

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5354號

01
02
03 原 告 林淳熹
04 訴訟代理人 蔡志揚律師
05 陳振瑋律師
06 賴映淳律師
07 被 告 連雲建設股份有限公司

08 0000000000000000
09 法定代理人 薛慧琴

10 0000000000000000
11 訴訟代理人 林拔群律師
12 江肇欽律師
13 王禹傑律師

14 上列當事人間請求確認契約法律關係不存在事件，本院於民國11
15 3年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 原告之訴駁回。
18 訴訟費用由原告負擔。

19 事實及理由

20 甲、程序方面：

21 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
22 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
23 而因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵
24 害之危險，且此項危險得以對於被告之確認判決除去者，即
25 得認有確認利益（最高法院111年度台上字第1633號判決參
26 照）。本件原告主張兩造間系爭合建契約之法律關係，業經
27 原告於民國000年0月間以存證信函，依民法第92條第1項規
28 定撤銷而不存在，然為被告所否認，則兩造間是否仍存有系
29 爭合建契約之法律關係，即不明確，致原告在私法上之地位
30 有受侵害之危險，且此項危險得以對於原告之確認判決除
31 去，是原告提起本件訴訟應有確認利益，先予敘明。

01 乙、實體方面：

02 壹、原告主張略以：

03 一、被告明知除因基地狹小而僅得適用都市危險及老舊建築物加
04 速重建條例(下稱危老條例)重建外，依據都市更新條例(下
05 稱都更條例)等相關法規之重建(下稱都更程序重建)，地主
06 可獲得較依危老條例等相關法規之重建(下稱危老程序重建)
07 更高之容積獎勵，且明知全體房地所有權人均同意重建時，
08 無論就容積獎勵而言，或就法定時程而言，採取都更程序重
09 建方式，均較採危老程序重建為佳，然被告為追求自己利潤
10 最大化，竟於108年5月22日原告參加被告舉行之第一次「大
11 安區懷生段一小段726地號等18筆土地『危老條例重建』(下
12 稱系爭合建案)說明」說明會(下稱系爭說明會)中，由被
13 告指派之訴外人即其開發部襄理林妙娟向參與系爭說明會地
14 主說明，於109年以前申請，就容積獎勵而言，依危老程序
15 重建可獲得40%，依都更程序重建僅可獲得18%，而刻意欺瞞
16 都更程序重建最高可獲得50%容積獎勵之資訊；就法定時程而
17 言，以依危老程序重建僅需8至12個月，依都更程序重建則
18 分別需約2年至3.5年(協議合建)、4年至6年(權利變換)，並
19 對全體房地所有權人均同意重建，依精進都市更新168專案
20 審議流程(下稱168專案，原證6)，可大幅減縮都更法定時程
21 (約4.3至4.9個月)，則隻字未提；被告並指派訴外人即其法
22 務何芸欣向參與系爭說明會地主說明合建契約內容時，刻意
23 隱瞞被告取得地主之土地後，擬於基地上搭建樣品屋，而非
24 將樣品屋建於基地外，而推遲合建大樓之動工及交屋時程等
25 由，致原告陷於錯誤，於同年6月14日就原告所有門牌號碼
26 台北市○○區○○○路○段000○000○0○000○0號房地
27 (下合稱系爭房地)，與被告簽立「合作興建房屋契約書」
28 (下稱系爭合建契約)。

29 二、為此，原告於112年7月4日以台北杭南郵局第831號存證信函
30 (下稱第831號信函)，依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺而
31 為締約之意思表示，並於同年月6日送達被告(原證1-1)，系

