

## ภาค ๑ สมัยที่ ๖๔ เล่ม ๔

### บทบรรณาธิการ

**คำถาม** สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาจะมีผลผูกพันบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔/๒๕๕๒** เดิมที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ม. ที่ได้จำนองเป็นประกันหนี้ไว้แก่โจทก์ จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท เพื่อปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้างตลาดและจำเลยยินยอมยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้แก่บริษัท ม. แต่จำเลยมีสิทธิให้เช่าหรือให้เช่าช่วงตลาดและสิ่งปลูกสร้างโดยบริษัท ม. ตกลงให้สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดามีกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้าง สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาโจทก์ได้รับโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้จากบริษัท ม.

**ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า** สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาท เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาระหว่างจำเลยกับบริษัท ม. ในขณะที่รับโอนที่ดินพิพาท สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาก็ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต

**คำถาม** การแปลงหนี้ใหม่ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ จะต้องให้ลูกหนี้คนเดิมเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๓๓/๒๕๕๒** การที่จำเลยที่ ๒ ผู้ค้ำประกันยอมรับผิดใช้หนี้ที่ ๒. มีต่อโจทก์ด้วยการทำหนังสือรับสภาพหนี้และสัญญากู้เงินขึ้นใหม่ ทั้งสัญญากู้เงินฉบับใหม่และหนังสือรับสภาพหนี้ระบุจำนวนหนี้ใหม่โดยรวมต้นเงินกู้เดิมและดอกเบี้ยเข้าด้วยกัน ย่อมเห็นถึงเจตนาของโจทก์และจำเลยที่ ๒ ว่า ต้องการจะทำให้หนี้ตามสัญญากู้เงินเดิมระงับไปโดยการแปลงหนี้ใหม่ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ การแปลงหนี้ดังกล่าวโจทก์และจำเลยที่ ๒ จะทำสัญญากันโดยลำพัง ไม่ต้องให้ ๒. ลูกหนี้คนเดิมเข้าเกี่ยวข้องด้วยก็ได้ เพราะการแปลงหนี้

ใหม่ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๐ ห้ามแต่เพียงว่าจะทำโดยขึ้นใจลูกหนี้เดิมไม่ได้เท่านั้น เมื่อ ป. กู้เงินเพื่อให้จำเลยที่ ๒ นำไปลงทุน กรณีจะทำโดยขึ้นใจ ป. ลูกหนี้เดิมยอมไม่มี เมื่อหนี้ตามสัญญากู้เงินระงับไปแล้ว จำเลยที่ ๒ ผู้ค้ำประกันยอมหลุดพ้นจากความรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๙๘

โจทก์ฟ้องให้จำเลยที่ ๒ รับผิดชอบตามสัญญาค้ำประกัน มิได้ฟ้องขอให้บังคับให้จำเลยที่ ๒ ชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินฉบับใหม่ การที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ พิพากษาให้จำเลยที่ ๒ รับผิดชอบตามสัญญากู้เงิน จึงเป็นการพิพากษาเกินไปหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง ไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ วรรคหนึ่ง

**คำถาม** ครอบครองที่ดินโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของผู้ครอบครองเองจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๙๖/๒๕๕๒** การที่ผู้ร้องทั้งห้าได้ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้อื่น แม้จะเข้าใจผิดว่าเป็นที่ดินของตนเองก็ตาม หากแต่ผู้ร้องทั้งห้าได้ยึดถือครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของอย่างแท้จริงแล้ว ก็ไม่จำเป็นที่ผู้ร้องจะต้องรู้มาก่อนว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่นแล้วแย่งการครอบครองมาเป็นเวลา ๑๐ ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ แม้ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านทั้งสามโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของผู้ร้องทั้งห้าเอง ก็ถือได้ว่าเป็นการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ แล้ว หากผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองโดยสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องทั้งห้าย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามกฎหมาย

**คำถาม** เจ้าหน้าที่ที่ดินได้แจ้งให้ผู้เสียหายเพื่อให้มอบเงินให้ในการที่จะดำเนินการเรื่องขอตั้งผู้จัดการมรดก ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน แต่มิได้ดำเนินการดังกล่าวให้ เป็นการใช้อำนาจในตำแหน่งโดยมิชอบอันจะเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๔๘ หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘๘/๒๕๕๓** การกระทำที่เป็นความผิดฐานเป็นเจ้าพนักงานใช้อำนาจในตำแหน่งโดยมิชอบนั้น ในส่วนของการกระทำจะต้องเป็นเรื่องที่เจ้าพนักงานผู้กระทำได้ใช้อำนาจในตำแหน่งที่ตนดำรงอยู่โดยตรง ซึ่งเมื่อพิจารณาจากคำฟ้องแล้วจะเห็นว่าขณะเกิดเหตุจำเลยเป็นเจ้าพนักงานดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินมีหน้าที่เพียงแนะนำประชาชนในเรื่องที่เกี่ยวกับที่ดิน ดำเนินการเรื่องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ



ปฏิบัติราชการตาม ป.ที่ดิน เท่านั้น หากได้มีอำนาจหน้าที่ในการขอตั้งผู้จัดการมรดก ซึ่งเป็นเรื่องที่ผู้ร้องจะต้องไปดำเนินการเองด้วยไม่ การจงใจผู้เสียหายเพื่อให้มอบเงินให้แก่จำเลยในการที่จำเลยจะดำเนินการเรื่องขอตั้งผู้จัดการมรดกจึงเป็นเรื่องนอกเหนืออำนาจหน้าที่ของจำเลย การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดฐานเป็นเจ้าพนักงานใช้อำนาจในตำแหน่งโดยมิชอบ (ศาลฎีกากลางโทษจำเลยเฉพาะความผิดฐานฉ้อโกง)

**คำถาม** ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกันโดยผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินได้ทันที ผู้ซื้อเข้าไปทำประโยชน์โดยซื้ออุปกรณ์ก่อสร้างและว่าจ้างคนปลูกสร้างรั้วคอนกรีตปลูกเสาเพื่อปลูกบ้าน ต่อมาปรากฏว่าผู้ขายไม่สามารถโอนที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายได้โดยผู้ขายมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา และมีการคืนเงินมัดจำแล้ว ดังนี้ ผู้ซื้อจะขอให้ผู้ขายใช้เงินค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒๓/๒๕๕๓** ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่าจำเลยตกลงจะขายที่ดินตามฟ้องให้แก่โจทก์ โดยโจทก์ชำระเงินมัดจำให้จำเลย และจำเลยยินยอมให้โจทก์เข้าไปสร้างรั้วและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน ๕๙,๐๐๐ บาท แต่จำเลยไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายให้โจทก์ตามที่ตกลง โดยจำเลยมิได้ผิดสัญญาและคืนเงินมัดจำให้โจทก์แล้ว

ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๖ วินิจฉัยให้จำเลยชดใช้เงินค่าก่อสร้างรั้วและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินจำนวน ๕๙,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๐ และมาตรา ๑๓๑๔ ประกอบมาตรา ๔ ชอบแล้วหรือไม่

เห็นว่า การที่โจทก์เรียกรื้อค่าก่อสร้างรั้วและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ตกลงจะซื้อจากจำเลย แต่จำเลยไม่สามารถโอนที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ โดยจำเลยมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญานั้น เป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายใดที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ และบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๐ และมาตรา ๑๓๑๔ เรื่องการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดกับที่ดินในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตให้เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งก่อสร้างนั้น ถือได้ว่าเป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งต่อกรณีที่โจทก์เรียกรื้อ ฉะนั้นที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๖ นำบทบัญญัติดังกล่าวมาปรับแก้คดีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔ วรรคสองแล้ววินิจฉัยให้จำเลยชดใช้เงินค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตกเป็นของจำเลยแก่โจทก์ จึงชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น”

**คำถาม** ความผิดฐานชุลมุนต่อสู้ระหว่างบุคคลตั้งแต่สามคนขึ้นไปตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๙๙ นั้น หากสามารถรู้และแบ่งฝ่ายแบ่งพวกกันได้ ทั้งรู้ว่าผู้ใดหรือฝ่ายใดเป็นผู้ลงมือทำร้าย จะถือเป็นกรณีตามบทมาตราดังกล่าวหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๓๕/๒๕๕๓** กรณีความผิดตาม ป.อ. มาตรา ๒๙๙ นั้น ต้องเป็นการชุลมุนต่อสู้กันระหว่างบุคคลตั้งแต่สามคนขึ้นไป และมีบุคคลได้รับอันตรายสาหัส โดยไม่ทราบว่าเป็นผู้ใดหรือผู้ใดร่วมกับใครทำร้ายจนได้รับอันตรายสาหัส แต่หากสามารถรู้และแบ่งฝ่ายแบ่งพวกกันได้ ทั้งรู้ว่าผู้ใดหรือฝ่ายใดเป็นผู้ลงมือทำร้ายยอมลงโทษผู้นั้นกับพวกได้ตามเจตนาและผลของการกระทำ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้ได้ความว่าจำเลยกับพวกฝ่ายหนึ่งและผู้เสียหายกับพวกฝ่ายหนึ่งวิวาทต่อสู้กัน แล้วพวกของจำเลยเป็นผู้ใช้มีดฟันทำร้ายผู้เสียหายจนเป็นเหตุให้ได้รับอันตรายสาหัส ย่อมมิใช่กรณีตาม ป.อ. มาตรา ๒๙๙ และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ที่ใช้มีดฟันทำร้ายผู้เสียหาย คือ น. ซึ่งเป็นพวกของจำเลยที่เข้าร่วมในการทะเลาะวิวาทกับผู้เสียหายด้วย จำเลยซึ่งมีเจตนาทำร้ายผู้เสียหายย่อมต้องรับผลอันเป็นธรรมดา ย่อมเกิดขึ้นจากการนั้นในฐานะเป็นตัวการ แม้มิได้เป็นผู้ลงมือใช้มีดฟันทำร้ายผู้เสียหายด้วยตนเองก็ตาม (จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๙๗ (๘) ประกอบมาตรา ๘๓)

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์

บรรณาธิการ