

ภาค ๑ สมัยที่ ๖๔ เล่ม ๘

บทบรรณาธิการ

คำถาม ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน หรือทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อจะประกอบธุรกิจ หลังจากทำสัญญาไปแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจดังที่มีเจตนาเช่าทำสัญญาได้ ดังนี้ ผู้จะซื้อหรือผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

(ก) คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๕/๒๕๕๓ ที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ ๒ ใน ๓ ส่วน ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลปานกลางที่ ๘๐ เมตร จึงต้องห้ามมิให้ทำการปลูกสร้างอาคารในบริเวณดังกล่าวตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม การที่โจทก์เพิ่งมาทราบข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ภายหลังจากที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินไปแล้ว ย่อมถือว่าโจทก์แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สิน ซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อขายที่ดินคงจะมีได้กระทำขึ้น เพราะความตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินข้อ ๖ ระบุไว้โดยชัดแจ้งแล้วว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทก็เพื่อประกอบธุรกิจปลูกสร้างบ้าน อาคารเพื่ออยู่อาศัย ให้เช่า หรือขายให้ผู้อื่น ดังนี้ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงตกเป็นโมฆียะตามบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าในเวลาต่อมาโจทก์มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา และขอให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินที่ได้รับไปแล้วแก่โจทก์ จึงเป็นการบอกล้างโมฆียะกรรมดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๖ วรรคหนึ่ง มีผลให้สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม กล่าวคือจำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินที่ได้รับไปทั้งหมดให้แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๐๕/๒๕๕๓ ในขณะที่ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท ตามสัญญาเช่าที่ดินต่างตอบแทนพิเศษ โจทก์ไม่รู้ตัวอย่างแท้จริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวไม่ติดกับถนนเทอดไท โดยมีที่ราชพัสดุคั่นอยู่ การที่โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากโจทก์ไม่ได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวจะไม่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับจำเลยทั้งสาม ดังนั้น การแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าที่ดินของโจทก์จึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗ แม้โจทก์

จะขอเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ที่มีที่ดินคั่นอยู่ก่อนติดถนนเทอดไทก็ตาม เมื่อตีความสัญญาเช่าที่ดินพิพาทดังกล่าวโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีในทางสุจริตแล้ว ต้องถือว่าไม่อยู่ในความประสงค์ของโจทก์ที่จะต้องการทำสัญญาดังกล่าว เพราะโจทก์ต้องการเช่าที่ดินพิพาทที่ติดกับถนนเทอดไทเท่านั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องทางเข้าออกในการดำเนินการสถานีบริการน้ำมันในภายหลัง มิฉะนั้นโจทก์จะไม่ยอมเสียค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นเงินมากถึง ๑๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท และยังคงเสียค่าเช่าเป็นรายเดือนอีกทั้งกรณีไม่ใช่เรื่องความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๙ และมาตรา ๕๕๑ อันจำเลยทั้งสามจะยกขึ้นอ้างได้ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลยทั้งสามและจำเลยทั้งสามได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาดังกล่าวจึงมีผลเท่ากับเป็นการบอกล้างโมฆียกรรมและต้องถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะมาตั้งแต่เริ่มแรก และมีผลเท่ากับการเช่าที่ดินพิพาทมิได้เกิดมีขึ้น จึงไม่ก่อสิทธิใด ๆ แก่จำเลยทั้งสามที่จะยึดเอาเงินของโจทก์ไว้ได้ โจทก์และจำเลยทั้งสามก็ต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๖ จำเลยทั้งสามต้องคืนเงินที่ได้รับไปแก่โจทก์ ทั้งโจทก์ก็ต้องส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนแก่จำเลยทั้งสาม

