

สถานประกอบธุรกิจ ทั้งเป็นผู้ว่าจ้างนายบีทำหน้าที่ส่งมันฝรั่งอันเป็นการจัดการห้างหุ้นส่วน ประกอบกับตารางแสดงผลกำไรขาดทุนประจำเดือนเอกสารที่จำเลยร่วมเป็นผู้จัดทำปรากฏว่ามียอดค่าใช้จ่ายสำนักงาน เช่น ค่าน้ำมันรถ ๘,๐๐๐ บาท ค่าเช่าบ้านที่ใกล้สี่แยกเทพารักษ์ ๖,๘๐๐ บาท ทำให้น่าเชื่อว่าจำเลยร่วมและจำเลยทั้งสองตกลงเข้ากันเพื่อกระทำกิจการจำหน่ายสินค้าที่ซื้อจากโจทก์ร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์แบ่งปันผลกำไรระหว่างกัน จึงเข้าลักษณะสัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๒ แล้ว หากจำต้องทำสัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญระหว่างจำเลยร่วมกับจำเลยทั้งสองไม่ การที่จำเลยทั้งสองร่วมกันสั่งซื้อสินค้าจากโจทก์และเป็นหนี้ค่าสินค้าโจทก์ ๑,๕๕๑,๙๙๕.๕๘ บาท เป็นการดำเนินการในฐานะหุ้นส่วน อันเป็นไปในทางที่เป็นธรรมดาการค้าขายของห้างหุ้นส่วนนั้น ดังนั้น จำเลยร่วมซึ่งเป็นหุ้นส่วนจึงต้องรับผิดชอบร่วมกับจำเลยทั้งสองชำระหนี้ค่าสินค้านี้ให้แก่โจทก์ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๕๐

คำถาม ซื้อขายที่ดินกันโดยระบุเนื้อที่ทั้งหมดไว้ แต่ที่ดินจริงมีเนื้อที่น้อยไปกว่าที่ระบุในสัญญา ซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ ๕ แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ หากผู้ซื้อเลือกรับที่ดินไว้ ผู้ขายต้องคืนเงินค่าที่ดินส่วนที่รับไว้เกินให้แก่ผู้ซื้อหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๙๖/๒๕๕๘

โจทก์ประกอบธุรกิจในการซื้อขายทรัพย์สิน ส่วนที่ดินของจำเลยทั้งสามอยู่ในเขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โดยสภาพของทำเลที่ตั้งเห็นได้ว่าเป็นที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งจำเลยทั้งสามยอมทราบดี เชื่อว่าโจทก์และจำเลยทั้งสามต้องคำนึงถึงเนื้อที่ที่ดินที่จะซื้อขายกันตามโฉนดที่ดิน ในส่วนของโจทก์คงไม่ซื้อที่ดินที่มีราคาสูงถึง ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นแน่ แต่เป็นการซื้อเพื่อขายหรือแสวงหากำไรในธุรกิจอื่น จึงต้องคำนวณต้นทุนของที่ดิน หากคิดราคาเป็นตารางวาตามโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุเนื้อที่ที่ดินไว้ทั้งหมด ๑๒ ไร่ ๑ งาน ๓๐ ตารางวา เท่ากับ ๔,๙๓๐ ตารางวา ในราคา ๓๖๙,๙๕๐,๐๐๐ บาท ตกตารางวาละ ๗๕,๐๐๐ บาท จึงไม่มีเหตุผลที่โจทก์และจำเลยทั้งสามจะซื้อขายกันเหมาแปลง โดยไม่สนใจเนื้อที่ที่ดิน เหตุที่โจทก์ไม่ได้ทำการรังวัดที่ดินก่อนตกลงซื้อนั้น ปรากฏว่า โฉนดที่ดินเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๒ มีการจดทะเบียนนิติกรรมแบ่งแยก แบ่งขาย จำนวน ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๙ ทางราชการออกเป็นโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยยังคงระบุเนื้อที่ที่ดินเท่าเดิม ย่อมมีเหตุให้โจทก์รวมทั้งจำเลยทั้งสามเชื่อโดยสุจริตว่าที่ดินที่ซื้อขายกันมีเนื้อที่ตามที่ระบุในโฉนดที่ดินจริง ในการตีความการแสดงเจตนาอันให้ฟังเสียงถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร และสัญญานี้ให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๑ และ ๓๖๘

โจทก์และจำเลยทั้งสองตกลงซื้อขายที่ดินกันโดยระบุเนื้อที่ทั้งหมดไว้ ๑๒ ไร่ ๑ งาน ๓๐ ตารางวา ตามสำเนาโฉนดที่ดินซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา แต่ที่ดินมีเนื้อที่จริงเพียง ๑๐ ไร่ ๘๐.๗ ตารางวา เป็นกรณีที่จำเลยทั้งสามผู้ขายส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ระบุในสัญญาซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ ๕ แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ โจทก์จะบอกปัดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วน

ก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ เมื่อโจทก์เลือกรับที่ดินไว้ จำเลยทั้งสามจึงต้องคืนเงินค่าที่ดินส่วนที่รับไว้เกินให้แก่โจทก์โดยคิดเฉลี่ยจากเนื้อที่ที่ดินที่ซื้อขายกัน ซึ่งตกตารางวาละ ๗๕,๐๐๐ บาท เนื้อที่ดินขาดไป ๒ ไร่ ๔๙.๓ ตารางวา เท่ากับ ๘๔๙.๓ ตารางวา คิดเป็นเงิน ๖๓,๖๙๗,๕๐๐ บาท ซึ่งโจทก์ทวงถามให้จำเลยทั้งสามชำระแล้ว แต่จำเลยทั้งสามเพิกเฉย จึงต้องรับผิดชอบโจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ย

คำถาม เจ้าของรวมแต่ผู้เดียวเป็นโจทก์ฟ้องขับไล่บุคคลออกจากอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมรายอื่น ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๙๑/๒๕๕๘

คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยหรือไม่ ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะไม่ได้ให้การต่อสู้ไว้ก็ย่อมมีสิทธิที่จะยกขึ้นในชั้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคสอง ซึ่งในประเด็นนี้ จำเลยฎีกาโดยสรุปว่า โจทก์เป็นเพียงเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม การที่โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยไม่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมคนอื่นเป็นการไม่ชอบ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ บัญญัติว่า “เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก...” โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมแต่ผู้เดียวย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยโดยไม่จำเป็นต้องได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมรายอื่นอีก โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

คำถาม ยกที่ดินมีโฉนดให้มีได้จดทะเบียนการให้ตามกฎหมาย ผู้รับได้ครอบครองติดต่อกันเกินกว่าสิบปีจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๓๖/๒๕๖๐

ห. มารดายกที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องเพื่อใช้ปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่ดินตั้งแต่ปี ๒๕๓๙ หาใช่อนุญาตให้ผู้ร้องอาศัยอยู่ในที่ดินไม่ แม้การยกที่ดินให้แก่ผู้ร้องมิได้จดทะเบียนการให้ตามกฎหมาย ทำให้นิติกรรมยกให้เป็นโมฆะก็ตาม แต่ผู้ร้องได้ครอบครองโดยการปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาตลอดตั้งแต่ปี ๒๕๓๙ โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรบักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์

บรรณาธิการ