

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5398號

原告 郭冠宏
李增峰

共同

訴訟代理人 蔡政憲律師

被告 臺北市○○區○○路○○段000地號23筆土地更新
單元都市更新會

法定代理人 鍾永亮

訴訟代理人 蔡志揚律師（兼送達代收人）

上列當事人間請求確認意思表示不存在事件，經臺灣士林地方法院以113年度訴字第870號裁定移送前來，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，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、原告起訴主張：原告郭冠宏、李增峰（下稱原告等）係坐落臺北市○○區○○路○○段000地號等23筆土地範圍內之所有權人，亦均為被告臺北市○○區○○路○○段000地號23筆土地更新單元都市更新會（下稱被告）之會員，而被告作為擬定「臺北市○○區○○路○○段000地號等23筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更案）之實施者，於民國112年1月間向被告會員提出不動產估價報告書，並詐稱系爭都更案所有權人（即被告之會員）日後之權益，均依估價師估價後之權利價值比率分配，且如不簽署同意書，則會失去選屋權，致使原告等受詐術、誤以為拆遷補償費用、拆遷安置費用一同適用更新後分配之權利價值比率，先行同意參與

01 系爭都更案，並於112年2月10日出具「都市更新事業計畫同
02 意書」（下稱系爭同意書），業經被告於112年3月20日向臺
03 北市都市更新處（下稱主管機關）報核，112年6月12日至7
04 月11日辦理公開展覽，於112年7月7日舉行公辦公聽會。惟
05 原告等之後方得知系爭都更案渠等所承擔之風險較其他所有
06 權人多，被告未依法估價，包括共同負擔費用、風險管理
07 費、財務計畫且拆遷補償費部分所獲不成比例，因被告施用
08 詐術、操作資訊落差使原告等陷於受詐欺、錯誤，是原告等
09 分別於112年7月5日向被告及主管機關發函表示撤回同意
10 書，112年8月24日再度表示撤回系爭同意書，被告有於112
11 年9月6日以律師函覆表示不同意合意撤銷，原告等經臺北
12 市政府都市更新處函覆應依民法規定撤銷等情。嗣原告等再
13 度於112年10月18日委由律師發函依民法第88條及第92條規
14 定，向被告表示撤銷上開系爭同意書之意思表示，其同意之
15 意思表示業已撤銷，被告仍以原告等之系爭同意書向主管機
16 關報核系爭都更案，將致主管機關出於錯誤之事實認定及不
17 完全之資訊而有重大瑕疵之處分，爰依民法第88條、第89
18 條、第92條及民事訴訟法第247條第1項等規定提起本件訴訟
19 等語，並聲明：確認原告郭冠宏、李增峰兩人對臺北市○○
20 區○○段○○段000地號23筆土地都市更新單元都市更新事
21 業計畫，出具之事業計畫同意書意思表示不存在。

22 二、被告則以：依都市更新條例第57條第1項及第5項之規定，有
23 關合法建築物之拆遷補償費，法律已明定係以建築物之殘餘
24 價值估算，而拆遷安置費（即租金補貼），實務上實施者多
25 以現金補貼方式，讓現住戶至外面租屋直至建築物重建完
26 成，若現住戶對租金補貼費用有疑義時，則可提出意見供更
27 新審議委員會審議參酌，足見拆遷補償費、拆遷安置費，均
28 與更新後分配之權利價值比率無關。至於原告等所稱所有權
29 人更新後分配權利價值比率，係用於計算土地所有權人更新
30 後應分配權利價值之用，與計算拆遷補償費或拆遷安置費，
31 係屬二事。不論係更新後應分配權利價值或拆遷補償費及安

01 置費計算方式，法律均已明文規定，實務亦行之多年，是被
02 告係告知原告等拆遷補償費及安置費，均依「估價師估價後
03 之權值」為準，實無可能告知原告等拆遷補償費及安置費係
04 依估價師所估「所有權人更新後分配之權利價值比率」為
05 準，故原告等所稱誤解拆遷補償費及安置費之計算方式，實
06 非屬一般社會通念所認知「表意人若知其事情即不為意思表
07 示者」之情形，亦非屬「交易上重要」之資訊落差，原告等
08 對拆遷補償費、拆遷安置費或更新後分配之權利價值比率如
09 有意見，應依行政救濟途徑為之。況倘若被告同意原告等撤
10 銷系爭同意書，則依都市更新條例第37條第4項規定，系爭
11 都更案公開展覽期滿時之同意比率將會不足法定同意比率門
12 檻，將導致全案遭到駁回之結果，顯會對系爭都更案造成嚴
13 重之影響。況被告並未強制原告等參與系爭都更案，經原告
14 等表示反對時，被告亦尋求將原告等之房地劃出更新單元之
15 方式辦理，並已依法經理事會、會員大會決議，且已製作調
16 整基地範圍（即將原告等之房地劃出）後之設計規劃圖說，
17 向主管機關申請辦理將原告等劃出更新單元範圍之作業，惟
18 原告等仍不願配合於後續協調會或審議會明確表示同意劃出
19 於系爭都更案範圍等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
20 回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)兩造就原告等於112年2月10日出具系爭同意書；被告於112
23 年3月20日向主管機關報核；系爭都更案於112年6月12日至7
24 月11日辦理公開展覽，於112年7月7日舉行公辦公聽會；原
25 告等分別於112年7月5日向被告及主管機關發函表示撤回同
26 意書，112年8月24日再度表示撤回系爭同意書，被告有於11
27 2年9月6日以律師函覆表示不同意合意撤銷、原告等再於1
28 12年10月18日委由律師發函依民法第88條及第92條規定，向
29 被告表示撤銷上開系爭同意書之意思表示等事實均不爭執，
30 並有系爭同意書、原告郭冠宏112年7月5日函、原告等112年
31 10月18日律師函、原告等112年8月24日補充理由暨律師函及

