

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第337號

原告 詠鉅營造有限公司

法定代理人 范秋禎

訴訟代理人 戴雯琪律師

被告 銳隆光電有限公司

法定代理人 歐陽坤

訴訟代理人 李秋峰律師

劉正穆律師

上列當事人間請求辦理抵押權登記事件，本院於民國110年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將其所有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地上之建物（即苗栗縣政府108栗商後建字第00078號建築執照所載地上二層建物一棟），權利範圍全部，以原告為抵押權人，辦理債權額為新臺幣（下同）335萬元之法定抵押權登記。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告承攬被告所有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之建築執照編號108栗商後建字第00078號建物（下稱系爭建物）之新建工程，兩造於民國109年4月15日簽訂工程承攬合約書（下稱系爭合約），約定承攬報酬為2,205萬元，原告業已完工，然被告尚欠第7期及第8期之工程款共335萬元未給付。爰依民法第513條第1項規定，請求命被告應將系爭建物以原告為抵押權人，辦理債權額為335萬元之法定抵押權登記。並聲明：(一)被告應協同

01 原告辦理如主文第1項所示之抵押權登記。(二)願供擔保，請
02 准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告有工期延宕、施作項目短少而浮報數量、瑕
04 疵及不符圖說等違約情形，經被告催告會同辦理驗收，仍遭
05 原告託詞拒絕。因原告尚未依約完成驗收，被告行使同時履
06 行抗辯權，是原告尚不得請求第7期、第8期之工程款；被告
07 已另案聲請保全證據，經本院110年度全字第24號裁定准
08 許，日後得向原告請求修補瑕疵、不當得利，並就所生損害
09 請求原告賠償等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
10 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院得心證理由：

12 (一)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
13 作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工
14 作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記。民
15 法第513條第1項定有明文。次按所謂承攬報酬額，包括承攬
16 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
17 作應給付承攬人若干報酬，應由雙方當事人合意，此一經合
18 意之報酬額，即屬於上開抵押權擔保之債權。無論係原契約
19 約定之報酬或嗣後追加之報酬，只要經兩造合意，即應屬抵
20 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
21 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
22 限；承攬報酬係採「後付原則」，承攬人在取得承攬報酬之
23 前，必須先負擔完成一定工作之義務，而無民法第264條之
24 同時履行抗辯權，為保障承攬人之承攬報酬債權，民法遂賦
25 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
26 (或預為登記)之權利，其主要目的係在保障承攬人之承攬
27 報酬受償之抵押權「順位」，否則倘承攬人為抵押權登記
28 時，工作物上已有其他抵押權存在，無異剝奪承攬人承攬報
29 酬優先受償之機會，是該事件之處理，性質上應重迅速。再
30 者，修法後承攬人只要符合民法第513條所定要件，即有權
31 利請求定作人辦理抵押權登記。因此，法院就該事件之

01 審理，亦僅須就承攬人是否具備民法第513條之要件為審
02 核，並以兩造均無爭執、已確定之報酬額作為已登記之債權
03 額，以兼顧時效性（臺灣高等法院臺中分院107年度上字第2
04 13號判決意旨）。

05 (二)修法後之民法第513條係採登記生效主義，如承攬人未辦理
06 登記，縱其承攬關係之報酬請求權發生在先，仍不能取得抵
07 押權，且除同條第4項所定情形外，登記後之法定抵押權亦
08 無優先於其他設定抵押權之效力，是以立法者方於第513條
09 第1項後段規定「對於將來完成之定作人之不動產，請求預
10 為抵押權之登記。」及同條第2項規定「前項請求，承攬人
11 於開始工作前亦得為之。」可見有意加強保護承攬人「請求
12 辦理登記的權利」甚明，至承攬人之訂定契約時已確定之約
13 定報酬額是否已屆清償期或工作物有無瑕疵等，則係另一
14 問。