01 爭合建契約視為自始無效，進而提起本件確認之訴等語，並
02 聲明：確認兩造於108年6月14日所簽訂之合作興建房屋契約
03 法律關係不存在。

04 貳、被告辯解略以：

05 一、108年1月30日公布修正之都市更新條例(下稱都更條例)，行
06 政院內政部乃於同年5月15日公布修正「都市更新建築容積
07 獎勵辦法」(下稱都更容獎辦法)，臺北市政府自108年5月2
08 3日起暫停受理「臺北市都市更新自治條例」(下稱臺北市都
09 更自治條例)第19條各款容積獎勵項目及「臺北市都市更新
10 單元規劃設計獎勵容積評定標準」項目(暫停受理適用案
11 件，係指108年2月1日以後報核之都市更新事業計畫)，迄1
12 08年12月19日，台北市政府始修正發布「台北市都市更新建
13 築容積獎勵辦法」(下稱臺北市都更容獎辦法)。系爭合建
14 案之第一次地主說明會，係於108年4月26日舉行，當日出席
15 地主計有黃嫻靖等41戶地主親自或以委託方式出席，原告亦
16 委託黃嫻靖出席。嗣於108年5月15日始公布修正都更容獎辦
17 法，則被告於辦理地主說明會時，該容獎辦法既尚未修正發
18 布，被告本無從知悉。被告依當時即103年1月10日修正發布
19 之都更容獎辦法，並參考都更案例及台北市政府審議之相關
20 經驗等判斷，預估有把握取得之危老程序重建獎勵容積為4
21 0%，都更程序重建為18%(被證17)。且於被告整合期間，亦
22 有其他建設公司向本案基地地主提出合建條件，所估算之都
23 市獎勵容積亦為18%(被證11)。被告所提出之預估值，依整
24 合初期即有效之107年12月10日「臺北市都市更新建築容積
25 獎勵辦法」、107年10月23日「臺北市都市更新自治條
26 例」、107年12月10日「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵
27 容積評定標準及其△F5-1檢核表」進行預估。被告所提出之
28 預估值，確符業界一般認知標準。

29 二、原告主張依上開第831號信函，以被告明知都市更新容積獎
30 勵最高為50%，卻於108年5月22日舉行之地主說明會上提出
31 都更容積獎勵只有18%，致其陷於錯誤而與被告簽訂系爭合

01 建契約云云，惟依都更條例第65條第1項明定：「都市更新
02 事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予
03 適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，『不得超過各該
04 建築基地一點五倍之基準容積』，且不得超過都市計畫法第
05 八十五條所定施行細則之規定。」，可知都更條例在被告完
06 成系爭合建案整合前，已明文都更程序之容積獎勵『上限』
07 為50%，此一明文任何人本得輕易查知，且既規定為容積獎
08 勵之上限，自非凡依都更程序重建者一律取得50%獎勵值，
09 則被告究如何隱瞞上情？又如何能以都更程序只有「18%」獎
10 勵值欺騙原告，致其陷於錯誤之情？

11 三、又被告早在000年00月間，即開始接洽本案地主，於108年4
12 月26日召開第一次地主說明會，嗣於同年8月31日整合完
13 成，並於同年10月3日於台北晶華酒店召開慶功及信託說明
14 會(被證10)。然在初期整合時，被告尚無法確定重建基地之
15 範圍，考量若以都更程序重建辦理，就必須辦理鄰地協調，
16 危老程序重建則可不受基地大小的限制；本案基地位於商業
17 區，而商業區土地進行都更程序時，會受到較多的審議限制
18 及附加之條件，及危老程序只要符合特定條件即可爭取獎勵
19 容積；本案基地內建物老舊(本案建物係於61年間總登記，至
20 108年間，屋齡已逾47年，經結構安全性評估結果未達最低
21 等級)，若依都更程序尚須經自行劃定都市更新單元、鄰地
22 協調、事業計畫、權利變換計畫之申請、審議，其中還包括
23 要舉辦公聽會、聽證會、審議會，程序較為冗長、複雜，依
24 危老程序則只要擬具重建計畫，經全體地主同意，向台北
25 市政府建管處申請核准，辦理時程較短等情，故於提供予地
26 主參閱之契約，均僅依危老程序重建規定所擬，並未提供依
27 都更程序重建規定所擬之契約，而本案基地地主於20多年間，
28 經歷多次整合均未成功，今被告依上述危老程序，經全體地
29 主深思熟慮自行決定是否參與簽約，終止整合成功，被告並
30 無任何提供不實或隱瞞資訊以詐欺原告之事實。

