

## ภาค ๑ สมัยที่ ๖๔ เล่ม ๑๒

### บทบรรณาธิการ

**คำถาม** สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคิดตามราคาเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง หากการรังวัดที่ดินแล้วมีเนื้อที่น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนด ผู้ซื้อจะบอกเลิกสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ ได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๙๐/๒๕๔๗** ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยระบุจำนวนเนื้อที่ไว้ หากผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่าร้อยละห้าของจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายหรือรับเอาไว้โดยชำระราคาตามส่วนก็ได้ เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท แม้ตอนแรกจะระบุเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายกันมีเนื้อที่แน่นอน แต่ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมในหมายเหตุว่า ผู้จะขายจะต้องทำการรังวัดสอบเขตใหม่ ได้เนื้อที่จริงเท่าใดให้คิดกันตามเนื้อที่ที่รังวัดได้ใหม่ ถ้าได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าในโฉนดให้คิดในราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นการจะซื้อจะขายที่ดินคิดตามราคาเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง มิใช่การจะซื้อจะขายที่ดินที่ระบุจำนวนเนื้อที่ดินไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ แม้รังวัดที่ดินพิพาทแล้วจะมีเนื้อที่น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนดก็ไม่อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาตามมาตราดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิผู้จะซื้อที่จะบอกเลิกสัญญาในกรณีรังวัดที่ดินแล้วได้เนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่โฉนดมาก โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีนี้ไม่ได้

**คำถาม** ผู้ให้เช่าให้คำมั่นด้วยวาจาแก่ผู้เช่าว่าจะให้เช่าต่อ ผู้เช่าได้สนองรับคำมั่นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิม แต่ผู้ให้เช่ายังมีได้ทำหลักฐานการเช่าใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้วได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๘๖/๒๕๔๘** คำมั่นที่โจทก์จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้วเป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาและอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทอันเป็นทรัพย์สินที่เช่ามาจากมารดาโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ก็ตาม แต่ตราใบที่โจทก์ยังมีได้ทำหลักฐานการเช่าตึกแถวพิพาทใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จำเลยย่อมไม่อาจขอ

ให้บังคับโจทก์ต้องยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากตึกแถวพิพาทเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาเช่า

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๒/๒๕๓๙** จำเลยฎีกาว่า โจทก์ให้คำมั่นจะให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก ๖ ปี นับแต่ครบกำหนดสัญญาเช่า จำเลยสนองรับคำมั่นของโจทก์ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว แต่โจทก์ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

เห็นว่า คำมั่นจะให้เช่าที่ดินพิพาทต่อของโจทก์ตามที่จำเลยอ้าง หากเป็นความจริงก็เป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาซึ่งอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิม แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิม และเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ก็ตาม แต่ตราบิดที่โจทก์ยังมีได้ทำหลักฐานการเช่าที่ดินพิพาทใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ผู้รับผิดชอบเป็นสำคัญ จำเลยยอมไม่อาจขอบังคับให้โจทก์ต้องยอมให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทต่อไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าเดิมแล้ว จำเลยไม่ยอมออกไปจากที่ดินพิพาท โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

จำเลยฎีกาว่า หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว จำเลยยังครอบครองที่ดินพิพาทโดยโจทก์ไม่ได้ทักท้วง ถือว่าโจทก์และจำเลยทำสัญญาเช่ากันต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา โจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาเช่าให้จำเลยทราบล่วงหน้าก่อน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

เห็นว่า ตามสำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน เป็นสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา ๒๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๑๕ ดังนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจึงสิ้นสุดลงในวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๕ โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวกันก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๔ ข้อเท็จจริงได้ความว่า ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้วเพียง ๔ วัน โจทก์ก็มาฟ้องขับไล่จำเลย แสดงว่าโจทก์ได้ทักท้วงไม่ยอมให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีการบอกเลิกสัญญากันอีก

**คำถาม** ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินที่จำนองหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๐๕/๒๕๔๘** การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองมีทั้งการขายโดยปลอดจำนอง และการขายโดยจำนองติดไป หากเป็นการขายทอดตลาดโดยปลอดจำนอง เจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ส่วนการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป ผู้รับจำนองยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้

จากทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๕ เมื่อจำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองโดยการซื้อทรัพย์สินที่จำนองจากการขายทอดตลาด มิใช่คู่สัญญาตามสัญญาจำนอง จำเลยจึงเป็นบุคคลภายนอกยอมไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินจำนอง แม้โจทก์ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แต่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่ถอนจำนองตามบทบัญญัติในบรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ แห่ง ป.พ.พ. เท่านั้น ดังนั้น จำเลยจึงไม่ต้องชำระหนี้ตามสัญญาจำนองแก่โจทก์ และหากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิไม่พอ จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบอีก

**คำถาม** การกรอกข้อความในสัญญาตามที่มีมูลหนี้กันจริง ภายหลังจากที่ผู้กู้และผู้ค้ำประกันลงลายมือชื่อในสัญญาแล้วจะเป็นการปลอมเอกสารหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๘๕/๒๕๔๘** หนังสือสัญญากู้เงินมีการกรอกข้อความว่าจำเลยที่ ๑ ได้กู้เงินโจทก์จำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท และหนังสือสัญญาค้ำประกันมีการกรอกข้อความว่าจำเลยที่ ๒ ค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวให้แก่โจทก์ อันเป็นการกรอกข้อความที่มีมูลหนี้กันจริง แม้จะเป็นการกรอกข้อความภายหลังที่จำเลยทั้งสองลงลายมือชื่อในสัญญากู้เงินและสัญญาค้ำประกันแล้ว ก็ไม่ทำให้หนังสือสัญญากู้เงินและหนังสือสัญญาค้ำประกันเป็นเอกสารปลอม หนังสือสัญญาทั้งสองฉบับจึงมีผลผูกพันโจทก์กับจำเลยทั้งสอง

**คำถาม** เจ้าพนักงานที่ดินรับผิดชอบนายความเพื่อดำเนินการร้องขอจัดการมรดกให้แก่ผู้มาติดต่อ ถือเป็นกรปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบตาม ป.อ. มาตรา ๑๔๘ หรือ ๑๕๗ หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๘๘/๒๕๔๗** แม้ว่าจำเลยจะเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน มีหน้าที่ในการดำเนินการเรื่องการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน แต่การที่จำเลยแนะนำผู้เสียหายว่าต้องดำเนินการร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกก่อนและรับผิดชอบนายความเพื่อดำเนินการร้องขอจัดการมรดกนั้น หาใช่เป็นการใช้อำนาจในตำแหน่งโดยมิชอบ หรือเป็นการปฏิบัติกรหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบตาม ป.อ. มาตรา ๑๔๘ และมาตรา ๑๕๗ ไม่

**คำถาม** เหตุละเมิดที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ยืมเนื่องจากความผิดของบุคคลภายนอก ผู้ยืมจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้ยืมหรือไม่ และหากผู้ยืมได้จัดการซ่อมเรียบร้อยแล้ว ผู้ยืมจะอยู่ในฐานะเป็นผู้รับช่วงสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินที่จะเรียกร้องให้บุคคลภายนอกรับผิดชอบได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๑๖/๒๕๔๘** การยืมใช้คงรูปนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๔๓ ได้บัญญัติให้ผู้ยืมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้ยืมเฉพาะแต่ในกรณีผู้ยืมเอาทรัพย์สินที่ยืมไปใช้การอย่างอื่น นอกจากการอันเป็นปกติแก่ทรัพย์สินนั้น หรือนอกจากการอันปรากฏในสัญญา หรือเอาไปให้บุคคลภายนอกใช้สอย หรือเอาไปไว้นานกว่าที่ควรจะเอาไว้ เมื่อไม่ปรากฏเหตุดังกล่าวและในวันเกิดเหตุจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ขับรถที่ยืมไปเยียมราษฎรในพื้นที่ อันเป็นการใช้ทรัพย์สินที่ยืมเป็นปกติตามที่ได้ขออนุญาตโจทก์ ทั้งเหตุรถเฉี่ยวชนกันไม่ใช่ความผิดของจำเลยที่ ๑ หากแต่เป็นความผิดของจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก จำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้ยืมจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๖๖/๒๕๕๑** เหตุละเมิดที่เกิดขึ้นแก่รถยนต์ที่โจทก์ยืมมาจาก มารดาโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของเนื่องจากความผิดของห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่รับจ้างกรมทางหลวงจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างถนน โจทก์ในฐานะผู้ยืมจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๔๓ แม้โจทก์จะซ่อมรถยนต์เรียบร้อยแล้ว โจทก์ก็ไม่อยู่ในฐานะที่จะรับช่วงสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินที่จะเรียกร้องให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการรับผิดชอบได้ เพราะการรับช่วงสิทธิจะมีได้ต่อเมื่อผู้รับช่วงสิทธิมีหนี้อันจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้คือเจ้าของ เมื่อโจทก์ไม่ใช่ผู้รับช่วงสิทธิโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๕๑/๒๕๒๔, ๖๖๘๓/๒๕๓๗ วินิจฉัยเช่นกัน

**นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์**

**บรรณาธิการ**