



	การสอบความรู้ชั้นปริญญาตรี	ข้อ 1	ใช้สมุดสีม่วง
กลุ่ม	ผศ.ดร.สมเกียรติ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ข้อ 2	ใช้สมุดสีน้ำเงิน
	การสอบภาค 1 ประจำปีการศึกษา 2558	ข้อ 3	ใช้สมุดสีเขียว
	วิชาบังคับ ชั้นปีที่ 2 ภาคปกติ	ข้อ 4	ใช้สมุดสีเหลือง
Sec. 0200/04	วันพุธที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2558	ข้อ 5	ใช้สมุดสีส้ม

.....

ลักษณะวิชา น. 202 กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน

ข้อ 1 นายคำ นายแดง และนายขาว มีบ้านพักและร้านค้าอยู่ในชุมชนเดียวกันและรู้จักกัน นายคำมีอาชีพจัดสรรที่ดินและปลูกบ้านขาย นายแดงเปิดร้านขายวัสดุก่อสร้าง นายคำติดค้างชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง นายแดงอยู่เป็นเงิน 2,200,000 บาท นายคำมีที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งตั้งอยู่ห่างจากบ้านนายแดง 500 เมตร นายคำทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพร้อมที่ดินกับนายขาวกำหนดจดทะเบียนโอนกันในวันที่ 1 ธันวาคม 2558 โดยนายขาวชำระค่าซื้อบ้านไว้แล้วครึ่งหนึ่ง

นายคำสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจากร้านของนายแดงเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างอาคารในที่ดินที่นายขาวทำสัญญาจะซื้อจะขายกับนายคำ ในระหว่างที่นายคำทำการก่อสร้างอาคารบนที่ดินดังกล่าว นายแดงไปดูนายคำดำเนินการก่อสร้างและนายคำบอกนายแดงว่าหากขายบ้านได้จะนำเงินมาชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง เพราะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพร้อมที่ดินกับนายขาวไว้เรียบร้อยแล้ว

ต่อมา วันที่ 15 พฤศจิกายน 2558 นายคำสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าวเสร็จ นายคำทำสัญญาโอนบ้านพร้อมที่ดินดังกล่าวตีใช้หนี้แก่นายแดง และได้ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่นายแดงในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558

ดังนี้ อยากรทราบว่

(1) ที่ดินดังกล่าวเป็นของใคร เพราะเหตุใด

(2) นายขาวจะฟ้องขอให้บังคับนายคำและนายแดงร่วมกันจดทะเบียนเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดแปลงนี้ระหว่างนายคำกับนายแดง ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีม่วง

ข้อ 2 ก. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่ง อนุญาตให้ ข. ปลูกบ้านไม้ชั้นเดียวเพื่อยู่อาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลา ทั้งสองตกลงกันว่า หาก ข. ไม่ประสงค์จะอยู่ในที่ดินเมื่อใดก็ให้รื้อบ้านไปได้เสมอ ต่อมา ค. ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของ ข. ได้ฟ้องเรียกให้ ข. ชำระหนี้ แต่ ข. ไม่มีเงินชำระ ค. จึงนำเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลนำยึดบ้านออกขายทอดตลาดชำระหนี้ โดย ง. เป็นผู้ซื้อได้ไปจากการขายทอดตลาดแต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จากนั้น ง. ได้ทำหนังสือยกบ้านหลังนี้ให้ จ. จากนั้น จ. ซึ่งเป็นเพื่อนของ ก. ได้ทำหนังสือสัญญา

/ จะซื้อที่ดิน



	การสอบความรู้ชั้นปริญญาตรี	ข้อ 1	ใช้สมุดสีม่วง
กลุ่ม	ผศ.ดร.สมเกียรติ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ข้อ 2	ใช้สมุดสีน้ำเงิน
	การสอบภาค 1 ประจำปีการศึกษา 2558	ข้อ 3	ใช้สมุดสีเขียว
	วิชาบังคับ ชั้นปีที่ 2 ภาคปกติ	ข้อ 4	ใช้สมุดสีเหลือง
Sec. 0200/04	วันพุธที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2558	ข้อ 5	ใช้สมุดสีส้ม

.....