31 四、原告所提出168專案，因本案並非公劃都更地區，須先自行

01 劃定都市更新單元，並進行鄰地協調，且在168專案審議過
02 程中，只要有鄰地或部分地主表達不同意見，則該專案即會
03 變更為一般案件之程序處理，再加上本案屬商業區，不但主
04 管機關審核嚴格，且會受到較多的審議限制及附加之條件，
05 對於地主不見得有利，經被告評估仍認依危老程序重建為最
06 適方案。

07 五、被告依系爭合建契約第9條第1項、第14條第1項應得在基地
08 搭建樣品屋，被告所提出之110年1月17日地主說明會現場照
09 片(被證12)已清楚證明被告確實在向全體地主說明之簡報
10 上記載「基地銷售」之期間，被告委託之新聯祥公司於000
11 年00月間在系爭合建土地上搭建樣品屋時(被證13)，包括
12 原告在內之所有地主當時均未曾提出異議，況依證人王明仁
13 於鈞院113年4月26日言詞辯論期日證稱：「(被告訴訟代理
14 人江肇欽律師問：依你從業的經驗來看，你有沒有看過建商
15 曾在合建基地上搭建樣品屋銷售?)有。」、「(被告訴訟
16 代理人江肇欽律師問：這種情形比較多還是蓋在合建基地外
17 比較多?)蓋在基地內比較多的。」、「(被告訴訟代理人江
18 肇欽律師：被告公司其他建案的樣品屋都是蓋在那裡?)都
19 是蓋在基地內，會再提供資料。」。

20 六、退步言，兩造於108年6月14日簽訂系爭合建契約，原告主張
21 於112年7月4日，以第831號存證信函，依民法第92條規定撤
22 銷受詐欺之意思表示，其撤銷權行使，已逾法定1年之除斥
23 期間，不生撤銷之效力等語。並聲明：原告之訴駁回。

24 參、得心證之理由：

25 本件原告主張被告以依危老程序重建可獲得40%、都更程序
26 重建僅可獲得18%之容積獎勵，刻意欺瞞依都更程序重建最
27 高可獲得50%容積獎勵；以依危老程序重建僅需8至12個月，
28 依都更程序重建則分別需約2年至3.5年(協議合建)、4年至6
29 年(權利變換)，而對168專案審議流程可大幅減縮都更法定
30 時程隻字未提；及刻意隱瞞被告取得合建地主之土地後，擬
31 於基地上搭建樣品屋，而非將樣品屋建於基地外，而推遲合

01 建大樓之動工及交屋時程，致原告陷於錯誤，簽訂系爭合建
02 契約，原告依民法第92條第1項規定，以第831號信函撤銷受
03 詐欺而為締約之意思表示等情，為被告所否認，並以上詞置
04 辯，茲就本件爭點及本院判斷，析述如下：

05 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因被詐欺或被脅
07 迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係
08 由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，
09 始得撤銷之；再前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，
10 1年內為之。但自意思表示後，經過10年，不得撤銷，民法
11 第92條第1項、第93條分別定有明文。復按民法第92條第1項
12 所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，
13 令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。除行為人主觀
14 上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺行為與表意人陷於錯
15 誤並進而為意思表示，須有相當因果關係以為斷。再按主張
16 被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。又
17 該條所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘
18 默，除在法律上、契約上或交易習慣上，就某事項負有告知
19 之義務者外，其緘默並無違法性可言(最高法院108年度台上
20 字第1241號民事判決、44年台上字第75號判例、33年上字第
21 884號判例、108年度台上字第2043號民事判決意旨參照)。

22 二、經查，原告前於108年6月14日就其所有系爭房地，與被告簽
23 立系爭合建契約，嗣於112年7月4日以第831號信函向被告表
24 示：「貴公司…明知都市更新之容積獎勵最高為50%，竟於民
25 國108年5月22日舉行…726地號等18筆土地合建案地主說明
26 會上，提出本合建案容積獎勵依採取危老或都更而分別約計
27 40%及18%，致本人因此陷於錯誤，同意採取危老條例之方式
28 與貴公司簽訂土地合作興建契約書。本人前因貴公司於建照
29 未核發前即命本人選屋之違約行為求助於多方專業人士，於
30 奔走諮詢過程始知悉都市更新之容積獎勵最高為50%，…非
31 僅18%，因而驚覺受騙，是本人自得依民法第92條規定撤銷

