



กลุ่ม อ.ดร.จุมวิทย์ Sec. 1200/02	การสอบความรู้ชั้นปริญญาตรี	ข้อ 1	ใช้สมุดสีม่วง
	คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ข้อ 2	ใช้สมุดสีน้ำเงิน
	การสอบภาค 2 ประจำปีการศึกษา 2558	ข้อ 3	ใช้สมุดสีเขียว
	วิชาบังคับ ชั้นปีที่ 2 ภาคปกติ	ข้อ 4	ใช้สมุดสีเหลือง
	วันพฤหัสบดีที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559	ข้อ 5	ใช้สมุดสีส้ม

.....

ลักษณะวิชา น. 230 เอกเทศสัญญา 1

ข้อ 1 นายตะวันเป็นเจ้าของบ้านหลังหนึ่ง ได้ตกลงทำสัญญาดังต่อไปนี้

(1) ในวันที่ 1 สิงหาคม 2550 นายตะวันตกลงให้นายแก้วเช่าบ้านของตนเป็นเวลา 2 ปี โดยทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย กำหนดค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท ชำระทุกต้นเดือน โดยนายตะวันได้ส่งมอบบ้านให้นายแก้วในวันที่ตกลงทำสัญญาเช่านั้น

(2) ในวันที่ 2 สิงหาคม 2550 นายตะวันได้ทำหนังสือจดทะเบียนขายบ้านหลังดังกล่าวให้แก่ นายมนัส ในราคา 8,000,000 บาท โดยนายมนัสได้ชำระราคาบ้านทั้งหมดแล้วในวันทำสัญญา นอกจากนี้ยังมีข้อตกลงด้วยว่านายตะวันจะไม่รับผิดชอบหรือรอนสิทธิใดๆ ทั้งนี้ ในขณะที่นายมนัสซื้อมานั้น ก็ไม่ทราบว่าบ้านดังกล่าวอยู่ในระหว่างการเช่าของนายแก้ว เพราะขณะที่ไปดูบ้านนั้น นายแก้วยังไม่ได้เริ่มเข้าไปใช้ประโยชน์ในบ้านที่เช่าแต่อย่างใด

หลังจากที่นายมนัสซื้อบ้านมาแล้ว จึงทราบว่านายแก้วเช่าบ้านนั้นอยู่ ดังนี้ ให้วินิจฉัยกรณีในข้อ (ก) และ (ข) ดังต่อไปนี้

(ก) หากนายมนัสเรียกให้นายแก้วออกจากบ้าน แต่นายแก้วไม่ยอมออก ทำให้นายมนัสไม่สามารถใช้ประโยชน์จากบ้านได้ เช่นนี้ นายมนัสมีสิทธิขับไล่ นายแก้วออกจากบ้านหรือไม่ และนายมนัสมีสิทธิเรียกร้องให้นายตะวันรับผิดชอบอะไรตามสัญญาซื้อขายหรือไม่ เพราะเหตุใด

นอกจากนี้ มีข้อเท็จจริงปรากฏอีกด้วยว่าหลังจากที่นายแก้วเช่าบ้านมาได้เพียง 5 วัน ได้มีน้ำรั่วไหลมาจากเพดานในขณะที่ฝนตก ทำให้พื้นที่หลายแห่งในบ้านเสียหายจนไม่สามารถใช้บ้านได้ตามปกติ โดยรอยรั่วต่างๆ นั้นเกิดขึ้นก่อนที่นายแก้วตกลงเช่าบ้าน ซึ่งนายแก้วไม่พบเห็นและไม่ทราบถึงรอยรั่วดังกล่าวในขณะที่ทำสัญญาเช่าเนื่องจากไม่มีฝนตกในขณะนั้น นายแก้วจึงเรียกให้นายมนัสซึ่งเป็นเจ้าของบ้านคนใหม่รับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว แต่นายมนัสปฏิเสธ โดยอ้างว่า ตนไม่ใช่คู่สัญญาเช่าของนายแก้ว และตนก็ไม่ทราบถึงรอยรั่วต่างๆ นั้นด้วย เช่นนี้ นายแก้วมีสิทธิเรียกให้นายมนัสรับผิดชอบหรือไม่ เพราะเหตุใด

(ข) หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนไปว่า นายมนัสเรียกให้นายแก้วออกจากบ้าน และนายแก้วยอมออกจากบ้านไปเอง เช่นนี้ นายแก้วมีสิทธิเรียกให้นายตะวันรับผิดชอบอะไรหรือไม่ เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีม่วง

/ ข้อ 2

ข้อ 2 ในวันที่ 1 ตุลาคม 2540 นายเอกทำหนังสือจดทะเบียนขายฝากที่ดินของตนไว้กับนายโท โดยกำหนดเวลาไถ่ไว้ในวันที่ 1 ตุลาคม 2547 และกำหนดสินไถ่ไว้ 1 ล้านบาท