ลักษณะวิชา น. 202 กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน

ข้อ 1 นายคำ นายแดง และนายขาว มีบ้านพักและร้านค้าอยู่ในชุมชนเดียวกันและรู้จักกัน นายคำมีอาชีพจัดสรรที่ดินและปลูกบ้านขาย นายแดงเปิดร้านขายวัสดุก่อสร้าง นายคำติดค้างชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง นายแดงอยู่เป็นเงิน 2,200,000 บาท นายคำมีที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งตั้งอยู่ห่างจากบ้านนายแดง 500 เมตร นายคำทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพร้อมที่ดินกับนายขาวกำหนดจดทะเบียนโอนกันในวันที่ 1 ธันวาคม 2558 โดยนายขาวชำระค่าซื้อบ้านไว้แล้วครึ่งหนึ่ง

นายคำสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจากร้านของนายแดงเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างอาคารในที่ดินที่นายขาวทำสัญญาจะซื้อจะขายกับนายคำ ในระหว่างที่นายคำทำการก่อสร้างอาคารบนที่ดินดังกล่าว นายแดงไปดูนายคำดำเนินการก่อสร้างและนายคำบอกนายแดงว่าหากขายบ้านได้จะนำเงินมาชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง เพราะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพร้อมที่ดินกับนายขาวไว้เรียบร้อยแล้ว

ต่อมา วันที่ 15 พฤศจิกายน 2558 นายคำสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าวเสร็จ นายคำทำสัญญาโอนบ้านพร้อมที่ดินดังกล่าวตีใช้หนี้แก่นายแดง และได้ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่นายแดงในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558

ดังนี้ อยากรทราบว่

(1) ที่ดินดังกล่าวเป็นของใคร เพราะเหตุใด

(2) นายขาวจะฟ้องขอให้บังคับนายคำและนายแดงร่วมกันจดทะเบียนเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดแปลงนี้ระหว่างนายคำกับนายแดง ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีม่วง

ข้อ 2 ก. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่ง อนุญาตให้ ข. ปลูกบ้านไม้ชั้นเดียวเพื่อยู่อาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลา ทั้งสองตกลงกันว่า หาก ข. ไม่ประสงค์จะอยู่ในที่ดินเมื่อใดก็ให้รื้อบ้านไปได้เสมอ ต่อมา ค. ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของ ข. ได้ฟ้องเรียกให้ ข. ชำระหนี้ แต่ ข. ไม่มีเงินชำระ ค. จึงนำเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลนำยึดบ้านออกขายทอดตลาดชำระหนี้ โดย ง. เป็นผู้ซื้อได้ไปจากการขายทอดตลาดแต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จากนั้น ง. ได้ทำหนังสือยกบ้านหลังนี้ให้ จ. จากนั้น จ. ซึ่งเป็นเพื่อนของ ก. ได้ทำหนังสือสัญญา

/ จะซื้อที่ดิน

จะซื้อที่ดินแปลงที่บ้านตั้งอยู่จาก ก. โดยยังไม่ได้ชำระราคา แต่ ก. ได้ส่งมอบที่ดินแก่ จ. แล้ว และตกลงกันว่า จะไปโอนทางทะเบียนและชำระราคากันภายใน 3 เดือน ครั้นครบกำหนด 3 เดือน ทั้งคู่กลับไม่ได้ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกันแต่อย่างใด จนกระทั่งเวลาผ่านไป 12 ปี จึงเกิดระหองระแหงกันขึ้น จ. จึงเรียกให้ ก. ไปโอนที่ดิน แต่ ก. ปฏิเสธอ้างว่าเวลาล่วงเลยมาเกิน 10 ปีแล้ว ขาดอายุความ และ ก. ไม่ประสงค์ขายที่ดินแปลงนี้แล้ว ทั้งเรียกให้ จ. ออกจากที่ดิน ทั้งห้ามยุ่งเกี่ยวกับบ้านซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ด้วย จ. จึงอ้างว่า บ้านเป็นทรัพย์สินที่ตนได้รับ โอนมาโดยชอบ และตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว โดยการครอบครองปรปักษ์

