



บทบรรณาธิการ

คำถาม เพียงแต่แสดงตัวเป็นเจ้าของงานตำรวจแล้วขอตรวจค้น และว่าจะพาไปตรวจปัสสาวะ หากไม่พบก็จะปล่อยตัวไป แล้วเอาทรัพย์สินของผู้นั้นไป จะเป็นความผิดฐานชิงทรัพย์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๐๙/๒๕๕๙

จำเลยเพียงแต่แสดงตัวว่าเป็นเจ้าพนักงานตำรวจและสอบถามว่าเสพยาเสพติดหรือไม่ แล้วขอตรวจค้นตัวผู้เสียหายทั้งสองก่อนที่จะล้วงเอากระเป๋าสตางค์ของผู้เสียหายที่ ๑ เอานูหรือของผู้เสียหายที่ ๒ ไปและบอกว่าจะพาไปตรวจปัสสาวะ โดยหากไม่พบสารเสพติดก็จะปล่อยตัวไปนั้น ไม่ปรากฏว่ามีการใช้กำลังประทุษร้ายหรือขู่เข็ญว่าในทันใดนั้นจะใช้กำลังประทุษร้ายแต่อย่างใด จึงไม่เป็นความผิดฐานร่วมกันชิงทรัพย์ตาม ป.อ. มาตรา ๓๓๙ โดยคดีคงฟังได้เพียงว่าจำเลยร่วมกับพวกที่ยังหลบหนีกระทำความผิดฐานลักทรัพย์ตาม ป.อ. มาตรา ๓๓๕ (๑) (๖) (๗) วรรคสอง ซึ่งความผิดฐานนี้เป็นองค์ประกอบอย่างหนึ่งของความผิดฐานชิงทรัพย์ที่ศาลฎีกามีอำนาจลงโทษให้ถูกต้องได้เพราะความผิดฐานนี้มีโทษเบากว่าความผิดฐานชิงทรัพย์ตาม ป.วิ.อ. มาตรา ๑๙๒ วรรคท้าย และมาตรา ๒๑๕ ประกอบมาตรา ๒๒๕

คำถาม สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันไว้ในสัญญา แต่ปรากฏว่าตรงกับวันอาทิตย์ซึ่งหยุดราชการ ต่อมาในวันรุ่งขึ้นผู้ขายไปรอผู้ซื้อที่สำนักงานที่ดิน แต่ผู้ซื้อมิได้ไปจะถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญาหรือไม่ และหลังจากนั้นทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ ผู้ขายจึงจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น ดังนี้ ผู้ขายต้องคืนเงินมัดจำแก่ผู้ซื้อหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๙๙/๒๕๖๐

เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยในราคา ๕,๕๐๐,๐๐๐ บาท ในวันทำสัญญาโจทก์ชำระเงินมัดจำ ๕๐๐,๐๐๐ บาท กำหนดนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๗ แต่วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๗ เป็นวันอาทิตย์ ซึ่งหยุดราชการ ต่อมาวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๗ จำเลยไปรอโจทก์ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง แต่โจทก์มิได้ไป หลังจากนั้นจำเลยแจ้งว่าโจทก์ผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนรับโอนในวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๗ ขอยกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำ หากโจทก์ต้องการจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาท โจทก์ต้องมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยใหม่โดยวางเงินมัดจำจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท โจทก์โต้แย้งว่าโจทก์ไม่ได้ผิดสัญญา จากนั้นเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๗ โจทก์มอบให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทในวันที่



๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เวลา ๑๐ นาฬิกา ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว ครั้นวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๗ จำเลยมอบให้นายควมมีหนังสือโต้แย้งว่า โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา รับเงินมัดจำและถือว่าเป็นการเลิกสัญญาและเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทให้แก่ พ.

