臺灣彰化地方法院簡易庭民事裁定

109年度司拍更一字第1號

聲　請　人　華豐營造股份有限公司
法定代理人　陳葉美惠
相　對　人　寶德電化材科技股份有限公司
法定代理人即　袁震天律師
破產管理人
　　馬國柱會計師
　　黃國棟

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣肆仟元由聲請人負擔。

理　由

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。前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。民法第513條第1項、第2項固定有明文。惟上開規定分為民法第513條第1項前段於定作人既有不動產設定之抵押權，及後段對將來完成即尚非獨立不動產之「預為抵押權登記」，而「預為抵押權登記」僅係「預先」、「暫時」性登記，與就已登記之不動產設定抵押權登記，尚屬有間。其抵押權之行使，仍以將來完成不動產，係由承攬人基於承攬關係所施作，且屬定作人所有為限，承攬人始得就承攬關係報酬額對抵押物取償（最高法院106年度台抗字第17號民事裁定）。再按法定抵押權人或未經登記之擔保物權人聲請拍賣擔保物事件，如債務人就擔保物權所擔保債權之發生或其範圍有爭執時，法院僅得就無爭執部分裁定准許拍賣之。法院於裁定前，應使債務人有陳述意見之機會，非訟事件法第73條定有明文。

二、聲請人之聲請意旨略以：相對人寶德電化材科技股份有限公

司（下稱寶德公司）前與聲請人華豐營造股份有限公司（下稱華豐公司）簽立工程承攬契約書，承攬工程總價約定為新臺幣（下同）96,390,000元，並約定相對人應於聲請人開立統一發票及經兩造簽認之工程計價單後30日給付估驗工程款予聲請人，詎相對人迄今共積欠工程款69,588,051元尚未清償，有經相對人簽認之訂購單可證，經聲請人多次以口頭、電話、存證信函知相對人盡速清償上開工程款，相對人均置之不理，甚至向法院為破產之聲請，迄今仍未支付任何款項。聲請人已就承攬之工作物向地政機關辦理「預為抵押權」之登記，與普通抵押權設定登記並無不同，為此依民法第873條規定，聲請裁定相對人所有暫編為彰化縣○○鄉○○段○○○號之建物准予拍賣云云。

三、相對人陳述意見略以：系爭承攬工程尚未完工，聲請人尚不得請求報酬，本件債務尚未屆清償期，不符拍賣抵押物要件，且聲請人僅「預為」抵押權登記，尚非抵押權，亦不得依民法第873條規定聲請拍賣抵押物。

四、聲請人上述主張業提出其與相對人間之工程承攬契約書、公證書及暫編為彰化縣○○鄉○○段○○○號之建物登記謄本影本為證。依前開暫編謄本所載，其登記原因為「預為抵押權」，其他登記事項註記：「承攬事實及建造執照號碼，詳如彰化縣政府建照執照（107）府建管（建）字第0000000號，權利範圍全部。內容詳如109年度北院民公晉字第500290號公證書之聲請人與相對人工程承攬契約書，承攬報酬額96,390,000元」，固可明於聲請人即承攬人於開始為承攬工作前之民國（下同）109年3月間，就尚未建造而「預計將來完成」如上開建照所示建物有「預為抵押權登記」。惟依民法第513條所為「預為抵押權登記」僅係「預先」、「暫時」性登記，與就已登記之不動產設定抵押權登記，尚屬有間。仍應俟將來不動產「完成時」係由承攬人基於承攬關係所施作，且屬定作人所有為限，承攬人始得就承攬關係報酬額對抵押物取償。因本件係聲請人即承攬人行使民法第513條之

法定抵押權，而相對人主張所擔保之債權，因工程尚未完工，債務尚未屆期，聲請人與相對人間既對是否完工有所爭執，即是對全部債權有爭執，依首開規定，聲請人聲請拍賣抵押物，應予駁回。

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（需附繕本），並繳納抗告費1,000。關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　25　　日

簡易庭司法事務官 楊泓銘

附表：　　109年度司拍更一字第1號

編號	暫編建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	備考
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
001	75	彰化縣線西鄉線工路25號	彰化縣線西鄉西興段27、28、30、31、44、45、46、47地號		一層：304.08；地下一層：157.50；夾層一層：19.57；合計：481.15		全部	