

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度重訴字第78號

原告 林昱均

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 王介文律師

被告 德築建設有限公司

法定代理人 黃德倫

訴訟代理人 李仁豪律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國111年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴意旨：

(一)、原告於108年1月5日與被告及訴外人紅點開發股份有限公司(下稱紅點公司)、李中平，就宜蘭縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地及其上同段342建號即門牌宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷00弄00號4樓房屋(下稱系爭4樓)訂立買賣契約(下合稱系爭4樓買賣契約，即原證1、2)，約定原告以總價新臺幣(下同)529萬3,000元買受。惟被告於109年10月8日對原告施用詐術，致原告陷於錯誤，使原告同意於109年10月8日與被告、紅點公司與李中平合意解除系爭4樓買賣契約，另於109年10月間另與被告、紅點公司及李中平訂立坐落相同土地之同棟大樓3樓房屋(下稱系爭3樓)及土地買賣契約(下合稱系爭3樓買賣契約，即原證3、4)，約定總價為544萬1,000元，並已於109年12月1日登記原告為系爭3樓房地所有權人。

(二)、然原告與被告於108年1月5日訂立系爭4樓買賣契約後，被告卻於109年10月8日向原告謊稱：因4樓即頂樓房屋景觀較

01 佳，被告預計要將4樓房屋作為社區交誼處所使用，為了全
02 體社區住戶都能使用系爭4樓之社區交誼處所之公共利益，
03 且原告未來也可以來使用聯誼場所，希望原告可以放棄系爭
04 4樓，更換為系爭3樓。原告係以4樓景觀最好始購入系爭4
05 樓，而由於被告為上開表示，原告乃陷入錯誤，基於整個社
06 區之利益及自己未來仍然可以使用該等公共場所，才同意更
07 換為景觀較差之3樓房屋，誤信系爭4樓確係要作為社區交誼
08 處所供全體社區住戶使用，使原告同意與被告、紅點公司與
09 李中平合意解除系爭4樓房地。詎料，原告取得系爭3樓之所
10 有權後，於110年3月間始發現被告竟未將系爭4樓作為供全
11 體社區住戶使用之「社區交誼處所」，反係將系爭4樓與鄰
12 屋隔間牆打通成一戶高價出售他人。故被告顯係先使用詐術
13 致原告陷於錯誤而同意解除系爭4樓買賣契約、訂立系爭3樓
14 買賣契約後，再將其以更高價出售予他人，以獲取不當利
15 益。爰依民法第92條第1項規定，以原證11號所示律師函送
16 達為撤銷訂立系爭3樓買賣契約，以及解除系爭4樓房地買賣
17 契約之意思表示，故系爭3樓買賣契約自始無效，系爭4樓買
18 賣契約則回復為合法有效。

19 (三)、被告已將系爭4樓移轉登記予訴外人劉先生，顯係因可歸責
20 於己之事由對原告給付不能，原告爰依系爭4樓買賣契約第2
21 4條第2項與民法第256條規定，以本件起訴狀繕本送達為解
22 除系爭4樓房地買賣契約之意思表示，而系爭4樓買賣契約經
23 原告合法解除後，原告亦依系爭4樓買賣契約第24條第3項約
24 定請求被告給付原告系爭4樓總價款529萬3,000元之15%作為
25 違約金即79萬3,950元。系爭4樓買賣契約第23條第1項約定
26 即屬賣方應負之(權利)瑕疵擔保責任，賣方如有違反，即係
27 違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定，買方即得依4樓房屋
28 買賣契約第24條第2項約定解除4樓房屋買賣契約。又查，對
29 照系爭4樓買賣契約第24條第3項及第2項約定，顯係將應記
30 載事項第24條第2項規定：「賣方違反賣方之瑕疵擔保責任
31 之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約」排除於買

01 方得請求給付違約金之外，顯與應記載事項第24條第3項規
02 定不符，依消費者保護法第17條第5項規定，應認應記載事
03 項第24條第3項規定仍構成系爭4樓買賣契約之內容，故於被
04 告違反賣方之瑕疵擔保責任約定時，原告不僅得解除4樓房
05 屋買賣契約，更得請求被告賠償房地價款15%之違約金。