ประเด็นต้องวินิจฉัยมีว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้อง ปัญหาเมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยในราคา ๕,๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยในวันทำสัญญาโจทก์ชำระเงินมัดจำ ๕๐๐,๐๐๐ บาท กำหนดนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๗ แต่วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๗ เป็นวันอาทิตย์ ซึ่งหยุดราชการ ดังนั้น โจทก์และจำเลยย่อมไม่อาจปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายได้ เนื่องจากการชำระหนี้ต่างตอบแทนกลายเป็นพันธวิสัย ซึ่งมีใช้ความผิดของฝ่ายใด และกรณีนี้มีได้อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๔ ที่บัญญัติให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา ถ้าวันสุดท้ายของระยะเวลาเป็นวันหยุดทำการตามประกาศเป็นทางการหรือตามประเพณี การที่จำเลยไปรอโจทก์ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมืองในวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๗ แต่โจทก์มิได้ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาท ย่อมถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา หลังจากนั้นโจทก์และจำเลยไม่สามารถนัดหมายหรือมีข้อตกลงนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทกันอีกแต่ประการใด จนกระทั่งเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินพิพาทให้แก่ พ. พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์และจำเลยโดยปริยาย เพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดก็ไม่ได้ ไซ้รู้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง โดยจำเลยต้องคืนมัดจำเป็นเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่โจทก์ แต่ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ตามที่กล่าวอ้างในคำฟ้อง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์มานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยในผล

คำถาม สัญญาขายฝากที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ระบุว่าขายฝากเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างด้วย แต่ในวันเดียวกันนั้นเองคู่สัญญาทำสัญญากันเองอีกฉบับหนึ่งขายฝากบ้านสองหลังเพิ่มเติมเพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ซึ่งบ้านหลังหนึ่งปลูกสร้างบนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ส่วนอีกหลังหนึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง หลังจากขายฝากแล้ว ผู้ซื้อปล่อยให้ผู้ขายก่อสร้างบ้านหลังดังกล่าวโดยไม่ได้ห้ามปรามจนแล้วเสร็จ ดังนี้ บ้านทั้งสองหลังจะตกเป็นของผู้ซื้อ โดยอาศัยหลักสวนควบหรือเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตหรือผู้ขายจะต้องรื้อถอนออกไปจากที่ดิน

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้



คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๐/๒๕๕๙

จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๒๒๘ แก่โจทก์ ในราคา ๗๐๐,๐๐๐ บาท มีกำหนดเวลา ๑ ปี ตามหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเอกสารหมายเลข ๓ และในวันเดียวกัน จำเลยทำสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข ๑.๒ ขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๒๒๘ พร้อมบ้านเลขที่ ๒๕๒ และบ้านไม่มีเลขที่บ้านอีก ๑ หลัง ให้แก่โจทก์ ในราคา ๗๐๐,๐๐๐ บาท เห็นสมควรวินิจฉัยฎีกาของโจทก์ก่อนว่า บ้านทั้งสองหลังตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์หรือไม่

เห็นว่า ตามหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเอกสารหมายเลข ๓ ที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อ ๘ ระบุว่า จำเลยขายฝากเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๒๕๒ ด้วย ซึ่งต้องแปลความว่าไม่รวมบ้านไม่มีเลขที่บ้านด้วย เพราะฉะนั้นการขายฝากสมบูรณ์เฉพาะที่ดินเท่านั้น แม้โจทก์จะอ้างว่าโจทก์กับจำเลยตกลงขายฝากที่ดินพร้อมบ้าน ๒ หลัง คือ บ้านเลขที่ ๒๕๒ กับบ้านที่ไม่มีเลขที่บ้านอีก ๑ หลัง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งว่าจดทะเบียนขายฝากบ้าน ๒ หลัง ดังกล่าวด้วยไม่ได้เพราะต้องประเมินราคา จึงจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน โจทก์กับจำเลยจึงได้ทำสัญญาซื้อขายบ้าน ๒ หลัง เพิ่มเติมตามที่ตกลงกันตามหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข ๑.๒ ก็ตาม แต่สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งจึงต้องนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้บังคับด้วย ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ เมื่อการขายฝากบ้านทั้งสองหลังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ

ที่โจทก์ฎีกาอ้างว่า บ้านทั้งสองหลังตกเป็นของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ วรรคสองนั้น เห็นว่า สัญญาขายฝากมีลักษณะแตกต่างจากสัญญาซื้อขายทั่วไป คือผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือมิฉะนั้นในกำหนดเวลาตามกฎหมายซึ่งข้อตกลงนี้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย การที่โจทก์กับจำเลยขายฝากบ้าน ๒ หลัง โดยทำเป็นหนังสือเพียงอย่างเดียว แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถึงเงื่อนไขในการไถ่คืนจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง นอกจากนี้สัญญาขายฝากที่ดินเอกสารหมายเลข ๓ และสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข ๑.๒ ยังทำวันเดียวกันแสดงให้เห็นเจตนาโดยชัดแจ้งว่าคู่สัญญาต้องการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ อีกด้วย ดังนั้น โจทก์ไม่อาจอ้างว่าบ้านทั้งสองหลังตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยหลักสวนควบได้ โจทก์ไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านทั้งสองหลัง ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยต้องรื้อบ้านเลขที่ ๒๕๒ ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๒๒๘ หรือไม่ จำเลยฎีกาว่า บ้านเลขที่ ๒๕๒ สร้างมาก่อนที่จะขายฝากที่ดิน



ให้แก่โจทก์ ซึ่งขณะลงมือก่อสร้างที่ดินยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย จึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริต โจทก์ต้องใช้ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น

เห็นว่า ตามสัญญาขายฝากที่ดินเอกสารหมายเลข ล.๓ ข้อ ๘ ระบุว่า ที่ดินเป็นที่บ้านขายฝากเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๒๕๒ หมู่ที่ ๔ ตำบลทุ่งกวาว แสดงว่าบ้านหลังดังกล่าวสร้างเสร็จแล้ว มิฉะนั้นคงไม่มีเลขที่บ้าน ดังนั้น จึงเห็นได้ชัดว่าตามสัญญาขายฝากที่ดินเอกสารหมายเลข ล.๓ คู่สัญญาไม่ได้ตกลงขายฝากบ้านเลขที่ ๒๕๒ ด้วย บ้านหลังดังกล่าวยังเป็นของจำเลยโดยไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดิน และกรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๐ เพราะกรณีนี้ไม่ใช่จำเลยปลูกบ้านเลขที่ ๒๕๒ ในที่ดินของโจทก์ แม้ภายหลังขายฝากจำเลยจะได้ต่อเติมบ้านหลังดังกล่าวก็ตาม เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์อีกต่อไป จำเลยต้องรื้อบ้านหลังดังกล่าวออกจากที่ดินของโจทก์ ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์ต้องชำระค่าที่ดินที่สูงขึ้นเพราะเหตุจำเลยปลูกบ้านหลังไม่มีเลขที่บ้านในที่ดินของโจทก์หรือไม่

ขณะทำสัญญาขายฝากที่ดินบ้านหลังไม่มีเลขที่บ้านยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง การที่โจทก์ปล่อยให้จำเลยก่อสร้างบ้านหลังดังกล่าวในที่ดินที่ขายฝากต่อไปโดยโจทก์ไม่ได้ห้ามปราบจำเลยซึ่งเป็นผู้ปลูกสร้างย่อมเข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จเพราะเชื่อตามสัญญาขายฝากว่าตนมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนได้ภายในกำหนดในสัญญา การปลูกสร้างบ้านไม่มีเลขที่บ้านของจำเลยจึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต แต่เมื่อทำสัญญาขายฝากแล้วจำเลยไม่ไถ่คืนภายในกำหนด ที่ดินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยเด็ดขาด กรณีดังกล่าวไม่มีบทกฎหมายที่จะใช้ปรับได้โดยตรง จึงต้องใช้บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔ วรรคสอง อันได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๐ วรรคหนึ่ง ทำให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้นแต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่จำเลยผู้สร้าง และการที่โจทก์ปล่อยให้จำเลยปลูกสร้างบ้านต่อไปในที่ดินของโจทก์โดยมิได้ห้ามปรามถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่อในการสร้างโรงเรือนของจำเลย โจทก์จึงไม่อาจบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้นและต้องใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มให้แก่จำเลย

หมายเหตุ ให้จำเลยรื้อถอนบ้านเลขที่ ๒๕๒ ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๒๒๔ กับให้โจทก์ใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มให้แก่จำเลย

สัญญาที่ทำขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕/๒๕๕๔, ๑๒๐/๒๕๕๙)

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