



บทบรรณาธิการ
ตามคำบรรยาย
เนติบัณฑิต
ขาแพ่ง สมัยที่ 64 - 71

BANGKOK LAW
#เคียงคู่ความสำเร็จ

www.bangkoklawtutor.com
#เคียงคู่ความสำเร็จ



ข้อ 1 ทรัพย์สิน

คำถาม การครอบครองที่ดินโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของผู้ครอบครองเอง จะได้กรรมสิทธิ์โดยการ ครอบครองปรปักษ์ ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5596/2552 การที่ผู้ร้องทั้งห้าได้ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นแม้จะเข้าใจผิดว่าเป็นที่ดินของตนเองก็ตาม หากแต่ผู้ร้องทั้งห้าได้ยึดถือครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของอย่างแท้จริงแล้ว ก็ไม่จำเป็นที่ผู้ร้องจะต้องรู้มาก่อนว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่นแล้วแย่งการครอบครองมาเป็นเวลา 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ แม้ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านทั้งสามโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของผู้ร้องทั้งห้าเองก็ถือได้ว่าเป็นการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 แล้ว หากผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองโดยสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเกิน 10 ปี ผู้ร้องทั้งห้าย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามกฎหมาย

คำถาม การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งภาระจำยอม ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากต่อมามีการโอนทรัพย์สิน ภาระจำยอมจะตกติดไปกับภาระทรัพย์สินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 889/2552 ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ก่อตั้งขึ้นด้วยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายตาม ป.พ.พ.มาตรา 1298 และการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งภาระจำยอมของโจทก์ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 1299 วรรคแรก แล้ว จึงเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ มีผลทำให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 4453 ของ ค. ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 33184 ของโจทก์ใช้สำหรับรถยนต์เข้าออกได้ทั้งแปลง **เมื่อบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่ดินโฉนดเลขที่ 4453 ซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินตามมาตรา 1393 จำเลยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4453 มาจาก ค. จึงต้องยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสำหรับรถยนต์เข้าออก และต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 33184 ของโจทก์ซึ่งเป็นสามยทรัพย์สินตาม มาตรา 1387 ภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นไปเมื่อภาระทรัพย์สินหรือสามยทรัพย์สินหายไปทั้งหมด หรือสิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปี หรือสิ้นไปเพราะภาระ**

จำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามทรัพย์ตามมาตรา 1398 มาตรา 1399 และมาตรา 1400 และกฎหมายมิให้ให้อำนาจแก่เจ้าของภาระทรัพย์ที่จะเลิกภาระจำยอมได้

คำถาม กรณีที่แปลงเดิมก่อนมีการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ได้ ต้องอาศัยที่ดินของผู้อื่นเดินผ่านเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะ ต่อมา มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนที่ดินแปลงเดิม เจ้าของที่ดินที่แบ่งแยก หรือแบ่งโอนมา มีสิทธิใช้ทางจำเป็นในที่ดินของผู้อื่น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 หรือ มาตรา 1350

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3758/2543 การเรียกร้องเอาทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 เป็นกรณีที่มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนที่ดินกันจนเป็นเหตุให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ หมายความว่า **ที่ดินแปลงเดิมก่อนแบ่งแยกมีทางออกไปสู่ทางสาธารณะและการแบ่งแยกเป็นเหตุให้แปลงที่แบ่งแยกแปลงใดแปลงหนึ่งออกไปสู่ทางสาธารณะไม่ได้** เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิเรียกร้องเอาทางจำเป็นได้เฉพาะที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันโดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน เมื่อที่ดินโจทก์ตั้งอยู่ในที่ล้อมโจทก์ย่อมได้รับการคุ้มครองถึงการช้ายานพาหนะผ่านทางในสภาพที่เป็นถนนได้ มิได้จำกัดเฉพาะให้ใช้ทางเดินได้ด้วยเท้าแต่อย่างเดียว และตามสถานการณ์ความเจริญของบ้านเมืองในปัจจุบันรถยนต์เป็นพาหนะที่จำเป็น และที่พิพาทอยู่ห่างถนนประมาณ 200 เมตร เป็นพื้นที่มีความเจริญมีอาคารสูงหลายอาคารและ ห่างจากย่านการค้าเพียง 500 เมตร หากจะมีการพัฒนาที่ดินเพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุดและเป็นการพัฒนาบ้านเมืองไปสู่ความเจริญแล้ว สมควรที่จะเปิดทางเพื่อให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้ โจทก์ฟ้องขอให้เปิดทางภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 8822 และเป็นทางจำเป็นสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 7178 ของโจทก์ที่ถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อมและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เป็นคำฟ้องให้ศาลเลือกวินิจฉัยเอาจากพยานหลักฐาน เมื่อทางพิจารณาได้ความว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยต่อไปอีกว่าทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมหรือไม่ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิจะผ่านที่ดินของจำเลยตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความปลอดภัยอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ซึ่งค่าทดแทนดังกล่าวไม่ใช่ค่าซื้อที่ดิน เมื่อคำนึงกับความเจริญและความเปลี่ยนแปลงของบ้านเมือง ประกอบกับความเสียหายที่จำเลยได้รับแล้ว สมควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้จำเลยเท่ากับร้อยละ 75 ของราคาประเมิน

คำถาม เจ้าของรวมคนหนึ่งอนุญาตให้บุคคลอื่นปลูกบ้านในที่ดินกรรมสิทธิ์รวม จะเป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3758/2543 7662/2546 โจทก์ ป. น. และ ศ. ยังไม่มีการแบ่งแยกการครอบครองออกเป็นสัดส่วนสัดในที่ดินกรรมสิทธิ์รวม แต่การใช้ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมของ ศ. ต้องเป็นการใช้ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตนเอง การที่ ศ. อนุญาตให้จำเลยใช้ที่ดินปลูกบ้าน นอกจากจะมีใช่เป็นการใช้ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตนเองตามสภาพปกติแล้วยังเป็นการใช้ที่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ จึงไม่มีสิทธิทำได้ โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทได้

คำถาม การได้มาซึ่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น ได้มาโดยการตกลงด้วยวาจา ผู้ได้มาจะฟ้องขอให้บังคับจดทะเบียนเพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวบริบูรณ์ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2380/2542 โจทก์จำเลยตกลงกันด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิเก็บกิน ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดชีวิตของโจทก์ เพื่อเป็นการตอบแทน ในการที่โจทก์ยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่จำเลย ซึ่งเป็นบุตรของโจทก์ จำเลยจะมีผลประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างโดยได้เงินกินเปล่าจากผู้เช่า ส่วนโจทก์มีรายได้เฉพาะการเก็บค่าเช่าเท่านั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทน ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่โจทก์ ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น ทราบใดที่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยังมีได้โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่บุคคลอื่น โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินได้

คำถาม เจ้าของที่ดินปลูกสร้างบ้านบนที่ดินทั้งสองแปลงของตน ต่อมาที่ดินแปลงหนึ่งถูกเจ้าพนักงานบังคับยึดอายัดออกขาย ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดรังวัดตรวจสอบที่ดินพบว่าเจ้าของที่ดินเดิมปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างรुकล้าที่ดินที่ซื้อบางส่วน ดังนี้ ผู้ซื้อจะขอให้บังคับเจ้าของที่ดินเดิมหรือถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่รुकล้าออกไปได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 796/2552 จำเลยปลูกสร้างบ้านคร่อมลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันโดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยยอมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณีจึงมิใช่เป็นการปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 ต่อมาเมื่อที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด ไม่ว่าโจทก์จะรู้หรือไม่รู้ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่า โจทก์ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผลกับมีสิทธิติดตามเอาค้ำประกันสินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1335, 1336 เมื่อโจทก์ผู้มึกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไปและได้บอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจากที่ดินพิพาทแล้วจำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดทำให้โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ได้หาใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตอย่างไร และกรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้คดีอันจะต้องอาศัยบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยคดีตาม มาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำถาม ผู้เช่าซื้อที่ดินส่วนที่มีห้องแถวที่ตนเช่าปลูกสร้างอยู่ โดยมีข้อตกลงระหว่างกันว่า ถ้าห้องเช่าหรือสิ่งปลูกสร้างรुकล้ำแนวที่ดินของผู้เช่าอื่นก็ต้องรื้อถอนส่วนที่รुकล้ำเมื่อผู้เช่าอื่นปลูกสร้างใหม่ กรณี ดังกล่าว หากมีสิ่งปลูกสร้างรुकล้ำกัน เจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่รुकล้ำจะอ้าง ป.พ.พ. มาตรา 1312 ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9764/2552 เดิมโจทก์และจำเลยเป็นผู้เช่าห้องแถวซึ่งปลูกติดกันบนที่ดินแปลงเดียวกันของผู้ให้เช่า ต่อมาที่ดินแปลงดังกล่าวถูกรณาการยึดขายทอดตลาด

โจทก์ จำเลยและผู้เช่าอื่นร่วมกันซื้อที่ดินจากธนาคารมีข้อตกลงระหว่างกันว่า ผู้เช่าจะซื้อที่ดินส่วนที่มีห้องแถวที่ตนเช่าปลูกสร้างอยู่และที่ดินแต่ละแปลงให้แนวตัดตรงตามแนวโฉนดที่ดิน ถ้าห้องเช่าหรือสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำแนวที่ดินของผู้เช่าอื่นก็ต้องรื้อส่วนที่รุกล้ำเมื่อผู้เช่าอื่นปลูกสร้างใหม่ ถ้ายังไม่มีการปลูกสร้างอาคารใหม่ก็ให้อยู่กันตามสภาพเดิมไปก่อน **ข้อตกลงดังกล่าวใช้บังคับได้และมีผลผูกพันโจทก์และจำเลย** เมื่อโจทก์จะปลูกสร้างอาคารใหม่แทนห้องเช่าเดิมบนที่ดินที่ซื้อแต่มีสิ่งปลูกสร้างของจำเลยรุกล้ำเข้าไปที่ดินของโจทก์ โจทก์บอกกล่าวจำเลยแล้ว จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อตกลงรื้อสิ่งปลูกสร้างส่วนที่รุกล้ำที่ดินของโจทก์หาใช้กรณีที่ต้องนำ **ป.พ.พ. มาตรา 1312** มาปรับใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม **ป.พ.พ. มาตรา 4**

คำถาม ผู้ครอบครองที่ดินแทนบุคคลอื่น หากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์รวม การบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือแก่ผู้เป็นเจ้าของรวมในที่ดิน จะต้องบอกกล่าวแก่ผู้เป็นเจ้าของรวมทุกคนหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3869/2554 ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยมีตามที่โจทก์ฎีกาเพียงประเด็นเดียวว่า จำเลยบอกกล่าวเปลี่ยนการยึดถือแก่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของรวม โดยไม่ได้บอกกล่าวแก่นาย บ. ด้วยถือเป็นการบอกกล่าวที่ชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 แล้วหรือไม่ เห็นว่า โจทก์กับนาย บ. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาท โจทก์และนาย บ. คนใดคนหนึ่งย่อมมีสิทธิ์จัดการดูแลที่ดินพิพาททั้งหมด ดังนี้ การที่จำเลยบอกกล่าวแสดงเจตนาเปลี่ยนการยึดถือที่ดินพิพาทไปยังโจทก์ ก็ย่อมมีผลเป็นการบอกกล่าวที่สมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมให้ครบทุกคน ฎีกาโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

คำถาม ก่อสร้างถนนและเสาไฟฟ้าอันเป็นสาธารณูปโภคสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน รุกล้ำที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต เป็นกรณีตาม **ป.พ.พ. มาตรา 1312** หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2743/2541 สิ่งที่จำเลยที่ 1 และที่ 3 ปลูกสร้างในที่ดินของโจทก์มิใช่โรงเรือน แต่เป็นถนนและเสาไฟฟ้าอันเป็นสาธารณูปโภคสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันแม้จำเลยที่

1 และที่ 3 ปลุกสร้างรูกกล้าที่ดินของโจทก์โดยสุจริต กรณีก็ไม่อาจนำมาตรา 1312 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับได้ เมื่อเป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติไว้โดยตรง จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งคือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1314 ซึ่งกำหนดให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 1310 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดินด้วย และเมื่อสิ่งปลุกสร้างคดีนี้ เป็นสาธารณูปโภคสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันซึ่งโจทก์ไม่อาจเป็นเจ้าของได้ โจทก์จึงคงมีสิทธิเพียงเรียกให้จำเลยที่ 1 และที่ 3 ซื่อที่ดินนั้นตามราคาตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 วรรคสอง โจทก์ฟ้องคดีนี้ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ย่อมไม่มีกำหนดอายุความ เว้นแต่ผู้ที่ยึดถือจะได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์

คำถาม ก่อสร้างตอม่อ ทำคานปูน และปักเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็กซึ่งเป็นฐานรากของโรงเรียนซึ่งฝังอยู่ใต้ดินรูกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น จะอ้างว่าได้ภาระจำยอมโดยอายุความหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5238/2546 จำเลยสร้างฐานรากของโรงเรียนซึ่งเป็นส่วนที่ฝังอยู่ใต้ดินรูกกล้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยมีเจตนาเพื่อซ่อนเร้นปกปิดการกระทำที่ไม่ชอบของตน จึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยครอบครองที่ดินส่วนที่รูกกล้าของโจทก์โดยเปิดเผยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ประกอบมาตรา 1401 แม้จะมีการครอบครองมานานเท่าใด จำเลยก็ไม่ได้สิทธิการจำยอมในที่ดินดังกล่าว

คำถาม การใช้สิทธิในที่ดินทั้งสองแปลงในฐานะเจ้าของที่ดินร่วมกัน หากต่อมามีการโอนที่ดินแปลงหนึ่งไป ผู้รับโอนจะนาสิทธิที่เจ้าของรวมมีอยู่ในที่ดินรับโอน มานับต่อเนื่องเพื่อให้ได้ภาระจำยอมโดยอายุความได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 14015/2553 ขณะที่ ส. ซื่อที่ดินแปลงแรก และต่อมา พ. ซื่อที่ดินแปลงที่ 2 นั้น ส. และ พ. อยู่กินฉันสามีภริยาแล้ว แม้จะไม่ได้ความว่า ส. และ พ. ได้จดทะเบียนสมรสกันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ แต่ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาต้องถือว่า

เป็นเจ้าของร่วมกัน ทั้งการที่จะมีภาระจำยอมได้จะต้องมีที่ดินสองแปลงโดยที่ดินแปลงหนึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง และการที่จะได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม **ป.พ.พ. มาตรา 1401** จะต้องเป็นการใช้เพื่อตน มิใช่เป็นการอาศัยเมื่อการใช้สิทธิในที่ดินของ ส. ทั้งสองแปลงเป็นการใช้ในฐานะเจ้าของที่ดินร่วมกันกับ พ. มิใช่เป็นการใช้ที่ดินของผู้อื่น อันจะเป็นผลให้ได้สิทธิภาระจำยอมในช่วงเวลาดังกล่าว โจทก์จะนำสิทธิที่ ส. มีอยู่ในที่พิพาทมา นับต่อเนืองกับสิทธิที่โจทก์ได้รับเพื่อให้ได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินแปลงพิพาทหาได้ไม่ เมื่อโจทก์ได้รับโอนที่ดินมีโฉนดจาก ส. ในปี 2536 นับถึงวันฟ้องคดีนี้ยังไม่ถึง 10 ปี ทางพิพาท จึงยังไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมโดยอายุความ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401

คำถาม กรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกัน ทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกนั้น ไม่มีทางออกสู่ทาง สาธารณะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 นั้น หมายถึง ที่ดินแปลงเดิมต้องมีทางออกสู่ทาง สาธารณะอยู่แล้วในขณะที่แบ่งแยกหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 9325/2553 การฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นโจทก์จะฟ้องได้ต่อเมื่อ ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1349 แต่หากเป็นกรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกัน ทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกนั้น แปลงใดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะซึ่งหมายถึงทางสาธารณะที่มีอยู่ในขณะแบ่งแยกนั้นแล้ว ก็จะเป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350 เมื่อปรากฏว่า การแบ่งแยกที่ดินพิพาท กับที่ดินของโจทก์ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1275 กระทำกันในปี 2531 ก่อนมีถนนพุทธ มณฑลสาย 1 ในปี 2541 กรณีจึงไม่อาจนำบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350 มาบังคับ ได้ ทางจากที่ดินของโจทก์ออกสู่ทางสาธารณะทั้ง 3 ทาง เป็นเส้นทางที่ต้องผ่านที่ดินของ บุคคลอื่นและไม่ปรากฏว่าเป็นทางสาธารณะ อีกทั้งไม่ใช่ทางที่เป็นการยทรัพย์ของที่ดิน ของโจทก์ ซึ่งเจ้าของอาจจะอนุญาตให้โจทก์ใช้ทางดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ และแม้เจ้าของ ที่ดินนั้นจะยินยอมให้โจทก์ผ่านที่ดินของตนได้ก็ไม่ใช้สิทธิตามกฎหมาย ประกอบกับมี ระยะทางจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ทางสาธารณะไกลไม่สะดวก จึงฟังได้ว่า ที่ดินของโจทก์ ถูกล้อมรอบด้วยที่ดินของผู้อื่นจนไม่อาจออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง ขอให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นได้ แต่การที่จะเปิดทางจำเป็นนั้น ต้องเลือกให้พอสมควรแก่ ความจำเป็นของโจทก์โดยคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยที่ดินพิพาทให้เสียหายน้อยที่สุด

คำถาม ที่งอกริมตลิ่งกับที่ชายตลิ่ง ต่างกันอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 589/2554 ที่งอกริมตลิ่ง หมายถึง ที่ดินที่งอกไปจากตลิ่งตามธรรมชาติซึ่งเกิดจากการที่สายน้ำพัดพาดินจากที่อื่นมาทับถมกันริมตลิ่งจนเกิดที่งอกขึ้น มิใช่งอกจากที่อื่นเข้ามาหาตลิ่ง ลักษณะของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ต่ำกว่าที่ดินของจำเลยร่วม 3 ถึง 5 เมตร ไม่มีลักษณะเป็นที่งอกซึ่งเกิดจากการที่สายน้ำพัดพาดินจากที่อื่นมาทับถมกันริมตลิ่งจนเป็นที่งอก ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ที่งอกออกไปจากริมตลิ่งของที่ดินจำเลยร่วมตามธรรมชาติ แต่เป็นท้องทางน้ำที่ตื้นเขินเพราะกระแสน้ำในแม่น้ำเปลี่ยนทางเดินและข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ติดแม่น้ำในฤดูน้ำปีปกติน้ำยังท่วมถึงทุกปีจึงเป็นที่ชายตลิ่งซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินพลเมืองใช้ร่วมกัน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) แม้จำเลยจะครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่จะอ้างสิทธิดังกล่าวขึ้นยันโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐมีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1306 จำเลยจึงต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาท

คำถาม การนับระยะเวลาการได้ภาระจำยอมโดยอายุความ ผู้รับโอนที่ดินจะนับระยะเวลาครอบครองต่อจากเจ้าของเดิมได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1031/2554 โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และที่ดินมีหลักฐานตามแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) โดยบิดามารดาของเจ้าของที่ดินและชาวบ้านใช้ทางพิพาทซึ่งผ่านที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยเป็นทางออกสู่สาธารณะเพื่อเข้าสู่ตัวเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่ปี 2498 เมื่อโจทก์ซื้อที่ดินแล้วโจทก์ทำถนนขึ้นมาผ่านที่พิพาทเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จำเลยก็ไม่ห้ามปรามกลับปล่อยให้โจทก์ใช้ทางต่อไปเวลาถึง 8 ปีเศษ แม้โจทก์จะซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และที่ดินมีหลักฐานตามแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) ต่อจากเจ้าของเดิมนับถึงวันฟ้องจะยังไม่ครบ 10 ปี แต่เมื่อเจ้าของเดิมได้ใช้ทางพิพาทโดยเจตนาให้เป็นทางเข้าออกประจำมาตั้งแต่นั้น โจทก์จึงสามารถนับระยะเวลาการครอบครองต่อจากเจ้าของเดิมได้ตาม ป.พ.พ.

มาตรา 1385 ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินทั้งสามแปลงของโจทก์

คำถาม การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินที่มีได้มีการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาจากเจ้าของเดิมหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5215/2554 จำเลยที่ 1 ปลุกสร้างอาคารบนที่ดินพิพาทโดยได้รับความยินยอมจากธนาคาร ท. เจ้าของที่ดิน จึงก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยที่ 1 โดยไม่มีกำหนดเวลา ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าวจากธนาคาร ท. และมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาท จำเลยทั้งสองได้รับแล้ว ดังนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1413 บัญญัติว่า ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินไม่มีกำหนดเวลาไซ้รว่าท่านว่าคู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายตามสมควร การที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวได้จำเลยทั้งสองออกไปจากที่ดินและจำเลยทั้งสองได้รับแล้ว ถือได้ว่าโจทก์บอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินพิพาทของจำเลยทั้งสองที่ได้มานั้น มิได้มีการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้สิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงไม่บริบูรณ์ ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1298 ประกอบมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง จำเลยทั้งสองจึงไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากธนาคาร ท.

คำถาม ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ หากผู้มีชื่อในโฉนดร้องคัดค้าน ต่อมาศาลมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเพราะผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาล จะถือว่าเป็นการครอบครองโดยสงบหรือไม่ และจะมีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3864/2554 การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 นั้น จะต้องหมายความว่า ครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกกำจัดให้ออกไป การที่เพียงแต่โต้เถียงสิทธิกันนั้น ยังไม่ถือว่าเป็นการครอบครองโดยไม่สงบได้ การที่ผู้คัดค้านยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอของผู้ร้องเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2541 จึงเป็นเพียง

โต้เถียงสิทธิกันเท่านั้น อีกทั้งเมื่อศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีในคดีเดิมแล้วก็ไม่ปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ฟ้องขับไล่ผู้ร้องแต่อย่างใด คงปล่อยให้ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทต่อมา สิทธิครอบครองของผู้ร้องหาได้ถูกกำจัดให้ออกไปไม่ จึงมิใช่เป็นการรบกวนสิทธิครอบครองของผู้ร้องอันจะถือว่าผู้ร้องไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบแล้วได้ การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงสิทธิในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นครั้งแรกเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2541 และศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเนื่องจากผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาลภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้นก็ไม้อาจหมายความว่าผู้ร้องไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิในที่ดินพิพาทโดยการร้องขอครอบครองปรักษ์ต่อไป ทั้งไม่มีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องด้วย ดังนั้นนับแต่ผู้คัดค้านได้สิทธิในที่ดินพิพาทคือวันที่ 13 สิงหาคม 2533 จนถึงวันที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นวันที่ 25 มิถุนายน 2544 เป็นเวลาเกิน 10 ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

คำถาม การได้ภาระจำยอมมาโดยทางนิติกรรมแต่ไม่ได้จดทะเบียน หากเจ้าของภารยทรัพย์ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามสัญญาภาระจำยอมจะตกแก่ทายาทเจ้าของภารยทรัพย์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2975/2553 น. เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินมาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันรับรองว่า หากโจทก์ซื้อที่ดินของ น.โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่ น. เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่ น. ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช่สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ น. โดยแท้ เมื่อ น. ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตามมาตรา 1599 และมาตร 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาท ซึ่งเป็นภารยทรัพย์ออกได้

คำถาม ผู้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดิน แต่มิใช่เจ้าของที่ดิน จะมีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นได้หรือไม่ เจ้าของรวมในที่ดินซึ่งมิได้แบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนและที่ดินดังกล่าวถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อม หากที่ดินที่ปิดล้อมดังกล่าวแปลงหนึ่งเป็นที่ดินของเจ้าของรวมคนหนึ่งซึ่งติดถนนสาธารณะจะถือว่าที่ดินกรรมสิทธิ์รวมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5740/2551 ในเรื่องทางจำเป็น กฎหมายบัญญัติไว้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมโดยเฉพาะ ทั้งนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ดังนั้น **เจ้าของที่ดินเท่านั้น**ที่จะมีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นได้ โจทก์ที่ 1 ถึงที่ 3 เป็นเพียงผู้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. 3 ก.) เลขที่ 439 เท่านั้น แม้จะฟังได้ว่าที่ดินดังกล่าวถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อมโจทก์ที่ 1 ถึงที่ 3 ก็ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็น โจทก์ที่ 4 ถึงที่ 5 ส. น. และ ม. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 439 โดยมีได้แบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินส่วนใด **ความเป็นเจ้าของของแต่ละคนจึงครอบครองที่ดินทั้งแปลง** ดังนั้นเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งจึงอาจใช้สิทธิในฐานะเป็นเจ้าของรวมครอบครองที่ดินทั้งแปลงเพื่อต่อสู้อุบัติภายนอกได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1359 การที่โจทก์ที่ 4 และที่ 5 ใช้สิทธิฟ้องจำเลยขอให้เปิดทางจำเป็นจึงเป็นการใช้สิทธิแทนเจ้าของรวมอื่นซึ่งรวมถึง ส. ด้วย กล่าวคือโจทก์ที่ 4 และที่ 5 มีสิทธิฟ้องขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็นได้ ทางดังกล่าวยอมได้ประโยชน์แก่เจ้าของรวมทุกคน แต่ ส. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ 2528 ซึ่งด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะอีกด้านหนึ่งติดกับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 438 ส. จึงไม่มีสิทธิขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็นสำหรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 439 เพราะจากที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้โดยผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 2528 ของ ส. เอง การที่ ส. ปลูกสร้างอาคารในที่ดินโฉนดเลขที่ 2528 โดยเว้นทางเข้าออกด้านที่ติดกับที่ดินของจำเลยไว้เพียงประมาณ 1 เมตร เป็นเหตุให้โจทก์ที่ 4 และที่ 5 ไม่สามารถนารถยนต์ผ่านเข้าออกได้แต่ยังคงเดินเข้าออกได้นั้นเป็นเพียงทำให้ความสะดวกของโจทก์ที่ 4 และที่ 5 ในการเข้าสู่ทางสาธารณะลดลงเท่านั้น ถือไม่ได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 439 ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์ที่ 4 และที่ 5 จึงไม่มีสิทธิขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็น

คำถาม ที่ดินก่อนการแบ่งแยกต้องอาศัยที่ดินของผู้อื่นเดินผ่านเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะ จะถือว่าที่ดินดังกล่าว มีทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้วก่อนการแบ่งแยกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3408/2551 บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350 จะมาใช้บังคับได้ ต้องเป็นกรณีที่ที่ดินแปลงเดิมทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว ครั้นเมื่อแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน เป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอา ทางเดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 ได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน แต่คดีนี้เดิมที่ดินของโจทก์เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ต้องอาศัยที่ดินของผู้อื่นเดินผ่านเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะ การที่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินของผู้อื่นได้ เพราะเขายินยอม มิใช่เป็นตามกฎหมายต้องถือว่าไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ กรณีของโจทก์จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1350 แต่เป็นกรณีที่ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์สามารถที่จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตาม มาตรา 1349 ที่ดินของโจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้หลายทาง คือ ทางแรกโจทก์สามารถผ่านที่ของ ส. ผู้ซึ่งขายที่ดินให้แก่โจทก์แล้วไปออกทางที่ดิน ค. โดย ส. และ ค. มิได้หวงห้าม ทางที่สองโจทก์สามารถออกทางที่ดินของ ป. และทางที่สาม คือ ทางพิพาทนั้น โจทก์เพิ่งมาใช้ในภายหลัง ดังนั้น เมื่อโจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้หลายทางโดยผ่านที่ดินของ ส. ค. และ ป. ซึ่งบุคคลดังกล่าวมิได้หวงห้ามโจทก์แต่อย่างใด การที่โจทก์จะขอเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นเพื่อความสะดวกของโจทก์ แต่ทำให้จำเลยที่ 1 ต้องเดือดร้อนและเสียหาย และถ้าหากให้จำเลยที่ 1 เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นจะทำให้จำเลยที่ 1 ต้องรื้อบริเวณหลังบ้านด้านทิศตะวันออก อันจะทำให้จำเลยที่ 1 ได้รับความเสียหายและเดือดร้อนเป็นอย่างมาก และไม่เป็นที่ไปตามเจตนารมณ์ของ ป.พ.พ. มาตรา 1349 พรรคสาม การกระทำของโจทก์จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

