

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第834號

上訴人 林淳熹
訴訟代理人 翁偉倫律師
陳彥樺律師
詹順貴律師
黃英哲律師
李柏寬律師

被上訴人 連雲建設股份有限公司

法定代理人 薛慧琴
訴訟代理人 林拔群律師
江肇欽律師
王禹傑律師

上列當事人間請求確認契約法律關係不存在事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5354號第一審判決提起上訴，本院於114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國108年6月14日提供所有坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（應有部分3分之1，下稱系爭土地）及其上同小段0000、0000建號即門牌號碼分別為同區○○○路0段000之0號建物、000之0號建物（下合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），與被上訴人簽立土地合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），及於同年9月10日簽立補充契約（下稱補充契約1）、於109年3月3日簽立補充契約（下稱補充契約2，與系爭合建契約、補充契約1合

01 稱系爭契約），約定以系爭土地及其餘17筆土地為建築基地
02 （下合稱系爭基地），依都市危險及老舊建築物加速重建條
03 例（下稱危老條例）合作興建大樓（下稱系爭合建案）。被
04 上訴人明知都市更新條例（下稱都更條例）容積獎勵最高可
05 達50%，卻於締約時提供伊不實之都更條例容積獎勵預估，
06 及隱瞞臺北市都市更新168專案（下稱168專案）之時程縮減
07 資訊，且虛構地下6層、地上21層之大樓規劃，致伊誤認以
08 危老條例重建優於都更條例，受詐欺而簽立系爭契約，嗣被
09 上訴人於109年4月10日擅自變更大樓設計為地下7層、地上
10 24層，經伊於111年7月10日收受被上訴人選屋通知函所附建
11 物圖說後發見，另於112年6月初發見都更條例獎勵容積詐欺
12 情事後，於同年7月6日以存證信函向被上訴人為撤銷簽立系
13 爭契約之意思表示，爰求為確認兩造系爭契約法律關係不存
14 在之判決。

15 二、被上訴人則以：伊自107年10月開始接洽上訴人等地主推動
16 系爭合建案，因系爭基地曾由其他建設公司推動都更整合失
17 敗，考量危老條例較都更條例程序簡易，且系爭基地形狀扁
18 長，參考過往都更案例及臺北市政府審議結果等經驗，預估
19 以危老條例可取得之獎勵容積優於都更條例，故自始僅以危
20 老重建之合建契約與上訴人等地主洽商，並未提供都更重建
21 選項。上訴人等地主仔細評估後決定與伊簽約，伊並無詐
22 欺。又都更條例50%容積獎勵乃上限標準，非必然取得，實
23 際容積獎勵須由審議程序決定，況該上限標準等都更條例相
24 關容積獎勵辦法、168專案內容，為所有人均可輕易查知之
25 公開資訊，伊無從加以隱瞞。另伊確有委託建築師規劃地下
26 6層、地上21層大樓設計，並於系爭合建契約第6條約明此僅
27 為預擬，實際興建之樓層與圖面仍可能變更，嗣經建築師專
28 業評估改採地下7層、地上24層大樓設計後，伊即於110年1
29 月17日地主說明會詳實說明，上訴人等地主並未反對，伊無
30 詐欺行為。縱認本件有詐欺情事，上訴人於108年6月14日簽
31 立系爭合建契約後，迄112年7月6日始以存證信函撤銷，已

01 逾民法第93條規定之除斥期間等語，資為抗辯。

02 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：

03 (一)原判決廢棄。(二)確認兩造系爭契約之法律關係不存在。被
04 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

05 四、兩造不爭執事項（本院卷三第329頁）：

06 (一)上訴人於99年1月4日取得系爭不動產所有權。

07 (二)兩造於108年6月14日簽立系爭合建契約，及於同年9月10日
08 簽立補充契約1、於109年3月3日簽立補充契約2，約定上訴
09 人提供系爭不動產予被上訴人，以系爭基地依危老條例合作
10 系爭合建案。

