

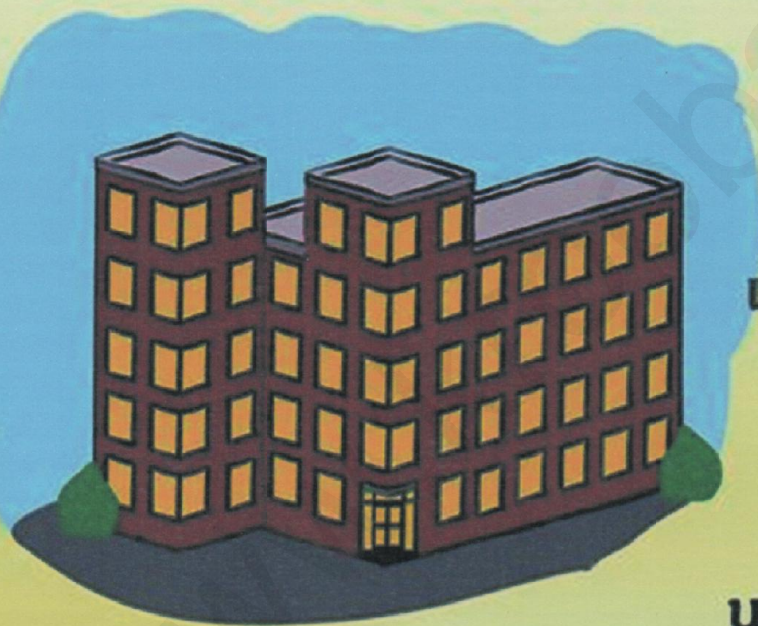
เอกสารประกอบการเรียน

เรื่อง กฎหมายที่ควรรู้ สารหน้าที่พลเมือง
วัฒนธรรมและการดำเนินชีวิตในสังคม

กลุ่มสาระการเรียนรู้
สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม
ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4

เล่มที่ 4

เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับ
นิติกรรมสัญญา



นางวิลาวัลย์ พรไชยา

ตำแหน่ง ครู วิทยฐานะ ครูชำนาญการ

โรงเรียนสัทธิ์บวิทยาคม อำเภอสัทธิ์บ จังหวัดชลบุรี
สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษามัธยมศึกษา เขต 18
สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

เอกสารประกอบการเรียน
เรื่อง กฎหมายที่ควรรู้
สาระหน้าที่พลเมือง วัฒนธรรมและการดำเนินชีวิตในสังคม
กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม
ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4

เล่มที่ 4 เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรมสัญญา

นางวิลาวัลย์ พรไชยา
ตำแหน่งครู วิทยฐานะครูชำนาญการ

โรงเรียนสตึกวิทยาคม อำเภอสตึก จังหวัดชลบุรี
สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษามัธยมศึกษา เขต 18
สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

คำนำ

เอกสารประกอบการเรียน เรื่อง **กฎหมายที่ควรรู้** สารหน้าที่พลเมือง วัฒนธรรม และการดำเนินชีวิตในสังคม กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4 เป็นสื่อการเรียนการสอนที่การจัดการเรียนรู้ที่เน้นผู้เรียนเป็นสำคัญ จัดทำขึ้นเพื่อช่วยให้ครู จัดการเรียนการสอนได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับหลักสูตรแกนกลางการศึกษาขั้นพื้นฐาน พุทธศักราช 2551 เพื่อวัดความรู้ ความเข้าใจและผลสัมฤทธิ์ทางการเรียนของนักเรียน รวมทั้งวัดพฤติกรรมการทำงานของนักเรียน โดยครูได้รวบรวมเนื้อหา สาระ ช่วยให้อ่านแล้วเข้าใจง่าย นักเรียนได้รับความรู้ สามารถประเมินผลได้ด้วยตนเอง จากใบงาน แบบทดสอบก่อนเรียนและหลังเรียน

โดยได้จัดทำเอกสารประกอบการเรียน เรื่อง กฎหมายที่ควรรู้ สารหน้าที่พลเมือง วัฒนธรรมและการดำเนินชีวิตในสังคม กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4 จำนวน 7 เล่ม ดังนี้

เล่มที่ 1 เรื่อง ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย

เล่มที่ 2 เรื่อง ประเภทของกฎหมายและการตรากฎหมาย

เล่มที่ 3 เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับตนเองและครอบครัว

เล่มที่ 4 เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรมสัญญา

เล่มที่ 5 เรื่อง กฎหมายอาญา

เล่มที่ 6 เรื่อง กฎหมายอื่นที่ควรรู้

เล่มที่ 7 เรื่อง กฎหมายระหว่างประเทศที่ควรรู้

ขอขอบพระคุณ.....**ชื่อผู้เชี่ยวชาญ และ ผอ.โรงเรียน**.....

ที่ให้การช่วยเหลือสนับสนุนในทุก ๆ ด้าน จนทำให้เอกสารประกอบการเรียน เรื่อง

กฎหมายที่ควรรู้ เล่มนี้สมบูรณ์ด้วยดี

สารบัญ

คำนำ

หน้า

2

สารบัญ

3

คำชี้แจง

4

แบบทดสอบก่อนเรียน

6

เนื้อหา กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรมสัญญา

ความหมายของนิติกรรมสัญญา

ความสามารถของบุคคลในการทำนิติกรรมสัญญา

องค์ประกอบของนิติกรรม

กิจกรรมที่ 1

เฉลยกิจกรรมที่ 1

สัญญาซื้อขาย

สัญญาขายฝาก

สัญญาเช่าทรัพย์

สัญญาเช่าซื้อ

กิจกรรมที่ 2

เฉลยกิจกรรมที่ 2

การกู้ยืม

การค้ำประกัน

การจำนำ

การจำนอง

กิจกรรมที่ 3

เฉลยกิจกรรมที่ 3

แบบทดสอบหลังเรียน

เฉลยแบบทดสอบก่อนเรียน

เฉลยแบบทดสอบหลังเรียน

บรรณานุกรม

คำชี้แจง

การใช้เอกสารประกอบการเรียน เรื่อง กฎหมายที่ควรรู้ สาระหน้าที่พลเมือง วัฒนธรรมและการดำเนินชีวิตในสังคม กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4

เอกสารประกอบการเรียน เรื่อง กฎหมายที่ควรรู้ สาระหน้าที่พลเมือง วัฒนธรรมและการดำเนินชีวิตในสังคม กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4 จัดทำขึ้นเพื่อช่วยให้นักเรียนได้ศึกษาหาความรู้ด้วยตนเอง และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อนักเรียนทั้งด้านประสิทธิภาพและประสิทธิผล นักเรียนควรดำเนินการศึกษาตามขั้นตอนต่อไปนี้

1. นักเรียนศึกษาตัวชี้วัด และจุดประสงค์การเรียนรู้ก่อนเรียน
2. นักเรียนทำแบบทดสอบก่อนเรียน จำนวน 10 ข้อ โดยไม่ดูเฉลยก่อน และเน้นคุณธรรม ความซื่อสัตย์ของนักเรียนเป็นสำคัญ
3. นักเรียนศึกษาเนื้อหาจากเอกสารประกอบการสอนตามลำดับขั้นตอนด้วยความตั้งใจ
4. เมื่อศึกษาเนื้อหาจบเรียบร้อยแล้วให้นักเรียนทำแบบฝึกหัดเพื่อทบทวนความรู้ที่ได้รับจากเอกสารประกอบการสอน
5. นักเรียนทำแบบทดสอบหลังเรียน จำนวน 10 ข้อ โดยไม่ดูเฉลยก่อน
6. นักเรียนตรวจคำตอบแบบทดสอบหลังเรียน โดยดูจากเฉลย นักเรียนต้องมีความซื่อสัตย์ต่อตนเอง
7. นักเรียนที่ได้คะแนนการทำแบบฝึกหัดและแบบทดสอบหลังเรียน ตั้งแต่ 8 คะแนนขึ้นไปถือว่าผ่านเกณฑ์ และถ้าได้คะแนนน้อยกว่า 8 คะแนน หรือได้คะแนนต่ำกว่าคะแนนแบบทดสอบก่อนเรียน ให้นักเรียนย้อนกลับไปศึกษาเนื้อหาในเอกสารประกอบการเรียนอีกครั้งด้วยความตั้งใจ

สาระและมาตรฐานการเรียนรู้

สาระที่ 2 หน้าที่พลเมือง วัฒนธรรม และการดำเนินชีวิตในสังคม
มาตรฐาน ส 2.1 เข้าใจและปฏิบัติตนตามหน้าที่ของการเป็นพลเมืองดี มี
ค่านิยมที่ดีงาม และธำรงรักษาประเพณีและวัฒนธรรมไทย ดำรงชีวิตอยู่ร่วมกันใน
สังคมไทย และ สังคมโลกอย่างสันติสุข

ตัวชี้วัด

วิเคราะห์และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ครอบครัว ชุมชน
ประเทศชาติ และสังคมโลก (ส 2.1 ม.4-6/1)

สาระสำคัญ

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญา นิติกรรม เป็น
การแสดงเจตนาของบุคคลโดยชอบด้วยกฎหมาย มุ่งโดยตรงต่อการผูกความสัมพันธ์ทาง
กฎหมายระหว่างบุคคล เพื่อก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ
โดนนิติกรรมและสัญญา ประกอบได้ด้วย สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าฝาก การเช่าทรัพย์สิน
การเช่าซื้อ การกู้ยืม การค้ำประกัน การจำนำ และการจำนอง

