



รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๓๒ ปีการศึกษา ๒๕๖๒ เล่มที่ ๑๑

บทบรรณาธิการ

คำถาม ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่าห้องชุดมีเนื้อที่มากกว่าที่ระบุในสัญญาผู้ซื้อมีสิทธิบอกปิดไม่รับห้องชุดได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘๓/๒๕๖๑

บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ หมายความว่า หากเนื้อที่อสังหาริมทรัพย์น้อยหรือมากกว่าที่ระบุในสัญญาไม่เกินร้อยละห้าของเนื้อที่ทั้งหมดที่ระบุในสัญญา ผู้ซื้อจะต้องรับไว้แล้วใช้ราคาตามส่วน เว้นแต่ผู้ซื้อจะแสดงให้เห็นว่าถ้าตนทราบก่อนแล้วคงมิได้เข้าทำสัญญานั้น แต่หากเนื้อที่น้อยหรือมากกว่าที่ระบุในสัญญาตั้งแต่ร้อยละห้า กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้ซื้อว่าจะบอกปิดไม่ยอมรับหรือจะยอมรับไว้และใช้ราคาตามส่วนตามแต่จะเลือก แม้บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ จะไม่ใช้กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงยกเว้นไม่ให้นำ ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ มาใช้บังคับได้ก็ตาม แต่คู่สัญญาก็ต้องแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งและระบุไว้ในสัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาททั้งสิบระหว่างโจทก์กับจำเลยระบุไว้ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดตามส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒ ตามข้อตกลงดังกล่าวเป็นการระบุไว้เป็นการทั่วไป ไม่ได้ยกเว้นบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖ ไว้โดยชัดแจ้งว่าผู้ซื้อจะไม่ยกเรื่องเนื้อที่น้อยหรือมากกว่าที่ระบุในสัญญาตั้งแต่ร้อยละห้าขึ้นไปเป็นข้ออ้างบอกปิดไม่ยอมรับไม่ถือว่าข้อตกลงดังกล่าวยกเว้นไม่ให้นำ ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ มาใช้บังคับกรณีจึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ ดังนั้น เมื่อเนื้อที่ห้องชุดพิพาททั้งสิบมีเนื้อที่มากกว่าที่ระบุในสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิที่จะเลือกว่าจะบอกปิดไม่รับเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ วรรคหนึ่ง ซึ่งการที่โจทก์จะใช้สิทธิในทางโดยยอมเป็นไปตามอำเภอใจของโจทก์และเป็นธรรมดาอยู่เองที่โจทก์จะเลือกในทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดแก่โจทก์ซึ่งไม่มีบทกฎหมายใดห้ามมิให้โจทก์กระทำเช่นนั้น ดังนั้น ที่โจทก์ซื้อห้องชุดจากจำเลย

๓๓ ห้อง โຈท์รับโอนไปแล้ว ๑๔ ห้อง และขายให้ผู้อื่นไปแล้ว ซึ่งทุกห้องก็มีเนื้อที่มากกว่าที่ระบุในสัญญา เหตุที่โจท์ก็ไม่นิยมรับโอนห้องชุดพิพาทเพราะโจท์ก็ยังขายห้องชุดพิพาทให้ผู้อื่นไม่ได้นั้น ก็ไม่เป็นเหตุให้โจท์จะบอกปิดไม่รับห้องชุดพิพาทไม่ได้และไม่ถือว่าโจท์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

คำถาม นำหนังสือสัญญากู้เงินที่ปลอมลายมือชื่อผู้กู้มาฟ้องผู้กู้และนำสืบหรือแสดงสัญญากู้เงินดังกล่าวในการพิจารณาคดี ดังนี้ จะมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาฐานใด

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๐๗/๒๕๖๑

การที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือสัญญากู้เงินที่ปลอมลายมือชื่อของผู้เสียหายใช้หรืออ้างในการฟ้องคดีต่อศาลชั้นต้น อันเป็นความผิดฐานใช้หรืออ้างเอกสารสิทธิปลอม กับการที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือสัญญากู้เงินฉบับดังกล่าวนำสืบหรือแสดงพยานหลักฐานอันเป็นเท็จในการพิจารณาคดีอันเป็นความผิดฐานเบิกความอันเป็นเท็จและฐานนำสืบหรือแสดงพยานหลักฐานอันเป็นเท็จในการพิจารณาคดี แม้การกระทำของจำเลยที่ ๑ ตามขั้นตอนต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นการกระทำคนละวัน แต่เป็นการกระทำที่ต่อเนื่องเชื่อมโยงกันโดยมีเจตนาเดียวกันคือเพื่อให้ศาลพิพากษาให้ผู้เสียหายชำระเงินกู้ให้แก่จำเลยที่ ๑ ตามหนังสือสัญญากู้เงินที่ทำปลอมขึ้นเป็นสำคัญ การกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการกระทำความผิดเป็นความผิดต่อกฎหมายหลายบทต้องลงโทษในความผิดฐานใช้เอกสารสิทธิปลอมซึ่งเป็นกฎหมายบทที่มีโทษหนักที่สุดตาม ป.อ. มาตรา ๙๐ เพียงกระทงเดียว

คำถาม ใช้อาวุธปืนจี้ให้ส่งเงินให้ จนผู้เสียหายยอมส่งเงินให้เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาฐานใด

คำตอบ มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๔๒/๒๕๖๑

จำเลยใช้อาวุธปืนจี้ผู้เสียหายพร้อมพุดข่มขู่ผู้เสียหายให้ส่งเงินให้จนผู้เสียหายยอมส่งเงินให้แก่จำเลย การกระทำของจำเลยย่อมเป็นการชิงทรัพย์ โดยมีอาวุธอันมีลักษณะดังที่บัญญัติไว้ในอนุมาตรา (๗) แห่งประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๓๕ จึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๓๙ วรรคสอง การที่จำเลยเป็นผู้มีและใช้อาวุธปืนในการกระทำความผิด จำเลยจึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๓๙ วรรคสอง ประกอบด้วยมาตรา ๓๔๐ ตี

คำถาม หลอกหลวงผู้อื่นแต่ไม่เป็นผลให้ได้รับทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกนอกเหนือจากที่ได้รับไปแล้วจากการหลอกหลวงครั้งแรก การหลอกหลวงครั้งหลังจะเป็นความผิดฐานฉ้อโกงอีกกรรมหนึ่งหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๕๔/๒๕๖๑

เมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๗ โจทก์ให้จำเลยที่ ๑ กู้เงินจำนวน ๑๔๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากจำเลยที่ ๑ หลอกหลวงโจทก์โดยการปลอมโฉนดที่ดินของจำเลยที่ ๒ ว่าเป็นของตน และนำสำเนาโฉนดที่ดินมาวางเป็นประกันหนี้ โจทก์หลงเชื่อจึงทำสัญญากู้เงินและมอบเงิน ๑๔๐,๐๐๐ บาท ให้แก่จำเลยที่ ๑ ก็ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ กระทำความผิดฐานฉ้อโกงสำเร็จในวันดังกล่าวแล้ว แม้อต่อมาในวันเวลาเกิดเหตุตามฟ้อง (วันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘) จำเลยทั้งสองร่วมกันหลอกหลวงโจทก์อีกว่าจำเลยที่ ๒ เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๓๘๙ และขอให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ต่อไป (ปรากฏว่าขณะทำสัญญากู้เงินจำเลยที่ ๒ ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปเป็นของบุคคลอื่นแล้ว) โดยจำเลยที่ ๒ ทำสัญญาค้ำประกันหนี้เงินกู้ไว้ให้แก่โจทก์ด้วย โจทก์หลงเชื่อจึงยอมรับหลักประกันดังกล่าวและขยายระยะเวลาชำระหนี้เงินกู้ให้แก่จำเลยที่ ๑ ก็เป็นการกระทำที่เกิดขึ้นใหม่หลังจากที่จำเลยที่ ๑ กระทำความผิดฐานฉ้อโกงเมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๗ สำเร็จไปแล้ว ไม่ปรากฏว่าในการหลอกหลวงครั้งหลัง จำเลยทั้งสองได้รับทรัพย์สินจากโจทก์เพิ่มเติมอีกนอกเหนือเงินกู้จำนวน ๑๔๐,๐๐๐ บาท ที่ได้รับไปแล้ว แม้ว่าโจทก์จะทำสัญญากู้เงินฉบับใหม่กับจำเลยที่ ๑ แต่ก็เพียงขยายเวลาชำระหนี้เงินกู้ให้แก่จำเลยที่ ๑ เท่านั้น หากได้ทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในสัญญากู้เงินฉบับเดิมแต่อย่างใดไม่ ทั้งปรากฏว่าโจทก์ได้นำสัญญากู้เงินดังกล่าวไปฟ้องและศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองชำระหนี้เงินกู้แก่โจทก์แล้ว การกระทำของจำเลยทั้งสองเมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ จึงไม่ได้มีผลให้โจทก์หรือทำให้โจทก์ทำ ถอนหรือทำลายเอกสารสิทธิอันจะเป็นความผิดฐานฉ้อโกงตามกฎหมาย

