臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第297號

原　　告
即反訴被告　施玉玲
訴訟代理人　陳惠玲律師
被　　告
即反訴原告　王鉦傑
　　王淑瑜
共　　同
訴訟代理人　李思樟律師
被　　告　王國熙
　　王酩盛
受告知人　　僑馥建築經理股份有限公司
法定代理人　彭慶
受告知人　　涂詩旋

上列當事人間請求交付權狀等事件，本院於民國110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、本訴部分：

㈠被告應於「原告同意被告向兩造共同委任僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣價金信託履約保證之信託專戶（專屬帳號：00000000000000）領取保留款新台幣91萬5000元」之同時，同意涂詩旋將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地之土地所有權狀正本（權狀字號：108中興土字第016978號）交付原告。

㈡原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

㈢訴訟費用由原告負擔。

二、反訴部分：

㈠反訴被告應給付反訴原告王鉦傑新台幣30萬5000元，及自民國109年2月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息暨按日給付反訴原告王鉦傑新台幣61元。

㈡反訴被告應給付反訴原告王淑瑜新台幣61萬元，及自民國

109年2月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息暨按日給付反訴原告王淑瑜新台幣122元。

㈢反訴原告其餘反訴駁回。

㈣反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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、260條分別定有明文。查，原告以被告就兩造間於民國106年12月8日所簽訂之不動產買賣契約有債務不履行情事，主張解除兩造間不動產買賣契約之一部，而起訴請求被告交付權狀及給付違約金。被告則於本件訴訟繫屬後，於109年7月23日具狀主張係原告不履行兩造間不動產買賣契約，故而對原告提起反訴，請求原告給付買賣價金及違約金。核兩造係就兩造間不動產買賣契約未能依約履行，應由何方負債務不履行責任發生爭執，而由兩造分別提起本訴及反訴，是本訴與反訴之訴訟標的及防禦方法相牽連，且無民事訴訟法第260條所定其他不得提起反訴或意圖延滯訴訟之情事，被告提起反訴，程序上合於首開規定，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但上揭規定於擴張或減縮應受判決事項之聲明者無礙，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明求為：「㈠被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）之土地所有權狀正本（權狀字號：108中興土字第016978號，下稱系爭權狀）交付原告。㈡被告應自108年12月24日起至交付系爭權狀日止，按日連帶給付原告新臺幣（下同）1480元。㈢被告應連帶給付原告360萬

元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣被告應連帶給付原告16萬5240元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。」之判決。嗣於於訴狀送達後，更正聲明求為：「㈠被告應同意涂詩旋將系爭權狀交付原告。㈡被告王鉦傑、王國熙、王淑瑜、王酩盛應各給付原告45萬元及自起訴狀繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。」之判決，核原告所為聲明更正，屬減縮應受判決事項之聲明，於上揭規定無違，應予准許。

三、被告王國熙、王酩盛未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造之主張及爭執要旨：

甲、本訴部分：

一、原告主張：

㈠系爭土地原為訴外人王枝文所有，王枝文於106年2月7日死亡後，系爭土地由被告與訴外人夏玟玲共同繼承。被告隱瞞系爭土地共有人計有5人之事實，於106年12月8日與原告就系爭土地簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價900萬元將系爭土地出售予原告，約定應於107年2月12日前完成系爭土地所有權移轉登記。惟系爭買賣契約簽訂後，被告一再拖延辦理系爭土地所有權移轉登記，經仲介於107年3月9日申領網路電子謄本後，始查悉被告隱匿系爭土地實為被告與夏玟玲所共有之事實，且夏玟玲因積欠鉅額債務，自96年起即行蹤不明，系爭土地無法辦理所有權移轉登記，兩造乃於107年3月14日達成協議，原告同意將系爭土地過戶期限展延至107年4月1日。然因夏玟玲就系爭土地之應有部分5分之1（下簡稱夏玟玲應有部分）多次遭債權人查封

