เพจ : สมาร์ทลอว์ติวเตอร์
ID LINE : @smartlawtutor

บทบรรณาธิการ

คำถาม เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับเงินจากการขายที่ดิน แต่ได้แปลงหนี้ใหม่มาเป็นสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮ้าส์ ต่อมาลูกหนี้ไม่ได้สร้างทาวน์เฮ้าส์ให้ตามสัญญา เจ้าหนี้จะฟ้องลูกหนี้ให้รับผิดในหนี้เดิมคือหนี้เงินจากการขายที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๙๙/๒๕๕๘

ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮ้าส์ให้แก่โจทก์ **โจทก์มีสิทธิได้รับเงินจากการขายที่ดิน**โฉนดเลขที่ ๑๗๗๕๓๒ จำนวน ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท **จากจำเลยที่ ๒** และได้แปลงหนี้ใหม่มาเป็นสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮ้าส์ แต่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่ได้สร้างทาวน์เฮ้าส์ให้แก่โจทก์ตามสัญญา จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาและโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่ได้ก่อสร้างทาวน์เฮาส์จึงต้องถือว่า**หนี้อันจะพึงเกิดขึ้นเพราะแปลงหนี้ใหม่นั้นมิได้เกิดขึ้น** หนี้เดิมคือหนี้เงินที่จำเลยที่ ๒ จะต้องชำระให้แก่โจทก์ตามที่โจทก์มีสิทธิได้รับจากการที่ขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๗๕๓๒ จำนวน ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท จึงไม่ระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๑

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๔/๒๕๔๘

ณ. ทำสัญญาแปลงหนี้เงินกู้เป็นการซื้อขายรถยนต์แทน เป็นการแปลงหนี้ใหม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๙ วรรคแรก แต่สัญญาซื้อขายรถยนต์มีข้อตกลงเป็นเงื่อนไขว่าในระหว่างที่ผู้ขายยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อให้ถือว่ายังไม่มีการซื้อขาย ฉะนั้น จึงถือว่าเป็นกรณีที่หนี้อันจะพึงเกิดขึ้นเพราะแปลงหนี้ใหม่นั้นมิได้เกิดมีขึ้น หนี้เดิมยังไม่ระงับสิ้นไปตามมาตรา ๓๕๑ จำเลยในฐานะทายาทของ ณ. จึงต้องรับผิดชดใช้หนี้เงินกู้ให้แก่โจทก์

คำถาม หนังสือรับสภาพความผิดที่ลูกหนี้ทำขึ้นฝ่ายเดียวเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือเป็นการแปลงหนี้ใหม่อันทำให้หนี้ระงับไปหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๗๑/๒๕๕๘

หนังสือรับสภาพความผิดจำเลยทำขึ้นเพื่อเป็นหลักฐานว่าได้นำเงินของโจทก์ไปใช้ส่วนตัวในระหว่างดำรงตำแหน่งเหรัญญิกของโจทก์ และจำเลยยินยอมชำระเงินดังกล่าวแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยให้ครบถ้วนภายในวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๔ หนังสือรับสภาพความผิดดังกล่าวจึงเป็นเพียง**หลักฐานที่จำเลยทำขึ้นฝ่ายเดียว**ตกลงยอมรับผิดชำระหนี้ที่จำเลยนำเงินของโจทก์ไปใช้โดยไม่ชอบ มิใช่คู่กรณีตกลงระงับข้อพิพาทที่มีอยู่หรือจะมีขึ้นให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน จึง**ไม่ใช่สัญญาประนีประนอมยอมความ**ไม่ทำให้มูลหนี้เดิมที่จำเลยนำเงินของโจทก์ไปใช้ระงับไปแล้วเกิดหนี้ใหม่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ทั้งไม่มีการเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ จึง**มิใช่เป็นการแปลงหนี้ใหม่**อันจะทำให้หนี้ระงับไป

เพจ : สมาร์ทลอว์ติวเตอร์
ID LINE : @smartlawtutor

คำถาม เจ้าหนี้ฟ้องลูกหนี้ต่อศาลแล้วทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอม หากลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาดังกล่าว เจ้าหนี้จะฟ้องผู้ค้ำประกันลูกหนี้ให้รับผิดในฐานะผู้ค้ำประกันได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๑๑/๒๕๕๘

นายบุญเต็มได้กู้เงินโจทก์โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยมี**จำเลยทำสัญญาค้ำประกัน**ยอมรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมและจะชำระหนี้ต้นเงินภายในวงเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท ต่อมานายบุญเต็มผิดสัญญา โจทก์ได้ฟ้องนายบุญเต็มต่อศาลแพ่งโจทก์กับนายบุญเต็มทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอม จากนั้นนายบุญเต็มชำระหนี้ให้โจทก์เพียงบางส่วนตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๕ รวม ๘๖๑,๐๒๔.๒๙ บาท แล้วไม่ชำระอีก โจทก์จึงฟ้องจำเลยในฐานะผู้ค้ำประกันเป็นคดีนี้

