คำนำ

กรมที่ดินมีภารกิจหลักเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ โดยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง สำนักกฎหมายเป็นหน่วยงานสนับสนุนภารกิจหลักของ กรมที่ดิน ในด้านกฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาปรับปรุง แก้ไขกฎหมายต่างๆ ที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน การดำเนินคดีแพ่ง คดีอาญา คดีปกครอง การศึกษา วิเคราะห์ วิจัยกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ เพื่อกำหนดมาตรการหรือวิธีการในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมรัดกุม สะดวกแก่การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น ในโอกาสครบ ๑๑๒ ปี ของกรมที่ดิน สำนักกฎหมายจึงได้รวบรวมคำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับที่ดิน เล่ม ๑ (ตั้งแต่ พ .ศ. ๒๕๔๐ – ๒๕๔๘) และเล่ม ๒ (ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๘ – ๒๕๕๑) เพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่และเผยแพร่ต่อผู้ที่สนใจ

สำนักกฎหมาย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือรวมคำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับที่ดิน นี้จะเป็นประโยชน์สมตามเจตนารมณ์ที่ตั้งไว้และส่งผลดีต่อราชการกรมที่ดินสืบไป

สำนักกฎหมาย
กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	1
ประมวลกฎหมายที่ดิน	2-2
พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524	22-27
พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518	28-30
พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505	31-34
พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511	35-37
พระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. 2484	38
พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535	39
พระราชบัญญัติสวนป่า พ.ศ. 2535	39
พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539	40
พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518	41
พระราชบัญญัติล้มละลาย	42
ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286	43-46
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	47-49
พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504	50
พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507	50-51
พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517	52
ประมวลรัษฎากร	52-54
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	55-232
- การใช้สิทธิโดยไม่สุจริต มาตรา 5	55
- ลายพิมพ์นิ้วมือ มาตรา 9	55
- คนไร้ความสามารถ มาตรา 28	56
- บุคคลวิกลจริต มาตรา 30	57
- คนเสมือนไร้ความสามารถ มาตรา 34	57-58
- นิติบุคคล มาตรา 67	59
- ทรัพย์ มาตรา 137	59

หน้า

-	ส่วนควบ มาตรา 144	60-61
-	นิติกรรม มาตรา 149	62
-	โมฆะ มาตรา 150	63-64
-	การแสดงเจตนาลวง มาตรา 155	65-66
-	การให้สัตยาบันแก่โมฆียกรรม มาตรา 177	67
-	บังคับชำระหนี้ มาตรา 213	68
-	เพิกถอนการฉ้อฉล มาตรา 237	68-70
-	สิทธิยึดหน่วง มาตรา 241	71
-	สัญญาต่างตอบแทน มาตรา 369	72-73
-	สัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก มาตรา 374	74
-	มัดจำ มาตรา 378	75
-	เลิกสัญญา มาตรา 386	76-77
-	ผลของการเลิกสัญญา มาตรา 391	78-80
-	คำมั่นจะซื้อจะขาย มาตรา 454	81
-	สัญญาจะซื้อจะขาย มาตรา 456	82-97
-	ค่าธรรมเนียม มาตรา 457	98
-	ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่อง มาตรา 466	99-101
-	ความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง มาตรา 472	102
-	รอนสิทธิ มาตรา 475	102-103
-	ขายฝาก มาตรา 491	104-106
-	การขายทอดตลาด มาตรา 509	107
-	ให้ มาตรา 521	108
-	คำมั่นว่าจะให้ มาตรา 509	109
-	ถอนคืนการให้ มาตรา 535	110
-	เช่าทรัพย์ มาตรา 537	111-115
-	จำนอง มาตรา 702	116-123
-	บอกกล่าวบังคับจำนอง มาตรา 728	124

หน้า

-	จำนองระงับ มาตรา 744	124-126
-	บังคับดอกเบี้ยจำนอง มาตรา 745	127
-	ตัวแทน มาตรา 797	127-128
-	นายหน้า มาตรา 845	129
-	สัญญาประนีประนอมยอมความ มาตรา 850	129-131
-	การถอนทะเบียนบริษัทร้าง มาตรา 1246	132-133
-	หน้าที่ผู้ชำระบัญชี มาตรา 1250	134
-	การจดทะเบียนทรัพยสิทธิ มาตรา 1299	135-140
-	การเพิกถอนทะเบียน มาตรา 1300	141-143
-	สาธารณสมบัติของแผ่นดิน มาตรา 1304	144-153
-	ที่งอกริมตลิ่ง มาตรา 1308	154
-	การปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำ มาตรา 1310	154
-	การซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล มาตรา 1330	155
-	เจ้าของกรรมสิทธิ์ มาตรา 1336	156-157
-	ทางจำเป็น มาตรา 1349	158-162
-	เจ้าของรวม มาตรา 1364	163-164
-	เจ้าของรวมแบ่งทรัพย์สิน มาตรา 1364	165
-	สิทธิครอบครอง มาตรา 1367	166-174
-	การแย่งการครอบครอง มาตรา 1375	175
-	เปลี่ยนลักษณะการยึดถือ มาตรา 1381	176
-	ครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382	177-182
-	ภาระจำยอม มาตรา 1387	183-194
-	สิทธิอาศัย มาตรา 1403	195
-	สิทธิเหนือพื้นดิน มาตรา 1410	195
-	สิทธิเก็บกิน มาตรา 1418	196
-	สินบริคณฑ์	197

หน้า

-	สัญญาระหว่างสมรส มาตรา 1469	198
-	สินสมรส มาตรา 1474	199-202
-	การจัดการสินสมรส มาตรา 1480	203
-	หน้าที่อุปการะเลี้ยงดูบิดามารดา มาตรา 1564	204
-	ผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ มาตรา 1574	205-206
-	ผู้จัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์ มาตรา 1577	207
-	มรดก มาตรา 1599	207-208
-	กองมรดก มาตรา 1600	209
-	การเป็นทายาท มาตรา 1604	210
-	การถูกจำกัดมิให้รับมรดก มาตรา 1605	211
-	ตัดทายาทมิให้รับมรดก มาตรา 1608	212
-	การสละมรดก มาตรา 1612	212
-	ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่ในสมณเพศ มาตรา 1623	213-215
-	บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรอง มาตรา 1627	216
-	ทายาทโดยธรรม มาตรา 1629	216
-	ทายาทโดยธรรมลำดับเดียวกัน มาตรา 1633	217
-	รับมรดกแทนที่ มาตรา 1639	217
-	พินัยกรรม มาตรา 1655	218-221
-	ร้องขอตั้งผู้จัดการมรดก มาตรา 1713	222-224
-	ผู้จัดการมรดก มาตรา 1718	225-227
-	สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดก มาตรา 1719	228
-	ถอนผู้จัดการมรดก มาตรา 1729	229
-	การแบ่งปันทรัพย์มรดก มาตรา 1750	230
-	อายุความมรดก มาตรา 1754	231-232
ประมวลกฎหมายอาญา		233
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง		233-244
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา		245

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับ
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

มาตรา 5 ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

<u>คำพิพากษาฎีกา ที่ 8113/2546</u>

ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 5 บัญญัติรับรองถึงสิทธิของผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ดังนั้น สิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงหมายรวมถึงสิทธิครอบครองตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ด้วย เมื่อ พ. ได้ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองให้แก่จำเลย และจำเลยได้เข้าครอบครองทำประโยชน์โดยทำเป็นสวนผลไม้ปลูกต้นมะพร้าว กล้วย และมะม่วง พฤติการณ์แห่งคดีแสดงให้เห็นว่า พ ได้สละสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทและโอนที่ดินพิพาทโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่จำเลย จำเลยรับโอนมาโดยชอบ จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 59 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทและไม่มีอำนาจนำที่ดินพิพาทมาใช้ในการปฏิรูปเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 26 (4) แต่อย่างใด

มาตรา 8 การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก

มาตรา 9 ที่ดินที่ได้รับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วให้โอนกันได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7216/2542</u>

การโอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองก่อนเวลาที่ทางราชการจะออกใบจอง โดยการส่งมอบการครอบครองไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 8 วรรคสอง จึงไม่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา150

การโอนที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วโดยการส่งมอบการครอบครองมิได้เป็นการโอนสิทธิครอบครองตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 9 จึงไม่ตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับ
ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 8 บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี อำนาจหน้าที่ดังว่านี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบว งการเมืองอาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นหรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แ ต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและมิได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใด ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้ หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองซึ่งมีหน้าที่เป็นผู้ใช้หรือจัดหาประโยชน์ก็ได้ แต่ถ้าจะโอนต่อไปยังเอกชน ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ และถ้าจะนำไปจัดเพื่อประชาชนตามประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

การตราพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาตามวรรคสองให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 258/2547</u>

ที่ดินที่ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์ ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาย่อมตกเป็นของอธิบดีกรมที่ดินตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 แต่สำหรับทางสาธารณประโยชน์นั้น พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ฯ มาตรา 122 ได้บัญญัติให้กรมการอำเภอเป็นผู้มีหน้าที่ตรวจตรารักษา ซึ่งต่อมาได้โอนมาเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดินฯ มาตรา 62 วรรคสาม เห็นได้ว่าอำนาจในการกำหนดแนวเขตทางหรืออำนาจในการดูแลรักษาทางอันเป็นสาธารณประโยชน์ มิใช่เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินจำเลยและส่วนราชการของจำเลย เมื่อส่วนราชการของจำเลยไม่มีหน้าที่กำหนดให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์ การที่เจ้าพนักงานที่ดินประจำส่วนราชการของจำเลยได้รังวัดที่ดินและระบุว่าทางพิพาทเป็นทางสาธารณะตามที่ผู้ได้รับมอบอำนาจจากนายอำเภอหัวหินนำชี้และระวังแนวเขตที่ดินจึงถือไม่ได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

มาตรา 9 ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครอง หรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ห้ามมิให้บุคคลใด

(1) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่นสร้างหรือเผาป่า

(2) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ

(3) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

มาตรา 108 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 9 อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ฝ่าฝืนเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดินและหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในการกำหนดระเบียบต ามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการจะกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินนั้นให้แก่รัฐหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นด้วยก็ได้

มาตรา 108 ทวิ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 9 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคหนึ่งได้กระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคสองได้กระทำเป็นเนื้อที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีที่มีคำพิพากษาว่าผู้ใดกระทำความผิดตามมาตรานี้ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้าง ผู้แทน และบริวารของผู้กระทำความผิดออกไปจากที่ดินนั้นด้วย บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้ สัตว์พาหนะ ยานพาหนะ หรือเครื่องจักรกลใด ๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าว ให้ริบเสียทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3750/2540</u>

ที่ดินพิพาทยังไม่มีการขึ้นทะเบียนที่หลวงและยังไม่มีหนังสือสำคัญที่หลวงรับรองหรือยืนยันอาณาเขตที่แน่นอนไว้ เพียงแต่คณะกรรมการหมู่บ้านแจ้งความประสงค์จะกันเป็น ที่สาธารณะประจำหมู่บ้าน แสดงว่าที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นที่สาธารณประโยชน์มาแต่เดิมซึ่งหลังจาก ท. ผู้ใหญ่บ้านประกาศว่าต้องการให้ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณะแล้วก็ถูก ส. คัดค้าน แม้จะมีการไกล่เกลี่ยกัน ส. ก็ไม่ยินยอม และไม่ปรากฏว่า ส. ออกจากที่ดินพิพาทต่อมามีการสร้างวัดในที่ดินพิพาท อีกภริยาจำเลยซึ่งเป็นบุตร ส. ก็ทำการคัดค้านจนไม่สามารถสร้างวัดได้ แสดงว่านับแต่ ท. ประกาศจะให้ที่ดินพิพาทเป็น

ที่สาธารณะ ฝ่ายจำเลยทำการคัดค้านมาตลอด และยังไม่ได้มีการดำเนินคดีทางแพ่งพิสูจน์สิทธิในที่ดินพิพาทกันให้เสร็จเด็ดขาด เมื่อที่ดินพิพาทไม่เป็นที่สาธารณะ การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6432-6436/2540</u>

ที่ดินที่ทางราชการกำหนดเป็นเขตหวงห้ามไว้ใช้ในราชการทหารตามประกาศมณฑลนครราชสีมานั้น แม้จะกำหนดแนวอาณาเขตไว้ทั้งสี่ทิศแต่ก็มีเนื้อที่มากถึงประมาณ 11,011 ไร่เศษ หลักไม้แก่นที่อ้างว่าปักไว้ในระหว่างหลักมุมหักทุกระยะนั้น ก็ไม่ ปรากฏว่ามีผู้ใดยังเห็นปักอยู่ในบริเวณที่ดินพิพาท การกำหนดบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารก็ไม่ปรากฏว่ามีหลักแนวเขตปักไว้ทั้งการนำที่ดินดังกล่าวบางส่วนไปจดทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุก็ระบุอาณาเขตคร่าว ๆ การที่จะทราบว่าที่ดินส่วนใดเป็นพื้นที่ของมณฑลทหารบกที่ 21 ต้องมาจากการตรวจสอบรังวัดของเจ้าพนักงานที่ดิน ทางราชการเองก็ไม่ทราบว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ ดังนี้ แม้จะฟังว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ในความครอบครองดูแลของมณฑลทหารบกที่ 21 เมื่อจำเลยทั้งห้าเข้าครอบครองทำกินในที่พิพาทโดยสุจริตด้วยเข้าใจว่าตนเองมีสิทธิ จำเลยทั้งห้าจึงขาดเจตนาในความผิดฐานบุกรุก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4911/2541</u>

ความผิดฐานบุกรุกตาม ป.อ. มาตรา 365 (2), (3) ประกอบมาตรา 362 กฎหมายมุ่งลงโทษผู้ที่บุกรุกเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นไม่ใช่เป็นบทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินแต่อย่างใด

ส่วนการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืน ปที่ดิน มาตรา 9 (1) และมีโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง นั้น จะต้องเป็นการฝ่าฝืนนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับ คือวันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้นไป เมื่อพยานหลักฐานโจทก์ไม่มีน้ำหนักเพียงพอที่จะฟังว่า จำเลยที่ 1 ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ภายหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่96 มีผลใช้บังคับ จึงไม่อาจลงโทษจำเลยที่ 1 ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (1) ประกอบมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ได้

โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องด้วยว่าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายได้แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดแล้วจำเลยที่ 1 เพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ และพนักงานเจ้าหน้า ที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้จำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว จำเลยที่ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ฟ้องของโจทก์จึงขาดสาระสำคัญไม่ครบองค์ประกอบความผิดตาม ป. ที่ดินตามมาตรา 9 (1), 108 ที่จะลงโทษจำเลยที่ 1 ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 31/2542</u>

ป.ที่ดินฯ มาตรา 108 และมาตรา 108 ทวิ บัญญัติถึงผู้กระทำการฝ่าฝืนมาตรา 9 ออกเป็น 2 ช่วงระยะเวลา คือ หากผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 อยู่ก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนตามที่มาตรา 108 บัญญัติไว้ก่อน ผู้ฝ่าฝืนจึงมีความผิดตามมาตรา 108 แต่ถ้ากระทำการฝ่าฝืนมาตรา 9 ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้นไป ผู้ฝ่าฝืนตามมาตรา 108 ทวิ มีความผิดทันที

โจทก์ฟ้องเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2533 จำเลยปลูกบ้านในที่ดินสาธารณประโยชน์ตามฟ้อง อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งประชาชนใช้ร่วมกันและเป็นที่ของรัฐ ขอให้ลงโทษตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 9, 108, 108 ทวิ เมื่อได้ความว่าจำเลยปลูกบ้านตามฟ้องก่อนอาจเป็นความผิดตามมาตรา 9, 108 และโจทก์ได้อ้างมาตรา 108 มาด้วย แต่โจทก์ไม่ได้บรรยายถึงข้อเท็จจริงดังเช่นที่ปรากฏในทางพิจารณามาในฟ้อง จึงไม่ใช่เรื่องที่โจทก์ประสงค์ให้ลงโทษตาม ป.วิ.อ. มาตรา 192 วรรคสี่ จึงไม่อาจลงโทษจำเลยตามมาตรา 108 ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5029/2542</u>

การยกที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับแผ่นดินนั้น หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือแล้ว ต้องมีการแสดงเจตนาตอบรับการยกให้จากรัฐโดยอย่างน้อยต้องทำเป็นหนังสือตอบรั บหรือเข้าไปครอบครองใช้สอยทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับการยกให้ เมื่อไม่ปรากฏว่า ก ได้ทำเป็นหนังสือยกที่ดินพิพาทให้แก่ส่วนราชการของรัฐหน่วยใดเมื่อใดหรือส่วนราชการของรัฐหน่วยใดได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ใช้ที่ดินพิพาทคงได้ความว่า พ.ศ. 2533 จำเลยขอเลขที่บ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินพิพาทไม่ได้ จึงได้ร้องเรียนต่อทางราชการ ทางราชการจึงดำเนินการตรวจสอบที่ดินพิพาทซึ่งมีบ้านจำเลยปลูกอาศัยและขอออกเลขที่บ้านหลังดังกล่าวจึงมีการอ้างว่า ถ ยกที่ดินพิพาทให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว ทั้ง ล ซึ่งเคยเป็นผู้ใหญ่บ้านและเป็นกำนันตำบ ลหนองอิรุณเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้ปกครองดูแลที่ดินพิพาทย่อมต้องรู้ว่าที่ดินใดเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ ล . ก็มิได้ดำเนินการอย่างใดเพื่อให้เห็นว่าที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ดังอ้างเลย จึงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อจำเลยได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยปลูกต้นมะพร้าวและมะขามเทศมาตั้งแต่ พ .ศ. 2495 และปลูกบ้านอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทเมื่อ พ .ศ. 2530 จึงเป็นการที่จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์และอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทไม่เป็นการบุกรุก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2068/2543</u>

จำเลยก่อสร้างระเบียงรุกล้ำทางเดินเท้าโดยทำพื้นเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กและมีหลังคาอะลูมิเนียมปกคลุม เป็นการยึดถือครอบครองและทำให้เสียหายทำให้ไร้ประโยชน์ซึ่งทางเดินเท้า เป็นความผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นกรรมเดียวเป็นความผิดต่อกฎหมายหลายบท เมื่อลงโทษฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ตาม ป .อ. มาตรา 360 ซึ่งเป็นบทที่มีโทษหนักที่สุดแล้ว จึงไม่อาจอาศัยบทเบาตาม ป .ที่ดินฯ มาต รา 108 ทวิ วรรคสองมาบังคับให้จำ เลยและบริวารออกจากที่ดินที่เข้ายึดถือครอบครองได้ เพราะ ป. มาตรา 360 ไม่ได้บัญญัติข้อบังคับดังกล่าวไว้

พนักงานสอบสวนได้แจ้งข้อหาให้จำเลยทราบโดยสรุปว่าจำเลยก่อสร้างบ้านรุกล้ำที่สาธารณะ จำเลยย่อมเข้าใจและทราบได้ดีว่าที่ดินที่ถูกกล่าวหาว่าก่อสร้างอาคารรุกล้ำคือที่ดินที่อยู่ติดกับอาคารของจำเลย จึงถือว่ามีการสอบสวนในความผิดดังกล่าวโดยชอบแล้ว โจทก์บรรยายฟ้องมาครั้งแรกผิดหลงและขอแก้ไขเพิ่มเติมฟ้องเป็นความบกพร่องของโจทก์ ไม่ทำให้การสอบสวนที่ชอบแล้วกลับกลายเป็นไม่ชอบไปได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2565/2543</u>

ที่ดินที่จำเลยซื้อจาก พ. เป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีรูปแผนที่แสดงอาณาเขตและเขตติดต่อไว้อย่างชัดแจ้ง การซื้อขายได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยย่อมทราบเป็นอย่างดีว่าที่ดินที่ซื้อด้านทิศตะวันตกติดทางสาธารณะประโยชน์มิใช่ ที่รกร้างว่างเปล่า เมื่อจำเลยปลูกสร้างบ้านและอาคารโรงงานล้ำเข้าไปในทางสาธารณะประโยชน์จึงเป็นการกระทำโดยเจตนาเพื่อจะยึดถือครอบครองทางสาธารณประโยชน์เป็นของตนเอง จึงมีความผิดตาม ป.ที่ดินฯ

ข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในทางพิจารณารับฟังได้ว่าตามวันเวลาเกิดเหตุในฟ้องจำเลยยังยึดถือครอบครองที่พิพาทอันเป็นความผิดอยู่ ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่ตรงกับข้อเท็จจริงที่กล่าวในฟ้อง ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาลงโทษจำเลยได้หาใช่ข้อเท็จจริงในทางพิจารณาแตกต่างจากข้อเท็จจริงดังที่กล่าวในฟ้อง อันเป็นสาระสำคัญที่จะต้องพิพากษายกฟ้อง

จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐหลังจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 มีผลใช้บังคับแล้ว ซึ่งตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 9(1) ประกอบ มาตรา 108 ทวิ บัญญัติให้การเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐ เป็นความผิดในทันทีที่เข้าไปยึดถือครอบครองโดยไม่จำต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและมีคำสั่งให้จำเลยปฏิบัติตามเสียก่อน โจทก์ไม่ได้บรรยายข้อความดังกล่าวไว้ก็ไม่ทำให้ฟ้องโจทก์ขาดองค์ประกอบความผิด

จำเลยเริ่มเข้ายึดถือครอบครองที่พิพาทตั้งแต่ปี 2523 เป็นต้นมา อันถือเป็นวันเริ่มต้นกระทำความผิดก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าหลังจากนั้นจำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่พิพาทตลอดมา จึงเป็นความผิดต่อเนื่องอยู่ทุกขณะ ตราบเท่าที่จำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่พิพาทอยู่ เมื่อโจทก์ฟ้องยังไม่เกิน 10 ปีนับแต่วันกระทำความผิด คดีจึงไม่ขาดอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2751/2545</u>

ในคดีก่อน ย มารดาโจทก์ ฟ้องจำเลยอ้างว่านายอำเภอประกาศหวงห้ามที่ดินซึ่งไม่ชอบด้วย พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ทำให้การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไม่ชอบและขอให้เพิกถอนประกาศและหนังสือสำคัญดังกล่าว โดยจำเลยในคดีก่อนให้การว่า ย ไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาท และที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินหวงห้ามที่ได้ขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุแล้ว ศาลฎีกาพิพากษาถึงที่สุดว่า ย ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทหลังจาก ป ที่ดินฯ ใช้บังคับ ย. จึงไม่ได้สิทธิครอบครองทั้งการครอบครองของ ย. มิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องห้ามตามที่ดินฯ มาตรา9 ย. ไม่มีอำนาจฟ้อง ฉะนั้น การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้สืบสิทธิจาก ย . มาฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้อีก จึงเป็นการรื้อร้องฟ้องกันอีกในประเด็นที่ได้วินิจฉัยโดยอาศัยเหตุเดียวกัน เป็นฟ้องซ้ำ ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 148

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3314/2545</u>

จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองคลองสาธารณะอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน โดยใช้เสาคอนกรีตปักปิดขวางช่วงปากคลอง 3 ต้น และถัดจากปากคลองอีก 3 ต้น ทำให้ประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์สัญจรไปมาในคลองเพื่อออกสู่แม่น้ำได้ การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานยึดถือครอบครองสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน และฐานทำให้เสียทรัพย์

ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ อันเป็นการกระทำกรรมเดียวผิดต่อกฎหมายหลายบท เมื่อลงโทษฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ตาม ป.อ. มาตรา 360 ซึ่งเป็นบทที่มีโทษหนักที่สุดแล้ว จึง ไม่อาจอาศัยบทเบาตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง มาบังคับให้จำเลยและบริวารออกจากบริเวณที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองตามที่โจทก์ขอได้ เพราะ ป.อ. มาตรา 360 มิได้บัญญัติข้อบังคับดังกล่าวไว้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 548/2546</u>

การได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐ ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 9 ไม่ได้บัญญัติให้โอนกันได้ และไม่มีบทกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใดกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิหรืออำนาจตลอดจนวิธีดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเป็นการหาประโยชน์ในที่ดินของรัฐให้บุคคลอื่นได้ การอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐในกรณีดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่ออนุญาตให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นการเฉพาะตัวเท่านั้น การที่ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการฝ่าฝืน ป. ที่ดินฯ มาตรา 9 อาจถูกเพิกถอนใบอนุญาตได้เนื่องจากตามเงื่อนไขการอนุญาตให้ระเบิดและย่อยหินระบุให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการด้วยตนเอง จะให้ผู้อื่นดำเนินการหรือโอนสิทธิให้ผู้อื่นไม่ได้ หากผู้รับโอนเข้าไปทำประโยชน์หรือใช้ที่ดินของรัฐโดยระเบิดและย่อยหินเอง โดยไม่ได้รับอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา9 อาจมีความผิดตามมาตรา108 ทวิ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองทำสัญญาซื้อขายหินกับโจทก์ในสภาพสังหาริมทรัพย์ แต่ให้โจทก์เป็นผู้ระเบิดและย่อยหินเองได้นั้น เป็นการทำสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย และข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดหินและย่อยหิน ในเมื่อโจทก์กับจำเลยทั้งสองมีเจตนาที่แท้จริงจะโอนสิทธิตา มใบอนุญาตระเบิดและย่อยหินแก่กัน สัญญาดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะทั้งกรณีหาใช่การให้สัมปทานตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 12 ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 20/2547</u>

ที่ดินที่จำเลยครอบครองอยู่เป็นที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน เจ้าพนักงานได้มีคำสั่งเป็นหนังสือให้จำเลยออกจากที่ดินของตนครอบครองอยู่ภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อครบกำหนดแล้วจำเลยยังไม่ออกจากที่ดินดังกล่าว แม้จำเลยจะเชื่อโดยสุจริตในขณะเข้าครอบครองว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของตนและที่ดินดังกล่าวมิใช่ที่ดินสาธารณประโยชน์ก็ตามการกระทำของจำเลยก็เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9 (1) และ 108 ทวิ วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1399/2548</u>

ความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินโดยไม่ได้รับอนุญาตย่อมมีขึ้นตั้งแต่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองและยังคงมีอยู่ตลอดเวลาที่จำเลยครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์อยู่ เมื่อปรากฏว่า ขณะที่โจทก์ฟ้องจำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอยู่ ดังนั้น แม้จำเลยจะครอบครองมานานเกิน 10 ปี คดีของโจทก์ไม่ขาดอายุความ

มาตรา 27 ตรี เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 8 แห่งพระราช

บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 27 ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อมาจนถึงวันทำการสำรวจรังวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา 59 ทวิ ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2127/2542</u>

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก พ . ซึ่งก่อนหน้านี้ พ .ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อเนื่องตลอดมา เมื่อมีการประกาศกำหนดท้องถิ่นและวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินโจทก์ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 27 ตรี เนื่องจากโจทก์เดินทางไปประกอบอาชีพที่อื่น แต่โจทก์ได้ไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อนำสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดินเมื่อมีการเดินสำรวจแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ให้รออยู่ก่อน ครั้นเมื่อไปพบตามกำหนดก็ได้รับการเดินสำรวจแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ให้รออยู่ก่อน ครั้นเมื่อไปพบตามกำหนดก็ได้รับแจ้งว่าหมดโครงการเดินสำรวจแล้ว แสดงว่าเหตุขัดข้องซึ่งทำให้ไม่มีการสำรวจรังวัดที่ดินพิพาทตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ มิใช่เป็นความผิดของโจทก์ ดังนั้น การที่โจทก์ได้นำเจ้าพนักงานที่ดินไปทำการรังวัดที่ดินพิพาทเพื่อขอออกโฉนดย่อมถือได้ว่าโจทก์ยั งประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินพิพาทและเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ซึ่งยังไม่พ้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดการขอออกโฉนดที่ดินของโจทก์จึงเป็นกรณีผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองสามารถขอออกโฉนดเป็นการเฉพาะรายได้ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 59 ทวิ วรรคหนึ่ง

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ .ศ. 2518 ไม่ได้ยกเลิกสิทธิในที่ดินตาม ป. ที่ดินฯ แต่อย่างใด เมื่อโจทก์ดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดโดยจำเลยที่ 2 ได้มีหนังสือแจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้

แจ้งการครอบครองว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้และเห็นควรออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดตรวจสอบรายละเอียดและดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้วจึงไม่มีเหตุที่จำเลยทั้งสองจะปฏิเสธไม่ยอมออกโฉนดที่ดินพิพาทเพียงเพื่อให้โจทก์ไปดำเนินการขอเอกสารสิทธิในที่ดินพิพาทตาม ระเบียบ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ อีกเพราะโจทก์มีสิทธิดำเนินการตาม ป. ที่ดินฯ ได้อยู่แล้ว

มาตรา 31 โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(2) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6855/2541</u>

บทบัญญัติมาตรา 31 แห่ง ป. ที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่42263 มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 31 ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกันมีกำหนด 10 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตาม ป. ที่ดิน มาตรา 31 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150

โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์มรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 และ 1755 มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1708 และ 1709 จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา 1710

จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 42264 ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตาม.ป.พ.มาตรา 1608 วรรคท้าย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6532/2544</u>

บทบัญญัติ ป. ที่ดินฯ มาตรา 31 มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่มิได้ปล่อยให้เป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้นโจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใด อันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครอง กันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจ งใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาที่ซื้อขายกัน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อจะขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155

โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1375 วรรคสอง

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน และสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 และมาตรา 155 โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

มาตรา 94 บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7200/2540</u>

ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกกับจำเลย ซึ่งตามกฎหมายเจ้ามรดกและจำเลยต่างมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมกันคนละครึ่ง เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาทให้ จสามีของโจทก์ที่ 1 เพียงหนึ่งในสี่ส่วนของเนื้อที่ทั้งหมด ไม่เกินไปจากส่วนที่เจ้ามรดกเป็นเจ้าของ จึงอยู่ในอำนาจของเจ้ามรดกที่จะทำพินัยกรรมได้ ข้อกำหนดแห่งพินัยกรรมในส่วนนี้จึงมีผลบังคับตามกฎหมาย

ขณะทำพินัยกรรมไม่ปรากฏว่าเจ้ามรดกทราบว่า จ สามีของโจทก์ที่1 ซึ่งเป็นคนต่างด้าวไม่มีทางได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยเนื่องจากเจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวเช่นเดียวกันเคยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ซื้อที่ดินในประเทศไทยมาก่อน จึงเข้าใจว่า จ . คงขออนุญาตรับมรดกในส่วนของที่ดินพิพาทได้เช่นเดียวกันทั้งตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 86 ก็บัญญัติให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ตามสนธิสัญญาต่าง ๆ และได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งแม้ จ . จะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือครองที่ดินได้ จ. ก็ยังมีสิทธินำที่ดินพิพาทซึ่งรับมรดกมาจำหน่ายจ่ายโอนได้ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 94 ดังนี้ พินัยกรรมของเจ้ามรดกจึงมิได้มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ไม่เป็นโมฆะ

แม้จำเลยจะเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก แต่เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้ผู้อื่นทั้งหมดโดยจำเลยไม่ได้รับมรดกเลย จำเลยจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกตาม ป .พ.พ. มาตรา 1608 วรรคท้าย ไม่อยู่ในฐานะเป็นทายาทของเจ้ามรดกที่ยกอายุความ10 ปี ตามมาตรา 1755 มาใช้ยันต่อ จ. ผู้รับพินัยกรรมและโจทก์ทั้งสี่ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของ จ. ได้

มาตรา 60 ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

บทบัญญัติในมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดินฯ เป็นเพียงการกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น แม้จะมีข้อกำหนดไว้ว่าเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งการอย่างไรแล้ว ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่งก็ตาม แต่ข้อกำหนดดังกล่าวคงเป็นเพียงการกำหนดขั้นตอนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติภายหลังจากที่ได้สั่งการไปแล้ว คือหากมีการฟ้องคดีต่อศาลก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินรอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด เมื่อการใดก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไปฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งแล้ว แต่กรณีหาใช่เป็นเงื่อนไขในการฟ้องคดีต่อศาลไม่ ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวก็มิได้มีข้อห้ามมิให้ฟ้องคดีหากมิได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติดังกล่าวก่อน ด้วย ดังนั้น เมื่อโจทก์ทั้งสองถูกโต้แย้งสิทธิตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 386/2541</u>

โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้โดยไม่มีกำหนดอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1142/2541</u>

อายุความ 1 ปี เกี่ยวกับการละเมิดตาม ป .พ.พ. มาตรา 448 วรรคหนึ่ง ใช้บังคับเฉพาะกรณีผู้ต้องเสียหายฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเกิดแต่มูลละเมิด แต่คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ดำเนินการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ ฉะนั้น ตราบใดที่จำเลยที่ 1 ยังไม่ดำเนินการให้โจทก์โดยปราศจากข้ออ้างตามกฎหมาย โจทก์ย่อมฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ดำเนินการตามคำขอของโจทก์ได้ เพราะสิทธิฟ้องร้องของโจทก์ย่อมมีอยู่ตลอดไปตราบเท่าที่จำเลยที่ 1 ยังไม่ดำเนินการรังวัดทำแผนที่ให้

แม้ที่ดินพิพาทจะอยู่ภายในเขตของนิคมสหกรณ์บ้านไร่ จำเลยที่ 4 ก็ตาม แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งยังไม่ถูกยกเลิกเพิกถอนหรือถูกนิคมสหกรณ์บ้านไร่ขอกันเป็นแนวเขตชานคลองมาก่อนที่โจทก์จะยื่นคำขอรังวัดที่ดินพิพาท ประกอบกับโจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อนและโจทก์ไม่ได้เป็นสมาชิกของนิคมจึงเชื่อได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของโจทก์ไม่ใช่ที่ดินของรัฐ ซึ่งรัฐบาลไม่มีอำนาจนำไปจัดตั้งเป็นนิคมตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 มาตรา 6 หรือให้กรมส่งเสริมสหกรณ์จำเลยที่ 5 มีอำนาจปฏิบัติการเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ สำหรับบำรุงส่งเสริมกิจกรรมและการจัดทำสิ่งก่อสร้างอันเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของนิคมตามมาตรา 14 ได้ การที่จำเลยที่ 1 อ้างว่าไม่สามารถดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้เพราะจะต้องกันเขตชานคลองสหกรณ์หรือคลองลัดแสมดำจากกึ่งกลางคลองเป็นรัศมี 40 เมตร จึงเป็นข้อกล่าวอ้างที่ไม่มีกฎหมายสนับสนุน

บทบัญญัติใน ป. ที่ดิน มาตรา 60 วรรคหนึ่ง ให้ดุลพินิจพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจำเลยที่ 1 ที่จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบหรือไม่ก็ได้ มิได้บังคับว่า จำเลยที่ 1 จะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบทุกกรณี บทบัญญัติดังกล่าวจึงมิใช่เป็นกรณีที่มีกฎหมายให้ฝ่ายบริหารวินิจฉัยข้อพิพาทก่อน

และไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบแล้วโจทก์ไม่ยินยอมให้สอบสวนเปรียบเทียบแต่อย่างใด โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลโดยตรงได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8793/2543</u>

บทบัญญัติมาตรา 60 แห่ง ป.ที่ดินฯ เป็นเพียงการกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น แม้จะมีข้อกำหนดไว้ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งการอย่างไรแล้ว ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่งก็ตามแต่ข้อกำหนดดังกล่าวคงเป็นเพียงการกำหนดขั้นตอนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติภายหลังจากที่ได้สั่งการไปแล้ว คือหากมีการฟ้องคดีต่อศาลก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินรอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่ง หาใช่เป็นเงื่อนไขในการฟ้องคดีต่อศาลไม่ ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวก็มิได้ห้ามมิให้ฟ้องคดีหากมิได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ดังที่บัญญัติห้ามไว้ในกฎหมายอื่น ดังนั้น เมื่อโจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4725/2545</u>

แม้โจทก์จะบรรยายคำฟ้องโดยตั้งประเด็นกล่าวหาว่า จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โดยการสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีผู้คัดค้านในทำนองให้รับผิดฐานละเมิด แต่ในคำฟ้องของโจทก์คงบรรยายฟ้องลอย ๆ ว่าจำเลยที่ 2 ไม่พิจารณาหลักฐานให้รอบคอบถูกต้องชัดเจนโดยไม่ได้บรรยายข้อเท็จจริงโดยชัดแจ้งว่าจำเลยที่ 2 พิจารณาหลักฐานไม่รอบคอบอย่างไร กระทำโดยประมาทปราศจากความระมัดระวังอย่างไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งคำขอท้ายคำฟ้องโจทก์ขอเพียงให้ศาลพิพากษาว่าคำสั่งของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี ไม่ชอบด้วยกฎหมายและให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว กับให้จำเลยทั้งสองออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1020 ให้แก่โจทก์ ถือไม่ได้ว่าโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองให้รับผิดฐานละเมิด แต่มีลักษณะเป็นการโต้แย้งคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 60 ซึ่งโจทก์ชอบที่จะดำเนินการตามขั้นตอนตามที่ ป. ที่ดินฯ มาตรา 60 กำหนด ด้วยการฟ้อง ช. ผู้คัดค้าน โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่ 2

ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา60 บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบถ้าตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสั่งการไปตามที่เห็นสมควร จำเลยที่ 2 จึงมีอำนาจสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ ช. ผู้คัดค้านได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5509/2545</u>

โจทก์กับจำเลยทั้งสี่พิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนเปรียบเทียบแล้วมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่จำเลยทั้งสี่ ตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 60 เมื่อจำเลยทั้งสี่ได้รับโฉนดที่ดินแล้วอาจมีการโอนที่ดินพิพาทต่อไป ซึ่งหากศาลพิพากษาในภายหลังว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์อาจได้รับความเสียหาย กรณีมีเหตุสมควรกำหนดวิธีการคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ในระหว่างพิจารณา ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 264

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2687/2548</u>

คำสั่งศาลชั้นต้นที่กำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า โจทก์ฟ้องคดีภายใน 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือไม่ เป็นการกำหนดประเด็นในเรื่องอำนาจฟ้องของโจทก์ตามข้อต่อสู้ของจำเลยที่ให้การปฏิเสธว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเพราะฟ้องคดีเกินกำหนดเวลา เมื่อศาลชั้นต้นเห็นว่าแม้จะฟ้องคดีเกินกำหนดเวลา 60 วัน โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องโดยไม่มีผลให้ฟ้องโจทก์เสียไป ศาลชั้นต้นจึงมีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยซึ่งข้อกฎหมายดังกล่าวเพื่อปรับแก่ข้อเท็จจริงในคดีได้ หาได้เป็นการวินิจฉัยนอกประเด็นไม่

มาตรา 61 เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้านคณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานที่ดินฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวนในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดแจ้งและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 79/2542</u>

คดีก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยที่1 ว่าจำเลยที่1 นำเจ้าพนักงานรังวัดออกโฉนดที่ดินเลขที่8430 ทับที่ดินพิพาทของโจทก์ และศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ แต่โจทก์ไม่ได้ฟ้องขอให้เพิกถอนโฉนด กลับให้จำเลยที่ 1 โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงบังคับตามคำขอไม่ได้ พิพากษายกฟ้องและคดีถึงที่สุดแล้ว คดีนี้โจทก์ฟ้องจำเลยที่1 อีก แม้คำขอท้ายฟ้องจะขอให้ห้ามจำเลยที่1 มิให้เข้ามายุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทของโจทก์ตลอดไปก็ตาม แต่ตามคำฟ้องก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ได้เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทอีกภายหลังจากศาลชั้นต้นวินิจฉัยคดีก่อนแล้ว การที่โจทก์ขอให้ห้ามจำเลยที่ 1 มิให้เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท ก็ต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ จึงเป็นประเด็นที่ต้องวินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกันกับคดีก่อน คดีเกี่ยวกับจำเลยที่ 1 จึงเป็นฟ้องซ้ำกับคดีก่อนต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 148

จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ได้ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายในเขตจังหวัดตามที่ป.ที่ดินฯ มาตรา 61 (2) การเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทจึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของจำเลยที่ 2 เมื่อโจทก์มีหนังสือร้องขอให้จำเลยที่ 2 ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกทับที่ดินพิพาทของโจทก์ แต่จำเลยที่ 2 ไม่ดำเนินการให้ ย่อมถือได้ว่าสิทธิของโจทก์ถูกจำเลยที่ 2 โต้แย้งแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 544/2542</u>

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่ได้มีการออก น.ส.3 ก. ของที่ดินพิพาทว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 เป็นผู้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การออกหนังสือ น.ส.3 ก. ดังกล่าวจึงไม่ชอบและคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 61 เมื่อจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท จำเลยที่ 6 ผู้รับโอนสิทธิต่อจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 จึงไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 และจำเลยที่ 7 ผู้รับโอนสิทธิครอบครองจากจำเลยที่ 6 ในที่ดินพิพาทก็ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ 6 ซึ่งเป็นผู้โอน

การได้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้วและสิทธิที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ เมื่อ น.ส.3 ก. ออกโดยไม่ชอบ จำเลยที่ 7 จะอ้างสิทธิใด ๆ ที่เกิดจากเอกสารที่ออกโดยไม่ชอบหาได้ไม่

การออก น.ส.3 ก. ของที่ดินพิพาทโดยคลาดเคลื่อน ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้ตามกฎหมายนั้น โจทก์ชอบที่จะดำเนินการออก น.ส.3 ก. ในที่ดินพิพาทตามสิทธิของโจทก์แต่จะบังคับให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ซึ่งไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทโอนสิทธิครอบครองให้โจทก์ไม่ได้ ส่วนการขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยที่ 7 ออกจาก น.ส.3 ก. แล้วใส่ชื่อโจทก์ลงในทะเบียน น.ส.3 ก. แทน จะแปลว่าเป็นการขอให้บังคับให้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6597/2542</u>

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หาตกเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1378

ขณะออกโฉนดที่ดินจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้จำเลยที่ 1 โดยคลาดเคลื่อน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 61 เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นจำเลย จึงพิพาทให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนโฉนดที่ดินไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7672/2544</u>

ก. ยกที่ดินพิพาทให้จำเลย จำเลยจึงได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยมิได้คัดค้านในกรณีที่โจทก์แจ้งการครอบครองที่ดิน สค.1 ก็ดี หรือขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทั้งแปลงรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้ไปด้วยก็ดี อาจเป็นไปได้ว่าจำเลยไม่ทราบเรื่องหรือไม่เข้าใจ เพราะโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินส่วนใหญ่และเป็นผู้ไปดำเนินการเองโดยไม่บอกกล่าวให้จำเลยทราบ ถึงกระนั้นจำเลยก็ยังคงครอบครองที่ดินส่วนที่พิพาทมาตลอดจนถึงปัจจุบัน การที่โจทก์ไปขอออกโฉนดที่ดินโดยรวมเอาที่ดินพิพาทเข้าไปด้วยนั้น หาเป็นเหตุให้สิทธิของจำเลยเหนือที่ดินส่วนที่พิพาทที่มีอยู่แล้วโดยสมบูรณ์เสียไปไม่

ที่จำเลยฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้จำเลยเข้าชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์นั้น โจทก์ไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมในอันที่จะต้องปฏิบัติต่อจำเลย แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินเฉพาะส่วนที่พิพาทคือส่วนที่ขีดเส้นสีเขียวตามแผนที่พิพาทเป็นของจำเลย การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้เข้าไปด้วย จึงเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกามีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ทับที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้เสียได้ตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 61 และเมื่อเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบแล้ว จำเลยจะขอให้ใส่ชื่อจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์ในโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบหาได้ไม่เป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินเองตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ใน ป.ที่ดินฯ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1642/2545</u>

คดีก่อน ส . เป็นโจทก์ฟ้องอธิบดีกรมที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดิน โดยขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ 15865 ซึ่งต่อมาคู่ความในคดีดังกล่าวตกลงประนีประนอมยอมความกันได้ ส่วนคดีนี้โจทก์มาฟ้องจำเลยในฐานะผู้ว่าราชการจังหวัดโดยอ้างเหตุผลเดียวกันว่า การออกโฉนดที่ดินเลขที่ 15865 ไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะออกทับที่ดินของ ส . เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ในฐานะผู้ซื้อที่ดินพิ พาทจาก ส . โจทก์จึงเป็นผู้สืบสิทธิในที่ดินพิพาทต่อจาก ส . ซึ่งเป็นโจทก์ในคดีก่อนอันเป็นการฟ้องอธิบดีกรมที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 61 แม้ต่อมามีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอน

โฉนดที่ดินที่ออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่การที่โจทก์ฟ้องจำเลยคดีนี้ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามบทกฎหมายดังกล่าว ถือได้ว่าโจทก์ฟ้องพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 61 รายเดียวกันนั่นเอง โจทก์และจำเลยจึงเป็นคู่ความเดียวกันและต้องผูกพันตามคำพิพากษาตามยอมในคดีก่อนตาม ป .วิ.พ. มาตรา 145 ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องจำเลยคดีนี้ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 15865 ออกทับที่ดินของ ส. อีก อันเป็นเหตุอย่างเดียวกันกับคดีก่อนซึ่งมีคำวินิจฉัยมาแล้ว จึงเป็นฟ้องซ้ำตาม ป.วิ.พ. มาตรา 148 โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1564/2548</u>

การได้สิทธิตาม ป .พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดิน ที่ได้จดทะเบียนแล้วและที่ดินที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ เมื่อได้ความว่าโจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 โดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินรวมไปถึงที่ดินพิพาท จำเลยจดทะเบียนรับโอนที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาท และจำเลยครอบครองที่ดิ นพิพาทตลอดมา แต่การออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่ง ต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 กลับไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ดังนี้ โจทก์จะอ้างสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ซึ่งคลาดเคลื่อนไปหาได้ไม่

ป. ที่ดินฯ มาตรา 61 วรรคหนึ่ง ให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายใช้อำนาจบริหารในการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียได้ เมื่อคดีมาสู่ศาลและศาลเห็นว่าโฉนดที่ดินที่ออกโดยคลาดเคลื่อน ศาลก็มีอำนาจพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินในส่วนที่ออกโดยคลาดเคลื่อนได้ มาตรา 61 วรรคแปด กำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาถึงที่สุดไว้แล้ว ศาลไม่จำต้องพิพากษาบังคับให้คู่ความไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดอีก

มาตรา 69 ทวิ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ยโดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป ในกรณีมีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5244/2545</u>

ป. ที่ดินฯ มาตรา 69 ทวิ วรรคห้า เป็นบทบัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนไกล่เกลี่ยเพื่อให้การรังวัดสอบเขต และการออกโฉนดตามแนวเขตที่รังวัดใหม่เปลี่ยนไป สามารถดำเนินการต่อไปได้เพื่อประโยชน์แก่คู่กรณีที่จะได้ทราบแนวเขตที่แท้จริงตามที่ตกลงกัน และถ้าไกล่เกลี่ยแล้วไม่สามารถตกลงกันได้ก็แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องภายใน 90 วัน ถ้าไม่มีการนำคดีไปฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวเพียงถือว่าผู้ขอสอบเขตโฉนดที่ดินไม่ประสงค์จะให้ดำเนินการตามคำขออีกต่อไป และทำให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะไม่รังวัดสอบเขตที่ดินต่อไปได้โดยไม่มีความผิดเท่านั้น หาใช่เป็นบทกำหนดวิธีการและขั้นตอนที่ให้ผู้ยื่นคำขอรังวัดต้องปฏิบัติก่อนจึงจะฟ้องคดีได้ไม่ และไม่มีผลทำให้การถูกโต้แย้งสิทธิของโจทก์ตามความจริงไม่เกิดขึ้นหรือหมดไป โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องขอให้จำเลยถอยร่นแนวเขตที่ดินจำเลยออกไปจากที่ดินโจทก์ และห้ามจำเลยเข้ามาเกี่ยวข้องนั้น ถือได้ว่าโจทก์มีคำขอให้จำเลยรับรองแนวเขตที่ดินโจทก์นั่นเอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5334/2547</u>

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยยื่นคำคัดค้านซึ่งไม่ถูกต้อง ขอให้บังคับจำเลยถอนคำคัดค้าน จำเลยให้การว่าโจทก์นำชี้แนวเขตรุกล้ำที่ดินที่อยู่ข้างเคียงซึ่งจำเลยได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง แม้คำคัดค้านของจำเลยเป็นการใช้สิทธิตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 69 ทวิ ก็ตาม แต่เป็นการโต้แย้งสิทธิในที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลย ถือว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิของโจทก์ตาม ป .วิ.พ. มาตรา 55 แล้ว โจทก์ชอบที่จ ะฟ้องคดีต่อศาลได้ และคำขอให้บังคับจำเลยถอนคำคัดค้าน มีความหมายรวมถึงการที่ขอให้จำเลยมิให้เกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท หากโจทก์ชนะคดี ศาลย่อมมีอำนาจบังคับให้ตามขอได้

มาตรา 71 ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10872/2546</u>

โจทก์และผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ต่างยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิของตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จำเลยที่ 1 ในวันเดียวกัน จำเลยที่ 1 ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป. ที่ดินฯ จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป. ที่ดินฯ ข้อ 8 และข้อ 9 ซึ่งจำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว กำหนดไว้ครบถ้วน เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่อาจชี้ขาดว่าควรจดทะเบียนสิทธิฝ่ายใดก่อนการหารือต่อจำเลยที่ 2 เพื่อให้เกิดความรอบคอบถี่ถ้วนในการออกคำสั่งโดยมิได้เจตนาจะกลั่นแกล้งหรือช่วยเหลือฝ่ายใดก่อนหารือต่อจำเลยที่ 2 เพื่อให้เกิดความรอบคอบถี่ถ้วนในการออกคำสั่งโดยมิได้เจตนาจะกลั่นแกล้งหรือช่วยเหลือฝ่ายใด จึงเป็นดุลพินิจในการปฏิบัติงานโดยสุจริตเหมาะสมตามควรแก่กรณีแล้ว ทำนองเดียวกัน จำเลยที่ 2 สั่งการให้จำเลยที่1 จดทะเบียนสิทธิของผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ก่อนจดทะเบียนให้โจทก์ โดยเป็นไปตามคำตอบหารือของคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงนับเป็นการใช้ดุลพินิจสั่งการโดยสุจริตเหมาะสมตามควรแก่กรณีเช่นกัน

มาตรา 78 การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3208/2540</u>

คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ ดังนั้นผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนพิจารณาของศาลที่พิพากษานับแต่วันที่ได้พิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรืองดเสียตาม ปวิ.พ. มาตรา 145 ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ก็ไม่ปรากฏว่าหลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้ว จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่าจำเลยที่ 1 และที่ 2 จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 และจำเลยที่ 3 ก็มิได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์ คดีจึงสามารถวินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งงดสืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้น ป. ที่ดินฯ มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป. ที่ดินฯ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถนำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้วโดยไม่จำต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แต่อย่างใดจึงต้องยกคำขอในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยทั้งสามมิได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยแก้ไขเสียให้ถูกต้องได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247

มาตรา 81 การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้ องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 590/2540</u>

บันทึกที่ จ .ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินมีใจความสำคัญว่า ที่ดินมรดกที่มีชื่อ ฉ . ผู้ตาย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์นี้ ทายาทของผู้ตายคือจำเลยและ จ. แต่ จ. ไม่ประสงค์จะขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด และยินยอมให้จำเลยเป็นผู้ขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้แต่เพียงผู้เดียวนั้น เป็นบันทึกที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติไปตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 81 ประกอบกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2516) ออกตามความใน พ.ร.บ.ให้ใช้ ป. ที่ดินฯ ซึ่งถ้อยคำดังกล่าวไม่ใช่กรณีทายาทสละมรดกตามความใน ป.พ.พ. มาตรา 1612 เพราะการสละมรดกตามมาตรานี้หมายถึงการสละส่วนหนึ่งของตนโดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่ทายาทคนใด แต่บันทึกถ้อยคำของจำเลยดังกล่าวมีลักษณะเป็นการประนีประนอม

ยอมความมีผลบังคับได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 850, 852 และ 1750 ทั้งตามโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยส่งศาลในวันชี้สองสถานระบุชื่อจำเลยเป็นผู้รับโอนเสร็จสิ้นโดยโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ จ . ไม่คัดค้านความถูกต้องถือได้ว่าจำเลยผู้มีชื่อในโฉนดได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยสมบูรณ์ตามก ฎหมายที่ดินแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิฟ้องแบ่งที่ดินแปลงนี้จากจำเลย

มาตรา 83 ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6690/2540</u>

ศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ระงับการนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทจนกว่าคดีที่โจทก์จำเลยถูกฟ้องจะถึงที่สุด โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทและนำไปโอนขายให้แก่ผู้ร้องมาแต่ต้น ผู้ร้องจะอ้างว่าโจทก์ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จเรี ยบร้อยแล้วและโอนขายให้แก่ผู้ร้องก่อนมีคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ได้ คดีไม่เกี่ยวกับเรื่องคำพิพากษาผูกพันเฉพาะคู่ความโดยไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือในฐานะผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต จำเลยมีสิทธิขออายัดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้

มาตรา 86 คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย

ภายใต้บังคับมาตรา84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณ หรือการศาสนาต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

มาตรา 94 บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4117/2546</u>

ป. ที่ดินฯ มาตรา 86 มิได้ห้ามเด็ดขาดไม่ให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นแต่เพียงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเท่านั้น และในกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย คนต่างด้าวนั้นต้องจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 94 ดังนั้น แม้โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวจะได้ที่ดินพิพาทโดยการซื้อจาก ม. ซึ่งไม่เป็นการไม่ชอบด้วยมาตรา 86 แต่การได้ที่ดินดังกล่าวมานั้นก็มิใช่ว่าจะไม่มีผลใด ๆ เสียเลยเพราะโจทก์ยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินพิพาทนั้นได้ จึงต้องถือว่าตราบใดที่ยังไม่ได้จำหน่ายที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทยังเป็นของโจทก์ การที่โจทก์ให้จำเลยกับบุตรอีก 3 คน มีชื่อถือก รรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทนโจทก์ และต่อมาโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป โจทก์จึงย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยไปดำเนินการถอนชื่อจำเลยออกจากโฉนดที่ดินพิพาทได้

พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 116/2540</u>

ตาม พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ .ศ. 2524 มาตรา 57 วรรคหนึ่ง กำหนดให้คู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่เห็นด้วยหรือไม่พอใจคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด จะต้องฟ้อง คชก. จังหวัด เพื่อให้เพิกถอนคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด เพราะตราบใดคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด ยังไม่ถูกเพิกถอน ต้องถือว่าคำวินิจฉัยของ คชก จังหวัดมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย หากไม่ฟ้องขอให้เพิกถอนคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดภายในกำหนดเวลา คำวินิจฉัยของ คชก จังหวัดย่อมเป็นที่สุดตามมาตรา 57 วรรคสอง ประกอบด้วยมาตรา 56 คดีนี้โจทก์ไม่พอใจคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดนครปฐมที่วินิจฉัยว่าโจทก์ไม่มีสิทธิซื้อที่นาพิพาท โจทก์จึงต้องฟ้อง คชก.จังหวัดนครปฐม เพื่อขอให้เพิกถอนคำวินิจฉัยของ คชก.จังหวัดนครปฐม เพื่อให้คชก. จังหวัดนครปฐมได้มีโอกาสเข้ามาต่อสู้คดีและชี้แจงเหตุแห่งคำวินิจฉัยเพื่อแก้ข้ออ้างของโจทก์ เมื่อโจทก์ไม่ได้ฟ้อง คชก. จังหวัดนครปฐมเข้ามาเป็นคู่ความในคดีนี้จนล่วงเลยมาถึงชั้นฎีกาโจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยทั้งสองให้ขายที่นาพิพาทแก่โจทก์อันแตกต่างไปจากคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดนครปฐม และเรื่องอำนาจฟ้องนี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลย่อมมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้เองโดยที่คู่ความไม่ต้องร้องขอตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1077/2540</u>

จำเลยเช่าที่ดินโจทก์เพื่อทำนาแต่ต่อมาได้เปลี่ยนลักษณะการเช่านามาทำเป็นบ่อเลี้ยงปลา อันเป็นการเช่าที่ดินเพื่อประกอ บเกษตรกรรมอย่างอื่นซึ่งยังไม่มี พ .ร.ฎ. กำหนด ให้ผู้เช่าได้รับความคุ้มครองเช่นเดียวกับการเช่าที่นา การบอกเลิกการเช่าที่ดินพิพาทจึงไม่อยู่ในบังคับตาม พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯโจทก์จึงไม่จำต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติใน พ.ร.บ. ดังกล่าว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2007/2540</u>

เมื่อโจทก์ผู้เป็นคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียไม่พอใจคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดปทุมธานี ที่เห็นชอบตามคำวินิจฉัยของ คชก . ตำบลเชียงรากน้อยว่าโจทก์หมดสิทธิซื้อนาพิพาทจากผู้รับโอน โจทก์ก็ยังมีสิทธิอุทธรณ์ต่อศาลตาม พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ .ศ. 2524 มาตรา 57 โดยฟ้องขอให้เพิกถอนคำวินิจฉัยของ คชก . จังหวัดปทุมธานี แต่การฟ้องดังกล่าวนี้ต้องฟ้อง คชก . จังหวัดปทุมธานีเป็นจำเลยด้วยเพื่อให้ คชก. จังหวัดปทุมธานีได้มีโอกาสเข้ามาต่อสู้คดีและชี้แจงเหตุผลแห่งคำวินิจฉัยเพื่อแก้ข้ออ้างของโจทก์การที่โจทก์ไม่ฟ้อง คชก. จังหวัดปทุมธานีจึงทำให้คำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดปทุมธานี ยังไม่ถูกเพิกถอนและยังมีผลบังคับอยู่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องผู้รับโอนนาพิพาท และขอให้เพิกถอนคำวินิจฉัยของ คชก จังหวัดปทุมธานี รวมทั้งให้โจทก์มีสิทธิซื้อนาพิพาทจากผู้รับโอน โดยลำพังได้ แต่กา รยกฟ้องโจทก์เพราะเหตุนี้เป็นการยกฟ้องเกี่ยวกับอำนาจฟ้องโดยมิได้วินิจฉัยเนื้อหา ในประเด็นข้อพิพาทว่ามีอยู่จริงหรือไม่ศาลฎีกาย่อมเห็นสมควรพิพากษาโดยไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะนำ คำฟ้องมายื่นใหม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3446/2540</u>

