臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1225號

原　　告
即反訴被告　全國不動產經紀股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　王惠芳
訴訟代理人　李勳燦
　　楊良堅
被　　告
即反訴原告　陽明不動產事業有限公司
000000000000000000
法定代理人
兼 被 告　張政雄
共　　同
訴訟代理人　劉宇凡律師
　　張凱翔律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣10萬元，及自民國115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔10分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣10萬元為原告供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴被告應給付反訴原告新臺幣9萬9,000元，及自民國115年4月10日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

七、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

八、本判決第六項得假執行。但反訴被告如以新臺幣9萬9,000元

為反訴原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起；當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。查原告起訴主張被告陽明不動產事業有限公司（下稱被告陽明公司）違反加盟契約（下稱系爭契約），被告張政雄應負連帶保證責任，被告則抗辯被告陽明公司未違反系爭契約，被告陽明公司並提出反訴請求原告返還履約保證金新臺幣（下同）9萬9,000元，經核上開反訴訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第427條規定應適用簡易訴訟程序，惟被告陽明公司提起之反訴與原告所提本訴，均係基於系爭加盟契約所生之爭執，可認本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，且相關訴訟及證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，被告陽明公司所提反訴雖原應適用簡易程序，仍非不得於本案中提起（臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第22號討論意見參照），自應准許。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

㈠原告主張：被告陽明公司於民國110年1月29日與原告簽定系爭契約，加盟原告之不動產仲介品牌，加盟期間自110年4月1日起至117年3月31日止，被告張政雄則為連帶保證人，同意就被告陽明公司應履行之一切義務及因違約對原告所負之損害賠償義務負連帶保證責任。詎被告陽明公司於113年5月23日以土城貨饒郵局第87號存證信函（下稱系爭存證信函）向原告表示因被告張政雄之身體健康因素，擬屆齡退休，依

系爭契約第24條第2項第1款約定於113年7月31日終止系爭契約。惟依系爭契約第24條第1項約定被告陽明公司任意提前終止契約時，由原告沒收履約保證金作為懲罰性違約金，且依同條第2項第2款約定，被告陽明公司應補繳自授權期間開始至契約終止日止，按月依品牌使用權利月費2萬5,000元計算之違約金，而原告前依系爭契約第8條第1項給予品牌使用權利月費優惠，自110年4月起至113年3月止為0元、自113年4月至113年7月止為每月2,000元，則被告陽明公司應給付原告依品牌使用權利月費標準金額計算之違約金99萬2,000元【計算式：25,000元*36個月+(25,000元-2,000元)*4個月=992,000元】，為此依系爭契約第24條第2項第2款、第27條請求被告連帶給付99萬2,000元等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告99萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

㈡被告則以：訴外人即時任原告總經理暨簽約代表人藍怡婷於系爭契約締約時，已向被告表示拋棄履約保證金10萬元以外之違約金請求權，原告自不得再行請求被告連帶給付違約金。又原告於履約期間違反系爭契約第28條第9項約定，在被告陽明公司開設之「全國不動產土城學府重劃店」車行距離不及600公尺範圍內，授權訴外人三旺實業社開設「全國不動產土城日月光店」，亦未依系爭契約第8條第3項第4至6款約定，在電視頻道、網路平台投放廣告、製作行動app.e學院供加盟店使用、定期更新維護電腦管理系統後台，已屬無從補正之不完全給付、債務不履行，被告自得類推適用民法第227條及第256條，以系爭存證信函終止系爭契約，原告無請求違約金之權利。縱認被告仍應給付違約金，被告陽明公司已履約3年4個月，期間均依約繳納各項費用，履約過程中無其他違失行為致生損害於原告，亦依系爭契約第24條第2項第1款提前2個月以書面通知原告終止契約之旨等一切情狀，及系爭契約第24條第2項第2款關於實際履約期間愈長、

