

論拆除工程承攬工作報酬之確保

黃正光*

壹、前言

觀諸繁瑣複雜之營建工程，一般常見之工作類型有新建工程、增建工程、改建工程或修繕工程等。除前述常見之工程類型外，於營建工程承攬實務，亦不乏有工作報酬數額不斐之拆除工程¹。拆除工程，於國內外營建工程承攬實務，係眾多工程類型中之一種²。所謂拆除工程，係指對於既有之建築改良物或土地上工作物的拆解移除工程。拆除工程

之工作結果，對於既有建築改良物、其他土地上工作物，或被拆除工作物所座落之土地之保存、再利用或交易價值之增加等，具有相當之重要性。例如，危險建築物或土地上工作物之拆除、喪失使用目的之建築物或土地上工作物的拆除，或都更計畫之老舊建築物或土地上工作物之拆除等是。

現行民法第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

* 本文作者係東海大學法律系兼任助理教授

註1：聯合報新聞網。<https://udn.com/>

高雄市雷厲風行打掉市內多處陸橋後，位在愛河下游，破損程度達U3等級的九如橋，也將斥資4.6億元經費打除改建。（2023.3.16聯合報高雄即時報導）

註2：政府採購法第7條第1項：「本法所稱工程，指在地面上下新建、增建、改建、修建、拆除構造物與其所屬設備及改變自然環境之行為，包括建築、土木、水利、環境、交通、機械、電氣、化工及其他經主管機關認定之工程。」。

BGB

§ 650a

Bauvertrag

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. 2 Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

德國民法

第650a條

建築契約

(1) 1 建築契約是製造、修復、拆除或更改結構、場地或其一部分的契約。2 本章的下列規定除適用於建築契約外。

(2) 如果一項結構物的維護工作對其建造、存在或預期用途至關重要，那麼該契約就是一項建築契約。

VOB/A-Abschnitt 1

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，以作為工作報酬之確保。惟於拆除工程承攬，如該工程承攬契約未有工作報酬確保之約定者，承攬人得否以民法第513條規定作為工作報酬確保之依據，不無疑問。

貳、承攬人工作報酬之確保

參諸民法第513條之立法理由³，可知民法第513條規定，係為保護承攬人契約上工作給付之對價利益。亦即，民法第513條係以承攬人工作報酬之確保為立法本旨。

按現行民法第513條第1項規定明文，承攬人如欲主張民法第513條之抵押權登記，需具

備以下二個要件：1、承攬工作為建築物或其他土地上工作物，或為建築物或其他土地上工作物之重大修繕，2、抵押權登記標的為工作所附之定作人之不動產，或將來完成之定作人之不動產。

關於民法第513條之成立與適用，國內學說觀點與司法實務見解，約略如下：

一、學說

有關民法第513條之法定抵押權之成立，國內學說多認為需具有承攬報酬債權存在、承攬工作需為建築物或地上工作物，或為此等工作物之重大修繕，法定抵押權登記之標的限於工作所附之定作人之不動產、或將來完成之定作人之不動產，以及工作報酬抵押權需經登記始生效力⁴。

§ 1 Bauleistungen

Bauleistungen sind Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird.

德國政府建築工程採購與契約規範VOB/A-第一部分

第1條 建築工程

建築工程是生產、維護、修改或拆除結構的任何類型的工作。

註3：民法第513條之立法理由（中華民國88年4月21日修訂）：「一、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，修正第一項為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採「預為抵押權登記」制度，因原條文抵押權範圍為「承攬人就承攬關係所生之債權」，其債權額於登記時尚不確定，故修正為以訂定契約時已確定之「約定報酬額」為限。二、為確保承攬人之利益，爰增訂第二項，規定前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。三、承攬契約內容業經公證人作成公證書者，雙方當事人之法律關係自可確認，且亦足認定作人已有會同前往申辦登記抵押權之意，承攬人無庸更向定作人請求，爰增訂第三項。四、建築物或其他土地上之工作物，因修繕而增加其價值，則就因修繕所增加之價值限度內，因修繕報酬所設定之抵押權，當優先於成立在先之抵押權，始為合理，爰增訂第四項。五、單獨申請抵押權或預為抵押權登記之程序，應提出之證明文件及應通知定作人等詳細內容，宜由登記機關在登記規則內妥為規定。」。