ที่ดินส่วนที่ ช. ปลูกโรงเรือนมีเนื้อที่ประมาณ 40 ตารางวา เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินทั้งแปลง ที่มีเนื้อที่ 19 ไร่ 25 ตารางวา ที่ ช เช่าทำนา แม้ ช. ถมดินในการปลูกโรงเรือนและปลูกต้นไม้บางต้นก็ตาม ที่ดินที่ ช. ใช้ในการปลูกโรงเรือนดังกล่าวยังคงเป็นที่ดินอยู่หาได้เปลี่ยนแปลงสภาพที่นาเป็นที่อยู่อาศัยไม่ ที่นาพิพาทที่เช่าเพื่อทำนานั้นถือได้ว่าเป็นที่นาทั้งแปลง ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินจะใช้เป็น ที่ปลูกโรงเรือนอยู่อาศัยหรือไม่ ตามคำนิยาม "นา" ใน พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ .ศ. 2524 มาตรา 21 ก็ให้ความหมายว่า "ที่ดินที่เช่าเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่" แสดงว่าที่ดินส่วนที่ไม่ได้ใช้ทำนาก็ยังคงเป็นที่นาอยู่ การกระทำของ ช. จึงมิใช่เป็นการใช้ที่นาพิพาทเพื่อการอย่างอื่น นอกจากการทำนาหรือทำให้สภาพของที่นาพิพาทเปลี่ยนแปลง โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกการเช่านาก่อนสิ้นระยะเวลาการเช่านาตามมาตรา 31 (3)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3596/2540</u>

คดีนี้โจทก์มีหนังสือบอกเลิกการเช่าที่ดินพิพาทและแจ้งให้จำเลยออกไปจากที่ดินพิพาท เมื่อจำเลยไม่ออกไป โจทก์ก็ฟ้องคดีทันที ส่วนจำเลยเมื่อถูกโจทก์ฟ้องขับไล่ ก็ฟ้องแย้งขอซื้อที่ดินพิพาท จากโจทก์ทันทีเช่นกัน โดยมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้น ตอนที่ พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 กำหนดไว้ ตามมาตรา 34 , 35 , 54 , 56 เมื่อ คชก. ตำบลท่าเสา และ คชก . จังหวัดสมุทรสาครยังมิได้วินิจฉัยในปัญหาดังกล่าวของโจทก์ จำเลย การฟ้องคดีของโจทก์ก็ดี การฟ้องแย้งของจำเลยก็ดี เป็นการไม่ชอบด้วย มาตรา 57 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย และจำเลยก็ไม่มีอำนาจฟ้องแย้งขอซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ อำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยได้ ตาม.วิพ มาตรา 142 (5) , 246 , และ 247

เมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นที่นา โจทก์ไม่อุทธรณ์ปัญหาดังกล่าวจึงเป็นอันยุติ โจทก์ยกขึ้นฎีกาอีกไม่ได้ กรณีต้องห้าม ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5304/2540</u>

พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 54 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า หากผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 53 ผู้เช่านาย่อมมีสิทธิซื้อที่นานั้นจากผู้รับโอน แต่ทั้งนี้การใช้สิทธิดังกล่าวต้องกระทำภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันที่ผู้เช่านารู้หรือควรจะรู้ถึงการโอนนั้น หรือภายในกำหนดเวลาสามปีนับแต่วันที่ผู้ให้เช่านาโอนขายนาไป เมื่อปรากฏว่า ส. ผู้ให้เช่านาโอนขายที่นาพิพาทให้แก่โจทก์เป็นระยะเวลาเกินกว่าสามปีแล้ว จำเลยที่ 17 ซึ่งเป็นผู้เช่านาพิพาทจึงยื่นเรื่องต่อ คชก. จังหวัดปทุมธานี การที่ คชก จังหวัดปทุมธานีมีคำวินิจฉัยให้จำเลยที่17 มีสิทธิซื้อนาพิพาทจากโจทก์จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะจำเลยที่ 17 หมดสิทธิซื้อที่นาพิพาทคืนจากโจทก์แล้ว เนื่องจากพ้นกำหนดระยะเวลาตามที่บัญญัติไว้ ต้องเพิกถอนมติดังกล่าว

แม้ในขณะจดทะเบียนโอนขายที่นาพิพาทให้แก่โจทก์ ส. จะแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จดทะเบียนสิทธิว่าไม่มีผู้เช่านาทั้ง ๆ ที่มีจำเลยที่ 17 เช่าอยู่ อันเป็นการปกปิดการขาย ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 53 แต่ ส. ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิโดยอิสระในการจำหน่ายทรัพย์สินของตนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ทั้งจำเลยที่ 17 เองก็ยังคงมีสิทธิซื้อที่นาพิพาทคืนจากโจทก์ตาม พร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พศ. 2524 มาตรา 54 วรรคหนึ่ง ดังนี้ จะถือว่า ส. และโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตหาได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5640/2540</u>

แม้การอุทธรณ์คำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดต่อศาลตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พศ. 2524 มาตรา57 จะไม่ระบุว่าให้ทำเป็นคำฟ้องหรือคำร้องขอ แต่การอุทธรณ์ก็บ่งบอกว่าผู้อุทธรณ์ไม่พอใจคำวินิจฉัยของ คชกจังหวัด หรือคำวินิจฉัยของ คชกจังหวัดนั้นโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์เกิดเป็นคดีมีข้อพิพาทระหว่างผู้อุทธรณ์และ คชก จังหวัดแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงจำต้องอุทธรณ์ต่อศาลโดยทำเป็นคำฟ้องอย่างคดีมีข้อพิพาท หาใช่ทำเป็นคำร้องขอฝ่ายเดียวอย่างคดีไม่มีข้อพิพาทไม่ แต่เมื่อคำร้องของผู้ร้องทั้งสามได้บรรยายว่า คชกจังหวัดสิงห์บุรี โต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ของผู้ร้องทั้งสามอย่างไร ตลอดทั้งได้แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อกล่าวหา คำขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาทุกประเภทเสมื อนเป็นคำฟ้องคดีมีข้อพิพาท และ ศาลชั้นต้นได้สั่งรับคำร้องและให้มีการนำส่งสำเนาคำร้องให้ คชก .จังหวัดสิงห์บุรี ผู้คัดค้านที่ 2 และที่ 3 ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินพิพาททำนามีโอกาสคัดค้านโต้แย้ง และ คชกจังหวัดสิงห์บุรี ผู้คัดค้านที่ 2 และที่ 3 ได้ทำคัดค้านเสมือนเป็นคำให้การเข้ามาในคดี จนศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนพิจารณาอย่างคดีมีข้อพิพาททั้งได้สืบพยานทั้งสองฝ่ายเสร็จสิ้นล่วงเลยเวลาที่จะสั่งยกคำร้องของผู้ร้องทั้งสามแล้ว จึงไม่อาจยกคำร้องของผู้ร้องทั้งสามได้

การที่ ส. เจ้าของที่ดินพิพาทผู้ให้เช่านาถูกธนาคารเจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนองและนำยึดที่ดินพิพาทที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ หาได้เป็นการที่ ส .ประสงค์ที่จะขายนา หรือจะโอนนาชำระหนี้จำนองตามจำนวนหนี้จำนองที่ค้างชำระอยู่ตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 53 วรรคแรกและวรรคท้ายไม่ แต่เป็นเรื่องที่ ส . หรือที่ดินของ ส . ถูกบังคับหรือถูกยึดทรัพย์สินไปขายทอดตลาดแก่ประชาชนทั่วไปเพื่อนำเงินมาชำระหนี้จำนองแก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามอำนาจแห่งบทกฎหมายว่าด้วยเรื่องหนี้การจำนองและการบังคับจำนองได้บัญญัติวิธีการไว้เป็นพิเศษต่างหาก

ยากที่ ส . ในฐานะผู้ให้เช่านาจะปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรา 53 วรรคแรก แห่ง พ .ร.บ. ดังกล่าวได้ เพราะการขายทอดตลาดย่อมมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการแทนตามอำนาจที่ต้องประกาศขาย อย่างเปิดเผยเปิดโอกาสให้ประชาชนรวมทั้งผู้เช่านาเพื่อเข้าสู้ราคา ไม่ใช่ขายให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง โดยเฉพาะ ทั้งราคาที่จะขายก็ไม่มีใครสามารถกำหนดได้ล่วงหน้าสุดแต่ผู้เข้าสู้ราคาหรือผู้จะซื้อจะเสนอ ประกอบกับวิธีการชำระเงิน วิธีการขายก็มีบทกฎหม ายว่าด้วยการขายทอดตลาดบัญญัติไว้โดยเฉพาะ ไม่มีทางที่ ส. ผู้ให้เช่านาจะแจ้งถึงความจำนงที่จะขายนา ราคาที่จะขาย วิธีการขาย และวิธีการชำระเงิน ให้แก่ผู้เช่านาทราบล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดังกล่าวได้ การซื้อขายนา จากการขายทอดตลาดของศาลในกรณีเช่นนี้จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการที่ผู้ให้เช่านาขายนาตาม พ.ร.บ. การเช่า ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 53 วรรคแรก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5879/2540</u>

ตามมาตรา 54 วรรคหนึ่ง แห่ง พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ที่ บัญญัติว่า ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปได้โ ดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 53 ไม่ว่านานั้นจะตกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนนั้น มีความมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิของผู้เช่านาให้มีสิทธิซื้อนาที่เช่า ได้ก่อนบุคคลอื่น และสิทธิดังกล่าวย่อมมีอยู่ไม่ว่านาพิพาทจะโอนไปยังบุคคลใด ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ผู้ให้เช่านาขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 โดยมิได้แจ้งให้โจทก์ทั้งห้าผู้เช่าที่ดินพิพาททำนา ทราบ โจทก์ทั้งห้าจึงมีสิทธิซื้อนาจากจำเลยที่ 2 และที่ 3 ผู้รับโอน เมื่อสิทธิของโจทก์ทั้งห้าเกิดขึ้นแล้ว แม้จำเลยที่ 2 และที่ 3 กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาประนีประนอมยอมความโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่1 และศาลพิพากษาตามยอม การที่จำเลยที่1 ได้รับโอนที่ดินพิพาทมาตามคำพิพากษาตามยอม ก็ถือได้ว่า ที่ดินพิพาทถูกโอนต่อไปหลังจากจำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 โดยมิได้แจ้งให้ โจทก์ทั้งห้าทราบ เพราะ พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ เป็นกฎหมายพิเศษมีไว้เพื่อคุ้มครอง สิทธิของผู้เช่านาให้มีสิทธิซื้อที่ดินที่เช่าทำนาก่อนคนอื่น โจทก์ทั้งห้าจึงมีสิทธิซื้อนาจากจำเลยที่ 1 ผู้รับ โอนตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ คชก. จังหวัดได้มีคำวินิจฉัยไว้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7329/2540</u>

ตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 54 วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้ ผู้เช่านามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนภายในกำหนดสองปีนับแต่วันที่ผู้เช่านารู้หรือควรจะรู้หรือภายในกำหนด สามปีนับแต่ผู้ให้เช่านาโอนนานั้น หมายความว่า การใช้สิทธิซื้อนาภายในกำ หนดดังกล่าวจะต้องนับแต่ การโอนครั้งแรกหาใช่มีสิทธิซื้อนาทุกครั้งที่มีการโอนนาให้แก่ผู้รับโอนรายต่อ ๆ มาไม่

ช. ขายนาแปลงพิพาทให้ อ. ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2527 โดยจำเลยที่ 1 ผู้เช่านา มิได้ใช้สิทธิซื้อที่นาดังกล่าวจาก อ. ต่อมาจำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องต่อ คชก. แขวงลำต้อยติ่ง เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2535 ซึ่งล่วงเลยเวลาที่ ช. ขายนาแปลงนี้ให้แก่ อ.ประมาณ 7 ปี จำเลยที่ 1 จึงหมดสิทธิซื้อ ที่นาดังกล่าวตามมาตรา 54 วรรคหนึ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4900/2543</u>

สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ผู้จะซื้อกับจำเลยผู้จะขายระให้ผู้ขายเป็นฝ่ายตกลงกับผู้เช่านาเอง หมายถึงว่าให้จำเลยจัดการให้ผู้เช่านาออกจากที่ดินพิพาทให้เรียบร้อยก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ บัญญัติให้การจัดการให้ผู้เช่านาออกจากที่เช่าต้องปฏิบัติตามขั้นตอนในกฎหมายดังกล่าวให้ถูกต้องก่อนโดยผู้ให้เช่านาต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อผู้เช่านาพร้อมทั้งแสดงเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่านาและส่ง สำเนาหนังสือดังกล่าวต่อประธานคชก . ตำบลและภายในเจ็ดวันนับแต่เมื่อได้รับสำเนาหนังสือตามวรรคหนึ่งให้ประธาน คชก . ตำบลหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจาก คชก .ตำบล แจ้งให้ผู้เช่ านาที่ถูกบอกเลิกการเช่านาทราบเพื่อคัดค้านการบอกเลิกการเช่านาต่อ คชก. ตำบล ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง การที่จำเลยและ ช. ไปลงบันทึกประจำวันว่า ช. เลิกทำนาในที่ดินพิพาทจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาเช่านายังไม่เลิกกันเท่ากับจำเลยยังมิได้จัดการตกลงให้ผู้เช่านาออกจากที่ดินพิพาท

การที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่จดทะเบียนการซื้อขายให้เนื่องจากมีผู้เช่านาที่ดินพิพาท ยังฟังไม่ได้ว่าโจทก์ผิดสัญญาต่อจำเลย แต่เมื่อจำเลยขอยกเลิกการจดทะเ บียนซื้อขายที่ดินพิพาทแล้วโจทก์มิได้คัดค้านและโจทก์มาฟ้องคดีอ้างว่าจำเลยผิดสัญญาโดยไม่จัดให้ผู้เช่านาออกจากที่ดินพิพาท ซึ่งในสัญญามิได้ระบุว่าจำเลยต้องดำเนินการให้เสร็จเมื่อใด ทั้งโจทก์มิได้กำหนดระยะเวลาให้จำเลยปฏิบัติในเวลาอันสมควรแต่กลับฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาโดยโอนที่ดินแก่โจทก์ทันทีจนจำเลยไม่อาจปฏิบัติได้ จำเลยจึงไม่ผิดสัญญาเช่นกัน

พฤติการณ์ที่จำเลยนัดโจทก์ไปจดทะเบียนโอนที่ดินโดยที่ยังมิได้ดำเนินการให้ผู้เช่านาออกไปจากที่ดินพิพาทและเมื่อโจทก์ไม่รับโอนจึงขอยกเลิกการจดทะเบียนซื้อขายกับการที่โจทก์นำคดีมาฟ้องขอให้จำเลยโอนที่ดินโดยปลอดภาระผูกพันใด ๆ ทั้ง ๆ ที่ยังมิได้ให้เวลาจำเลยดำเนินการให้ผู้เช่านาออกไปจากที่ดินพิพาทก่อน โจทก์ย่อมรู้อยู่ว่าไม่สามารถทำได้ แต่โจทก์มีคำขอว่าถ้าไม่สามารถโอนที่ดินได้ก็ให้คืนเงินมัดจำ เป็นพฤติการณ์ที่ถือว่าโจทก์และจำเลยตกลงเลิกสัญญากันโดยปริยายโดยมิได้มีฝ่ายใดผิดสัญญา โจทก์และจำเลยจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7745/2543</u>

สภาพของที่ดินพิพาทมีไม้ยืนต้นปลูกอยู่เต็มพื้นที่ลักษณะของการปลูกต้นไม้ในที่ดินพิพาทเป็นการปลูกไม้ยืนต้นเป็นหลัก ที่ว่างระหว่างไม้ยืนต้นซึ่งใช้ปลูกพืชสวนครัวเป็นส่วนประกอบไปด้วยตามสภาพของที่ว่าง เช่นนี้มิใช่การมุ่งหมายใช้ที่ดินพิพาทปลูกพืชไร่เป็นพืชหลัก เมื่อจำเลยที่2 และที่ 3 ปลูกไม้ยืนต้นในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนที่โจทก์จะซื้อที่ดินพิพาท ดังนั้น จำเลยที่ 2 และที่ 3 เช่าที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ในการปลูกไม้ยืนต้น มิได้เช่าทำนาหรือปลูกพืชไร่ การเช่าที่ดินพิพาทจึงไม่อยู่ใน พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ไม่สามารถอ้างการเช่าที่ดินพิพาทซึ่งไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือเพื่อต่อสู้คดีว่าการเช่าที่ดินพิพาทมีกำหนดเวลา 6 ปีได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1118/2544</u>

ตาม พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 57 วรรคหนึ่ง โจทก์ซึ่งเป็นคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่เห็นด้วยหรือไม่พอใจคำวินิจฉัยของ คชก . จังหวัดจะต้องฟ้อง คชก . จังหวัดเพื่อให้เพิกถอนคำวินิจฉัยของ คชก . จังหวัดเสียก่อน การที่โจทก์ไม่พอใจคำวินิจฉัย คชก .จังหวัดที่วินิจฉัยว่าโจทก์ไม่มีสิทธิซื้อที่นาพิพาทคืนจากจำเลย โจทก์จึงชอบที่จะฟ้อง คชก . จังหวัดเป็นจำเลยเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำวินิจฉัยดังกล่าว เมื่อคำขอท้ายฟ้องของโจทก์ระบุให้จำเลยโอนขายที่นาพิพาทคืนโจทก์ จึงเท่ากับขอให้กลับคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด ดังนั้นที่โจทก์ไม่ฟ้องหรือร้องขอให้เรียก คชก. จังหวัดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีร่วมกับจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับจำเลยขายที่นาพิพาทคืนโจทก์โดยลำพัง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2546/2547</u>

พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มุ่งคุ้มครองการเช่าที่ดินเพื่อการทำนาเป็นจุดหมายหลัก จึงได้ให้คำนิยามไว้ในหมวด 2 การเช่านา ในมาตรา 21 ว่า “นา” หมายความว่า ที่ดินที่เช่าเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ “ทำนา” หมายความว่า การเพาะปลูกข้าว หรือพืชไร่ “พืชไร่” หมายความว่า พืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้น หรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน 12 เดือน จึงเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติคำนิยามไว้โดยเฉพาะ จะนำเอาความหมายตามที่พจนานุกรมบัญญัติไว้มาใช้บังคับไม่ได้

กล้วยไม่ใช่พืชที่อายุสั้น ส่วนพืชล้มลุกไม่ใช่พืชที่ต้องการน้ำน้อยและอายุสั้นหรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน 12 เดือน กล้วยและพืชล้มลุกจึงไม่ใช่พืชไร่ตามนิยามข้างต้น โจทก์ซึ่งเช่าที่ดินเพื่อปลูกต้นกล้วยและพืชล้มลุกจึงไม่ใช่ผู้เช่านา ตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ

เมื่อการเช่าที่ดินของโจทก์ไม่ใช่การเช่านา การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) จังหวัดราชบุรี วินิจฉัยว่า การเช่าที่ดินของโจทก์เป็นการเช่านาจึงเป็นการขัดต่อกฎหมาย ศาลมีอำนาจปฏิเสธไม่รับบังคับตามคำชี้ขาดนั้นได้ตาม พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 58 ประกอบ ป.วิ.พ. มาตรา 221 และ พ.ร.บ. อนุญาโตตุลาการฯ มาตรา 24 อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะเกิดเหตุ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7846/2547</u>

เมื่อการเช่านาพิพาทของ ข. ซึ่งเดิมอยู่ในบังคับแห่ง พ.ร.บ. ควบคุมการเช่านาฯ และต่อมาอยู่ในบังคับแห่ง พ .ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ฉบับใหม่ ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่านาในวันที่ 6 มกราคม 2541 ครั้นเมื่อโจทก์ทั้งเจ็ดได้บอกเลิกการเช่าและ คชก. ตำบล ประจำแขวงบางซัน มีมติยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาพิพาทไว้จำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี จึงมีผลให้ ข . ผู้เช่านามีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปอีกเป็นเวลา 2 ปี จนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่านาของ ข ผู้เช่านาย่อมสิ้นสุดลงไปในตัวผู้เช่านาไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไป และเมื่อ ข ผู้เช่านาถึงแก่ความตายในวันที่10 ธันวาคม 2540 โดยมีจำเลยเป็นผู้เช่านาสืบแทนข. ต่อไป โดยในการเช่าสืบแทนผู้เช่าสืบแทนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีต่อผู้ให้เช่าตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ บัญญัติไว้ จำเลยจึงมีสิทธิเช่านาหรือ

ทำนาพิพาทต่อไปจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่านาของจำเลยย่อมสิ้นสุดไปในตัว และจำเลยไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปเช่นเดียวกัน โดยโจทก์ทั้งเจ็ดไม่ต้องมีหนังสือแจ้งบอกเลิกการเช่านาแก่จำเลย พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ คชก. ประจำแขวงบางชันทราบตามเงื่อนไขและวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 37 แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ อีก เมื่อการเช่านาพิพาทสิ้นสุดลงในวันที่ 6 มกราคม 2543 แล้ว จำเลยยังไม่ยอมออกจากที่นาพิพาท โจทก์ทั้งเจ็ดจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่นาพิพาทได้

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 468-469/2541</u>

ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 28 ที่ห้ามมิให้ผู้ใดจำหน่ายด้วยประการใด ๆ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ซึ่งที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินภายในระยะเวลา 3 ปี เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายนั้น เป็นบทบัญญัติที่มิได้ห้ามจำหน่ายโดยเด็ดขาดเพียงแต่มีเงื่อนไขว่าต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการก่อน แต่คดีนี้คู่กรณีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทฉบับแรกโดยกำหนดโอนกันภายในวันที่ 27 มิถุนายน 2533 ซึ่งอยู่ในระยะเวลา 3 ปี จึงเป็นการทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 และตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหลัง ซึ่งกำหนดโอนที่ดินพิพาทกันภายในวันที่ 20 เมษายน 2534 โจทก์ได้ให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้ในวันที่ 18 ตุลาคม 2533 ซึ่งก็อยู่ในระยะเวลา 3 ปี จึงเป็นการต้องห้ามตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ไม่อาจทำได้เช่นเดียวกัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2828/2541</u>

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 39 บัญญัติว่าที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมหรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร ฯลฯ และมาตรา 28 วรรคแรกบัญญัติว่าภายในระยะเวลาสามปี นับแต่วันที่ พ.ร.ฎ. กำหนดเขตปฏิรูปที่ดินตามมาตรา 25 ใช้บังคับห้ามมิให้ผู้ใดจำหน่ายด้วยประการใด ๆ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ซึ่งที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย ดังนี้ เมื่อไม่ปรากฏว่าการขายทอดตลาดได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย การขายทอดตลาดจึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 แม้โจทก์จะซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโจทก์ก็ไม่ได้สิทธิในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 เมื่อจำเลยครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2127/2542</u>

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก พ. ซึ่งก่อนหน้านี้ พ .ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อเนื่องตลอดมา เมื่อมีการประกาศกำหนดท้องถิ่นและวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินโจทก์ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป . ที่ดินฯ มาตรา 27 ตรี เนื่องจากโจทก์เดินทางไปประกอบอาชีพที่อื่น แต่โจทก์ได้ไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อนำสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดินเมื่อมีการเดินสำรวจแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ให้รออยู่ก่อน ครั้นเมื่อไปพบตามกำหนดก็ได้รับการเดินสำรวจแล้ว ก็ได้รับแจ้งว่าหมดโครงการเดินสำรวจแล้ว แสดงว่าเหตุขัดข้องซึ่งทำให้ไม่มีการสำรวจรังวัดที่ดินพิพาทตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ มิใช่เป็นความผิดของโจทก์ ดังนั้น การที่โจทก์ได้นำเจ้าพนักงานที่ดินไปทำการรังวัดที่ดินพิพาทเพื่อขอออกโฉนดย่อมถือได้ว่าโจทก์ยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินพิพาทและเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ซึ่งยังไม่พ้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดการขอออกโฉนดที่ดินของโจทก์จึงเป็นกรณีผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองสามารถขอออกโฉนดเป็นการ เฉพาะรายได้ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 59 ทวิ วรรคหนึ่ง

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ .ศ. 2518 ไม่ได้ยกเลิกสิทธิในที่ดินตาม ป. ที่ดินฯ แต่อย่างใด เมื่อโจทก์ดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดโดยจำเลยที่ 2 ได้มีหนังสือแจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อขอรังวัดออ กโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครองว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้และเห็นควรออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดตรวจสอบรายละเอียดและดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้วจึงไม่มีเหตุที่จำ เลยทั้งสองจะปฏิเสธไม่ยอมออกโฉนดที่ดินพิพาทเพียงเพื่อให้โจทก์ไปดำเนินการขอเอกสารสิทธิในที่ดินพิพาทตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ อีกเพราะโจทก์มีสิทธิดำเนินการตาม ป. ที่ดินฯ ได้อยู่แล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2919/2545</u>

ตาม พ .ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเ กษตรกรรมฯ มาตรา 4 จากคำนิยามของคำว่า "การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" และคำว่า "เกษตรกร" ย่อมแสดงให้เห็นถึงเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ว่าเพื่อช่วยให้เกษตรกรมีที่ดินทำกิน และเกษตรกรผู้นั้นต้องไม่มีที่ดินประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเอง หรือมีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพ หรือต้องเช่าที่ดินของผู้อื่นประกอบเกษตรกรรม เมื่อปรากฏว่าโจทก์ซึ่งเป็นเกษตรกรได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินแล้วจำนวน20 ไร่เศษ โดยทำนาทั้งแปลง จึงถือได้ว่าโจทก์มีที่ดินประกอบการเกษตรกรรมเป็นของตนเองและมีรายได้เพียงพอแก่การครองชีพแล้ว โจทก์จึงขาดคุณสมบัติที่จะได้รับโอนที่ดินพิพาทแม้ทางมรดกตกทอด ดังนั้น การที่ผู้ว่าราชการจังหวัด จำเลยที่ 1 และปฏิรูปที่ดินจังหวัด จำเลยที่ 2 ไม่ออกคำสั่งให้โจทก์รับมรดกตกทอดสิทธิการเช่าในที่ดินพิพาทจึงชอบแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องกรณีไม่จำต้องวินิจฉัยว่าโจทก์จะมีสิทธิได้รับมรดกที่ดินพิพาทหรือไม่ เพราะแม้ได้รับมาก็ไม่มีสิทธิรับโอนอยู่แล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1340/2546</u>

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 36 ทวิ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส .ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ถือเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แสดงว่าที่ดินใดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินและผู้ครอบครองไม่สามารถแสดงสิทธิใด ๆ ตามกฎหมาย ที่ดินเหล่านั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. ที่ดินที่โจทก์นำยึดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงถือว่าเป็นของรัฐ ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 2 ซึ่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ ให้อำนาจ ส.ป.ก. นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตามมาตรา 8 กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นของ ส .ป.ก. หาใช่ของจำเลยที่ 1 ที่โจทก์จะมีสิทธินำยึดไม่ ทั้งยังถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ห้ามยึดตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1307 อีกด้วย เมื่อที่ดินแปลงดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการปฏิรูป แม้จำเลยที่ 1 จะเป็นผู้ถือครองแต่ก็หาใช่ว่าจำเลยที่ 1 จะได้สิทธิในที่ดินไม่ เพราะเป็นเรื่องในอนาคต โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะร้องขอให้ยึดทรัพย์ที่ดินแปลงดังกล่าวมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2379/2548</u>

ป. ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทได้ขายที่ดิ นพิพาทและได้ส่งมอบการครอบครองให้แก่จำเลยไปตั้งแต่เดือนมกราคม2532 อันเป็นระยะเวลาก่อนที่โจทก์จะประกาศให้เกษตรกรยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเขตปฏิรูปซึ่งมีที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วย แล้วจำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา พฤติการณ์แห่งคดีแสดงให้เห็นว่า ป. ได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทและโอนที่ดินพิพาทโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่จำเลย จำเลยรับโอนมาโดยชอบติดต่อกันมา จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามนัย ปพ.พ. มาตรา 1377, 1378 แม้ต่อมา ป. จะยื่นคำร้องต่อโจทก์ขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทและโจทก์ได้พิจารณาจัดให้ ป. เข้าทำประโยชน์ได้ตามขอ แต่เมื่อในขณะโจทก์จัดให้ ป. เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทนั้น ป. มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลยไปแล้ว จึงไม่ใช่เกษตรกรผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป การจัดให้ ป. เข้าทำประโยชน์ตลอดจนการออกเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. 4-01 ให้ ป. จึงไม่ชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามประกาศของโจทก์เองที่กำหนดให้ผู้ขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินต้องเป็นเกษตรกรผู้ได้เข้าทำประโยชน์หรือครอบครองที่ดินนั้นอยู่ก่อน โจทก์ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทและไม่มีอำนาจนำที่ดินพิพาทมาใช้ในการปฏิรูปเพื่อเกษตรกรรม ตามพ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 26 (4)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4823/2548</u>

จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ที่ดินของประชาชนในเขตพื้นที่ เมื่อปรากฏหลักฐานชัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนทั้งในโฉนดที่ดินฉบับหลวงและฉบับเจ้าของว่าที่ดินที่โจทก์ผู้รับซื้อฝากและ น. ผู้ขายฝากมายื่นคำร้องขอจดทะเบียนขายฝากต่อ จำเลยที่ 1 เป็นที่ดินที่ น. ผู้ขายฝากได้มาโดยการเช่าซื้อจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อันตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา 39 แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ โดยวิสัยของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินของกรมที่ดินจำเลยที่ 2 ย่อมทราบและตระหนักดีว่าจะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขายฝากให้แก่โจทก์และ น . ไม่ได้ เพราะเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้าม

ชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตาม ปพ.พ. มาตรา 150 แต่จำเลยที่ 1 กลับดำเนินการรับจดทะเบียนการขายฝากให้การกระทำของจำเลยที่ 1 จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ราชการของกรมที่ดิน จำเลยที่ 2 โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย อันเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 420

โจทก์ลงชื่อรับรองข้อความด้านหลังสัญญาขายฝากที่ดินว่าในการทำสัญญา โจทก์ได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หากเกิดการผิดพลาดและผิดตัวเจ้าของที่ดิน โจทก์ขอรับผิดเองไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ข้อความระบุไว้ชัดเฉพาะกรณีเกิดการผิดตัวเจ้าของที่ดินผู้เป็นคู่สัญญาเท่านั้น หามีผลคุ้มครองถึงการปฏิบัติหน้าที่ผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนในกรณีอื่นนอกจากนี้ไม่ ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าหนังสือสัญญาขายฝากที่โจทก์ทำกับ.นเป็นโมฆะต้องถูกเพิกถอนเป็นความเสียหายเกิดจากการกระทำละเมิดของจำเลยที่1 เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ราชการของจำเลยที่ 2 และพิพากษาให้จำเลยที่ 2 ในฐานะหน่วยงานของรัฐรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้โจทก์จึงชอบด้วย พ .ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ฯ มาตรา 5 แล้ว

พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1110/2540</u>

โจทก์แต่งตั้งให้ทนายโจทก์มีอำนาจทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับจำเลยทนายย่อมมีอำนาจใช้ดุลพินิจเต็มที่ขณะทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาลว่า ข้อความที่ตกลงกับจำเลยนั้นเหมาะสม ไม่ได้เสียเปรียบโดยทนายโจทก์มีอำนาจต่อรองและจะไม่ยอมตกลงก็ได้ถ้าเห็นว่าโจทก์เสียเปรียบทนายโจทก์ไม่มีความจำเป็นต้องแจ้งให้โจทก์ทราบ และการดำเนิ นคดีอย่างรีบด่วนย่อมเป็นผลดีแก่โจทก์อีกด้วย หาใช่เป็นเหตุให้ทนายโจทก์ฉ้อฉลโจทก์แต่อย่างใดไม่ ดังนั้นโจทก์จะอ้างว่าสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทนายโจทก์กับจำเลยทำขึ้นเป็นการฉ้อฉลโจทก์หาได้ไม่

พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 35 ที่กำหนดไว้ว่าที่วัด ที่ธรณีสงฆ์และที่ศาสนสมบัติกลาง เป็นทรัพย์สินซึ่งไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดีนั้น หมายถึงเมื่อมีการบังคับคดีแล้วต้องมีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินที่กฎหมายห้ามยึดหรืออายัดการที่ทนายโจทก์และจำเลยตกลงกันว่าให้จำเลยจัดทำถนนในที่ดินพิพาทโดยจำเลยต้องแจ้งให้โจทก์ทราบ หากโจทก์บิดพริ้วจำเลยไม่ต้องยึดที่ดินพิพาทเพื่อการบังคับคดีแต่อย่างใด ข้อตกลงของทนายโจทก์กับจำเลยข้อนี้มิได้ขัดต่อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ข้ออ้างของโจทก์ไม่เข้าข้อยกเว้นตามป.วิ.พ. มาตรา 138 วรรคสอง ในอันที่โจทก์จะใช้สิทธิอุทธรณ์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6345/2540</u>

แม้จำเลยที่ 2 จะได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับพระภิกษุ สไว้แล้ว ตั้งแต่ปี 2528 และชำระราคาครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่พระภิกษุ ส ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 2 จนพระภิกษุ ส. ถึงแก่มรณภาพในปี 2530 เมื่อชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังเป็นของพระภิกษุ ส. อยู่ ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินของพระภิกษุ ส. ที่ได้มาระหว่างเวลาที่ยังอยู่ในสมณเพศ ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 1623 ให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาในขณะที่พระภิกษุนั้น

ถึงแก่มรณภาพ ดังนั้น เมื่อพระภิกษุ ส .ถึงแก่มรณภาพ กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของวัดศรีบุญเรืองตามกฎหมายและถือว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดศรีบุญเรืองด้วย ตาม พ .ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 (2) กรณีต้องบังคับตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ มาตรา 34 ซึ่งบัญญัติให้ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติฯ และห้ามมิให้บุคคลใดยกอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดในเรื่องสิทธิอันเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ ดังนั้น จำเลยที่ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุ ส. หรือวัดศรีบุญเรืองจึงไม่มีอำนาจทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิ นพิพาทให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ การที่จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่2 จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 นิติกรรมดังกล่าวจึงเสียเปล่ามาแต่แรกโดยศาลไม่จำเป็นต้องเพิกถอน และโจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 หรือวัดศรีบุญเรืองจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยอ้างว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทและชำระราคาแก่พระภิกษุ ส ครบถ้วนแล้วได้ เพราะวัดศรีบุญเรืองซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมามีฐานะเป็นวัดตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ จึงเป็นนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา 72 (1) ต่างหากจากพระภิกษุ สผู้เป็นคู่สัญญากับโจทก์ ดังนั้น จึงไม่จำเป็น ต้องวินิจฉัยว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับพระภิกษุ ส. และ ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วหรือไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2294/2541</u>

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออกตามความใน พร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ข้อ 2 ระบุว่า การกันที่ดินซึ่งเป็นที่วัดให้เป็นที่จัดประโยชน์จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อกรมการศาสนาเห็นชอบและได้รับอนุมัติจากมหาเถรสมาคม และข้อ 4 ระบุว่า การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ที่กัลปนาหรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกิน 3 ปีจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ดังนี้ เมื่อพิจารณาสัญญาระหว่างโจทก์จำเลยแล้วจึงไม่ใช่เป็นสัญญาเช่าโดยตรง หากแต่เป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขในอนาคตเพราะขณะทำสัญญาโจทก์ยังไม่ได้ปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ แต่การกระทำของจำเลยดังกล่าวก็มีผลให้เห็นได้ในอนาคตว่า หากโจทก์ปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ แล้วเสร็จตามสัญญาก็ย่อมจะมีผลให้จำเลยต้องบังคับตามสัญญา คือให้โจทก์มีสิทธิเช่าอาคารต่าง ๆ ได้เป็นเวลา 30 ปี อันจำเป็นจะต้องขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนาก่อน ซึ่งโจทก์และจำเลยต่างทราบดีดังจะเห็นได้จากสัญญาในข้อ 5 ที่ว่าเพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ลงทุนสร้างอาคารในที่ดิน ผู้ลงทุนตกลงชำระเงินบำรุงวัดสุวรรณคีรีวงก์จำนวน 1,200,000 บาท โดยผู้ลงทุนจะชำระในวันที่กรมการศาสนาให้ความเห็นชอบสัญญานี้ ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าสัญญาระหว่างโจทก์จำเลยยังไม่ได้รับความเห็นชอบจา กกรมการศาสนา สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยยังไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ยังไม่สามารถนำสัญญาดังกล่าวมาฟ้องจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าหลังจากทำสัญญาแล้ว จำเลยได้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ไม่ยอมให้โจทก์เข้าปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ โดยไม่รอฟังผลความเห็นชอบจากกรมการศาสนาก่อน จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์คงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้เท่านั้น หามีสิทธิฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6690/2540</u>

ศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ระงับการนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทจนกว่าคดีที่โจทก์จำเลยถูกฟ้องจะถึงที่สุด โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทและนำไปโอนขายให้แก่ผู้ร้องมาแต่ต้น ผู้ร้องจะอ้างว่าโจทก์ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้วและโอนขายให้แก่ผู้ร้องก่อนมีคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ได้ คดีไม่เกี่ยวกับเรื่องคำพิพากษาผูกพันเฉพาะคู่ความโดยไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือในฐานะผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต จำเลยมีสิทธิขออายัดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1816/2542</u>

ที่ดินพิพาทพระภิกษุ ส . ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศและเป็นกรรมสิทธิ์ของพระภิกษุ ส. ในขณะถึงแก่มรณภาพ จึงตกเป็นสมบัติของวัดจำเลยที่ 1 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1623 แต่วัดมิใช่ทายาทโดยธรรมของพระภิกษุที่ถึงแก่มรณภาพตาม มาตรา 1629 ดังนั้น การที่จำเลยที่ 1 ร้องขอให้ศาลตั้งจำเลยที่2 เป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุ ส.จึงมิใช่กรณีทายาทร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดแบ่งมรดกให้ทายาท การที่จำเลยที่ 2 จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทในฐานะผู้จัดการมรดกจึงเป็นการถือกรรมสิทธิ์ที่พิพาทไว้แทนจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยผลแห่งกฎหมาย

แม้ก่อนถึงแก่มรณภาพพระภิกษุ ส. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยร่วมและจำเลยร่วมได้ผ่อนชำระค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว แต่เมื่อพระภิกษุ ส . ถึงแก่มรณภาพ ที่ดินพิพาทตกเป็นสมบัติของจำเลยที่ 1 โดยเป็นที่ธรณีสงฆ์ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ ทั้งนี้ตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 (2)และมาตรา 34 การที่จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการมรดกพระภิกษุ ส. จดทะเบียนโอนขายที่พิพาทให้จำเลยร่วมแม้โดยความเห็นชอบของจำเลยที่ จึงเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 หากจำเลยที่ 2 ได้นำที่พิพาทไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ โจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7490/2542</u>

วัดที่จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลซึ่งหมายความรวมถึงวัดประเภทสำนักสงฆ์ด้วยนั้น หลังจากกรมการศาสนาออกหนังสืออนุญาตให้สร้างวัดแล้ว ยังจะต้องมีการดำเนินการเพื่อขอตั้งเป็นวัดต่อนายอำเภอและผ่านขั้นตอนการพิจารณการปรึกษาและการรายงานการขอตั้งวัดโดยหน่วยงานราชการต่าง ๆ ตามลำดับจนเมื่อมหาเถรสมาคมพิจารณาเห็นชอบด้วยแล้ว กระทรวงศึกษาธิการจึงจะประกาศตั้งเป็นวัดในราชกิจจานุเบกษาได้ ดังนั้น วัดโจทก์แม้จะได้รับอนุญาตจากทางราชการให้ตั้งวัดตามกฎหมาย ย่อมถือว่าขณะยื่นฟ้องโจทก์เป็นวัดประเภทสำนักสงฆ์ยังไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1316/2544</u> (ประชุมใหญ่)

ที่ดินที่พระ ส . ได้รับมรดกมาในฐานะทายาทโดยมิใช่ที่ดินของวัดแม้ได้รับมาในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศ พระ ส. ย่อมทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแก่โจทก์ได้ การที่พระ ส. ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่โจทก์และถึงแก่มรณภาพ ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นสมบัติของวัดจำเลยที่ 1 โดยผลแห่งกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา 1623 ซึ่งโจทก์กล่าวมาในคำฟ้อง

รับว่าพระ ส. ได้มรณภาพลงโดยมิได้ทำพินัยกรรม โดยผลแห่งกฎหมายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นวัดตาม พ .ร.บ. คณะสงฆ์ฯ และไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดีตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ มาตรา 33, 34 วรรคหนึ่งและ 35 และย่อมเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 285 (4) ด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1130/2545</u>

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่2 ออกตามความใน พร.บ. คณะสงฆ์ ข้อ 2 ระบุว่า การกันที่ดินซึ่งเป็นที่วัดให้เป็นที่จัดประโยชน์จะทำได้ต่อเมื่อกรมการศาสนาเห็นชอบและได้รับอนุมัติจากมหาเถรสมาคม และข้อ 4 ระบุว่า ก ารให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนา หรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ที่มีกำหนดเช่าเกิน 3 ปี จะทำได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ดังนี้ แม้สัญญาก่อสร้างตึกแถวจะไม่ใช่สัญญาเช่าโดยตรง แต่เป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขในอนาคต เพราะขณะทำสัญญาโจทก์ยังไม่ได้ปลูกสร้างอาคาร แต่การกระทำของจำเลยที่1 มีผลเห็นได้ในอนาคตว่าหากโจทก์ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จจำเลยที่ 1 จะต้องปฏิบัติตามสัญญาโดยยอมให้โจทก์มีสิทธิหาผู้เช่ามาจดทะเบียนการเช่ามีกำหนด30 ปีกับจำเลยที่ 1 ซึ่งจะต้องขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนาก่อน เมื่อสัญญาก่อสร้างตึกแถวยังไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนาตามกฎกระทรวงดังกล่าว สัญญาก่อสร้างตึกแถวจึงยังไม่สมบูรณ์ โจทก์ไม่สามารถนำสัญญาดังกล่าวมาฟ้องจำเลยที่1 ให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่การที่จำเลยที่ 1 รับเงินค่าหน้าดินจากโจทก์ และโจทก์ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการฟ้องขับไล่ผู้เช่าเดิมแล้วจำเลยที่ 1 ไม่ยอมให้โจทก์เข้าทำการก่อสร้างอาคารต่อไปย่อมทำให้โจทก์เสียหาย จำเลยที่1 จึงต้องชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวแก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3760/2545</u>

หลังจากตั้งวัดโจทก์ขึ้นแล้ว มีการตั้งโรงเรียนขึ้นโดยยืมศาลาวัดสร้างเป็นโรงเรียนอยู่ 1 ปี จึงสร้างโรงเรียนในที่ดินของวัดด้วยความยินยอมของโจทก์ เมื่อวัดโจทก์ย้ายออกไปแล้ว โจทก์มิได้สละสิทธิในที่ดินพิพาทยังคงนำที่ดินออกหาผลประโยชน์ตลอดมา การที่โจทก์ยอมให้ทางราชการใช้ที่ดินพิพาทเป็นโรงเรียนหาใช่เป็นการยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยไม่ เมื่อที่ดินพิพาทมีผู้ยกให้เพื่อสร้างวัด ซึ่งต่อมาก็มีการสร้างวัดขึ้นตามเจตนาของผู้ยกให้ ที่ดินพิพาทจึงเป็นที่วัดและเป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2484 มาตรา 40 (1) และ (2) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะนั้น โดยที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2484 มาตรา 41 และ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34 จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติเท่านั้น การที่มีผู้นำที่ดินพิพาทไปออก น.ส.3 ก. เป็นชื่อของจำเลยและต่อมาถูกเปลี่ยนแปลงขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุจึงเป็นการไม่ชอบ ที่ดินพิพาทยังคงสภาพเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ของโจทก์อยู่เช่นเดิม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3688/2546</u>

การที่วัดโจทก์ฟ้องอ้างว่า เดิมที่ดินโฉนดพิพาทเป็นของ บ.และ ว. ซึ่ง บ. และ ว. ได้อุทิศที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลแล้ว ทำให้ที่ดินตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ แต่ต่อมาผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในโฉนดพิพาทโอนต่อกันมาหลายทอดจนถึงจำเลยทั้งสอง โดยผู้รับโอนทุกทอดทราบดีว่าได้มีการอุทิศที่ดินให้แก่โจทก์แล้ว การที่จำเลยทั้งสองแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย 108 แปลง ทำให้เหลือเนื้อที่ดินในโฉนดเพียง1 ไร่เศษ การโอนที่ดินดังกล่าวไม่ชอบ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาททั้งหมดตกเป็นของโจทก์

ขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยทั้งสองออกจากโฉนดพิพาทและขับไล่ออกจากที่ดินพิพาทนั้น หากเป็นจริงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง การโอนที่ดินดังกล่าวที่มิได้กระทำตาม พ .ร.บ. คณะสงฆ์ฯ มาตรา 34 ก็เป็นการโอนที่ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายย่อมเป็นโมฆะตาม ปพ.พ. มาตรา 150 โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของโฉนดพิพาทและขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทที่ครอบครองอยู่ได้ หาจำต้องฟ้องเจ้าของเดิมและผู้รับโอนคนก่อนจำเลยทั้งสองไม่ กรณีไม่ต้องห้ามตาม ป .วิ.พ. มาตรา 145 และเนื่องจากประเด็นนี้ศาลอุทธรณ์ภาค2 ยกขึ้นวินิจฉัยเองและพิพากษายกฟ้องโจทก์โดยมิได้วินิจฉัยประเด็นที่โจทก์อุทธรณ์ จึงสมควรส่งสำนวนคืนไปยังศาลอุทธรณ์ภาค 2 เพื่อพิพากษาใหม่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 243 (1) ประกอบมาตรา 247

พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1308/2540</u>

โจทก์บรรยายฟ้องว่า เมื่อ ท. ขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แล้ว ท. เป็นตัวแทนของโจทก์ไปยื่นเรื่องราวขอแบ่งแยกออกโฉนดใหม่และจะได้โอนให้แก่โจทก์ต่อไป แต่ ท ถึงแก่ความตายเสียก่อนจำเลยซึ่งเป็นบุตรของ ท . ได้เข้าสวมสิทธิในการขอออกโฉนดที่ดินพิพาทจนทางราชการออกโฉนดให้ในนามของจำเลยแต่จำเลยให้การเพียงว่า ท . กับโจทก์จะตกลงกันเป็นตัวการตัวแทนเพื่อยื่นเรื่องราวขอให้ทางราชการแบ่งแยกที่ดินพิพาทหรือไม่ จำเลยไม่ทราบ ไม่รับรองและไม่ปรากฏหลักฐาน ดังนี้จำเลยมิได้แสดงโดยชัดแจ้งในคำให้การว่าจำเลยยอมรับหรือปฏิเสธข้ออ้างของโจทก์ทั้งสิ้นหรือแต่ส่วนรวมทั้งเหตุแห่งการนั้นตาม ป.วิ.พ. มาตรา 177 วรรคสอง คำให้การของจำเลยดังกล่าวจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องนำสืบข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ท . ได้ขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่ขายให้โจทก์ในนาม ท . แล้วจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ ทั้งการที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าการซื้อขายที่ ดินระหว่างโจทก์และ ท. ตกเป็นโมฆะเพราะทำการซื้อขายที่ดินโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 5 ปีนั้น จำเลยก็มิได้ให้การต่อสู้ไว้ย่อมไม่เป็นประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1142/2541</u>

แม้ที่ดินพิพาทจะอยู่ภายในเขตของนิคมสหกรณ์บ้านไร่ จำเลยที่ 4 ก็ตาม แ ต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งยังไม่ถูกยกเลิกเพิกถอนหรือถูกนิคมสหกรณ์บ้านไร่ขอกันเป็นแนวเขตชานคลองมาก่อนที่โจทก์จะยื่นคำขอรังวัดที่ดินพิพาท ประกอบกับโจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อนและโจทก์ไม่ได้เป็นสมาชิกของนิคมจึงเชื่อได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของโจทก์ไม่ใช่ที่ดินของรัฐ ซึ่งรัฐบาลไม่มีอำนาจนำไปจัดตั้งเป็นนิคมตาม พร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 มาตรา 6 หรือให้กรมส่งเสริมสหกรณ์จำเลยที่ 5 มีอำนาจปฏิบัติการเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ สำหรับบำรุงส่ งเสริมกิจกรรมและการจัดทำสิ่งก่อสร้างอันเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของนิคมตามมาตรา14 ได้ การที่จำเลยที่ 1 อ้างว่าไม่สามารถดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้เพราะจะต้องกันเขตชานคลองสหกรณ์หรือคลองลัดแสมดำจากกึ่งกลางคลองเป็นรัศมี 40 เมตร จึงเป็นข้อกล่าวอ้างที่ไม่มีกฎหมายสนับสนุน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6264/2541</u>

แม้การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยที่1 จะตกอยู่ในบังคับตามเงื่อนไขห้ามโอนตาม พ.ร.บ.จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 ก็ตาม แต่จำเลยที่ 1 ก็ได้โอนขายโดยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ที่ 1 ก่อนจำเลยที่ 1 จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมประชาสงเคราะห์ให้ทำกินถึง 3 ปี โจทก์ทั้งสองซึ่งได้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อตนตามความเป็นจริงนับแต่ซื้อตลอดมาย่อมมีสิทธิขอให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1374 ได้ เมื่อจำเลยที่ 1 ร่วมกับพวกทำละเมิดเป็นเหตุให้ต้นข้าวที่โจทก์ทั้งสองร่วมกันปลูกไว้ในที่ดินพิพาทต้องเสียหายนับได้ว่าโจทก์ทั้งสองถูกรบกวนสิทธิแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5204/2542</u>

โจทก์และจำเลยเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองลำตะคอง ซึ่งต่างฝ่ายต่างได้รับจัดสรรที่ดินให้เข้าครอบครอง ต่อมาจำเลยขายที่ดินพิพาทให้โจทก์และสามีโจทก์ โดยมีการส่งมอบที่ดินให้เข้าครอบครองแล้ว แต่โจทก์และสามีไม่อาจอ้างชื่อตนเหนือที่ดินพิพาทแสดงต่อนิคมหรือทางราชการได้ เนื่องจากโจทก์และสามีมีที่ดินที่ได้รับจัดสรรอยู่ก่อนแล้วเมื่อนำมารวมกับที่ดิน พิพาทจะเกินสิทธิที่จะพึงได้รับ และ พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ห้ามโอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ให้ผู้อื่นในขณะนั้นโดยไม่ได้รับอนุญาตโจทก์และสามีจึงต้องปล่อยให้ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินจัดสรรในนามจำเลยโดยมีข้อตกลงระหว่างกันเองว่า จำเลยจะจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินพิพาทให้โจทก์และสามีเมื่อถึงเวลาที่กฎหมายหรือกฎระเบียบอนุญาตให้กระทำได้ การกระทำของโจทก์จึงเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพฯ มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะ โจทก์และสามีไม่อาจบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่จำเลยเองก็ปฏิบัติฝ่าฝืน พ .ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพฯ และจำเลยได้สละสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยย่อมหมดสิทธิทุกประการเหนือที่ดินพิพาท จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่โจทก์ออกจากที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6667/2542</u>

แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นที่ดินของรัฐ แต่ราษฎรก็อาจเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์ได้เพียงแต่เมื่อรัฐต้องการที่ดินราษฎรจะยกเอาการครอบครองมาเป็นข้อโต้แย้งรัฐมิได้ แต่ระหว่างราษฎรด้วยกันเองแล้ว ผู้ที่ยึดถือครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนย่อมมีสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนจากผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1374 เมื่อมีกฎหมายรับรองสิทธิในกรณีดังกล่าวให้ผู้มีสิทธิย่อมสละสิทธินั้นได้ ดังนั้น การที่จำเลยขายที่ดินพิพาทให้โจทก์พร้อมส่งมอบการครอบครองย่อมถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองที่ดินพิพาทโดยโจทก์เข้ายึดถือครอบครองต่อไป การที่จำเลยสมัครเข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองโดยอ้างว่า จำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทนั้น เป็นการนำข้อความเท็จไปแจ้งให้เจ้าพนักงานของรัฐหลงเชื่อว่าจำเลยมีสิทธิจริง ดังนั้น การที่จำเลยได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ส.3) และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จึงเนื่องมาจากเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องดำเนินการไปโดยผิดหลงจากการแจ้งเท็จของจำเลย เมื่อจำเลยไม่มีสิทธิครอบครองอันแท้จริงแล้ว จำเลยย่อมไม่อาจอ้างเอาประโยชน์จากเอกสารสิทธิดังกล่าวได้ โจทก์ซึ่งครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอันแท้จริงย่อมมีสิทธิดีกว่าจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 264/2547</u>

การครอบครองที่ดินของ สเป็นการครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากสหกรณ์นิคมที่ตนเองเป็นสมาชิกอยู่ และจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบของสหกรณ์นิคม หากมิได้ปฏิบัติตาม ส . อาจถูกสั่งให้ออกจากนิคมสหกรณ์ได้ แสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่ารั ฐหรือสหกรณ์ผู้ได้รับมอบอำนาจทางกฎหมายให้จัดที่ดินให้แก่สมาชิก มิได้มอบสิทธิครอบครองให้แก่สมาชิกแต่อย่างใด การครอบครองของ ส จึงเป็นการครอบครองแทนโจทก์ และไม่สามารถขายหรือส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ใดได้ การที่ ส. ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์มานั้น เอกสารดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารสิทธิที่แสดงว่า ส. ได้ทำประโยชน์ในที่ดินและเป็นสมาชิกสหกรณ์มาเกินห้าปี และสามารถนำเอกสารนี้ไปออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เท่านั้น มิใช่เป็นเอกสารสิทธิที่แสดงถึงการครอบครอง ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะได้รับมอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ก็เป็นเพียงเข้าครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ส. เท่านั้น เมื่อ ส . ไม่มีสิทธิครอบครองผู้ร้องก็ไม่ได้สิทธิครอบครองด้วย และเมื่อภายหลัง ส . ถึงแก่กรรมจำเลยได้เข้าสวมสิทธิของ สนำหนังสือแสดงการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท และได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ร้องไว้ก็ตาม แต่เมื่อสัญญาซื้อขายได้กระทำลงยังไม่พ้นระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามที่ได้บัญญัติไว้ใน พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพฯ มาตรา12 จึงเป็นการทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายจึงเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 ไม่อาจใช้บังคับได้ ผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์พิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1765/2548</u>

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินจัดสรรของสหกรณ์นิคมสวรรคโลก จำกัด จำเลยที่2 การทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้บังคับข้อกำหนดห้ามโอนตาม พร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 มาตรา 12 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “ภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ นอกจากการตกทอดโดยทางมรดก หรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิกอยู่ แล้วแต่กรณี ดังนั้น เมื่อโจทก์กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทภายในกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่จำเลยที่ 1 ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3 ก.) จึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ ตาม ปพ.พ. มาตรา 150 แม้โจทก์จะเข้าครอบครองที่ดินพิพาทแล้วก็ถือว่าเป็นเพียงการครอบครองที่ดินพิพาทไว้แทนจำเลยที่1 เจ้าของที่ดินพิพาท จำเลยที่ 1 ก็ย่อมมีสิทธินำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่จำเลยที่2 ได้ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสอง

พระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. 2484

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 412/2540</u>

จำเลยทั้งสองร่วมกันทำไม้และแปรรูปไม้โดยใช้เลื่อยยนต์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติเป็นการทำให้เสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติ การที่ศาลล่างใช้ดุลพินิจไม่รอการลงโทษจำเลยจึงเหมาะสมแก่พฤติการณ์แล้ว ศาลจะพิพากษาให้จำเลยจ่ายเงินสินบนนำจับแก่ ผู้นำจับได้ต่อเมื่อมีการลงโทษปรับจำเลยด้วย เพราะจำนวน เงินค่าปรับต้องนำมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณว่าจะต้องจ่ายเงินสินบนนำจับแก่ผู้นำจับเป็นจำนวนเท่าใด ฉะนั้น เมื่อศาลพิพากษาจำคุกจำเลยทั้งสองโดยไม่มีการลงโทษปรับด้วยจะให้จำเลยทั้งสองจ่ายเงินสินบนนำจับแก่ผู้นำจับตาม พ.ร.บ. ป่าไม้ฯ มาตรา 74 จัตวา ไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4643/2540</u>

แม้ตามคำฟ้องโจทก์ได้แยกการกระทำความผิดตามกระทงเรียงเป็นลำดับว่าข้อ 3.1 จำเลยทั้งห้าร่วมกันทำไม้มะค่าโมงซึ่งเป็นไม้หวงห้ามประเภท ก . ในเขตป่าขุนซ่องโดยใช้เลื่อยโซ่ยนต์ตัดฟันเป็นท่อน ๆ ... โดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่..ฯลฯ... ข้อ 3.2 จำเลยทั้งห้าร่วมกันบุกรุกเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดิน บุกรุกเข้าไปทำไม้ภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติอันเป็นการกระทำให้เกิดการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติ เข้าไปทำไม้มะค่าโมงจำนวน 2 ต้น ทำลายต้นไม้ในป่าขุนซ่องอันเป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าโดยไม่ได้รับอนุญาต ฯลฯ แต่การที่โจทก์บรรยายฟ้องเกี่ยวกับวันเวลาในการกระทำผิดว่า จำเลยทั้งห้ากระทำผิดในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2538 เวลากลางวัน โดยไม่ได้ระบุว่าการกระทำผิดฐานใดกระทำในวันเวลาใดให้ชัดแจ้ง การบรรยายฟ้องดังกล่าวจึงถือได้ว่าจำเลยทั้งห้ากระทำความผิดในคราวเดียวกันเป็นความผิดกรรมเดียวผิดกฎหมายหลายบท มิใช่เป็นการกระทำคนละคราวอันจะเป็นความผิดหลายกรรม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1868/2542</u>

