

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度建字第110號

原告 諺茂營造有限公司

法定代理人 林子驊

訴訟代理人 曾梅齡律師

被告 東方開發建設有限公司

法定代理人 葉宸恩

訴訟代理人 李漢中律師

葉曉宜律師

上列當事人間請求請求法定抵押權登記事件，於民國113年6月18日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應協同將如「附表」所示土地及建物為擔保，以原告為權利人，辦理債權額為新臺幣（下同）6,275,788元之抵押權登記（本院卷第11頁）；嗣於民國113年4月25日言詞辯論時，原告以言詞將上開聲明減縮為：被告應協同將如「附表」所示建物為擔保，以原告為權利人，辦理債權額為6,275,788 元之抵押

01 權登記（本院卷第297頁），依前揭說明，自應准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：

04 (一)緣訴外人昌林投資顧問股份有限公司(下稱昌林公司)於104
05 年間，委託原告就坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地
06 上之門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號1~10樓及同路
07 段596號1~10樓(含屋頂突出物)及地下一層等建物(下稱系爭
08 建物)，興建養護中心工程（下稱系爭工程），連工帶料，
09 工程價金為78,000,000元(實際金額依工程計價以實做實算
10 為基準)，雙方並訂有「工程合約書」，供雙方遵守。簽約
11 後，原告諺茂公司遂於同年間將其中所承攬之裝修工程、機
12 電工程及空調工程、消防工程，再分別轉包予訴外人竑名室
13 內裝修有限公司、宏有水電有限公司與石上工程有限公司，
14 連工帶料施作。嗣於104、105年間，前述系爭工程之主要工
15 程已大致陸續完工，直至107年間，昌林公司之法定代理人
16 陳聖全卻突因資金週轉問題，為免系爭工程後續工程之進行
17 及養護中心之相關營運，受到影響，遂改另以訴外人阡祥生
18 活事業股份有限公司(下稱阡祥公司)(註：該公司之實質負
19 責人仍為陳聖全、僅係其以兒子陳柏廷作為該公司之登記名
20 義人)之名義，與被告東方開發建設有限公司、少同生活事
21 業股份有限公司(下稱少同公司)、蕭毅之等，就系爭工程接
22 手問題及養護中心相關營運等，商擬合作計畫，並簽訂「合
23 作協議書」，其中除明確約定系爭建物於合作期間內之登記
24 所有權人即登記名義人為被告外，另系爭工程原有對外發包
25 工程之進行及後續養護中心之營運，均改由合作協議書內之
26 主體取代，亦即，系爭工程之定作人已非係昌林公司、且系
27 爭建物之登記名義人為同具定作人身分之被告。

28 (二)詎料，系爭工程完工至今，經原告多次催討，被告即定作人
29 均藉故拒不給付，致原告除無法清償對於前述轉包商，如：
30 竑名室內裝修有限公司、宏有水電有限公司與石上工程有限
31 公司所積欠之承攬報酬，致該等公司均逐一對原告聲請支付

命令確定並執行在案外，對於應支付系爭工程之相關工程款項所對外開立之支票，亦均跳票，無法兌現，被告至今均藉故拒不給付系爭工程之工程款項，亦即被告尚積欠6,275,788元之承攬報酬未支付，故原告諺茂公司爰依民法第513條第1項規定，請求被告東方開發公司就原告諺茂公司所承攬系爭不動產之修繕，於前開報酬額6,275,788元抵押權登記等語。

(三)並聲明：被告應協同將如「附表」所示建物為擔保，以原告為權利人，辦理債權額為6,275,788元之抵押權登記。

二、被告抗辯：

(一)原告與被告間並不存在承攬人與定作人之關係，原告就門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號1~10樓及同路段596號1~10樓及地下一層等建物並無法定抵押權。