คำถาม บุคคลที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์โอนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อครอบครองต่อมา ดังนี้ ผู้ซื้อจะนับระยะเวลาที่ผู้ขายครอบครองที่ดินติดต่อกับระยะเวลาที่ผู้ซื้อครอบครองที่ดินเข้าด้วยกันอันจะทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง

ปรบักษ์ ได้หรือไม่ การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์ ผู้ครอบครองจะต้องมีเจตนาสุจริตหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1981/2556 ท. ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นบางส่วนของที่ดินที่จำเลยมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาติดต่อกันเป็นเวลากว่าสิบปีแล้ว ท. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง เมื่อ ท. ขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ในปี 2547 และโจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันมาโดยตลอดมิได้ขาดตอนโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แสดงว่า ท. เจตนาสละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิครอบครอง และย่อมนับระยะเวลาที่ ท. ครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกับระยะเวลาที่โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทเข้าด้วยกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1385 เมื่อนับเวลาการครอบครองที่ดินพิพาทของ ท. รวมเข้าด้วยแล้ว โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรบักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 ไม่ได้บัญญัติว่าการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองจะต้องเป็นการครอบครองด้วยเจตนาที่สุจริต คงบังคับไว้แต่เพียงว่าให้ผู้ครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ผู้ครอบครองจะรู้ว่าที่ดินที่ครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นก็ตาม

คำถาม ขณะรังวัดแบ่งแยกที่ดินตลอดจนขณะทาพินัยกรรม ผู้ทำพินัยกรรมกับผู้รับพินัยกรรมมีข้อตกลงกันก่อนยกที่ดินให้ผู้รับพินัยกรรมว่า ให้ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับพินัยกรรมในที่ดินแปลงอื่น ดังนี้ ผู้รับพินัยกรรมในที่ดินแปลงอื่นจะฟ้องบังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5791/2556 การแสดงเจตนาเพื่อถือเอาประโยชน์ของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 นั้น เป็นนิติกรรมที่ไม่มีแบบ อาจเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ และหาจำต้องระบุตัวบุคคลภายนอกผู้รับประโยชน์ว่าเป็นตัวบุคคลใดโดยเฉพาะเจาะจง ท. ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาให้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกถนนสาธารณะสำหรับที่ดินอีก 3 แปลง และขณะ ท. พักรักษาตัวอยู่กับจำเลยก่อนถึงแก่ความ

ตาย และจำเลยอยู่ด้วยในขณะรังวัดแบ่งแยกที่ดินตลอดจนในขณะทำพินัยกรรม ทั้งรับทราบเจตนาของ ท. ซึ่งต่อมาจำเลยก็ไม่เคยโต้แย้งการใช้ที่ดินพิพาทของโจทก์และบุคคลที่อาศัยอยู่ในห้องแถวมาโดยตลอด ย่อมเป็นการแสดงเจตนาโดยปริยายว่า ท. กับจำเลยมีข้อตกลงกันก่อนยกที่ดินพิพาทให้จำเลยตามพินัยกรรมว่าให้ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีก 3 แปลง อันเป็นข้อตกลงที่มีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอก เมื่อโจทก์ได้รับโอนที่ดินแปลงหนึ่งตามพินัยกรรมและเข้าใช้ทางพิพาท อันเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากข้อตกลงนั้นแล้ว สิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับประโยชน์ย่อมเกิดมีขึ้นนับแต่นั้นอันเป็นเหตุให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทต้องยอมรับกรรมบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอม ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการก่อตั้งภาระจำยอม แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เป็นเพียงทำให้การได้มาซึ่งภาระจำยอมไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แต่ไม่ทำให้เป็นโมฆะหรือเสียเปล่ายังคงบังคับกันได้เป็นบุคคลสิทธิในระหว่างจำเลยซึ่งต้องผูกพันชำระหนี้ตามสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอกกับโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับประโยชน์ โจทก์ย่อมบังคับให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมได้ กรณีหาใช่เป็นการได้ภาระจำยอมโดยอายุความอันเป็นการได้ทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 ไม่ แม้โจทก์ใช้ที่ดินพิพาทไม่ถึงสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โจทก์ก็ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมได้

คำถาม เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเป็นผู้มีสิทธิเก็บกินในที่ดิน ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนำที่ดินออกให้บุคคลอื่นเช่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือมีอำนาจฟ้องขับไล่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 15033/2555 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 68160 และจดทะเบียนให้นายสวัสดิ์และนางบุญช่วยมีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต วันที่ 1 พฤษภาคม 2530 นางบุญช่วยให้นางช่อมมารดาจำเลยเช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด 3 ปี เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย นางช่อมก่อสร้างบ้านพิพาทเสร็จแล้วขอเลขที่บ้าน หลังจากนั้นนางช่อมและจำเลยย้ายชื่อเข้าไป

อยู่ในทะเบียนบ้านของบ้านพิพาท นางช่อมทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับนางบุญช่วยต่อมาอีกหลายครั้ง ต่อมานางช่อมยกบ้านพิพาทให้แก่จําเลย จําเลยทำสัญญาเช่าที่ดินกับนางบุญช่วยเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2554 มีกำหนด 1 ปี ค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท ก่อนครบกำหนดตามสัญญา นางบุญช่วยแจ้งจําเลยว่าจะให้อยู่อีก 2 เดือน แล้วให้ออกไปจากที่ดินพิพาท แต่จําเลยยังอาศัยอยู่ในที่ดินและบ้านพิพาท ต่อมาวันที่ 12 กรกฎาคม 2547 โจทก์ให้ทนายความมีหนังสือแจ้งจําเลยให้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาท

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมีอำนาจฟ้องขับไล่จําเลยได้ เพราะกฎหมายมิได้บัญญัติให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียวนั้น เห็นว่าข้อเท็จจริงได้ความยุติว่า โจทก์จดทะเบียนให้นายสวาสดีและนางบุญช่วยเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินพิพาทตลอดชีวิต นายสวาสดีและนางบุญช่วยย่อมมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินนั้นได้แต่ผู้เดียวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1417 วรรคหนึ่ง ในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังไม่สิ้นไป เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงห้ามมิสิทธิเช่นว่านี้ด้วยไม่ การบอกเลิกสัญญาเช่าหรือการฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากที่ดินพิพาท จึงเป็นอำนาจในการจัดการทรัพย์สินของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน แม้โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทก็ไม่มีอำนาจฟ้อง

คำถาม เจ้าของที่ดินอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการผู้ที่ดินตามดินในที่ดิน ดินที่นำมาถมเป็นส่วนควบของที่ดินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 8331/2556 จําเลยอนุญาตให้โจทก์ใช้ที่ดินประกอบกิจการสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงเป็นการชั่วคราวมิได้ขายที่ดินให้แก่โจทก์ การที่โจทก์ครอบครองที่ดินถือว่าเป็นการครอบครองแทนจําเลยการที่โจทก์ถมดินในที่ดินดังกล่าวขึ้นมา 3 เมตรเป็นการถมเพื่อประโยชน์ในทางธุรกิจของโจทก์เอง ดินที่โจทก์นำมาถมมิใช่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ตาม ป.พ.พ.มาตรา 146 จึงถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 144 ส่วนสาธารณูปโภคบนที่ดิน เป็นอุปกรณ์ของบริษัท ค.มิใช่เป็นทรัพย์สินของโจทก์ การที่จําเลยขายที่ดินพิพาทให้แก่บุคคลอื่น จึงยังฟังไม่ได้ว่าจําเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์

คำถาม การโอนที่ดิน น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. โดยการส่งมอบการครอบครองแล้วต่อมา ผู้โอนนำ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. ไปจดทะเบียนให้ผู้รับโอนอีกคนหนึ่ง มีปัญหาว่า ผู้รับโอนคนแรก ซึ่งรับโอนโดยข้อเท็จจริง กับผู้รับโอนคนหลังโดยการจดทะเบียน ใครมีสิทธิดีกว่ากัน

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7149/2538 ผู้ร้องทั้งสอง ชื่อและได้รับการครอบครองที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือ น.ส.3 ก. แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ แต่ผู้ร้องยอมได้สิทธิครอบครองไปแล้วตาม มาตรา 1377 และ 1378 จาเลขที่ 1 ผู้โอน ย่อมไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจำนองต่อโจทก์อีก เพราะมีไซ้เจ้าของอีกแล้ว เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 705 การจำนองจึงไม่มีผลแล้ว สิทธิของผู้ร้องนั้นเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม จึงไม่อยู่ในบังคับมาตรา 1299 วรรคสอง โจทก์ไม่มีสิทธิบังคับจำนองยึดที่ดินพิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้โจทก์ได้ หมายเหตุ ถ้าได้สิทธิครอบครองมาโดยแย่งการครอบครอง มีคำพิพากษาวินิจฉัย ดังนี้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2538 ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3) แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทมาจริงดังโจทก์กล่าวอ้างการได้มาของโจทก์ก็เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถ้ายังมีได้จดทะเบียนไซ้โจทก์ก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จาเลขที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินพิพาทมาจากจาเลขที่ 1 โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

คำถาม การได้ภาระจำยอมโดยอายุความต้องคำนึงหรือไม่ว่าภาระทรัพย์สินนั้นจะเป็นของผู้ใดหรือเจ้าของที่ดินสามทรัพย์จะต้องรู้ว่าใครเป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1325/2556 การได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลมซึ่งก็คือให้นำมาตรา 1382 มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือกรณีที่โจทก์ทั้งสองจะได้ภาระจำยอมโดยอายุความในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสองแปลงอันเป็นสามทรัพย์ต้องใช้ทางในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่10 ของจำเลยทั้งสี่โดยปรบักษ์ ต่อเจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้ทางภาระจำยอมโดยสงบเปิดเผยเป็นเวลา 10 ปีซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้กฎหมายมุ่ง

ประสงค์ให้ถือเอาการใช้ประโยชน์ของเจ้าของสามทรัพย์เป็นสำคัญโดยไม่ได้คำนึงว่า ภารทรัพย์นั้นจะเป็นของผู้ใดหรือเจ้าของสามทรัพย์จะต้องรู้ว่าใครเป็นเจ้าของสามทรัพย์นั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ทั้งสองมีเจตนาถือเอาทางพิพาทโดยสงบโดยเปิดเผยเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี แม้โจทก์ทั้งสองจะสำคัญผิดว่าทางพิพาทอยู่ในเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 37098 ของผู้อื่นแต่เมื่อกฎหมายมุ่งประสงค์ที่ให้ถือเอาการใช้ประโยชน์ของเจ้าของสามทรัพย์เป็นสำคัญแล้วทางพิพาทในที่ดินจำเลยทั้งสี่ตามแผนที่พิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ทั้งสอง

คำถาม การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะมีผลบังคับกันได้หรือไม่ และผูกพันทายาทของเจ้าของที่ดินหรือไม่ และจะฟ้องบังคับให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6054/2557 ป. ผู้ตายให้จำเลยมีสิทธิเหนือพื้นดินด้วยการปลูกบ้านอาศัยอยู่บนที่ดินได้จนตลอดชีวิตของจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1410 และ 1412 สิทธิเหนือพื้นดินถือเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันทำให้ไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แต่ก็ใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิและตกทอดไปยังโจทก์ซึ่งเป็นทายาทของผู้ตายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารให้ออกไปจากบ้านและที่ดินไม่ได้ ทั้งมิใช่เป็นกรณีที่จำเลยได้สิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลาอันจะทำให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1413 การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำให้ไม่บริบูรณ์ โดยไม่ปรากฏว่ามีข้อตกลงกันเป็นพิเศษหรือมีสัญญาต่างตอบแทนระหว่างผู้ตายกับจำเลยว่าจะไปจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินจำเลยจึงไม่อาจขอให้บังคับโจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่งได้ สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินของจำเลยคงผูกพันและบังคับโจทก์ได้ในฐานะบุคคลสิทธิ คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้โจทก์จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่จำเลย จึงไม่ชอบอันเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับ

ความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้คู่ความไม่ฎีกาศาลฎีกายกชั้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247

คำถาม ปลุกต้นไม้ในที่ดินของผู้อื่น โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน หากต่อมาถูกฟ้องขับไล่ จะมีสิทธิได้รับการชดเชยใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากเจ้าของที่ดิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1310 วรรคหนึ่ง และ 1314 วรรคหนึ่งหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6055/2557 จาเลยได้รับอนุญาตจาก ห. เจ้าของที่ดินให้ปลุกต้นปาล์มน้ำมันในที่ดินพิพาท จึงไม่ต้องด้วย ป.พ.พ.มาตรา 1310 ซึ่งนำมาใช้บังคับแก่การเพาะปลุกต้นไม้ในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตด้วยโดยอนุโลมตามมาตรา 1314 วรรคหนึ่ง ในอันที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิได้รับการชดเชยใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากโจทก์ เพราะบทบัญญัติมาตรา 1310 ประกอบมาตรา 1314 จะต้องเป็นเรื่องการสร้างโรงเรือนหรือเพาะปลุกต้นไม้ในที่ดินของผู้อื่นโดยเจ้าของที่ดินมิได้อนุญาตและตนไม่มีสิทธิหรือนิติสัมพันธ์อย่างใด ๆ ในที่ดินนั้นเลย หากเป็นการสร้างหรือเพาะปลูกโดยเชื่ออย่างสุจริตว่าตนมีสิทธิที่จะสร้างหรือเพาะปลูกได้

คำถาม เจ้าของที่ดินการแพทย์จะยกข้ออ้างว่าภาระจะายอมสิ้นไป เพราะมิได้ใช้สิบปีขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินสามายทรัพย์โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต โดยขอให้จดทะเบียนปลดภาระจะายอมได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1194/2556 สิทธิอันยังไม่ได้จดทะเบียนของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่มีให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้มาสิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1299 วรรคสอง หมายความว่าถึงกรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น โจทก์ได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิในที่ดินสามายทรัพย์ส่วนภาระจะายอมเป็นสิทธิในประเภทอื่นสิทธิจึงมิใช่การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินประเภทเดียวกับสิทธิของบุคคลภายนอกที่ยังไม่ได้จดทะเบียน แต่เป็นกรณีที่มีนิติกรรมอันก่อให้เกิด

ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของผู้ขายเดิมอันเป็นสามยทรัพย์ เมื่อผู้ขายเดิมได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์แก่โจทก์แล้วภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1393 วรรคหนึ่ง ซึ่งภาระจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อภาระจำยอมหรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1397 และมาตรา 1399 เมื่อภาระจำยอมได้สิ้นไปแล้วเพราะมิได้ใช้ 10 ปี จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิฟ้องแย้งบังคับให้โจทก์ในฐานะเจ้าของที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์จดทะเบียนปลดภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้และโจทก์จะยกการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตเป็นข้อต่อสู้เพื่อไม่ให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทสิ้นไปหาได้ไม่

คำถาม ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์จะยกการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาผู้นำยึดดังกล่าวได้หรือไม่ หากขณะนำยึดศาลชั้นต้นยังไม่มีคำพิพากษาสั่งให้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 18606/2556 แม้การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกเหนือการยึดกรรม ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 1299 จะห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วก็ตาม แต่โจทก์เป็นเพียงเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและนำยึดที่ดินพิพาทเพื่อขายทอดตลาด มิใช่ผู้ที่ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง จึงไม่เป็นบุคคลภายนอกที่จะมีสิทธิดีกว่าผู้ร้อง และแม้ขณะโจทก์ยึดที่ดินพิพาท ศาลชั้นต้นยังไม่มีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ถือว่าเป็นการยึดโดยชอบก็ตาม แต่เมื่อต่อมาศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 การที่โจทก์นำยึดที่ดินพิพาทเป็นการบังคับคดีที่กระทบถึงสิทธิของผู้ร้อง ผู้ร้องชอบจะขอให้ถอนการยึดที่ดินพิพาทได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 288

คำถาม จดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับบ้านบนที่ดินด้วย แล้วคู่สัญญาทำสัญญาขายฝากที่ดินดังกล่าวกับบ้านบนที่ดินต่างหากโดยไม่จดทะเบียน ดังนี้ บ้านบนที่ดินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝากหรือเป็นส่วนควบของที่ดิน หรือเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตหรือไม่ ขณะทำสัญญาขายฝากมีบ้านอีกหลังหนึ่งยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง แต่ผู้ซื้อฝากปล่อยให้ผู้ขายฝากก่อสร้างบ้านหลังดังกล่าวต่อไปโดยมิได้ห้ามปราม ดังนี้ หากผู้ขายฝากไม่ไถ่ที่ดินที่ขายฝากขึ้น ผู้ซื้อฝากจะบอกปิดไม่รับบ้านดังกล่าวได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 120/2559 ตามหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ระบุว่า จำเลยขายฝากเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 252 ด้วย ซึ่งต้องแปลความว่าไม่รวมบ้านไม่มีเลขที่บ้านด้วย เพราะฉะนั้นการขายฝากสมบูรณ์เฉพาะที่ดินเท่านั้น แม้โจทก์จะอ้างว่าโจทก์กับจำเลยตกลงขายฝากที่ดินพร้อมบ้าน 2 หลัง คือบ้านเลขที่ 252 กับบ้านที่ไม่มีเลขที่บ้านอีก 1 หลัง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งว่าจดทะเบียนขายฝากบ้าน 2 หลัง ดังกล่าวด้วยไม่ได้เพราะต้องประเมินราคาจึงจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน โจทก์กับจำเลยจึงได้ทำสัญญาซื้อขายบ้าน 2 หลัง เพิ่มเติมตามที่ตกลงกันตามหนังสือสัญญาซื้อขาย แต่สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งจึงต้องนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้บังคับด้วย ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง กำหนดว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ เมื่อการขายฝากบ้านทั้งสองหลังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ นอกจากนี้สัญญาขายฝากที่ดิน และสัญญาซื้อขาย ยังทำวันเดียวกันแสดงให้เห็นเจตนาโดยชัดแจ้งว่าคู่สัญญาต้องการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 อีกด้วย ดังนั้นโจทก์ไม่อาจอ้างว่าบ้านทั้งสองหลังตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยหลักส่วนควบได้ โจทก์ไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านทั้งสองหลัง คู่สัญญาไม่ได้ตกลงขายฝากบ้านเลขที่ 252 ด้วย บ้านหลังดังกล่าวยังเป็นของจำเลยโดยไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดิน และกรณีไม่ต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 1310 เพราะกรณีนี้ไม่ใช่จำเลยปลูกบ้านเลขที่ 252 ในที่ดินของโจทก์ แม้ภายหลังขายฝากจำเลยจะได้ต่อเติมบ้านหลังดังกล่าวก็ตาม เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์อีกต่อไป จำเลยต้องรื้อบ้านหลังดังกล่าวออกจากที่ดินของโจทก์ ส่วนบ้านไม่มีเลขที่ ขณะทำสัญญาขายฝากที่ดินบ้านหลังไม่มีเลขที่บ้านยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง การที่

โจทก์ปล่อยให้จำเลยก่อสร้างบ้านหลังดังกล่าวในที่ดินที่ขายฝากต่อไปโดยโจทก์ไม่ได้ห้ามปราม จำเลยซึ่งเป็นผู้ปลูกสร้างย่อมเข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จ เพราะเชื่อตามสัญญาขายฝากว่าตนมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนได้ภายในกำหนดในสัญญา การปลูกสร้างบ้านไม่มีเลขที่บ้านของจำเลยจึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต แต่เมื่อทำสัญญาขายฝากแล้วจำเลยไม่ไถ่คืนภายในกำหนด ที่ดินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยเด็ดขาด กรณีดังกล่าวไม่มีบทกฎหมายที่จะใช้ปรับได้โดยตรง จึงต้องใช้บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 วรรคสอง อันได้แก่ ป.พ.พ. มาตรา 1310 วรรคหนึ่ง ทำให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่จำเลยผู้สร้าง และการที่โจทก์ปล่อยให้จำเลยปลูกสร้างบ้านต่อไปในที่ดินของโจทก์โดยมิได้ห้ามปรามถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่อในการสร้างโรงเรือนของจำเลย โจทก์จึงไม่อาจบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้น และต้องใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มให้แก่จำเลย

คำถาม การแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมจะกำหนดให้ใช้เสียงข้างมากของเจ้าของรวมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1358 มาใช้บังคับกับการแบ่งที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1866/2559 วินิจฉัยไว้ดังนี้ โจทก์ทั้งสองเป็นฝ่ายกล่าวอ้างข้อเท็จจริงว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทได้ตกลงจับสลากแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทกันเป็นสัดส่วนแล้วแต่จำเลยที่ 1 ให้การปฏิเสธว่ายังมีได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน โจทก์ทั้งสองย่อมมีภาระการพิสูจน์ข้อเท็จจริงตามที่กล่าวอ้าง ป.พ.พ. มาตรา 1364 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การแบ่งทรัพย์สินพึงกระทำโดยแบ่งทรัพย์สินนั้นเองระหว่างเจ้าของรวมหรือโดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน” และวรรคสองบัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลงกันว่าจะแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไซ้ร้ เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สินนั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งให้ไม่เท่ากันไซ้ร้ จะสั่งให้ทดแทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้หรือจะเสียหายมากนักก็ดี ศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคากันระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้” ซึ่งบทบัญญัติมาตรา 1364 เป็นบทเฉพาะที่เกี่ยวกับการแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวม จึงไม่อาจนำบทบัญญัติทั่วไปที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินในกรณีอื่นซึ่งกำหนดให้ใช้เสียงข้างมากของเจ้าของรวมตามมาตรา 1358 มา

ใช้บังคับกับการแบ่งที่ดินพิพาทในคดีนี้ เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคนในที่ดินพิพาทยังมีได้มีการแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทเป็นสัดส่วน การแบ่งที่ดินพิพาทจึงต้องดำเนินการตามมาตรา 1364

คำถาม เจ้าของรวมในทรัพย์สินคนหนึ่งจะตกลงให้บุคคลอื่นเช่าบ้านซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมโดยลำพัง หรือเป็นการตกลงให้เช่าโดยมติเสียงข้างมากได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2938/2559 สัญญาเช่าบ้านพิพาทตามคำพิพากษาย่อมมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 6 ธ.ค. 2554 ถึงวันที่ 6 ธ.ค. 2557 เมื่อครบระยะเวลาตามสัญญาแล้วหากไม่มีการต่อสัญญาเช่าจายเลยต้องขนย้ายบริวารและทรัพย์สินออกไปจากบ้านพิพาท ประกฏว่า เจ้ามรดกเจ้าของบ้านพิพาทถึงแก่ความตายตั้งแต่วันที่ 2 พ.ค. 2555 ก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด ย่อมไม่มีทางที่จำเลยจะต่อสัญญาเช่าตามข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความได้ ทั้งทรัพย์สินของเจ้ามรดกทั้งหมดรวมถึงบ้านพิพาทและเงินค่าเช่าบ้านพิพาทที่จำเลยโอนเข้าบัญชีเงินฝากของเจ้ามรดก ย่อมเป็นทรัพย์สินมรดกตกทอดไปยังทายาท แม้จะได้ความว่าเจ้ามรดกได้ทำบันทึกก่อนตายแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้เป็นคณะกรรมการโดยมี จ. เป็นประธานกรรมการ ส. และ พ. เป็นกรรมการ และโจทก์เป็นกรรมการและเลขานุการ แต่หลังจากเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย คณะกรรมการจัดการมรดกดังกล่าวหาได้ดำเนินการจัดการมรดกหรือแบ่งปันทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทไม่ และศาลยังไม่มีคำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก ดังนั้น ทายาททุกคนจึงเป็นเจ้าของรวมในกองทรัพย์สินมรดก การจัดการทรัพย์สินมรดกต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวมซึ่งมาตรา 1361 บัญญัติว่า "เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน..." การให้เช่าบ้านพิพาทถือได้ว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันในตัวทรัพย์สินซึ่งจะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมของทายาทซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคน จ. ไม่อาจตกลงให้เช่าเลยเช่าบ้านพิพาทได้ไม่ว่าจะเป็นการตกลงให้เช่าโดยลำพังหรือเป็นการตกลงให้เช่าโดยเป็นมติเสียงข้างมากของทายาท เมื่อจำเลยอ้างว่า จ. และทายาทของเจ้ามรดกฝ่ายเสียงข้างมากตกลงให้จำเลยเช่าบ้านส่วนโจทก์ทายาทอีกคนหนึ่งก็ยืนยันว่าไม่ได้ให้ความยินยอมให้ จ. ตกลงทาสัญญาเช่าบ้านพิพาทกับจำเลย แสดงว่าการทาสัญญาเช่าบ้านพิพาทระหว่าง จ. กับจำเลยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม

ทุกคน สัญญาเช่าบ้านพิพาทระหว่าง จ. กับจำเลยจึงไม่มีผลใช้บังคับได้ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพาทตามสัญญาเช่าดังกล่าว ต้องขนย้ายบริวารและทรัพย์สินออกไปจากบ้านพิพาทเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับคดีได้ทันที

คำถาม ปลุกสร้างรั้วบ้านรुकล้าที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริต จะนำ ป.พ.พ. มาตรา 1312 มาบังคับได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542 เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์และโฉนดเลขที่ 94012 พร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลย เป็นที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งโจทก์ซื้อ มาจาก น. โดยมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินมาก่อนแล้ว ต่อมาโจทก์หาที่ดินโฉนดเลขที่ 94012 ไปจดทะเบียนจำนองและมีการบังคับจำนอง ซึ่ง ต.เป็น ผู้ประมูลได้จากนั้น ต.ขายที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ปรากฏว่าสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนคือส่วนหนึ่งของบ้านเลขที่ 17 และรั้วบ้านรुकล้าที่ดิน โฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์ กรณีจึงไม่เข้าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรुकล้ามิได้เกิดจากจำเลยสร้างขึ้น เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้จึงต้องนำมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง มาปรับ ตามมาตรา 4 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยให้รื้อหรือส่วนหนึ่งของบ้านเลขที่ 17 ที่รुकล้า แต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เมื่อรั้วบ้านที่รुकล้านั้นมีใช้การรुकล้าของโรงเรือนหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรือนอันจะปรับใช้มาตรา 1312 ได้ จำเลยจึงต้องรื้อรั้วบ้านที่รुकล้า โจทก์มีคำขอให้จำเลยรื้อสิ่งปลูกสร้างที่รुकล้าออกไปรั้วบ้านก็อยู่ในความหมายของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่นเดียวกับโรงเรือน การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อรั้วบ้านที่รुकล้า จึงหาได้ เป็นการพิพากษาเกินคำฟ้องไม่ แมื่อก่อนฟ้องคดีนี้จำเลยยังไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด แต่เมื่อโจทก์ ฟ้องเรียกค่าใช้ที่ดินจากจำเลยแล้ว จำเลยปฏิเสธไม่ยอมชำระ ค่าใช้ที่ดินแก่โจทก์ ย่อมถือว่าจำเลยตกเป็นผู้ผิดนัด นับแต่วันฟ้องแล้ว

คำถาม ตกลงทำถนนในที่ดินทั้งสองฝ่ายเพื่อใช้เป็นทางร่วมกัน และตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนการะจำยอมให้แก่กัน ต่อมาอีกฝ่ายไม่ยอมไปจดทะเบียน จะบังคับไปจดทะเบียนได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2539/2549 ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคแรก กำหนดให้การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจใช้ยันและไม่อาจบังคับบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่สัญญาเท่านั้น มิได้เป็นการกำหนดให้นิติกรรมนั้นใน ส่วนที่เป็นบุคคลสิทธิตกเป็นโมฆะเสียเปล่าไป นิติกรรมดังกล่าวจึงยังคงมีผลผูกพันบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา ดังนั้น แม้จะได้ความว่า ข้อตกลงเรื่องการะจำยอมระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นข้อตกลงที่มีได้จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับกันได้ในระหว่างโจทก์กับจำเลย