11 五、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者不得提
12 起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認
13 判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確，原告
14 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
15 之狀態，能以確認判決將之除去者而言。上訴人主張兩造系
16 爭契約之法律關係不存在，為被上訴人所否認，則兩造系爭
17 契約關係存否即有不明，致上訴人之私法上地位陷於不安之
18 狀態，而此一狀態得以確認判決除去，依前揭說明，應認上
19 訴人提起本件確認訴訟，有即受確認判決之法律上利益。

20 六、上訴人主張被被上訴人詐欺而與被上訴人簽立系爭契約，已
21 依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約，系爭契約之法律關
22 係不存在等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲
23 就兩造爭執析述如下：

24 (一)按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
25 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意
26 思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意
27 人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為
28 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不
29 包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲
30 以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是
31 否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成

01 意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第8
02 58號判決要旨參照）。所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為
03 限，然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上，就
04 某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條
05 之詐欺（最高法院84年度台上字第1619號判決要旨參照）。
06 又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證之
07 責任（最高法院72年度台上字第3526號判決要旨參照）。上
08 訴人主張被被上訴人詐欺而簽立系爭契約，為被上訴人所否
09 認，依上開說明，自應由上訴人負舉證責任。

10 (二)被上訴人並無以不實之都更條例容積獎勵預估及隱瞞168專
11 案之時程縮減資訊，詐欺上訴人：

12 1.查被上訴人與上訴人等地主洽談系爭合建案時，於108年4
13 月26日開會說明展示之簡報資料（原審卷一第445至461
14 頁），及嗣就2批地主先後於同年5月22日、同年6月12日
15 各召開1次地主說明會所展示之簡報資料（原審卷一第463
16 至479頁），內容相同，其中「房屋改建方案」說明表
17 （下稱系爭說明表）所列危老條例、都更條例（協議合
18 建）、都更條例（權利變換）之預估容積獎勵依序為4
19 0%、18%、18%，危老條例、都更條例（協議合建）、都更
20 條例（權利變換）之預估時程依序為8至12月、2年至3.5
21 年、4年至6年等情，為兩造所不爭執（本院卷三第329
22 頁），並有系爭說明表可參（原審卷一第450、467頁），
23 堪認屬實。

24 2.上訴人主張：被上訴人明知108年1月30日修正公布全文之
25 都更條例（下稱修正後都更條例）第65條第1項規定，都
26 更條例容積獎勵最高可達50%，且內政部已於同年5月15日
27 依修正後都更條例第65條第3項前段修正發布「都市更新
28 建築容積獎勵辦法」（下稱內政部都更容獎辦法），卻於
29 系爭說明表將都更容積獎勵不實預估為18%，自有詐欺等
30 語。查修正後都更條例第65條第1項本文規定：「都市更
31 新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，

01 給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過
02 各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三
03 倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法
04 第85條所定施行細則之規定」，即都更獎勵容積以50%為
05 最高限額。復依同條第3項規定：「第1項建築容積獎勵之
06 項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦
07 法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基
08 於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、
09 計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。」故針對
10 都更容積獎勵之具體獎勵項目、額度及其申請條件等事
11 項，係由中央、地方主管機關分別規範。基此，不同個案
12 之實際獎勵數值，仍須視主管機關具體審議結果而定，並
13 非每一個案均必然取得50%容積獎勵甚明。本件被上訴人
14 於108年4月間即製作完成系爭說明表，並於同月26日會議
15 中展示予地主說明等情，業如前述，嗣於同年5月15日內
16 政部都更容獎辦法修正發布，臺北市政府則因都更條例第
17 65條規定之修正，於同月23日暫停受理「臺北市都市更新
18 單元規劃設計獎勵容積評定標準（下稱原評定標準）」之
19 獎勵項目申請（原審卷一第377至378頁臺北市政府108年5
20 月23日府都新字第10830065022號函），且遲至同年12月1
21 9日始依修正後都更條例第65條第3項後段規定，將原評定
22 標準全文修正並更名為「臺北市都市更新建築容積獎勵辦
23 法」（下稱臺北市都更容獎辦法）。徵諸證人即被上訴人
24 副總經理王明仁於原審結證稱：系爭說明表預估之都更條
25 例容積獎勵數值，係依該表製作當時適用之原評定標準
26 （原審卷二第259頁）各獎勵項目所為估算結果。內政部
27 都更容獎辦法固於108年5月15日修正發布，然當時尚無修
28 法後實際通過之都更案例，且臺北市都更容獎辦法遲至同
29 年12月底始修正完成，惟被上訴人於同年9月間即已完成
30 系爭合建案所有地主簽約程序等語（原審卷二第190、192
31 至193、198頁），並有被上訴人提出內部製作之都更獎勵