應給付違約金愈多之規定，依民法第247條之1第2、4款應屬無效，被告自得依民法第251條、第252條請求將原告得向被告陽明公司收取之月費，酌減為1萬6,000元至7萬元之間；且原告應依實際履約期間之比例，返還加盟權利金3萬6,667元（計算式：70,000元*44月/84月=36,667元，小數點以下四捨五入），被告以此主張抵銷，並依系爭契約第26條第2項、民法第261條、第264條第1項規定就原告應返還如附表所示之履約保證本票（下稱系爭本票）行使同時履行抗辯權等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：依系爭契約第7條第1項第1款、第26條第2項約定，反訴原告於110年1月29日交付反訴被告之履約保證金10萬元，於系爭契約終止時得充作違約金並予沒收，惟本件違約金顯屬過高，應依民法第251條、第252條規定酌減至1,000元為適當，則反訴原告得依民法第179條請求反訴被告返還溢領之履約保證金9萬9,000元等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告9萬9,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

㈡反訴被告則以：系爭契約關於違約金之約定，是兩造衡量諸多利弊、本於自由意旨所締結，屬契約自由、私法自治之體現，該違約金之約定並無顯失公平之情形，反訴原告請求酌減違約金為無理由等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見卷第476頁）：

㈠兩造於110年1月29日簽定系爭契約，被告給付原告履約保證金10萬元及系爭本票1紙，並於110年4月1日在新北市○○區○○路0段00號開設「全國不動產土城學府重劃店」。

㈡原告於112年8月間另行招募「三旺實業社」在新北市○○區○○路0段000號開設「全國不動產土城日月光店」。

㈢被告陽明公司於113年5月23日依系爭契約第24條第2項第1款約定，寄發系爭存證信函，提前2個月通知原告終止系爭加

盟契約。

㈣被告陽明公司及張政雄均未在原址開設其他品牌之房屋仲介事業，被告陽明公司於110年4月1日至113年7月31日履約期間內亦未有消費者糾紛或重大違約情事。

四、本院之判斷：

㈠本訴部分：

1.被告抗辯已依系爭契約第8條第3項第4至6款及民法第227條、第256條，於113年7月31日終止系爭契約，為有理由：

⑴觀諸系爭契約第24條第1項約定「自契約簽定之日起，乙方（即被告陽明公司）不得任意提前終止本契約，否則，乙方同意由甲方（即原告）沒收履約保證金作為懲罰性違約金。」（見卷第39頁）可知，系爭契約雖有被告陽明公司不得隨時終止契約之約定，惟於原告沒收履約保證金作為懲罰性違約金之情況則不在此限。是依上開違約條款，針對被告陽明公司任意提前終止契約乙節，已賦予原告沒收履約保證金作為懲罰性違約金即得以終止之要件，且原告亦主張已沒收履約保證金，則參酌契約自由原則，兩造自應受上開違約條款之拘束。

⑵被告固抗辯原告違反系爭契約第28條第9項關於不得於600公尺內增設加盟店之約定、第8條第3項第4至6款關於廣告投放、資訊系統之設置與維護義務之約定，已以系爭存證信函表示係類推適用民法第227條、第256條終止系爭契約云云，惟觀諸被告陽明公司寄發系爭存證信函內容僅說明被告陽明公司人力短缺、資金不足，及被告張政雄身體不適擬辦理屆齡退休，因而依系爭契約第24條第2項第1款提前2個月以書面通知原告終止契約（見卷第53至61頁），全未提及原告有何違反系爭契約第28條第9項、第8條第3項第4至6款之情事，顯見被告陽明公司實際上係援引系爭契約第24條第1項，作為終止契約之依據。又被告陽明公司既任意提前終止系爭契約，且原告亦不爭執被告陽明公司提前2個月通知原告終止系爭契約，並已沒收履約保證金作為違約金，堪認系

爭契約於113年7月31日已經被告陽明公司依系爭契約第24條第1項終止，被告抗辯係類推適用民法第227條、第256條終止系爭契約，即非有據。

2.原告依系爭契約第24條第2項第2款、第27條約定，請求被告連帶給付違約金99萬2,000元，有無理由？

⑴被告陽明公司依系爭契約第24條第1項於113年7月31日任意提前終止系爭契約，業如前述，然依系爭契約第24條第2項第2款規定「承前項，乙方（即被告陽明公司）應補繳自授權期間開始日起至契約終止日止，按月依品牌使用權利月費標準金額計算，給付違約金予甲方（即原告）。品牌使用權利月費標準金額：係指第八條第㈠項第1款品牌使用權利月費所載標準金額。」（見卷第39頁），而系爭契約第8條第1項約定之品牌使用權利月費標準為2萬5,000元，自110年4月起至113年3月收取0元、自113年4月起至115年3月每月收取2,000元（見卷第25頁），則被告陽明公司應依品牌使用權利月費標準金額計算之違約金，自110年4月起至113年3月為每月2萬5,000元，自113年4月起至113年7月止為每月2萬3,000元(計算式：25,000元-2,000元=23,000元)，共計99萬2,000元（計算式：25,000元*36個月+23,000元*4個月=992,000元）。

