

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第2289號

原告 國聲電影事業股份有限公司

法定代理人 周嘉榮

訴訟代理人 詹德柱律師

被告 樂聲大戲院股份有限公司

法定代理人 張心望

訴訟代理人 徐則鈺律師

上列當事人間請求配合修繕租賃物事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告依附件施工計畫書所示之施工方法及項目，進行臺北市○○區○○段○○段○○○○號建物結構補強修繕。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟參佰參拾伍元由被告負擔，應於本判決確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：原告係臺北市○○區○○段0○段000○號即門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號建物（下稱系爭建物）之所有人，原告於民國101年1月1日將系爭建物及基地出租並交付予被告，供其做為經營戲院使用。因系爭建物係50餘年老舊建物，有為耐震結構補強之必要，經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）多次發函命原告於期限內完成系爭建物之結構補強工程，原告於112年9月間委請訴外人翔業工程顧問公司、楊金龍結構技師、金新營造有限公司（下稱金新公司）進行結構補強之規劃，並將金新公司之工程合約書含附件施工計畫書送交都發局備查，且該施工計畫書經結構技師簽證確認，上開結構補強工程屬保存系爭建物之必要行為。

01 詎被告拒絕配合原告進行施工，致工程進度一再延宕，為此
02 依民法第429條第2項之規定，請求被告配合原告容忍原告依
03 附件施工計畫書所示之施工方法及項目，進行系爭建物之結
04 構補強修繕等語。並聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告則以：系爭建物無修繕之必要，且訴外人周信義無權占
06 有系爭建物一部分等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
07 回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
10 負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒
11 絕，民法第429條定有明文。

12 (二)經查，原告主張：原告為系爭建物之所有權人，原告於101
13 年1月1日將系爭建物及基地出租並交付予被告，供被告經營
14 戲院使用，兩造約定租賃期間15年；系爭建物係50餘年老舊
15 建物，都發局多次發函命原告於期限內完成系爭建物之結構
16 補強工程；原告於112年9月間委託翔業工程顧問公司為系爭
17 建物結構補強之監造，原告並於112年9月25日與金新公司簽
18 訂系爭建物結構補強工程之工程合約書，該工程合約書含附
19 件施工計畫書送交都發局備查，且該施工計畫書經結構技師
20 簽證確認，上開結構補強工程屬保存系爭建物之必要行為，
21 但被告拒絕配合原告進行施工，致工程進度一再延宕，都發
22 局於114年1月22日裁處原告12萬元罰鍰等情，業據原告提出
23 建物登記第二類謄本、房地租賃契約書、都發局110年9月30
24 日北市都建字第1103084469號函、工程委託書、工程合約
25 書、都發局112年10月6日北市都建字第1126040622號函、都
26 發局112年11月21日北市都建字第1123074873號函、都發局
27 114年1月22日北市都建字第11460740631號函、都發局裁處
28 書等件為證（見本院卷第15至39頁、第47至59頁、第119至
29 207頁、第247至253頁），堪信為真實。被告雖辯稱系爭建
30 物無修繕之必要，然都發局114年1月22日北市都建字第
31 11460740631號函已載明：「…本市○○區○○街0段00號建

01 築物…依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第9條規定辦
02 理建築物耐震能力初步評估結果不合格，應於113年12月31
03 日前補強完成，本局前以113年4月2日北市都建字第
04 1136017304號函通知貴公司（即原告）應於前述期限前完成
05 建築物耐震能力補強工程，惟查旨揭建築物迄今仍未依規定
06 完成補強…爰依建築法…裁處12萬元罰鍰。三、本案並請於
07 114年12月31日前補強完成，逾期如仍未補強完成者，本局
08 將再依建築法規定裁處罰鍰。」等語（見本院卷第247至248
09 頁），足見系爭建物確實有依附件施工計畫書所示進行耐震
10 能力補強工程之必要，被告辯稱：系爭建物無修繕之必要云
11 云，為非可取。又被告固辯稱：周信義無權占有系爭建物一
12 部分等語，惟本件原告僅係請求被告容忍原告進行系爭建物
13 之結構補強修繕，則縱若系爭建物之一部分現由周信義占有
14 中，亦不影響原告對被告容忍修繕之請求，被告尚不得據此
15 而拒絕出租人即原告為保存租賃物所為之必要行為。是原告
16 依民法第429條第2項之規定，請求被告容忍原告依附件施工
17 計畫書所示之施工方法及項目，進行系爭建物之結構補強修
18 繕，洵屬有據。

19 四、從而，原告依民法第429條第2項之規定，請求被告容忍原告
20 依附件施工計畫書所示之施工方法及項目，進行系爭建物之
21 結構補強修繕，為有理由，應予准許。

22 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
23 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
24 假執行。本院並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被
25 告預供擔保，得免為假執行。

26 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
27 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
28 附此敘明。

29 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第91
30 條第3項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主
31 文。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示

01 金額。
02 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
03 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
04 法 官 羅富美

05 正本係照原本作成。
06 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南
07 路1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本），並繳納上訴裁判
08 費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
10 書記官 陳鳳櫻

11 計 算 書：

12 項 目	金額（新臺幣）	備 註
13 第一審裁判費	17,335元	原告繳納
14 合 計	17,335元	