บริเวณที่เกิดเหตุเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติชื่อป่าขุนซ่อง ซึ่งการกำหนดเขตป่าสงวนดังกล่าวได้ออกเป็นกฎกระทรวงและประกาศในราชกิจจานุเบกษา ทั้งได้ปิดประกาศให้ประชาชนทั่วไปทราบแล้วจึงต้องถือว่าจำเลยที่ 1 ได้ทราบว่าบริเวณที่เกิดเหตุเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ แต่เขตป่าสงวนแห่งชาติบริเวณนี้มีราษฎรเข้าทำประโยชน์อยู่ทั่วไป โดยทำไร่อ้อย ไร่มันสำปะหลังและไร่ต้นยูคาลิปตัส ซึ่งทางกรมป่าไม้และฝ่ายปกครองอนุโลมผ่อนผันให้ราษฎรที่ทำประโยชน์อยู่แล้วได้ทำประโยชน์ต่อไปเป็นแต่ไม่ให้บุกรุกป่าเพิ่มขึ้น ผู้ที่ได้รับการผ่อนผันจะได้รับหนังสือสิทธิทำกิน บริเวณที่เกิดเหตุเป็นที่ดินที่ผ่านการทำประโยชน์มาแล้ว สภาพทั่วไปมีแต่กิ่งไม้ ตอไม้ จะมีต้นไม้ ขึ้นบ้างเป็นต้นเล็ก ๆ แสดงว่าบริเวณที่เกิดเหตุเป็นที่ดินที่ได้รับการผ่อนผันให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ได้ จำเลยที่ เป็นคนอยู่นอกพื้นที่ห่างไกลจากเขตป่าสงวนแห่งชาติบริเวณที่เกิดเหตุมีอาชีพรับจ้างขับรถแบคโฮ ขุดสระน้ำและไถดิน เมื่อจำเลยที่ 3 ว่าจ้างมาขุดสระน้ำในไร่อ้อยของจำเลยที่ 3 ทั้งบริเวณใกล้เคียงก็ล้วนเป็นที่ดินทำไร่มีผู้ครอบครอง หลังจากขุดสระน้ำให้จำเลยที่ 3 เสร็จแล้วก็ถูกว่าจ้างให้เข้าไปไถในบริเวณที่เกิดเหตุซึ่งอยู่ใกล้ ๆ กับที่ดินไร่อ้อยของจำเลยที่ 3 อีก ย่อมเป็นพฤติการณ์ที่ทำให้จำเลยที่ 1 เข้าใจว่าที่เกิดเหตุเป็นที่ดินที่มีผู้ครอบครองที่จะนำรถขุดเข้าไปไถได้เช่นที่จำเลยที่3 ใช้ขุดสระน้ำในไร่อ้อยของจำเลยที่3

ซึ่งในชั้นจับกุมและชั้นสอบสวนจำเลยที่ 1 ก็ให้การยืนยันว่ามีผู้ว่าจ้างให้เข้าไปไถดินในบริเวณที่เกิดเหตุ ทำให้เห็นว่าจำเลยที่ 1 ได้กระทำไปโดยสำคัญผิดเข้าใจว่าสามารถที่จะเข้าไปไถที่บริเ วณที่เกิดเหตุได้ เป็นการขาดเจตนา การกระทำของจำเลยที่ 1 ย่อมไม่เป็นความผิด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3284/2543</u>

ขณะเกิดเหตุ ที่ดินที่เกิดเหตุเป็นที่ดินที่ไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของหรือได้สิทธิใด ๆ ตามกฎหมาย จึงมีสภาพเป็นป่าตาม พ.ร.บ. ป่าไม้ฯ มาตรา 4 (1) การที่จำเลยได้ว่าจ้าง ส.นำรถแทรกเตอร์เข้าไปไถดันดินในที่ดินที่เกิดเหตุย่อมฟังได้ว่าจำเลยกับ ส ร่วมกันก่นสร้างแผ้วถางอันเป็นการทำลายป่าและยึดถือครอบครองป่าเพื่อตนเองและผู้อื่นจำเลยจึงมีความผิดตามฟ้อง โดยไม่จำต้องวินิจฉัยว่าได้มีการเพิกถอนเขตป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินที่เกิดเหตุแล้วหรือไม่ เพราะไม่ทำให้ความรับผิดของจำเลยเปลี่ยนแปลงไป

พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5039/2546</u>

คำว่า “ครอบครอง” ตาม พ.ร.บ. สงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าฯ มิได้บัญญัติให้มีความหมายเป็นพิเศษ จึงต้องถือว่าครอบครองในกรณีนี้จะต้องมีเจตนายึดถือเพื่อตนตามหลักกฎหมายทั่วไป การที่จำเลยรับเลี้ยงดูหมีควายซึ่งเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองไว้ชั่วคราวเพื่อรอให้สถานีเพาะเลี้ยงสัตว์ป่าพัทลุงมารับไปในภายหลังนั้น จำเลยไม่มีเจตนายึดถือเพื่อตน จึงหาใช่เป็นการมีไว้ในครอบครองอันเป็นความผิดตาม พ.ร.บ. สงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าฯ มาตรา 19 วรรคหนึ่ง และมาตรา 47 ไม่

พระราชบัญญัติสวนป่า พ.ศ. 2535

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4095/2547</u>

พฤติการณ์ที่จำเลยที่ 1 แจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อพนักงานป่าไม้โดยยื่นคำขอขึ้นทะเบียนที่ดินของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นที่นาไม่มีต้นไม้เป็นสวนป่า เพื่อจะทำไม้ในป่าแล้วนำมาสวมเข้าเป็นไม้ในสวนป่าของตนที่ยื่นคำขอและร่วมกับพวกทำไม้ในป่า โดยตัด ฟัน เลื่อย โค่น ไม้สัก ซึ่งเป็นไม้หวงห้ามประเภท ก. จำนวนมากถึง 164 ท่อน ปริมาตร 31.43 ลูกบาศก์เมตร และร่วมกันมีไม้สักอันยังมิได้แปรรูปจำนวนดังกล่าวไว้ในครอบครองโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมายแล้วร่วมกันใช้ตราสวนป่าซึ่งจำเลยที่ 1 ได้มาจากการแจ้งความเท็จ ตีตอกหรือประทับหรือแสดงการเป็นเจ้าของไม้บนไม้สักดังกล่าว ซึ่งมิได้มาจากการทำสวนป่า ลักษณะของการกระทำความผิดเป็นการกระทำที่คำนึงถึงแต่ประโยชน์ส่วนตนและไม่ยำเกรงต่อกฎหมาย นับเป็นพฤติ การณ์ร้ายแรง แม้จำเลยที่ 1 มีภาระต้องรับผิดชอบต่อครอบครัว แต่เป็นเพียงเหตุผลและความจำเป็นส่วนตัว จึงยังไม่มีเหตุผลเพียงพอที่จะให้ความปรานีแก่จำเลยที่ 1 โดยการรอการลงโทษให้

พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4459/2546</u>

คำฟ้องโจทก์บรรยายสรุปได้ว่า จำเลยที่ 3 ถึงที่ 36 เป็นลูกจ้างอันถือเป็นเจ้าหน้าที่ของการไฟฟ้าฯ จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นนิติบุคคลตาม พ.ร.บ. การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยฯ ได้ร่วมกับจำเลยที่ 1 บุกรุกเข้าไปปักเสาพาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูงในที่ดิน16 แปลง ที่โจทก์กับพวกมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้รวบรวมทำโครงการโรงแรมที่พักตากอากาศเพื่อขายให้บุคคลอื่นโดยไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ ทำให้โจทก์กับพวกได้รับความเสียหาย ตามคำฟ้องดังกล่าวเป็นเรื่องที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยทั้งหมดจงใจร่วมกันทำละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 420 ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย กรณีจึงต้องบังคับตามมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ฯ ที่ บัญญัติให้ผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ต้องฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวโดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดไม่ได้ ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 3 ถึงที่ 36

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5129/2546</u>

แม้เหตุละเมิดคดีนี้เกิดขึ้นก่อนที่ พร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ฯ ใช้บังคับ แต่เมื่อโจทก์ฟ้องเป็นคดีนี้นั้น พ .ร.บ. ฉบับนี้ใช้บังคับแล้ว สิทธิของโจทก์ในการฟ้องเจ้ าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐให้รับผิดทางละเมิดจึงต้องเป็นไปตาม พ .ร.บ. ฉบับนี้ ฉะนั้น เมื่อคดีปรากฏว่าการกระทำละเมิดของจำเลยที่1 ต่อโจทก์เป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ของจำเลยที่2 โจทก์จึงต้องห้ามมิให้ฟ้องจำเลยที่ 1 ตามมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าว ปัญหานี้แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นฎีกา แต่เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้เองตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246, 247

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4170/2547</u>

เหตุละเมิดคดีนี้เกิดก่อนวันที่ พร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ฯ มีผลใช้บังคับ สิทธิเรียกร้องของโจทก์ในการเรียกร้องให้จำเลยรับผิดในมูลละเมิดดังกล่าว ต้องบังคับตามอายุความของ ป.พ.พ. ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะที่โจทก์ฟ้องคดีนี้ พ .ร.บ. ดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับแล้วก็ตาม การพิจารณาว่าคดีของโจทก์ขาดอายุความแล้วหรือไม่ จึงต้องบังคับตามหลักเกณฑ์ของ ป .พ.พ. มิใช่หลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ฯ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2345/2548</u>

โจทก์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐฟ้องบังคับจำเลยซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ในสังกัดให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนฐานกระทำละเมิด โดยโจทก์บรรยายฟ้องถึงข้อเท็จจริงว่าจำเลยกระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ อ้างว่าจำเลยมีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการดำเนินคดี รวบรวมพยานหลักฐาน เร่งรัด ติดตามเพื่อให้ได้มาซึ่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ และมีหน้าที่ประสานกับพนักงานอัยการในการส่งเอกสารเพิ่มเติมแล้วนำพยานที่เกี่ยวข้องไปสอบข้อเท็จจริงและรับรองเอกสาร จำเลยกลับปล่อยปละละเลยโดยไม่รับดำเนินการจัดหา เร่งรัด และติดตามเพื่อให้ได้มาซึ่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ

ส่งไปให้พนักงานอัยการดำเนินคดีแก่ผู้รับประเมิน จนเป็นเหตุให้คดีขาดอายุความทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ดังนี้ ตามคำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวพอแปลได้ว่าโจทก์บรรยายฟ้องว่าจำเลยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงแล้ว

พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ฯ มาตรา 8 วรรคหนึ่ง เป็นบทบัญญัติให้สิทธิหน่วยงานของรัฐมีสิทธิเรียกให้เจ้าหน้าที่ ผู้ทำละเมิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่หน่วยงานของรัฐได้ จึงมิใช่บทบังคับโจทก์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐต้องออกคำสั่งทางปกครองให้จำเลยชำระค่าสินไหมทดแทนเสียก่อน จึงจะมีสิทธิฟ้อง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องให้จำเลยชำระค่าสินไหมทดแทนแก่โจทก์ได้

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2163/2542</u>

โจทก์ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ที่ดินมีโฉนดแก่จำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2512 โดยมีเงื่อนไขเพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2522 จำเลยทั้งสองยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ จึงขอเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นกระทรวงการคลัง จำเลยที่ 2 เพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 5 แม้จะระบุในสารบัญจดทะเบียนว่าสงวนไว้เพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร แต่เวลาล่วงเลยมานับแต่โจทก์ให้ที่ดินถึงวันฟ้องเป็นเวลา 27 ปีเศษ ทางราชการยังไม่มีการปลูกสร้างในที่ดินที่โจทก์ยกให้ ครั้งโจทก์ขอที่ดินคืน จำเลยที่ 1 มีหนังสือลงวันที่ 12 มกราคม 2539 ตอบโจทก์ว่าเนื้อที่ดินที่ทางราชการได้มาไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะสร้างสถานีตำรวจได้ปรากฏว่ามีกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ที่ราชพัสดุฯ ข้อ 8 กำหนดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้จะกระทำได้เมื่อ. (2) ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้หรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ภายในสิบปีนับแต่วันที่ยกที่ดินนั้นให้แก่ทางราชการ (3) ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ได้ยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุคืนภายในสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ที่จะไม่ใช้ประโยชน์หรือนับแต่วันที่ครบระยะเวลาตาม (2) ดังนี้ จึงฟังได้ว่า ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ อีกทั้งมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ภายในสิบปีนับแต่วันที่โจทก์ ให้ที่ดินแก่ทางราชการตามกฎกระทรวงฯ ข้อ 8 (2) และเมื่อโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2539 ก็ยังอยู่ในระยะเวลาสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ตามหนังสือลงวันที่ 12 มกราคม 2539 ที่จะไม่ใช้ประโยชน์ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ 3 จำเลยทั้งสองจึงต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์

พระราชบัญญัติล้มละลาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 560/2546</u>

เมื่อศาลพิพากษาให้จำเลยโอนที่ดินให้แก่ จ. โดยให้ จ. ชำระเงินส่วนเหลือตามสัญญา การที่ จ . ได้ชำระเงินให้แกจำเลยครบถ้วนแล้ว ทั้งจำเลยได้มอบโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจให้แก่ จ. ไปดำเนินการโอนที่ดินก่อนศาลชั้นต้นมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาด จึงเป็นการที่ จ. ในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ปฏิบัติหน้าที่ของตนครบถ้วนแล้ว คงเหลือแต่เฉพาะหน้าที่ของจำเลยที่ต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่ จ. ถือว่าเป็นสิทธิตามคำพิพากษาที่ จ. จะรับไปเพียงฝ่ายเดียว จำเลยไม่มีสิทธิที่จะได้รับประโยชน์ใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือตามคำพิพากษาดังกล่าวอีก กรณีมิใช่สิทธิตามสัญญามีภาระเกินควรกว่าประโยชน์ที่พึงได้ที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะปฏิเสธไม่ยอมรับทรัพย์สินหรือสิทธิดังกล่าว เช่นนี้เมื่อศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงมีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการที่จะจัดการและจำหน่ายทรัพย์สินของจำเลยตาม พ.ร.บ. ล้มละลายฯ มาตรา22 การที่ผู้คัดค้านไม่คัดค้านคำร้องขอให้ถอนการยึดในคดีแพ่งและมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการโอนที่ดินให้แก่ จ. ตามสิทธิที่ จ. มีอยู่ตามคำพิพากษาของศาล จึงเป็นการชอบด้วยกฎหมายแล้ว และกรณีดังกล่าวนี้ไม่ต้องด้วย พ.ร.บ. ล้มละลายฯ มาตรา145 (1) ถึง (5) จึงไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้รายเดียวที่ขอรับชำระหนี้ในคดีนี้แต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 711/2548</u>

ผู้ร้องเป็นผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินในการข ายสิทธิเรียกร้องของโจทก์ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยสิทธิเรียกร้องที่ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้ รวมถึงสิทธิเรียกร้องของโจทก์ที่มีต่อกองทรัพย์สินของจำเลยทั้งสองในคดีนี้ด้วย และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงใดว่าผู้ร้องไม่สุจริตหรือการขายดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่ประการใด สิทธิของผู้ร้องผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายสิทธิเรียกร้องของโจทก์ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายจึงควรได้รับความรับรอง คุ้มครองและบังคับตามสิทธิดังกล่าว ตาม พ.ร.บ. ล้มละลายฯ มาตรา 123 ทั้งขณะผู้ร้องยื่นคำร้องสอด จำเลยทั้งสองถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีหมายเรียกจำเลยทั้งสองไปให้การเกี่ยวกับกิจการและทรัพย์สิน อันถือได้ว่าเป็นการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในคดีล้มละลายแล้ว เมื่อสิทธิของเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ที่จะได้รับชำระหนี้จากกองทรัพย์สินของจำเลยในคดีนี้ตกเป็นของผู้ร้องจากการขายทอดตลาดดังกล่าวแล้ว ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีสิทธิเรียกร้องเกี่ยวข้องด้วยการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในคดีล้มละลาย มีสิทธิร้องสอดขอเข้าเป็นคู่ความในชั้นบังคับคดีเพื่อให้ได้รับความคุ้มครองและบังคับตามสิทธิของตนที่มีอยู่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 57 (1) ประกอบ พ.ร.บ. ล้มละลายฯ มาตรา 153 (เดิม) โดยไม่จำต้องมีผู้ใดมาโต้แย้งสิทธิของผู้ร้องก่อนแต่อย่างใด

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 817/2543</u>

ในคดีแพ่งคู่ความไม่จำเป็นต้องยกบทกฎหมายขึ้นมากล่าวอ้างในคำฟ้องหรือคำให้การ เพียงแต่กล่าวอ้างข้อเท็จจริงก็พอแล้ว ศาลย่อมมีอำนาจยกบทกฎหมายขึ้นมาปรับแก่คดีตามข้อเท็จจริงที่พิจารณาได้ความได้ เมื่อคดีนี้โจทก์กล่าวไว้ในคำฟ้องว่าโจทก์ซื้อที่ดินที่ นจัดสรร เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ดังที่โจทก์กล่าวอ้างในคำฟ้องและฟังได้ว่าที่ดินพิพาท น. ซื้อมาเพื่อทำเป็นทางให้ผู้ซื้อที่ดินจากการจัดสรรใช้เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ การที่ศาลล่างทั้งสองยกเอาบทกฎหมายคือ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มาปรับกับข้อเท็จจริงที่พิจารณาได้ความแล้ววินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว จึงไม่ใช่เป็นการพิพากษานอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2320/2543</u>

จำเลยที่ 1 ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยมีเงื่อนไขระบุห้ามมิให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงบริเวณที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะซึ่งมีขนาดและเนื้อที่เกินกว่ามาตรฐานไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดจึงตกเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 หาใช่ตกเป็นภาระจำยอมเฉพาะแต่ส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 45 ไม่ จำเลยที่ 1 เปลี่ยนแปลงเนื้อที่ของบริการสาธารณะจากสวนพักผ่อนเป็นโรงเรียนอนุบาล แม้บริการสาธารณะทั้งสองต่างเป็นสาธารณูปโภค แต่ก็เป็นสาธารณูปโภคคนละประเภทกัน การเปลี่ยนแปลงขนาดเนื้อที่ของสวนพักผ่อนจึงเป็นการเปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น แม้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 17 จะให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการได้ แต่ต้องมิใช่การลดขนาดสาธารณูปโภคและการจัดสรรนั้นยังต้องดำเนินการอยู่ด้วย จำเลยที่ 1 ได้จัดสรรที่ดินจำหน่ายไปหมดแล้ว จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการได้อีก อำ นาจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ข้อ 4 เป็นอำนาจที่อาจผ่อนผันให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินบางรายหาใช่ว่าคณะกรรมการจะมีอำนาจอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายใดผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ตามอำเภอใจอันเป็นการขัดต่อกฎหมายได้ มติของจำเลยที่ 2 ถึงที่ 10 ที่อนุญาตให้จำเลยที่ 1 แก้ไขเปลี่ยนแปลงลดจำนวนพื้นที่สวนพักผ่อน จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4300/2543</u>

อ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยจำนวน158 แปลง แล้วต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัด น. ซื้อที่ดินที่ อ . แบ่งแยกไว้มาจัดจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไป การขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด น . เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ส่วนที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด น. จะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหากการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินไม่ทำให้การดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวกลับไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน

เมื่อการดำเนินการขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด น . เป็นการจัดสรรที่ดินทางเท้า ท่อระบายน้ำใต้ทางเท้า และถนนคอนกรีตเสริมเหล็กซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินพิพาทย่ อมตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยผลของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง แม้จำเลยจะซื้อที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีที่ห้า ง หุ้นส่วนจำกัด น. ถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลาย ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5754/2543</u>

การที่จำเลยที่ 1 นำที่ดินอันเป็นบริเวณหมู่บ้านจัดสรรไปจำนองพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างหรือบ้านพิพาทแก่จำเลยที่ 2 อีก ภายหลังจากที่หมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวได้จัดสรรที่ดินขายแก่โจทก์แล้ว โดยปรากฏข้อความชัดเจนว่าโฉนดที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ อยู่ภายใต้การจัดสรรแล้วประมาณ 2 ปี จำเลยที่ 2 ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องในฐานะผู้สนับสนุนโครงการหากได้กระทำการโดยสุจริตก็ควรจะได้เฉลียวใจหรือควรได้รู้ถึงว่าการมีบ้านพิพาทเกิดขึ้นในภายหลังนั้นก็เนื่องจากจำเลยที่ 1 จัดสรรขายให้แก่ลูกค้าไปแล้ว แต่จำเลยที่ 2 ก็มิได้กระทำการตรวจสอบหลักฐานการเป็นเจ้าของให้ได้ความแน่ชัดเสียก่อนจึงจะรับจดทะเบียนจำนองไว้ ประกอบกับจำเลยที่ 2 ในฐานะธนาคารผู้สนับสนุนโครงการย่อมต้องทราบหรือถือว่าได้ทราบว่ามีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ห้ามทำนิติกรรมใด ๆ อันก่อให้เกิด ภาระแก่ที่ดินจัดสรรเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งไม่ปรากฏว่าในการทำนิติกรรมจดทะเบียนจำนองครั้งนี้ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการแล้วด้วย พฤติการณ์เชื่อได้ว่าจำเลยที่ 2 ได้จงใจหรือแกล้งละเลยต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายอันมีไว้ด้วยเจตนารมณ์เพื่อป้องกันประชาชนผู้สุจริตโดยมุ่งประสงค์แต่ในทางที่จะได้กำไรเพียงสถานเดียวถือได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6759/2544</u>

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันในปี 2536 แต่จำเลยเพิ่งได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเมื่อปี 2538 ดังนั้น ขณะจำเลยจัดสรรที่ดินในโครงการออกเสนอขายต่อโจทก์และบุคคลทั่วไป จำเลยยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 10 ประกอบข้อ 35 แต่การกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องของรัฐที่จะเข้าไปควบคุมให้จำเลยหรือผู้จะจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการด้านสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่ทางราชการกำหนดเพื่อความสะดวกสบายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทก็ไม่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งใด ๆ ตามกฎหมายเป็นการพ้นวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอันจะทำให้เป็นโมฆะกรรมตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 ทั้งจำเลยมิได้กระทำการใดอันเป็นกลฉ้อฉลทำให้โจทก์ต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลยการที่จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในขณะที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันนั้น แม้จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบก็ไม่ถึงกับให้รับฟังว่าเป็นกลฉ้อฉลของจำเลยอันจะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 159 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4050/2546</u>

ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับถนนทั้ง 6 สาย ในศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 ว่าไม่ใช่ทางสาธารณะ ถนนทั้ง 6 สาย ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ซึ่งมีอำนาจจัดการใช้สอยดำเนินการเกี่ยวกับถนนดังกล่าวได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 แม้ถนนทั้ง 6 สาย จะเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฯ ข้อ 30 วรรคหนึ่ง แต่เสียงส่วนใหญ่ในการประชุมผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้า ตกลงให้จำเลยที่ 1 จัดการจราจรในศูนย์การค้า หลังจากจำเลยที่ 1 ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออกโดยมีพนักงานเก็บเงินค่าจอดรถแล้ว จำเลยที่ 1 แจกสติ๊กเกอร์สำหรับติดรถยนต์และรถจักรยานยนต์แก่เจ้าของอาคารพาณิชย์ทุกคูหา สติ๊กเกอร์ดังกล่าวสามารถใช้เข้าออกได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวกและไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถแต่ประการใด และแม้ประกาศของคณะปฏิวัติฯ ข้อ 30 วรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่ก็ไม่ได้หมายความว่าจำเลยที่ 1 จะหารายได้จากสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาไม่ได้ เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก นับได้ว่าจำเลยที่ 1 ให้ใช้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงในศูนย์การค้าเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้วการกระทำของจำเลยที่ 1 จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ และไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1023/2546</u>

ตึกแถวของจำเลยอยู่บนที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายรวม 121 คูหาแบ่งแยกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ซึ่งมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้าโครงการ เป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 1 และข้อ 30 โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ภาระจำยอมตกติดไปยังโจทก์ด้วย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและไม่มีอำนาจห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับทางเท้า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ จำเลยก็มีสิทธิยกขึ้นฎีกาได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 771/2547</u>

แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นถนนและทะเลสาบซึ่งจัดแบ่งไว้เป็นสาธารณูปโภคอันต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน คือ จำเลยที่ 1 มีหน้าที่บำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แก่ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และ ป.พ.พ. มาตรา 1390 แต่จำเลยที่ 1 ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เพียงแต่จำเลยที่ 1 ยังคงเป็นเจ้าของที่พิพาทอันเป็นภารยทรัพย์จะกระทำการใด ๆ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ จำเลยที่ 1 ย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายที่พิพาทได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1336 ถึงแม้ว่าจะมีการโอนที่พิพาทไปเป็นของผู้ใดก็ตาม ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่พิพาทเสมอ ไม่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแต่ประการใด การโอนที่พิพาทเป็นทางสาธารณ-ประโยชน์ย่อมเป็นการโอน โดยมีอำนาจที่ถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้งตามประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ยังบัญญัติให้จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมีอำนาจอุทิศที่พิพาทให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ แม้ก่อนที่จำเลยที่ 1 จะโอนที่พิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์ จำเลยที่ 1 จะทำข้อตกลงและสัญญาให้โจทก์ที่ 1 กับพวกเข้าบริหารดูแลรักษาทรัพย์ที่พิพาทให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นโดยตลอดไปก็หาใช่เป็นการยกกรรมสิทธิ์หรือยกภาระจำยอมในที่พิพาทให้แก่โจทก์ที่ 1 กับพวกไม่ ข้อตกลงและสัญญาดังกล่าวเป็นเพียงก่อให้เกิดบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก โจทก์ที่ 1 กับพวกจึงหามีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่พิพาทไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 285/2547</u>

การที่ ส. และร้อยตำรวจเอก อ. ได้ร่วมกันจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ซึ่งมีใจความสำคัญในข้อ 1 ว่า "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบอุตสาหกรรม ไม่ว่าผู้จัดสรรที่ดินนั้นจะได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม และข้อ 30 วรรคหนึ่ง มีใจความสำคัญว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนี้ การที่ผู้จัดสรรที่ดินทำถนนตรงกลางระหว่างทาวน์เฮ้าส์ และทำทางพิพาทที่อยู่ด้านในผ่านที่ดินที่อยู่ด้านนอกเชื่อมกับถนนสาธารณะย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้จัดสรรที่ดินว่าเพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงในมีทางออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยสะดวก แม้ทางพิพาทจะเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนเชื่อมกับถนนสาธารณะย่อมถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินทางพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง เมื่อจำเลยก่อสร้างกำแพงคอนกรีตและทำประตูรั้วเหล็กรุกล้ำเข้ามาในทางพิพาทซึ่งเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์และผู้อยู่อาศัยรายอื่น จำเลยจึงต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำดังกล่าว โดยไม่จำต้องคำนึงว่าทางพิพาทดังกล่าวจะมีผู้ใช้เดินมาแล้วเกิน 10 ปี หรือไม่ เพราะถือได้ว่าทางพิพาทมีสภาพเป็นทางภาระจำยอมโดยผลของกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1440/2548</u>

คำฟ้องของโจทก์ได้แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาและข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาแล้วว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันจัดสรรที่ดินและให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีที่ว่างตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 25 และการให้คำมั่นดังกล่าวเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมตามกฎหมายแล้ว ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่อง ควบคุมการจัดสรรที่ดิน คำฟ้องของโจทก์จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุที่จะทำให้จำเลยทั้งสี่ต้องร่วมกันรับผิดรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาทหรือไม่ ส่วนที่โจทก์ขอให้จดทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ แม้คำขอดังกล่าวศาลชั้นต้นไม่ได้กำหนดเป็น

ประเด็นข้อพิพาท แต่โจทก์ชอบที่จะขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินพิพาทได้ เพราะเป็นการกระทำอัน จำเป็นเพื่อรักษาสิทธิของโจทก์ ประการหนึ่ง ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1391 ที่ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของโจทก์ในข้อดังกล่าวจึงไม่ชอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3319/2540</u>

ผู้ร้องสอดทั้งสี่อ้างว่า ผู้ร้องสอดทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทางเข้าออกพิพาท ตลอดจนสถานที่ต่าง ๆ ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดินของจำเลยที่ 1 อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด แม้จะฟังได้ว่าผู้ร้องสอดทั้งสี่มีสิทธิดังกล่าว แต่ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็หาได้มีหน้าที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ตามคำฟ้องของโจทก์ที่ขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ไม่ เพราะผู้ร้องสอดทั้งสี่ไม่มีอำนาจจัดการใด ๆ ตาม พ .ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 แม้ศาลจะพิพากษาให้โจทก์เป็นฝ่ายชนะคดีผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็ไม่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดี ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 57(2) จึงไม่มีเหตุสมควรอนุญาตให้ผู้ร้องสอดทั้งสี่เข้ามาเป็นจำเลยร่วมในคดี

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4495/2540</u>

แม้ในสัญญาขายห้องชุดระหว่างโจทก์และจำเลยจะระบุพื้นที่ห้องชุดไว้ 86.5 ตารางเมตร แต่เมื่อ พ .ร.บ. อาคารชุด พ .ศ. 2522 มาตรา 4 ให้คำนิยาม "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายและให้คำนิยาม "ห้องชุด" หมายความว่าส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ห้องชุดพิพาทจึงต้องถือเอาส่วนของระเบียงจำนวน 5.28 ตารางเมตร ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลรวมเข้าด้วยตามบทกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น พื้นที่ห้องชุดที่จำเลยสร้างเสร็จซึ่งมีเนื้อที่ 79.57 ตารางเมตร จึงถูกต้องตามสัญญาซื้อขายแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 32/2542</u>

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่เป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ เมื่อบริษัท ข. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ โดยมี บ. เป็นผู้ดำเนินการแทน บริษัท อ. บ. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์ ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีซึ่งเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมแทนโจทก์ตามข้อบังคับของโจทก์ได้

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา 18 กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และมาตรา 17 ระบุให้การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวและตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มิใช่เป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนเมื่อไม่ปรากฏข้อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจึงต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จะอ้างว่าโจทก์ไม่เปิดไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศส่วนกลางในชั้นที่จำเลยอาศัยอยู่มาเป็นข้ออ้างไม่ชำระค่าใช้จ่ายไม่ได้ หากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใด จำ เลยต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1439/2542</u>

ข้อบังคับบุคคลอาคารชุดของโจทก์ ข้อ7 ระบุว่า "การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้ห้องชุดและทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ. สำหรับการพักอาศัยเท่านั้น และจะไม่ใช้ห้องชุดไปประกอบกิจการอื่นใดที่จะเป็นการน่ารังเกียจรบกวนต่อบุคคลอื่นหรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุดเว้นแต่ว่าห้องชุดดังกล่าวทางนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดหาไว้เป็นพิเศษเพื่อใช้ประกอบกิจการอื่นใด ทั้งนี้ การประกอบกิจการจะต้องได้รับอนุญาตจากทางนิติบุคคลอาคารชุดและไม่เป็นที่น่ารังเกียจ รบกวนต่อผู้อื่น หรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด การที่บริษัทจำเลยนำถังแกลลอนแบบใส่น้ำมันเครื่องยนต์ซึ่งบรรจุสินค้าของจำเลยโดยที่ฝาของถังแกลลอนมีซีลกระดาษตะกั่วปิดอยู่ และสินค้าของจำเลยไม่มีกลิ่นเคมีภัณฑ์ นอกจากนั้นถังแกลลอนที่บรรจุสินค้าของจำเลยก็มีขนาดกะทัดรัดไม่กินเนื้อที่มาก ประกอบกับการขนถ่ายสินค้าของจำเลยโดยใช้รถยนต์บรรทุกขนาดเล็กก็ไม่เป็นที่รบกวนและกีดขวางเจ้าของร่วมคนอื่น ทั้งห้องชุดพิพาทมีห้องของโจทก์ จำเลย และบุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งอยู่ที่ชั้น 3 เท่านั้น ดังนั้น ถ้าโจทก์อ้างว่าการขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนต่อผู้อื่นแล้วก็น่าที่จะนำผู้ที่พักอาศัยในห้องชุดชั้นที่3 มาเบิกความสนับสนุนคำกล่าวอ้างด้วย แต่โจทก์หาได้นำมาไม่ พยานหลักฐานของโจทก์จึงขาดน้ำหนัก ไม่อาจรับฟังได้ว่าการขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการ รบกวนต่อผู้อื่น การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 17/2543</u> (ประชุมใหญ่)

นิติบุคคลอาคารชุดโจทก์มีผู้จัดการคือบริษัท บและมีการแต่งตั้งให้ พ เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พ ย่อมเป็นผู้จัดการของโจทก์และมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของโจทก์ด้วย พ. ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการของโจทก์เท่ากับโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจเองเช่นเดียวกับหัวหน้าส่วนราชการที่เป็นนิติบุคคลมอบอำนาจให้บุคคลอื่นฟ้องคดีแทนส่วนราชการนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1998/2543</u>

จำเลยก่อสร้างอาคารชุดให้มีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้นจาก 27 ชั้น เป็น 30 ชั้น แม้โจทก์มิได้ซื้อห้องชุดสูงสุด แต่สิทธิของโจทก์ย่อมถูกกระทบจากการที่มีห้องชุดเพิ่มขึ้นและมีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้มีผู้ร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทำให้โจทก์ขาดความสะดวกสบายในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับผนังกั้นห้องภายในซึ่งก่อสร้างโดยใช้วัสดุแผ่นยิปซัมย่อมไม่แข็งแรงคงทนถาวรเทียบเท่าผนังก่ออิฐฉาบปูนตามที่ระบุไว้ในสัญญานอกจากนั้นอาคารชุดดังกล่าวไม่มีเสารองรับน้ำหนักภายในตัวอาคาร แต่ใช้แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปประกอบขึ้นแทนเสาตามแบบแปลนอาจทำให้อาคารไม่มีความมั่นคงแข็งแรงและย่อมกระทบถึงห้องชุดพิพาทที่โจทก์ซื้อเพราะเป็นส่วนหนึ่งของอาคารด้วยและตามเอกสารแนบท้าย SPECIFICATION ของอาคารหรือรายละเอียดของโครงการซึ่งสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดพิพาทข้อ1 (ก) ให้ถือว่าเอกสารแนบท้ายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วยระบุว่า โครงการจะมีหน่วยจัดการควบคุมดูแลและรักษาความปลอดภัย สโมสรพักผ่อนหย่อนใจ สวน และลานระเบียง จำเลยจึงมีความผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว หากไม่ ปฏิบัติตามย่อมทำให้อาคารชุดมีสภาพไม่น่าอยู่ ขาดความปลอดภัย ความสะดวกสบายและความสวยงาม การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของจำเลยข้างต้นล้วนเป็นการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญทั้งสิ้น ชอบที่โจทก์จะบอกเลิกสัญญาได้

ตามข้อสัญญาโจทก์ต้องบอกกล่าวแก่จำเลยล่วงหน้า 3 เดือน ก่อนที่บอกเลิกสัญญา เฉพาะในกรณีที่จำเลยก่อสร้างอาคารชุดไม่แล้วเสร็จ แต่เมื่อจำเลยก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ผิดจากแบบแปลนและข้อสัญญา โจทก์หาจำต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2898/2543</u>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง อันได้แก่วิธีการเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1195 ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยรวดเร็วและมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4493/2543</u>

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ ต้องการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลสามารถใช้สิทธิในห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ส่วนร่วมกันทั้งกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดล้วนกำหนดให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่1 ต้องดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเมื่อสาเหตุที่น้ำท่วมห้องชุดของโจทก์เพราะน้ำฝนเอ่อล้นจากท่อรับน้ำภายในอาคารชุดเนื่องจากท่อรวมรับน้ำอุดตันซึ่งจำเลยที่ 1 มีหน้าที่ดูแลให้ท่อระบายน้ำดังกล่าวระบายน้ำได้ตลอดเวลา แม้โจทก์มิได้นำสืบว่าเหตุใดท่อน้ำจึงอุดตัน และจำเลยที่1 ได้กระทำอย่างไรกับสิ่งอุดตันนั้นหรือบริเวณที่อุดตันนั้นไม่อาจตรวจพบได้โดยง่าย ก็ถือได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดของจำเลยที่1 แล้ว เพราะจำเลยที่ 1 ได้เก็บเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง แล้วว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีอาชีพในการบริหารอาคารชุดมาทำหน้าที่แทน เมื่อบริษัทดังกล่าวละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อปล่อยให้ท่อระบายน้ำอุดตันจนน้ำท่วมห้องชุดของโจทก์เช่นนี้ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5848/2545</u>

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุนสำรองส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนเท่าใดนั้น ย่อมเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา 18, 32 (4) (10) และมาตรา 40 เมื่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 5 ระบุให้เรียกเก็บเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมคนหนึ่งจึงต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10711/2546</u>

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาท โจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่าโจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยา จำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยา ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใด ๆ ก็ได้ตามใจสมัคร ดังนั้น การที่จำเลยจะโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทแก่โจทก์โดยมีผลทำให้โจทก์ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใช้ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น จึงไม่อาจถือได้ว่า

จำเลยผิดสัญญา เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัตินั้น ก็ไม่มีบทบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย

พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6559/2540</u>

สิ่งปลูกสร้างที่จำเลย ปลูกรุกล้ำเขตอุทยานแห่งชาติเป็นเพียงโรงไม้เล็ก ๆ หลังเดียว แม้จะมีเสาปูนและฝาผนังบางส่วนเป็นคอนกรีตแต่สภาพก็ไม่ใช่สิ่งปลูกสร้างที่ถาวรมากนักพอที่จะเคลื่อนย้ายรื้อถอนออกไป ทั้งบริเวณที่ปลูกสร้างเป็นที่โล่งริมทะเลใกล้สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปลูกอยู่ก่อนโดยชอบแล้ว ลักษณะไม่เป็นการทำลายสภาพแวดล้อมจำพวกต้นไม้ หิน ลำธาร แหล่งน้ำ หรือหาดทรายให้ได้รับความเสียหายจนเกิดเหตุ พฤติการณ์แห่งคดียังไม่ร้ายแรง สมควรรอการลงโทษให้ แต่เพื่อให้จำเลยหลาบจำควรลงโทษปรับด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1083/2544</u>

โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยตาม พร.บ. อุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 มาตรา 16, 24 โดยบรรยายฟ้องเพียงว่า จำเลยกับพวกร่วมกันทำไม้หวงห้ามประเภท ก . ภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติอันเป็นการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติโดยไม่ได้รับอนุญาต มิได้บรรยายฟ้องว่าการกระทำของจำเลยกับพวกเป็นการกระทำด้วยประการใด ๆ ให้เป็นอันตรายหรือให้เสื่อมสภาพซึ่งไม้หรือทรัพยากรธรรมชาติอื่น ภายในเขตอุทยานแห่งชาติอันเป็นองค์ประกอบความผิดตามมาตรา 16 (2) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นฟ้องที่บรรยายข้อเท็จจริงขาดองค์ประกอบความผิด แม้คำขอท้ายฟ้องจะระบุให้ลงโทษด้วย และจำเลยให้การรับสภาพ ศาลก็ไม่อาจลงโทษในข้อหาความผิดดังกล่าวได้ ต้องห้ามตาม ป.วิ. อ. มาตรา 192 วรรคแรก

พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4282/2540</u>

จำเลยกระทำความผิดฐานบุกรุกเข้าไปยึดถือครอบครอง ก่อสร้าง และแผ้วถางป่าสงวนแห่งชาติ เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ อันเป็นการกระทำให้เกิดการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ต้นน้ำลำธาร เป็นความผิดตาม พ .ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติ พ .ศ. 2507 มาตรา 14 ประกอบด้วย มาตรา 31 วรรคสองกำหนดให้ระวางโทษจำคุกตั้งแต่สองปีถึงสิบห้าปี การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษาลงโทษจำคุกจำเลย 1 ปี จึงเป็นการลงโทษต่ำกว่าโทษขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินป่าสงวนและปลูกบ้านอยู่อาศัยมานานแล้ว และปลูกต้นไม้และผลอาสินทำมาหากินซึ่งโจทก์มิได้คัดค้านว่าไม่เป็นความจริง ทั้งไม่ปรากฏว่าจำเลยเคยกระทำผิดมาก่อน

เห็นควรให้โอกาสจำเลยได้แก้ไขฟื้นฟูตนเองในสังคมภายนอก การรอการลงโทษและคุมความประพฤติจำเลยน่าจะเป็นมาตรการที่เหมาะสมมากกว่า แม้จำเลยจะมิได้ฎีกาขอให้รอการลงโทษ แต่เมื่อศาลฎีกาเห็นว่าศาลล่างลงโทษจำเลยไม่เหมาะสมก็ย่อมมีอำนาจลงโทษจำเลยให้เหมาะสมแก่ความผิดได้ตาม ป.วิ.อ มาตรา 185 วรรคสองประกอบ มาตรา 215 และ 225

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 752/2541</u>

โดยที่ไม่ว่าจำเลยจะบุกรุกเข้าไปในป่าสงวนแห่งชาติเพื่อยึดถือครอบครองที่ดินหรือบุกรุกเข้าไปเพื่อแผ้วถาง ก็เป็นการกระทำอันเป็นการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติและเป็นความผิดตาม พ.ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 มาตรา 14 เช่นเดียวกัน ดังนั้น ข้อแตกต่างจึงมิใช่สา ระสำคัญ เมื่อจำเลยมิได้หลงต่อสู้ แม้โจทก์จะฟ้องว่าจำเลยบุกรุกเข้าไปแผ้วถางป่าสงวนแห่งชาติ แต่ศาลชั้นต้นพิพากษาลงโทษจำเลยฐานครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติตามที่ได้ความตามทางพิจารณา ก็ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอหรือที่มิได้กล่าวในคำฟ้องตาม ป.วิ.อ. มาตรา 192 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1971/2541</u>

จำเลยที่ 4 และครอบครองทำสวนยางพาราอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติมานานหลายสิบปีแล้ว แต่สำหรับจำนวนเนื้อที่ป่าตลอดจนตำแหน่งจุดที่ป่าที่จำเลยที่ 4 ยึดถือครอบครองนั้นโจทก์มิได้นำมาสืบแสดงให้เห็นว่าอยู่จุดใด ทั้งในรูปแผนที่หรือแม้กระทั่งจำนวนเนื้อที่ป่าที่ระบุว่าจำเลยที่ 4 ถือครองนั้นก็แตกต่างกันไป หาข้อยุติจากพยานหลักฐานโจทก์มิได้ คงอาศัยคำให้การรับสารภาพของจำเลยที่ 4 ในชั้นสอบสวนซึ่งระบุว่าจำเลยที่ 4 ได้แผ้วถางและถือครองเนื้อที่ป่ารวมประมาณ 100 ไร่เศษ เป็นหลักฐานสำคัญฟังประกอบพยานบุคคลของโจทก์ว่าจำเลยที่ 4 ได้กระทำความผิดจริง ซึ่งเป็นจำนวนที่เกินกว่าจำนวนที่ดินที่จำเลยที่ 4 ได้รับจัดสรรในรูป ส.ป.ก. ตามที่ต่อสู้ สำหรับจำเลยที่ 5 พยานหลักฐานโจทก์ที่นำสืบได้ความเพียงว่าเป็นบุตรและอาศัยร่วมอยู่กับจำเลยที่4 ส่วนข้อที่ว่าจำเลยที่ 5 ได้ร่วมกับจำเลยที่ 4 ในการกระทำความผิดนั้นก็มีเพียงคำเบิกความของพยานบุคคลซึ่งอาศัยเพียงความเข้าใจ หาได้มีข้อเท็จจริงใดมายืนยันประกอบให้แน่ชัดไม่กรณีจึงยังมีความสงสัยตามสมควรว่า จำเลยที่ 5 ได้กระทำความผิดหรือไม่ ให้ยกประโยชน์แห่งความสงสัยนั้นให้จำเลยที่ 5

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9132/2544</u>

ที่นาพิพาทอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและทางราชการยังมิได้จัดให้เป็นที่ทำกินของราษฎร จึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 การที่ พ. เข้ามาครอบครองทำนาในที่ดิ นพิพาทก็เพียงแต่ถือว่า พ . มีสิทธิในที่นาพิพาทดีกว่าบุคคลอื่น แต่ พ .ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติฯ ห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยในที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ พ. จึงยกเอาการครอบครองของตนใช้ยันต่อรัฐไม่ได้ ดังนั้น แม้ พ. จะครอบครองหรือทำนาพิพาทนานเท่าใดก็ไม่ได้สิทธิในนาพิพาทตามกฎหมาย ทั้งยังอาจถูกฟ้องร้องขอให้ลงโทษตาม พ .ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติฯ อีกด้วย จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่นาพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น แม้จำเลยจะเข้าไปไถนาและปลูกข้าวในที่นาพิพาทก็ไม่เป็นการรบกวนการครอบครองที่อสังหาริมทรัพย์ของ พ. อันจะเป็นความผิดฐานบุกรุกตาม ป.อ. มาตรา 362, 365

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6221/2545</u>

ตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 44 ที่กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิในที่ดินไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ซึ่งตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิในที่ดินที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา 44 แห่ง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 1)ฯ ข้อ 7 และข้อ 8 เป็นกรณีอนุญาตให้มีการซื้อขายที่ดินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด หาใช่ไม่อาจทำการซื้อขายโดยเด็ดขาดไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5702/2546</u>

ที่ดินของโจทก์และของจำเลยมีอาณาเขตติดต่อกันและต่างได้รับการจัดรูปที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ตามการจัดรูปที่ดิน เมื่อที่ดินของโจทก์เป็นที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินสิทธิในที่ดินของโจทก์ต้องเป็นไปตามมาตรา44 แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าว ซึ่งบัญญัติว่า ภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการปฏิรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ จำเลยจึงนำระยะเวลาก่อนพ้นกำหนดห้ามโอนมาเป็นระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1382 มิได้ และแม้จะฟังว่าโจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยตามที่จำเลยให้การต่อสู้ ก็เป็นการโอนสิทธิที่ดินไปยังผู้อื่น มิใช่เป็นการโอนไปยังสหกรณ์หรือกลุ่มเกษตรกรที่เป็นสมาชิกอันต้องด้วยข้อยกเว้นตามมาตรา 44

ประมวลรัษฎากร

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3886/2546</u>

การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร อันเข้าลักษณะเป็นผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ ต้องเสียภาษีการค้าตามมาตรา 78 แห่ง ป.รัษฎากรฯ ประกอบด้วยบัญชีอัตราการค้าประเภทการค้า 11 นั้น หมายถึงการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมีเจตนามุ่งค้าหรือหากำไร ซึ่งต้องพิเคราะห์ถึงพฤติการณ์ในการได้มาจนกระทั่งขายไป เช่น วัตถุประสงค์ในการได้มา ลักษณะในการครอบครองทำประโยชน์ว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้มาหรือไม่ ระยะเวลาที่ครอบครอง การปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ความจำเป็นในการขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอด จนราคาตอนที่ได้มากับราคาตอนที่ขายไปแตกต่างกันมากน้อยเพียงใดอันจะส่อแสดงว่าผู้นั้นขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อค้ากำไรหรือไม่ ผู้ที่ขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือได้ว่าเป็นทางค้าหรือหากำไรจึงไม่จำต้องเป็นผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์เป็นกิจจะลักษณะหรือประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพ

โจทก์ขายที่ดินพิพาท 3 แปลงในเดือนสิงหาคมและกันยายน 2533 ซึ่งอยู่ในบังคับของภาษีการค้า ตาม ป.รัษฎากรฯ มาตรา 78 ประกอบบัญชีอัตราการค้า ประเภทการค้า 11 จึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์ใน พ .ร.ก. ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2535 มาใช้บังคับกับคดีนี้ได้

โจทก์อ้างว่าซื้อที่ดินพิพาท 3 แปลง เพื่อใช้ก่อสร้างโรงงานเก็บสินค้ากาแฟและอื่น ๆ แต่ก็มิได้ดำเนินการใด ๆ การที่โจทก์ซื้อที่ดินมาหลายแปลงครอบครองที่ดินส่วนใหญ่ในระยะสั้น แล้วโอนขายต่อไปในราคาสูงโดยมิได้มีการก่อสร้างโรงงานตามที่อ้าง แสดงว่าเป็นการขายที่ดินโดยมีเจตนามุ่งค้าหากำไรอันเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตาม ป.รัษฎากรฯ มาตรา 78 ประกอบบัญชีอัตราการค้า ประเภทการค้า 11 โจทก์จึงต้องเสียภาษีการค้า

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2074-2075/2548</u>

โจทก์ทั้งสองเป็นสามีภริยากัน ที่ดินของโจทก์ที่1 และโจทก์ที่2 รวมกัน จำนวน17 แปลง มีเนื้อที่ต่อเนื่องเป็นแปลงเดียวกัน มีการเทพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กเต็มพื้นที่ แม้ว่าโจทก์ทั้งสองจะใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งในการปลูกบ้านเป็นที่อยู่อาศัย แต่ก็ได้ใช้ประกอบการค้าของบริษัทที่โจทก์เอง และบริษัทที่โจทก์ทั้งสองเป็นกรรมการบริษัทอยู่ด้วย โดยไม่ได้แบ่งแยกว่าส่วนใดใช้ประกอบกิจการหรือไม่ อีกทั้งยังให้บริษัท ก. เช่าที่ดินเกือบทั้งหมด ยกเว้นเพียงในส่วนที่เป็นที่ตั้งของบ้านและสำนักงานบริษัทของโจทก์ แม้จะมีที่ดินบางส่วนว่างอยู่ แต่ก็ถือว่าโจทก์ทั้งสองใช้ที่ดินทั้ง 17 แปลง ในการประกอบกิจการทั้งหมดทุกแปลง เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2541 โจทก์ทั้งสองขายที่ดินทั้ง 17 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่กรุงเทพมหานครจึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา 91/2 (6) ซึ่งตกอยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 3 (5) แห่ง พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 ที่บังคับใช้อยู่ในขณะนั้น แม้ภายหลังจะมี พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 ออกมาบังคับใช้แทนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2542 กำหนดให้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่ง ป. รัษฎากรฯ มีแต่เฉพาะการขายของนิติบุคคลนั้น ก็เป็นเพียงกรณีที่รัฐประสงค์จะแก้ไขการจัดเก็บภาษีตามนโยบาย ไม่มีผลลบล้างบทบังคับใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับเดิมที่มีผลสมบูรณ์ในช่วงเวลาที่ผ่านมาแต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1687/2548</u>

ตาม ป.รัษฎากรฯ มาตรา 91/1 (4) และ 91/2 มีความหมายว่าการประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรในราชอาณาจักรไทยต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด โดย พ.ร.ฎ. โดยคำว่า ขาย ในภาษีธุรกิจเฉพาะนั้นนอกจากหมายถึงการซื้อขายตามมาตรา 453 แห่ง ป.พ.พ. แล้วยังหมายความรวมถึงการจำหน่ายจ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามนิติกรรมสัญญาประเภทต่าง ๆ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ด้วย คดีนี้โจทก์กับ พ ได้ทำสัญญาต่างตอบแทนเพื่อลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ในที่ดินของ พ. โดยก่อนทำการก่อสร้าง พ. ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์บางส่วน ต่อมาโจทก์กับ พ ตกลงยกเลิกสัญญาการร่วมลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ดังกล่าว โจทก์จึงโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่ พ ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแม้ไม่มีค่าตอบแทนก็ถือเป็นการขายตาม ป.รัษฎากรฯ มาตรา 91/1 (4) แล้ว และที่ดินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่โจทก์มีไว้โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบกิจการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จึงเป็นการ

ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการซึ่งถือว่าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรตาม ป.รัษฎากรฯ มาตรา 91/2 (6) ประกอบ พ.ร.ฎ. ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 244)ฯ มาตรา 3 (5) โจทก์จึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำพิพากษาฎีกา
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับที่ดิน

การใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

มาตรา 5 ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6403/2540</u>

การที่โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่มีการกรอกข้อความ พร้อมกับมอบสำเนาทะเบียนบ้าน สำเน าบัตรประจำตัวประชาชนและโฉนดที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 1 ไปนั้นเป็นการกระทำโดยความประมาทเลินเล่อซึ่งเป็นการยอมเสี่ยงภัยในการกระทำของตนเองอย่างร้ายแรง แม้จำเลยที่ 1 จะปลอมหนังสือมอบอำนาจโดยกรอกข้อความว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ 1 ขายที่ดินและบ้านพิพาทและจดทะเบียนซื้อขายเปลี่ยนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทจากโจทก์เป็นจำเลยที่ 1 แล้วจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ต่อธนาคาร จนกระทั่งจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและโอนขายให้แก่จำเลยที่ 2 ก็เป็นผลสืบเนื่องมาจากการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์ดังกล่าวโดยตรง เมื่อจำเลยที่ 2 รับโอนที่ดินและบ้านพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนไม่ได้คบคิดกับจำเลยที่ 1 ฉ้อฉลโจทก์ หากจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทด้วยเหตุผลว่าจำเลยที่ 2 ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้โอนย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ 2 เป็นอย่างมากและความเสียหายนี้ก็เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์โดยตรง ดังนั้น การที่โจทก์ใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินและบ้านพิพาทคืนโดยฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขาย ถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตาม ป .พ.พ. มาตรา 5 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาย่อมยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ปวิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246, 247

ลายพิมพ์นิ้วมือ

มาตรา 9 เมื่อมีกิจการอันใดซึ่งกฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือ บุคคลผู้จะต้องทำหนังสือไม่จำเป็นต้องเขียนเอง แต่หนังสือนั้นต้องลงลายมือชื่อของบุคคลนั้น

ลายพิมพ์นิ้วมือ แกงได ตราประทับ หรือเครื่องหมายอื่นทำนองเช่นว่านั้นที่ทำลงในเอกสารแทนการลงลายมือชื่อ หากมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วยสองคนแล้วให้ถือเสมอกับลงลายมือชื่อ

ความในวรรคสองไม่ใช้บังคับแก่การล งลายพิมพ์นิ้วมือ แกงได ตราประทับหรือเครื่องหมายอื่นทำนองเช่นว่านั้น ซึ่งทำลงในเอกสารที่ทำต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5418/2540</u>

หนังสือมอบอำนาจระบุว่า โจทก์ที่2 ถึงโจทก์ที่ 4 มอบอำนาจให้โจทก์ที่1 ดำเนินคดีแทน โดยโจทก์ที่ 2 และโจทก์ที่ 4 ลงชื่อในช่องผู้มอบอำนาจซึ่งไม่มีระบุไว้ด้วยว่าในฐานะพยานประการใด ส่วนโจทก์ที่ 3 พิมพ์ลายนิ้วมือไว้ที่บริเวณช่องว่างด้านซ้ายมือของลายมือชื่อโจทก์ที่ 2 เมื่อ ป .พ.พ. มาตรา 9 วรรคสาม กำหนดให้ลายพิมพ์นิ้วมือที่ทำลงในเอกสาร หากมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้สองคนย่อมเสมอกับลายมือชื่อ แต่หนังสือมอบอำนาจมีเพียง .จลงลายมือชื่อในฐานะพยานเพียงคนเดียว หาอาจถือได้ว่าลายมือชื่อโจทก์ที่ 2 และที่ 4 ที่ลงไว้ในช่องผู้มอบอำนาจแต่ไม่ได้ระบุว่าได้ลงลายมือชื่อในฐานะเป็นพยานได้รับรองลายพิมพ์นิ้วมือของโจทก์ที่3 ด้วย ลายพิมพ์นิ้วมือของโจทก์ที่ 3 จึงมีพยานรับรองไม่ถึง 2 เท่ากับว่าโจทก์ที่ 3 ไม่ได้ลงลายมือชื่อในฐานะผู้มอบอำนาจโดยสมบูรณ์โจทก์ที่ จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ที่3 โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์กู้เงินจากจำเลยโดยให้ยึดถือ .ส.3 ก. ของที่ดินพิพาทไว้เป็นประกันและยินยอมให้เข้าทำนา หากภายใน 3 ปี โจทก์ไม่สามารถนำเงินมาชำระหนี้ได้ โจทก์ยอมโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย แต่ในทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่าโจทก์นำที่ดินของโจทก์ไปขายให้แก่จำเลย โดยมีเงื่อนไขว่าจะไถ่ถอนภายใน 3 ปี หากไม่ไถ่ภายในกำหนดให้หมดสิทธิไถ่ถอนนั้น เป็นการนำสืบนอกฟ้องแต กต่างไปจากคำฟ้องอย่างชัดแจ้ง คำฟ้องโจทก์กับทางนำสืบไม่สอดคล้องและสัมพันธ์กันแต่อย่างใด จะถือว่าเป็นการนำสืบถึงความเป็นมาแห่งหนี้หาได้ไม่

คนไร้ความสามารถ

มาตรา 28 บุคคลวิกลจริตผู้ใด ถ้าคู่สมรสก็ดี ผู้บุพการีกล่าวคือ บิดา มารดา ปู่ย่า ตายายทวดก็ดี ผู้สืบ สันดานกล่าวคือ ลูก หลาน เหลน ลื่อก็ดี ผู้ปกครองหรือผู้พิทักษ์ก็ดี ผู้ซึ่งปกครองดูแลบุคคลนั้นอยู่ก็ดี หรือพนักงานอัยการก็ดี ร้องขอต่อศาลให้สั่งให้บุคคลวิกลจริตผู้นั้นเป็นคนไร้ความสามารถ ศาลจะสั่งให้บุคคลวิกลจริตผู้นั้นเป็นคนไร้ความสามารถก็ได้

บุคคลซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถตามวรรคหนึ่ง ต้องจัดให้อยู่ในความอนุบาล การแต่งตั้งผู้อนุบาล อำนาจหน้าที่ของผู้อนุบาลและการสิ้นสุดของความเป็นผู้อนุบาล ให้เป็นไปตามบทบัญญัติบรรพ 5 แห่งประมวลกฎหมายนี้

คำสั่งของศาลตามมาตรานี้ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6350/2541</u> (ประชุมใหญ่)

แม้ ส.ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้ง8 แปลง ในขณะที่ ส. เป็นปกติอยู่ก็ตาม แต่ในช่วงระยะเวลาที่ ส. จะต้องไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายให้แก่ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อขายนั้นเป็นเวลาภายหลังที่ ส. ได้ถูกศาลมีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลของผู้ร้องแล้ว ดังนั้น เมื่อผู้ร้องซึ่งเป็นผู้อนุบาลประสงค์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายโดยดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ขายให้ผู้จะซื้อ ผู้ร้องจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 28 วรรคสอง และ 1574 (1) ประกอบมาตรา 1598/18 วรรคสอง

มาตรา 29 การใด ๆ อันบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถได้กระทำลงการนั้นเป็นโมฆียะ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1711-1712/2546</u>

ตามคำสั่งของศาลชั้นต้นระบุให้โจทก์ซึ่งเป็นคนไร้ความสามารถอยู่ในความอนุบาลของ พ. และ ภ. ตาม ป.พ.พ. มาตรา 29, 30 เท่านั้น มิได้กำหนดอำนาจของผู้อนุบาลแต่ละคนโดยเฉพาะ และมิได้กำหนดให้ผู้อนุบาลกระทำการร่วมกันอย่างไร จึงต้องถือว่า พ . และ ภ . ผู้อนุบาลต้องกระทำการแทนโจทก์ด้วยความยินยอมพร้อมใจกัน หรือโดยเสียงข้างมากของผู้อนุบาลทั้งสองคน แต่เมื่อไม่มีกฎหมายหรือคำสั่งศาลบังคับว่าผู้อนุบาลต้องลงลายมือชื่อร่วมกันจึงมีอำนาจกระทำกิจการแทนโจทก์ผู้ไร้ความสามารถได้ การที่ พ . ผู้อนุบาลคนหนึ่งทำหนังสือมอบอำนาจให้ ภ . ผู้อนุบาลอีกคนหนึ่งฟ้องคดีแทนโจทก์ และ ภ. ได้ลงลายมือชื่อของตนแต่เพียงผู้เดียวในใบแต่งทนายความโดยมีข้อความว่าข้าพเจ้าโจทก์ โดย ภ. ในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้รับมอบอำนาจ ย่อมฟังได้ว่า พ. กับ ภ. ผู้อนุบาลได้ยินยอมพร้อมใจให้ดำเนินการฟ้องร้องจำเลย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