คำถาม รับซื้อสลากกินแบ่งรัฐบาลที่ถูกรางวัลไว้โดยสุจริตจากท้องตลาดไม่ทราบว่าเป็นสลากกินแบ่งของผู้คนที่หายไป และนำไปขึ้นเงินต่อสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลตามปกติชำระของผู้ค้า จะเป็นการละเมิดต่อเจ้าของสลากกินแบ่งและต้องคืนเงินที่รับมาหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1767/2531 โจทก์มอบสลากกินแบ่งรัฐบาลให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ช่วยตรวจรางวัลแล้วสลากกินแบ่งของโจทก์ซึ่งถูกรางวัลได้หายไป ปรากฏภายหลังว่าจำเลยที่ 3 นำสลากกินแบ่งดังกล่าวไปขายให้แก่จำเลยที่ 5 ผู้ค้าสลากกินแบ่งรัฐบาลอยู่ที่สี่แยกคอกวัวซึ่งเป็นที่ชุมนุมแห่งการค้าสลากกินแบ่งรัฐบาล ปัจจุบันนี้เป็นทั้งที่ซื้อขายสลากกินแบ่งและรับซื้อสลากกินแบ่งที่ถูกรางวัลโดยทั่วไป และจำเลยที่ 5 ได้รับซื้อไว้โดยเปิดเผย ทั้งไม่ทราบว่าเป็นสลากกินแบ่งของโจทก์ที่หายไปและนำไปขึ้นเงินต่อสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลด้วยตนเองแล้ว ถือได้ว่าจำเลยที่ 5 ซื้อสลากกินแบ่งโดยสุจริตในท้องตลาด จำเลยที่ 5 ไม่ได้กระทำละเมิดต่อโจทก์และไม่จำเป็นต้องคืนเงินที่รับมาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1332

ข้อ 2 หนี้ นิติกรรม สัญญา

คำถาม การแปลงหนี้ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ จะต้องให้ลูกหนี้คนเดิมเข้ามาเกี่ยวข้องหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3833/2552 การแปลงหนี้ใหม่ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้นั้น ป.พ.พ. มาตรา 350 ห้ามแต่เพียงว่าจะทำโดยขึ้นใจลูกหนี้เดิมไม่ได้เท่านั้น เมื่อได้รับความจากคำเบิกความของโจทก์ว่า ป. กู้เงินเพื่อให้จำเลยที่ 2 นำไปลงทุนด้วยแล้ว กรณีจะทำโดยขึ้นใจ ป. ลูกหนี้เดิมย่อมไม่มี เมื่อหนี้ตามสัญญาชำระเงินระงับไปแล้ว จำเลยที่ 2 ผู้ค้ำประกันย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา 698

คำถาม ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกัน โดยผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินได้ทันที ผู้ซื้อเข้าไปทำประโยชน์ โดยซื้ออุปกรณ์ก่อสร้างและว่าจ้างคนปลูกสร้างรั้วคอนกรีตปลูกเสาเพื่อปลูกบ้าน ต่อมาปรากฏว่าผู้ขายไม่สามารถโอนที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ โดยผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา และมีการคืนเงินมัดจำแล้ว ดังนี้ ผู้ซื้อจะขอให้ผู้ขายใช้เงินค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3523/2553 ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า จำเลยตกลงจะขายที่ดินตามฟ้องให้แก่โจทก์ โดยโจทก์ชำระเงินมัดจำให้จำเลย และจำเลยยินยอมให้โจทก์เข้าไปสร้างรั้วและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน เสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 59,000 บาท แต่จำเลยไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายให้โจทก์ตามที่ตกลง โดยจำเลยมิได้ผิดสัญญาและคืนเงินมัดจำให้โจทก์แล้ว ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 วินิจฉัยให้จำเลยชดใช้เงินค่าก่อสร้างรั้วและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 59,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1310 และมาตรา 1314 ประกอบมาตรา 4 ชอบแล้วหรือไม่ เห็นว่า การที่โจทก์เรียกร้องค่าก่อสร้างรั้วและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ตกลงจะซื้อจากจำเลย แต่จำเลยไม่สามารถโอนที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ โดยจำเลยมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญานั้น เป็นกรณีไม่มี บทกฎหมายใดที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ และบทบัญญัติแห่งมาตรา 1310 และมาตรา 1314 เรื่องการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดกับที่ดินในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ให้เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งก่อสร้างนั้น ถือได้ว่าเป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งต่อกรณีนี้

โจทก์เรียกร้อง ฉะนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 นำบทบัญญัติดังกล่าวมาปรับแก้คดี ตามมาตรา 4
วรรคสอง แล้ววินิจฉัยให้จำเลยชดใช้เงินค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตกเป็นของจำเลยแก่
โจทก์ จึงชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น”

คำถาม เจ้าหนี้ยังไม่ได้มีการฟ้องร้อง ยังมีใช้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จะมีสิทธิฟ้องคดี
เพิกถอนการฉ้อฉลหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3975/2553 การฟ้องขอให้เพิกถอนการฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา
237 เป็นการให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ที่จะสงวนไว้ซึ่งกองทรัพย์สินของลูกหนี้ เพราะทรัพย์สินของ
ลูกหนี้นี้ย่อมเป็นหลักประกันในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 214 ดังนั้น เจ้าหนี้ผู้มี
สิทธิร้องขอให้ศาลเพิกถอนการฉ้อฉลจึงหมายถึงเจ้าหนี้ที่มีสิทธิเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้
ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้และต้องเสียเปรียบจากการที่ทรัพย์สินของลูกหนี้ลดลง
ไม่พอชำระหนี้อันเนื่องมาจากการทำนิติกรรมฉ้อฉลของลูกหนี้ ไม่ว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวจะ
เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ก็ตาม แม้เจ้าหนี้ในหนี้ที่ยังไม่ได้มีการฟ้องร้องบังคับให้
ชำระหนี้ก็มีสิทธิที่จะร้องขอให้เพิกถอนได้เมื่อโจทก์แจ้งความดำเนินคดีอาญาและฟ้องเรียกเงิน
คืนจากจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ย่อมทราบว่าตกเป็นลูกหนี้ที่จะต้องชำระหนี้ให้แก่โจทก์ การที่
จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 โดยเสนาหา และไม่มีทรัพย์สินอื่นที่จะให้
โจทก์บังคับคดีได้อีกนอกจากที่ดินพิพาทจำเลยที่ 1 ย่อมรู้รู้ว่าเป็นทางให้โจทก์เจ้าหนี้
เสียเปรียบ โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซึ่งเป็นการฉ้อฉลนั้นเสียได้

คำถาม การที่เจ้าหนี้ยังไม่ยึด หรือ อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ในระหว่างที่ผ่อนชำระหนี้
ให้แก่เจ้าหนี้ จะเป็นเหตุให้ลูกหนี้สามารถทำนิติกรรมได้อันจะเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบได้
หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1951/2553 จำเลยที่ 1 รู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ 1 มีหนี้ค่าภาษีอากรที่
ค้างชำระแก่กรมสรรพากรโจทก์ แม้จำเลยที่ 1 ผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากรให้แก่โจทก์ทุกเดือน
และในระหว่างผ่อนชำระโจทก์จะไม่ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 แต่การที่จำเลยที่ 1 จด
ทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 ย่อมรู้รู้ว่าจะเป็นทางให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้

เสียเปรียบไม่อาจบังคับชำระหนี้จากจำเลยที่ 1 ได้ หากจำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้ค่าภาษีอากรให้แก่โจทก์อีกต่อไป เพราะจำเลยที่ 1 ไม่มีทรัพย์สินที่โจทก์จะบังคับเอาชำระหนี้ได้ การที่โจทก์จะไม่ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 ในระหว่างที่จำเลยที่ 1 ผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากรให้แก่โจทก์นั้นไม่เป็นเหตุให้จำเลยที่ 1 ทำนิติกรรมใดอันจะเป็นทางให้โจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบหากจำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้ค่าภาษีอากรต่อไป การที่จำเลยที่ 1 จดทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยที่ 2 จึงเป็นการฉ้อฉล

คำถาม การเรียกดอกเบี้ยในจำนวนค่าสินไหมทดแทน เพื่อราคาวัตถุอันได้เสื่อมเสียไปหรือไม่อาจส่งมอบได้ระหว่างผิดนัด ซึ่งคิดตั้งแต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการกะประมาณราคาตาม ป.พ.พ. มาตรา 225 นั้น หมายถึงเวลาใด

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2625/2551 ป.พ.พ. มาตรา 225 บัญญัติว่า "ถ้าลูกหนี้จำต้องให้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อราคาวัตถุอันได้เสื่อมเสียไประหว่างผิดนัดก็ดี หรือวัตถุอันไม่อาจส่งมอบได้เพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกิดขึ้นระหว่างผิดนัดก็ดี ท่านว่าเจ้าหนี้จะเรียกดอกเบี้ยในจำนวนที่จะต้องใช้เป็นค่าสินไหมทดแทนคิดตั้งแต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการกะประมาณราคานั้นก็ได้..." คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยปฏิบัติการชำระหนี้คือส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟัง 1 ชุด ในสภาพใช้การได้ดี หรือมิฉะนั้นให้ใช้ราคาแก่โจทก์ หากวัตถุแห่งหนี้คือการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังยังสามารถกระทำได้โจทก์ก็ต้องขอให้จำเลยปฏิบัติการชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ด้วยการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังจะขอให้จำเลยใช้ราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังแทนไม่ได้ และการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังดังกล่าวมิใช่หนี้เงิน โจทก์จึงไม่อาจคิดดอกเบี้ยนับแต่วันที่จำเลยผิดนัดไม่ส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังคืนโจทก์ได้ ต่อเมื่อการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังเป็นพ้นวิสัยจะทำได้เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจำเลยต้องรับผิดชอบ โจทก์จึงจะมีสิทธิเรียกให้จำเลยชดใช้ค่าสินไหมทดแทนคือชดใช้ราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังพร้อมด้วยดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่เป็นราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังโดยนับตั้งแต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการกะประมาณราคาตาม ป.พ.พ. มาตรา 218 วรรคหนึ่ง และมาตรา 225 ดังนั้น เวลาที่จะกะประมาณราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังจึงมิใช่เวลาที่จำเลยผิดนัดไม่ส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังคืนโจทก์ตามกำหนด แต่หมายถึงเวลาที่การ

ชำระหนี้คือการส่งมอบเครื่องอุปโภคบริโภคผูกพันคิดดอกเบี้ยกลายเป็นพันธียจะทำได้เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการชำระหนี้ดังกล่าวเป็นพันธียตั้งแต่เมื่อใด จำเลยจึงต้องรับผิดชอบเบี้ยในราคาทรัพย์สินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องอันเป็นเวลาทีโจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยชำระหนี้รายนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 213

คำถาม ผู้กู้ขอเสนอชำระหนี้แก่ผู้ให้กู้ โดยผู้ให้กู้รับโอนทรัพย์สินจำนองแทนการชำระหนี้ด้วยเงิน ผู้ให้กู้ปฏิเสธการชำระหนี้ จะถือว่าเป็นกรณีที่เจ้าหนี้ผิดนัด ตาม ป.พ.พ. มาตรา 207 หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8260/2550 จำเลยค้างชำระหนี้โจทก์ซึ่งเป็นหนี้เงินจำเลยต้องชำระเงินให้แก่โจทก์โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ เพราะการชำระหนี้จะให้สำเร็จผลเป็นอย่างไรใด ลูกหนี้จะต้องขอปฏิบัติตามการชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้เป็นอย่างนั้นโดยตรงตาม ป.พ.พ. มาตรา 208 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยเสนอชำระหนี้โดยให้โจทก์รับโอนทรัพย์สินจำนองแทนการชำระหนี้ด้วยเงิน จึงมิใช่เป็นการขอปฏิบัติตามการชำระหนี้โดยชอบ โจทก์ย่อมมีเหตุผลทีจะปฏิเสธการรับชำระหนี้ได้โจทก์จึงไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดตามมาตรา 207

คำถาม ผู้ขายได้รับเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจากผู้ซื้อ หากใบรับเงินมัดจำมีข้อตกลงจะทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสืออีก จะถือว่าสัญญาจะซื้อจะขายเกิดขึ้นแล้วหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2224/2553 ใบรับเงินมีข้อความว่า "จำเลยตกลงจะขายที่ดินให้โจทก์ โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินเป็นเวลา 2 ปี และในวันที่โจทก์ได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 500,000 บาท ด้วยเช็ค ส่วนที่เหลือจะชำระตามเงื่อนไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ทั้งสองฝ่ายจัดทำขึ้นภายใน 30 วัน" เห็นได้ว่า ใบรับเงินเป็นเพียงหลักฐานการรับเงินมัดจำที่โจทก์ชำระแก่จำเลยเท่านั้น หลังจากนั้นโจทก์กับจำเลยจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งจะได้จัดทำขึ้นภายหลังภายใน 30 วัน ตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน แสดงให้เห็นว่า โจทก์จำเลยมีเจตนาจะทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกันอีก กรณีจึงต้องด้วยบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา 366 วรรคสอง ทีบัญญัติว่า "ถ้าได้ตกลงกันว่าสัญญาอันมุ่งจะทำนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือไว้ เมื่อกรณีเป็นที่สงสัยท่านนับว่ายังมีได้มีสัญญาต่อกันจนกว่าจะได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ" ดังนั้น เมื่อโจทก์และจำเลยยังมีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเป็นหนังสือ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์กับ

จําเลยจึงไม่เกิดขึ้น เงินมัดจําที่จําเลยรับไว้จึงเป็นการรับไว้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ จําเลยไม่มีสิทธิริบมัดจําจึงต้องคืนให้โจทก์ฐานลามิควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 406

คำถาม การโอนสิทธิเรียกร้องโดยไม่ได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ หรือยังไม่ได้บอกกล่าวไปยังลูกหนี้ การโอนสิทธิเรียกร้องนั้นสมบูรณ์ตามกฎหมายหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5561/2530 จําเลยเป็นเจ้าของหนี้ค่าก่อสร้างถนนของกรุงเทพมหานครลูกหนี้ ได้โอนหนี้หรือสิทธิเรียกร้องเงินค่าก่อสร้างดังกล่าวให้ผู้ร้องโดยทำเป็นหนังสือและผู้ร้องได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการโอนไปยังกรุงเทพมหานครเป็นหนังสือแล้ว จึงต้องด้วยแบบพิธี สำหรับการโอนสิทธิเรียกร้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 306 ทุกประการ การโอนสิทธิเรียกร้องระหว่างจําเลยกับผู้ร้องเป็นอันสมบูรณ์ สิทธิเรียกร้องอันเกิดแต่การโอนย่อมหลุดจากจําเลยไปสู่ผู้ร้องแล้ว และยอมใช้ยันกรุงเทพมหานครลูกหนี้และใช้ยันโจทก์ลูกจ้างของจําเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่ากรุงเทพมหานครลูกหนี้จะได้อินยอมในการโอนหนี้ด้วยหรือไม่โจทก์หาสิทธิอายัดสิทธิเรียกร้องเงินดังกล่าวไม่ข้อความตาม ป.พ.พ. มาตรา 306 ที่ว่า "ได้บอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้หรือลูกหนี้จะได้อินยอมด้วยในการโอนนั้น" กฎหมายต้องการเพียงประการใดประการหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้ต้องการให้ประกอบกันทั้งสองประการ จึงจะถือว่าการโอนสมบูรณ์และใช้ยันลูกหนี้กับบุคคลภายนอกได้ที่บัญญัติว่า ลูกหนี้จะได้อินยอมด้วยในการโอนนั้น เป็นกรณีที่ใช้ประกอบกับมาตรา 308 ซึ่งมีความหมายว่า หากลูกหนี้ยินยอมโดยมิได้อัดเอื้อนแล้วยอมทำให้ลูกหนี้หมดสิทธิที่จะยกข้อต่อสู้ อันตน มีอยู่ต่อเจ้าหนี้มาใช้แก่ผู้รับโอน แต่หาทำให้การโอนสิทธิเรียกร้องที่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขประการแรกตก เป็นอันไม่สมบูรณ์ด้วยการที่ลูกหนี้ไม่ยินยอมไม่.

คำถาม ทรัพย์สินซึ่งได้ให้ไว้หลังวันทำสัญญา ถือเป็นมัดจําหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7122/2549 คำว่า "มัดจํา" ตาม ป.พ.พ. มาตรา 377 คือทรัพย์สินซึ่งได้ให้ไว้ในวันทำสัญญา ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ให้ไว้ในวันอื่น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 3 ระบุว่า ในวันทำสัญญาโจทก์ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจําไว้ส่วนหนึ่งเป็นเงิน 10,000

บาท ส่วนที่เหลือจำนวน 914,000 บาท จะชำระเป็นงวดรายเดือน จำนวน 10 เดือน ดังนั้น เงินที่วางมัดจำไว้ในวันทาสัญญาดังกล่าวจึงมีเพียง 10,000 บาท เท่านั้น ส่วนเงินค่างวดที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยทั้งสามอีก 10 งวด เป็นเงิน 170,000 บาท นั้น แม้ตามสัญญาจะระบุว่าเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำ ก็ไม่ใช่เงินมัดจำตามความหมายดังกล่าว แต่เป็นเพียงการชำระราคาที่ดินบางส่วน เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสามบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยทั้งสามจึงมีสิทธิรับเงินมัดจำจำนวน 10,000 บาท ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 378 (2) ส่วนเงินที่โจทก์ชำระค่าที่ดินบางส่วนดังกล่าว จำเลยทั้งสามต้องให้โจทก์กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 แต่การที่โจทก์และจำเลยทั้งสามตกลงกันให้รับเงินดังกล่าวได้ตามสัญญาข้อ 13 ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตาม ป.พ.พ. มาตรา 379 ถ้าสูงเกินส่วนศาลจะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 383 วรรคหนึ่ง

คำถาม ทำนิติกรรมยกที่ดินให้ผู้อื่น โดยมีข้อตกลงเพิ่มเติมในสัญญาว่าจะต้องดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแล้วโอนให้แก่พี่น้องทุกคนในภายหลัง หากผู้รับไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้ให้จะฟ้องเพิกถอนสัญญาให้โดยให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวกลับมาเป็นของผู้ให้โดยอ้างว่านิติกรรมให้เป็นนิติกรรมอำพรางได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11228/2553 นิติกรรมอำพรางตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคสอง เป็นเรื่องคู่กรณีแสดงเจตนาทำนิติกรรมขึ้นสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งแสดงให้ปรากฏออกมาโดยไม่ประสงค์จะให้ผลบังคับตามกฎหมาย ส่วนอีกนิติกรรมหนึ่งอำพรางปกปิดไว้โดยคู่กรณีประสงค์จะให้นิติกรรมที่อำพรางปกปิดไว้นั้นใช้บังคับระหว่างกันเองได้ ในเรื่องของนิติกรรมอำพรางจึงต้องมีสองนิติกรรม แต่ข้อเท็จจริงคดีนี้โจทก์ ตกลงทำนิติกรรมยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยเพียงนิติกรรมเดียว การให้ดังกล่าวมิได้เป็นการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กับจำเลยเพื่อปกปิดนิติกรรมอีกนิติกรรมหนึ่งอย่างใด เพียงแต่โจทก์อ้างว่ามีข้อตกลงเพิ่มเติมในสัญญาไว้ว่าจำเลยต้องไปดำเนินการแบ่งแยกที่ดินพิพาทแล้วโอนให้แก่พี่น้องทุกคนในภายหลังเท่านั้น สัญญาให้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงตามฟ้องจึงมิใช่นิติกรรมอำพรางที่โจทก์จะฟ้องขอให้เพิกถอนได้ และหากข้อเท็จจริงเป็นไปตามที่โจทก์กล่าวอ้างในฟ้องจริง กรณีก็เป็นเรื่องโจทก์จำเลยทำสัญญาตกลงว่าจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา

374 วรรคหนึ่ง กรณีนี้โจทก์ชอบที่จะใช้สิทธิเรียกร้องให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่บุตรทุกคนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามสัญญา มิใช่มาฟ้องเพิกถอนสัญญาให้แล้วบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทกลับมาเป็นของโจทก์ เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติให้โจทก์กระทำเช่นนั้นได้ดังนี้ แม้จะฟังได้ตามที่โจทก์นำสืบว่ามีข้อตกลงให้จำเลยแบ่งโอนที่ดินพิพาทให้แก่พี่น้องทุกคนจริง กรณีก็ไม่อาจบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่พี่น้องทุกคนได้เพราะจะเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้อง ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 กรณีก็ไม่จาต้องวินิจฉัยฎีกาโจทก์ในข้อที่ว่า มีข้อตกลงให้จำเลยแบ่งโอนที่ดินพิพาทให้แก่พี่น้องทุกคนหรือไม่ เพราะไม่มีผลทำให้คดีเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น

คำถาม ฟ้องขอให้เพิกถอนการซื้อขายที่ดิน อ้างว่าสมคบกันจดทะเบียนโอนซื้อขายที่ดินโดยไม่สุจริต ไม่มีการชำระราคากันจริง เป็นเรื่องการฟ้องขอเพิกถอนการฉ้อฉล ป.พ.พ. มาตรา 237 หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2041/2547 จำเลยที่ 1 ตกลงขายที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองโดยได้มีการส่งมอบที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองเข้าซ่อมแซมครอบครองตลอดมา อันเป็นการชำระหนี้บางส่วน ข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินและบ้านพิพาทจึงมีผลผูกพันบังคับต่อกันได้แล้ว จำเลยทั้งสองสมคบกันจดทะเบียนโอนซื้อขายที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริตและไม่มีการชำระเงินกันจริง จำเลยที่ 2 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทที่แท้จริง การแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสองในทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินพิพาท จึงเป็นการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กันเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคหนึ่ง และผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดจะยกความเสียหายแห่งโมฆะกรรมขึ้นกล่าวอ้างตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 ก็ได้ โจทก์ทั้งสองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนเมื่อใดก็ได้ ฟ้องโจทก์ทั้งสองมิใช่การฟ้องขอเพิกถอนการฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 237 ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องฟ้องภายใน 1 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 240

คำถาม ในสัญญาจะซื้อจะขาย คู่สัญญาจะโอนสิทธิของตนแก่บุคคลอื่น ตามบทบัญญัติเรื่อง การโอนสิทธิเรียกร้องได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2618/2549 ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายดินระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 เป็นเรื่องที่จำเลยที่ 1 โอนสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายที่มี อยู่แก่โจทก์ให้แก่จำเลยที่ 2 มิใช่เป็นแต่เพียงโอนสิทธิเรียกร้องแก่โจทก์ให้จำเลยที่ 2 เท่านั้น กรณีมิใช่เรื่องการโอนสิทธิเรียกร้อง จึงไม่อาจนำ ป.พ.พ. มาตรา 306 มาใช้บังคับได้ แต่การที่โจทก์กับจำเลยที่ 2 ได้ทำข้อตกลงกันต่อมาว่า โจทก์กับจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อ ขายดินกันซึ่งเป็นดินแปลงเดียวกับที่จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อขายจากโจทก์และจำเลยที่ 2 ได้ ขุดดินของโจทก์ไปครบแล้ว จำเลยที่ 2 ยังชำระค่าดินให้แก่โจทก์ไม่ครบ ถือได้ว่าเป็นสัญญา ระหว่างโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้กับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นลูกหนี้คนใหม่ ย่อมมีผลเป็นการแปลง หนี้ใหม่ด้วยเปลี่ยนตัวลูกหนี้ตามมาตรา 350 ซึ่งทำให้หนี้ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็น อันระงับสิ้นไปตามมาตรา 349 แล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยที่ 1 รับผิดชอบตามสัญญา ซื้อขายดิน

คำถาม สัญญาจ้างทนายของมีข้อสัญญาทำนองว่า เมื่อมีการเลิกสัญญา ผู้ว่าจ้างไม่ต้องใช้ ค่างานแก่ผู้รับจ้าง ข้อสัญญาดังกล่าวถือเป็นเบี้ยปรับหรือไม่ หรือต้องบังคับตามข้อสัญญา ดังกล่าว

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4330/2554 เมื่อสัญญาเลิกกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีก ฝ่ายได้กลับคืนฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนที่เป็นภาระงานอันได้กระทำให้ ให้ทำได้ด้วยใช้เงินตาม ควรค่าแห่งการนั้น ๆ ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคหนึ่งและวรรคสาม การที่ สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยในข้อ 9 ระบุให้บรรดางานที่โจทก์ได้ทำขึ้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ จำเลยโดยโจทก์จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้ เพื่อเป็นผลให้จำเลยไม่ต้องใช้ค่าจ้างแก่ โจทก์ จึงเป็นข้อตกลงที่มีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้า อันเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งหากสูงเกินส่วนศาลมีอำนาจลดลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 383 วรรคหนึ่ง หาใช่ว่า จะต้องบังคับตามข้อสัญญาโดยเด็ดขาดเป็นผลให้จำเลยไม่ต้องใช้เงินตามควรค่าแห่งงานแก่ โจทก์เสมอไปไม่

คำถาม ผู้ขายโอนขายห้องชุดแก่บุคคลภายนอกไปแล้วก่อนผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อมี สิทธิบอกเลิกสัญญาหรือไม่ และต้องบอกกล่าวให้ชำระหนี้ก่อนบอกเลิกสัญญาหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6615/2553 เมื่อสัญญายังไม่เลิกกันเพราะการบอกเลิกสัญญาของจำเลย คู่สัญญาจึงยังมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา กล่าวคือ โจทก์มีหน้าที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือและจำเลยมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองห้องแก่โจทก์ แต่ได้ปฏิบัติตามคำให้การของจำเลยที่จำเลยได้โอนขายห้องชุดทั้งสองห้องแก่บุคคลภายนอกไปแล้วก่อนโจทก์บอกเลิกสัญญา ดังนี้ การชำระหนี้ของจำเลยในการที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์จึงกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอันเกิดจากการกระทำของจำเลยโดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าจำเลยอาจซื้อห้องชุดคืนมาโอนให้โจทก์ได้หรือไม่ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัย โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 389 โดยหากจำต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ตามมาตรา 387 ก่อน การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงชอบแล้ว เมื่อสัญญาเลิกกันเพราะโจทก์ใช้สิทธิเลิกสัญญา คู่สัญญาจำต้องให้อีกฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม กล่าวคือ จำเลยจำต้องคืนราคาห้องชุดที่โจทก์ชำระแล้วแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ ทั้งนี้ตามมาตรา 391 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง ประกอบมาตรา 7

คำถาม เงินดาวน์งวดที่สองที่ผู้ซื้อชำระให้แก่ผู้ขายภายหลังวันทำสัญญา ถ้าสัญญาระบุว่าให้ถือเป็นมัดจำ และผู้ขายมีสิทธิรับได้หากผู้ซื้อผิดสัญญา ต่อมามีการเลิกสัญญากัน ผู้ขายมีสิทธิรับเงินดาวน์งวดที่สองหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7175/2554 โจทก์ไม่ชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยทั้งสองตามสัญญา โจทก์จึงเป็นผู้ผิดสัญญา การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยทั้งสองและให้จำเลยทั้งสองคืนเงินที่ได้ชำระไปแล้ว ส่วนจำเลยทั้งสองขอใช้สิทธิรับเงินมัดจำตามข้อตกลงในสัญญา ถือได้ว่าเป็นการตกลงเลิกสัญญากับโจทก์โดยปริยายแล้ว แม้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีข้อตกลงกันให้ถือเงินดาวน์เป็นเงินมัดจำ และหากโจทก์ผิดสัญญายอมให้รับเงินมัดจำ แต่ได้ความว่าในวันทำสัญญาโจทก์ชำระเงินดาวน์ให้จำเลยทั้งสองเพียง 340,000 บาท เงินจำนวนดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ได้ให้แก่จำเลยทั้งสองในวันทำสัญญาเพื่อเป็นการชำระหนี้บางส่วนและเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาถือเป็นมัดจำ ส่วนเงินดาวน์ที่โจทก์ชำระในภายหลังอีก 1 งวด แม้ตามสัญญาจะระบุให้ถือเป็นมัดจำก็ไม่ใช่มัดจำตามความหมาย

