

科目	民法	適用系所	財經法律研究所法律學組	時間	100分鐘
----	----	------	-------------	----	-------

※請務必在答案卷作答區內作答。 共 2 頁第 1 頁

一、 A於2010年初以新台幣1000萬購入甲屋一戶，嗣於2010年7月時，A見不動產景氣熱絡，欲將甲屋出售。適有B前來洽詢，A見B頗為鍾愛該屋之格局及座向，為鼓動B之購買意願，A即向B謊稱已有買主洽談中，可能近期簽約。B獲悉後，因考慮甲屋之機會難得，即出價1300萬，並獲A同意出售，兩造完成書面簽約，並約定應於2010年9月底前給付價金並辦理過戶。B簽約後，於2010年8月間經由網路查詢，另有類似格局及座向之乙屋僅以1100萬出售，B深感購屋受騙，即與律師諮詢有無法律救濟途徑。(25%)

(一) B可否主張其意思表示具有瑕疵，撤銷房屋買賣契約？

(二) 承上題，如B主張售價過高而欲解除契約，A則認為未來尚有上漲空間而同意解除契約。但A、B為避免甲屋移轉登記而再度課徵契稅及規費，即協議甲屋仍然維持B之登記名義，但由A於三個月內自行尋覓客戶。如A與購屋客戶達成協議，即通知B辦理移轉過戶登記。嗣於上述三個月期間內，適有科技新貴C看好未來房市發展，經查詢土地登記簿謄本後，C即向B表示願以1600萬購買甲屋。B見機會難得，即將甲屋出售並辦理移登記予C，獲利300萬元。A獲悉後甚感憤怒，並向律師諮詢應如何對B主張權利。您是A的律師，請您基於A的立場，提出可行的權利主張及法律分析。

二、 閱讀下面的新聞報導，試依現行**民法物權篇**之相關規定，分析消基會與金融機構之訴訟，法院間就本件爭議之法律判斷標準為何？(25%)

「消基會發現，部分銀行在房貸契約中逕自擴充消費者的擔保範圍，導致消費者就算還清房貸，也無法取得清償證明，無法出售房屋。消基會昨向六家銀行提出國內首件「不作為訴訟」，訴請法院禁止銀行約定對消費者不利且不公平的條款。消基會提出不作為訴訟，挨告的六家銀行分別為大台北、京城、渣打、台灣中小企銀、華泰商銀和國泰世華銀。

消基會董事長蘇錦霞說，銀行與消費者簽訂的房貸授信契約，約定消費者的擔保範圍，除民法八百六十一條約定的本金、利息、遲延利息和違約金外，還有部分銀行擅自擴大成「概括所有債務型」，上網到要還票據、墊款、信用卡債務，對消費者明顯不公平、不合理。業者若要擴充，需與借款人協商取得同意。

蘇錦霞舉例，曾有消費者向銀行申請一千八百萬的房貸，途中想清償後轉向利息較低的銀行貸款，沒想到銀行在房貸契約中把擔保人在該銀行的信用卡債務也列入擔保範圍，最後協調未果，只能繼續在該銀行繳貸款。

消基會提出本件訴訟同時，也呼籲所有消費者，雞蛋不要放在同一個籃子裏，亦即房屋貸款在甲銀行，信用卡就向乙銀行申請、存款就在丙銀行，如此可避開銀行業者在設定擔保範圍時，將消費者任何債務一網打盡，避免出現前述情形。

消基會董事謝天仁說，「魔鬼藏在授信契約裡」，銀行把消費者所有債務，通通納入抵押權擔保範圍，傷害消費者權益。消基會希望藉由司法判決的強制力，自源頭處斷絕業者透過定型化契約損害消費者權益，並要求銀行業盡速修改定型化契約。

蘇錦霞說，依《消保法》十一條、十二條規定，消費者可主張銀行這類約定無效，但每件調解個案無法成為通則，若業者不妥協，消費者還是得打官司。消基會

籌畫半年之久，決定提出《消保法》實施以來第一件「不作為訴訟」，要一口氣終結銀行欺侮消費者的行為。

蘇錦霞表示，目前只針對國泰世華等六家銀行提訴，未來若發現其他銀行有類似情況，將併案提起訴訟，呼籲民眾踴躍向消基會檢舉。」

- 三、甲為某地區之田僑宅(有錢人)，平日專以出租房屋為生，乙為剛考上大學18歲的年輕人。某日，乙在PTT的套房板上看見甲有套房出租，於是打電話約甲看房屋，乙因見房租便宜，便不加思索答應承租。搬進屋內後發現，房屋漏水，地板凹陷不平，半夜還會有奇怪的聲音。經向網友詢問，始知該套房原來是所謂的「凶宅」。乙連夜搬離該屋，並向甲表示要退租和請求返還已預付的兩個月租金。試就甲是否知情該屋為「凶宅」，討論甲乙雙方間之法律關係？(20%)
- 四、甲和乙是大學同窗四年的麻吉兼換帖(好友)，畢業後兩人各在職場上奮鬥。某日，甲忽然接到尋久未見的好麻吉乙的電話，表示最近因投資海外事業，需向銀行融資貸款，希望甲能幫忙擔任連帶保證人，以獲取銀行融資認可。甲念在往日情誼上答應幫忙。後來，乙因週轉不靈，積欠銀行 700 萬元，跑路失聯，銀行以甲為本件最高限額一千萬元保證債務的連帶保證人，要求甲還款。甲表示，先前已代乙清償過一次 300 萬元的債務，所以保證債務應該已經消滅，拒絕還款。請問：
- (一) 何謂最高限額保證？(10%)
- (二) 最高限額保證有無約定保證期間，對保證人有何影響？(10%)
- (三) 本案例後來的 700 萬元債務如果是發生在最高限額保證的約定期限內，甲是否仍需還款 700 萬元？(10%)