

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第29號

原告 傅慶玲

訴訟代理人 詹順貴律師

黃英哲律師

複代理人 李柏寬律師

被告 連雲建設股份有限公司

法定代理人 薛慧琴

訴訟代理人 王禹傑律師

江肇欽律師

林拔群律師

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114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不得提起之。」民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決參照）。經查，本件原告主張兩造間於民國108年6月25日就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地所簽訂之土地合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），因伊依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺而為簽立系爭合建契約之意思表示，系爭合建契約法律關係已不存

01 在等情，為被告所否認，則原告就系爭合建契約存否在私法  
02 上之地位有不安之狀態存在，且此不安之狀態，確能以確認  
03 判決將之除去，故原告提起本件訴訟具確認利益。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：訴外人即被告開發部襄理林妙娟於108年5月22日  
06 舉辦之「大安區懷生段一小段726地號等18筆土地危老條例  
07 重建說明」之說明會（下稱系爭5月22日說明會）上，向包  
08 含受伊委託出席之代理人即訴外人魏全義在內之地主，刻意  
09 隱瞞採取都市更新條例重建程序最高將獲得50%容積獎勵、  
10 全體房地所有權人均同意重建之條件可大幅減縮都市更新法  
11 定時程等資訊，僅告知本案都市更新重建程序只可獲得18%  
12 之容積獎勵，反之，依都市危險及老舊建築物加速重建條例  
13 （下稱危老條例）重建，將可獲得40%之容積獎勵等資訊，  
14 致原告陷於錯誤，誤認採取危老條例之重建可獲取較高之容  
15 積獎勵並可迅速完工，而於108年6月25日與被告簽立系爭合  
16 建契約，伊遂於112年7月3日寄發臺北杭南郵局第821號存證  
17 信函（下稱系爭存證信函），依民法第92條第1項規定撤銷  
18 受詐欺而為簽立系爭合建契約之意思表示；此外，系爭合建  
19 契約上規劃的樓層草案為地下6層、地上21層，後來卻變成  
20 地下7層、地上24層，卻未事先徵得地主同意並辦理變更、  
21 修訂契約，此亦刻意欺瞞伊。爰求為確認兩造於108年6月25  
22 日所簽訂之系爭合建契約法律關係不存在之判決等語。並聲  
23 明：確認兩造於108年6月25日所簽訂之系爭合建契約法律關  
24 係不存在。

25 二、被告則以：伊依簽訂系爭合建契約時所適用之都市更新建築  
26 容積獎勵辦法及參考臺北市商業區都市更新案例審議的經  
27 驗，保守預估依都市更新條例之重建程序僅能獲得約18%之  
28 容積獎勵，確屬有據而如附表所示，此亦符合業界通常認  
29 知、不違反常情，至原告所稱都市更新條例重建程序最高將  
30 獲得50%容積獎勵，此係指全部容積之獎勵值上限，並非只  
31 要申請依該程序進行重建即一律取得50%之獎勵值，何況都

01 市更新條例於伊完成本案整合前即已明確規定，原告是否確  
02 實因伊提供18%之都市更新容積獎勵值而陷於錯誤，已非無  
03 疑。再者，伊於108年5月15日取得大多數地主之共識以危老  
04 條例重建方式完成簽約，實無任何詐欺行為存在。退步言  
05 之，系爭合建契約簽訂日期至原告寄發系爭存證信函已逾1  
06 年之除斥期間，而不生撤銷之效力；另外，變更樓層係因法  
07 令問題所致，伊當時全權授權訴外人曾柏庭設計，不存在任  
08 何事後變更問題等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項：（見本院卷三第306至307頁，並依判決文  
10 字調整）

11 (一)被告於建築、都更及危老領域均聘有相關專業人員，具有建  
12 築、都更及危老相關實務經驗。

13 (二)被告曾於系爭5月22日說明會提出舊原證4比較表（即民事補  
14 充理由狀原證1，本院卷二第55頁）。而原告於108年5月22  
15 日委託其配偶參與被告舉辦之地主說明會。

16 (三)兩造於108年6月25日簽訂系爭合建契約書，其後並簽訂舊原  
17 證9補充契約書（見本院卷一第133至139頁），明定選屋會  
18 議應於建照取得後至開工前舉辦。