06 (四)、依被告於被證4「築田室內裝修工程委託書」「室裝工程追
07 加減帳單 2單元」之「三、德築承諾事項」「5.招待所住宿
08 券A19/204F住宿預約共平日4晚與周末4晚，使用期限3年」
09 之記載可知，被告承諾原告於有效換約後，會讓原告於3年
10 間住宿使用系爭4樓平日與週末各4晚(共計8晚)，而迄今尚
11 未逾兩造在109年10月換約後之3年期限內，堪認原告現仍有
12 依前述被告承諾事項，隨時請求被告提供系爭4樓房地供入
13 住使用之權利。然被告卻於3年期限內之111年5月11日將系
14 爭4樓移轉予訴外人，顯已讓原告現實上無法請求被告提供
15 系爭4樓入住使用，致原告依被告承諾事項取得之權利無法
16 行使，且被告客觀上已無法排除原告不能入住使用系爭4樓
17 之情事，自屬給付不能，並可歸責於被告所致。另被告負責
18 人黃德倫(以下簡稱黃德倫)配偶黃瓊之(Helen，下以中文姓
19 名稱之)曾代表被告向原告稱：「招待所第一年4晚週末4晚
20 平日免費招待(價值至少16萬)」，被告對此對話內容亦無爭
21 執，由此可知，被告早已於訴訟外向原告自認3年間住宿使
22 用系爭4樓房地平日與週末各4晚(共計8晚)之市價至少為16
23 萬元，且此16萬元係最低價格，實際市價可能更高。原告當
24 得以被告上開訴訟外之自認內容作為被告承諾招待原告系爭
25 4樓房地平日與週末各4晚(共計8晚)入住使用之市價為32萬
26 元，故請求被告給付此部分給付不能之損害賠償32萬元當有
27 理由。

28 (五)、爰依系爭房屋買賣契約第24條第3項約定、民法第92條第1
29 項、第256條第1項、第226條第1項規定請求被告賠償損害。
30 而為聲明：(1)、被告應給付原告1,113,950元，及其中320,0
31 00元自111年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。(2)、願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利益判
03 決，願供擔保免為假執行。答辯以：

04 (一)、因兩造簽立系爭4樓買賣契約後，原告始加購4樓房屋室內裝
05 潢達31萬8,000元，而應將系爭4樓買賣契約總價增加31萬8,
06 000元，且兩造擬採重新立約方式為之，故合意撤銷系爭4樓
07 買賣契約，故該契約已自始無效。然兩造嗣後就加計31萬8,
08 000元之系爭4樓買賣契約，因原告於該契約各應簽署處，均
09 未簽名，亦未用印，不符系爭4樓土地預定買賣契約書第18
10 條第1項及房屋預定買賣契約書第28條第1項約定契約成立應
11 符雙方均有簽署之「要式性」要求，故原證1、2之系爭4樓
12 買賣契約，系爭4樓土地預定買賣契約書第18條第1項及房屋
13 預定買賣契約書第28條第1項均約定，契約均自簽約日起生
14 效，賣方應將契約正本交付予買方。是系爭4樓房地契約之
15 成立，自應符合雙方均有簽署之「要式性」要求。然原告於
16 系爭4樓買賣契約各應簽署處，均未簽名，亦未用印，顯不
17 符契約成立之「要式性」要求，自始無效。退步言，縱系爭
18 4樓買賣契約已成立，兩造至遲於109年10月14日已合意換約
19 完成，是系爭4樓買賣契約於斯時業已失效，原告給付被告
20 房地買賣價金所購買者，係「築田運動生活村」A19、A20
21 雙拼華夏第3層房地，亦即為系爭3樓，系爭4樓房地不再為
22 買賣標的。至原告空言被告稱「被告欲將系爭4樓供全體社
23 區住戶使用之社區交誼處所」云云，原告並未舉證以實其
24 說；縱然屬實，原告絕非單純因上情而同意換約，是原告主
25 張撤銷換約之意思表示，依法無據。

26 (二)、原告固提出原證12之110年4月4日錄影光碟及對話錄音譯文
27 作為佐證，雖被告原預計將4樓作為被告之招待所，而非系
28 爭社區之交誼處所，故該招待所並非系爭社區之共用部分及
29 其相關設施，此有上開譯文中被告公司負責人黃德倫表示
30 「這個產權在我們手上」、「我們一開始就跟所有人說這是
31 我的招待所」。被告所有之系爭4樓招待所，非供系爭社區

