

บทบรรณาธิการ

คำถาม ผู้รับซื้อฝากรับชำระเงินค่าสินไถ่ที่ดินที่ขายฝากหลังจากครบกำหนดเวลาไถ่ตามหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เป็นการขยายกำหนดเวลาไถ่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙๕๙/๒๕๕๖ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๖ วรรคสอง บัญญัติไว้มีใจความว่า การขยายกำหนดเวลาไถ่นั้นอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ เมื่อพิจารณาจากหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินที่โจทก์และจำเลยจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินระบุว่าหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินดังกล่าวมีกำหนดเวลาสามปีนับแต่วันทำสัญญาคือวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ซึ่งหมายถึงโจทก์ต้องชำระเงินค่าสินไถ่ที่ดินที่ขายฝากภายในวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๖ หลังจากนั้นไม่ปรากฏว่ามีการขยายกำหนดเวลาไถ่โดยทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยเป็นผู้รับไถ่ไว้ ดังนั้น การชำระเงิน ๒๐,๐๐๐ บาท และ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ในวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๖ และวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๗ ตามลำดับ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการชำระเงินค่าสินไถ่ที่เกิดจากการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว แม้จำเลยจะรับชำระเงินทั้งสองจำนวนดังกล่าวไว้จากโจทก์ก็ไม่ทำให้โจทก์มีสิทธิไถ่ที่ดินขายฝากคืนจากจำเลยได้

โจทก์ชำระเงินสินไถ่แก่จำเลยเนื่องจากเข้าใจว่าโจทก์ยังมีสิทธิที่จะไถ่ที่ดินที่ขายฝากได้ ไม่ใช่เป็นกรณีที่โจทก์กระทำการตามอำเภอใจเสมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้อยู่แล้วว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระ เมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากคืนจากจำเลย การที่จำเลยได้รับเงินจากโจทก์จึงปราศจากมูลอันจะอ้างตามกฎหมายได้ และเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โดยคำขอทำยฟ้องของโจทก์ขอมา ๒ กรณี คือ ขอไถ่ที่ดินคืนและขอสินไถ่ที่ชำระเกินไป ๑๔๘,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากคืนจากจำเลยได้ เงิน ๒๒๐,๐๐๐ บาท ที่โจทก์ชำระไปหลังจากพ้นกำหนดเวลาไถ่ที่ดินแล้ว จึงไม่ใช่เป็นเพียงค่าสินไถ่ที่โจทก์ชำระเกินไปตามคำขอทำยฟ้องของโจทก์ แต่เป็นเงินที่จำเลยรับไว้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบจึงเป็นเรื่องลามมิควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๐๖ วรรคหนึ่ง จำเลยต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย มิใช่เรื่องเกินคำขอตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ วรรคหนึ่ง

คำถาม ใบสำคัญการจ่ายมีข้อความเพียงว่า จ่ายเงินทดรองจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เท่านั้น และลงลายมือชื่อผู้รับเงิน เป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินหรือไม่ คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๕๑๑/๒๕๕๖ หนังสือหรือเอกสารที่เป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินอันจะนำไปฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เอกสารดังกล่าวควรมีถ้อยคำหรือใจความที่แสดงให้เห็นว่ามีการกู้ยืมเงินกัน หรือควรมีการกำหนดให้มีการเรียกดอกเบี้ยกัน ก็อาจเป็นหลักฐานหนึ่งที่บ่งบอกถึงลักษณะแห่งการกู้ยืมเงิน การที่ใบสำคัญจ่ายมีข้อความเพียงว่า โจทก์จ่ายเงินทดรองให้แก่จำเลยจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เท่านั้น โดยไม่มีข้อความว่าจำเลยต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่โจทก์หรือจำเลยต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่โจทก์อย่างไร เพียงไร และเมื่อใด แม้จำเลยจะลงลายมือชื่อเป็นผู้รับเงินในเอกสารไว้ด้วยก็ตาม ข้อความที่ว่า เงินทดรอง ก็มีความหมายเพียงว่าออกเงินให้ไปก่อน หาได้มีความหมายว่ากู้ยืมแต่อย่างใดไม่ ดังนี้ เมื่อใบสำคัญจ่าย ไม่มีข้อความที่แสดงว่าในการรับเงินจำนวนดังกล่าวจำเลยจะต้องใช้เงินคืนแก่โจทก์และกำหนดเรื่องการชำระดอกเบี้ยกันไว้ อันเป็นลักษณะของการกู้ยืมเงินโดยทั่วไป จึงไม่อาจรับฟังได้ว่าใบสำคัญจ่ายเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน

คำถาม สัญญาเช่าที่ดินระบุว่า "ผู้เช่ายอมรับสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้และผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าจะได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่า ภายในกำหนด ๖๐ วัน หากมิได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดนี้ให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจเข้าจัดการกับสถานที่เช่านี้ได้ทุกประการ" เป็นคำมั่นจะให้เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๘๖/๒๕๕๖ ถนนคอนกรีตซึ่งเป็นทางตันที่ผู้เช่าที่ดินของโจทก์รายอื่นอาจใช้กลับรถ ใช้วิ่งหรือเดินออกกำลัง แม้จะใช้สัญจรผ่านไปทางอื่นไม่ได้ ถือได้ว่าเป็นทางสาธารณะ

จำเลยปลูกสร้างอาคารโดยไม่ได้ขออนุญาตโจทก์ก่อนตามสัญญาเช่าที่ดินข้อ ๔ วรรคสอง และไม่ยื่นแบบขออนุญาตปลูกสร้างต่อองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาล ทั้งยังก่อสร้างรुकล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์ที่เป็นถนนซึ่งใช้เป็นทางสาธารณประโยชน์เช่นนี้ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า

ข้อความสัญญาเช่าที่ดินที่ว่า ผู้เช่ายอมรับสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้ และผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าจะได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่าภายในกำหนด ๖๐ วัน หากมิได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดนี้ให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจเข้าจัดการกับสถานที่เช่านี้ได้ทุกประการ ไม่มีลักษณะบังคับที่แน่นอนและชัดเจนว่าเมื่อผู้เช่าเสนอจะขอต่อสัญญาเช่าแล้วมีผลต้องผูกพันผู้ให้เช่าต้องรับทำสัญญาต่อให้ จึงไม่มีลักษณะเป็นค้ำประกันแต่มีลักษณะเป็นเพียงคำเสนอของผู้เช่าฝ่ายเดียว เมื่อโจทก์ผู้ให้เช่าปฏิเสธไม่ต่อสัญญาเช่าให้ จะถือว่าโจทก์ผิดสัญญาไม่ได้

โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยระงับการก่อสร้าง เพราะจำเลยก่อสร้างบ้านลงในที่ดินที่เช่าโดยไม่ขออนุญาตโจทก์และยังไม่ได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาล ถือว่าเป็นการแจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าก่อนแล้ว เมื่อจำเลยเพิกเฉยโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยได้แต่การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินต้องบอกกล่าวก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า การที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าภายหลังสิ้นกำหนดเวลาเช่าที่ได้ตกลงกันไว้ ถือได้ว่าหนังสือดังกล่าวเป็นหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดินโจทก์

คำถาม เอาไปเสียซึ่งเอกสารที่ตนเองมีส่วนเป็นเจ้าของเอกสารด้วย จะเป็นความผิดตาม ป.อ. มาตรา ๑๘๘ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๖๐/๒๕๕๖ ส. นำเงินที่จำเลยมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่ด้วยไปให้ ท. กู้ยืม หลังจาก ส. ถึงแก่ความตาย จำเลยได้รับมอบหมายให้ดูแลกิจการร้านของ ส. รวมทั้งตู้নিরภัยและสิ่งของต่าง ๆ ภายในตู้নিরภัย แม้จำเลยนำหนังสือสัญญา กู้ยืมเงินระหว่าง ส. กับ ท. ซึ่งอยู่ในตู้নিরภัยไป ไม่ว่าจะเอกสารนั้นเป็นต้นฉบับหรือสำเนา ก็ถือไม่ได้ว่าจำเลยเอาไปเสียซึ่งเอกสารของผู้อื่นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๘๘ เพราะจำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ส. และเป็นผู้ครอบครองเอกสารดังกล่าว

ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๘๘ บัญญัติว่า “ผู้ใดทำให้เสียหาย ทำลาย ซ่อนเร้น เอาไปเสีย หรือทำให้สูญหายหรือไร้ประโยชน์ซึ่งพินัยกรรมหรือเอกสารใดของผู้อื่น ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้อื่นหรือประชาชน ต้องระวางโทษ...” การที่จะเป็นความผิดตามบทบัญญัติดังกล่าวต้องได้ความว่า เป็นการเอาไปซึ่งเอกสารของผู้อื่น แต่เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยมีส่วนเป็นเจ้าของเอกสารดังกล่าวด้วย

การที่จำเลยเอาเอกสารไปจึงไม่เป็นความผิดตามมาตราดังกล่าว โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้อื่นหรือกองมรดกมีส่วนเป็นเจ้าของเอกสารดังกล่าวด้วยหรือไม่

คำถาม นำโซ่และกุญแจมาคล้องประตูด้านหน้าอาคาร แต่ยังมีทางเข้าออกอาคารได้อีก ๒ ทาง จะมีความผิดฐานพยายามหน่วงเหนี่ยวกักขังตาม ป.อ. มาตรา ๓๑๐ วรรคแรก หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๐๖/๒๕๕๖ อาคารพิพาทมีประตูเข้าออก ๓ ทาง วันเวลาเกิดเหตุตามฟ้อง ขณะที่โจทก์ร่วมและผู้เสียหายที่ ๒ ลูกจ้างโจทก์ร่วมอยู่ในอาคารพิพาท จำเลยนำโซ่มาคล้องและล็อกประตูบานคู่หน้าอาคารพิพาท โจทก์ร่วมจึงให้ผู้เสียหายที่ ๒ วิ่งออกไปทางประตูด้านหลังอาคารและให้จดทะเบียนรถคันที่จำเลยขับมา เห็นว่า การหน่วงเหนี่ยวมีความหมายว่าไม่ให้ผู้ถูกระงับไปจากที่แห่งหนึ่ง ส่วนการกักขังหมายความว่าไม่ให้ผู้ถูกระงับจำต้องอยู่ในที่แห่งหนึ่งเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารพิพาทยังมีทางเข้าออกนอกจากประตูด้านหน้าอาคารพิพาทอีก ๒ ทาง แม้จำเลยนำโซ่และกุญแจมาคล้องประตูด้านหน้าอาคารพิพาทก็ตาม แต่โจทก์ร่วมและผู้เสียหายที่ ๒ ยังมีทางเข้าออกอาคารพิพาทได้ ดังเห็นได้จากการที่โจทก์ร่วมให้ผู้เสียหายที่ ๒ วิ่งออกไปทางประตูด้านหลังอาคารไปจดทะเบียนรถคันที่จำเลยขับมา เป็นแต่เพียงไม่สะดวกเท่ากับการเข้าออกทางประตูด้านหน้าอาคารพิพาทเท่านั้น ดังนี้ การกระทำของจำเลยจึงไม่ทำให้โจทก์ร่วมและผู้เสียหายที่ ๒ ไม่สามารถออกจากอาคารพิพาทได้หรือจำต้องอยู่ในอาคารพิพาท อันเป็นการหน่วงเหนี่ยวกักขังโจทก์ร่วมและผู้เสียหายที่ ๒ จำเลยจึงไม่มีความผิดฐานพยายามหน่วงเหนี่ยวกักขัง

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์

บรรณาธิการ