

※ 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。

- 1、甲為大學教授，藏書頗豐，與書商間亦頗為熟絡。某日，甲之妻乙收到丙書商所寄之歷史百科一套，此乃丙為推銷新書，未受請求便將書籍連同帳單寄予甲。乙拆卸包裝後，遂囑咐未滿七歲之子丁，將書籍連同帳單置放於甲之書桌上。(1)設若甲丙已有約定，凡有新書即寄送於甲，不購買時，將於七日內退還。二週後，丙來函請求甲支付該套書價金 10 萬元。試問，丙之請求有否理由？(5%) (2)承前揭甲丙之約定，惟甲因出國開會在即，無法及時處理寄回退書事宜，遂囑託其妻乙務必於七日內去電丙告知退貨之意，待其回國後，再將該套書寄回予丙。然乙因忙於家務，遲未去電於丙，於書到後第七日深夜始傳真於丙，告知退貨之意。復一週，丙請求甲支付價金，有理由否？(5%) (3)承題示之事實，設若甲返家後見此套書，甚喜，以為此乃其妻乙所贈，疏忽未見一旁之帳單，遂加閱讀並批註心得於上。月餘，丙來函請求甲支付價金，甲始知此錯誤。試問，丙之請求有否理由？(5%) (4)承題示之事實，設若丙於信中書明，若不購買，請於七日內寄回，否則即視為同意購買。甲見而置之罔顧，便將該套書隨意置放於書房一角。不日，丁發現該書，遂塗鴉於其上。數旬後，丙得否請求甲支付價金？(10%)
- 2、甲於立法委員選舉中順利當選，為免辦理公職人員財產申報時，因名下不動產過多，招致輿論非議，故甲與其紅粉知己乙通謀將位於台北市之 A 屋，以買賣方式移轉登記於乙；又時逢甲之子丙將自大學畢業，其後於竹科工作，甲欲將位於新竹市之 B 屋贈與丙，惟礙於贈與稅過高，甲遂與丙共謀將 B 屋以買賣方式移轉登記於丙名下；另甲考量任公職後，將無暇照顧居住南部之年邁老母丁，遂將位於高雄市之 C 地贈與予丁。試問，(1)乙見房市氣氛熱絡，為財富累積不可錯失之機會，遂將 A 屋高價賣予戊。甲得知此事，甚怒，遂請求戊返還 A 屋於自己，甲之主張有否理由？(10%) (2)丙因不喜透天獨棟，偏愛大樓頂樓景觀戶，遂將 B 屋出租於己，自己則另行租屋他處。甲又得知此事，亦甚怒。甲得否請求己遷出、返還 B 屋於自己？(10%) (3)丁於受贈 C 地時，實已因年老失智而受輔助宣告，丁之女庚任其輔助人，因無法支付龐大照顧費用，庚遂將 C 地以丁名義出賣於辛。甲復知此事，遂以贈與契約無效為由，請求辛返還 C 地於自己，有理由否？(10%)
- 3、就讀地政系大且未婚之甲，為求儘早累積工作經驗，於未得法定代理人同意下，遂受雇於乙不動產仲介公司，學習、從事不動產經紀之工作，表現甚獲賞識。某日，乙公司之經理丙指示甲，於 7 月 10 日，代客戶丁去跟戊洽談買賣戊之 A 地；於 7 月 15 日，代客戶己去跟庚洽談租賃庚之 B 屋；於 7 月 20 日，代客戶辛去跟壬洽談出賣辛之 C 套房等事宜。(1)丁曾向丙表示，礙於資金因素，A 地購入價格不得高於 2 千萬元，惟未載於授權書中。於約定之日，甲出示授權書於戊後，代丁與其商議購賣 A 地。其間，戊頻頻表示 A 地位於精華地段、週邊公共建設齊全、交通暢達，為一難得之寶地，日後若興建大樓出售，勢必獲利倍增云云，故須 2100 萬元始願意出售該地。經衡量後，甲認為貨稱其值，旋即去電丁詢問此事，然幾經連絡，丁始終未接電話，甲以為機不可失，況僅較原定預算多出 100 萬元爾爾，遂以丁名義與戊簽訂 A 地之買賣契約，並即經公證。試問，戊得否向丁請求給付價金 2100 萬元？(10%) (2)甲復於約定之日，代己與庚商議租賃 B 屋事宜，惟庚未告知甲 B 屋乃為高輻射鋼筋建造，已證實對人體有健康危害。甲見租金低廉，遂以己名義與庚簽訂租賃契約，月租 1 萬元、租期二年。後已知悉此事，遂拒支付租金於庚，試問，己之主張是否有理由？(10%) (3)詎料，甲之父癸於 7 月 20 日一早知悉甲受雇於乙之事，甚為不悅，認甲荒廢學業，旋即去電於丙表示，其不願甲半工半讀。丙隨即去電甲、壬，但二人皆因收訊不佳、無法接通。其間，甲便

以辛名義將實為凶宅之 C 套房，以低於通常市價之 100 萬元出賣於王。然就 C 套房為凶宅一事，甲並不知情，僅丙、辛知其詳情。試問，該買賣契約效力如何？(5%) (4)承前，王隔日經鄰人相告，得知 C 套房為凶宅，甚怒。試問，王得否拒絕給付價金於辛？(5%)

- 4、甲公司之負責人乙為紓解公司營運資金之困，將甲名下所有之 A 屋、B 車，分別以分期付款買賣之方式出賣於丙跟丁，約定於付清價金後，始取得所有權，惟就 A 屋未辦理預告登記、就 B 車雖有書面契約、但未辦理登記。(1)乙嗣後見戊出價更高欲購買 A 屋，復將 A 屋出賣並移轉登記於戊。試問，丙獲悉後，請求戊塗銷登記是否有理由？(5%) (2)承前，此際丙對甲得如何主張其權利？(5%) (3)又丁受讓占有 B 車後，旋即將該車以高價賣予己。乙知悉後，遂向己主張甲仍為 B 車之所有權人，請求己返還該車於甲。試問，該主張是否有理由？(5%)