ท่านจงวินิจฉัยว่า ระหว่าง ก. กับ จ. ใครมีสิทธิในที่ดินและบ้านที่พิพาทนี้ดีกว่ากัน

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีน้ำเงิน

ข้อ 3 นาย ก. และนาง ข. เป็นสามีภรรยาด้วยกัน โดยนาย ก. มีนิสัยมักแอบซ่อนเงินของตนไม่ให้ภรรยาทราบ เพื่อนำไปใช้เช่าบูชา (ซื้อ) พระเครื่องอยู่เป็นประจำ วันหนึ่งนาย ก. ได้นำเงินที่ซ่อนไว้จำนวน 50,000 บาท ไปเช่าบูชา (ซื้อ) พระเครื่องที่ตลาดพระท่าพระจันทร์จาก นาย ค. เจ้าของร้าน โดยนาย ก. ได้นำพระเครื่องดังกล่าวเก็บไว้ในกระเป๋า จากนั้นได้เดินทางไปรับนาง ข. เพื่อไปซื้อของที่ห้างสรรพสินค้าด้วยกัน ปรากฏว่า ในขณะที่นาย ก. กำลังหยิบเงินเพื่อจ่ายค่าสินค้านั้น พระเครื่องที่เพิ่งเช่าบูชา (ซื้อ) มา ก็ตกจากกระเป๋า โดยที่นาย ก. และนาง ข. ไม่รู้เรื่อง นาง ง. ลูกค้าที่ค่อคิวอยู่ด้านหลังเห็นจึงเก็บและส่งคืนให้แก่ นาย ก. แต่ นาย ก. กล่าวว่านาง ข. จะโกรธที่แอบนำเงินไปเช่าบูชา (ซื้อ) พระเครื่อง จึงปฏิเสธว่าไม่ใช่พระเครื่องของตน และรีบเดินทางกลับบ้านพร้อมกับนาง ข. โดยตั้งใจว่าจะมารับคืนจากนาง ง. ในภายหลัง นาง ง. ได้นำพระเครื่องที่เก็บได้ไปให้กับ นาย จ. เจ้าหน้าที่แผนกติดตามของหาย (Lost & Found) พร้อมทั้งแจ้งเรื่องราวที่เกิดขึ้นให้นาย จ. ทราบ นาย จ. เห็นว่าพระเครื่องดังกล่าวไม่มีเจ้าของเพราะนาย ก. สละกรรมสิทธิ์แล้ว จึงนำมาเก็บไว้เอง เช่นนี้

1. หากนาย ก. ต้องการพระเครื่องคืน จะสามารถทำได้หรือไม่ ถ้าได้จะต้องเรียกร้องจากบุคคลใด เพราะเหตุใด

2. นาง ง. หรือนาย จ. จะมีสิทธิเรียกร้องสิ่งใดจากนาย ก. หรือไม่ จำนวนเท่าใด เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีเขียว

ข้อ 4 นายบัญชามีความรักใคร่กับนายบรรหารและอยู่กินกันฉันสามีภรรยาอย่างยาวนาน โดยทั้งสองได้ทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินร่วมกัน วันหนึ่งทั้งคู่ได้ตกลงร่วมกันซื้อที่ดิน โดยใช้เงินที่ทั้งคู่ทำมาหาได้ ทั้งนี้ ในการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนรับโอนที่ดินนั้นจากผู้ซื้อ ปรากฏว่ามีนายบัญชาเพียงผู้เดียวปรากฏชื่อในโฉนดที่ดินดังกล่าว ต่อมา ในขณะที่นายบัญชาป่วย นายคำได้บุกรุกที่ดินดังกล่าว นายบรรหารจึงฟ้องขับไล่ นายคำต่อศาล โดยไม่ได้ขอความยินยอมจากนายบัญชา นายคำให้การต่อสู้ว่านายบัญชาไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ศาลยกฟ้อง หลังจากนั้น เมื่อนายบัญชาหายป่วย นายบัญชาได้โอนขายที่ดินนี้ทั้งแปลงให้แก่ นายขาว โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยที่นายบรรหารไม่ได้รู้เห็นด้วย และข้อเท็จจริง

