

最高法院民事判決

113年度台上字第1418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 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113年4月23日臺灣高等法院第二審判決（112年度建上字第24號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊承攬上訴人於其所有○○市○○區○○段000、000-0、000、000-0、000-0地號土地上興建廠房之新建工程（下稱系爭工程），於民國108年9月3日簽訂工程合約（下稱系爭合約），約定總價新臺幣（下同）1億380萬元（含稅）。伊已興建完成門牌號碼○○市○○區○○路000巷00號建物（即同段000-0建號建物，下稱系爭建物），於111年5月4日辦妥第一次所有權登記為上訴人所有，惟上訴人尚有系爭合約約定之第13期工程款1,038萬元（下稱系爭工程款）未付等情。爰依民法第513條第1項前段規定，求為命上訴人將系爭建物以伊為抵押權人，辦理債權額1,038萬元之普通抵押權（下稱系爭抵押權）登記之判決。

二、上訴人則以：被上訴人未完成二次施工，不得請求系爭工程款。又其承攬系爭工程，僅得於系爭工程未施作前，請求預

01 為抵押權之登記，不得於施作後請求登記。被上訴人逾期未
02 完工，伊已於111年6月14日催告完工交屋，同年10月5日終
03 止系爭合約。另因被上訴人二次施工未完工、施工不良、自
04 110年9月9日應履約日起至111年8月5日止逾期320日，應分
05 別返還或給付已領之工程款964萬4,752元、減價717萬7,646
06 元及違約金3,321萬6,000元，扣抵系爭工程款後，被上訴人
07 對伊已無債權，自不得請求為系爭抵押權登記等語，資為抗
08 辯。

09 三、原審審理結果，以：

10 (一)被上訴人承攬興建系爭建物，依系爭合約第7條第3項合約付
11 款比例約定，第13期：本合約全部完工（包括二次工程）或
12 辦妥所有權第一次登記後支付總價10%（即1,038萬元），可
13 認兩造簽約時，已確定第13期報酬額為1,038萬元。系爭合
14 約所載系爭工程為廠房新建工程，被上訴人承攬之工作物即
15 系爭建物於111年5月4日已辦妥第一次所有權登記，被上訴
16 人依民法第513條第1項前段規定，以訂定系爭合約時已確定
17 之約定報酬額即1,038萬元為債權額，請求上訴人以系爭建
18 物辦理系爭抵押權登記，自屬有據。

19 (二)上訴人抗辯因被上訴人二次施工未完工、施工不良之減價，
20 及逾期違約，得請求被上訴人給付964萬4,752元、717萬7,6
21 46元、3,321萬6,000元，扣抵系爭工程款後，被上訴人已無
22 債權可請求等語，乃上訴人對其應否給付工程款之爭執，非
23 對簽約時已確定之約定報酬額1,038萬元有所爭執，於被上
24 訴人請求為系爭抵押權登記時，法院僅須就承攬人是否具備
25 民法第513條之要件為審核，無庸審核上訴人上開抗辯是否
26 有理由。於系爭抵押權辦妥登記後，上訴人得另以系爭抵押
27 權擔保債權消滅為由，提起塗銷系爭抵押權登記訴訟，或於
28 執行程序中提起債務人異議之訴。從而，被上訴人依民法第
29 513條第1項前段規定，請求上訴人為系爭抵押權登記，為有
30 理由，應予准許，為其心證之所由得。並說明兩造其餘攻防

01 及舉證於判決結果不生影響，無庸逐一論駁之理由，因而維
02 持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

03 四、本院之判斷：

04 (一)關於本件法律問題即「於承攬之新建建物完成、已辦妥第一
05 次所有權登記後，承攬人僅依民法第513條第1項前段規定，
06 請求定作人就未爭執之未付約定承攬報酬額辦理抵押權設定
07 登記。定作人抗辯其對承攬人另有工作瑕疵、修補費用、逾
08 期違約等款項可扣抵，法院應否就上開抗辯事項加以調查審
09 認？」本院先前就相同事實之裁判，係採肯定說之見解。本
10 庭評議後，就上開法律問題，擬採如下(二)所示否定說之見
11 解，乃向本院其他民事庭提出徵詢。徵詢程序完成，受徵詢
12 之各民事庭，均採取與本庭相同法律見解，有本院113年度
13 台上徵字第1418號徵詢書及各民事庭回復書足稽。本件採為
14 裁判基礎之法律見解，既經徵詢程序統一，復參酌兩造經通
15 知之陳述意見及被上訴人所提專家法律意見，核無採取不同
16 結論之法律上理由，自應依該見解為終局裁判。

17 (二)按民法第513條第1項、第2項規定：承攬之工作為建築物或
18 其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬
19 人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動
20 產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人
21 之不動產，請求預為抵押權之登記。前項請求，承攬人於開
22 始工作前亦得為之。其修正之立法理由以：法定抵押權之發
23 生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不
24 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
25 由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採「預為抵押
26 權登記」制度，因原條文抵押權範圍為「承攬人就承攬關係
27 所生之債權」，其債權額於登記時尚不確定，故修正為以訂
28 定契約時已確定之「約定報酬額」為限。為確保承攬人之利
29 益，前項請求承攬人於開始工作前亦得為之等語。是對於將
30 來完成之定作人不動產或於工作開始前，承攬人實際報酬金
31 額尚未確定或尚無承攬報酬可請求，即已得請求定作人為抵

押權設定登記。倘承攬人已完成新建工作物，其地位應與同
條第1項、第2項之承攬人相同，使各項規範價值判斷一貫。
又承攬人據本條規定行使抵押權登記請求權，法院仍須審查
承攬契約是否有效存在，其設定債權額以訂定契約時已確定
或請求登記時未付之約定報酬額為限，旨在使該金額明確，
避免當事人爭議與法院審理困難，以確保承攬人迅速取得抵
押權優先受償順位，並使與定作人授信往來之債權人及早獲
知該抵押權存在，兼顧保護定作人與其債權人間之交易安
全。至定作人抗辯承攬人有工作瑕疵、施工不良、逾期違約
等應予扣款、賠償事項，屬定作人應付工程款（抵押權擔保
債權之實際數額）之爭執，非本條規範保護範圍，其與前開
承攬人抵押權登記請求權之判斷因素亦有不同，承攬人單純
行使該請求權時，法院無庸就定作人所為工程款扣抵之抗辯
事項加以調查審認，以求取時效。

(三)原審以兩造訂定系爭合約時，已確定第13期之約定報酬額為
1,038萬元，尚未給付，系爭建物已辦妥所有權第一次登
記，合於系爭合約第7條第3項合約付款比例之約定，上訴人
抗辯被上訴人二次施工未完工、施工不良之減價，及逾期違
約賠償等工程款扣抵事項，非關民法第513條第1項所定承攬
關係報酬額之爭執，法院對該等抗辯無庸調查審認，依上開
說明，於法洵無違誤。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢
棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
49條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 張 競 文

法官 王 怡 雯

法官 藍 雅 清

法官 蔡 孟 珊

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官 王 宜 玲

03 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日