

บทบรรณาธิการ

คำถาม เข้าใจโดยสุจริตว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนจึงตัดฟันต้นยางพาราในที่ดินที่ผู้อื่นเป็นผู้ปลูก ปรากฏภายหลังว่าตนมิใช่เจ้าของที่ดินพิพาท จะเป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๓/๒๕๕๗ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ไม่ยี่นต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่” และมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง บัญญัติว่า “เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น” ดังนั้น เจ้าของที่ดินพิพาทย่อมมีกรรมสิทธิ์ในต้นยางพาราซึ่งเป็นไม้นั้นที่ปลูกในที่ดินพิพาท

ตามคำฟ้องเป็นเรื่องและผู้เสียหายปลูกต้นยางพาราในที่ดินพิพาทจึงต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๓๑๐ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๓๑๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติไว้เช่นเดียวกับบทบัญญัติมาตรา ๑๔๕ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง กล่าวคือ **ต้นยางพาราที่ปลูกในที่ดินพิพาทตกเป็นของเจ้าของที่ดินพิพาท** มิใช่เจ้าของต้นยางพารา ส่วนเจ้าของที่ดินจะต้องใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นแก่เจ้าของต้นยางพาราหรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่ต้องไปเรียกร้องกันในทางแพ่งอีกส่วนหนึ่งต่างหาก เมื่อข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า **จำเลยทั้งสองเข้าใจโดยสุจริตว่าที่ดินพิพาทเป็นของตน** กรณีจึงเป็นเรื่องที่จำเลยทั้งสองสำคัญผิดในข้อเท็จจริง ซึ่งหากฟังได้ว่า จำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทจริง จำเลยทั้งสองก็ย่อมมีสิทธิที่จะทำให้เสียหายหรือทำลายต้นยางพาราซึ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของตนแล้วได้โดยไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์ตาม ป.อ. มาตรา ๓๕๘ แม้จำเลยทั้งสองรู้ว่าผู้เสียหายเป็นผู้ปลูกต้นยางพาราและปรากฏภายหลังว่าจำเลยทั้งสองมิใช่เจ้าของที่ดินพิพาท จำเลยทั้งสองก็ไม่มีผิด ทั้งนี้ ตาม ป.อ. มาตรา ๖๒

คำถาม หนี้ที่ประกันขาดอายุความแล้ว ผู้รับจำนองจะเรียกดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องบังคับจำนองได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๔๙/๒๕๕๗ ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๕ บัญญัติว่า “ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้” ซึ่งหมายความว่า ในกรณีที่หนี้ประกันหรือหนี้ประธานขาดอายุความแล้ว โจทก์ในฐานะผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับให้นำเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองมาชำระดอกเบี้ยที่ค้างย่อนหลังขึ้นไปเกินห้าปีไม่ได้เท่านั้น แต่บทบัญญัติดังกล่าวมิได้ห้ามโจทก์เรียกดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องบังคับจำนอง เพราะดอกเบี้ยภายหลังฟ้องนี้มีใช้ดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนอง ดังนั้น โจทก์จึงมีสิทธิบังคับให้จำเลยชำระดอกเบี้ยนับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปได้