แห่ง ป.พ.พ. มาตรา 377 แต่เป็นเพียงการชำระค่าที่ดินบางส่วนเมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา และจำเลยทั้งสองได้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยทั้งสองจึงมีสิทธิริบมัดจำจำนวน 340,000 บาท ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 378 (2) ส่วนเงินดาวน์ที่โจทก์ชำระในภายหลังอีก 1 งวด ซึ่งถือเป็นการชำระราคาที่ดินบางส่วนนั้น จำเลยทั้งสองต้องให้โจทก์ได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคหนึ่ง แต่การที่โจทก์และจำเลยทั้งสองตกลงกันให้จำเลยทั้งสองริบเงินดาวน์ดังกล่าวได้หากโจทก์ผิดสัญญา ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตาม ป.พ.พ. มาตรา 379 ซึ่งหากเบี้ยปรับสูงเกินส่วน ศาลก็มีอำนาจปรับลดลงให้เหลือเป็นจำนวนที่พอสมควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 383 วรรคหนึ่ง

คำถาม ข้อตกลงในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่ว่า ถ้ามีเหตุชำรุดเสียหายเกิดขึ้นแก่งานจ้างภายในกำหนด 1 ปี นับแต่วันได้รับมอบงาน ผู้รับจ้างต้องทำการแก้ไขให้เรียบร้อยภายใน 15 วัน หรือให้ผู้ว่าจ้างมีสิทธิจ้างผู้อื่นมาแก้ไขแทน สิทธิจะเลือกชำระหนี้ด้วยวิธีใด ฝ่ายใดมีสิทธิเลือก

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11777/2554 ตามหนังสือสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างมีข้อตกลงว่า โจทก์ต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานในวงเงินร้อยละ 10 ของมูลค่างานทั้งหมด มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี มอบให้แก่จำเลยเป็นการประกันต่อไปหลังจากส่งมอบงานและรับเงินงวดสุดท้ายแล้ว โดยจำเลยจะคืนให้เมื่อโจทก์พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาข้อที่ว่าหากมีเหตุชำรุดเสียหายเกิดขึ้นแก่งานจ้างภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับมอบงาน โจทก์ต้องทำการแก้ไขให้เรียบร้อยภายในเวลาที่จำเลยกำหนด หากบิดพลิ้วไม่แก้ไขเสีย จำเลยมีสิทธิจ้างผู้อื่นมาทำงานจ้างแทนโจทก์ได้ ซึ่งตามมาตรา 198 บัญญัติถึงกรณีนี้ไว้ว่า ถ้าการอันมีกำหนดพึงกระทำเพื่อชำระหนี้หนี้ มีหลายอย่าง แต่จะต้องกระทำเพียงอย่างเดียว สิทธิจะเลือกทำการอย่างใด ตกแก่ฝ่ายลูกหนี้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น และมาตรา 199 บัญญัติไว้ว่า การเลือกให้ทำด้วยการแสดงเจตนาแก่คู่กรณี และหากเลือกแล้วให้ถือว่าเป็นอย่างเดียวที่ต้องกระทำแต่ต้นมา และหากฝ่ายใดมีสิทธิเลือก มิได้เลือกในกำหนดเวลานั้น สิทธิจะตกไปอยู่แก่อีกฝ่าย เมื่อไม่ปรากฏว่า โจทก์ได้แสดงเจตนาจะเลือกการชำระหนี้ด้วยทาง

ใด สิทธิจึงตกแก่จ่าเลย เมื่อจ่าเลยแจ้งให้โจทก์แก้ไข แต่โจทก์เพิกเฉย จ่าเลยย่อมมีสิทธิยึด
หนังสือค้ำประกันไว้จนกว่าโจทก์จะแก้ไขความชำระคดีนั้น ตามทางที่จ่าเลยเลือกได้

คำถาม ตกลงซื้อขายไม้ในโรงเลื่อย ผู้ซื้อได้ตรวจตราไม้ไม้ครบถ้วนตามสัญญาแล้ว
ต่อมามีผู้วางเพลิงในโรงเลื่อยของผู้ขาย ไม้ส่วนที่ยังไม่ส่งมอบถูกเพลิงไหม้ ผู้ขายจะขอให้ผู้ซื้อคืน
เงินค่าไม้ส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 339/2506 จ่าเลยตกลงขายไม้ในโรงเลื่อยให้โจทก์ โดย
เจ้าหน้าที่ของโจทก์ได้วัดไม้ตีตรากรรมสิทธิ์ ได้ไม้ครบตามสัญญาและชาระราคาแล้วนั้น ต้อง
ถือว่ากรรมสิทธิ์ในไม้ได้โอนเป็นของโจทก์แล้ว หากไฟไหม้ไม้เหล่านั้นเสียหายไปเพราะเหตุ
อันจะโทษจ่าเลยมิได้แล้ว การสูญหรือเสียหายก็ย่อมตกเป็นพับแก่โจทก์ หากมีเงื่อนไข
ระบุไว้ในสัญญาว่าจ่าเลยยังต้องรับผิดชอบในไม้ที่ซื้อขายอยู่จนกว่าจะได้ส่งมอบแก่โจทก์ถึงที่
ตามที่ได้ตกลงกันไว้ อันเป็นการยกเว้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 370 และ 460
แล้ว โจทก์ก็ต้องยกข้อความในสัญญาข้อนี้ขึ้นกล่าวเป็นประเด็นในฟ้องให้ชัดเจน

คำถาม สัญญาซื้อขายที่ดินกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ หากการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัย
อันโทษฝ่ายใดไม่ได้ ผู้ขายต้องคืนเงินแก่ผู้ซื้อหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2526/2543 การซื้อขายที่ดินระหว่างผู้ร้องกับผู้ตาย ผู้ตาย
จะต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้องหลังจากออกโฉนดที่ดินแล้ว จึงเป็นเพียงสัญญา
จะซื้อขาย หากการชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวตกเป็นพ้นวิสัย เนื่องจากที่ดิน
ของผู้ตายที่ออกโฉนดในภายหลังต้องห้ามไม่ให้โอนภายใน 10 ปี ตาม ป.ที่ดิน ทำให้ผู้ตาย
หลุดพ้นจากการชำระหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 219 วรรคแรก ไม่ต้องไปจดทะเบียนโอน
ที่ดินให้แก่ผู้ร้อง แต่ผู้ตายหาสิทธิได้รับชำระราคาที่ดินตอบแทนไม่ ตาม ป.พ.พ.
มาตรา 372 วรรคแรก ผู้ตายจึงต้องคืนเงินราคาที่ดินให้แก่ผู้ร้อง เมื่อผู้ตายยังมีได้คืนเงิน ย่อม
ถือได้ว่าผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และมีสิทธิร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดก
เกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1713 ผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ผู้มีส่วนได้เสียในกอง
มรดกของผู้ตาย และกรณีมีเหตุจำเป็น ประกอบกับผู้ร้องไม่เป็นบุคคลวิกลจริต ไม่เคยถูกศาลสั่ง

ให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนล้มละลายมาก่อน ทั้งไม่มีผู้ใดคัดค้าน จึงสมควรตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

คำถาม หนี้เดิมเป็นหนี้ที่เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับเงินจากการขายที่ดิน และได้แปลงหนี้ใหม่มาเป็นสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์ แต่ต่อมาไม่ได้สร้างทาวน์เฮาส์ตามสัญญา ดังนี้ ลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบเงินที่เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับจากการขายที่ดินแก่เจ้าหนี้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13199/2558 ก่อนที่จำเลยจะทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์ให้แก่โจทก์ โจทก์มีสิทธิได้รับเงินจากการขายที่ดินจากจำเลยจำนวน 6,000,000 บาท และได้แปลงหนี้ใหม่มาเป็นสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์ แต่จำเลยก็มิได้สร้างทาวน์เฮาส์ให้แก่โจทก์ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาและโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อจำเลยยังไม่ได้ก่อสร้างทาวน์เฮาส์จึงต้องถือว่าหนี้อันจะพึงเกิดขึ้นเพราะการแปลงหนี้ใหม่นั้นยังมีได้เกิดขึ้น หนี้เดิมคือหนี้เงินที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์ตามที่โจทก์มีสิทธิได้รับจากการขายที่ดินให้จำเลย จำนวน 6,000,000 บาท จึงไม่ระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 351

คำถาม สัญญาเช่ามีวัตถุประสงค์จะพัฒนาสถานที่เช่าโดยดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมขนย้ายออกแล้วรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างเดิมเพื่อนำมาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ให้ยกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่า ตกลงให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจเฉพาะเพื่อการพาณิชย์หรือที่อยู่อาศัยโดยการให้เช่าช่วงแก่ลูกค้านักเช่า ภายหลังทำสัญญาแล้ว กรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนพื้นที่เช่าบริเวณที่หนึ่ง เป็นโบราณสถาน เป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถรื้อถอนอาคารเดิมเพื่อทำการก่อสร้างอาคารใหม่ตามสัญญาเช่าได้ ดังนี้ ผู้เช่าจะฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายหรือคืนเงินค่าตอบแทนการเช่าที่ชำระไปแล้วในวันที่สัญญาคืนได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10514/2558 สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 มีข้อตกลงว่า ให้มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามแบบแปลนท้ายสัญญาเช่า โดยมีการกำหนดเวลาเริ่มลงมือก่อสร้างและเวลาก่อสร้างให้แล้วเสร็จไว้ การที่โจทก์ไม่สามารถเริ่มลงมือก่อสร้างได้ สืบเนื่องมาจากพื้นที่เช่าได้รับการขึ้นทะเบียนจากกรมศิลปากรให้

เป็นโบราณสถานภายหลังจากทาสัญญาเช่าแล้ว การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ของโจทก์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่าย่อมเป็นไปได้ ถือได้ว่าการชำระหนี้โดยการปฏิบัติตามสัญญากลายเป็นพันธิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นภายหลังที่ได้ก่อหนี้และซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ ลูกหนี้เป็นอันหลุดพ้นจากการชำระหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 219 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงไม่อาจฟ้องบังคับให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามสัญญาและเรียกให้ชดใช้ค่าเสียหายได้ สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งคู่สัญญามีหน้าที่จะต้องชำระหนี้ตอบแทนกัน แม้จำเลยที่ 1 จะหลุดพ้นจากการชำระหนี้ก็ตาม แต่จำเลยที่ 1 ก็หาไม่มีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ตอบแทนไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 372 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิเรียกเอาค่าตอบแทนการเช่าที่ชำระไปแล้วในวันทำสัญญาคืนจากจำเลยที่ 1 ได้

คำถาม การยืมใช้คงรูป หากทรัพย์สินที่ยืมได้รับความเสียหายจากการกระทำละเมิดของบุคคลภายนอก แต่ผู้ยืมได้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่ยืมมาเรียบร้อยแล้ว ผู้ยืมจะรับช่วงสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินมาเรียกร้องกับผู้ทละเมิดรับผิดชอบได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2766/2551 เหตุละเมิดที่เกิดขึ้นแก่รถยนต์ที่โจทก์ยืมมาจากมารดาโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของเนื่องจากความผิดของห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่รับจ้างกรมทางหลวงจำเลยที่ 1 ก่อสร้างถนนโจทก์ในฐานะผู้ยืมจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของทรัพย์สิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 643 แม้โจทก์จะซ่อมรถยนต์เรียบร้อยแล้ว โจทก์ก็ไม่อยู่ในฐานะที่จะรับช่วงสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินที่จะเรียกร้องให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการรับผิดชอบได้ เพราะการรับช่วงสิทธิจะมีได้ต่อเมื่อผู้รับช่วงสิทธิมีหนี้อันจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้คือเจ้าของ เมื่อโจทก์ไม่ใช่ผู้รับช่วงสิทธิ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำถาม ผู้ชนะการประมูลงานก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้เริ่มงานก่อสร้าง จะโอนสิทธิเรียกร้องที่ได้รับเงินค่าจ้างก่อสร้างให้แก่บุคคลได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7790/2554 แม้จะจำเลยทาหนังสือโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าจ้างที่จะได้รับจากองค์การบริหารส่วนตำบลเวียงชัยให้แก่ผู้ร้อง จำเลยเพียงแต่เป็นผู้ชนะการประมูลงานรับเหมาก่อสร้างได้ โดยยังมีได้ทำสัญญาจ้างและเริ่มทำงาน ย่อมถือได้ว่าจำเลยได้สิทธิในการดำเนินงานก่อสร้างและรับเงินค่าก่อสร้างเมื่อทำงานเสร็จแล้ว สิทธิดังกล่าวอยู่ในสภาพเปิดช่องให้โอนกันได้แล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 303 และเมื่อ ป. นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเวียงชัย เขียนข้อความในหนังสือโอนสิทธิเรียกร้องว่า "ได้รับทราบและยินยอมในการโอนสิทธิดังกล่าวแล้ว" พร้อมกับลงลายมือชื่อและประทับตรา ถือว่าองค์การบริหารส่วนตำบลเวียงชัย ลูกหนี้ได้ยินยอมด้วยในการโอนนั้นแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 306 วรรคหนึ่ง สิทธิที่จะได้รับเงินค่าจ้างก่อสร้างจึงตกเป็นของผู้ร้องแล้ว เมื่อไม่ปรากฏว่าขณะโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าว ผู้ร้องได้รู้ข้อเท็จจริงอันเป็นทางให้โจทก์ต้องเสียเปรียบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขออายัดเงินดังกล่าวได้

คำถาม ผู้กู้ยอมชำระดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้แก่ผู้ให้กู้ ผู้กู้เรียกให้คืนเงินดอกเบี้ยได้หรือไม่ และผู้ให้กู้มีสิทธิได้ดอกเบี้ยดังกล่าวหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5376/2560 (ป) จำเลยนำสืบรับกันว่า โจทก์คิดดอกเบี้ยจากจำเลยในอัตราร้อยละ 5 ต่อเดือน และโจทก์ยังเบิกความว่า หลังจากทำหนังสือสัญญากู้เงินแล้ว จำเลยชำระดอกเบี้ยให้แก่โจทก์เดือนละ 2500 บาท เป็นเวลา 3 เดือน รวมเป็นเงิน 7,500 บาท ดอกเบี้ยที่จำเลยชำระไปจึงเกิดจากการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. 2475 มาตรา 3 ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 654 ข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยยอมตกเป็นโมฆะ แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา แต่เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบด้วยมาตรา 246 และมาตรา 247 (เดิม) จำเลยยอมชำระดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้แก่โจทก์ซึ่งตกเป็นโมฆะ ถือได้ว่าเป็นการชำระหนี้ฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 411 จำเลยหาอาจจะเรียกร้องให้คืนเงินดอกเบี้ยที่ชำระได้ไม่ โจทก์ในฐานะผู้ให้กู้เป็นฝ่ายเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้จากจำเลย เมื่อข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยตกเป็นโมฆะ และจำเลยไม่อาจเรียกร้องให้คืนเงินดอกเบี้ยที่ชำระฝ่าฝืนข้อห้ามตาม

กฎหมายได้ โจทก์ก็ยอมไม่มีสิทธิ์ได้ดอกเบี้ยดังกล่าวด้วย ต้องนำดอกเบี้ยที่จำเลยชำระให้แก่โจทก์ไปหักเงินต้นตามหนังสือสัญญากู้เงิน

คำถาม สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันไว้ในสัญญา แต่ปรากฏว่าตรงกับวันอาทิตย์ซึ่งหยุดราชการ ต่อมาในวันรุ่งขึ้นผู้ขายไปรอผู้ซื้อที่สำนักงานที่ดิน แต่ผู้ซื้อมิได้ไปจะถือว่า ผู้ซื้อผิดสัญญาหรือไม่ และหลังจากนั้นทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ผู้ขายจึงจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น ดังนี้ ผู้ขายต้องคืนเงินมัดจำแก่ผู้ซื้อหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6699/2560 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2557 โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยในราคา 5,500,000 บาท ในวันทำสัญญาโจทก์ชำระเงินมัดจำ 500,000 บาท กำหนดนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์วันที่ 2 มีนาคม 2557 แต่วันที่ 2 มีนาคม 2557 เป็นวันอาทิตย์ ซึ่งหยุดราชการ ต่อมาวันที่ 3 มีนาคม 2557 จำเลยไปรอโจทก์ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง แต่โจทก์มิได้ไปหลังจากนั้นจำเลยแจ้งว่าโจทก์ผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนรับโอนในวันที่ 3 มีนาคม 2557 ขอยกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำ หากโจทก์ต้องการจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาท โจทก์ต้องมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยใหม่ โดยวางเงินมัดจำจำนวน 300,000 บาท โจทก์โต้แย้งว่าโจทก์ไม่ได้ผิดสัญญา จากนั้นเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2557 โจทก์มอบให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทในวันที่ 15 พฤษภาคม 2557 เวลา 10 นาฬิกา ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว ครั้นวันที่ 23 เมษายน 2557 จำเลยมอบให้ทนายความมีหนังสือโต้แย้งว่า โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา ริบเงินมัดจำและถือว่าการเลิกสัญญาและเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2557 จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทให้แก่ พ.

ประเด็นต้องวินิจฉัยมีว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้อง ปัญหาเมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยในราคา 5,500,000 บาท โดยในวันทำสัญญาโจทก์ชำระเงินมัดจำ 500,000 บาท กำหนดนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์วันที่ 2 มีนาคม 2557 แต่วันที่ 2 มีนาคม 2557 เป็นวันอาทิตย์ ซึ่งหยุดราชการ ดังนั้น โจทก์และจำเลยยอมไม่อาจปฏิบัติตาม

ข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายได้ เนื่องจากการชำระหนี้ต่างตอบแทนกลายเป็นพันธวิสัย ซึ่งมีใช้ความผิดของฝ่ายใด และกรณีนี้มีได้อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/8 ที่บัญญัติให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา ถ้าวันสุดท้ายของระยะเวลาเป็นวันหยุดทำการตามประกาศเป็นทางการหรือตาม ประเพณี การที่จำเลยไปรอโจทก์ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ในวันที่ 3 มีนาคม 2557 แต่โจทก์มิได้ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮาส์พร้อม ที่ดินพิพาท ย่อมถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา หลังจากนั้นโจทก์และจำเลยไม่สามารถ นัดหมายหรือมีข้อตกลงนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทกันอีกแต่ ประการใด จนกระทั่งเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2557 จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮาส์ พร้อมที่ดินพิพาทให้แก่ พ. พฤติการณดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ระหว่างโจทก์และจำเลยโดยปริยาย เพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดก็ ไม่ได้ไซ้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่ง โดยจำเลยต้องคืนมัดจำเป็น เงินจำนวน 500,000 บาท ให้แก่โจทก์ แต่ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ตามที่ กล่าวอ้างในคำฟ้อง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 500,000 พร้อม ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 21 กรกฎาคม 2557) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์มานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยในผล

คำถาม สบคบกันจดทะเบียนโอนขายและให้ที่ดินโดยไม่สุจริตไม่มีการชำระเงินกันจริง เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เจ้าหนี้บังคับคดีได้หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น หากมีการโอนที่ดินดังกล่าวต่อ ให้แก่บุคคลภายนอก เจ้าหนี้จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10243/2556 จำเลยที่ 1 และที่ 2 สมคบกันจดทะเบียนโอน ขายและให้ที่ดินพิพาททั้งสี่แปลงโดยไม่สุจริตและไม่มีการชำระเงินกันจริง เพื่อหลีกเลี่ยง ไม่ให้โจทก์บังคับคดีจากจำเลยที่ 1 ได้ การแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ในทาง ทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้งสี่แปลงดังกล่าว เป็นการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กัน จึงตก เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ.มาตรา 155 วรรคหนึ่ง แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก



ผู้กระทำการโดยสุจริตและต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาหลงนั้นมิได้ จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตไม่ทราบมาก่อนว่าจำเลยที่ 1 เป็นลูกหนี้ตามค้ำพิพากษาของโจทก์ โจทก์จึงไม่อาจเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวได้ คงเพิกถอนได้เฉพาะนิติกรรมการจดทะเบียนโอนขายและยกให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับที่ 2 เท่านั้น

ข้อ 3 ละเมิด

คำถาม ผู้เยาว์อายุ 19 ปีเศษ ทำงานหาเลี้ยงชีพด้วยตนเองบิดามารดาอนุญาตให้ขับรถจักรยานยนต์ เนื่องจากต้องใช้เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน ทั้งผู้เยาว์ได้รับใบอนุญาตขับรถจักรยานยนต์ และไม่ปรากฏว่าเคยขับรถจักรยานยนต์ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดอุบัติเหตุเฉี่ยวชนอยู่เสมอ จะถือว่าบิดามารดาได้ใช้ความระมัดระวังแก่หน้าที่ดูแลซึ่งทำอยู่นั้นแล้ว หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8138/2555 ขณะเกิดเหตุจำเลยที่ 1 มีอายุ 19 ปีใกล้บรรลุนิติภาวะ แม้จะยังเป็นผู้เยาว์และต้องอยู่ในความปกครองดูแลของจำเลยที่ 2 และที่ 3 ซึ่งเป็นบิดามารดาตามกฎหมายก็ตาม แต่จำเลยที่ 1 ก็ทำงานหาเลี้ยงชีพด้วยตนเอง ไม่เป็นภาระแก่บิดามารดา การที่จำเลยที่ 2 และที่ 3 อนุญาตให้จำเลยที่ 1 ขับรถจักรยานยนต์ก็เนื่องมาจากต้องใช้เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน ทั้งจำเลยที่ 1 ได้รับใบอนุญาตขับรถจักรยานยนต์ ย่อมแสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ 1 มีวุฒิภาวะพอสมควร ที่จำเลยที่ 2 และที่ 3 จะไว้วางใจจำเลยที่ 1 ในการดำรงชีวิตในสังคมที่จะไม่ก่อความเดือดร้อนเสียหายแก่ผู้อื่นและไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 เคยขับรถจักรยานยนต์ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดอุบัติเหตุเฉี่ยวชนอยู่เสมอ อันจะทำให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 ควรต้องทักท้วงหรือห้ามปรามมิให้จำเลยที่ 1 ขับรถจักรยานยนต์อีกจนกว่าจะบรรลุนิติภาวะ เช่นนี้ ถือได้ว่าจำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ใช้ความระมัดระวังดูแลจำเลยที่ 1 ตามสมควรแก่หน้าที่ดูแลซึ่งทำอยู่นั้นแล้ว จำเลยที่ 2 และที่ 3 จึงไม่ต้องร่วมกับจำเลยที่ 1 รับผิดชอบโจทก์ตามข้อยกเว้นใน ป.พ.พ. มาตรา 429

ข้อ 4 ซื้อขาย ขายฝาก เช่าซื้อ เช่าทรัพย์

คำถาม สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาจะมีผลผูกพันบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 454/2552 สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้อยู่บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาท เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาระหว่างจำเลยกับบริษัท ม. ในขณะที่รับโอนที่ดินพิพาท สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาก็ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต

คำถาม ผู้เช่าหาพินัยกรรมยกสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับพินัยกรรม ต่อมาผู้เช่าถึงแก่ความตาย สิทธิการเช่าจะตกทอดแก่ผู้รับพินัยกรรมหรือไม่ หากสัญญาเช่ามีข้อตกลงให้โอนสิทธิการเช่าได้

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9201/2551 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อันเป็นหนี้เหนือบุคคล หากใช้เป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือเป็นทรัพย์สินไม่ และการเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับสิ้นสุดลง และไม่เป็นมรดกตกทอดไปถึงทายาททั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงว่ามีข้อตกลงให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือไม่ เพราะหากมีข้อตกลงก็เป็นเรื่อง que ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกในระหว่างที่ผู้เช่ามีชีวิตอยู่ ซึ่งอาจทำได้ตามป.พ.พ. มาตรา 544 เท่านั้น ดังนั้น พินัยกรรมของ ท. ที่ยกสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่โจทก์จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ แก่โจทก์เกี่ยวกับที่ดินที่เช่าและไม่ผูกพันจำเลยที่ 1 จะต้องให้โจทก์

เป็นผู้เช่าต่อไป จำเลยที่ 1 ย่อมพิจารณาให้จำเลยที่ 2 และให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 เป็นผู้เช่าที่ดิน แต่จะแปลงต่อไปได้

คำถาม การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา หากสัญญาเช่าระบุชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน แต่ไม่ระบุวันที่ชำระค่าเช่าแน่นอน จะถือวันใดเป็นวันกำหนดค่าเช่า

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6179/2551 สัญญาเช่าช่วงอาคารชั้นล่างบางส่วนมีข้อตกลงว่าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา การเลิกสัญญาจึงต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 566 สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีข้อตกลงระบุชำระค่าเช่าเดือนละ **2,000 บาท** ไม่ระบุวันที่ชำระค่าเช่าแน่นอน จึงต้องถือเอาวันสิ้นเดือนเป็นกำหนดชำระค่าเช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 559 โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและจำเลยได้รับหนังสือวันที่ 4 สิงหาคม 2537 โจทก์ฟ้องคดีวันที่ 21 มีนาคม 2538 การบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงจึงชอบแล้ว

คำถาม คำมั่นจะให้เช่า คู่สัญญาจะตกลงกันยกเลิกคำมั่นได้หรือไม่ และหากการเช่าได้ทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่าจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3078/2552 แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มิได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ แม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ 3 ทำสัญญาเช่าเป็นคำมั่นที่จำเลยให้โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติ

กฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบก็มิใช่บังคับได้แล้ว ดังนั้นเมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันใจทุก

คำถาม การคืนเงินประกันการเช่า เป็นหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 1990/2552 โจทก์ซื้อตึกแถวพิพาทมาจาก ป. โดยมีจำเลยเช่าตึกแถวดังกล่าวจาก ป. อยู่ก่อนแล้ว โดยจำเลยชำระเงินประกันความเสียหายจากการเช่าให้ ป. ใช้จำนวนหนึ่ง เงินประกันการเช่านี้เป็นเงินประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างจำเลยผู้เช่าและผู้ให้เช่าเดิม แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าก็เป็นเพียงสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ทั้งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามที่ ป.พ.พ. กำหนดไว้จึงไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า กรณีไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าที่ผู้รับโอนจะต้องรับไป ดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 569 วรรคสอง การคืนเงินประกันการเช่าจึงไม่ใช่หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โจทก์ในฐานะผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบและปฏิบัติตาม เมื่อโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบคืนเงินประกันการเช่าศาลอุทธรณ์จึงไม่มีสิทธินำเงินประกันการเช่าจำนวน 72,000 บาท มาหักจากค่าเสียหายที่จำเลยค้างชำระค่าเช่าโจทก์ได้

คำถาม ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หลังจากครบกำหนดสามปีแล้ว ผู้เช่ายังคงเช่าอยู่ต่อมา หากผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องปฏิบัติตามอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 1196/2552 ป.พ.พ. มาตรา 538 บัญญัติว่า "เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้หรือไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของ

ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท จากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา 566 เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2544 ตามใบตอบรับไปรษณีย์ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึงมีผลตามกฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่

คำถาม ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สิน ค่าขาดราคาเมื่อนารถที่เช่าออกขาย ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีรถยนต์ที่ชำระแทนไป มีกำหนดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 563 หรือไม่ ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่อย่างไร และคำว่าผ่อนเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 700 มีความหมายอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 6734/2553 กำหนดอายุความตามมาตรา 563 หมายถึงผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าให้รับผิดชอบเพราะผู้เช่าฝ่าฝืนต่อหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า แต่ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สิน ค่าขาดราคาเมื่อนารถที่เช่าออกขาย ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีรถยนต์ที่โจทก์ชำระแทนไป เป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายตามสัญญาเช่าไม่ใช่เป็นการเรียกค่าเสียหายเพราะผู้เช่าฝ่าฝืนต่อหน้าที่จึงไม่อยู่ในอายุความตามมาตรา 563 เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์ การที่จำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบรถยนต์คืน โจทก์ย่อมได้รับความเสียหายเพราะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากรถยนต์ที่จำเลยที่ 1 เช่าไป จำเลยที่ 2 จะอ้างว่าระหว่างนั้นจำเลยที่ 1 ไม่ได้ใช้รถยนต์และโจทก์ไม่ติดตามเอารถยนต์คืนหาได้ไม่ เพราะเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าคืนตามสัญญาและตาม ป.พ.พ. มาตรา 561 การผ่อนเวลาชำระหนี้แก่ลูกหนี้ซึ่งทำให้ผู้ค้าประกันหลุดพ้นจากความรับผิดชอบนั้นจะต้องมีการตกลงผ่อนเวลากันแน่นอน และมีผลว่าในระหว่างผ่อนเวลานั้นเจ้าหนี้จะใช้สิทธิเรียกร้อง

