

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第149號

原告 葉芄岑

訴訟代理人 張譽尹律師

被告 璞全建設股份有限公司

法定代理人 楊岳虎

訴訟代理人 朱俊雄律師

上列當事人間請求確認合建契約不生效力等事件，本院於言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊與訴外人葉姿良、葉芳如、葉謙慧、葉鼎煜（下稱原告及葉姿良等人）因繼承而共同共有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00○0號3樓、4樓房地（下合稱系爭房地）。原告及葉姿良等人於民國111年9月16日與被告簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭契約），並由被告代於「擬訂臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地重建計畫案同意書」（下稱系爭危老同意書）上用印。然於簽約前，針對建築平面圖經多次反覆商談，被告最後向原告及葉姿良等人出示如「附圖一」建物平面圖，誑騙原告及葉姿良等人會以此圖送件申請危老重建案之許可及建造執照，渠等均於錯誤簽訂系爭契約，並授權被告代為刻印在系爭危老同意書上用印。被告並與原告及葉姿良等人商議系爭危老重建案通過後之分屋選配，經商議後，約定以附圖一所示之11樓A3戶、11樓A4戶、12樓A3戶、12樓A4戶、12樓A5戶，12樓其中兩戶應打通，分給原告及葉姿良等人，再由渠等自行商議分配。原告及葉姿良等人對於附圖一建物格局及將來選配位置，均

01 感滿意，被告亦表示會以附圖一建物平面圖送件申請危老重
02 建案之許可及建造執照，主管機關會照被告所送圖面予以審
03 查，室內管線水區基本上不會動，即使有調整也僅會微調，
04 將來原告及葉姿良等人之分屋選配，即以附圖一為準，若主
05 管機關審查有變更者，最後以主管機關核准內容為準。兩造
06 遂於111年9月16日簽訂系爭契約，原告及葉姿良等人同時授
07 權被告代刻印章、保管印章，並在系爭危老重建案相關行政
08 程序代為用印。被告即於111年9月28日（即被告向臺北市政
09 府送件申請系爭危老重建案之同日）系爭危老同意書上代為
10 用印。嗣被告於111年9月28日向臺北市政府申請系爭危老重
11 建案之許可，但申請時並未告知原告，亦未告知原告其申請
12 許可所使用之建築圖面為何，原告自誤認被告以附圖一向臺
13 北市政府送件申請。被告於000年00月間來函告知原告已送
14 件申請系爭危老重建案許可，但仍未告知送件所使用之建築
15 圖面為何。原告因簽約前被告已出示附圖一所示之建築平面
16 圖並與原告商定而陷於錯誤，原告自認定被告係以附圖一向
17 臺北市政府送件申請，根本不會想到被告竟以迥異於附圖一
18 之圖面向臺北市政府申請。原告及葉姿良等人於000年0月間
19 始知被告竟擅自更改建物平面圖「附圖二」，未經原告同
20 意，亦未曾知會原告，被告即與系爭危老重建案之其他地主
21 協議後，擅自更改已與原告達成合意如附圖一所示之建物平
22 面圖，遭原告及葉姿良等人強烈反對，被告所為非因臺北市
23 政府審查之要求而變更，與系爭契約完全不符，被告行為顯
24 屬詐欺行為。兩造嗣於112年2月12日見面協調，被告卻改口
25 全盤否認附圖一為兩造合意之內容。被告於000年0月間又陸
26 續傳送修正之建築平面圖，然均非兩造合意如附圖一之建築
27 平面圖，原告爰於112年3月30日對被告寄發存證信函，請求
28 被告依兩造合意如附圖一所示之建築平面圖履行契約。然臺
29 北市政府於112年4月13日核准被告之系爭危老重建案，原告
30 係於112年5月3日獲被告告知此事，但112年6月14日被告始
31 交付原告系爭危老重建案之完整核准函，被告仍未告知原告