1.本件事實要與民法第513條法定抵押權之要件全然不符。首先，昌林公司自始非系爭建物所有權人，而被告係於107年始向第三人購買系爭建物，在此之前，原告於104年間與昌林公司所簽訂原證一之工程合約書，基於債之相對性，被告根本無從知悉該承攬契約內容。再者，被告取得系爭建物所有權後，雖與他人簽訂原證五之合作協議書，惟細究該合作協議書，簽署主體均非「昌林公司」或「原告」，其內容更無提及系爭工程或是任何再發包之裝修工程、機電工程及空調工程、消防工程等，實難謂被告知悉並承接系爭工程之定作人地位。況果若被告確與原告成立承攬關係(假設語氣，被告否認之)，就系爭工程價金高達78,000,000元之情形下，實難想像原告就系爭工程驗收期限、工程範圍、價金給付期限等重大權利義務事項，未與被告簽立任何書面承攬契約，或於合作協議書上載明上開事項。實則，被告從未與原告簽署相關承攬契約，亦未給付原告任何有關係爭工程之款項。而綜觀原告所提起訴狀及補正狀中，均未提出相關具體事證以實其說，是其主張難謂有理。

(二)系爭工程非屬工作物之「重大修繕」，與民法第513條法定

抵押權之規定不符。

- 1.按「第按修正前民法第五百十三條規定：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，承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產，有抵押權。是該條所規定之法定抵押權，係指承攬人就承攬關係所生之債權，對於工作物所附定作人之不動產，始有法定抵押權，倘非承攬人與定作人之關係，即不能成立法定抵押權。且所稱之建築物，係指建築物本身結構體而言，若承攬之工作為木工、水電、磁磚鋪貼或僅為小部分之泥作工程，應認已附合於房屋結構體，自不生法定抵押權之問題。」最高法院92年度台上字第1767號民事裁定意旨可考。
- 2.第按「承攬人抵押權之發生必須係基於下列兩項基礎之一：建築物係指定著於土地上或地面下具有頂蓋、牆垣，足以遮風避雨，供人起居或出入之結構物而言（最高法院63年第6次民庭庭推總會決議(一)意旨參照）…。二、是承攬之工作需為此工作物之重大修繕，即就工作物為保存或修理而其程度已達重大者而言。此應自客觀具體事實認定之，所支付費用佔工作物全部價值比例、修繕部位在工作物之重要性（例如房屋之主要樑柱、承重牆壁），均可作為斟酌之重要因素。」臺灣高等法院花蓮分院99年度重上字第11號民事判決意旨可資覆按。
- 3.則民法第513條法定抵押權所謂「重大修繕」者，應指對於建築物結構體有重大影響，例如修繕建築物之主要梁柱或承重牆等，始足當之，若僅是附合於建築物之木工、水電工程，要非法條所稱重大修繕，昭然若揭！而觀諸本件原證一工程合約書中第二條：「本工程範圍包括契約條文及所附之圖樣、標單說明、標單明細表、工程進度表及施工計畫，下列所示：一、室內裝修工程(包含拆除、隔間、天花板、地板、油漆，門窗、防水、木作、鐵件等工程)。二、機電工程(包含電力、動力、插座、燈光、給水、排水、弱電等工

01 程)。三、消防工程。四、空調工程。五、照護設備工程。
02 六、家具工程。七、雜項及其他工程。」等語，原告所施作
03 系爭工程，僅係附合於建築物上，為使建築物具備使用機能
04 所做相關室內木工、水電、消防及空調工程，對於建築物結
05 構體並無重大影響，不足認係重大修繕，是原告主張本件有
06 法定抵押權之適用，顯無理由等語，資為抗辯。

07 (三)答辯聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)原告與昌林公司於104年4月10日簽訂工程合約書，約定由原
10 告承攬昌林公司位於桃園市○○區○○段0000地號土地上之
11 門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號1~10樓及同路段59
12 6號1~10樓(含屋頂突出物)及地下一層等建物(下稱系爭建
13 物)，興建養護中心工程，有系爭合約書為憑(見本院卷第2
14 3至68頁)。

