

บทบรรณาธิการ

หนังสือรวมคำบรรยายเล่มนี้เป็นเล่มที่ ๑ ของภาคหนึ่ง สมัยที่ ๖๗ ซึ่งเป็นการเรียบเรียงคำบรรยายจากอาจารย์ผู้สอนภาคปกติ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักศึกษาที่ไม่มีโอกาสมาฟังการบรรยาย นอกจากนี้ยังเป็นสื่อกลางในการแจ้งข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ตลอดจนการนำเสนอปัญหาข้อกฎหมายจากคำพิพากษาฎีกาต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา นักศึกษาที่มุ่งหมายจะสอบได้เป็นเนติบัณฑิต ไม่ควรที่จะเก็งหรือคาดเดาข้อสอบ ซึ่งมีใช้การศึกษากฎหมายที่ถูกต้องในระดับเนติบัณฑิต

สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ได้ทำการสอบข้อเขียนความรู้ชั้นเนติบัณฑิตภาคสอง สมัยที่ ๖๖ ปีการศึกษา ๒๕๕๖ ปรากฏผลการสอบ ดังนี้

๑. กลุ่มวิชากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สมัครสอบจำนวน ๑๑,๓๑๗ คน มีผู้เข้าสอบจริงจำนวน ๗,๖๗๙ คน มีผู้สอบได้จำนวน ๑,๑๖๓ คน (คิดเป็นร้อยละ ๑๕.๑๕)

ผู้ที่ได้คะแนนสูงสุด ชื่อ นายชโยทิต ตรงจิตเชื้อสกุล จบนิติศาสตร์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สอบได้ ๘๑ คะแนน

๒. กลุ่มวิชากฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา สมัครสอบจำนวน ๑๒,๖๙๗ คน มีผู้เข้าสอบจริงจำนวน ๘,๑๗๕ คน มีผู้สอบได้จำนวน ๑,๘๖๖ คน (คิดเป็นร้อยละ ๒๒.๘๓)

ผู้ที่ได้คะแนนสูงสุด ชื่อ นายกิตติคุณ วงศ์ทองทิว จบนิติศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สอบได้ ๘๕ คะแนน

๓. ผู้สอบได้กลุ่มวิชากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและกลุ่มวิชากฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา จำนวน ๔๑๙ คน ผู้ที่ได้คะแนนสูงสุด จำนวน ๑ คน คือ นายกิตติคุณ วงศ์ทองทิว จบนิติศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้คะแนนกลุ่มวิชากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ๗๗ คะแนน กลุ่มวิชากฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ๘๕ คะแนน สอบได้คะแนนรวม ๘๕ คะแนน สอบได้คะแนนรวม ๑๖๒ คะแนน

คำถาม บุคคลที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์โอนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อครอบครองต่อมา ดังนี้ ผู้ซื้อจะนับระยะเวลาที่ผู้ขายครอบครองที่ดินติดต่อกับระยะเวลาที่ผู้ซื้อครอบครองที่ดินเข้าด้วยกันอันจะทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ได้หรือไม่

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้ครอบครองจะต้องมีเจตนาสุจริตหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๘๑/๒๕๕๖ ท. ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นบางส่วนของที่ดินที่จำเลยมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาติดต่อกันเป็นเวลากว่าสิบปีแล้ว ท. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง เมื่อ ท. ขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ในปี ๒๕๔๗ และโจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันมาโดยตลอดมิได้ขาดตอนโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แสดงว่า ท. เจตนาสละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิครอบครอง และย่อมนับระยะเวลาที่ ท. ครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกับระยะเวลาที่โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทเข้าด้วยกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๕ เมื่อนับเวลาการครอบครองที่ดินพิพาทของ ท. รวมเข้าด้วยกันแล้ว โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒ ไม่ได้บัญญัติว่าการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองจะต้องเป็นการครอบครองด้วยเจตนาที่สุจริต คงบังคับไว้แต่เพียงว่าให้ผู้ครอบครองนั้นครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ผู้ครอบครองจะรู้ว่าที่ดินที่ครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นก็ตาม

คำถาม ขณะรังวัดแบ่งแยกที่ดินตลอดจนขณะทำพินัยกรรม ผู้ทำพินัยกรรมกับผู้รับพินัยกรรมมีข้อตกลงกันก่อนยกที่ดินให้ผู้รับพินัยกรรมว่า ให้ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับพินัยกรรมในที่ดินแปลงอื่น ดังนี้ ผู้รับพินัยกรรมในที่ดินแปลงอื่นจะฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการระจำยอมในที่ดินพิพาทได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๙๑/๒๕๕๖ การแสดงเจตนาเพื่อถือเอาประโยชน์ของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ นั้น เป็นนิติกรรมที่ไม่มีแบบ อาจเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ และหาจำต้องระบุตัวบุคคลภายนอกผู้รับประโยชน์ว่าเป็นตัวบุคคลใดโดยเฉพาะเจาะจง

