

บทบรรณาธิการ

คำถาม การบังคับเอาโทรศัพท์เคลื่อนที่ของผู้อื่น โดยทำท่าทางเหมือนจะชักอาวุธออกมาโดยล้วงเข้าไปในบริเวณเอว ถือว่าเป็นการขู่เข็ญว่าในทันใดนั้นจะใช้กำลังประทุษร้ายหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๖๘/๒๕๕๔ การขู่เข็ญว่าในทันใดนั้นจะใช้กำลังประทุษร้ายอันเป็นองค์ประกอบความผิดฐานปล้นทรัพย์นั้น อาจขู่ตรง ๆ หรือใช้ถ้อยคำ ทำกิริยา หรือทำประการใดให้เข้าใจได้เช่นนั้น เป็นการแสดงให้เห็นให้ผู้ถูกขู่เข็ญเข้าใจว่าจะรับภัยจากการกระทำของผู้ขู่เข็ญ การที่จำเลยกับพวกบังคับเอาโทรศัพท์เคลื่อนที่ของผู้เสียหาย โดย ม. พวกของจำเลยทำท่าทางเหมือนจะชักอาวุธออกมาโดยล้วงเข้าไปในเสื้อบริเวณเอว แม้มิได้ใช้กำลังประทุษร้าย มิได้ใช้อาวุธมาขู่บังคับหรือพูดว่าจะใช้กำลังประทุษร้ายก็ตาม แต่กิริยาท่าทีของ ม. ดังกล่าวเป็นพฤติการณ์ที่ถือได้ว่าเป็นการขู่เข็ญว่าในทันใดนั้นจะใช้กำลังประทุษร้าย ทำให้ผู้เสียหายเกิดความกลัวว่าจำเลยกับพวกจะใช้กำลังประทุษร้าย จึงต้องจำยอมให้โทรศัพท์เคลื่อนที่แก่จำเลยกับพวกไป การกระทำของจำเลยกับพวกครบองค์ประกอบความผิดฐานปล้นทรัพย์แล้ว

คำถาม การร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน หรือการที่ผู้เสียหายยื่นคำร้องขอเข้าร่วมเป็นโจทก์กับพนักงานอัยการที่ฟ้องคดีแพ่งเกี่ยวเนื่องกับคดีอาญาและมีคำขอให้จำเลยคืนหรือใช้เงินแก่ผู้เสียหายด้วย จะถือว่าผู้เสียหายซึ่งเป็นเจ้าหนี้ได้ใช้หรือจะใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลให้ลูกหนี้ชำระหนี้แล้วในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ตาม ป.อ. มาตรา ๓๕๐ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๙๗๓/๒๕๕๑ การร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนของโจทก์ไม่ใช่เป็นการใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลให้ชำระหนี้ แต่เมื่อร้องทุกข์แล้วพนักงานอัยการได้ฟ้องจำเลยที่ ๑ และขอให้จำเลยที่ ๑ คืนหรือใช้เงินจำนวน ๑๓๕,๐๐๘,๑๖๓.๙๒ บาท มาด้วย ทั้งโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอเข้าร่วมเป็นโจทก์ในคดีดังกล่าวและศาลชั้นต้นอนุญาต ดังนี้ จึงมีความหมายโดยนิตินัยว่าโจทก์ได้ฟ้องจำเลยที่ ๑ ในคดีดังกล่าวและมีคำขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ คืนหรือใช้เงินจำนวน ๑๓๕,๐๐๘,๑๖๓.๙๒ บาทด้วย เท่ากับว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลให้จำเลยที่ ๑ ชำระหนี้แล้ว

ขณะจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๒ จำเลยทั้งสองได้หย่ากันแล้ว ทั้งจำเลยทั้งสองได้ตกลงกันว่าให้จำเลยที่ ๒ ไปดำเนินการโอนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๒

แต่เพียงผู้เดียว หลังจากนั้นจำเลยที่ ๒ ยังนำที่ดินไปจำนองด้วย แสดงว่าจำเลยทั้งสองมีเจตนาโอนที่ดินไปเพื่อมิให้โจทก์เจ้าของจำเลยที่ ๑ ได้รับชำระหนี้ประกอบกับคำว่าผู้อื่นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๕๐ หมายถึงบุคคลอื่นนอกจากตัวลูกหนี้ การที่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นลูกหนี้ของโจทก์โอนที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๒ ผู้ซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ของโจทก์จึงเป็นการโอนทรัพย์สินไปให้แก่ผู้อื่นแล้ว ส่วนต่อมาโจทก์สามารถสืบหาติดตามทรัพย์สินนำมาบังคับคดีได้หรือไม่ เพียงใด เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก จำเลยทั้งสองจึงมีความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ตามมาตรา ๓๕๐

