

บทบรรณาธิการ

คำถาม การใช้สิทธิในที่ดินทั้งสองแปลงในฐานะเจ้าของที่ดินร่วมกัน หากต่อมามีการโอนที่ดินแปลงหนึ่งไป ผู้รับโอนจะนำสิทธิที่เจ้าของรวมมีอยู่ในที่ดินที่รับโอน มานับต่อเนื่องเพื่อให้ได้ภาระจำยอมโดยอายุความได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๔๐๑๕/๒๕๕๓ ขณะที่ ส. ซื้อที่ดินแปลงแรก และต่อมา พ. ซื้อที่ดินแปลงที่ ๒ นั้น ส. และ พ. อยู่กินฉันสามีภริยาแล้ว แม้จะไม่ได้ความว่า ส. และ พ. ได้จดทะเบียนสมรสกันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ แต่ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยาต้องถือว่าเป็นเจ้าของร่วมกัน ทั้งการที่จะมีภาระจำยอมได้จะต้องมีที่ดินสองแปลงโดยที่ดินแปลงหนึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง และการที่จะได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ จะต้องเป็นการใช้เพื่อตน มิใช่เป็นการอาศัยเมื่อการใช้สิทธิในที่ดินของ ส. ทั้งสองแปลงเป็นการใช้ในในฐานะเจ้าของที่ดินร่วมกันกับ พ. มิใช่เป็นการใช้ที่ดินของผู้อื่นอันจะเป็นผลให้ได้สิทธิภาระจำยอมในช่วงเวลาดังกล่าว โจทก์จะนำสิทธิที่ ส. มีอยู่ในที่พิพาทมานับต่อเนื่องกับสิทธิที่โจทก์ได้รับเพื่อให้ได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินแปลงพิพาทหาได้ไม่ เมื่อโจทก์ได้รับโอนที่ดินมีโฉนดจาก ส. ในปี ๒๕๓๖ นับถึงวันฟ้องคดีนี้ยังไม่ถึง ๑๐ ปี ทางพิพาทจึงยังไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมโดยอายุความ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑

คำถาม ซื้อขายรถยนต์โดยส่งมอบการครอบครองพร้อมใบแทนคู่มือจดทะเบียนกับลงลายมือชื่อในแบบคำขอโอนและรับโอนกับหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ซื้อ หากผู้ซื้อชำระราคาไม่ครบถ้วนผู้ขายไปเอารถยนต์คืนมา จะเป็นความผิดฐานลักทรัพย์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๐๓๑๔/๒๕๕๓ จำเลยขายรถยนต์ของกลางให้แก่ผู้เสียหายโดยส่งมอบการครอบครองพร้อมใบแทนคู่มือจดทะเบียนกับลงลายมือชื่อในแบบคำขอโอนและโอนกับหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เสียหาย โดยที่สัญญาจะซื้อขายไม่ได้กำหนดเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ไว้ การซื้อขายรถยนต์ของกลางจึงเสร็จเด็ดขาดและกรรมสิทธิ์โอนขณะทำสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๓ และมาตรา ๔๕๔ การชำระราคาไม่ครบถ้วนกรณีนี้ไม่เป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ยังไม่ได้โอนแก่ผู้เสียหาย ผู้เสียหายจึงได้กรรมสิทธิ์นับแต่วันทำสัญญา เมื่อสัญญาซื้อขายไม่กำหนดเวลาชำระราคาไว้ ผู้เสียหายจึงไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดชำระราคา การที่จำเลยเอารถยนต์

ของกลางไปจึงไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ตามกฎหมายและที่จำเลยโทรศัพท์นัดหมายให้ผู้เสียหายนำรถยนต์ของกลางไปห้างที่เกิดเหตุโดยจำเลยอ้างต่อพนักงานรักษาความปลอดภัยว่าบัตรจอดรถหายแล้วใช้บัตรจอดรถที่อ้างว่าหายนำรถยนต์ของกลางไปจากความครอบครองของผู้เสียหาย แสดงว่าได้มีการวางแผนลักทรัพย์รถยนต์ของผู้เสียหายไว้ล่วงหน้าเป็นขั้นตอน การกระทำของจำเลยเป็นความผิดฐานลักทรัพย์

