

บทบรรณาธิการ

หนังสือรวมคำบรรยายเล่มนี้เป็นเล่มสุดท้ายของภาคการศึกษานี้ ขอให้นักศึกษาทุกคนเตรียมตัวให้พร้อมสำหรับการสอบ อย่าคาดเดาหรือแก้งข้อสอบซึ่งไม่ใช่วิธีการที่ถูกต้อง การศึกษาจากตำรา การฟังคำบรรยาย ให้ครบถ้วนในเนื้อหาวิชานั้น ๆ จะถูกต้องและเหมาะสมกว่า

คำถาม ชื่อชายรถยนต์ ผู้ซื้อชำระราคายังไม่ครบและผู้ขายยังมีได้ส่งมอบคู่มือจดทะเบียนรถยนต์และโอนชื่อในทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อ แต่ผู้ขายส่งมอบรถยนต์แก่ผู้ซื้อแล้ว ต่อมาผู้ขายมาเอารถยนต์ไปจากผู้ซื้อจะเป็นความผิดฐานลักทรัพย์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖๐๓/๒๕๕๓ โจทก์ร่วมซื้อรถยนต์คู่กับจำเลยในราคา ๓๑๐,๐๐๐ บาท สัญญาระบุจำเลยตกลงรับชำระราคารถยนต์จำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ในวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๐ ส่วนจำนวนที่เหลือจะชำระให้จำเลยในวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ สัญญาซื้อขายดังกล่าวไม่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คู่ ดังนั้น จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด กรรมสิทธิ์ในรถยนต์คู่ยอมโอนให้แก่โจทก์ร่วมตั้งแต่วันที่โจทก์ร่วมได้ทำสัญญาซื้อขายกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓, ๔๕๔ แม้จำเลยยังมีได้ส่งมอบคู่มือจดทะเบียนรถยนต์และโอนชื่อในทะเบียนให้แก่โจทก์ร่วมก็ตาม จำเลยจึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รถยนต์คู่

จำเลยขับรถยนต์คู่ไปจากที่จอดรถ เป็นการเอารถยนต์คู่ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ร่วมไปโดยไม่มีอำนาจ แม้จำเลยจะอ้างว่าสืบเนื่องมาจากโจทก์ร่วมไม่ยอมชำระหนี้ที่ค้าง แต่ก็เป็นการใช้อำนาจบังคับให้ชำระหนี้โดยมิชอบด้วยกฎหมาย และโจทก์ร่วมค้างชำระราคารถยนต์แก่จำเลยเพียงประมาณ ๒๐,๐๐๐ บาท แต่จำเลยจะให้โจทก์ร่วมชำระเงินแก่จำเลยถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ดังนั้น การที่จำเลยเอารถยนต์คู่ไปจากโจทก์ร่วมเพื่อเรียกร้องให้โจทก์ร่วมชำระหนี้ จึงเป็นการแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเอง เป็นการเอาทรัพย์สินของโจทก์ร่วมไปโดยทุจริตมีความผิดฐานลักทรัพย์

ใบคู่มือจดทะเบียนรถยนต์มิใช่เอกสารสำคัญที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ เพียงแต่เป็นพยานหลักฐานอันหนึ่งที่แสดงถึงการเสียภาษีประจำปีและแสดงว่าผู้มีชื่อในใบคู่มือจดทะเบียนรถยนต์น่าจะเป็นเจ้าของเท่านั้น คดีจึงรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รถยนต์คู่กันดังกล่าว

คำถาม การลงจะซื้อขายที่ดินกันโดยมีข้อตกลงกันว่าจะทำหนังสือกันอีกครั้งเพื่อระบุนายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้ ถือว่าสัญญาเกิดขึ้นโดยบริบูรณ์แล้วหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓๑/๒๕๓๘ โจทก์จำเลยตกลงจะซื้อขายที่ดินกัน โดยโจทก์วางเงินมัดจำในวันทำสัญญาจำนวนหนึ่ง และมีข้อตกลงว่าอีก ๕ วัน ต่อมาจะมีการวางมัดจำเพิ่มเติม รวมทั้งจะทำหนังสือกันอีกครั้งเพื่อระบุนายละเอียดต่าง ๆ ได้แก่ การชำระเงินส่วนที่เหลือ การกำหนดวันโอน

กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการโอน การขนย้ายบ้านและการรื้อถอนทรัพย์สินซึ่งปลูกอยู่ในที่ดิน การกำหนดค่าปรับในกรณีผิดสัญญา ข้อตกลงเกี่ยวกับการที่จะเข้าไปทำประโยชน์ รวมทั้งหากที่ดินจะซื้อขายมีเนื้อที่เพิ่มขึ้น โดยจะทำเป็นหนังสือให้ทนายความเป็นผู้ทำสัญญาเพิ่มเติม ข้อตกลงตามเอกสารดังกล่าวจึงไม่ใช่หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๖ วรรคสอง ส่วนการที่โจทก์วางมัดจำแล้วนั้น เมื่อคู่สัญญากำหนดจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโดยวิธีทำเป็นหนังสือ ก็ต้องเป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญาจะนำเอาวิธีอื่น เช่น การวางเงินมัดจำ มาวินิจฉัยว่าเป็นข้อตกลงจะซื้อจะขายกันแล้วโดยปริบูรณ์หาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๒๔/๒๕๕๓ ใบบังเงินมีข้อความว่า “จำเลยตกลงจะขายที่ดินให้โจทก์ โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินเป็นเวลา ๒ ปี และในวันนี้โจทก์ได้ชำระเงินมัดจำจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาทด้วยเช็ค ส่วนที่เหลือจะชำระตามเงื่อนไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ทั้งสองฝ่ายจัดทำขึ้นภายใน ๓๐ วัน” เห็นได้ว่า ใบบังเงินเป็นเพียงหลักฐานการรับเงินมัดจำที่โจทก์ชำระแก่จำเลยเท่านั้น หลังจากนั้นโจทก์กับจำเลยจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งจะได้จัดทำขึ้นภายหลังภายใน ๓๐ วัน ตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน แสดงให้เห็นว่า โจทก์จำเลยมีเจตนาจะทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกันอีก กรณีจึงต้องด้วยบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๖ วรรคสองที่บัญญัติว่า “ถ้าได้ตกลงกันว่าสัญญาอันมุ่งจะทำนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือไซ้เมื่อกรณีเป็นที่สงสัยท่านนับว่ายังมีได้มีสัญญาต่อกันจนกว่าจะได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ” ดังนั้น เมื่อโจทก์และจำเลยยังมีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเป็นหนังสือ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์กับจำเลย จึงไม่เกิดขึ้น เงินมัดจำที่จำเลยรับไว้จึงเป็นการรับไว้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ จำเลยไม่มีสิทธิรับมัดจำจึงต้องคืนให้โจทก์ฐานลามิควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๐๖

