

國立中正大學 112 學年度碩士班招生考試試題

科目名稱：民法

本科目共 1 頁 第 1 頁

系所組別：法律學系-民商法組

- 一、甲父在民國（以下同）110 年某日對其子乙表示，如乙能與交往中之丙結婚，則將甲自己所有之 A 房地贈與乙，以為新婚祝賀與資助。乙感謝甲之贈與並表示同意。其後，乙連續 3 次向丙求婚，均遭拒絕，甲認為乙無法與丙共結連理，於是將 A 房地出賣予丁，並為所有權移轉登記及房地之交付。豈知，今年 1 月乙順利與丙辦理結婚登記，乙主張甲乙間之贈與契約有效，請求甲丁塗銷 A 房地之所有權移轉登記，甲應將之移轉登記予乙，並對乙為交付。試問：本案甲乙間關於 A 房地之贈與契約，其發生效力之時間為何時？又，本於上列事實，乙之請求權有無理由？（33%）
- 二、甲將某公寓大廈的一樓出租予好友乙，約定：「每月租金為新臺幣 4 萬元（為市場租金行情的 8 折友情價），管理費及水電費用則由承租人負擔，租期自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，為期 1 年，租金預付，期滿不續租。」1 年期滿後，乙以其屋內機器遭其債權人假扣押並交付乙保管、無法另尋他處放置為由，拒不搬遷，但也不再支付租金及管理費和水電費，甚至允許丙將該屋充當詐騙的電信機房，並從中抽成，抽成獲利達新臺幣 100 萬元。後來，甲乙雙方於 2022 年 2 月 1 日簽訂切結書，載明：「乙預計於 2022 年 4 月起陸續安排機具施工將機器設備等移除，需拆窗戶一扇及部分外牆，乙承諾會回復原狀。」然乙直到 2022 年 6 月底才清空搬離，卻未將窗牆回復原狀，且遺留丙的電信設備，但甲誤認為該設備是乙的而主張有留置權。另外，甲因該公寓大廈管理委員會的管理費催繳通知及擔心被斷水斷電，而先行將該 6 個月的費用予以墊付。試問：甲就上開 6 個月之租金、管理費、水電費用、窗牆修繕費用，以及抽成獲利，主張乙應該返還，並就遺留之電信設備主張留置權，是否有理由？（33%）
- 三、甲為系爭大廈的公寓大廈管理委員會，乙為區分所有權人。系爭大廈外牆的所有權登記為所在位置的區分所有權人的專有部分。嗣後系爭大廈老舊，經區分所有權人會議決議推動外牆修繕事宜，並作成依各戶立面實作面積分攤外牆立面磁磚的更新費用及調漲管理費的決議。乙主張外牆為維持系爭大廈安全及外觀的必要構造，應屬全體區分所有權人共有，該決議應為無效。甲主張系爭大廈辦理所有權第一次登記時，外牆登記即為所在位置之區分所有權人之專有部分，不因嗣後制定之公寓大廈管理條例而溯及變更成為系爭大樓之共有部分，系爭規約條款僅確認系爭大廈之外牆屬各區分所有權人專有之事實，自非無效。系爭決議已合法送達予各區分所有權人，並經公告，就調漲管理費部分，區分所有權人均如數繳納，可見系爭決議屬依法作成。是以外牆屬各區分所有權人之專有部分，系爭決議及系爭管委會決議就修繕費用分擔部分，均為有效。請問：
- （一）專有部分的意義？（10%）
 - （二）公寓大廈的外牆為專有部分或共有部分？（10%）
 - （三）專有部分與登記的關係為何？（14%）