ให้วินิจฉัยกรณีที่แตกต่างกัน 2 กรณี ดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ในวันที่ 1 ตุลาคม 2543 นายโทจำเป็นต้องใช้เงิน จึงได้ทำหนังสือจดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวไว้กับนายตรี โดยตนเชื่อว่าจะหาเงินมาไถ่ได้ทันก่อนที่นายเอกจะมาไถ่ที่ดินคืน ทั้งนี้ สัญญาขายฝากระหว่างนายโทกับนายตรีมีกำหนดเวลาไถ่ 3 ปี และกำหนดสินไถ่ไว้ 1 ล้านบาท

ปรากฏว่านายโทไม่สามารถหาเงิน 1 ล้านบาทไปไถ่ที่ดินคืนจากนายตรีได้ตามกำหนดเวลา เมื่อถึงกำหนดวันที่ 1 ตุลาคม 2547 นายเอกนำเงิน 1 ล้านบาทมาไถ่ที่ดินคืนจากนายโท และทราบจากนายโทเกี่ยวกับเรื่องการขายฝากระหว่างนายโทกับนายตรี นายเอกจึงไปหานายตรี แต่นายตรีบอกว่าต้องนำเงิน 1 ล้าน 2 แสนบาทมาชำระ ตนจึงจะคืนที่ดินให้ เช่นนี้ หากนายเอกมาปรึกษาท่านว่า ตนจะได้ที่ดินคืนหรือไม่ ในราคาเท่าใด และจะเรียกค่าเสียหายจากใครได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

กรณีที่ 2 หากข้อเท็จจริงในกรณีที่ 1 ไม่ได้เกิดขึ้น และมีข้อเท็จจริงว่า หลังจากที่นายโทซื้อฝากที่ดินมาจากนายเอกแล้ว ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2546 นายโททำหนังสือจดทะเบียนให้นายจตุวาเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นเวลา 6 ปี โดยคิดค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท ชำระทุกคืนเดือน

ต่อมาในวันที่ 1 มิถุนายน 2547 นายเอกมาขอขยายเวลาไถ่กับนายโทออกไปจนถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2551 ซึ่งนายโทตอบตกลงโดยทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ นายโทไว้ แต่ไม่ได้นำบันทึกการขยายเวลาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด นอกจากนี้ นายจตุวาผู้เช่าก็ไม่ทราบเรื่องการขยายเวลาดังกล่าวด้วย

ในวันที่ 1 กันยายน 2550 นายเอกรวบรวมเงินได้ครบ จึงนำเงิน 1 ล้านบาทไปแสดงเจตนาไถ่ที่ดินคืนจากนายโท และยังไปแสดงเจตนาไถ่ต่อนายจตุวาเพื่อให้ออกจากที่ดินที่เช่าทันที ทั้งนายโทและนายจตุวาต่างอ้างว่าตนไม่มีหน้าที่ต้องให้ไถ่แต่อย่างใด

ดังนี้ ถามว่า นายโทต้องคืนที่ดินให้นายเอกตามที่นายเอกแสดงเจตนาไถ่หรือไม่ และนายจตุวามีสิทธิใช้ที่ดินที่เช่านั้นอยู่ต่อไปหรือไม่ เพียงใด เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีน้ำเงิน

ข้อ 3 ในวันที่ 1 มีนาคม 2558 นายชัยทำหนังสือจดทะเบียนยกบ้านติดจันทองหลังหนึ่งให้แก่ นายโชค แต่นายชัยยังไม่ได้ส่งมอบบ้านให้นายโชคในทันที ต่อมาในเช้าของวันที่ 15 มีนาคม 2558 นายชัยได้ชำระหนี้ทั้งหมดแก่เจ้าหนี้ของตนเพื่อไถ่ถอนจันทอง และในบ่ายของวันเดียวกันนั้น นายชัยได้ส่งมอบบ้านที่ปลดจันทองให้แก่ นายโชค นายโชครู้สึกซาบซึ้งจึงบอกกับนายชัยในวันรุ่งขึ้นว่า หากนายชัยมีเรื่องที่ต้องการความช่วยเหลืออะไรขอให้ออก คนยินดีจะช่วยทุกเมื่อ