，致夏玟玲應有部分無法順利辦理移轉登記，兩造遂再於108年7月4日簽署「土地買賣契約書補充條款（修訂2）」（以下稱系爭補充條款），約定保留夏玟玲可分得之買賣價金180萬元作為將來辦理提存或主張優先承買權之用、原告承受系爭土地抵押權暨債務165萬元自價金中扣除，並約定於原告將剩餘價金555萬元匯入履約保證專戶後，被告即應將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告，除保留款91萬5000元被告應俟夏玟玲應有部分法拍後始得領取外，其餘款項於系爭土地移轉登記完成後，即得由被告領取。詎被告於108年8月12日將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告後，夏玟玲應有部分於108年9月26日經債權人撤回強制執行，致原告無法依法拍程序於109年2月23日前取得夏玟玲應有部分，被告就夏玟玲應有部分已屬給付不能，原告乃要求被告負給付遲延與給付不能之違約賠償責任，被告為迫使原告免除其等違約責任，竟指示承辦代書涂詩旋不得將系爭權狀交付原告，而拒絕交付系爭權狀，經原告於108年12月17日以存證信函催告被告交付系爭權狀、給付遲延違約金、履行剩餘權利範圍之移轉登記義務等，被告仍置之不理，原告遂於109年1月2日以存證信函解除一部契約（剩餘應有部分5分之1）。

㈡被告於108年8月12日將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告後，即應將系爭權狀交付原告，然被告竟指示現持有系爭權狀之涂詩旋不得交付，爰類推適用民法第348條第1項規定，請求被告同意涂詩旋交付系爭權狀。又被告於兩造簽約時，刻意隱匿系爭土地共有人尚有夏玟玲之權利瑕疵事實，且多次延誤可排除障礙將系爭土地所有權全部移轉登記予原告之機會，致延宕2年多仍未能使原告取得系爭土地完整所有權，且迄今拒絕交付系爭權狀，違約情節嚴重，故依系爭買賣契約第8條第3款約定，請求被告各給付45萬元懲罰性違約金。

㈢並聲明：

⑴被告應同意涂詩旋將系爭權狀交付原告。

⑵被告王鉦傑、王國熙、王淑瑜、王酩盛應各給付原告45萬元及自起訴狀繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑶前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠兩造簽訂系爭買賣契約時，原告即已知悉被告尚在辦理繼承登記中，且知悉除被告外，王枝文尚有其他繼承人，故兩造於系爭買賣契約第12條㈣特別約定「賣方（四人）需將過戶資料備齊（12月30日），若有欠缺至無法完成過戶時，本買賣不動產合約書不成立，買方所支付之價金無息退還，不涉及違約。」等語。兩造簽訂系爭買賣契約時，被告並不知夏玟玲行蹤不明，兩造簽訂系爭買賣契約後，因被告欠缺夏玟玲同意移轉登記資料，無法於106年12月30日前備齊系爭土地移轉登記所需資料，乃依上開約定向原告主張系爭買賣契約不成立。嗣被告於107年2月7日辦妥系爭土地繼承登記，兩造於107年3月14日協議由被告將夏玟玲應得價金提存於法院，被告並以聲請法院為公示送達方式通知夏玟玲行使優先承買權，然經於107年10月1日調閱系爭土地登記謄本，始知悉夏玟玲應有部分遭查封，致系爭土地無法依土地法第34條之1規定出賣予原告並移轉登記，因夏玟玲應有部分於108年7月間仍有查封登記，兩造遂於108年7月4日簽訂系爭補充條款，依系爭補充條款之約定，被告僅需移轉系爭土地應有部分5分之4，夏玟玲應有部分則由原告自行主張優先承買權。

㈡兩造簽訂系爭補充條款後，被告已於108年8月12日將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告，而原告依系爭補充條款之約定，至遲應於109年2月23日將保留款91萬5000元交付被告，然原告迄仍拒絕被告領取上揭保留款

，故被告依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，如原告同意被告向履保專戶領回上揭保留款，則被告願於同日交付系爭權狀予原告。又兩造於系爭補充條款既已約定夏玟玲應有部分由原告自行處理，被告就夏玟玲應有部分自無給付不能情事，原告請求被告給付懲罰性違約金，並無理由。

㈢並聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲明均駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保免為假執行。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張：

