

臺灣高等法院民事判決

112年度建上字第24號

上訴人 弘琦貿易有限公司

法定代理人 簡惠美

訴訟代理人 蔣文正律師

廖正多律師

被上訴人 麒田營造有限公司

法定代理人 羅淑玲

訴訟代理人 田俊賢律師

江宗恆律師

楊中岳律師

陳映良律師

上列當事人間請求設定抵押權事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣桃園地方法院111年度建字第87號第一審判決提起上訴，本院於113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國108年9月3日簽訂工程合約（下稱系爭工程合約），由伊承攬上訴人坐落桃園市○○區○○段000、00000、000、00000、00000地號土地上之同段00000建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號，下稱系爭建物）之新建工程（下稱系爭工程），合約總價（含稅）為新臺幣（下同）1億380萬元。伊已依約完成系爭工程，上訴人並於111年5月4日就系爭建物辦妥第一次所有權登記，依系爭工程合約第7條第3項約定，上訴人即應給付伊第13期款1,038萬元（下稱系爭第13期款），竟遲未給付等情，爰依民法第513條第1項前段規定，求為命上訴人將系爭

01 建物（權利範圍全部），以被上訴人為抵押權人，辦理債權
02 額為1,038萬元之抵押權登記（下稱系爭抵押權登記）之判
03 決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，
04 提起上訴）。

05 二、上訴人則以：被上訴人未完成二次施工工程，不得請求系爭
06 第13期款，又兩造間未有設定抵押權之合意，被上訴人承攬
07 將來完成之不動產，僅可於未施作前，請求預為抵押權之登
08 記，不能於施作後，請求伊為系爭抵押權登記。又被上訴人
09 因逾期未完工交屋，伊已委請律師以111年6月14日律師函限
10 期被上訴人30日內完工交屋，倘逾期則依系爭工程合約第27
11 條第2項約定解除（實為終止）系爭工程合約，經伊以111年
12 10月5日律師函依系爭工程合約第27條約定解除（實為終
13 止）系爭工程合約，被上訴人已依序於同年6月15日、同年1
14 0月6日收受上開律師函，系爭工程合約業已終止。倘認被上
15 訴人得請求系爭第13期款，因被上訴人停工而未完工、不合
16 規範等未予允收部分，被上訴人依系爭工程合約應給付伊96
17 4萬4,752元；因被上訴人施工錯誤、不良施工等減價允收部
18 分，依系爭工程合約第6條第2項約定，被上訴人應給付伊71
19 7萬7,646元；及被上訴人自110年9月9日應履約日至111年8
20 月5日止，逾期違約320日，依系爭工程合約第25條約定，被
21 上訴人應賠償伊3,321萬6,000元之違約金，合計為5,003萬
22 8,398元，於互為抵銷後，被上訴人已無第13期款可以請
23 求，亦不得請求伊為系爭抵押權登記等語，資為抗辯。其上
24 訴聲明：（一）原判決關於命上訴人辦理系爭抵押權登記之
25 訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴
26 駁回。

27 三、被上訴人主張上訴人應辦理系爭抵押權登記，為上訴人以前
28 詞所否認。經查：

29 （一）民法第513條第1項規定：「承攬之工作為建築物或其他土
30 地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得
31 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。」其修法理由略以：「法定抵押權之發生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，修正第1項為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採『預為抵押權登記』制度，因原條文抵押權範圍為『承攬人就承攬關係所生之債權』，其債權額於登記時尚不確定，故修正為以訂定契約時已確定之『約定報酬額』為限」，且行政院、司法院就民法第513條修正之立法說明：「依現行規定，承攬人對於其工作所附之定作人之不動產有法定抵押權。由於法定抵押權之發生不以登記為生效要件，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，為確保承攬人之利益並兼顧交易安全，爰將本條修正為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採『預為抵押權登記』制度，因現行條文規定抵押權範圍為『承攬人就承攬關係所生之債權』，其債權額於登記時尚不確定，故修正為以訂定契約時已確定之『約定報酬額』為限，不包括不履行之損害賠償，爰修正本條改列為第1項，規定承攬人得就約定之報酬，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，使第三人不致受不測之損害」。是以，民法第513第1項規定之承攬關係報酬額，即承攬人得對於其工作所附定作人之不動產，請求定作人為抵押權登記之債權額，應為訂定契約時已確定之「約定報酬額」。觀諸兩造於108年9月3日簽訂系爭工程合約之第7條第3項「合約付款比例」第13期載明：本合約全部完工（包括二次工程）或辦妥所有權第一次登記後支付總價10%，即1038萬元整（含稅）等內容（見原審(一)卷第13頁），足徵兩造訂定系爭工程合約時，已確定第13期之約定報酬額為1,038萬元。而依系爭工程