จุดประสงค์การเรียนรู้

1. บอกความหมายของนิติกรรมสัญญาได้
2. อธิบายองค์ประกอบของนิติกรรมได้
3. อธิบายลักษณะการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
4. อธิบายลักษณะการทำสัญญาเช่าซื้อได้
5. อธิบายลักษณะการกู้ยืมเงินและการค้ำประกันได้
6. อธิบายลักษณะการจำนำและการจำนองได้
7. อธิบายลักษณะการทำสัญญาเช่าฝากได้

สาระการเรียนรู้

1. ความหมายของนิติกรรมสัญญา
2. ความสามารถของบุคคลในการทำนิติกรรมสัญญา
3. องค์ประกอบของนิติกรรม
4. สัญญาซื้อขาย
5. สัญญาขายฝาก
6. สัญญาเช่าทรัพย์
7. สัญญาเช่าซื้อ
8. การกู้ยืม
9. การค้ำประกัน
10. การจำนำ
11. การจำนอง

แบบทดสอบก่อนเรียน

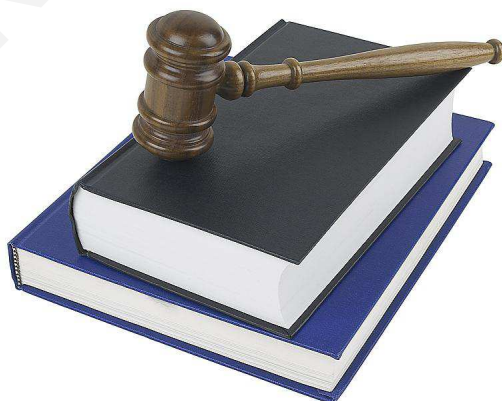
เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญา

คำชี้แจง ให้นักเรียนทำเครื่องหมาย X ลงในช่อง ☐ ของกระดาษคำตอบที่กำหนดให้ โดยเลือกข้อที่ถูกต้องที่สุดเพียงข้อเดียว

- ถ้าจำเลยในคดีแพ่งไม่มีเงินจ่ายค่าหนี้ที่ค้างชำระแก่โจทก์ (เจ้าหนี้) ตามคำพิพากษาของศาล ตามหลักกฎหมายแพ่งจะต้องดำเนินการในขั้นตอนต่อไปอย่างไร โจทก์จึงจะได้เงินที่ค้างชำระนั้น
 - ประกาศให้จำเลยเป็นบุคคลล้มละลาย
 - ยื่นฟ้องต่อศาลอุทธรณ์ให้จำเลยชดใช้หนี้
 - ยึดทรัพย์สินของจำเลยและนำออกขายทอดตลาด
 - ประกาศให้จำเลยเป็นผู้พิทักษ์ทรัพย์สินของจำเลย
- การทำนิติกรรมสัญญาใดที่ถือว่าเป็นโมฆะ
 - การซื้อขายรถยนต์
 - การซื้อขายเฟอร์นิเจอร์
 - การซื้อขายบ้านที่ดินกันเอง
 - การซื้อขายเครื่องคอมพิวเตอร์กันเอง
- การกู้ยืมเงินต้องมีมูลค่าตั้งแต่กี่บาทขึ้นไปจึงมีการทำสัญญา
 - 500 บาทขึ้นไป
 - 1,000 บาทขึ้นไป
 - 2,000 บาทขึ้นไป
 - 3,000 บาทขึ้นไป

4. สิ่งใดที่ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายแพ่ง
 - ก. รถยนต์
 - ข. บ้าน
 - ค. ที่ดิน
 - ง. วัตถุ
5. การทำสัญญาซื้อขายบ้านและที่ดินที่ไม่ได้ทำสัญญาต่อหน้านายทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน ถือว่าสัญญานั้นลักษณะเป็นเช่นไร
 - ก. เป็นโมฆะ
 - ข. เป็นโมฆียะ
 - ค. มีผลตามกฎหมาย
 - ง. ต้องรอการวินิจฉัย
6. อายุความของคดีแพ่งมีระยะเวลาทั้งหมดกี่ปี
 - ก. 5 ปี
 - ข. 10 ปี
 - ค. 15 ปี
 - ง. 20 ปี
7. ในสัญญาการเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ จำนวนกี่ครั้งติดต่อกัน
 - ก. 2 ครั้งติดต่อกัน
 - ข. 3 ครั้งติดต่อกัน
 - ค. 4 ครั้งติดต่อกัน
 - ง. 5 ครั้งติดต่อกัน
8. หลักฐานการกู้ยืมเงินจะสมบูรณ์เมื่อใด
 - ก. เมื่อผู้ให้กู้ยินยอม
 - ข. เมื่อมีการเขียนสัญญา
 - ค. เมื่อมีการลงลายมือชื่อผู้กู้ยืมเงิน
 - ง. มีพยานรู้เห็นตั้งแต่สองคนขึ้นไป

9. การซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือสิ่งของโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ทำสัญญากัน
จัดเป็นการซื้อขายประเภทใด
- การซื้อขายเงินสด
 - การซื้อขายเงินเชื่อ
 - การซื้อขายเงินโอน
 - การซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
10. นายชิตกู้เงินนายชัยมา 3,000 บาท โดยนายชิตเขียนจดหมายว่าได้กู้เงินจากนายชัยและ
ลงลายมือชื่อด้วย เมื่อครบวันชำระเงินคืนนายชิตไม่ยอมชำระหนี้ ดังนั้นนายชัยจะฟ้องร้อง
บังคับคดีได้หรือไม่ บอกเหตุผล
- ได้ เพราะมีหลักฐานตามกฎหมาย
 - ได้ เพราะกู้เงินเกิน 10 บาทสามารถฟ้องได้
 - ไม่ได้ เพราะไม่ได้เขียนสัญญากู้เงิน
 - ไม่ได้ เพราะไม่มีพยานลงลายมือชื่อ



กระดาศำตอบ

ชื่อ.....นามสกุล.....เลขที่.....ชั้น.....



ก่อนเรียนได้คะแนน

ข้อ	ก	ข	ค	ง
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

ได้คะแนนกันเท่าไรเพื่อน ๆ ไม่ต้องเครียดนะ
เพราะยังมีการทดสอบหลังเรียนอีก



เอกสารประกอบการเรียน เรื่อง กฎหมายที่ควรรู้ เล่มที่ 4 กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญา

นิติกรรมสัญญา

นิติกรรม คือ การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง อนุ สงวน หรือ ระวังซึ่งสิทธิ และแม้ว่านิติกรรมจะเป็นนิติเหตุอย่างหนึ่ง แต่ก็มีแตกต่างจากนิติเหตุด้วย ซึ่งแตกต่างการกระทำที่เป็นนิติกรรมนั้น เป็นการกระทำของบุคคลที่ทำด้วยใจสมัครและมุ่งให้เกิดผล โดยเป็นผลที่เกิดจากการแสดงเจตคติที่จะทำข้อตกลงไม่ใช่ผลผลที่เกิดขึ้นจากที่กฎหมายบังคับ

สัญญา คือ นิติกรรมหลายฝ่าย ซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป โดยฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำเสนอ และอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำสนอง เมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกัน สัญญาจึงจะเกิดขึ้น เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญากู้เงิน สัญญาจ้างแรงงาน สัญญาให้ เป็นต้น

โมฆะกรรม คือ การกระทำที่เสียเปล่าไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย และไม่สามารถเรียกร้องบังคับกันได้ ซึ่งอาจมีที่มาจากเรื่องวัตถุประสงค์ แบบของนิติกรรมหรือการแสดงเจตนาที่บกพร่อง โดยนิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะนั้น จะไม่สามารถให้สัตยาบันได้อย่างเช่นโมฆียะ

โมฆียกรรม คือ นิติกรรมที่มีผลสมบูรณ์อยู่จนกว่าจะถูกบอกล้าง นิติกรรมที่เป็นโมฆียะมีสาเหตุเนื่องจากความบกพร่องในเรื่องความสามารถในการทำนิติกรรม ได้แก่ ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ เป็นต้น

นิติกรรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ (กระมล ทองธรรมชาติ, ดำรงค์ฐานดี และดำรง ธรรมารักษ์, ม.ป.ป., หน้า 160-161)

1. นิติกรรมฝ่ายเดียว ได้แก่ นิติกรรมซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลฝ่ายหนึ่งฝ่ายเดียวและมีผลตามกฎหมาย ซึ่งบางกรณีก็ทำให้ผู้ทำนิติกรรมเสียสิทธิได้ เช่น การ

ก่อตั้งมูลนิธิ การรับสภาพหนี้ การผ่อนเวลาชำระหนี้ให้ลูกหนี้ ค้ำประกันจะซื้อจะขาย การทำ
พินัยกรรม การบอกกล่าวบังคับจำนอง เป็นต้น

2. นิติกรรมสองฝ่าย (หรือนิติกรรมหลายฝ่าย) ได้แก่ นิติกรรมซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปและทุกฝ่ายต่างตกลงยินยอมระหว่างกัน กล่าวคือฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาทำเป็นคำเสนอ แล้วอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำสนอง เมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกัน จึงเกิดมีนิติกรรมสองฝ่ายขึ้น หรือเรียกกันว่า “สัญญา” เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญากู้ยืม สัญญาแลกเปลี่ยน สัญญาขายฝาก จำนอง จำน่า เป็นต้น

นิติกรรมสัญญาจะพบบ่อยและมีความสำคัญต่อชีวิตประจำวันของบุคคล เนื่องจากทำให้เราหาสิ่งที่ต้องการมาใช้ประโยชน์ได้ ไม่ว่าจะเป็นสิ่งของ หรือหลักประกันความมั่นคงในการติดต่อระหว่างเรากับผู้อื่น

