



รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๓ ปีการศึกษา ๒๕๖๓ เล่มที่ ๔

บทบรรณาธิการ

คำถาม บุคคลซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาจะยกสิทธิของตนเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือบุคคลผู้รับโอนที่ดินจากบุคคลดังกล่าวมาได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๔๐/๒๕๖๒

จำเลยซื้อขายที่ดินพิพาทโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นิติกรรมดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ผู้ขายได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้เข้าครอบครองปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ แต่การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทกรณีดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเมื่อยังมีได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น จำเลยจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าบุคคลภายนอกกระทำการโดยไม่สุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๓๐๐

ในการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทตามคำสั่งศาลชั้นต้น กองทุนรวม บ. ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอกย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้กระทำการโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖ จำเลยกล่าวอ้างว่ากองทุนรวม บ. และโจทก์ร่วมกันกระทำการโดยไม่สุจริตจึงมีภาระการพิสูจน์

กองทุนรวม บ. ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และโจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทต่อมา ซึ่งถือว่าเป็นผู้สืบสิทธิของกองทุนรวม บ. ได้กระทำการรับโอนไว้โดยสุจริตเช่นกัน กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของกองทุนรวม บ. และของโจทก์ย่อมได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ การที่จำเลยซึ่งซื้อที่ดินพิพาทและเข้าทำประโยชน์ปลูกบ้านอยู่อาศัยจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้กองทุนรวม บ. บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินพิพาท

โดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและต่อผู้โจทก์ซึ่งเป็นผู้สืบสิทธิโดยสุจริตได้ และการที่จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่วันที่กองทุนรวม บ. โอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ถึงวันที่จำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ออกจากที่ดินพิพาทยังไม่ครบ ๑๐ ปี จำเลยย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ในช่วงหลังนี้ ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทแล้วแต่จำเลยยังคงเพิกเฉยยอมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยและบริวารให้ออกจากที่ดินพิพาทได้ ทั้งมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินพิพาทได้ด้วย

คำถาม เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมซึ่งมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะ หากต่อมาที่ดินซึ่งถูกล้อมมีทางออกอื่นไปถึงทางสาธารณะได้ แต่การใช้ทางจำเป็นมีความสะดวกกว่า ดังนี้ เจ้าของที่ดินที่ล้อมมีอำนาจฟ้องขอให้ยกเลิกทางจำเป็นหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๙/๒๕๖๒

กรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงใดจะขอผ่านที่ดินแปลงอื่นเพื่อเป็นทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้นั้น ต้องเป็นกรณีที่ที่ดินแปลงนั้นไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ เดิมจำเลยทั้งห้าฟ้องโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามให้เปิดทางจำเป็นเพื่อใช้เป็นทางผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะ โดยอ้างว่าที่ดินของจำเลยทั้งห้าถูกที่ดินของโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามและที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ ดังนี้ จำเลยทั้งห้าจึงมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง แต่หากต่อมาที่ดินแปลงดังกล่าวมีทางออกอื่นไปถึงทางสาธารณะได้ ความจำเป็นในการใช้ทางจำเป็นก็ไม่ต้องมีอีกต่อไป ข้อจำกัดทรัพย์สินเกี่ยวกับทางจำเป็นก็ย่อมหมดไปด้วย เมื่อปรากฏว่าสะพานคอนกรีตข้ามคลองตาดตที่เชื่อมต่อกับที่ดินของจำเลยทั้งห้ากับถนนลาดยางเลียบบคลองตาดตนั้นเป็นถนนสาธารณะมีความกว้างถึง ๖ เมตร กรณียอมฟังได้ว่าปัจจุบันที่ดินของจำเลยทั้งห้ามีทางออกอื่นไปถึงทางสาธารณะแล้วจำเลยทั้งห้าย่อมไม่มีสิทธิใช้ทางพิพาทในที่ดินของโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามเป็นทางจำเป็นเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะตามกฎหมาย ส่วนที่จำเลยทั้งห้าอ้างว่าทางพิพาทมีความสะดวกในการเดินทางมากกว่านั้นก็มิอาจใช้เป็นข้ออ้างเพื่อให้ทางพิพาทยังคงเป็นทางจำเป็นตลอดไป ทั้งที่เหตุแห่งการได้มาซึ่งทางจำเป็นตามกฎหมายของจำเลยทั้งห้าหมดสิ้นไปแล้ว โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามจึงมีอำนาจฟ้องขอให้ยกเลิกทางจำเป็นได้

โดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและต่อผู้โจทก์ซึ่งเป็นผู้สืบสิทธิโดยสุจริตได้ และการที่จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่วันที่กองทุนรวม บ. โอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ถึงวันที่จำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ออกจากที่ดินพิพาทยังไม่ครบ ๑๐ ปี จำเลยย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ในช่วงหลังนี้ ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทแล้วแต่จำเลยยังคงเพิกเฉยยอมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยและบริวารให้ออกจากที่ดินพิพาทได้ ทั้งมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินพิพาทได้ด้วย

คำถาม เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมซึ่งมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะ หากต่อมาที่ดินซึ่งถูกล้อมมีทางออกอื่นไปถึงทางสาธารณะได้ แต่การใช้ทางจำเป็นมีความสะดวกกว่า ดังนี้ เจ้าของที่ดินที่ล้อมมีอำนาจฟ้องขอให้ยกเลิกทางจำเป็นหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๙/๒๕๖๒

กรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงใดจะขอผ่านที่ดินแปลงอื่นเพื่อเป็นทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้นั้น ต้องเป็นกรณีที่ที่ดินแปลงนั้นไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ เดิมจำเลยทั้งห้าฟ้องโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามให้เปิดทางจำเป็นเพื่อใช้เป็นทางผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะ โดยอ้างว่าที่ดินของจำเลยทั้งห้าถูกที่ดินของโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามและที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ ดังนี้ จำเลยทั้งห้าจึงมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง แต่หากต่อมาที่ดินแปลงดังกล่าวมีทางออกอื่นไปถึงทางสาธารณะได้ ความจำเป็นในการใช้ทางจำเป็นก็ไม่ต้องมีอีกต่อไป ข้อจำกัดทรัพย์สินเกี่ยวกับทางจำเป็นก็ย่อมหมดไปด้วย เมื่อปรากฏว่าสะพานคอนกรีตข้ามคลองตาคดที่เชื่อมต่อที่ดินของจำเลยทั้งห้ากับถนนลาดยางเรียบคลองตาคดนั้นเป็นถนนสาธารณะมีความกว้างถึง ๖ เมตร กรณียอมฟังได้ว่าปัจจุบันที่ดินของจำเลยทั้งห้ามีทางออกอื่นไปถึงทางสาธารณะแล้วจำเลยทั้งห้าย่อมไม่มีสิทธิใช้ทางพิพาทในที่ดินของโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามเป็นทางจำเป็นเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะตามกฎหมาย ส่วนที่จำเลยทั้งห้านำสืบว่าทางพิพาทมีความสะดวกในการเดินทางมากกว่านั้นก็มิอาจใช้เป็นข้ออ้างเพื่อให้ทางพิพาทยังคงเป็นทางจำเป็นตลอดไป ทั้งที่เหตุแห่งการได้มาซึ่งทางจำเป็นตามกฎหมายของจำเลยทั้งห้าหมดสิ้นไปแล้ว โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสามจึงมีอำนาจฟ้องขอให้ยกเลิกทางจำเป็นได้

ทรัพย์มรดกจากสำนักงานที่ดินแต่โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ จึงพ้นกำหนด ๑ ปี นับแต่เมื่อได้รู้ หรือความได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก ฟ้องโจทก์ทั้งสองเป็นอันขาดอายุความ

คำถาม ผู้ค้าประกันถึงแก่ความตายไปก่อนลูกหนี้ผิดนัด สิทธิหน้าที่ความรับผิดตามสัญญาค้ำประกันเป็นมรดกตกทอดไปยังทายาทของผู้ค้าประกันหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๖๓/๒๕๖๒

จำเลยที่ ๑ ทำสัญญากู้ยืมเงินและรับเงินกู้ยืม ๔๐,๐๐๐ บาท ไปจากโจทก์แล้วในวันทำสัญญา หนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ จึงเป็นอันสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๔๑ วรรคหนึ่ง จำเลยที่ ๒ และ ส. ผู้ค้าประกัน ย่อมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้เพื่อชำระหนี้ในเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ นั้นตามมาตรา ๖๔๐ วรรคหนึ่ง ผู้ค้าประกันหาได้มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติต่อเจ้าหนี้โดยอาศัยความสามารถหรือคุณสมบัติบางอย่างซึ่งต้องกระทำเป็นการเฉพาะตัวไม่ จึงถือได้ว่าเป็นความผูกพันต่อเจ้าหนี้ในทางทรัพย์สินเท่านั้น ผู้ค้าประกันจะหลุดพ้นจากความรับผิดต่อเมื่อหนี้ของลูกหนี้จะรับสิ้นไปตามมาตรา ๖๔๔ แม้ภายหลังทำสัญญาค้ำประกันจะได้ความว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ ต่างไม่ถือเอากำหนดเวลาในการชำระหนี้ตามสัญญาเป็นข้อสำคัญอีกต่อไป อันมีความหมายว่าสัญญากู้ยืมเงินเป็นสัญญาที่มีได้กำหนดเวลาชำระหนี้ไว้ แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ผิดนัดในเวลาต่อมาและโจทก์บอกเลิกสัญญา ซึ่งเป็นเวลาภายหลังจากวันที่ ส. ถึงแก่ความตายไปแล้วก็ตาม แต่เมื่อหนี้กู้ยืมดังกล่าวยังคงมีอยู่อย่างสมบูรณ์ตั้งแต่ก่อนวันที่ ส. จะถึงแก่ความตาย และสัญญาค้ำประกันก็หาได้ระงับไปเพราะความตายของ ส. ไม่ สิทธิหน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ ตามสัญญาค้ำประกันที่ ส. ทำกับโจทก์จึงเป็นกองมรดกของผู้ตายและตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๙ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๖๐๐ โจทก์จึงชอบที่จะฟ้องจำเลยที่ ๓ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. เพื่อบังคับตามสิทธิเรียกร้องของตนที่มีและได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินในกองมรดกของ ส. ตามมาตรา ๑๗๓๔ และมาตรา ๑๗๓๗

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์

บรรณาธิการ