19 (四)臺北市政府都市發展局於111年9月6日核發系爭合建案之建  
20 造執照（本院卷一第141頁舊原證10）。

21 (五)被告於111年7月10日以111年連總字第019號函通知各地主  
22 戶，於111年7月22日以111連總字第021號函通知各地主戶。  
23 部分地主委請律師於111年8月1日寄發111永延字第220818號  
24 律師函予被告，地主戶於111年8月2日寄發聲明函予被告，  
25 被告於111年8月3日以111連總字第024號函通知各地主戶。  
26 部分地主委請律師於111年9月26日寄發111永延字第220920  
27 號律師函予被告。地主戶委請律師於111年10月3日寄發111  
28 永延字第220922號律師函予被告。被告於111年12月2日以11  
29 1連總字第036號函通知各地主戶、於112年2月21日以112連  
30 總字第008號函通知各地主戶。地主戶委請律師於112年3月1  
31 5日寄發0000000000維鐸字第3號律師函予被告（本院卷一第

01 143至171頁舊原證11、12)。

02 (六)原告於112年7月3日寄發系爭存證信函予被告，經被告於翌  
03 (4)日收受(見本院補字卷第17至20頁舊原證1、本院卷二  
04 第141至142頁新原證5)。

05 四、得心證之理由：

06 (一)原告是否受被告詐欺而簽立系爭合建契約？

07 1.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  
08 表示，民法第92條第1項前段定有明文。又當事人主張其意  
09 思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，固得依民法第92條第1  
10 項之規定撤銷其意思表示，惟應就其被詐欺或被脅迫之事  
11 實，負舉證之責任(最高法院21年上字第2012號判決、44年  
12 台上字第75號判決、95年度台上字第2948號判決意旨參  
13 照)。本件原告主張係受詐欺而為簽立系爭合建契約之意思  
14 表示，惟為被告所否認，自應由原告舉證證明之。

15 (1)就本案如採都市更新重建程序只能獲得18%容積獎勵之不實  
16 資訊部分

17 原告主張被告以都市更新重建程序只可獲得18%容積獎勵之  
18 不實資訊欺瞞等語，固據提出系爭5月22日說明會簡報、都  
19 市更新建築物容積獎勵辦法於108年5月15日修正施行後至10  
20 8年底臺北市土地都市更新容積獎勵統計(商業區)表格為  
21 憑(見本院補字卷第41頁、本院卷一第193至197頁)。惟  
22 查：

23 ①依被告所提出108年4月26日地主說明會、系爭5月22日地主  
24 說明會簡報，其上均記載「危老條例重建說明」(見本院卷  
25 一第283頁、第301頁)，則被告辯稱本件整合係以危老條例  
26 重建程序作為唯一重建方式等語(見本院卷一第374頁)，  
27 尚屬有據。

28 ②又被告主張依照都市更新條例之重建程序僅能獲得約18%之  
29 容積獎勵乙節，前於另案即臺灣高等法院113年度重上字第8  
30 34號案件審理時，經訴外人皇廷創新股份有限公司於114年1  
31 月21日以皇廷114字第012101號函覆略以：「來函附件係為

01 本公司試算部分地主之分配預估表。其中都市更新容積獎勵  
02 18%，依開發整合當時之『都市更新建築容積獎勵辦法』、  
03 『臺北市都市更新自治條例』、『臺北市都市更新單元規劃  
04 設計獎勵容積評定標準』等相關法令為依據，擬申請獎勵項  
05 目及額度如下：△F3時程獎勵7%、△F5-1量體造型獎勵4%、  
06 △F5-3人行步道獎勵1%、△F5-6綠建築獎勵6%，合計18%，  
07 惟仍應依照臺北市政府核定公告為準」等語（見本院卷三第  
08 280頁），二者所估算之時空背景、法令固然不盡相同，然  
09 二者所估算出來之數值相同，即難以原告估算之數值結果與  
10 被告不同，而謂被告依照都市更新條例之重建程序估算僅能  
11 獲得約18%之容積獎勵全然無據，進而推論被告係故意壓低  
12 估值而提供不實資訊欺瞞原告。

13 ③原告固主張：事實上容積獎勵最高為50%，並非並於說明會  
14 簡報所謂18%等語（見本院卷二第5頁），然上開2次地主說  
15 明會簡報上表格均已記載：「本表數據及時程均為概估，實  
16 際仍需以臺北市政府審查審議為準」等語（見本院卷一第28  
17 8頁、第305頁），則簡報上有關「都市更新」容積獎勵之  
18 「18%」記載僅為一估算值，而非都市更新容積獎勵之最高  
19 值，原告此部分之主張，容有誤會。況都市更新條例第65條  
20 第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視  
21 都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建  
22 築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不  
23 得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。」此為  
24 法律所明文規定，一般人可透過查閱法律相關規定知悉，被  
25 告辯稱其就此眾所周知之事何能加以隱瞞等語（見本院卷二  
26 第355頁），尚非無據。