บุคคลวิกลจริต

มาตรา 30 การใด ๆ อันบุคคลวิกลจริตซึ่งศาลยังมิได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถได้กระทำลง การนั้นจะเป็นโมฆียะต่อเมื่อได้กระทำในขณะที่บุคคลนั้นจริตวิกลอยู่ และคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้แล้วด้วยว่าผู้กระทำเป็นคนวิกลจริต

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1918/2541</u>

ช. สุขภาพไม่ดี มีอาการหลงลืม และตาไม่ค่อยดีมาตั้งแต่ ปี 2532 มีอายุสูงถึง 95 ปี หนังสือสัญญาให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลย ช. ใช้วิธีพิมพ์ลายนิ้วมือแทนการลงลายมือชื่อ ซึ่งอาจมีบุคคลช่วยจับมือให้พิมพ์ลายนิ้วมือก็เป็นได้ต่างกับเมื่อครั้งที่ ช . ทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองและบันทึกข้อความซึ่ง ช. ลงลายมือชื่อด้วยการเขียนและในบันทึกข้อความ ชได้เขียนข้อความป็นตัวหนังสือยาวถึง 12 บรรทัด แสดงให้เห็นว่า ในตอนนั้นนอกจาก ช. จะมีสติสัมปชัญญะที่สมบูรณ์ดีแล้วข้อความที่ปรากฏยังทำให้ล่วงรู้เจตนาของ ช . ว่าเจตนาจะยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพียงผู้เดียว สัญญาให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลย จึงตกเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 30 เมื่อ ช. ถึงแก่ความตายก่อนมีการบอกล้างโมฆียะกรรมโจทก์ซึ่งเป็นทายาทของ ช ย่อมมีสิทธิบอกล้างได้ตามมาตรา175 และการที่โจทก์ฟ้องคดีนี้ก็ถือได้ว่าโจทก์บอกล้างแล้วย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา 176

คนเสมือนไร้ความสามารถ

มาตรา 34 คนเสมือนไร้ความสามารถนั้น ต้องได้รับความยินยอมของผู้พิทักษ์ก่อนแล้วจึงจะทำการอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ได้

(1) นำทรัพย์สินไปลงทุน

(2) รับคืนทรัพย์สินที่ไปลงทุน ต้นเงินหรือทุนอย่างอื่น

(3) กู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงิน ยืมหรือให้ยืมสังหาริมทรัพย์อันมีค่า

(4) รับประกันโดยประการใด ๆ อันมีผลให้ตนต้องถูกบังคับชำระหนี้

(5) เช่าหรือให้เช่าสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าหกเดือนหรืออสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปี

(6) ให้โดยเสน่หา เว้นแต่การให้ที่พอควรแก่ฐานานุรูป เพื่อการกุศล การสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา

(7) รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

(8) ทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อจะได้มาหรือปล่อยไปซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ หรือในสังหาริมทรัพย์อันมีค่า

(9) ก่อสร้างหรือดัดแปลงโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือซ่อมแซมอย่างใหญ่

(10) เสนอคดีต่อศาลหรือดำเนินกระบวนพิจารณาใด ๆ เว้นแต่การร้องขอตามมาตรา 35 หรือการร้องขอถอนผู้พิทักษ์

(11) ประนีประนอมยอมความหรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

ถ้ามีกรณีอื่นใดนอกจากที่กล่าวในวรรคหนึ่ง ซึ่งคนเสมือนไร้ความสามารถอาจจัดการไปในทางเสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเองหรือครอบครัว ในการสั่งให้บุคคลใดเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเมื่อผู้พิทักษ์ร้องขอในภายหลังศาลมีอำนาจสั่งให้คนเสมือนไร้ความสามารถนั้นต้องได้รับความยินยอมของผู้พิทักษ์ก่อนจึงจะทำการนั้นได้

ในกรณีที่คนเสมือนไร้ความสามารถไม่สามารถจะทำการอย่างหนึ่งอย่างใดที่กล่าวมาในวรรคหนึ่งหรือวรรคสองได้ด้วยตนเอง เพราะเหตุมีกายพิการหรือมีจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ ศาลจะสั่งให้ผู้พิทักษ์เป็นผู้มีอำนาจกระทำการนั้นแทนคนเสมือนไร้ความสามารถก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้นำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับผู้อนุบาลมาใช้บังคับแก่ผู้พิทักษ์โดยอนุโลม

คำสั่งของศาลตามมาตรานี้ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การใดกระทำลงโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรานี้ การนั้นเป็นโมฆียะ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5720/2546</u>

คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมเองได้ทุกอย่างแต่ต้องด้วยข้อจำกัดตาม ป.พ.พ. มาตรา 34 ซึ่งจะทำได้เฉพาะเมื่อได้รับความยินยอมของผู้พิทักษ์ก่อน รวมทั้งกรณีเสนอคดีต่อศาลหรือดำเนินกระบวนพิจารณาใด ๆ ตามมาตรา 34 (10) ผู้พิทักษ์จึงมีอำนาจหน้าที่เพียงให้ความยินยอมหรือไม่แก่คนเสมือนไร้ความสามารถในการฟ้องคดีเท่านั้น แต่ไม่มีบทบัญญัติใดใน ป.พ.พ. ให้อำนาจผู้พิทักษ์ฟ้องคดีแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ ผู้พิทักษ์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ การที่โจทก์ลงลายมือชื่อแต่งทนายความและบรรยายฟ้องว่าโจทก์ในฐานะผู้พิทักษ์ของ ช. เสมือนไร้ความสามารถ อันเป็นการฟ้องคดีแทน ช. โดยไม่ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินคดีแทนแต่อย่างใด โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

นิติบุคคล

มาตรา 67 ภายใต้บังคับมาตรา 66 นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6557/2541</u>

พินัยกรรมฉบับที่ผู้ร้องอ้างมีพยานผู้ทำงานใกล้ชิดกับเจ้ามรดกมานานยืนยันว่าลายมือเขียนและลายมือชื่อเป็นของเจ้ามรดก สมุห์บัญชีธนาคารยืนยันว่าลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรมเหมือนตัวอย่างลายมือชื่อที่เจ้ามรดกให้ไว้แก่ธนาคารและมีผู้เชี่ยวชาญของศาลลงความเห็นว่าเป็นลายมือชื่อของบุคคลเดียวกับลายมือชื่อตัวอย่างของเจ้ามรดก โดยผู้คัดค้านมิได้คัดค้านเอกสารตัวอย่างที่ส่งไปเปรียบเทียบ ทั้งผู้คัดค้านมิได้นำสืบพยานผู้เชี่ยวชาญหักล้างข้อพิสูจน์ของผู้เชี่ยวชาญของศาล ดังนี้ ย่อมฟังได้ว่าพินัยกรรมที่ผู้ร้องอ้างเป็นพินัยกรรมฉบับที่แท้จริง ส่วนพินัยกรรมฉบับที่ผู้คัดค้านอ้าง ปรากฏว่าผู้คัดค้านมิได้มีความใกล้ชิดสนิทสนมกับเจ้ามรดก สถานที่ทำพินัยกรรมไม่มีพยานคนใดรู้จักและไม่ปรากฏว่าสถานที่นั้นเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับเจ้ามรดกอย่างไร เจ้ามรดกอายุมากไม่สามารถเดินไปไหนมาได้ตามลำพัง แต่กลับไม่มีผู้ใกล้ชิดติดตามรู้เห็นการทำพินัยกรรมดังกล่าว ทั้งผู้เชี่ยวชาญของศาลก็ลงความเห็นว่าลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรมเขียนขึ้นโดยการลากทาบแบบ จึงน่าเชื่อว่าพินัยกรรมที่ผู้คัดค้านอ้างเป็นพินัยกรรมปลอม

ประเด็นในคดีมีว่า พินัยกรรมฉบับใดเป็นฉบับจริง และผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันสมควรตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกหรือไม่นั้น เป็นเรื่องวิธีจัดการมรดกเท่านั้น หาได้มีข้อโต้แย้งในระหว่างผู้รับมรดกแต่อย่างใดไม่ ทั้งมิใช่เป็นเรื่องที่มีการกล่าวอ้างว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ศาลใช้บังคับคดีขัดหรือแย้งต่อศาลรัฐธรรมนูญ จึงไม่จำต้องส่งให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 264 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ไม่มีบทกฎหมายใดที่ห้ามนิติบุคคลมิให้เป็นผู้จัดการมรดก ประกอบกับผู้ร้องเป็นผู้รับพินัยกรรม อีกทั้งตามตราสารจัดตั้งมูล นิธิของผู้ร้องได้ระบุถึงการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีผู้ยกให้เป็นพินัยกรรมหรือนิติกรรมอื่น ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขผูกพันให้มูลนิธิต้องรับผิดในหนี้สินแต่ประการใดด้วย ฉะนั้นการตั้งให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกจึงอยู่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่และไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งมูลนิธิของผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกตามที่ผู้ร้องเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียและสามารถดำเนินการโดยผู้แทนของผู้ร้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 70 ได้

ทรัพย์

มาตรา 137 ทรัพย์ หมายความว่า วัตถุมีรูปร่าง

มาตรา 138 ทรัพย์สิน หมายความรวมทั้งทรัพย์และวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2705/2543</u>

หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. 3) ที่จำเลยมอบให้โจทก์เป็นประกันตามสัญญากู้ยืม โจทก์มีสิทธิที่จะยึดถือไว้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้เสียก่อน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) แม้เป็นเพียงกระดาษแผ่นเดียว ตามสภาพเป็นวัตถุมีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ จึงเป็นทั้งทรัพย์และทรัพย์สินตาม ป .พ.พ. มาตรา 137, 138 ฉะนั้น ถ้าหากจำเลยโดยทุจริตหลอกลวงโจทก์และการหลอกลวงนั้นได้ไปซึ่งทรัพย์สินจากโจทก์ก็เป็นความผิดฐานฉ้อโกง ตาม ป .อ. มาตรา 341 ได้ เพราะความผิดฐานนี้ไม่ได้จำกัดว่าผู้ที่ถูกหลอกลวงจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์แม้จะเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิยึดทรัพย์ของลูกหนี้ไว้ ใครหลอกลวงให้เขาส่งทรัพย์นั้น ก็อาจมีความผิดตามมาตรานี้ได้

ส่วนควบ

มาตรา 144 ส่วนควบของทรัพย์ หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น

มาตรา 146 ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1886/2541</u>

บ้านพิพาทเป็นบ้านที่ผู้ร้องกับนาง ห. ร่วมกันปลูกเป็นเรือนหอบนที่ดินของจำเลยที่ 1 โดยได้รับอนุญาตจากจำเลยที่ 1 จึงไม่เป็นส่วนควบของที่ดิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 146 (มาตรา 109 เดิม) จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธินำบ้านพิพาทไปจดจำนองไว้กับโจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธินำยึดเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้โจทก์ ผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์รวมในบ้านพิพาท จึงสามารถใช้สิทธิอันเกิดจากกรรมสิทธิ์ครอบไปถึงบ้านพิพาททั้งหมดเพื่อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ให้ปล่อยบ้านพิพาทที่โจทก์นำยึดได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1359 แม้เจ้าของรวมคนอื่นจะมิได้ร่วมดำเนินการดังกล่าวก็ตาม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 882/2544</u>

โจทก์ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการจัดสรรประโยชน์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยโจทก์ในฐานะผู้เช่าจะปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่าง ๆ และให้บรรดาอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในพื้นที่เช่าที่ปลูกสร้างต่อเติม ดัดแปลง หรือติดตั้งขึ้นนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทยทันทีที่ลงมือปลูกสร้างหรือติดตั้งแล้วโจทก์มีสิทธินำอาคารดังกล่าวไปประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้จนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่า 23 ปี พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธินั้นปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นไว้ในที่ดินที่เช่า บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างรวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นส่วนตรึงอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหาได้ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่โจทก์เช่าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยตาม ป.พ.พ. มาตรา 146 ไม่ การรถไฟแห่งประเทศไทยย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์

ในบรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นส่วนตรึงอาคารสิ่งปลูกสร้างตาม ป.พ.พ. มาตรา 144 วรรคสอง แต่การรถไฟแห่งประเทศไทยได้กรรมสิทธิ์ในบรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างรวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นส่วนตรึงอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเนื่องมาจากข้อสัญญาเช่าฯ ที่โจทก์ตกลงให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทยอันเป็นการแสดงให้เห็นอยู่ในตัวว่าโจทก์มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้างและวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว เพราะหากโจทก์ไม่มีกรรมสิทธิ์แล้วโจทก์ย่อมไม่อาจจะตกลงให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่เจ้าของที่ดินในทันทีได้ กรณีดังกล่าวถือได้ว่าโจทก์ได้จำหน่าย จ่ายโอนอาคาร สิ่งปลู กสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวอันเข้าบทนิยามคำว่า "ขาย" ตาม ป. รัษฎากรฯ มาตรา 91/1(4) แล้วจึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการอันเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรตามมาตรา 91/2(6) ประกอบด้วยพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน ป . รัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับ 244)ฯ มาตรา 3(5) ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5557/2545</u>

การซื้อขายอาคารอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่คู่สัญญามีความประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตาม ป .พ.พ. มาตรา 456 นั้น ถ้าตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เสร็จเรียบร้อย การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เว้นแต่จะปรากฏว่าอาคารได้ตกเป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 144 วรรคสอง เมื่อจำเลยมีสิทธิที่จะปลูกสร้างในที่ดินได้ อาคารที่จำเลยปลูกสร้างจึงมิได้ตกเป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป .พ.พ. มาตรา 146 ดังนั้น นิติกรรมการซื้อขายระหว่างผู้ร้องและจำเลยคงมีฐานะเป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งสามารถใช้บังคับกันต่อไปได้เท่านั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารพิพาทจึงยังไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินดังเช่นกรณีการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่คู่สัญญามิได้มีความประสงค์ที่จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และแม้จำเลยจะมอบอาคารให้ผู้ร้องครอบครองก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลย กรรมสิทธิ์ในอาคารยังคง เป็นของจำเลยอยู่ ยังถือไม่ได้ว่าผู้ ร้องอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 เพราะยังชำระราคากันไม่ครบ ผู้ร้องจึงยังไม่ได้รับความคุ้มครองตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287 ดังนั้น โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาย่อมมีสิทธินำยึดอาคารขายทอดตลาดชำระหนี้ได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิร้องขัดทรัพย์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1711-1712/2546</u>

แม้การที่จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างอาคารตึกแถวตลาดสด ถนนและลานจอดรถลงบนที่ดินโฉนดเลขที่ 1922 ของโจทก์อาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและโดยความยินยอมของโจทก์ สิ่งปลูกสร้างเหล่านี้จะไม่ถือเป็นส่วนควบของโฉนดที่ดินเลขที่1922 ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ แต่ตามข้อความในสัญญาเช่า จำเลยผู้เช่าที่ดินได้แสดงเจตนาสละสิทธิของตน โดยยอมรับที่จะไม่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นออกไปจากที่ดินที่เช่าโดยไม่มีเงื่อนไขอย่างใด ๆ ดังนั้น เมื่อโจทก์ไม่ประส งค์จะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินต่อไปและได้บอกกล่าวแก่จำเลยทั้งสองแล้ว จำเลยที่1 ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินของโจทก์ต่อไปไม่อาจถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต อาคารตึกแถว ตลาด ถนนและลานจอดรถที่จำเลยที่ 1 ได้ปลูกสร้างไว้ย่อมตกเป็นส่วนควบของโฉนดที่ดินเลขที่ 1922 หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว เมื่อสัญญาเช่าที่ดินไม่มีข้อตกลงให้โจทก์ผู้ให้เช่าต้องใช้ราคาหรือค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินให้แก่จำเลยที่ ผู้เช่า ในกรณีที่จำเลยที่1 ไม่อาจรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินออกไปได้ จำเลยที่ 1 จึงไม่อาจเรียกร้องให้โจทก์ใช้ราคาหรือค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ 1 ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1457/2548</u>

คำขอท้ายฟ้องและคำขอท้ายอุทธรณ์ของโจทก์ทั้งสิบเอ็ดขอให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากทาว์นเฮ้าส์ที่พิพาท เมื่อทาว์นเฮ้าส์ปลูกอยู่บนที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ด โจทก์ทั้งสิบเอ็ดย่อมไม่ประสงค์ให้จำเลยและบริวารอยู่ในที่ดินและทาว์นเฮ้าส์ต่อไป การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 มีคำพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินด้วย จึงไม่เป็นการพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกเหนือจากที่ ปรากฏในคำฟ้องตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 วรรคหนึ่ง

ว. ซื้อที่ดินพิพาทโดยใส่ชื่อ บ. เป็นเจ้าของ และได้จำนองที่ดินดังกล่าวเป็นประกันหนี้ไว้แก่ธนาคาร ว. นำที่ดินมาทำการจัดสรรและปลูกสร้างทาว์นเฮ้าส์จำหน่ายแก่โจทก์ทั้งสิบเอ็ด ย. และจำเลย โดยจำเลยได้ชำระเงินบางส่ว นแล้ว ต่อมา ว . ขาดสภาพคล่องทางการเงินไม่สามารถไถ่ถอนจำนองและโอนที่ดินและทาว์นเฮ้าส์ให้แก่ผู้ซื้อได้ จึงตกลงให้โจทก์ทั้งสิบเอ็ดและ ย . เป็นผู้ไถ่ถอน แต่จำเลยปฏิเสธไม่ร่วมซื้อด้วย เมื่อไถ่ถอนจำนองแล้ว ว. จึงดำเนินการให้ บ. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์ทั้งสิบเอ็ด และ ย . เป็นเจ้าของโดยไม่ได้ระบุว่าไม่รวมทาว์นเฮ้าส์ ทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดจึงเป็นส่วนควบของที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทั้งสิบเอ็ด และ ย แม้โจทก์ที่ 2 และที่ 3 จะไม่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดิน แต่เมื่อโจทก์ที่ 3 เป็นสามีโจทก์ที่ 11 และโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ช่วยออกเงินในการไถ่ถอนจำนอง โจทก์ที่ 2 และที่ 3 จึงเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินและทาว์นเฮ้าส์

นิติกรรม

มาตรา 149 นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปล ง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6379/2544</u>

จำเลยนำแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจที่โจทก์เพียงลงลายมือชื่อไว้ไปกรอกข้อความว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยเป็นผู้มีอำนาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทของโจทก์ให้แก่จำเลย โดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอมด้วยหนังสือมอบอำนาจจึงเป็นเอกสารปลอม นิติกรรมการโอนขายที่ดินพิพาทมิได้เกิดจากการแสดงเจตนาของโจทก์ที่ประสงค์จะทำนิติกรรมนั้นนิติกรรมการจดทะเบียนโอนขายที่ดินดังกล่าวจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของโจทก์มาเป็นของจำเลยดังกล่าวได้

ปัญหาเรื่องการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตโดยทำหนังสือมอบอำนาจปลอมแล้วนำไปดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายที่ดินส่วนของโจทก์มาเป็นของจำเลยที่ 1 อันเป็นเหตุให้นิติกรรมดังกล่าวไม่มีผลผูกพันโจทก์นั้น เป็นปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องและเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนแม้จะมิได้มีการชี้สองสถานกำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาทไว้ ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยตามที่เห็นสมควรได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 247 ประกอบด้วยมาตรา 246 และมาตรา 142 (5)

โมฆะ

มาตรา 150 การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายเป็นการพ้นวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 468-469/2541</u>

ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 28 ที่ห้ามมิให้ผู้ใดจำหน่ายด้วยประการใด ๆ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ซึ่งที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินภายในระยะเวลา 3 ปี เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายนั้น เป็นบทบัญญัติที่มิได้ห้ามจำหน่ายโดยเด็ดขาดเพียงแต่มีเงื่อนไขว่าต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการอ่น แต่คดีนี้คู่กรณีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทฉบับแรกโดยกำหนดโอนกันภายในวันที่ 27 มิถุนายน 2533 ซึ่งอยู่ในระยะเวลา 3 ปี จึงเป็นการทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 และตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหลัง ซึ่งกำหนดโอนที่ดินพิพาทกันภายในวันที่ 20 เมษายน 2534 โจทก์ได้ให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้ในวันที่ 18 ตุลาคม 2533 ซึ่งก็อยู่ในระยะเวลา 3 ปี จึงเป็นการต้องห้ามตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ไม่อาจทำได้เช่นเดียวกัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2828/2541</u>

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 39 บัญญัติว่าที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมหรือโอนไปยังสถ าบันเกษตรกร ฯลฯ และมาตรา 28 วรรคแรก บัญญัติว่าภายในระยะเวลาสามปี นับแต่วันที่ พ.ร.ฎ. กำหนดเขตปฏิรูปที่ดินตามมาตรา 25 ใช้บังคับ ห้ามมิให้ผู้ใดจำหน่ายด้วยประการใด ๆ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ซึ่งที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย ดังนี้ เมื่อไม่ปรากฏว่าการขายทอดตลาดได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย การขายทอดตลาดจึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 แม้โจทก์จะซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโจทก์ก็ไม่ได้สิทธิในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 เมื่อจำเลยครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6855/2541</u>

บทบัญญัติมาตรา 31 แห่ง ป. ที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห . ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห . ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่42263 มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 31 ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกันมีกำหนด 10 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห . และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตาม ป . ที่ดิน มาตรา 31 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห . ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150

โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์มรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่42263 ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตาม ป .พ.พ. มาตรา 1754 และ 1755 มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1708 และ 1709 จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา 1710 จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 42264 ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมถึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 1608 วรรคท้าย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 548/2546</u>

การได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 9 ไม่ได้บัญญัติให้โอนกันได้ และไม่มีบทกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใดกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิหรืออำนาจต ลอดจนวิธีดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเป็นการหาประโยชน์ในที่ดินของรัฐให้แก่บุคคลอื่นได้ การอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐในกรณีดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่ออนุญาตให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นการเฉพาะตัวเท่านั้น การที่ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการฝ่าฝืน ป. ที่ดินฯ มาตรา 9 อาจถูกเพิกถอนใบอนุญาตได้ เนื่องจากตามเงื่อนไขการอนุญาตให้ระเบิดและย่อยหินระบุให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการด้วยตนเอง จะให้ผู้อื่นดำเนินการหรือโอนสิทธิให้ผู้อื่นไม่ได้ หากผู้รับโอนเข้าไปทำประโยชน์หรือใช้ที่ดินของรัฐโดยระเบิดและย่อยหินเองโดยไม่ได้รับอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 อาจมีความผิดตามมาตรา 108 ทวิ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองทำสัญญาซื้อขายหินกับโจทก์ในสภาพสังหาริมทรัพย์ แต่ให้โจทก์เป็นผู้ระเบิดและย่อยหินเองได้นั้น เป็นการทำสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย และข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดหิน

และย่อยหิน ในเมื่อโจทก์กับจำเลยทั้งสองมีเจตนาที่แท้จริงจะโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดและย่อยหินแก่กัน สัญญาดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะ ทั้งกรณีหาใช่การให้สัมปทานตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 12 ไม่

การแสดงเจตนาลวง

มาตรา 155 การแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งเป็นโมฆะ แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต และต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงนั้นมิได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1136/2540</u>

จำเลยขายที่พิพาทซึ่งครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและ ส. โดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง แต่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่พิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 10 ปี ผู้ร้องและ ส. ไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้ จึงได้ทำจำนองในวงเงิน 10,000 บาท เท่ากับราคาซื้อขายโดยจำเลยให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอน ดังนี้ สัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขาย โดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนอง สัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะและเมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีข้อกำหนดห้ามโอน สัญญาซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะไปด้วย ผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาทและแม้ผู้ร้องยังครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิม จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท และโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8533/2544</u>

จำเลยที่ 1 เจ้าของที่ดินพิพาททำสัญญาเข้าหุ้นส่วนกับ พ. ตกลงจัดสรรขายที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 โดยให้จัดตั้งห้างหุ้นส่วนจำกัดขึ้นดำเนินการ ต่อมาวันที่ 9 ตุลาคม 2536 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระบุตกลงขายให้แก่โจทก์ โดยจำเลยที่ 1 ลงนามในฐานะผู้จะขายและจำเลยที่ 1 กับ ว. ภริยาจำเลยที่ 1 ลงนามร่วมกันในฐานะตัวแทนโจทก์ผู้จะซื้อ ส่วนโจทก์จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัดเมื่อวันที่18 ตุลาคม 2536 การตกลงทำสัญญาดังกล่าวจึงอยู่ในช่วงระยะเวลาก่อนจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของโจทก์ แม้จำเลยที่1 จะเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทและมีอำนาจลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายในฐานะผู้จะขาย แต่ขณะนั้นโจทก์ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทห้างหุ้นส่วนจำกัด จำเลยที่ 1 และ ว. ภริยาจำเลยที่ 1 ซึ่งลงนามในสัญญาดังกล่าวในช่องผู้จะซื้อ ย่อมไม่มีฐานะเป็นตัวแทนโจทก์แสดงให้เห็นได้ว่า การที่จำเลยที่ 1 ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายในฐานะผู้จะขายและจำเลยที่ 1 ลงนามร่วมกับ ว. ภริยาของตนในฐานะผู้จะซื้อเป็นการแสดงเจตนาลวงเพื่อให้ พ. หุ้นส่วนนำไปแสดงเพื่อขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่สามารถหา แหล่งเงินกู้ยืมได้ สัญญาดังกล่าวไม่มีผลผูกพันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เพราะเป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ต่อมาได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 704/2545</u>

โจทก์ฟ้องอ้างว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 20 และ จ. ตัวแทนเชิดของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 20 ได้ตกลงซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 272 โฉนด เนื้อที่ 49 ไร่ ให้แก่โจทก์ในราคา 90 ล้านบาท โจทก์ชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนและเข้าครอบครองเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ต่อมาจำเลยที่ 1 ถึงที่ 20 สมรู้ร่วมคิดกับจำเลยที่ 21 แสดงเจตนาลวงบุคคลภายนอกทำนิติกรรมซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดไปเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 21 จึงเห็นได้ว่าตามคำฟ้องของโจทก์ หากจำเลยที่ 21 โอนที่ดินพิพาททั้งหมดให้แก่บุคคลอื่นในระหว่างพิจารณา ย่อมจะทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เพราะแม้โจทก์ชนะคดีก็ไม่อาจโอนที่ดินพิพาทกลับมาเป็นของโจทก์ได้ กรณีนับว่ามีเหตุจำเป็นและสมควรเพียงพอที่โจทก์จะขอศาลมีคำสั่งตาม ปวิ.พ. มาตรา 254 (2) ประกอบมาตรา 255 (2) ห้ามมิให้จำเลยที่ 21 โอนที่ดินพิพาทแก่บุคคลอื่นจนกว่าศาลจะมี คำสั่งเปลี่ยนแปลงได้ แต่เมื่อได้ความว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวตั้งอยู่ในย่านที่เจริญ สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นบ้านจัดสรร มีตลาดพาณิชย์ มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในขณะฟ้องมีราคาเกินกว่า 500 ล้านบาท การที่ศาลอุทธรณ์กำหนดให้โจทก์วางเงินประกันค่าเสียหายเพียง 1 แสนบาท จึงไม่เหมาะสม เพราะจำเลยที่ 21 ก็ต่อสู้คดีว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทและฟ้องโจทก์เป็นเท็จ ซึ่งหากทางพิจารณาได้ความในภายหลังว่าโจทก์นำคดีมาสู่ศาลโดยไม่มีมูลแล้ว เงินจำนวนดังกล่าวย่อมไม่อาจชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่คู่ความ อีกฝ่ายหนึ่งได้ จึงเห็นสมควรให้โจทก์วางเงินประกันจำนวน 20 ล้านบาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 530/2546</u>

เดิมจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทที่จดทะเบียนจำนองแก่ธนาคาร ก. และจำเลยเป็นหนี้เงินกู้ยืมโจทก์จำนวนหนึ่ง ต่อมาธนาคาร ก. ทวงให้จำเลยชำระหนี้จำนอง จำเลยจึงตกลงทำสัญญาขายที่ดินและบ้านพิพาทแก่โจทก์ แล้วโจทก์นำไปจำนองธนาคาร ท . โดยมีข้อตกลงให้จำเลยผ่อนชำระหนี้แทนโจทก์ เมื่อชำระครบถ้วนแล้วโจทก์จะโอนที่ดินและบ้านพิพาทคืนจำเลย ดังนั้น สัญญาขายบ้านและที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยทำขึ้นโดยมีเจตนาที่แท้จริง แต่มีเงื่อนไขในการโอนกลับคืนอันถือเป็นข้อตกลงที่บังคับได้ การซื้อขายบ้านและที่ดินดังกล่าวจึงมิใช่การแสดงเจตนาลวง แต่เมื่อจำเลยไม่ได้ผ่อนชำระหนี้แทนโจทก์ และโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ประสงค์ให้จำเลยและบริวารอยู่ในที่ดินและบ้านพิพาทอีกต่อไป โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินและบ้านพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7462/2546</u>

ผู้ร้องสอดเป็นหนี้โจทก์ 3,200,000 บาท ผู้ร้องสอดจึงขายที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ในราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น เพื่อให้โจทก์นำไปจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่โจทก์กู้จากธนาคาร ก . ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ร้องสอดมีเวลาหาเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ ในขณะที่โจทก์สามารถเบิกเงินจากธนาคารมาใช้ได้ทันที แล้วยังมอบเงินที่เบิกจากธนาคารให้ผู้ร้องสอดอีกประมาณ 400,000 บาท ดังนี้ การที่ผู้ร้องสอดจดทะเบียนขายที่ดินและบ้านพิพาทแก่โจทก์ จึงมิใช่เป็นก ารแสดงเจตนาลวง แต่เป็นการซื้อขายโดยมีข้อตกลงว่าผู้ร้องสอดจะเป็นผู้ชำระหนี้แก่ธนาคารแทนโจทก์ ถ้า หากผู้ร้องสอด ชำระหนี้แก่ธนาคารครบถ้วนแล้ว โจทก์จะโอนที่ดินและบ้านพิพาทคืนแก่ผู้ร้องสอด ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าผู้ร้องสอดชำระหนี้

แก่ธนาคารยังไม่ครบถ้วน ผู้ร้องสอดจึงยังไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับโจทก์โอนที่ดินและบ้านพิพาทคืนแก่ผู้ร้องสอด การที่ผู้ร้องสอดมิได้ชำระหนี้ให้แก่ธนาคารแทนโจทก์นับถึงวันฟ้องเป็นเวลาปี โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งอาศัยอยู่ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยไม่มีสิทธิได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2041/2547</u>

จำเลยทั้งสองสมคบกันจดทะเบียนโอนซื้อขายที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริตและไม่มีการชำระเงินกันจริง จำเลยที่ 2 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทที่แท้จริง การแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสองในทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินพิพาทจึงเป็นการแสดงเจตนาลวง โดยถือเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคหนึ่ง และผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใด จะยกความเสียเปล่าแห่งโมฆะกรรมขึ้นกล่าวอ้างตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 ก็ได้ โจทก์ทั้งสองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนเมื่อใดก็ได้ ฟ้องโจทก์ทั้งสองมิใช่การฟ้องขอเพิกถอนการฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 237 ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องฟ้องภายในปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 240

การให้สัตยาบันแก่โมฆียะกรรม

มาตรา 177 ถ้าบุคคลผู้มีสิทธิบอกล้างโมฆียะกรรมตามมาตรา 175 ผู้หนึ่งผู้ใดได้ให้สัตยาบันแก่โมฆียะกรรม ให้ถือว่าการนั้นเป็นอันสมบูรณ์มาแต่เริ่มแรก แต่ทั้งนี้ย่อมไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลภายนอก

มาตรา 178 การบอกล้างหรือให้สัตยาบันแก่โมฆียะกรรม ย่อมกระทำได้โดยการแสดงเจตนาแก่คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลที่มีตัวกำหนดได้แน่นอน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6350/2541</u> (ประชุมใหญ่)

แม้ ส. ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้ง8 แปลง ในขณะที่ ส. เป็นปกติอยู่ก็ตาม แต่ในช่วงระยะเวลาที่ ส. จะต้องไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายให้แก่ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อขายนั้นเป็นเวลาภายหลังที่ ส. ได้ถูกศาลมีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลของผู้ร้องแล้ว ดังนั้น เมื่อผู้ร้องซึ่งเป็นผู้อนุ บาลประสงค์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายโดยดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ขายให้ผู้จะซื้อ ผู้ร้องจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 28 วรรคสองและ 1574 (1) ประกอบมาตรา 1598/18 วรรคสอง

สัญญาจะซื้อขายเป็นนิติกรรมที่ ส . ผู้จะขายเป็นบุคคลวิกลจริตและได้กระทำในขณะที่จริตวิกลอยู่ ทั้ง จ . ผู้จะซื้อได้รู้แล้วด้วยว่า ส. เป็นคนวิกลจริตนิติกรรมสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆียะ แต่ผู้ร้องในฐานะผู้อนุบาลซึ่งมีสิทธิบอกล้างนิติกรรมอันเป็นโมฆียะนั้นมิได้บอกล้างต่อผู้จะซื้อทั้งผู้ร้องยังได้แสดงเจตนาขอทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าวแทน ส โดยการไปติดต่อเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินและยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขอทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายแทน ส ซึ่งผู้รับมอบอำนาจของ จ . ผู้จะซื้อได้มาแถลงต่อศาลชั้นต้นว่าประสงค์จะซื้อที่ดินทุกแปลง พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ ว่าผู้ร้องได้ให้สัตยาบันแก่สัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นโมฆียะกรรมโดยการแสดงเจตนาแก่ผู้จะซื้อซึ่งเป็นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 178 สัญญาจะซื้อขายจึงเป็นอันสมบูรณ์มาแต่เริ่มแรกตามมาตรา 177 มีผลผูกพันให้ผู้ร้องต้องปฏิบัติตามสัญญา

บังคับชำระหนี้

มาตรา 213 ถ้าลูกหนี้ละเลยเสียไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้

เมื่อสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ถ้าวัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำการอันหนึ่งอันใด เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับให้บุคคลภายนอกกระทำการอันนั้นโดยให้ลูกหนี้เสียค่าใช้จ่ายให้ก็ได้ แต่ถ้าวัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำนิติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งไซร้ ศาลจะสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ก็ได้

ส่วนหนี้ซึ่งมีวัตถุเป็นอันจะให้งดเว้นการอันใด เจ้าหนี้จะเรียกร้องให้รื้อถอนการที่ได้กระทำลงแล้วนั้นโดยให้ลูกหนี้เสียค่าใช้จ่าย และให้จัดการอันควรเพื่อกาลภายหน้าด้วยก็ได้

อนึ่งบทบัญญัติในวรรคทั้งหลายที่กล่าวมาก่อนนี้ หากระทบกระทั่งถึงสิทธิที่จะเรียกเอาค่าเสียหายไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4920/2547</u>

โจทก์ จำเลย และ ร . เป็นเจ้าของรวมในที่ดินแต่ละคนย่อมมีสิทธิใช้สอยที่ดินดังกล่าวได้แต่ต้องไม่ขัดสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ และเจ้าของรวมคนหนึ่งจะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนก็ได้ การที่จำเลยนำโฉนดที่ดินไปให้บุคคลอื่นยึดถือไว้ เป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ย่อมขัดต่อสิทธิของโจทก์ จำเลยต้องส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ หากโฉนดที่ดินอยู่ในความครอบครองของบุคคลอื่น จำเลยย่อมต้องมีหน้าที่ดำเนินการนำโฉนดที่ดินมาเพื่อมอบแก่โจทก์จนได้ กรณีไม่ใช่สภาพหนี้ไม่เกิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ และการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของโจทก์ให้แก่ ร. ไม่ใช่กรณีที่โจทก์จะสามารถขอให้ศาลสั่งให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยโดยโจทก์ไม่ต้องขอให้จำเลยส่งมอบโฉนดแก่โจทก์ได้ เนื่องจาก ปพ.พ. มาตรา 213 วรรคสองนั้น ศาลจะสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ได้ก็เฉพาะกรณีที่วัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำนิติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยส่งมอบโฉนดที่ดิน ศาลจึงไม่อาจสั่งให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยได้

เพิกถอนการฉ้อฉล

มาตรา 237 เจ้าหนี้ชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนเสียได้ซึ่งนิติกรรมใด ๆ อันลูกหนี้ได้กระทำลงทั้งรู้อยู่ว่าจะเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับถ้าปรากฏว่าในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น บุคคลซึ่งเป็นผู้ได้ลาภงอกแต่การนั้นมิได้รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบนั้นด้วย แต่หากกรณีเป็นการทำให้โดยเสน่หา ท่านว่าเพียงแต่ลูกหนี้เป็นผู้รู้ฝ่ายเดียวเท่านั้นก็พอแล้วที่จะขอเพิกถอนได้

บทบัญญัติดังกล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านมิให้ใช้บังคับแก่นิติกรรมใดอันมิได้มีวัตถุเป็นสิทธิในทรัพย์สิน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 935/2541</u>

โจทก์กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงหนึ่งต่อมาจำเลยที่1 ได้ขอแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวออกเป็นที่ดินอีกโฉนดหนึ่งเนื้อที่18 ตารางวาและจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นทางเดินให้แก่ที่ดินแปลงอื่น เมื่อทางภาระจำยอมที่จำเลยที่ 1 แบ่งแยกออกไปจากที่ดินซึ่งโจทก์ทำสัญญาจะซื้อเป็นทางภาระจำยอมที่มีมาแต่เดิม การแบ่งแยกทางภาระจำยอมของจำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินซึ่งจำเลยที่ 1 ต้องโอนขายแก่โจทก์ จึงมิใช่การฉ้อฉลโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมของจำเลยที่ 1 สัญญาจะซื้อจะขายที่มีการวางมัดจำเป็นการชำระหนี้บางส่วน การฟ้องร้องบังคับตามสัญญไม่จำต้องใช้เอกสารเป็นหลักฐาน และไม่ใช่กรณีที่กฎหมายบังคับให้นำเอกสารมาแสดงตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 ศาลจึงสามารถรับฟังคำพยานบุคคลหักล้างพยานเอกสารได้

คำขอท้ายฟ้องของโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมของจำเลยที่ 1 ก่อน แล้วจึงขอให้จำเลยที่ 1 ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ เมื่อศาลมีคำวินิจฉัยไม่ให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมแล้ว ศาลจึงไม่จำต้องบังคับให้จำเลยที่ 1 ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5640/2541</u>

จำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีหลักฐานเป็นแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) และสละสิทธิครอบครองให้แก่โจทก์แล้ว ที่ดินพิพาทจึงไม่ใช่ของจำเลยที่ 1 อีกต่อไป จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธินำไปขายให้แก่จำเลยที่3 แม้จำเลยที่ 3 จะได้ออก นส. 3 ก. แต่จำเลยที่ 3 ก็มิได้ครอบครองที่ดินพิพาท การที่จำเลยที่ 3 มีชื่อใน น.ส. 3 ก. จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 3 ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่4 ไป แม้จำเลยที่ 4 ซื้อไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยที่4 ก็ไม่มีสิทธิอย่างใดในที่ดินพิพาท ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 3 และระหว่างจำเลยที่3 กับจำเลยที่ 4 โดยอ้างว่าจำเลยที่1 นำที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์มีสิทธิครอบครองไปขายโดยไม่ชอบ และขอให้เพิกถอน น.ส.3 ก. ที่จำเลยที่ 3 ออกโดยไม่ชอบ กรณีจึงมิใช่เป็นการฟ้องขอให้เพิกถอนการฉ้อฉล ดังนั้น แม้โจทก์จะฟ้องเกิน1 ปี นับแต่วันทราบมูลคดีนี้ คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 704/2542</u>

การที่จำเลยนำสืบพยานบุคคลว่าสัญญาจะซื้อขายที่ดิ นเป็นสัญญาประกันหนี้ที่จำเลยเป็นหนี้โจทก์ไม่ใช่สัญญาจะซื้อขายนั้น เป็นการนำสืบหักล้างว่าสัญญาจะซื้อขายไม่ถูกต้องและไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ไม่ใช่การนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสาร จึงต้องห้ามตาม ป .วิ.พ. มาตรา 94 วรรคสุดท้าย

จำเลยร่วมรับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยหลังจากจำเลยถูกโจทก์ฟ้องเป็นคดีนี้แล้ว และ.ช ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ได้ทำหนังสือแจ้งเรื่องการซื้อขายที่ดินพิพาทไปยังจำเลยร่วมก่อนแล้ว การที่จำเลยร่วมรู้ถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์ต้องเสียเปรียบก่อนรับโอนจึงถือไม่ได้ว่าเป็นการกระทำโดยสุจริต

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2655/2542</u>

สัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ทำกันและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมเป็นผลสืบเนื่องมาจากจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ทำสัญญาสิทธิอาศัยห้องชุดพิพาท แม้ขณะที่จำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ทำสัญญาดังกล่าวยังไม่มีกฎหมายรับรองสิทธิของคนต่างด้าวที่เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรไทยให้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ซึ่งเป็นคนต่างด้าวจึงไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพิพาทได้ ต้องเลี่ยงมาทำสัญญาสิทธิอาศัย และการที่จำเลยทั้งสามไม่ได้ นำพาที่จะดำเนินการจดทะเบียนโดยปล่อยเวลาให้ล่วงเลยไปเกือบ 10 ปี ก็ไม่ได้ทำให้สัญญาสิทธิอาศัยเสียไป เมื่อสิทธิอาศัยดังกล่าวมีอยู่ก่อนหนี้ค่าภาษีอากรของจำเลยที่ 1 ค้างชำระโจทก์ และจำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ชำระหนี้ให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร. ครบถ้วนตามที่จำเลยทั้งสามได้ตกลงกันไว้ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ก็ชอบที่จะขอให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนสิทธิอาศัยห้องชุดพิพาทให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ แม้จำเลยที่ 2 และที่ 3 จะทราบว่าโจทก์ได้ยึดทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 รวมทั้งห้องชุดพิพาทก่อนที่จำเลยที่2 และที่ 3 จะฟ้องจำเลยที่ 1 ก็ตาม ก็เป็นการใช้สิทธิโดยชอบของจำเลยที่ 2 และที่ 3 การที่จำเลยทั้งสามทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันจึงถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามสมคบกันกระทำการโดยไม่สุจริตโดยรู้อยู่ว่าเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบอันเป็นการฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 237 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาประนีประนอมยอมความได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5738-5739/2545</u>

โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยที่ 1 กับพวกโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยทั้งห้าทราบเรื่องดีแล้ว แต่จำเลยที่ 2 ถึงที่ 5 ยังรับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 แสดงให้เห็นว่าจำเลยทั้งห้ามีเจตนาโอนและรับโอนที่ดินพิพาทเพื่อขัดขวางมิให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 ได้รับชำระหนี้ทั้งหมดตามที่โจทก์ได้ใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลให้จำเลยที่ 1 ชำระหนี้ไว้แล้ว นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนตกเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนได้โดยไม่จำต้องใช้สิทธิในเรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 237

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1765/2546</u>

จำเลยที่ 1 กับผู้ซื้อรายอื่น ๆ ต่างทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับจำเลยที่ 2 ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายระบุว่า จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จะขายที่ดินยินยอมให้จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จะซื้อลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพร้อมกับผู้ซื้อรายอื่น ๆ แล้วจำเลยที่ 2 จะแบ่งแยกที่ดินตามส่วนของจำเลยที่ 1 ในนามของจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 1 จะต้องชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือให้เสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันได้รับโฉนดหากไม่สามารถชำระได้จะต้องโอนที่ดินคืนแก่จำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 1 ทำหนังสือมอบอำนาจให้จำเลยที่ 2 ยึดถือไว้ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่สามารถชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือ จำเลยที่ 2 จึงใช้หนังสือมอบอำนาจ

ของจำเลยที่ 1 ดังกล่าวโอนที่ดินพิพาทกลับคืนมาเป็นของจำเลยที่ 2 อีก ทั้งการโอนขายที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 ให้แก่จำเลยที่ 2 มิใช่การให้โดยเสน่หา และจำเลยที่ 2 รับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยไม่รู้ว่าจะทำให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์จึงไม่สามารถขอให้เพิกถอนการซื้อขายได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10907/2546</u>

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายมีโจทก์และ บ . เป็นผู้จะซื้อ โดยโจทก์ประสงค์จะนำที่ดินไปใช้ทำเป็นทางเข้าออกและได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 ครบถ้วนแล้ว จำเลยที่ 1 จึงมีหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท คือที่ดินโฉนดเลขที่ 7955, 7956, 7958 และ 7959 ให้แก่โจทก์และ บ. การที่จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทตามโฉนดเลขที่ 7955 และ 7958 ให้แก่จำเลยที่ 2 ผู้เดียว อ้างว่าจำเลยที่ 2 รับโอนแทน บ . โดยไม่จดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ด้วย จึงเป็นการชำระหนี้ผิดจากสัญญาจะซื้อจะขาย จำเลยที่ 2 เป็นภริยาและตัวแทนของ บ ย่อมถือได้ว่าทราบวัตถุประสงค์ในการจะซื้อที่ดินพิพาทของโจทก์ และถือว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันโอนที่ดินโดยรู้อยู่ว่าเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินระหว่างจำเลยทั้งสองได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 481/2548</u>

จำเลยที่ 1 และบิดาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 โดยอ้างว่าเป็นการหักหนี้ที่จำเลยที่ 1 และบิดามีต่อ พ. และที่ พ. เป็นหนี้จำเลยที่ 2 ซึ่งไม่สมเหตุสมผล เนื่องจากไม่ปรากฏหลักฐานใดน่าเชื่อว่าจำเลยที่1 และบิดาเป็นหนี้ พ. ต่อมาอีกประมาณ 2 เดือน จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นมารดาเลี้ยงของจำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาทคืนจากจำเลยที่ 2 โดยไม่มีพยานหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่ามีการชำระหนี้เงินค่าซื้อที่ดินพิพาท ข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 2 และที่ 3 กันจริง การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 3 จึงเป็นการรู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 เสียเปรียบ โจทก์ชอบที่จะขอให้เพิกถอนได้

สิทธิยึดหน่วง

มาตรา 241 ผู้ใดเป็นผู้ครองทรัพย์สินของผู้อื่น และมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครองนั้นไซร้ ท่านว่าผู้นั้นจะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้ชำระหนี้ก็ได้ แต่ความที่กล่าวนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ เมื่อหนี้นั้นยังไม่ถึงกำหนด

อนึ่งบทบัญญัติในวรรคก่อนนี้ ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าการที่เข้าครอบครองนั้นเริ่มมาแต่ทำการอันใดอันหนึ่งซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7326/2541</u>

โจทก์ตกลงแบ่งที่ดินตามโฉนดฉบับพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำต่อกัน แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่โจทก์ก็ได้มอบการครอบครองที่ดินให้จำเลยทั้งสองแล้ว ดังนี้ ย่อมเข้าลักษณะเป็น สัญญาแบ่งทรัพย์ซึ่งมีผลผูกพันโจทก์อยู่ เมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้ครอบครองที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในโฉนดฉบับพิพาทในฐานะผู้รับแบ่งทรัพย์อันเป็นการครอบครองที่ดินของโจทก์โดยชอบ จำเลยทั้งสองจึงถือได้ว่ามีหนี้ที่เป็นคุณประโยชน์แก่จำเลยทั้งสองเกี่ยวกับโฉนด

ฉบับพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 241 ฉะนั้นจำเลยทั้งสองจึงมีสิทธิยึดหน่วงโฉนดฉบับพิพาทไว้จนกว่าจะได้รับแบ่งทรัพย์ในฐานะผู้มีสิทธิอันชอบธรรมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6531/2546</u>

จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยรับเงินมัดจำไว้แล้ว ทั้งได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองตลอดมา เมื่อโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ตาม ปพพ มาตรา241 เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงย่อมมีสิทธิฟ้องบังคับจำเลยที่ 1 ให้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่โจทก์ได้ คดีโจทก์ไม่ขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/27 และโจทก์หาจำต้องใช้สิทธิบังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินภายในกำหนดอายุความ 10 ปี ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6734/2547</u>

โจทก์กับ ข. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทโดยโจทก์ชำระราคาครบถ้วนแล้ว ส่วน ข ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครอง แต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ หนี้ดังกล่าวจึงเป็นคุณประโยชน์แก่โจทก์เกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครอบครองอยู่จนกว่าจะมีการจดทะเบียนโอน โจทก์ย่อมเป็นผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทตามความหมายใน ป.พ.พ. มาตรา 241 แม้คดีโจทก์ขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ก็ตาม แต่ตามมาตรา 1754 วรรคสาม ยังบัญญัติให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา193/27 ก็กำหนดให้ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงที่ดินไว้จนกว่าจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ข ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ทั้งยังมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนที่ดินให้โจทก์ด้วย เมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยปัญหาเรื่องอายุความมรดกที่จำเลยทั้งสองให้การต่อสู้ไว้ตาม ปพพ . มาตรา 1754 วรรคสาม ทั้งในชั้นอุทธรณ์โจทก์ได้อุทธรณ์เรื่องอายุความดังกล่าวและอ้างว่ามีสิทธิยึดหน่วงตาม ป.พ.พ. มาตรา 241 ด้วย ซึ่งศาลอุทธรณ์ภาค 3 ก็ได้วินิจฉัยเรื่องอายุความมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ประกอบมาตรา 193/27 และมาตรา 241 อันเป็นเรื่องอายุความมรดกตามที่คู่ความว่ากล่าวกันมาโดยชอบจึงมิใช่เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค3 พิพากษาเกินคำฟ้องอุทธรณ์ของโจทก์

สัญญาต่างตอบแทน

มาตรา 369 ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้ หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3421/2545</u>

โจทก์เป็นภริยาของ บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท โดยมิได้จดทะเบียนสมรสกัน หลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย โจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทอย่างเป็นของตนเองตลอดมา จำเลยซึ่งเป็นพี่ของ บ มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเลย ต่อมาโจทก์ต้องการเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินพิพาททางทะเบียนให้ถูกต้อง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้เพราะโจทก์กับ บ. มิได้จดทะเบียนสมรสกัน จึงแนะนำให้โจทก์ไปตามจำเลยมาขอรับโอนมรดกที่ดินพิพาทของ บ แล้วให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ภายหลัง

ซึ่งเป็นเรื่องไม่ถูกต้องเพราะขณะนั้นที่ดินพิพาทไม่เป็นทรัพย์มรดกของ บ โ. แล้ว การที่จำเลยทำหนังสือสัญญาว่าจะให้ที่ดินพิพาทแก่โจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกจึงมิใช่สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป .พ.พ. มาตรา 526 ดังนั้น ที่จำเลยยื่นคำขอรับมรดกที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการดำเนินการตามสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั่นเอง จำเลยต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญาดังกล่าว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 828/2547</u>

สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและบันทึกข้อตกลงมีข้อตกลงให้ทั้งฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนที่มีอาคารปลูกสร้างรุกล้ำของแต่ละฝ่ายให้แก่กันและกัน และจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นเรื่องราวขอแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เกินจากอาคารของจำเลยทั้งสองให้แก่ฝ่ายโจทก์อีกด้วย สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน หากบังคับฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ก็ต้องบังคับให้อีกฝ่ายชำระหนี้ตอบแทนได้ แม้โจทก์ทั้งสองฟ้องจำเลยทั้งสองโดยไม่ได้มีคำขอท้ายฟ้องเสนอขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายโจทก์จะต้ องโอนให้แก่จำเลยทั้งสองตามสัญญาก็ตาม ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้องแต่อย่างใดไม่ โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6746/2547</u>

สัญญาจะซื้อจะขายบ้ านพร้อมที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย เป็นสัญญาต่างตอบแทนและล่วงเลยเวลาการชำระหนี้มาประมาณครึ่งปีแล้ว โดยโจทก์มิได้ชำระเงินดาวน์ให้ครบถ้วนตามสัญญา ส่วนจำเลยก็มิได้ก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จภายในกำหนดที่ตกลงเช่นกัน หนี้ที่จำเลยทวงถามเป็นเงินดาวน์งวดสุดท้ายเพียง29,500 บาท ซึ่งโจทก์ชำระมาแล้วถึง642,000 บาท คงเหลือเพียงการโอนกรรมสิทธิ์กันและชำระเงินที่เหลือทั้งหมด โดยวิธีกู้เงินจากธนาคารเท่านั้น ดังนั้น หนังสือบอกกล่าวของจำเลยที่ทวงถามให้โจทก์ชำระหนี้เงินดาวน์งวดสุดท้ายเพื่อให้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานั้น จำเลยจะต้องขอปฏิบัติการชำระหนี้ต่อโจทก์ด้วยว่าจำเลยพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้แก่โจทก์แล้วเมื่อจำเลยมิได้ขอปฏิบัติการชำระหนี้ด้วย โจทก์จะไม่ยอมชำระหนี้นั้นก็ได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 369 เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาภายหลังจากจำเลยเคยบอกเลิกสัญญามาแล้ว เท่ากับต่างฝ่ายต่างมีเจตนาเลิกสัญญาต่อกัน สัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นอันเลิกกันคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะที่เป็นอยู่เดิม จำเลยต้องคืนเงินดาวน์ที่โจทก์ชำระแล้วทั้งหมดแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 406/2548</u>

โจทก์และจำเลยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ห้อง ซึ่งตามข้อตกลงเป็นการจะซื้อที่ดิน พร้อมด้วยอาคารพาณิชย์มาเป็นของโจทก์ แต่เพียงผู้เดียวมิใช่จะซื้อส่วนเพื่อเข้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเท่านั้น เพราะมีผลแตกต่างกันซึ่งต้องมีการตกลงกันเป็นพิเศษโดยชัดแจ้ง จำเลยมีหน้าที่ที่จะต้องแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลง ๆ ตามพื้นที่ของอาคารพาณิชย์ที่โจทก์จะซื้อและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละแปลงให้โจทก์ แต่เมื่อถึงวันนัดจดทะเบียนจำเลยมิได้แบ่งแยกที่ดินพร้อมที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ แม้โจทก์ไม่ไปตามนัดและมีเงินพอที่จะชำระราคาส่วนที่เหลือให้แก่จำเลยหรือไม่ก็ตาม โจทก์ก็มิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา ที่จำเลยจะริบเงินที่โจทก์จ่ายแล้วทั้งหมดตามข้อตกลงในสัญญาได้ สัญญายังคงมีผลผูกพันให้โจทก์และจำเลยชำระหนี้ตอบแทน

กันอยู่ เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์ในเวลาต่อมา แต่จำเลยไม่ไปตามนัด ถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ จึงต้องคืนเงินมัดจำแก่โจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 378 (3) และมีสิทธิเรียกเบี้ยปรับเพื่อการไม่ชำระหนี้จากจำเลยได้ตามมาตรา 380 อีกด้วย

สัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก

มาตรา 374 ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทำสัญญาตกลงว่าจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกไซร้ ท่านว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิจะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้โดยตรงได้

ในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น สิทธิของบุคคลภายนอกย่อมเกิดมีขึ้นตั้งแต่เวลาที่แสดงเจตนาแก่ลูกหนี้ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6478/2541</u>

ในบันทึกข้อตกลงท้ายทะเบียนการหย่า กับบันทึกการหย่า ซึ่งโจทก์จำเลยได้ทำขึ้นต่างหาก มีข้อความระบุว่าโจทก์จำเลยตกลงยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 7 แปลง ให้แก่บุตรทั้งสอง โดยระบุหมายเลขที่ดินทุกแปลงไว้อย่างชัดแจ้งการที่จำเลยทำข้อตกลงดังกล่าวโดยโจทก์เป็นคู่สัญญาจึงเป็นการทำสัญญาเพื่อชำระหนี้แก่บุตรทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตาม ปพ.พ. มาตรา 374 วรรคหนึ่งแม้จะไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายย่อมผูกพันจำเลยให้ปฏิบัติตามข้อตกลงนั้น กรณีหาใช่การให้หรือคำมั่นว่าจะให้อสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 525, 526 ไม่

ภายหลังที่โจทก์จำเลยทำบันทึกข้อตกลงท้ายทะเบียนการหย่าแล้วจำเลยผิดสัญญาไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุตรทั้งสอง โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยจัดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุตรทั้งสองตามข้อสัญญาแต่จำเลยเพิกเฉย จึงถือว่าโจทก์ในฐานะคู่สัญญาและได้กระทำการแทนบุตรทั้งสองซึ่งเป็นผู้เยาว์ได้แสดงเจตนาแก่จำเลยที่จะถือเอาประโยชน์จากข้อตกลงในสัญญานั้นแล้ว จำเลยจะยกเหตุว่าบุตรทั้งสองยังไม่ได้แสดงเจตนามายังจำเลยเพื่อให้ระงับสิทธินั้นหาได้ไม่ ทั้งนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 375

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4561/2544</u>

บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบี ยนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรทั้งสามนั้นเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา 374 วรรคหนึ่ง แต่บุตรทั้งสามไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ 1 ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นตามมาตรา 374 วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้ านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับจำเลยที่ 1 คนละครึ่ง นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกัน การที่จำเลยที่ 1 นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ 2 โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วย ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

ว. ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 ระหว่างปี 2514 ถึง 2516 ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิม มาตรา 1466 เพราะการให้มิได้แสดงว่าให้ไว้เป็นสินส่วนตัวตามมาตรา 1464 (3) และกรณีเป็นการยกให้ก่อนปี2519 จึงไม่อาจใช้ ปพ.พ. บรรพ 5 ที่ได้ตรวจชำระใหม่

พ.ศ.2519 บังคับ นอกจากนี้จำเลยที่ 1 เคยขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่ ท. เมื่อปี 2525 และมิได้ไถ่คืนภายในกำหนด ต่อมาจึงได้ซื้อคืนจาก ท . เมื่อปี 2526 แม้จะใส่ชื่อจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงผู้เดียว ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส เป็นสินสมรสของโจทก์กับจำเลยที่ 1 ตามมาตรา 1474 (1) ป.พ.พ. บรรพ 5 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.2519

ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่1 แม้จำเลยที่ 2 จะทำสัญญาดังกล่าวกับจำเลยที่ 1 โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนสัญญาดังกล่าวก็ไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ส่วนของโจทก์ตามมาตรา1361 วรรคสอง แต่ยังคงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ในส่วนของจำเลยที่1 ตามมาตรา 1361 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินและ บ้านพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของโจทก์ได้