01 合約第2條所載系爭工程為上訴人廠房（即系爭建物）之
02 新建工程（見原審(一)卷第11頁），可見被上訴人承攬之工
03 作為建築物，該建築物即系爭建物業經上訴人於111年5月
04 4日辦妥第一次所有權登記（見原審(一)卷第75頁），則被
05 上訴人以其承攬之工作為系爭建物，依民法第513條第1項
06 前段規定，請求上訴人就系爭建物以被上訴人為抵押權
07 人，辦理債權額為1,038萬元之系爭抵押權登記，自屬有
08 據。上訴人辯稱：被上訴人未完成二次施工工程，不得請
09 求系爭第13期款，又兩造間未有設定抵押權之合意，被上
10 訴人承攬將來完成之不動產，僅能於未施作前，請求預為
11 抵押權之登記，不能於施作後，請求伊為系爭抵押權登記
12 云云，均非可採。

13 （二）民法第513條賦予承攬人抵押權，以承攬之工作為建築物
14 而言，承攬人建造一新不動產而增加定作人之財產，對承
15 攬人因此所取得之債權，法律乃就工作所附之定作人不動
16 產成立抵押權以為擔保，自屬公平。惟為保障交易安全，
17 應以登記之公示方法作為該抵押權發生之要件。而承攬人
18 之抵押權如未登記，不得對標的物先順位抵押權人、已為
19 查封之執行債權人，甚或普通債權人，主張優先受償權
20 利。從而，在承攬人依民法第513條之規定請求為抵押權
21 登記事件之處理，性質上應重迅速，法院僅須就承攬人是
22 否具備民法第513條之要件為審核已足。上訴人雖辯以：
23 伊因被上訴人停工而未完工、不合規範等未予允收部分、
24 被上訴人施工錯誤、不良施工等減價允收部分，及被上訴
25 人逾期違約部分，尚得依序請求上訴人給付964萬4,752
26 元、717萬7,646元、3,321萬6,000元，合計為5,003萬8,3
27 98元，與被上訴人請求之系爭第13期款互為抵銷後，已無
28 餘額可請求，被上訴人不得請求系爭抵押權登記云云，然
29 此係上訴人對結算後應否給付工程款之爭執，非屬上訴人
30 對民法第513條所規定之「承攬關係報酬額」即兩造訂定
31 系爭工程合約時，已確定第13期之約定報酬額為1,038萬

01 元有所爭執，依上說明，本院就被上訴人依民法第513第1
02 項規定主張抵押權登記之債權額，尚無庸審核上訴人之上
03 開抵銷抗辯是否有理由，故上訴人上開所辯，仍不足採。
04 至系爭抵押權登記辦畢後，倘上訴人仍認該抵銷為有理由，
05 仍得以該抵押債權消滅為由，提起塗銷系爭抵押權登記之訴，
06 或於執行程序中提起債務人異議之訴，併予敘明。
07

08 （三）按契約之終止，僅使契約嗣後失其效力，契約終止前已發生之債權債務關係不受影響。上訴人雖稱：被上訴人因逾
09 期未完工交屋，伊已委請律師以111年6月14日律師函限期
10 被上訴人30日內完工交屋，倘逾期則依系爭工程合約第27
11 條第2項約定終止系爭工程合約，經伊以111年10月5日律師
12 函依系爭工程合約第27條約定終止系爭工程合約，被上
13 訴人已依序於同年6月15日、同年10月6日收受上開律師
14 函，系爭工程合約業已終止云云，縱令為真，亦與上訴人
15 得請求上訴人為系爭抵押權登記之認定無涉。
16

17 四、綜上所述，被上訴人依民法第513條第1項前段規定，請求上
18 訴人為系爭抵押權登記，為有理由，應予准許。原審關此部
19 分為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此
20 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 4 月 23 日
27 工程法庭

28 審判長法 官 林政佑

29 法 官 胡芷瑜

30 法 官 陳 瑜

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
04 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
05 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
06 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 4 月 23 日
09 書記官 王韻雅