01 住戶無償使用，此由兩造早於108年1月5日簽立諸多換屋條
02 件之一即「德築承諾事項：…5、招待所住宿券A19、20之4
03 樓住宿預約共平日4晚與周末4晚，使用期限3年。」等語。
04 就系爭4樓招待所，被告從未承諾預計持有之期間，被告公
05 司負責人黃德倫表示「那我們現在處置這個資產之後，確實
06 就沒有招待所了，但是不是說我們一開始就跟所有人說『這
07 是我的招待所』，不會賣掉喔，永遠都在這邊讓大家使用，
08 應該不是這意思吧！所以我覺得你比較在乎的是這個時間太
09 快了，如果時間久一點，你可能會覺得好一點。」。原告所
10 稱「被告欲將系爭4樓供全體社區住戶使用之社區交誼處
11 所」絕非事實，原告亦非單純因上情而同意換約，此由原告
12 與黃德倫之配偶黃瓊之(Helen)Line對話紀錄(即被證1、2、
13 3)磋商換屋之過程自明。準此，兩造基於上開合意，始於10
14 9年10月14日換約即簽立系爭3樓買賣契約及築田室內裝修工
15 程委託(即被證4)，是兩造於系爭4樓買賣契約之權利義務關
16 係，已由後簽立系爭3樓買賣契約所取代。

17 (三)、兩造為求慎重，特別將換屋條件於系爭3樓房地築田室內裝
18 修工程委託書(被證4)以書面記載：「德築承諾事項：1、匯
19 款退還二工加開窗戶已繳款項87,491元。2、贈送電視牆木
20 框+2組隱藏床架+相關管線處理。3、贈送2組單人床墊。4、
21 升級農地專用編號由13號調整為5號。5、招待所住宿卷A1
22 9、20之4樓住宿預約共平日4晚與周末4晚，使用期限3年。
23 6、贈送廚下熱飲機 ...」。原告嗣於109年12月1日取得系
24 爭3樓房地之所有權，並於同日完成驗收、點交、結算及交
25 付系爭3樓房地相關作業。無論原告決定換屋之動機為何，
26 兩造之磋商過程、換屋條件，以及驗屋、交屋結果，應認原
27 告對換屋深感滿意，否則不可能同意換屋條件並完成換屋。

28 (四)、系爭社區1樓至4樓房屋各層樓銷售單價，完全相同，因被告
29 考量系爭建物只有4層樓，且每個樓層各有不同之優點及缺
30 點，故於行銷上並未因樓層之不同，而區分出不同之售價
31 。系爭3樓及4樓房屋之景觀條件而言，因系爭社區週邊均為

農耕地，系爭3樓或4樓房屋都是豪宅景觀戶，並不存在原告空言3樓房屋較4樓房屋景觀為差之情，遑論系爭3樓及4樓房屋之高差，僅僅只有3公尺，是於系爭社區所在郊外大環境之尺度中，當不生原告空言3樓房屋較4樓房屋景觀為差之情。原告於109年12月1日登記為系爭3樓房地所有權人，而為管理使用後，對外於臉書發文分享管理使用系爭3樓房地之心情，絲毫未見伊有任何陷於錯誤之可能。

(五)、縱被告有違約，原告依系爭4樓買賣契約第24條第3項約定，請求違約金79萬3,950元，於約不符。系爭4樓買賣契約第24條第3項約定：「買方依第1款解除契約時，…」，該條第1款約定：「賣方違反主要建材及其廠牌、規格、開工及取得使用執照期限之規定者，買方得解除本契約」，然被告顯未違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定，是原告請求，顯然無據。縱原告得依系爭4樓買賣契約第24條第3項約定為請求，原告從未繳納過系爭4樓房地之任何價款，則賠償金額應為0元。退步言之，縱原告得依系爭4樓買賣契約第24條第3項約定為請求，則因該損害之發生及擴大，原告與有過失，故該賠償金額應免除之；原告未受有損害，該違約金過高，亦應酌減至0。

