

บทบรรณาธิการ เล่ม ๖

คำถาม คำมั่นจะให้เช่า ผู้ให้เช่าจะถอนได้หรือไม่ และหากการเช่าได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การยกเลิกคำมั่นจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๗๘-๓๐๗๙/๒๕๕๒ ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจากจำเลยเพื่อประกอบกิจการสถานีบริการน้ำมัน มีกำหนดระยะเวลา ๑๕ ปี ในอัตราค่าเช่าปีละ ๓๖,๐๐๐ บาท มีข้อตกลงว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้สิ่งปลูกสร้างอันติดกับที่ดินตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้อีกคราวละ ๕ ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดิม สัญญาเช่าดังกล่าวได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาโจทก์กับจำเลยได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกข้อความตามหนังสือสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ ๓ ที่ระบุว่า “และผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้อีกคราวละ ๕ ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดียวกับข้อ ๔” คงเหลือความในข้อ ๓ ว่า “เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าในข้อ ๑ แล้ว ผู้เช่ายินยอมให้สิ่งปลูกสร้างอันติดกับที่ดินตกเป็นของผู้ให้เช่า” ตามบันทึกข้อตกลง

โจทก์ฎีกาว่า สัญญาข้อ ๓ ในเอกสารหมาย ล.๒ ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา และเป็นคำมั่นจะให้เช่าของผู้ให้เช่า จำเลยผู้ให้เช่าตกเป็นลูกหนี้ที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องเอาได้ และคำมั่นนั้นจำเลยไม่อาจที่จะถอนได้นั้น เห็นว่า แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจที่จะถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยได้ตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมแต่อย่างใดไม่

ส่วนที่โจทก์ฎีกาว่า การเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำบันทึกเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาเช่าตามเอกสารหมาย ล.๒ และ ล.๓ จึงต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เมื่อไม่จดทะเบียนบันทึกข้อตกลงจึงเป็นโมฆะนั้น เห็นว่า แม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเอกสารหมาย ล.๒ ข้อ ๓ ทำสัญญาเช่าเป็นคำมั่นที่จำเลยให้โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้น เมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจด

ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงย่อมมีผลผูกพันโจทก์ ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดและจำเลยได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์แล้ว โจทก์ไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินที่เช่าอีกต่อไป การที่โจทก์อยู่ในที่ดินที่เช่าจึงเป็นการทำละเมิดต่อจำเลย จำเลยย่อมขับไล่โจทก์และมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ได้นั้นต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

คำถาม ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกันไว้แล้ว ต่อมาผู้ขายกลับนำที่ดินไปจดทะเบียนโอนตีใช้หนี้ผู้อื่น หรือขายให้แก่ผู้อื่น ผู้ซื้อจะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนดังกล่าวได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

(ก) กรณีลูกหนี้เอาที่ดินตีใช้หนี้บุคคลอื่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๗๒/๒๕๕๒ แม้สิทธิการเป็นเจ้าของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทจะเป็นเพียงบุคคลสิทธิ แต่การที่จำเลยที่ ๑ ผู้เป็นลูกหนี้โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๕ เพื่อตีใช้หนี้ค้ำวสดุก่อสร้างให้จำเลยที่ ๕ ไปโดยจำเลยที่ ๕ รู้ว่าจำเลยที่ ๑ ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้โจทก์และรับชำระราคาบางส่วนจากโจทก์แล้วนั้น เป็นการทำนิติกรรมที่ทำให้โจทก์เสียหายเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗ โจทก์จึงมีสิทธิขอเพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทได้ตามบทบัญญัติดังกล่าว แม้การโอนที่ดินพิพาทจะได้มีการจดทะเบียนแล้ว แต่เมื่อจำเลยที่ ๕ รับโอนไว้โดยไม่สุจริต จำเลยที่ ๕ ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติมาตรา ๑๓๐๐ ซึ่งบัญญัติห้ามมิให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนสังหาริมทรัพย์เฉพาะกรณีผู้รับโอนเสียค่าตอบแทนและรับโอนมาโดยสุจริตเท่านั้น