01 北市府核准系爭危老重建案之具體建築內容。被告係於112
02 年5月8日以00000000版之建築平面圖（附圖四）向主管機關
03 申請建造執照，原告於112年5月23日經被告告知而獲知此
04 事，但原告於112年6月14日始由被告交付而取得建造執照申
05 請書。被告於申請建造執照後不久，即提供原告00000000版
06 建築平面圖（附圖四之一）進行協商，但其內容仍非兩造合
07 意之00000000版之建築平面圖（附圖一），原告仍不接受。
08 兩造復又歷經數次協商，其中包含補償金協商。然由於雙方
09 差距過大，故而未果。兩造協商期間，原告仍依約履行，於
10 112年7月25日點交系爭房地予被告，然因糾紛未息，訴外人
11 葉鼎煜尚有於房屋點交確認書上註明仍有爭議。嗣原告向臺
12 北市政府申請閱覽系爭危老重建案之卷宗，始於 112年9月1
13 1日發現被告於111年9月28日根本未依附圖一之建築平面圖
14 送件申請核准，被告在簽約前，卻佯以附圖一誑騙原告簽約
15 及出具系爭危老同意書，實為詐欺，因被告在向原告要約同
16 意系爭危老重建案時，以附圖一之圖面為要約，獲原告同意
17 而簽約。但被告在與原告簽訂系爭契約後，卻在兩週內以不
18 同之建築圖面申請系爭危老重建案，被告之行為實屬詐欺。
19 原告復於112年11月3日閱覽系爭危老重建案之建造執照卷宗
20 而發現被告於112年5月8日送件申請建造執照時，根本未依
21 附圖一之建築平面圖送件申請核准，而是依00000000版本之
22 建築平面圖（附圖四）送件申請核准，被告此舉亦形同詐
23 騙，根本不是與原告之約定。臺北市政府則於112年9月14日
24 核准建造執照。被告於000年00月間通知原告選屋分配，訴
25 外人葉謙慧、葉鼎煜、葉姿良、葉芳如於112年11月17日分
26 別前往被告公司協商，原告連線參加，被告要求原告依臺北
27 市政府核准建造執照之圖面進行選屋分配，但因兩造爭議未
28 解，無法進行選屋，原告認為兩造合意之圖面如附圖一，被
29 告以其他圖面送件申請系爭危老重建案許可及申請建造執
30 照，均屬違約，已構成詐欺，而無從選屋分配，協商不成，
31 原告已於112年12月22日以存證信函送達被告，撤銷意思表

01 示。被告業已取得系爭危老重建案之許可及建築執照，並均
02 主張伊行為均合法有據，原告則主張系爭契約因原告撤銷意
03 思表示而對原告不生效力，另系爭契約所附之代刻印章授權
04 書、系爭危老同意書，則因原告撤銷意思表示而無效，顯法
05 律關係存否不明確的情形，而原告之私法上地位即因而有受
06 侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之，
07 原告之訴應有確認利益。系爭契約為原告及葉姿良等人基於
08 共同共有人之資格而與被告共同簽約，原告主張遭被告之詐
09 欺而簽訂系爭契約，已依民法第92條第1項前段規定撤銷意
10 思表示。系爭契約為債權行為，並非當然無效，而係對原告
11 不生效力。原告爰請求確認系爭契約對原告不生效力。原告
12 授權被告代刻印章並授權被告用印，係單獨為之，另依危老
13 重建條例第5條規定，原告出具之系爭危老同意書亦屬單獨
14 為之，原告既已撤銷意思表示，自得請求確認無效，並請求
15 返還印章，爰主張原告已依民法第92條第1項前段撤銷意
16 思表示，並依民事訴訟法第247條規定請求確認系爭契約對原
17 告不生效力，並請求確認契約附件六代刻印章授權書及擬訂
18 臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地重建計畫案
19 同意書，均無效。且依民法第179條請求原告應返還如附圖
20 二印文所示之印章等語。並聲明：(一)確認原告與被告簽訂系
21 爭契約對原告不生效力。(二)確認原告簽署系爭契約所附之附
22 件六代刻印章授權書、「擬訂臺北市○○區○○段○○段00
23 0地號等10筆土地重建計畫案同意書」，均無效。(三)被告應
24 將如附圖二印文所示之「擬訂臺北市○○區○○段○○段00
25 0地號等10筆土地重建計畫案同意書」之原告葉芄岑印章，
26 返還予原告。

27 二、被告則以：本件基地合計土地10筆、建物47戶，土地所有權
28 人70餘人，建物所有權人約70人，因各自參與合建之地主與
29 建物所有權人有不同需求，被告與各所有權人締約談判過程
30 長達10餘年，因受限建築法規，每一設計變動常常牽一髮動
31 全身，被告對於契約必要要素如本基地大小、營建規劃設計