/ ต่อมาอีก 1 สัปดาห์

ต่อมาอีก 1 สัปดาห์ นายชัยต้องการหาเงินมาลงทุนเพิ่มเพื่อขยายธุรกิจ นายชัยจึงขอให้นายโชคช่วยนำเงินส่วนหนึ่งมาร่วมลงทุนเพิ่ม แต่นายโชคปฏิเสธไม่ยอมช่วยทั้งๆ ที่ตนมีเงินพอจะช่วยให้ ในด้านของนายโชคนั้น เมื่อตนได้เข้าไปอยู่อาศัยในบ้าน พบว่ามีปลวกจำนวนมากจนไม่สามารถอยู่อาศัยได้ตามปกติ อีกทั้งยังทำให้เฟอร์นิเจอร์และหนังสือของนายโชคเสียหายอย่างมาก ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่าปลวกเหล่านี้มีอยู่ในบ้านมาก่อนที่นายโชคจะได้รับมอบบ้านมา ทั้งนายโชคและนายชัยต่างตำหนิอีกฝ่ายหนึ่ง โดยนายชัยตำหนินายโชคที่เป็นคนไม่รักษาคำพูดที่เคยบอกไว้ว่าจะช่วยเหลือ ส่วนนายโชคตำหนินายชัยเรื่องปลวกในบ้าน ทั้งสองฝ่ายทะเลาะกันโดยนายโชคเข้าไปทำร้ายร่างกายนายชัยจนได้รับบาดเจ็บสาหัส ทำให้นายชัยต้องพักรักษาตัวในโรงพยาบาลเป็นเวลา 4 เดือน

ดังนี้ ให้วินิจฉัยว่า

- (1) สัญญาให้บ้านระหว่างนายชัยกับนายโชคมีผลสมบูรณ์ในวันที่เท่าใด
- (2) เมื่อนายชัยออกจากโรงพยาบาลแล้ว นายชัยจะเรียกบ้านคืนจากนายโชค โดยอ้างเหตุที่นายโชคไม่ยอมช่วยเหลือตนในยามที่ตนขอความช่วยเหลือ อีกทั้งยังทำร้ายร่างกายตน ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด
- (3) นายโชคจะเรียกให้นายชัยชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากปลวกได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีเขียว

ข้อ 4 นายภูผาทำหนังสือสัญญาเช่าอาคารที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จจากนายสินธุ โดยนายภูผาให้เงินช่วยค่าก่อสร้างเป็นจำนวน 200,000 บาทแก่นายสินธุในวันทำสัญญา สัญญาเช่ามีกำหนดเวลา 10 ปี โดยในสัญญาระบุว่าวันสุดท้ายของการเช่าคือวันที่ 30 มิถุนายน 2557 คู่สัญญาตกลงค่าเช่าเดือนละ 30,000 บาทชำระทุกต้นเดือน นอกจากนี้ ในสัญญาเช่ายังระบุอีกด้วยว่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 3 ปี ในอัตราค่าเช่าตามเดิม

ในวันที่ 28 มิถุนายน 2557 นายสินธุทำหนังสือจดทะเบียนขายอาคารดังกล่าวทั้งหลังให้แก่นายอัคนี หลังจากที่นายอัคนีรับโอนอาคารมาเรียบร้อยแล้ว ในวันเดียวกันนั่นเอง นายอัคนีก็เรียกให้นายภูผาออกไปจากอาคารทันที แต่นายภูผากลับทำหนังสือส่งถึงนายอัคนีและนายสินธุในวันรุ่งขึ้นเพื่อแจ้งว่าตนประสงค์จะเช่าอาคารต่อไปอีก 3 ปีตามที่สัญญาเช่าระบุให้ตนเช่าต่อไปได้ นายอัคนีรับหนังสือแล้วยังไม่ได้ดำเนินการใดๆ ก็ประสบอุบัติเหตุเสียชีวิต หลังจากนั้น นายธรรมาทายาทคนเดียวของนายอัคนีก็ยอมให้นายภูผาใช้อาคารต่อไปก็ไม่ได้ว่ากล่าวอะไรรวมถึงไม่ได้ตกลงทำสัญญาใหม่ใดๆ ด้วย

ต่อมาปรากฏว่า นายภูผาไม่ยอมชำระค่าเช่าให้แก่นายธรรมา จนคิดค้างชำระค่าเช่ามาเกินกว่าหนึ่งเดือนแล้ว นอกจากนี้ นายภูผายังได้ทุบผนังของอาคารเพื่อปรับเปลี่ยนต่อเติมพื้นที่บางส่วนในอาคาร โดยไม่ได้แจ้งให้นายธรรมาทราบ นายธรรมาไม่พอใจในการกระทำของนายภูผา จึงแจ้งบอกเลิกสัญญาเช่าในทันทีพร้อมทั้งเรียกให้นายภูผาชำระค่าเช่าที่ค้างอยู่ ตลอดจนชดใช้ค่าเสียหายจากการทุบผนังด้วย

หากนายธรรมาปรึกษาท่านเกี่ยวกับสิทธิในการเลิกสัญญาทันทีรวมถึงข้อเรียกร้องต่างๆ ข้างต้น โดยอ้างว่าตนเลิกสัญญาทันทีได้ เพราะ (1) นายภูผาปรับเปลี่ยนต่อเติมอาคารที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต และ (2) นายภูผาค้างชำระค่าเช่า ท่านจะแนะนำนายธรรมาอย่างไรเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่าและข้อเรียกร้องดังกล่าว