มัดจำ

มาตรา378 มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ให้ส่งคืน หรือจัดเอาเป็นการใช้เงินบางส่วนในเมื่อชำระหนี้

(2) ให้ริบ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบ หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น

(3) ให้ส่งคืน ถ้าฝ่ายที่รับมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนี้ต้องรับผิดชอบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3301/2547</u>

โจทก์ชำระเงินจำนวน 30,000 บาท ให้แก่จำเลยในวันจอง และจำนวน 120,000 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน ดังนั้น เงินจำนวน 150,000 บาท จึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ได้ให้แก่จำเลยแล้วในวันทำสัญญา เพื่อให้จำเลยยึดไว้เป็นการชำระหนี้บางส่วนและเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาจึงถือเป็นมัดจำ ส่วนหลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ยังผ่อนชำระให้แก่จำเลยรวม 12 งวด เป็นเงิน 840,000 บาท ย่อมไม่อาจถือเป็นมัดจำ แต่เป็นเพียงการชำระราคาบ้านและที่ดินบางส่วน ดั งนั้น เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว สัญญ า จะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยจึงมีสิทธิริบมัดจำจำนวน 150,000 บาท ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 378 (2) และเมื่อสัญญาจะซื้อจะขายเลิกกัน เมื่อจำเลยบอกเลิกสัญญาแล้วให้เงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมดตกเป็นของจำเลยได้นั้น ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตาม ป .พ.พ. มาตรา 379 และถ้าเบี้ยปรับสูงเกินสมควร ศาลก็มีอำนาจลดลงให้เหลือเป็นจำนวนพอสมควรได้

เลิกสัญญา

มาตรา 386 ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสั ญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง

แสดงเจตนาดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจจะถอนได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2614/2543</u>

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสัญญาจ้างเหมาจำเลยปลูกสร้างอาคาร แม้มิได้มีกำหนดเวลาโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและส่งมอบอาคาร แต่เมื่อเป็นสัญญาต่างตอบแทน จำเลยมีหน้าที่ต้องชำระตอบแทนแก่โจทก์ เมื่อปล่อยให้เวลาล่วงผ่านไปเนิ่นนานโดยมิได้ปฏิบัติตามสัญญา และได้รับทำแบบคำร้องขอยกเลิกสัญญาเพื่อให้ผู้ที่เข้าทำสัญญากรอกเพื่อเลิกสัญญาและขอเงินที่ชำระแล้วคืนจากจำเลยแสดงว่าจำเลยไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ทั้งคำร้องนั้นก็มีผลเป็นคำสนองรับคำเสนอของจำเลย ทำให้สัญญาเลิกกันทันที จำเลยต้องคืนเงินที่โจทก์ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4900/2543</u>

สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ผู้จะซื้อกับจำเลยผู้จะขายระบุให้ผู้ขายเป็นฝ่ายตกลงกับผู้เช่านาเอง หมายถึงว่าให้จำเลยจัดการให้ผู้เช่านาออกจากที่ดินพิพาทให้เรียบร้อยก่อนวันโอนกรรมสิทธ์

พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ บัญญัติให้การจัดการให้ผู้เช่า นาออกจากที่เช่าต้องปฏิบัติตามขั้นตอนในกฎหมายดังกล่าวให้ถูกต้องก่อน โดยผู้ให้เช่านาต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อผู้เช่านาพร้อมทั้งแสดงเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่านาและส่งนำเนาหนังสือดังกล่าวต่อประธาน คชก. ตำบลและภายในเจ็ดวันนับแต่เมื่อได้รับสำเนาหนังสือตามวรรคหนึ่งให้ประธาน คชก . ตำบลหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจาก คชก . ตำบล แจ้งให้ผู้เช่านาที่ถูกบอกเลิกการเช่านาทราบเพื่อคั ดค้านการบอกเลิกการเช่านาต่อ คชก. ตำบล ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการที่จำเลยและ ช . ไปลงบันทึกประจำวันว่า ช. เลิกทำนาในที่ดินพิพาทจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาเช่านายังไม่เลิกกันเท่ากับจำเลยยังมิได้จัดการตกลงให้ผู้เช่านาออกจากที่ดินพิพาท

การที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่จดทะเบียนการซื้อขายให้เนื่องจากมีผู้เช่านาที่ดินพิพาท ยังฟังไม่ได้ว่าโจทก์ผิดสัญญาต่อจำเลย แต่เมื่อจำเลยขอยกเลิกการจดทะเ บียนซื้อขายที่ดินพิพาทแล้วโจทก์มิได้คัดค้านและโจทก์มาฟ้องคดีอ้างว่าจำเลยผิดสัญญาโดยไม่จัดให้ผู้เช่านาออกจากที่ดินพิพาท ซึ่งในสัญญามิได้ระบุว่าจำเลยต้องดำเนินการให้เสร็จเมื่อใด ทั้งโจทก์มิได้กำหนดระยะเวลาให้จำเลยปฏิบัติในเวลาอันสมควรแต่กลับฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาโดยโอนที่ดินแก่โจทก์ทันทีจนจำเลยไม่อาจปฏิบัติได้ จำเลยซึ่งไม่ผิดสัญญาเช่นกัน

พฤติการณ์ที่จำเลยนัดโจทก์ไปจดทะเบียนโอนที่ดินโดยที่ยังมิได้ดำเนินการให้ผู้เช่านาออกไปจากที่ดินพิพาทและเมื่อโจทก์ไม่รับโอนจึงขอยกเลิกการจดทะเบียนซื้อขายกับการที่โจทก์นำคดีมาฟ้องขอให้จำเลยโอนที่ดินโดยปลอดภาระผูกพันใด ๆ ทั้ง ๆ ที่ยังมิได้ให้เวลาจำเลยดำเนินการให้

ผู้เช่านาออกไปจากที่ดินพิพาทก่อน โจทก์ย่อมรู้อยู่ว่าไม่สามารถทำได้ แต่โจทก์มีคำขอว่าถ้าไม่สามารถโอนที่ดินได้ก็ให้คืนเงินมัดจำ เป็นพฤติการณ์ที่ถือว่าโจทก์และจำเลยตกลงเลิกสัญญากันโดยปริยาย โดยมิได้มีฝ่ายใดผิดสัญญา โจทก์และจำเลยจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3259/2543</u>

เงื่อนไขการจะซื้อจะขายมีใจความว่า "รายการก่อสร้างและวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างห้องชุดผู้จะซื้อจะต้องเป็นไปตามรายการที่ระบุไว้ของห้องชุดในเอกสารแนบท้าย 2 แต่ผู้จะขายสงวนสิทธิที่จะใช้วัสดุและอุปกรณ์อื่นที่มีคุณภาพเท่าเทียมกันแทนได้" เป็นเงื่อนไขกำหนดให้ผู้จะขายใช้วัสดุและอุปกรณ์อื่นแทนได้เฉพาะรายการก่อสร้างและวัสดุและอุปกรณ์ที่จะใช้ในการก่อสร้างห้องชุดของผู้จะซื้อเท่านั้น ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา 2 รายการที่ระบุไว้ในรายการฝ้าเพดานระบุว่าทรัพย์ส่วนกลางเป็นโครงสร้างอะลูมิเนียมทีบาร์บุยิปซัมบอร์ด จำเลยจึงไม่มีสิทธิก่อสร้างโดยใช้วัสดุและอุปกรณ์อื่นในทรัพย์ส่วนกลาง เมื่อปรากฏว่าเพดานคอนกรีตเสริมเหล็กที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางก็คือโครางสร้างที่เป็นพื้นของห้องชุดชั้นที่อยู่เหนือขึ้นไปเท่ากับจำเลยมิได้ทำฝ้าเพดาน จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่จะบังคับให้จำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

แม้จะมีข้อสัญญากำหนดไว้ให้เลิกสัญญาได้ในกรณีใดบ้าง หากมีกรณีที่ไม่ตรงตามข้อสัญญาแต่กลับตรงตามบทบัญญัติของกฎหมายก็สามารถเลิกสัญญาได้เมื่อจำเลยมิได้ก่อสร้างฝ้าเพดานที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางให้ถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาซึ่งเป็นเรื่องที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ซึ่งรวมถึงการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้องตามสัญญาด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 ทั้งกรณีไม่ต้องด้วยตามมาตรา 216 ซึ่งเป็นเรื่องผลของการผิดนัดทำให้เจ้าหนี้ไม่ได้รับประโยชน์จากการชำระหนี้ เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยก่อสร้างฝ้าเพดานอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางให้ถูกต้องภายในกำหนด 1 เดือนอันเป็นระยะเวลาพอสมควร แต่จำเลยไม่ก่อสร้างให้ถูกต้อง โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และไม่จำต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจะซื้อจะขายข้อ 6.3 ที่ว่าหากโจทก์จะเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวจำเลยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน เพราะเป็นการเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย มิใช่การเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาดังกล่าว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4002/2543</u>

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารพิพาทระบุว่า จำเลยจะก่อสร้างอาคารที่ตกลงจะซื้อขายให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 24 เดือนนับว่าจากวันทำสัญญาแต่เมื่อระยะเวลาสิ้นสุดลงจำเลยยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างอาคาร ทั้งที่โจทก์ชำระค่างวดแก่จำเลยตลอดมาทั้ง 24 งวด ย่อมฟังได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาแล้ว ส่วนที่สัญญาข้อ 5 กำหนดว่าผู้จะซื้อตกลงว่ากำหนดระยะเวลา 24 เดือนดังกล่าวสามารถขยายออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ต้องล่าช้า... อันเนื่องมาจากระเบียบข้อบังคับของทางราชการ ความล่าช้าในการขอรับใบอนุญาต หรือการอนุมัติที่จำเป็นใด ๆ จากทางราชการ รวมทั้งการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้รับเหมาหรือสถานการณ์เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จะขาย ตามข้อสัญญานั้นหมายความว่าเหตุจำเป็นที่จะสามารถขยายระยะเวลาออกไปได้เท่ากับเหตุการณ์ที่ล่าช้านั้นต้องไม่ใช่เป็นเพราะความผิดของจำเลยเอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8367/2547</u>

โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากจำเลยต่อเติมอาคารที่เช่าและให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอาคารอันเป็นการผิดสัญญา โดยกำหนดให้จำเลยและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในวันที่ 10 กรกฎาคม 2543 ต่อมาวันที่ 19 มิถุนายน 2543 โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างจำนวน 2 งวด ภายใน 15 วัน หากไม่ชำระให้ถือว่าหนังสือดังกล่าวเป็นการบอกเลิกสัญญา ดังนี้ การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเป็นเพราะเหตุจำเลยผิดสัญญาเช่าโดยการต่อเติมอาคารที่เช่าและนำอาคารที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ไม่ใช่เป็นเพราะจำเลยค้างชำระค่าเช่า เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วสัญญาเช่าย่อมเป็นอันสิ้นผลผูกพัน จำเลยจึงต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารที่เช่าคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่โจทก์กำหนด การที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างหลังจากที่โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาแล้ว แม้จำเลยจะได้ชำระค่าเช่าที่ค้างภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือของโจทก์ ก็หามีผลทำให้สัญญาเช่าที่สิ้นผลผูกพันไปแล้วกลับมีผลผูกพันขึ้นมาใหม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 408/2548</u>

สัญญาจะซื้อจะขายไม่ได้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะสร้างบ้านให้แล้วเสร็จเมื่อใด ทั้งโจทก์และนาง ส. ซึ่งลงชื่อเป็นพยานในสัญญาจะซื้อจะขายและเป็นผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับจำเลยในโครงการเดียวกันกับโจทก์ เบิกความเพียงว่า โครงการจะสร้างภายในปลายปี 2540 จึงยังไม่พอถือได้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายมีกำหนดเวลาสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ ที่ศาลอุทธรณ์พิจารณาจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ระบุว่าผู้จะขายไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้จะขายครบถ้วน สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาไว้โดยปริยายนั้นยังไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา เมื่อ สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน และโจทก์ได้ชำระเงินค่างวดให้แก่จำเลยแล้ว จำเลยย่อมมีหน้าที่สร้างบ้านและส่งมอบให้โจทก์ตามสัญญา และถึงแม้สัญญาดังกล่าวจะไม่ได้กำหนดระยะเวลาการปลูกสร้างบ้านให้แล้วเสร็จไว้โดยชัดเจนก็ตาม แต่ก็ไม่ใช่ว่าจำเลยจะสร้างบ้านให้แล้วเสร็จเมื่อใดก็ได้แล้วแต่ความพอใจของจำเลย เมื่อโจทก์ชำระเงินตามงวดให้จำเลยไปแล้ว 220,300 บาท ทั้งได้มีหนังสือบอกกล่าวถึงจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญาและชำระหนี้จนถึงวันที่โจทก์มีหนังสือขอให้ปฏิบัติตามสัญญาและชำระหนี้ไปยังจำเลยครั้งสุดท้ายนับเป็นเวลา 5 ปีเศษ จำเลยยังไม่สามารถก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งการบอกกล่าวให้จำเลยดำเนินการภายในกำหนด15 วัน มิเช่นนั้นให้คืนเงินที่ชำระไปแล้ว พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์นับจากเวลาดังกล่าว ในกรณีนี้ต้องนับว่าเป็นระยะเวลาอันสมควรแล้ว

ผลของการบอกเลิกสัญญา

มาตรา 391 เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่

ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้

ส่วนที่เป็นการงานอันได้กระทำให้และเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์นั้น การที่จะชดใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทน ก็ให้ใช้ตามนั้น

การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3301/2547</u>

โจทก์ชำระเงินจำนวน 30,000 บาท ให้แก่จำเลยในวันจอง และจำนวน 120,000 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน ดังนั้น เงินจำนวน 150,000 บาท จึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ได้ให้แก่จำเลยแล้วในวันทำสัญญา เพื่อให้ จำเลยยึดไว้เป็นการชำระหนี้บางส่วนและเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาจึงถือเป็นมัดจำ ส่วนหลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ยังผ่อนชำระให้แก่จำเลยรวม 12 งวด เป็นเงิน 840,000 บาท ย่อมไม่อาจถือเป็นมัดจำ แต่เป็นเพียงการชำระราคาบ้านและที่ดินบางส่วน ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยจึงมีสิทธิริบมัดจำจำนวน 150,000 บาท ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 378 (2) และเมื่อสัญญาจะซื้อจะขายเลิกกันเงินที่โจทก์ชำระค่าบ้านและที่ดินบางส่วนดังกล่าวต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 การที่โจทก์จำเลยตกลงกันว่า ถ้าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อจำเลยบอกเลิกสัญญาแล้วให้เงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมดตกเป็นของจำเลยได้นั้น ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตาม ป.พ.พ. มาตรา 379 และถ้าเบี้ยปรับสูงเกินสมควร ศาลก็มีอำนาจลดลงให้เหลือเป็นจำนวน พอสมควรได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6746/2547</u>

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย เป็นสัญญาต่างตอบแทนและล่วงเลยเวลาการชำระหนี้มาประมาณครึ่งปีแล้ว โดยโจทก์มิได้ชำระเงินดาวน์ให้ครบถ้วนตามสัญญา ส่วนจำเลยก็มิได้ก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จภายในกำหนดที่ตกลงเช่นกัน หนี้ที่จำเลยทวงถามเป็นเงินดาวน์งวดสุดท้ายเพียง29,500 บาท ซึ่งโจทก์ชำระมาแล้วถึง642,000 บาท คงเหลือเพียงการโอนกรรมสิทธิ์กันและชำระเงินที่เหลือทั้งหมด โดยวิธีกู้เงินจากธนาคารเท่านั้น ดังนั้น หนังสือบอกกล่าวของจำเลยที่ทวงถามให้โจทก์ชำระหนี้เงินดาวน์งวดสุดท้ายเพื่อให้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานั้น จำเลยจะต้องขอปฏิบัติการชำระหนี้ต่อโจทก์ด้วยว่าจำเลยพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้แก่โจทก์แล้ว เมื่อจำเลยมิได้ขอปฏิบัติการชำระหนี้ด้วย โจทก์จะไม่ยอมชำระหนี้นั้นก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 369 เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาภายหลังจากจำเลยเคยบอกเลิกสัญญามาแล้ว เท่ากับต่างฝ่ายต่างมีเจตนาเลิกสัญญาต่อกัน สัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นอันเลิกกันคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะที่เป็นอยู่เดิม จำเลยต้องคืนเงินดาวน์ที่โจทก์ชำระแล้วทั้งหมดแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8367/2547</u>

โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากจำเลยต่อเติมอาคารที่เช่าและให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอาคารอันเป็นการผิดสัญญา โดยกำหนดให้จำเลยและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในวันที่ 10 กรกฎาคม 2543 ต่อมาวันที่ 19 มิถุนายน 2543 โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างจำนวน 2 งวด ภายใน 15 วัน หากไม่ชำระให้ถือว่าหนังสือดังกล่าวเป็นการบอกเลิกสัญญา ดังนี้ การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเป็นเพราะเหตุจำเลยผิดสัญญาเช่าโดยการต่อเติมอาคารที่เช่าและนำอาคารที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ไม่ใช่เป็นเพราะจำเลยค้างชำระค่าเช่า เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วสัญญาเช่าย่อมเป็นอันสิ้นผลผูกพัน จำเลยจึงต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารที่เช่าคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่โจทก์กำหนด การที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างหลังจากที่โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้ว แม้จำเลยจะได้ชำระค่าเช่าที่ค้างภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือของโจทก์ ก็หามีผลทำให้สัญญาเช่าที่สิ้นผลผูกพันไปแล้วกลับมีผลผูกพันขึ้นมาใหม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1013/2548</u>

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทน แม้มิได้กำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และวันเวลาที่จำเลยจะต้องทำระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จไว้ก็ตาม แต่ก็พึงอนุมานได้ว่าจำเลยจะต้องดำเนินการจัดทำสิ่งต่าง ๆ ดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยเร็วในระยะเวลาใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ให้โจทก์ชำระเงินตามสัญญาเสร็จสิ้น โจทก์ชำระเงินล่วงหน้าให้แก่จำเลยตามสัญญาตลอดมาจนถึงงวดที่ 17 จำเลยก็ยังไม่ดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จ และนับแต่วันทำสัญญาจนถึงเวลาที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้และบอกเลิกสัญญาเป็นเวลานานถึง 7 ปี จำเลยก็ยังไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 ฉะนั้น เมื่อคู่สัญญาเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 392 วรรคหนึ่ง ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วยคิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้ จำเลยจึงต้องคืนเงินที่รับไว้จากโจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ได้รับเงินแต่ละจำนวนแก่โจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5196/2548</u>

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายและพัฒนาที่ดินกับจำเลย โจทก์ผ่อนชำระเงินดาวน์แก่จำเลยครบถ้วนตามสัญญาและต่อมาจำเลยมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมทั้งให้นำเงินที่เหลือไปชำระ แสดงว่าจำเลยได้ยืนยันต่อโจทก์ว่าจำเลยได้พัฒนาที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ตามกำหนดนัด ส่วนที่หนังสือของจำเลยระบุว่าก่อนถึงวันนัดให้โจทก์มีหนังสือแจ้งแก่จำเลยก่อนวันที่กำหนดในหนังสือเพื่อเป็นการยืนยันว่าจะไปรับโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นเรื่องที่จำเลยกำหนดขึ้นเองฝ่ายเดียว โดยไม่มีเงื่อนไขดังกล่าวระบุในสัญญา อย่างไรก็ตามการที่โจทก์มีหนังสือแจ้งไปยังจำเลยว่าจำเลยยังพัฒนาที่ดินไม่เรียบร้อย แต่โจทก์ก็พร้อมที่จะไปรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันเวลาที่จำเลยกำหนดนัด เพียงพอที่จะถือได้ว่าโจทก์มีหนังสือตอบรับ

ยืนยันไปยังจำเลยแล้ว เมื่อจำเลยมิได้ไปตามกำหนดนัดจึงถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายได้

การบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในกรณีเช่นนี้ไม่มีบทกฎหมายใดบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ การมอบอำนาจให้บอกเลิกสัญญาจึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือเช่นกัน การที่โจทก์ได้เบิกความยืนยันในชั้นพิจารณาว่าได้มอบหมายให้ทนายโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวและบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลยแสดงให้เห็นถึงเจตนาของโจทก์ว่าได้ยอมรับการกระทำของทนายความที่กระทำแทนโจทก์ในกรณีดังกล่าวย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันตาม ป.พ.พ. มาตรา 823 การบอกเลิกสัญญาจึงชอบแล้ว

โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาและการบอกเลิกสัญญาของโจทก์มีผลสมบูรณ์แล้ว แม้ต่อมาจำเลยจะมีหนังสือนัดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีกครั้งหนึ่งและโจทก์ไปที่สำนักงานที่ดินตามกำหนดนัดดังกล่าวก็เป็นเพียงการให้โอกาสแก่จำเลยในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์เพื่อจะได้ไม่มีปัญหาข้อพิพาทกันอีกต่อไป แต่ปรากฏว่าฝ่ายจำเลยก็ยังผิดนัดอีก พฤติการณ์ดังกล่าวถือไม่ ได้ว่าโจทก์ไม่ติดใจที่จะเลิกสัญญากับจำเลยอีกต่อไป

เมื่อเลิกสัญญาต่อกันแล้วคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจึงต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคหนึ่ง ซึ่งจำเลยมีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ได้รับให้แก่โจทก์และต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยให้แก่โจทก์นับแต่วันที่รับไว้ด้วย ซึ่งการคิดดอกเบี้ยในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่เป็นการคิดดอกเบี้ยระหว่างผิดนัด แต่เป็นเรื่องที่จำเลยประพฤติผิดสัญญา และโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาแล้วโจทก์จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้ แม้ตามสัญญาจะซื้อจะขายจะไม่ได้กำหนดเรื่องดอกเบี้ยที่โจทก์จะคิดจากจำเลยในกรณีที่จำเลยผิดสัญญาไว้ก็ตาม แต่โจทก์ย่อมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้ตามมาตรา 391 วรรคสอง

คำมั่นจะซื้อจะขาย

มาตรา 454 การที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งให้คำมั่นไว้ก่อนว่าจะซื้อหรือขายนั้น จะมีผลเป็นการซื้อขายต่อเมื่ออีกฝ่ายหนึ่งได้บอกกล่าวความจำนงว่าจะทำการซื้อขายนั้นให้สำเร็จตลอดไปและคำบอกกล่าวเช่นนั้นได้ไปถึงบุคคลผู้ให้คำมั่นแล้ว

ถ้าในคำมั่นมิได้กำหนดเวลาไว้เพื่อการบอกกล่าวเช่นนั้นไซร้ ท่านว่าบุคคลผู้ให้คำมั่นจะกำหนดเวลาพอสมควร และบอกกล่าวไปยังคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ตอบมาเป็นแน่นอนภายในเวลากำหนดนั้นก็ได้ ว่าจะทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไปหรือไม่ ถ้าและไม่ตอบเป็นแน่นอนภายในกำหนดเวลานั้นไซร้คำมั่นซึ่งได้ให้ไว้ก่อนนั้นก็เป็นอันไร้ผล

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5510/2542</u>

สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท ร. กับโจทก์กำหนดว่า ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่า (โจทก์) มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมขายทรัพย์สินที่ให้เช่าให้ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่าระบุเป็นผู้ซื้อในราคาตามวิธีคำนวณที่กำหนดไว้ต่อท้ายสัญญานั้นเป็นคำมั่นในการซื้อขายตาม ป.พ.พ. มาตรา 454 วรรคแรก ซึ่งผู้ให้เช่าได้กำหนดเวลาให้ผู้เช่าบอกกล่าวความจำเป็นในการซื้อไว้เป็นการแน่นอนแล้ว ผู้ให้เช่าจึงถอนคำมั่นก่อนเวลาที่ระบุไว้ไม่ได้ทั้งได้กำหนดราคาซื้อขายที่ดินไว้แน่นอนตามอัตราการเพิ่มมูลค่าของราคาที่ดินนั้นแต่ละปีจากราคาที่ดินที่ผู้ให้เช่าซื้อมา เมื่ออัตราค่าเช่าที่ดินกำหนดไว้

ปีละ 9,176,620 บาท หากเช่าครบกำหนด 60 ปี จะเป็นจำนวนเงินถึง 550,597,200 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินสูงมาก อาจเท่าหรือสูงกว่าราคาที่ดินที่เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมิใช่สัญญาเช่าตามปกติธรรมดาเพียงอย่างเดียว หากแต่เป็นสัญญาเช่าที่รวมถึงสิทธิที่จะซื้อที่ดินที่เช่าไว้ด้วย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยนำค่าเช่าจำนวนดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดค่ารายปีของที่ดินต่อเนื่องและโรงเรือนของโจทก์ จึงเป็นการไม่ชอบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 742/2544</u>

ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ตามมาตรา 6 พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ หมายความว่าที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และบริเวณต่อเนื่องกัน ซึ่งตามปกติใช้ด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โจทก์เช่าที่ดินและใช้ประโยชน์เพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ว่างเปล่าซึ่งโจทก์ไม่ได้ใช้ประโยชน์ต่อมาโจทก์ได้รับอนุญาตจากจำเลยให้ก่อสร้างอาคารศูนย์ฝึกอบรมในพื้นที่ว่างเปล่าดังกล่าว ดังนี้เมื่อพื้นที่ว่างเปล่าเป็นส่วนที่มีการแบ่งแยกเนื้อที่ใช้สอยไว้อย่างชัดเจนโดยมีรั้วคอนกรีตแบ่งอาณาเขตและมีประตูปิดแยกต่างหาก ที่ดินในส่วนนี้จึงไม่ใช่ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับสถานีบริการน้ำมัน

ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับบริษัท รจำกัดนั้น ผู้ให้เช่าได้ให้คำมั่นในการซื้อขายที่ดินแก่โจทก์ โดยในระหว่างอายุสัญญาเช่าหากโจทก์มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าให้โจทก์แจ้งความประสงค์เป็นหนังสือถึงผู้ให้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะขายทรัพย์สินให้ในราคาตามวิธีคำนวณที่กำหนดไว้ต่อท้ายสัญญา ทั้งเมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดไว้ปีละ 2,176,900 บาท ระยะเวลาการเช่ากำหนด 30 ปี โดยโจทก์ได้ชำระค่าเช่าล่างหน้าเป็นเงิน 65,307,000 บาท แก่บริษัท ร. จำกัดแล้ว ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงมากอาจจะเท่าหรือกว่าราคาที่ดินที่เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมิใช่เป็นเพียงสัญญาเช่าธรรมดาแต่เพียงอย่างเดียวหากเป็นสัญญาเช่าที่รวมค่าสิทธิที่จะซื้อที่ดินที่เช่าในภายหน้าไว้ด้วย การนำค่าเช่าจำนวนดังกล่าวมาเป็นฐานในการกำหนดค่ารายปีของที่ดินต่อเนื่องและโรงเรือนของโจทก์จึงเป็นการไม่ชอบ

ในการคำนวณค่ารายปีที่ดินต่อเนื่องนี้ต้องเทียบเคียงกับค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้วเป็นหลักตามมาตรา 18 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ แต่เมื่อยังไม่เคยกำหนดค่ารายปีกันมาก่อนเนื่องจากสถานีบริการน้ำมันโจทก์เพิ่งเปิดบริการ ในการกำหนดค่ารายปีที่ดินต่อเนื่องจึงต้องคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาดพื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันมาเทียบเคียง

สัญญาจะซื้อจะขาย

มาตรา 456 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่งถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิด เป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 252/2540</u>

กำหนดเวลาชำระหนี้ที่ตกลงกันไว้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญ แต่คู่สัญญาจะถือปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่เป็นอีกเรื่องหนึ่ง การนำสืบข้อเท็จจริงว่าโจทก์ชำระหนี้ตามงวดไม่ตรงเวลาที่กำหนดไม่ใช่การนำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร และที่จำเลยผ่อนผันให้โดยยินยอมรับชำระไว้แสดงว่าในทางปฏิบัติโจทก์จำเลยมิได้มีเจตนาถือเอากำหนดเวลาชำระเงินค่าที่ดินตามงวดเคร่งครัดตามสัญญา ดังนั้น เมื่อครบกำหนดชำระเงินงวดที่ 10 โจทก์ยังไม่ชำระ จำเลยมีหน้าที่ต้องบอกกล่าวโจทก์ชำระหนี้ภายในเวลาพอสมควร ตาม ปพ.พ. มาตรา 387 หากโจทก์ไม่ชำระ จำเลยมีสิทธิเลิกสัญญาได้ ปรากฏว่าเมื่อถึงกำหนดชำระเงินงวดที่ 10 โจทก์ไม่ชำระ จำเลยไม่เคยแจ้งโจทก์ให้ชำระในเวลาที่กำหนดและมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 387 ดังกล่าวถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา สัญญาจึงไม่เลิกกัน

สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านเป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งจำเลยจะต้องสร้างบ้านให้เสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมบ้านแก่โจทก์ในวันที่โจทก์จะชำระเงินงวดสุดท้าย ซึ่งตามปกติจะต้องมีกำหนดเวลาสร้างบ้านให้แล้วเสร็จไว้ในสัญญาด้วยแต่ข้อตกลงในสัญญามีว่าเงินงวดสุดท้ายจะชำระให้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร ณ สำนักงานที่ดิน โดยไม่ได้กำหนดเวลาการปลูกบ้านให้แล้วเสร็จไว้ ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยจะต้องปลูกบ้านในที่ดินให้แล้วเสร็จและพร้อมจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์จึงจะมีสิทธิเรียกให้โจทก์ชำระเงินงวดสุดท้ายได้ แม้โจทก์จะขอชำระในงวดที่ 10 ก่อนงวดสุดท้ายซึ่งล่วงเลยกำหนดเวลาชำระตามสัญญามา 1 ปี แ ต่ปรากฏว่าในช่วงเวลาดังกล่าวจำเลยยังปลูกบ้านไม่แล้วเสร็จ จึงไม่อาจเรียกให้โจทก์ชำระเงินที่เหลือทั้งหมดได้ โจทก์ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1881/2540</u>

ผู้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินไม่จำต้องเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะทำสัญญาก็ได้เพราะสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายก็คือให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงหากผู้ขายสามารถจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้สัญญาจะซื้อขายนั้นก็ใช้ได้แล้ว ฉะนั้น การที่จำเลยไปที่สำนักงานที่ดินในวันนัดพร้อมกับ ส. ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้แสดงเจตนาว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ตามสัญญาแต่โจทก์เกี่ยงให้จำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์จาก ส ก่อนแล้วจัดการโอนให้แก่โจทก์จึงไม่อาจตกลงกันได้ กรณีเช่นนี้ แม้ว่าจำเลยจะไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในวันนัดโอนก็จะถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5597/2541</u>

ที่ดินที่ตกลงจะซื้อขายกันเป็นที่ดินมือเปล่า ตามสัญญาจะซื้อขายมีข้อตกลงว่า โจทก์จะชำระราคาค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อได้รับโฉนดแล้ว แสดงว่าคู่สัญญาจะบังคับตามสิทธิของแต่ ละฝ่ายได้ต่อเมื่อมีการออกโฉนดที่ดินแล้วปรากฏว่าที่ดินพิพาทได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเมื่อปี 2531 และ 2533 อายุความจึงต้องเริ่มนับตั้งแต่ปีดังกล่าว มิใช่นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขาย

ขณะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า เมื่อสัญญาจะซื้อขายได้ระบุที่ตั้งของที่ดิน และระบุด้วยว่าเป็นที่ดินตามหลักฐานใบนำสำรวจซึ่งได้ระบุจำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อขายกัน โดยให้ผู้ซื้อมีสิทธิเลือกเอาที่ดินที่ใดก็ได้ตามใบนำสำรวจและยังระบุด้วยว่าจะชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้วถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อขายที่มีสาระสำคัญครบถ้วนแล้ว จึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

ตามสัญญาจะซื้อขายระบุว่า ถ้าผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนขายตามกำหนด ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องศาลบังคับให้เป็นไปตามสัญญา และยอมใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อ 200,000 บาท และ 100,000 บาท ตามลำดับ ค่าเ สียหายเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นเบี้ยปรับซึ่งกำหนดไว้ในสัญญา และเป็นเบี้ยปรับซึ่งผู้จะขายผู้เป็นลูกหนี้สัญญาจะให้เมื่อตนไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องสมควรตาม ป.พ. มาตรา 381 ซึ่งนอกจากจะเรียกให้โอนที่ดินเป็นการชำระหนี้แล้วผู้จะซื้อซึ่งเป็นเจ้าหนี้ยังมีสิทธิเรียกเอาเบี้ ยปรับตามสัญญาจากผู้จะขายได้อีกด้วย มิใช่เบี้ยปรับตามมาตรา 380 ซึ่งเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกให้ชำระหนี้หรือเรียกเอาเบี้ยปรับแทนการชำระหนี้ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5610/2541</u>

ในสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทรวม 9 ฉบับ ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่ละฉบับว่า ให้เจ้าของที่ดินที่ยังเป็นผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะเสียก่อนจึงจะไปโอนที่ดินพิพาทกันได้ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6474/2541</u>

โดยที่สัญญาจะซื้อจะขายก รรมสิทธิ์ห้องชุดระบุว่าผู้จะซื้อต้องชำระเงินในระหว่างการก่อสร้างตามเวลาที่กำหนดไว้ และว่าผู้จะขายสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้เสร็จโดยเร็ว แสดงว่าสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยซึ่งเป็นผู้จะขายอาคารชุดหยุดการก่อสร้างในระหว่างที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อผ่อนชำระราคา เป็นเวลาถึง 1 ปีเศษ กรณีต้องถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์อาคารชุด ทำให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้ จำเลยให้การต่อสู้เพียงว่าโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญา โดยมิได้ให้การว่าการบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นต้องถือว่าฎีกาของจำเลยในข้อนี้มิได้ยกขึ้นว่ากล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาจึงไม่วินิจฉัยให้ ตาม ป.วิ.พ.มาตรา 249 วรรคแรก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7490/2541</u>

โจทก์ที่ 1 ที่ 3 และ ม. ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย โดยในสัญญาซื้อขายระบุว่าได้ขายที่ดินพิพาทให้จำเลยแต่ยังไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากโจทก์ที่ 2 และที่ 5 ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เมื่อบรรลุนิติภาวะแล้วจะโอนทันที แสดงว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเท่านั้น เพราะยังมีข้อตกลงจะไปโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลัง ดังนั้น ตราบใดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันตามข้อตกลงในสัญญา กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังคงอยู่แก่โจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของเดิม ถึงจำเลยจะเป็นฝ่ายครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทก็ต้องถือว่าจำเลยครอบครองแทนโจทก์ทั้งห้า จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง แม้ว่าศาลจะมีคำสั่งว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง

แล้วก็ตาม ก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้ยันกับโจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะขับไล่โจทก์ทั้งห้าออกจากที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1138/2542</u>

แม้จำเลยจะได้แสดงสวนหย่อมไว้ในใบโฆษณาและอาคารจำลอง แต่ก่อนเปิดขายอาคารทุกหลังในโครงการนี้ได้ตอกเสาเข็มไว้แล้วโดยแต่ละต้นเหลือส่วนบนโผล่พ้นดินประมาณ 2 เมตร ซึ่งในระหว่างที่โจทก์ผ่อนชำระเงินดาวน์และไปตรวจดูการก่อสร้างห้องชุดที่จะซื้อ โจทก์ได้เห็นการก่อสร้างอาคาร ซี ตรงจุดที่จำเลยแสดงไว้ในโฆษณาว่าจะเป็นสวนหย่อม แต่โจทก์ก็ไม่เคยโต้แย้งการก่อสร้างอาคาร ซี อย่างใด เท่ากับโจทก์รู้เห็นการก่อสร้างอาคาร ซี มาโดยตลอด การที่โจทก์ก็ยังคงเข้าทำสัญญาและติดต่อปฏิบัติตามสัญญาตลอดมา แสดงว่าโจทก์หาได้ถือว่าการจะมีหรือไม่มีสวนหย่อมหน้าอาคารชุดหลังที่โจทก์จะซื้อห้องชุดเป็นข้อสาระสำคัญไม่ จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1417/2542</u>

ก่อนทำสัญญาซื้อขายจำเลยได้แจ้งให้โจทก์ทราบว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในโครงการกำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ทั้งหลังจากทำสัญญาซื้อขายแล้วในวันนั้นเองโจทก์ก็ได้ไปยื่นคำขอทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อขอรับหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแทนจำเลย แสดงว่าโจทก์ทราบดีว่าที่ดินพิพาทมิใช่ที่ดินอันอาจโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันได้ดังเช่นที่ดินมีโฉนด การที่โจทก์ตกลงซื้อที่ดินพิพาทโดยรู้อยู่ว่าจำเลยมีเพียงสิทธิครอบครองและกำลังดำเนินการขอรับหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีเจตนาให้จำเลยโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อที่โจทก์จะสวมสิทธิของจำเลยไปดำเนินการขอออกหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินในนามของโจทก์ เมื่อปรากฏว่าจำเลยได้มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้ว โจทก์จะอ้างว่าการที่จำเลยไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ได้เป็นการผิดสัญญาซื้อขายหาได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3932/2542</u>

ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท คู่สัญญาตกลงกันว่าจะไปรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ของที่ดินทั้งหมดเพื่อทราบจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนอีกครั้งหนึ่งและคิดราคากันในอัตราต่อไร่ตามเนื้อที่ที่วัดตรวจสอบได้จริง แสดงให้เห็นว่ามีเจตนาอันเป็นสาระสำคัญว่าจะต้องรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินทั้งหมดเพื่อให้ทราบจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนเพื่อจะได้คิดราคากันในอัตราไร่ละ 1,602,000 บาท ตามเนื้อที่ที่วัดตรวจสอบได้จริง หาใช่มีสาระสำคัญอยู่ที่ว่าโจทก์จำเลยจะต้องไปรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินร่วมกันไม่ ทั้งโจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยผิดสัญญาโดยอ้างเหตุเพียงว่าจำเลยไม่ได้ทำการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินเพื่อทราบจำนวนเนื้อที่ดินให้เป็นไปตามสัญญาเท่านั้น หาได้กล่าวอ้างเหตุที่จำเลยผิดสัญญาว่าจำเลยไปทำการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินเพียงฝ่ายเดียวไม่ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ก่อนวันจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยให้เจ้าหน้าที่ที่ดินรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินถูกต้องแล้วโดยในข้อนี้โจทก์แก้ฎีกาเพียงว่าที่จำเลยได้รังวัดตรวจสอบเนื้อที่อย่างเป็นทางการได้จำนวนเนื้อที่ถูกต้องนั้น เป็นระยะเวลาภายหลังโจทก์จำเลยไม่สามารถตกลงกันได้ในเรื่องเงื่อนไขตามสัญญาแล้วเท่านั้นโจทก์หาได้แก้ฎีกาโต้แย้งว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่จำเลยทำการรังวัดตรวจสอบนั้นไม่ถูกต้องแต่ประการใด จึงฟังได้ว่าจำเลยได้รังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินจนทราบจำนวนเนื้อที่ดินที่แน่นอนแล้ว ถือได้ว่าจำเลยได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาแล้ว ดังนั้น ในวันนัด

จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทโจทก์และจำเลยไปที่สำนักงานที่ดินแล้ว แต่โจทก์บอกปัดไม่รับโอนโจทก์จึงเป็นผู้ผิดสัญญา เมื่อตามสัญญาจะ ซื้อจะขายที่ดินระบุว่าหากผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ยอมจดทะเบียนรับซื้อที่ดินพร้อมทั้งชำระราคาค่าที่ดินที่เหลือ ให้ถือว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นอันเลิกกันทันทีโดยผู้จะขายไม่จำต้องบอกกล่าวก่อนและผู้จะขายมีสิทธิริบมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระแล้ว ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยมีสิทธิริบมัดจำที่โจทก์วางไว้ตามข้อสัญญาดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7618/2542</u>

โจทก์จำเลยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทในราคา3,500,000 บาท โดยโจทก์วางเงินมัดจำแก่จำเลย 300,000 บาท เมื่อถึงกำหนดจดทะเบียนโอนที่ดิ น โจทก์จำเลยต่างไปยังสำนักงานที่ดินแต่ไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทได้เนื่องจากยังไม่ครบกำหนดระยะเวลาตามประกาศขายที่ดินพิพาท และการประกาศดังกล่าวเป็นการประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2531) ข้อ 5 ออกตามความใน พ .ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ .ศ. 2497 ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปิดประกาศ ฉะนั้น การที่จำเลยไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์จึงเป็นพฤติการณ์ที่จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 205 จำเลยจึงยังไม่ผิดนัดและไม่ผิดสัญญา และไม่ใช่ความรับผิดชอบของโจทก์ โจทก์จึงไม่ผิดนัดและไม่ผิดสัญญาเช่นกัน

จำเลยให้การว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเนื่องจากโจทก์ไม่ไปตามนัด หาใช่เนื่องจากโจทก์ไม่รับประกาศไปปิดตามที่ตกลงกันไว้ไม่ การที่จำเลยนำสืบว่าโจทก์ไม่รับประกาศไปปิดตามที่ตกลงไว้ทำให้จำเลยไม่สามารถโอนที่ดินพิพาทในวันนัดตามสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเป็นการนำสืบนอกประเด็น การที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเพราะไม่รับประกาศไปปิดตามที่ตกลงไว้ ทำให้จำเลยไม่สามารถโอนที่ดินพิพาทในวันนัด จึงเป็นการวินิจฉัยนอกประเด็น เป็นการไม่ชอบ

เมื่อโจทก์และจำเลยต่างก็ไม่ได้ผิดนัดผิดสัญญา และโจทก์ไม่ติดใจที่จะนัดจดทะเบียนโอนกันใหม่โดยให้ทนายความมีหนังสือเรียกค่าเสียหายและเรียกมัดจำคืน ส่วนจำเลยมีหนังสือแจ้งโจทก์ขอนัดจดทะเบียนโอนกันใหม่ แต่โจทก์มิได้มีหนังสือตอบตกลงด้วยแสดงว่าโจทก์จำเลยต่างตกลงเลิกสัญญากันโดยปริยายคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป .พ.พ. มาตรา 391 จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำ 300,000 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่เวลาที่ได้รับเงินไว้เป็นต้นไป แต่โจทก์ขอคิดดอกเบี้ยจากต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัด เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยผิดนัดไม่คืนมัดจำแก่โจทก์เมื่อใดจึงสมควรให้คิดดอกเบี้ยตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 499/2543</u>

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดจากจำเลย โดยมีข้อสัญญาว่าผนังห้องชุดเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กและวัสดุก่อเรียบทาสี ซึ่งคำว่า "วัสดุก่อเรียบทาสี" นี้น่าจะมีความหมายว่า นำวัสดุก่อสร้ างเช่น อิฐมอญหรืออิฐบล็อกมาเรียงก่อขึ้นเป็นผนังก่อนและฉาบด้วยปูนซีเมนต์ทับผิวให้เรียบแล้วทาสี ดังนั้น เมื่อแผ่นยิปซัมเป็นวัสดุที่ผลิตขึ้นสำเร็จรูป มิใช้วัสดุก่อขึ้นอย่างก่ออิฐฉาบปูน แผ่นยิปซัมจึงไม่เป็นวัสดุก่อเรียบทาสีตามความหมายที่ระบุในสัญญา ซึ่งแม้ตา มสัญญาจะให้สิทธิจำเลยที่จะนำวัสดุอื่นที่มีคุณภาพเท่าเทียมกับผนังที่ก่ออิฐฉาบปูนมาใช้แทนได้โดยจำเลยมีใบอนุญาตแสดงเครื่องหมายมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมของประธานกรรมการมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมและหนังสือรับรองมาตรฐาน

คุณภาพ ไอเอสโอ 9002 ของบริษัท บ. มาแสดงก็ตาม แต่ก็เป็นการรับรองเพียงว่า ผลิตภัณฑ์แผ่นยิปซัมที่จำเลยใช้ติดตั้งนั้นเป็นสินค้าที่ผลิตขึ้นถูกต้องตามมาตรฐานการผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมประเภทแผ่นยิปซัมเท่านั้น มิได้เปรียบเทียบกับสินค้าประเภทอื่น ทั้งมิได้มีข้อความรับรองคุณภาพเมื่อใช้กั้นเป็นผนังแล้วจะมีความคงทนเท่าเทียมกับผนังที่ก่อด้วยอิฐฉาบปูนแต่อย่างใด จึงรับฟังได้เพียงว่าแผ่นยิปซัมที่ จำเลยนำมาใช้มีคุณภาพอยู่ในระดับหนึ่งของสินค้าประเภทเดียวกันเท่านั้น แต่ไม่มีคุณภาพเท่าเทียมกันกับผนังที่ก่อด้วยอิฐฉาบปูน เมื่อจำเลยใช้วัสดุก่อสร้างผิดจากข้อตกลงในสัญญา จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 63/2544</u>

จำเลยลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์เสนอขายอาคาร 5 ชั้น พร้อมที่จอดรถใต้ดิน แต่ไปยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 4 ชั้น ต่อสำนักงานเขตประเวศต่อมาจำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและอาคารพิพาทกับโจทก์ระบุว่าอาคารพิพาทเป็นอาคาร 5 ชั้น พร้อมรายการประกอบแบบโดยทั่วไป ซึ่งผิดไปจากแบบที่จำเลยยื่นขออนุญาตไว้ การกระทำของจำเลยถือได้ว่าเป็นการปิดบังมิให้โจทก์ทราบความจริงว่าจำเลยขออนุญาตก่อสร้างอาคารพิพาทไว้เพียง 4 ชั้น นอกจากนี้ จำเลยได้ทำบันทึกการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพิพาทฯ รับทราบว่าอาคารพิ พาทที่จำเลยยื่นขออนุญาตก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ดินที่จะสำรวจเพื่อเวนคืน แต่จำเลยยังมีความประสงค์จะก่อสร้างโดยจะไม่เรียกร้องหรือฟ้องร้องเอาเงินค่าทดแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น ดังนี้ ที่ดินและอาคารพิพาทมีราคาสูงถึง 15,000,000 บาท หากโจทก์ทราบหรือแม้แต่เพียงสงสัยว่าจะมีการเวนคืน โจทก์ย่อมจะไม่ยอมทำสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยอย่างแน่นอนเพราะเงินค่าทดแทนที่จะได้รับจากการถูกเวนคืนนั้นไม่คุ้มกับจำนวนเงินที่จะต้องชำระให้แก่จำเลย การที่จำเลยปิดบังข้อเท็จจริงเรื่องการเวนคืนที่ดินและขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพียง 4 ชั้น ล้วนแต่เป็นกลฉ้อฉลของจำเลยซึ่งเป็นที่เห็นได้ว่า หากจำเลยไม่ใช้ กลฉ้อฉลของจำเลยซึ่งเป็นที่เห็นได้ว่า หากจำเลยไม่ใช้กลฉ้อฉลดังกล่าว โจทก์ก็คงจะไม่แสดงเจตนาทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและอาคารพิพาทกับจำเลย การแสดงเจตนาของโจทก์จึงตกเป็นโมฆียะตาม ปพ.พ. มาตรา 159 ประกอบด้วยมาตรา 162 เมื่อโจทก์บอกล้างโมฆียะกรรมดังกล่าวแล้ว สัญญาจะซื้อขายที่ดินและอาคารพิพาทย่อมตกเป็นโมฆะ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5358/2544</u>

สัญญาพิพาทเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดและแม้ขณะทำสัญญาจำเลยจะยังไม่บรรลุนิติภาวะก็ตาม แต่กำหน ดระยะเวลาส่งมอบที่ดินไว้ภายหลังจำเลยบรรลุนิติภาวะแล้วโดยมารดาจำเลยลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญา จึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้ ในสัญญาดังกล่าวแม้กำหนดวันส่งมอบที่ดินไว้แน่นอนในวันที่ 14 มกราคม 2534 แต่เนื่องจากที่ดินตามสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6792 ซึ่งต้องมีการแบ่งแยกที่ดินก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา แต่คู่สัญญาหาได้ตกลงไว้เป็นการแน่นอนในเรื่องดังกล่าวไม่ คงกล่าวไว้เพียงว่าผู้ขายได้ขายส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 6792 เนื้อที่ดินประมาณ 20 ไร่ตามผังที่กาเส้นสีแดงเท่านั้น จึงมิใช่กรณีกำหนดชำระหนี้กันไว้แน่นอนแล้ว ดังนั้น เมื่อโจทก์ยังไม่มารับโอนที่ดินจะถือว่าโจทก์ผิดสัญญาหาได้ไม่ ต่อมาเมื่อโจทก์มีหนังสือเตือนให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญา แต่จำเลยไม่ไปตามกำหนด จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา ต้องจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ หากโอนไม่ได้ก็ต้องคืนเงินค่าที่ดินให้แก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6536/2544</u>

โจทก์ฟ้องว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ จำเลยได้กระทำการโต้แย้งสิทธิของโจทก์โดยขอออกโฉนดที่ดินพิพาทเป็นชื่อของจำเลย ขอให้ศาลพิพากษาว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้อง และให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นชื่อโจทก์ สภาพแห่งข้อหาตามคำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวโจทก์มิได้ขอให้ศาลมีคำสั่งว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์เพียงประการเดียวอันจะเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 188 (1) แต่โจทก์ยังขอให้บังคับจำเลยซึ่งเป็นผู้โต้แย้งสิทธิของโจทก์ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นชื่อโจทก์ อีกทั้งห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกด้วย จึงเป็นคดีมีข้อพิพาทซึ่งโจทก์ชอบที่จะเสนอคดีโดยทำเป็นคำฟ้องตามมาตรา 55 ประกอบกับมาตรา 172 วรรคหนึ่ง

แม้หลักฐานการซื้อขายที่ดินพิพาทจะระบุชื่อว่า "หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ" ก็ตาม แต่ไม่ปรากฏว่าหนังสือดังกล่าวได้ระบุข้อความอันเป็นข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าโจทก์กับจำเลยจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทกันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับข้อเท็จจริงก็รับฟังได้ว่าโจทก์ได้ชำระเงินค่าที่ดินพิพาทจำนวน60,000 บาท ให้แก่จำเลยรับไปครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญานั้นเอง และจำเลยก็ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองนับแต่วันทำหนังสือสัญญาดังกล่าวเป็นต้นไป เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าทั้งฝ่ายโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มิใช่เป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย

แม้สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ก็ตามแต่การที่โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทนั้นเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว มิใช่เป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนจำเลย โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8281/2544</u>

ตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับจำเลย โจทก์มีสิทธิบังคับจำเลยอยู่สามประการ ประการแรกคือบังคับให้โอนสิทธิในที่ดินพิพาทโดยโจทก์ต้องชำระเงินตอบแทน35,000 บาทแก่จำเลย ประการที่สองคือบังคับให้ใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน35,000 บาท ในกรณีที่จำเลยไม่สามารถโอนสิทธิในที่ดินพิพาทได้ และประการที่สามคือให้จำเลยรื้อถอนสิ่งกีดขวางต่าง ๆ ออกจากที่ดินพิพาท สำหรับสิทธิของโจทก์ในประการแรกและประการที่สองนั้น การบังคับคดีต้องเป็นไปตามลำดับเพราะมิใช่กรณีที่อาจเลือกการชำระนี้ได้ เมื่อที่ดินพิพาทได้ออกโฉนดที่ดินแล้วโดยมีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เช่นนี้จึงเป็นกรณีที่โจทก์สามารถใช้สิทธิบังคับในประการแรกคือให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่โจทก์ได้ โจทก์ย่อมไม่อาจใช้สิทธิบังคับในประการที่สองคือให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน35,000 บาท การที่ศาลชั้นต้นออกหมายบังคับคดีตามคำขอของโจทก์เพื่อยึดทรัพย์สินของจำเลยมาชำระค่าเสียหายจึงเป็นการไม่ชอบ

จำเลยมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โดยโจทก์มีหน้าที่ต้องชำระเงิน35,000 บาท ให้แก่จำเลยในวันทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์เห็นได้ว่าทั้งสองฝ่ายต่างเป็นเจ้าหนี้และลูกหนี้

ตามคำพิพากษาต่อกันในลักษณะของสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ ฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้เมื่อโจทก์ประสงค์จะให้จำเลยปฏิบัติชำระหนี้โดยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์ก็ชอบจะขอป ฏิบัติการชำระหนี้ในส่วนของตนเสียก่อนแล้วจึงขอให้ศาลบังคับคดีแก่จำเลยได้ เมื่อไม่ปรากฏว่ามีฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดขอปฏิบัติการชำระหนี้แก่อีกฝ่ายหนึ่งเช่นนี้ จึงต้องถือว่าทั้งสองฝ่ายต่างมีสิทธิที่จะขอปฏิบัติการชำระหนี้ในส่วนของตนและอาจใช้สิทธิขอให้บังคับคดีแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสัญญาต่อไป ยังไม่อาจถือว่าฝ่ายหนึ่งใดเป็นฝ่ายผิดนัดหรือผิดสัญญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 225/2545</u>

ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยแล้วว่า การที่จำเลยเปลี่ยนแปลงผนังห้องชุดจากอิฐฉาบปูนไปเป็นผนังยิบซั่ม ก่อสร้างห้องน้ำสำหรับห้องนอนใหญ่เปลี่ยนไปจนล้ำเข้าไปในเนื้อที่ของห้องนอนใหญ่ถึงประมาณครึ่งหนึ่งของเนื้อที่ห้องน้ำ รวมทั้งเนื้อที่ของห้องชุดจากทั้งหมด 117 ตารางเมตรเหลือเพียง 96 ตารางเมตร ขาดหายไป 21 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.95 ของเนื้อที่ตามสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั้น ล้วนแต่เป็นการขาดตกบกพร่องถึงขนาดซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าสัญญากับจำเลยอย่างแน่นอน โจทก์จึงมีสิทธิเลิกสัญญาได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 ฎีกาจำเลยที่โต้ถึงคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ในปัญหาดังกล่าวไม่มีเหตุที่จะเปลี่ยนแปลงคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์ได้ ศาลฎีกาโดยความเห็นชอบของประธานศาลฎีกาซึ่งประธานศาลฎีกามอบหมายเห็นว่าฎีกาของจำเลยข้อนี้เป็นปัญหาที่ไม่ควรได้รับการวินิจฉัยตาม ปวิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ทั้งการที่โจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยล้วนมีสาเหตุหลายประการมิใช่เพียงสาเหตุที่จำเลยได้ใช้แผ่นยิปซัมเป็นฉากแต่ประการเดียวตามจำเลยอ้างในอุทธรณ์ ดั งนั้น แม้ศาลฎีกาจะวินิจฉัยฎีกาของจำเลยในข้อนี้ก็ไม่ทำให้คำพิพากษาศาลอุทธรณ์เปลี่ยนแปลงไป ฎีกาของจำเลยข้อนี้จึงไม่เป็นสาระแก่คดีอันควรได้รับการวินิจฉัยจากศาลฎีกาเช่นกัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1336/2545</u>

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายตึกแถวกัน ต่อมาจำเลยปลูกสร้ างตึกแถวเสร็จพร้อมที่จะโอนให้แก่โจทก์แล้ว แต่โจทก์ไม่ยอมชำระราคาส่วนที่เหลือแก่จำเลย ทั้งโจทก์ยังร้องขอให้จำเลยช่วยบอกขายตึกแถวดังกล่าวให้ด้วยแสดงว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะชำระราคาส่วนที่เหลือแก่จำเลยมาตั้งแต่แรก แม้จะได้ความว่าในช่วงเวลาดังกล่าวทั้งโจทก์และจำเลยต่างมิได้ถือเอาเงื่อนไขในการชำระหนี้เป็นสาระสำคัญเพราะจำเลยกำลังบอกขายตึกแถวให้แก่ผู้อื่นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ก็ตาม แต่ก็ไม่แน่นอนว่าจำเลยจะสามารถขายตึกแถวให้เป็นผลสำเร็จได้ โจทก์จึงย่อมมีเวลาเพียงพอในการเตรียมเงินให้พร้อมเพื่อชำระให้แก่จำเลย การที่จำเลยมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ชำระเงินที่ค้างอยู่จำนวน2,000,000 บาท ภายใน 15 วัน นับแต่วันได้รับหนังสืออันเป็นเวลาหลังจากที่จำเลยปลูกสร้างตึกแถวแล้วเสร็จและพร้อมที่จะโอนให้โจทก์เกือบ 1 ปี ซึ่งเป็นการบอกกล่าวให้โจทก์ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรแล้ว

เมื่อโจทก์เพิกเฉยไม่ชำระหนี้ภายในเวลาตามที่กำหนดไว้ในหนังสือบอกกล่าว โจทก์จึงตกเป็นผู้ผิดนัดตาม ป.พ.พ. มาตรา 204 วรรคสอง จำเลยมีสิทธิเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแก่การที่โจทก์ผิดนัดได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 215

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1428-1429/2545</u>

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้กันในทางแพ่งเฉพาะที่เกี่ยวกับความผิดฐานยักยอกและฉ้อโกงตาม ป .อ. มาตรา 352 และมาตรา 341 ซึ่งจำเลยได้กระทำผิดต่อโจทก์อันเป็นความผิดอันยอมความได้ สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงสมบูรณ์ใช้บังคับต่อกันได้ หาได้เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 ไม่ จึงตกเป็นโมฆะ เมื่อจำเลยไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์ภายในกำหนดตามสัญญา โจทก์จึงฟ้องบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายโจทก์ได้ทราบอยู่แล้วว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างติดจำนองอยู่แก่ธนาคารและตามสัญญาก็มีข้อความระบุชัดเจนว่าโจทก์ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองต่อธนาคารเอง โดยมิได้ระบุให้จำเลยโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันอื่นใดเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่โจทก์ได้ โจทก์ต้องรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปตามสภาพที่เป็นอยู่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3837/2545</u>

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขยายที่ดินพิพาทจากจำเลย โดยชำระราคาให้บางส่วนแล้ว ส่วนที่เหลือจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยส่งมอบให้โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาท อันเป็นทรัพย์สินของจำเลยโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว ซึ่งจำเลยในฐานะผู้จะขายยังมีหนี้ที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ผู้ซื้อ หนี้ดังกล่าวจึงเป็นคุณประโยชน์แก่โจทก์ด้วยทรัพย์สินที่โจทก์ครอบครองอยู่ โจทก์จึงชอบที่จะยึดหน่วงที่ดินพิพาทไว้ได้จนกว่าจำเลยจะได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่โจทก์ตาม ปพ.พ. มาตรา 241 แม้จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ใช้สิทธิเรียกร้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายเกินกว่า 10 ปี ซึ่งขาดอายุความแล้วก็ตาม แต่ตาม ปพ.พ. มาตรา 193/27 ระบุไว้ว่าแม้สิทธิเรียกร้องส่วนที่เป็นประธานจะขาดอายุความ โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงก็ยังคงมีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่ตนได้พร้อมรับเงินส่วนที่เหลือจากโจทก์ไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3942/2545</u>