ความสามารถของบุคคลในการทำนิติกรรมสัญญา

บุคคลย่อมมีความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญา เว้นแต่บุคคลบางประเภทที่กฎหมายถือว่าหย่อนความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญา กฎหมายจึงเข้ามาคุ้มครองบุคคลเหล่านี้ไม่ให้เกิดความเสียหายในการกำหนดเงื่อนไขในการเข้าทำนิติกรรมสัญญาของผู้นั้น ซึ่งผู้หย่อนความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญา มีดังนี้ (ฉันทนันท เลี้ยวไพบูลย์, 2554, หน้า 49-51)

1. ผู้เยาว์ คือ บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตามกฎหมาย ซึ่งการบรรลุนิติภาวะนั้นทำได้ 2 กรณี คือ

- 1.1 บุคคลมีอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์ หรือ
- 1.2 ได้ทำการสมรสตามกฎหมายก่อนที่จะอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์ (การสมรสตามกฎหมายต้องมีอายุ 17 ปีบริบูรณ์)

การทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ของผู้เยาว์ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (บิดามารดาหรือผู้ปกครองแล้วแต่กรณี)

2. คนวิกลจริต คือ บุคคลที่มีสมองพิการหรือจิตใจไม่ปกติโดยมีอาการหนักถึงขนาดไม่สามารถเข้าใจในการกระทำของตนเองได้ การทำนิติกรรมของคนวิกลจริตที่ศาลยังไม่สั่งให้

เป็นคนไร้ความสามารถนั้น โดยทั่วไปกฎหมายยังถือว่าสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย เว้นแต่ว่า ในขณะที่ทำนิติกรรมนั้นจะได้ทำในขณะที่จิตวิกล และคู่กรณีที่ทำนิติกรรมด้วยนั้นทราบว่าผู้ทำนิติกรรมเป็นคนวิกลจริต

3. คนไร้ความสามารถ คือ คนวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้

ความสามารถ โดยมีผู้เสนอเรื่องกับศาล เมื่อศาลได้สอบสวนว่าเป็นคนวิกลจริตก็จะสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาล โดยศาลจะตั้งผู้อนุบาลให้ ผู้อนุบาลจะเป็นผู้ทำนิติกรรมแทนคนไร้ความสามารถ

4. คนเสมือนไร้ความสามารถ คือ บุคคลผู้ใดที่ไม่สามารถจะจัดการงานของ

ตนเองได้หรือจัดการไปในทางที่อาจเสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเองหรือครอบครัว เพราะ

- 4.1 มีกายพิการหรือมีจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
- 4.2 ประพฤติสุรุษสุรายเสเพลเป็นอาชญา
- 4.3 ดิดสุรยาเมา
- 4.4 มีเหตุอื่นใดทำนองเดียวกันนั้น

โดยมีผู้เสนอเรื่องกับศาล เมื่อศาลได้สอบสวนว่าเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ก็จะสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ และให้อยู่ในความพิทักษ์ โดยศาลจะตั้งผู้พิทักษ์ให้ คนเสมือนไร้ความสามารถนั้น สามารถทำนิติกรรมด้วยตนเองได้ เว้นแต่นิติกรรมสำคัญบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้ให้คนเสมือนไร้ความสามารถจะต้องขอความยินยอมจากผู้พิทักษ์เสียก่อน

องค์ประกอบของนิติกรรม

นิติกรรมจะต้องเกิดจากการกระทำของบุคคล ซึ่งประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ชูวงศ์ ฉายะบุตร, ไพฑูรย์ มีกุล, สมมต สมบูรณ์, เอกนถ เลี้ยวถาวร และมุ่งหมาย ชื่นตรง, 2551, หน้า 217-218)

1. ต้องมีการแสดงเจตนาของบุคคล หมายความว่า บุคคลนั้นกระทำการสิ่งใดลงไป เพื่อต้องการผลอย่างใดอย่างหนึ่งทางกฎหมาย หรือมีความประสงค์ที่จะก่อความสัมพันธ์ขึ้นตามกฎหมาย เช่น การทำสัญญา เป็นต้น
2. ต้องเป็นการกระทำด้วยความสมัครใจ กล่าวคือ เมื่อมีการแสดงเจตนากระทำแล้ว จะต้องประกอบด้วยความสมัครใจอีกด้วย เช่น ไม่ใช่การกระทำที่เกิดจากการถูกข่มขู่หรือใช้กำลัง

ปีบังคับ ไม่ใช้การกระทำขณะไม่มีสติสัมปชัญญะ ซึ่งอาจจะเป็นผลทำให้นิติกรรมไม่มีความสมบูรณ์ได้ เป็นต้น

3. ต้องเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย ผลของนิติกรรมนั้นกฎหมายยอมรับในการคุ้มครองและบังคับบัญชาให้เกิดผลตามที่เจตนากระทำ ฉะนั้นการกระทำได้กล่าวถึงจะต้องเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายด้วย เช่น ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นต้น

4. ต้องเป็นการกระทำที่มีเจตนาให้เกิดผลตามกฎหมาย ผลตามกฎหมายของนิติกรรมนี้มีความสำคัญมาก คือ เมื่อนิติกรรมที่ได้ทำขึ้นมีความสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้วจะเกิดผลซึ่งเรียกว่าความเคลื่อนไหวแห่งสิทธิ ดังนี้

การก่อสิทธิ เช่น การทำสัญญากู้เงินจะก่อสิทธิ คือ ความเป็นเจ้าหนี้และลูกหนี้ตามสัญญากู้เงินนั้น

การเปลี่ยนแปลงสิทธิ เช่น นางสาวแดงทำสัญญาจ้างนางดำให้ตัดชุดวิวาห์ก่อนวันสมรส ถ้านางดำตัดชุดวิวาห์ให้ไม่ทันตามกำหนด นางดำต้องชำระเงินให้นางสาวแดง 1,000 บาทเพื่อไปซื้อจากที่อื่นแทน ดังนั้น ถ้านางดำผิดสัญญา นางสาวแดงย่อมเรียกร้องเงิน 1,000 บาทจากนางดำได้เป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิจากสิทธิที่จะได้รับชุดวิวาห์เป็นสิทธิที่จะได้รับเงิน 1,000 บาท แทน

การโอนสิทธิ ในการทำสัญญาเงินกู้ เจ้าหนี้อาจโอนสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ให้บุคคลอื่นมาเป็นเจ้าหนี้แทนได้

การสงวนสิทธิ เพื่อเป็นหลักประกันในการกู้เงินดังกล่าว เจ้าหนี้อาจจะขอให้ลูกหนี้หาบุคคลอื่นมาเป็นผู้ค้ำประกันในการกู้เงิน เพื่อเป็นหลักประกัน หากลูกหนี้ผิดสัญญา เจ้าหนี้ก็จะได้ไปเรียกร้องบังคับชำระหนี้เอาจากผู้ค้ำประกัน

การระงับสิทธิ สิทธิที่เกิดขึ้นตามสัญญาดังกล่าวแล้วอาจจะมีการระงับไปด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การกู้เงินก็อาจจะระงับไปด้วยการที่เจ้าหนี้นียกหนี้ให้กับลูกหนี้ หรือลูกหนี้นำเงินที่เป็นหนี้พร้อมดอกเบี้ยมาชำระตามสัญญา สัญญาก็จะระงับไป



กิจกรรมที่ 1

1. จงอธิบายความหมายของนิติกรรม

.....

.....

.....

2. จงอธิบายนิติกรรมฝ่ายเดียวและนิติกรรมสองฝ่าย

.....

.....

.....

.....

.....

3. ผู้ที่ไม่สามารถทำนิติกรรมสัญญาได้คือบุคคลใดบ้าง

.....

.....

4. ผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะได้กี่กรณี อะไรบ้าง

.....

.....

.....

5. นักเรียนคิดว่านิติกรรมสัญญาเกี่ยวข้องกับนักเรียนในชีวิตประจำวันหรือไม่ เพราะอะไร

.....

.....

เฉลยกิจกรรมที่ 1

1. จงอธิบายความหมายของนิติกรรม

ตอบ นิติกรรม หมายความว่า การใดๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับ ซึ่งสิทธิ บังคับให้เป็นไปตามนิติกรรมนั้น

2. จงอธิบายนิติกรรมฝ่ายเดียวและนิติกรรมสองฝ่าย

ตอบ

นิติกรรมฝ่ายเดียว ได้แก่ นิติกรรมซึ่งเกิดขึ้น โดยการแสดงเจตนาของบุคคลฝ่ายหนึ่งฝ่ายเดียวและมีผลตามกฎหมาย ซึ่งบางกรณีก็ทำให้ผู้ทำนิติกรรมเสียสิทธิได้ เช่น การตั้งมูลนิธิ

นิติกรรมสองฝ่าย ได้แก่ นิติกรรมซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปและทุกฝ่ายขึ้นไปและทุกฝ่ายต่างตกลงยินยอมระหว่างกัน กล่าวคือฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาทำเป็นคำเสนอและอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคนสนอง เมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกัน จึงเกิดมีนิติกรรมสองฝ่ายขึ้น หรือเรียกว่าสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย

3. ผู้ที่ไม่สามารถทำนิติกรรมสัญญาได้คือบุคคลใดบ้าง

ตอบ 1. ผู้เยาว์ 2. คนวิกลจริต 3. คนไร้ความสามารถ 4. คนเสมือนไร้ความสามารถ

4. ผู้เยาว์สามารถบรรลุนิติภาวะได้กี่กรณี อะไรบ้าง

ตอบ 1. บุคคลมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์

2. ได้ทำการสมรสตามกฎหมายก่อนที่จะอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์ (การสมรสตามกฎหมายต้องมีอายุ 17 ปีบริบูรณ์)

5. นักเรียนคิดว่านิติกรรมสัญญาเกี่ยวข้องกับนักเรียนในชีวิตประจำวันหรือไม่ เพราะอะไร