註4：邱聰智著，姚志明校訂（2002），《新訂債法各論（中）》，第95頁以下，自版。黃立主編，楊芳賢等合著（2004），《民法債編個論（上）》，第659頁以下，元照。劉春堂（2004），《民法債編各論（中）》，第77頁以下，三民。

登記對抗要件說，林誠二（2015），《債編各論新解——體系化解說（中）》，第131頁以下，瑞興圖書。

二、司法實務

關於民法第513條承攬人抵押權，實務上所涉案例，大多在於民法第513條抵押權之成立、適用民法第513條之承攬工作、民法第513條第1項重大修繕之工作，以及民法第513條抵押權登記標的等之爭議。

以下分別就最高法院關於民法第513條抵押權之成立、民法第513條第1項之適格工作、民法第513條第1項重大修繕之判斷，以及民法第513條抵押權登記之標的等見解，概略述之。

（一）民法第513條抵押權之成立

關於民法第513條抵押權之成立，最高法院所涉案例之見解認為，當事人間需具有承攬

關係，且發生承攬報酬債權，始成立民法第513條之工作報酬抵押權。例如，在新建工程情形，承攬人雖得對於該新建工程工作所附之定作人之不動產，有就其賣得價金優先受償之權，惟倘無承攬關係所生之債權，則不能依雙方之約定而成立法定抵押權。承攬人雖依該新建工程合約，預為之抵押權登記，惟無實際施作而未發生承攬報酬債權，則該抵押權並無擔保之債權⁵。此外，在當事人雙方約定一方不動產由他方出資興建，並承認有法定抵押權之情形，若無承攬人與定作人之關係，仍不能依雙方之約定，而主張成立民法第513條規定之抵押權⁶。

（二）民法第513條第1項之適格工作

註5：最高法院107年度台上字第88號民事判決：「按民法第66條第1項所謂土地上之定著物，指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達經濟上使用之目的，即得獨立為交易及使用之客體而言。次按法定抵押權，係指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，有就其賣得價金優先受償之權，倘無承攬關係所生之債權，不能依雙方之約定而成立法定抵押權。又不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。是以「承攬人法定抵押權」固不待登記即生效力，然依法律行為移轉該法定抵押權之處分行為，仍須先為法定抵押權登記後，再經該法定抵押權之移轉登記完訖，始生其物權移轉之效力。原審本其採證、認事及解釋契約之職權行使，合法認定系爭建物之地下層雖係船井公司委由啟阜公司施作，惟依社會通念，斯時並非定著物，亦非土地之部分，於船井公司將之交付被上訴人，所有權已移轉予被上訴人，被上訴人出資完成系爭大樓地上層興建，為系爭大樓所有權人，上訴人持對船井公司強制執行之拍賣抵押物裁定對系爭大樓強制執行，被上訴人依法得提起第三人異議之訴。系爭地下層雖係啟阜公司施作，對船井公司取得興建地下層報酬之法定抵押權，但未經登記，無法將該法定抵押權讓與上訴人。上訴人自啟阜公司受讓之系爭債權，並非其與船井公司間本於系爭新建工程合約之承攬關係所生債權。上訴人雖依該新建工程合約，預為之抵押權登記，惟無實際施作而未發生承攬報酬債權，該抵押權並無擔保之債權，因以上揭理由，為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。」。

註6：原最高法院61年度台上字第1326號民事判例：「按民法第五百十三條之法定抵押權，係指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就其賣得價金優先受償之權，倘無承攬人與定作人之關係，縱雙方約定一方不動產由他方出資興建，並承認有法定抵押權，亦無從成立法定抵押權，本件訴外人陳雲慶即台北都市開發建設企業股份有限公司董事長，前在中和鄉○○○段外南勢角小段一八〇之二等號地上興建國民住宅南山新汴一七六戶，嗣因資金短缺，雖曾與上訴人約定由上訴人墊款完成，並承認上訴人對興建房屋有法定抵押權，但依上訴人提出之台北地院請求返還土地事件和解筆錄，上訴人與都市開發公司訂立之協議書等有關契據記載，再參以興建上開房屋均係陳雲慶與委建戶訂立委託購置土地代建房屋合約之情形，上開房屋之定作人應係房屋各委建戶，承攬人則為陳雲慶及其公司，上訴人不過因供給資金與陳雲慶成立內部合夥或借貸關係而已，並無承攬人之地位，自無從享有法定抵押權，縱陳雲慶於調解時承認上訴人對上開房屋有法定抵押