(ข) กรณีลูกหนี้ทำสัญญาจะขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว กลับเอาทรัพย์สินนั้นไปโอนขายแก่ผู้อื่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๒/๒๕๔๕ ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ จำเลยที่ ๒ ทราบว่าโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทต่อกันไว้ก่อนแล้วการที่จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการทำให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของจำเลยที่ ๑ เสียเปรียบถือว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันทำการฉ้อฉลโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยทั้งสองได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๔/๒๕๕๐ บทบัญญัติว่าด้วยการเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ มิได้บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิในทรัพย์สินเท่านั้นที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนได้ เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิในบุคคลสิทธิย่อมร้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมใดๆ อันลูกหนี้ได้กระทำลงทั้งรู้อยู่ว่าจะเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียหายเปรียบได้ด้วย และเมื่อวัตถุแห่งหนี้คือบ้านพร้อมที่ดินอันเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งซึ่งมีลักษณะเฉพาะไม่อาจใช้ทรัพย์สินอื่นมาโอนแทนได้ แม้ลูกหนี้จะมีทรัพย์สินอื่นพอที่จะชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ ก็ยังทำให้เจ้าหนี้เสียหายเปรียบที่จะร้องขอให้เพิกถอนได้

คดีเรื่องนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าศาลฎีกาเห็นว่า จำเลยที่ ๓ เป็นน้องภรรยาของจำเลยที่ ๒ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการในนามของจำเลยที่ ๑ จึงนำเชื่อว่าจำเลยที่ ๓ ชื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาทโดยรู้ยู่่าโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์ดังกล่าวกับจำเลยที่ ๑ ก่อนแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายและการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๖๐๖๓ เพื่อจดทะเบียนโอนให้โจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗

ที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๓ ฎีกาว่า สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เป็นเพียงบุคคลสิทธิ หาใช่ทรัพย์สิทธิ โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๓ ไม่ได้นั้น เห็นว่า บทบัญญัติว่าด้วยการเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ มิได้บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิในทรัพย์สิทธิเท่านั้นที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมใดๆ อันลูกหนี้ได้กระทำลงทั้งรู้ยู่่าจะเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ ดังนี้เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิในบุคคลสิทธิย่อมร้องให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมใดๆ อันลูกหนี้ได้กระทำลงทั้งรู้ยู่่าจะเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบได้ด้วย ฎีกาข้อนี้ของจำเลยที่ ๑ และที่ ๓ ฟังไม่ขึ้น

ที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๓ ฎีกาว่า การเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ จะต้องเป็นกรณีที่ลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นใดพอที่จะชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ แต่จำเลยที่ ๑ มีทรัพย์สินพอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ได้ ย่อมไม่ทำให้โจทก์เสียเปรียบนั้น เห็นว่าวัตถุประสงค์แห่งหนี้ในคดีนี้คือบ้านพร้อมที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์เฉพาะสิ่งซึ่งมีลักษณะเฉพาะไม่อาจใช้ทรัพย์สินอื่นมาโอนแทนได้ ดังนี้แม้จำเลยที่ ๑ จะมีทรัพย์สินอื่นพอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ได้ ก็ยังทำให้โจทก์เสียเปรียบ ฎีกาข้อนี้ของจำเลยที่ ๑ และที่ ๓ ฟังไม่ขึ้น

คำถาม ชำระค่าโดยสารรถแล้วหากผู้รับไม่ทอนเงินให้จะเป็นความผิดฐานลักทรัพย์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๒๙/๒๕๓๘ ผู้เสียหายส่งมอบธนบัตรฉบับละ ๑๐๐ บาท ให้แก่จำเลยเพื่อชำระค่าโดยสารรถ ๕ บาท จำเลยรับธนบัตรจากผู้เสียหายแล้วไม่ทอนเงินส่วนที่เหลือจำนวน ๙๕ บาท ให้แก่ผู้เสียหายทันที มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่าจำเลยได้กระทำความผิดฐานลักทรัพย์หรือไม่ เห็นว่า การกระทำใดจะเป็นความผิดฐานลักทรัพย์จะต้องพิจารณาได้ความว่าเป็นการเอาทรัพย์ของผู้อื่นหรือที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยไปจากการครอบครองโดยทุจริต แต่กรณีนี้ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าผู้เสียหายส่งมอบธนบัตรฉบับละ ๑๐๐ บาท ให้แก่จำเลยเพื่อชำระหนี้ค่าโดยสารรถเป็นเงิน ๕ บาท ซึ่งถือได้ว่าผู้เสียหายได้มอบการครอบครองธนบัตรฉบับละ ๑๐๐ บาทให้แก่จำเลยเอง การที่จำเลยไม่ได้ทอนเงินให้แก่ผู้เสียหายทันทีหรือแม้จะฟังว่าจำเลยไม่มีเจตนาที่จะทอนเงินให้แก่ผู้เสียหายโดยเจตนาที่จะเอาเงินที่เหลือจำนวน ๙๕ บาท เป็นประโยชน์ของตนโดยทุจริตก็ไม่เป็นความผิดฐานลักทรัพย์เพราะเจตนาทุจริตเกิดขึ้น ภายหลังที่ธนบัตรอยู่ในความครอบครองของจำเลยแล้ว