(20 คะแนน) ใช้สมุดสีเหลือง

ข้อ 5 นายฟ้าตกลงเช่าซื้ออาคาร 3 ชั้นหลังหนึ่งจากนายเมฆ โดยทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดชำระค่าเช่าซื้อทุกวันสิ้นเดือน โดยแบ่งเป็น 50 งวด งวดละ 30,000 บาท โดยในสัญญาระบุว่า นายเมฆยินยอมให้นายฟ้านำอาคารไปให้คนอื่นเช่าช่วงได้ หลังจากทำสัญญาเช่าซื้อ นายฟ้าได้นำอาคารเฉพาะชั้นที่ 3 เท่านั้นไปให้นายลมเช่าช่วง โดยทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือแต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาเช่าไว้ในสัญญา มีกำหนดอัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท ชำระทุกวันสิ้นเดือน

หลังจากที่นายฟ้าชำระค่าเช่าซื้อให้นายเมฆไป 15 งวด ได้เกิดเหตุไฟไหม้อันเกิดจากความประมาทเดินเล่นของนายลมผู้เช่าช่วง ทำให้อาคารชั้นที่ 3 ถูกไฟไหม้เสียหายไปทั้งหมด แม้อาคารส่วนที่เหลือยังใช้ประโยชน์ได้ นายฟ้าไม่ยอมได้อาคารนั้นอีกต่อไป จึงเขียนจดหมายบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าซื้อกับนายเมฆ และเรียกให้นายเมฆคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ชำระไปแล้วทั้งหมด 15 งวด จดหมายดังกล่าวไปถึงนายเมฆในวันที่ 3 มีนาคม 2559 หลังจากนั้น นายฟ้าก็ไม่ได้ชำระค่าเช่าซื้อในงวดที่ 16 ซึ่งตรงกับวันที่ 31 มีนาคม 2559 และงวดที่ 17 ซึ่งตรงกับวันที่ 30 เมษายน 2559

ในวันที่ 2 พฤษภาคม 2559 นายเมฆได้โทรศัพท์ไปบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อกับนายฟ้าและเรียกให้นายฟ้าส่งมอบอาคารคืน พร้อมกับชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 16 และ 17 นายฟ้าบอกกับนายเมฆว่า สัญญาเช่าซื้อระงับไปแล้วตั้งแต่ที่ตนส่งจดหมายบอกเลิกไปถึงนายเมฆ ตนจึงไม่ต้องชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 16 และ 17 ต่อมาในวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 นายฟ้าได้ส่งมอบอาคารคืนแก่นายเมฆ

โปรดตอบคำถามต่อไปนี้

(ก) หากนายเมฆเรียกให้นายฟ้าชดเชยค่าเสียหายในส่วนของอาคารชั้นที่ 3 ซึ่งถูกไฟไหม้ แต่นายฟ้าปฏิเสธ โดยอ้างว่าตนไม่ได้เป็นต้นเหตุของไฟไหม้ เช่นนี้ นายฟ้าต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้นายเมฆหรือไม่ เพราะเหตุใด

(ข) จากเหตุการณ์ในข้อ (ก) หลังจากทีนายเมฆไปเรียกค่าเสียหายจากนายฟ้า และถูกนายฟ้าปฏิเสธ นายเมฆจะใช้ทางเลือกอื่น โดยไปเรียกค่าเสียหายกับนายลมได้หรือไม่ ทั้งๆ ที่นายลมไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงกับนายเมฆ

(ค) สัญญาเช่าซื้อระหว่างนายฟ้ากับนายเมฆระงับไปหรือไม่ หากสัญญาระงับ ถามว่า ระงับไปในวันที่เท่าใด

(ง) นายเมฆมีสิทธิริบเงินค่าเช่าซื้อทั้ง 15 งวดที่ได้รับมาหรือไม่ เพราะเหตุใด

(จ) นายเมฆมีสิทธิเรียกให้นายฟ้าชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 16 และ 17 ที่ค้างชำระอยู่หรือไม่ เพราะเหตุใด

(20 คะแนน) ใช้สมุดสี่สั้ม

หมายเหตุ

1. สอบเวลา 13.00 – 16.00 น.
2. ห้ามเขียนชื่อในสมุดคำตอบ
3. นักศึกษาทุกคน โปรดตรวจสอบว่าไม่ได้นำเอกสารหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องกับวิชา
เข้าห้องสอบ หากตรวจพบเอกสารหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องอยู่ในการครอบครองของท่าน
ท่านจะถูกลงโทษทางวินัยนักศึกษาสถานหนัก และปรับตักเตือนทันที