

## ภาค ๑ สมัยที่ ๖๔ เล่ม ๓

### บทบรรณาธิการ

คำถาม สัญญาซื้อขายที่ดินระบุจำนวนเนื้อที่ไว้แน่นอน แต่ในวันจดทะเบียนโอนปรากฏว่าเนื้อที่ในโฉนดน้อยกว่าที่ตกลงกันเกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ดินทั้งหมด อันระบุไว้ในสัญญา การที่ผู้ซื้อยอมทำบันทึกการชำระหนี้ค่าที่ดิน เพราะผู้ขายชูว่าจะไม่โอนที่ดินให้ จะรับมัดจำ ผู้ซื้ออาจเสียชื่อเสียง จะมีภัยจากมวลชนที่ซื้อที่ดินในโครงการ ถือเป็นการข่มขู่ถึงขนาดทำให้บันทึกการชำระหนี้เป็นโมฆียะหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๔/๒๕๕๒ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือวางมัดจำที่ จำเลยที่ ๓ ทำกับโจทก์ระบุเนื้อที่ดินที่ซื้อขายกันจำนวน ๒๙ ไร่ ๓ งาน ๑๐ ตารางวา ในราคาไร่ละ ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงิน ๔๔,๖๖๒,๕๐๐ บาท แต่ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้วแต่เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินมีเพียง ๒๕ ไร่ ๘๕ ตารางวา ซึ่งน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงซื้อขายกันถึง ๔ ไร่ ๒ งาน ๒๕ ตารางวา เกินกว่าร้อยละ ๕ แห่งเนื้อที่ดินทั้งหมดอันระบุไว้ในสัญญา กรณีเช่นนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติไว้ว่า “ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญาไว้ ท่านว่าผู้ซื้อจะบดเสียหรือรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ ตามแต่จะเลือก” ดังนั้นจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้ซื้อชอบที่จะบดเสียก็ได้ หรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ แต่จำเลยที่ ๓ กลับยอมละเสียซึ่งประโยชน์แห่งบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว และยินยอมชำระราคาเต็มตามจำนวนที่ตกลงกันไว้แต่เดิม โดยชำระเงินให้แก่โจทก์ไปบางส่วน ส่วนที่เหลือจำเลยที่ ๓ ได้ทำบันทึกการชำระหนี้ว่าจำเลยที่ ๓ ตกลงจ่ายเงินจากโจทก์จำนวน ๖,๘๖๑,๔๕๓ บาท ตรงตามจำนวนค่าที่ดินที่ยังขาดอยู่อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่จากหนี้ค่าซื้อขายที่ดินเป็นหนี้กู้ยืม และจำเลยที่ ๓ ตกลงผ่อนชำระหนี้ดังกล่าวให้แก่โจทก์รวม ๓ งวด พร้อมดอกเบี้ยโดยมอบเช็คพิพาทให้แก่โจทก์ล่วงหน้า ดังนั้น เมื่อมูลหนี้ตามเช็คเป็นมูลหนี้กู้ยืมที่มาจากการแปลงหนี้ใหม่ของหนี้ซื้อขายที่ดินที่จำเลยที่ ๓ ตกลงจะชำระให้แก่โจทก์ จึงเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ โจทก์ยอมเป็นผู้ทรงเช็คพิพาททั้งสามฉบับโดยชอบด้วยกฎหมาย

จำเลยที่ ๓ ยอมทำหนังสือบันทึกการชำระหนี้ให้แก่โจทก์เพราะถูกข่มขู่ว่าหากไม่ชำระเงินเต็มราคาจะไม่โอนที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ และจะริบเงินมัดจำ จะทำให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เสียชื่อเสียงทางการค้าจะมีภัยจากมวลชนที่ตกลงซื้อที่ดินในโครงการของจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ นั้น เป็นเพียงการหาทางให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ชำระราคาค่าที่ดินเต็มจำนวนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้นหาเป็นการข่มขู่อันถึงขนาดที่จะทำให้บันทึกการชำระหนี้เป็นโมฆียะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๔ ไม่

คำถาม ครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดยังไม่ครบสิบปี เจ้าของที่ดินตามโฉนดโอนขายที่ดินให้บุคคลอื่น ผู้ครอบครองปรปักษ์จะต้องเริ่มนับระยะเวลาครอบครองที่ดินใหม่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐๐/๒๕๕๐** จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่วันที่ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ช. เมื่อ ช. ขายที่ดินพิพาทและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บิดาโจทก์ทั้งห้าก่อนจำเลยทั้งสองครอบครองครบกำหนดสิบปี จำเลยทั้งสองไม่อาจยกการครอบครองดังกล่าวขึ้นยันบิดาโจทก์ทั้งห้าได้ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยทั้งสองจึงขาดตอนตั้งแต่วันที่บิดาโจทก์ทั้งห้าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนแล้ว จำเลยทั้งสองจะต้องเริ่มนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทใหม่ จะนำระยะเวลาที่จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินของ ช. มานับรวมด้วยไม่ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากบิดาโจทก์ทั้งห้าได้กรรมสิทธิ์ยังไม่ครบสิบปี จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐๑/๒๕๔๔** จำเลยครอบครองและได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแต่เมื่อ ส. ขอลอกโฉนดที่ดินจำเลยไม่ได้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ ส. ที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. ต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ตั้งแต่วันที่ออกโฉนดที่ดินคือวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เป็นต้นไป ต่อมามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของโจทก์เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๓๓ เนื่องจากโจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งยังไม่ถึง ๑๐ ปี เมื่อโจทก์เป็นบุคคลภายนอกได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การครอบครองทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนนั้นจึงสิ้นไป แม้จำเลยครอบครองต่อมาก็ต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองใหม่ตั้งแต่ปี ๒๕๓๓ จนถึงวันที่โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีนี้วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๓๙ ยังไม่ถึง ๑๐ ปี จำเลยจึงไม่ได้รับการสิทธิในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

