

บทบรรณาธิการ เล่ม ๔

คำถาม การได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรมซึ่งได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ หากต่อมามีการโอนภาระทรัพย์สินไปให้แก่บุคคลอื่น ภาระจำยอมจะตกติดไปกับ ภาระทรัพย์สินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๘/๒๕๕๒ ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ก่อตั้งขึ้นด้วยอาศัยอำนาจ แห่งกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๘ และการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งภาระจำยอมของโจทก์ได้ทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก แล้วจึง เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ มีผลทำให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ ของ ค. ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๓๑๘๔ ของโจทก์ใช้สำหรับรถยนต์เข้าออกได้ทั้งแปลง เมื่อบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมิได้ กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ ซึ่งเป็นภาระทรัพย์สิน ตามมาตรา ๑๓๙๓ จำเลยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ มาจาก ค. จึงต้องยอมให้โจทก์ ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสำหรับรถยนต์เข้าออก และต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ ที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๑๘๔ ของโจทก์ซึ่งเป็นสามยทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓๘๗ ภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นไปเมื่อภาระทรัพย์สินหรือสามยทรัพย์สินหายไปทั้งหมด หรือสิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้ สิบปี หรือสิ้นไปเพราะภาระจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓๙๗ มาตรา ๑๓๙๙ และมาตรา ๑๔๐๐ และกฎหมายมิได้ให้อำนาจแก่เจ้าของภาระทรัพย์สินที่จะเลิกภาระจำยอมได้

คำถาม การได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรมแต่ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กับการได้ภาระจำยอมโดยอายุความแต่ยังมิได้จดทะเบียนภาระจำยอม หากต่อมามีการโอนอสังหา ริมทรัพย์ (ภาระทรัพย์สิน) ดังกล่าวไปให้แก่บุคคลอื่น ดังนี้ ระหว่างผู้ได้ภาระจำยอมกับผู้รับโอนภาระทรัพย์สิน ผลเกี่ยวกับภาระจำยอมจะเป็นอย่างไร

คำตอบ (ก) การได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรมแต่ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๒๙/๒๕๔๒ แม้ ท. เจ้าของที่ดินเดิมยินยอมให้ทางพิพาทเป็น ทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ อันเป็นกรณีที่โจทก์ได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรมก็ตาม แต่เมื่อยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาย่อมไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง และคงใช้บังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น แต่ ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกด้วย เมื่อ ท. ยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้จำเลยถือว่า จำเลยเป็น บุคคลภายนอก ทั้งในเรื่องให้หาได้มีบทบัญญัติให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ของผู้ให้ ไปด้วยอย่างกรณีทายาทรับมรดกไม่ ความยินยอมดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันให้จำเลยต้องจดทะเบียน ภาระจำยอมหรือเปิดทางพิพาทแก่โจทก์

อย่างไรก็ดี แม้การได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรมจะไม่บริบูรณ์ เพราะมิได้จดทะเบียน การได้มา แต่หากปรากฏว่าได้ใช้ทางโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาให้เป็นทางภาระจำยอม ติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ก็มีสิทธิได้ภาระจำยอมโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๙๑/๒๕๕๑ ตามหนังสือสัญญาซื้อขายสัญญาข้อ ๓ ระบุว่า น. ผู้ขายยอมให้ทางต่อเมื่อที่ดินส่วนอื่นได้ขายให้คนอื่น น. ได้ยินยอมจะให้ทางเดินกว้าง ๒ เมตร ความยาวจนถึงถนนใหญ่ไม่ว่ากรณีใด ๆ เห็นได้ว่าข้อตกลงดังกล่าวเกิดจากการที่โจทก์ซื้อที่ดินจาก น. ซึ่งแบ่งขายที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินให้แก่โจทก์ เพื่อประสงค์ให้โจทก์มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะผ่านที่ดินของ น. อันมีลักษณะเป็นการได้ประโยชน์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย มิใช่เป็นกรณีที่โจทก์อาศัยสิทธิของ น. แต่เพียงฝ่ายเดียว **ข้อตกลงที่ให้โจทก์มีสิทธิใช้ทางพิพาทดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการได้ภาระจำยอมโดยนิติกรรมอันเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์** แต่เมื่อโจทก์ยังไม่จดทะเบียนการได้มา จึงไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก อย่างไรก็ตาม แม้การได้ภาระจำยอมโดยนิติกรรมของโจทก์จะไม่บริบูรณ์ดังกล่าว หากปรากฏว่าโจทก์ได้ใช้ทางพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาให้เป็นทางภาระจำยอมติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี โจทก์ก็มีสิทธิได้ภาระจำยอมโดยอายุความ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ ประกอบมาตรา ๑๓๘๒