ตอบ ไม่เกี่ยว เพราะ ยังเป็นผู้เยาว์ไม่สามารถทำนิติกรรมได้เนื่องจากอายุยังไม่ถึง 20 ปีบริบูรณ์

สัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขาย ได้แก่ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ขาย” โอนกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของเหนือทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ซื้อ” โดยผู้ซื้อตกลงจะให้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453) สัญญาซื้อขายมีอยู่ด้วยกัน 2 ชนิดคือ (กระมล ทองธรรมชาติ, ดำรงค์ ฐานดี และดำรง ธรรมารักษ์, ม.ป.ป., หน้า 161)

1. สัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์ หรืออีกอย่างหนึ่งว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด คือ สัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อทันทีอย่างเด็ดขาด เมื่อการซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์

2. สัญญาจะซื้อขาย คือ สัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกัน แต่เป็นสัญญาซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อในเวลาภายหลังเป็นการแลกเปลี่ยนกับเงินอันเป็นราคาของทรัพย์สิน มีผลผูกพันให้แก่คู่สัญญาต้องทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไป

ปกติในชีวิตประจำวันของบุคคลนั้น จะมีการทำสัญญาซื้อขายกันตลอดเวลา เช่น อาหารที่รับประทานในมือต่าง ๆ น้ำดื่ม สมุด ดินสอ ปากกา ฯลฯ อย่างไรก็ตามเนื่องจากความเคยชิน ทำให้เราไม่รู้สึกว่าเป็นการทำสัญญา ในการซื้อขายทรัพย์สินบางประการ กฎหมายกำหนดให้ต้องเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานทรัพย์สินเหล่านี้ ได้แก่ (ฉันทนัท เลี้ยว ไพบูลย์, 2554, หน้า 53-54)

1. อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

- 1.1 ที่ดิน
- 1.2 ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินในลักษณะถาวร เช่น บ้านเรือน ตึกแถว สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เป็นต้น
- 1.3 ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวดทราย เป็นต้น
- 1.4 สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น ภาระจำยอมและการจำนอง

2. สงหาริมทรัพย์พิเศษ ประกอบด้วย

- 2.1 เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่ 6 ตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป

2.2 แพ หมายเฉพาะแต่แพที่เป็นที่อยู่อาศัยของคน

2.3 สัตว์พาหนะ หมายรวมถึง สัตว์ที่ใช้ในการขับขี่ ลาก หรือบรรทุกของ เช่น ช้าง ม้า โค กระบือ

ผู้มีสิทธิในการขาย คือ เจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง เพราะถ้าผู้ขายไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง ผู้ซื้อก็ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น นอกจากเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงแล้ว บุคคลอื่นที่มีสิทธิขายได้ตามกฎหมาย เช่น

1. ผู้จัดการมรดก ซึ่งมีหน้าที่รวบรวมมรดกของเจ้าของที่ถึงแก่กรรม เพื่อชำระหนี้ และแบ่งปันให้กับทายาท
2. ผู้ใช้อำนาจปกครอง มีสิทธิขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่อยู่ในอำนาจปกครองได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากศาล
3. เจ้าพนักงานบังคับคดี มีสิทธิขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล
4. เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ที่ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย และมีอำนาจขายทรัพย์สินของลูกหนี้ดังกล่าวได้ด้วย

หน้าที่ของผู้ขาย ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อตามที่ตกลงกันได้ โดยต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ครบถ้วนสมบูรณ์ไม่ชำรุด บกพร่อง หรือตำหนิให้แก่ผู้ซื้อ

หน้าที่ผู้ซื้อ ได้แก่

1. รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ตกลงกันได้
 2. ชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ตกลงกันได้
 3. ชำระค่าธรรมเนียมในการซื้อขาย ถ้าตกลงกันในสัญญาว่าให้ผู้ซื้อจ่ายคนเดียว
- ทั้งหมด แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันได้ ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมครึ่งหนึ่ง

สิทธิผู้ซื้อ

1. ตรวจทรัพย์สินที่ผู้ขายส่งมอบ
2. ไม่รับมอบทรัพย์สินจากผู้ขาย เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินนั้นมากหรือน้อยเกินไปกว่าที่ได้ตกลงกัน
3. ได้รับการชดเชยค่าสินไหมทดแทน ถ้าสินค้าที่ได้รับเสียหาย
4. ยกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

สิทธิผู้ขาย

1. ยึดหน่วงทรัพย์สินไว้จนกว่าผู้ซื้อจะจ่ายเงินให้
2. แจ้งให้ผู้ซื้อชำระหนี้ ซึ่งถ้าผู้ซื้อไม่กระทำ ผู้ขายอาจนำทรัพย์สินที่ยึดหน่วงไว้ ออกขายทอดตลาดก็ได้
3. สิทธิในการริบมัดจำ (ถ้าได้ตกลงให้มัดจำกันไว้) และเรียกค่าเสียหาย

4. สิทธิในการยกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย

อายุความในการฟ้องร้อง

1. ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้มากหรือน้อยเกินไปกว่าที่ตกลงกันในสัญญา ผู้ซื้อต้องฟ้องร้องภายใน 1 ปี นับตั้งแต่เวลาที่ส่งมอบทรัพย์สิน
2. ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อจะต้องฟ้องร้องภายใน 1 ปี นับตั้งแต่เวลาที่พบความชำรุดบกพร่องนั้น

สัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินคืนได้ภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องกำหนดเวลาใช้สิทธิไถ่ถอนคืน สูงสุดไม่เกิน 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491) (ฐานันท์ เลี้ยวไพฑูรย์, 2554, หน้า 163)

แบบของสัญญาขายฝาก (ฐานันท์ เลี้ยวไพฑูรย์, 2554, หน้า 55)

1. ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ทุ่งนา บ้าน เป็นต้น ต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่เป็นที่ดินต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน ที่ดิน ถ้าเป็นบ้านก็จดทะเบียนต่อที่ว่าการอำเภอที่บ้านนั้นตั้งอยู่ ถ้าไม่ปฏิบัติตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากนี้เป็นอันใช้ไม่ได้ เท่ากับไม่ได้ทำสัญญากัน
2. ถ้าเป็นการขายฝากสังหาริมทรัพย์พิเศษ เช่น แพ เรือยนต์ สัตวพาหนะ เป็นต้น ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนที่อำเภอ ถ้าไม่ปฏิบัติตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากจะใช้บังคับไม่ได้
3. ถ้าเป็นการขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดาที่มีราคา 500 บาทขึ้นไป เช่น รถยนต์ ตู้เย็น แหวน สร้อย นาฬิกา โทรศัพท์ เป็นต้น การขายฝากชนิดนี้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญหรือต้องการมีการวางมัดจำหรือจำต้องมีการชำระหนี้บางส่วน อย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ ถ้าไม่ปฏิบัติตามนี้กฎหมายถือว่า สัญญาขายฝากรายนี้ต้องห้ามมิให้มีการฟ้องร้องบังคับคดี

กำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สินคืน

1. ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ต้องกำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนไม่เกิน

10 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่เอาไว้ หรือกำหนดเวลาเกินกว่า 10 ปี กฎหมายให้ลดเวลาลงเหลือ 10 ปี

2. ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษและชนิดธรรมดา ต้องกำหนดเวลาไถ่คืนไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่คืนไว้ หรือกำหนดเวลาไว้เกินกว่า 3 ปี ให้ลดเวลาลงเหลือ 3 ปีเท่านั้น

กฎหมายกำหนดไว้ว่า “ห้ามมิให้มีการขยายเวลาไถ่ถอนออกไป” ถ้าผู้กรณีตกลงให้มีการขยายเวลาไถ่ถอนออกไปกฎหมายให้ถือว่า ข้อตกลงนี้ไม่มีผลต่อทางกฎหมาย

ตัวอย่าง นายแขกทำสัญญาฝากควาย ชื่อว่า เพือก ต่อมานายไข่ กำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่ไว้ 6 เดือน เมื่อถึงกำหนดเวลาไถ่ นายแขกยังหาเงินมาไม่ได้จึงไปตกลงกับนายไข่ว่า “ตนขอเวลาในการใช้สิทธิไถ่ถอนออกไป 3 เดือน”

ข้อตกลงนี้แม้ว่านายไข่จะตกลงก็ตาม แต่กฎหมายถือว่าข้อตกลงนี้ไม่มีผลต่อกฎหมาย ดังนั้นเมื่อเลยกำหนดเวลา 6 เดือนแล้วนายแขกยังไม่มาไถ่ ถือว่าเลยกำหนดเวลาไถ่ ทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของนายไข่ทันที ดังนั้นเมื่อนายแขกนำเงินมาไถ่ในภายหลัง นายไข่จึงมีสิทธิไม่ให้ไถ่ควายคืนได้

สัญญาเช่าทรัพย์

เช่าทรัพย์ เป็นสัญญาที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันจำกัด โดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537)

(กระมล ทองธรรมชาติ, ดำรงค์ ฐานดี และดำรง ธรรมารักษ์, ม.ป.ป., หน้า 164)

การเช่าสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้จะตกลงกันด้วยวาจาโดยไม่มีหนังสือ ก็ฟ้องบังคับกันได้ แต่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าด้วย) จึงจะฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ถ้ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า สัญญานั้นต้องนำไปจดทะเบียน การเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เช่น ถ้าเป็นการเช่าบ้านหรือตึกแถวต้องไปจดทะเบียนที่ว่าการอำเภอซึ่งบ้านหรือตึกแถวนั้นตั้งอยู่ แต่ถ้าเช่าที่ดิน (รวมทั้งบ้านด้วยก็ได้) ต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัด (ฉันทนท เลี้ยวไพฑูรย์, 2554, หน้า 56-57)