15 (二)原告於104年間將其中所承攬之裝修工程、機電工程及空調
16 工程、消防工程，再分別於104年4月20日、104年4月20日、
17 104年4月21日轉包予竝名室內裝修有限公司、宏有水電有限
18 司與石上工程有限公司，工程名稱為中壢-少同長照中心-裝
19 修工程、機電工程、消防工程，此有裝修工程契約書、工程
20 契約書、消防工程合約書等在卷可稽(見本院卷第69至113
21 頁)。

22 (三)少同公司、被告、阡祥公司、蕭毅之等，於107年5月30日簽
23 訂合作協議書，合作標的：桃園市○○區○○路0段000○○0
24 0號1~10樓。合作內容：本合作標的建物之取得及本建物後
25 續之開發經營。被告公司之權利義務：1.股金陸佰萬元。2.
26 本合作標的建物初期之所有權人及貸款人。3.本標的現有設
27 備裝修貸款貸款人。4.各樓層之招商及營運內容規劃。5.協
28 助各營運單位業務執行。6.共同決定各營運單位的重大事
29 項；少同公司則負責1.對外開展業務。2.協商本案原有廠商
30 工程款項之價金及給付方式。3.按月檢查各營運單位之帳冊
31 及經營情況，向共同投資人報告。此有系爭合作協議書可憑

(見本院卷第115至118頁)。

(四)被告於107年6月12日取得桃園市○○區○○路0段000號等如本院卷第21頁附表所示建物，此有該等建物登記第一類謄本在卷可憑(見本院卷第171至245頁)。

四、兩造爭執之要點：

(一)兩造間有無承攬關係存在？被告有無積欠原告工程款？

(二)若有，原告就上開承攬之裝修工程、機電工程及空調工程、消防工程，究否為新建建築物、工作物「重大修繕」之工程，換言之即就工作物為保存或修理，其程度已達重大者而言？

(三)原告得否主張依民法第513條規定，請求被告就系爭建物以原告為抵押權人，辦理債權額6,275,788元之法定抵押權登記？

五、本院得心證之理由：

(一)兩造間並無承攬關係存在。

1.按修正前民法第513條規定之承攬人抵押權，係基於法律規定，非本於法律行為而發生，不待承攬人與定作人意思表示合致及辦理物權登記即生效力，其性質屬法定抵押權。故其拋棄，因屬依法律行為而喪失其不動產物權之處分，須依法為登記，始生拋棄效力。惟88年4月21日公布修正之民法第513條第1項規定：「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。」，依行政院及司法院草案條文說明以觀，係考量法定抵押權之發生，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，故將原承攬人不待登記即有法定抵押權之規定，修正為承攬人對定作人有抵押權登記請求權，並兼採預為抵押權登記制度，期使第三人得藉由物權登記之公示原則，明確了解法定抵押權之存否。準此可知，修正後民法第513條

01 所定承攬人之抵押權，非經登記無從成立，其性質上已非法
02 定抵押權，是承攬人依該條規定僅對定作人具有抵押權登記
03 之請求權。又按承攬人就承攬關係所生之債權，承攬人得就
04 承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求
05 定作人為抵押權之登記，倘非承攬人與定作人之關係，則不
06 能對之請求為抵押權之登記。

07 2.經查，原告與昌林公司於104年4月10日簽訂工程合約書，約
08 定由原告承攬昌林公司位於桃園市○○區○○段0000地號土
09 地上之門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號1~10樓及同
10 路段596號1~10樓(含屋頂突出物)及地下一層等建物(下稱系
11 爭建物)，興建養護中心工程，有系爭合約書為憑。原告復
12 於104年間將其中所承攬之裝修工程、機電工程及空調工
13 程、消防工程，再分別於104年4月20日、104年4月20日、10
14 4年4月21日轉包予竝名室內裝修有限公司、宏有水電有限司
15 與石上工程有限公司，工程名稱為中壢-少同長照中心-裝修
16 工程、機電工程、消防工程，此有裝修工程契約書、工程契
17 約書、消防工程合約書等在卷可稽，此為兩造所不爭執。依
18 據上開合約書之記載，系爭建物即少同長照中心，定作人為
19 昌林公司，承攬人為原告，原告再將部分工程轉包竝名室內
20 裝修有限公司、宏有水電有限公司與石上工程有限公司，被
21 告並非上開建物之定作人。