คำถาม การเรียกดอกเบี้ยในจำนวนค่าสินไหมทดแทน เพื่อราคาวัตถุอันได้เสื่อมเสียไปหรือไม่อาจส่งมอบได้ระหว่างผิดนัด ซึ่งคิดตั้งแต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการกระทำความผิดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๕ นั้น หมายถึงเวลาใด

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๒๕/๒๕๕๑ โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยปฏิบัติชำระหนี้คือส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟัง ๑ ชุด ในสภาพใช้การได้ดี หรือมิฉะนั้นให้ใช้ราคาแก่โจทก์ หากวัตถุแห่งหนี้คือการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังยังสามารถกระทำได้ โจทก์ก็ต้องขอให้จำเลยปฏิบัติชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ด้วยการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟัง จะขอให้จำเลยใช้ราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังแทนไม่ได้ และการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังดังกล่าวมิใช่หนี้เงิน โจทก์จึงไม่อาจคิดดอกเบี้ยนับแต่วันที่จำเลยผิดนัดไม่ส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังคืนโจทก์ได้ ต่อเมื่อการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังเป็นพ้นวิสัยจะทำได้เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจำเลยต้องรับผิดชอบ โจทก์จึงจะมีสิทธิเรียกให้จำเลยชดเชยค่าสินไหมทดแทนคือใช้ราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังพร้อมด้วยดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่เป็นราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังโดยนับตั้งแต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการกระทำความผิดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๘ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๒๒๕ ดังนั้น เวลาที่จะกระทำความผิดราคาเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังจึงมิใช่เวลาที่จำเลยผิดนัดไม่ส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังคืนโจทก์ตามกำหนด แต่หมายถึงเวลาที่การชำระหนี้คือการส่งมอบเครื่องอุปกรณ์ชุดปากพูดหูฟังคืนโจทก์กลายเป็นพ้นวิสัยจะทำได้ เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการชำระหนี้ดังกล่าวเป็นพ้นวิสัยตั้งแต่เมื่อใด จำเลยจึงต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยในราคาทรัพย์ดังกล่าวนับแต่วันฟ้องอันเป็นเวลาที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยชำระหนี้รายนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๓

คำถาม ผู้จ่ายเงินตามตั๋วแลกเงินซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองตั๋วแล้ว ได้จ่ายเงินตามตั๋วให้แก่ผู้รับเงินไป จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้สั่งจ่ายตั๋วแลกเงินได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๕๔/๒๕๕๐ ธนาคาร น. เป็นผู้จ่ายเงินตามตั๋วแลกเงิน การที่ ธนาคาร น. ลงลายมือชื่อรับรองในตัวแลกเงินจึงเป็นผู้รับรองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๙๒๗ ต้องผูกพันในอันจะจ่ายเงินจำนวนที่รับรองตามเนื้อความแห่งคำรับรองของตนตามมาตรา ๙๓๗ ธนาคาร น. ย่อมอยู่ในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นอย่างเดียวกับจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้สั่งจ่ายตั๋วแลกเงิน จำเลยที่ ๑ ไม่ได้อยู่ในฐานะที่มีความผูกพันอยู่แล้วก่อนธนาคาร น. ตามมาตรา ๙๖๗ วรรคสาม ดังนั้น เมื่อธนาคาร น. ได้จ่ายเงินให้บริษัท ต. ซึ่งเป็นผู้รับเงินไปแล้ว ธนาคาร น. จึงหาสิทธิไล่เบี้ยเอาแก่จำเลยที่ ๑ ผู้สั่งจ่ายได้ไม่ เมื่อไม่มีสิทธิไล่เบี้ยแล้วก็ย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องที่จะโอนให้แก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ในระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้น จำเลยทั้งสองจะสละประเด็นพิพาทข้อนี้ไปแล้ว แต่จำเลยทั้งสองก็มีสิทธิยกขึ้นกล่าวอ้างในชั้นอุทธรณ์ได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๒๕ วรรคสอง (มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๕๕/๒๕๓๘ วินิจฉัยเช่นกัน)

คำถาม ชื่อขายรถยนต์มีข้อตกลงให้ชำระราคาครบถ้วนก่อนจึงจะโอนทะเบียนรถให้เช่นนี้ กรรมสิทธิ์ในรถยนต์จะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ตกลงซื้อขายกันหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๐๙/๒๕๕๑ โจทก์ซื้อรถพิพาทไปจากจำเลย ชำระราคาบางส่วนและรับมอบรถพิพาทไปครอบครองใช้ประโยชน์แล้ว มีข้อตกลงให้โจทก์ต้องชำระราคาบางส่วนที่เหลือให้หมดภายในกำหนด ๒ ปี จำเลยจึงจะโอนทะเบียนรถพิพาทให้ เป็นชื่อโจทก์ ปรากฏว่าโจทก์ยังชำระเงินส่วนที่เหลือให้จำเลยไม่ครบภายในกำหนด ๒ ปี จำเลยก็จะไม่โอนทะเบียนรถให้ เป็นชื่อโจทก์ เป็นการเอาเงื่อนไขการชำระหนี้เป็นการหวังนิติกรรมการซื้อขายไว้มิให้เป็นผลจนกว่าโจทก์จะชำระหนี้ส่วนที่เหลือให้จำเลยครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์ในรถพิพาทจึงยังไม่โอนไปยังโจทก์ทันทีที่ตกลงซื้อขายรถพิพาทกัน ข้อตกลงซื้อขายรถพิพาทไม่ใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

นายประเสริฐ เสียงสุทิววงศ์

บรรณาธิการ