臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第153號

原　　告　呂慶林

被　　告　詹雲龍

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求預為抵押權登記事件，本院於民國113年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造為朋友關係，被告前為興建坐落在基隆市○○區○○段00000地號土地上之5層樓建物（下稱系爭建物），先委託訴外人李崑正、王家祥於民國99年間設計系爭建物之建築圖說後，兩造嗣於101年9月5日就系爭建物興建事宜訂定「房屋興建工程委託契約書」（下稱系爭契約），約定系爭建物工程總價為新臺幣（下同）400萬元；被告須於系爭契約簽約後給付第1期工程款50萬元，並依系爭建物工程進度給付各期工程款。復因興建房屋有購買混凝土、鋼筋等建材及雇工需求，兩造另約定被告應先給付前揭第1期款以利原告購買建材、雇工以進場施作。詎兩造簽訂系爭契約後，被告表示有資金困難而未依約給付前揭第1期工程款，遲至102年9月7日仍僅給付30萬元，迭經原告催討，未獲置理，本無法依約進行系爭建物工程，惟被告一再請託原告入場施作，並保證給付系爭工程款，原告為維護兩造間情誼，爰先行施作系爭建物部分工程。

㈡其後，原告已興建系爭建物至完成3樓樓頂板之程度，依約被告應給付原告第1期至第5期，金額總計190萬元（計算式：50萬元＋35萬元＋35萬元＋35萬元＋35萬元＝190萬

元）之工程款（下稱系爭工程款），惟被告除前揭30萬元外，僅曾原告交付2張票面金額25萬元之支票，且亦均因跳票而未獲兌現，迄未依約給付上開總額190萬元之工程款，被告自應如數清償所欠款項。又原告為興建系爭建物，已先為被告墊付約184萬7,748元之建築費用，扣除上開被告給付之30萬元後，其因此受有154萬7,748元之利益，致原告受有損害，亦應負返還不當得利之責。為此依民法第513條第1項規定，請求就原告興建系爭建物所應得之系爭工程款債權額190萬元，辦理系爭建物預為抵押權之登記等語。並聲明：㈠被告應將其所有坐落基隆市○○區○○段00000地號土地之上1樓至3樓建物【門牌號碼基隆市○○區○○路000巷0000號之旁，建造執照號碼基隆市政府103年12月18日（103）基府都建字第00063號】，權利範圍全部，辦理以原告為抵押權人，債權額190萬元之預為抵押權登記；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

原告前以被告未依約給付系爭工程款為由，提起請求給付工程款之訴，業經本院以112年度建字第9號判決（下稱前案判決）駁回原告之請求，是原告再提起本件訴訟，求為判准系爭建物之預為抵押權登記，實無理由等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記。民法第513條第1項定有明文。次按所謂承攬報酬額，包括承攬人對工作物所施營力之報酬及工作材料之價額。通常承攬工作應給付承攬人若干報酬，應由雙方當事人合意，此一經合意之報酬額，即屬於上開抵押權擔保之債權。無論係原契約約定之報酬或嗣後追加之報酬，只要經兩造合意，即應屬抵

押權所擔保之債權。又承攬人如係在工作中或工作完成後請求定作人辦理抵押權登記者，則登記之報酬額應以未付者為限；承攬報酬係採「後付原則」，承攬人在取得承攬報酬之前，必須先負擔完成一定工作之義務，而無民法第264條之同時履行抗辯權，為保障承攬人之承攬報酬債權，民法遂賦予承攬人得就其工作物在承攬報酬範圍內請求為抵押權登記（或預為登記）之權利，其主要目的係在保障承攬人之承攬報酬受償之抵押權「順位」，否則倘承攬人為抵押權登記時，工作物上已有其他抵押權存在，無異剝奪承攬人承攬報酬優先受償之機會，是該事件之處理，性質上應重迅速。準此，承攬人只要符合民法第513條所定要件，即有權利請求定作人辦理抵押權登記。因此，法院就該事件之審理，亦僅須就承攬人是否具備民法第513條規定之要件為審核，並以兩造均「無爭執、已確定」之報酬額作為已登記之債權額，以兼顧時效性。

㈡經查，原告主張之前揭事實，固據提出基隆市政府103年12月18日（103）基府都建字第00063號建造執照、（100）基府都建字第00007號報驗紀錄表等件影本、原告代墊費用計算表為憑（見本院卷第23頁、第27頁、第107頁），惟被告抗辯原告前曾訴請其給付系爭工程款，案經前案判決以原告之系爭工程款請求權罹於消滅時效為由，駁回其訴確定乙節，有前案判決附卷可稽（見本院卷第53-56頁），且經本院依職權調取前案卷宗核閱無訛，復為兩造所不爭（見本院卷第82頁、第106頁），堪認原告就系爭工程款之請求權已罹於時效而消滅，被告既主張時效抗辯，原告自不得向被告請求給付該筆報酬。揆諸上開說明，原告就系爭建物之承攬工程報酬請求權既已罹於時效而消滅，當亦無從就系爭建物請求預為設定抵押權，以擔保系爭工程款請求權之實現。從而，原告請求命被告以系爭建物，就系爭工程款為原告辦理預為抵押權登記，自屬無據，不應准許。又原告固另主張被告因其代墊系爭建物建築費用而受有不當得利，其亦得依不

當得利之法律關係請求被告返還不當得利云云，然不當得利返還請求權尚非定作人得依民法第513條第1項規定請求預為抵押權登記之法定事由，原告以此為據請求被告就系爭建物預為抵押權登記，亦非有理，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第513條第1項規定，請求被告以系爭建物，就上開承攬報酬額為原告辦理法定抵押權之登記，為無理由，應予駁回；又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　26　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　姚貴美

法　官　張逸群

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　顏培容