01 誰負責、地主與建商分屋比例、是否可為容積移轉、如何換
02 算危老重建、分屋原則等，各地主於磋商時，對於建築外
03 觀、建材、衛浴設備、公共空間、坪數、室內空間、停車位
04 等俱會表示意見，但因建築設計必須遵守一定之建築法規，
05 建築師規劃設計亦未必能一步到位，而是逐漸修改優化，依
06 此考量，被告與本基地各土地、建物所有權人簽約時，會訂
07 共通項目如本基地地號土地、由被告負責全程規劃營建及設
08 計、分配比例、分配位置、停車位分配方式、分屋找補、信
09 託管理、銀行融資等，且就其中部分項目訂有不可變之原
10 則，如建成房屋之分配，位置原則上必須按其原本持有土地
11 約略位置予以分配，又如原本店面地主會分配新建一樓店
12 面，原本二樓以上集合住宅住戶，原則上採水平分配(如原
13 本住二樓者，新建後原則上分配二樓)，如原本為透天住戶
14 或空地所有者，因其權利價值較高，變換後可分配之坪數較
15 多，原則上採垂直分配，另如同一屋有多數人有權分配以抽
16 籤決定，依此大原則，原本地主或建物所有權人可分配之房
17 屋位置已就定位，又如設計圖說，因涉及建築專業、多數地
18 主需求，故合約明訂圖說係由被告負責委由建築師設計規劃
19 外，但圖說最終係以建築機關所核准之圖樣為準，甚有關圖
20 說即或在建照取得後之工程進行中，於不影響雙方利益範
21 圍，被告仍有權依市場需求或設計申請變更，系爭契約第3
22 條第2、3、4項、第5條第1項、第15條第1、3項即有相關約
23 定。本件原告及葉姿良等人所分得之位置即如前開原則予以
24 分配，且其中依原告及葉姿良等人需求而將二戶辦理變更為
25 一戶，亦為系爭契約第20條所約定。另，因設計圖說如前開
26 所述，本即可能調整，系爭契約第5條第1項即未明訂室內格
27 局，且契約附件除檢附房屋興建建材設備規劃概述表、危老
28 改建房屋及車位分配原則及找補方式，並無原告主張之室內
29 平面設計圖，兩造並未就此列為契約內容，且被告與本基地
30 其餘合建地主及建物所有權人亦無室內平面設計之約定。從
31 而，本件被告並未以附圖一詐騙原告簽署系爭契約及附件

01 二、三，原告及葉姿良等人為本危老重建最後簽約者，伊與
02 原告及葉姿良等人締約過程中，系爭契約經原告修改多次，
03 被告亦多次提供前後修改之原告所分房屋之室內平面設計
04 圖，被告人員除締約前即有告知原告最終設計圖須以最終建
05 築機關核准者為準外，嗣修改附圖一後，並有告知原告須修
06 改附圖一之室內設計原因，被告並無故意誘使原告陷於錯誤
07 而締約，修改附圖一係因原設計圖逾越原土地界線等，故由
08 建築師調整設計等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、查，原告與訴外人葉姿良、葉芳如、葉謙慧、葉鼎煜因繼承
10 而共同共有門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00巷00○○
11 號3樓、4樓房地（即系爭房地）。原告及葉姿良等人與被告
12 於111年9月16日簽訂系爭契約，約定由原告及葉姿良等人提
13 供系爭房地，與坐落同段795、796、797、798、799、806、
14 807、808、809、810號地號及其上建物，合併為一完整建築
15 基地，共同合作興建房屋，經被告與全部土地及建物所有權
16 人簽屬合作興建房屋契約書，經臺北市政府於112年4月13日
17 准為危老重建，於112年5月8日申請建造執照，於112年9月1
18 4日取得建造執照等情，有系爭房地第一類謄本（卷一第617
19 至620頁），為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

20 四、得心證之理由：

21 (一)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項定有明文。而所
23 謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
24 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
25 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法
26 律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受
27 確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號裁判
28 意旨參照）。查，原告本件起訴請求確認如其訴之聲明第(一)
29 項與第(二)項之系爭契約對原告不生效力、印章授權書及同意
30 書對原告均無效等，為被告所否認，堪認兩造就系爭契約對
31 於原告有無效力有所爭執，其法律關係存否不明致原告私法

上地位有受侵害之危險，該危險得以本件確認判決除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴有確認利益。

(二)被告略以：當事人提供所有之土地與他人合作興建房屋，涉及原土地、建物所有權之喪失及合併後新土地、建物所有權之取得，合作興建房屋契約自含債權行為及處分行為，系爭房地為原告及葉姿良等人因繼承而取得，尚未辦理遺產分割，系爭房地仍為原告及葉姿良等人共同共有，系爭契約為單一債之法律關係，原告及葉姿良等人均為締約當事人，本件原告僅起訴確認訴之聲明第(一)項與第(二)項之系爭契約對原告不生效力、印章授權書及同意書對原告均無效，原告之單方撤銷自不生撤銷效力，系爭契約、印章授權書及同意書仍合法有效等語。按民法第828條第3項之規定，乃係規範共有人間之物權行為。本件原告向被告撤銷其簽訂系爭契約等意思表示，其撤銷標的為債權行為，核無上開規定之適用，從而，被告辯稱原告應與其他共同共有人共同撤銷意思表示云云，尚不可採。