ก็ปรากฏว่านายข้าวรับ โอนทางทะเบียน โดยรู้ที่ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันของนายบัญชา กับนายบรรหาร นายบรรหารไม่พอใจจึงฟ้องต่อศาลขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินทั้งแปลงนี้ อย่างไรก็ตาม นายข้าวให้การต่อสู้ว่านายบรรหาร ไม่มีสิทธิในที่ดินนี้เลย การได้มาซึ่งที่ดินทั้งแปลงนี้เป็นของตนโดยชอบแล้ว

จงวินิจฉัยว่านายบรรหารมีอำนาจดำเนินคดีฟ้องขับไล่ นายข้าวได้หรือไม่ และนายบรรหารมีอำนาจดำเนินคดีฟ้องเพิกถอนการโอนที่ดินดังกล่าวหรือไม่ เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสี่เหลี่ยม

ข้อ 5 ก. ผู้จัดสรรที่ดินรายหนึ่งจัดทำโครงการสร้างศูนย์การค้าพาณิชย์ โดยจัดระบบสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินทุกแปลง และสร้างไม้กั้นและป้อมยามควบคุมการเข้าออกถนนและทางเท้าบนที่ดินภายในโครงการ ซึ่ง ก. มีชื่อเป็นเจ้าของตามโฉนด แล้วจดทะเบียนภาระจำยอมการใช้ถนนและทางเท้าแก่ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ในโครงการทุกราย ในกรณี ก. ได้จัดทำสต็อกเกอร์สำหรับติดรถแก่เจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในโครงการเพื่อใช้ผ่านเข้าออกได้โดยไม่คิดค่าตอบแทน แต่เรียกเก็บค่าจอดรถแก่ผู้ผ่านเข้าออกเข้าใช้บริการของศูนย์การค้าที่ไม่ใช่เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยในที่ดินตามโครงการของตนทุกราย เพื่อนำรายได้มาบำรุงรักษาถนนและทางเท้าในโครงการ ปรากฏว่า ข. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในโครงการนี้ผู้หนึ่งได้เปิดกิจการค้าซึ่งมีลูกค้ามาใช้บริการจำนวนมาก ได้ใช้แผงเหล็กกั้นถนนริมทางเท้าบริเวณหน้าอาคารพาณิชย์ของตน และติดป้ายว่าที่จอดรถเฉพาะลูกค้าของ ข. แต่ ก. ได้ให้เจ้าหน้าที่ของตนเก็บแผงเหล็กและป้ายส่งคืน ข. พร้อมทั้งแจ้งว่าที่จอดรถมีพอเพียงไม่จำเป็นต้องกั้นไว้เฉพาะกิจการใดกิจการหนึ่ง แต่ลูกค้าทุกคนของ ข. ต้องเสียค่าบริการจอดรถ ข. ไม่พอใจ เห็นว่าการดำเนินการของ ก. เป็นการละเมิดสิทธิของตน จึงฟ้องศาลว่า ถนนในโครงการเป็นทางสาธารณะ และการกระทำของ ก. เป็นการละเมิดสิทธิใช้ถนนของตน ขอให้ศาลสั่งห้าม ก. ใช้ไม้ปิดกั้นทางเข้าออก ห้ามเก็บค่าจอดรถของลูกค้าที่มาใช้บริการในกิจการของ ข. และห้ามยุ่งเกี่ยวกับการตั้งแผงเหล็กและป้ายให้บริการจอดรถลูกค้าริมถนนหน้าอาคารพาณิชย์ของ ข. ด้วย

ดังนี้ให้ท่านวินิจฉัยและอธิบายว่าข้ออ้างดังกล่าวของ ข. พังขึ้นหรือไม่

(20 คะแนน) ใช้สมุดสี่เหลี่ยม

หมายเหตุ

1. สอบเวลา 13.00 – 16.00 น.
2. ห้ามเขียนชื่อในสมุดคำตอบ
3. นักศึกษาทุกคนโปรดตรวจสอบว่าไม่ได้นำเอกสารหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องกับวิชาเข้าห้องสอบ หากตรวจพบเอกสารหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องอยู่ในการครอบครองของท่าน ท่านจะถูกลงโทษทางวินัยนักศึกษาสถานหนัก และปรับตกวิชานี้ทันที