

最高法院民事判決

115年度台上字第121號

上訴人 林淳熹
訴訟代理人 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 江肇欽律師
王禹傑律師
陳憲宏律師

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114年8月25日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第834號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：伊於民國108年6月14日、同年9月10日、109年3月3日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）、補充契約（下稱補充契約1）、補充契約（下稱補充契約2，與前2份契約合稱系爭契約），約定以伊所有之臺北市○○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建號即門牌各為同區○○○路0段000之0號、000之0號等建物（下與系爭土地合稱系爭不動產）與另17筆土地為建築基地（下合稱系爭基地），依都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）合建大樓（下稱系爭合建）。被上訴人於締約時明知都市更新條例（下稱都更條例）容積獎勵最高可達50%，卻提供不實之都更條例容積獎勵預估、隱瞞臺北市都市更新

01 168專案（下稱168專案）之時程縮減資訊，並虛構規劃設計
02 地下6層、地上21層之大樓，致伊受詐欺誤認依危老條例重
03 建優於都更條例而簽立系爭契約，嗣被上訴人於109年4月10
04 日擅自變更大樓設計為地下7層、地上24層，伊於111年7月1
05 0日收受被上訴人選屋通知函所附建物圖說始發見上情，另
06 於112年6月初發見不實預估都更條例容積獎勵之詐欺情事，
07 已於同年7月6日向被上訴人為撤銷系爭契約之意思表示等
08 情，爰求為確認系爭契約法律關係不存在之判決。

09 二、被上訴人則以：伊自107年10月起僅以危老條例重建為前提
10 與系爭基地地主洽商系爭合建；且都更條例實際容積獎勵須
11 經審議決定，伊未隱瞞相關容積獎勵辦法、168專案等。又
12 系爭合建經建築師變更設計為地下7層、地上24層後，伊即
13 於110年1月17日地主說明會（下均簡稱說明會）詳實說明，
14 並無詐欺行為，另上訴人於112年7月6日撤銷系爭契約，已
15 逾除斥期間等語，資為抗辯。

16 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以
17 :

18 (一)被上訴人於108年4月26日、同年5月22日、同年6月12日召開
19 系爭合建說明會展示之簡報中「房屋改建方案」說明表（下
20 稱系爭說明表）所列危老條例、都更條例（協議合建）、都
21 更條例（權利變換）預估之容積獎勵分別為40%、18%、1
22 8%，時程預估各為8至12月、2至3.5年、4至6年；兩造先後
23 於108年6月14日、同年9月10日、109年3月3日簽立系爭合建
24 契約、補充契約1、補充契約2，約定上訴人提供系爭不動產
25 與被上訴人依危老條例進行系爭合建等情，為兩造所不爭。

26 (二)臺北市政府早於105年8月9日發布168專案，並於其網站公開
27 說明內容，適用經主管機關劃定更新地區，區內土地與合法
28 建築物所有權人全體出具同意書且無人民陳情或爭議。依此
29 專案申請實施都更，雖簡化部分都更審議程序，惟依被上訴
30 人所提臺北市政府適用該專案審議辦理情形統整表，顯示實
31 際辦理時間從0.61年至7.82年不等，個案時程差距頗大。被

01 上訴人乃以系爭說明表備註該表數據及時程均為概估，實際
02 仍須以臺北市政府審議為準，堪認其無隱瞞168專案之情。

03 (三)108年1月30日修正後之都更條例第65條第1項本文規定（下
04 稱系爭容獎規定）都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得
05 視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵，獎勵後之
06 建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各
07 該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得
08 超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定，即都更獎勵容
09 積以50%為最高限額。然實際個案之容積獎勵依同條第3項規
10 定，仍須視主管機關具體審議結果而定，非必然可達50%。
11 內政部於同年5月15日依系爭容獎規定修正發布「都市更新
12 建築容積獎勵辦法」（下稱內政部都更容獎辦法），臺北市
13 政府則於同年月23日暫停受理「臺北市都市更新單元規劃設
14 計獎勵容積評定標準（下稱原評定標準）」之獎勵項目申
15 請，遲至同年12月19日修正原評定標準並更名為「臺北市都
16 市更新建築容積獎勵辦法」。依證人即被上訴人副總經理王
17 明仁所證，被上訴人於同年9月間即已完成系爭合建所有地
18 主簽約程序，系爭說明表係依原評定標準各獎勵項目預估，
19 則被上訴人因無修法後之臺北市都更獎勵容積實際審查案例
20 可資參酌，乃記載修法前原評定標準預估為18%，難認故意
21 以不實預估為詐欺行為。

