

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度建字第87號

原告 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

陳靖中

被告 弘琦貿易有限公司

法定代理人 簡惠美

訴訟代理人 廖正多律師

上列當事人間請求設定抵押權事件，於民國112年1月13日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將其所有坐落於桃園市龜山區南上段0000-0000、0000-0000、0000-0000、0000-0000地號土地上之桃園市○○區○○段000000000○號之建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號），權利範圍全部，以原告為抵押權人，辦理債權額為新臺幣1038萬元之抵押權登記。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時原聲明請求：一、被告應將其龜山區南上段0000-0000地號及坐落該地號上龜山區南上段00000-000號建號（即門牌號碼桃園市○○區○○路000號8樓之1），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）1038萬元之抵押權登記。二、原告願供擔保求准宣告假執行（見本院卷一第3頁）。嗣經原告於民國111年12月2日，當

庭更正聲明如下述（見本院卷二第7頁），未經被告異議而為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於於108年9月3日簽訂工程合約（下稱系爭工程合約），由原告麒田營造有限公司承攬被告弘琦貿易有限公司坐落於桃園市龜山區南上段757、757-2、758、758-2、771-1地號土地上之龜山區南上段670-1建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號，下稱系爭建物）興建工程（下稱系爭工程），工程總價額為1億380萬元，原告依約完成系爭工程，被告並就系爭建物辦理第一次所有權登記完畢，被告應依約給付第13期承攬報酬1038萬元，經通知被告驗收後付清尾款，然被告藉詞推託，爰依民法第513條規定，提起本件訴訟，請求就系爭建物設定債權額1038萬元之法定抵押權等語。並聲明：（一）被告應將其所有之系爭建物，權利範圍全部，以原告為抵押權人，辦理債權額為1038萬元之抵押權登記。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯以：依系爭工程合約之約定，原告本應於110年9月9日完工，然因原告工程進度落後，未能遵守上開時點遵時完工，經被告多次催告，原告仍未能履約，被告即依系爭工程合約第27條之約定終止契約，而依系爭工程合約第27條第2點約定，原告應即停工，負責遣散工人並將到場材料機具設備等交由被告全權使用，無論被告自理或另招他商承辦，均應俟全部工程完工後始行結算，解除契約責任，倘發生其他賠償事件，被告仍得向原告求償。依系爭工程合約之體例，該約定應優先適用，被告業已依該約定終止契約，並另行雇工進場施作，現系爭工程尚未完工，則原告之承攬報酬請求權自尚未發生等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

01 三、本院得心證之理由

02 (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
03 工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於
04 其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登
05 記。民法第513條第1項定有明文。次按所謂承攬報酬額，
06 包括承攬人對工作物所施營力之報酬及工作材料之價額。
07 通常承攬工作應給付承攬人若干報酬，應由雙方當事人合
08 意，此一經合意之報酬額，即屬於上開抵押權擔保之債
09 權。無論係原契約約定之報酬或嗣後追加之報酬，只要經
10 兩造合意，即應屬抵押權所擔保之債權。又承攬人如係在
11 工作中或工作完成後請求定作人辦理抵押權登記者，則登
12 記之報酬額應以未付者為限；承攬報酬係採「後付原
13 則」，承攬人在取得承攬報酬之前，必須先負擔完成一定
14 工作之義務，而無民法第264條之同時履行抗辯權，為保
15 障承攬人之承攬報酬債權，民法遂賦予承攬人得就其工作
16 物在承攬報酬範圍內請求為抵押權登記（或預為登記）之
17 權利，其主要目的係在保障承攬人之承攬報酬受償之抵押
18 權「順位」，否則倘承攬人為抵押權登記時，工作物上已
19 有其他抵押權存在，無異剝奪承攬人承攬報酬優先受償之
20 機會，是該事件之處理，性質上應重迅速。再者，修法後
21 承攬人只要符合民法第513條所定要件，即有權利請求定
22 作人辦理辦理抵押權登記。因此，法院就該事件之審理，
23 亦僅須就承攬人是否具備民法第513條之要件為審核，並
24 以兩造均無爭執、已確定之報酬額作為已登記之債權額，
25 以兼顧時效性。

26 (二) 修法後之民法第513條係採登記生效主義，如承攬人未辦
27 理登記，縱其承攬關係之報酬請求權發生在先，仍不能取
28 得抵押權，且除同條第4項所定情形外，登記後之法定抵
29 押權亦無優先於其他設定抵押權之效力，是以立法者方於
30 第513條第1項後段規定「對於將來完成之定作人之不動
31 產，請求預為抵押權之登記。」及同條第2項規定「前項

01 請求，承攬人於開始工作前亦得為之。」可見有意加強保
02 護承攬人「請求辦理登記的權利」甚明，至承攬人之訂定
03 契約時已確定之約定報酬額是否已屆清償期或工作物有無
04 瑕疵等，則非所問。

