

บทบรรณาธิการ เล่ม ๑

หนังสือรวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๖๓ เล่มนี้เป็นเล่มที่ ๑ ของภาคการศึกษาในนามของสำนักอบรมฯ ขอต้อนรับนักศึกษาทุกคนที่ได้เข้ามาเป็นสมาชิกของสถาบันแห่งนี้

บทบรรณาธิการ มีวัตถุประสงค์ที่จะแจ้งข่าวสารในเรื่องต่าง ๆ ให้แก่นักศึกษาเกี่ยวกับการเรียนการสอน การสอบ รวมถึงตลอดถึงกรณีที่กฎหมายมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทั้งจะได้้นำคำพิพากษาฎีกาใหม่ คำพิพากษาฎีกาที่กลับหลักแนวคำวินิจฉัยเดิม หรือที่วินิจฉัยขัดแย้งกัน มานำเสนอเพื่อประโยชน์แก่การศึกษา นักศึกษาจะสอบได้เป็นเนติบัณฑิตควรศึกษาจากเนื้อหาคำบรรยายเป็นหลักเท่านั้น

คำถาม ผู้เช่ามีสิทธินำเงินประกันการเช่าที่มอบให้แก่ผู้ให้เช่าเดิม มาหักกับค่าเช่าที่ค้างชำระแก่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๙๐/๒๕๕๒ โจทก์ซื้อตึกแถวพิพาทมาจาก ป. โดยมีจำเลยเช่าตึกแถวดังกล่าวจาก ป. อยู่ก่อนแล้ว โดยจำเลยชำระเงินประกันความเสียหายจากการเช่าให้ ป. ใช้จำนวนหนึ่ง เงินประกันการเช่านี้เป็นเงินประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างจำเลยผู้เช่าและผู้ให้เช่าเดิม แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าก็เป็นเพียงสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ทั้งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามที่ ป.พ.พ. กำหนดไว้ จึงไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่ากรณีไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าที่ผู้รับโอนจะต้องรับไป ดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ วรรคสอง การคืนเงินประกันการเช่าจึงไม่ใช่หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โจทก์ในฐานะผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบและปฏิบัติตาม เมื่อโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบเงินประกันการเช่า ศาลอุทธรณ์จึงไม่มีสิทธินำเงินประกันการเช่าจำนวน ๗๒,๐๐๐ บาท มาหักจากค่าเสียหายที่จำเลยค้างชำระค่าเช่าโจทก์ได้

คำถาม เจ้าของที่ดินปลูกสร้างบ้านคร่อมบนที่ดินทั้งสองแปลงของตน ต่อมาที่ดินแปลงหนึ่งถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์นำออกขาย ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดจึงวัดตรวจสอบที่ดินพบว่า เจ้าของที่ดินเดิมปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างรुकล้าที่ดิน

ที่ซื้อบางส่วน ดังนี้ ผู้ซื้อจะขอให้บังคับเจ้าของที่ดินเดิมรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่
รुक้าออกไป ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๖/๒๕๕๒ ขณะจำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาท

และบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันนั้น จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสอง

แปลง จำเลยยอมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จึงมิใช่เป็นการ

ปลูกโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๑๒ ต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อได้

จากการขายทอดตลาด แม้โจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท

แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาท

มาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตาม

มาตรา ๑๓๓๐ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

พิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว โจทก์ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไม่ได้ก่อให้เกิด

สิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านและสิ่งปลูกสร้างบน

ที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยอมมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์

และมีสิทธิตามมาตรา ๑๓๓๕ และมาตรา ๑๓๓๖ เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูก

บ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป และบอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจาก

ที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิด ทำให้โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดิน

พิพาทได้ โจทก์ยอมมีอำนาจขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจาก

ที่ดินพิพาทของโจทก์ได้ มิใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต และ**กรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่**

จะยกขึ้นปรับแก้คดีอันจะต้องอาศัยเพียงบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยคดี

ตามมาตรา ๔

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์

บรรณาธิการ