



รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๓๒ ปีการศึกษา ๒๕๖๒ เล่มที่ ๑

บทบรรณาธิการ

คำถาม สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ซื้อซึ่งยังค้างชำระค่าที่ดินแก่ผู้ขายทำหนังสือโอนสิทธิเรียกร้องในที่ดินและสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อขายให้แก่ผู้รับโอน หากผู้ขายผิดสัญญา ผู้รับโอนจะฟ้องบังคับให้ผู้ขายโอนที่ดินให้แก่ตนได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๗/๒๕๖๑

สัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง พ. และ บ. มีข้อตกลงซื้อขายกันในราคา ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท ชำระมัดจำ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๖๐ สัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน พ. และ บ. มิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือลูกหนี้แต่ฝ่ายเดียว แต่ต่างฝ่ายต่างมีฐานะเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน แม้โจทก์ได้ชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีก ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ พ. เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๔ แต่ก็ยังคงเหลือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีก ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ที่ บ. ต้องชำระให้แก่ พ. พ. และ บ. จึงยังคงมีฐานะเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกันอยู่ กล่าวคือ พ. มีฐานะเป็นเจ้าหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระค่าที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือจาก บ. และเป็นลูกหนี้ที่มีหน้าที่ต้องโอนที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ บ. ขณะเดียวกัน บ. ก็เป็นลูกหนี้ที่มีหน้าที่ต้องชำระค่าที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือแก่ พ. และเป็นเจ้าหนี้ที่มีสิทธิได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก พ. เมื่อ บ. โอนสิทธิเรียกร้องในที่ดินและสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ โดยตกลงให้โจทก์เป็นผู้ชำระค่าที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เหลือแก่ พ. กรณีจึงมิใช่ บ. โอนสิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้ให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง แต่ บ. ได้โอนหนี้ให้โจทก์มาเป็นลูกหนี้ชำระค่าที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือแก่ พ. ด้วย กรณีจึงเป็นเรื่องแปลงหนี้ใหม่ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้จาก บ. มาเป็นโจทก์ ซึ่งจะต้องมีการทำสัญญาระหว่างเจ้าหนี้คือ พ. กับลูกหนี้คนใหม่คือโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๕๐ จึงจะมีผลผูกพันเจ้าหนี้คือ พ. จะเพียงแต่ทำเป็นหนังสือ

ระหว่าง บ. กับโจทก์หาข้อบ่งชี้ว่า เมื่อโจทก์ถูกหนี้คนใหม่ยังไม่ได้ทำสัญญากับ พ. เจ้าหนี้ใหม่จึงไม่เกิดขึ้น โจทก์จึงไม่มีนิติสัมพันธ์กับ พ. ไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้ พ. โอนที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ เมื่อ พ. จดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมในที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมและจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของ พ. ให้แก่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ตามพินัยกรรม โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนดังกล่าวได้

คำถาม คำบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้ลงพิมพ์โฆษณาในหนังสือพิมพ์แห่งท้องที่นับถึงวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ ๖ วัน ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และจะมีผลต่อมติที่ประชุมในวันดังกล่าวอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๙๙๖/๒๕๖๑

ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๗๕ และ ๑๑๙๕ ได้กำหนดขั้นตอนการบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นไว้ว่าต้องลงพิมพ์โฆษณาในหนังสือพิมพ์แห่งท้องที่อย่างน้อยหนึ่งคราวก่อนวันนัดประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และต้องส่งทางไปรษณีย์ตอบรับไปยังผู้ถือหุ้นทุกคนที่มีชื่อในทะเบียนบริษัทก่อนวันนัดประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน โดยมีมุ่งประสงค์ให้มีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าว่าบริษัทจะได้จัดให้มีการประชุมใหญ่ในกิจการใดที่ใด เมื่อใด เพื่อผู้ถือหุ้นจะได้มีโอกาสเตรียมตัวสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้โดยเต็มที่ เพื่อไม่ให้ผู้บริหารเอาเปรียบดำเนินการรวบรัดในการประชุมแม้ตามบทบัญญัติดังกล่าวจะมีได้บัญญัติถึงผลของการไม่ปฏิบัติตามในเรื่องคำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่จะต้องเป็นโมฆะหรือเสียเปล่าก็ตาม แต่ก็ให้สิทธิกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย โดยต้องร้องขอภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันลงมตินั้น ถ้าหากไม่มีการร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบภายในเดือนหนึ่งแล้ว มติของที่ประชุมดังกล่าวก็มีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้ ผู้ใดจะขอให้เพิกถอนไม่ได้

คำบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้ลงพิมพ์โฆษณาในหนังสือพิมพ์
แห่งท้องที่ เมื่อนับถึงวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้เพียง ๖ วัน คำบอกกล่าวเรียกประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้น จึงลงพิมพ์โฆษณาในหนังสือพิมพ์แห่งท้องที่ก่อนวันนัดประชุมไม่ครบ
เจ็ดวัน อันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๑๑๗๕ วรรคหนึ่ง ทำให้การนัดประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นจึงไม่ชอบ และเป็นผลให้มติที่ประชุมในวันดังกล่าวเป็นมติอันผิดระเบียบ
ตามมาตรา ๑๑๗๕ ซึ่งโจทก์ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถร้องขอให้
ศาลเพิกถอนเสียได้

คำถาม กรรมการของบริษัทคนหนึ่งจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๔๐/๒๕๖๑

คำว่ากรรมการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๗๒
วรรคหนึ่ง หมายถึงคณะกรรมการ มิได้หมายถึงกรรมการคนหนึ่งคนใดหรือ
หลายคน

การจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
๑๑๗๒ วรรคหนึ่ง หรือไม่ กรรมการคนหนึ่งคนใดชอบที่จะนัดเรียกประชุมกรรมการ
เพื่อพิจารณากันเสียก่อนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๑๖๒ มติของคณะกรรมการจะต้อง
ถือเอาเสียงข้างมากเป็นใหญ่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๑๖๑ การที่ผู้คัดค้านทั้งสอง
ซึ่งเป็นกรรมการเรียกประชุมใหญ่โดยมิได้กระทำตามขั้นตอนดังกล่าว การนัด
เรียกประชุมใหญ่ตลอดจนการประชุมและการลงมติจึงเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำถาม ผู้ซื้อที่ดินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลกับผู้ที่ได้ที่ดิน
ดังกล่าวโดยการรับโอนการครอบครองจากผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือได้
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ใครมีสิทธิดีกว่ากัน

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๘/๒๕๖๑

จำเลยเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินพิพาท (น.ส. ๓ ก.) มาโดยซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิแล้ว เมื่อโจทก์ไม่ได้กล่าวอ้างในคำฟ้องว่าจำเลยซื้อที่ดินพิพาทและจดทะเบียนสิทธิโดยไม่สุจริต ซึ่งนอกจากจะไม่มีประเด็นว่าจำเลยซื้อที่ดินพิพาทและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตหรือไม่แล้ว จำเลยยังได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖ ด้วยว่ากระทำการโดยสุจริต การที่โจทก์เป็นผู้ที่ได้ที่ดินพิพาทโดยการรับโอนการครอบครองจาก ม. ผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทจึงไม่อาจยกสิทธิที่ได้มาโดยการรับโอนการครอบครองขึ้นต่อสู้จำเลยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓๐/๒๕๖๑

ธนาคาร อ. เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองเพื่อขอบังคับจำนอง ศาลพิพากษาให้ธนาคาร อ. ชนะคดีและยึดที่ดินทรัพย์จำนองทั้งสองโฉนดออกขายทอดตลาด และธนาคาร อ. ประมูลซื้อทอดตลาดได้ และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ธนาคาร อ. ผู้ซื้อทอดตลาดที่ดินทั้งสองโฉนดย่อมได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ แม้ความจะปรากฏในภายหลังว่าผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองแปลง ก็ไม่สามารถใช้ยันธนาคาร อ. ผู้ซื้อทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้แล้ว เมื่อธนาคาร อ. เปลี่ยนเป็นธนาคาร ข. และโจทก์ซื้อที่ดินทั้งสองโฉนดดังกล่าวมาจากธนาคาร ข. โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์และได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวเช่นเดียวกัน เมื่อผู้ร้องไม่สามารถยกกรรมสิทธิ์ขึ้นยันธนาคาร อ. และโจทก์ได้ ผู้ร้องจึงไม่ใช่ผู้มีอำนาจพิเศษ

**นายประเสริฐ เสียงสุทวิวงศ์
บรรณาธิการ**