คำถาม ภริยาฟ้องหย่าสามีอ้างเหตุว่าสามีมีความสัมพันธ์ฉันชู้สาวกับหญิงอื่นและร่วมประเวณีกันเป็นอาชญา ต่อมาทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยตกลงหย่าขาดจากกัน ศาลมีคำพิพากษาตามยอมและได้มีการจดทะเบียนหย่ากันแล้ว ภริยาจะมาฟ้องเรียกค่าทดแทนจากหญิงอื่นโดยอ้างว่าเป็นผู้ซึ่งเป็นเหตุแห่งการหย่าได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๔๓/๒๕๕๗ ภริยามีสิทธิเรียกค่าทดแทนจากหญิงอื่นที่มีความสัมพันธ์ฉันชู้สาวกับสามีได้โดยอาศัยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๒๓ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อศาลพิพากษาให้หย่ากันเพราะเหตุตามมาตรา ๑๕๑๖ (๑) ภริยาหรือสามีมีสิทธิได้รับค่าทดแทนจากสามีหรือภริยาและจากผู้ซึ่งได้รับการอุปการะเลี้ยงดูหรือยกย่องหรือผู้ซึ่งเป็นเหตุแห่งการหย่านั้น” ดังนั้น การที่โจทก์จะได้รับค่าทดแทนจากจำเลยได้จึงต้องเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาให้โจทก์และ น. หย่ากันเพราะเหตุที่ น. อุปการะเลี้ยงดูหรือยกย่องจำเลยฉันภริยามีชู้ หรือร่วมประเวณีกับจำเลยเป็นอาชญา เมื่อปรากฏว่าโจทก์กับ น. หย่ากันโดยทำสัญญาประนีประนอมต่อศาล แม้ศาลมีคำพิพากษาตามยอม การทำสัญญาประนีประนอมกันนั้นหาใช่การที่คู่ความยอมรับตามคำฟ้องและคำให้การกันไม่ จึงไม่ใช่กรณีที่ศาลพิพากษาให้หย่ากันเพราะมีเหตุหย่าตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๑๖ (๑) โจทก์จึงไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนจากจำเลยตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวได้และแม้บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๒๓ วรรคสอง จะให้สิทธิภริยาเรียกค่าทดแทนจากหญิงอื่นที่แสดงตนโดยเปิดเผยว่าตนมีความสัมพันธ์กับสามีในทำนองชู้สาว โดยไม่ต้องฟ้องหย่าสามีโดยอาศัยเหตุหย่าตามมาตรา ๑๕๑๖ (๑) ก็ตาม แต่ตามคำฟ้องของโจทก์หาได้บรรยายฟ้องโดยอ้างพฤติการณ์ว่าจำเลยแสดงตนโดยเปิดเผยว่า จำเลยมีความสัมพันธ์กับ น. สามีโจทก์ในทำนองชู้สาวไม่ จึงไม่ก่อให้เกิดประเด็นที่โจทก์จะนำสืบเกี่ยวกับข้อเท็จจริงดังกล่าว

คำถาม ให้เช่าตึกแถวมีกำหนด ๒๐ ปี โดยผู้เช่าต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถว ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ผู้ให้เช่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาหรือไม่ และข้อตกลงดังกล่าวมีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของเดิมหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 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 ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้นหาผลผูกพันไปถึงโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทจาก อ. เจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาด้วยไม่ ถึงแม้โจทก์จะรู้เห็นถึงการเช่าดังกล่าวและรับโอนตึกแถวพิพาทมา เมื่อ

ข้อเท็จจริงฟังยุติแล้วไม่ปรากฏว่าโจทก์ยินยอมผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวแทน อ. ที่จะให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาท อันจะถือได้ว่าโจทก์ตกลงชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๔ ซึ่งจะทำให้จำเลยที่ ๒ มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทที่เช่าต่อไป ข้อตกลงระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์

คำพิพากษานิติภาคที่ ๔๕๔/๒๕๕๒ เดิมที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ม. ที่ได้จำนองเป็นประกันหนี้ไว้แก่โจทก์ จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท เพื่อปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้างตลาดและจำเลยยินยอมยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้แก่บริษัท ม. แต่จำเลยมีสิทธิให้เช่าหรือให้เช่าช่วงตลาดและสิ่งปลูกสร้างโดยบริษัท ม. ตกลงให้สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่กำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้าง สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาโจทก์ได้รับโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้จากบริษัท ม.

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาท เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาระหว่างจำเลยกับบริษัท ม. ในขณะที่รับโอนที่ดินพิพาท สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาก็ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต

คำพิพากษานิติภาคที่ ๓๕๙/๒๕๒๖ ขณะโจทก์ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทแล้วแจ้งให้จำเลยขนย้ายออกไป เป็นระยะเวลาที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงและไม่มีการทำสัญญาใหม่ โจทก์ไม่เคยยินยอมให้เช่าต่อไป แม้จำเลยจะมีสัญญาต่างตอบแทนเป็นพิเศษกับเจ้าของเดิม สัญญานี้ก็ไม่อยู่ภายใต้บังคับ ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ จำเลยไม่มีสิทธิเอาข้อตกลงดังกล่าวมายกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับโจทก์ได้

คำพิพากษานิติภาคที่ ๒๙๔๐/๒๕๒๖ เมื่อสัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับเจ้าของเดิมสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าแล้ว ถึงหากจำเลยจะมีสัญญาต่างตอบแทนกับเจ้าของเดิมยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สัญญานั้นก็คงผูกพันเฉพาะคู่สัญญา โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องพิพาทคงรับมอบเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าตามสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ หากผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษนั้นด้วยไม่