㈠反訴原告及王國熙已依系爭補充條款之約定，於108年8月12日將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予反訴被告，反訴被告依系爭補充條款第2點約定，最遲應於109年2月23日給付反訴原告保留款91萬5000元，反訴被告至今仍未給付，反訴原告自得依系爭補充條款之約定，請求反訴被告給付上揭保留款。又反訴原告與王國熙、王酩盛就系爭土地之應有部分原各為5分之1，因王酩盛於107年3月15日已將其應有部分5分之1移轉登記予反訴原告王淑瑜，故王酩盛於109年7月間將系爭土地買賣未給付之價金、違約金、遲延利息等請求權一併讓予王淑瑜，茲以民事反訴狀通知反訴被告債權讓與之事實。另因王國熙已完全領取其出售系爭土地應有部分5分之1之買賣價金，故系爭土地買賣價金保留款之請求權人為反訴原告，反訴原告王鉦傑、王淑瑜之比例為1：2。基此，王鉦傑、王淑瑜得請求反訴被告給付之保留款分別為30萬5000元、61萬元，及均自109年2月23日起之法定遲延利息。

㈡另反訴被告拒不依系爭補充條款之約定，於109年2月23日前給付保留款，構成給付遲延，依系爭買賣契約書第4條之約定，反訴被告每逾1日應按遲延價金萬分之2計

算給付反訴原告違約金，則依反訴原告可請求保留款（即王鉦傑30萬5000元、王淑瑜61萬元）計算，反訴被告應自109年2月23日起至清償日止按日給付王鉦傑61元、王淑瑜122元違約金。

㈢並聲明：

⑴反訴被告應給付王鉦傑30萬5000元，及自109年2月23日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息暨按日給付61元。

⑵反訴被告應給付王淑瑜61萬元，及自109年2月23日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息暨按日給付122元。

二、反訴被告抗辯：

反訴原告與王國熙、王酩盛未履行將系爭土地所有權全部移轉登記予反訴被告之出賣人義務，復迄仍拒絕交付系爭權狀，惡意阻撓反訴被告取得系爭土地完整所有權，自不得請求反訴被告給付保留款，該保留款應充作賣方違約賠償之用等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、本件經兩造整理並協議簡化爭點如下：（卷二第13至14頁、第122頁）

一、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地原為被告4人及夏玟玲因繼承而公同共有。

㈡兩造於106年12月8日就系爭土地簽訂系爭買賣契約（本院卷一第9至14頁、第120至125頁）、107年3月14日簽訂「協議書」（本院卷第35頁）、於108年7月4日簽訂系爭補充條款（本院卷第28頁）。

㈢原告於106年12月8日將簽約款90萬元，於107年3月25日將備證用印款90萬元，於108年7月4日匯款150萬元、108年8月7日匯款410萬元（即系爭補充條款一、㈤所示之555萬元及其他費用5萬元）匯入履約保證專戶，並於108年10月14日清償系爭土地在臺中市西屯區農會貸款本息及相關費用164萬1239元以代價金，合計共支付904萬1239

元。

㈣系爭土地權利範圍5分之4已於108年8月7日申請辦理移轉登記予原告，並於同年月12日完成登記。

㈤被告已自履約保證專戶收受買賣價金430萬5000元（即王鉦傑100萬元、王淑瑜200萬元、王國熙130萬5000元）。

㈥系爭土地權利範圍5分之4之權狀（即系爭權狀）尚在代書涂詩旋保管中，並未交付原告。

㈦系爭土地買賣價金保留款91萬5000元尚在履約保證專戶內，並未給付予被告。（預備給付夏玟玲之180萬元業經被告於109年9月15日出具先行動支價款同意書，而由原告自履約保證專戶中領取完畢）。

㈧第三人人凱基銀行股份有限公司對夏玟玲應有部分於107年5月24日向本院聲請查封登記（案號：107年司執字第50553號），嗣於108年2月23日撤銷查封登記。後又於108年6月21日向本院聲請查封登記（案號：108年司執字第67640號），惟又於108年9月26日撤銷查封登記。