คำถาม ทรัพย์สินซึ่งได้ให้ไว้หลังวันทำสัญญา ถือเป็นมัดจำหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๑๒๒/๒๕๔๙ คำว่า “มัดจำ” ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๗ คือ ทรัพย์สินซึ่งได้ให้ไว้ในวันทำสัญญา ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ให้ไว้ในวันอื่น” สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ ๓ ระบุว่าในวันทำสัญญาโจทก์ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำไว้ส่วนหนึ่งเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลือจำนวน ๙๑๔,๐๐๐ บาท จะชำระเป็นงวดรายเดือน จำนวน ๑๐ เดือน ดังนั้นเงินที่วางมัดจำไว้ในวันทำสัญญาดังกล่าวจึงมีเพียง ๑๐,๐๐๐ บาท เท่านั้น ส่วนเงินค่างวดที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยทั้งสามอีก ๑๐ งวดเป็นเงิน ๑๗๐,๐๐๐ บาท นั้น แม้มตามสัญญาจะระบุว่าเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำ ก็ไม่ใช่เงินมัดจำตามความหมายดังกล่าว แต่เป็นเพียงการชำระราคาที่ดินบางส่วน เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสามบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยทั้งสามจึงมีสิทธิรับเงินมัดจำจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๘ (๒) ส่วนเงินที่โจทก์ชำระค่าที่ดินบางส่วนดังกล่าว จำเลยทั้งสามต้องให้โจทก์กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ แต่การที่โจทก์และจำเลยทั้งสามตกลงกันให้รับเงินดังกล่าวได้ตามสัญญาข้อ ๑๓ ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นเงินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๙ ถ้าสูงเกินส่วนศาลจะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๓ วรรคหนึ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๐๑/๒๕๔๗ โจทก์ชำระเงินจำนวน ๓๐,๐๐๐ บาท ให้แก่จำเลยในวันจอง และจำนวน ๑๒๐,๐๐๐ บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน ดังนั้น เงินจำนวน ๑๕๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ได้ให้แก่จำเลยแล้วในวันทำสัญญา เพื่อให้จำเลยยึดไว้เป็นการชำระหนี้บางส่วน และเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาจึงถือเป็นมัดจำ ส่วนหลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ยังผ่อนชำระให้แก่จำเลยรวม ๑๒ งวด เป็นเงิน ๘๔๐,๐๐๐ บาท ย่อมไม่อาจถือเป็นมัดจำ แต่เป็นเพียง การชำระราคาบ้านและที่ดินบางส่วน ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยบอกเลิกสัญญา แก่โจทก์แล้ว สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว จึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยจึงมีสิทธิรับมัดจำจำนวน ๑๕๐,๐๐๐ บาท ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๘ (๒) และเมื่อสัญญาจะซื้อจะขายเลิกกัน เงินที่โจทก์ชำระค่าบ้านและที่ดินบางส่วนดังกล่าวต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ การที่โจทก์จำเลยตกลงกันว่าถ้า โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อจำเลยบอกเลิกสัญญาแล้วให้เงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมด ตกเป็นของจำเลย ได้นั้น ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๙ และ ถ้าเบี้ยปรับสูงเกินสมควร ศาลก็มีอำนาจลดลงให้เหลือเป็นจำนวนพอสมควรได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๓๔/๒๕๔๖ โจทก์ทำคำเสนอทางโทรสารขอจองห้องพักระหว่างวันที่ ๖ ถึง ๑๒ มกราคม ๒๕๓๕ ไปถึงจำเลยเมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๔ จำเลยทำคำสนอง ทางโทรสารตอบรับ การจองห้องพักไปถึงโจทก์ในวันเดียวกัน สัญญาจองห้องพักจึงเกิดขึ้นในวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๔ โจทก์ โอนเงินค่าเช่าห้องพักงวดแรกตามสัญญาให้จำเลยในวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ และโอนเงินงวดที่ ๒ ให้จำเลยในวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เงินที่โจทก์โอนให้แก่จำเลยภายหลังจากวันที่สัญญาจองห้องพัก เกิดขึ้นแล้วจึงไม่ใช่มัดจำที่จำเลยจะพึงรับได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๘ (๒) เพราะไม่ใช่เงินหรือสิ่งใด ที่โจทก์ให้จำเลยไว้ในวันเข้าทำสัญญา ทั้งไม่ใช่หลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญา ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๗ เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาจองห้องพักเมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๓๔ โจทก์และจำเลยต้องกลับสู่ฐานะ ดังที่เป็นอยู่เดิม ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคแรก สิทธิเรียกร้องให้คืนเงินอันเกิดจากการเลิกสัญญานี้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะ ต้องใช้อายุความ ๑๐ ปี นับแต่วันบอกเลิกสัญญา ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๓๐ จะนำอายุความ ๑ ปี เรื่องลาภมิควรได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๑๙ มาใช้บังคับไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๓/๒๕๓๘ มัดจำตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๗ จะต้องเป็นทรัพย์สินซึ่งได้ให้ ในวันทำสัญญานั้น ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ให้ในวันอื่น สัญญาจะรับ ในวันทำสัญญา ผู้จะซื้อได้ชำระเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท และในวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๓๒ ชำระอีก ๓,๓๐๐,๐๐๐ บาท เฉพาะเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ที่ผู้ซื้อให้ผู้จะขายยึดเป็นประกันเท่านั้นที่เป็นมัดจำ ส่วนเงิน ๓,๓๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งชำระหลังวันทำสัญญา ไม่ใช่มัดจำ เป็นเพียงการชำระราคาค่าที่ดินบางส่วน

