



## บทบรรณาธิการ

**คำถาม** รับซื้อสลากกินแบ่งรัฐบาลที่ถูกรางวัลไว้โดยสุจริตจากท้องตลาดไม่ทราบว่า เป็นสลากกินแบ่งของผู้คนที่หายไป และนำไปขึ้นเงินต่อสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลตามปกติ ฐานะของผู้ค้า จะเป็นการละเมิดต่อเจ้าของสลากกินแบ่งและต้องคืนเงินที่รับมาหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๗/๒๕๓๑**

โจทก์มอบสลากกินแบ่งรัฐบาลให้จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ช่วยตรวจรางวัลแล้วสลากกินแบ่ง ของโจทก์ซึ่งถูกรางวัลได้หายไป ปรากฏภายหลังว่าจำเลยที่ ๓ นำสลากกินแบ่งดังกล่าวไปขาย ให้แก่จำเลยที่ ๕ ผู้ค้าสลากกินแบ่งรัฐบาลอยู่ที่สี่แยกคอกวัวซึ่งเป็นที่ชุมนุมแห่งการค้าสลาก กินแบ่งรัฐบาลปัจจุบันนี้เป็นทั้งที่ซื้อขายสลากกินแบ่งและรับซื้อสลากกินแบ่งที่ถูกรางวัลโดย ทั่วไป และจำเลยที่ ๕ ได้รับซื้อไว้โดยเปิดเผย ทั้งไม่ทราบว่าเป็นสลากกินแบ่งของโจทก์ที่หายไป และนำไปขึ้นเงินต่อสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลด้วยตนเองแล้ว ถือได้ว่าจำเลยที่ ๕ ซื้อ สลากกินแบ่งโดยสุจริตในท้องตลาด จำเลยที่ ๕ ไม่ได้กระทำละเมิดต่อโจทก์และไม่จำเป็นต้องคืนเงิน ที่รับมาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๒ (คดีนี้ศาลพิพากษาให้จำเลยที่ ๓ รับผิดต่อโจทก์)

**คำถาม** ว่าจ้างให้บุคคลอื่นรื้อผนังอาคารไม้ซึ่งเป็นผนังร่วมระหว่างบ้านของผู้อื่นเพื่อจะ ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโดยไม่ขออนุญาตจากเจ้าของบ้านซึ่งใช้ผนังร่วมกัน จะมีความผิดฐาน บุกรุกหรือทำให้เสียหายหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๑/๒๕๕๘**

จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นภริยาของจำเลยที่ ๒ ซื้อมบ้านเลขที่ ๗ ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องแถวไม้ และใช้ผนังอาคารไม้ทั้งสองด้านร่วมกันกับบ้านเลขที่ ๕ และบ้านเลขที่ ๙ - ๑๐ ของโจทก์ร่วม จำเลยทั้งสองต้องการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารของจำเลยที่ ๑ เพื่อขยายกิจการค้าขายเครื่องสำอาง จึงได้ว่าจ้างให้ ข. ดำเนินการปรับปรุงโดยจำเลยทั้งสองได้ว่าจ้างให้ ข. รื้อผนังอาคารไม้ซึ่งเป็น ผนังร่วมทั้งสองด้านโดยผลการโดยไม่ได้ขออนุญาตจากโจทก์ร่วมหรือแจ้งการรื้อถอนผนัง อาคารไม้ซึ่งเป็นผนังร่วมทั้งสองด้านให้โจทก์ร่วมทราบก่อนแต่อย่างใด การกระทำของจำเลย ทั้งสองจึงเป็นการร่วมกันเข้าไปในบ้านเลขที่ ๕ และบ้านเลขที่ ๙ - ๑๐ ทั้งสองหลังซึ่ง เป็น อสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ร่วมเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นแต่บางส่วน หรือเข้าไป กระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ร่วมโดยปกติสุข เป็น ความผิดตาม ป.อ. มาตรา ๓๖๒ และเป็นการเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ร่วมโดยไม่มี





เหตุอันสมควร ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา ๓๖๔ อีกบทหนึ่งด้วย และเมื่อจำเลยทั้งสองร่วมกระทำผิดด้วยกันตั้งแต่สองคนขึ้นไป การกระทำของจำเลยทั้งสองในความผิดฐานบุกรุกจึงเป็นความผิดตาม ป.อ. มาตรา ๓๖๕ (๒) ประกอบมาตรา ๓๖๒ และมาตรา ๓๖๔