โจทก์ทำสัญญาจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทจำเลย โดยชำระเงิน 874,600 บาท แต่เมื่อถึงวันทำสัญญาจะซื้อจะขายโจทก์เห็นว่ามีข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมลักษณะเอาเปรียบโจทก์หลายข้อ จึงแสดงเจตนาขอแก้ไขสัญญาให้ถูกต้องและเป็นธรรมเสียก่อนว่าจำเลยจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จเมื่อใด จะแบ่งแยกโฉนดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์รวมถึงการชำระเงินเมื่อใด ซึ่งล้วนแต่เป็นปกติประเพณีของการซื้อขายที่อยู่ในวิสัยของจำเลยต้องกระทำและกระทำได้ ข้อสัญญาดังกล่าวถือว่าเป็นสาระสำคัญอันจะต้องตกลงกันให้เรียบร้อยก่อน เมื่อจำเลยยอมรับว่ายังไม่ได้แก้ไขสัญญาตามที่โจทก์ขอทุกข้อ โจทก์กับจำเลยจึงยังมิได้มีสัญญาต่อกันตาม ป .พ.พ. มาตรา 366 วรรคหนึ่ง สัญญาจะซื้อจะขายยังไม่เกิดขึ้น เงินที่จำเลยรับไว้จึงเป็นการรับโดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ ต้องคืนให้แก่โจทก์ฐานลาภมิควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 406 วรรคหนึ่ง พร้อมดอกเบี้ย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5678/2545</u>

จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินให้แก่โจทก์ในราคา 60 ล้านบาทเศษ โดยมีข้อตกลงว่าโจทก์วางมัดจำในวันทำสัญญาไว้ 2 ล้านบาท และจะจ่ายเงินอีก 16 ล้านบาทเศษ ในอีก 8 เดือน ซึ่งเป็นวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ส่วนจำนวนที่เ หลืออีกประมาณ 42 ล้านบาท โจทก์จะชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินที่โจทก์ต้องชำระนั้นต้องให้ธนาคารเป็นผู้อาวัลด้วย กรณีเช่นนี้ศาลจำต้องค้นหาเจตนาที่แท้จริงของโจทก์และจำเลยให้เป็นไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 368 และในการตีความการแสดงเจตนานั้นต้องเพ่งเล็งถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษรตาม ป .พ.พ. มาตรา 171 ด้วย เมื่อโจทก์ซึ่งมีฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่าจำเลยย่อมมีอำนาจต่อรองในการทำสัญญามากกว่าจำเลย จำเลยจะได้รับเงินที่เหลืออีก 42 ล้านบาท เป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน หลังจากทำสัญญาแล้วถึง 2 ปี ดังนั้น การที่ตั๋วสั ญญาใช้เงินที่โจทก์นำมามอบให้แก่จำเลยไม่มีอาวัลของธนาคาร ย่อมทำให้จำเลยไม่มีหลักประกันว่าจะได้รับเงินเมื่อตั๋วสัญญาใช้เงินถึงกำหนด ประกอบกับหลังทำสัญญาโจทก์ขอกู้เงินจากธนาคารเพื่อลงทุนในโครงการสำหรับที่ดินที่ทำสัญญากับจำเลยนี้รวม 155 ล้านบาท เพื่ออาวัลตั๋วสัญญาใช้เงิน 43 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับจำนวนตามตั๋วสัญญาใช้เงินในคดีนี้ อันแสดงให้เห็นว่าในทางปฏิบัติและปกติประเพณีของการซื้อขายที่ดินที่มีราคาสูงหากผู้จะซื้อที่ดินจะต้องออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดิน ผู้ออกตั๋วจะต้องให้ธนาคารอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวด้วย ประเพณีเช่นนี้มิได้เขียนไว้ในสัญญาก็ต้องถือว่าเป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติโดยปริยาย การที่โจทก์ออกตั๋วสัญญาใช้เงินชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยโดยไม่มีอาวัลของธนาคาร จำเลยย่อมมีสิทธิปฏิเสธไม่ยอมรับชำระหนี้ด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินนั้นได้ ถือไม่ได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6503/2545</u>

การวินิจฉัยว่าสัญญาที่โจทก์และจำเลยกระทำต่อกันเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ต้องพิจารณาถึงข้อความในสัญญาประกอบกับเจตนาของโจทก์และจำเลยในขณะทำสัญญายิ่งกว่าชื่อของสัญญาที่ทำต่อกัน แต่สัญญาจะซื้อจะขายในคดีนี้เป็นแบบพิมพ์ที่ให้คู่ความกรอกข้อความตามที่ต้องการเอาเอง ซึ่งไม่ปรากฏข้อความไว้ว่าทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกันเมื่อใด แม้จะมีการกำหนดราคาที่ดินว่าไร่ละ 19,687.50 บาท ซึ่งคำนวณตามเนื้อที่ดินแล้วเป็นเงิน 68,906.25 บาทเศษ ก็ตาม แต่เมื่อเงินมัดจำที่โจทก์วางแก่จำเลยระบุจำนวน 63,000 บาท แล้ว และในช่องจำนวนเงินส่วนที่ต้องชำระอีกกลับมีการขีดไว้ แสดงว่าไม่มีราคาที่ดินที่จะต้องชำระกันอีก ทั้งการที่จำเลยมอบการครอบครองที่ดินให้โจทก์ตั้งแต่วันทำสัญญาก็ไม่มีพฤติการณ์ใดที่แสดงว่าโจทก์กับจำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหน้าอีก ส่วนราคาที่ดินที่ค้างชำระอีก 5,906.25 บาท ก็แสดงว่าจำเลยไม่ติดใจที่จะรับจากโจทก์แล้ว ดังนั้น การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่ามีการตกลงกันด้วยวาจาว่าจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภขหน้านั้น จึงเป็นการสืบพยานบุคคลประกอบข้ออ้างอย่างใดอย่างหนึ่งว่ายังมีข้อความเพิ่มเติมข้อความในเอกสารนั้นอยู่อีก อันเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 (ข) ไม่อาจรับฟังพยานบุคคลเช่นนี้ได้ หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง แต่ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญา

ซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ซึ่งทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน เมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6813-6814/2545</u>

โจทก์ทั้งสองทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทจำเลยตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2537 แต่จากหลักฐานหนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดินระบุว่าจำเลยเพิ่งได้รับอนุญาตจากกระทรวงมหาดไทยให้ค้าที่ดินได้เมื่อเดือนเมษายน 2539 ซึ่งก่อนหน้านี้จำเลยได้แจ้งไว้ในแผ่นพับใบโฆษณาว่าใบอนุญาตค้าที่ดินของจำเลยอยู่ระหว่างดำเนินการ แสดงว่าในช่วงที่จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ค้าที่ดินในโครงการดังกล่าว จำเลยไม่อาจยื่นขออนุญาตใช้น้ำบาดาลและไฟฟ้าต่อหน่วยงานรับผิดชอบได้ การที่จำเลยยื่นคำร้องขอใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมื่อเดือนเมษายน 2539 และขอเจาะน้ำบาดาลโดยได้รับใบอนุญาตให้เจาะได้เมื่อเดือนมิถุนายน2539 และได้รับใบอนุญาตให้ใช้น้ำบาดาลได้เมื่อเดือนกรกฎาคม 2540 ซึ่งล้วนแต่บ่งให้เห็นเจตนาของจำเลยว่า จำเลยได้รีบขวนขวายจัดทำสาธารณูปโภคทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้ค้าที่ดินจากทางราชการ โดยมิได้เพิกเฉยไม่ดำเนินการใด จำเลยจึงมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาและไม่จำต้องคืนเงินที่รับไว้แก่โจทก์ทั้งสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 437/2546</u>

แม้แผ่นพับโฆษณาของบริษัทจำเลยจะมีข้อความและเงื่อนไขโครงการระบุว่าขายบ้านพร้อมที่ดิน แต่โจทก์จองซื้อที่ดินกับจำเลยก่อนยังไม่มีปลูกสร้างบ้าน โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีการชำระเงินในวันทำสัญญาและแบ่งชำระเงินมัดจำอีก 20 งวด ซึ่งเงินส่วนที่เหลือโจทก์จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระบุว่า รูปแบบ แปลน วัสดุ อุปกรณ์ และรายละเอียดของบ้านพักอาศัยที่ผู้จะซื้อจะปลูกสร้างบนที่ดินก็ดี ตำแหน่งของบ้านก็ดี จะต้องให้ผู้จะขายให้ความยินยอมและเห็นชอบด้วย เพื่อทัศนียภาพ ที่สวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อยและผู้จะซื้อเฉพาะที่ดินให้คำมั่นว่าจะทำสัญญาปลูกสร้างบ้านให้เรียบร้อยภายใน 12 เดือน หากผู้จะซื้อผิดเงื่อนไขผู้จะขายมีสิทธิเลิกสัญญาและคืนเงินให้ผู้จะซื้อครึ่งหนึ่งของเงินที่ชำระมาทั้งหมด ซึ่งข้อสัญญาดังกล่าวมิได้ห้ามโจทก์ผู้จะซื้อในการว่าจ้างผู้อื่นให้ปลูกบ้าน แต่กลับให้สิทธิโจทก์ที่จะว่าจ้างผู้อื่นปลูกสร้างบ้านภายใน 12 เดือน ตามแบบบ้านที่จำเลยกำหนด ส่วนข้อสัญญาที่ระบุว่าสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านพักอาศัยเกี่ยวพันกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งจะแยกจากกันไม่ได้นั้น ก็ใช้บังคับในกรณีที่โจทก์ทำสัญญาว่าจ้างจำเลยให้ปลูกบ้านบนที่ดินที่ซื้อขายเท่านั้นจึงจะถือว่าแยกจากกันไม่ได้ ดังนั้น เมื่อโจทก์ยังไม่ได้ทำสัญญาจ้างจำเลยปลูกสร้างบ้าน สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสัญญาว่าจ้างปลูกสร้าง บ้านจึงแยกจากกันทำคนละฉบับก็ได้ ส่วนที่ต่อมาโจทก์จ้างจำเล ยให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่จะซื้อตามตารางราคาและการชำระเงินที่จำเลยมอบให้แก่โจทก์ในวันจองนั้น เอกสารดังกล่าวระบุหมายเหตุว่าราคานี้อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ดังนั้น ราคาในเอกสารดังกล่าวจึงเป็นราคาที่กำหนดโดยมีเงื่อนไขเพราะราคาบ้านย่อมขึ้นอยู่กับราคาวัสดุอุปกรณ์ตลอดจนค่าแรงงานและสถานการณ์ขณะนั้น ซึ่งโจทก์จะได้ราคาค่าปลูกบ้านตามเอกสารดังกล่าว โจทก์จะต้องตกลงทำสัญญากับจำเลยก่อนที่จะมีการปรับราคาค่าปลูกสร้างเพิ่มขึ้น ด้วยเหตุนี้ โจทก์จึงไม่อาจยกเอาการที่จำเลยปรับราคาค่าปลูกบ้านเพิ่มขึ้นมา

เป็นเหตุไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่ เมื่อโจทก์ไม่ชำระราคาที่ดินตามที่ตกลงกันไว้ โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่จำเลยใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่ชำระมาแล้วนั้น จึงเป็นการปฏิบัติตามสิทธิและข้อตกลงในสัญญาโดยชอบแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 549/2546</u>

ตามบันทึกเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและโรงเรือนมีข้อตกลงให้จำเลยผู้จะขายต้องก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายใน 6 เดือน และโจทก์ผู้จะซื้อต้องชำระเงินค่างวดที่ค้าง 6 งวด ภายในระยะเวลาเดียวกัน หากฝ่ายใดผิดเงื่อนไขให้ถือว่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ต่อมาจำเลยก่อสร้างบ้านให้โจทก์เสร็จไม่ทันภายในกำหนดดังกล่าว ส่วนโจทก์ชำระเงินทั้ง 6 งวดให้จำเลยแล้ว จำเลยจึงผิดสัญญาและโจทก์ย่อมบอกเลิกสัญญาได้

พฤติการณ์ที่โจทก์ไม่ถือเอากรณีที่จำเลยสร้างบ้านไม่เสร็จตามข้อตกลงเป็นสาระสำคัญในการบอกเลิกสัญญา แสดงว่าโจทก์ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป เพียงแต่ขอให้จำเลยแก้ไขส่วนที่ชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างบ้านที่เห็นประจักษ์เท่านั้น ซึ่งเป็นเรื่องปกติธรรมดาของผู้จะซื้อบ้านอยู่อาศัย จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยต้องดำเนินการให้โจทก์ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อจำเลยยังไม่ปฏิบัติการชำระหนี้ของตนให้ครบถ้วน จำเลยจึงไม่อยู่ในฐานะที่จะเรียกให้โจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดิน ทั้งภายหลังจำเลยกลับนำบ้านและที่ดินดังกล่าวไปขายแก่บุคคลอื่นอีก จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์บอกเลิกสัญญาได้ จำเลยจึงต้องคืนเงินค่างวดที่โจทก์ชำระไปพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 601/2546</u>

จำเลยที่ 3 เคยฟ้องจำเลยที่1 และโจทก์ต่อศาลแพ่งว่า จำเลยทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาท จำเลยที่1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาททั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับโจทก์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากจำเลยที่ 3 และเจ้าของรวมคนอื่น ขอให้เพิกถอนสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างจำเลยที่1 กับโจทก์ ซึ่งคดีดังกล่าวโจทก์ให้การว่า จำเลยที่ 3 มิได้เป็นเจ้าของรวม จำเลยที่ 3 เชิดหรือยอมให้จำเลยที่ 1 เป็นตัวแทน จำเลยที่ 3 จึงปฏิเสธความรับผิดต่อโจทก์ไม่ได้ ซึ่งถือได้ว่าเป็นการต่อสู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ 1 แต่เพียงผู้เดียว ซึ่งต่อมาศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยที่3 เป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาท 3 ใน 7 ส่วน การที่จำเลยที่ 1 ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายกับโจทก์โดยจำเลยที่ 3 และเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมและมิได้เชิดจำเลยที่ 1 เป็นตัวแทน สัญญาดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ส่วนของจำเลยที่ 3 จำเลยที่ 3 จึงฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาดังกล่าวได้ โดยพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิของจำเลยที่3 จำนวน 3 ใน 7 ส่วน คำพิพากษาในคดีดังกล่าวจึงผูกพันโจทก์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 โจทก์จะมาฟ้องคดีนี้ให้เพิกถอนบันทึกข้อตกลงระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาท และให้เพิกถอนสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมในคดีที่จำเลยทั้งสี่ฟ้องร้องกันโดยอ้างว่าจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทแต่เพียงผู้เดียว จำเลยอื่นร่วมกับจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาลวงและฉ้อฉลโจทก์โดยทำสัญญาประนีประนอมยอมความฉบับดังกล่าว อันเป็นข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากที่โจทก์ต้องผูกพันหาได้ไม่ เมื่อโจทก์ไม่สามารถอ้างสิทธิใด ๆ ในการฟ้องขอให้เพิกถอนบันทึกข้อตกลงสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่า ว

โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ปัญหานี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นกล่าวอ้าง ศาลฎีกาเห็นสมควรหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246, 247 และกรณีเป็นเรื่องเกี่ยวด้วยการชำระหนี้อันไม่อาจบงแยกได้ แม้จำเลยที่ 1 มิได้อุทธรณ์และฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจพิพากษาให้มีผลถึงจำเลยที่1 ได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 245 (1) ประกอบมาตรา 247

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10907/2546</u>

สัญญาพิพาทเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคสอง บังคับว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ อันเป็นกรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดง การฟังพยานหลักฐานในกรณีเช่นนี้ต้องอยู่ในบังคับของ ปวิ.พ. มาตรา 94 คู่ความจะนำพยานบุคคลมาสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในสัญญาพิพาทไม่ได้ เมื่อสัญญาพิพาทระบุว่าโจทก์กับ บ. ลงชื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โจทก์จะนำพยานบุคคลมาสืบแก้ไขเพิ่มเติมว่า โจทก์เพียงคนเดียวเป็นคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยที่ 1 อันเป็นการนำสืบให้เห็นข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากข้อความที่ระบุไว้ในสัญญาพิพาทไม่ได้

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายมีโจทก์และ บ. เป็นผู้จะซื้อ โดยโจทก์ประสงค์จะนำที่ดินไปใช้ทำเป็นทางเข้าออกและได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 ครบถ้วนแล้ว จำเลยที่ 1 จึงมีหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท คือที่ดินโฉนดเลขที่ 7955, 7956, 7958 และ 7959 ให้แก่โจทก์และ บ. การที่จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทตามโฉนดเลขที่ 7955 และ 7958 ให้แก่จำเลยที่ 2 ผู้เดียว อ้างว่าจำเลยที่ 2 รับโอนแทน บ. โดยไม่จดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ด้วย จึงเป็นการชำระหนี้ผิดจากสัญญาจะซื้อจะขาย จำเลยที่ 2 เป็นภริยาและตัวแทนของบ. ย่อมถือได้ว่าทราบวัตถุประสงค์ในการจะซื้อที่ดินพิพาทของโจทก์ และถือว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันโอนที่ดินโดยรู้อยู่ว่าเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินระหว่างจำเลยทั้งสองได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2573/2546</u>

การที่จำเลยที่ 1 และที่ 3 รู้เห็นและยินยอมให้จำเลยที่2 มารดาเป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้จะขายทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ฝ่ายผู้จะซื้อ แม้จำเลยที่ 1 จะมิได้ลงลายมือชื่อไว้ในสัญญาในฐานะคู่สัญญาฝ่ายผู้จะขายก็ตาม แต่การแสดงออกของจำเลยที่ 1 และที่ 3 ดังกล่าวเป็นการเชิดให้จำเลยที่ 2 ผู้เป็นมารดาและผู้ครอบครองที่ดินพิพาทออกเป็นตัวแทนหรือยินยอมให้จำเลยที่2 เชิดตัวเองเป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 และที่ 3 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทอันจำเลยที่ 1 และที่ 3 มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ด้วย จำเลยที่ 1 จึงต้องผูกพันต่อโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 821 และการนำจำเลยที่ 2 เชิดตัวเองเป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 และที่ 3 เข้าเป็นคู่สัญญากับโจทก์ ก็หาจำต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 798 ไม่ ทั้งการที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่าจำเลยที่2 เป็นตัวแทนของจำเลยที่1 หาใช่เป็นการนำสืบเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายอันต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 (ข) ไม่ เพราะเป็นแต่เพียงการนำสืบความจริงว่า จำเลยที่ 2 เชิดตัวเองเป็นตัวแทนเข้าเป็นคู่สัญญากับโจทก์เท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3952/2546</u>

โจทก์และจำเลยทำสัญญาตกลงซื้อขายที่ดินโดยให้โจทก์เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเนื้อที่แน่นอนคือ 100 ตารางวา เมื่อโจทก์และจำเลยขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์โดยแยกที่ดินส่วนของตนเองออกมา ปรากฏว่าที่ดินพิพาททั้งแปลงขาดหายไป 30 ตารางวา จำเลยจะเอาเนื้อที่ที่อ้างว่าขาดหายไปมาหักจากเนื้อที่ดินพิพาททั้งแปลง แล้วแบ่งแยกที่ดินให้โจทก์ตามส่วนในโฉนดหาได้ไม่ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทจำนวน 100 ตารางวา ตามที่ซื้อขายจริง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3624/2546</u>

โจทก์จำเลยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ แม้ในสัญญาจะไม่ปรากฏข้อความตามคำโฆษณา แต่เมื่อแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแสดงถึงการรับรองของจำเลยที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามที่จำเลยได้พรรณนาไว้ในคำโฆษณาประกาศขาย หาใช่เพียงเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงที่ตั้งหมายเลขของอาคารพาณิชย์ที่ขายเท่านั้นไม่ ถือว่าได้การขายอาคารพาณิชย์เป็นการขายตามพรรณนาตาม ปพ.พ. มาตรา 503 เมื่อจำเลยก่อสร้างแต่เฉพาะอาคารพาณิชย์โดยไม่สร้างอาคารชุด ศูนย์การค้า สวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เต็มตามโครงการย่อมทำให้ทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นแตกต่างไปเป็นคนละอย่างกับที่ได้ประกาศโฆษณาและระบุไว้ในแผนผังแนบท้ายสัญญา อันถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์ก็ไม่จำต้องชำระเงินค่าซื้อที่เหลือต่อไปตาม ปพ.พ. มาตรา 369 และยังมีสิทธิเลิกสัญญาต่อจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 เมื่อโจทก์มีหนังสือขอบอกล้างนิติกรรมไปยังจำเลยอันถือว่าได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ปพ.พ. มาตรา 391 จำเลยจึงต้องคืนเงินที่ได้รับไว้จำนวน 1,422,500 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3641/2546</u>

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง การซื้อขายที่ดินจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีขณะทำสัญญาว่าประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนัก งานเจ้าหน้าที่ในภายหลังหรือไม่ หากไม่มีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมีผลให้สัญญาเป็นโมฆะเพราะมิได้ทำให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด หากมีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทปรากฏว่าไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยว่าประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด จึงตกเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง จำเลยไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์บังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทไม่ได้ การที่โจทก์แจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในภายหลัง และจำเลยไม่ไปตามกำหนดนัด ถือไม่ได้ว่าเป็นการผิดสัญญาซื้อขายอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3699/2546</u>

ตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ข้อ4 กำหนดว่า ผู้จะขายต้องจัดการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ตามที่ผู้จะซื้อกำหนด ดังนี้ หากโจทก์ผู้จะซื้อยังมิได้กำหนดให้จำเลยทั้งสองผู้จะขายทราบว่าจะแบ่งแยกที่ดินพิพาทอย่างไรแล้ว ย่อมเป็นไปไม่ได้ที่จำเลยทั้งสองจะดำเนินการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ ได้ การที่จำเลยทั้งสองแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกเป็น 9 แปลง จึงเป็นการดำเนินการไปตามที่โจทก์กำหนด ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินพิพาทเสร็จแล้ว โจทก์ทราบแล้วว่าเนื้อที่ขาดไปประมาณ 4 ไร่ และต้องทราบด้วยว่ามีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกเป็น 9 แปลง แต่โจทก์ไม่ยกเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไม่ถูกต้องขึ้นกล่าวอ้างแก่จำเลยทั้งสอง โจทก์เพิ่งกล่าวอ้างว่าการแบ่งแยกที่ดินพิพาทไม่ถูกต้องเอาเมื่อมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยทั้งสอง หลังจากที่จำเลยทั้งสองมอบให้ทนายความมีหนังสือเตือนให้โจทก์ชำระราคาที่ดินพิพาทตามสัญญาและแจ้งการริบเงินมัดจำเป็นเวลาถึง 1 ปีเศษ แสดงว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินพิพาทแต่ต้องการเงินมัดจำคืน จึงหาเหตุขึ้นมาอ้างว่าจำเลยทั้งสองผิดสัญญา โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยที่ 2 มีสิทธิริบเงินมัดจำได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4036/2546</u>

การก่อสร้างโรงแรมและมหาวิทยาลัยเป็นส่วนสาระสำคัญของโครงการ และเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย เพราะการมีโรงแรมและมหาวิทยาลัยอยู่ในโครงการ เป็นข้อเสนอที่เป็นแรงจูงใจให้บุคคลทั่วไปสนใจอยากจะร่วมลงทุนกับจำเลยรวมทั้งโจทก์ด้วย หากโครงการของจำเลยมีแต่เฉพาะอาคารพาณิชย์และไม่มีโรงแรมที่ทันสมัย หรือมหาวิทยาลัยนานาชาติตามที่จำเลยโฆษณานำเสนอต่อบุคคลทั่วไปแล้ว โจทก์และบุคคลทั่วไปคงจะไม่สนใจอยากลงทุนด้วยและราคาอาคารพาณิชย์คงไม่สูงเท่าจำนวนเงินที่โจทก์จะซื้ออย่างแน่นอน โจทก์จำเลยได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพาณิชย์พร้อมที่ดิน ซึ่งแม้จะไม่ปรากฏข้อความตามคำโฆษณาว่าจะก่อสร้างโรงแรมและมหาวิทยาลัยดังกล่าวในเอกสาร แต่ข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายก็ระบุชัดแจ้งว่าอาคารพาณิชย์ที่โจทก์จะซื้ออยู่ในโครงการไชน่าทาวน์สี่แยกเกษตรใหม่ของจำเลย และแผนผังแนบท้ายสัญญาซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา และเป็นส่วนหนึ่งของแผนผังรวมของโครงการทั้งหมดที่จำเลยจะต้องก่อสร้างแสดงที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ ศูนย์ธุรกิจการค้าต่าง ๆ โรงแรมและมหาวิทยาลัย รวมทั้งอาคารพาณิชย์พร้อมที่ดินที่โจทก์ตกลงจะซื้อด้วย การที่โจทก์นำสืบพยานหลักฐานว่า โครงการไชน่าทาวน์สี่แยกเกษตรใหม่มีส่วนประกอบที่สำคัญอยู่ที่โรงแรมและมหาวิทยาลัย และจำเลยได้โฆษณาว่าจะก่อสร้างโรงแรมและมหาวิทยาลัยด้วย โจทก์จึงมีสิทธินำคำโฆษณา ขายของจำเลยตอนทำสัญญาจะซื้อจะขายมานำสืบได้ เพราะเป็นการนำสืบอธิบายข้อความในสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่เป็นการนำสืบเพิ่มเติม ตัดทอน หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในสัญญาดังกล่าวไม่ต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา 94 จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องสร้างโรงแรมและมหาวิทยาลัยในบริเวณโครงการดังกล่าวตามที่โฆษณาไว้ การที่จำเลยยังไม่ชำระหนี้โดยไม่ก่อสร้างโรงแรมและมหาวิทยาลัยดังกล่าว จึงถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ซึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระค่าซื้อก็ไม่จำเป็นต้องชำระค่าซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พร้อมที่ดินดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 369 และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 เมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาต่อจำเลยแล้ว จำเลยก็ต้องมีหน้าที่คืนเงินค่าซื้อที่โจทก์ชำระแล้วให้แก่โจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4793/2546</u>

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่การที่โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายที่ดินพิพาท โดยมีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้โจทก์ เมื่อจำเลยนำที่ดินพิพาทไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลย จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายกันตาม.ป.พ. มาตรา 456 วรรคสอง โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แล้ว โจทก์ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเป็นผู้จะซื้อตลอดมาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำไว้กับจำเลย แม้สิทธิครอบครองจะยังไม่โอนมาเป็นของโจทก์ เพราะคู่สัญญาประสงค์จะให้มีการโอนทางทะเบียนก็ตาม แต่โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ โจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วง ที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ โจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงย่อมมีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/27 และ 241 แม้โจทก์จะฟ้องคดีเกิน 10 ปี คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5199/2546</u>

สัญญาซื้อขายมีข้อความว่า จำเลยตกลงขายที่ดินให้แก่โจทก์และได้รับเงินดังกล่าวไปเรียบร้อยแล้ว เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ขอให้ผู้ซื้อทำการโอนได้โดยไม่มีข้อคัดค้าน เห็นได้ว่าตามสัญญาดังกล่าวทั้งโจทก์และจำเลยมีความประสงค์จะทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะได้มีการชำระเงินทั้งหมดมิใช่บางส่วนและมอบหน้าที่ให้โจทก์ไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีข้อความใดบ่งบอกว่าคู่สัญญาจะไปทำการโอนกรรมสิทธิ์กันในภายหลังเมื่อใดให้เป็นที่แน่นอน อีกทั้งไม่มีการชำระเงินกันในวันโอนด้วย การที่จำเลยมอบให้โจทก์ไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น มิใช่เป็นการจะไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกันในภายหล้ง แต่เป็นเรื่องที่คู่กรณีตกลงให้มีการโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว โดยให้โจทก์ไปดำเนินการโอนให้เรียบร้อยเท่านั้น สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อคู่สัญญามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง และมาตรา 152

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3970/2548</u>

ที่ดินพิพาทอยู่ในนิคมสร้างตนเองและอยู่ในความดูแลครอบครองของกรมประชาสงเคราะห์ซึ่งได้จัดสรรให้ ฮ . ใช้ประโยชน์ ฮ . ได้ปลูกบ้านพิพาทและให้จำเลยครอบครองเปิดเป็นร้านอาหาร ต่อมา ฮ . ทำสัญญาขายฝากบ้านพิพาทพร้อมสิทธิในที่ดินแก่โจทก์ ซึ่งเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอย่างหนึ่ง แม้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะปลูกสร้างบนที่ดินของทางราชการก็ตาม การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของ ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง เช่นกัน แต่เมื่อสัญญาระหว่าง ฮ . กับโจทก์เป็นการซื้อขายกันเองจึงตกเป็นโมฆะ โจทก์ไม่อาจอ้างกรรมสิทธิ์ ในบ้านพิพาทได้ และแม้กรมประชาสงเคราะห์จะทำหนังสืออนุญาตให้โจทก์ใช้ประโยชน์ในบ้านและที่ดินพิพาทในลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ก็ตาม ก็เป็นเพียงบุคคลสิทธิ โจทก์ก็ไม่อาจบังคับบุคคลอื่นนอกจากคู่สัญญาได้ เมื่อจำเลยยังครอบครองบ้านและที่ดินพิพาท และโจทก์ยังไม่อาจ เข้าครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวได้ โจทก์ย่อมยังไม่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในบ้านและที่ดินพิพาทตาม ป .พ.พ. มาตรา 1367 การที่จำเลยยังคง

ครอบครองและทำประโยชน์ในบ้านและที่ดินพิพาท จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากบ้านและที่ดินพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 402/2548</u>

สัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสองเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ปพ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง แต่บ้านพิพาทปลูกสร้างอยู่บนที่ดินรา ชพัสดุซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง จำเลยทั้งสองจึงเป็นเพียงผู้ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทเท่านั้น เมื่อจำเลยทั้งสองทำสัญญาขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินและบ้านดังกล่าวให้แก่โจทก์ โดยได้รับค่าตอบแทนจากโจทก์ จึงฟังได้ว่าจำเลยทั้งสองได้สละการครอบครองที่ดินและบ้านดังกล่าวโดยโอนการครอบครองให้แก่โจทก์แล้วตาม ปพ.พ. มาตรา 1377 และมาตรา 1378 จำเลยทั้งสองยังยอมรับสิทธิของโจทก์โดยทำสัญญาเช่ากับโจทก์ไว้ เป็นการแสดงให้เห็นว่า จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินและบ้านแทนโจทก์โดยอาศัยสิทธิสัญญาเช่าที่ทำไว้กับโจทก์เท่ากับยอมรับว่าโจทก์มีสิทธิในที่ดินและบ้านดีกว่าจำเลยทั้งสอง เมื่อจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาเช่าและโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยทั้งสองอยู่ในที่ดินและบ้านอีกต่อไป จำเลยทั้งสองต้องออกไป โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 699/2548</u>

แม้สัญญาจะซื้อจะขายจะไม่ มีข้อตกลงว่าจำเลยจะสร้างบ้านให้แล้วเสร็จเมื่อใดก็ตาม แต่เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน และโจทก์ได้ชำระเงินค่างวดให้แก่จำเลยแล้ว จำเลยย่อมมีหน้าที่ปลูกสร้างบ้านและส่งมอบให้โจทก์ตามสัญญา ทั้งไม่ใช่ว่าจำเลยจะสร้างบ้านให้เสร็จเมื่อใดก็ได้แล้วแต่ความพอใจของจำเลย คดีนี้โจทก์ชำระเงินเฉพาะค่างวดให้จำเลยไปแล้ว 630,000 บาท โดยงวดหลังสุดชำระเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2539 แต่นับจากวันทำสัญญาคือวันที่ 15 มิถุนายน 2539 เป็นต้นมา กระทั่งโจทก์บอกเลิกสัญญา และจนถึงปัจจุบันจำเลยก็ยังไม่ได้ลงมือก่อสร้างบ้านให้โจทก์ โดยจำเลยไม่ได้ชี้แจงหรือโต้แย้งใด ๆ พฤติการณ์ของจำเลยดังกล่าวถือว่าจำเลยผิดสัญญาและจำเลยไม่มีเจตนาชำระหนี้ให้โจทก์ จึงไม่มีเหตุผลที่ต้องให้โจทก์บอกกล่าวกำหนดเวลาให้จำเลยดำเนินการอีก ดังนั้นโจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยชอบ

ค่าธรรมเนียม

มาตรา 457 ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3222/2542</u> (ประชุมใหญ่)

โจทก์และจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินมีข้อตกลงว่าค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ผู้จะซื้อเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น กรณีไม่เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่เมื่อโจทก์และจำเลยทั้งสองต่างก็เป็นบริษัทจำกัดประกอบอาชีพเกี่ยวกับธุรกิจที่ดินโดยเฉพาะ ในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินโจทก์และจำเลยทั้งสองจะต้องรู้อยู่แล้วว่า โจทก์ผู้ขายที่ดินจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งจะต้องไปชำระ ณ สรรพากร

มิใช่หัก ณ ที่จ่าย ที่สำนักงานที่ดิน ดังนั้น หากคู่กรณีมีเจตนาจะให้จำเลยทั้งสองชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ก็น่าจะระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายให้ชัดแจ้งเพราะค่าภาษีดังกล่าวจะต้องไปชำระต่างหากจา กที่สำนักงานที่ดิน อีกทั้งถ้ามีข้อผูกพันดังกล่าวจริง โจทก์คงไม่โอนที่ดินพิพาทแก่จำเลยทั้งสองโดยง่าย โดยที่ยังมิได้รับชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะก่อน การที่โจทก์อ้างว่าจะต้องคำนวณค่าภาษีธุรกิจเฉพาะก่อน จึงไม่น่าเป็นไปได้ เพราะตาม ป. รัษฎากรฯ หมวด 5 ภาษีธุรกิจเฉพาะ มาตรา 91/6 ได้ระบุอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว โจทก์และจำเลยทั้งสองดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินมาโดยตลอด จึงน่าจะรู้เกี่ยวกับอัตราภาษีดังกล่าวและสามารถที่จะคำนวณได้ว่าจะต้องชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเท่าใด ฉะนั้น คำว่า "ภาษี" ตามสัญญาจึงไม่รวมถึงค่า "ภาษีธุรกิจเฉพาะ" ด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5915/2548</u>

จำเลยที่ 1 ขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 2 โดยตกลงเรื่องค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าให้ต่างฝ่ายต่างออกคนละครึ่งตามสัญญาวางมัดจำจะซื้อจะขาย ดังนั้น จำเลยที่ 1 และที่ 2 มีหน้าที่ต้องรับผิดชำระค่าธรรมเนียมคนละครึ่ง โจทก์จะเรียกให้จำเลยทั้งสองร่วมรับผิดในเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่ได้

ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่อง

มาตรา 466 ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญาไซร้ ท่ านว่าผู้ซื้อจะปัดเสีย หรือจะรับเอาไว้ และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก

อนึ่งถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้นั้นไซร้ ท่านว่าผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดต กบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 975/2543</u>

ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคสอง ที่กำหนดเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดที่ได้ระบุไว้นั้น มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัตินี้ได้ ที่สัญญาระบุไว้ในข้อ 2 (ข) ว่า ถ้าพื้นที่ห้องชุดแตกต่างตั้งแต่ร้อยละห้าหรือมากกว่านั้น คู่สัญญายังคงต้องผู กพัน โดยต้องชำระราคาตามสัญญาที่ปรับเพิ่มหรือลดตามส่วนจึงไม่ขัดต่อกฎหมายและใช้บังคับได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 151 แม้ข้อสัญญาดังกล่าวจะใช้บังคับได้ แต่ศาลก็ต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 368 และเมื่อสัญญามีข้อสงสัยว่า โจทก์ต้องผูกพันตามสัญญาหรือไม่ ศาลย่อมต้องตีความให้เป็นคุณแก่โจทก์ผู้ต้องเสียในมูลหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 11 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ในเมื่อล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงมิได้ทำสัญญานั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1261/2543</u>

หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำระบุว่าเป็นการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) 3 แปลง (น.ส. 3) 1 แปลง แม้ไม่ระบุเนื้อที่ดินแต่ละแปลง แต่ก็ระบุจำนวนเนื้อที่รวมซึ่งเป็นผลบวกของเนื้อที่ดินทั้งสี่แปลง ต่อมามีการโอนสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. 3 ก. 3 แปลง ส่วนที่ดินตาม น .ส.3 ไม่ได้โอนสิทธิครอบครองกันเนื่องจากที่ดินไม่ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน จึงมีการเปลี่ยนที่ดิน โดยนำที่ดินที่ติดต่อกับที่ดิน 3 แปลงข้างต้นมาซื้อขายกัน และคิดราคาที่ดินคำนวณเป็นราคาตารางวา โดยผู้ขายต้องใช้เงินคืนแก่ผู้ซื้อเพราะที่ดินแปลงใหม่มีเนื้อที่น้อยกว่าที่ดินแปลงเดิม ซึ่งราคาที่ดินที่ใช้คืนคำนวณแล้วก็ตรงกับราคาที่ตกลงซื้อขายกันแต่แรก แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์กับจำเลยว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินเป็นสาระสำคัญ มิใช่เป็นการขายเหมาเมื่อจำเลยส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ตกลงกันไว้โดยโจทก์มิได้บอกปัดแต่รับเอาที่ดินไว้และใช้ราคาที่ดินตามส่วนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 446 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ชำระเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่จำเลยเกินไปบางส่วนแล้วมาฟ้องเรียกเงินดังกล่าวคืนด้วยเหตุที่จำเลยส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายกันขาดตกบกพร่องจากจำนวนที่ตกลงซื้อขายกัน และจำเลยไม่อาจอ้างกฎหมายที่จะรับเงินจำนวนดังกล่าวไว้โดยชอบเป็นการฟ้องเรียกทรัพย์คืนฐานลาภมิควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 406

จำเลยให้การเพียงว่าไม่ต้องรับผิดตามฟ้องและไม่เข้ากฎหมายลักษณะลาภมิควรได้กับคำฟ้องของโจทก์ขาดอายุความแล้ว โดยมิได้แสดงให้ชัดแจ้งว่าคดีขาดอายุความในเรื่องใด อายุความมีกำหนดเท่าใดซึ่งเริ่มนับแต่เมื่อใดและเพราะเหตุใด ไม่ก่อให้เกิดประเด็นในเรื่องอายุความ

จำเลยต้องคืนเงินแก่โจทก์ในฐานลาภมิควรได้ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่หายไป เมื่อมีข้อสงสัยว่าที่ดินซื้อขายกันนั้นขาดจำนวนไป 397 ตารางวา หรือ 297 ตารางวา ป.พ.พ. มาตรา 11 ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้นั้น ก็คือจำเลยผู้ขายนั่นเอง เพราะมูลหนี้ที่ต้องเสียในคดีนี้เป็นการชำระเงินคืนแก่โจทก์ผู้ซื้อ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5848/2545</u>

ตารางราคาที่ตัวแทนของจำเลยนำออกเผยแพร่ในชั้นโฆษณาจำหน่ายห้องชุด คิดราคาห้องชุดในอัตราหนึ่ง แต่ตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดมีข้อความระบุว่า “ข้อความในเอกสารหรือคำโฆษณาอื่นใดที่มีมาก่อนการทำสัญญานี้ย่อมไม่ผูกพันผู้จะขาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยึดถือข้อความและเอกสารตามสัญญานี้เป็นข้อปฏิบัติต่อกันทุกประการ แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญามีเจตนาจะซื้อจะขายกันตามแบบแปลนเอกสารแนบท้ายสัญญาเป็นสำคัญ ดังนั้น หากจำเลยก่อสร้างห้องชุดมีลักษณะและขนาดกว้างยาวเท่ากับที่ระบุไว้ในแบบแปลนท้ายสัญญาแล้วจะถือว่าจำเลยไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ แม้พื้นที่ของห้องชุดจะมากกว่าหรือน้อยกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โจทก์หรือจำเลยก็ไม่มีสิทธิคิดเงินเพิ่มขึ้นหรือลดลง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7701/2546</u>

ขณะที่โจทก์จะซื้อที่ดินแปลงพิพาทยังมิได้มีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายออกจากโฉนดที่ดินแปลงใหญ่ที่จะนำมาจัดสรร ฉะนั้น เมื่อการระบุจำนวนพื้นที่ที่จะซื้อไว้ในสัญญาว่ามีจำนวนเนื้อที่ 74 ตารางวา จึงเป็นเพียงแต่โจทก์และจำเลยที่ 1 คาดหรือประมาณไว้เท่านั้น ในข้อนี้ทั้งโจทก์และจำเลยที่ 1 ต่างรู้และเข้าใจเป็นอย่างดีว่าจะต้องมีการรังวัดอีกครั้งหนึ่งก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์กัน จึงได้ทำสัญญาตกลงกันไว้ว่าหากมีการรังวัดภายหลังพบว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงทั้งสองฝ่ายจะชำระเงินชดเชยกัน กรณีเช่นนี้ต้องถือว่าโจทก์ กับจำเลยที่ 1 มีเจตนาที่จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงที่ระบุไว้ในสัญญา โดยมิได้ถือเป็นสาระสำคัญว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายจะต้องมีเนื้อที่เพียง 74 ตารางวา เท่านั้น จะมีเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้ หากเนื้อที่เพิ่มหรือลดลงก็ให้เพิ่มหรือลดราคาลง ข้อสัญญาดังกล่าวจึงใช้บังคับได้

โจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงกันเป็นที่แน่นอนว่าการเพิ่มขึ้นหรือลดลง ที่ยกเว้นไม่ให้นำ ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคสอง มาใช้บังคับ เมื่อบทมาตรานี้มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีย่อมสามารถตกลงยกเว้นให้ผิดแผกแตกต่ างได้ แม้ข้อตกลงจะระบุเพียงว่า หากมีเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงโดยมิได้ระบุว่ามีเนื้อที่เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละห้าโจทก์ก็ตกลงซื้อด้วยนั้น กรณีก็ต้องถือว่าโจทก์ตกลงจะซื้อที่ดินเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละห้า เพราะถ้าจะถือว่าโจทก์จะซื้อที่ดินเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นเพียงไม่เกินร้อยละห้าดังที่โจทก์อ้างแล้ว ทั้งโจทก์และจำเลยที่ 1 ก็หาจำต้องมีข้อตกลงยกเว้นข้างต้น โจทก์และจำเลยที่ 1 จึงต้องผูกพันตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ ฉะนั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเรียกเงินที่ชำระไปแล้วคืนจากจำเลยที่ 1

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10698/2546</u>

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระบุว่า "ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินในราคาเหมาทั้งสิ้น 1,900,000 บาท ..." ย่อมแปลเจตนาของคู่สัญญาได้ว่า เป็นการตกลงจะซื้อจะขายที่ดินจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในราคาเหมาจำนวนเนื้อที่คือ 1 ไร่ 40 ตารางวา โดยคิดราคาเหมารวม 1,900,000 บาท ไม่ได้คิดราคาต่อตารางวา กรณีจึงไม่ใช่การซื้อขายที่ดินโดยมีเจตนาซื้อขายกันทั้งแปลงโดยไม่คำนึงถึงจำนวนที่ดินและคิดราคาเหมา เมื่อการรังวัดที่ดินปรากฏว่าที่ดินมีจำนวนขาดไป 68 ตารางวา คิดเป็นอัตราส่วนที่ขาดไปประมาณร้อยละ 15.35 ของจำนวนที่ดินตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กรณีจึงต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคหนึ่งที่โจทก์ผู้ซื้อจะปัดเสียได้ เมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิบอกปัดไม่ซื้อและเลิกสัญญาซื้อขายแก่จำเลย จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินค่าที่ดินที่โจทก์ชำระให้คืนแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4390/2547</u>

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยระบุจำนวนเนื้อที่ไว้หากผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่าเกินร้อยละห้าของจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทแม้ตอนแรกจะระบุเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายกันมีเนื้อที่แน่นอน แต่ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมในหมายเหตุว่า ผู้ขายจะต้องทำการรังวัดสอบเขตใหม่ ได้เนื้อที่จริงเท่าใดให้คิดกันตามเนื้อที่ที่รังวัดได้ใหม่ ถ้าได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าในโฉนดให้คิดในราคาไร่ละ 350,000 บาท ซึ่งเป็นการจะซื้อ

จะขายที่ดินคิดตามราคาเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง มิใช่การจะซื้อจะขายที่ดินที่ระบุจำนวนเนื้อที่ดินไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 แม้รังวัดที่ดินพิพาทแล้วจะมีเนื้อที่น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนด ก็ไม่อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาตามมาตราดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิผู้จะซื้อที่จะบอกเลิกสัญญาในกรณีรังวัดที่ดินแล้วได้เนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่โฉนดมาก โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีนี้ไม่ได้

ความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง

มาตรา 472 ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิด

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่หรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 66-67/2547</u>

บ้านที่จำเลยซื้อจากโจทก์ชำรุดบกพร่อง และโจทก์ไม่ได้ซ่อมแซมให้เรียบร้อย เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายต้องรับผิดตาม ป .พ.พ. มาตรา 472 ส่วนจำเลยผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 488 ที่โจทก์ฎีกาว่าโจทก์เป็นบุคคลภายนอกเข้ารับช่วงสิทธิเรียกร้องโดยสุจริตไม่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขา ยที่ดินพร้อมบ้านระหว่างบริษัทกับจำเลย และจำเลยสามารถไปฟ้ องร้องเรียกค่าเสียหายจากบริษัทดังกล่าวได้นั้น เห็นว่าโจทก์เป็นกรรมการผู้จัดการบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้กระทำแผนบริษัทตลอดมา ทั้งในขณะทำการบันทึกการโอนสิทธิเรียกร้อง โจทก์ได้รับรองว่าจะซ่อมแซมความเสียหายทั้งหมดด้วยตนเอง แม้เช็คทั้งห้าฉบับจำเลยจะสั่งจ่ายชำระตามบันทึกการโอนสิทธิเรียกร้องแต่ก็เป็นเรื่องสืบเนื่องมาจากการวางเงินดาวน์ค่าที่ดินและบ้านตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้าน เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าบ้านที่ชำรุดบกพร่องโจทก์ไม่ซ่อมแซมให้เรียบร้อย จำเลยชอบที่จะยึดหน่วงไม่ชำระราคาที่ดินและบ้านโดยไม่นำเงินเข้าบัญชีชำระหนี้ดังกล่าว จำเลยจึงไม่มีความผิดตาม พ .ร.บ. ว่าด้วยความผิดอันเกิดจากการใช้เช็คฯ มาตรา 4

รอนสิทธิ

มาตรา 475 หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกั น นั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดในผลอันนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7218/2542</u>

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย และชำระค่าที่ดินให้จำเลยครบถ้วนแล้วจำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่วันทำสัญญาต่อที่ดินพิพาทเป็นของ ผและ ผ ได้แจ้งความกล่าวหาว่าคนงานของโจทก์บุกรุกที่ดินพิพาท ดังนี้เป็นกรณีที่ ผ มาก่อการรบกวนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อในอันจะครองที่ดินพิพาทเป็นปกติสุข เพราะ ผ . มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินพิพาทอยู่ในเวลาที่โจทก์ซื้อจากจำเลยจึงเป็นการรอนสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 475 เมื่อโจทก์มิได้รู้ในเวลาซื้อขายว่าที่ดินพิพาท

เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ผ . และจำเลยพิสูจน์ไม่ได้ว่าสิทธิของโจทก์ได้สูญไปโดยความผิดของโจทก์เอง จำเลยจึงต้องรับผิดคืนเงินค่าที่ดินพิพาทพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

หลังจากที่โจทก์ถูก ผ. อ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และถูกแจ้งความดำเนินคดี โจทก์ยอมตามที่ ผ. เรียกร้อง โดยจะไม่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอีก แต่เมื่อการที่โจทก์ยินยอมตามที่ ผ เรียกร้องเพราะคนงานของโจทก์จะต้องถูกดำเนินคดีอาญาและมีโทษถึงจำคุกได้ การยอมของโจทก์ดังกล่าวจึงมิได้เกิดขึ้นโดยความสมัครใจ และไม่เป็นการยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ความรับผิดของจำเลยในฐานะผู้ขายจึงไม่อยู่ภายในบังคับอายุความ 3 เดือน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 481 และมิใช่กรณีโจทก์ฟ้องเรียกเงินคืนฐานลาภมิควรได้ แต่อยู่ภายในบังคับอายุความทั่วไปตามมาตรา 193/30 ซึ่งมีกำหนด 10 ปี

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8705/2547</u>

แม้โจทก์กับจำเลยจะไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน แต่การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่พิพาทจากโจทก์ร่วมเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาทไม่ได้ เนื่องจากจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่พิพาทจากโจทก์ร่วมและสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงก่อนหน้านี้ไม่ยอมออไปจากที่พิพาทนั้น ย่อมเป็นการรอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิดำเนินคดีแก่จำเลยโดยการยื่นคำฟ้องพร้อมกับขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าคือโจทก์ร่วมเข้ามาร่วมเป็นโจทก์ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 477 และ 549 ซึ่งโจทก์ก็ได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวแล้ว กรณีมิใช่เรื่องที่โจทก์ร่วมร้องสอดเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมตาม ป.พ.พ. มาตรา 57 (2) เมื่อโจทก์ร่วมยินยอมเข้าร่วมเป็นโจทก์ตามที่โจทก์มีคำขอแล้ว ก็ย่อมมีผลทำให้โจทก์และโจทก์ร่วมมีอำนาจฟ้องจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2845/2548</u>

การที่ศาลฎีกาในคดีก่อนพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดินและนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทอันมีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าเจ้าของที่พิพาทที่แท้จริงมารบกวนสิทธิของโจทก์ทั้งสองผู้ซื้อให้จำต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่เจ้าของที่ดินที่แท้จริงตามคำพิพากษาศาลฎีกา โจทก์ทั้ งสองจึงถูกรอนสิทธิซึ่งจำเลยผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับผิดในผลแห่งการรอนสิทธินั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 475 เมื่อที่ดินพิพาทได้หลุดไปจากโจทก์ทั้งสองผู้ซื้อ จำเลยผู้ขายจึงต้องรับผิดชำระราคาที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์ทั้งสองตามมาตรา 479 ดังนั้น ค่าเสียหายที่จำเลยต้องรับผิดคือราคาที่ดินพิพาทที่โจทก์ทั้งสองได้ชำระแก่จำเลยไปแล้วอันเป็นค่าเสียหายโดยตรงที่โจทก์ทั้งสองเสียหายไปจริง แต่ในส่วนค่าเสียหายที่เกิดจากการไม่สามารถขายที่ดินพิพาทได้นั้น เป็นเพียงการคาดคะเนของโจทก์ทั้งสองเอง หาใช่ค่าเสียหายโดยตรงที่โจทก์ทั้งสองต้องเสียหายไปตามความจริงไม่ ทั้งนี้ โจทก์ทั้งสองได้เกิดสิทธิเรียกร้องในเงินค่าที่ดินพิพาทเอาจากจำเลยนับแต่วันที่โจทก์ทั้งสองทราบคำพิพากษาศาลฎีกา จำเลยจึงต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยนับแต่วันดังกล่าว อนึ่ง จำเลยให้การต่อสู้คดีไว้เฉพาะเรื่องขาดอายุความฟ้องร้องเรื่องการรอนสิทธิเท่านั้นการกล่าวอ้างเรื่องขาดอายุความฐานลาภมิควรได้ขึ้นในชั้นอุทธรณ์ จึงเป็นเรื่องที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 3 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้

ขายฝาก

มาตรา 491 อันว่าขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปสู่ผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 407/2540</u>

การใช้สิทธิไถ่ทรัพย์ที่ขายฝากนั้น โจทก์ทั้งสองผู้ขายฝากจะต้องแสดงเจตนาเพื่อขอไถ่ต่อจำเลยผู้รับซื้อฝาก และจะต้องนำสินไถ่ตามราคาที่ขายฝากพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่ไปพร้อมในวันไถ่การขายฝากด้วย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 499 และ มาตรา 500 เพราะเป็นกรณีที่โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้ไถ่มีหน้าที่จะต้องชำระตอบแทนให้แก่จำเลย ฉะนั้น แม้โจทก์ทั้งสองจะยืนยันว่า โจทก์ทั้งสองมีเงินพร้อมที่จะไถ่การขายฝากที่ดินจากจำเลยก็ตาม แต่ไม่ปรากฏว่าโจทก์ทั้งส องได้แสดงเงินสินไถ่ให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินดู และให้บันทึกไว้เป็นหลักฐานว่าโจทก์ทั้งสองมีเงินเพียงพอที่จะไถ่การขายฝาก แต่กลับได้ความจาก ว. พยานจำเลยซึ่งเป็นสมุห์บัญชีธนาคารว่าได้รับการติดต่อจากจำเลยให้มารับเงินจากการไถ่การขายฝากที่ดิน แต่โจทก์ทั้งสองบอกให้ รอนายทุนนำเงินมาไถ่ ซึ่งในวันนั้นไม่มีผู้ใดมาไถ่ที่ดินพิพาท แสดงว่าโจทก์ทั้งสองไม่มีเงินสินไถ่จำนวนเพียงพอที่จะไถ่การขายฝากจากจำเลยได้ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ทั้งสองใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2838/2541</u>

สัญญาการขายฝากทำเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2538 มีกำหนด 1 ปี ครบกำหนดเวลาไถ่คืนวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2539 เมื่อโจทก์จำเลยทำบันทึกข้อตกลงเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2539 ระบุว่าจำเลยยินดีที่จะให้โจทก์ซื้อที่ดินคืนได้ในราคา 550,320 บาท ภายในเวลา 1 เดือน คือตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2539 ถึงวันที่ 21 มีนาคม 2539 หากพ้นกำหนดนี้แล้วไม่มีสิทธิใด ๆ ทั้งสิ้น และโจทก์จำเลยลงชื่อไว้ แสดงว่าขณะทำบันทึกข้อตกลงยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ แม้บันทึกข้อความดังกล่าวจะไม่มีข้อความใดที่ระบุว่าให้ตกลงขยายเวลาไถ่ถอนการขายฝากก็ตาม แต่ข้อตกลงดังกล่าวมีคำมั่นที่จะขายทรัพย์ที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยเด็ดขาดแล้วให้แก่โจทก์ เมื่อราคาที่ซื้อคืน 550,320 บาท ส่วนราคาไถ่ถอนการขายฝาก 544,000 บาท ราคาที่ซื้อคืนสูงกว่าราคาไถ่ถอนการขายฝากเพียง 6,320 บาท ซึ่งหากจำเลยขายคืนให้โจทก์ภายใน 1 เดือนแล้ว จำเลยต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะอัตราร้อยละ 3 นอกจากนั้นจำเลยยังต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาอีกด้วยอันจะเป็นเหตุให้จำเลยได้รับเงินสุทธิจากการขายทรัพย์คืนต่ำกว่าราคาไถ่ถอนการขายฝาก จึงไม่มีเหตุผลที่จำเลยจะให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์ที่ขายฝากซึ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยคืนให้แก่โจทก์ ตามพฤติการณ์ที่โจทก์จำเลยทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่าจำเลยยอมขยายกำหนดระยะเวลาขายฝากให้แก่โจทก์อีก 1 เดือน จึงต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา 496 บันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะโจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอนขายที่พิพาทตามข้อตกลงดังกล่าว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4729/2543</u>

จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินไว้แก่ ภบิดาโจทก์ ระหว่างที่ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝาก จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับโจทก์ ต่อมาจำเลยทำสัญญากับ ภ . ว่าไม่ประสงค์จะไถ่ถอนและขอสละสิทธิไถ่ถอน ดังนี้ ข้อตกลงระหว่า งจำเลยกับ ภ. ถือได้ว่า เป็นการขายขาดที่ดินให้แก่ ภ. โดยทำสัญญากันเอง จึงไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่และภายในกำหนดระยะการขายฝาก จำเลยย่อมมีสิทธินำที่ดินไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ได้ ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 497 ได้กำหนดให้ผู้รับโอนสิทธิมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นได้ด้วยเมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์โจทก์ย่อมอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิไถ่ที่ดินได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5496/2543</u>

จำเลยที่ 1 ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินพิพาททั้งก่อนและหลังทำสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทกับโจทก์ โดยโจทก์รับรู้และยินยอมให้ปลูกสร้าง แต่โจทก์ทำสัญญาขายฝากเฉพาะที่ดินพิพาทโดยระบุไว้ในสัญญาว่าสิ่งปลูกสร้างไม่มี มิใช่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง แสดงว่าจำเลยที่ 1 เข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จเพราะเชื่อตามสัญญาขายฝากว่าตนมีสิทธิไถ่ที่ดินพิพาทคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญาซึ่งตามกฎหมายให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่โจทก์เลยแต่เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ไถ่คืนภายในกำหนด ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ การปลูกสร้างอาคารในที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 จึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กรณีไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับได้ จึงต้องอาศัยกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป .พ.พ. มาตรา 1310 วรรคหนึ่ง ทำให้โจทก์ได้เป็นเจ้าของโรงเรือน แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนให้แก่จำเลยที่ 1 แต่ถ้าโจทก์แสดงได้ว่ามิได้มีความประมาทเลินเล่อจะบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เมื่อโจทก์ก็มิได้นำสืบให้เห็น แต่กลับปล่อยให้จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างต่อไปโดยมิได้ห้ามปรามหรือขอให้จำเลยที่ 1 ยุติการก่อสร้าง โจทก์จึงมิอาจบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้จำเลยที่ 1 รื้อถอนไป และไม่อาจเรียกค่าขาดประโยชน์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1370/2544</u>

เมื่อผู้ขายฝากได้ไถ่ที่ดินพิพาทจากจำเลยภายในกำหนดตามสัญญาขายฝากแล้ว แม้ยังมิได้มีการจดทะเบียนไถ่ ที่ดินพิพาทก็ตกเป็นของผู้ขายฝากทันทีซึ่งมีผลใช้ยันกันได้ในระหว่างผู้ขายฝากกับจำเลย โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้จำเลยจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินพิพาทแก่โจทก์ในระยะเวลาใดก็ได้ตามป.พ.พ. มาตรา 1336 คดีโจทก์ไม่ขาดอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 810/2546</u>

ส่วนที่ ส. ทำสัญญาขายฝากบ้านพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินพิพาทแก่.สาริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าสัญญาขายฝากเฉพาะสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขายฝากบ้านพร้อมที่ดินพิพาททั้งเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากวัด พ. ทันทีและคำฟ้องโจทก์ว่าโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยเพราะประสงค์เข้าอยู่อาศัยในบ้านพิพาทเอง พฤติการณ์มีเหตุผล

