

दान์โหลดเอกสารกฎหมาย เตรียมสอบ 3 สนาน
((ลว้ยยาม ดอทคอม))
บทบรรณาธิการ เนติบัณฑิต เล่ม 4 สมัยที่ 67

บทบรรณาธิการ

คำถาม เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จ้างของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งบุคคลอื่นเป็นเจ้าของรวมเฉพาะสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปจ้างง การจ้างงจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมในสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖๘/๒๕๕๖ โจทก์และจำเลยที่ ๒ ได้ร่วมกันซื้อตึกแถว ๔ ชั้น ๓ คูหา รวมทั้งคูหาเลขที่ ๓๐/๒ ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๙๑๒ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๒ เพียงผู้เดียว ต่อมาจำเลยที่ ๒ ได้นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๙๑๒ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินที่จำเลยที่ ๒ กู้ยืมจากจำเลยที่ ๑ โดยโจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอมด้วย มีปัญหาต้องวินิจฉัยว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมกรจ้างงระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนของโจทก์หรือไม่

เห็นว่า โจทก์กับจำเลยที่ ๒ ได้ร่วมกันซื้อตึกแถวคูหาเลขที่ ๓๐/๒ ดังนั้น โจทก์กับจำเลยที่ ๒ จึงเป็นเจ้าของรวมตึกแถวคูหาดังกล่าว เมื่อจำเลยที่ ๒ ยินยอมให้ตึกแถวส่วนของโจทก์อยู่ในที่ดินกรรมสิทธิ์ของตนได้ตึกแถวส่วนของโจทก์จึงไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินของจำเลยที่ ๒ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ การที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๙๑๒ ไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้โดยให้รวมถึงโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งมีอยู่แล้วในที่ดินรายนี้ด้วย เมื่อจำเลยที่ ๒ ไม่ได้ระบุว่าเป็นการจำนองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะกรรมสิทธิ์ส่วนของตนนั้นถือได้ว่าจำเลยที่ ๒ ได้จำนองตัวทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นผลให้ตึกแถวคูหาเลขที่ ๓๐/๒ ติดภาระจำนองจำเลยที่ ๒ ผู้จำนองชอบที่จะต้องให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมให้ความยินยอมเสียก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง มิฉะนั้นการจดทะเบียนจำนองย่อมไม่มีผลสมบูรณ์ การกระทำของจำเลยที่ ๒ ตามล่ำพังทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเนื่องจากโจทก์เจ้าของรวมไม่มีโอกาสนำตึกแถวคูหาเลขที่ ๓๐/๒ เฉพาะส่วนของตนไปจำหน่ายหรือจำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันเพื่อหาผลประโยชน์ในระหว่างนั้นได้อีกจนกว่าจำนองจะระงับสิ้นไปเสียก่อน แม้จำเลยที่ ๑ ผู้รับจำนองจะกระทำโดยสุจริตและเป็นปกติทางธุรกิจการค้าก็ตาม เพราะบทบัญญัติดังกล่าวต้องการคุ้มครอง

เจ้าของรวมทุกคนที่ได้รับผลกระทบจากการกระทำของเจ้าของรวมผู้กระทำไปโดยพลการ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองระหว่างจำเลยทั้งสอง สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสิทธิเฉพาะส่วนของโจทก์ได้

คำถาม ลูกหนี้ยอมให้เจ้าหนี้ยึดโฉนดที่ดินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้แล้วไปแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินโอนขายให้บุตรเขยโดยลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นได้อีก เจ้าหนี้จะฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายดังกล่าวได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๓๙/๒๕๕๕ แม้การที่จำเลยที่ ๑ ยอมให้โจทก์ยึดถือโฉนดที่ดินพิพาทไว้จะไม่มีผลบังคับในทางจำนอง แต่ก็แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ว่าจำเลยที่ ๑ ยอมให้โจทก์ยึดโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ หากจำเลยที่ ๑ ไม่ชำระหนี้โจทก์สามารถบังคับคดีเอาที่ดินพิพาทได้และเพื่อให้จำเลยที่ ๑ ไปทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินพิพาทนั่นเอง การที่จำเลยที่ ๑ ไปแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินจนเจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินพิพาท แล้วจำเลยที่ ๑ โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ไป จำเลยที่ ๑ ยอมรับรู้ว่าทำให้โจทก์ไม่อาจที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากที่ดินพิพาท ทั้งข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ มีทรัพย์สินอื่นพอจะชำระหนี้ได้ และจำเลยที่ ๑ ก็ยอมรับว่าไม่ได้ประกอบอาชีพและไม่มีรายได้ จึงฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ทั้งรู้ว่าเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ

จำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ มีความสัมพันธ์เป็นพ่อตาและบุตรเขยกัน ย่อมมีความใกล้ชิดกัน แม้จำเลยที่ ๒ จะอ้างว่าซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริต แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อจำเลยที่ ๒ ซื้อที่ดินพิพาทพร้อมบ้านซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของจำเลยที่ ๑ แล้ว จำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทและบ้านหลังดังกล่าวก็ไม่ได้ขนย้ายออกไปและเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถยึดไปได้หลายรายการ นอกจากนี้ ศ. ภริยาจำเลยที่ ๑ ก็ยังอยู่ในบ้านหลังดังกล่าว ตามพฤติการณ์จึงส่อไปในทางสมรู้กัน ข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ จริงเชื่อว่าจำเลยที่ ๒ รับโอนที่ดินพิพาทโดยรู้ข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ ๑ ต้องเสียเปรียบ

คำถาม ทำสัญญาซื้อขายที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินกัน ผู้ซื้อจะมีสิทธิจะได้รับคืนราคาที่ดินที่ชำระแก่ผู้ขายไปคืนหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๖๔/๒๕๕๕ ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๕ บัญญัติว่า ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแก่กัน จึงเป็นการทำนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ และมีผลเป็นการเสียเปล่าเท่ากับโจทก์จำเลยมิได้ทำสัญญาซื้อขายกันและต้องคืนทรัพย์สินอันเกิดจากโมฆะกรรมแก่กันโดยให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๒ แต่การที่โจทก์ชำระราคาที่ดินพิพาทแก่จำเลยตามสัญญาโดยรู้อยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ ถือว่าเป็นการกระทำตามอำเภอใจเหมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ว่าคุณไม่มีหนี้ความผูกพันที่จะต้องชำระ ทั้งยังเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๐๗ และมาตรา ๔๑๑ โจทก์จึงไม่มีสิทธิจะได้รับคืนราคาที่ดินที่ชำระแก่จำเลยดังกล่าว

คำถาม ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังมีได้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน กับผู้รับซื้อฝากหรือผู้รับจ่านองที่ดินดังกล่าว ใครมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๒๓/๒๕๕๕ แม้ผู้ร้องจะได้บรรยายในคำร้องขอถึงสิทธิในที่ดินพิพาทของผู้ร้องว่าได้มาจากการซื้อจากบิดาของจำเลยที่ ๑ และมีการส่งมอบให้ผู้ร้องเข้าครอบครองทำประโยชน์ โดยปลูกบ้านอยู่อาศัยมาเป็นเวลากว่า ๒๐ ปีแล้ว แต่เมื่อสิทธิของผู้ร้องเป็นการได้ที่ดินพิพาทมาโดยการรับโอนการครอบครอง อันเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งหากยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้ร้องจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับจ่านองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การที่

ผู้ร้องจะอ้างการได้มาของผู้ร้องขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ในคดีร้องขอชดเชยตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๘ ได้นั้น เมื่อบทบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้อยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่ง มาตรา ๕๕ ผู้ร้องจึงต้องบรรยายมาในคำร้องขอโดยชัดแจ้งให้เห็นว่า มีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับ สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ร้องกับโจทก์ตามกฎหมายแพ่ง อันเป็นข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลัก แห่งข้อหาขึ้นด้วย ผู้ร้องจึงจะมีสิทธินำพยานหลักฐานเข้ามาสืบไปตามข้ออ้างได้ การที่ ผู้ร้องมิได้กล่าวบรรยายในคำร้องขอว่าโจทก์รับจ้างโดยไม่สุจริต จึงไม่มีประเด็นที่ผู้ร้อง จะนำพยานเข้าสืบเป็นข้อต่อสู้โจทก์ในประเด็นดังกล่าวได้ กรณีมิใช่เรื่องที่คู่ความสามารถ นำพยานเข้าสืบประกอบได้เองโดยไม่จำเป็นต้องกล่าวบรรยายมาในคำร้องขอ เพราะจะเป็น การฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. ว่าด้วยพยานหลักฐาน

คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๘๗๒/๒๕๕๖ โจทก์ซื้อผากที่ดินมีโฉนดจากเจ้าของเดิม โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้ที่ดินซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖ ให้ สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต ต้องสันนิษฐานว่าโจทก์ได้ที่ดินมา โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการ ครอบครองปรปักษ์เป็นผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมและยังมิได้ จดทะเบียนจึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเสีย ค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วได้ เมื่อจำเลยไม่ได้ให้การ ต่อสู้เป็นประเด็นไว้ว่า โจทก์ได้กรรมสิทธิ์โดยไม่สุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยไม่สุจริต จึงไม่มีประเด็นข้อพิพาท แม้ในชั้นพิจารณาโจทก์ตอบคำถามค้านทนายจำเลยว่าโจทก์เคย เสนอขอซื้อที่ดินพิพาทโดยผ่านคนกลางซึ่งจำเลยเห็นว่าโจทก์รู้ดีมาแต่แรกแล้วว่าที่ดิน พินาทจำเลยเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ติดต่อกันมากก็ตาม จำเลยผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการ ครอบครองปรปักษ์แต่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์
บรรณาธิการ