# 臺灣彰化地方法院簡易庭民事裁定

109年度司拍更二字第4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　袁震天律師即寶德電化材科技股份有限公司之破產管理人

馬國柱會計師即寶德電化材科技股份有限公司之破產管理人

黃國棟即寶德電化材科技股份有限公司之破產管理人

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、寶德電化材科技股份有限公司（下稱寶德公司）於民國109年4月10日經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以109年度破字第4號裁定破產後，程序當然停止，臺北地院另於109年5月19日以109年度執破字第7號裁定選任袁震天律師、馬國柱會計師、黃國棟三人為寶德公司之破產管理人後，其等並於109年12月11日具狀聲明承受本件拍賣抵押物事件，故本件應以破產管理人袁震天律師、馬國柱會計師、黃國棟為相對人續行程序，先予敘明。

二、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。

三、聲請人之聲請意旨略以：相對人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，迄今仍未清償欠款。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，該登記與普通抵押權設定登記並無不同，且上開工作物均已完工，有健祐營造有限公司出具之聲明書及寶德公司及其土木經理程東茂簽署之竣工確認書可證，承攬之工作物均為「土地上定著物」，為民法第66條規定之不動產，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，如就承攬之工作物是否為土地上之定著物有所疑義，則請法院至抵押物現場或傳訊相關人士進行調查，且非訟事件法第73條之立法理由未列現行民法第513條規定之承攬人抵押權，核與民法513條修正前係屬法定抵押權之性質有間，故本件拍賣抵押物並不適用非訟事件法第73條規定。

四、相對人陳述意見略以：有關聲請人主張之債權額，其自始並未提出已完工之證明，其承攬報酬請求權尚未屆清償期，破產管理人業已向台北地院即破產法院聲明異議，主張應將聲

請人之債權額全數剔除，且聲請人僅「預為」抵押權登記，其性質係「預先的」、「暫時的」保全性質登記，與「已登記」之抵押權有別，聲請人非非訟事件法第72條所稱之抵押人，自不得依民法第873條規定聲請拍賣抵押物，應嗣建物完成所有權第一次登記，「預為抵押權登記人」轉為「抵押權人」，其後始得據以行使抵押權。又聲請人主張承攬之工作物業已完工，惟其提出之證明卻是第三人健祐公司之竣工確認書，此等張冠李戴之方式實不足證明其主張。

五、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條第1項後段所為「預為抵押權登記」僅係「預先」、「暫時」性登記，與同項前段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。惟相對人主張聲請人所提出之事證不足證明承攬之工作物已完成，對是否完工乙事有所爭執，主張全部債權尚未屆期，因本件係聲請人即承攬人行使民法第513條之法定抵押權，在全部債權均有爭執時，自無從依非訟事件法第73條規定予以裁定准許拍賣，聲請人聲請拍賣抵押物，應予駁回。聲請人雖主張非訟事件法第73條之立法理由就法定抵押權部分，僅例示國民住宅條例（已廢止）第17條，惟據此即謂民法第513條之法定抵押權無非訟事件法第73條之適用，尚嫌擅斷。另聲請人請求就承攬工程

是否屬定著物調查，惟相對人的爭執點在「是否完工」債務已屆期，此為實體事項，而拍賣抵押物，原屬非訟事件性質，就實體法上法律關係無從認定，相對人並未爭執承攬之工作物是否屬定著物，自無需調查，附帶說明。

六、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　　12　　月　　28　　日

簡易庭司法事務官 楊泓銘

附表：

| 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 | |