㈨第三人人裕融企業股份有限公司對夏玟玲應有部分，於109年2月19日向本院聲請查封登記（案號：109司執字17872號）。

㈩原告於109年1月2日向被告寄發存證信函（本院卷一第34頁），主張解除夏玟玲應有部分之買賣契約。

㈪夏玟玲應有部分經本院109司執字17872號強制執行拍賣，由原告於109年9月1日拍定，原告已取得本院於109年9月4日核發之不動產權利移轉證書。

二、兩造爭執之焦點：

㈠原告請求被告交付系爭權狀有無理由？

㈡原告主張被告就夏玟玲應有部分給付不能而解除契約，是否合法？

㈢承上，如原告解除此部分契約合法，原告依系爭土地買賣契約書第8條第3項請求被告各給付45萬元懲罰性違約金，有無理由？

肆、得心證之理由：

甲、本訴部分：

一、原告主張兩造於106年12月8日簽訂系爭買賣契約，買賣之標的物為系爭土地所有權全部，固為兩造不爭執之事實。惟依兩造於系爭買賣契約第12條「其他約定事項」所為「㈠本件買賣賣方尚辦理繼承，買方確已知悉。…㈣賣方（四人）需將過戶資料備齊（12月30日），若有欠缺至無法完成過戶時，本買賣不動產合約書不成立，買方所支付之價金無息退還，不涉及違約。」之約定，可知系爭買賣契約乃附有「賣方無法於106年12月30日備齊過戶資料」之解除條件，即於106年12月30日屆至時，如有被告無法備齊資料以供辦理系爭土地所有權移轉登記之情事時，系爭買賣契約即因解除條件成就而失其效力。而兩造之所以為上開約定之緣由，證人即承辦代書涂詩旋結證：簽約的時候被告有說所有權人不是他們4個人，他們正在辦理繼承，但是辦理繼承不是我辦理的，我有跟他們說系爭土地的名字不是被告4人，他們說被告4人先寫契約，因為不知道繼承辦理好是何種狀況，所以我在合約第12條其他事項加註㈠-㈣的事項，買方也確實知道這土地還在辦理繼承的事情；第㈣項約定賣方要將過戶資料在12月30日備齊，如果在這個時間沒有辦法過戶，買賣契約不成立，則買方的價金就無息退還，沒有涉及違約的問題；之後因為12月30日賣方資料沒有備齊，賣方就說他們不賣了，但是買方還想要買，雙方就去仲介那裡協調等語（見卷一第153頁）。證人即兩造買賣系爭土地之仲介黃金釵結證：系爭買賣契約簽約時，系爭土地登記謄本上登記的所有權人是被告的爸爸，被告正辦理繼承登記，系爭買賣契約註明沒有在106年12月30日之前辦理好繼承，系爭買賣契約就不算，後來因為原告一直要買，且因為繼承人多一個夏王愛甘，所以才需要用土地法34條之1來處理，簽約時

被告也不知道夏王愛甘的情況，只聽被告說夏王愛甘已經去世很久，之後才發現夏王愛甘雖然過世，但是還有繼承權，所以才寫上去；簽訂系爭買賣契約時及之後寫夏王愛甘名字的時候，應該都有跟原告說被告是要依土地法34條之1行使多數決出賣系爭土地；系爭買賣契約寫第12條的特別約定，不是因為王鉦傑沒有到場，是因為辦理繼承登記，會擔心還有其他繼承人，才有這條款等語（見卷一第155頁反面至第156頁反面）。由涂詩旋、黃金釵之上開證述，可知兩造之所以有系爭買賣契約第12條之特別約定，乃係因系爭土地當時尚在辦理繼承登記中，考量王枝文可能有其他繼承人，系爭土地是否能順利辦理所有權移轉登記尚屬不明，故而兩造才特別約定如無法於106年12月30日備齊資料辦理移轉登記，則系爭買賣契約即不成立之解除條件甚明。從而，原告主張被告刻意隱瞞系爭土地除被告外尚有其他繼承人之事實云云，洵難採憑。

