

※ 考生請注意：本試題不可使用計算機。請於答案卷(卡)作答，於本試題紙上作答者，不予計分。

一、甲見 A 女無業，又須獨自扶養 15 歲女兒 B 女，經濟情況困窘，甲與 A、B 相處甚為投緣，遂經常給予 A、B 經濟資助，進而與 A 交往，且與 B 互動頻繁。某晚，甲至 A、B 住處過夜而與 B 同床共眠。甲見 B 入睡後，伸手摸向 B 下體，手指進入 B 陰道內，直至 B 醒來才住手。因 B 在學校表現異常，經學校老師通報家庭暴力暨性侵害防治中心，社工至 B 就讀學校進行訪視後，始悉上情。

(一) 請分析甲刑責。(25 分)

(二) 若 B 時年 5 歲，請分析甲刑責。(25 分)

二、台北市某老舊眷村依國軍老舊眷村改建條例改建成數棟公寓住宅大廈，因地處市區，十分搶手。該眷村內由國防部配售已完工住宅（以下簡稱「軍宅」）之住戶，有一年邁老兵某甲，住 A 棟 5F-1 的住宅一戶（以下簡稱「A 屋」），因久病急需醫藥費，找上以代書為業之乙幫忙，乙未主動告知 A 屋實際市價已達 1000 萬元之資訊，僅說軍宅有禁止轉讓期間不好處理，會盡量幫忙等話。經乙居中介紹，由丙向某甲以 400 萬元購得。甲丙於買賣契約中約定：「A 屋買賣價金 400 萬元。甲應於 A 屋於甲產權登記日後起算五年期滿之日起，將 A 屋所有權移轉讓與登記予丙。」並約定：「甲於前揭五年期間內不得再將 A 屋出售、讓與登記予第三人，且不得為其他有害於丙利益之物權行為。但丙得逕自將 A 屋出售予第三人，無庸再徵得甲同意。」

又丙為規避法令禁止軍宅於一定期間內移轉規定，並滿足甲實際取得 400 萬元之急需等考量，遂與甲通謀為以下書面約定：1. 由丙無息貸款 400 萬元予甲，期限 5 年，並立即交付之，借期屆滿所應返還之借款 400 萬元，則用以代替丙未來應給付甲之 400 萬元房屋買賣價金，丙無須再行給付此買賣價金；2. 甲同意設定 A 屋之抵押權，以擔保該 400 萬元借款債權，以防止甲轉售 A 屋；3. 甲同意出租 A 屋予丙，並立即將 A 屋交付予丙使用，租期為 5 年；丙得不經甲同意，另將 A 屋轉租予第三人。甲陸續完成抵押權設定登記及交付 A 屋予丙，並自丙取得 400 萬元。試回答以下三問題：

(一) 公寓大廈全棟整體以及其中每層分隔的個別住戶單位（如 A 屋），在物權法上之法律性質屬於動產或不動產？是否違反一物一權主義？（10 分）

(二) 假設於甲丙軍宅買賣契約訂立後兩個月，丙即以 1200 萬元將 A 屋出售予丁。但甲於訂約後半年才發現 A 屋市價達千萬之情事，擬取回 A 屋自住或至少賺得更高價金。試問，甲應如何對丙、丁為法律主張？（20 分）

(三) 假設丙經代書乙告知戊有一 B 屋（普通住宅，非軍宅）待售，丙遂以 900 萬元向戊購買 B 屋，但擔心炒作房地產太多會影響自己從政之路，遂借用弟弟己的名義，將 B 屋登記予弟弟己的名下，並交付買賣價金。然己未經丙同意，竟將 B 屋出賣予庚，並為移轉登記。試問，己與庚之法律行為是否有效？（20 分）

參考法條

國軍老舊眷村改建條例

第 1 條：「為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，興建住宅照顧原眷戶、中低收入戶及志願役現役軍（士）官、兵，保存眷村文化，協助地方政府取得公共設施用地，並改善都市景觀，特制定本條例；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。」

第 24 條：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。

前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。」