22 (四)依王明仁及系爭基地另一地主魏全義之證言可知，之前其他
23 建商以都更整合系爭基地未果，乃被上訴人僅以危老重建提
24 案規劃，都更重建既非系爭合建之選項，其不負向上訴人說
25 明都更條例容積獎勵上限、時程等資訊之義務。況都更容積
26 獎勵相關規定及168專案時程均為公開資訊，上訴人前有洽
27 談都更改建經驗，可自行查悉相關規定，難認被上訴人以預
28 估不實都更條例之容積獎勵率及隱瞞168專案時程縮減等情
29 事，詐欺上訴人簽立系爭契約。

30 (五)系爭合建契約第6條已載明：被上訴人預擬於本建築基地上
31 興建地上層21層、地下層6層之合建大樓，但實際興建之樓

01 層與圖面以建築主管機關核准許可之圖說為準。被上訴人確
02 有委託曾永信建築師事務所設計規劃地下6層、地上21層之
03 建築，嗣經專業評估推演改採地下7層、地上24層之設計取
04 得建築執照，並於上訴人出席之110年1月17日說明會據實告
05 知上情，自無故意虛構大樓設計之詐欺行為。

06 (六)綜上，上訴人未證明受被上訴人詐欺而簽立系爭契約，其依
07 民法第92條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，自屬無據。
08 從而，上訴人求為確認系爭契約之法律關係不存在，為無理
09 由等詞，為其判斷之基礎。

10 四、本院之判斷：

11 按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
12 表意人得撤銷其意思表示。其所欲保護之法益為「表意人意
13 思表示形成過程之自由」，其所稱詐欺，係指對表意人意思
14 形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、隱匿
15 之行為，故意提供虛偽事實表示其為真實，使表意人陷於錯
16 誤、加深錯誤或保持錯誤，因而影響其意思決定者而言。交
17 易之一方以虛偽之陳述或行為，使他方誤信交易之一方提供
18 締約條件為最優，而使其為意思表示時，即難謂非欺罔行
19 為。查108年1月30日修正後系爭容獎規定之容積獎勵須視主
20 管機關審議結果而定，最高可達50%，且內政部都更容獎辦
21 法於同年5月15日修正發布，惟被上訴人先後於同年4月26
22 日、同年5月22日及同年6月12日召開系爭合建說明會，系爭
23 說明表簡報仍記載危老條例、都更條例（協議合建）、都更
24 條例（權利變換）之預估容積獎勵依序各為40%、及修法前
25 之18%、18%，為原審認定之事實。又被上訴人自承於108年5
26 月22日召開說明會時已知內政部修正發布都更容獎辦法等語
27 （原審卷一第239頁第6至8行）。似見被上訴人於108年5月2
28 2日及同年6月12日說明會時，明知修正後系爭容獎規定之容
29 積獎勵最高可達50%，仍以系爭說明表記載都更條例修正前
30 之預估容積獎勵為18%。似此情形，能否謂被上訴人非故意
31 提供虛偽不實預估容積獎勵之數據？其所為是否足以使上訴

01 人因而誤認依危老條例重建明顯優於都更合建，並與被上訴
02 人簽立系爭契約？上訴人主張被上訴人於系爭說明表不實預
03 估都更容積獎勵為18%，致伊受詐欺簽訂系爭契約等語（見
04 原審卷一第38頁、卷三第541至542頁），是否全無足採？自
05 滋疑義，攸關上訴人可否撤銷其簽立系爭契約之意思表示，
06 均非無再予研求之餘地。原審未詳予細究，徒以上訴人可自
07 行查悉都更最新規定，及被上訴人於系爭說明表備註其數
08 據、時程均為概估，須以臺北市政府審議為準，遽謂被上訴
09 人無提供不實預估都更容積獎勵之行為，進而為不利於上訴
10 人之判斷，自有適用前開法規不當之違法。上訴論旨，指摘
11 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

12 五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項
13 、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 16 日

15 最高法院民事第九庭

16 審判長法官 周 舒 雁

17 法官 陳 麗 玲

18 法官 方 彬 彬

19 法官 陳 婷 玉

20 法官 蘇 姿 月

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 吳 依 璘

23 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日