22 3.雖證人即昌林公司、阡祥公司實際負責人陳聖全於本院審理
23 時結證稱：「…當時會簽立合作協議書是因為在104、105年
24 期間，當時因為昌林公司資金週轉不靈，故原證1的案件動
25 到一半就停工，停工後…被告透過仲介及掮客有找我…大家
26 才簽了這份合作協議書。這份合作協議書的標的就是原證1
27 的標的物。」、「104、105年左右，養護中心、日照中心及
28 診所已經到了送縣府檢查的階段，幾近完工…。」、「…簽
29 訂協議書前，就已經將昌林公司的支出及應付未付款項均有
30 交代清楚，所以才會有第3條第2項的約定…。」等情，可知
31 證人即訴外人陳聖全於104年4月10日以昌林公司名義與原告

簽訂「原證一」之工程合約書後，旋即開始動工，但動工到一半，約莫於104年下半年、105年初左右，昌林公司就因公司發生資金週轉問題而停工；證人陳聖全為此即開始對外找能接替完成後續系爭工程之人；停工當時，系爭工程已完成的部分僅有系爭建物1、8、9、10樓也就是用來作為養護中心、日照中心及診所部分，但其他樓層，如：2~7樓即日後擬作復健房、住宅、其他長照房之工程部分，僅由下包公司即訴外人竑名室內裝修有限公司於104年間拆除全數樓梯(手扶梯)及隔間後，即遇停工，並未完成後續，以上經緯，併有證人陳聖全於庭後提供之107年11月6日、108年4月8日會議記錄（見本院卷第327、329頁）內容所載「三、少同機構1.廠商欠款費用，希望以分期方式協商（裝修田先生、設備邱宏昌、消防曾詳海、水電吳先生、一樓裝修張美亮）。2.裝修費用若歸屬少同，部分租金費用則屬少同。」；「一、少同生活1.葉會長目前已代墊部分，擬補足至1,500萬，做為公司增資。5.原廠商費用，目前仍然依與田先生之約定（450萬），待田先生之回應。其他水電及消防等廠商，待再洽商。本案倘有銷售時，會一併處理本案相關廠商之費用問題。」等語，是證人陳聖全固然證稱，被告進入這個案子後，伊就與被告公司的人一同處理這些工程驗收及缺失問題等語，然就承攬報酬等，依據上開合作協議書第6條權利義務之約定，以及上開兩次會議紀錄，均由少同公司負責，是原告主張其與被告間有承攬關係存在，尚非事實，不可採信。

(二)兩造間既然無承攬關係存在，原告得請求承攬報酬之對象為昌林公司或少同公司，而系爭建物之所有權人為被告，原告請求被告應協同將如「附表」所示建物為擔保，以原告為權利人，辦理債權額為6,275,788 元之抵押權登記，依前揭說明，難認有理由，況依據證人陳聖全於本院審理時證稱：「當時動工程度及內容就如原證1第二條及價目表所示，因為當時是空屋的狀態。幅度大小定義我不清楚，但整個建物

01 外觀的磁磚也有很多都掉落，裡面基本上是毛胚，電梯也不
02 堪用，樓梯的表面打掉重新鋪設，扶手都全部拆除重裝，室
03 內的隔間牆因為不符合我們需求也是全部打掉重新鋪設排水
04 管及。減力牆、承重牆及梁柱我們不敢動。」亦可徵原告所
05 主張之系爭裝修工程，內容僅涉及系爭建物室內水電及隔間
06 牆等非對於建築物結構體有重大影響之裝修，要非民法第51
07 3條所規定之「重大修繕」，原告主張依民法第513條規定請
08 求被告辦理抵押權登記，並無理由，應予駁回。

09 六、從而，原告依民法第513條第1項規定，請求被告協同原告就
10 如「附表」所示建物為擔保，以原告為權利人，辦理債權額
11 為6,275,788 元之抵押權登記，為無理由，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此
14 敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
17 民事第四庭 法 官 徐培元

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
22 書記官 石幸子