

บทบรรณาธิการ เนติบัณฑิต เล่ม 9 ภาค 1 สมัยที่ 67

บทบรรณาธิการ

คำถาม การได้ภาระจำยอมโดยอายุความต้องคำนึงหรือไม่ว่าภาระทรัพย์สินนั้นจะเป็นของผู้ใดหรือเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์จะต้องรู้ว่าใครเป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๕/๒๕๕๖ การได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลมซึ่งก็คือให้นำมาตรา ๑๓๘๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ การที่โจทก์ทั้งสองจะได้ภาระจำยอมโดยอายุความในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสองแปลงอันเป็นสามยทรัพย์ต้องใช้ทางในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐ ของจำเลยทั้งสอง โดยปริกษ ต่อเจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้ทางภาระจำยอมโดยสงบ เปิดเผยเป็นเวลา ๑๐ ปี ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้กฎหมายมุ่งประสงค์ให้ถือเอาการใช้ประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์เป็นสำคัญ โดยไม่ได้คำนึงว่าภาระทรัพย์สินนั้นจะเป็นของผู้ใดหรือเจ้าของสามยทรัพย์จะต้องรู้ว่าใครเป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ทั้งสองมีเจตนาถือเอาทางพิพาทโดยสงบ โดยเปิดเผยเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี แม้โจทก์ทั้งสองจะสำคัญผิดว่าทางพิพาทอยู่ในเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๐๙๘ ของผู้อื่น แต่เมื่อกฎหมายมุ่งประสงค์ให้ถือเอาการใช้ประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์เป็นสำคัญแล้ว ทางพิพาทในที่ดินจำเลยทั้งสองตามแผนที่พิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ทั้งสอง

คำถาม ผู้เช่าปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซึ่งชำรุดทรุดโทรมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยโดยปลอดภัยเท่านั้น ไม่ได้เป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ ไม่ใช่เป็นการซ่อมแซมใหญ่ จะมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาหรือไม่

คำถามในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยวาจา ผู้จะซื้อจะบังคับให้ผู้ให้คำมั่นโอนขายที่ดินให้แก่ผู้รับคำมั่นได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๖๐/๒๕๕๖ การต่อเติมและซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างซึ่งชำรุดทรุดโทรมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยโดยปลอดภัย ไม่ได้เป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ เมื่อคำนึงถึงค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างที่ใช้แล้ว ไม่ใช่การเป็นการซ่อมแซมใหญ่ การที่จำเลยปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นการกระทำขึ้นเพื่อความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจากโจทก์ร่วมไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิยิ่งไปกว่าการเช่าได้ เมื่อโจทก์ร่วมผู้ให้เช่าและโจทก์ผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าไม่ประสงค์ให้จำเลยเช่าต่อหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดโดยมีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมให้รื้อถอนส่วนที่ต่อเติมออกไปเมื่อครบกำหนดการเช่าแล้วไม่ลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าจำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาท

แม้ขณะโจทก์ร่วมประสงค์จะขายที่ดินได้แจ้งให้จำเลยทราบโดยให้จำเลยเป็นผู้มีสิทธิซื้อก่อน ก็เป็นเพียงการเปิดโอกาสให้จำเลยในฐานะผู้เช่าไม้ไซ้ข้อผูกมัดว่าโจทก์ร่วมต้องปฏิบัติตาม ทั้งคำมั่นในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กฎหมายบังคับให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดหรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วจึงจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง เมื่อเป็นคำมั่นด้วยวาจา จำเลยย่อมไม่อาจบังคับให้โจทก์ร่วมโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยได้ แม้โจทก์ทราบข้อตกลงเช่นนั้นก็ถือไม่ได้ว่าการโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ร่วมกับโจทก์เป็นไปโดยไม่สุจริต นิติกรรมการซื้อขายจึงเป็นไปโดยชอบไม่อาจเพิกถอนได้

คำถาม ซื้อขายที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยไม่ได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้ขายส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครองและทำประโยชน์ ต่อมาผู้ขายเปลี่ยนเอกสารสิทธิ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน และมีการออกเป็นโฉนดที่ดินในชื่อผู้ขายแล้ว ดังนี้ใครมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่ากัน

