

臺灣士林地方法院民事裁定

111年度訴聲字第9號

聲請人 聖傑營造有限公司

法定代理人 王俊傑

代理人 廖偉真律師

相對人 陳家凱

陳穎

陳靜江

上列聲請人因與相對人間請求給付承攬報酬事件（本院111年度建字第62號），聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣伍佰伍拾壹萬元為相對人陳家凱、陳穎供擔保後，許可就如附表一所示之建物為本院一一一年度建字第六二號訴訟繫屬事實之登記。

聲請人其餘聲請駁回。

理 由

一、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，民事訴訟法第254條第5項定有明文。其修正之立法理由為：「現行條文第5項規定旨在藉由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害」。準此，法院裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，以原告之訴訟標的係基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者為限。次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；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。民法第513條第1

01 項亦有明文。故承攬人依據民法第513條第1項規定，對於工
02 作所附定作人之建物具有法定抵押權，係屬物權關係，該權
03 利依法並需登記，承攬人自得依民事訴訟法第254條第5項規
04 定，聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。

05 二、聲請意旨略以：聲請人與相對人陳家凱於民國109年5月14日
06 簽立工程承攬契約（下稱系爭契約），約定由聲請人承攬相
07 對人陳靜江所有新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系
08 爭土地）上之陳家凱飲食店住宅新建工程（下稱系爭工
09 程），興建同段0000至0000建號建物（即門牌號碼為新北市
10 ○○區○○○路0段00號1至5樓，如附表一，下合稱系爭建
11 物），相對人陳靜江為連帶保證人，惟相對人迄今仍有承攬
12 報酬新臺幣（下同）1,730萬元尚未給付，相對人陳家凱交
13 付由相對人陳穎簽發票面金額1,730萬元之支票（下稱系爭
14 支票），亦因存款不足而遭退票，聲請人乃依民法第513條
15 規定，訴請相對人將系爭土地及建物以聲請人為抵押權人，
16 辦理債權額1,730萬元之法定抵押權登記。爰依民事訴訟法
17 第254條第5項規定請准就系爭土地及系爭建物為訴訟繫屬事
18 實之登記。

19 三、經查：

20 (一)聲請人主張其與相對人陳家凱於109年5月14日訂立系爭契
21 約，相對人陳靜江為連帶保證人，由聲請人承攬相對人陳靜
22 江所有系爭土地上之系爭工程，並興建系爭建物，因相對人
23 迄今尚有承攬報酬1,730萬元尚未給付，系爭支票亦無法兌
24 領，聲請人乃依系爭契約、票據法律關係及民法第513條規
25 定，請求相對人給付前開工程款，及辦理以聲請人為系爭土
26 地及建物之抵押權人，債權額為1,730萬元之法定抵押權登
27 記，有聲請人民事起訴狀在卷可憑，並據其提出系爭契約、
28 使用執照、支票及退票理由單、系爭土地、建物謄本為證，
29 業經本院調取111年度建字第62號卷宗核閱無誤，足認聲請
30 人上開主張已有相當釋明，惟釋明仍有不足，應依前開規定
31 命供擔保。

01 (二)又民法第513條第1項之法定抵押權，係承攬人得就工作所附
02 定作人之建物為抵押權登記，其適用之客體為承攬人所興
03 建、修繕之建物或地上物，建物或地上物所坐落之土地並無
04 適用之餘地。是聲請人僅得就系爭建物請求相對人陳家凱、
05 陳穎辦理法定抵押權登記，而不得就系爭土地部分請求為抵
06 押權登記，從而，聲請人聲請為訴訟繫屬事實之登記，就系
07 爭建物部分為有理由，而應予准許，就系爭土地部分，則不
08 應准許。

09 四、法院定擔保金額而為許可訴訟繫屬事實登記之裁定者，該項
10 擔保係備供相對人因不當登記所受損害之賠償，而訴訟繫屬
11 事實之登記，雖未限制相對人關於系爭建物之處分權限，然
12 實際上仍有造成一經登記，恐無第三人願受讓該權利之虞，
13 是應認相對人如因不當登記所受之損害，係延後處分系爭建
14 物所受之利息損失。爰審酌本件本案訴訟，其訴訟標的價額
15 逾150萬元，為得上訴第三審之事件，並參考各級法院辦案
16 期限實施要點規定，第一、二、三審通常程序審判案件之辦
17 案期限分別為1年4個月、2年、1年，共計4年4個月，據此預
18 估聲請人提起本件訴訟，致相對人利用或處分系爭建物可能
19 延宕期間約為4年4個月，且系爭建物之客觀交易價值為2,54
20 2萬1,032元（計算式如附表二），是相對人因訴訟繫屬事實
21 登記之損害，應係在訴訟繫屬期間無法處分系爭建物按週年
22 利率5%計算之利息損失550萬7,890元【計算式：25,421,03
23 2元 $\times$ 5% $\times$ （4+4/12）=5,507,890元，元以下四捨五入】，
24 爰酌定聲請人應供擔保之金額以551萬元為適當。

25 五、爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

27 民事第二庭 法 官 蔡子琪

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
30 繳納抗告費新臺幣1,000 元。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 2 日

附表一

編號	建號		建物門牌	所有權人	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	新 北 市 ○ ○ 區 ○○段 (註1)	0000	新北市○○區 ○○○路0段0 0號1樓	陳家凱	層次面積： 138.17 附屬建物： 4.13 (註3)	全部
2		0000	新北市○○區 ○○○路0段0 0號2樓		層次面積： 145.16 附屬建物： 13.55	全部
3		0000	新北市○○區 ○○○路0段0 0號3樓	陳穎	層次面積： 117.48 附屬建物： 18.49	全部
4		0000	新北市○○區 ○○○路0段0 0號4樓		層次面積： 117.48 附屬建物： 18.49	全部
5		0000	新北市○○區 ○○○路0段0 0號5樓	陳家凱	層次面積： 110.11 附屬建物： 11.98	全部
6		0000	共有部分	(註2)	面積： 421.12	
面積合計					1116.16	

註1：上開建物之基地均為新北市○○區○○段0000地號土地。

註2：新北市○○區○○段0000○號共用部分係對應同段0000至000建號。

01 註3：另含夾層50.87平方公尺。

02 附表二

03 系爭建物於聲請人起訴時之市場交易價值，依內政部不動產交易
04 實價查詢資料，與系爭建物相同路段之實價登錄交易紀錄，於11
05 1年8月間買賣實價登錄之每坪價格為新臺幣（下同）25萬969元
06 乙節，有內政部不動產交易實價查詢服務網資料附卷可稽，是本
07 件系爭建物與坐落土地客觀交易價值為84,736,772元【計算式：
08 250,969（元/坪） $\times$ 1,116.16 $\times$ 0.3025=84,736,772元，元以下四
09 捨五入，下同】，再衡以國稅局對於無法提出房、地分別實際價
10 格時，房、地比約為3比7之課稅原則，估算系爭建物之交易價值
11 為2,542萬1,032元（計算式：84,736,772 $\times$ 0.3=25,421,032）