น่าเชื่อว่า ล. รับซื้อฝากบ้านพิพาทเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคู่สั ญญาทำสัญญากันเองโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา 491 โจทก์ไม่ใช่เจ้าของบ้านพิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านพิพาทและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1521/2546</u>

โจทก์บ รรยายฟ้องในทำนองว่า จำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่ดินพิพาทไว้โดยไม่สุจริต ซึ่งหมายความว่า จำเลยที่2 รู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ 1 ได้ที่ดินพิพาทมาโดยมิชอบและไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โจทก์จึงมีภาระการพิสูจน์ให้รับฟังได้เช่นนั้น เพราะจำเลยที่ 2 ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา 6 ว่าการกระทำโดยสุจริต เมื่อพยานหลักฐานของโจทก์ไม่พอรับฟังตามที่โจทก์กล่าวอ้าง จึงต้องฟังข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่ดินไว้โดยสุจริต

โจทก์ที่ 2 นำโฉนดที่ดินพิพาท หนังสือมอบอำนาจตามแบบของกรมที่ดินที่โจทก์ที่ 2 ลงลายมือชื่อ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านซึ่งโจทก์ที่2ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้องใส่ในถุงกระดาษหูหิ้วติดตัวไปมาเป็นเวลานานนับปีในลักษณะที่อาจทำให้เอกสารสำคัญหายได้ เมื่อโจทก์ที่2ทราบว่าโฉนดที่ดินพิพาทพร้อมเอกสารเกี่ยวกับการทำนิติกรรมได้หายไป หากโจทก์ทั้งสองรีบแจ้งความและขออายัดที่ดินพิพาทเสียในโอกาสแรก การที่จำเลยที่1 จะไปทำนิติกรรมโอนโฉนดที่ดินพิพาทให้ตนเองย่อมกระทำไม่ได้ การที่โจทก์ทั้งสองดำเนินการดังกล่าวล่าช้าถือได้ว่าโจทก์ทั้งสองประมาทเลินเล่ออย่างมาก เมื่อปรากฏว่ามีการนำโฉนดที่ดินพิพาทและเอกสารต่าง ๆ ไปดำเนินการทำนิติกรรมเป็นว่าโจทก์ที่ 2 ขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1 ขายฝากที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริต โจทก์ทั้งสองย่อมไม่อาจยกเอาความประมาทเลินเล่อของตนขึ้นอ้าง อันจะทำให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ 2 ได้ ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าต่างฝ่ายต่างสุจริตด้วยกัน ฝ่ายที่ประมาทเลินเล่อย่อมเป็นฝ่ายเสียเปรียบ โจทก์จึงขอให้เพิกถอนิติกรรมขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองและนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ที่2 กับจำเลยที่ 1 ไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1522/2546</u>

โจทก์เป็นเจ้าของที่ดิน แต่ให้ ผมีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนแม้จำเลยที่1 จะหลอกลวงกลฉ้อฉลโจทก์และ ผ. จนโจทก์และ ผ. ตกลงทำสัญญาซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ 1 อันทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะ และโจทก์บอกล้างแล้วก็ตาม แต่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกรับซื้อฝากที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยที่ 1 โดยสุจริตและมีค่าตอบแทน การที่ภายหลังโจทก์ไปขอไถ่ถอนที่ดินพิพาทคืนจากจำเลยที่ 2 ในขณะที่ยังไม่ครบกำหนดที่จำเลยที่ 1 จะไปไถ่ถอนคืนจากจำเลยที่ 2 ได้ตามสัญญาและจำเลยที่ 2 ไม่ยอมให้โจทก์ไถ่ถอน โจทก์ก็ไม่อาจยกเอเหตุกลฉ้อฉลต่อโจทก์ และ ผ อันทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะที่โจทก์ได้บอกล้างแล้วขึ้นต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตและได้ที่ดินพิพาทมาโดยมีค่าตอบแทนก่อนมีการบอกล้างโมฆียะกรรมได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 160 ประกอบมาตรา 1329

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 12487/2547</u>

ที่ดินของจำเลยและที่ดินของมารดาและยายจำเลยตั้งอยู่ในละแวกเดียวกันเป็นแปลงใหญ่ จำเลยทราบดีว่า ท. ยายจำเลยขายฝากที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงใหญ่และเป็นที่ดินที่จำเลยได้ครอบครองทำกินอยู่ด้วยไว้แก่โจทก์ แต่จำเลยคงทำกินอยู่ในที่ดินพิพาทต่อมา ภายหลังจำเลยทราบด้วยว่า ท. ไม่ไถ่คืน กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจึงตกเป็นของโจทก์ จำเลยก็ยังทำกินอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมา จึงต้องถือว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ ตราบใดที่จำเลยมิได้แสดงเจตนาเปลี่ยนแปลงการยึดถือโดยบอกกล่าวต่อโจทก์ว่า จำเลยไม่มีเจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป ดังที่บัญญัติไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 ฐานะการครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยก็คงมีตามเดิม ไม่อาจจะถือได้ว่าจำเลยครอบครองเพื่อตนอันจะเป็นเหตุให้จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ จนเมื่อโจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดสอบเขตที่ดินพิพาทและจำเลยคัดค้านการรังวัด อ้างว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2537 จึงพอจะถือได้ว่าจำเลยได้แสดงเจตนาเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่ดินพิพาทนั้นแล้ว แต่เมื่อคำนวณถึงวันฟ้องยังไม่ครบ 10 ปี จำเลยจึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

การขายทอดตลาด

มาตรา 509 การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมิได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้สู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยังถอนได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3360-3410/2543</u>

การขายทอดตลาดที่ดินพิพาทโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี แตกต่างจากการซื้อขายที่ดินตามปกติทั่ว ๆ ไป เพราะประกาศขายทอดตลาดจะระบุรายละเอียดต่าง ๆ ของที่ดินพิพาทไว้ชัดแจ้งและเปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป ผู้เข้าประมูลมีโอกาสตรวจสอบความถูกต้องได้ ที่ผู้ร้องอ้างว่าสำคัญผิดว่าที่ดินพิพาทอยู่ติดกับที่ดินของผู้ร้อง โดยผู้ร้องมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องในที่ตั้งของที่ดินพิพาทก่อนที่จะเข้าประมูลสู้ราคาทั้ง ๆ ที่สามารถจะกระทำได้ จึงเป็นความบกพร่องของผู้ร้องเองและถือได้ว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ร้องไม่อาจอ้างความสำคัญผิดในที่ตั้งของที่ดินแปลงพิพาทมาเป็นประโยชน์แก่ตนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 158 เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดที่ดินแปลงพิพาทโดยฝ่าฝืนต่อ ปวิ.พ. และระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีฯ จึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินแปลงพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1639/2547</u>

ผู้ร้องเป็นผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ซึ่งหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน และประกาศขายทอดตลาดไม่ได้กำหนดเวลาไว้โดยแจ้งชัดว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหกแปลงให้ผู้ร้องเมื่อใด แม้ผู้ร้องมีความประสงค์จะนำที่ดินทั้งหกแปลงไปพัฒนาทำธุรกิจเป็นเหตุผลเฉพาะตัวโดยไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ตกลงด้วย จึงไม่อาจนำมาผูกมัดเจ้าพนักงาน

พิทักษ์ทรัพย์ได้ อีกทั้ง ผู้ร้องได้เข้าเป็นคู่ความในการร้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นการยอมรับถึงเหตุผลที่ทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องล่าช้าโดยเฉพาะเหตุแห่งความล่าช้านี้เป็นการที่จะต้องดำเนินตามกระบวนพิจารณาที่ ปวิ.พ. ได้บัญญัติไว้ ยังฟังไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผิดสัญญา จึงไม่อาจนำบทบัญญัติเลิกสัญญาตาม ป .พ.พ. มาใช้ได้ และเมื่อกระบวนพิจารณาเกี่ยวกับการร้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาดถึงที่สุดแล้ว โดยศาลยกคำร้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ก็ย่อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้องได้ การชำระหนี้หาได้ตกเป็นพ้นวิสัย อันจะเป็นเหตุให้ผู้ร้องเลิกสัญญาและขอเงินคืนได้ไม่

ให้

มาตรา 521 อันว่าให้นั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2163/2542</u>

โจทก์ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ที่ดินมีโฉนดแก่จำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2512 โดยมีเงื่อนไขเพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน2522 จำเลยทั้งสองยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ จึงขอเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นกระทรวงการคลัง จำเลยที่ 2 เพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 5 แม้จะระบุในสารบัญจดทะเบียนว่าสงวนไว้เพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร แต่เวลาล่วงเลยมานับแต่โจทก์ให้ที่ดินถึงวันฟ้องเป็นเวลา 27 ปีเศษ ทางราชการยังไม่มีการปลูกสร้างในที่ดินที่โจทก์ยกให้ ครั้นโจทก์ขอที่ดินคืน จำเลยที่1 มีหนังสือลงวันที่12 มกราคม2539 ตอบโจทก์ว่า เนื้อที่ดินที่ทางราชการได้มาไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะสร้างสถานีตำรวจได้ปรากฏว่ามีกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ที่ราชพัสดุฯ ข้อ 8 กำหนดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้จะกระทำได้เมื่อ... (2) ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้หรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ภายในสิบปีนับแต่วันที่ยกที่ดินนั้นให้แก่ทางราชการ (3) ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ได้ยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุคืนภายในสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ที่จะไม่ใช้ประโยชน์หรือนับแต่วันที่ครบระยะเวลาตาม (2) ดังนี้ จึงฟังได้ว่า ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในราช พัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ อีกทั้งมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ภายในสิบปีนับแต่วันที่โจทก์ให้ที่ดินแก่ทางราชการตามกฎกระทรวงฯ ข้อ 8 (2) และเมื่อโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2539 ก็ยังอยู่ในฐานะเวลาสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ตามหนังสือลงวันที่12 มกราคม 2539 ที่จะไม่ใช้ประโยชน์ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ3 จำเลยทั้งสองจึงต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1456/2548</u>

ตามคำฟ้องของโจทก์ คำให้การและฟ้องแย้งของจำเลยทั้งห้า กั บคำให้การแก้ฟ้องแย้งของโจทก์เป็นการโต้แย้งกันว่าที่ดินพิพาทเป็นของฝ่ายโจทก์หรือจำเลยทั้งห้า เมื่อโจทก์และจำเลยทั้งห้ายอมรับข้อเท็จจริงว่ามูลเหตุคดีนี้สืบเนื่องมาจากโจทก์ให้ที่ดินแก่จำเลยที่ 1 ย่อมต้องวินิจฉัยปัญหาในข้อเท็จจริงว่าโจทก์ให้ที่ดินแก่จำเลยที่ 1 เพียงใด เพื่อไปสู่ปัญหาในข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทเป็นของฝ่ายโจทก์หรือจำเลยทั้งห้า เพราะหากข้อเท็จจริงฟังได้ว่าโจทก์ไม่ได้ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 ที่ดินพิพาทก็เป็นของโจทก์ ดังนี้ ที่ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทใหม่ว่า โจทก์หรือจำเลยทั้งห้าเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทจึงถูกต้องแล้ว

แม้ตามหนังสือแบ่งให้ที่ดินและ น.ส.3 จะระบุชัดว่าโจทก์และ ป. ให้ที่ดิน ตาม น.ส.3 ดังกล่าวแก่จำเลยที่ 1 มีเนื้อที่ 3 งาน 60 ตารางวา แต่เมื่อจำเลยที่ 1 เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทและที่ได้รับการให้ตลอดมา โดยโจทก์มิได้โต้แย้งคัดค้าน ทั้งตอนที่จำเลยที่ 1 นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดเพื่อออกโฉนด โจทก์ก็ไประวังและรับรองแนวเขตในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ แม้ขณะนั้นโจทก์จะยังไม่ทราบว่าที่ดินที่จำเลยที่ 1 ขอออกโฉนดมีเนื้อที่เท่าใดก็ตาม แต่บันทึกถ้อยคำระบุไว้ชัดว่าในการรังวัดออกโฉนดที่ดินของจำเลยที่ 1 โจทก์เห็นว่าถูกต้องแล้ว ไม่มีการรุกล้ำแนวเขตกันแต่อย่างใด เท่ากับโจทก์ยอมรับว่าจำเลยที่ 1 เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินส่วนที่ได้รับการให้ และรังวัดออกโฉนดในส่วนที่ครอบครองทำประโยชน์ จึงเป็นการให้ที่ดินด้วยการส่งมอบการครอบครองที่ดินแก่จำเลยที่ 1 โดยมีเจตนาให้ตามส่วนที่ได้รับมอบการครอบครองยิ่งกว่าที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดินและ น.ส.3 ดังนั้น เมื่อมีการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่1 ไร่ 99 ตารางวา กรณีต้องถือว่าโจทก์และ ป ให้ที่ดินแก่จำเลยที่ 1 มีเนื้อที่ดังกล่าว หาใช่เนื้อที่ 3 งาน 60 ตารางวา ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดินและ น.ส.3 ไม่

คำมั่นว่าจะให้

มาตรา 526 ถ้าการให้ทรัพย์สินหรือให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับไซ ร้ท่านว่าผู้รับชอบที่จะเรียกให้ส่งมอบตัวทรัพย์สินหรือราคาแทนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ไม่ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอย่างใดด้วยอีกได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4729/2547</u>

การที่จำเลยตกลงว่าจำเลยจะไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าวแล้วคืนโฉนดนั้นแก่โจทก์ทั้งสี่ภายใน 6 เดือน ไม่เช่นนั้นจำเลยก็จะต้องนำเงินจำนวน 500,000 บาท มอบแก่โจทก์ทั้งสี่เพื่อนำเงินไปไถ่ถอนจำนอง ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นว่าจะให้ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลผูกพันจำเลยตาม ป .พ.พ. มาตรา 526 โจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าว และเรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลอุทธรณ์มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246

ถอนคืนการให้

มาตรา 535 การให้อันจะกล่าวต่อไปนี้ ท่านว่าจะถอนคืนเพราะเหตุเนรคุณไม่ได้ คือ

(1) ให้เป็นบำเหน็จสินจ้างโดยแท้

(2) ให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน

(3) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา

(4) ให้ในการสมรส

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5791/2540</u>

การที่โจทก์ยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ให้จำเลยเพราะจำเลยได้ชำระหนี้เงินกู้และไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากธนาคารซึ่งเป็นหนี้ที่โจทก์ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ฝ่ายเดียวนั้น ถือเป็นการให้เพื่อบำเหน็จสินจ้างโดยแท้ โจทก์จึงถอนคืนการให้ไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 535 (1)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 123/2541</u>

จำเลยด่าโจทก์ว่า "โจทก์นิสัยไม่ดี คนโตไม่รู้จักโต พูดไม่อยู่กับร่องรอยพูดหน้ามือเป็นหลังมือ เหมือนไม้หลักปักขี้เลน ตอแหลเก่ง เป็นคนไม่ดี ไม่ใช่แม่กูและเชื่อถือไม่ได้ " ถ้อยคำดังกล่าวแสดงถึงการไม่เคารพยำเกรงโจทก์ซึ่งเป็นมารดาเลี้ยง และเป็นการลบหลู่บุญคุณอีกด้วย มิใช่เป็นเพียงคำกล่าวที่ไม่สุภาพหรือไม่สมควรเท่านั้น การกระทำของจำเลยทำให้โจทก์เสียชื่อเสียงทั้งเป็นการหมิ่นประมาทโจทก์อย่างร้ายแรงตาม ป.พ.พ. มาตรา 531 (2) แล้ว โจทก์จึงมีสิทธิถอนคืนการให้เพราะจำเลยประพฤติเนรคุณได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1656/2543</u>

โจทก์ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 ตอบแทนที่จำเลยที่ 1 ไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทให้เป็นการให้โดยมีค่าภารติดพัน แม้หนังสือสัญญาให้ที่ดินระบุว่าเป็นการให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน จำเลยที่ 1 ก็นำสืบได้ว่าเป็นการให้โดยจำเลยที่ 1 ต้องไปกู้เงินจาก ส. มาไถ่ถอนจำนองที่ดินจาก ฉ. หาใช่เป็นการนำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารไม่ โจทก์ไม่มีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุประพฤติเนรคุณ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2651/2543</u>

โจทก์ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยเสน่หา โดยโจทก์ยังคงมีสิทธิเก็บกินในที่ดินที่ยกให้ ถือว่าเป็นการให้ทรัพย์สินแก่จำเลยโดยมีค่าภารติดพัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้ถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณได้ และหากถูกจำเลยรบกวนสิทธิเก็บกิน โจทก์ย่อมสามารถใช้สิทธิทางศาลบังคับจำเลยไม่ให้ขัดขวางการใช้สิทธิเก็บกินของโจทก์ได้โดยไม่จำเป็นต้องถอนคืนการให้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2304/2548</u>

โจทก์เป็นบิดาจำเลยที่ 1 ยกที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 1 โดยเสน่หา โดยตนเองยังปลูกบ้านอาศัยอยู่ในที่ดินดังกล่าว ต่อมาจำเลยที่ 1 ขับไล่โจทก์ให้รื้อถอนบ้านออกจากที่ดินพิพาท โดยพูดด่าว่าโจทก์ว่า "ไอ้เหี้ย ให้รื้อบ้านออกไปจากที่ดินของกู ไปให้พ้นไม่ต้องมาใช้น้ำบ้านกู ให้มึงรื้อบ้านออกไปเป็นขอทานที่วัดเสียเลย" ทั้งยังด่าว่าโจทก์อีกว่า "พ่ออย่างมึงกูไม่นับถือเป็นพ่อต่อไป" นอกจากนี้เมื่อโจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 เป็นคดีอาญาข้อหายักยอกเงินค่าขายที่ดินที่โจทก์ฝากไว้ร่วมกับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ก็ได้พาพวกไปที่บ้านโจทก์ โดยจำเลยที่ 1 พูดจาข่มขู่ให้โจทก์ถอนฟ้องคดีอาญาเสีย มิฉะนั้น

จำเลยทั้งสองกับพวกจะฆ่าโจทก์ ทั้งจำเลยที่ 1 ได้ด่าว่าโจทก์อีกว่า "ไอ้เหี้ยให้รื้อบ้านออกไปจากที่กู" และบอกเรื่องที่ดินว่า "ได้ขายให้คนอื่นแล้ว มึงอย่าหวังว่าจะได้คืนจากกูได้" การที่จำเลยที่ 1 ด่าว่าโจทก์ด้วยถ้อยคำและพฤติการณ์ดังกล่าวข้างต้น แสดงว่าจำเลยที่ 1 สิ้นความเคารพ ยำเกรงโจทก์ซึ่งเป็นบิดา เป็นการลบหลู่และอกตัญญูต่อผู้มีพระคุณ ถือได้ว่าเป็นการหมิ่นประมาทโจทก์อย่างร้ายแรง โจทก์จึงมีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยที่1 ประพฤติเนรคุณได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 531 (2) แม้คำเบิกความของพยานโจทก์จะมิได้ระบุว่า จำเลยที่ 1 ด่าโจทก์เมื่อใด ก็มิใช่สาระสำคัญถึงขนาดทำให้พยานหลักฐานของโจทก์รับฟังไม่ได้

การที่จำเลยที่2 ตกลงซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่1 แต่กลับปล่อยให้จำเลยที่1 ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยอ้างเหตุว่าตนเห็นว่ายังมีการฟ้องร้องกันอยู่ย่อมเป็นการแสดงว่าจำเลยที่ 2 รู้อยู่ก่อนแล้วว่าจำเลยที่ 1 กับโจทก์มีปัญหาเรื่องที่ดินพิพาทกันแล้วยังซื้อไว้ เช่นนี้น่าจะเป็นการซื้อไว้โดยไม่สุจริต ทั้งปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ 2 ยังอาศัยอยู่กับบิดามารดา และไม่มีเหตุผลใด ๆ ในการซื้อที่ดินพิพาทมาทิ้งไว้โดยไม่เข้าทำประโยชน์ พฤติการณ์ในการโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองเป็นการกระทำไปโดยรู้ว่าโจทก์ผู้ให้อยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้และเป็นฝ่ายต้องเสียเปรียบ จึงเป็นการสมคบฉ้อฉลโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้

เช่าทรัพย์

มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนัง สืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซร้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2297/2541</u>

โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทจดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. หลังจากนั้น ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมี การทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท.จะถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1418 วรรคสุดท้ายแต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินหามีผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6763/2541</u>

แม้สัญญาระหว่างโจทก์ร่วมกับจำเลยที่กำหนดให้อาคารสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วจะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา และโจทก์ร่วมซึ่งเป็นผู้ให้เช่าตกลงจะให้จำเลยได้เช่าที่ดินและอาคารพิพาทต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสัญญาเดิมในอัตราค่าเช่าที่เป็นธรรมก็ตาม แต่ข้อตกลงที่จะให้จำเลยเช่าต่อนั้นเป็นเพียงข้อตกลงต่างหากนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิ คงมีผลผูกพันเฉพ าะคู่สัญญาคือโจทก์ร่วมกับจำเลยเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาทจากโจทก์ร่วม เพราะไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ตกลงยอมรับข้อผูกพันดังกล่าวในการรับโอนที่ดินพิพาทแต่อย่างใด นอกจากนี้เมื่อโจทก์มีหนังสือเสนอให้จำเลยเช่าที่ดินและอาคารพิพาทหลังจากครบกำหนดตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งเป็นคำเสนอใหม่ของโจทก์ แต่จำเลยก็มิได้สนองรับข้อเสนอดังกล่าวของโจทก์ ข้อเสนอของโจทก์ดังกล่าวสิ้นผลไป จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้โจทก์ต่อสัญญาเช่าให้อีก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5510/2542</u>

สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท ร. กับโจทก์กำหนดว่า ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่า (โจทก์) มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมขายทรัพย์สินที่ให้เช่าให้ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่าระบุเป็นผู้ซื้อในราคาตามวิธีคำนวณที่กำหนดไว้ต่อท้ายสัญญานั้นเป็นคำมั่นในการซื้อขายตาม ป.พ.พ. มาตรา 454 วรรคแรก ซึ่งผู้ให้เช่าได้กำหนดเวลาให้ผู้เช่าบอกกล่าวความจำเป็นในการซื้อไว้เป็นการแน่นอนแล้ว ผู้ให้เช่าจึงถอนคำมั่นก่อนเวลาที่ระบุไว้ไม่ได้ทั้งได้กำหนดราคาซื้อขายที่ดินไว้แน่นอนตามอัตราการเพิ่มมูลค่าของราคาที่ดินนั้นแต่ละปีจากราคาที่ดินที่ผู้ให้เช่าซื้อมา เมื่ออัตราค่าเช่าที่ดินกำหนดไว้ปีละ 9,176,620 บาท หากเช่าครบกำหนด 60 ปี จะเป็นจำนวนเงินถึง 550,597,200 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินสูงมาก อาจเท่าหรือสูงกว่าราคาที่ดินที่เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมิใช่สัญญาเช่าตามปกติธรรมดาเพียงอย่างเดียว หากแต่เป็นสัญญาเช่าที่รวมถึงสิทธิที่จะซื้อที่ดินที่เช่าไว้ด้วย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยนำค่าเช่าจำนวนดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดค่ารายปีของที่ดินต่อเนื่องและโรงเรือนของโจทก์จึงเป็นการไม่ชอบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5542/2542</u>

ป.พ.พ. มาตรา 538 หาได้บัญญัติให้การเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป จะต้องจดทะเบียนการเช่าในทันทีหรือในขณะทำสัญญาไม่ ดังนั้น การที่โจทก์และจำเลยสมัครใจทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือมีกำหนด 20 ปี 5 เดือนนั้น ตราบใดที่ยังมิได้จดทะเบียนการเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวย่อมมีผลบังคับได้ 3 ปี และข้อกำหนดทุกข้อตามสัญญา โดยเฉพาะข้อที่ระบุให้ผู้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาภายใน 15 ตุลาคม 2536 โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าอากรในการจดทะเบียนการเช่านั้น ก็ย่อมผูกพันจำเลยให้ต้องปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าวด้วย เพราะข้อตกลงไปจดทะเบียนการเช่าภายหลังเป็นเจตนาของคู่สัญญาที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตามที่มาตรา 538 กำหนดไว้ เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าภายในกำหนดที่ระบุในสัญญาแล้ว จำเลย ไม่ยอมไป โจทก์จึงฟ้องร้องบังคับใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่าและข้อกำหนดยังมีผลบังคับได้ จำเลยจึงต้องไปจดทะเบียนการเช่าแก่โจทก์ตามสัญญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7252/2543</u>

ในเรื่องเช่าทรัพย์ ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่า ดังนั้น เมื่อจำเลยให้การรับว่าจำเลยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์จริง ทั้งสองฝ่ายก็ย่อมต้องผูกพันตามสัญญาเช่า จำเลยเข้าไปอยู่ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้วโจทก์ไม่ต่ออายุสัญญา สัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นไป โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยในฐานะผู้เช่าได้ ส่วนข้อพิพาทเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับวัด ช. ตามที่จำเลยกล่าวอ้างจะมีอยู่อย่างไรก็ไม่ใช่ข้อสำคัญเพราะกรณีนี้เป็นข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยซึ่งเป็นคู่สัญญาเช่าเท่านั้น จึงไม่มีเหตุที่ศาลจะต้องให้คู่ความนำพยานเข้าสืบเพื่อฟังข้อเท็จจริงว่าโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยชอบหรือไม่ และการที่จำเลยไม่ยอมออกไปจากที่ดินพิพาทตามหนังสือบอกกล่าวของโจทก์ย่อมเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

จำเลยมิได้ให้การปฏิเสธฟ้องโจทก์ในเรื่องค่าเสียหายจึงไม่มีสิทธินำพยานเข้าสืบ แม้โจทก์ยังคงมีภาระการพิสูจน์ตามข้อกล่าวอ้างในคำฟ้อง แต่ก็ปรากฏว่าคู่ความได้แถลงรับกันแล้วว่าค่าเสียหายที่โจทก์เรียกมานั้นเป็นค่าเสียหายที่คิดคำนวณจากฐานค่าเช่าเดิมประกอบกับในเรื่องค่าเสียหายนั้น ศาลมีอำนาจวินิจฉัยและกำหนดตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 438 อยู่แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่ศาลต้องฟังพยานหลักฐานของคู่ความในประเด็นข้อนี้อีกต่อไป ที่ศาลชั้นต้นงดสืบพยานโจทก์และจำเลยแล้วพิจารณาให้โจทก์ชนะคดีจึงชอบแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2545</u>

บริษัทจำเลยเช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์มีกำหนดเวลา 6 ปี โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 แต่หลังจากครบ 3 ปีแล้ว จำเลยยังคงเช่าที่ดินพิพาทต่อไป โดยโจทก์มิได้ทักท้วง ต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 ซึ่งโจทก์จำเลยจะบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อใดก็ได้ มิใช่ว่าสัญญาเช่าระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้มิพักต้องบอกกล่าวตามมาตรา 564 ไม่ การที่จำเลยได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาซึ่งเมื่อนับถึงวันที่โจทก์ฟ้องยังไม่ครบ 2 เดือน ตามมาตรา 566 การเลิกสัญญาของโจทก์จึงไม่ชอบ แต่ปรากฏว่านอกจากโจทก์จะตั้งสภาพแห่งข้อหาว่าสัญญาเช่าครบกำหนดแล้ว ยังตั้งสภาพแห่งข้อหาว่าจำเลยค้างชำระค่าเช่าอีกด้วย ซึ่งจำเลยไม่ได้ให้การต่อสู้ในข้อนี้ไว้ เมื่อโจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างแล้ว ซึ่งเมื่อนับถึงวันฟ้องเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ตามมาตรา 560 วรรคสอง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินที่เช่าและเรียกร้องให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 53/2546</u>

สัญญาเช่าอาคารที่โจทก์ทำกับจำเลยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยมิได้จดทะเบียนการเช่า สัญญาดังกล่าวจึงบังคับได้เพียง 3 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 และต้องถือว่าการเช่าใน 3 ปีแรกเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าหลังจากเช่าไปแล้ว 1 ปีเศษ ถือว่าโจทก์ประสงค์บอกเลิกสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา เมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อความตอนใดให้สิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเลิกสัญญาได้ การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดจึงไม่ต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 386

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 493/2546</u>

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทเป็นของจำเลยที่1 แต่โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินและตึกแถวดังกล่าวกับ อ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า จำเลยที่ 1 โอนขายที่ดินและตึกแถวพิพาทให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 โจทก์จึงฟ้องจำเลยทั้งสามให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและตึกแถวพิพาท แต่มิได้บรรยายข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ 1 ได้รู้เห็นยินยอมเชิดให้ อ. เป็นผู้ทำสัญญาแทน เมื่อปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ก็ไม่เคยมอบอำนาจให้ อ. ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ ภาระการพิสูจน์จึงตกแก่โจทก์ แต่โจทก์ไม่ได้ให้การตั้งประเด็นเรื่องตัวแทนเชิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 821 ไว้ โจทก์จึงไม่มีสิทธินำสืบว่าจำเลยที่ 1 รู้เห็นยินยอมเชิดให้ อ. ทำสัญญาเช่าแทนตนได้ ฉะนั้น จำเลยที่ 1 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวพิพาทจึงชอบที่จะโอนขายทรัพย์สินดังกล่าวได้ ในเมื่อโจทก์ไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับจำเลยที่ 1 การที่จำเลยที่ 1 โอนขายที่ดินและตึกแถวพิพาทให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 จึงไม่เป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์แต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 832/2546</u>

บริษัทโจทก์ฟ้องขอให้บังคับบริษัทจำเลยจดทะเบียนเลิกการเช่าที่ดินพิพาทรวม 16 โฉนด ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าที่ดินทั้ง 16 โฉนดดังกล่าว จำเลยฎีกา ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความกันในคดีอื่น โดยโจทก์กับจำเลยไปจดทะเบียนเลิกการเช่าที่ดินพิพาท 16 โฉนด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว ก รณีจึงไม่มีประโยชน์ที่ศาลฎีกาจะพิจารณาคดีนี้ต่อไป แต่หากจะจำหน่ายคดีโดยให้คงคำพิพากษาศาลล่างทั้งสองที่พิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนเลิกการเช่าที่ดินพิพาททั้ง 16 โฉนด ย่อมเป็นการไม่ชอบ เพราะได้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินดังกล่าวแล้ว จึงเห็นควรให้ยกคำพิพากษาของศาลล่างทั้งสองเสีย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10721/2546</u>

จำเลยรับว่าทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์พิพาททั้งสองห้องกับโจทก์และเช่าตลอดมา จนกระทั่งโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกจากอาคารพาณิชย์พิพาท แสดงว่าโจทก์มีอำนาจให้จำเลยเช่าอาคารพาณิชย์พิพาทได้ แม้ต่อมาที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทถูกเวนคืนซึ่งโจทก์ต้องขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์แก่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ก็มิได้กระทบต่อสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยและสัญญาเช่าไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่าตาม พ.พ. มาตรา 569 ดังนี้ สัญญาประนีประนอมยอมความที่ โจทก์ยอมให้จำเลยเช่าอาคารพาณิชย์พิพาทต่อไปและจำเลยยอมชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันจึงมิได้เป็นการกระทำโดยกลฉ้อฉลของโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4392/2547</u>

ต. ให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด 30 ปี และจะให้จำเลยที่ 1 เช่าต่อไปอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถ้าจำเลยที่ 1 ต้องการ โดยจำเลยที่ 1 ยอมให้ ต. กู้ยืมเงิน 300,000 บาท เพื่อนำไปซื้อที่ดินพิพาท การกู้ยืมเงิน ต . จดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1 ยังไม่เรียกให้ ต. ชำระดอกเบี้ยนับแต่กู้ยืมเงินแต่ให้ชำระเมื่อครบกำหนดการเช่า 30 ปี ถ้ามีการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นงวดที่สองอีก30 ปี จำเลยที่ 1 จะไม่เรียกร้องดอกเบี้ยดังกล่าว ดังนี้ การได้มาซึ่งที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาที่มีสภาพบังคับโดยสมบูรณ์ในตัวของแต่ละสัญญา สัญญาทั้งสองประเภท

แม้จะผูกโยงสิทธิประโยชน์ต่อกัน แต่โดยผลแห่งสัญญาแล้ว แต่ละฝ่ายได้ป้องกันสิทธิอันจะก่อผลได้เสียภายหน้าของแต่ละสัญญาแล้ว ถ้าหากมี หาใช่ข้อตกลงที่เพิ่มภาระแก่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้เช่าให้ต้องปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติ สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่าง ต. กับจำเลยที่ 1 จึงไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเป็นแต่เพียงคำมั่นของ ต.ว่าจะให้จำเลยที่1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แม้สัญญาเช่าเดิมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ แต่คำมั่นนี้ก็ยังไม่มีผลผูกพัน ต. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้สนองรับก่อน ต. ถึงแก่ความตาย ทั้งเมื่อจำเลยที่1 ได้รู้อยู่แล้วว่า ต. ถึงแก่ความตายก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด 30 ปี กรณีต้องบังคับตาม ปพ.พ. มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติว่ามิให้นำบทบัญญัติแห่ง ปพ.พ. มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นของ ต . ย่อมไม่มีผลบังคับ และไม่เป็นมรดกของ ต . จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 1 เช่าให้ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่ง ป .พ.พ. มาตรา 1599 และมาตรา 1600 จำเลยที่ 1 จึงฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์จดทะเบียนต่ออายุการเช่าที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 อีก 30 ปีไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1035/2547</u>

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 537 มิได้บังคับว่าผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพียงแต่ผู้ให้เช่ามีหลักฐานเช่า การเป็นหนังสือก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ ดังนั้นการที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าซึ่งโจทก์จำเลยทำไว้ต่อกัน แม้ทรัพย์สินที่เช่าจะมิใช่ของโจทก์ แต่เมื่อจำเลยยอมรับทำสัญญาเช่ากับโจทก์ จำเลยย่อมต้องผูกพันตามสัญญา เมื่อจำเลยผิดสัญญาโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้

สัญญาเช่ากำหนดไว้ 3 ปี สัญญาย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลา โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน การที่จำเลยต่อสู้ว่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าแล้ว จำเลยยังคงอยู่ในที่ดินที่เช่าและชำระค่าเช่าแก่โจทก์ โจทก์ก็รับไว้โดยมิได้ทักท้วง ถือว่าโจทก์จำเลยได้ทำสัญญากันใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลานั้น หมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนข้อสัญญาอื่นคงเป็นไปตามสัญญาเดิมรวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย หากมีการต่อสัญญาเช่ากันจริงก็ไม่มีเหตุผลอันใดที่จำเลยจะชำระค่าเช่าสูงกว่าอัตราการเช่าตามที่ระบุในหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ข้อนำสืบ ของจำเลยเกี่ยวกับการชำระค่าเ ช่าจึงไม่มีน้ำหนักแก่การรับฟังและไม่อาจหักล้างพยานหลักฐานโจทก์ได้ จึงฟังไม่ได้ว่าโจทก์จำเลยทำสัญญาเช่ากันใหม่ จำเลยจึงต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าทันทีที่สิ้นสุดกำหนดเวลา โดยโจทก์ไม่จำต้องมีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยก่อนฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 735/2548</u>

สัญญามีข้อความและรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ค่าเช่าที่ผู้เช่าตกลงชำระเป็นรายเดือน หน้าที่ของผู้เช่า การสูญหายและเสียหายของทรัพย์สินที่เช่า การผิดสัญญา สิทธิในการยกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า อันเป็นลักษณะของการเช่าทรัพย์ ตาม ป.พ.พ. โดยไม่มีข้อความตอนใดแสดงว่าคู่สัญญาได้ตกลงซื้อหรือเช่าซื้อทรัพย์สินที่เช่า และไม่ปรากฏค่าเช่าที่ชำระให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทรัพย์สินที่เช่า แม้ตามสัญญาข้อ 6 จะให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า ก็เป็นเพียงคำมั่น

จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าหากประสงค์จะซื้อในอนาคต คู่สัญญามิได้มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กันมาตั้งแต่เริ่มแรกดังสัญญาเช่าซื้อ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์

การบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์ไม่จำต้องทำเป็นหนังสือ ดังนั้น การมอบอำนาจให้ทนายความบอกเลิกสัญญาก็ไม่จำต้องทำเป็นหนังสือ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาพร้อมใบตอบรับของไปรษณีย์มาแสดงจึงถือว่าโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1602/2548</u>

โจทก์เป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทโดยได้รับมรดกจาก ป. ซึ่ง ป. ได้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท กำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี โดยมีข้อตกลงในสัญญาเช่าข้อ 11 ระบุว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าจะต่อสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งข้อความตามข้อตกลงดังกล่าว เป็นเพียงคำมั่นของ ป. ว่าจะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาครั้งต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แต่คำมั่นนี้ยังไม่มีผลผูกพัน ป. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยได้สนองรับก่อน ป. ถึงแก่ความตายทั้งเมื่อจำเลยได้รู้อยู่ว่า ป. ผู้เสนอตายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2537 ก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนดคือวันที่ 31 ธันวาคม 2538 กรณีจึงต้องบังคับตาม ปพ.พ. มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติว่าห้ามมิให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรา 169 วรรคสองมาใช้บังคับ ดังนั้น คำมั่นของ ป . ดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นทายาทที่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 1599 และมาตรา 1600 หนังสือขอต่อสัญญาของจำเลยจึงไร้ผล และไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าใหม่ โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าและฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารให้ออกจากตึกพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3288/2548</u>

สัญญาเช่าเดิมระหว่างโจทก์และจำเลยระงับไปเพราะสิ้นกำหนดเวลาเช่าและไม่มีเงื่อนไขหรือข้อผูกพันว่าจำเลยจะต้องต่อสัญญาเช่าให้โจทก์ การที่จำเลยซึ่งเป็นส่วนราชการไม่ยอมต่อสัญญาเช่าให้แก่โจทก์อีกต่อไปย่อมเป็นสิทธิของจำเลยที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย การที่จำเลยมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ทราบว่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่โจทก์ จึงไม่ใช่คำสั่งทางปกครองที่จะขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนได้

จำนอง

มาตรา 702 อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6889/2540</u>

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาทเป็นสินสมรสของจำเลยกับนาง ท . ซึ่งการนำไปจำนองแก่ผู้ร้องเป็นการจัดการสินสมรสที่ นาง ท . กับจำเลยต้องจัดการร่วมกัน หรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1476 (1) แม้จะฟังว่านาง ท.จำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่

ผู้ร้องโดยมิได้รับความยินยอมจากจำเลยผู้เป็นสามีก็ตาม แต่ผลก็คือจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1480 แต่ตราบใดที่ศาลยังมิได้เพิกถอนสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาทระหว่างนาง ท กับผู้ร้องย่อมมีผลผูกพันกันตามกฎหมาย เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ฟ้องคดีต่อศาลขอให้เพิกถอนการจำนอง ผู้ร้องจึงชอบที่จะได้เงินจากการขายทอดตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาทในส่วนที่เป็นของจำเลยด้วย โดยอาศัยอำนาจแห่งการจำนอง

ป.วิ.พ. มาตรา 161 กำหนดให้ศาลต้องสั่งในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมไม่ว่าคู่ความจะมีคำขอหรือไม่ แม้จะให้เป็นพับกันไปก็ตาม ดังนั้น ที่ศาลชั้นต้นมิได้สั่งในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นพิจารณาของศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 2 ก็มิได้แก้ไขในเรื่องนี้ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขให้ถูกต้องได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2105/2541</u>

เมื่อนาย ภ. และนาง ล. กู้ยืมเงินไปจากโจทก์ โดยมีจำเลยเป็นผู้นำที่ดินไปจดจำนองเป็นประกัน แม้สัญญาจำนองจะเขียนว่าจำเลยเป็นผู้กู้ยืมเงินจากโจทก์ก็เป็นการเขียนข้อความลงไว้ไม่ตรงตามความเป็นจริง ต้องถือว่าการกู้ยืมเงินดังก ล่าวเป็นกรณีที่จำเลยทำแทนนาย ภ . และนาง ล . ต่อมาเมื่อนาย ภ. และนาง ล มอบเงินให้จำเลยไปไถ่ถอนจำนองจากโจทก์ ปรากฏว่ายังมีหนี้เงินยืมค้างชำระบางส่วนจำเลยจึงทำสัญญากู้ยืมเงินให้ไว้กับโจทก์ก็ต้องถือว่าจำเลยทำสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวกับโจทก์แทนนาย. ภ และนาง ล . หาใช่จำเลยเป็นผู้กู้ยืมเงินจากโจทก์ไม่ ดังนั้น บุคคลผู้ซึ่งมีความผูกพันที่จะต้องชำระหนี้ตามสัญญาฉบับดังกล่าวคือนาย ภ. และนาง ล. มิใช่จำเลย เมื่อนาย ภ.กับนาง ล. ชำระหนี้ดังกล่าวให้โจทก์เรียบร้อยแล้ว หนี้ตามฟ้องจึงระงับ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1510/2542</u>

การที่จำเลยผู้จำนองและโจทก์ผู้รับจำนองได้ทำหนังสือมอบอำนาจโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์จำนองให้แก่โจทก์เมื่อจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 711 นั้น ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าวไม่สมบูรณ์โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้เท่านั้น หามีผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไปหรือไม่สมบูรณ์แต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังมิได้ชำระหนี้และจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมี ผลใช้บังคับได้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1901/2542</u>

จำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 จดทะเบียนจำนองที่ดินประกันหนี้ของจำเลยที่1 โดยกำหนดวงเงินไว้ 710,000 บาท 1,120,000 บาท และ 870,000 บาท ตามลำดับ จำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 จึงมีความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองในต้นเงินดังกล่าว ส่วนข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่กำหนดว่าจำนวนเงินต้นตามสัญญาไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองจะบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินที่กำหนดไว้เพราะมีดอกเบี้ยหรือหนี้อุปกรณ์รวมกันเกินวงเงินที่กำหนดไว้นั้น เป็นข้อตกลงที่ใช้ได้เพราะผู้จำนองต้องรับผิดดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 715 อยู่แล้ว แต่ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จำนองต้องรับผิดสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจำนองไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจำนองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอนหรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์จำนองตราไว้เป็นประกันเป็นการฝ่าฝืน

ป.พ.พ. มาตรา 708 และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง จึงตกเป็นโมฆะไม่มีผลใช้บังคับโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินที่กำหนดไว้เฉพาะกรณีดอกเบี้ยหรือหนี้อุปกรณ์รวมกันเกินวงเงินเท่านั้น

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระบุว่า กรณีผิดนัดไม่ส่งดอกเบี้ย ให้โจทก์คิดดอกเบี้ยทบต้นได้ตามประเพณีการค้าของธนาคารพาณิชย์โจทก์จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยทบต้นจากจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ได้นับแต่วันที่จำเลยที่ 1 เป็นหนี้โจทก์เต็มตามวงเงินที่จำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ทำสัญญาจำนองจนถึงวันที่สัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีระหว่างโจทก์กับจำเลยที่1 เลิกกัน แต่เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่าจำเลยที่1 เป็นหนี้ตามวงเงินที่จำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ทำสัญญาจำนองตั้งแต่เมื่อใด คงได้ความตามหนังสือทวงถามให้ชำระหนี้และไถ่ถอนจำนองว่า ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2539 จำเลยที่ 1 เป็นหนี้โจทก์อยู่ 4,441,139.09 บาท ซึ่งเกินวงเงินตามสัญญาจำนองที่จำเลยที่2 ถึงที่ 4 ทำสัญญากับโจทก์ไว้ โจทก์จึงคิดดอกเบี้ยโดยวิธีทบต้นตั้งแต่วันดังกล่าวในอัตราร้อยละ18.5 ต่อปีจนถึงวันที่สิ้นสุดคำบอกกล่าวและหักทอนบัญชีได้ หลังจากนั้นต้องคิดดอกเบี้ยอัตราเดิมแบบไม่ทบต้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5328/2542</u>

สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและหนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันระบุไว้ชัดแจ้งว่า จำเลยที่ 2 จำนองที่ดินไว้แก่โจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินและหนี้สินอื่นซึ่งจำเลยที่2 และหรือจำเลยที่ 1 มีอยู่ต่อโจทก์ทั้งในเวลาที่ทำสัญญาและต่อไปในภายหน้า จำเลยที่2 จึงเป็นผู้ประกันด้วยทรัพย์ คือ จำนอง สัญญาประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 จะยกเลิกเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงหลักประกันอย่างไรก็ได้

โจทก์และจำเลยที่2 ทำบันทึกข้อตกลงระงับจำนอง(ปลดจำนอง) ระบุไว้ชัดว่า ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินจำนองไว้พ้นจากการจำนองไปเพื่อนำไปยื่นขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้ง ๆ ที่โจทก์ยังมิได้รับชำระหนี้จากจำเลยที่ 2 ดังนั้น ภาระหนี้สินที่จำเลยที่ 2 มีต่อโจทก์จึงยังคงมีอยู่ตามเดิมตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและหนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกัน โดยข้อตกลงแม้จะเป็นการปลดจำนอง ก็มีเพียงแต่ทำให้โจทก์ไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากที่ดินที่จำเลยที่2 นำมาจำนองเป็นประกันได้เท่านั้น แต่ภาระหนี้ในการประกันจำเลยที่ 2 และที่ 1 ยังคงมีอยู่ ซึ่งเป็นสัญญาอย่างหนึ่งที่จำเลยที่ 2 ต้องผูกพันชำระหนี้ให้แก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8929/2542</u> (ประชุมใหญ่)

การที่โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความ นับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อโจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบอำนาจมายันให้เป็นที่เสียหายแก่ธนาคารจำเลยที่ 3 ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริตได้ แต่การที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันปลอมเอกสารว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ธ. บุตรโจทก์ขายที่ดินพร้อมบ้านให้แก่จำเลยที่2 แล้วจำเลยที่ 2 โอนขายต่อให้จำเลยที่1 จากนั้นจำเลยที่ 1 ทำจำนองไว้แก่จำเลยที่ 3 นั้น จำเลยที่ 1 และที่ 2 ก็ยังคงต้องรับผิดต่อโจทก์ในหนี้จำนอง และจำเลยที่ 1 ผู้เป็นลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดต่อจำเลยที่3 อยู่เช่นเดิม ศาลชอบที่จะพิพากษาให้ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทกลับมาเป็นของโจทก์ได้โดยไม่จำต้องให้เพิกถอนนิติกรรมทุกฉบับที่เกิดขึ้นเพราะเป็นการเกินจำเป็น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7906/2544</u>

การที่โจทก์ฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ 1 ผู้ปลอมเอกสารโดยกรอกข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ 1 มีอำนาจจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินของโจทก์โดยยอมให้จำเลยที่ เป็นผู้รับโอนในนามของจำเลยที่ 1 ได้ด้วย ทำให้สามารถโอนที่ดินไปเป็นของตนเองได้ ถือได้ว่าจำเลยที่1 เป็นบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือที่ดินไว้ โจทก์สามารถฟ้องจำเลยที่1 ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 แม้โจทก์จะมีส่วนประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ก็ยังมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ 1 ได้ ในเมื่อที่ดินนั้นยังมิได้โอนเปลี่ยนมือไปเป็นของบุคคลอื่น ยังอยู่ในวิสัยที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่ทำขึ้นโดยปราศจากอำนาจได้โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1

จำเลยที่ 2 รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแก่จำเลยที่1 ผู้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ 1 จะมิได้เป็นเจ้าของที่ดินที่จำนอง แต่พฤติการณ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ 1 ยึดถือไว้พร้อม น.ส. 3 ก. ทั้งยังมอบสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของโจทก์ไว้กับจำเลยที่ 1 เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้จำเลยที่ 1 นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอย่างอื่น ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์มาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองโดยสุจริตหาได้ไม่ หากสุจริตด้วยกันผู้ประมาทเลินเล่อย่อมเป็นผู้เสียเปรียบ การที่โจทก์มาฟ้องขอให้เพิกถอนการจำนอง จึงถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 5 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์ นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ 2 ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5746/2544</u>

คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.3 ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 705 ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 296 วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส.3 ก ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 728/2545</u>

การที่ลูกหนี้ซื้อที่ดินบางส่วนจากบริษัท อ. ในขณะที่ที่ดินดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองประกันหนี้ที่บริษัท อ. และ/หรือบริษัท ส. มีต่อธนาคาร ม. จึงเป็นการซื้อขายที่ดินโดยติดจำนองมาด้วย ซึ่งสิทธิจำนองเป็นทรัพยสิทธิย่อมติดไปกับตัวทรัพย์นั้นโดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์จำนองจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ตาม ปพ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง ดังนั้น ลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองจึงต้องรับภาระจำนองมาด้วย เจ้าหนี้จึงยังมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินดังกล่าวในฐานะผู้รับจำนองจนกว่าจะมีเหตุให้จำนองระงับสิ้นไปตาม ปพ.พ. มาตรา 744 แม่ต่อมาธนาคาร ม. จะจดทะเบียนปลดจำนองเฉพาะส่วนที่ดินของบริษัท อ. แต่ส่วนของลูกหนี้ก็ยังคงติดจำนองอยู่กับธนาคาร ม. และภาระหนี้ยังเป็นของบริษัท ส. ที่มีต่อธนาคาร ม. ต่อไป แต่ภาระจำนองของลูกหนี้ย่อมไม่เกินวงเงินจำนองพร้อมดอกเบี้ย เจ้าหนี้จึงมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินส่วนข องลูกหนี้ในวงเงินดังกล่าว โดยไม่เกินจำนวนหนี้ที่บริษัท ส. ต้องรับผิดต่อเจ้าหนี้ เมื่อเจ้าหนี้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในทางจำนองจึงเป็นเจ้าหนี้มีประกันตาม พ.ร.บ. ล้มละลายฯ มาตรา 6

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5218/2545</u>

แม้ ด. ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตและได้โอนขายให้แก่ผู้ร้องโดยสุจริต แต่สิทธิของ ดและผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองต่อโจทก์ไว้โด ยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยั งคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์มีสิทธิ จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินพิพาทของผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 และมาตรา 702 วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครองตาม ป .พ.พ. มาตรา 1330 แต่ก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5941/2545</u>

ผู้ร้องและจำเลยเป็นสามีภริยากัน ระหว่างสมรสจำเลยซื้อที่ดินอันเป็นทรัพย์พิพาทจาก พ. และจำนองไว้กับบริษัทโจทก์โดยผู้ร้องมิได้ให้ความยินยอม เมื่อจำเลยผิดนัดโจทก์จึงฟ้องบังคับคดียึดทรัพย์พิพาทออกขายทอดตลาด นอกจากนี้ โจทก์และจำเลยยังถูกผู้ร้องฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองทรัพย์พิพาทจนศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าโจทก์รับจำนองทรัพย์พิพาทไว้โดยสุจริตไม่มีเหตุเพิกถอนนิติกรรมจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลย ซึ่งผลคดีตามคำพิพากษาย่อมผูกพันคู่ความทั้งหมดตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง ฉะนั้น เมื่อผู้ร้องไม่อาจขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองทรัพย์พิพาทได้ นิติกรรมจำนองทรัพย์พิพาทจึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินได้ทั้งหมด เพราะสิทธิจำนองย่อมครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 716 และเป็นทรัพยสิทธิใช้ยันแก่บุคคลทั่วไปได้ คำพิพากษาศาลเยาวชนและครอบครัวกลางที่ให้จำเลยแบ่งทรัพย์พิพาทซึ่งเป็นสินสมรสให้แก่ผู้ร้องตามที่ผู้ร้องฟ้องหย่าจำเลยและขอแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานั้น ก็มีผลผูกพันเฉพาะผู้ร้องกับจำเลยซึ่ งเป็นคู่ความในคดี หามีผลต่อโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ ผู้ร้องไม่มีสิทธิขอกันเงินสินสมรสส่วนของตนจากการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 675/2546</u>

ผู้ร้องกับจำเลยร่วมกันซื้อที่ดิน 2 แปลง โดยตกลงแบ่งการครอบครองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจำเลยได้ส่วนแบ่งทางด้านทิศตะวันตก ส่วนผู้ร้องได้ส่วนแบ่งด้านทิศตะวันออกคนละครึ่ง อันเป็นข้อตกลงภายในระหว่างกันเองว่ามีการแบ่งแยกการครอบครองอย่างไรเท่านั้น หาได้มีการแบ่งแยกกันครอบครองอย่างเป็นรูปธรรมชัดเจนไม่ เมื่อจำเลยนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองต่อโจทก์ ผู้ร้องก็ทราบและให้ความยินยอมเป็นหนังสือ ทั้งเมื่อมีการจดทะเบียนจำนองนอกจากผู้ร้องจะไม่ให้ปากคำใด ๆ แล้ว ยังไม่ส่งมอบเอกสารการแบ่งแยกการครอบครองที่ผู้ร้องกับจำเลยทำต่อกันแก่เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทราบซึ่งนับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อของผู้ร้องอย่างมาก ฉะนั้น การที่จะให้โจทก์เรียก เอกสารประกอบอื่นใดที่อาจมาบั่นทอนกรรมสิทธิ์ของหลักประกันนั้นย่อมไม่อยู่ในวิสัยที่โจทก์พึงกระทำ เว้นแต่ผู้ร้องจะเสาะหามาแสดงเอง กรณีต้องถือว่าผู้ร้องและจำเลยได้ร่วมกันครอบครองที่ดินทุกส่วนทั้งแปลงอันโจทก์มีสิทธิยึดเพื่อนำออกขายทอดตลาดชำระหนี้ได้ ผู้ร้องไม่มี สิทธิขอให้กันส่วนของตนในที่ดินทั้งสองแปลงออกก่อนขายทอดตลาด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2791/2546</u>

ตามสัญญาจำนองที่ดินทั้งสองฉบับ เป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ของโจทก์และหรือ ถ. ต่างระบุว่าจำนองเป็นประกันหนี้ที่มีอยู่แล้วในขณะทำสัญญาจำนองหรือในเวลาใดเวลาหนึ่งในภายหน้าทุกลักษณะหนี้ นอกจากนั้นข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองทั้งสองฉบับนี้ ซึ่งสัญญาจำนองให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองต่างระบุไว้เช่นเดียวกันว่า "เนื่องจากทรัพย์จำนองเป็นประกันหนี้ในขณะทำสัญญาจำนองและหนี้ต่อไปในภายหน้าด้วย ผู้จำนองและผู้รับจำนองจึงตกลงกันว่าตราบใดที่ผู้จำนองยังมิได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนองและผู้รับจำนองยังคงตกลงให้ถือว่าสัญญาจำนองยังคงมีผลบังคับอยู่เพื่อประกันหนี้ที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าของลูกหนี้ดังกล่าวกับผู้รับจำนอง" ส่วนบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนองที่ดินก็ระบุว่า เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองฉบับเดิมทุกประการ ดังนี้ เมื่อหนี้เบิกเงินเกินบัญชีของ ถ. กับหนี้บัตรเครดิตของ ถ. กับโจทก์เป็นหนี้ที่มีขึ้นภายหลังจากการจำนองในขณะที่ยังมิได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง การจำนองย่อมเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชีและหนี้บัตรเครดิตดังกล่าวด้วยตามข้อตกลงในสัญญาจำนอง การที่สัญญาเบิกเงินเกินบัญชีและคำขอใช้บัตรเครดิตมิได้ระบุให้เอาที่ดินตามสัญญาจำนองเป็นประกันหาเป็นเหตุให้โจทก์ไม่ต้องรับผิดตามข้อตกลงในสัญญาจำนองไม่ แม้โจทก์จะได้ชำระหนี้ที่โจทก์และ ถ . กู้ยืมไปครบถ้วนแล้ว ก็ยังไม่ทำให้โจทก์หลุดพ้นจากหนี้จำนอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้จำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและส่งมอบโฉนดที่ดินกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ที่จำนองรวมทั้งไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2793/2546</u>

หนี้จำนองเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงคงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยที่โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอันเป็นหนี้ประธาน ซึ่งตามสัญญากู้เงินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำเลยได้กู้ยืมเงินโจทก์เพิ่มอีก โดยระบุว่าจำเลยยอมชำระดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปี จึงเป็นข้อตกลงตามเจตนาของคู่สัญญา อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจึงมิใช่เบี้ยปรับ แม้จำเลยผิดสัญญาโจทก์ยังคงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยจากจำเลยในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 224 วรรคหนึ่ง ศาลชั้นต้นลดเบี้ยปรับจากอัตราร้อยละ21 ต่อปี ลงโดยกำหนดให้โจทก์ได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ซึ่งน้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยก่อนที่จำเลยผิดนัดมีผลเป็นการงดเบี้ยปรับโดยสิ้นเชิงจึงไม่ถูกต้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3987/2546</u>

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระบุว่า ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันหนี้ทุกประเภทที่ผู้จำนองเป็นหนี้ผู้รับจำนองอยู่ในเวลานี้หรือจะเป็นหนี้ต่อไปในภายหน้า ข้อสัญญาดังกล่าวมีความหมายอย่างชัดแจ้งว่าสัญญาจำนองที่ดินดั งกล่าวนอกจากจะเพื่อเป็นประกันเงินที่โจทก์กู้จากจำเลยแล้ว ยังเป็นประกันหนี้ทุกประเภทที่โจทก์จะต้องรับผิดต่อจำเลยด้วย โจทก์ยังค้างชำระหนี้ตามสัญญาขายตั๋วสัญญาใช้เงินแก่จำเลย ถือได้ว่าโจทก์ยังมีหนี้ที่จะต้องรับผิดต่อจำเลยตามสัญญาจำนองรายนี้อยู่ แม้โจทก์จะชำระ หนี้ที่โจทก์กู้จากจำเลยครบถ้วนแล้ว สัญญาจำนองก็ยังไม่ระงับสิ้นไป จำเลยมีสิทธิที่จะไม่จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินให้แก่โจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 11978/2547</u>

