คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ข้อสอบปลายภาค ประจำภาคปลาย ปีการศึกษา ๒๕๖๒

วิชา LW๐๑๑๒๐๒ กฎหมายว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา (กลุ่ม ๑ - ๕)

วันอังคารที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๓

อาจารย์ยศ นาคะเกศ และคณะ

คำสั่ง

๑. ข้อสอบทั้งหมดมี ๒ หน้า (รวมหน้าปก)

๒. ข้อสอบอัตนัย รวมทั้งหมด ๓ ข้อ ให้นักศึกษาทำทุกข้อ (๖๐ คะแนน)

๓. **<u>กำหนดส่ง</u>** วันเสาร์ที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๓ ผ่านช่องทาง Online ที่คณะกำหนด

ข้อ ๑. โปรดอธิบายโดยละเอียดถึง หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Principle of Freedom of Contract) และข้อยกเว้นหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (๒๐ คะแนน)

ข้อ ๒. โปรดอธิบายถึง ความไม่สมบูรณ์ของการแสดงเจตนาในการทำนิติกรรมสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (๒๐ คะแนน)

/ข้อ ๓. นายต้น...

ข้อ ๓. นายต้น นายต่อและนายตุ้ย เป็นพี่น้องกัน ทั้งสามคนเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงหนึ่งเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ อยู่ใจกลางเมืองจังหวัดขอนแก่น ทั้งสามได้เสนอขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ผู้สนใจ ในราคา ๖๐ ล้านบาท

เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๓ นายเฮงนักธุรกิจเมืองกาฬสินธุ์ทราบข่าว จึงติดต่อมายังนายต้น มีการเจรจากันระหว่างทั้งสองฝ่าย ที่สุดตกลงกันได้ว่าฝ่ายผู้ขายตกลงจะขายให้ในราคา ๕๕ ล้านบาท โดยฝ่ายผู้ซื้อจะต้องวางเงินจองจำนวน ๑ ล้านบาทเพื่อเป็นการชำระหนี้ล่วงหน้าภายใน ๓ วันนับจากวันที่ได้ตกลงกันวันนี้ เมื่อวางเงินจองแล้วฝ่าย ผู้ซื้อจะต้องมาทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกับฝ่ายผู้ขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายและจะต้องวางเงินมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วยเป็นเงินจำนวน ๔ ล้านบาทภายใน ๑ เดือน นับจากวันที่ได้วางเงินจอง

วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๓ นายเฮงได้นำเงินสดจำนวน ๑ ล้านบาทมาวางเป็นเงินจองให้กับฝ่ายนายต้น ฝ่ายผู้ขายได้ออกหลักฐานเป็นหนังสือให้ไว้แก่ฝ่ายผู้ซื้อ

วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ นายเฮงได้นำเงินสดจำนวน ๑ ล้านบาท โฉนดที่ดินหนึ่งแปลงเป็นที่ดินในจังหวัดกาฬสินธุ์ตีราคาเป็นเงิน ๑ ล้าน ๕ แสนบาท เช็คเงินสด ๑ ฉบับสั่งชำระเงิน ๕ แสนบาท ส่วนอีก ๑ ล้านบาทนายเฮงขอนำมาชำระให้ภายใน ๗ วันหลังจากวันทำสัญญานี้ และขอความเห็นใจฝ่ายผู้ขายที่ตนหาเงินสดจำนวน ๔ ล้านบาทให้ครบตามที่ตกลงไว้เดิมไม่ได้ หลังเจรจากันฝ่ายผู้ขายเห็นใจ ได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเป็นหนังสือ หลังจากวันทำหนังสือสัญญานายเฮงผู้ซื้อได้นำเงินมาวางไว้ให้อีก ๕ แสนบาท ส่วนที่เหลืออีก ๕ แสนบาทยังไม่ได้มาชำระให้อีก ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้ทำกันได้กำหนดให้ทั้งสองฝ่ายจะต้องไปทำการซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันต่อเจ้าพนักงานภายใน ๖ เดือนนับจากวันที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย พร้อมทั้งชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด

เมื่อครบกำหนด ๖ เดือนตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฝ่ายผู้ซื้อได้ผิดนัดไม่ได้มาทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนด แต่หลังจากนั้นประมาณ ๑๕ วันนายเฮงได้มาพบกับฝ่ายผู้ขายเพื่อขอเลื่อนเวลาออกไปอีก ๖ เดือน เพราะกำลังประสบปัญหาทางธุรกิจหรือมิฉะนั้นก็ขอให้ฝ่ายผู้ขายคืนเงินและทรัพย์สินที่ตนได้ชำระให้แก่ฝ่ายผู้ขายไปทั้งหมดแล้วเลิกสัญญากัน ฝ่ายผู้ขายยังไม่ได้ให้คำตอบใดๆ ต่อนายเฮงและได้มาปรึกษาท่านเพื่อขอคำปรึกษาในกรณีต่างๆ ดังนี้ (๒๐ คะแนน)

ก. ฝ่ายผู้ขายจะริบเงินและทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ได้ชำระมาทั้งหมดจากการผิดสัญญาได้หรือไม่ อย่างไร จงอธิบายโดยละเอียด

ข. ถ้าฝ่ายผู้ขายไม่ประสงค์จะปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้ทำกับผู้ซื้ออีกต่อไป ฝ่ายผู้ขายมีสิทธิอย่างไรกับผู้ซื้อบ้าง ให้ตอบโดยละเอียดว่าแต่ละกรณีฝ่ายผู้ขายจะต้องทำอย่างใด