01 被告112年9月6日律師函等在卷可稽（見臺灣士林地方法院1
02 13年度訴字第870號卷第24-31、52-64頁，下稱士院卷），
03 此部分之事實，堪以認定。

04 (二)原告等主張依民法第88條、第89條及第92條規定，撤銷系爭
05 同意書之意思表示，訴請確認原告郭冠宏、李增峰兩人對臺
06 北市○○區○○段○○段000地號23筆土地都市更新單元都
07 市更新事業計畫，出具之事業計畫同意書意思表示不存在，
08 被告則以前揭情詞置辯，經查：

09 1. 按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
10 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
11 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
12 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
13 錯誤；意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照
14 前條之規定撤銷之；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表
15 意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對
16 人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。民法第88
17 條、第89條及第92條第1項分別定有明文。又按民法第88條
18 第1項規定，意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情
19 即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。所稱表
20 意人若知其事情即不為意思表示，係指表意人對其「表示行
21 為」欠缺認識，即表意人在客觀上雖曾為表示行為，使一般
22 人得依其行為了解為某種意思，但表意人主觀上並無該效果
23 意思，且不知其所為行為，已構成某種意思表示之「表示行
24 為」錯誤而言。至同法條第2項規定，當事人之資格或物之
25 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
26 錯誤。所稱物之性質錯誤，係指表意人就標的物之品質、數
27 量、形狀、產地、年代、真假等認識有錯誤，而該錯誤如係
28 交易上認為重要者，始視為意思表示內容有錯誤，例外允許
29 撤銷之（最高法院111年度台上字第1407號判決意旨參
30 照）。而所謂詐欺，係指欲使相對人陷於錯誤，故意示以不
31 實之事，令其因錯誤而為意思表示者而言（最高法院56年台

01 上字第3380號裁判意旨參照)。

- 02 2. 都市更新條例第57條第1項、第5項規定「權利變換範圍內應
03 行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權
04 利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日
05 內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦
06 理：…；第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應
07 補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託
08 專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發
09 布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。
10 應受補償人對補償金額有異議時，準用第53條規定辦
11 理。」，是依現行法律規定，拆除或遷移之土地改良物，應
12 補償價值，且都市更新事業計畫書需載明住戶拆遷安置計
13 畫，以租金補貼方式為拆遷安置，補助至建築物重建完成時
14 止，並均委由專業估價者即不動產估價師查估。
- 15 3. 觀原告等起訴狀上載「被告就系爭更新案，先於112年1月
16 間提出不動產估價報告書，用以取信原告等更新案會員，並
17 宣稱原告等土地所有權人（及更新會會員），均依估價師估
18 價後之權值」等語（見士院卷第14頁），即與前開法律規定
19 由專業估價者查估相合，難認被告有民法第92條施用詐術或
20 民法第89條傳達不實資訊之行為，原告等應係就以權利變換
21 方式為都市更新時，均由不動產估價師所估算，一個是原地
22 主「分配之權利價值比例」主要係以原地主所有土地等權利
23 占全體權值比為基準，一個是「拆遷補償費、拆遷安置
24 費」，依法規估價並列入共同負擔，兩者加以混淆誤認，即
25 原告等均誤以為皆以「分配之權利價值比例」計算，而為意
26 思表示。
- 27 4. 核原告等出具系爭同意書言，其意思表示內容即「同意系爭
28 都更案」並無錯誤，原告等要係主張民法第88條之「若知其
29 事情即不為意思表示」或「當事人之資格或物之性質，若交
30 易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」，而
31 依前揭最高法院判決意旨可知，「若知其事情即不為意思表

01 示」，係指原告等對其「表示行為」欠缺認識，即原告等在
02 客觀上雖為出具系爭同意書之行為，使一般人得依其行為了
03 解為某種意思，但原告等主觀上並無發生該法律效果之意
04 思，且不知其所為行為，已構成參與權利變換方式之都市更
05 新方得主張撤銷，就此，本件原告等主張之事實顯與該項構
06 成要件不符。至原告等就上開兩者加以混淆誤認之情形，係
07 出於原告等主觀上個人解讀，難認在交易上認為重要而應予
08 保護，而得例外允許撤銷。至原告等就其得受領之拆遷補償
09 費、拆遷安置費具體金額及分擔比例暨風險管理費金額倘有
10 不服，實非本件訴訟所得審究，應另循行政救濟等途徑以資
11 解決，併予敘明。

12 四、綜上所述，原告等依民法第88條、第89條及第92條規定，撤
13 銷意思表示皆為無理由，從而其訴請確認原告郭冠宏、李增
14 峰兩人對臺北市○○區○○段○○段000地號23筆土地都市
15 更新單元都市更新事業計畫，出具之事業計畫同意書意思表
16 示不存在均乏所據，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
19 論駁之必要，併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
22 民事第五庭 法官 何佳蓉

23 以上正本係照原本作成

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
27 書記官 黃馨儀