

# 八月份線上模考班題目

## 第一題

甲有一座位於台北信義區的 A 屋，長期委託經營房屋仲介業務的乙代為出租他人。某日，A 屋內承租人係一未成年之大學生丁（當初締結租賃契約之人係其法定代理人戊），因無法承受課業、失戀壓力，飽嚙人間冷暖後而燒碳自殺。丁陳屍 A 屋多日後，因 A 屋屋內發出可怕惡臭而被發現，一時之間震驚當地左鄰右舍。

事發後一個月，在乙的建議下，甲決定將 A 屋出售，仍委託乙代為處理 A 屋的出賣事宜。一個月後，丙前來詢問 A 屋出售細節，乙向丙強調 A 屋能眺望象山景觀極佳、價格便宜且位於捷運站旁交通便利，對於 A 屋之前發生集體燒碳自殺之事卻隻字未提。丙評估後，認為 A 屋屋況甚佳且能觀賞象山美景，決定購買，乃與甲簽訂 A 屋買賣契約，並當場預付 300 萬元作為頭期款。數日後，丙與 A 屋附近住戶閒談中，輾轉耳聞 A 屋過去發生燒炭自殺之事，非常後悔購買 A 屋的決定。其後，甲請求丙支付其餘價金，並表明隨時配合辦理過戶登記及交屋事宜，不但遭丙拒絕，丙反而請求甲返還其已支付的 300 萬元。

試問：(一) 甲丙二人之主張，何人主張有理？(25 分) (二) 又丁在 A 屋內自殺致使 A 屋成為凶宅，承租人甲得否向戊請求損害賠償？(25 分)

## 第二題

甲乙訂立大樓興建工程契約，由乙包工包料興建甲公司最新大樓（下稱 A 建物），約定分四期給付工程款，並預先為乙設定承攬人抵押權。不料，施工後不久，乙即因資金週轉不靈瀕臨破產。幸虧乙建設公司與丙建設公司簽有「同業連帶擔保契約」，改由丙公司接手興建，乙公司與丙公司亦訂立債權轉讓契約，由丙受讓乙公司對甲公司之工程款債權。丙尚在挖掘 A 建物地下層、鋪設鋼筋時，甲公司亦因資金週轉需求，將未完工之 A 建物出賣與丁，由甲、丁簽訂債務承擔契約，由丁承擔甲對丙之工程款債務，並將起造人由甲公司改為丁，由丁公司支付前三期工程款。A 建物由丙興建完成後，發生下列數事件：

(一) 若丁公司支付前三期工程款，卻在完工後拒付最後一期工程款，丙得向何人為如何主張？A 建物完工後三年，丙仍否請求最後一期工程款？(40 分)

(二) 若丁與戊簽訂 A 建物買賣契約，以 1000 萬元將 A 建物出賣給戊，惟尚未登記。戊早已預計將 A 建物轉售與己，已談妥價金 1500 萬及其他費用手續等，但尚未正式簽約。不料丁受庚唆使，將 A 建物出賣給庚並移轉所有權。試問：戊得否向何人請求 500 萬轉售利益損失？

### 第三題

甲、乙為青梅竹馬，從小由兩家父母代訂婚約。於大學後，兩人才知上情，惟兩人早已暗戀彼此，只覺欣喜並無抵觸，更以「老公、老婆」互稱。兩人感情漸篤，並論及婚嫁。惟甲另找小三丙，並被兩家父母知悉，遂被要求早日完婚、斷絕與丙之關係，甲父母更因此致贈乙價值 10 萬元金飾手鐲表明：「妳才是我們認定的媳婦。」甲聽從父母之命，催促乙早日與其結婚、共組美滿家庭，但乙女心中已生裂痕，不願結婚，一再拖延。甲即以乙「故違結婚期約」欲解除婚約，問當事人間法律關係？(25 分)