คำถาม ผู้ซื้อส่งมอบธนบัตรชำระค่าสินค้า ผู้ขายไม่ทอนเงินให้ จะเป็นความผิดฐานยกยอกหรือไม่

คำตอบ เคยมีคำพิพากษากฎีกาและหมายเหตุท้ายฎีกาให้ความเห็นไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๐๖๗/๒๔๘๑ ส่วนข้อหาฐานยักยอกซึ่งโจทก์ฎีกามานั้นเห็นว่า ในการที่เจ้าทรัพย์ส่งธนบัตรให้ทอนนั้น เป็นการแลกเปลี่ยนกับของที่ได้ออกไปกับเงินทอน การที่จำเลยเอาของที่ปลอมหรือที่ไม่มีคุณภาพดังสัญญามาให้ทอนนั้นไม่เป็นลักษณะยักยอก

คดีมีข้อที่น่าสนใจเกี่ยวกับข้อหาฐานยักยอก ผู้ซื้อไปซื้อของเอาธนบัตรชนิด ๑๐ บาทส่งให้ผู้ชายจะต้องทอนมาให้บ้าง ดังนั้นจะมีการยักยอกอะไรได้หรือไม่ ความผิดฐานยักยอกต้องมีการยักยอกทรัพย์ที่เขามามอบหมาย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ยักยอกยังคงต้องเป็นของผู้มอบหมายอยู่ จะว่าผู้ชายยักยอกธนบัตรชนิด ๑๐ บาทที่ผู้ซื้อส่งให้ไม่ได้ เพราะผู้ซื้อส่งใช้ให้เป็นของผู้ชายเลย กรรมสิทธิ์ผ่านมือไปเป็นผู้ชายแล้วแต่ขณะนั้น หากแต่ผู้ชายจะต้องเอาเงินของผู้ชายเองทอนให้ต่างหาก จะว่าผู้ชายยักยอกธนบัตรชนิด ๑๐ บาทนั้นได้อย่างไร เพราะเป็นผู้ชายไปแล้ว หรือจะว่าผู้ชายยักยอกเงินที่จะต้องทอนให้ก็ไม่ได้อีก เพราะเงินที่จะทอนให้นั้นเป็นผู้ชาย ไม่ใช่เงินที่ผู้ซื้อได้มอบหมายไว้แก่ผู้ชาย ถ้าผู้ชายไม่ทอนให้ อย่างมากก็เห็นจะเป็นได้แต่การผิดสัญญา จะเบี่ยงบ่ายไปในทางที่ว่าผู้ซื้อได้มอบธนบัตรชนิด ๑๐ บาทนั้นให้ เพื่อให้จัดการทอนมา หรือให้เอาไปใช้ทอนมาเพื่อปรับให้เข้าถ้อยคำในกฎหมายลักษณะอาญา มาตรา ๓๑๔ นั้น ย่อมเป็นแต่เพียงการเล่นคำโดยไม่ตรงต่อความจริงแห่งการใช้เงินในการซื้อขาย ผู้ซื้อไม่ได้ส่งกรรมสิทธิ์อะไรในธนบัตรนั้นไว้ และมอบให้ผู้ชายไปจัดการอะไรกับธนบัตรนั้น เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในธนบัตรนั้นเพื่อตอบแทนกับของและเงินทอนของผู้ชายต่างหาก พิจารณาโดยทางใด ๆ ก็ตาม รูปเรื่องอย่างนี้ไม่น่าจะเป็นความผิดฐานยักยอกไปได้

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์

บรรณาธิการ