คำถาม การให้เช่าตึกแถวมีกำหนด ๒๐ ปีโดยผู้เช่าต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ผู้ให้เช่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาหรือไม่ และข้อตกลงดังกล่าวมีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวจากเจ้าของเดิมหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๘๙๔/๒๕๕๓ การที่ อ. ให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด ๒๐ ปี โดยจำเลยที่ ๒ ต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวพิพาท ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ อ. จำนวน ๙๐๐,๐๐๐ บาท ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งที่ซ้อนรวมอยู่ในสัญญาเช่า โดยถือเป็นข้อตกลงที่ อ. จะต้องให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด ๒๐ ปี สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทระหว่าง อ. และจำเลยที่ ๒ จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าตามธรรมดาซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะ อ. กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลผูกพันไปถึงโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทจาก อ. เจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาด้วยไม่ ถึงแม้โจทก์จะรู้เห็นถึงการเช่าดังกล่าวและรับโอนตึกแถวพิพาทมาเมื่อข้อเท็จจริงฟังยุติแล้ว ไม่ปรากฏว่าโจทก์ยินยอมผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวแทน อ. ที่จะให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาท อันจะถือได้ว่าโจทก์ตกลงชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๔ ซึ่งจะทำให้จำเลยที่ ๒ มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทที่เช่าต่อไป ข้อตกลงระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์

คำถาม เจ้าของที่ดินปลูกสร้างบ้านบนที่ดินทั้งสองแปลงของตน ต่อมาที่ดินแปลงหนึ่งถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดนำออกขาย ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดวังวัดตรวจสอบที่ดินพบว่า เจ้าของที่ดินเดิมปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างรुकล้าที่ดินที่ซื้อบางส่วน ดังนี้ ผู้ซื้อจะขอให้บังคับเจ้าของที่ดินเดิมรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่รुकล้าออกไป ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๙๖/๒๕๕๒ ขณะจำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันนั้น จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลย

ยอมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จึงมิใช่เป็นการปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๒ ต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แม้โจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลย ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตามมาตรา ๑๓๓๐ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว โจทก์ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไม่ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์และมีสิทธิตามมาตรา ๑๓๓๕ และมาตรา ๑๓๓๖ เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป และบอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจากที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิด ทำให้โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ยอมมีอำนาจขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ได้ มิใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต และกรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้คดีอื่นจะต้องอาศัยเพียงบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยคดีตาม มาตรา ๔

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๗๘๕/๒๕๕๓ ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติว่า เดิมจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๗๔๑ และ ๑๓๗๔๒ ตำบลดลิ่งชัน (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินทั้งสองแปลงนี้มีอาณาเขตติดต่อกันและมีบ้านเลขที่ ๖/๑ ของจำเลยปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๗๔๑ และบางส่วนของบ้านดังกล่าวอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๗๔๒ ต่อมาได้มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๗๔๒ ตามคำสั่งของศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ ๑๔๙๗/๒๕๓๖ ตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกไปจากบ้านเลขที่ ๖/๑ ในส่วนที่รุกล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๗๔๒ หรือไม่

เห็นว่า เดิมบ้านเลขที่ ๖/๑ ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นของเจ้าของคนเดียวกันคือจำเลย ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกขายที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่ ๑๓๗๔๒ จึงมีโรงเรือนบางส่วนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ผู้ซื้อ การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงที่อยู่ติดต่อกัน โดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยจึงมีสิทธิปลูกสร้างได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีใช่การปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๒ เมื่อต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำ
ออกขายทอดตลาด ทรัพย์ยอมต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐
โจทก์ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด อันเป็นที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา
จึงถือว่าโจทก์ผู้ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ส่วนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินพิพาท จะมี
หรือไม่หรือโจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินพิพาทก็ไม่ทำให้โจทก์มีผู้ซื้อ
โดยสุจริต กรณีนี้จำต้องให้ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดต้องตรวจสอบว่าที่ดิน
พิพาทที่ถูกนำออกขายทอดตลาดมีสภาพหรือภาระอย่างไร ดังที่จำเลยฎีกาไม่ เมื่อโจทก์เป็น
ผู้ซื้อทรัพย์ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินจากการขาย
ทอดตลาดย่อมไม่เสียไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ โจทก์มี
กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และเมื่อโจทก์ไม่ได้แสดงให้ปรากฏว่าได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน
เป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป โจทก์ในฐานะ
เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป
แต่จำเลยเพิกเฉยจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิขอบังคับ
ให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ได้

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