⑵被告雖辯稱系爭契約第24條第2項第2款屬定型化契約條款，該約定造成加盟店履約期間愈長、違約金愈高，足認其計算方式與損害填補無涉，而有顯失公平之情形，構成民法第247條之1第2款加重被告責任、第4款刻意排除實際損害情形致被告賠償範圍顯失公平，該契約條款應屬無效云云，惟此為原告否認。經查：

①按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：□免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。□加重他方當事人之責任者。□使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。□其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247

條之1定有明文。所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平，而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年度台上字第2220號判決意旨參照）。又定型化契約條款是否顯失公平而為無效，法院應於具體個案中，全盤考量該契約條款之內容及目的、締約當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平衡、客觀環境條件等相關因素，本於誠信原則，以為判斷之依據。

②證人藍怡婷於本院審理時證稱：一開始是被告張政雄打到總部詢問加盟事宜，按照流程，伊會回電給被告張政雄，再約時間、地點見面，實際見面總共幾次伊忘了，但一定超過兩次；伊對被告張政雄就系爭契約第24條第1、2項關於提前終止契約的違約金計算，有照著合約講等語在卷（見卷第437頁），證人藍怡婷與被告張政雄既有實際見面洽談加盟事項2次以上，可認原告已向被告說明提前終止契約時所收取之違約金內容，且此條款係針對被告陽明公司任意終止而無法履行系爭契約時，原告始得請求被告陽明公司給付違約金，非可任意為之，況系爭契約第8條第1項已明定品牌使用權利月費標準為2萬5,000元，因被告陽明公司同意加盟7年，原告乃給予品牌使用權利月費優惠作為讓利，並於契約中明載被告陽明公司提前終止契約時應補繳以品牌使用權利月費優惠計算之違約金，實則僅係返還原告給予之讓利，並無加重被告陽明公司之責任或對被告陽明公司之重大不利益。因被告陽明公司為一有限公司，其與原告簽署系爭契約加入加盟體系前，既得比較加盟市場中各加盟系統後再予擇優選擇之權，已難謂其無何磋商餘地、純屬經濟之弱者，且被告陽明公司亦未舉證說明其就契約內容究有何分析利弊得失能力之缺失、或其訂約前毫無詳與比較各加盟業者後再為決定之權利或機會，實難認系爭契約第24條第2項第2款約定有何加重被告陽明公司責任或對於被告陽明公司有重大不利益等顯失

公平情形，被告主張亦非有據。

⑶被告雖又辯稱簽約時，已與證人藍怡婷特別約定違約金僅沒收履約保證金10萬元，不再請求超過該金額之違約金云云，查證人藍怡婷於本院審理時固證稱：伊擔任原告公司總經理期間（即110年起1年餘），曾有發生加盟店提前終止加盟契約的情形，理由多是身體不好或退休，而提前終止合約，因為都不是原址轉照，所以只有沒收現金部分之履約保證金等語（見卷第436、438頁），然兩造有無在提前終止系爭契約之違約金條款為特別約定一節，經證人藍怡婷證稱：洽談過程中，伊會告訴張政雄總部的條件，張政雄也會告訴伊他的條件，達成一致的會寫在合約上，伊沒有口頭承諾什麼等語（見卷第437頁），觀諸系爭契約既未以文字記載違約金僅收取履約保證金10萬元，足見證人藍怡婷並未代表原告同意不依系爭契約第24條第2項第2款請求違約金，且證人藍怡婷亦證稱其於數年前已另轉至住商不動產公司任職，與被告張政雄亦無私交（見卷第436、437頁），自無偏頗任一方之理，其證詞自屬可信，被告所辯，洵非可採。