หรือฟ้องร้องมิได้ หากเพียงแต่หนี้ถึงกำหนดชำระ เจ้าหนี้ไม่ได้เรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระยังไม่ถือว่าเป็นการผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ เพราะเจ้าหนี้อาจใช้สิทธิเรียกร้องเมื่อใดก็ได้ ข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยที่ 1 ผิดนัดชำระหนี้ตั้งแต่งวดที่ 19 เป็นต้นไปเท่านั้น โดยไม่มีการตกลงระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 ยอมผ่อนเวลาชำระหนี้กันแต่ประการใด ดังนี้ จำเลยที่ 2 จึงไม่หลุดพ้นจากหนี้ตามมาตรา 700

คำถาม สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคิดราคาเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง หากการรังวัดที่ดินแล้วมีเนื้อที่น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนด ผู้ซื้อจะบอกเลิกสัญญา ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4390/2547 แม้สัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.8 จะระบุเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายกันจำนวน 31 ไร่ 3 งาน 4 ตารางวา แต่ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมในหมายเหตุว่า ผู้จะขายจะต้องทำการรังวัดสอบเขตใหม่ ได้เนื้อที่จริงเท่าใดให้คิดกันตามเนื้อที่ที่รังวัดได้ใหม่ ถ้าได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าโฉนดให้คิดในราคาไร่ละ 350,000 บาท ซึ่งเป็นการจะซื้อจะขายที่ดินคิดราคาตามเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง มิใช่การจะซื้อจะขายที่ดินที่ระบุจำนวนเนื้อที่ดินไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 แม้รังวัดที่ดินพิพาทจะมีเนื้อที่น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนด ก็ไม่อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา 466

คำถาม ผู้ให้เช่าให้คำมั่นด้วยวาจาแก่ผู้เช่าว่าจะให้เช่าต่อ ผู้เช่าได้สนองรับค้ำมั่นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิม แต่ผู้ให้เช่ายังมีได้ทำหลักฐานการเช่าใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้ว ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 7386/2548 คำมั่นที่โจทก์จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้วเป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาและอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิมซึ่งโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทอันเป็นทรัพย์สินที่เช่ามาจากมารดาโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า แม้จำเลยจะสนองรับค้ำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ แต่ตราบไต่ที่โจทก์ยังมีได้ทำหลักฐานการเช่าตึกแถวพิพาท

ใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จาเลยยอมไม่อาจขอให้บังคับ โจทก์ต้องยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาเช่า

คำถาม การเช่าตึกแถวมีกำหนด 20 ปี โดยผู้เช่าต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถว ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ผู้ให้เช่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาหรือไม่ และข้อตกลงดังกล่าวมีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวจากเจ้าของเดิมหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 7894/2553 การที่ อ. ให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี โดยจำเลยที่ 2 ต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวพิพาท ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ อ. จำนวน 900,000 บาท ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งที่ซ้อนรวมอยู่ในสัญญาเช่า โดยถือเป็นข้อตกลงที่ อ. จะต้องให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทระหว่าง อ. และจำเลยที่ 2 จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าตามธรรมดา ซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะ อ. กับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลผูกพันไปถึงโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทจาก อ. เจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอก สัญญาด้วยไม่ ถึงแม้โจทก์จะรู้เห็นถึงการเช่าดังกล่าวและรับโอนตึกแถวพิพาทมา เมื่อข้อเท็จจริงฟังยุติแล้ว ไม่ปรากฏว่าโจทก์ยินยอมผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวแทน อ. ที่จะให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาท อันจะถือได้ว่าโจทก์ตกลงชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ตาม ป.พ.พ. มาตรา 374 ซึ่งจะทำให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทที่เช่าต่อไปข้อตกลงระหว่าง อ. กับจำเลยที่ 2 จึงไม่มีผลผูกพัน

คำถาม สัญญาเช่าระบุว่า การที่ผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง มีให้ถือว่าเป็นการต่ออายุสัญญาเช่า การต่ออายุสัญญาเช่าให้กระทำเป็นหนังสือโดยแจ้งชัด กรณีดังกล่าว คู่สัญญาจะทำสัญญาเช่าต่อไปโดยไม่ใช้สิทธิให้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 725/2554 จำเลยทำสัญญาเช่าอาคารพิพาทกับโจทก์เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2545 ขณะทำสัญญาเช่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาท โจทก์จึง

มีสิทธิให้จำเลยเช่าอาคารพิพาท การที่โจทก์จำนองที่ดินและอาคารพิพาทแก่ธนาคารและถูกธนาคารดั่งกล่าวฟ้องบังคับจำนองก็เป็นเรื่องระหว่างโจทก์กับธนาคาร หากมีผลกระทบสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่ แม้ตามสัญญาเช่าจะระบุว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า การที่ผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่า โดยผู้ให้เช่ามิได้ทักท้วง มิให้ถือว่าสัญญาเช่าได้ขยายกำหนดอายุเวลาการเช่าออกไป การต่ออายุสัญญาเช่าให้กระทำเป็นหนังสือโดยคู่สัญญาโดยแจ้งชัดก็ตาม แต่การที่จำเลยเบิกความยอมรับว่า ก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่าจำเลยติดต่อขอทำสัญญาเช่ากับโจทก์ต่อไปเพื่อต้องการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โจทก์ไม่ยอมต่อสัญญาเช่าให้แก่จำเลย แต่ให้ทนายโจทก์ทวงถามค่าเช่าจากจำเลย ส่วนโจทก์เบิกความว่าเหตุที่ไม่มีการทำสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดเวลาเช่า เนื่องจากโจทก์ติดต่อให้จำเลยมาทาสัญญาเช่าแล้ว แต่จำเลยไม่ยอมทาสัญญาเช่าและได้ทวงถามให้จำเลยชำระค่าเช่าอันเป็นการแสดงว่าทั้งโจทก์และจำเลยประสงค์ทาสัญญาเช่าต่อไป โดยไม่ใช่สิทธิให้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ จึงถือว่าโจทก์และจำเลยเป็นอันได้ทาสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 แล้ว จำเลยจึงต้องชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์

คำถาม สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา หากในสัญญามีข้อตกลงว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปและส่งคืนสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 1932/2554 สัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยมีกำหนดระยะเวลาถึงวันที่ 31 มีนาคม 2549 ที่มีข้อตกลงด้วยว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวารออกไป และส่งคืนสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงนั้น เป็นเพียงกำหนดระยะเวลาให้ผู้เช่าดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวาร และจัดการให้สถานที่เช่าอยู่ในสภาพเรียบร้อยเพื่อส่งคืนแก่ผู้ให้เช่าเท่านั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 564 ซึ่งสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นไปเมื่อสิ้นระยะเวลาตามที่ตกลงกันไว้คือวันที่ 31 มีนาคม 2549 โดยมีพักต้องบอกกล่าวก่อนหรือต้องแจ้งว่าจำเลยผิดสัญญาเช่าข้อใด การที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีหนังสือบอกเลิกการเช่าและให้จำเลยส่งมอบสถานที่เช่า

คืนภายใน 15 วัน ถือเป็นเพียงการแจ้งยืนยันการสิ้นสุดของสัญญาเช่าให้ชัดเจนเท่านั้น จาเลยจะอ้างว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ชอบหาได้ไม่

คำถาม ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ทราบว่ามีสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาธรรมดา ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า จะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนดังกล่าวหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 454/2552 สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาท เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ระหว่างจำเลยกับบริษัท ม. ในขณะที่รับโอนที่ดินพิพาท สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาก็ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต

คำถาม ก) การคืนเงินประกันการเช่าเป็นหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะต้องรับผิดชอบและปฏิบัติต่อผู้เช่าหรือไม่

ข) ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีสิทธิขอให้บังคับผู้ให้เช่าส่งมอบค่าเช่าหลังจากโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าชำระแก่ผู้ให้เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

(ก) คำพิพากษาฎีกาที่ 1990/2552 โจทก์ซื้อตึกแถวพิพาทมาจาก ป. โดยมีจาเลยเช่าตึกแถวดังกล่าวจาก ป. อยู่ก่อนแล้ว โดยจาเลยชำระเงินประกันความเสียหายจากการเช่าให้ ป. ใช้จำนวนหนึ่ง เงินประกันการเช่านี้เป็นเงินประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างจำเลยผู้เช่าและผู้ให้เช่าเดิม แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าก็เป็นเพียงสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ทั้งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่าตามที่ ป.พ.พ. มาตรา 569 วรรคสอง การคืนเงินประกันการเช่าจึงไม่ใช่หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โจทก์ในฐานะผู้รับโอนจะต้องรับ

ผิดและปฏิบัติตาม เมื่อโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบเงินประกันการเช่า ศาลอุทธรณ์จึงไม่มีสิทธินำเงินประกันการเช่าจำนวน 72,000 บาท มาหักจากค่าเสียหายที่จำเลยค้างชำระค่าเช่าโจทก์ได้

(ข) คำพิพากษาฎีกาที่ 44/2553 ตามบทบัญญัติของ ป.พ.พ. มาตรา 569 ที่กำหนดให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า และผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าด้วยนั้น ทำให้โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนมีสิทธิรับเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระหลังจากโอนกรรมสิทธิ์และเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าชำระให้แก่จำเลย จำเลยไม่มีสิทธิได้รับหรือยึดถือเงินดังกล่าวไว้ต้องส่งมอบให้แก่โจทก์แม้ในเวลาต่อมา โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าไปยังผู้เช่าก็ตาม คดีนี้โจทก์ฟ้องว่า จำเลยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2036 และที่ดินโฉนดเลขที่ 20279 พร้อมอาคารพาณิชย์เลขที่ 76/4-7 ให้แก่โจทก์เพื่อชำระหนี้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ อาคารพาณิชย์เลขที่ดังกล่าวจำเลยได้ให้นาย ก. เช่ามีกำหนด 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 40,000 บาท โดยนาย ก. ได้วางเงินประกันความเสียหายจากการเช่าไว้แก่จำเลย จำนวน 200,000 บาท ดังนั้น โจทก์จึงได้รับโอนมาทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่จำเลยและนาย ก. ทาไว้ ต่อมาปรากฏว่าภายหลังจากที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมสิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว จำเลยยังได้รับค่าเช่าจากนาย ก. นอกจากนั้นการที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมสิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าวมา จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่โจทก์ด้วย โจทก์ทวงถามแล้วแต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินค่าเช่า ค่าประกันพร้อมดอกเบี้ย

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โดยบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 569 ทำให้โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนมีสิทธิรับเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระหลังจากโอนกรรมสิทธิ์ และเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าชำระให้แก่จำเลย จำเลยไม่มีสิทธิได้รับหรือยึดถือเงินดังกล่าวไว้ต้องส่งมอบให้แก่โจทก์ แม้ในเวลาต่อมาโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าไปยังผู้เช่าก็ตาม

คำถาม ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า (สัญญาเช่ามีข้อตกลงให้เช่าช่วงได้) จะมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเช่าช่วงที่ผู้เช่าช่วงค้างชำระผู้เช่าเดิมอยู่ก่อนที่จะได้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าเดิมหรือไม่ การบอกเลิกการเช่า เพราะ ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ซึ่งผู้ให้เช่าชำระค่าเช่าภายใน 7 วัน แต่หากนับถึงวันที่ผู้ให้เช่าฟ้องคดีเกินกว่า 15 วัน นับแต่วันครบกำหนด จะถือว่าชอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา 560 วรรคสองหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 12753/2555 หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. กับโจทก์ระบุว่าผู้รับโอนสิทธิตกลงรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ผู้เช่า ผู้เช่าช่วงไปทันทีนับแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2545 เป็นต้นไป ย่อมหมายถึงสิทธิทั้งหลายที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ผู้โอนมีอยู่ทั้งก่อนและหลังวันดังกล่าว ให้ตกเป็นของโจทก์ผู้รับโอนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2545 เป็นต้นไป แม้จะไม่ได้ระบุไว้ว่าหมายถึงค่าเช่าช่วงที่จำเลยค้างชำระก่อนวันโอนแต่ก็เป็นหนึ่งในสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายที่มีอยู่ เมื่อข้อสัญญาไม่ได้ระบุยกเว้นไว้ย่อมไม่แตกต่างหากจากสิทธิทั้งหลายที่จะตกได้แก่โจทก์ผู้รับโอน โจทก์จึงมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระอยู่ก่อนการรับโอนสิทธิการเช่าและภายหลังการรับโอนสิทธิการเช่าจากจำเลยตามฟ้อง โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเช่าช่วงที่จำเลยค้างชำระแก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ผู้โอนก่อนวันที่โจทก์รับโอนสิทธิและภายหลังที่โจทก์รับโอนสิทธิซึ่งจำเลยค้างชำระ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามให้จำเลยชำระค่าเช่าช่วงทั้งหมดภายใน 7 วัน มิฉะนั้นถือเอาหนังสือบอกกล่าวเป็นการบอกเลิกสัญญา และสัญญาเช่าเป็นอันระงับ จำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวแต่ไม่ชำระตามที่กำหนด และนับถึงวันที่โจทก์ฟ้องคดีเกินกว่า 15 วัน นับแต่วันครบกำหนดการบอกกล่าว ถือว่าการเช่าช่วงรายเดือนมีการบอกกล่าวเกิน 15 วันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วรรคสอง ถือเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงโดยชอบแล้ว สัญญาเช่าช่วงจึงเลิกกันเพราะจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาทต่อไป การที่จำเลยยังคงอยู่ยอมเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยพร้อมบริวารและให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของตนออกไปจากที่ดินที่เช่าทั้งมีสิทธิเรียกค่าเช่าช่วงค้างชำระทั้งหมดและค่าเสียหาย

คำถาม ผู้เช่าปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซึ่งชำรุดทรุดโทรมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยโดยปลอดภัยเท่านั้นไม่ได้เป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ ไม่ใช่เป็นการซ่อมแซมใหญ่จะมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาหรือไม่ คำมั่นในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยวาจาผู้จะซื้อจะบังคับให้ผู้ให้คำมั่นโอนขายที่ดินให้แก่ผู้รับคำมั่นได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 7460/2556 การต่อเติมและซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างซึ่งชำรุดทรุดโทรมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยโดยปลอดภัย ไม่ได้เป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ เมื่อคำหนึ่งถึงค่าแรง และค่าวัสดุก่อสร้างที่ใช้แล้วไม่ใช่การเป็นการซ่อมแซมใหญ่ การที่จำเลยปรับปรุงสิ่ง

ปลูกสร้างจึงเป็นการกระทำขึ้นเพื่อความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจากโจทก์ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิยิ่งไปกว่าการเช่าได้ เมื่อโจทก์ร่วมผู้ให้เช่าและโจทก์ผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าไม่ประสงค์ให้จำเลยเช่าต่อหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดโดยมีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมให้หรือถอนส่วนที่ต่อเติมออกไปเมื่อครบกำหนดการเช่าแล้วไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าจำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาท แม้ขณะโจทก์ร่วมประสงค์จะขายที่ดินได้แจ้งให้จำเลยทราบโดยให้จำเลยเป็นผู้มีสิทธิซื้อก่อน ก็เป็นเพียงการเปิดโอกาสให้จำเลยในฐานะผู้เช่าเท่านั้น ไม่ใช่ข้อผูกมัดว่าโจทก์ร่วมต้องปฏิบัติตาม ทั้งข้อดังกล่าวเป็นเพียงคำมั่นในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายบังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบหรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จึงจะฟ้องร้องให้บังคับได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง เมื่อคำมั่นดังกล่าวเป็นเพียงวาจา จำเลยย่อมไม่อาจบังคับให้โจทก์ร่วมโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยได้ แม้โจทก์ทราบข้อตกลงดังกล่าวก็ถือไม่ได้ว่าการโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ร่วมกับโจทก์เป็นไปโดยไม่สุจริต นิติกรรมการซื้อขายจึงเป็นไปโดยชอบไม่อาจเพิกถอนได้

คำถาม การตกลงซื้อขายทรัพย์สินภายในอาคารตามที่ระบุในลักษณะข้อเหมาทั้งหมดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อใด

คำตอบ มีคาพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 8540/2557 ข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายมีว่า โจทก์ร่วมตกลงขายและจำเลยตกลงซื้อทรัพย์สินภายในพื้นที่อาคารและเลขที่ 29/56 และอาคารข้างเคียงในราคา 30,000 บาท โดยในอาคารมีทรัพย์สินหลายประเภทกองรวมอยู่และโจทก์ร่วมเป็นการขายทรัพย์สินในอาคารทั้งสองแห่ง ซึ่งมีจำนวนแน่นอน คือสองอาคาร หลังจากทำสัญญาแล้วจำเลยส่งพนักงานเข้าไปคัดแยกจัดหมวดหมู่ของสินค้า ให้บริษัทผู้จัดการเข้าประมูลสินค้าให้จำเลยดำเนินการแจกแผ่นพับ ป้ายโฆษณา ลงโฆษณา ในหนังสือพิมพ์เพื่อนำสินค้าออกประมูล เช่นนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายในอาคารผ่านจากซื้อไปยังผู้ขายตั้งแต่ขณะทำสัญญากันแล้ว มิใช่การซื้อขายยังมีได้กำหนดไว้แน่นอนแล้วและกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนเป็นของผู้ซื้อ

คำถาม ทำสัญญาเช่าตึกแถวมีกำหนดเวลา 21 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากยังไม่สิ้นกำหนดเวลา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1196/2552 ป.พ.พ. มาตรา 538 บัญญัติว่า "เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญท่านว่า จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้หรือไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท จากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา 566 เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2544 ตามใบตอบรับไปรษณีย์ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึงมีผลตามกฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่

คำถาม ซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยจดทะเบียนโอนขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินแล้วต่อมารกรมสอบสวนคดีพิเศษมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ซื้อขายกัน อ้างว่าออกเอกสารสิทธิในที่ดินทับที่ดินป่าสงวนแห่งชาติโดยมิชอบและมีความเห็นสั่งฟ้องผู้ขาย จะถือว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5465/2559 คำว่า รอนสิทธิ คือการที่ผู้ซื้อถูกรบกวนสิทธิโดยบุคคลภายนอกไม่ให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเพราะความผิดของผู้ขาย แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ยังสามารถเข้าครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินที่ซื้อจากจำเลยทั้งสอง โดยไม่ได้ถูกรบกวนขัดสิทธิโดยบุคคลภายนอก แม้กรมสอบสวนคดีพิเศษจะดำเนินคดีอาญาแก่

จำเลยทั้งสอง ในกรณีที่จำเลยทั้งสองออกเอกสารสิทธิไม่ชอบแก่ที่ดินที่จำเลยทั้งสองขายได้ขายให้แก่โจทก์ก็ตาม แต่กรมสอบสวนคดีพิเศษไม่ใช่บุคคลภายนอกผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย กรมสอบสวนคดีพิเศษเป็นเพียงหน่วยงานในกระบวนการยุติธรรมที่มีอำนาจหน้าที่ในการสอบสวนคดีอาญา ดังนั้นการที่เจ้าพนักงานกรมสอบสวนคดีพิเศษดำเนินคดีอาญาแก่จำเลยทั้งสอง ก็เป็นเพียงการปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาเท่านั้น ไม่ถือว่ากรมสอบสวนคดีพิเศษเป็นบุคคลที่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายกันอยู่ในเวลาที่ซื้อขายตามมาตรา 475 แม้โจทก์จะไม่สามารถออกโฉนดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากเจ้าพนักงานที่ดินได้ระงับเรื่องการขออกโฉนดก็ มิใช่การรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 475 นอกจากนี้ยังไม่ใช่กรณีที่ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่โจทก์ซื้อจากจำเลยทั้งสองหลุดไปจากโจทก์ผู้ซื้อทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนเพราะเหตุการรอนสิทธิที่จำเลยทั้ง 2 ผู้ขายต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 479 อีกด้วย

ข้อ 5 คำประกัน จำนอง จำนำ

คำถาม สัญญาจำนองมีข้อตกลงยกเว้น บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 733 ถ้าหนี้
ประธานขาดอายุความแล้ว หากผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนอง ได้เงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้าง
ชำระ จะบังคับถึงทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินจำนองได้หรือไม่

คำตอบ สัญญาจำนองมีข้อความตกลงยกเว้น มาตรา 733 ถ้าหนี้ประธานขาดอายุความ
แล้ว แม้ผู้รับจำนองยังคงมีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ตามมาตรา 745 มาตรา
193/27 ผู้รับจำนองก็บังคับได้เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น หากอาจบังคับถึงทรัพย์สินอื่น
ด้วยไม่

มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2488/2552 ป.พ.พ. มาตรา 193/12 บัญญัติว่า อายุความให้เริ่ม
นับแต่ขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้เป็นต้นไป ตามหนังสือสัญญากู้เงินข้อ 2 ระบุว่า ผู้กู้
สัญญาว่าจะชำระเงินกู้รายนี้ให้เสร็จสิ้นภายใน 15 ปี นับแต่วันทาสัญญาฉบับนี้ และจะชำระ
ดอกเบี้ยกับผ่อนเงินต้นตามสัญญานี้ให้กับผู้ให้กู้เป็นจำนวนรวมกันไม่ต่ำกว่าเดือนละ 4,900
บาท ทุกวันสิ้นเดือน เริ่มแต่วันสิ้นเดือนของเดือนที่ได้รับเงินกู้เป็นต้นไปหากผู้กู้ผิดนัดไม่ชำระ
เงินกู้งวดหนึ่งงวดใด ผู้กู้ยอมให้ผู้ให้กู้ฟ้องเรียกเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดคืนได้
ทันทีหลังจากจําเลยทาสัญญากู้และสัญญาจำนองแล้วจําเลยไม่เคยชำระหนี้ให้แก่โจทก์เลย ถือ
ว่าจําเลยผิดนัดตั้งแต่งวดแรกซึ่งถึงกำหนดชำระในวันที่ 31 มีนาคม 2523 โจทก์สามารถใช้สิทธิ
เรียกร้องให้จําเลยชำระหนี้แก่โจทก์ได้นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2523 อายุความจึงเริ่มนับแต่วัน
ดังกล่าวเป็นต้นไปหาได้เริ่มนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาตามหนังสือบอกกล่าวของโจทก์ดังที่
อุทธรณ์ไม่ ทั้งการที่จําเลยมีหน้าที่ต้องชำระต้นเงินและดอกเบี้ยคืนโจทก์เป็นงวดๆ ละเดือน
เป็นการที่โจทก์เรียกร้องเอาเงินที่ต้องชำระเพื่อผ่อนทุนคืนเป็นงวดๆ อันมีอายุความห้าปี ตาม
ป.พ.พ. มาตรา 193/33 (2) หากใช้อายุความสิบปีตามที่โจทก์อุทธรณ์ไม่ การจำนองทรัพย์สินเพื่อ
เป็นประกันหนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 755 และมาตรา 193/27 บัญญัติเป็นข้อยกเว้นว่า แม้หนี้ที่
ประกันหรือหนี้ประธานจะขาดอายุความแล้ว ก็ยังบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ แต่
ดอกเบี้ยที่ค้างให้คิดย้อนหลังขึ้นไปได้เพียงห้าปีเท่านั้น แม้ตามข้อตกลงต่อทำสัญญาจำนองจะ
ระบุว่า หากมีการบังคับจำนองและภายหลังจากเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อย
กว่าจำนวนหนี้ที่จะต้องชำระเป็นจำนวนเท่าใด จําเลยยินยอมรับใช้เงินจำนวนที่ขาดนั้นจนครบ
อันเป็นการยกเว้นบทบัญญัติมาตรา 733 ก็ตาม แต่เมื่อหนี้เงินกู้ขาดอายุความตั้งได้วินิจฉัยแล้ว

โจทก์คงบังคับชำระหนี้ได้เฉพาะทรัพย์สินที่จำเลยจำนองไว้เท่านั้นจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นของจำเลยหาได้ไหม แม้จำเลยจะมีหน้าที่ตามสัญญาจ่ายเงินที่จะต้องเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างที่จำนองไว้แก่โจทก์ โดยจำเลยตกลงให้โจทก์ทำประกันภัยได้เองและจำเลยยินยอมชำระเบี้ยประกันภัยคืนแก่โจทก์ก็ตาม แต่เมื่อหน้าที่ที่จำเลยจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยภายหลังวันฟ้องเป็นหนี้ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ อันเป็นหนี้ในอนาคตจะถือว่าจำเลยละเลยเสียไม่ชำระหนี้ของตนนั้นยังไม่ได้ จึงยังไม่มีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของโจทก์กับจำเลยตามกฎหมายที่จะฟ้องให้จำเลยรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวได้

คำถาม ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วนและแสดงความจำนงไถ่ถอนจำนองแล้ว ผู้รับจำนองจะไม่ยอมให้ไถ่ถอนโดยอ้างว่าผู้จำนองยังมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้ผู้อื่นได้อีกหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 581/2552 สัญญาค้ำประกันเป็นบุคคลสิทธิซึ่งจำเลยเจ้าหนี้มีสิทธิบังคับเอาแก่โจทก์ ผู้ค้ำประกันเมื่อ ป. ลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ และเป็นเพียงเจ้าหนี้สามัญไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของโจทก์ผู้ค้ำประกันก่อนเจ้าหนี้อื่น แตกต่างไปจากสิทธิตามสัญญาจำนองที่สร้างขึ้นเพื่อประกันหนี้เงินกู้ของโจทก์ที่ได้ทำขึ้นในภายหลังและไม่ได้มีข้อความระบุว่าต้องให้โจทก์รับผิดชอบไปถึงความรับผิดชอบตามสัญญาค้ำประกันด้วย ประกอบกับโจทก์กู้เงินจำเลยเพื่อนำไปซื้อห้องชุดพิพาทแล้วนำมาจำนองไว้แก่จำเลย แสดงว่าโจทก์มีเจตนาจดทะเบียนจำนองห้องชุดพิพาทเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของโจทก์ที่มีแก่จำเลยเท่านั้น ดังนั้นสัญญาค้ำประกันจึงแยกต่างหากจากสัญญาจ่ายเงินและสัญญาจำนอง นอกจากนี้ขณะที่โจทก์ชำระหนี้ตามสัญญาจ่ายเงินให้แก่จำเลยครบถ้วน จำเลยยังไม่ได้ฟ้องโจทก์ให้รับผิดชอบตามสัญญาค้ำประกัน ความรับผิดชอบต่อจำเลยตามสัญญาค้ำประกันจึงยังไม่เกิดขึ้น เมื่อหนี้เงินกู้ของโจทก์อันเป็นหนี้ประธานได้ระงับไปและโจทก์ผู้จำนองแสดงความจำนงไถ่ถอนจำนองแล้ว จำเลยจะไม่ยอมให้ไถ่ถอนโดยอ้างว่าโจทก์ยังมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันอยู่อีกหาได้ไหม

คำถาม ลูกหนี้มอบโฉนดที่ดินให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้ ต่อมาเจ้าหนี้คืนโฉนดให้แก่ลูกหนี้ไปจะเป็นเหตุให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดชอบ ป.พ.พ. มาตรา 697 หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2718/2515 สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 697 เป็นสิทธิที่ให้อำนาจแก่เจ้าหนี้เหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ เช่น การจำนอง จำน่า หรือบุริมสิทธิ โฉนดเป็นเพียงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ลูกหนี้มอบโฉนดให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้ จึงไม่ทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินคือที่ดินตามโฉนดนั้น การที่เจ้าหนี้คืนโฉนดให้แก่ลูกหนี้ไป จึงไม่เป็นเหตุให้ผู้ค้ำประกันพ้นความรับผิดชอบไปได้ (อ้างฎีกาที่ 631/2474)

คำถาม ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินที่จำนองได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4105/2548 การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองมีทั้งการขายโดยปลอดจำนอง และการขายโดยจำนองติดไป หากเป็นการขายทอดตลาดโดยปลอดจำนอง เจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ส่วนการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป ผู้รับจำนองยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนอง โดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา 735 เมื่อจำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองโดยการซื้อทรัพย์สินที่จำนองจากการขายทอดตลาด มิใช่คู่สัญญาตามสัญญาจำนอง จำเลยจึงเป็นบุคคลภายนอก ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินที่จำนอง แม้โจทก์ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยมิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ ตามป.พ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง แต่จำเลยผู้รับโอน ทรัพย์สินที่จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่ถอนจำนอง ตามบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 12 หมวด 5 แห่งป.พ.พ. เท่านั้น ดังนั้น จำเลยจึงไม่ต้องชำระหนี้ตามสัญญาจำนองแก่โจทก์ และหากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิไม่พอ จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบแก่โจทก์อีก

คำถาม ผู้ให้กู้มอบเงินกู้แก่ผู้กู้หลังจากทาสัญญาจำนอง สัญญาจำนองสมบูรณ์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1579/2552 ป.พ.พ. มาตรา 707 บัญญัติว่า "บทบัญญัติมาตรา 681 ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร" กล่าวโดยเฉพาะตามนัยมาตรา 681 ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ในอนาคตย่อมทำสัญญาคำประกันได้ ดังนั้นเมื่อโจทก์มอบเงินกู้แก่จำเลยที่ 1 ภายหลังจากทำสัญญาจำนองหนี้เงินกู้ในส่วนนั้นย่อมสมบูรณ์ การจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้

คำถาม ชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต และรื้อถอนบ้านไปแล้ว หากบ้านพิพาทจำนองแก่ผู้รับจำนองไว้ก่อน สิทธิของผู้รับจำนองบ้านพิพาทจะระงับสิ้นไปหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1587/2555 ป.พ.พ. มาตรา 718 จำนองย่อมครอบงำไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 และมาตรา 702 วรรคสอง จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่บ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อนตาม ป.พ.พ มาตรา 702 วรรคสอง จำเลยกลับรื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์

คำถาม สัญญาจำนองมีข้อตกลงว่า หากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ให้บังคับจากทรัพย์สินอื่นจนกว่าจะครบนั้น กรณีที่หนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นขาดอายุความแล้ว ถ้าผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนอง ได้เงินไม่พอชำระหนี้ จะบังคับจากทรัพย์สินอื่นของผู้จำนองได้หรือไม่ และจะเรียกดอกเบี้ยนับจากวันฟ้องได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3557/2554 เมื่อหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินของจำเลยที่ 1 ขาดอายุความ โดยหนี้ดังกล่าวมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยที่ 2 จำนองไว้แก่โจทก์เพื่อเป็นประกันกรณีต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 193/27 และมาตรา 745 กล่าวคือ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองแม้หนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างย้อนหลังเกินกว่า 5 ปี ขึ้นไปไม่ได้ ซึ่งเป็นบทกฎหมายที่บัญญัติให้สิทธิผู้รับจำนองบังคับได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น ดังนั้น แม้ว่าตามสัญญาจำนองจะกำหนดว่า หากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ให้บังคับจากทรัพย์สินอื่นจนกว่าจะครบก็ตาม โจทก์ก็จะบังคับจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 2 เพื่อเอาชำระหนี้ในส่วนนี้หาได้ไม่ ส่วนเรื่องดอกเบี้ยนั้นบทกฎหมายดังกล่าวเพียงแต่บัญญัติห้ามผู้รับจำนองมิให้ใช้สิทธิบังคับให้ชำระดอกเบี้ยที่ค้างย้อนหลังเกินกว่า 5 ปีขึ้นไป มิได้ห้ามผู้รับจำนองมิให้เรียกดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องขอให้บังคับจำนอง โจทก์จึงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปได้

คำถาม เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งบุคคลอื่นเป็นเจ้าของรวมเฉพาะสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปจำนองการจำนองจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมในสิ่งปลูกสร้างหรือไม่?