คำถาม ผู้ขายโอนขายห้องชุดแก่บุคคลภายนอกไปแล้วก่อนผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือไม่ และจะต้องบอกกล่าวให้ชำระหนี้ก่อนบอกเลิกสัญญาหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๖๑๕/๒๕๕๓ เมื่อสัญญายังไม่เลิกกันเพราะการบอกเลิกสัญญาของจำเลย คู่สัญญาจึงยังมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา กล่าวคือ โจทก์มีหน้าที่ต้องชำระราคา ส่วนที่เหลือและจำเลยมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองห้องแก่โจทก์ แต่ได้ความตามคำให้การของจำเลยว่าจำเลยได้โอนขายห้องชุดทั้งสองห้องแก่บุคคลภายนอกไปแล้วก่อนโจทก์บอกเลิกสัญญา ดังนี้ การชำระหนี้ของจำเลยในการที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์จึงกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอันเกิดจากการกระทำของจำเลยโดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าจำเลยอาจซื้อห้องชุดคืนมาโอนให้โจทก์ได้หรือไม่ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัย โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๔๙ โดยหาจำต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ตามมาตรา ๓๔๗ ก่อน การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงชอบแล้ว เมื่อสัญญาเลิกกันเพราะโจทก์ใช้สิทธิเลิกสัญญา คู่สัญญาจำต้องให้อีกฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม กล่าวคือ จำเลยจำต้องคืนราคาห้องชุดที่โจทก์ชำระแล้วแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ ทั้งนี้ตามมาตรา ๓๔๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง ประกอบมาตรา ๗

คำถาม กรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกันทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกนั้นแปลงใดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๐ นั้น หมายถึงที่ดินแปลงเดิมต้องมีทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้วในขณะแบ่งแยกหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๓๒๕/๒๕๕๓ ทางจำเป็นจะขอได้ต่อเมื่อที่ดินมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ แต่หากเป็นกรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกันทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกนั้นแปลงใดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะซึ่งหมายถึงทางสาธารณะที่มีอยู่ในขณะแบ่งแยกนั้นแล้ว ก็จะเป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๐ เมื่อปรากฏว่าที่ดินของโจทก์และที่ดินพิพาทถูกแบ่งแยกออกจากที่ดินแปลงเดียวกัน

ก่อนมีถนนพุทธมณฑลสาย ๑ กรณีจึงไม่อาจนำบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๐ มาบังคับได้ ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินของโจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ๓ ทาง แต่เป็นเส้นทางที่ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นและไม่ปรากฏว่าเป็นทางสาธารณะ อีกทั้งไม่ใช่ทางที่เป็นการยทรัพย์ของที่ดินของโจทก์ ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจจะอนุญาตให้โจทก์ใช้ทางหรือไม่ก็ได้ และแม้เจ้าของที่ดินนั้นจะยินยอมให้โจทก์ผ่านที่ดินของตนได้ก็ไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย ประกอบกับมีระยะทางจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ทางสาธารณะไกลไม่สะดวก จึงฟังได้ว่าที่ดินของโจทก์ถูกล้อมรอบด้วยที่ดินของผู้อื่นจนไม่อาจออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นได้ แต่การที่จะเปิดทางจำเป็นนั้นต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของโจทก์โดยคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยที่ดินพิพาทให้เสียหายน้อยที่สุด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๐๘/๒๕๕๑ การที่จะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๐ มาใช้บังคับได้ต้องเป็นกรณีที่ที่ดินแปลงเดิมมีทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว เมื่อแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตรา ๑๓๔๙ ได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน

เดิมที่ดินของโจทก์เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ ต้องอาศัยที่ดินของผู้อื่นเดินผ่านเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะ แต่การที่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินของผู้อื่นได้เพราะเขายินยอม มิใช่เป็นสิทธิตามกฎหมายต้องถือว่าไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๓๕๐ แต่เป็นกรณีที่ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์สามารถที่จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตามมาตรา ๑๓๔๙

โจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้หลายทางโดยผ่านทางที่ดินของบุคคลอื่นที่มีได้หวงห้ามโจทก์ การที่โจทก์จะขอเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นเพื่อความสะดวกของโจทก์ แต่ทำให้จำเลยที่ ๑ ต้องเดือดร้อนและเสียหาย และถ้าหากให้จำเลยที่ ๑ เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็น จะทำให้จำเลยที่ ๑ ต้องรื้อบริเวณหลังบ้านด้านทิศตะวันออก อันจะทำให้จำเลยที่ ๑ ได้รับความเสียหายและเดือดร้อนเป็นอย่างมาก และไม่เป็นที่ตามเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ วรรคสาม การกระทำของโจทก์จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๓๕/๒๕๕๔ ที่ดินของโจทก์ที่ ๖ ถึงที่ ๑๓ ทั้ง ๔ แปลงอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งปัจจุบันยังมีการใช้สัญจรตามปกติจึงเป็นทางสาธารณะ ที่ดินของโจทก์ดังกล่าวจึงไม่เป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง

บ้านบางหลังของฝ่ายโจทก์เป็นบ้านยกพื้น อยู่สูงกว่าระดับน้ำในแม่น้ำประมาณ ๗๐ เซนติเมตร แสดงให้เห็นว่า ระดับน้ำในแม่น้ำกับริมตลิ่งย่อมจะน้อยกว่า ๗๐ เซนติเมตร กรณีไม่ถือว่าเป็นที่ชั้นอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะอยู่สูงกว่ากันมากตามความหมายของมาตรา ๑๓๔๙ วรรคสอง

เมื่อที่ดินของโจทก์ที่ ๖ ถึงที่ ๑๓ ทั้ง ๔ แปลงอยู่ติดกับทางสาธารณะ แม้ฝ่ายโจทก์ไม่ได้ใช้ทางสาธารณะนี้สัญจรไปมาเป็นเวลานานแล้ว ก็ไม่ทำให้โจทก์ทั้งสิบสามมีสิทธิที่จะใช้ทางพิพาทในที่ดินของจำเลยทั้งเจ็ดโดยอ้างว่าเป็นทางจำเป็นได้

ที่ดินของโจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๕ และโจทก์ที่ ๘ ถึงที่ ๑๓ แปลงอื่น ซึ่งไม่ได้ติดทางสาธารณะโดยตรงนั้น เป็นที่ดินแบ่งแยกมาจากที่ดินที่ติดทางสาธารณะ หากโจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๕ และโจทก์ที่ ๘ ถึงที่ ๑๓ จะเรียกร้องเอาทาง ก็ต้องเรียกร้องเอาจากที่ดินแปลงเดิมที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน ไม่อาจที่จะเรียกร้องขอใช้ทางพิพาทได้

คำถาม รู้ว่ามิได้มีการกระทำความผิดเกิดขึ้น แต่ไปแจ้งความแก่พนักงานสอบสวนว่าได้มีการกระทำความผิด เพื่อจะแกล้งให้บุคคลใดต้องรับโทษ จะเป็นความผิดฐานหมิ่นประมาทด้วยหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๑๑/๒๕๕๓ การที่จำเลยยืนยันข้อเท็จจริงว่าจำเลยเห็นโจทก์ร่วมหยิบเอาเศษสร้อยคอทองคำของจำเลยไปและได้แจ้งความแก่พนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีโจทก์ร่วมในข้อหาลักทรัพย์ซึ่งเป็นข้อความอันเป็นเท็จ โดยจำเลยรู้ดีว่ามีได้มีการกระทำความผิดในข้อหาลักทรัพย์เกิดขึ้น แต่กลับไปแจ้งความแก่พนักงานสอบสวนดังกล่าวว่าได้มีการกระทำความผิดข้อหาลักทรัพย์อันเป็นเท็จเพื่อให้พนักงานสอบสวนเชื่อว่ามีความผิดข้อหาลักทรัพย์เกิดขึ้น เพื่อให้โจทก์ร่วมได้รับโทษ การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จตาม ป.อ. มาตรา ๑๓๗, ๑๗๔ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๑๗๓ นอกจากนี้ จำเลยยังมีเจตนาแจ้งความเพื่อให้พนักงานสอบสวนดำเนินคดีแก่โจทก์ร่วม อันเป็นการใส่ความโจทก์ร่วมต่อบุคคลที่สามเพื่อให้โจทก์ร่วมถูกดูหมิ่นเกลียดชังและเสียชื่อเสียง จึงเป็นการหมิ่นประมาทโจทก์ร่วมอีกด้วย

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