⑷又依系爭契約第27條第2項約定「乙方（即被告陽明公司）之連帶保證人同意就乙方因本契約應履行之一切義務及因違約對甲方所負之損害賠償義務負連帶保證之責任，並放棄民法第745條之先訴抗辯權……。」（見卷第45頁），可知連帶保證人係就被告陽明公司關於系爭加盟契約之全部義務負連帶保證責任，被告張政雄既擔任被告陽明公司之連帶保證人，亦應與被告陽明公司就違約金負連帶賠償責任。

3.被告抗辯依民法第247條之1、第251條及第252條約定酌減系爭契約第24條第2項第2款之違約金，有無理由？

⑴按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為

目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。是損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金是否過高時，自應先就該違約金之性質予以定性，以為是否予以酌減及數額若干之判斷。又約定違約金額是否過高，賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院100年度台上字第533號判決意旨參照）。

⑵查系爭契約第24條第1項約定被告陽明公司不得任意提前終止契約，否則由原告沒收履約保證金作為懲罰性違約金，第24條第2項第2款則約定，契約期間內被告陽明公司欲提前終止契約，應補繳自授權期間開始日起至契約終止日止，按月依品牌使用權利月費標準金額計算之違約金予原告。依其文意，係就原告所得請求之違約金區分為懲罰性違約金及損害賠償預定性質違約金兩項約定；又因系爭契約最主要目的為加盟總部藉由品牌授權、加盟者取得品牌優勢以共同擴大市場，可知系爭契約第24條第1項之約定，係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，被告陽明公司如有違約之情形，原告除得沒收已支付之履約保證金外，另得請求損害賠償，故系爭契約第24條第2項第2款約定自應解為損害賠償總額預定性質之違約金。

⑶被告抗辯系爭契約第24條第2項第2款約定之違約金過高，請求酌減至1萬6,000元至7萬元之間云云，惟查，被告陽明公

司如自113年8月起繼續履約，至117年3月期滿為止，原告依系爭契約第8條尚能收取品牌使用權利月費、廣宣費、數位發展費、資訊服務費共計73萬2,000元【計算式：（113年8月至115年3月每月15,000元*20個月）+（115年4月至117年3月每月18,000元*24個月）=732,000元】，此即屬原告之損失；然衡以證人藍怡婷證稱原告前曾遇有加盟店非原址轉照、僅因身體不好或退休而提前終止加盟契約，只有沒收現金部分之履約保證金等語，堪認在加盟者純因無力繼續經營而提前終止合約時，原告已考量對其商譽或營業秘密侵害甚微，並未收取高額違約金。茲審酌被告陽明公司亦因經營困難而終止系爭契約，並未另行加盟其他業者，其終止契約之原因單純，並無重大違約情事，暨原告尚得再於此區域內招募加盟店，所受損害非鉅等一切情狀，認損害賠償總額預定性質之違約金應予酌減至10萬元，方屬合理。從而，原告依系爭契約第24條第2項得請求被告連帶給付之違約金於10萬元為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

⑷被告雖又抗辯以原告溢領之加盟權利金3萬6,667元與違約金抵銷云云，惟依系爭契約第6條第1、2項約定「本契約加盟權利金為新台幣柒萬元整（含稅），乙方（即被告陽明公司）於簽約時現金一次支付予甲方（即原告），甲方不得於續約或日後調整加盟權利金時以任何理由要求乙方再予貼補或追加。」、「上述加盟權利金一經繳納後概不退還。」（見卷第23頁），被告陽明公司既無請求原告返還加盟權利金之權利，自無溢繳之加盟權利金可得抵銷，被告所辯自屬無據。

4.被告依系爭契約第7條第1項第2款、第26條第2項、民法第261條、第264條第1項請求原告於被告給付系爭契約第24條第2項第2款約定違約金之同時返還系爭本票，有無理由？