(六)、原告至今從未向被告請求提供系爭4樓供伊住宿平日4晚與周末4晚，自無何所受損害及所失利益可言，是原告請求被告賠償損害，當屬無據。縱認原告依民法第226條第1項規定請求有理由，然原告並未依法舉證被告沒有提供系爭4樓供伊住宿平日4晚與周末4晚，致伊實際上所受具體損害額為若干。蓋計算系爭4樓住宿價格應以「實際市價」為準，故原告非依「實際市價」所請求損害額32萬元，顯非有理。縱認請求有理由則原告僅得請求2萬6,252元。

三、兩造不爭執事項：

(一)、原告於108年1月5日與被告及紅點公司、李中平有如原證1、2(同原證1-1、2-1)所示系爭4樓買賣契約之約定。

(二)、109年10月8日原告與被告、紅點公司與李中平合意解除系爭

01 4樓買賣契約，另於同年月11日訂立系爭3樓買賣契約，並已
02 移轉所有權登記於原告名下。

03 (三)、被告已將系爭4樓於110年4月4日出售予訴外人並移轉所有權
04 登記。

05 (四)、原告於110年4月21日委任楊智綸律師，以 110年中理字第 0
06 4003號律師函送達向德築公司為撤銷換屋之意思表示(原證1
07 1號)，並經德築公司收受。

08 (五)、被證1-19號、21號形式上真正。

09 四、兩造爭點：

10 (一)、兩造108年1月5日之系爭4樓買賣契約是否經兩造合意撤銷或
11 換約為109年10月14日之系爭3樓買賣契約？

12 (二)、原告主張撤銷解除系爭4樓買賣契約及另訂系爭3樓買賣契約
13 (下合稱「換約」)之意思表示係因受被告詐欺所為，依民法
14 第92條第1項主張撤銷是否有理由？

15 (三)、原告主張因被告就系爭4樓買賣契約已給付不能，依系爭4
16 樓買賣契約第24條第3項、民法第256條第1項、第226條第1
17 項規定請求被告給付1,113,950元有無理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)、兩造108年1月5日之系爭4樓買賣契約，業經兩造合意換約為
20 109年10月14日之系爭3樓買賣契約：

21 1、被告抗辯108年1月5日之系爭4樓買賣契約因原告未於應簽署
22 處簽署，不具要式性，其已撤銷該買賣契約云云，然據原告
23 提出原證1-1、2-1之系爭4樓買賣契約顯示，各該買賣契約
24 均有當事人之簽署，且其簽署之真正被告並不爭執，則被告
25 此部分抗辯，自非可取，所為已撤銷此契約之抗辯，同非可
26 採。

27 2、原告主張於簽立系爭4樓買賣契約後，因被告以預計要將4樓
28 房屋作為社區交誼處所供全體社區住戶使用等為由，使原告
29 誤信為真，而於109年10月8日同意解除系爭4樓買賣契約，
30 並於同年月14日重新簽訂(換約)系爭3樓買賣契約買受系爭3
31 樓房地之情，其換約之事實，有兩造不爭執為真正之系爭3

樓買賣契約為證。雖原告主張該解除4樓買賣契約及重新訂約為系爭3樓買賣契約之換約意思表示係受被告施以詐術所為，主張依民法第92條第1項規定撤銷，然在合法撤銷前，換約之意思表示仍為有效，自應認兩造間合法存在之買賣契約，為後訂立之系爭3樓買賣契約。至於原告主張撤銷換約之意思表示是否有理由，則應於後一爭點論斷。

(二)、原告主張依民法第92條第1項規定撤銷本件換約之意思表示，並無理由：

1、按民法第92條第1項前段規定，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。所謂因被詐欺而為意思表示，係指詐欺行為人基於使表意人陷於錯誤之故意而為詐欺行為，致表意人陷於錯誤而為意思表示者而言(最高法院108年度台上字第1888號裁判要旨參照)。而主張被詐欺而為表示之當事人，應就對造如何使其陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉證之責。苟無法證明為欲撤銷之意示係受對造之行為致陷於錯誤所為，即非得認可撤銷該意思表示，以維社會交易秩序。

