

※ 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、甲於民國93年2月23日，以新臺幣1350萬元之價格，向乙購買坐落在臺北市○○區○○路1段7-7地號土地及其上門牌號碼：臺北市○○區○○路43巷11號4樓之3建物(下稱系爭不動產)，雙方並訂有「不動產預定買賣契約書」(下稱系爭契約)。因系爭不動產為乙承購之眷村(健安新城)改建配售戶，依國軍老舊眷村改建條例第24條第1項規定自產權登記日起未滿5年不得將出售、出典、贈與或交換。故甲與乙約定，自乙於取得產權登記日起(即95年2月8日)5年後辦理過戶，並於買賣契約第6條約定：「...當承辦單位或依法令規定准許且可移轉時，乙方即應將產權移轉給甲方...貳、若乙方違約不賣，或不履行本約，或不移交買賣標的，經甲方通知逾七日仍不履行時，甲方得解除本契約，解約時乙方應將所收款項加倍返還甲方，如甲方另有損害，乙方應賠償甲方一切損害...」；第10條約定：「雙方若有違反以上任一條款，願給付對方懲罰性違約金五百萬元整」。系爭不動產於民國95年3月29日並先移轉占有予甲，並交付所有權狀原本及印鑑證明供將來辦理移轉登記使用。甲復依約給付1215萬元，尾款135萬元則約定於移轉登記予原告時給付，系爭不動產並已設定第二順位最高限額抵押權1800萬元予甲。

詎料甲所居住之系爭不動產竟於民國99年6月間遭法院查封，經甲閱卷後始知乙疑似積欠丙1200萬元，而分別於民國99年4月22日、同年月30日簽發面額600萬元之二張本票予丙，丙因而於民國99年5月5日向法院聲請本票裁定並查封仍登記予乙名下之系爭不動產。因爭不動產遭丙聲請查封、拍賣以清償乙對丙之債務，故甲爰依民法規定及系爭買賣契約第6條、第10條約定，起訴請求乙給付已給付買賣價金之兩倍即2430萬元及違約金500萬元予自己。

乙則抗辯主張：系爭契約書因違反國軍老舊眷村改建條例第24條第1項之強行規定而屬無效。又依系爭契約第6條之約定，僅在乙有違約不賣、不履行本約或不移交買賣標的時，原告始得請求損害賠償。且系爭契約第6條中「當承辦單位或依法令規定准許且可移轉時，乙方即應將產權移轉甲方」，並未明訂所謂「依法令規定准許且可移轉」係限於國軍老舊眷村改建條例之規定，系爭不動產不能移轉係因土地登記規則第136條及強制執行法第113條準用第51條規定，因而乙並無違反移轉登記予甲之義務。此外，有關係爭買賣契約違約金之約定，第6條及第10條均係懲罰性違約金性質，而屬重複約定。又如認系爭契約第6條約定屬損害賠償額預定性違約金，而系爭不動產經法院執行處鑑價後之最低拍賣

※ 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。

價格為 3310 萬，縱扣除第一順位抵押權人板信商業銀行股份有限公司最高限額抵押權 810 萬元，尚餘 2500 萬元，甲之債權僅 1800 萬元，可全額獲償，甲並無損害，因而自不能主張系爭買賣契約第 6 條「貳」之違約金。第 6 條及第 10 條不論係損害賠償額預定性違約金或懲罰性違約金，甲僅支付乙 1215 萬元，其中 675 萬元則為貸款所得(向板信商業銀行股份有限公司貸款並設定有第一順位之最高限額抵押權 810 萬元)，且甲已設定 1800 萬元之第二順位抵押權，復甲就系爭不動產使用受益已達 5 年以上，故甲主張 1715 萬元之違約金賠償實屬過高，請求法院酌減之。

(案例事實改編自臺灣臺北地方法院 100 年度重訴字第 100 號判決)

試問：

(一)甲、乙間系爭契約之效力如何?(5%)

(二)甲得否依系爭買賣契約第 6 條主張解約並請求乙支付 1715 萬元之違約金?(5%)

(三)乙主張應酌減甲請求之違約金數額，是否有理由?(5%)

(四)設若乙為擔保其積欠丙之 1200 萬元債務，於變更印鑑證明、申請補發權狀後，將系爭不動產移轉登記予丙，則該讓與行為效力如何?(5%)