คำถาม ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วนและแสดงความจำนองไถ่ถอนจำนองแล้ว ผู้รับจำนองจะไม่ยอมให้ไถ่ถอนโดยอ้างว่าผู้จำนองยังมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระหนี้ตามสัญญาค้ำประกันในฐานะผู้ค้ำประกันนี้ผู้อื่นอีกได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๑/๒๕๕๒ สัญญาค้ำประกันเป็นบุคคลสิทธิซึ่งจำเลยเจ้าหนี้มีสิทธิบังคับเอาแก่โจทก์ผู้ค้ำประกันเมื่อ ป. ลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ และเป็นเพียงเจ้าหนี้สามัญไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของโจทก์ผู้ค้ำประกันก่อนเจ้าหนี้อื่น แตกต่างไปจากสิทธิตามสัญญาจำนองที่สร้างขึ้นเพื่อประกันหนี้เงินกู้ของโจทก์ที่ได้ทำขึ้นในภายหลังและไม่ได้มีข้อความระบุว่าต้องให้โจทก์รับผิดชอบไปถึงความรับผิดชอบตามสัญญาค้ำประกันด้วย ประกอบกับโจทก์กู้เงินจำเลยเพื่อนำไปซื้อห้องชุดพิพาทแล้วนำมาจำนองไว้แก่จำเลย แสดงว่าโจทก์มีเจตนาจดทะเบียนจำนองห้องชุดพิพาทเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของโจทก์ที่มีแก่จำเลยเท่านั้น ดังนั้น สัญญาค้ำประกันจึงแยกต่างหากจากสัญญากู้เงินและสัญญาจำนอง นอกจากนี้ขณะที่โจทก์ชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินให้แก่จำเลยครบถ้วน จำเลยยังไม่ได้ฟ้องโจทก์

ให้รับผิดชอบตามสัญญาค่าประกัน ความรับผิดชอบจำเลยตามสัญญาค่าประกันจึงยังไม่เกิดขึ้น
เมื่อหนี้เงินกู้ของโจทก์อันเป็นหนี้ประธานได้ระงับไปและโจทก์ผู้จำนองแสดงความจำนองใถ่ถอน
จำนองแล้ว จำเลยจะไม่ยอมให้ใถ่ถอนโดยอ้างว่าโจทก์ยังมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระหนี้ตาม
สัญญาค่าประกันอยู่อีกหาได้ไม่

คำถาม ห้างหุ้นส่วนจำกัดมีทรัพย์สินเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ ศาลจะพิพากษาให้
หุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดชอบร่วมรับผิดชอบด้วยได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕๗/๒๕๕๓ จำเลยที่ ๑ พักอยู่ที่ทำงานและจะใช้รถยนต์
โดยสารคันเกิดเหตุเป็นประจำในการทำงาน เหตุรถเฉี่ยวชนกันเกิดขึ้นเมื่อเวลาประมาณ ๒๒
นาฬิกา หลังจากเวลาเลิกงานตามปกติแล้ว ขณะจำเลยที่ ๑ ขับรถยนต์โดยสารคันเกิดเหตุ
ไปเติมน้ำมัน แม้จะอยู่นอกเวลาทำงานแต่ก็เป็นหน้าที่ของจำเลยที่ ๑ ที่จะต้องปฏิบัติการเพื่อ
ให้เป็นไปตามที่จำเลยที่ ๒ มอบหมาย จึงเป็นการกระทำในทางการที่จ้างของจำเลยที่ ๒

ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๗๗ (๒) ประกอบมาตรา ๑๐๘๗ ที่บัญญัติให้หุ้นส่วนผู้จัดการ
ซึ่งเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบรับผิดชอบร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนไม่จำกัด
จำนวนนั้นมิได้ระงับข้อยกเว้นหรือเงื่อนไขแห่งการรับผิดชอบของหุ้นส่วนผู้จัดการในหนี้ของห้างหุ้นส่วน
แต่อย่างใด ที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ พิพากษาให้จำเลยที่ ๓ หุ้นส่วนผู้จัดการต้องร่วมรับผิดชอบด้วย
จึงชอบแล้ว

คำถาม ลูกจ้างมีหน้าที่เบิกจ่ายเงินของนายจ้างให้กับลูกค้าของนายจ้าง จัดทำใบ
เบิกจ่ายอันเป็นข้อความเท็จจนนายจ้างหลงเชื่อยินยอมมอบเงินค่าใช้จ่ายให้ไป เป็นความผิด
ฐานลักทรัพย์หรือฉ้อโกง