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2568/2556 โจทก์และจำเลยที่ 2 ได้ร่วมกันซื้อตึกแถว 4 ชั้น 3 คูหา รวมทั้งคูหาเลขที่ 30/2 ซอยสันติภาพ ถนนนเรศ อำเภอบางรักกรุงเทพมหานคร ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9912 ตำบลสี่พระยา (บางรัก) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 2 เพียงผู้เดียว ต่อมาวันที่ 14 สิงหาคม 2535 จำเลยที่ 2 ได้นำที่ดินโฉนดเลขที่ 9912 พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินที่จำเลยที่ 2 กู้ยืมจากจำเลยที่ 1 โดยโจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอมด้วย มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกา ของจำเลยที่ 1 ว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนของโจทก์หรือไม่ เห็นว่า โจทก์กับจำเลยที่ 2 ได้ร่วมกันซื้อตึกแถวคูหาเลขที่ 30/2 ซอยสันติภาพ ดังนั้น โจทก์กับจำเลยที่ 2 จึงเป็นเจ้าของร่วมตึกแถวคูหาดังกล่าว เมื่อจำเลยที่ 2 ยินยอมให้ตึกแถวส่วนของโจทก์อยู่ในที่ดินกรรมสิทธิ์ของตนได้ ตึกแถวส่วนของโจทก์จึงไม่ ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินของจำเลยที่ 2 ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 การที่จำเลยที่ 2 นำที่ดินโฉนดเลขที่ 9912 ไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้โดยให้รวมถึงโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ต่างๆ ซึ่งมีอยู่แล้วในที่ดินรายนี้ด้วย เมื่อจำเลยที่ 2 ไม่ได้ระบุว่าเป็นการจำนองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะกรรมสิทธิ์ส่วนของตนนั้น ถือได้ว่าจำเลยที่ 2 ได้จำนองตัวทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นผลให้ตีตกแถวค้ำเลขที่ 30/2 ตัดภาระจำนอง จำเลยที่ 2 ผู้จำนองชอบที่จะต้องให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมให้ความยินยอมเสียก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361 วรรคสอง มิฉะนั้น การจดทะเบียนจำนองย่อมไม่มีผลสมบูรณ์ การกระทำของจำเลยที่ 2 ตามลำพังทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเนื่องจากโจทก์เจ้าของรวมไม่มีโอกาสนำตีตกแถวค้ำเลขที่ 30/2 เฉพาะส่วนของตนไปจำหน่ายหรือจำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันเพื่อหาผลประโยชน์ในระหว่างนั้นได้อีกจนกว่าจำนองจะระงับสิ้นไปเสียก่อน แม้จำเลยที่ 1 ผู้รับจำนองจะกระทำโดยสุจริตและเป็นปกติทางธุรกิจการค้าดังที่ฎีกาไว้ก็ตาม เพราะบทบัญญัติดังกล่าวต้องการคุ้มครองเจ้าของรวมทุกคนที่ได้รับผลกระทบจากการกระทำของเจ้าของรวมผู้กระทำไปโดยพลการ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองระหว่างจำเลยทั้งสอง สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสิทธิเฉพาะส่วนของโจทก์ได้

คำถาม ผู้ค้าประกันซึ่งได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แทนลูกหนี้แล้ว จะเข้ารับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้ไปบังคับจำนองเอาแก่บุคคลภายนอกซึ่งจำนองทรัพย์สินเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้ ตามมาตรา 693 ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 13337/2556 การที่จำเลยที่ 2 จำนองที่ดินของตนเพื่อประกันหนี้เงินกู้ที่จำเลยที่ 1 ต้องชำระให้แก่ธนาคาร ก. เจ้าหนี้ เป็นการให้สัญญาต่อเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 ว่า หากจำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้ก็ให้ธนาคารเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 บังคับจำนองเอาที่ที่ดินของจำเลยที่ 2 ได้ ต่างกับการค้าประกันซึ่งโจทก์ ผู้ค้าประกันสัญญาว่า ถ้าจำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้โจทก์จะชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 โดยยอมรับผิดเป็นลูกหนี้ร่วมกับจำเลยที่ 1 ลูกหนี้ในกรณีของจำเลยที่ 2 ต้องบังคับตาม ป.พ.พ. ในลักษณะจำนองซึ่งไม่มีบทบัญญัติให้นำมาตรา 682 วรรคสอง ในลักษณะค้าประกันมาใช้บังคับกับจำเลยที่ 2 ให้ต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกับโจทก์ซึ่งเป็นผู้ค้าประกัน อีกทั้งไม่ใช่กรณีผู้ค้าประกันหลายคนยอมตนเข้าค้ำ

ประกันหนี้รายเดีวกันอันจะต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 682 วรรคสอง อันจะทำให้โจทก์รับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้บังคับจำนองกับที่ดินของจำเลยที่ 2 ได้

หมายเหตุ คำพิพากษานี้วินิจฉัยตามกฎหมายเดิม แต่เนื่องจากคดีนี้ โจทก์เป็นนิติบุคคล (บริษัทจำกัด) จึงเข้าข้อยกเว้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 681/1 วรรคสอง สามารถยินยอมผูกพันตน รับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้

คำถาม ผู้ข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองระหว่างผู้จำนองซึ่งจำนอง ทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของตนเองแก่ผู้รับจำนอง ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดหากบังคับ จำนองได้เงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระจะมีผลผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองด้วย หรือไม

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1423/2558 สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินระบุว่า เมื่อมี การบังคับจำนองได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนหนี้เงินยังขาดจำนวนเท่าใดผู้จำนองและ ลูกหนี้ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ เป็นเพียงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับ จำเลยที่ 2 ซึ่งมีผลผูกพันและบังคับได้แต่เฉพาะ ระหว่างคู่สัญญาในลักษณะบุคคลสิทธิ มิใช่เป็นทรัพย์สินที่จะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินซึ่งจำนอง จำเลยที่ 3 เป็นเพียงผู้รับโอน ทรัพย์สินซึ่งจำนองจากจำเลยที่ 2 ความรับผิดชอบของจำเลยที่ 3 ที่มีอยู่แก่โจทก์ย่อมมีอยู่เพียงที่ ทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้นโจทก์จึงไม่อาจ อ้างข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองกับจำเลยที่ 2 ดังกล่าวมาเพื่อชำระหนี้เอา แก่ ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 3 ตามคำพิพากษานอกเหนือไปจากทรัพย์สินซึ่งจำนองได้

หมายเหตุ : กรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของตนเองอาจ ตกลงยกเว้นบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา 733 ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระหากมีข้อตกลงให้ผู้จำนองรับผิดชอบในหนี้เกินกว่าทรัพย์สินซึ่ง จำนอง ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา 272/1

ข้อ 6 ตัวเงิน

คำถาม ผู้จ่ายเงินตามตั๋วแลกเงินซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองตัวแล้ว ได้จ่ายเงินตามตั๋วให้แก่ผู้รับเงินไป จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้สั่งจ่ายตั๋วแลกเงินได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6054/2550 การที่ธนาคารนครหลวงไทย จากัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จ่ายได้ลงลายมือชื่อรับรองในตัวแลกเงินจึงเป็นผู้รับรองตาม ป.พ.พ. มาตรา 927 ต้องผูกพันในอันจะจ่ายเงินจำนวนที่รับรองตามเนื้อความแห่งการรับรองของตนตามมาตรา 937 ในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นอย่างเดียวกับจาเลขที่ 1 ซึ่งเป็น ผู้สั่งจ่าย จาเลขที่ 1 ไม่ได้อยู่ในฐานะที่มีความผูกพันอยู่แล้วก่อนธนาคารนครหลวงไทย จากัด (มหาชน) ตามมาตรา 967 วรรคสาม ดังนั้นเมื่อธนาคารนครหลวงไทย จากัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินให้แก่บริษัทโตโยต้ามอเตอร์ (ประเทศไทย) จากัด ซึ่งเป็นผู้รับเงินตามตั๋วแลกเงินทั้ง 92 ฉบับ ไปแล้ว ธนาคารนครหลวงไทย จากัด (มหาชน) จึงหาสิทธิไล่เบี้ยเอาแก่จาเลขที่ 1 ซึ่งเป็นผู้สั่งจ่ายได้ไม่ เมื่อไม่มีสิทธิไล่เบี้ยแล้ว ธนาคารนครหลวงไทย จากัด (มหาชน) ก็ย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องที่จะโอนให้แก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจาเลขที่ 1 เป็นคดีนี้

คำถาม ผู้สั่งจ่ายเช็ค แก่ไขวันเดือนปีในเช็ค โดยผู้ทรงยินยอม จะถือเป็นการขยายอายุความฟ้องร้องหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1385/2554 แม้เช็คพิพาทแต่ละฉบับจะถึงกำหนดใช้เงินแล้ว แต่การที่จาเลขที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ออกเช็คพิพาทแก้ไขวันที่เดือนปีในเช็คพิพาทโดยโจทก์ซึ่งเป็นผู้ทรงเช็คพิพาทยินยอม เช็คพิพาทจึงยังคงใช้ได้ต่อจาเลขที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ทำการแก้ไขตาม ป.พ.พ. มาตรา 1007 วรรคหนึ่ง โดยถือว่าเช็คพิพาทมีกำหนดใช้เงินตามวันที่เดือนปีที่แก้ไขนั้น กรณีหาใช่เป็นการขยายอายุความออกไปอันขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา 193/11 ดังที่จาเลขที่ 1 ฎีกาไม่

คำถาม ผู้สลักหลังเช็คผู้ถือ และสลักหลังเช็คชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน ชาระเงินตามเช็คแก่ผู้ทรงแล้ว รับเช็คกลับคืนมา จะมีสิทธิฟ้องผู้สั่งจ่ายภายในอายุความใด

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3762/2554 โจทก์นำเช็คพิพาทห้าฉบับไปสลักหลังขายลดให้แก่ ส. กับ บ. ต่อมาโจทก์นำเงินตามเช็คไปชำระให้กับบุคคลทั้งสองและรับเช็คพิพาทกลับคืนมา การที่โจทก์ชำระเงินตามเช็คให้แก่ ส. กับ บ. และรับเช็คพิพาทซึ่งเป็นเช็คผู้ถือสี่ฉบับกลับคืนมา โจทก์ย่อมเป็นผู้ทรงเช็คพิพาททั้งสี่ฉบับดังกล่าวตาม ป.พ.พ.มาตรา 904 จึงมีสิทธิฟ้องไล่เบี้ยผู้สลักหลังและผู้ส่งจ่ายภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เช็คพิพาททั้งสี่ฉบับถึงกำหนดชำระตาม ป.พ.พ. มาตรา 1002 โจทก์ฟ้องคดีนี้ภายในอายุความ 1 ปี ฟ้องโจทก์สำหรับเช็คทั้งสี่ฉบับนี้จึงไม่ขาดอายุความ ส่วนเช็คพิพาทอีกหนึ่งฉบับซึ่งเป็นเช็คระบุชื่อยอมโอนให้แก่กันได้โดยการสลักหลังและส่งมอบ การที่โจทก์สลักหลังเช็คฉบับนี้ขายลดให้แก่ ส. กับ บ. ส. และ บ. จึงเป็นผู้ทรงเช็คโดยชอบ เมื่อธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงิน โจทก์ได้ชำระเงินตามเช็คให้แก่ ส. กับ บ. และรับเช็คพิพาทฉบับนี้กลับคืนมา โจทก์จึงอยู่ในฐานะผู้สลักหลังหาใช้ผู้ทรงเช็คฉบับนั้นไม่ จึงต้องฟ้องไล่เบี้ยเอาแก่ผู้สลักหลังและผู้ส่งจ่ายภายในเวลาหกเดือน นับแต่วันที่โจทก์เข้าถือเอาเช็คและใช้เงินตาม ป.พ.พ.มาตรา 1003 เมื่อ พ. กรรมการของโจทก์เบิกความว่า โจทก์ผ่อนชำระเงินให้ ส. กับ บ. โดยผ่อนชำระตั้งแต่ประมาณเดือนมกราคมถึง พฤษภาคม 2541 โจทก์จึงได้รับเช็คทั้งห้าฉบับกลับคืนมาและโจทก์มาฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2541 จึงล่วงเลยระยะเวลาหกเดือนนับแต่วันดังกล่าว ฟ้องโจทก์สำหรับเช็คพิพาทฉบับนี้จึงขาดอายุความ

คำถาม เจ้าของลายมือชื่อที่ถูกปลอมปล่อยปละละเลยไม่ควบคุมดูแลการทำงานของพนักงานเป็นเหตุให้พนักงานปลอมลายมือชื่อ จะถือว่าเจ้าของลายมือชื่อที่ถูกปลอมตราอยู่ในฐานะเป็นผู้ต้องตบตีให้ยกเรื่องลายมือชื่อปลอมขึ้นเป็นข้อต่อสู้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1008 หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 9483/2554 เช็คพิพาทส่วนใหญ่ จาเลยที่ 1 ซึ่งเป็นพนักงานบัญชีของโจทก์เป็นผู้ไปเบิกถอนเงินสดจากจำเลยที่ 2 ซึ่งเมื่อตรวจสอบลายมือชื่อของ พ.ในเช็คพิพาทกับตัวอย่างลายมือชื่อของ พ. แล้วจะมีลักษณะคล้ายกัน จำนวนเงินตามเช็คแต่ละฉบับก็มิได้สูงจนผิดปกติแต่อย่างใด ทั้งตราประทับของโจทก์ที่ประทับลงในเช็คก็เป็นตราประทับที่แท้จริงของโจทก์ จึงถือได้ว่าจำเลยที่ 2 ซึ่งประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์

ได้ใช้ความระมัดระวังตรวจสอบลายมือชื่อของ พ. ในช่องผู้ลงลายมือชื่อส่งจ่ายในเช็คพิพาทแล้ว การที่จำเลยที่ 2 จ่ายเงินในบัญชีของโจทก์ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นความประมาทเลินเล่อของจำเลยที่ 2 การที่จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นพนักงานของโจทก์มิใช่เป็นบุคคลภายนอกปลอมลายมือชื่อของ พ. โดยใช้ตราประทับที่แท้จริงส่งจ่ายเช็คพิพาทเป็นเวลานานและจำนวนหลายฉบับดังกล่าว แสดงว่าโจทก์ปล่อยปละละเลยมิได้ควบคุมดูแลการทำงานของจำเลยที่ 1 โจทก์จะอ้างว่าได้แจ้งสำนักงานบัญชีตรวจสอบบัญชีของโจทก์หาได้ไม่ โจทก์จึงอยู่ในฐานะเป็นผู้ต้องถูกตัดบทมิให้ยกข้อลายมือชื่อปลอมขึ้นเป็นข้อต่อสู้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1008 จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระเงินตามเช็คพิพาทคืนแก่โจทก์

คำถาม ธนาคารตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็ค หากผู้ทรงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับผู้สละหลังเช็ค ผู้ทรงจะมีสิทธิฟ้องผู้ส่งจ่ายให้ชำระเงินตามเช็คหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2569/2551 ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 4 โดยไม่มีคู่ความฝ่ายใดโต้แย้งว่า บริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด ลูกค้าของโจทก์ได้นำเช็ครวม 6 ฉบับ ซึ่งมีจำเลยเป็นผู้ลงลายมือชื่อส่งจ่ายมาทำสัญญาขายลดกับโจทก์ เมื่อเช็คถึงกำหนดชำระ โจทก์นำเช็คดังกล่าวไปเรียกเก็บเงิน แต่ธนาคารตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงิน วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2542 โจทก์จึงนำเช็คทั้งหมดฉบับดังกล่าวมาฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้ คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น วันที่ 7 กันยายน 2544 โจทก์ได้ฟ้องบริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด กับพวกให้ชำระหนี้ตามสัญญาขายลดเช็คจำนวน 33 ฉบับ สัญญาค้ำประกันและสัญญาจำนอง ซึ่งมีเช็คพิพาททั้งหมดฉบับ ในคดีนี้รวมอยู่ด้วย คดีดังกล่าวโจทก์และบริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด กับพวกได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยบริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด กับพวกยอมชำระหนี้ให้แก่โจทก์ตามฟ้อง ศาลพิพากษาตามยอม เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2544 คดีถึงที่สุดแล้ว คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า เมื่อบริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความชำระหนี้ตามเช็คพิพาทให้แก่โจทก์ตามฟ้องคดีถึงที่สุดแล้ว โจทก์มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยในฐานะผู้ส่งจ่ายชำระหนี้ตามเช็คพิพาทจำนวน 6 ฉบับ ได้อีกหรือไม่ เห็นว่า การที่บริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด นำเช็คพิพาทไปขายลดแก่โจทก์โดยลงลายมือชื่อสละหลังเช็คมอบให้แก่โจทก์ โจทก์จึงเป็นผู้ทรงโดยชอบด้วยกฎหมายเมื่อธนาคารตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงิน จำเลยซึ่งเป็นผู้ส่งจ่ายและบริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง

จำกัด ผู้สละหลังจึงต้องร่วมกันรับผิดชอบโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 914 และมาตรา 967 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 989 ความรับผิดชอบของผู้ส่งจ่ายและผู้สละหลังต่อโจทก์ย่อมถือได้ว่าเป็นความผิดอย่างลูกหนี้ร่วม ดังนั้น เมื่อโจทก์ทำสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นอันถือได้ว่าเป็นการแปลงหนี้ใหม่อีกประการหนึ่ง โจทก์คงมีสิทธิเรียกร้องให้บริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด ชำระหนี้แก่ตนตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น ไม่มีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด ชำระหนี้ในมูลหนี้ตามเช็คพิพาทได้อีก สิทธิของโจทก์ที่จะเรียกร้องต่อจำเลยในฐานะผู้ส่งจ่ายให้รับผิดชอบโจทก์ในมูลหนี้ตามเช็คพิพาททั้งหมดยกยอหมดสิ้นไปด้วย ทั้งนี้เพราะสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ตามเช็คพิพาทของโจทก์ได้ระงับสิ้นไปแล้ว ที่โจทก์ฎีกาว่า บริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด และจำเลยจะต้องผูกพันในหนี้ดังกล่าวต่อโจทก์อยู่จนกว่าโจทก์ยังมิได้รับชำระหนี้ โดยสิ้นเชิงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 ฉะนั้น เมื่อโจทก์ยังมิได้รับชำระหนี้จากบริษัท รุ่งเพชร เอ็นจิเนียริง จำกัด จำเลยจึงยังคงต้องผูกพันตามภาระหนี้ที่จำเลยก่อขึ้นในฐานะผู้ส่งจ่ายจนกว่าโจทก์จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้คนใดคนหนึ่ง เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 291 แม้จะบัญญัติให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้แต่คนใดคนหนึ่งสิ้นเชิง หรือแต่โดยส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก แต่ลูกหนี้ทั้งปวงก็ยังคงต้องผูกพันอยู่ทั่วทุกคนจนกว่าหนี้นั้นจะได้ชำระเสร็จสิ้นเชิงก็ตาม เป็นกรณีที่เจ้าหนี้ใช้สิทธิที่มีอยู่ตามมูลหนี้เดิมที่ลูกหนี้ทุกคนต้องร่วมรับผิดชอบ

คำถาม ผู้รับโอนเช็คมาโดยรู้อยู่แล้วขณะรับโอนว่าเช็คไม่มีมูลหนี้ เป็นการรับโอนโดยคบคิดกันฉ้อฉลหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 11261/2557 รับโอนเช็คมาโดยรู้อยู่แล้วขณะรับโอนว่า เช็คไม่มีมูลหนี้ที่ผู้ส่งจ่ายจะต้องชำระ เป็นการรับโอนโดยคบคิดกันฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 916 ประกอบมาตรา 989 ที่ผู้ส่งจ่ายสามารถยกเป็นข้อต่อสู้ระหว่างผู้ส่งจ่ายกับผู้ทรงคนก่อนขึ้นต่อผู้โจทก์ซึ่งเป็นผู้ทรงได้ ผู้ส่งจ่ายไม่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ตามเช็คพิพาททั้งสองฉบับแก่โจทก์ผู้ทรง

คำถาม ธนาคารใช้เงินไปตามเช็คที่มีการแก้ไขชื่อผู้รับเงินจะได้รับคุ้มครอง หรือไม่ และมีหลักเกณฑ์อย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4759/2557 จำเลยที่ 1 เป็นธนาคารพาณิชย์ พนักงานของจำเลยที่ 1 มีหน้าที่ต้องระมัดระวังและต้องใช้ความรู้ความชำนาญเป็นพิเศษตรวจสอบเช็คที่โจทก์ส่งจ่าย หากมีการแก้ไขชื่อผู้รับเงินซึ่งเป็นข้อความสำคัญในเช็คโดยเห็นประจักษ์ ก็ชอบที่จะปฏิเสธการใช้เงิน เพราะเหตุที่เป็นตัวเงินปลอมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1007 โดยแจ้งให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของเช็คทราบทันที ไม่เช่นนั้นแล้วหากมีการจ่ายเงินตามเช็คไปย่อมเป็นการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของพนักงานของจำเลยที่ 1 การที่โจทก์ส่งจ่ายเช็คพิพาทแล้ว อ. แก้ไขปลอมแปลงเช็คนั้นภายหลัง ไม่อาจถือเป็นความประมาทเลินเล่อของโจทก์ การใช้เงินไปตามเช็คของจำเลยที่ 1 จะได้รับความคุ้มครองเพียงใด ต้องเป็นไปตามที่ ป.พ.พ. มาตรา 1009 บัญญัติไว้

คำถาม ลงลายมือชื่อส่งจ่ายเช็คให้แก่บุคคลอื่นเพื่อเป็นประกันและมีข้อตกลงว่าห้ามมิให้นำเช็คไปเรียกเก็บเงินจากธนาคาร แต่ไม่มีการจดข้อกำหนดดังกล่าวลงไว้ชัดเจนในเช็ค จะมีผลอย่างหนึ่งอย่างใดแก่เช็คหรือไม่ ออกเช็คไม่ลงวันที่ การที่ผู้ทรงลงวันที่หลังจากออกเช็คเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี จะถือเป็นการลงวันที่ส่งจ่ายในเช็คโดยไม่สุจริตหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3484/2559 โจทก์ฟ้องให้จำเลยทั้งสองชำระหนี้ตามเช็ค เมื่อจำเลยทั้งสองรับว่าได้ส่งจ่ายเช็คพิพาททั้ง 26 ฉบับจริง ในเบื้องต้นต้องถือว่าโจทก์เป็นผู้ทรงเช็คโดยชอบด้วยกฎหมาย จำเลยทั้งสองจึงต้องรับผิดชอบในความในเช็คตาม ป.พ.พ. มาตรา 900 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยทั้งสองปฏิเสธความรับผิดชอบอ้างว่าจำเลยทั้งสองลงลายมือชื่อส่งจ่ายเช็คพิพาทในฐานะกรรมการบริษัท บ. มอบให้แก่โจทก์ไว้เพื่อเป็นหลักประกันและมีข้อตกลงว่าห้ามมิให้โจทก์นำเช็คพิพาทดังกล่าวไปเรียกเก็บเงินจากธนาคาร ซึ่งเป็นการกล่าวอ้างข้อเท็จจริงเพื่อที่จะไม่ต้องรับผิดชอบเช็คพิพาท ดังนั้น ภาระการพิสูจน์จึงตกแก่จำเลยทั้งสอง เช็คเป็นตราสารเปลี่ยนมือที่ต้องการความเชื่อถือในระหว่างผู้ส่งจ่ายและผู้ทรงทั้งหลายว่า เมื่อนำเช็คไปเรียกเก็บเงินแล้วจะมีการจ่ายเงินตามเช็ค ข้อกำหนดเงื่อนไขใด ๆ อันเป็นการห้ามหรือจำกัดการจ่ายเงินจะพึงมีได้จึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งข้อตกลงว่า ห้ามมิให้โจทก์นำเช็คพิพาทไปเรียกเก็บเงินจากธนาคารตามที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้างนั้น ไม่มีการจดข้อกำหนดนี้ลงไว้ชัดเจนในเช็คพิพาท จึงหาเป็นผลอย่างหนึ่งอย่างใดแก่เช็ค

พิพาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา 915 (1) ประกอบด้วยมาตรา 989 วรรคหนึ่ง ถือว่าจำเลยทั้งสอง ออกเช็คโดยมิได้มีข้อกำหนดดังกล่าว การที่จำเลยทั้งสองส่งจ่ายเช็คพิพาททั้ง 26 ฉบับ เพื่อแลกเงินสดไปจากโจทก์และจำเลยทั้งสองมอบเช็คพิพาททั้ง 26 ฉบับ ให้โจทก์ไปโดยจำเลยทั้งสอง ไม่ลงวันที่ออกเช็คนั้น ย่อมเป็นพฤติการณ์ที่ถือได้ว่าจำเลยทั้งสองยินยอมให้โจทก์ลงวันที่ออกเช็คได้เอง เมื่อโจทก์เป็นผู้ทรงเช็คโดยชอบด้วยกฎหมายกระทำการโดยสุจริต จดวันส่งจ่ายที่ถูกต้องแท้จริงลงในเช็ค ตาม ป.พ.พ. มาตรา 910 วรรคท้าย ประกอบด้วยมาตรา 989 วรรคหนึ่ง กรณีหาเป็นการลงวันที่ส่งจ่ายในเช็คโดยไม่สุจริตไม่ เมื่อโจทก์ลงวันที่ 20 เม.ย. 2556 ในเช็คพิพาททั้ง 26 ฉบับ อายุความ 1 ปี ตามมาตรา 1002 จึงเริ่มนับตั้งแต่วันที่ดังกล่าว ซึ่งจะครบอายุความในวันที่ 20 เม.ย. 2557 เมื่อโจทก์มาฟ้องจำเลยทั้งสองในวันที่ 26 มิ.ย. 2556 คดีโจทก์จึงยังไม่ขาดอายุความ

คำถาม ออกเช็คชำระหนี้กู้ยืมเงิน แต่การกู้ยืมไม่มีหลักฐานการกู้ยืมเงิน ผู้ทรงจะฟ้องเรียกเงินตามเช็คได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 9843/2557 จำเลยลงลายมือชื่อส่งจ่ายเช็คพิพาททั้งสามฉบับมอบให้โจทก์เพื่อชำระหนี้เงินยืม แม้โจทก์ไม่มีหลักฐานการกู้ยืมเงินโจทก์ และเช็คไม่ถือว่าเป็นหลักฐานในการกู้ยืมเงิน ก็คงมีผลตามมาตรา 653 ว่าโจทก์จะฟ้องร้องให้บังคับคดีการกู้ยืมเงินไม่ได้ แต่หนี้เงินกู้ยังอยู่ ไม่มีผลทำให้หนี้เงินกู้ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อโจทก์ฟ้องเรียกเงินตามเช็คที่จำเลยเป็นผู้ลงลายมือชื่อส่งจ่าย โจทก์เป็นผู้เรียกเก็บเงินตามเช็คพิพาททั้งสามฉบับ โจทก์จึงเป็นผู้ทรงโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็คพิพาททั้งสามฉบับ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบชำระหนี้ตามเช็คพิพาททั้งสามฉบับให้แก่โจทก์ตามมาตรา 900 มาตรา 914 ประกอบด้วยมาตรา 989

ข้อ 7 หุ่นส่วน บริษัท

คำถาม ผู้ถือหุ้นในบริษัทจะเป็นโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินระหว่างบริษัทกับบุคคลภายนอก โดยอ้างว่า บริษัทกับกรรมการได้คบคิดกันฉ้อฉล และให้จดทะเบียนโอนคือแก่บริษัท ได้หรือไม่

ผู้ถือหุ้นจะฟ้องขอให้เพิกถอนรายงานประชุมเท็จ เพราะมิได้มีการประชุมจริงได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2481/2552 มาตรา 1169 วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. ให้อำนาจผู้ถือหุ้นฟ้องกรรมการผู้ทำให้บริษัทเสียหาย โดยเป็นการฟ้องแทนหรือฟ้องเพื่อประโยชน์ของบริษัท เฉพาะกรณีที่บริษัทไม่ฟ้องเพื่อเรียกร้องเอาค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการผู้ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายเท่านั้น การที่โจทก์ทั้งหกซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินระหว่างจำเลยที่ 1 (บุคคลภายนอก) และที่ 2 (บริษัท) โดยอ้างว่าจำเลยที่ 1 และที่ 3 (กรรมการ) ได้คบคิดกันฉ้อฉล และให้จำเลยทั้งสามจดทะเบียนโอนที่ดินแก่จำเลยที่ 2 หาใช่เป็นการฟ้องเพื่อเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนจากจำเลยที่ 3 ผู้เป็นกรรมการไม่ ส่วนจำเลยที่ 1 เป็นบุคคลภายนอก ไม่ได้เป็นกรรมการ โจทก์ทั้งหกจึงไม่มีอำนาจฟ้องกรณีนี้

รายงานการประชุมที่โจทก์ทั้งหกขอให้เพิกถอนถือไม่ได้ว่าเป็นมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตามความหมายของมาตรา 1195 แห่ง ป.พ.พ. เพราะมิได้มีการประชุมกันจริง หากแต่เป็นรายงานการประชุมเท็จที่จำเลยที่ 3 ได้กระทำขึ้นฝ่ายเดียวเพื่อโอนที่ดินให้จำเลยที่ 1 ก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ 2 เท่านั้น ไม่กระทบถึงสิทธิหรือประโยชน์ของโจทก์ทั้งหกซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรง กรณีไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1195 ที่โจทก์ทั้งหกในฐานะผู้ถือหุ้นจะใช้สิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนรายงานการประชุมเท็จได้ โจทก์ทั้งหกไม่มีอำนาจฟ้องกรณีนี้เช่นกัน

คำถาม ผู้ห้างหุ้นส่วนจำกัดมีทรัพย์สินเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ ศาลจะพิพากษาให้หุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดต้องร่วมรับผิดด้วยได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2757/2553 จำเลยที่ 1 พักอยู่ที่ที่ทำงานและจะให้รถยนต์โดยสารคันเกิดเหตุเป็นประจำในการทำงาน เหตุรถเฉี่ยวชนกันเกิดขึ้นเมื่อเวลาประมาณ 22 นาฬิกา หลังจากเวลาเลิกงานตามปกติแล้ว ขณะจำเลยที่ 1 ขับรถยนต์โดยสารคันเกิดเหตุไปเติมน้ำมัน แม้จะอยู่นอกเวลาทำงานแต่ก็เป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ที่จะต้องปฏิบัติตามเพื่อให้เป็นไปตามที่

จำเลยที่ 2 มอบหมาย จึงเป็นการกระทำในทางการที่จำของจำเลยที่ 2 ป.พ.พ. มาตรา 1077 (2) ประกอบมาตรา 1087 ที่บัญญัติให้ผู้จัดการซึ่งเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบรับผิดชอบร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนไม่จำกัดจำนวนนั้นมิได้ระบุน้อยกว่าวันหรือเงื่อนไขแห่งการรับผิดชอบของผู้จัดการในหนี้ของห้างหุ้นส่วนแต่อย่างใด ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้จำเลยที่ 3 หุ้นส่วนผู้จัดการต้องร่วมรับผิดชอบด้วยจึงชอบแล้ว

คำถาม หุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบจะโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอกโดยลำพัง โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5562/2538 บทบัญญัติตามมาตรา 1080 และมาตรา 1040 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกรณีที่ผู้เป็นหุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วนสามัญจะโอนหุ้นของตนให้บุคคลภายนอกหรือชักนำบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นหุ้นส่วน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นทั้งหมดไม่ได้ ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวย่อมนำมาใช้กับห้างหุ้นส่วนจำกัดด้วยโดยอนุโลมสำหรับผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดชอบที่จะโอนหุ้นของตนให้บุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นไม่ได้ แต่สำหรับผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบนั้นอาจโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอกได้โดยลำพัง ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เป็นหุ้นส่วนคนอื่นตามที่มาตรา 1091 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ ซึ่งเป็นกรณีเฉพาะเรื่องการโอนหุ้นเท่านั้น เพราะผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบมีสิทธิอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบจำกัด และเนื่องจากมีสิทธิอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบจำกัดนี้เอง คุณสมบัติของผู้ที่จะเข้าเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบจึงมิใช่สาระสำคัญ และการเป็นหุ้นส่วนจำพวกดังกล่าวไม่เป็นการเฉพาะตัว ทั้งการโอนหุ้นดังกล่าวก็หาใช่การเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาเดิม แห่งห้างหุ้นส่วนหรือประเภทแห่งกิจการตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1032 ไม่ เมื่อการโอนหุ้นของผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1091 โดยปราศจากความยินยอมของผู้เป็นหุ้นส่วนคนอื่นก็อาจโอนได้ คำเบิกความของ ว. ที่ว่า จำเลยที่ 2 หุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ 1 ไม่อาจโอนหุ้นได้โดยขาดความยินยอมของผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นย่อมเป็นเพียงความเห็นของพยาน จึงหาจำต้องหยิบยกคำเบิกความของ ว. มาวินิจฉัยให้โดยเฉพาะอีกไม่เพราะที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าโจทก์ที่ 1 เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบจะโอนหุ้นของ

ตนโดยปราศจากความยินยอมของผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นก็โอนได้ เท่ากับศาลอุทธรณ์ ได้วินิจฉัยปัญหานี้โดยไม่เห็นด้วยกับคำเบิกความของ ว. ดังกล่าวอยู่ในตัวแล้ว ดังนั้น เมื่อจาเลขที่ 2 เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วนจำกัดจาเลขที่ 1 จึงเป็นหน้าที่ของจาเลขที่ 2 ที่จะต้องดำเนินการขอจดทะเบียน แก้ไขเพิ่มเติมรายชื่อผู้ถือหุ้นให้ถูกต้อง

คำถาม บุคคลผู้เข้ามาเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด จะต้องรับผิดชอบในหนี้ซึ่งห้างหุ้นส่วนได้ก่อให้เกิดขึ้นก่อนที่ตนเข้ามาเป็นหุ้นส่วนด้วยหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษฎีกาที่ 3754/2538 ห้างหุ้นส่วนจำกัดต้องให้แต่เฉพาะผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดชอบนั้นเป็นผู้จัดการ จาเลขที่ 2 เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของจาเลขที่ 1 จึงเป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดชอบ และตามมาตรา 1052 บุคคลผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนย่อมต้องรับผิดชอบในหนี้ใด ๆ ซึ่งห้างหุ้นส่วนได้ก่อให้เกิดขึ้นก่อนที่ตนเข้ามาเป็นหุ้นส่วนด้วย ดังนั้น จาเลขที่ 2 จึงต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกิดขึ้นก่อนที่จาเลขที่ 2 จะมาเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของจาเลขที่ 1 ด้วย

คำถาม ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนได้ออกจากหุ้นส่วนไปแล้ว จะต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ห้างหุ้นส่วนได้ก่อให้เกิดขึ้นก่อนที่ตนออกจากหุ้นส่วนหรือไม่

คำตอบ ต้องรับผิดชอบเพียงสองปีนับแต่ออกจากหุ้นส่วน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1051 มาตรา 1068 โดยมี คำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษฎีกาที่ 463/2537 จาเลขที่ 2 โอนหุ้นให้แก่จาเลขที่ 3 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2527 และนำไปขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2528 ต้องถือว่าจาเลขที่ 2 ออกจากการเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการห้างจาเลขที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2528 และโจทก์ไม่ได้แจ้งการประเมินภาษีอากรให้จาเลขที่ 2 ทราบคงแจ้งไปยังจาเลขที่ 1 กับจาเลขที่ 3 ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการในขณะนั้น ดังนั้น การที่โจทก์มีหนังสือเตือนไปยังจาเลขที่ 2 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2529 และวันที่ 2 เมษายน 2530 เพื่อให้ชำระเงินภาษีที่ค้างอยู่โดยหนังสือเตือนดังกล่าวไม่ปรากฏว่าได้ระบุแจ้งผลการประเมินตามรายการอากรสำแดง หรือมีรายการแยกแยะเป็นรายละเอียดภาษีอากรที่จะชำระเอาไว้อย่างใด จึงถือไม่ได้ว่า เป็นการแจ้งการประเมินภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร แต่เป็นเพียงหนังสือทวงถามให้

ลูกหนี้ชำระหนี้ตามปกติดังเช่นนี้ทั่วไป เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2530 อันเป็นเวลาภายหลัง 2 ปี นับแต่จำเลยที่ 2 ออกจากการเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1068 โจทก์จึงไม่มีสิทธินำหนี้ดังกล่าวมาฟ้องจำเลยที่ 2 ให้ล้มละลายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2613/2523 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1068 ไม่ใช่เรื่องอายุความ แต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดความรับผิดของผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนที่ออกจากหุ้นส่วนให้รับผิดชอบหนี้ซึ่งห้างหุ้นส่วนได้ก่อให้เกิดขึ้นก่อนที่ตนออกจากหุ้นส่วนเพียงสองปีนับแต่เมื่อออกจากหุ้นส่วนบทบัญญัติดังกล่าวไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนคู่กรณีจึงอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ เมื่อจำเลยทำสัญญายอมรับผิดในหนี้สินของห้างหุ้นส่วนที่มีอยู่ก่อนที่ตนออกจากหุ้นส่วนทั้งหมด ข้อตกลงดังกล่าวก็มีผลใช้บังคับได้

คำถาม หุ้นส่วนจำกัดความรับผิดสอดเข้าไปเกี่ยวข้องจัดการงานของห้างหุ้นส่วนนั้น ความรับผิดระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกันเอง จะเป็นอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5844/2537 โจทก์ฟ้องคดีโดยยกข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาสองข้อคือข้อแรก โจทก์จำเลยได้ตกลงกันประกอบกิจการและจดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด โดยโจทก์เป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดและเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ข้อที่สองจำเลยซึ่งเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดได้สอดเข้าไปเกี่ยวข้องจัดการงานของห้างหุ้นส่วนขอให้บังคับให้จำเลยร่วมรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ของห้างหุ้นส่วนโดยไม่จำกัดจำนวน จำเลยให้การรับว่าเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดแต่ปฏิเสธว่าไม่เคยสอดเข้าไปเกี่ยวข้องจัดการงานของห้างหุ้นส่วนศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า หนี้ของห้างหุ้นส่วนตามฟ้องผูกพันจำเลยหรือไม่เพียงใด ซึ่งศาลล่างทั้งสองเห็นว่า แม้จำเลยจะสอดเข้าไปเกี่ยวข้องจัดการงานของห้างหุ้นส่วนจำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบอย่างไม่จำกัดจำนวน เพราะกรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1088 วรรคหนึ่ง เป็นกรณีที่ผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก แต่คดีนี้ไม่ใช่กรณีบุคคลภายนอกเรียกร้องให้จำเลยรับผิด เป็นเรื่องระหว่างหุ้นส่วนด้วยกันเอง จึงต้องบังคับตามสัญญาหุ้นส่วนซึ่งเป็นข้ออ้างที่

อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาของโจทก์ข้อแรก ฉะนั้น การที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยดังกล่าว จึงไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้อง กรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1088 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า ถ้าผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบผู้ใดสอดเข้าไปเกี่ยวข้องจัดการงานของห้างหุ้นส่วน ท่านว่าผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบร่วมกันในบรรดาหนี้ทั้งหลายของห้างหุ้นส่วนนั้นโดยไม่จำกัดจำนวนนั้น เป็นบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกเนื่องจากบุคคลภายนอกอาจไม่ทราบว่าผู้ใดเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้ใดเป็นหุ้นส่วนจากพวกใด ส่วนระหว่างหุ้นส่วนด้วยกันเองผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนทราบดีอยู่แล้วว่าผู้ใดเป็นหุ้นส่วนจากพวกใด และมีหน้าที่อย่างไร หากยินยอมให้มีการกระทำผิดหน้าที่ ผู้ที่ให้ความยินยอมไม่มีสิทธิจะอ้างกฎหมายมาตราดังกล่าวขึ้นบังคับผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกันอย่างบุคคลภายนอกได้ กรณีของผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกันต้องบังคับตามสัญญาห้างหุ้นส่วน

คำถาม การสั่งซื้อสินค้ามาใช้ในกิจการของห้างหุ้นส่วนจำกัด ที่จะมีผลผูกพันห้าง ฯ จำเป็นต้องให้ผู้มีอำนาจหรือหุ้นส่วนผู้จัดการห้างฯ กระทำเองเท่านั้น หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6978/2556 การสั่งซื้อสินค้ามาใช้ในกิจการของจำเลยที่ 1 ไม่จำเป็นที่จะต้องให้ผู้มีอำนาจหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของจำเลยที่ 1 กระทำเองเสมอไป ค. ซึ่งเป็นพนักงานของจำเลยที่ 1 ย่อมกระทำในฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 1 ได้ ส่วน ป. ทำในฐานะตัวแทนของโจทก์เมื่อการซื้อขายรายนี้มีการส่งสินค้าไปยังภูมิลานาของจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1 รับสินค้าและชำระราคาสินค้าแล้วบางส่วน จึงเป็นการให้สัตยาบันแก่การซื้อขายดังกล่าวสัญญาซื้อขายย่อมมีผลผูกพันจำเลยทั้งหก และเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 สั่งซื้ออย่างมะตอยจากโจทก์และยังค้างค่าอย่างมะตอยตามฟ้องจำเลยที่ 2 ถึง 6 ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการต้องร่วมรับผิดชอบชำระค่าสินค้าแก่โจทก์ตาม ป.พ.พ. 1077 (2) , 1087

คำถาม ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลเลิกกันตามกฎหมายเพราะผู้เป็นหุ้นส่วนล้มละลาย จะมีผลให้ห้างสิ้นสภาพนิติบุคคลทันทีหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1676/2556 ขณะโจทก์ยื่นฟ้องคดีนี้ บ. และ ว. เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของจำเลยเป็นบุคคลล้มละลาย ทำให้หุ้นส่วนจำเลยเลิกกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1055 (5) แต่การเลิกหุ้นส่วนในกรณีนี้มีได้มีผลให้หุ้นส่วนจำเลยสิ้นสภาพนิติบุคคลในทันที ทั้งนี้ตามมาตรา 1249 ที่บัญญัติให้พึงถือว่าหุ้นส่วนยังคงตั้งอยู่ตราบเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชี โดย บ. และ ว. ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการยอมเป็นผู้ชำระบัญชีตามมาตรา 1251 นอกจากนี้มิได้มีบทบัญญัติว่าการชำระบัญชีของหุ้นส่วนจะต้องชำระบัญชีให้เสร็จภายในกำหนดเวลาใด ดังนั้น ตราบใดที่การชำระบัญชียังไม่เสร็จ สภาพนิติบุคคลของจำเลยยังคงอยู่ต่อไป เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าในขณะที่โจทก์ยื่นฟ้องคดีนี้ได้มีการชำระบัญชีหุ้นส่วนจำเลยเสร็จสิ้นแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยให้จำเลยล้มละลายเป็นคดีนี้ได้

คำถาม หุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบเข้าไปติดต่อเจรจาใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ละเมิด เป็นการสอดเข้าไปเกี่ยวข้องกับจัดการงานของหุ้นส่วนหรือไม่ และมีความรับผิดชอบเพียงใด

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 15199-15200/2558 จำเลยที่ 6 เป็นลูกจ้างของจำเลยที่ 4 (หุ้นส่วนจำกัด) ขณะเกิดเหตุจำเลยที่ 6 ขับรถบรรทุกสินค้าไปในทางการที่จ้างของจำเลยที่ 4 จำเลยที่ 4 ในฐานะนายจ้างจึงต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ 6 ในผลแห่งละเมิดซึ่งจำเลยที่ 6 ได้กระทำไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 425 จำเลยที่ 3 ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการยอมต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ 4 ด้วยโดยไม่จำกัดจำนวน มาตรา 1077 (2) และ 1087 ส่วนจำเลยที่ 2 แม้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบ แต่พฤติการณ์ของจำเลยที่ 2 ที่แสดงตัวออกว่าเป็นนายจ้างจำเลยที่ 6 และเข้าไปติดต่อเจรจาเกี่ยวกับการใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่โจทก์ตลอดมา ถือได้ว่าเป็นการสอดเข้าไปเกี่ยวข้องกับจัดการงานของจำเลยที่ 4 เช่นนี้ จำเลยที่ 2 จึงต้องร่วมรับผิดชอบในบรรดาหนี้ทั้งหลายของจำเลยที่ 4 ตามมาตรา 1088 ด้วย

คำถาม ที่ประชุมใหญ่ของบริษัทมีมติด้วยเสียงข้างมากอนุมัติให้เปลี่ยนวาระการประชุมโดยวาระการประชุมที่เปลี่ยนแปลงใหม่ที่ไม่ตรงกับวาระการประชุมเดิม คือ แต่งตั้งคณะกรรมการเพิ่มเติม ซึ่งมีได้เป็นวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น จะถือเป็นการวาระการประชุมที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 9127/2559 การที่ที่ประชุมมีมติด้วยเสียงข้างมากอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวาระการประชุมวาระที่ 3 จากเดิมที่ว่า "พิจารณาการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดอำนาจกรรมการ" เป็นว่า "พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ และแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม และกำหนดอำนาจกรรมการ" ซึ่งวาระการประชุมที่เปลี่ยนแปลงใหม่เหมือนกับวาระการประชุมเดิมเฉพาะในส่วนที่ว่า "พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดอำนาจกรรมการ" ส่วนวาระที่เปลี่ยนแปลงใหม่ที่ไม่ตรงกับวาระการประชุมวาระที่ 3 เดิม คือ แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม ซึ่งการประชุมที่เพิ่มเติมเป็นวาระการประชุมที่กำหนดเร่งด่วนกะทันหัน มิได้เป็นวาระที่กำหนดไว้ในสำเนาหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น จึงเป็นวาระการประชุมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา 1175 วรรคสอง ที่ว่า คำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ นั้น ให้ระบุสถานที่วัน เวลาและสภาพแห่งกิจการที่จะได้ประชุมปรึกษากัน เมื่อมีการประชุมตามวาระนั้นและมีมติแต่งตั้งกรรมการใหม่ จึงเป็นมติของที่ประชุมใหญ่ที่เกิดจากการประชุมใหญ่ที่ได้มีการนัดเรียกประชุมฝ่าฝืนบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ข้างต้น และแม้ในสำเนาหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจะกำหนดวาระการประชุมวาระที่ 6 ว่าพิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี) ไว้ด้วยก็ตาม ที่ประชุมใหญ่ก็ไม่อาจอ้างวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาเรื่องแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมได้เนื่องจากวาระการประชุมที่ว่า พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี) ต้องเป็นเรื่องที่ไม่ใช่สาระสำคัญของการบริหารกิจการบริษัทแต่เป็นเรื่องเล็ก ๆ น้อย สัพเพเหระมากกว่าที่สามารถหยิบยกขึ้นพิจารณาได้ทันทีโดยไม่ต้องอาศัยการพิจารณาไตร่ตรองอย่างละเอียดล่วงหน้า แต่เรื่องการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมเป็นเรื่องสำคัญของบริษัทที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทควรจะได้ใช้เวลาคิดพิจารณาไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบก่อนวันประชุม หากที่ประชุมใหญ่ใช้วาระดังกล่าวเพื่อประชุมลงมติเรื่องการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมก็อาจจะเป็นการจู่โจมผู้ถือหุ้นมากเกินไป ซึ่งอาจทำให้เกิดการเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นและบริษัทได้ มติของที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นเฉพาะในส่วนที่แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมขึ้นมา นั้นเป็นมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1195 แล้วมติที่ประชุมใหญ่จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คำถาม การนับระยะเวลา 1 เดือน ในการฟ้องขอให้เพิกถอนการประชุมและ การลงมติ ในการประชุมบริษัทที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายมีหลักเกณฑ์ในการนับระยะเวลาอย่างไร และจะนำ บทบัญญัติเรื่องอายุความสะดุดหยุดลงมาใช้แก่กรณีดังกล่าวได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1924/2560 คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองใน ปัญหาข้อกฎหมายว่า การที่โจทก์ทั้งสองใช้สิทธิฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ซึ่งประชุม ในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2556 นั้นเป็นการฟ้องเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 1 เดือน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 หรือไม่ โดยโจทก์ทั้งสองฎีกาว่า เมื่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ของจำเลยที่ 4 กระทำลงในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2556 การนับระยะเวลา 1 เดือน ในการที่โจทก์ทั้งสองฟ้องขอให้เพิกถอนการประชุมและการลง มติดังกล่าวจะต้องนับระยะเวลา 30 วัน เมื่อโจทก์ทั้งสองฟ้อง ขอให้เพิกถอนการประชุมและมติ การประชุมในวันที่ 8 มีนาคม 2556 ยังอยู่ในกำหนด 30 วันนั้น เห็นว่า ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ได้บัญญัติไว้ โดยชัดเจนว่าการร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมที่ ไม่ชอบด้วยกฎหมายให้ร้องต่อศาลภายใน 1 เดือนนับแต่วันลงมตินั้น การนับระยะเวลา 1 เดือน ดังกล่าวตามมาตรา 193/3 วรรคสอง ต้องเริ่มนับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรกโดยเริ่มนับวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 ส่วนระยะเวลาสิ้นสุดตามมาตรา 193/5 วรรคสอง บัญญัติว่า ถ้าระยะเวลามิได้ กำหนดนับแต่วันต้น แห่งสัปดาห์ วันต้นแห่งเดือนหรือปี ระยะเวลาย่อมสิ้นสุดลงในวันก่อนหน้า จะถึงวันแห่ง สัปดาห์ เดือนหรือปีสุดท้ายอันเป็นวันตรงกับวันเริ่มระยะเวลานั้น ซึ่งหมายความว่า การ นับระยะเวลาที่โจทก์ทั้งสองจะมีสิทธิฟ้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ของจำเลยที่ 4 ในคดีนี้ โจทก์ทั้งสองต้องฟ้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมดังกล่าว ภายใน วันที่ 7 มีนาคม 2556 การที่โจทก์ทั้งสองใช้สิทธิฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 8 มีนาคม 2556 จึงเป็นการฟ้องเมื่อพ้น กำหนดระยะเวลา 1 เดือน ตามมาตรา 1195 เช่นนี้โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้อง ส่วนที่โจทก์ทั้งสองฎีกาต่อไปว่า เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2556 โจทก์ทั้งสองและ จำเลยที่ 4 เคยยื่นฟ้องจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 เป็นคดีขอเพิกถอนมติที่ประชุม และศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง ย่อมทำให้อายุความสะดุดหยุดลงตามมาตรา 193/14 การ ฟ้องคดี ของโจทก์ทั้งสองไม่ขาดอายุความนั้น เห็นว่า กำหนดเวลาฟ้องหรือร้องขอเพิกถอนมติ ที่ประชุมตามมาตรา 1195 เป็นบทบัญญัติพิเศษตามกฎหมายเฉพาะมิใช่อายุความ จึงไม่อาจ นำบทบัญญัติในเรื่องอายุความรวมถึงอายุความสะดุดหยุดลงมาใช้บังคับได้

คำถาม ผู้ถือหุ้นของบริษัทลงมติให้สตัดยَابันสัญญาประนีประนอมยอมความในหนี้ที่ตนเองนำมาฟ้องให้บริษัทใช้หนี้แก่ตน การออกเสียงลงมติชอบหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 4362/2560 บริษัท บ. เป็นหนี้กู้ยืมเพื่อช่วยเหลือให้มีเงินทุนเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการแก่จaleyที่ 1 จริง จaleyที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ชอบที่จะได้รับชำระหนี้หรือเรียกร้องให้บริษัท บ. ชำระหนี้ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย การที่จaleyที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บ. ลงมติให้สตัดยَابันสัญญาประนีประนอมยอมความในหนี้ที่จaleyที่ 1 นำมาฟ้องให้บริษัท บ. ใช้หนี้แก่ตน จaleyที่ 1 ไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในมติข้อดังกล่าว เพราะแม้ไม่มีมติจaleyที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ก็ชอบที่จะได้รับชำระหนี้หรือเรียกร้องให้ชำระหนี้ได้ การออกเสียงลงมติของจaleyที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บ. ถือว่ากระทำได้โดยชอบ ไม่ขัดต่อบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1185