27 ④從而，依原告所提出之證據資料，無從認定被告所提供採取  
28 都市更新條例之重建程序可獲得18%容積獎勵為不實資訊。

29 (2)就被告未事先徵得地主同意並辦理變更及修訂契約，即擅自  
30 以地下7層、地上24層送審建照部分

31 系爭合建契約第6條約定：乙方（即被告）預擬於「本建築

01 基地」上興建地上層21層，地下層6層之合建大樓，但實際  
02 興建之樓層與圖面以建築主管機關核准許可之圖說為準（見  
03 本院補字卷第26頁），可知兩造既已於契約條文中約定實際  
04 興建之樓層與圖面以建築主管機關核准許可之圖說為準，則  
05 無從僅以事後改以地下7層、地上24層建物送審建照，即遽  
06 認被告於簽約前或簽約時有何詐欺行為（即本來打算興建地  
07 下7層、地上24層房屋，而故意以地下6層、地上21層與原告  
08 簽訂系爭合建契約），原告復未提出其他證據可資佐證，是  
09 原告此部份主張，亦非可採。

10 (二)綜上，依原告所提之證據資料，無從認定被告有前者所主張  
11 之詐欺行為，其訴請確認系爭合建契約法律關係不存在，為  
12 無理由，應予駁回。

13 五、本件為判決之基礎已臻明確，至原告請求再次函詢臺北市都  
14 市更新處，請該處提供原證22文獻表四中適用在107年1月31  
15 日至108年1月30日間之都市更新事業計畫案列表，暨各該案  
16 件之名稱、更新單元面積、容積獎勵面積、容積獎勵比例等  
17 資訊，惟各該都市更新案件之個案條件並不相同，無從以其  
18 他案件之容積獎勵值作為本案認定之依據，且原告復未說明  
19 各該案件與本案於條件上有何相同或相似之處，本院認為並  
20 無調查之必要；又原告聲請傳喚證人黃嫻靖、曾柏庭，然本  
21 院亦認為並無調查之必要；另兩造其餘之陳述及所提其他證  
22 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
23 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。末原告具狀以曾  
24 柏庭不具建築師執業資格請求再開辯論，惟無論曾柏庭有無  
25 具備建築師執業資格，系爭合建契約並未約定需由具備建築  
26 師資格之建築師為規劃設計，本院認為並無調查而再開辯論  
27 之必要，末此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日  
30 民事第九庭 法官 莊仁杰

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
 02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

04 書記官 張月姝

05 附表：被告之容積獎勵預估表  
 06

| 申請容積獎勵項目         |  | 容積率 (%) | 備註  |
|------------------|--|---------|---|
| 都<br>更<br>獎<br>勵 | △F1原容積大於法定容積                             | 0.00    | 本案建築物無大於法定容積  |
|                  | △F2以當地居住樓地板平均<br>水準總面積扣除法容               | 0.00    | 本案建築物無符合規定  |
|                  | △F3更新時程獎勵                                | 7.00    | 公告劃定後一年內申請概要或<br>事業計畫   |
|                  | △F4捐贈或開闢公共設施用<br>地或維護市有建築物               | 0.00    |   |
|                  | △F5更新地區規劃設計獎勵                            |         |   |
|                  | △F5-1建築設計與鄰近地區<br>建築物相互調和、無障礙<br>環境及都市防災 | 2.00    | 本項獎勵依107年12月發布之<br>△F5-1檢核表所訂項目預估，<br>當時須經臺北市政府審議會嚴<br>格審視都更案公益性，本項獎<br>勵上限雖為6%然仍須視基地範<br>圍及建築設計而定，本案暫以<br>2%估算 |
|                  | △F5-2開放式空間廣場（住<br>宅區不適用）                 | —       | 說明會召開時尚無法確認基地<br>範圍，暫無評估設置開放空間  |
|                  | △F5-3供人行走之地面道路<br>或騎樓                    | 3.00    | 以基地留設3.64公尺騎樓計算<br>實際留設面積，並須扣除汽車<br>及人行出入口面積  |
|                  | △F5-4保存維護具有歷史性<br>之建築                    | 0.00    | 本案無   |
|                  | △F5-5更新單元面積在三千<br>平方公尺以上                 | 0.00    | 本案基地土地面積為2,176平<br>方公尺，未符合規定  |
|                  | △F5-6建築基地及建築物採<br>綠建築設計                  | 6.00    | 本案暫以銀級評估  |
|                  | △F6佔有他人土地之舊違章<br>建築物                     | 0.00    | 本案無   |
| 合計               |  | 18.00   |   |

- 01 被告抗辯本表係以107年10月23日修正發布之臺北市都市更新自
- 02 治條例、107年12月10日發布之臺北市都市更新單元規劃設計獎
- 03 勵容積評定標準其△F5-1檢核表等法令評估。