โจทก์ไม่ได้ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยทั้งสองในความผิดฐานฉ้อโกงเมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๗ และการกระทำของจำเลยทั้งสองเมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ สามารถแยกต่างหากจากการกระทำเมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๗ ได้ ไม่ใช่การกระทำผิดต่อเนื่องและถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสองได้ไปซึ่งทรัพย์สินคือเงิน ๑๔๐,๐๐๐ บาท จากโจทก์แล้ว การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงไม่ครบองค์ประกอบความผิดฐานฉ้อโกงตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๔๑

คำถาม ใช้ขวานฟันผู้อื่นจนถึงแก่ความตาย เหตุเกิดที่บริเวณใต้ถุนบ้านของผู้กระทำ ความผิด แล้วลากศพผู้ตายจากใต้ถุนบ้านไปไว้ที่ถนนสาธารณะหน้าบ้าน เปลี่ยนดินกับ ขี้เถ้ากลบคราบเลือดของผู้ตาย จะมีความผิดฐานเคลื่อนย้ายศพเพื่อปิดบังเหตุแห่งการตาย ตาม ป.อ. มาตรา ๑๙๙ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๗๘/๒๕๕๕

จำเลยใช้ขวานของกลางเป็นอาวุธฟันศีรษะและใบหน้าของผู้ตายหลายครั้ง เป็นเหตุ ให้ผู้ตายถึงแก่ความตาย เหตุเกิดที่บริเวณใต้ถุนบ้านของจำเลย หลังจากนั้นจำเลยลากศพ ผู้ตายจากใต้ถุนบ้านไปไว้ที่ถนนสาธารณะหน้าบ้าน ห่างจากจุดเกิดเหตุประมาณ ๓๐ เมตร และเปลี่ยนดินกับขี้เถ้ากลบคราบเลือดของผู้ตาย

คดีมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า การกระทำของจำเลยเป็นความผิดฐาน เคลื่อนย้ายศพเพื่อปิดบังการตายหรือเหตุแห่งการตาย และเพื่ออำพรางคดีหรือไม่

เห็นว่า ปราบกฏร่องรอยการเปลี่ยนดินกับขี้เถ้ากลบคราบเลือดของผู้ตายที่บริเวณใต้ถุน บ้านของจำเลยอย่างชัดเจน เห็นได้ว่าจำเลยกระทำเช่นนั้นเพื่อปิดบังและอำพรางการกระทำ ความผิดของตน ดังนั้น การที่จำเลยลากศพผู้ตายไปไว้ที่ถนนสาธารณะหน้าบ้านห่างออกไป ประมาณ ๓๐ เมตร แม้บริเวณนั้นไม่อาจปิดบังการตายได้ ก็เป็นการกระทำเพื่อปิดบังเหตุ แห่งการตายและเพื่ออำพรางการกระทำความผิดของตนด้วย ประกอบกับจำเลยให้การ รับสารภาพในความผิดฐานนี้มาตั้งแต่ต้น การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานเคลื่อนย้าย ศพเพื่อปิดบังเหตุแห่งการตายและเพื่ออำพรางคดี จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมาย อาญา มาตรา ๑๙๙ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๑๕๐ ทวิ วรรคสอง ด้วย

หมายเหตุ ปัจจุบันให้ดูมาตรา ๓๖๖/๓ ประกอบด้วย

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