(ข) การได้ภาระจำยอมโดยอายุความแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๕๙/๒๕๕๑ แม้โจทก์จะซื้อที่ดินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด แต่ก่อนเวลาที่โจทก์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว จำเลยได้ใช้ที่ดินตลอดมาโดยสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาให้ได้สิทธิภาระจำยอมติดต่อกันเกิน ๑๐ ปี จำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ยอมได้ภาระจำยอมเหนือที่ดินของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ มิใช่เพียงรुकล้าใช้อย่างสภาพทางจำเป็น แม้จำเลยจะยังไม่จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมก็หาทำให้สิทธิดังกล่าวสิ้นไป เพราะทรัพย์สินวัตถุแห่งสิทธิเป็นประธานภาระจำยอมมีลักษณะเป็นสิทธิประเภทอนสิทธิมิใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับหลักกฎหมายที่ว่าสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๖๒/๒๕๔๘ คดีก่อนศาลฎีกาพิพากษาว่าทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๗๖๔ โดยอายุความ อันเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สิน กรณีหาใช่เป็นภาระจำยอมโดยนิติกรรมซึ่งยังมีได้จดทะเบียนอันเป็นบุคคลสิทธิไม่ จำเลยทั้งสองหาอาจอ้างว่าจำเลยทั้งสองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นภารยทรัพย์โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต จึงมีสิทธิดีกว่าโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ได้ไม่ เพราะสิทธิตามความหมายในบทบัญญัติดังกล่าวต้องเป็นสิทธิในประเภทเดียวกัน แต่ภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทอนสิทธิ ส่วนกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิในประเภทได้สิทธิเป็นสิทธิคนละประเภทกัน ทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นผู้สืบสิทธิจากคู่ความในคดีก่อน คำพิพากษาศาลฎีกาคดีก่อนจึงมีผลผูกพันโจทก์และจำเลยทั้งสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๘๒/๒๕๔๑ คดีก่อนโจทก์ฟ้อง ส. เจ้าของภารยทรัพย์ที่จำเลยรับโอนต่อมาโดยจำเลยมิได้เป็นคู่ความในคดีนั้นก็ตาม แต่เมื่อคดีก่อนศาลมีคำพิพากษาว่า โจทก์ได้สิทธิภาระจำยอมในทางพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ ประกอบมาตรา ๑๓๘๒ จึงเป็นกรณีที่โจทก์ได้สิทธิภาระจำยอมอันเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจาก

ทางนิติกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง เป็นทรัพย์สินสิทธิคนละประเภทกับกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจในอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง และภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ มิได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ ภาระจำยอมจึงย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และภาระทรัพย์สิน แม้จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปให้แก่บุคคลอื่น ภาระจำยอมก็หาได้หมดสิ้นไปไม่ เว้นแต่กรณีจะต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น ดังนั้น ไม่ว่าจำเลยจะรับโอนที่พิพาทมาโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจจะยกขึ้นต่อสู้กับสิทธิภาระจำยอมของโจทก์ได้ คำพิพากษาศาลดังกล่าว จึงผูกพันจำเลยด้วยในฐานะที่เป็นเจ้าของ ภาระทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๐๘-๕๘๓๒/๒๕๓๗ สิทธิภาระจำยอมของโจทก์ได้มีขึ้นโดยผลแห่งกฎหมายรับรอง และจะสิ้นสุดไปก็โดยเหตุต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนด ส่วนของจำเลยทั้งหมดที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระทรัพย์สินโดยทางทะเบียนไม่เป็นเหตุให้สิทธิภาระจำยอมของโจทก์สิ้นสุดลงได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๑๖-๘๑๘/๒๕๓๓ ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินสิทธิประเภทที่จำกัด ตัดทอนกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินสิทธิที่ผูกพันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาระทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นอันเป็นสามยทรัพย์ ไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิส่วนบุคคล แม้เจ้าของภาระทรัพย์สินจะเปลี่ยนตัวไปก็หาเป็นข้อสำคัญไม่ ส่วนมาตรา ๑๒๙๙ ที่บัญญัติว่า "สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว" นั้น หมายความว่าถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินสิทธิอันเดียวกันกับทรัพย์สินสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น จำเลยซื้อที่ดินพิพาทมา เป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระทรัพย์สินแล้วสร้างกำแพงปิดล้อมที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทางภาระจำยอมที่โจทก์ใช้รถยนต์วิ่งเข้าออกที่ดินของโจทก์ กรณีจึงมิใช่การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๙๘๔/๒๕๓๓ ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อภาระทรัพย์สินสลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๗ หรือมาตรา ๑๓๙๙ และภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินสิทธิประเภทที่จำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินสิทธิที่ผูกพันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาระทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นอันเป็นสามยทรัพย์ไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิส่วนบุคคล ดังนั้น แม้เจ้าของภาระทรัพย์สินจะเปลี่ยนตัวไปก็หาเป็นข้อสำคัญไม่ ส่วนสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนที่มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วนั้น หมายความว่าถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินสิทธิอันเดียวกันกับทรัพย์สินสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น จำเลยซื้อที่ดินภาระทรัพย์สินเป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระทรัพย์สิน มิใช่การได้สิทธิในทรัพย์สินสิทธิอันเดียวกันกับภาระจำยอม จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐๓/๒๕๓๓ ผู้ได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐๑ ประกอบมาตรา ๑๓๘๒ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอม และไม่ว่าผู้รับโอน ภาระทรัพย์สินจะรับโอนมาโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจต่อสู้กับสิทธิภาระจำยอมดังกล่าวได้