關於適用民法第513條之承攬工作，最高法院95年度台上字第1074號民事判決之見解認為：「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。乃民國八十八年四月二十一日修正前民法第五百十三條基於公平原則之考量所為立法，即所謂之法定抵押權。依其規定意旨觀之，法定抵押權之成立，必承攬人為定作人施作建築物或地上工作物，或為此等建築物、工作物之重大修繕，始足當之。是以認定是否成立法定抵押權，須觀諸承攬之工作究否為新建建築物、工作物，或為相當於該建築物、工作物「重大修繕」之工程。⁷」。

依前述最高法院95年度台上字第1074號民事判決之見解，承攬之工作是否得為適用民法第513條抵押權之工作的認定，須觀諸該承攬之工作究否為建築物、其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕等。換言

之，本案最高法院對於適用民法第513條抵押權之工作的見解，必該承攬人所工作者，係為建築物或其他土地上工作物，或為此等工作物之重大修繕，始足當之。亦即，僅工作為建築物或其他土地上工作物，或為此等工作物之重大修繕者，始為民法第513條第1項之適格工作。

（三）民法第513條第1項重大修繕之判斷

關於建築物或其他土地上工作物之重大修繕，最高法院98年度台上字第2059號民事判決之見解認為，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。法定抵押權是否成立，須視承攬之工作究否為建築物、其他土地上工作物，或為此等工作物「重大修繕」之工作。此之謂重大修繕，係指就工作物為保存或修理，其程度已達重大者而言⁸。

最高法院98年度台上字第2059號民事判決

權存在，亦不發生使上訴人因而取得法定抵押權之效力，原審基以認定上訴人既無法定抵押權存在，茲對聲請執行查封上開房屋之被上訴人提起確認法定抵押權存在之訴，即屬難以准許，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，業已說明其得心證之理由，於法洵無不合，上訴論旨徒就原審取捨證據判斷事實之職權行使，任意指摘，聲明廢棄原判決，不能謂為有理由。」。

註7：最高法院95年度台上字第1074號民事判決。

註8：最高法院98年度台上字第2059號民事判決：「原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：…又修正前民法第五百十三條規定所謂建築物，係指建築物本身結構體。至建築物之主要構造，係指基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。上訴人係施作系爭乙、丙棟建物之泥作、防水粉刷、磁磚、櫟木扶手、鋁門窗按裝、地坪軟底、鋁門窗水泥嵌縫、防火鐵門、硫化銅門、木門框、木鐵門扇、塑鋼門、油漆、玻璃及安裝工程等裝修工程，有工程合約書、結算證明書及比減價表可稽，該工程實係建築結構體完成後，用以增加建築物使用之效能，尚非建築物本身之新建，亦非建築物之重大修繕，無從據以主張法定抵押權。上訴人請求確認伊就系爭建物之○二一個房間及十四個公共設施區域，有一億一千八百三十三萬九千五百六十一元及自八十八年一月十日起加計法定遲延利息之法定抵押權存在，不應准許等詞，為其判斷之基礎。惟按承攬之工作，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，八十八年間修正前民法第五百十三條定有明文。法定抵押權是否成立，須視承攬之工作究否為新建建築物、工作物，或為相當於該建築物、工作物「重

之見解，可知該隔間裝修工程承攬之工作，雖非新建工程之主結構體部分，惟因該隔間裝修工程承攬報酬數額不斐，就該工作物為保存或修理，其程度已達重大，法院仍得以此一情形，作為該隔間裝修工程是否屬於民法第513條第1項之重大修繕工作的判斷基礎。亦即，最高法院於本案認為民法第513條第1項重大修繕之工作標的，非僅限於建築物本身結構體，或建築物之基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之主要構造。於該建築物之其他工作部分，例如裝修工程，就該工作物為保存或修理，其程度已達重大者，即屬於民法第513條第1項之建築物或其他土地上工作物之重大修繕工作。

