

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度司拍字第282號

聲 請 人 愛畫畫設計有限公司

法定代理人 王再興

上列聲請人與相對人林雪華間拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、按承攬之工作物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項定有明文。該條法定抵押權成立之前提要件為有承攬關係存在，倘非承攬人與定作人之關係，則不能成立法定抵押權。次按抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，且抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，民法第873條、第758條分別定有明文，故抵押權人亦僅能依設定登記之內容行使權利。末按拍賣抵押物，係屬非訟事件，法院所為准駁之裁定，係形式上審查。聲請人提出之聲請書狀所載原因事實，應與所提供證明或釋明用之證據相符合，法院始能據以准許。如非訟事件之聲請或陳述，欠缺法定要件，而其情形可以補正者，法院應限期命其補正，逾期不為補正時，應以裁定駁回之，非訟事件法第30條之1亦有明定。

二、本件聲請人主張：聲請人承攬裝修相對人林雪華所有臺北市○○區○○路00號10樓房屋，並簽訂工程承攬契約書（下稱系爭契約書）。聲請人於民國113年12月3日已完工並點交完畢，因相對人迄未給付工程尾款新臺幣（下同）90萬，聲

01 請人爰依民法第513條規定設定抵押權登記在案。相對人經
02 催告後仍不為清償，聲請人除請求工程尾款外，並依具上開
03 契約書第16條第2款請求違約金18萬4,694元，合計共欠108
04 萬4,694元。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出公證書
05 暨工程承攬契約書影本、土地登記申請書影本、他項權利證
06 明書、建物登記謄本、結算單、代購商品、郵局存證信函暨
07 收件回執影本等件為證。

08 三、經查，系爭契約書係聲請人與第三人曾健龍訂立，相對人非
09 契約當事人，該承攬關係存在於聲請人與曾健龍之間，聲請
10 人為承攬人、曾健龍為定作人，聲請人就非定作人所有之房
11 屋，自無民法第513條法定抵押權之適用，此揆諸首揭規定
12 自明。再者，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，本
13 件抵押權之債務人為相對人，然聲請人所執以為擔保債權範
14 圍之系爭契約書上之當事人並非相對人，難認聲請人對於相
15 對人確有抵押權之擔保債權存在。經本院於114年8月18日通
16 知聲請人提出對於相對人之抵押債權證明文件，而相對人未
17 能提出相符之證明文件。依首開規定及說明，本院自無從准
18 許拍賣抵押物，故聲請人之聲請為無理由，應予駁回。

19 四、爰裁定如主文。

20 五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，
21 並繳納抗告費1,500 元。關係人如就聲請所依據之法律關係
22 有爭執者，得提起訴訟爭執之。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
24 民事庭 司法事務官 陳宣如