01 預估表為佐（原審卷一第379頁）。則被上訴人提供包含
02 系爭說明表在內之簡報資料與上訴人等地主洽談系爭合建
03 案時，因無修法後之臺北市都更獎勵容積實際審查案例足
04 資參酌，乃以臺北市原評定標準為估算依據，難認有何故
05 意以不實內容為詐欺情事。

- 06 3. 上訴人又主張：被上訴人隱瞞168專案時程縮減為1年2個
07 月之資訊，於系爭說明表不實預估都更時程為2年至3.5年
08 或4年至6年，構成詐欺等語。惟查，臺北市政府於105年8
09 月9日發布168專案，並於臺北市政府官方網站上刊載該專
10 案流程及辦理時間等詳細說明（本院卷一第313頁168專案
11 沿革，原審卷二第53至54頁168專案簡介），乃任何人均
12 得輕易查悉之公開資訊，被上訴人顯無從加以隱瞞。又臺
13 北市政府168專案簡介（原審卷二第53至54頁）固說明其
14 程序約需「6個月更新處工作天」及「8個月更新處工作
15 天」，惟168專案之適用條件為同意比率100%且無人民陳
16 情或爭議之都更申請案件，所謂同意比率100%係指私有土
17 地及建物所有權人全體出具事業計畫同意書，有168專案
18 執行要點及臺北市政府114年1月13日函覆說明足參（原審
19 卷一第395頁，本院卷二第3至4頁）。可知168專案適用前
20 提為先有經主管機關劃定之更新地區存在（都更條例第3
21 條第2款參照），再由該更新地區內土地及合法建築物所
22 有權人就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃
23 定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業（都更
24 條例第22、23條參照）。而都市更新事業計畫報核時，若
25 符合前開168專案之適用要件，雖簡化部分都更審議程序
26 （即原則上免除都更幹事複審及聽證程序），惟簡化後預
27 估之「6個月更新處工作天」及「8個月更新處工作天」，
28 並不包含實施者作業時間、涉及其他審議或函詢相關單位
29 協助辦理之作業時間、法定規定行政及審查程序（公展、
30 聽證及會議作業期間）之等待期間（原審卷一第395頁168
31 專案執行要點第4點、卷二第54頁168專案流程簡介）。參

01 諸被上訴人將臺北市政府168專案專區網頁公布專案審議
02 辦理情形所整理之統整表（原審卷一第397頁），實際辦
03 理時間從0.61年至7.82年不等，足見不同個案時程差距頗
04 大。而依證人王明仁於原審結證稱：168專案係以地主10
05 0%同意為適用前提，並非每個都更案件均有適用，被上訴
06 人不會僅以有適用168專案之情形預估都更時程。另系爭
07 基地未經劃定為都市更新單元，依伊經驗，劃定都市更新
08 單元約須1年作業時間，伊還有實際整合過1件僅劃定都市
09 更新單元程序即耗費3年期間之都更案件等語（原審卷二
10 第193至194、197頁），堪認被上訴人當時係以都更案件
11 一般情形，本於專業評估及過往經驗，預估本件都更改建
12 可能時程，要無故意隱瞞168專案。再者，系爭說明表下
13 方「備註」欄業以紅色字體載明：「本表數據及時程均為
14 概估，實際仍須以臺北市政府審查審議為準」等語（原審
15 卷一第450、467頁），該備註字體大小核與表格內文各項
16 說明內容相同，並未刻意縮放或隱蔽，佐以證人王明仁於
17 原審證稱：因都更條例須經臺北市政府更新處審議及審議
18 大會核定，為避免誤解始有該備註欄記載等語（原審卷二
19 第193頁），益見被上訴人已明確告知上訴人等地主系爭
20 說明表僅為概估之數值，並無故意以不實內容為詐欺情
21 事。