01 被詐欺而為締約之意思表示…」等詞，被告於同年月6日收
02 受上開信函乙節，為兩造所不爭執，並有土地合作興建契約
03 書、第831號信函及收件回執等件在卷可憑(見本院卷一第25
04 5至260頁、第263至280頁)，堪信屬實。

05 三、原告固主張被告於系爭說明會中，以危老程序重建可獲得4
06 0%，依都更程序重建僅可獲得18%，刻意欺瞞依都更程序重
07 建最高可獲得50%容積獎勵，及以依危老程序重建僅需8至12
08 個月，依都更程序重建則分別需約2年至3.5年(協議合建)、
09 4年至6年(權利變換)，而對168專案審議流程可大幅減縮都
10 更法定時程隻字未提，致原告陷於錯誤，同意採取危老條例
11 之方式簽訂系爭合建契約云云。然查：

12 (一)本件被告曾於108年4月26日系爭合建案說明會中，提出如陳
13 證1號所示簡報資料(見本卷卷一第445至461頁)、於同年5月
14 22日說明會中，提出如陳證2號所示簡報資料(見本院卷一第
15 463至479頁)予系爭合建案地主乙節，業據被告提出原告不
16 爭執形式上真正之上開簡報資料及108年4月26日合建說明會
17 簽到簿(見本院卷一第369至373頁)等件在卷，且核與證人即
18 被告之副總經理王明仁於113年4月26日到庭所證：「(提示法
19 院卷一第445-481【即上開陳證1、2號簡報資料】，問：是否
20 為本件系爭合建案之108.5.22說明會簡報資料?)答：是，第
21 445頁以下陳證1是108年4月26日的簡報資料，第463頁以下
22 陳證2就是108年5月22日說明會資料。…陳證1、陳證2在兩
23 次的說明會我都有給。」等語相符，自堪憑採。至原告固否
24 認被告曾於108年4月26日系爭合建案舉辦說明會，並提出如
25 陳證1號所示簡報資料予地主云云，然觀諸陳證1、2號簡報
26 之第1、2頁，均已明示為108年4月26日、同年5月22日之說
27 明會，並有會議議程明示其上，此有上開簡報資料第1、2頁
28 可稽，況依證人即由原告聲請參與上開二次系爭合建案說明
29 會之地主魏全義到庭證述，其雖稱已忘記被告於108年4月26
30 日說明會中有無給簡報資料，但就所提示之院卷一第445至4
31 81頁(即上開陳證1、2號簡報資料)中，第450頁、第447至44

01 8頁的照片，均表示有特別印象(見本院卷二第183、184
02 頁)，參諸院卷一第450頁之陳證1簡報第11頁之房屋改建方
03 案圖表，固與陳證2簡報第10頁所附相同，然該「卷附第447
04 -448頁的照片」即陳證1簡報第5至第8頁所示現況照片，則
05 與陳證2簡報之現況照片第5至7頁所示不盡相同，且原告既
06 自陳其未親自或委託他人代理參與該108年4月26日說明會，
07 則自難僅憑證人魏全義上開所述，逕認原告所稱被告未於10
08 8年4月26日舉辦說明會，並曾提出陳證1簡報資料予參與之
09 地主云云為真。

10 (二)又被告就其於陳證1簡報第11頁之房屋改建方案圖表(即陳證
11 2簡報第10頁)所示，就獎勵部分，依危老程序:40%、依都更
12 程序:18%;就法定程序部分，依危老程序:8至12個月，依都
13 更程序:約2至3.5年(協議合建)、4年至6年(權利變換)等預
14 估值，所憑法令依據、項目內容、計算方式等節，業據其抗
15 辯如上而否認其有詐欺之行為。經查:

16 1、按「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事
17 業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不
18 得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零
19 點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫
20 法第八十五條所定施行細則之規定。第一項建築容積獎勵之
21 項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，
22 由中央主管機關定之；直轄市、縣(市)主管機關基於都市
23 發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方
24 式、額度、申請條件及其他應遵行事項。」，108年1月30日
25 公布修正都更條例第65條第1項本文、第3項，分別定有明文
26 (見本院卷二第467至470頁)。依此可知，系爭合建契約締約
27 期間，都市更新容積，獎勵後的建築容積上限，以不得超過
28 「建築基地 1.5 倍之基準容積」，或「各該建築基地 0.3
29 倍之基準容積再加其原建築容積」，且不得超過都市計畫法
30 第85條所定施行細則之規定。而中央主管機關內政部乃於10
31 8年5月15日公布修正「都市更新建築容積獎勵辦法」(都更

01 容獎辦法)，台北市政府則於同年12月19日，修正發布「台
02 北市都市更新建築容積獎勵辦法」（臺北市都更容獎辦法，
03 按：原名為臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標
04 準，見本院卷二第259至277頁），而由中央、地方主管機關
05 分別規範都更容積獎勵項目等節，有該都更條例、都更容獎
06 辦法、臺北市都更容獎辦法等法學檢索資料在卷可稽。是被
07 告所辯，原告主張都更程序重建可獲50%容積獎勵，僅係都
08 更條例所規範，依中央、地方主管機關分別規範之都更容獎
09 辦法、臺北市都更容獎辦法項目，經主管機關核定後之獎勵
10 建築容積上限，且既經立法公布施行，被告何能隱瞞該等事
11 實等語，洵非無據。

- 12 2、再者，依臺北市政府108年5月23日府都新字第10830065022
13 號函暨所附公告之記載：「主旨：即日起暫停受理『臺北市
14 都市更新自治條例』第19條各款容積獎勵項目及『臺北市都
15 市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準』項目…。公告事
16 項：一、茲因108年1月30日修正公布之『都市更新條例』第
17 65條第6項及108年5月15日修正發布之『都市更新建築容積
18 獎勵辦法』，致『臺北市都市更新自治條例』第19條各款容
19 積獎勵項目及『臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定
20 標準』失所附麗，爰暫停受理。…」等詞（見本院卷一第37
21 7、378頁），及108年9月20日府都新字第10830212494號函暨
22 所附公告載明：「主旨：補充本府108年5月23日府都新字第1
23 0830065021號公告即日起暫停受理『臺北市都市更新自治條
24 例』第19條各款容積獎勵項目及『臺北市都市更新單元規劃
25 設計獎勵容積評定標準』項目之公告事項。…公告事項：
26 一、查旨揭公告暫停受理適用案件，係指108年2月1日以後
27 報核之都市更新事業計畫，故補充旨揭公告事項一為『茲因
28 108年1月30日修正公布之『都市更新條例』第65條及108年5
29 月15日修正發布之『都市更新建築容積獎勵辦法』，致108
30 年2月1日以後報核都市更新事業計畫，申請『臺北市都市更
31 新自治條例』第19條各款容積獎勵項目及『臺北市都市更新

01 單元規劃設計獎勵容積評定標準』失所附麗，爰暫停受
02 理。」等詞觀之(見本院卷一第163、164頁)，可證，被告所
03 辯地方主管機關臺北市政府在臺北市容獎辦法於同年12月19
04 日發布施行前，業已暫停受理自108年2月1日以後報核之都
05 更事業計畫乙節，應為真實。