เงินที่จำเลยจะต้องใช้คืนโจทก์เพราะเลิกสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ ต้องคืนพร้อมดอกเบี้ย นับแต่เวลาที่รับเงินไว้ ส่วนโจทก์ซึ่งได้รับโอนที่ดินบางส่วนจากจำเลยมาแล้วก็ต้องโอนคืนเฉพาะที่ยังมีชื่อ ทางทะเบียนเป็นของโจทก์ ส่วนที่ดินซึ่งโจทก์ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับโอนไปจากจำเลย โจทก์คงมีหน้าที่ต้อง ชดใช้ราคาที่ดินให้จำเลยทั้งสองแทนเพื่อไม่ให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกซึ่งรับโอนโดยสุจริต พร้อมดอกเบี้ยอัตรานับจากวันที่โจทก์ให้บุคคลภายนอกรับโอน

คำถาม เงินที่วางไว้ในวันสั่งจองหรือเงินดาวน์เป็นมัดจำหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘/๒๕๕๐ การที่โจทก์ได้วางเงินจองไว้แก่จำเลยที่ ๒ ย่อมถือได้ว่าเป็นการให้มัดจำและเป็นหลักฐานว่าได้ทำสัญญากันขึ้นแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๗ อีกทั้งตามใบจองได้ระบุ จำนวนเนื้อที่ดินที่โจทก์จองซื้อ ราคาที่ดิน แบบบ้านที่จะปลูกสร้างและราคาค่าก่อสร้าง ตลอดจนบริเวณของที่ดินที่จองซื้อกับระบุว่าดังเอกสารแนบท้าย ซึ่งตามแผนผังที่ดินที่ระบุที่ดินที่โจทก์จองซื้อคือที่ดินในสวนสี่ล้อมกรณีจึงมีสาระสำคัญครบถ้วน เป็นสัญญาจะซื้อจะขายอันบังคับจำเลยที่ ๒ ตามใบจองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๑/๒๕๕๑ แม้ใบสั่งจองบ้านและที่ดินฉบับพิพาทมีข้อความว่าโจทก์กับจำเลยจะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อกันนับตั้งแต่วันสั่งจองเป็นต้นไป และโจทก์จำเลยยังไม่ได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายดังกล่าวกันก็ตาม แต่ใบสั่งจองฉบับดังกล่าวได้ระบุราคาขายบ้านและที่ดินดังกล่าวไว้และระบุไว้ในวันสั่งจองโจทก์ได้วางเงินจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท กับระบุถึงค่าโอนกรรมสิทธิ์ไว้ว่าผู้ซื้อและผู้ขายออกฝ่ายละครึ่ง แสดงให้เห็นเจตนาของจำเลยและโจทก์ว่าตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินดังกล่าวให้แก่กันต่อไป ใบสั่งจองบ้านและที่ดินจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลย และเงินที่โจทก์วางในวันสั่งจอง จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท เป็นเงินมัดจำอันเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญาดังกล่าวได้ทำกันขึ้นแล้ว ทั้งเงินมัดจำนี้ยังเป็นประกันการที่จำเลยและโจทก์จะปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินนั้นด้วย ทั้งนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๗ และ ๔๕๖ วรรคสอง แห่ง ป.พ.พ. การจองบ้านและที่ดินจึงมิใช่นิติกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ยังไม่มีผลบังคับตามกฎหมายจนกว่าจะได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเป็นลายลักษณ์อักษร

ขอให้นักศึกษาทุกคนประสบความสำเร็จสอบได้เป็นเนติบัณฑิต สมดังที่ตั้งใจไว้ทุกคน

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