

บทบรรณาธิการ เล่ม ๑๔

คำถาม เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจดทะเบียนจำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันหนี้เงินกู้ ภายหลังจดทะเบียนจำนองแล้วจึงได้มีการตกลงแบ่งแยกการครอบครองกันเป็นส่วนสัดส่วน ดังนี้ หากมีการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองจะมีสิทธิยึดที่ดินทั้งแปลงออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐๕-๔๘๐๖/๒๕๕๒ ในขณะที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่โจทก์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทยังมีได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัดส่วน กรณีต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง จำเลย และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้ร่วมกันครอบครองที่ดินพิพาททุกส่วนทั้งแปลง แม้ภายหลังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทกันเป็นส่วนสัดส่วนแล้วก็ตาม ก็เป็นเพียงข้อตกลงภายในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง โดยโจทก์มิได้ตกลงด้วย จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การจำนองที่ดินพิพาทจึงยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิยึดที่ดินพิพาททั้งแปลงออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ผู้ร้องทั้งสองไม่มีสิทธิขอถอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนออกจากที่ดินพิพาทก่อนขายทอดตลาด

คำถาม ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งไม่อาจอ้างสิทธิครอบครองปรปักษ์ต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตได้นั้น กรณีดังกล่าว หากมีผู้รับโอนที่ดินต่อมาและผู้รับโอนไม่สุจริต ผู้ครอบครองปรปักษ์จะยกสิทธิของตนขึ้นต่อสู้ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖๘/๒๕๕๒ บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง หมายถึง บุคคลใด ๆ ก็ได้ที่มีไม่ใช่เจ้าของที่ดินเดิมซึ่งได้มีสิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เมื่อธนาคาร ก. เป็นทั้งผู้รับจำนองที่ดินพิพาทจากเจ้าของที่ดินเดิมและยังเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ธนาคาร ก. จึงเป็นบุคคลภายนอก ย่อมได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

เมื่อธนาคาร ก. ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดของศาลโดยไม่ปรากฏว่าซื้อมาโดยสุจริตหรือไม่ อย่างไร ก็ย่อมเป็นไปตามข้อสันนิษฐานอันเป็นคุณแก่ผู้ซื้อว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖ ถือว่าธนาคาร ก. ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ผู้ร้องไม่อาจอ้างสิทธิครอบครองปรปักษ์ขึ้นใช้ยันธนาคาร ก. ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้เมื่อผู้คัดค้านที่ ๑ ได้รับโอนที่ดินพิพาทจากธนาคาร ก. ภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันรับโอน

จากธนาคาร ก. และรับโอนโดยไม่สุจริตก็ตาม ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นใช้ยันผู้คัดค้านที่ ๑ ผู้รับโอนคนต่อมาได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองทรัพย์สินขาดตอนไปแล้วตั้งแต่วันที่ธนาคาร ก. ผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้ร้องจะยังคงครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่การครอบครองในช่วงหลังที่ธนาคาร ก. และผู้คัดค้านที่ ๑ รับโอนกรรมสิทธิ์มา เมื่อนับถึงวันที่ผู้ร้องได้ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองทรัพย์สินยังไม่ครบ ๑๐ ปี ก็จะต้องถือว่ามีการครอบครองทรัพย์สินต่อผู้คัดค้านที่ ๑ ครบเวลาได้กรรมสิทธิ์แล้วด้วยหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๖๓/๒๕๓๘ โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทเป็นเวลา ๑๙ ปี แต่มิได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เมื่อ ค. ซึ่งที่ดินพิพาทมาจากเจ้าของเดิมโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิการครอบครองทรัพย์สินขึ้นยัน ค. ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง เมื่อจำเลยรับโอนที่ดินพิพาทจาก ค. จำเลยจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่อย่างไร โจทก์ผู้ครอบครองทรัพย์สินก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นใช้ยันจำเลยผู้รับโอนต่อมาได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองทรัพย์สินขาดตอนไปแล้วตั้งแต่วันที่ผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้โจทก์จะยังคงครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่ครอบครองในช่วงหลังที่ ค. และจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์มายังไม่ครบ ๑๐ ปี จะถือว่ามีการครอบครองทรัพย์สินต่อจำเลยครบเวลาได้กรรมสิทธิ์แล้วด้วยหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๐๗/๒๕๔๐ โจทก์อ้างว่าโจทก์ได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อสิทธิของโจทก์ยังไม่ได้จดทะเบียน โจทก์จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ไม่ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