06 3、復查，被告於系爭合建案說明會中，提供予參與地主如陳證
07 1、2「房屋改建方案」表所載，都更容積獎勵為18%部分之
08 項目內容及計算方式，乃以系爭合建案之容獎項目及預估
09 值，就更新時程7%、建築設計與鄰近地區建築物相互調和、
10 無障礙環境優都市防災2%、供人行走之地面道路或騎樓3%、
11 建築基地及建築物採綠建築設計6%，合計18%等節，業經其
12 提出都更獎勵預估表(見本院卷一第379頁)在卷足憑，核與
13 證人即被告副總經理王明仁到庭所證：「(問：被告公司第一
14 次地主說明會舉辦於何時?)答：108年4月26日。(請求提示
15 被證14號簽到簿，法院卷一第369-373頁，問：這是108年4月
16 26日該次地主說明會的簽到簿嗎?)答：是。(問：為什麼被告
17 公司就都市更新之容積獎勵估算為18%?)答：因為當時是用
18 臺北市都市更新獎勵辦法去評估的，因為這個基地的問題是
19 沒有原容積獎勵，基地也沒有大於3000平方公尺，也沒有佔
20 用他人土地的違章，也沒有要準備捐贈公共設施，所以大概
21 第一個評估就是時程獎勵7%，綠建築獎勵6%，我們還有計算
22 一個提供人行道跟騎樓的獎勵3%，另外一個是建築設計的量
23 體準備拿取2%，所以18%是這樣估算出來的。(請提示被證17
24 號，法院卷一第379頁，問：這是否就是被告公司內部估算的
25 結果?)答：是。」等語相符，並經證人王明仁就上開簡報中
26 危老、都更程序重建之容積獎勵、法令依據等提出之危老獎
27 勵預估表、臺北市建築工程管理處危老重建專區網站之申辦
28 流程、108年12月19日臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修
29 法前之都更獎勵預估表、台北市都市更新處網站所公布之民
30 間辦理都市更新(重建)審查流程表(見本院卷二第399至40
31 5頁)等補充資料在卷可佐。足證，被告所辯上開預估表，乃

01 依整合初期即有效之107年12月10日「臺北市都市更新建築
02 容積獎勵辦法」、107年10月23日「臺北市都市更新自治條
03 例」、107年12月10日「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵
04 容積評定標準及其△F5-1檢核表」進行預估乙節，亦屬有
05 據。

06 4、再參以證人王明仁到庭所陳：陳證1、2「房屋改建方案」表
07 等簡報資料，係由伊及訴外人林妙娟共同製作，該表所示之
08 都更容積獎勵，係依據臺北市都更容獎辦法，且簡報及合建
09 契約，均僅提供依危老程序重建之選項，並沒有開放依都更
10 程序重建之選項，若地主同意就是依危老程序進行等語（見
11 本院卷二第189至192頁），核與系爭合建契約第一條、二、
12 合作標的明訂由被告依當時法令及建築技術規則、都市計畫
13 法、容積移轉或都市危險及老舊建築物加速重建條例等規
14 定，合作興建大樓等詞相符。至原告固主張依168專案審議
15 流程可精進流程等語，為被告所否認，並以本案非公劃都更
16 地區，須先自行劃定都市更新單元，並進行鄰地協調，且在
17 168專案審議過程中，只要有鄰地或部分地主表達不同意
18 見，則該專案即會變更為一般案件之程序處理，及本案屬商
19 業區，主管機關審核較嚴格，且會受到較多的審議限制及附
20 加之條件，經被告評估後，認依危老程序重建為最適方案等
21 語為辯。查本件被告於整合初期，即僅提供依危老程序重建
22 之選項，並沒有開放依都更程序重建方式供地主選擇，已如
23 上述，復於簡報資料中房屋改建方案表下方備註：「本表數
24 據及時程均為概估，實際仍需以台北市政府審查審議為準」
25 等語，並於系爭合建契約上載明：及「甲方（即指原告）簽定
26 本契約前，已確實將本契約書攜回審閱七日以上，並已充分
27 瞭解本契約書及其附件之所有內容無誤。」等語，並由原告
28 簽名、蓋章其上等節，亦有陳證1、2號及系爭合建契約在案
29 可證，而被告所提之合建契約既業經其內部先行評估而僅提
30 供單一選項：危老程序重建之合建方案，則其於締約過程中
31 所提出之簡報資料，關於都更程序重建者，本不得取代危老