（四）民法第513條抵押權登記之標的

關於民法第513條抵押權登記之標的，最高法院認為承攬人承攬之工作既為房屋建築，其就承攬關係所生之債權，僅對「房屋」部分始有法定抵押權。至房屋之基地，因非屬承攬之工作物，自不包括在內⁹。民法第513條抵押權登記之標的，需以工作所附定作人之不動產，或對於將來完成之定作人之不動產為限，始得作為民法第513條抵押權登記之標的。縱使當事人具承攬人與定作人之承攬關係，如若該工作物非定作人所有，亦不能謂承攬人就該工作物有民法第513條之抵押權¹⁰。另於尚未完成之建物，承攬人仍得就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記¹¹。

大修繕」之工程。此之謂重大修繕，係指就工作物為保存或修理，其程度已達重大者而言。…果爾，上訴人既與傑○公司簽訂系爭建物裝修新建工程之合約，由上訴人承攬施作上開內牆輕鋼架隔間及外牆立固牆等，則上訴人主張上開承攬施作工程係屬建築物之新建或重大修繕，即非全屬無據，凡此均與上訴人就系爭建物有無法定抵押權所關頗切。原審未遑詳查究明，遽以前揭情詞為不利上訴人之認定，自嫌速斷。」。

註9：最高法院87年度第2次民事庭會議。

註10：最高法院104年度台上字第2148號民事判決：「按民法第五百十三條之法定抵押權，係指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，有就其賣得價金優先受償之權，倘無承攬人與定作人之關係，或工作物非定作人所有，不能謂就定作物有法定抵押權。又八十八年四月二十一日修正前之民法第五百十三條規定之法定抵押權，固不待登記即生效力，但仍以屬於定作人所有之不動產為限，始得對之主張法定抵押權。而建物所有權之取得，除基於他人既存之權利而繼承受取得者外，非不得因出資興建而原始取得其產權；至建造執照及使用執照之起造人名義，僅為依建築法規行政管理之措施，並非決定建物所有權歸屬之依據；另建物之所有權第一次登記通常有其原因關係，或基於買賣或互易或其他法律關係，不一而足，亦不能僅以第一次登記名義人，作為判斷原始取得建物產權之依據，進而推論為該建物承攬契約之定作人。」。

註11：最高法院100年度台抗字第157號民事裁定：「按民國八十八年四月二十一日公布修正民法第五百十三條第一項明文規定：「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。」，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。土地登記規則乃配合修訂第一百十七條，明定「承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他

由前述最高法院關於民法第513條抵押權登記之標的之見解，認為承攬人依民法第513條規定為抵押權登記時，僅得以建築物或其他土地上工作物之工作所附之定作人之不動產，或為此等工作物之重大修繕工作所附之定作人之不動產，或對於將來完成之定作人之不動產等，作為民法第513條抵押權登記之標的，並不包含建築物、其他土地上工作物，或重大修繕標的等座落之土地。

參、本文觀點

關於民法第513條抵押權之成立、民法第513條第1項適格之工作、民法第513條第1項重大修繕之判斷，以及民法第513條抵押權登記之標的等，前述國內學說觀點與最高法院之見解，均非無的。

惟觀諸拆除工程之工作性質與施作內容，與民法第513條的1項規定之承攬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等要件，似均不相符合。是拆除工程之承攬人，得否以民法第513條作為工作報酬確保之依據，不無疑問。

觀於前述問題，本文分別就拆除工程契約之定性、民法第513條第1項有形建築之工

作、民法第513條第1項重大修繕之工作，以及拆除工程工作報酬確保之抵押權登記標的等，逐一探討拆除工程工作報酬之確保。

一、拆除工程契約之定性

拆除工程，於國內外營建工程承攬實務，係眾多工程類型中之一種，前已述及。在國內營建工程承攬實務，拆除工程須取得建築執照¹²，始得為標的建築物或其他土地上工作物之合法拆除。亦即，拆除工程係在建築法規範圍內之建築工程種類之一，是可認拆除工程契約之性質，屬於營造建築工程之工作承攬。要之，拆除工程承攬，應在民法承攬一節規定適用之列。

二、民法第513條第1項有形建築之工作

關於民法第513條第1項之適格工作，立法者之所以明列工作為建築物或其他土地上工作物，或此等工作物之重大修繕者，考其原因，應係考量建築物或其他土地上工作物之工作，或此等工作物之重大修繕等之承攬報酬數額龐大、工作完成物之價值不斐、工作之完成通常需要一定期間，以及有形之建築物或其他土地上工作物屬於一般市場交易之融通物等之故。換言之，工作承攬報酬數額