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๔/๒๕๕๓ การกระทำที่จะเป็นความผิดฐานลักทรัพย์จะต้อง
เป็นการเอาทรัพย์ของผู้อื่นไปโดยผลการโดยทุจริต มิใช่ได้ทรัพย์ไปเพราะผู้อื่นยินยอมมอบให้
เนื่องจากถูกหลอกลวง จำเลยซึ่งเป็นลูกจ้างของโจทก์ร่วมมีหน้าที่เบิกจ่ายเงินของโจทก์ร่วม
ให้กับลูกค้าของโจทก์ร่วมได้ใช้โอกาสในหน้าที่ดังกล่าวจัดทำในเบิกจ่ายล่วงหน้าระบุว่ามิใช่
ใช้จ่ายเป็นเบี้ยประกันภัย ค่าผ่านท่าและค่ารถยก อันเป็นข้อความเท็จ หลอกลวงโจทก์ร่วม

จนโจทก์ร่วมหลงเชื่อยินยอมมอบเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้จำเลยไปจำนวน ๓๖๓ ครั้ง จึงมิใช่
กาเอาเงินของโจทก์ร่วมไปโดยผลการโดยทุจริตอันจะเป็นความผิดฐานลักทรัพย์นายจ้างตาม
ป.อ. มาตรา ๓๓๕ (๑๑) หากแต่เป็นการหลอกลวงพนักงานและกรรมการของโจทก์ร่วมด้วย
การแสดงข้อความอันเป็นเท็จในใบเบิกเงินตรงจ่ายว่าต้องนำเงินไปชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
การอนุมัติให้จำเลยเบิกเงินไปเกิดจากการที่พนักงานและกรรมการของโจทก์ร่วมหลงเชื่อ
ข้อความในเอกสาร จึงเป็นความผิดฐานฉ้อโกงตาม ป.อ. มาตรา ๓๔๑ แม้โจทก์จะฟ้องขอให้
ลงโทษจำเลยในความผิดฐานลักทรัพย์ ศาลมีอำนาจพิพากษาลงโทษจำเลยในความผิดฐาน
ฉ้อโกงได้ตาม ป.วิ.อ. มาตรา ๑๙๒ วรรคสาม

คำถาม บริเวณประตูหลังบ้านถือเป็นเคหสถานตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา
๑ (๔) หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๗๙๕/๒๕๕๒ บ้านของผู้เสียหายไม่มีรั้วล้อม บริเวณหลังบ้าน
อยู่ติดกับถนนส่วนบุคคล จะถือเอาเพียงฝาผนังและประตูเหล็กด้านหลังเป็นแนวของเคหสถาน
ย่อมไม่ได้ เพราะเคหสถานหมายความรวมถึง บริเวณของที่ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้นด้วย เมื่อ
ผู้เสียหายได้ใช้ประโยชน์บริเวณรอบบ้านเป็นที่วางสิ่งของเครื่องใช้อยู่โดยรอบ ทางด้านหลังมี
โถงน้ำและถ้วยชามวางอยู่ กับมีหลังคายื่นออกมาคลุม การที่จำเลยทั้งสองเข้าไปอยู่ข้าง
ประตูหลังบ้านย่อมต้องถือว่าเป็นการเข้าไปในเคหสถานของผู้เสียหายแล้ว จำเลยทั้งสอง
เข้าไปในขณะที่ผู้เสียหายไม่อยู่บ้าน ทั้งมีสาเหตุโกรธเคืองกันมาก่อน เรื่องจำเลยลักลอบต่อ
สายไฟจากมิเตอร์บ้านของผู้เสียหาย ยังไม่มีเหตุสมควรที่จะเข้าไปอยู่ที่บริเวณดังกล่าว จำเลย
ทั้งสองจึงมีความผิดฐานบุกรุกเคหสถาน

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์

บรรณาธิการ