01 程序畫建，而成為系爭合建契約之合作標的，遑論，然縱不
02 論該168專案，是否果如原告所述得精簡都更流程，然此等
03 程序既尚需由建商檢附相關資料，送請主管機關審核通過，
04 則其裁量權實操之於主管機關，況在被告本件合建案僅提供
05 單一危老程序重建方案下，其究有何應就非屬系爭合建契約
06 合作標的相關之168專案為說明之告知義務，原告俱未提出
07 何事證以實其說，自難認憑此遽認被告即有詐欺故意及行
08 為。基上所述，原告主張依都更程序重建可獲50%容積獎
09 勵，既僅係都更條例所規範，依中央、地方主管機關之容獎
10 辦法項目，經主管機關核定後之獎勵建築容積上限，經立法
11 公布施行，被告本無從隱瞞該等事實，且被告自107年10月
12 起即開始接洽系爭合建案地主，嗣於108年8月31日始整合完
13 成，其於108年4月26日、同年5月22日說明會中提出如陳證
14 1、2號簡報資料中房屋改建方案圖表所示獎勵容積、法定程
15 序，並僅提供危老程序重建合建契約之範本予地主，未開戶
16 都更重建選項，則被告依整合初期即有效之107年12月10日
17 「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」、107年10月23日
18 「臺北市都市更新自治條例」、107年12月10日「臺北市都
19 市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準及其△F5-1檢核表」
20 等進行預估，依首揭規定及說明，自難謂被告有何刻意欺瞞
21 依都更程序重建最高可獲得50%容積獎勵；未說明大幅減縮都
22 更法定時程之168專案，致原告陷於錯誤，簽訂系爭合建契
23 約之詐欺故意及行為，故原告以此為由，主張依第831號信
24 函，依民法第92條規定撤銷被詐欺而為締約之意思表示，並
25 提起本訴，請求確認系爭合建契約法律關係不存在云云，應
26 無理由。

27 四、原告主張被告刻意隱瞞被告取得合建地主之土地後，擬於基
28 地上搭建樣品屋，而非將樣品屋建於基地外，而推遲合建大
29 樓之動工及交屋時程，致原告陷於錯誤，簽訂系爭合建契約
30 云云。惟按單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣
31 上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性可

01 言，原告固以上詞為辯，然就被告究有何法律上、契約上或
02 交易習慣上就其擬於基地上搭建樣品屋，非將樣品屋建於基
03 地外乙情負有告知義務之有利於己事項，舉證以實其說，自
04 難憑信。矧以，原告憑以撤銷締約意思表示之112年7月4日
05 第831號信函所載撤銷事由觀之，乃以：「貴公司…明知都市
06 更新之容積獎勵最高為50%，竟於民國108年5月22日舉行…7
07 26地號等18筆土地合建案地主說明會上，提出本合建案容積
08 獎勵依採取危老或都更而分別約計40%及18%，致本人因此陷
09 於錯誤，…本人自得依民法第92條規定撤銷被詐欺而為締約
10 之意思表示…」等詞為據，全然未提及被告以隱瞞樣品屋搭
11 建於基地方式之詐欺手段，則原告以此為由，主張依第831
12 號信函，依民法第92條規定撤銷被詐欺而為締約之意思表
13 示，並提起本訴，請求確認系爭合建契約法律關係不存在云
14 云，洵屬無據。

15 肆、綜上所述，原告提起本訴，請求確認系爭合建契約法律關係
16 不存在，為無理由，應予駁回。

17 伍、因本件事證已臻明確，原告雖聲請傳訊證人林妙娟，以證明
18 系爭合建契約締約過程是否涉及詐欺情事，然兩造間締結系
19 爭合建契約之經過、說明會中提供之簡報資料所示危老、都
20 更容積獎勵、法定時程之依據、計算等確認預估值方式，業
21 經證人即參與共同製作簡報資料之林妙娟上司林明仁到庭結
22 證明確，並提出補充說明資料，經本院認定在案；又原告聲
23 請傳訊證人即不動產估價師劉貞谷，以證明被告獲有超額利
24 潤，有詐欺事實，惟縱認被告依約獲有利潤，除非法所禁止
25 外，亦難憑此逕予推認有詐欺行為，是原告主張上開事實，
26 既經系爭前案認定在案，故本院認就此部分證據已無調查必
27 要。另兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果均無
28 影響，爰不另一一論述，附此敘明。

29 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

01
02
03
04
05
06

民事第二庭 法官 蒲心智

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

書記官 林芯瑜