

## บทบรรณาธิการ

หนังสือรวมคำบรรยายเล่มนี้เป็นเล่มที่ ๑ ของภาคหนึ่ง สมัยที่ ๖๙ สำนักอบรมศึกษาภูมายແຮງเนติบัณฑิตยสภา ยินดีต้อนรับนักศึกษาทุกคนที่มาศึกษา ณ สถาบันนี้

สำนักอบรมศึกษาภูมายແຮງเนติบัณฑิตยสภา ได้ทำการสอบข้อเขียนความรู้ชั้นเนติบัณฑิตภาคสอง สมัยที่ ๖๙ ผลการสอบภาคสอง ดังนี้

๑. กลุ่มวิชาภูมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผู้เข้าสอบจำนวน ๗,๕๗๘ คน ผู้สอบได้จำนวน ๑,๗๓๘ คน (คิดเป็นร้อยละ ๒๓.๔๖)

ผู้ที่ได้คะแนนสูงสุด ชื่อ นายนพพล อุดมศิลป์ จบนิติศาสตร์จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง สอบได้ ๘๘ คะแนน

๒. กลุ่มวิชาภูมายวิธีพิจารณาความอาญา ผู้เข้าสอบจริงจำนวน ๗,๖๔๙ คน ผู้สอบได้จำนวน ๒,๔๗๖ คน (คิดเป็นร้อยละ ๓๒.๓๗)

ผู้ที่ได้คะแนนสูงสุด ชื่อ นายวรรษุทธ บุญเพ็ง จบนิติศาสตร์จากมหาวิทยาลัยมหาสารคาม สอบได้ ๘๔ คะแนน

๓. ผู้สอบได้กลุ่มวิชาภูมายวิธีพิจารณาความแพ่งและกลุ่มวิชาภูมายวิธีพิจารณาความอาญา จำนวน ๖๐๓ คน ผู้ที่ได้คะแนนสูงสุด นางสาวเมษรีวีเจ้มแจ้ง จบนิติศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้คะแนนกลุ่มวิชาภูมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ๘๓ คะแนน กลุ่มวิชาภูมายวิธีพิจารณาความอาญา ๗๗ คะแนน สอบได้คะแนนรวม ๑๖๐ คะแนน

คำถาม สัญญาจะขายที่ดินและอาคารชุดผู้จะขายจะโอนหนี้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาให้แก่บุคคลอื่น โดยผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิเรียกว่าองและภาระหนี้ต่อจากลูกค้า ผู้จะซื้อห้องชุดดังกล่าวทุกรายจากผู้จะขายนั้น จะใช้วิธีการแบบโอนสิทธิเรียกว่า.org ระหว่างดำเนินการได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาไว้กาวนิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาไว้ที่ ๑๔๒/๒๕๕๗ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพากษ่าว่า โจทก์กับจำเลยที่ ๑ เป็นสัญญาต่างตอบแทน ฐานะของโจทก์และจำเลยที่ ๑ ต่างเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน ไม่มีฝ่ายใดเป็นเจ้าหนี้หรือลูกหนี้แค่ฝ่ายเดียว

เมื่อจำเลยที่ ๑ จะขายที่ดินพร้อมอาคารชุดซึ่งรวมห้องชุดพิพากษ์จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ และจะโอนหนี้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างจำเลยที่ ๑ กับโจทก์ไปยังจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จะใช้วิธีการแบบโอนสิทธิเรียกร้องกรรมดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖ หาได้ไม่ แม้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ มิได้ดำเนินการเปลี่ยนสัญญากับลูกค้าผู้จองซื้อห้องชุดกับจำเลยที่ ๑ ภายในเวลาที่กำหนดไว้แม้แต่รายเดียว ก็มีผลเพียงแค่จำเลยที่ ๑ ไม่หลุดพันจากความรับผิดเพราะหนี้เดิมมิได้รับไป แต่ข้อตกลงให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ รับโอนที่ดินพร้อมอาคารชุดพิพากษาไปทั้งโครงการรวมทั้งสิทธิเรียกร้องและการหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการที่จำเลยที่ ๑ มีต่อลูกค้าทุกรายรวมทั้งโจทก์เข้าลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกรวมอยู่ด้วย การที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ ๑ ไม่ได้คัดค้านการโอนที่ดินพร้อมอาคารชุดตลอดทั้งโอนสิทธิและหน้าที่ภาระความผูกพันต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าผู้จองซื้อห้องชุดระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ และโจทก์มีพฤติกรรมว่าเข้าถือเอกสารโดยการทางตามให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ชำระหนี้แก่นั้นด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว จึงต้องบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ เมื่อจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ปฏิเสธไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพากษาให้แก่โจทก์ภัยในกำหนดเวลาที่โจทก์บอกกล่าวทางตาม ยอมเป็นการผิดสัญญา จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จะยกเรื่องที่ยังไม่ได้เปลี่ยนสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นซื้อจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เป็นผู้จะขายมาปฏิเสธความรับผิดไม่ได้

คำถ้า ขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ให้แก่ผู้ซื้อด้วยไม่ได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้ขายส่งมอบการครอบครองให้ผู้ซื้อ หากผู้ขายนำที่ดินไปจำนอง ผู้รับจำนองสูญเสีย ผู้ซื้อมีสิทธิขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาภัยการนิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาภัยการที่ ๕๕๗/๒๕๕๗ จ. มาตราจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๑ ขายที่ดินพิพากษาแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ตามลำดับโดยไม่ได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่การที่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ได้เข้ามาครอบครองที่ดินพิพากษาแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ยอมทำให้ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ โดยไม่จำต้องจดทะเบียนการได้มา ซึ่ง