(三)次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。民法第92條第1項前段定有明文。又按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號、44年台上字第75號判決意旨參照）。原告既主張其係因遭被告詐欺而為簽訂系爭契約之意思表示，為被告所否認，是依上開規定及意旨，自應由原告對此有利事實負舉證責任。

1.系爭契約第5條第1項位置分配係約定：「甲方(即原告及葉姿良等人，下同)分配房屋位置依其持有土地約略位置分配本新建大樓第十一層面公園戶別2戶；及第十二層面公園戶別2戶、面中山北路二段十一巷戶別1戶(以上每戶戶型坪數權狀皆約為30至35坪，其中第十二層2戶須依甲方使用要求按本契約第廿條辦理變更為一戶，變更後該戶仍有兩個門牌)。房屋及汽車車位分配應為完整單位(即房屋為整戶、汽

車車位為整位)。如所選車位與其他地主選取重複者，依公開抽籤方式決定之。」(卷一第31頁)。且系爭契約第3條第2至4項所約定者，除關於構造、建材、標準設備及等級，並約定係由建築師及顧問進行建築設計規劃等，並載明「其房屋設計圖，以將來建築主管機關所核准之圖樣為準。」(卷一第31頁)。由此可知，系爭契約並未將附圖一作為契約內容之一部，是被告前開所辯其與原告及葉姿良等人之系爭契約，因本件為合建方式，且此部分涉及建築師規劃設計、圖說最終應以主管機關核准之圖樣為準等語，應屬可採。依此，堪認兩造於系爭契約並未約定應以附圖一為契約之內容，且就房屋設計圖，兩造於系爭契約係約定日後以建築師所設計圖樣為依據。

2.再者，於簽訂系爭契約之前，被告於111年8月2日即告知原告及葉姿良等人，關於實際圖面須視建築師後續規劃及主管機關核准為準(卷一第669頁、卷二第21頁)。嗣於111年9月7日，被告再向原告提供草圖時，亦以：葉小姐、葉先生好以上為調整後的圖說，此圖說為大架構，會再細部微調，讓使用空間更好(卷一第671頁)。又，於111年9月13日，原告向被告提出詢問：合約沒有建築圖說當附件，應該如何在合約中表明雙方已有共識的戶別確切位置(例如A3、A4或A5)?經被告回覆：於合約中以文字載明，分配房屋位置為依其持有土地約略位置分配住宅第11層面公園戶別2戶(每戶戶型坪數接近權狀30坪)及住宅第12層面公園戶別2戶(其中一戶戶型接近權狀30坪、另一戶戶型接近權狀60坪，其分配權狀60坪戶型公司須配合辦理分戶為兩個門牌)等情(卷一第673頁)，亦有系爭契約草稿可參(卷一第677至704頁)，可認於111年9月16日兩造簽訂系爭契約之前，原告亦僅詢問其在合建案中所得分配位置，兩造並未在系爭契約之草稿中有何原告主張如附圖一圖說之約定。再者，於111年9月14日，被告再告知原告及葉姿良等人：合建案地主人數眾多，不可依個人需求去做設計，因只要地主間規劃設計有衝突就會導致全

案破局，就本案70幾位地主，也皆未有地主針對規劃設計有要求，這部分不僅會增加工程費用也會提高施工難度，影響的除了我們也包含其餘地主，這都是我們的困難度，還請葉小姐跟葉先生能夠體諒，謝謝!(卷一第675頁)。由此可知，附圖一之圖說既非確定為系爭契約之內容，為原告所明知之情，且於系爭契約中已就建物室內圖說約明以將來建築主管機關所核准之圖樣為準，本件自無原告主張被告詐欺情形，原告對此並未舉證證明之，則原告主張其已撤銷其對系爭契約之意思表示，實屬無據，並不可採。

3.綜上，原告未能舉證證明被告有何詐欺之情節，則原告主張其已撤銷系爭契約之意思表示而請求確認該約對原告無效，並無理由，原告並主張因其已撤銷系爭契約，故原告與被告之代刻印章授權書、同意書均無效，及請求被告應返還印章等，亦失所據，應予駁回。

五、綜上所述，原告主張其簽訂系爭契約被告就系爭土地所為之行為應依民法第92條第1項規定等予以撤銷，均不足採。從而，原告請求確認兩造間系爭契約因原告之撤銷而對原告不生效力、原告與被告之代刻印章授權書、同意書亦無效，及請求被告應返還印章等，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
民事第六庭 法 官 陳智暉

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 9 月 30 日
書記官 簡辰峰

01 附圖一(卷一第519、521頁)

02 附圖二(卷一第53頁)