การโอนความเป็นเจ้าของ

1. ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไม่ทำให้สัญญาเช่าที่ทำไว้เดิมสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่ต้องยอมรับรู้และผูกพันตามสัญญาเช่าที่เจ้าของเดิมทำไว้ เจ้าของคนใหม่จึงกลายเป็นผู้ให้เช่า
2. ในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่เรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ ถ้าผู้เช่าเสียหาย เช่น ให้อำนาจเช่าล่วงหน้า 2 เดือนก็ต้องไปทวงถาม คืบ เอาจากเจ้าของเดิม

เช่าช่วง

เช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น นาย ก. เช่าเรือนาย ข. แล้วนาย ก. เอาเรือที่ตนเช่าไปให้นาย ค. เช่าต่อ

การเช่าช่วงถือว่าเป็นการทำผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าอนุญาต ในกรณีเช่นนี้เมื่อมีการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่า

สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา

การที่ผู้เช่าตกลงทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้เกิดประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้เช่ารับซ่อมแซมและต่อเติมบ้านเช่า ปลุกต้นไม้ลงในที่ดินที่เช่า หรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกที่เช่า เป็นต้น

สัญญาชนิดนี้มีผลผูกพันและฟ้องร้องบังคับกันได้ แม้ไม่มีหลักฐานการเช่าหรือแม้ว่าเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้ผู้เช่ายังสามารถฟ้องบังคับให้ผู้เช่าจดทะเบียนการเช่าได้ด้วย

เมื่อผู้เช่าตายสัญญาชนิดนี้ไม่ระงับ ทายาทของผู้เช่า (พ่อ แม่ ลูก หลานของผู้เช่า) มีสิทธิเช่าได้ต่อไปจนกว่าจะครบสัญญา

การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า

1. ถ้าเป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาการเช่าไว้ เมื่อสิ้นเวลาที่ได้ตกลงกัน สัญญาเช่าก็หมดอายุ
2. สัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น บ้านที่เช่าถูกไฟไหม้
3. สัญญาเช่าระงับลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย
4. วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าชนิดที่ไม่กำหนดระยะเวลาที่ให้เช่านั้น ทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยการให้คำบอกกล่าวเลิกสัญญา ซึ่งต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในระยะเวลาไม่น้อยกว่ากำหนด ชำระค่าเช่าระยะหนึ่ง เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนให้บอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือน
5. ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที

ถ้าการเช่านั้นมีการตกลงชำระค่าเช่าน้อยกว่ารายเดือน เช่น ชำระเป็นรายวัน รายสัปดาห์ หรือ 2 สัปดาห์ เป็นต้น แต่หากมีการตกลงชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือน หรือกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าภายในระยะเวลา อย่างน้อย 15 วัน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้



ภาพที่ 1 การเช่าที่พักอาศัยลักษณะต่าง ๆ จัดว่าเป็นการเช่าทรัพย์สิน
ที่มา <http://www.hongpak.in.th/rooms/1596.html>

สัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อ คือ สัญญาซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าได้ใช้หรือชำระเงินเป็นจำนวนครั้งที่ตกลงกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572) (กระมล ทองธรรมชาติ, ดำรงค์ ฐานดี และดำรง ธรรมรักษ์, ม.ป.ป., หน้า 165)

การเช่าซื้อมิได้ใช้เป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง แม้ว่ามีลักษณะคล้ายคลึงกันเรื่องการชำระราคาเป็นงวด ๆ ก็ตาม เพราะการซื้อขายผ่อนส่งนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อทันที

ขณะทำสัญญา ไม่ต้องรอให้ชำระราคาครบแต่ประการใด ส่วนเรื่องสัญญาเช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าบอกเลิกสัญญาบรรดาเงินที่ได้ชำระแล้ว ให้รับเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้

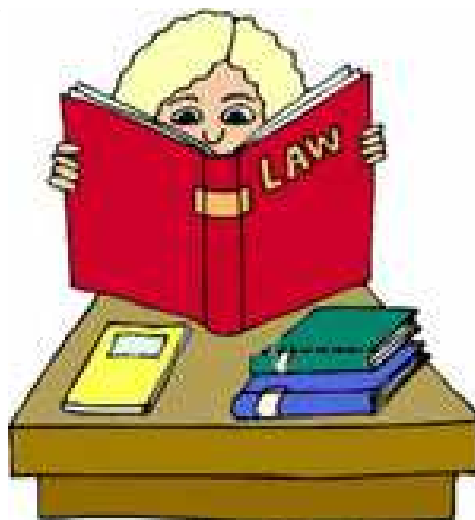
แบบของการเช่าซื้อ

การเช่าซื้อจะต้องทำเป็นหนังสือ จะทำด้วยวาจาไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการโมฆะ ทำให้ไม่มีผลตามกฎหมายที่ผูกพันเช่าซื้อกับผู้ให้เช่าซื้อได้ การทำสัญญาเป็นหนังสือนั้น จะทำกันเองโดยไม่จำเป็นต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าซื้อจะเขียนสัญญาเอง หรือจะใช้แบบพิมพ์ที่มีไว้กรอกข้อความลงไปก็ได้ หรือจะให้ใครเขียนหรือพิมพ์ให้ทั้งฉบับก็ได้ แต่สัญญานั้นจะต้องลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแต่เพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง เอกสารนั้นไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ

สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา

ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อในสภาพที่ปลอดจากความชำรุดบกพร่อง หรือในสภาพซ่อมแซมเพราะผู้ให้เช่าซื้อ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในเรื่องทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง แม้ว่าผู้ให้เช่าซื้อจะทราบถึงความชำรุดบกพร่องหรือไม่ก็ตาม แต่ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาในเวลาใดก็ได้ เมื่อทรัพย์สินที่ได้รับมาเกิดชำรุด โดยการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่ผู้เช่าซื้อด้วยตนเอง ซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการส่งคืนทรัพย์สิน

หากผู้เช่าซื้อ ผิดนัดไม่มาชำระเงิน เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ ส่วนเงินที่ชำระราคาไปแล้วให้ตกเป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินโดยถือเสมือนเป็นค่าเช่า ผู้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกคืนจากเจ้าของได้ (ฉันทนันท เลี้ยวไพบูลย์, 2554, หน้า 57)



กิจกรรมที่ 2

คำชี้แจง : จงจับคู่ข้อที่มีความสัมพันธ์กัน

- ก สัญญาซื้อขาย
- ข อสังหาริมทรัพย์
- ค สัตว์หาริมทรัพย์
- ง สัญญาขายฝาก
- จ การเช่าทรัพย์
- ฉ การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า
- ช เช่าช่วง
- ซ ผู้จัดการมรดก
- ณ เจ้าพนักงานบังคับคดี
- ญ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

- _____ 1. เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย
- _____ 2. ที่ดิน, บ้านเรือน, แม่น้ำ
- _____ 3. พาหนะ
- _____ 4. การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์ที่ดินเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ
- _____ 5. สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ใ้เช่าอาจได้ทรัพย์สินคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ไ้ทรัพย์คืนผู้ขายไม่สามารถไ้ทรัพย์ต่อได้
- _____ 6. สัญญาที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เชน” ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งที่ได้ใช้หรือได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ไ้ในระยะเวลาที่กำหนด
- _____ 7. สัญญาที่บุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งหรือเรียกว่าผู้ซื้อโดยที่ซื้อจะต้องไ้ราคาทรัพย์สินนั้น
- _____ 8. มีหน้าที่รวบรวมมรดกของเจ้าของที่ถึงแก่กรรม เพื่อชำระหนี้ และแบ่งปันไ้กับทายาท
- _____ 9. มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ที่ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย และมีอำนาจขายทรัพย์สินของลูกหนี้ดังกล่าวไ้ด้วย
- _____ 10. มีสิทธิขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล

เฉลยกิจกรรมที่ 2

คำชี้แจง : จงจับคู่ข้อที่มีความสัมพันธ์กัน

- ก สัญญาซื้อขาย
- ข อสังหาริมทรัพย์
- ค สงหาริมทรัพย์
- ง สัญญาขายฝาก
- จ การเช่าทรัพย์
- ฉ การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า
- ช เช่าช่วง
- ซ ผู้จัดการมรดก
- ณ เจ้าพนักงานบังคับคดี
- ญ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

-ฉ..... 1. เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย
-ข..... 2. ที่ดิน , บ้านเรือน , แม่น้ำ
-ค..... 3. พาหนะ
-ช..... 4. การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์ที่ตนเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ
-ง..... 5. สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สืงตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้เ้าอาจได้ทรัพย์สืงคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ไ้ทรัพย์คืนผู้ขายไม่สามารถไ้ทรัพย์ต่อได้
-จ..... 6. สัญญาที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งที่ได้ใช้หรือได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สืงที่ไ้ในระยะเวลาที่กำหนด
-ก..... 7. สัญญาที่บุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สืงให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งหรือเรียกว่าผู้ซื้อโดยที่ซื้อจะต้องไ้ราคาทรัพย์สืงนั้น
-ซ..... 8. มีหน้าที่รวบรวมมรดกของเจ้าของที่ถึงแก่กรรม เพื่อชำระหนี้ และแบ่งปันไ้กับทายาท
-ญ..... 9. มีอำนาจจัดการทรัพย์สืงของลูกหนี้ที่ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย และมีอำนาจขายทรัพย์สืงของลูกหนี้ดังกล่าวไ้ด้วย
-ณ..... 10. มีสิทธิขายทอดตลาดทรัพย์สืงของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล

การกู้ยืม

สัญญากู้ยืม หมายถึง สัญญาซึ่งผู้ที่ต้องการเงิน เรียกว่า “ผู้กู้” ตกลงยืมเงิน

จำนวนหนึ่ง จาก “ผู้ให้กู้” เพื่อนำไปใช้ตามความต้องการ และตกลงว่าจะคืนเงินตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ โดยผู้กู้ให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้เป็นค่าตอบแทน สัญญากู้ยืมเงินจึงต่างกับสัญญาอื่นโดยทั่วไป ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ให้ยืมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้โดยไม่เรียกค่าตอบแทน (ประมวลกฎหมายแพ่ง, ตำราฯ ฐานดี และตำราฯ ธรรมนูญ, ม.ป.ป., หน้า 166)



ภาพที่ 2 การกู้ยืมเงิน

ที่มา <http://www.creditranked.net/tag>

กรณีที่มีการคิดดอกเบี้ย กฎหมายกำหนดอัตราดอกเบี้ยขึ้นสูงสุดไว้ไม่ให้เกินร้อยละ 15 ต่อปี หรือร้อยละ 1.25 ต่อเดือน (เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทเงินทุนหรือธนาคาร ซึ่งสามารถเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราดังกล่าวได้ตามกำหนดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงิน) ถ้าเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราดังกล่าว ถือว่าข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยเป็นโมฆะ และผู้กู้ย่อมมีความผิดทางอาญาจากการที่คิดดอกเบี้ยเกินอัตราด้วย

ในการตกลงทำสัญญากู้ยืมเงินนั้น ถ้าหากว่ากู้ยืมเป็นจำนวนเกินกว่า 2,000 บาท ต้องทำหลักฐานการกู้ยืมเป็นหนังสือ เพื่อจะได้ใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีในกรณี

ที่ไม่ปฏิบัติตาม

กรณีที่ไม่มีการใช้เงินคืน การฟ้องร้องเรียกเงินตามสัญญาจะต้องกระทำภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระเงินคืน เช่น ชาวกู้ยืมเงินเขียวเมื่อ 10 มกราคม พ.ศ. 2553 จำนวน 5,000 บาท เป็นเวลา 1 ปี ดังนั้น วันที่กำหนดการชำระหนี้คือ 10 มกราคม พ.ศ. 2554 ถ้าชาวไม่มาชำระหนี้ในเวลาดังกล่าว เขียวจะฟ้องเรียกเงินที่ให้ชาวกู้ไป ภายใน 10 มกราคม พ.ศ. 2554 (ฉันทนัท เลี้ยวไพบูลย์, 2554, หน้า 58)

1. ข้อควรระวังในการกู้ยืมเงิน

- 1.1 อย่าได้ลงลายมือชื่อในกระดาษเปล่าเป็นอันขาด
- 1.2 ต้องนับเงินให้ถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา
- 1.3 ต้องเขียนจำนวนเงินที่เป็นตัวหนังสือด้วย
- 1.4 สัญญาที่กู้ต้องทำอย่างน้อย 2 ฉบับ โดยผู้กู้และผู้ให้กู้ต่างถือว่ามีคนละฉบับ
- 1.5 ในสัญญาผู้ควรมีพยานฝ่ายผู้ลงลายมือชื่อเป็นพยานอย่างน้อย 1 คน

2. ข้อควรระวังในการชำระเงิน เมื่อผู้กู้นำเงินไปชำระไม่ว่าจะเป็นการชำระทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม ผู้กู้ควรทำอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นหลักฐาน

- 2.1 รับใบเสร็จรับเงินหรือหนังสือที่มีข้อความว่า ได้ชำระเงินกู้มาแล้วทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และมีลายเซ็นผู้ให้กู้กำกับไว้ด้วย
- 2.2 รับหนังสือสัญญาเงินที่ได้ทำไว้แก่ผู้ให้กู้กลับคืน ในกรณีที่ชำระเงินครบตามจำนวนเงินที่กู้
- 2.3 มีการบันทึกลงในสัญญาว่านำเงินมาชำระแล้วเท่าไร และให้ผู้กู้เซ็นชื่อกำกับไว้ทุกครั้งที่มีการชำระเงิน

การค้าประกัน

การค้าประกัน คือ การที่ใครคนหนึ่งทำสัญญากับเจ้าหนี้ว่าถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้

ผู้ค้าประกันจะชำระหนี้แทน เมื่อลูกหนี้ไม่มาชำระหนี้ เจ้าหนี้ก็ย่อมมีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องให้ผู้ค้าประกันรับได้ การที่จะฟ้องให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบตามสัญญาการค้าประกันจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อผู้ค้าประกันเป็นสำคัญ (ฉันทนัท เลี้ยวไพบูลย์, 2554, หน้า 59-60)

ขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกัน

ผู้ค้ำประกัน จะไม่จำกัดความรับผิดชอบหรือจะจำกัดความรับผิดชอบของตนไว้ในสัญญาค้ำประกันด้วยก็ได้ โดยต้องระบุเรื่องที่จะรับผิดชอบหรือไม่รับผิดชอบในสัญญาให้ชัดเจน เช่น ลูกหนี้กู้เงินเจ้าหนี้ 100,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ผู้ค้ำประกันจะจำกัดความรับผิดชอบเฉพาะกรณีบุคคลนั้นทำความเสียหายเนื่องจากทุจริตต่อหน้าที่ ซึ่งไม่รวมถึงการประมาทเลินเล่อ เมื่อจำกัดความรับผิดชอบแล้วก็รับผิดชอบที่จำกัดไว้ แต่ถ้าไม่จำกัดความรับผิดชอบ เมื่อลูกหนี้ผิดสัญญาต่อเจ้าหนี้ โดยไม่ชำระเงินหรือค่าเสียหายเล็กน้อยเพียงใด ผู้ค้ำประกันก็ต้องรับผิดชอบเช่นเดียวกับลูกหนี้ทุกประการ เมื่อทำสัญญาประกันแล้วผู้ค้ำประกันจะต้องผูกพันตามสัญญานั้น หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามกำหนด เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องให้ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบได้

สิทธิของผู้ค้ำประกัน (ฉันทนัท เลี้ยวไพบุลย์, 2554, หน้า 58-59)

1. เมื่อผู้ค้ำประกันถูกเรียกร้องให้ชำระหนี้แทนลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันไม่ต้องชำระหนี้ทันที แต่มีสิทธิที่จะให้เจ้าหนี้ไปเรียกร้องเอาจากลูกหนี้ก่อน ทั้งนี้ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการ ถ้าเจ้าหนี้ฟ้องจำเลยร่วมกับลูกหนี้ให้ผู้ค้ำประกันเป็นจำเลยร่วมกับลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันก็ยังมีสิทธิพิสูจน์ต่อศาลว่าลูกหนี้มีทรัพย์สินชำระหนี้ได้ ศาลก็ต้องบังคับเอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อน เพราะหนี้ที่ผู้ค้ำประกันต้องชำระไม่ใช่เป็นหนี้ของผู้ค้ำประกันเอง ผู้ค้ำประกันเป็นลูกหนี้ชั้นที่สอง
2. เมื่อผู้ค้ำประกันชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แล้ว ไม่ว่าจะชำระแต่โดยดี หรือชำระหนี้โดยถูกบังคับตามคำพิพากษา ผู้ค้ำประกันก็จะมีสิทธิรับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้ ที่จะเรียกเอาเงินชำระให้แก่เจ้าหนี้ คืนจากลูกหนี้ได้ตามจำนวนที่ชำระไป ตลอดจนทั้งค่าเสียหายต่าง ๆ เนื่องจากการค้ำประกัน

การพ้นความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกัน

เมื่อเซ็นชื่อในสัญญาแล้ว ผู้ค้ำประกันมีภาระจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ที่จนกว่าหนี้ของลูกหนี้จะระงับไป ตราบใดที่หนี้ของลูกหนี้ยังมีอยู่ ผู้ค้ำประกันก็ไม่พ้นความรับผิด แต่มีพฤติการณ์บางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้ค้ำประกันพ้นความรับผิด คือ

1. เจ้าหนี้ผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ คือถ้าได้กำหนดวันชำระหนี้ไว้แน่นอนแล้ว เจ้าหนี้ยืดเวลาต่อไปอีก ผู้ค้ำประกันก็พ้นความรับผิด
2. เมื่อหนี้ของลูกหนี้ถึงกำหนดชำระ ผู้ค้ำประกันเอาเงินไปชำระแก่เจ้าหนี้ แต่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับโดยไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้ ผู้ค้ำประกันก็หลุดพ้นจากความรับผิดเช่นเดียวกัน

สัญญาจำนำ

สัญญาจำนำ

ได้แก่ สัญญาซึ่งผู้จำนำส่งมอบการครอบครองสิ่งหามทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนที่ได้ให้แก่ผู้รับจำนำเพื่อประกันการชำระหนี้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 747) ซึ่งหมายความว่าสัญญานี้จะเกิดขึ้นเพื่อให้เจ้าหนี้มีหลักประกันการชำระหนี้ยึดถือไว้ เช่น ลูกหนี้จำนำนาฬิกาของตนจำนำไว้กับเจ้าหนี้ เป็นต้น (ประมวลของธรรมนูญ, ดำรงค์ ฐานดี และดำรง ธรรมารักษ์, ม.ป.ป., หน้า 167)

1. หน้าที่ผู้รับจำนำ

- 1.1 ต้องเก็บรักษาทรัพย์สินที่นำมาจำนำไม่ให้สูญหายหรือเสียหาย
- 1.2 ไม่นำทรัพย์สินที่จำนำไปใช้เอง หรือนำไปให้บุคคลอื่นใช้สอยหรือเก็บรักษา เพราะถ้าเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นก็ต้องรับผิดชอบ
- 1.3 ทรัพย์สินบางชนิดต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เช่น สุนัข โค กระบือ หรือม้าแข่งอาจต้องจ่ายค่าอาหาร และยารักษาโรค ซึ่งผู้รับจำนำสามารถคิดค่าใช้จ่ายส่วนนี้จากผู้จำนำได้ ถ้าผู้จำนำไม่จ่าย ผู้รับจำนำก็มีสิทธิไม่คืนทรัพย์สินที่จำนำให้ จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน

2. การบังคับจำนำ

เมื่อครบกำหนดเวลาการใช้หนี้ แต่ผู้จำนำไม่ชำระหนี้ ผู้รับจำนำก็มีสิทธิบังคับจำนำได้ คือ

- 2.1 แจ่งเป็นหนังสือไปยังลูกหนี้ให้มาไถ่ถอนทรัพย์สินภายในเวลาอันสมควร ถ้าลูกหนี้ไม่มาก็สามารถนำทรัพย์สินที่จำนำออกขายทอดตลาดได้
 - 2.2 ผู้รับจำนำยื่นฟ้องต่อศาล ให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนำ
- อย่างไรก็ตามเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด หลังจากหักหนี้ทั้งหมดแล้ว ถ้ามีเงินเหลือก็ต้องคืนให้แก่ผู้จำนำ สำหรับสิ่งที่ผู้รับจำนำต้องระวัง คือ ผู้จำนำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินแท้จริง เพราะมิเช่นนั้นแล้ว เจ้าของที่แท้จริงย่อมมีอำนาจติดตามเอาคืนได้โดยไม่ต้องเสียค่าไถ่ ดังนั้น ผู้รับจำนำควรรับจำนำจากบุคคลที่รู้จัก และเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น มิฉะนั้นอาจสูญเสียเงินเปล่า (ฉันทนัท เลี้ยวไพบูลย์, 2554, หน้า 59-60)



ภาพที่ 3 โรงรับจำนำ

ที่มา <http://women.sanook.com/8476>

สัญญาจำนอง

สัญญาจำนอง คือ สัญญาซึ่งผู้จำนองเอาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน อาคาร บ้านเรือน เป็นต้น หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายอนุญาตให้จำนองได้ของตนเองไปตราไว้แก่ผู้รับจำนอง โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองนั้นให้ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ ซึ่งอาจเป็นผู้จำนองเองหรือบุคคลอื่นก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702) (กรมเลขาธิการฯ, ดำรงคดี ฐานดี และดำรง ธรรมารักษ์, ม.ป.ป., หน้า 168)

ทรัพย์สินที่จะจำนองได้ กฎหมายกำหนดไว้ว่าได้แก่เฉพาะทรัพย์สินดังต่อไปนี้ คือ (ฉันทนัท เลี้ยวไพบูลย์, 2554, หน้า 60-61)

1. อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้านเรือน เป็นต้น
2. อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่ เรือกำปั่น แพ สัตว์พาหนะ เป็นต้น

สัญญาจำนองต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองและต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเงินตราไทย เป็นจำนวนแน่นอน หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน เช่น นายดำ

กู้เงินนายขาว 1,000,000 บาท โดยมีนายฟ้านำที่ดินราคา 2,000,000 บาทมาจำนอง นายฟ้าสามารถระบุไว้ในสัญญาจำนองได้ว่าการจำนองนี้เป็นประกันหนี้เพียง 800,000 บาท เท่านั้น

โดยทั่วไปผู้ที่จะนำทรัพย์สินไปจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้อาจเป็นผู้นำทรัพย์สินของตนไปจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ หรือจะมีบุคคลภายนอกนำทรัพย์สินมาจำนองประกันหนี้ของลูกหนี้ก็ได้

แบบของการจำนอง

การจำนอง กฎหมายได้กำหนดแบบไว้ว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าสัญญาจำนองใดไม่ทำตามแบบ การจำนองนี้ย่อมเป็นโมฆะ เช่น นายมกรา กู้เงินนายกฤษ 100,000 บาท โดยนายมกรานำโฉนดที่ดินของตนส่งมอบให้แก่นายกฤษเป็นการจำนองที่ดินประกันการชำระหนี้ โดยไม่ได้จดทะเบียน การทำสัญญาจำนองฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ

ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนอง

สัญญาจำนองเป็นการนำทรัพย์สินไปเป็นประกันการชำระหนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองยังคงเป็นของผู้จำนอง ดังนั้น ในระหว่างสัญญาจำนอง ผู้จำนองย่อมโอนทรัพย์สินที่จำนองให้บุคคลอื่นได้ แต่ทั้งนี้ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้น จะต้องผูกพันตามสัญญาจำนองด้วยเพราะได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ตามปกติทั่วไปการซื้อขายทรัพย์สินที่จำนองไว้แล้ว ตามปกติโดยทั่วไปการซื้อขายทรัพย์สินที่จำนองจะซื้อขายในราคาต่ำกว่าที่เป็นจริง เพราะต้องเผื่อโอกาสที่ทรัพย์สินนี้จะถูกบังคับจำนองไว้ด้วย

ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน โดยผู้โอนจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้แต่ถ้าผู้รับจำนองได้บอกกล่าวว่ามี ความจำนองจะบังคับจำนอง ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายใน 1 เดือนนับแต่วันรับคำบอกกล่าว

ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น เมื่อเจ้าหนี้ทั้งหลายได้สนองรับคำเสนอทุกคนแล้ว จำนองนั้นก็จะเป็นอันไถ่ถอน

ความระงับสิ้นไปของการจำนอง

สัญญาจำนองอาจระงับเพราะมีเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

1. เมื่อหนี้ประกันระงับสิ้นไป
2. เมื่อเจ้าหนี้ปลดจำนองให้ผู้จำนองโดยทำเป็นหนังสือ
3. เมื่อมีการบังคับจำนอง



กิจกรรมที่ 3

คำชี้แจง: จงเขียนเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ถูกต้อง และเครื่องหมาย ✗ หน้าข้อความที่ผิด

- _____ 1. สัญญาที่ผู้ต้องทำอย่างน้อย 1 ฉบับ โดยผู้ต้องเป็นคนถือ
- _____ 2. กฎหมายกำหนดอัตราดอกเบี้ยขั้นสูงสุดไว้ในให้เกินร้อยละ 15 ต่อปี หรือร้อยละ 1.25 ต่อเดือน
- _____ 3. ในสัญญาผู้ควรมีพยานฝ่ายผู้ลงลายมือชื่อเป็นพยานอย่างน้อย 1 คน
- _____ 4. การกู้ยืม เป็นสัญญาอย่างหนึ่งจากผู้ต้องการใช้เงินไปกู้ยืมจากผู้กู้โดยที่ผู้กู้จะจ่ายเงินคืนในเวลาตกลงกัน
- _____ 5. ถ้าผู้กู้ยืมเป็นจำนวนเกินกว่า 1,000 บาท ต้องทำหลักฐานกู้ยืม
- _____ 6. ถ้าไม่ชำระหนี้ การฟ้องร้องเรียกเงินตามสัญญาผู้จะต้องทำภายใน 10 ปี
- _____ 7. หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ผู้ค้ำประกันต้องชำระหนี้แทน
- _____ 8. ผู้รับจำนำสามารถนำทรัพย์สินที่นำมาจำนำไปใช้เองได้จนกว่าจะมีการผู้รับจำนำจะได้เงินคืน
- _____ 9. การจำนอง คือ สัญญาที่นำที่ดิน บ้าน เรือน ไร่กับผู้รับจำนอง เป็นการประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง
- _____ 10. การจำนองต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น

เฉลยกิจกรรมที่ 3

คำชี้แจง: จงเขียนเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ถูก และเครื่องหมาย ✗ หน้าข้อความที่ผิด

- ☒ 1. สัญญาที่ผู้ต้องทำอย่างน้อย 1 ฉบับ โดยผู้ต้องเป็นคนถือ
- ☒ 2. กฎหมายกำหนดอัตราดอกเบี้ยขั้นสูงสุดไว้ในให้เกินร้อยละ 15 ต่อปี หรือร้อยละ 1.25 ต่อเดือน
- ☒ 3. ในสัญญาผู้ควรมีพยานฝ่ายผู้ลงลายมือชื่อเป็นพยานอย่างน้อย 1 คน
- ☒ 4. การกู้ยืม เป็นสัญญาอย่างหนึ่งจากผู้ต้องการใช้เงินไปกู้ยืมจากผู้กู้โดยที่ผู้กู้จะจ่ายเงินคืนในเวลาตกลงกัน
- ☒ 5. ถ้าผู้กู้ยืมเป็นจำนวนเกินกว่า 1,000 บาท ต้องทำหลักฐานกู้ยืม
- ☒ 6. ถ้าไม่ชำระหนี้ การฟ้องร้องเรียกเงินตามสัญญาผู้จะต้องทำภายใน 10 ปี
- ☒ 7. หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ผู้ค้ำประกันต้องชำระหนี้แทน
- ☒ 8. ผู้รับจำนำสามารถนำทรัพย์สินที่นำมาไปใช้เองได้จนกว่าจะมีการผู้รับจำนำจะได้เงินคืน
- ☒ 9. การจำนอง คือ สัญญาที่นำที่ดิน บ้าน เรือน ไว้กับผู้รับจำนอง เป็นการประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง
- ☒ 10. การจำนองต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนัก

แบบทดสอบหลังเรียน

เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญา

คำชี้แจง ให้นักเรียนทำเครื่องหมาย ✕ ลงในช่อง ☐ ของกระดาษคำตอบที่กำหนดให้
โดยเลือกข้อที่ถูกต้องที่สุดเพียงข้อเดียว