建築許可文件，會同定作人申請之。……承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。」。是倘承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，地政機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。」。

註12：建築法第28條

建築執照分左列四種：

- 一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。
- 二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。
- 三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。
- 四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。

龐大、工作完成物之價值不斐、工作完成需要一定期間，以及有形工作物之市場交易融通等四個要素，即為民法第513條第1項適格工作之成立要件要素。

拆除工程之主要工作內容，係既存建築物或其他土地上工作物之拆解、析離、移除，屬於既存之有形建築物或其他土地上工作物拆離移除之性質，並非建築物或其他土地上工作物等有形建築之工作，亦非屬該有形建築物或其他土地上工作物之重大修繕工作。縱使有形建築物或其他土地上工作物之拆除工程，具備工作報酬數額龐大、工作完成需要一定期間、工作完成結果之價值不斐，以及有形工作物之市場交易融通等要素，惟若依前述司法實務所涉案例之見解，拆除工程恐因與民法第513條第1項規定之有形建築之工作或重大修繕工作等要件不符，拆除工程之承攬人，似無法以民法第513條規定作為其工作報酬確保之依據。

本文以為，有關既有建築物或其他土地上工作物的拆除，該被拆除之工作物均須座落於一定之土地上，而拆除工作之完竣，對於該座落土地之保存、再利用與交易價值增加等利益，相對於拆除工作未完竣前，應明顯可見。是拆除工程對於定作人而言，與有形建築物、其他土地上工作物之建築或修繕等工作，均係創造建築利益或增加工作物價值之工作。不動產之工作承攬，係為定作人創造建築利益，或增加工作物價值為契約目的。要之，在為定作人創造建築利益或增加工作物價值的基礎上，拆除工程與有形建築物、其他土地上工作物之建築或修繕等工作，應具等同之工作承攬地位。是此一既存

之有形建築物或其他土地上工作物之拆離移除的工作，應得為民法第513條工作報酬抵押權之適格工作之一。

三、民法第513條第1項重大修繕之工作

民法第513條第1項列舉之適格工作，除前述之有形建築的工作外，尚包括建築物或其他土地上工作物之重大修繕。然其中所指重大修繕之工作，是否僅限於對既存之有形建築物或其他土地上工作物之保存或修理，其程度已達重大之工作，似有討論空間。

關於民法第513條第1項重大修繕之工作標的，最高法院所涉案例之見解認為非僅限於建築物本身結構體，或建築物之基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之主要構造。於該建築物之其他工作部分，例如裝修工程，就該工作物為保存或修理，其程度已達重大者，即屬於民法第513條第1項之建築物或其他土地上工作物之重大修繕工作，前已述及。換言之，最高法院係以既存之有形建築物，或其他土地上工作物之「保存」或「修理」行為，作為成立重大修繕工作之要素之一。

所謂拆除工程，係指對於既存之有形建築物，或其他土地上工作物之拆解、析離、移除之工作，前已述及。觀其工作內容，並未屬於民法第513條第1項規定為建築物或其他土地上工作物之有形結果之工作，亦不符合既存之有形建築物或其他土地上工作物之重大修繕之工作。惟如從土地及建築物、其他土地上工作物等之充分利用，與交易價值增加等方面觀之，拆除工程對於既存之有形建築物或其他土地上工作物之新建或修繕，或

被拆除工作物所座落土地之保存、再利用，或市場交易價值增加等經濟利益，有其重要性與必要性。是對於工作所附標的之保存、再利用，或市場交易價值增加等經濟利益而言，拆除工程之工作結果，與既存有形工作物之保存或修理已達重大之行為，應為異曲同工。前述最高法院僅以既存之有形建築物，或其他土地上工作物之保存或修理等二行為，作為重大修繕工作之要素，恐非週延，難謂完全符合不動產承攬工作報酬確保之立法意旨。