2、原告主張與被告於108年1月5日訂立系爭4樓買賣契約後，被告卻於109年10月8日向原告謊稱因系爭4樓即頂樓房屋景觀較佳，被告公司預計要將4樓作為社區交誼處所使用，全體社區住戶都能使用系爭4樓之社區交誼處所之公共利益，且原告未來也可以使用之詐術，使原告因而陷於錯誤而解除系爭4樓之買賣契約換約購買系爭3樓等語，並提出原告及配偶劉江榮與黃德倫之對話譯文(即原證12-1，見本院卷二第59至89頁)為證。被告則否認係使用詐術使原告同意換約，原告係基於諸多因素考量才同意換約，且滿意其結果，並提出原告與黃德倫配偶黃瓊之間於109年10月8日Line對話紀錄(見本院卷一第499頁)為證。查：

(1)、原證12-1係110年4月4日兩造於本件爭執發生後，相約商議過程之對話，並非本件兩造換約前之對話，並無法就黃德倫在換約過程所為行為之全貌為觀察，以認定是否對原告為詐

欺行為。雖於對話中原告及劉江榮一再強調之黃德倫換約前曾表示系爭4樓欲規劃為該社區交誼處所之情，然被告予以否認，辯稱係欲保留為其招待所等語。而原告並未就所為主張進一步提出證據證明之，然以原告所提原證12-1及原證12即該對話過程譯文節本，均可見黃德倫係以系爭4樓為招待所稱之，且以原告援引被證4「室裝工程追加減帳單 2單元」之「三、德築承諾事項」「5.招待所住宿券A19/204F住宿預約共平日4晚與周末4晚，使用期限3年」之記載，為主張對告有36萬元不能入住系爭4樓之損害觀之，足認被告抗辯於換約時原係規劃系爭4樓為其招待所，被告仍保有系爭4樓所有權及用益權，並非免費提供為社區交誼所之情為真。

(2)、再查，依被告提出原告與黃瓊之間之Line對話紀錄：109年10月8日（見本院卷一第499頁）：「原告：我跟老公討論其一：有一個很難解決的問題…我們有做夾層要睡一家四口，四樓的夾層高度已經很低，三樓的天花板更低，夾層做起來後上層壓迫感太重了！覺得這樣在夾層的人會很不舒服」、「小蛋家的例子早上我們有討論過，我先生不喜歡」、「一來客廳沙發移動到中島位置空間很擠、這種直立式收納床，我先生很窒礙它的堅固耐用性。二來我想要的邊間三面採光也沒了」、「挑高3.6M降到3.3M其實是可利用的空間變小了」、「若交換的代價不高，實在沒有吸引我們換樓層的意願。早上討論的時候我尤還說：不然賣還給你們好了（我當然是捨不得啊！這是我的第一個夢想屋）」等語，及其後同年9、10日原告與黃瓊之間Line對話紀錄（見本院卷一第501至504頁），原告：「剛才跟老公再次商量早上Helen的idea覺得好像也不是不可行」、「若直立式床位的設計、空間動線、家具調整、是否需要隔間牆等等可以彌補我們的割捨及代價的話」、「我很怕到時候後悔…你一定要幫我們想到盡善盡美」、「一定要可以彌補我『第一個孩子』那種捨不得的心情（很抱歉我的一再強調，因為真的很愛這個物件，但也希望雙贏）」。「先發問，我一定會問我：我們已付