คำถาม การฟ้องเท็จคดีแพ่งเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่

การฟ้องเท็จในคดีแพ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิดทางอาญา และการฟ้อง กับการยื่นคำให้การในคดีแพ่ง ไม่เป็นการแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตาม ป.อ. มาตรา ๑๓๗

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๔/๒๕๑๓ การฟ้องเท็จนั้น ป.อ. มาตรา ๑๗๕ บัญญัติว่าต้องเป็น การฟ้องเท็จในคดีอาญา การฟ้องเท็จในคดีแพ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิดทางอาญาแต่ อย่างไม่ การฟ้องเท็จในคดีแพ่งจะถือว่าเป็นการแจ้งความต่อเจ้าพนักงานอันจะเป็นความผิดตาม ป.อ. มาตรา ๑๓๗ ตามที่โจทก์ฎีกาขึ้นมาหรือไม่นั้น ศาลฎีกาก็เห็นว่า การฟ้องความกับการแจ้งความ ต่อเจ้าพนักงานนั้นเป็นการกระทำคนละประเภท การฟ้องความเป็นวิธีดำเนินการตามกระบวนการ วิธีพิจารณาความ ไม่ใช่เป็นการแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตามความหมายแห่ง ป.อ. มาตรา ๑๓๗ ตามที่โจทก์อ้าง และคำให้การที่จำเลยยื่นต่อศาลนั้นก็วิธีดำเนินการตามกระบวนการ พิจารณา ความเช่นกัน หาใช่เป็นการแจ้งความต่อเจ้าพนักงานไม่ ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า การฟ้องและ การยื่นคำให้การเท็จในคดีแพ่ง ไม่เป็นความผิดตามบทกฎหมายที่โจทก์ฟ้องจึงชอบแล้ว... ฯลฯ

การยื่นคำร้องขอเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทขอให้แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ เพื่อตั้งประเด็น แม้ผู้พิพากษาเป็นเจ้าพนักงานในตำแหน่งตุลาการ หากข้อความเท็จ ก็ไม่เป็นการแจ้งความแก่เจ้าพนักงานตาม ป.อ. มาตรา ๑๓๗ เช่นกัน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๒/๒๕๑๘ อ้างคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๐/๒๕๑๕) เป็นการใช้สิทธิทางศาลตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๐/๒๕๑๕ คำร้องคัดค้านที่ยื่นต่อศาลเพื่อตั้งประเด็นระหว่าง โจทก์จำเลยในคดีนั้น แม้ว่าผู้พิพากษาจะเป็นเจ้าพนักงานในตำแหน่งตุลาการหากจะฟังว่าตาม คำร้องคัดค้านนั้นเป็นเท็จก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าการกระทำเช่นนั้นเป็นความผิด และจะนำมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญามาบังคับไม่ได้ และเมื่อการยื่นคำร้องคัดค้านดังกล่าว เป็นการ แสดงข้อความในกระบวนการพิจารณาคดีในศาลเพื่อประโยชน์แก่คดีของจำเลย แม้ข้อความนั้นจะเป็น หมิ่นประมาทโจทก์ กรณีก็ต้องด้วยข้อยกเว้นตาม ป.อ. มาตรา ๓๓๑ จำเลยก็ไม่มี ความผิดฐานหมิ่น ประมาทโจทก์

โจทก์ยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดก จำเลยยื่นคำร้องคัดค้านเพื่อตั้งประเด็นระหว่างโจทก์จำเลย ในคดีนั้น แม้ว่าผู้พิพากษาจะเป็นเจ้าพนักงานในตำแหน่งตุลาการ แต่การที่จำเลยยื่นคำร้องคัดค้าน นั้นก็เป็นการยื่นคำคู่ความเพื่อตั้งประเด็นในการพิจารณาของศาล หากจะรับฟังว่าข้อความตามคำร้อง คัดค้านของจำเลยเป็นเท็จ ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าการกระทำเช่นนั้นเป็นความผิดและจะนำมาตรา ๑๓๗ มาใช้แก่กรณีนี้ก็ได้ เพราะ ป.อ. มาตรา ๓๓๑ นี้ได้มุ่งหมายให้ใช้บังคับแก่การยื่นคำคู่ความเพื่อตั้ง ประเด็นในการพิจารณาคดีของศาลดังกล่าวข้างต้น

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์

บรรณาธิการ