二、又兩造簽訂系爭買賣契約後，雖因被告於106年12月30日未能備妥系爭土地所有權移轉登記所需全部資料，致兩造間系爭買賣契約之效力，依系系爭買賣契約第12條第4項之約定應屬不成立，然在被告於107年2月7日辦妥系爭土地繼承登記後，兩造復於107年3月14日簽訂協議書（見卷一第35頁），就被告應辦理提存、提出所有權移轉登記所需資料之期限及貸款核撥、價金動用等事項約定履行方式，顯見兩造於107年3月14日已再度達成系爭買賣契約仍生效力、僅改變履約期限及部分履約條件之合意，則兩造基於上揭協議書之簽訂，自仍應受系爭買賣契約及上揭協議書約定內容之拘束。嗣因兩造仍未能依上揭協議書之約定履行，兩造乃又於108年7月4日簽訂系爭補充條款（見卷一第28頁），約明：「茲為雙方於民國106年12月8日簽訂之土地買賣契約書，補充協議如下：一、…買賣價金新台幣（下同）900萬元，雙

方同意支付方式如下：㈠其中共有人夏玟玲應分得之價金180萬元須入專戶（…），保留由甲方（按即原告，下同）將來向台灣台中地方法院提存所辦理提存或主張優先購買之用。…㈤甲方應於108年8月15日前將555萬元…匯入履約保證專戶，專戶內款項應俟乙方權利範圍共五分之四全數移轉登記予甲方後，乙方108年8月23日始得領取王鉦傑…」等語，綜合系爭補充條款第1條第㈠、㈤項之上開約定內容以觀，足見兩造於簽訂系爭補充條款時，已合意將系爭買賣契約所約定之買賣標的，由系爭土地所有權全部，更改為被告就系爭土地之所有權應有部分5分之4，夏玟玲應有部分則改以保留價金、由原告於日後自行辦理提存或主張優先購買之方式，排除於系爭買賣契約買賣標的之範圍，此並據黃金釵結證：系爭補充協議的意思是原告同意被告出賣系爭土地應有部分5分之4，夏玟玲應有部分則由原告自行處理，寫系爭補充協議時，大家的認知是被告契約責任只有將其應有部分5分之4過戶給原告，這樣就算履約了等語甚明（見卷一第156頁至反面）。基上足認兩造於簽訂系爭補充條款時，業已合意解除系爭買賣契約關於夏玟玲應有部分之買賣契約，被告所負系爭買賣契約之出賣人義務，為移轉系爭土地應有部分5分之4予買受人之義務。原告主張被告仍負有移轉系爭土地所有權全部之義務，洵無可採。

三、承前所述，被告依系爭買賣契約及系爭補充條款之約定，應負移轉系爭土地應有部分5分之4予買受人之出賣人義務，則依民法第348條之規定，被告自負有將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告，並使原告取得表彰其土地應有部分權利書狀之義務。被告雖已於108年8月12日將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告，然表彰該應有部分權利之系爭權狀現尚由代書涂詩旋保管中，並未交付原告，為兩造不爭執之事實，則原告訴請被

告交付系爭書狀固屬有據。惟買賣契約出賣人交付標的物與買受人給付價金乃具對待給付關係，而兩造於系爭補充條款第1條㈣約定「保留款91.5萬元王鉦傑、王淑瑜、王酩盛。」，於第2條則約定「前條所保留91.5萬元，雙方同意以下方式處理：㈠乙方同意應俟夏玟玲權利範圍五分之一辦理法拍後，最遲109年2月23日後始得領回。」等語，由上開約定可知，兩造雖約明被告原則上應於夏玟玲應有部分拍定後始可領回保留款，但已併約明被告最遲得領回保留款之期限為109年2月23日，而原告於該期限屆至後、至本件言詞辯論終結時止，迄仍拒絕同意被告自履保專戶中領回上揭保留款，則被告依民法第264條為同時履行抗辯，主張於原告同意被告自履保專戶領回保留款之同時，同意涂詩旋將系爭權狀交付原告，於法自屬有據。

四、原告另以被告就夏玟玲應有部分有給付不能、給付遲延之違約情事，主張系爭買賣契約之一部（即關於夏玟玲應有部分之買賣契約）經原告於109年1月2日以存證信函為解除之意思表示，而生解除契約之效果等語。然查，系爭買賣契約關於夏玟玲應有部分之買賣契約部分，業經兩造於108年7月4日簽訂系爭補充條款時合意解除，已詳如前述，則兩造間關於夏玟玲應有部分之買賣契約關係，自108年7月4日起即因兩造合意解除而失其效力，堪以認定，原告於109年1月2日復就業已因兩造合意解除而不存在之夏玟玲應有部分買賣契約為解除之意思表示，自無從生解除契約之效力。從而，原告以被告就夏玟玲應有部分有債務不履行情事，而依系爭買賣契約8條第3項請求被告給付懲罰性違約金，於法亦屬無據，無從准許。