綜上，本文以為，關於民法第513條第1項重大修繕工作，似應將承攬工作之施作前，與工作完竣後兩相比較，如該工作之結果得明顯造成工作物之保存或再利用狀態之提升，以及市場交易價值之增加等行為，亦屬於重大修繕之工作行為。要不能僅以既存有形之建築物或其他土地上工作物之「保存」或「修理」，其程度已達重大者，作為重大修繕之工作行為的判斷基礎。質言之，**凡該不動產工作之結果，能造成工作所附之建築物、其他土地上工作物或工作所在之座落土地，於保存或再利用狀態之提升，以及市場交易價值之增加者，即可認係在民法第513條第1項重大修繕工作之射程範圍內。**是對於造成該被拆除工作物座落土地之保存或再利用狀態提升，以及市場交易價值增加等經濟利益之拆除工程，應肯認屬於民法第513條第1項重大修繕工作之一種。

四、拆除工程工作報酬確保之抵押權登記客體

民法第513條之承攬人抵押權登記標的，明

文限於工作所附之定作人之不動產，或將來完成之定作人之不動產。目前司法實務對於民法第513條抵押權登記客體之見解，僅限於工作之建築物或其他土地上工作物，而不及於該工作之建築物或其他土地上工作物所座落之土地，前已述及。

拆除工程，係對於既存之有形建築物，或其他土地上工作物之拆解、析離、移除，於拆除工作完成時，其工作所附之工作物，客觀上即已不復存在。如按目前最高法院關於民法第513條抵押權登記客體之見解，即便於工作開始前，業已將該尚未拆除之工作物為抵押權登記，然因該拆除工作所附之工作物，於工作完成時已不存在，要無實現是項抵押權之標的可言。且該被拆除之既存工作物座落之基地，因非承攬工作物，亦無法作為工作報酬確保之抵押權登記標的。如此，對於同為創造定作人建築利益之拆除工程工作報酬的確保，實難謂妥適。

觀諸拆除工程，承攬工作之完成結果與經濟價值，係作用與呈現在該被拆解、析離、移除之建築物或其他土地上工作物所座落之土地上。故而，就承攬工作成果呈現於該被拆除工作物所座落之土地等理由，似可認該被拆除工作物所座落之土地，係屬拆除工程之承攬工作物。換言之，在拆除工程承攬契約，應肯認該被拆除之工作物之所座落土地，屬於承攬工作所附之不動產。

綜上，本文以為，拆除工程之被拆除工作物所座落之土地，如係為定作人所有者，則該被拆除工作物之所座落土地，應在民法第513條第1項之承攬工作所附之定作人不動產的涵攝範圍內。是拆除工程契約之承攬人，應得基

於承攬關係，就該拆除工程之工作報酬額，對於該被拆除工作物座落之定作人之土地，請求定作人為抵押權之登記。關於此一部分，德國民法第650e條¹³第一句，即明文規定承攬人可以要求在定作人的建築用地上，為其在契約項下的債權提供抵押，可資參考。

肆、結論

綜上所述，本文以為，凡該次承攬工作之結果，能造成工作所附之建築物、其他土地上工作物或工作物座落之土地等，於保存、再利用或交易價值增加等經濟利益者，即可認係在民法第513條第1項重大修繕工作之射程範圍內。縱拆除工程之工作完成，係為工作所附建築物或其他土地上工作物的拆解、析離、移除，於拆除工作完成時，其工作所附之工作物，客觀上即已不復存在，未若司

法實務目前所認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之有形結果的工作。惟觀諸拆除工程之工作完成，提升工作所附之工作物座落土地之保存、再利用，或交易價值增加等經濟利益，甚為明顯。就創造定作人利益之不動產工作承攬契約目的言，拆除工程之工作，與民法第513條第1項列舉之有形工作物之建築或重大修繕等工作，二者並無不同。是基於拆除工程之工作特性、工作結果之作用與呈現之標的，創造定作人不動產之建築利益，以及立法者對於不動產工作報酬確保之意旨，應肯認拆除工程之工作，係在民法第513條第1項重大修繕工作之射程內，承攬人可依民法第513條之規定，作為工作報酬確保之依據，並得以該被拆除工作物座落之定作人之土地，作為抵押權登記之客體。

（投稿日期：2024年10月21日）

註13：§ 650e

Sicherungshypothek des Bauunternehmers

1Der Unternehmer kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. 2Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

第650e條

承攬人的擔保抵押

1承攬人可以要求在定作人的建築用地上為其在契約項下的債權提供抵押。2如果工作尚未完成，他可以要求為與已完成的工作相對應的部分報酬和未包括在報酬中的費用授予擔保抵押權。