คำถาม ผู้ถือหุ้นเพียงคนเดียวถือหุ้นเป็นร้อยละ ๔๐ ของจานวนหุ้นทั้งหมดใน บริษัท จากกัตจะดำเนินการประชุมและมีมติใด ๆ ตามกฎหมายได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 3074/2560 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1171 , 1178 , 1180 และ 1190 การประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นกฎหมายมุ่งประสงค์ให้บรรดาผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพื่อปรึกษาหารือเกี่ยวกับกิจการของบริษัทโดยมีประธานดำเนินการประชุมและมีการเสนอข้อมติให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน การประชุมซึ่งเป็นการร่วมกันปรึกษาหารือซึ่งที่ประชุมจะต้องมีบุคคลอย่างน้อยสองคนเป็นผู้เข้าประชุมเพื่อร่วมกันพิจารณาตัดสินข้อมติต่าง ๆ ที่เสนอต่อที่ประชุม หาใช่บุคคลเพียงคนเดียวจะทำการประชุมได้โดยลำพังไม่ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้คัดค้านมี ว. ผู้รับมอบฉันทะของ ง. เป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเพียงคนเดียว แม้ ง. ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 40 ของจานวนหุ้นทั้งหมด แต่ผู้ถือหุ้น เพียงคนเดียว ย่อมไม่อาจดำเนินการประชุมและมีมติใด ๆ ตามกฎหมายได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1171 , 1178 , 1180 และ 1190 การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและการลงมติจึงเป็นไปโดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติอันเป็นข้อปฏิบัติของการประชุมใหญ่ และไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ร้องในฐานะผู้ถือหุ้นมีสิทธิที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมอันผิดระเบียบนั้นเสียได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195

คำถาม คำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่เพื่อลงมติพิเศษ มีหลักเกณฑ์อย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 075/2560 จำเลยที่ 1 มีหนังสือเชิญประชุมใหญ่วิสามัญผู้ถือหุ้น ระบุ การพิจารณาแก้ไขข้อบังคับเป็นระเบียบวาระการประชุมที่ 2 ซึ่งตามหนังสือเชิญประชุมมี ข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ที่ใช้อยู่ในขณะนั้นหรือเรียกว่าข้อบังคับฉบับปัจจุบันและร่างข้อบังคับ ฉบับแก้ไขส่งไปพร้อมด้วย เมื่อมีเอกสารแนบท้ายดังกล่าวย่อมเป็นการแสดงเห็นความ ของข้อบังคับที่จะมีการแก้ไข อันอยู่ในระเบียบวาระการพิจารณาของที่ประชุมซึ่งจะต้อง ทาเป็นมติพิเศษ ถือได้ว่าเป็นการแจ้งข้อความที่จะนำเสนอให้ลงมติพิเศษในเรื่องการแก้ไข ข้อบังคับไปยังผู้ถือหุ้นแล้ว โจทก์ได้รับหนังสือเชิญประชุมซึ่งมีกำหนดเวลาไม่น้อยกว่าสิบสี่ วันก่อนถึงวันนัดประชุมใหญ่ โจทก์ยอมทราบวันนัดประชุมใหญ่โดยมีเวลาเตรียมการในวาระที่ จะต้องพิจารณาและนำเสนอความคิดเห็นต่อที่ประชุมใหญ่ และในส่วนของผู้ถือหุ้นรายอื่นๆก็หา ได้มีการโต้แย้งในเรื่องการบอกกล่าวเรียกประชุมไม่ แม้การลงพิมพ์โฆษณาคำบอกกล่าว เรียกประชุมใหญ่ในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นที่ไมครบกำหนดเวลาสิบสี่วันหรือไม่ได้มีการระบุ ข้อความที่นำเสนอให้ลงมติพิเศษในคำบอกกล่าวที่ลงโฆษณา อันเป็นการไม่ครบถ้วนตาม บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1175 ก็ตาม แต่เมื่อมีการส่งคำบอกกล่าวนัดเรียกประชุม ใหญ่ให้แก่โจทก์และบรรดาผู้ถือหุ้นตามหนังสือเชิญประชุมซึ่งมีเอกสารที่เกี่ยวข้องแนบ ประกอบและมีการส่งหนังสือเชิญประชุมมอบให้ถึงตัวโจทก์ อันถือว่าเป็นการส่งให้แก่ผู้ ถือหุ้นโดยชอบ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1244 ทั้งได้กระทำก่อนวันนัดประชุมไม่น้อยกว่าสิบ สี่วันตามที่มาตรา 1175 มุ่งประสงค์ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ถือหุ้นกรณีมีวาระที่จะขอให้ ลงมติพิเศษ และในวันประชุมใหญ่ก็มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมครบจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่ง ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ในการพิจารณาแก้ไขข้อบังคับบางข้อ จึงเห็นได้อย่างชัดแจ้งว่า ผู้ถือ หุ้นทุกคนทราบกำหนดวันนัดประชุมใหญ่ อันต้องตามวัตถุประสงค์ที่กฎหมายบัญญัติในเรื่อง การแจ้งนัดประชุมใหญ่แล้ว

ข้อ 8 ครอบครั้ว มรดก

คำถาม การจัดการในสินสมรสที่คู่สมรสฝ่ายหนึ่งทาไปลาพังฝ่ายเดียว โดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง หากบุคคลภายนอกสุจริตและเสียค่าตอบแทน นิติกรรมจะสมบูรณ์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 7031/2557 ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์ที่ ว. ได้มาขณะที่ ว. มีโจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย จึงเป็นสินสมรสที่สามีภริยาต้องจัดการร่วมกันหรือจัดการโดยได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อมีการขายฝากที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1476 (1) แต่ปรากฏว่ามีการปลอมลายมือชื่อโจทก์ในฐานะผู้ให้ความยินยอมไปทานิติกรรมขายฝาก จึงเป็นการทานิติกรรมที่ ว. ทาไปลาพังฝ่ายเดียว เป็นนิติกรรมไม่สมบูรณ์ ซึ่งมีผลให้คู่สมรสที่ไม่ให้ความยินยอมอาจขอให้ศาลเพิกถอนได้ เว้นแต่นิติกรรมนั้นบุคคลภายนอกได้กระทาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1480 วรรคหนึ่ง แต่กฎหมายมิได้บัญญัติว่านิติกรรมนั้นเป็นโมฆะหรือโมฆียะ ดังนั้นตราบใดที่สัญญาขายฝากที่ดินยังไม่ถูกศาลเพิกถอน บุคคลภายนอกที่เป็นคู่สัญญาย่อมมีสิทธิสมบูรณ์ในที่ดิน

คำถาม ลงลายมือชื่อเป็นพยานในพินัยกรรมโดยไม่เห็นเหตุการณ์ขณะทำพินัยกรรม ต่อมาภายหลังพยานในพินัยกรรมได้สอบถามผู้ทำพินัยกรรม จึงทราบว่าได้ทำพินัยกรรมไว้จริง จะถือว่าเป็นพยานในพินัยกรรมโดยชอบ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1656 หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 7031/2557 บทบัญญัติของ ป.พ.พ. มาตรา 1656 วรรคแรก หมายความว่า ผู้ทำพินัยกรรมแบบที่เป็นหนังสือนั้นต้องมีพยานอย่างน้อยสองคน และพยานจะต้องลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อของผู้ทำพินัยกรรมไว้ในขณะนั้นเป็นสำคัญ ทั้งบทบัญญัติกฎหมายที่ว่าผู้ทำพินัยกรรมต้องลงลายมือชื่อต่อหน้าพยานทั้งสองคน และพยานทั้งสองจะต้องลงลายมือชื่อรับรองในขณะนั้น เป็นบทบัญญัติที่มีความหมายชัดเจนจนกระทั่งไม่อาจจะตีความหรือแปลความหมายไปเป็นอย่างอื่นได้ ดังนั้น การที่พยานไม่ว่าคนใดคนหนึ่งหรือทั้งสองคนในพินัยกรรมลงลายมือชื่อในพินัยกรรมโดยไม่เห็นเหตุการณ์ขณะทำพินัยกรรม แต่มาลงลายมือชื่อในภายหลัง ก็ย่อมไม่ชอบด้วยบทบัญญัติกฎหมายมาตราดังกล่าว

และทำให้พินัยกรรมเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๐๕ ไปในทันที แม้อต่อมาภายหลัง พยานในพินัยกรรมจะมาสอบถามผู้ทำพินัยกรรมและได้ความว่าผู้ทำพินัยกรรมมี ความประสงค์จะทำพินัยกรรมจริงก็ตาม ก็ไม่มีผลทำให้การลงลายมือชื่อในพินัยกรรมที่ไม่ ชอบหรือพินัยกรรมที่เป็นโมฆะไปแล้วกลับกลายเป็นการลงลายมือชื่อที่ชอบทำให้ พินัยกรรมมีผลสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายไปได้

คำถาม ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการมรดกหลายคน หากผู้จัดการมรดกคนหนึ่งถึง แก่ความตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะสามารถจัดการมรดกต่อไปได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6857/2553 แม้อตาม ป.พ.พ. มาตรา 1715 วรรคสองบัญญัติว่า "วัน แต่จะมีข้อกำหนดไว้ในพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น ถ้ามีผู้จัดการมรดกหลายคน แต่ผู้จัดการมรดก เหล่านั้นบางคนไม่สามารถหรือไม่เต็มใจที่จะจัดการ และยังมีผู้จัดการมรดกเหลืออยู่แต่คนเดียว ผู้นั้นมีสิทธิที่จะจัดการได้โดยลำพัง แต่ถ้ามีผู้จัดการมรดกเหลืออยู่หลายคนให้สันนิษฐานไว้ก่อน ว่า ผู้จัดการมรดกเหล่านั้นแต่ละคนจะจัดการโดยลำพังไม่ได้" ก็มีความหมายถึงผู้จัดการ มรดกที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรมเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งขึ้นโดยไม่มี พินัยกรรม การที่ศาลมีคำสั่งตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน การกระทำตาม หน้าที่ของผู้จัดการมรดกต้องดำเนินการตามมาตรา 1726 ที่ให้กระทำการโดยถือเอา เสียงข้างมาก หากปรากฏว่าผู้จัดการมรดกร่วมคนหนึ่งถึงแก่ความตาย ผู้จัดการ มรดกที่เหลือย่อมต้องร้องขอต่อศาลให้เปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมเมื่อการฟ้องคดีเพื่อ จัดการทรัพย์สินมรดกเป็นการใช้อำนาจหน้าที่ในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายตามมาตรา 1736 วรรคสอง และมีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามคำสั่งศาลกรณีที่มีผู้จัดการมรดกหลายคนต้องดำเนินการตามมาตรา 1726 ที่กฎหมายได้ กำหนดไว้โดยเฉพาะแล้วจึงไม่อาจนำวิธีการตามมาตรา 1715 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ใช้เฉพาะ ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมมาใช้บังคับได้ ดังนั้น เมื่อ ป. ผู้จัดการมรดกคนหนึ่งถึงแก่ ความตาย โดยโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกร่วมจะจัดการมรดกต่อไปเพียงสองคน โดยยังมีได้ขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ตนเป็นผู้จัดการมรดกต่อไป ย่อมเป็นการฝ่าฝืน คำสั่งศาลและไม่มีอำนาจจะจัดการได้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำถาม หนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินยังไม่ถึงกำหนดชำระ ผู้กู้ถึงแก่ความตายเสียก่อน ผู้ให้กู้จะฟ้องผู้กู้และผู้ค้ำประกันได้ทันทีหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ **3994/2540** ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1754 วรรคสาม เป็นบทบัญญัติมิให้เจ้าหนี้ฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่เจ้าหนี้ได้รู้หรือควรได้รู้ถึงแก่ความตายของลูกหนี้ ในกรณีดังกล่าว เจ้าหนี้ของผู้ตายจะต้องเรียกร้องให้ชำระหนี้จากทรัพย์สินมรดกของผู้ตายซึ่งเป็นลูกหนี้ในกำหนด 1 ปี นับแต่ลูกหนี้ถึงแก่ความตาย ดังนั้น แม้หนังสือสัญญากู้ยืมเงินที่ลูกหนี้ทำไว้กับโจทก์ยังไม่ถึงกำหนดชำระ แต่ลูกหนี้ได้ถึงแก่ความตายเสียก่อน โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องคดีเพื่อบังคับตามสิทธิเรียกร้องได้ภายใน 1 ปี นับแต่เมื่อโจทก์รู้ถึงความตายของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม เพราะสิทธิเรียกร้องของโจทก์ย่อมเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ถึงแก่ความตาย หากรอจนหนี้ถึงกำหนดชำระ อายุความ 1 ปีตามมาตรา 1754 วรรคสาม ดังกล่าวข้างต้นอาจจะล่วงพ้นไปแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับให้ชำระหนี้ได้แม้หนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

คำถาม ผู้ตายได้ทำสัญญาประกันชีวิตโดยระบุให้ผู้ซึ่งอยู่กินฉันสามีภริยากันเป็นผู้รับประโยชน์ หากผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตายไปก่อนผู้ตาย และผู้รับประกันภัยได้ส่งจ่ายตัวแลกรเงินระบุชื่อผู้รับประโยชน์เป็นผู้รับเงิน เงินตามตัวแลกรเงินจะเป็นมรดกของผู้ตายหรือผู้รับประโยชน์หรือไม่ และจะตกทอดแก่ทายาทฝ่ายใด

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ **821/2554** ผู้ตายทำสัญญาประกันชีวิตไว้กับบริษัทประกันชีวิต โดยระบุภริยาเป็นผู้รับประโยชน์ ปรากฏว่าภริยาผู้ตายถึงแก่ความตายก่อนผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตาย บริษัทประกันชีวิตส่งจ่ายตัวแลกรเงินระบุชื่อภริยาผู้ตายเป็นผู้รับเงิน ดังนี้ เงินตามสัญญาประกันชีวิตมิใช่ทรัพย์สินที่ผู้ตายมีอยู่ในขณะถึงแก่ความตายจึงไม่ใช่มรดกของผู้ตาย ส่วนภริยาผู้ตายซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยก็ถึงแก่ความตายไปก่อนผู้ตาย ย่อมไม่อยู่ในฐานะผู้รับประโยชน์ที่จะได้รับเงินตามสัญญาประกันชีวิต สิทธิของภริยาผู้ตายที่จะได้รับเงินตามกรมธรรม์ประกันภัยยังไม่เกิดขึ้น เงินตามตัวแลกรเงินจึงไม่เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของภริยาผู้ตาย แม้เงินตามตัวแลกรเงินจะมีใช้

ทรัพย์สินมรดกของผู้ตายแต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 6 ลักษณะมรดกเป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งในอันที่จะใช้บังคับแก่เงินตามสัญญาประกันชีวิต เงินตามตัวแลกเงินจึงควรตกแก่ทายาทโดยธรรมของผู้ตายเสมือนหนึ่งเป็นทรัพย์สินมรดก .

คำถาม ทายาทโดยธรรมมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกหรือยื่นคำร้องขอให้ถอนผู้จัดการมรดกของผู้ตาย จะต้องเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายด้วยหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 12743/2556 ทายาทที่จะถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ถอน ผู้จัดการมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๒๗ วรรคหนึ่ง นั้น หมายถึง ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายจริง เพียงแต่เป็นทายาทโดยธรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๒๑ หากไม่มีสิทธิได้รับมรดกเพราะผู้ตายทาพินัยกรรมหรือเสียสิทธิในการรับมรดก ก็ไม่ถือว่าเป็นทายาทอันเป็นผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินมรดก ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้ตายไม่มีทรัพย์สินที่ได้มาก่อนเป็นพระภิกษุจึงไม่มีมรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมคือผู้คัดค้าน ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๒๙ (๑) ส่วนทรัพย์สินของผู้ตาย ที่ได้มาระหว่างอยู่ในสมณเพศ เมื่อผู้ตายมิได้ทาพินัยกรรมยอมเป็นมรดกตกได้แก่วัดที่ผู้ตายมีภูมิลานา ขณะถึงแก่ความตายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๒๓ ดังนั้น ผู้คัดค้าน ย่อมเสียสิทธิในการรับมรดกคือทรัพย์สินของผู้ตายที่ได้มาระหว่างอยู่ในสมณเพศ ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้คัดค้านจึงไม่ใช่ทายาทของผู้ตายอันจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการร้องขอให้ ศาลตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ตายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๑๓ ด้วย เพราะคำว่าทายาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๑๓ นั้น หมายถึง ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกจริงเช่นกัน

คำถาม ภรรยาฟ้องหย่าสามีอ้างเหตุว่าสามีมีความสัมพันธ์ชู้สาวกับหญิงอื่น และร่วมประเวณีกันเป็นอาชญา ต่อมาทาสัญญาประนีประนอมยอมความโดยตกลงหย่าขาดจากกัน ศาลมีคำพิพากษาตามยอม และได้มีการจดทะเบียนหย่ากันแล้ว ภริยาจะมาฟ้องเรียกค่าทดแทนจากหญิงอื่นโดยอ้างว่าเป็นเหตุหย่าได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 8943/2557 ภริยามีสិทธิเรียกค่าทดแทนจากหญิงอื่นที่มีความสัมพันธ์ฉันชู้สาวกับสามีได้โดยอาศัยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1523 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติไว้ว่า "เมื่อศาลพิพากษาให้หย่ากันเพราะเหตุตามมาตรา 1516 (1) ภริยาหรือสามีมีสิทธิได้รับค่าทดแทนจากสามีหรือภริยาและจากผู้ซึ่งได้รับการอุปการะเลี้ยงดูหรือยกย่องหรือผู้ซึ่งเป็นเหตุแห่งการหย่านั้น" ดังนั้น การที่โจทก์จะได้รับค่าทดแทนจากจำเลยได้จึงต้องเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาให้โจทก์และ น. หย่ากันและเหตุที่ น. อุปการะเลี้ยงดูหรือยกย่องจำเลยฉันภริยามีชู้ หรือร่วมประเวณีกับจำเลยเป็นอาชญา เมื่อปรากฏว่าโจทก์กับ น. หย่ากันโดยทาสัญญาประนีประนอมต่อศาล แม้ศาลมีคำพิพากษาดำเนินการตามยอม การทำสัญญาประนีประนอมกันนั้นหาใช่การที่คู่ความยอมรับตามคำฟ้องและคำให้การกันไม่ จึงไม่ใช่กรณีที่ศาลพิพากษาให้หย่ากันเพราะมีเหตุหย่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 1516 (1) โจทก์จึงไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนจากจำเลยตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวได้และแม้บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1523 วรรคสอง จะให้สิทธิภริยาเรียกค่าทดแทนจากหญิงอื่นที่แสดงตนโดยเปิดเผยว่าตนมีความสัมพันธ์กับสามีในทำนองชู้สาว โดยไม่ต้องฟ้องหย่าสามีโดยอาศัยเหตุหย่าตามมาตรา 1516 (1) ก็ตาม แต่ตามคำฟ้องของโจทก์หาได้บรรยายฟ้องโดยอ้างพฤติการณ์ว่าจำเลยแสดงตนโดยเปิดเผยว่าจำเลยมีความสัมพันธ์กับ น. สามีโจทก์ในทำนองชู้สาวไม่ จึงไม่ก่อให้เกิดประเด็นที่โจทก์จะนาสืบเกี่ยวกับข้อเท็จจริงดังกล่าว

คำถาม ผู้ใช้อำนาจปกครองทำบันทึกตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกแทนผู้เยาว์โดยไม่ขออนุญาตศาล จะมีผลอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6838/2555 หลังจากที่ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว ว. ทายาทคนหนึ่งของเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ทรัพย์มรดกของ ว. จึงตกทอดแก่จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นทายาทผู้สืบสิทธิชั้นบุตรและจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นภริยา หลังจากนั้นได้มีการทำข้อตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกของเจ้ามรดกระหว่างผู้จัดการมรดกกับจำเลยที่ 2 โดยทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าที่ดินพิพาทซึ่งเป็นมรดกของเจ้ามรดกให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาท ว. ซึ่งในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกดังกล่าวไม่ปรากฏว่าผู้จัดการมรดกกระทำโดยมิชอบหรือทำผิดหน้าที่หรือทำเกินอำนาจหน้าที่ผู้จัดการมรดกแต่ประการใด จึงเป็นสิทธิของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้ตามกฎหมาย ถือได้ว่าผู้จัดการมรดกทำกิจการในขอบอำนาจที่

ได้รับมอบหมายเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1719 และมาตรา 1724 บันทึกรายชื่อผู้ตกกลางแบ่งปันทรัพย์สินมรดกดังกล่าวจึงมีผลผูกพันทายาททั้งหมดของเจ้ามรดก รวมทั้ง โจทก์ด้วย จำเลยทั้งสองไม่ได้เป็นทายาทของเจ้ามรดกทั้งไม่ใช่ทายาทผู้เข้ารับมรดกแทนที่ ว. เป็นเพียงทายาทของ ว. ซึ่งมีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกที่ตกได้แก่ ว. เท่านั้น จำเลยทั้งสองจึง อยู่ในฐานะบุคคลภายนอกที่จะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1724 แม้บันทึกข้อตกลง แบ่งปันทรัพย์สินมรดกจะมีลักษณะเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1574 (12) ที่ผู้แทนโดยชอบธรรมจะกระทำแทนผู้เยาว์ไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต และ จำเลยที่ 2 ได้กระทำบันทึกดังกล่าวแทนจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นบุตรผู้เยาว์โดยไม่ได้ขออนุญาตศาล อันเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติดังกล่าวก็ตาม แต่การขออนุญาตศาลหรือไม่ ไม่ใช่แบบของ นิติกรรมและกฎหมายก็ได้บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าให้นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติ ดังกล่าวเป็นโมฆะกรรม ทั้งการที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้แทนโดยชอบธรรมทำนิติกรรมเกี่ยวกับ ทรัพย์สินของผู้เยาว์ตามมาตรา 1574 ไม่ได้ เว้นแต่ศาลอนุญาตนั้น เป็นเจตนารมณ์ของ กฎหมายที่ประสงค์ให้ศาลเป็นผู้กำกับดูแลผลประโยชน์ส่วนได้เสียของผู้เยาว์ โดยดูแลให้ผู้แทน โดยชอบธรรมปฏิบัติหน้าที่ของตนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เพื่อประโยชน์ของผู้เยาว์อย่าง ถูกต้องแท้จริงเท่านั้น นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวจึงไม่ถึงขนาดตกเป็นโมฆะ กรรม คงมีผลเพียงไม่ผูกพันผู้เยาว์ ที่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวมุ่งประสงค์ที่จะ คุ้มครองเท่านั้น ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) เมื่อบันทึกข้อตกลงแบ่งปันทรัพย์สิน มรดกดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะอันจะทำให้ผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดก็สามารถยกความเสีย เพล่าแห่งโมฆะกรรมขึ้นกล่าวอ้างก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 วรรคหนึ่ง แต่มีผลเพียงไม่ ผูกพันจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้เยาว์ จึงเป็นเรื่องที่จำเลยที่ 1 เท่านั้นที่จะยกการฝ่าฝืนบทบัญญัติ ดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างเพื่อมิให้ตนต้องผูกพันตามบันทึกดังกล่าวได้ ดังนั้น โจทก์ซึ่งเป็น บุคคลภายนอกย่อมไม่มีสิทธิที่จะยกขึ้นกล่าวอ้างเพื่อเพิกถอนบันทึกข้อตกลงแบ่งปันทรัพย์สิน มรดกดังกล่าวได้

คำถาม ทายาทโดยธรรมของผู้ตายทหาข้อตกลงยกทรัพย์สินของผู้ตายให้แก่ทายาทคน หนึ่ง เป็นการสละมรดกหรือไม่ เงินช่วยเหลือผู้ตายที่ราชการให้แก่ทายาทเป็นมรดกหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6342/2556 การสละมรดกจะทาแต่เพียงบางส่วนหรือทาโดยมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาไม่ได้ ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1613 วรรคแรก และเมื่อทายาทโดยธรรมคนใดสละมรดก ผู้สืบสันดานของทายาทคนนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของตนตาม มาตรา 1615 วรรคสอง และถ้าทายาทโดยธรรมคนใดสละมรดกแก่ทายาทอื่นของเจ้ามรดกต่อไปตามมาตรา 1618 การที่ผู้คัดค้านซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ตายทาทข้อตกลงยกทรัพย์สินของผู้ตายให้แก่ผู้ร้อง จึงขัดต่อมาตรา 1613 วรรคแรก มาตรา 1615 วรรคสอง และมาตรา 1618 เพราะมีเงื่อนไขให้แก่ผู้ร้อง อันเป็นการตัดสิทธิผู้สืบสันดานของผู้คัดค้านถ้าหากมีหรือทายาทอื่นของผู้ตาย ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่เป็นการสละมรดก

คำถาม เด็กเกิดจากหญิงที่มีได้มีการสมรสกับชาย ชายซึ่งเป็นบิดาตามความจริง จะขอให้ศาลสั่งตั้งตนเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองแทนหญิงซึ่งเป็นมารดาได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 16395/2557 ผู้เยาว์เป็นบุตรเกิดจากโจทก์ซึ่งเป็นหญิงที่มีได้สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1546 ให้ถือว่าเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของหญิงนั้น เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ส่วนจาเลยที่ 1 แม้อ้างว่าเป็นบิดาของผู้เยาว์ แต่เมื่อผู้เยาว์มิได้เกิดจากบิดามารดาที่สมรสกัน การจะอ้างว่าผู้เยาว์เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายก็ต่อเมื่อบิดามารดาสมรสกัน หรือบิดาได้จดทะเบียนว่าเป็นบุตรหรือศาลพิพากษาว่าเป็นบุตร ดังนั้น เมื่อจาเลยที่ 1 มิได้มีลักษณะที่ปรากฏตามความดังกล่าว จาเลยที่ 1 จึงหาสิทธิใดๆในตัวผู้เยาว์ไม่ ทั้งนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1547 ดังนั้น โจทก์จึงเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์แต่เพียงผู้เดียว เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ให้จาเลยทั้งสองดูแลเลี้ยงดูผู้เยาว์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จาเลยทั้งสองคืนผู้เยาว์แก่โจทก์ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1567 (1) และ (4) ที่โจทก์เป็นผู้กำหนดที่อยู่ของบุตร และเรียกคืนจากบุคคลอื่นซึ่งกักบุตรไว้โดยมิชอบได้ ข้ออ้างของจาเลยทั้งสองที่ว่าดูแลผู้เยาว์ดีกว่าโจทก์ไม่อาจรับฟังได้ เพราะจาเลยทั้งสองไม่มีสิทธิใด ๆ ในตัวผู้เยาว์ไม่อาจอ้างเหตุเหนือสิทธิของโจทก์เป็นผู้ใช้อำนาจปกครองโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เยาว์ได้

คำถาม หนี้ตามคำพิพากษาที่ให้จ่ายค่าอุปการะเลี้ยงดู หากภายหลังบุคคลดังกล่าวถึงแก่ความตาย หนี้ค่าอุปการะเลี้ยงดู กองมรดกมีหน้าที่ต้องจ่ายหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 16040/2555 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1564 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "บิดามารดาต้องอุปการะเลี้ยงดูและให้การศึกษาตามสมควรแก่บุตรในระหว่างที่เป็นผู้เยาว์" อันเป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของบิดามารดาและบุตรโดยกำหนดสิทธิของผู้เยาว์ ที่จะได้รับการอุปการะเลี้ยงดูและได้รับการศึกษา และเป็นหน้าที่ของบิดามารดาที่ต้องให้การ อุปการะเลี้ยงดูและให้การศึกษาขณะที่บุตรยังคงเป็นผู้เยาว์ ซึ่ง มาตรา 1598/41 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "สิทธิที่จะได้ค่าอุปการะเลี้ยงดูนั้นจะสละหรือโอนไม่ได้และไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี" สิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับค่าอุปการะเลี้ยงดูนี้ จึงเป็นเรื่องเฉพาะตัว กล่าวคือ สิทธิที่จะได้รับค่าอุปการะเลี้ยงดูนี้ เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ทรงสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าอุปการะเลี้ยงดูก็เป็นหน้าที่เฉพาะตัวเช่นเดียวกัน หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถึงแก่ความตายสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวก็เป็นอันสิ้นสุดลงไม่ตกทอดไปยังทายาท ดังนั้นเมื่อโจทก์ถึงแก่ความตายไปแล้ว สภาพบุคคลของโจทก์ก็หมดสิ้นไป ภาระหน้าที่ในส่วนนี้จะยุติไปด้วย แม้โจทก์จะทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทไว้ก็ตาม หน้าที่ในการชำระค่าอุปการะเลี้ยงดูของโจทก์ก็ไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และมาตรา 1600 กองมรดกของโจทก์ไม่ต้องชำระค่าอุปการะเลี้ยงดูบุตรผู้เยาว์ทั้งสองให้แก่จำเลยอีกต่อไป



BANGKOK LAW
#เคียงคู่ความสำเร็จ