15 (三)查，原告主張其承攬被告之系爭建物新建工程，兩造並簽有
16 系爭合約，約定報酬為2,205萬元，然被告尚欠第7期及第8
17 期之工程款共335萬元未給付等情，業據原告提出與其所述
18 相符之系爭合約、建築執照、兩造往來函文及使用執照（見
19 本院卷第19至55頁），復為被告所不爭執，則依上開說明，
20 兩造就系爭合約已確定之約定報酬額尚未給付部分確定為33
21 5萬元，自屬原告得請求設定抵押權之範圍，不因工程是否
22 完成驗收而影響原告行使其「請求辦理登記之權利」。是原
23 告請求命被告以系爭建物，就上開承攬報酬額為原告辦理法
24 定抵押權登記，為有理由，應予准許。

25 (四)被告固抗辯本件尚未驗收，其得主張同時履行抗辯，且被告
26 因原告施工之瑕疵，被告可向原告主張不當得利、損害賠
27 償，認應駁回原告之請求等語，並提出臺灣高等法院花蓮分
28 院102年度上字第7號判決及同案最高法院102年度台上字第2
29 026號裁定為其論據。惟查：

30 1. 被告於本件主張之同時履行抗辯權及日後可能提起之損害賠
31 償、不當得利等訴訟，猶待另案審理該等債權是否確實存

01 在，若逐一審酌則曠日廢時，有礙承攬人迅速實現請求定作
02 人提供擔保（即辦理法定抵押權登記）之權利，實違民法第
03 513條前開立法本旨。況被告原以上開事由於本件提起反
04 訴，復於本院言詞辯論期日前撤回反訴（見本院卷第175至2
05 75、282、287頁），附此敘明。

06 2. 另被告所舉實務見解，係基於該案當事人並非承攬契約當事
07 人，及該案報酬請求權已時效消滅，且效力及於從權利即該
08 案抵押權之事實所為的認定，與本件事實及法律關係均有不
09 同，自無從等同觀之。

10 3. 是被告上開抗辯，均不可採，另其聲請待本院110年度全字
11 第24號鑑定結果後認定本件報酬額，即無調查之必要，附此
12 敘明。

13 (五)原告請求命「被告」協同原告辦理登記部分，為無理由：

14 1. 按債權人請求債務人辦理土地所有權移轉登記，係屬命債務
15 人為一定之意思表示，於該判決確定時即視為債務人已為意
16 思表示，得由債權人單獨辦理塗銷登記，此觀強制執行法第
17 130條第1項、土地登記規則第27條第4款之規定即明，被上
18 訴人聲明請求上訴人「協同」辦理塗銷登記，就該「協同」
19 部分即屬欠缺權利保護要件，於法自有違誤（最高法院107
20 年度台上字第339號判決意旨）。

21 2. 本件原告請求命被告協同原告辦理登記部分，因原告得依上
22 開規定單獨申請登記，是上開請求並無權利保護之必要，應
23 予駁回。

24 (六)從而，原告依民法第513條第1項前段規定，請求被告以系爭
25 建物，就上開承攬報酬額為原告辦理法定抵押權之登記，為
26 有理由，應予准許。逾此範圍之請求（即命被告協同辦理登
27 記部分），即屬無據，應予駁回。

28 四、本件不宜假執行：

29 (一)按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有
30 同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務
31 人已為意思表示。強制執行法第130條定有明文。又按被上

01 訴人既持有判令上訴人應辦理所有權移轉登記之確定判決，
02 原得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理
03 登記，此觀土地登記規則第27條規定自明。執行法院對此確
04 定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開始
05 強制執行程序之必要（最高法院49年台上字第1225號判例意
06 旨）。

07 (二)上開規定既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表
08 示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法
09 條規定不合，故辦理法定抵押權登記之判決，須自判決確定
10 時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行。被告雖陳明如
11 受不利判決，願供擔保聲請免為假執行，惟被告此部分聲請
12 核無必要，法院亦毋須為准駁之裁判，併予敘明。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
14 酌後，認於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁。

15 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
16 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
17 擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本院考
18 量原告就命被告辦理抵押權登記部分為勝訴，僅就命被告
19 「協同」原告辦理上開登記部分有敗訴之情形，因認訴訟費
20 用由被告負擔較為合理，爰判決如主文第3項所示。

21 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
22 民事第二庭 法 官 顏碩瑋

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
25 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 書記官 陳慧玲

27 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日