- 22 4. 繼查，系爭合建契約第2條「合作方式」第2項明文約定：
23 「甲方（即上訴人）同意乙方（即被上訴人）依都市危險
24 及老舊建築物加速重建條例（即危老條例）方式辦理」
25 （原審卷一第101頁）。被上訴人上開展示予地主之簡報
26 資料開宗明義以「危老條例重建說明」為題（原審卷一第
27 445、463頁），且內容重點為危老條例之適用範圍、申請
28 程序、法案內容、容積獎勵上限規定等說明，以及被上訴
29 人擬提供之危老重建前建物補償及租金補貼、重建後房屋
30 分配方式及分回坪數預估暨重建後大樓之建築設計規劃等
31 事項（原審卷一第445至479頁），其中系爭說明表雖併列

01 採行危老條例、都更條例（協議合建）、都更條例（權利
02 變換）改建方案之預估容積獎勵比例及時程長短，然僅就
03 危老改建方案製作「危老獎勵預估」表，詳細說明擬申請
04 容積獎勵之項目與各項預估之獎勵額度（原審卷一第45
05 2、469頁），及製作「危老條例程序」圖示說明各階段具
06 體預估時程（原審卷一第453、470頁）。參以證人王明仁
07 於原審具結證稱：於被上訴人公司著手整合前，曾有其他
08 建商就系爭基地嘗試過以都更整合，然因有都更釘子戶、
09 家庭糾紛之問題戶（如親屬間有訴訟），再加上都更須劃
10 定更新單元，且系爭基地後方尚有一鄰地須協調，均未能
11 整合成功。被上訴人公司針對系爭基地與地主洽談系爭合
12 建案時，自始僅提供危老重建單一方案，並未提供都更重
13 建之選項，相關簡報資料及契約文件均載明要以危老重建
14 方式進行。危老重建只要系爭基地中某區塊土地有100%地
15 主同意即可成案，被上訴人本件就是只要辦危老重建，沒
16 有要都更重建，且當時地主均希望用危老重建，被上訴人
17 乃未向地主提到有關都更條例容積獎勵上限等規定等語
18 （原審卷二第191至192、194至195、198至199頁），及證
19 人即系爭基地另一地主魏全義於原審結證以：伊有參加10
20 8年4月26日及同年5月22日會議，被上訴人於會中展示上
21 開簡報資料，於同年5月22日會議另提供契約範本逐條說
22 明，並針對危老獎勵預估表說明其估算方法，伊等地主有
23 問該表所載危老容積獎勵40%是否為上限，被上訴人說
24 對，伊等地主沒有問系爭說明表關於都更條例獎勵容積及
25 時程預估是如何計算出來。被上訴人當時強調危老重建方
26 式時程較快，取得建照即可興建，因伊等地主均年事已
27 高，對伊等很有吸引力。十幾年前就有一家僑福建設的子
28 公司與伊等地主談過都更合建，當時並未提危老，後來另
29 有忠泰建設接觸過，還有其他很多家建商，但均為伊等地
30 主拒絕。於被上訴人整合前，至少有40%地主不同意重
31 建，被上訴人有說採危老重建可以把釘子戶割出去，先前

01 談的建商沒有說等語（原審卷二第182至184、186至188
02 頁），由上可知被上訴人與上訴人等地主洽談系爭合建案
03 時，鑒於系爭基地先前已有多家建商以都更方式整合失敗
04 經驗，自始僅以危老條例重建為合作方式，被上訴人提供
05 之上開簡報資料內容乃以介紹危老重建程序及本件擬規劃
06 之危老重建具體方案細節為重點。則都更重建自始既非兩
07 造就系爭合建案欲採行之合作選項，自難認被上訴人負有
08 向上訴人等地主說明都更條例容積獎勵上限、時程資訊等
09 法規細節乃至後續異動情形之告知義務。