01 加開第三面窗的錢、為了增加夾層而有的管線木材的費用這些
02 些怎麼辦？還有補償的部分是什麼？」、「可以再加上：車
03 位25萬free及未來招待所的免費使用嗎？」、「我想調整不
04 是用中島及不用智慧窗簾，但仍有智慧家庭套配」、「改餐
05 桌，廚房流理台一樣加高」、「請問經過這一些調整我們的
06 合約是不是也要重新簽呢？」、「我老公說，招待所一年8次
07 期限太短，能否彈性延長。」...等語，可認原告在商議是否
08 解除系爭4樓買賣契約、訂立系爭3樓買賣契約期間，雖對系
09 爭4樓有不捨之情，及對系爭3樓是否能完美按伊理想設計完
10 工有所疑慮，並要求要有足夠的換約補償方案，足認原告在決
11 定換約過程已仔細考慮各項影響及結果。而依黃瓊之於對話
12 中回覆：「窗的錢退還，管線木板現在是hold住沒動工，總
13 之之前夾層的費用你們付的會直接退。整個床牆面，我畫給
14 你的包含床墊都會幫你做好，我直接付負責，費用會落在15-
15 16萬左右」、「車位是土地比較無法，因為跟你的產權登記
16 及實價登錄有關，但車位如果你想換更前面可以(目前我可以
17 調到最前面的是5號)，招待所第一年4晚週末4晚平日免費
18 招待(價值至少16萬)。中島是客訂品廠商已經製作就無法取
19 消。智慧窗簾設備都已訂也已經走在牆壁裡了，現階段設備
20 真的無法刪減廠商都已準備進場安裝。廚具流理台加高ok
21 哦(費用一樣我處理)這樣應該是超過32萬加上車位更前面」
22 等語，足見被告方面亦對原告之補償要求予以積極回應，而
23 由換約條件明文定於被證4築田室內裝修工程委託書：「德
24 築承諾事項：1、匯款退還二工加開窗戶已繳款項87,491元。
25 2、贈送電視牆木框+2組隱藏床架+相關管線處理。3、贈送
26 2組單人床墊。4、升級農地專用編號由13號調整為5號。5、
27 招待所住宿卷A19、20之4樓住宿預約共平日4晚與周末4晚，
28 使用期限3年。6、贈送廚下熱飲機 ...」(見本院卷一第512
29 頁)之情，亦可認被告係以原告滿意之補償條件使原告應允，
30 而為本件換約之意思表示，即解除原系爭4樓買賣契約，改訂
31 系爭3樓買賣契約。則以上述換約過程

01 觀之，並無原告所稱係因被告之詐欺而為換約意思表示之
02 情，則原告主張依民法第92條第1項規定撤銷換約之意思表
03 示，自非有理由。

04 (三)、原告主張因被告就系爭4樓買賣契約已給付不能，依系爭4
05 樓買賣契約第24條第3項、民法第256條第1項、第226條第1
06 項規定請求被告給付1,113,950元，並無理由：

07 1、兩造間之系爭4樓買賣契約已因兩合意解除，改訂系爭3樓買
08 賣契約，有如前述，原告自無從主張系爭4樓買賣契約之任
09 何權利，則原告此部分之主張及請求，均無理由至明。

10 2、原告另主張被告已於訴訟外向原告自認提供3年間住宿使用
11 系爭4樓房地平日與週末各4晚(共計8晚)，但因被告已將系
12 爭4樓出售他人而不能給付，故依民法第226條第1項規定請
13 求被告給付32萬元。就此被告抗辯並未承諾原告保留系爭4
14 樓產權期間，且原告未曾向被告表示行使此項權利，故不能
15 請求亦無其損害等語。查，被告與原告換約保留系爭4樓係
16 作為其招待所之用，有如前述，則就系爭4樓空間本應係由
17 被告依情誼免費供所招待賓客使用，原無所謂原告未能使用
18 即受有損害之可言。至雖黃瓊之曾對原告表示該招待「第一
19 年4晚週末4晚平日免費招待(價值至少16萬)」等語，核其語
20 意係表示該招待價值不菲，以彰顯感謝原告同意換約之情，
21 並無可由原告變換其免費招待性質而為金錢請求之意；此約
22 定亦載明於被證4築田室內裝修工程委託書：「5、招待所住
23 宿券A19、20之4樓住宿預約共平日4晚與周末4晚，使用期限
24 3年。」，然並無所謂住宿券之發行，亦無該住宿券現金價
25 值為何可言，故此約定不失該住宿為基於感謝原告同意換約
26 之免費招待性質，被告縱違反承諾不招待原告，僅係道德義
27 務之違反，原告自不得以已因系爭4樓出售他人，無法獲得
28 招待，而請求將基於情誼之招待，換價為金錢上賠償之請
29 求。故原告此部分請求，亦無理由，不應准許。

30 六、綜上所述，本件原告依系爭4樓買賣契約第24條第3項、民法
31 第92條、第256條第1項、第226條第1項規定所為請求，均無

理由，不應准許，應予駁回；假執行之聲請亦因失所依附，
應併駁回之。並由本院定訴訟費用之負擔，裁判如主文所
示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經
審酌後認均不足影響判決結果，爰不逐一論列，併此敘明。

中 華 民 國 111 年 10 月 3 日
臺灣宜蘭地方法院民事庭
法 官 張軒豪

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 111 年 10 月 3 日
書記官 林憶蓉