การที่จำเลยทั้งสองว่าจ้างให้ ช. ปรับปรุงอาคารบ้านเลขที่ ๗ ของตนด้วยการก่อสร้างเป็นผนังปูนแทนผนังร่วมไม้ทั้งสองด้านโดยต้องรื้อถอนผนังอาคารไม้เดิมซึ่งเป็นผนังร่วมกับอาคารบ้านเลขที่ ๕ และบ้านเลขที่ ๙ - ๑๐ ของโจทก์ร่วมทั้งสองหลังยอมเป็นการทำให้เสียหายทำลาย ทำให้เสื่อมค่าหรือทำให้ไร้ประโยชน์ซึ่งผนังอาคารไม้ทั้งสองด้านของโจทก์ร่วมซึ่งเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย จึงเป็นความผิดฐานทำให้เสียหายทรัพย์ตาม ป.อ. มาตรา ๓๕๘ อีกบทหนึ่ง

จำเลยทั้งสองร่วมกันว่าจ้างให้ ช. ซ่อมแซมปรับปรุงบ้านเลขที่ ๗ ของจำเลยที่ ๑ โดยให้หรือฝาผนังร่วมซึ่งเป็นผนังไม้ทั้งสองด้าน และคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอยู่ตลอด จึงทราบว่าการไม่ฉาบปูนผนังอิฐทางด้านบ้านเลขที่ ๕ และเลขที่ ๙ - ๑๐ ของโจทก์ร่วมเป็นสาเหตุที่ทำให้มีน้ำรั่วซึมเวลาฝนตก การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงเป็นการสมคบร่วมกันกระทำการรื้อถอนผนังอาคารร่วมทั้งสองด้านซึ่งโจทก์ร่วมเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงเป็นตัวการร่วมกันกระทำความผิดตามมาตรา ๘๓ หาใช่เป็นเพียงผู้ช่วยให้ ช. กระทำความผิดตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายอาญาไม่

**คำถาม** ข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองระหว่างผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของตนเองแก่ผู้รับจำนอง ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดหากบังคับจำนองได้เงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ จะมีผลผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองด้วยหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๒๓/๒๕๕๘**

จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับโอนที่ดินอันเป็นทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่แก่โจทก์ตามคำพิพากษาจากจำเลยที่ ๒ โดยมีข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ข้อ ๖ ระบุว่า “เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับหนี้อุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้วก็ดี...เงินยังขาดจำนวนเท่าใด ผู้จำนองและลูกหนี้ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ” และปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาในส่วนที่จำเลยที่ ๓ จะต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษา

มีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะอาศัยข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ข้อ ๖ ดังกล่าวบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๓ ตามคำพิพากษาได้หรือไม่





เห็นว่า สัญญาต่อทำหนังสือสัญญาจำนองที่ดินดังกล่าวข้อ ๒ เป็นเพียงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งมีผลผูกพันและบังคับได้แต่เฉพาะระหว่างคู่สัญญาในลักษณะบุคคลสิทธิ มิใช่เป็นทรัพย์สินที่จะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินซึ่งจำนอง จำเลยที่ ๓ เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจากจำเลยที่ ๒ มิได้มีนิติสัมพันธ์อันก่อให้เกิดสิทธิหรือหน้าที่อันใดกับโจทก์อย่างในฐานะผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมในหนี้ตามคำพิพากษา ความรับผิดชอบของจำเลยที่ ๓ ที่มีอยู่แก่โจทก์ย่อมมีอยู่เพียงที่ทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงตามสัญญาต่อทำหนังสือสัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ดังกล่าวมาเพื่อบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๓ ตามคำพิพากษานอกเหนือไปจากทรัพย์สินซึ่งจำนองได้

**หมายเหตุ** กรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของตนเองอาจมีข้อตกลงยกเว้นบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๓ ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระหากมีข้อตกลงให้ผู้จำนองรับผิดชอบในหนี้เกินกว่าทรัพย์สินซึ่งจำนอง ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา ๗๒๗/๑