(五)設若乙於民國 99 年 4 月 1 日意外身故，由其子丁單獨繼承，丁不知甲、乙前開買賣契約之情事，遂於民國 99 年 9 月 10 日 1 日將該系爭不動產出賣並移轉登記予戊，則該讓與行為效力又如何?(5%)若買受人戊知悉甲、乙間之買賣時，甲得如何主張其權利?(5%)

二、家庭主婦甲購買家用食用油時，為了全家的健康，過去一直相信國內大廠牌大統的口碑，購買「大統長基特級初榨橄欖油」(Extra Virgin Olive Oil)。2013 年 10 月卻發現過去一直相信健康的橄欖油不僅含量不及 50%，而是摻混低成本的葵花油及棉花籽油，甚至加入對身體有害的「銅葉綠素」。若您是幫消費者提起訴訟之律師，請問您將如何幫家庭主婦甲向大統油公司主張其權益，讓其權益受損可以被法院接受?而訴訟過程中會遭遇何種困境?(30 分)

※ 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。

三、(40%) A 男為精品服飾集團創辦人，於 1990 年 1 月 1 日與長輩間安排指腹為婚的對象 B 女結婚，婚後約定以分別財產制為夫妻財產制。婚後生下 C 男，D 女，E 男，F 女。A 男婚後與公司服飾集團精品部門創意總監 G 男相戀，並與 G 以及 G 之母 H 同住，過著只羨鴛鴦不羨仙的幸福快樂生活，然對於 C 等子女有許多虧欠，故於 C 退伍後於 2010 年 12 月 31 日創辦生技公司時，即贈送資金 100 萬供其運用。2014 年 11 月 A 因為與 B 一起陪同 F 至台南參加研究所碩士班甄試，陪考時貼心的將長袖外套給 B 穿著，A 因此裸露出的手臂皮膚不幸被蚊子叮咬，而罹患登革熱出血致死。A 於 2015 年 1 月 1 日臨死前，匆忙用口中吐出的鮮血於床頭病歷表背面空白頁上寫下遺書，記明 2015 年 1 月 1 日並加以簽名，遺書內容除將與愛女 F 陪考的美好的回憶留在台南，並希望 C, D, E, F 能繼承其用愛來改變社會之遺志外，其將其所有遺產 30% 交由 G 繼承，30% 由 B 繼承，其餘由 C, D, E, F, H 均分繼承。於 2015 年 1 月 16 日大選之日辦完 A 之喪事後，在學校學會計的 F 除自責因其參加考試害死父親外，決定貢獻所學，出面清查 A 之財產，經查核後發現，A 留下 4,000 萬的現金，1,500 萬元的房屋，1900 萬之土地及 200 萬的骨董茶具組，500 萬元之負債。現金與房屋土地都還在，可是茶具組卻不翼而飛，經查為 G 於趁 A 住院時，至 A 的書房擅自取走該茶具組，即早在繼承開始前已飛翔入手。

於 A 出殯前，E 男晚上輪到其守靈之時，聽到隔壁 I 家中市價約 1,000 元小狗 J 無限重播的哀嚎聲音，經詢問左鄰右舍，原來 I 臨時到外島出差，因天候不佳趕不回來，J 好幾天沒有東西吃而哀嚎。E 受到父親用愛來改變社會遺志之啟發，遂決定破壞 I 家圍牆欄杆一小部分進去了解狀況並餵食小狗，而造成約 2,000 元之圍牆欄杆損害。E 先將 J 鬆綁使 J 可以先去喝水，然在鬆綁時 E 被 J 咬傷，E 因此須至醫院治療包紮並打狂犬病疫苗，共支出 600 元掛號費與醫藥費自付額，稍後 E 於購寵物商店 K 為 J 購買狗罐頭飼料支出 500 元。經餵食 J 兩小時後發現，J 口吐白沫，經查原來該罐頭飼料早已經過期三年，E 並未先檢查有效期限即加以餵食致 J 食物中毒，而有重大過失。經緊急送至 L 寵物醫院後，才救回 J 一命，剛好 I 也趕回來，遂直接至醫院接回 J，辦出院手續時 I 並支付 800 元之醫療急救費用。

(1) (15%) 請附理由說明 E 與 I 彼此間得主張之權利？

(2) (25%) 請附理由說明 F 得向其他人主張之權利？