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยต้องรับผิดตามสัญญาค้ำประกันใช้เงินแก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์หรือไม่ ที่จำเลยฎีกาว่า เมื่อความรับผิดตามสัญญากู้ยืมเงินของนายบุญเต็มต่อโจทก์เปลี่ยนความรับผิดตามสัญญาประนีประนอมยอมความแล้ว จำเลยในฐานะผู้ค้ำประกันจึงหลุดพ้นจากความรับผิดต่อโจทก์ด้วย เนื่องจากหนี้ของนายบุญเต็มตามสัญญากู้ยืมเงินระงับสิ้นไปแล้วนั้น

ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า หนี้ตามสัญญาค้ำประกันเป็นหนี้อุปกรณ์ ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดตามสัญญาค้ำประกันก็ต่อเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน หรือยังมีหนี้ประธานที่ผู้ให้กู้ยังไม่ได้รับชำระหนี้ กล่าวคือ **ยังคงมีหนี้ประธานอยู่** การที่โจทก์ได้ยื่นฟ้องนายบุญเต็มให้รับผิดชำระหนี้ตาม**สัญญากู้ยืมซึ่งเป็นหนี้ประธาน** โจทก์กับนายบุญเต็มทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลพิพากษาตามยอมแล้ว ย่อมทำให้หนี้ประธานคือหนี้กู้ยืมระงับเกิดเป็นหนี้ใหม่ตามสัญญาประนีประนอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๒ เมื่อ**หนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานระงับ** จึงไม่มีหนี้ที่จำเลยในฐานะผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดอีก จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดตามสัญญาค้ำประกันที่จะต้องใช้เงินแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๙๘

มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๓๒/๒๕๕๐, ๔๒๓๕/๒๕๔๗ วินิจฉัยเช่นกัน

คำถาม สัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญ หุ้นส่วนคนหนึ่งดำเนินการอันเป็นไปในทางธรรมดาการค้าขายของห้างหุ้นส่วนนั้น หุ้นส่วนคนอื่นจะต้องร่วมรับผิดด้วยหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๑๐/๒๕๕๘

โจทก์ประกอบธุรกิจจำหน่ายอาหารแช่แข็งโดยนำเข้าจากต่างประเทศ มีจำเลยร่วมเป็นผู้จัดการฝ่ายขาย ส่วนจำเลยทั้งสองร่วมกันประกอบธุรกิจสั่งซื้อสินค้าจากโจทก์และเป็นหนี้ค่าสินค้าโจทก์ ๑,๕๕๑,๙๙๕,๕๘ บาท

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยร่วมว่า จำเลยร่วมต้องร่วมรับผิดชำระหนี้ค่าสินค้าดังกล่าวให้แก่โจทก์หรือไม่ เมื่อพิจารณาพฤติการณ์ของจำเลยร่วมที่ให้ใช้บ้านเช่าเป็น

เพจ : สมาร์ทลอว์ติวเตอร์
ID LINE : @smartlawtutor

สถานประกอบธุรกิจ ทั้งเป็นผู้ว่าจ้างนายบีทำหน้าที่ส่งมันฝรั่งอันเป็นการจัดการห้างหุ้นส่วน ประกอบกับตารางแสดงผลกำไรขาดทุนประจำเดือนเอกสารที่จำเลยร่วมเป็นผู้จัดทำปรากฏว่ามียอดค่าใช้จ่ายสำนักงาน เช่น ค่าน้ำมันรถ ๘,๐๐๐ บาท ค่าเช่าบ้านที่ใกล้สี่แยกเทพารักษ์ ๖,๘๐๐ บาท ทำให้น่าเชื่อว่าจำเลยร่วมและจำเลยทั้งสองตกลงเข้ากันเพื่อกระทำกิจการจำหน่ายสินค้าที่ซื้อจากโจทก์ร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์แบ่งปันผลกำไรระหว่างกัน จึงเข้าลักษณะสัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๒ แล้ว หาจำต้องทำสัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญระหว่างจำเลยร่วมกับจำเลยทั้งสองไม่ การที่จำเลยทั้งสองร่วมกันสั่งซื้อสินค้าจากโจทก์และเป็นหนี้ค่าสินค้าโจทก์ ๑,๕๕๑,๙๙๕.๕๘ บาท เป็นการดำเนินการในฐานะหุ้นส่วน อันเป็นไปในทางที่เป็นธรรมดาการค้าขายของห้างหุ้นส่วนนั้น ดังนั้น จำเลยร่วมซึ่งเป็นหุ้นส่วนจึงต้องรับผิดร่วมกับจำเลยทั้งสองชำระหนี้ค่าสินค้าดังกล่าวให้แก่โจทก์ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๕๐

คำถาม ซื้อขายที่ดินกันโดยระบุเนื้อที่ทั้งหมดไว้ แต่ที่ดินจริงมีเนื้อที่น้อยไปกว่าที่ระบุในสัญญา ซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ ๕ แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ หากผู้ซื้อเลือกรับที่ดินไว้ ผู้ขายต้องคืนเงินค่าที่ดินส่วนที่รับไว้เกินให้แก่ผู้ซื้อหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๙๖/๒๕๕๘