⑴按同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間；至非基於同一雙

務契約所生具有牽連性之對立債務，係本於誠信及公平原則，類推適用民法第264條規定（最高法院110年度台上字第1353號民事大法庭裁定參照）。

⑵系爭契約第7條第1項約定「乙方（即被告陽明公司）簽約之同時應交付甲方（即原告）履約保證金，包含⑴現金部分：新台幣壹拾萬元整。⑵開立商業本票面額新台幣貳佰萬元整。作為確實遵守甲方頒行之各項制度、規章、辦法、手冊、其他與甲方之約定及本契約之履約擔保。（乙方授權甲方於行使時填載到期日）」、第26條第1、2項約定「授權期滿如仍有欠費，乙方應先行繳清，否則甲方得逕自乙方之履約保證金扣抵。授權期間屆滿不再續約，甲方於乙方辦妥相關手續且確認乙方無違約行為後，自該確認日起算滿六個月時，無息退還乙方之履約保證金餘額及擔保票據。」、「本契約因故終止、解除、撤銷時，除乙方履約保證金全部沒收外，若乙方因違約或積欠甲方費用或其他侵害甲方權益之行為，而應負責繳清費用及賠償責任時，乙方仍須繳清及賠償，包括但不限於第二十四條第2項⑴、⑵所述之全部追繳費用。甲方於乙方辦妥相關手續且確認乙方無其他違約行為後，自該確認日起算滿六個月時，無息退還乙方未到期之第八條第㈠項所列各項品牌收費之預收票或擔保票據及未到期之餘額。」（見卷第23、43頁），綜合上開約定可知，系爭契約之履約保證金，係擔保被告陽明公司履行系爭契約之契約上義務，且於契約期滿或因非可歸責於被告陽明公司之情形致契約終止、解除、撤銷，被告陽明公司應繳清欠費及賠償金額後，原告始有返還履約保證金及系爭本票之義務。查被告陽明公司為任意提前終止契約，原告已依系爭契約第26條第2項約定沒收全部履約保證金（即包含第7條第1項第1款之現金10萬元、系爭本票），被告辯稱原告應退還之票據，乃將「第八條第㈠項所列各項品牌收費之預收票或擔保票據」誤認為系爭本票，於被告陽明公司任意提前終止系爭契約之情形，原告並無返還系爭本票之義務，被告主張行使同

時履行抗辯請求原告返還系爭本票，為無理由。至於系爭契約第24條第1項約定之懲罰性違約金雖經本院酌減為50萬元（詳反訴部分），因被告陽明公司繳納之履約保證金現金部分僅有10萬元，被告仍不得請求原告返還系爭本票。

㈡反訴部分：反訴原告依民法第251條、第252條、第179條規定，請求反訴被告返還9萬9,000元，有無理由？

1.反訴原告主張系爭契約第24條第1項約定之懲罰性違約金過高，應依民法第251條、第252條酌減為1,000元云云。查系爭契約期間自110年4月起至117年3月止，共計7年，反訴原告於113年7月31日終止時已履約3年又4個月，約占系爭契約期間之9分之5，並非新設加盟店旋即結束，對反訴被告之品牌形象及區域內商業損失等損害難認巨大，且反訴被告並未舉證證明其品牌形象及商業損失之程度為何，再反訴原告主動尋求加入反訴被告之加盟店，已投入相當成本，僅因無力繼續經營而提前終止契約，並未另行加盟其他業者，本院認系爭契約約定懲罰性違約金共210萬元（即現金10萬元、系爭支票200萬元，共計210萬元），顯屬過高，審酌前開所述之情形，反訴原告履行系爭契約之狀況及依其他一般客觀事實、社會經濟狀況，認應將懲罰性違約金酌減至50萬元，始屬相當。

2.反訴被告既僅得沒收反訴原告繳交之履約保證金210萬元中之50萬元作為懲罰性違約金，則反訴原告依民法第179條請求反訴被告返還履約保證金9萬9,000元，自屬有理由，應予准許。

五、綜上所述，本訴部分原告依系爭契約第24條第2項第2款，請求被告連帶給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年1月9日（見卷第71頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。反訴部分，反訴原告依民法第179條規定，請求反訴被告給付反訴原告9萬9,000元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日即115年4月10日（見卷第377頁）起

至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本訴原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條第2項之規定，爰依職權宣告假執行，及酌定相當之擔保金額併宣告被告得供擔保免為假執行；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。又反訴被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

民事第八庭　　法　官　林芳華

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　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　孫福麟

附表

編號	發票人	發票日（民國）	票面金額（新臺幣）
1	陽明不動產事業有限公司 張政雄	110年1月29日	200萬元