05 (三) 經查，原告主張其承攬被告之系爭工程，兩造並簽有系爭
06 工程合約，約定報酬為1億380萬元，然被告尚欠第13期工
07 程款共1038萬元未給付等情，業據原告提出與其所述相符
08 之系爭工程合約、兩造往來函文、桃園市政府111年1月27
09 日府都建施字第1110016134號函、使用執照（見本院卷一
10 第11至73、141至148頁），依系爭工程合約第7條付款辦
11 法第3項「合約付款比例」載明：「第十三期：本合約全
12 部完工（包括二次工程）或辦妥所有權第一次登記後支付
13 總價10%，即1038萬元整（含稅）」等語，復為被告所不
14 爭執，則依上開說明，兩造就系爭工程合約已確定之約定
15 報酬額尚未給付部分確定為1038萬元，自屬原告得請求設
16 定抵押權之範圍，不因工程是否完成驗收而影響原告行使
17 其「請求辦理登記之權利」。是原告請求命被告以系爭建
18 物，就上開承攬報酬額為原告辦理法定抵押權登記，為有
19 理由，應予准許。

20 (四) 被告固抗辯本件原告因工程進度落後，經被告多次催告
21 後，被告依系爭工程合約第27條約定終止契約，依該條規
22 定原告應待全部工程完工後始行結算，現系爭工程尚未完
23 工，原告之承攬報酬請求權尚未發生等語。而觀諸系爭工
24 程合約第27條之文字部分載有「解除合約」，部分則載
25 「終止契約」，是本院自應審究該條之約定究係「解除」
26 或「終止契約」？

27 (五) 按解釋意思表示應探求當事人真意不得拘泥於所用之辭
28 句。此於當事人簽訂契約等法律文件而其非由專業法律人
29 員草擬者，尤有其適用。查系爭工程合約對於「終止」或
30 「解除」並無固定之意義。例如第27條名為「解除合
31 約」，但條文內又敘明「本合約依本款規定而終止

時、、、」。顯然因草擬者並不熟悉「終止」或「解除」此兩項用語之法律意義，而有混用情事。是以，解釋第27條「解除合約」之文義時，尚不得僅執「解除」二字，即率爾認定其即係民法上所稱之「解除契約」，探究第27條究為契約之解除或契約之終止，即應從其規定之法律效果著眼，依本條第2項規定，於甲方（即被告）行使第27條第2項權利後，「乙方（即原告）應即停工，負責遣散工人，並將到場材料機具設備等交由甲方全權使用，無論甲方自理或另招他商承辦，均應俟全部工程完工後始行結算」。則顯然雙方所約定者僅是向後消滅合約之效力而已，並非溯及既往的使合約自始歸於消滅，而發生互負回復原狀義務，其為典型契約終止之法律效果，而非契約解除之法律效果。是以，被告先後於111年6月14日、111年10月5日以原告構成系爭工程合約第27條第2項之約定為由，發函原告解除系爭工程合約，有函文及掛號郵件收件回執在卷可稽（見本院卷一第287至299頁），依系爭合約第27條第2項之約定，被告發函原告「解除」合約，應其真意應係終止系爭工程合約。

（六）被告雖主張其於上開終止契約後，依系爭工程合約第27條第2項2-4之約定，原告待全部工程完工後始行結算，是原告之承攬報酬請求權尚未發生云云，惟被告於111年1月17日業已向桃園市政府申請系爭建物之使用執照，桃園市政府於111年1月27日以系爭建物經查依核准圖說建築完竣，核發使用執照在案一情，此有桃園市政府函文及使用執照在卷可稽，應認系爭建物於斯時業已完工，則原告嗣於111年6月間及111年10月間始發函終止系爭工程合約，應已無系爭工程合約第27條第2項2-4約定之適用，是被告前揭所辯自難認有據。

（七）至被告雖主張其對於原告尚有違約金債權存在，對原告行使抵銷權後，原告已無任何債權存在云云，然揆諸前揭說明意旨，原告於系爭建物取得使用執照之時，得請求被告

01 給付該期工程款1038萬元，自不因系爭工程是否驗收或有
02 無其他瑕疵存在而影響原告行使此項明確約定且給付條件
03 業已成就之抵押權登記權利。至於日後原告實際行使該抵
04 押權時，就該抵押權所擔保之該期1038萬元約定報酬額債
05 權，是否會因後續之驗收結果或法院另案就工程尾款所為
06 之判決結果而受影響，核屬另事。基上，本院認承攬人對
07 定作人之抵押權登記請求權，不因有無存在瑕疵或抵銷抗
08 辯等事由而生不得登記之障礙。被告所為前項各節抗辯，
09 尚不足以影響原告就上述已約定且付款條件已成就之1038
10 萬元工程期款債權所為之抵押權登記請求。

11 (八) 從而，原告依民法第513條第1項前段規定，請求被告以系
12 爭建物，就上開承攬報酬額為原告辦理法定抵押權之登
13 記，為有理由，應予准許。

14 四、本件不宜假執行：

15 (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
16 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，
17 債務人已為意思表示。強制執行法第130條定有明文。又
18 按被上訴人既持有判令上訴人應辦理所有權移轉登記之確
19 定判決，原得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機
20 關申請辦理登記，此觀土地登記規則第27條規定自明。執
21 行法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明
22 書外，並無開始強制执行程序之必要（最高法院49年台上
23 字第1225號判例意旨）。

24 (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
25 示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與
26 法條規定不合，故辦理法定抵押權登記之判決，須自判決
27 確定時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行。被告雖
28 陳明如受不利判決，願供擔保聲請免為假執行，惟被告此
29 部分聲請核無必要，法院亦毋須為准駁之裁判，併予敘
30 明。

31 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

01 酌後，認於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁。

02 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日

04 民事第四庭 法 官 陳昭仁

05 以上正本係照原本作成。

06 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。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日

09 書記官 陳佩伶