10 5. 況且，上開都更容積獎勵相關規定及168專案時程資訊既
11 為公開資訊，而上訴人係於99年1月4日取得系爭不動產所
12 有權（兩造不爭執事項(一)），訴外人皇廷創新股份有限公
13 司（下稱皇廷公司）於100年至104年間期間嘗試整合系爭
14 基地都更案時，即曾以都更容積獎勵比例預估18%為計算
15 基礎，試算改建後地主受分配房屋面積製作分配預估表，
16 提供予包含上訴人在內之地主參考等情，為上訴人所不否
17 認（本院卷一第498頁），並有該分配預估表及皇廷公司1
18 14年1月21日函為證（原審卷一第167頁、本院卷二第13
19 頁），足見上訴人於系爭合建案前，已有參與和其他建商
20 洽談都更改建之經驗，且知悉主管機關就都更改建定有相
21 關容積獎勵規定，則於洽談系爭合建案時，本得自行查詢
22 都更改建最新規定內容，針對被上訴人提出之危老重建方
23 案，與若另採行都更改建方式，相互評估優劣及利弊得
24 失，決定是否與被上訴人簽立系爭契約，其於本件主張係
25 遭被上訴人故意隱瞞都更改建相關規定等公開資訊而受詐
26 欺簽約云云，顯難憑採。

27 6. 依上，上訴人主張被上訴人以不實之都更條例容積獎勵預
28 估及隱瞞168專案之時程縮減資訊，使其陷於錯誤而簽立
29 系爭契約，並非有據。

30 (三)被上訴人並無虛構地下6層、地上21層之大樓規劃，詐欺上
31 訴人：

01 查系爭合建契約第6條約明：乙方（即被上訴人）預擬於本
02 建築基地上興建地上層21層、地下層6層之合建大樓，但實
03 際興建之樓層與圖面以建築主管機關核准許可之圖說為準
04 （原審卷一第103頁）。又被上訴人上開簡報資料中已有曾
05 永信建築師事務所出具地下6層、地上21層之建築設計規劃
06 內容（包含量體規劃、鳥瞰圖、外觀透視圖、各層平面圖）
07 （原審卷一第473至478頁），且經證人即該事務所承辦本件
08 設計規劃案之曾柏廷於原法院另案112年度自字第39號妨害
09 信用等刑事案件（下稱另案刑案）結證以：伊有參與系爭合
10 建案之總體規劃、設計，伊事務所是一個專業團隊，會定期
11 與被上訴人開會討論。於被上訴人108年4月間向地主說明之
12 會議中，伊有出席說明規劃草圖，亦有出席後續幾次地主說
13 明會。伊事務所當時提出之初步規劃方案，係經結構技師、
14 機電技師、土木技師等各專業顧問之建議分析，歷經數十個
15 方案演變，以符合政府機關審查。本件建築原規劃樓層高度
16 從當初之21層樓開始分析，迄至最終建照審查通過之24層樓
17 版本，乃經歷多個方案推演之結果，過程中僅就樓層數部分
18 至少即有20、30個版本等語綦詳（本院卷一第388至394、39
19 7頁另案刑案筆錄），可知被上訴人於與上訴人等地主洽談
20 系爭合建案時，確已委託建築專業人員為地下6層、地上21
21 層之大樓設計規劃，嗣經建築團隊專業評估，乃改採地下7
22 層、地上24層大樓設計，並無虛構大樓設計情形甚明。況
23 且，被上訴人業於110年1月17日地主說明會說明大樓樓層設
24 計擬變更為地上24層、地下7層等情，有會議現場照片為證
25 （本院卷一第381至382頁），上訴人亦自陳有出席該次會議
26 一節無訛（本院卷三第329頁），是被上訴人嗣已據實告知
27 上訴人等地主有關大樓設計異動之情形，並無故意詐欺可
28 言。準此，上訴人主張被上訴人虛構地下6層、地上21層之
29 大樓規劃對其詐欺一節，亦屬無理。

30 (四)承上，上訴人未舉證證明因被被上訴人詐欺而簽立系爭契約
31 之事實，其主張依民法第92條規定撤銷其與被上訴人簽立系

01 爭契約之意思表示，洵非有據。

02 七、綜上所述，上訴人請求確認兩造系爭契約之法律關係不存
03 在，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無
04 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
05 由，應予駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日
11 民事第三庭

12 審判長法 官 劉又菁
13 法 官 吳素勤
14 法 官 林伊倫

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
19 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
20 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

24 書記官 林伶芳