ท. ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาให้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกถนนสาธารณะสำหรับที่ดินอีก ๓ แปลง และขณะ ท. พักรักษาตัวอยู่กับจำเลยก่อนถึงแก่ความตาย และจำเลยอยู่ด้วยในขณะรังวัดแบ่งแยกที่ดินตลอดจนในขณะทำพินัยกรรม ทั้งรับทราบเจตนาของ ท. ซึ่งต่อมาจำเลยก็ไม่เคยได้แย้งการใช้ที่ดินพิพาทของโจทก์และบุคคลที่อาศัยอยู่ในห้องแถวมาโดยตลอด ย่อมเป็นการแสดงเจตนาโดยปริยายว่า ท. กับจำเลยมีข้อตกลงกันก่อนยกที่ดินพิพาทให้จำเลยตามพินัยกรรมว่าให้ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีก ๓ แปลง อันเป็นข้อตกลงที่มีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอก เมื่อโจทก์ได้รับโอนที่ดินแปลงหนึ่งตามพินัยกรรมและเข้าใช้ทางพิพาท อันเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากข้อตกลงนั้นแล้ว สิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับประโยชน์ย่อมเกิดมีขึ้นนับแต่นั้นอันเป็นเหตุให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทต้องยอมรับกรรมบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอม ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการก่อตั้งภาระจำยอม แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เป็นเพียงทำให้การได้มาซึ่งภาระจำยอมไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แต่ไม่ทำให้เป็นโมฆะหรือเสียเปล่า ยังคงบังคับกันได้เป็นบุคคลสิทธิในระหว่างจำเลยซึ่งต้องผูกพันชำระหนี้ตามสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอกกับโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับประโยชน์ โจทก์ย่อมบังคับให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมได้ กรณีหาใช่เป็นการได้ภาระจำยอมโดยอายุความอันเป็นการได้ทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑ ไม่แม้โจทก์ใช้ที่ดินพิพาทไม่ถึงสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โจทก์ก็ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมได้

คำถาม เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเป็นผู้มีสิทธิเก็บกินในที่ดิน ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนำที่ดินออกให้บุคคลอื่นเช่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือมีอำนาจฟ้องขับไล่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๐๓๓/๒๕๕๕ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ ๖๘๑๖๐ และจดทะเบียนให้นายสวาสดีและนางบุญช่วยมีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๐ นางบุญช่วยให้นางช่อมมารดาจำเลยเช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด ๓ ปี เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย นางช่อมก่อสร้างบ้านพิพาทเสร็จแล้วขอเลขที่บ้าน หลังจากนั้นนางช่อมและจำเลยย้ายชื่อเข้าไปอยู่ในทะเบียนบ้านของบ้านพิพาท นางช่อมทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับนางบุญช่วยต่อมาอีกหลายครั้ง ต่อมานางช่อมยกบ้านพิพาทให้แก่จำเลย จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินกับนางบุญช่วยเมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕ มีกำหนด ๑ ปี ค่าเช่าเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท ก่อนครบกำหนดตามสัญญานางบุญช่วยแจ้งจำเลยว่าจะให้อยู่อีก ๒ เดือน แล้วให้ออกไปจากที่ดินพิพาท แต่จำเลยยังอาศัยอยู่ในที่ดินและบ้านพิพาท ต่อมาวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๔๗ โจทก์ให้นายความมีหนังสือแจ้งจำเลยให้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาท

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ เพราะกฎหมายมิได้บัญญัติให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียวนั้น เห็นว่า ข้อเท็จจริงได้ความยุติว่า โจทก์จดทะเบียนให้นายสวาสดีและนางบุญช่วยเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินพิพาทตลอดชีวิต นายสวาสดีและนางบุญช่วยยอมมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินนั้นได้แต่ผู้เดียวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ วรรคหนึ่ง ในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังไม่สิ้นไป **เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงหาสิทธิเช่นว่านี้ด้วยไม่** การบอกเลิกสัญญาเช่าหรือการฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากที่ดินพิพาท จึงเป็นอำนาจในการจัดการทรัพย์สินของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน แม้โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทก็ไม่มีอำนาจฟ้อง

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์
บรรณาธิการ