โจทก์ประกอบธุรกิจในการซื้อขายทรัพย์สิน ส่วนที่ดินของจำเลยทั้งสามอยู่ในเขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โดยสภาพของทำเลที่ตั้งเห็นได้ว่าเป็นที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งจำเลยทั้งสามย่อมทราบดี เชื่อว่าโจทก์และจำเลยทั้งสามต้องคำนึงถึงเนื้อที่ที่ดินที่จะซื้อขายกันตามโฉนดที่ดิน ในส่วนของโจทก์คงไม่ซื้อที่ดินที่มีราคาสูงถึง ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นแน่ แต่เป็นการซื้อเพื่อขายหรือแสวงหากำไรในธุรกิจอื่น จึงต้องคำนวณต้นทุนของที่ดิน หากคิดราคาเป็นตารางวาตามโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุเนื้อที่ดินไว้ทั้งหมด ๑๒ ไร่ ๑ งาน ๓๐ ตารางวา เท่ากับ ๔,๙๓๐ ตารางวา ในราคา ๓๖๙,๗๕๐,๐๐๐ บาท ตกตารางวาละ ๗๕,๐๐๐ บาท **จึงไม่มีเหตุผลที่โจทก์และจำเลยทั้งสามจะซื้อขายกันเหมาแปลง** โดยไม่สนใจเนื้อที่ที่ดิน เหตุที่โจทก์ไม่ได้ทำการรังวัดที่ดินก่อนตกลงซื้อนั้น ปรากฏว่า โฉนดที่ดินเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๒ มีการจดทะเบียนนิติกรรมแบ่งแยก แบ่งขาย จำนอง ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๙ ทางราชการออกเป็นโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยยังคงระบุเนื้อที่ที่ดินเท่าเดิม ย่อมมีเหตุให้โจทก์รวมทั้งจำเลยทั้งสามเชื่อโดยสุจริตว่าที่ดินที่ซื้อขายกันมีเนื้อที่ตามที่ระบุในโฉนดที่ดินจริง ในการตีความการแสดงเจตนานั้นให้เพ่งเล็งถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร และสัญญานั้นให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๑ และ ๓๖๘

โจทก์และจำเลยทั้งสองตกลงซื้อขายที่ดินกันโดยระบุเนื้อที่ทั้งหมดไว้ ๑๒ ไร่ ๑ งาน ๓๐ ตารางวา ตามสำเนาโฉนดที่ดินซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา แต่ที่ดินมีเนื้อที่จริงเพียง ๑๐ ไร่ ๘๐.๗ ตารางวา เป็นกรณีที่จำเลยทั้งสามผู้ขายส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ระบุในสัญญาซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ ๕ แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ โจทก์จะบอกปัดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วน

เพจ : สมาร์ทลอว์ติวเตอร์
ID LINE : @smartlawtutor

ก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ เมื่อ**โจทก์เลือกรับที่ดินไว้** จำเลยทั้งสามจึงต้องคืนเงินค่าที่ดินส่วนที่รับไว้เกินให้แก่โจทก์โดยคิดเฉลี่ยจากเนื้อที่ที่ดินที่ซื้อขายกัน ซึ่งตกตารางวาละ ๗๕,๐๐๐ บาท เนื้อที่ดินขาดไป ๒ ไร่ ๔๙.๓ ตารางวา เท่ากับ ๘๔๙.๓ ตารางวา คิดเป็นเงิน ๖๓,๖๙๗,๕๐๐ บาท ซึ่งโจทก์ทวงถามให้จำเลยทั้งสามชำระแล้ว แต่จำเลยทั้งสามเพิกเฉย จึงต้องรับผิดต่อโจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ย

คำถาม เจ้าของรวมแต่ผู้เดียวเป็นโจทก์ฟ้องขับไล่บุคคลออกจากอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมรายอื่น ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๙๑/๒๕๕๘

คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยหรือไม่ ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะไม่ได้ให้การต่อสู้ไว้ก็ย่อมมีสิทธิที่จะยกขึ้นในชั้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคสอง ซึ่งในประเด็นนี้จำเลยฎีกาโดยสรุปว่า โจทก์เป็นเพียงเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม การที่**โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยไม่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมคนอื่น**เป็นการไม่ชอบ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ บัญญัติว่า “เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก...” โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมแต่ผู้เดียวย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยโดยไม่จำต้องได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมรายอื่นอีก โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

คำถาม ยกที่ดินมีโฉนดให้มิได้จดทะเบียนการให้ตามกฎหมาย ผู้รับได้ครอบครองติดต่อกันเกินกว่าสิบปีจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๓๖/๒๕๖๐

ห. มารดายกที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องเพื่อใช้ปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่ดินตั้งแต่ปี ๒๕๓๙ หาใช่อนุญาตให้ผู้ร้องอาศัยอยู่ในที่ดินไม่ แม้การยกที่ดินให้แก่ผู้ร้องมิได้จดทะเบียนการให้ตามกฎหมาย ทำให้นิติกรรมการยกให้เป็นโมฆะก็ตาม แต่ผู้ร้องได้ครอบครองโดยการปลูกบ้านและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาตลอดตั้งแต่ปี ๒๕๓๙ โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