五、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係，請求被告交付系爭權狀，為有理由，被告依民法第264條規定為同時履行之抗辯，亦屬有據，爰判決如主文一、㈠所示。至

原告逾上開範圍之請求，則屬無據，不應准許。又原告關於金錢請求部分，既受敗訴判決，其就關於金錢請求部分假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張其與王國熙、王酩盛已履行系爭買賣契約出賣人義務，且系爭補充條款約定之取回保留款期限業已屆至，反訴被告依系爭補充條款之約定應給付保留款等語。反訴被告則以反訴原告與王國熙、王酩盛未履行將系爭土地所有權全部移轉登記予反訴被告之出賣人義務，且迄仍拒絕交付系爭權狀，反訴原告不得請求給付保留款等語為辯。經查，依系爭補充條款之約定，反訴原告與王國熙、王酩盛所負之出賣人義務，為將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予反訴被告，且反訴原告與王國熙、王酩盛已於108年8月12日將系爭土地應有部分5分之4移轉登記予原告，而關於交付系爭權狀部分，反訴原告與王國熙、王酩盛所為同時履行抗辯為有理由，並系爭補充條款第2條㈠已約明反訴原告與王酩盛最遲得領回保留款之期限為109年2月23日，均已詳如前述，則反訴原告依系爭補充條款第2條㈠之約定，請求反訴被告給付保留款，自屬有據。

二、依系爭補充條款第1條㈣「保留款91.5萬元王鉦傑、王淑瑜、王酩盛。」、㈤「…王國熙之持分全部價金為130.5萬元整，過戶完成後一次支付。…」之約定，可知系爭補充條款約定之保留款91萬5000元，為反訴原告與王酩盛應取得之價金，而王酩盛因於系爭土地應有部分5分之4移轉登記予反訴被告前，已將其就系爭土地之應有部分5分之1移轉予王淑瑜，因而將其保留款請求權讓與王淑瑜，並以反訴狀通知反訴被告債權讓與之事實，復為反訴被告所不爭執（見卷二第50頁），則反訴原告主張王鉦傑、王淑瑜就上揭保留款之權利比例為1：2，故而請求反訴被告給付王鉦傑30萬5000元（計算式：91

5,000元Ｘ1/3＝305,000元）、給付王淑瑜61萬元（計算式：915,000元Ｘ2/3＝610,000元），即屬可採。又系爭補充條款第2條㈠既約明反訴原告與王酩盛最遲得領回保留款之期限為109年2月23日，則反訴被告自109年2月24日起應負給付遲延責任，是反訴原告請求反訴被告就該保留款應自109年2月24日起至清償日止應加計法定遲延利息，亦屬有據。至反訴原告逾上開範圍之利息請求，則屬無據。

三、反訴被告至遲應於109年2月23日同意反訴原告領回保留款，反訴被告屆期拒不給付，應自109年2月24日起負給付遲延責任，已如前述。則反訴原告依系爭買賣契約書第3條第4項「甲方(按即買方，即反訴被告)若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約金給付乙方(按即賣方，即反訴原告)，…」之約定，請求反訴被告自109年2月24日起按日給付王鉦傑61元（計算式：305,000元Ｘ2/10000＝61元）、按日給付王淑瑜122元（計算式：610,000元Ｘ2/10000＝122元），亦屬有據。

四、綜上所述，反訴原告依系爭買賣契約及系爭補充條款之約定，請求反訴被告給付王鉦傑30萬5000元，及自109年2月24日起至清償日止之法定遲延利息暨按日給付違約金61元；給付王淑瑜61萬元，及自109年2月24日起至清償日止之法定遲延利息暨按日給付違約金122元，為有理由，應予准許。至反訴原告逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

丙、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　12　　日

民事第二庭　　法　官　呂麗玉

正本係依原本製作。

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　　110　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　巫偉凱