คำพิพากษานิติภาคที่ ๒๔๒๒/๒๕๒๐ โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกพิพาท แม้นาย บ. เจ้าของเดิมทำสัญญาให้จำเลยเช่าห้องพิพาทที่กำหนด ๑๒ ปี คือทำสัญญา ๔ ฉบับ ๆ ละ ๓ ปี และสัญญาเช่าตึกพิพาทเป็นสัญญาต่างตอบแทนนอกเหนือจากการเช่าธรรมดา (เสียเงินช่วยค่าก่อสร้างตึก) เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาดังกล่าวที่มีกำหนด ๑๒ ปี

นั้นเป็นบุคคลสิทธิมีผลผูกพันจำเลยกับนาย บ. ซึ่งเป็นคู่สัญญากันเท่านั้น จึงมีผลใช้บังคับต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนตึกพิพาทได้เพียงสามปี แม้โจทก์จะทราบว่านาย บ. กับจำเลยมีข้อตกลงเข้ากันอยู่ ๑๒ ปีก็ตาม เมื่อโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทภายหลังกำหนดสามปีดังกล่าวแล้ว โจทก์ก็ไม่ผูกพันที่จะให้จำเลยเช่าต่อไป โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากตึกพิพาทได้

มีคำพิพากษากฎีกาที่ ๓๓๙/๒๕๒๐, ๖๓๓/๒๕๒๑, ๑๔๓๗/๒๕๑๕, ๒๐๗๗/๒๕๑๔, ๗๖๒/๒๕๐๘ วินิจฉัยเช่นกัน

แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ทำบันทึกตกลงกับผู้โอนยอมให้ผู้เช่า ๆ ต่อไปจนครบสัญญาเช่า ย่อมถือได้ว่าผู้รับโอนตกลงยินยอมผูกพันที่จะให้ผู้เช่า ๆ ต่อไปจนครบกำหนดตามสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่าอันเป็นบุคคลภายนอกได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าวแล้ว ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าที่ทำไว้แต่เดิม

คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๑๒๓/๒๕๒๒ เดิมที่พิพาทเป็นของ อ. ได้ให้จำเลยเช่าเพื่อปลูกตึกแถวกำหนดระยะเวลาเช่า ๑๕ ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วให้ตึกแถวที่สร้างขึ้นทั้งหมดตกเป็นของ อ. ตามเอกสารสัญญาหมาย จ.๑ โดยไม่ได้จดทะเบียน ต่อมา อ. ได้โอนขายที่พิพาทให้โจทก์ ขณะที่โจทก์ซื้อจาก อ. นั้นมีตึกแถวสี่ชั้น ๘ คูหา ที่จำเลยปลูกสร้างขึ้นตามสัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ อ. อยู่แล้ว ในการซื้อขายโจทก์ได้ทำบันทึกตกลงกับ อ. ผู้ขายว่ายอมให้จำเลยเช่าที่ดินแปลงนี้ต่อไปตามข้อผูกพันที่ อ. มีอยู่ต่อจำเลย ปรากฏตามเอกสารหมาย ล.๒ เห็นว่า สัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.๑ เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อันมีข้อตกลงเป็นลักษณะสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อโจทก์ได้รับโอนที่ดินมาโดยมีตึกแถวพิพาทปลูกอยู่ และโจทก์ได้ทำบันทึกตกลงกับ อ. ผู้ขายยอมให้จำเลยเช่าที่ดินแปลงนี้ต่อไปตามเดิมจนกว่าจะครบสัญญาและปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเดิมทุกประการตามเอกสารหมาย ล.๒ จึงถือได้ว่า โจทก์ได้ตกลงยินยอมผูกพันตนที่จะให้จำเลยอันเป็นบุคคลภายนอกซึ่งปลูกสร้างตึกพิพาทอยู่ในที่ดินก่อนที่โจทก์จะได้รับโอนที่ดินแปลงนี้มาเช่าอยู่ต่อไป และเมื่อจำเลยได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นแล้ว โจทก์ต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนระหว่าง อ. กับจำเลยที่ทำไว้เดิม

ศาลฎีกาปรับบทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทำสัญญาตกลงว่าจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกไฉ้ ท่านว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิจะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้โดยตรงได้

ในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น สิทธิของบุคคลภายนอกย่อมเกิดขึ้นตั้งแต่วันที่แสดงเจตนาแก่ลูกหนี้ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น”

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