จำเลยกับ น. รับโอนที่ดินพิพาทโดยผู้โอนขายกรรมสิทธิ์ให้ ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา ๖ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต โจทก์ไม่ได้อ้างว่าจำเลยและ น. รับโอนโดยไม่สุจริต ก็ต้องถือว่าจำเลยและ น. รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว น. มีสิทธิในที่ดินส่วนของ น. ดีกว่าโจทก์ แม้ต่อมาที่ดินส่วนนี้จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น และเมื่อผู้อื่นตาย จำเลยและ ถ. เป็นผู้รับโอนมรดกส่วนนี้มาโดยไม่เสียค่าตอบแทน โจทก์ก็ไม่อาจยกสิทธิของโจทก์ตามที่กล่าวอ้างใช้ยันจำเลยได้ เพราะสิทธิของโจทก์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่วันที่รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริต และจะนำหลักกฎหมายทั่วไปว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนมาใช้บังคับไม่ได้ เพราะสิทธิของโจทก์ตามที่กล่าวอ้างต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ ซึ่งเป็นทายาทยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไป โจทก์ไม่อาจอ้างเอากรรมสิทธิ์กึ่งหนึ่งในที่ดินพิพาทได้

คำถาม หนึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ หากลูกหนี้ถึงแก่ความตายเสียก่อน เจ้าหนี้จะมีอำนาจฟ้องทายาทของลูกหนี้ หรือผู้ค้ำประกันลูกหนี้ได้หรือไม่ และหากกำหนดอายุความที่เจ้าหนี้จะฟ้องลูกหนี้มีกำหนดอายุความยาวกว่าหนึ่งปี เจ้าหนี้จะต้องฟ้องภายในกำหนดอายุความใด

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๙๔/๒๕๔๐ ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม เป็นบทบัญญัติห้าม

มิให้เจ้าหนี้ฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนด ๑ ปี นับแต่เจ้าหนี้ได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของลูกหนี้ ในกรณีดังกล่าวเจ้าหนี้ของผู้ตายจะต้องเรียกร้องให้ชำระหนี้จากทรัพย์สินมรดกของผู้ตายซึ่งเป็นลูกหนี้ในกำหนด ๑ ปี นับแต่ลูกหนี้ถึงแก่ความตาย ดังนั้น แม้หนังสือสัญญากู้ยืมเงินที่ลูกหนี้ทำไว้กับโจทก์ยังไม่ถึงกำหนดชำระแต่ลูกหนี้ได้ถึงแก่ความตายเสียก่อน โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องคดีเพื่อบังคับตามสิทธิเรียกร้องได้ภายใน ๑ ปี นับแต่เมื่อโจทก์รู้ถึงความตายของลูกหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม เพราะสิทธิเรียกร้องของโจทก์ย่อมเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ถึงแก่ความตาย หากรอจนหนี้ถึงกำหนดชำระอายุความ ๑ ปี ตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสามดังกล่าวข้างต้นอาจจะล่วงพ้นไปแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับให้ชำระหนี้ได้แม้หนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔/๒๔๙๓ เจ้าหนี้ของผู้ตายจะต้องเรียกร้องให้ชำระหนี้จากทรัพย์สินมรดกของลูกหนี้ใน ๑ ปี นับแต่ลูกหนี้ตาย แม้สัญญาที่ผู้ตายซึ่งเป็นลูกหนี้ทำไว้ยังไม่ทันถึงกำหนดชำระโจทก์ก็มีสิทธิฟ้องได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๗๑/๒๕๕๒ แม้จะไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความฟ้องคดีขอให้บังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายไว้โดยเฉพาะ ทำให้ต้องใช้อายุความ ๑๐ ปี ซึ่งเป็นอายุความทั่วไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๓๐ ก็ตาม แต่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม บัญญัติว่า ภายใต้บังคับแห่งมาตรา ๑๙๓/๒๗ แห่งประมวลกฎหมายนี้ ถ้าสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้อันมีต่อเจ้ามรดกมีกำหนดอายุความยาวกว่าหนึ่งปี มิให้เจ้าหนี้นั้นฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหนี้ได้รู้ หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้าของมรดก โจทก์รู้ถึงความตายของ อ. เจ้าของมรดกตั้งแต่วันที่ ๒๕๔๑ เนื่องจากโจทก์ไปร่วมงานศพของ อ. ด้วย โจทก์จึงต้องฟ้องร้องเพื่อมีคำขอให้ศาลบังคับจำเลยซึ่งเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ อ. ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ภายใน ๑ ปี ซึ่งจะครบกำหนดในเดือนธันวาคม ๒๕๔๒ แม้สิทธิเรียกร้องของโจทก์จะมีอายุความยาวกว่า ๑ ปี กฎหมายก็บังคับให้โจทก์ต้องฟ้องคดีภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่โจทก์ได้รู้ถึงความตายของ อ. ซึ่งเป็นเจ้ามรดกการที่โจทก์ยื่นฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๔๕ หลังจากได้รู้ถึงความตายของ อ. เกินกว่า ๑ ปี ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ

คำถาม ผู้ค้าประกันถึงแก่ความตายลงในระหว่างที่ลูกหนี้ยังไม่ได้ผิดนัดผิดสัญญา หน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาค้าประกันจะตกแก่ทายาทของผู้ค้าประกันหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๒๓/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๑ ได้รับอนุมัติจากทางราชการให้ลาไปศึกษาต่อต่างประเทศด้วยทุนของโจทก์และทำสัญญาให้ไว้แก่โจทก์ว่าจำเลยที่ ๑ จะต้องกลับมารับราชการชดใช้ทุน หากผิดสัญญายอมชดใช้เงินทุนและเบี้ยปรับแก่โจทก์โดยมี ก. เป็นผู้ค้าประกัน ดังนี้ เมื่อปรากฏว่า ก. ผู้ค้าประกันถึงแก่ความตายลงในระหว่างเวลาที่จำเลยที่ ๑ ยังไม่ผิดสัญญาและยังไม่ผิดนัด จึงยังไม่มีหนี้ของ ก. ที่โจทก์จะเรียกให้รับผิดชอบได้ สัญญาค้าประกันของ ก. ที่ทำไว้ต่อโจทก์ก็ย่อมไม่ตกทอดไปยังทายาท จำเลยที่ ๒ ที่ ๕ และที่ ๖ ซึ่งเป็นทายาทของ ก. จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

คำถาม นายวงแชร์เอาเช็คที่ลูกวงแชร์ส่งจ่ายให้ลูกวงแชร์ที่ประมูลแชร์ได้ ไปเรียกเก็บเงิน เป็นของตนเองจะมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาฐานใด

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๘๓/๒๕๕๒ จำเลยซึ่งเป็นนายวงแชร์มีหน้าที่นำเช็คทั้งหกฉบับจาก ลูกวงแชร์ที่ยังประมูลแชร์ไม่ได้ไปมอบให้ผู้เสียหาย การที่จำเลยเอาเช็คตามฟ้องทั้งหกฉบับที่ลูกวงแชร์ ส่งจ่ายให้ผู้เสียหายไปเรียกเก็บเงินในบัญชีของตนเอง เพื่อประโยชน์ของจำเลยโดยที่จำเลยไม่มีสิทธิ จึงเป็นความผิดฐานเอาไปเสียซึ่งเอกสารของผู้อื่นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๘๘

จำเลยในฐานะนายวงแชร์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อตกลงการเล่นแชร์ว่า เมื่อจำเลยได้เช็ค จากลูกวงแชร์แล้วจะต้องนำเช็คไปมอบให้ ส. ซึ่งประมูลแชร์ได้ ดังนั้น การที่จำเลยรับเช็คตามฟ้องจึง เป็นการรับไว้แทน ส. เมื่อจำเลยนำเช็คไปเรียกเก็บเงินออกจากบัญชี จึงเป็นการครอบครองเงินของ ส. แล้วเบียดบังเอาเงินนั้นไป ส. จึงเป็นผู้เสียหายในความผิดฐานยกยอกเงินตามเช็ค

คำถาม ทำสัญญาซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) โดยมีได้จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้ขายได้ส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครอง ต่อมาผู้ขายถึงแก่กรรม ผู้ซื้อจะฟ้อง ทายาทของผู้ขายให้ไปจดทะเบียนโอนให้ผู้ซื้อได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๑/๒๕๕๓ นางเจียนได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสอง ในวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ และได้มอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน ซึ่ง นับถึงวันฟ้องเป็นเวลากว่า ๕ ปี เมื่อการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสองกับนางเจียนมิได้ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ นางเจียนจึงมีแต่ สิทธิครอบครอง การซื้อขายเมื่อได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองไปแล้วก็พึงได้ว่า นางเจียนสละ เจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ แล้ว การได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ ทั้งสองจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งตกเป็นโมฆะดังกล่าวแล้ว โจทก์ทั้งสองจะใช้สิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนาย เจียนส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เล่ม ๗ หน้า ๑๒๘ สารบบเลขที่ ๑๑๕ หมู่ที่ ๗ ตำบลวังศาลา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี และจดทะเบียนค้ำชื่อจำเลยออก แล้วใส่ชื่อโจทก์ ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเนื้อที่ ๕ ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกอันเป็นการจดทะเบียน โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