

3.其他法律議題

本片除了民事法律以外，也有許多刑法與行政法上的議題，例如，警察到夜市查緝非法光碟，就是行政檢查（行政程序法第36條）。丙偷丁的項鍊拿去償還欠錢，涉及到刑法上的親屬間竊盜罪，依刑法第324條屬於告訴乃論罪。建商D以金錢買通丙同意辦理都市更新，涉及到貪污治罪條例第10條之行賄罪，丙是否有收錢雖不明確，但丙承諾同意都市更新也涉及同條例第4條的期約不正利益罪，承辦的公務員雖未收錢，但如果違法同意都市更新，也有可能涉及同條例第6條之圖利罪。建商總經理E，為開發土地做了許多犯罪行為，公司是否要連帶負責？也涉及到公司經理人的責任問題（民法第23條）。

三、真實事件對照

租屋或租地糾紛在實務上是很常見的社會新聞來源，實務上曾經發生過知名夜市因為經營權糾紛，而調用貨櫃霸占夜市出入口（高院台南分院111年重上字第6號、108年重上字第64號），也發生過經營權讓與導致知名夜市攤商無法續租的新聞出現。甚至還有出現過租用土地經營市場，租約到期後市場房屋被迫拆遷的悲劇，2024年2月1日發生的基隆東岸商場的產權糾紛（臺灣基隆地方法院113年度重訴字第23號民事判決），與本片也有幾分類似，可以一起參考比較看看。

四、精選考題

- 1.甲承租乙所有之A地建築房屋，租期50年，雙方簽訂一書面契約，俟房屋落成後，甲竟將該屋出賣予丙，並為所有權之移轉。其法律效果，下列敘述，何者正確？

(A)乙得請求丙拆屋還地，因乙、丙間無租賃關係 (B)乙依民法規定得終止與甲間之租賃契約，因甲將新建之房屋讓與丙 (C)丙得解除與甲間之房屋買賣契約，因甲無A地之所有權 (D)乙得向丙請求給付租金，因乙、丙間依法有租賃關係 【107司律一試民20¹⁵】

2.有關刑法第150條「在公共場所或公眾得出入之場所聚集3人以上，施強暴脅迫」之聚眾施強暴脅迫罪，下列敘述何者錯誤？

(A)依實務見解，本條聚眾犯意的形成，一定要於聚集時即對於將實施強暴脅迫有所認識，方能構成本罪；若聚集後始有本條犯意，則不成立本罪 (B)該條所指之「聚集」，不論是自動聚集或被動聚集，均包括在內，而不限於自動聚集的情形 (C)雖然條文沒有明文，但依實務見解，聚眾實施強暴脅迫之人，主觀上應具有妨害秩序之故意，始能成立本罪 (D)依實務見解，本條是抽象危險犯，不以發生實害結果為必要，倘因而侵害其他法益而成立他罪（如傷害罪），應視情節不同，分依競合關係或數罪關係予以處罰

【114司律一試刑17¹⁶】

3.甲名下有一間公寓，該公寓之專有部分包括A騎樓。詎該公寓所屬管理委員會乙未經甲之同意，擅自將A騎樓出租並交付於善意之丙，丙搭建衣物網架，供夜市擺攤使用。下列敘述，何者錯誤？

(A)甲得依所有權妨害除去與所有物返還請求權，訴請丙拆除衣物網架並交還A騎樓 (B)雖乙、丙間之租約有效，但甲得向丙請求返還相

15 本題事實與本片C地主簽租約以後將土地轉賣給D建商的劇情十分類似。依題意，民法第426條之1規定，租用基地建屋移轉房屋所有權，仍有買賣不破租賃之適用，且該契約以書面為之，不受民法449條租期限限制，故選B。

16 本題事實與本片黑幫接受財團委託，多次率團到夜市砸攤的劇情十分類似。依題意，選A。

當於租金之不當得利 (C)對甲而言，丙占用A騎樓乃善意之無權占有人 (D)甲得向乙請求返還其出租A騎樓所收取租金之不當得利

【113司律一試民28¹⁷】

4.甲乙為好友，甲因公調職出國工作2年，乙剛好正在找屋承租，於是甲將其所有之A屋，借給好友乙住，約定甲在國外期間無償借乙住，乙幫忙保管整理A屋。後來甲於國外需錢孔急，將A屋賣給丙，丙取得A屋所有權後，以存證信函要求乙於10日內，馬上搬出，10日後丙馬上訴請乙返還A屋。下列敘述，何者正確？

(A)甲乙間之使用借貸契約為期2年，對於A屋受讓人丙仍繼續存在，丙不得要求乙搬出 (B)乙之占有並非無權占有，丙不得請求乙返還A屋占有 (C)丙得對乙主張A屋之所有物返還請求權 (D)甲乙間之使用借貸雖訂有期限，但期限屆滿前，甲得隨時請求返還借用物

【112司律一試民15¹⁸】

5.甲向乙承租A地，租期二年，甲、乙雙方因此訂立一書面契約。乙立即將A地交付予甲占有使用，惟一年後，乙竟將A地設定普通地上權予丙，並至地政機關辦妥登記手續。下列有關本案之法律效果之敘述，何者正確？

(A)丙得向甲請求返還A地，因甲構成無權占有 (B)丙不得向甲請求返還A地，因甲非占有人 (C)丙得向甲請求給付租金，因甲、丙間有

17 本題事實與本片攤商與地主之間的轉租關係十分類似。依題意，民法第443條規定，承租人未經出租人同意轉租者，出租人得終止租約，若承租人未終止租約，乙與丙的租約仍然有效，依民法第444條規定，出租人得向承租人請求損害賠償，並非不當得利，選B。

18 本題事實（屋主出借後賣屋）與本片舊地主出租後賣地的劇情類似，可以互相對照。依題意，民法第425條及第426條規定，限於租賃關係和物權關係才有買賣不破租賃，借用關係則無，乙不得主張買賣不破租賃，但可以向甲請求損害賠償，選C。

租賃關係 (D)丙不得向甲請求給付租金，因甲、丙間無租賃關係

【106司律一試民10¹⁹】

6.其他考題：關於買賣不破租賃的其他考題，可參考【112司律一試民12】；與買賣不破租賃類似的推定租賃關係（民法第425條之1）議題，相關考題可參考【113司律一試民14】；就緊急避難或誤想緊急避難議題，相關的考題有【111司律一試刑4】；就親屬間竊盜罪議題，相關的考題有【108司律一試刑39】；就貪污議題，相關的考題有【109司律一試刑14】；就圖利議題，相關的考題有【106司律一試刑2】；就都市分區的核定，相關的考題有【105司律一試公30】；就公司經理人的認定，相關考題有【107司律一試商2】。

五、舉一反三：其他相關電影與考題介紹

這部電影的法律題材比較特定，主要是圍繞在不動產的使用、租賃、相鄰關係與讓與上面。就租賃契約來說，電影《向左走向右走》（2003）就有出現很多房東與房客之間的關係，甚至還出現租客與租客之間，房東與房東之間的關係，都可以和本片一起參考比較；就土地開發或都市更新議題來說，電影《鱷魚》（2021）也有類似的題材，內容更為曲折，利益更複雜，可以與本片一起參考比較；就市場經營糾紛議題來說，電影《角頭》（2015）也是類似題材，只是糾紛處理方式更為火爆，可以一起欣賞比較。

¹⁹ 本題事實（設定地上權）與本片舊地主和新地主的關係（買賣）可以互相比較。依題意，民法第426條規定，出租人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用收益者，準用第425條之規定，承租人仍得主張租賃關係，選C。