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๘๑๑/๒๕๕๖ จำเลยขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โดยไม่ได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ แต่ที่ดินพิพาทขณะซื้อขายกันมีเอกสารสิทธิเป็น น.ส. ๓ ก. ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่าเจ้าของที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทเมื่อจำเลยในฐานะเจ้าของส่งมอบที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ครอบครองทำประโยชน์โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามมาตรา ๑๓๗๔

สำนักงานที่ดินทำการออกโฉนดที่ดินให้แก่ที่ดินพิพาทแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๔ ตรี เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๐๗๑ การออกโฉนดที่ดินใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศใน น.ส. ๓ ก. มาปรับแก้ตามหลักวิชาการโดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัด และให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใส่ชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยขณะนั้นจำเลยไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทเพราะจำเลยได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยชอบแล้ว โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทจึงเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยคลาดเคลื่อนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินในที่ดินพิพาทได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๒ แต่โจทก์มิได้ฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นจำเลยด้วยศาลฎีกาจึงพิพากษาให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคามเพิกถอนโฉนดที่ดินในที่ดินพิพาทไม่ได้ ชอบที่จะพิพากษาว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

คำถาม ซื้อที่ดินมือเปล่าโดยผู้ขายส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครอง ต่อมาผู้ขายตายทายาทของผู้ขายนำที่ดินไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นของตน แล้วนำไปจดทะเบียนจำนอง หากผู้รับจำนองสุจริต การจำนองจะมีผลหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๘๖๑/๒๕๕๒ ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าจาก นายคำ นางเบา ผู้เป็นเจ้าของเมื่อนายคำ นางเบาสละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทและโอนการครอบครองโดยส่งมอบที่ดินพิพาทแก่ผู้ร้อง และผู้ร้องเข้าครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนแล้ว การครอบครองที่ดินพิพาทของนายคำ นางเบาจึงสิ้นสุดลง ผู้ร้องย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ ที่ดินพิพาทจึงเป็นของผู้ร้อง ที่โจทก์ฎีกาต่อมาว่า โจทก์เป็นบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนรับจำนองโดยถูกต้องตามกฎหมาย ย่อมได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น เห็นว่า เมื่อนายคำ นางเบาไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาทแล้ว ดังนี้ นางทองอินทร์ผู้เป็นทายาทของนายคำกับนางเบาจึงไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นของตน และไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจำนองแก่โจทก์ไม่ เพราะต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผล โดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่ เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และสิทธิที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบเมื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในส่วนที่ดินพิพาทไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์จะอ้างสิทธิที่เกิดจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ออกโดยไม่ชอบดังกล่าวหาได้ไม่ กรณีเช่นนี้ไม่อยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๑๔๕/๒๕๓๘ จำเลยขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ร้องโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนโอนสิทธิกันตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๔ ทวิ แต่การที่ผู้ร้องได้รับการครอบครองแล้วผู้ร้องย่อมได้สิทธิครอบครองไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ เมื่อจำเลยผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินนำที่ดินไปจำนองเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลโดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่ การได้ที่ดินมาโดยการซื้อขายและด้วยวิธีส่งมอบการครอบครองเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรมไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

คำถาม กรณีผู้จำนองถึงแก่กรรม หากผู้รับจำนองประสงค์จะฟ้องบังคับจำนองแก่ทายาทของผู้จำนองต้องบอกกล่าวบังคับจำนองก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘ หรือ มาตรา ๗๓๕

คำตอบ เคยมีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๕๕๓/๒๕๔๒ ในกรณีที่เจ้าหนี้ซึ่งเป็นผู้รับจำนองประสงค์จะฟ้องบังคับจำนอง ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘ บังคับให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยัง

ผู้จ้างซึ่งเป็นลูกหนี้ในคำบอกกล่าวนั้นเจ้าหนี้จะต้องกำหนดเวลาให้ผู้จ้างชำระหนี้
จ้าง และกำหนดเวลาดังกล่าวจะต้องเป็นกำหนดเวลาอันสมควรด้วย เพื่อให้โอกาส
ผู้จ้างชำระหนี้จ้าง ทำให้ไม่ต้องถูกฟ้องให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สินซึ่งจ้างไปขายทอดตลาด
เอาเงินมาชำระหนี้ การบอกกล่าวจึงเป็นเงื่อนไขที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจ้างจะต้องกระทำ
ให้ถูกต้องก่อน จึงจะฟ้องบังคับจ้างได้ การบอกกล่าวดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาที่
จะต้องมีผู้รับการแสดงเจตนา คือผู้จ้าง เมื่อผู้จ้างถึงแก่กรรมก่อนผู้รับจ้างมีหนังสือ
บอกกล่าว แม้จะมีผู้อื่นรับหนังสือนั้นไว้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวบังคับจ้างที่ชอบ
ด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘

เมื่อผู้จ้างถึงแก่กรรม มรดกของผู้จ้างซึ่งรวมตลอดถึงสิทธิหน้าที่และความรับ
ผิดของผู้จ้างย่อมตกทอดแก่ทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๙๙, ๑๖๐๐ ถ้ามีผู้รับโอน
ทรัพย์สินซึ่งจ้างแล้ว โจทก์ผู้รับจ้างประสงค์จะบังคับจ้าง โจทก์ต้องมีเจตนาบอก
กล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเดือนหนึ่งก่อน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๕ ถ้ายังไม่ปรากฏว่าผู้ใด
เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจ้าง แต่ผู้จ้างมีทายาทหรือผู้จัดการมรดก โจทก์ต้องบอกกล่าว
แก่บุคคลดังกล่าวซึ่งเป็นเสมือนผู้รับโอนทรัพย์สินที่จ้าง การบอกกล่าวนี้ต้องทำเป็น
จดหมายหรือหนังสือ และต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย ๑ เดือน โจทก์จึงจะฟ้อง
บังคับจ้างได้ โจทก์มิได้บอกกล่าวบังคับจ้างแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทของผู้จ้างก่อน
ฟ้อง และการที่โจทก์ฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวบังคับจ้าง
ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับจ้าง

แต่ต่อมามีคำพิพากษาฎีกา (ไม่ได้ลงพิมพ์โฆษณา) วินิจฉัยไปอีกทางหนึ่งว่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐๖/๒๕๕๔ มีประเด็นต้องวินิจฉัยต่อไปว่า โจทก์บอกกล่าว
บังคับจ้างโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยจำเลยทั้งห้าฎีกาว่า จำเลยทั้งห้าเป็นผู้รับโอน
ทรัพย์สินมาจากนายโกมินทร์ โจทก์จึงต้องมีหนังสือบอกกล่าวแก่จำเลยทั้งห้าล่วงหน้า ๑ เดือนนั้น
เห็นว่า จำเลยทั้งห้าเป็นบุตรของนายโกมินทร์ จำเลยทั้งห้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจาก
นายโกมินทร์สืบเนื่องมาจากการรับมรดกจึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนายโกมินทร์
กล่าวคือต้องรับผิดชอบตามสัญญาจ้างแทนนายโกมินทร์ หาใช่เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์
ทรัพย์จ้างแต่อย่างใด กรณีของจำเลยทั้งห้าจึงไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๗๓๕ ที่โจทก์ในฐานะผู้จ้างจะต้องมีเจตนาบอกกล่าวล่วงหน้า
๑ เดือน แต่อย่างใด ฎีกาข้อนี้ของจำเลยทั้งห้าฟังไม่ขึ้น โจทก์มีหนังสือลงวันที่ ๓ พฤษภาคม
๒๕๔๔ ให้จำเลยทั้งห้าชำระหนี้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ ซึ่งจำเลยทั้งห้าได้
รับหนังสือบอกกล่าวบังคับจ้างแล้วตั้งแต่วันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ จึงต้องชำระหนี้
ภายในวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๔ จำเลยทั้งห้าไม่ชำระหนี้ได้ถอนจ้างจึงตกเป็นผู้ผิดนัด
ตั้งแต่วันดังกล่าว จึงต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยให้แก่โจทก์

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