**คำถาม** ผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในทางภาระจำยอมหรือไม่ และในทางตรงกันข้าม เจ้าของที่ดินภาระทรัพย์จะยกเรื่องภาระจำยอมสิ้นไปแล้ว เพราะมิได้ใช้สืบปีให้ผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์ จดทะเบียนปลดภาระจำยอมในที่ดิน ได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๘๗/๒๕๕๘**

ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมไซ้ ท่านว่าภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นซึ่งหมายความว่า ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์เสมอไม่ว่าจะโอนสามยทรัพย์ให้ผู้ใด เว้นแต่กรณีภาระจำยอมได้มาโดยนิติกรรมและนิติกรรมที่ก่อตั้งภาระจำยอมได้จำกัดไว้ว่าให้ภาระจำยอมระงับไปเมื่อมีการโอนสามยทรัพย์ไปยังบุคคลอื่น ก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงนั้น

ผู้ร้องได้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ ๒๒๑๗๗ และ ๒๐๖๓๔ มาจากโจทก์ที่ ๑ โดยมีใช้เป็นนิติกรรมอำพราง ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทของจำเลยย่อมติดไปกับที่ดินสามยทรัพย์ที่โอนด้วย ผู้ร้องจึงมีสิทธิใช้ประโยชน์ในทางภาระจำยอมได้ ในกรณีเช่นนี้กฎหมายไม่เปิดช่องให้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนสามยทรัพย์ สามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลให้รับรองสิทธิในภาระจำยอมได้ เพราะการเสนอคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕ นั้น ต้องมีกฎหมายสนับสนุนด้วย ปัญหาเรื่องอำนาจในการเสนอคำร้องขอเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นอ้าง ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗





### คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๔/๒๕๕๘

เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ได้มีการจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๐๕๑๒, ๑๑๐๕๑๔, ๑๑๐๕๑๗, ๑๔๐๔๐๕, ๑๔๐๔๐๖ และ ๑๔๐๔๐๗ ได้สิทธิภาระจำยอมเรื่องทางเดินในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๘๕๓๖ และ ๑๓๑๒๘๗ ตามข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม ต่อมาวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ จำเลยได้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๘๕๓๖ และ ๑๓๑๒๘๗ อันมีสิทธิภาระจำยอมติดอยู่ ครั้นวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๑ โจทก์ได้ซื้อที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์รวม ๖ โฉนดดังกล่าว ปี ๒๕๕๒ จำเลยก่อสร้างรั้วคอนกรีตปิดทางภาระจำยอม ที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์รวม ๖ โฉนด เป็นที่ว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ เมื่อโจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าวและไม่สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้ จึงฟ้องจำเลยให้รื้อถอนรั้วกำแพงคอนกรีต

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยยกข้ออ้างภาระจำยอมสิ้นไปเพราะมิได้ใช้สิบปีขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ได้หรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า โจทก์ซื้อที่ดินสามยทรัพย์เมื่อปี ๒๕๕๑ ขณะที่ยังไม่ได้มีการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม จำเลยไม่อาจยกข้ออ้างภาระจำยอมสิ้นไปขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วได้นั้น

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง บัญญัติว่า "...สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว" นั้น หมายความว่าถึงกรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น กรณีตามที่โจทก์อ้างเป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์ ส่วนภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทอนสิทธิจึงมิใช่การได้เดียวกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินประเภทเดียวกับสิทธิของบุคคลภายนอกที่ยังไม่จดทะเบียน แต่เป็นกรณีที่มีนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของผู้ขายเดิมอันเป็นสามยทรัพย์ เมื่อผู้ขายเดิมได้อนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์แก่โจทก์แล้ว ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๓ วรรคหนึ่งซึ่งภาระจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภาระจำยอมหรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๙๗ และ ๑๓๙๙ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าภาระจำยอมได้สิ้นไปแล้วเพราะมิได้ใช้สิบปี จำเลยจึงมีสิทธิฟ้องแย้งบังคับให้โจทก์ได้ในฐานะเจ้าของที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์ จดทะเบียนปลดภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้ และโจทก์จะยกการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต เป็นข้อต่อสู้เพื่อไม่ให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทสิ้นไปหาได้ไม่

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์  
บรรณาธิการ