- การดำเนินนิติกรรมสัญญาใดที่ถือว่าเป็นโมฆะ
 - การซื้อขายรถยนต์
 - การซื้อขายเฟอร์นิเจอร์
 - การซื้อขายบ้านที่ดินตนเอง
 - การซื้อขายเครื่องคอมพิวเตอร์ตนเอง
- สิ่งใดที่ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายแพ่ง
 - รถยนต์
 - บ้าน
 - ที่ดิน
 - วัด
- ถ้าจำเลยในคดีแพ่งไม่มีเงินจ่ายค่าหนี้ที่ค้างชำระแก่โจทก์ (เจ้าหนี้) ตามคำพิพากษาของศาลตามหลักกฎหมายแพ่งจะต้องดำเนินการในขั้นตอนต่อไปอย่างไร โจทก์จึงจะได้เงินที่ค้างชำระหนี้
 - ประกาศให้จำเลยเป็นบุคคลล้มละลาย
 - ยื่นฟ้องต่อศาลอุทธรณ์ให้จำเลยชดใช้หนี้
 - ยึดทรัพย์ของจำเลยและนำออกขายทอดตลาด
 - ประกาศให้จำเลยเป็นผู้พิทักษ์ทรัพย์สินของจำเลย

4. อายุความของคดีแพ่งมีระยะเวลาทั้งหมดกี่ปี
 - ก. 5 ปี
 - ข. 10 ปี
 - ค. 15 ปี
 - ง. 20 ปี

5. การกู้ยืมเงินต้องมีมูลค่าตั้งแต่กี่บาทขึ้นไปจึงมีการทำสัญญา
 - ก. 500 บาทขึ้นไป
 - ข. 1,000 บาทขึ้นไป
 - ค. 2,000 บาทขึ้นไป
 - ง. 3,000 บาทขึ้นไป

6. การซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือสิ่งของโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ทำสัญญากันจัดเป็น
การซื้อขายประเภทใด
 - ก. การซื้อขายเงินสด
 - ข. การซื้อขายเงินเชื่อ
 - ค. การซื้อขายเงินโอน
 - ง. การซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

7. ในสัญญาการเช่าซื้อผู้ให้เช่าต้องมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่า
เช่าซื้อจำนวนกี่ครั้งติดต่อกัน
 - ก. 2 ครั้งติดต่อกัน
 - ข. 3 ครั้งติดต่อกัน
 - ค. 4 ครั้งติดต่อกัน
 - ง. 5 ครั้งติดต่อกัน

8. นายชิตกู้เงินนายชัยมา 3,000 บาท โดยนายชิตเขียนจดหมายว่าได้กู้เงินจากนายชัยและลงลายมือชื่อด้วย เมื่อครบวันชำระเงินคืนนายชิตไม่ยอมชำระหนี้ ดังนั้นนายชัยจะฟ้องร้องบังคับคดีได้หรือไม่ บอกเหตุผล

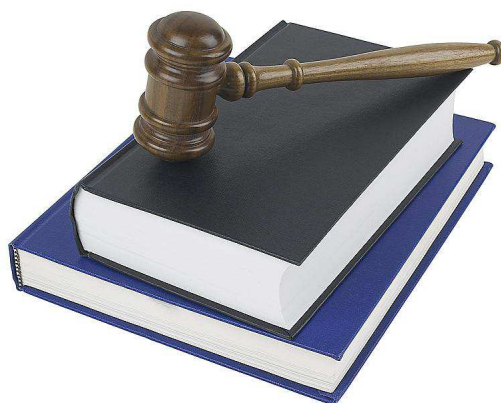
- ก. ได้ เพราะมีหลักฐานตามกฎหมาย
- ข. ได้ เพราะกู้เงินเกิน 10 บาทสามารถฟ้องได้
- ค. ไม่ได้ เพราะไม่ได้เขียนสัญญากู้เงิน
- ง. ไม่ได้ เพราะไม่มีพยานลงลายมือชื่อ

9. การทำสัญญาซื้อขายบ้านและที่ดินที่ไม่ได้ทำสัญญาต่อหน้านายทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน ถือว่าสัญญานั้นลักษณะเป็นเช่นไร

- ก. เป็นโมฆะ
- ข. เป็นโมฆียะ
- ค. มีผลตามกฎหมาย
- ง. ต้องรอการวินิจฉัย

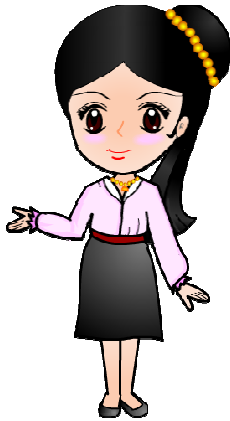
10. หลักฐานการกู้ยืมเงินจะสมบูรณ์เมื่อใด

- ก. เมื่อผู้ให้กู้ยินยอม
- ข. เมื่อมีการเขียนสัญญา
- ค. เมื่อมีการลงลายมือชื่อผู้กู้ยืมเงิน
- ง. มีพยานรู้เห็นตั้งแต่สองคนขึ้นไป



กระดาศำตอบ

ชื่อ.....นามสกุล.....เลขที่.....ชั้น.....



หลังเรียนได้คะแนน

ข้อ	ก	ข	ค	ง
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

ได้คะแนนกันเท่าไรเพื่อน ๆ การทดสอบ
หลังเรียนครั้งนี้



เฉลย แบบทดสอบก่อนเรียน
เล่มที่ 4 เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรม
และสัญญา

1. ค
2. ค
3. ค
4. ก
5. ก
6. ข
7. ก
8. ค
9. ง
10. ก



เฉลย แบบทดสอบหลังเรียน
เล่มที่ 4 เรื่อง กฎหมายแพ่งเกี่ยวกับนิติกรรม
และสัญญา

1. ค
2. ก
3. ค
4. ข
5. ค
6. ง
7. ก
8. ก
9. ก
10. ค



บรรณานุกรม

- กระมล ทองธรรมชาติ, ดำรงค์ ฐานดี และดำรง ธรรมารักษ์. (ม.ป.ป.). หนังสือเรียน รายวิชาพื้นฐาน หน้าที่พลเมือง วัฒนธรรม และการดำเนินชีวิตในสังคม ม.4-ม.6. กรุงเทพฯ: อักษรเจริญทัศน์.
- เคน จันทรวงษ์. (2556). คู่มือ-เตรียมสอบ ตรงตามหลักสูตรแกนกลางการศึกษาขั้นพื้นฐาน พุทธศักราช 2551 ม.4-6 หน้าที่พลเมือง วัฒนธรรม และการดำเนินชีวิตในสังคม สารการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม. กรุงเทพฯ: ภูมิบัณฑิต.
- ชูวงศ์ ฉายะบุตร, ไพฑูรย์ มีกุล, สมมต สมบูรณ์, เอกนถ์ เขียวถาวร และมุ่งหมาย ชื่อดรง. (2551). หนังสือเรียนสาระการเรียนรู้พื้นฐาน สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4-6. กรุงเทพฯ: วัฒนาพานิช.
- ไชยพล โล่ดำรงรัตน์. (2556). เขมเขี่ยน สังคมศึกษา ม.4-5-6. กรุงเทพฯ: ภูมิบัณฑิต
- ณัฏฐนัท เลี้ยวโพธิ์จัน. (2554). หนังสือเรียน รายวิชาพื้นฐาน หน้าที่พลเมือง วัฒนธรรม และการดำเนินชีวิตในสังคม ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4-6 กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม. กรุงเทพฯ: พัฒนาคุณภาพวิชาการ (พว.).
- ดิเรก ควรสมาคม. (2554). ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- ธวัช ทนโตภาส, พิษณุ เพชรพัชรกุล, และพงษ์ศักดิ์ แคล้วเครือ. (2552). หนังสือเรียน รายวิชาพื้นฐาน หน้าที่พลเมือง วัฒนธรรม และการดำเนินชีวิตในสังคม ม.4-6. กรุงเทพฯ: วัฒนาพานิช.
- ปรางค์สุวรรณ ศักดิ์โสภณกุล. (2552). หนังสือเรียน รายวิชาเพิ่มเติม กฎหมายน่ารู้ ม. 1-3 กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ตามหลักสูตร แกนกลางการศึกษาขั้นพื้นฐาน พุทธศักราช 2551. กรุงเทพฯ: วัฒนาพานิช.
- ปรางค์สุวรรณ ศักดิ์โสภณกุล. (2556). หนังสือเรียน รายวิชาเพิ่มเติม กฎหมายที่ประชาชนควรรู้ ม. 4-6 กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ตามหลักสูตร แกนกลางการศึกษาขั้นพื้นฐาน พุทธศักราช 2551. กรุงเทพฯ: วัฒนาพานิช.

รวินท์ ลีละพัฒนนะ. (2555). *ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมาย*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

วิทยา ปานะบุตร. (2556). *คู่มือเตรียมสอบสังคมศึกษา ศาสนาและวัฒนธรรม O-NET*

ม. 4-5-6. กรุงเทพฯ: พ.ศ. พัฒนา.

สมคิด บางโม. (2556). *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 4).

กรุงเทพฯ: เอสเคบุ๊กส์.

สุคนธ์ สินธพานนท์ และไพศาล ภูไพบูลย์. (2556). *หนังสือเรียน รายวิชาเพิ่มเติม ชุดเพิ่มศักยภาพ กฎหมายที่ประชาชนควรรู้ ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4-6 กลุ่มสาระการเรียนรู้สังคมศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม ตามหลักสูตรแกนกลางการศึกษาขั้นพื้นฐาน พุทธศักราช 2551*. กรุงเทพฯ: อักษรเจริญทัศน์.

อุทิศ จิณิพนธ์สกุล. (2556). *ถอดรหัสข้อสอบ สังคมศึกษาฯ ม.4-5-6*. กรุงเทพฯ: ไฮเอ็ดพับลิชชิ่ง.