ต่อมา พ. ยกที่ดินพิพากเปลงที่ ๑ ให้แก่โจทก์ จึงทำให้โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพากทั้งสองแปลง เมื่อจำเลยที่ ๑ ผู้จำนำของมิใช่เจ้าของที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ นำที่ดินไปจำนำของแก่จำเลยที่ ๒ จึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๔ การจำนำของจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ได้จริง โดยไม่ต้องคำนึงว่า จำเลยที่ ๒ รับจำนำของโดยสุจริตหรือไม่ เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๗๘ วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และการที่โจทก์เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยทางนิติกรรมจึงไม่อยู่ในบังคับของบทัญญติดตั้งกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิที่ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียน จำนำของเฉพาะส่วนมิให้ครอบไปถึงที่ดินพิพากเปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ของโจทก์ได้ (มีคำพิพากษาฎีกាដี ๗๑๔/๒๕๓๘ วินิจฉัยเช่นกัน)

**หมายเหตุ** ถ้าได้สิทธิครอบครองมาโดยการแย่งการครอบครองมีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกานี้ ๔๙๗/๒๕๓๘** ที่ดินพิพากเปลงที่ ๑ ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์มีเพียง น.ส.๓ บุคคลจะพึงมีสิทธิเหนือที่ดินพิพากอย่างมากก็เพียงแต่สิทธิครอบครอง แม่โจทก์จะได้สิทธิครอบครองโดยการแย่งการครอบครอง แต่การได้มาของโจทก์มิได้จดทะเบียน โจทก์จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๗๘ วรรคสอง

**คำตาม** การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ จะมีผลบังคับกันได้หรือไม่และผูกพันทายาทของเจ้าของที่ดินหรือไม่ และจะพ้องบังคับให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกานี้ ๖๐๕๔/๒๕๕๗ ป.** ผู้ด้วยให้จำเลยมีสิทธิเหนือพื้นดินด้วยการปลูกบ้านอาศัยอยู่บนที่ดินได้จนตลอดชีวิตของจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๑๐ และ ๑๙๑๒ สิทธิเหนือพื้นดินถือเป็นทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันทำให้ไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๗๘ วรรคหนึ่ง แต่ก็ใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิและต่อกันด้วยทักษิ่งเป็นทายาทของผู้ด้วยตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙ และ ๑๖๐ โจทก์ฟ้องข้อไล่จำเลย  
และบริวารให้ออกไปจากบ้านและที่ดินไม่ได้ ทั้งมิใช่เป็นกรณีที่จำเลยได้สิทธิเหนือพื้นดินโดย  
ไม่มีกำหนดเวลาอันจะทำให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ ตามประมวล  
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓

การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำให้ไม่บริบูรณ์ โดยไม่ปรากฏว่ามีข้อตกลงกันเป็นพิเศษหรือ  
มีสัญญาต่างตอบแทนระหว่างผู้ด้วยกันจำเลยว่าจะไปจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน  
จำเลยจึงไม่อาจขอให้บังคับโจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินเพื่อให้เป็นทรัพย์สิทธิที่  
สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙ วรรคหนึ่งได้ สิทธิเหนือ  
พื้นดินบนที่ดินของจำเลยคงผูกพันและบังคับโจทก์ได้ในฐานะบุคคลสิทธิ คำพิพากษาศาล  
ชั้นต้นที่ให้โจทก์จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่จำเลย จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายที่เป็นปัญหาขึ้น  
กฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้คู่ความไม่ภักดีกันอย่างขึ้น  
กันก็ตามได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๔) ประกอบมาตรา  
๒๔๖ และ ๒๔๗

คำถellung โทรศัพท์ไปด่าก่าว่าผู้อื่นซึ่งอยู่ห่างไกลกันคนละอำเภอ จะเป็นความผิด  
ฐานดูหมิ่นซึ่งหน้าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกานี้ ๗๗/๒๔๕๗ โจทก์ฟ้องว่า จำเลยกระทำการมิได้  
ฐานดูหมิ่นผู้อื่นซึ่งหน้า ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๙๓ แต่  
ทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่าจำเลยโทรศัพท์ไปหาผู้เสียหาย ด่าว่าและทวงเอกสารจาก  
ผู้เสียหาย ขณะเกิดเหตุผู้เสียหายอยู่ที่สถานีบริการขนส่ง (บขส.) ตำบลท้ายช้าง  
อำเภอเมืองพังงา จังหวัดพังงา จำเลยอยู่ที่สวนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลนที่ ๒  
ตำบลกะโน อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา ซึ่งเป็นสถานที่ห่างไกลกันคนละอำเภอ  
แต่องค์ประกอบความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๙๓ นั้น ถ้าเป็นการ  
กล่าวด้วยวาจา ผู้กระทำการล่วง慢ท่านที่มีภารกิจล่าดูหมิ่น ดังนั้น ข้อเท็จจริง  
เจตนารวมป้องกันเหตุร้ายที่อาจเข้าถึงตัวกันทันทีที่มีภารกิจล่าดูหมิ่น ดังนั้น ข้อเท็จจริง  
ที่โจทก์นำสืบจึงยังไม่เข้าองค์ประกอบความผิดฐานดูหมิ่นผู้อื่นซึ่งหน้า

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์  
บรรณาธิการ