จำเลยที่ 1 รู้อยู่แล้วว่าตนเองไม่มีสิทธิรับมรดกของ ค . เนื่องจาก ค . ทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่โจทก์กับพวก แต่ไปร้องเป็นผู้จัดการมรดกของ ค. ต่อศาล จนกระทั่งศาลมีคำสั่งตั้งให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดก และเมื่อได้เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว จำเลยที่1 ไปแจ้งความอันเป็นเท็จต่อพนักงานสอบสวนว่าโฉนดที่ดินพิพาทสูญหาย แล้วนำหลักฐานการแจ้งความไปขอใบแทนโฉนดที่ดินแปลงพิพาท ทั้งที่ขณะนั้นโฉนดที่ดินตัวจริงอยู่กับโจทก์ จากนั้นจำเลยที่1 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นชื่อของตนโดยใช้ใบแทนโฉนดที่ดินเป็นหลักฐาน การได้มาซึ่งที่ดินของจำเลยที่ 1 เป็นการได้มาโดยทุจริตอาศัยคำสั่งศาลที่สั่งโดยหลงผิดและการแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงาน ในระหว่างที่จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของ ค. ย่อมเป็นตัวแทนบรรดาทายาทในการจัดการมรดก จำเลยที่ 1 มีหน้าที่ต้องดำเนินการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทของ ค ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1719 และจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกหาได้ไม่ การที่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกไปรับโอนที่ดินพิพาทอันเป็นมรดกของ ค . มาเป็นของตนเองในฐานะส่วนตัว โดยจำเลยที่ 1 เป็นผู้ที่มิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมและเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดก จึงไม่เป็นการแบ่งปันทรัพย์มรดกตามหน้าที่ผู้จัดการมรดกโดยสุจริตตามข้อกำหนดในพินัยกรรม แต่เป็นการทำนิติกรรมให้จำเลยที่ 1 มีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกของ ค อันเป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตาม ปพ.พ. มาตรา 1712 นิติกรรมการโอนตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 เสมือนว่ามิได้มีนิติกรรมการโอนเกิดขึ้นเลย กรรมสิทธิ์

ในที่ดินพิพาทจึงยังคงเป็นกองมรดกของ ค. อยู่ตามเดิม หาตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวไม่ เมื่อจำเลยที่1 ในฐานะส่วนตัวไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเสียแล้ว ก็ไม่มีสิทธิจะเอาที่ดินพิพาทไปจำนองแก่ผู้ใดได้ ดังนั้น การที่จำเลยที่2 เป็นผู้รับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยที่1 ในฐานะส่วนตัวซึ่งเป็นผู้ไม่มีสิทธิจะจำนองได้ ย่อมไม่เกิดผลให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิตามนิติกรรมจำนอง แม้จำเลยที่ 2 จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตาม การจำนองจึงไม่ผูกพันโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5280/2548</u>

สาเหตุที่จำเลยที่ 2 มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทสืบเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของโจทก์ที่ลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความให้ ท . น้องสาวของโจทก์นำไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ แต่ ท มิได้นำไปใช้ให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของโจทก์เป็นเหตุให้จำเลยที่1กรอกข้อความในใบมอบอำนาจของโจทก์ว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ 1 กรอกข้อความในใบมอบอำนาจของโจทก์ว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่1 ขายที่ดินให้จำเลยที่ 2 ต่อมาจำเลยที่ 2 นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำนองไว้แก่จำเลยที่ 3 เมื่อจำเลยที่ 3 รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน โจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่อลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง จะให้จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกต้องรับความเสียหายจากการกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของโจทก์เองย่อมไม่เป็นธรรมแก่จำเลยที่3 ผู้สุจริต โจทก์จึงไม่อาจฟ้องเพิกถอนการจำนองดังกล่าว และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์ นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ 2 ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5384/2548</u>

สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้งชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลยในขณะทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็นประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลยต่อไปในอนาคตด้วย หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมีผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดทั้งสิ้นไม่เกิน 260,000 บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา 681 วรรคสองและมาตรา 707 เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดไม่เกิน 260,000 บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส . ได้กู้เงินจำเลยจำนวน 50,000 บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้วในวันที่ 3 มกราคม 2546 แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่24 มกราคม 2546 ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน 130,000 บาท ซึ่งไม่เกินจำนวนวงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดต้องถือว่าหนี้กู้เงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ประธานด้วย หาจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ใหม่อีก เมื่อสัญญาจำนองที่ดินพิพาทมีข้อความชัดเจนว่า เป็นการจำนองหนี้ในอนาคตด้วย หามีข้อสงสัยที่จะต้องตีความไปในทางที่เป็นคุณ

แก่คู่ความฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้นั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 11 แต่อย่างใดไม่ การที่ ส. ค้างชำระหนี้เงินกู้ครั้งหลังที่มีอยู่แก่จำเลย โจทก์จึงมีหน้าที่จะต้องรับผิดต่อจำเลยตามสัญญาจำนองซึ่งประกันหนี้เงินกู้ดังกล่าวอยู่สัญญาจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป จำเลยมีสิทธิที่จะไม่จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5927/2548</u>

จำเลยที่ 1 ลักลอบปลอมหนังสือมอบอำนาจและนำโฉนดที่ดินของโจทก์ไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่จำเลยที่ 2 โดยโจทก์มิได้มีส่วนรู้เห็นกับจำเลยที่1 และโจทก์มิได้ประมาทเลินเล่อ แม้จำเลยที่ 2 จะรับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ตาม แต่ก็เป็นการรับจำนองอันสืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 1 กระทำโดยมิชอบ นิติกรรมจำนองดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ เพราะการจำนองทรัพย์สินนั้นนอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้วท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 705

บอกกล่าวบังคับจำนอง

มาตรา 728 เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2239/2547</u>

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 728 มิได้บัญญัติว่าการบอกกล่าวบังคับจำนองต้องทำเป็นหนังสือ กรณีจึงไม่ตกอยู่ในบังคับมาตรา 798 วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้การตั้งตัวแทนเพื่อกิจการนั้นต้องทำเป็นหนังสือแต่อย่างใด และแม้การมอบอำนาจจะมิได้ทำเป็นหนังสือ แต่ทนายโจทก์ก็ได้บอกกล่าวบังคับจำนองในนามของโจทก์ และเมื่อจำเลยได้รับหนังสือ แล้วไม่ชำระหนี้ โจทก์จึงมอบอำนาจให้ ธ . ดำเนินคดีนี้แก่จำเลย แสดงว่าโจทก์ยอมรับเอาการบอกกล่าวบังคับจำนองของทนายโจทก์เป็นการบอกกล่าวในนามของโจทก์ ถือได้ว่าโจทก์ซึ่งเป็นตัวการได้ให้สัตยาบันแก่การกระทำของทนายโจทก์ซึ่งเป็นตัวแทนที่บอกกล่าวบังคับจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา 823 วรรคหนึ่ง ย่อมถือได้ว่าโจทก์ผู้รับจำนองมีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยผู้จำนองตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 728 โดยชอบแล้ว

จำนองระงับ

มาตรา 744 อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป

(1) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ

(2) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ

(3) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น

(4) เมื่อถอนจำนอง

(5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง

(6) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2563/2541</u>

สิทธิจำนองเป็นทรัพยสิทธิที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนองและจะระงับสิ้นไปด้วยเหตุ 6 ประการ ตามบทบัญญัติแห่ง ปพ.พ. มาตรา 744 ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 2 ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทที่ซื้อจากผู้ตายไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคาร ก. ก่อนที่โจทก์จะฟ้องขอให้เพิกถอนการฉ้อฉลและหากฟังได้ว่าธนาคาร ก ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทไว้โดยสุจริตแล้วเช่นนี้ สัญญาจำนองย่อมจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่ระงับสิ้นไป แม้จะมีคำพิพากษาของศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทระหว่างผู้ตายกับจำเลยที่ 2 ก็ตาม คำขอของโจทก์ที่ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างจำเลยที่ 2 กับผู้ตายจึงไม่กระทบถึงสิทธิของธนาคาร ก. ผู้รับจำนองและมีผลบังคับได้

แม้ราคาประเมินของที่ดินและบ้านรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 450,000 บาท ผู้ตายมีกรรมสิทธิ์ 1 ใน 4 ส่วน คิดเป็นเงิน 112,500 บาท ก็ตาม แต่เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินซึ่งผู้ตายมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับญาติพี่น้องของผู้ตายรวม 4 คน ดังนั้นการที่ผู้ตายจะขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้แก่บุคคลภายนอกย่อมทำได้ยากและได้ราคาต่ำ เมื่อผู้ตายกำลังเดือดร้อนเพราะถูกธนาคารทวงถามให้ชำระหนี้ประกอบกับเป็นการขายให้แก่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นมารดาของผู้ตายด้วยเช่นนี้ แม้จะขายในราคาเพียง 50,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าความเป็นจริงไปบ้างก็ตาม แต่ก็ยังไม่ถึงขั้นที่ว่าเป็นการร่วมกันฉ้อฉลอันเป็นทางให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7155/2541</u>

ตามบทบัญญัติมาตรา 745 แห่ง ป.พ.พ.ที่กำหนดว่า ผู้รับจำนองจะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้นั้น หมายความว่า ผู้รับจำนองสามารถบังคับจำนองได้ไม่ว่าหนี้ที่ประกันจะขาดอายุความแล้วหรือไม่ก็ตาม แต่ห้ามมิให้บังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีเท่านั้น

ปัญหาว่าราคาทรัพย์จำนองท่วมจำนวนเงินที่ค้างชำระหรือไม่ เป็นปัญหาในเรื่องการรับฟังพยานหลักฐานของศาลแม้จำเลยไม่ได้นำสืบ แต่เมื่อข้อนำสืบของโจทก์หรือข้อเท็จจริงที่ปรากฏในสำนวนและที่รู้กันอยู่ทั่วไปบ่งชี้ว่าราคาทรัพย์จำนองท่วมจำนวนเงินที่ค้างชำระ ศาลก็ต้องวินิจฉัยไปตามนั้น เมื่อฟังได้ว่าราคาทรัพย์จำนองท่วมจำนวนหนี้ที่ค้างชำระ โจทก์ย่อมฟ้องเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ไม่ได้

ปัญหาที่โจทก์ขอให้จำเลยชำระดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (3) นั้น เป็นเรื่องที่ศาลเห็นสมควรกำหนดให้หรือไม่ แต่เมื่อปัญหานี้โจทก์ไม่ได้ยกขึ้นว่ากล่าวในชั้นอุทธรณ์ ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยให้ตาม ป.วิ.พ.มาตรา 249 วรรคหนึ่ง 902/41 คำว่า "ผู้มีส่วนได้เสีย" ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1713 หาจำต้องเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมโดยตรงทุกกรณีไม่ การที่ผู้ร้องมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ สผู้ตายในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในที่ดินดังกล่าวร่วมกับผู้ตายถือได้ว่ามีส่วนได้เสียแล้ว ผู้ร้องย่อมมีสิทธิร้องขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5328/2542</u>

สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและหนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันระบุไว้ชัดแจ้งว่า จำเลยที่ 2 จำนองที่ดินไว้แก่โจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินและหนี้สินอื่นซึ่งจำเลยที่ 2 และหรือ จำเลยที่ 1 มีอยู่ต่อโจทก์ทั้งในเวลาที่ทำสัญญาและต่อไปในภายหน้า จำเลยที่ 2 จึงเป็นผู้ประกันด้วยทรัพย์ คือ จำนอง สัญญาประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 จะยกเลิกเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงหลักประกัน อย่างไรก็ได้

โจทก์และจำเลยที่2 ทำบันทึกข้อตกลงระงับจำนอง(ปลดจำนอง) ระบุไว้ชัดว่า ทั้งสองฝ่าย ตกลงกันให้ที่ดินจำนองไว้พ้นจากการจำนองไปเพื่อนำไปยื่นขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้ง ๆ ที่โจทก์ ยังมิได้รับชำระหนี้จากจำเลยที่ 2 ดังนั้น ภาระหนี้สินที่จำเลยที่ 2 มีต่อโจทก์จึงยังคงมีอยู่ตามเดิมตาม หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและหนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกัน โดยข้อตกลงแม้จะ เป็นการปลดจำนอง ก็มีเพียงแต่ทำให้โจทก์ไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากที่ดินที่จำเลยที่2 นำมาจำนอง เป็นประกันได้เท่านั้น แต่ภาระหนี้ในการประกันจำเลยที่ 2 และที่ 1 ยังคงมีอยู่ ซึ่งเป็นสัญญาอย่างหนึ่ง ที่จำเลยที่ 2 ต้องผูกพันชำระหนี้ให้แก่โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1592/2545</u>

แม้ในสัญญาจำนองที่ดินจะระบุข้อความว่า จำนองเป็นประกันหนี้ซึ่งจำเลยผู้จำนองมีต่อ ธนาคารโจทก์ผู้รับจำนองในเวลานี้หรือที่จะมีขึ้นใหม่ในภายหน้าก็ตาม แต่เมื่อหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นหนี้ประธานที่มีการจำนองเป็นประกันได้ระงับสิ้นไปโดยจำเลยชำระเงินกู้ให้โจทก์ครบถ้วนแล้ว สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 (1) ทั้งในการทำสัญญา เบิกเงินเกินบัญชีโจทก์และจำเลยก็มิได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวว่ามีการจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เบิกเงิน เกินบัญชี การตีความถึงเจตนาของคู่สัญญาในกรณีมีข้อสงสัยเช่นนี้ ป.พ.พ. มาตรา 11 ให้ตีความในทาง ที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้นั้น กรณีต้องฟังว่าโจทก์และจำเลยมิได้ตกลงให้นำ สัญญาจำนองที่ดินมาเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินเพื่อชำระหนี้ เบิกเงินเกินบัญชีได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8160/2547</u>

โจทก์และ ศ. ร่วมกันทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีกับจำเลย โดยโจทก์จดทะเบียนจำนอง ที่ดินของโจทก์ไว้กับจำเลยเพื่อประกันหนี้ โดยสัญญาจำนองระบุว่า โจทก์ตกลงจำนองที่ดินทั้งแปลง เพื่อประกันหนี้และภาระผูกพันใด ๆ ของโจทก์ และหรือ ศ . ที่มีต่อจำเลยผู้รับจำนอง ทั้งที่มีอยู่แล้ว ในขณะนี้ และที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกลักษณะทุกประเภทหนี้ ดังนี้ เมื่อข้อ พิพาทนี้เป็นเรื่องการบังคับ ตามสัญญาจำนองไม่ใช่ข้อพิพาทกันในเรื่องการชำระหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชี จึงต้องพิจารณา บังคับตามสัญญาจำนองเป็นสำคัญ แม้โจทก์จะชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินเกินบัญชีให้แก่จำเลยจนครบถ้วนแล้ว แต่เมื่อ ศ. ยังคงเป็นหนี้จำเลยอยู่อีกและหนี้ของ ศ. เป็นหนี้ที่อยู่ในบังคับของสัญญาจำนองที่ดินที่โจทก์ ทำกับจำเลย ภาระจำนองในที่ดินที่เป็นประกันจึงยังไม่ถูกล้างหรือระงับสิ้นไป

บังคับดอกเบี้ยจำนอง

มาตรา 745 ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1416/2540</u>

การจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันหนี้ ป .พ.พ. มาตรา 193/27 และมาตรา 745 บัญญัติเป็นข้อยกเว้นว่า แม้หนี้ที่ประกันหรือหนี้ประธานจะขาดอายุความแล้วก็ยังบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ แต่ดอกเบี้ยที่ค้างให้คิดย้อนหลังขึ้นไปได้เพียงห้าปีหากหนี้ประธานไม่ขาดอายุความ สิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยที่ค้างชำระก็มีกำหนดอายุความห้าปีเช่นกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/33 (1)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3442/2547</u>

การที่จำเลยมิได้ร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาจนล่วงพ้นระยะเวลา10 ปี ย่อมสิ้นสิทธิที่จะบังคับคดีเอาแก่หนี้ตามคำพิพากษาตาม ป.พ.พ. มาตรา 271 แต่จำเลยยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จำนองตามกฎหมาย แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าการจำนองที่ดินพิพาทได้ระงับสิ้นไป จำเลยยังคงมีสิทธิจะบังคับจำนอง แม้หนี้ที่ประกันนั้นจะขาดอายุความแล้วก็ตาม แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่า 5 ปี ไม่ได้ตาม ปพ.พ. มาตรา 745 เมื่อโจทก์เสนอขอชำระหนี้จำนองพร้อมดอกเบี้ยเป็นเวลา5ปี แต่จำเลยไม่ยอมรับชำระหนี้ การที่โจทก์นำเงินจำนวนดังกล่าวไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลางเพื่อชำระหนี้จำนองแก่จำเลยจึงเป็นการขอปฏิบัติการชำระหนี้โดยชอบแล้ว จำเลยมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนถอนจำนองที่ดินพิพาทและส่งมอบโฉนดที่ดินคืนแก่โจทก์

ตัวแทน

มาตรา 797 อันว่าสัญญาตัวแทนนั้น คือสัญญาซึ่งให้บุคคลคนหนึ่งเรียกว่าตัวแทน มีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าตัวการ และตกลงจะทำการดั่งนั้น

อันความเป็นตัวแทนนั้นจะเป็นโดยตั้งแต่งแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ย่อมได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5460/2547</u>

คำฟ้องของโจทก์กล่าวอ้างว่า บ . เป็นตัวแทนของโจทก์ที่ได้รับมอบหมายจากโจทก์ให้เป็นผู้มีชื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของที่ดินซึ่งโจทก์ได้ให้มารดาโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากเจ้าของที่ดินแทนโจทก์ โดยมีข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแหล่งข้อหาว่า เมื่อ บ. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแทนโจทก์ซึ่งเป็นตัวการ จึงเป็นหน้าที่ของ บ . ผู้เป็นตัวแทนจะต้องจดทะเบียนโอนที่ดิน ที่ บ . ได้รับไว้เกี่ยวด้วยการเป็นตัวแทนนั้นส่งคืนให้แก่โจทก์ตาม ป .พ.พ. มาตรา 810 วรรคหนึ่ง และเมื่อ บ. ถึงแก่ความตาย จำเลยในฐานะของผู้จัดการมรดกของ บ . ย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องโอนที่ดินดังกล่าวส่งคืนให้แก่โจทก์ด้วย คำฟ้องของโจทก์เช่นนี้จึงเป็นการเรียกให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ . ส่งคืนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ผู้เป็นตัวการที่ บ. ได้รับไว้อันเกี่ยวด้วยการเป็นตัวแทนของโจทก์นั้นให้แก่โจทก์ อันเป็นหน้าที่ของตัวแทนที่จะต้องส่งให้แก่ตัวการตามบทบัญญัติดังกล่าว การฟ้องเรียกที่ดินตามคำฟ้องจากจำเลยเช่นนี้ จึงไม่ทำให้โจทก์ได้รับทรัพย์ สินอันใดเพิ่มขึ้นใหม่แต่ประการใด และถือเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ซึ่งอยู่ในอำนาจของศาลจังหวัดที่จะรับคำฟ้องของโจทก์ไว้พิจารณา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 12523/2547</u>

หนังสือมอบอำนาจที่โจทก์มอบอำนาจให้ ด. ฟ้องคดีระบุว่า ให้เป็นผู้มีอำนาจฟ้องร้องและดำเนินคดีแพ่งกับจำเลย ร วมทั้งแต่งทนายความถอนฟ้อง ประนีประนอมยอมความ ใช้สิทธิหรือสละสิทธิในการอุทธรณ์หรือฎีกา ผู้รับมอบอำนาจจึงเป็นตัวแทนโจทก์ในการดำเนินคดีฟ้องจำเลยในคดีเกี่ยวกับทางจำเป็นเท่านั้น การที่ผู้รับมอบอำนาจได้แถลงต่อศาลตกลงจะขายที่ดินของโจทก์ให้แก่จำเลยจึงเป็นการกระทำนอกเหนือขอบอำนาจของโจทก์ ย่อมไม่ผูกพันตัวการ แต่หลังจากผู้รับมอบอำนาจกับจำเลยได้ตกลงจะซื้อที่ดินกันแล้ว โจทก์ได้ดำเนินการให้ผู้อาศัยในที่ดินของโจทก์ออกจากที่ดินหมดสิ้นตามเงื่อนไขที่ผู้รับมอบอำนาจและจำเลยตกลงกัน ถือได้ว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันแก่นิติกรรมที่ผู้ รับมอบอำนาจได้กระทำนอกเหนือขอบอำนาจแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา 823 โจทก์จึงต้องผูกพันตามนิติกรรมนั้นด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 803-804/2548</u>

ตัวแทนเชิดที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานการตั้งตัวแทนไว้ชัดแจ้งเหมือนกรณีสัญญาตั้งตัวแทนตามปกติธรรมดาทั่วไป

จำเลยที่ 1 รู้และยินยอมให้จำเลยที่2 และที่ 3 นำที่ดินจัดสรรออกขายแก่บุคคลภายนอกซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทด้วย ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 เชิดจำเลยที่ 2 และที่ 3 ออกแสดงเป็นตัวแทนของตนหรือรู้อยู่แล้วยอมให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 เชิดตัวเองออกเป็นตัวแทนของตน จำเลยที่ 1 จึงต้องผูกพันต่อโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในกิจการที่จำเลยที่2 และที่ 3 ได้กระทำไปเสมือนว่าจำเลยที่2 และที่ 3 เป็นตัวแทนของตน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 886/2548</u>

หนังสือมอบอำนาจของโจทก์มีข้อความระบุว่า “ข้าพเจ้า บริษัท ส . โดย ซ . และ ว . กรรมการผู้มีอำนาจขอแต่งตั้งให้ ว . แต่ผู้เดียวลงลายมือพร้อมประทับตราสำคัญบริษัท ให้เป็นตัวแทนของบริษัท และให้อำนาจดำเนินการแทนบริษัทดังจะกล่าวต่อไปนี้. ข้อ 1 ให้ตัวแทนมีอำนาจฟ้องคดี.. ข้อ 9 ...ให้มีอำนาจแต่งตั้งตัวแทนช่วง เพื่อให้มีอำนาจและดำเนินการตามอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้ทุกประการ...” และหนังสือมอบอำนาจอีกฉบับมีข้อความว่า “ด้วยหนังสือนี้ ข้าพเจ้า บริษัท ส . โดย ว. กรรมการผู้มีอำนาจ ขอแต่งตั้งให้ จ . และหรือ ก. ให้เป็นตัวแทนของบริษัท และให้อำนาจดำเนินการแทนบริษัทดังจะกล่าวต่อไปนี้...” แม้หนังสือมอบอำนาจฉบับหลังจะระบุว่า ว. ผู้มอบอำนาจกระทำการในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจโจทก์ มิได้ระบุว่ากระทำการแทนในฐานะตัวแทนโจทก์ก็ตาม แต่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 10 บัญญัติว่า “เมื่อความข้อใดข้อหนึ่งในเอกสารอาจตีความได้สองนัย นัยไหนจะทำให้เป็นผลบังคับได้ ให้ถือเอาตามนัยนั้น ดีกว่าที่จะถือเอานัยที่ไร้ผล ” ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยในคำฟ้องระบุว่า จ . และหรือ ก . เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วง กับอ้างหนังสือมอบอำนาจทั้งสองฉบับดังกล่าวเป็นพยานหลักฐาน ทั้งใบแต่งทนายความโจทก์ระบุว่า ผู้แต่งทนายความคือโจทก์ โดย จ. ผู้รับมอบอำนาจช่วงจึงต้องถือว่า ว . มีเจตนาลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจฉบับหลังเพื่อมอบอำนาจช่วงให้ จ. และหรือ ก . ฟ้องคดีตามที่ได้รับมอบอำนาจจากโจทก์ หาได้กระทำการในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจแต่อย่างใดไม่ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2178/2548</u>

โจทก์ให้จำเลยรับจำนองที่ดิน โดยโจทก์เป็นผู้ก็บรักษาหนังสือสัญญาจำนองไว้และจำเลยลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่กรอกข้อความให้ไว้ต่อโจทก์ เพื่อให้โจทก์สามารถไถ่ถอนจำนองได้เอง แสดงให้เห็นได้ว่าจำเลยรับจำนองที่ดินในฐานะตัวแทนของโจทก์ เมื่อโจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองมาเป็นชื่อโจทก์อันเป็นเรื่องตัวการฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยซึ่งเป็นตัวแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา 810 แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้ โดยไม่ขัดต่อมาตรา 798

นายหน้า

มาตรา 845 บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดใช้ค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนบังคับก่อนไซร้ ท่านว่าจะเรียกร้องบำเหน็จค่านายหน้ายังหาได้ไม่จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้นความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมิได้ทำกันสำเร็จ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4362/2545</u>

โจทก์เป็นผู้เริ่มต้นติดต่อขอซื้อที่ดินจากจำเลยที่ 1 และเจรจาติดต่อกับญาติพี่น้องของจำเลยที่ 1 หลายครั้ง รวมทั้งไปพบกันที่บ้านมารดาจำเลยที่1 เมื่อโจทก์เสนอขายที่ดินต่อบริษัท ค แล้วทางเจ้าหน้าที่ของบริษัทดังกล่าวรวมทั้งโจทก์ต่างก็มาดูที่ดินที่จะซื้อขายตลอดทั้งนำเจ้าหน้าที่ของบริษัท ค มาเจรจาตกลงจะซื้อจะขายที่ดินกับจำเลยทั้งสองและได้จดทะเบียนให้บริษัท ค เช่าที่ดินเป็นผลสำเร็จนั้นจึงเกิดจากการที่โจทก์เป็นผู้ชี้ช่องให้ทั้งสองฝ่ายเข้าทำสัญญากัน การที่โจทก์เป็นผู้ดำเนินการตั้งแต่ต้นโดยไม่เคยรู้จักกับบริษัท ค. และไม่เคยรู้จักจำเลยที่ 1 กับเจ้าของที่ดินรายอื่น ๆ มาก่อน ต้องเข้าร่วมเจรจาติดต่อกับเจ้าของที่ดินทั้งหลายก็เพื่อต้องการผลประโยชน์เป็นค่านายหน้าไม่ใช่ทำให้เปล่า หากโจทก์ไม่ได้ค่านายหน้าเป็นผลตอบแทนในการเจรจาติดต่อกันในครั้งแรกแล้ว การดำเนินการใด ๆ ต่อมาคงไม่เกิดขึ้น และการที่บริษัท ค. กำหนดข้อห้ามไม่ให้ ส. รับประโยชน์หรือค่านายหน้าจากจำเลยที่ 1 นั้นก็เป็นเรื่องเฉพาะระหว่างบริษัท ค. กับ ส. ไม่เกี่ยวกับโจทก์ ทั้งไม่ได้ความว่าโจทก์ตกลงยกเลิกสัญญานายหน้ากับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 จะปฏิเสธไม่ชำระค่านายหน้าแก่โจทก์หาได้ไม่

สัญญาประนีประนอมยอมความ

มาตรา 850 อันว่าประนีประนอมยอมความนั้น คือสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระงับข้อพิพาทอันใดอันหนึ่งซึ่งมีอยู่หรือจะมีขึ้นนั้นให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 590/2540</u>

บันทึกที่ จ.ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินมีใจความสำคัญว่า ที่ดินมรดกที่ชื่อ ฉ. ผู้ตายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์นี้ ทายาทของผู้ตายคือจำเลยและ จ. แต่ จ. ไม่ประสงค์จะขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด และยินยอมให้จำเลยเป็นผู้ขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้แต่เพียงผู้เดียวนั้น เป็นบันทึกที่เจ้าพนักงาน

ที่ดินปฏิบัติไปตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 81 ประกอบกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2516) ออกตามความใน พ.ร.บ.ให้ใช้ ป. ที่ดินฯ ซึ่งถ้อยคำดังกล่าวไม่ใช่กรณีทายาทสละมรดกตามความใน ป.พ.พ. มาตรา 1612 เพราะการสละมรดกตามมาตรานี้หมายถึงการสละส่วนหนึ่งของตนโดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่ทายาทคนใด แต่บันทึกถ้อยคำของ จ . ดังกล่าวมีลักษณะเป็นการประนีประนอมยอมความมีผลบังคับได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 850, 852 และ 1750 ทั้งตามโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยส่งศาลในวันชี้สองสถานระบุชื่อจำเลยเป็นผู้รับโอนเสร็จสิ้นโดยโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของไม่คัดค้านความถูกต้อง ถือได้ว่าจำเลยผู้มีชื่อในโฉนดได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ดินแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิฟ้องแบ่งที่ดินแปลงนี้จากจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4031/2540</u>

พนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่ระบุไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1612 หมายถึงนายอำเภอตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2495 หาใช่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ การที่โจทก์ทำหนังสือไม่ขอรับมรดกไว้แก่เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่ใช่เป็นการสละมรดก แต่ที่โจทก์ทำหนังสือไม่ขอรับมรดกที่ดินพิพาท โดยยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 หากมีข้อผิดพลาดหรือเสียหายประการใด โจทก์ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นพร้อมทั้งโจทก์และจำเลยที่ 1 ได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าพยาน 2 คนเช่นนี้เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความในการสละมรดกถูกต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 1612 ตอนท้ายประกอบด้วยมาตรา850 แห่ง ป.พ.พ เมื่อโจทก์และจำเลยที่1 ได้ตกลงระงับข้อพิพาทซึ่งจะมีขึ้นให้เสร็จไปโดยโจทก์สละมรดกในที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทอีก จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งห้า

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7007/2541</u>

ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมกำหนดไว้ว่า หากจำเลยไม่ชำระหนี้ให้โจทก์ ให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดที่ดินพิพาทซึ่งจำนองไว้และให้นำออกขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ให้แก่โจทก์แทน โดยไม่มีข้อความว่าหากโจทก์บังคับชำระหนี้เอาทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้โจทก์ก็ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นได้ด้วย แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบังคับคดีเอาจากทรัพย์จำนองเท่านั้น ดังนั้น เมื่อโจทก์บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์จำนองได้เงินไม่เพียงพอชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นของจำเลยได้อีก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3766/2542</u>

สัญญาประนีประนอมยอมความที่ศาลพิพากษาตามยอมได้ระบุไว้โดยชัดเจนว่าโจทก์จะยกที่ดินพิพาทด้านทิศเหนือโดยวัดจากกึ่งกลางถนนเป็นเนื้อที่4 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา ให้แก่จำเลย แสดงว่าคู่ความทำสัญญาโดยมุ่งที่จะรังวัดที่ดินเพื่อยกให้แก่จำเลยในจำนวนดังกล่าว ส่วนการที่คู่สัญญาใช้ถ้อยคำว่า "ประมาณ" ก็เพียงเพื่อในกรณีที่ลักษณะของที่ดินไม่อจรังวัดแบ่งแยกออกได้เนื้อที่แน่นอนในจำนวนดังกล่าวก็ให้ได้เนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาที่สุด ดังนั้น เมื่อการรังวัดยังไม่ได้ตำแหน่งและเนื้อที่ดินตามสัญญาการที่โจทก์มิได้โอนที่ดินให้แก่จำเลยตามยอมจะถือว่าโจทก์ผิดสัญญายอมไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7205/2543</u>

คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและผู้ร้องชำระเงินที่เหลือจำนวนหนึ่งให้แก่จำเลยก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ร้องที่จะเรียกร้องให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนได้ เพียงแต่ผู้ร้องต้องชำระเงินที่เหลือตอบแทนให้ครบถ้วนตามคำพิพากษาด้วยเท่านั้นการที่ผู้ร้องยังไม่ชำระเงินมีผลเพียงทำให้ผู้ร้องยังไม่อาจจะเรียกร้องให้จำเลยชำระหนี้ตอบแทน หามีผลทำให้สิทธิของผู้ร้องที่จะเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติตามคำพิพากษาหมดไปไม่ การที่ผู้ร้องยังคงมีสิทธิเช่นนี้เมื่อผู้ร้องชำระเงินที่เหลือตอบแทน ถือว่าผู้ร้องอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนเหนือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทได้อยู่ก่อนโจทก์จึงหามีสิทธิขอให้บังคับคดียึดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของผู้ร้องไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 108/2545</u>

โจทก์จำเลยพิพาทกันเรื่องที่ดิน นายอำเภอเรียกโจทก์และจำเลยมาเจรจากันโดยมีการบันทึกคำเปรียบเทียบไว้ว่าจำเลยตกลงแบ่งที่ดินให้แก่โจทก์ตามส่วนที่ตกลงกัน บันทึกคำเปรียบเทียบดังกล่าวมีลักษณะเป็นการตกลงระงับข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่มีอยู่แล้วในขณะนั้นให้เสร็จไป จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตาม ปพ.พ. มาตรา 850 อันมีผลให้สิทธิเรียกร้องเกี่ยวกับที่ดินของโจทก์จำเลยที่มีอยู่ต่อกันระงับสิ้นไป โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีก คงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 852 เท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3776/2545</u>

การที่ผู้คัดค้านที่ 1 ทำบันทึกมีข้อความว่าได้รับเงินจากผู้ร้องในนามผู้จัดการมรดกแล้วจะไม่เรียกร้องใด ๆ อีกนั้น เป็นข้อตกลงระงับข้อพิพาทในทรัพย์มรดกที่จะมีขึ้นในเรื่องการแบ่งปันทรัพย์มรดกของผู้ตายในอนาคตให้หมดไป จึงเป็นการประนีประนอมยอมความตาม ป .พ.พ. มาตรา 850 ทั้งยังปรากฏว่าเงินที่ผู้คัดค้านที่1 รับไปนั้นเป็นเงินฌาปนกิจสงเคราะห์ซึ่งมิใช่ทรัพย์มรดกเพราะมิใช่ทรัพย์สินที่ผู้ตายมีอยู่ก่อนหรือขณะถึงแก่ความตาย ดังนั้น การที่ผู้คัดค้านที่ 1 ทำบันทึกดังกล่าว จึงเป็นการสละมรดกทั้งหมดมิใช่เพียงบางส่วนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1612 ไม่เป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา 1613 ซึ่งมีผลย้อนหลังไปถึงเวลาที่เจ้ามรดกตายตาม ป.พ.พ. มาตรา 1615 ผู้คัดค้านที่ 1 จึงมิใช่ทายาทและผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดก ไม่มีอำนาจมาร้องขอถอนผู้จัดการมรดก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5712/2545</u>

โจทก์และ ส. ได้ตกลงแบ่งมรดกของเจ้ามรดกทั้งที่มีพินัยกรรมและไม่มีพินัยกรรมตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งระบุว่าโจทก์ยอมสละที่ดินโฉนดเลขที่2893, 68903, 184852 และที่ 184853 พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโฉนดเลขที่2893 แก่ ส. จึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1750 วรรคสอง เมื่อโจทก์และ ส ลงลายมือชื่อไว้จึงต้องผูกพันตามสัญญาประนีประนอมยอมความย่อมถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่โจทก์ฟ้องได้แบ่งปันไปเสร็จสิ้นแล้ว โจทก์จึงไม่มีส่วนได้เสียในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีก ไม่ว่าในฐานะส่วนตัวหรือในฐานะผู้จัดการมรดกที่จะใช้สิทธิขอแบ่งหรือมีอำนาจจัดการอีกต่อไปไม่ ดังนั้น หากจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2893 ก่อให้เกิดความเสียหายหรือไม่ประการใด ก็เป็นเรื่องของเจ้าของที่ดินจะไปว่ากล่าวแก่จำเลยต่างหาก หาเกี่ยวข้องกับ

โจทก์ไม่ จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยได้โต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ของโจทก์ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6188/2545</u>

แม้ ท. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน นส.3 ก. จะทำบันทึกสัญญาต่อหน้านายอำเภอ ยอมให้จำเลยปลูกบ้านบนที่ดินของตนก็ตาม แต่บันทึกสัญญาที่ ท. และจำเลยทำต่อกันนั้นเป็นการประนีประนอมระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับบ้านที่จำเลยปลูกและทรัพย์สินภายในบ้าน ไม่ใช่หนังสือจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ดังนั้น การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยไม่บริบูรณ์ตาม ปพ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง คงมีผลบังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หามีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนที่ดินจาก ท ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์ทำการโดยสุจริตหรือไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6208/2545</u>

จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ โดยมีข้อตกลงกันในวันกำหนดโอนที่ดินที่จะซื้อจะขายดังกล่าวว่า จำเลยยินยอมที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อให้โจทก์มีสิทธิในการใช้ถนนเข้าออกจากที่ดินของโจทก์ในที่ดินที่เป็นถนนทุกแปลงที่จำเลยมีกรรมสิทธิ์ เป็นสัญญาอย่างหนึ่งซึ่งก่อให้เกิดบุคคลสิทธิขึ้นในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ระหว่างโจทก์กับจำเลย แม้โดยสัญญานี้โจทก์จะไม่ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในทางภาระจำยอมโดยบริบูรณ์ เพราะไม่ได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แต่บทมาตรานี้ก็หาได้บัญญัติให้เป็นผลไปถึงว่านิติกรรมหรือสัญญานั้นเป็นโมฆะเสียเปล่าไปไม่ สัญญาดังกล่าวจึงยังคงมีผลก่อให้เกิดบุคคลสิทธิในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา และเมื่อที่ดินของจำเลยต้องตกอยู่ในภาระจำยอม ภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นไปก็ด้วยเหตุตาม ป.พ.พ. มาตรา 1397 หรือมาตรา 1399 เมื่อภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป โจทก์จึงมีสิทธิขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมตามข้อตกลงท้ายสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวได้

การถอนทะเบียนบริษัทร้าง

มาตรา 1246

(1) เมื่อใดนายทะเบียนบริษัทมีมูลเหตุอันสมควรจะเชื่อว่าบริษัทใดมิได้ทำการค้าขายหรือประกอบการงานแล้ว ท่านให้นายทะเบียนมีจดหมายส่งทางไปรษณีย์ไปยังบริษัทนั้น เพื่อไต่ถามว่ายังทำการค้าขายหรือประกอบการงานอยู่ประการใด หรือหาไม่

(2) ถ้านายทะเบียนส่งจดหมายไปแล้วมิได้รับตอบภายในเวลาเดือนหนึ่งไซร้ เมื่อสิ้นเวลาเดือนหนึ่งนั้นแล้ว ภายในสิบสี่วันต่อแต่นั้นไปให้นายทะเบียนมีจดหมายอีกฉบับหนึ่งส่งจดทะเบียนไปรษณีย์ไปยังบริษัทอ้างท้าวความถึงจดหมายฉบับแรก และแถลงว่ายังมิได้รับตอบหนังสือนั้นกับว่าถ้ามิได้รับตอบจดหมายฉบับที่สองนี้ภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันที่ลงในจดหมายนั้นแล้ว จะได้ออกแจ้งความโฆษณาเพื่อการขีดชื่อบริษัทนั้นออกเสียจากทะเบียน

(3) ถ้านายทะเบียนได้รับตอบจากบริษัทว่า บริษัทมิได้ทำการค้าขายหรือประกอบการงานแล้วก็ดี หรือมิได้รับตอบจดหมายฉบับที่สองนั้นเป็นประการหนึ่งประการใดภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันที่ส่งไปก็ดี นายทะเบียนจะโฆษณาในหนังสือพิมพ์แห่งท้องที่ และให้คำบอกกล่าวเป็นหนังสือจดทะเบียน

ไปรษณีย์ไปยังบริษัทก็ได้ ว่าเมื่อล่วงเวลาสามเดือนนับแต่วันบอกกล่าวบริษัทนั้ นจะถูกขีดชื่อออกจากทะเบียนและจะต้องเลิก เว้นแต่จะแสดงเหตุให้เห็นเป็นอย่างอื่น

(4) ถ้าในกรณีที่กำลังชำระสะสางบัญชีเลิกบริษัท นายทะเบียนมีมูลเหตุอันสมควรจะเชื่อว่าไม่มีตัวผู้ชำระบัญชีทำการอยู่ก็ดี หรือการงานของบริษัทได้ชำระสะสางตลอดแล้ว แต่รายงานแถลงบัญชีอันท่านบังคับไว้ว่าผู้ชำระบัญชีจะพึงต้องทำนั้น ยังมิได้ทำขึ้นสำหรับระยะเวลาหกเดือนอันนับแต่วันนายทะเบียนทำคำบอกกล่าวเรียกเอารายงานบัญชีและส่งทางไปรษณีย์ไปยังบริษัท หรือส่งไปยังผู้ชำระบัญชี ณ สถานที่อันปรากฏเป็นสำนักงานชั้นที่สุดของเขานั้นก็ดีท่านว่านายทะเบี ยนจะโฆษณาในหนังสือพิมพ์แห่งท้องที่และส่งคำบอกกล่าวไปยังบริษัทเช่นอย่างที่ได้กล่าวมาในอนุมาตราก่อนนี้ก็ได้

(5) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาดั่งจดแจ้งไปในคำบอกกล่าวนั้นแล้ว ถ้าบริษัทมิได้แสดงมูลเหตุมาเป็นอย่างอื่นก่อนนั้น ท่านว่านายทะเบียนจะขีดชื่อบริษัทออกเสียจากท ะเบียนก็ได้ และในการนี้ให้ออกแจ้งความโฆษณาในหนังสือราชกิจจานุเบกษา และบริษัทนั้นก็ให้เป็นอันเลิกกันตั้งแต่เมื่อโฆษณาแจ้งความในหนังสือราชกิจจานุเบกษานั้น แต่ว่าความรับผิดของกรรมการ ของผู้จัดการและของผู้ถือหุ้นทุก ๆ คนมีอยู่เท่าไร ก็ให้คงมีอยู่อย่างนั้นและพึงเรียกบังคับได้เสมือนดั่งว่าบริษัทยังมิได้เลิก

(6) ถ้าบริษัท หรือผู้ถือหุ้น หรือเจ้าหนี้ใด ๆ ของบริษัท รู้สึกว่าต้องเสียหายไม่เป็นธรรมเพราะการที่บริษัทถูกขีดชื่อจากทะเบียนนั้นไซร้ เมื่อบริษัทหรือผู้ถือหุ้นหรือเจ้าหนี้ยื่นคำร้องต่อศาลและศาลพิจารณาได้ความเป็นที่พอแก่ใจว่า ในขณะที่ขีดชื่อบริษัทจากทะเบียนนั้นบริษัทยังทำการค้าขายหรือยังประกอบการงานอยู่ก็ดี หรือมิฉะนั้นเห็นเป็นการยุติธรรมในการที่จะให้บริษัทนั้นได้กลับคืนขึ้นทะเบียนก็ดี ท่านว่าศาลจะสั่งให้กลับจดชื่อบริษัทคืนเข้าสู่ทะเบียนก็ได้ และถ้าเช่นนั้นให้ถือว่าบริษัทนั้นได้คงตั้งยืนยงตลอดมาเสมือนดั่งว่ามิได้มีการขีดชื่อออกเลย อนึ่งด้วยคำสั่งอันนั้น ศาลจะสั่งและวางข้อกำหนดไว้เป็นประการใด ๆ ตามที่เห็นเป็นยุติธรรมด้วยก็ได้ เพื่อจัดให้บริษัทและบรรดาบุคคลอื่น ๆ เข้าสู่ฐานอันใกล้ที่สุดกับฐานเดิมเสมือนดั่งว่าบริษัทนั้นมิได้ถูกขีดชื่อออกจากทะเบียนเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6340-6345/2544</u>

โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งหกขอให้โอนที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์ในฐานะผู้ชำระบัญชีบริษัท อ . อันเป็นการใช้อำนาจของผู้ชำระบัญชีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1259 (1) และเมื่อเพิกถอนการโอนได้แล้วที่ดินพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อ. มิได้ตกเป็นของโจทก์ ส่วนที่โต้แย้งว่าโจทก์เลือกปฏิบัติโดยไม่ฟ้องดำเนินคดีแก่บุตรของโจทก์และบุคคลอื่นที่ได้รับโอนที่ดินจากบริษัท อ. นั้น เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาว่าโจทก์ในฐานะผู้ชำระบัญชีละเว้นไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนหรือไม่หากจำเลยทั้งหกในฐานะผู้ถือหุ้นบริษัท อ . เห็นว่าโจทก์ปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องก็เป็นเรื่องที่จะดำเนินการถอดถอนโจทก์ตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ต่อไป การที่โจทก์ไม่ฟ้องบุคคลอื่นดังกล่าว จึงมิใช่โจทก์ใช้สิทธิไม่สุจริต

เมื่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานครขีดชื่อบริษัท อ. ออกจากทะเบียนเป็นบริษัทร้างและประกาศแจ้งความโฆษณาในหนังสือราชกิจจานุเบกษาแล้วต้องถือว่าบริษัท อ.เลิกกันตั้งแต่วันดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 1246 (5) ทั้งมีผลให้โจทก์ จำเลยที่ 3 และที่ 5 ในฐานะกรรมการของบริษัทเข้าเป็นผู้ชำระบัญชีของบริษัท อ . การโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งหก เป็นการโอนตามข้อตกลงแบ่งมรดกระหว่างทายาทที่มีภายหลังจากบริษัท.อเป็นบริษัทร้างแล้วและไม่มีการจ่ายเงินค่าที่ดิน

จึงไม่มีลักษณะเป็นการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1250 และไม่มีผลผูกพันบริษัท อ. เป็นการโอนโดยมิชอบจำเลยทั้งหกต้องโอนที่ดินพิพาทคืนบริษัท อ.

โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยมีความมุ่งหมายให้จำเลยทั้งหกโอนที่ดินพิพาทคืนแก่บริษัท อ. เป็นประการแรก ส่วนที่จะให้จำเลยทั้งหกชดใช้ราคาที่ดินพิพาทก็ต่อเมื่อไม่อาจโอนที่ดินพิพาทได้เพราะเหตุพ้นวิสัยเท่านั้น ประกอบกับการกำหนดราคาที่ดินพิพาทในขณะจำเลยทั้งหกรับโอนที่ดินเกิดจากการตกลงระหว่างทายาทเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน จึงมิใช่ราคาที่ดินพิพาทที่แท้จริงที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดราคาที่ดินพิพาทตามราคาประเมินต่ำสุดในขณะยื่นฟ้องจึงถูกต้องเหมาะสมแล้ว ส่วนค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินพิพาทคืนนั้น ขณะทะเบียนโอนที่ดินพิพาทจำเลยทั้งหกไม่ทราบเรื่องที่บริษัท อ. ถูกขีดชื่อออกจากทะเบียนเป็นบริษัทร้าง แสดงว่าจำเลยทั้งหกรับโอนที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ดังนั้น จำเลยทั้งหกจึงไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์ในฐานะผู้ชำระบัญชี

หน้าที่ผู้ชำระบัญชี

มาตรา 1250 หน้าที่ของผู้ชำระบัญชี คือชำระสะสางการงานของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้นให้เสร็จไป กับจัดการใช้หนี้เงินและแจกจำหน่ายสินทรัพย์ของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6340-6345/2544</u>

โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งหกขอให้โอนที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์ในฐานะผู้ชำระบัญชีบริษัท อ . อันเป็นการใช้อำนาจของผู้ชำระบัญชีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1259 (1) และเมื่อเพิกถอนการโอนได้แล้วที่ดินพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อ. มิได้ตกเป็นของโจทก์ ส่วนที่โต้แย้งว่าโจทก์เลือกปฏิบัติโดยไม่ฟ้องดำเนินคดีแก่บุตรของโจทก์และบุคคลอื่นที่ได้รับโอนที่ดินจากบริษัท อ. นั้น เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาว่าโจทก์ในฐานะผู้ชำระบัญชีละเว้นไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนหรือไม่หากจำเลยทั้งหกในฐานะผู้ถือหุ้นบริษัท อ . เห็นว่าโจทก์ปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องก็เป็นเรื่องที่จะดำเนินการถอดถอนโจทก์ตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ต่อไป การที่โจทก์ไม่ฟ้องบุคคลอื่นดังกล่าว จึงมิใช่โจทก์ใช้สิทธิไม่สุจริต

เมื่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานครขีดชื่อบริษัท อ. ออกจากทะเบียนเป็นบริษัทร้างและประกาศแจ้งความโฆษณาในหนังสือพิมพ์ธุรกิจจานุเบกษาแล้วต้องถือว่าบริษัท อ เลิกกันตั้งแต่วันดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 1246 (5) ทั้งมีผลให้โจทก์ จำเลยที่ 3 และที่ 5 ในฐานะกรรมการของบริษัทเข้าเป็นผู้ชำระบัญชีของบริษัท อ . การโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งหก เป็นการโอนตามข้อตกลงแบ่งมรดกระหว่างทายาทที่มีภายหลังจากบริษัท อ. เป็นบริษัทร้างแล้วและไม่มีการจ่ายเงินค่าที่ดิน

จึงไม่มีลักษณะเป็นการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1250 และไม่มีผลผูกพันบริษัท อ. เป็นการโอนโดยมิชอบจำเลยทั้งหกต้องโอนที่ดินพิพาทคืนบริษัท อ.

โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยมีความมุ่งหมายให้จำเลยทั้งหกโอนที่ดินพิพาทคืนแก่บริษัท อ. เป็นประการแรก ส่วนที่จะให้จำเลยทั้งหกชดใช้ราคาที่ดินพิพาทก็ต่อเมื่อไม่อาจโอนที่ดินพิพาทได้เพราะเหตุพ้นวิสัยเท่านั้น ประกอบกับการกำหนดราคาที่ดินพิพาทในขณะจำเลยทั้งหกรับโอนที่ดินเกิดจากการตกลงระหว่างทายาทเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน จึงมิใช่ราคาที่ดินพิพาทที่แท้จริงที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดราคาที่ดินพิพาทตามราคาประเมินต่ำสุดในขณะยื่นฟ้องจึงถูกต้องเหมาะสมแล้ว ส่วนค่าใช้จ่ายในการ

โอนที่ดินพิพาทคืนนั้น ขณะ จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทจำเลยทั้งหกไม่ทราบเรื่องที่บริษัท อ ถูกขีดชื่อออกจากทะเบียนเป็นบริษัทร้าง แสดงว่าจำเลยทั้งหกรับโอนที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ดังนั้น จำเลยทั้งหกจึงไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์ในฐานะผู้ชำระบัญชี

การจดทะเบียนทรัพยสิทธิ

มาตรา 1299 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3653/2541</u>

แม้ น. บิดาจำเลยจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และจำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยการยกให้จาก น. จำเลยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการยกให้เท่านั้น ไม่มีบทกฎหมายห้ามมิให้จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทในทำนองนี้และไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้ว่าการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทดังกล่าวแม้ครอบครองเกิน 10 ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทเกิน 10 ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์โดยทางครอบครองปรปักษ์ แม้โจทก์มีสิทธิเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ น. ได้มาโดยไม่ชอบและจำเลยได้รับโอนที่ดินพิพาทดังกล่าวมาโดยการยกให้ทางทะเบียนได้ก็ตาม คงมีผลเฉพาะเป็นการเพิกถอนทางทะเบียนในส่วนที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยได้รับและเป็นผลให้จำเลยไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามโฉนดเท่านั้น แต่การเพิกถ อนไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของจำเลยซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยทางครอบครองปรปักษ์แต่อย่างใด แม้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของจำเลยยังมิได้จดทะเบียน จำเลยย่อมมีสิทธิยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งมิใช่บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้เพราะมิใช่กรณีต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5640/2541</u>

จำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีหลักฐานเป็นแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) และสละสิทธิครอบครองให้แก่โจทก์แล้ว ที่ดินพิพาทจึงไม่ใช่ของจำเลยที่ 1 อีกต่อไป จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธินำไปขายให้แก่จำเลยที่ 3 แม้จำเลยที่ 3 จะได้ออก น.ส. 3 ก. แต่จำเลยที่ 3 ก็มิได้ครอบครองที่ดินพิพาท การที่จำเลยที่ 3 มีชื่อใน น.ส. 3 ก. จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 3 ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 4 ไป แม้จำเลยที่ 4 ซื้อไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยที่ 4 ก็ไม่มีสิทธิอย่างใดในที่ดินพิพาท ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 3 และระหว่างจำเลยที่3 กับจำเลยที่ 4 โดยอ้างว่าจำเลยที่1 นำที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์มีสิทธิครอบครองไปขายโดยไม่ชอบ และขอให้เพิกถอน น.ส.3 ก. ที่จำเลยที่ 3 ออกโดยไม่ชอบ กรณีจึงมิใช่เป็นการฟ้องขอให้เพิกถอนการฉ้อฉล ดังนั้น แม้โจทก์จะฟ้องเกิน1 ปี นับแต่วันทราบมูลคดีนี้ คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 544/2542</u>

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่ได้มีการออก น.ส.3 ก. ของที่ดินพิพาทว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 เป็นผู้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การออกหนังสือ น.ส.3 ก. ดังกล่าวจึงไม่ชอบและคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 61 เมื่อจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท จำเลยที่ 6 ผู้รับโอนสิทธิต่อจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 จึงไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 และจำเลยที่ 7 ผู้รับโอนสิทธิครอบครองจากจำเลยที่ 6 ในที่ดินพิพาทก็ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ 6 ซึ่งเป็นผู้โอน

การได้สิทธิตาม ป .พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้วและสิทธิที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ เมื่อ น.ส.3 ก. ออกโดยไม่ชอบ จำเลยที่ 7 จะอ้างสิทธิใด ๆ ที่เกิดจากเอกสารที่ออกโดยไม่ชอบหาได้ไม่

การออก นส.3 ก. ของที่ดินพิพาทโดยคลาดเคลื่อน ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้ตามกฎหมายนั้น โจทก์ชอบที่จะดำเนินการออก น.ส.3 ก. ในที่ดินพิพาทตามสิทธิของโจทก์แต่จะบังคับให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ซึ่งไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทโอนสิทธิครอบครองให้โจทก์ไม่ได้ ส่วนการขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยที่ 7 ออกจาก น .ส.3 ก. แล้วใส่ชื่อโจทก์ลงในทะเบียน น .ส.3 ก. แทน จะแปลว่าเป็นการขอให้บังคับให้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 667/2542</u>

แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานก็ตาม แต่ก็ระบุให้โจทก์มีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์ สิทธิอยู่อาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 และเป็นทรัพยสิทธิ ซึ่งโจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้เพื่อให้โจทก์มีสิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดก โดยการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

แม้โจทก์จะฟ้องคดีพ้นกำหนด1 ปี นับแต่วันที่โจทก์ควรรู้ถึงสิทธิซึ่งตนมีอยู่ตามพินัยกรรม แต่เมื่อโจทก์ได้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดิน ซึ่งโจทก์มีสิทธิอาศัยได้ชั่วชีวิตโจทก์ตามข้อกำหนดพินัยกรรมอยู่ก่อนเจ้ามรดกจะทำพินัยกรรมและถึงแก่ความตาย แม้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกได้โอนที่ดินซึ่งโจทก์มีสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมแล้วก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ยังคงอาศัยอยู่ในบ้านซึ่งปลูกในที่ดินที่โจทก์มีสิทธิเหนือพื้นดิน จึงเปรียบได้เสมือนหนึ่งว่า โจทก์ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมได้ครอบครองทรัพย์มรดกซึ่งยังมิได้แบ่งกัน จึงมีสิทธิจะเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์มรดกนั้นได้โดยฟ้องเรียกตามข้อกำหนดพินัยกรรมให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้ แม้จะล่วงพ้น

กำหนดอายุความ 1 ปีแล้ว โดยปรับเข้ากับ ป.พ.พ. มาตรา 1748 ได้ และไม่ถือว่าเป็นการขัดแย้งกับมาตรา 1754 เพราะมาตรา 1748 เป็นบทมาตราข้อยกเว้นที่จะใช้บังคับตามมาตรา 1754 คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

ตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์ได้ขอให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทนไว้ด้วย แต่ศาลล่างทั้งสองไม่ได้มีคำสั่งในส่วนนี้ ปัญหานี้ เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกาโดยตรง ศาลฎีกาก็แก้ไขให้ถูกต้องได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2229/2542</u>

แม้ ท . ยินยอมให้ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์อันเป็นกรณีที่โจทก์ได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรม เมื่อยังมิได้ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การได้มาจึงไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง คงใช้บังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกด้วย เมื่อ ท . ยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้จำเลยซึ่งเป็นบุตร ถือว่าจำเลยเป็นบุคคลภายนอก ทั้งหาได้มีบทบัญญัติให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ ของผู้ให้ไปด้วยอย่างกรณีทายาทรับมรดกไม่ ความยินยอมของ ท . ที่ให้ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์จึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ไม่อาจบังคับให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเปิดทางพิพาทโดย อาศัยเหตุนี้ได้

คลองหม่อมเจิมเป็นทางสาธารณะตามความหมายของ ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350 การที่ปัจจุบันราษฎรมิได้ใช้เป็นทางสัญจรทางน้ำ เนื่องจากไม่สะดวกเท่าการสัญจรทางบก หาได้ทำให้คลองหม่อมเจิมสิ้นสภาพจากการเป็นทางสาธารณะไปไม่ เมื่อที่ดินของโจทก์อยู่ติดคลองหม่อมเจิมซึ่งเป็นทางสาธารณะอยู่แล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นได้อีก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4445/2545</u>

ผู้ร้องได้ที่ดินของ ห. โดยการรับมรดกแทนที่ ถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมผู้ร้องกับ ซ. ผู้จัดการมรดกของ ห. มีคดีฟ้องร้องกัน แม้ต่อมา ซ . และจำเลยที่ 1 ผู้รับโอนที่ดินจะได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลตกลงจะไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากโจทก์นำมาแบ่งแยกและโอนให้แก่ผู้ร้องบางส่วน แต่ก็เป็นการตกลงหลังจากที่จำเลยที่ รับโอนที่ดินจาก ซ . และจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่โจทก์แล้ว โดยโจทก์เป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา 6 ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต ผู้ ร้องจะต้องนำสืบให้เห็นว่าโจทก์ไม่สุจริตเพื่อหักล้างข้อสันนิษฐาน แต่ผู้ร้องมิได้นำสืบหักล้างจึงฟังได้ว่าโจทก์สุจริต เมื่อโฉนดที่ดินมีชื่อจำเลยที่ 1 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิของผู้ร้องผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้ร้องจึงไม่อาจยกสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิจำนองโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง แม้ผู้ร้องจะมีสิทธิรับมรดกแทนที่อยู่แล้ว แต่ผู้ร้องก็ไม่มีสิทธิร้องขอกันส่วนที่ดินของตนจากที่ดินที่โจทก์นำยึดไว้ในคดีนี้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6208/2545</u>

จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ โดยมีข้อตกลงกันในวันกำหนดโอนที่ดินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว จำเลยยินยอมที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อให้โจทก์มีสิทธิในการใช้ถนนเข้า- ออกจากที่ดินของโจทก์ในที่ดินที่เป็นถนนทุกแปลงที่จำเลยมีกรรมสิทธิ์ เป็นสัญญาอย่างหนึ่ งซึ่งก่อให้เกิดบุคคลสิทธิขึ้นในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ระหว่างโจทก์กับจำเลย แม้โดยสัญญานี้โจทก์จะไม่ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในทางภาระจำยอมโดยบริบูรณ์ เพราะไม่ได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แต่บทมาตรานี้ก็หาได้บัญญัติให้เป็นผลไปถึงว่านิติกรรมหรือสัญญานั้นเป็นโมฆะเสียเปล่าไปไม่ สัญญาดังกล่าวจึงยังคงมีผลก่อให้เกิดบุคคลสิทธิในอันจะเรียกร้องบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา และเมื่อที่ดินของจำเลยต้องตกอยู่ในภาระจำยอม ภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นไปก็ด้วยเหตุตาม ป.พ.พ. มาตรา 1397 หรือ มาตรา 1399 เมื่อภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป โจทก์จึงมีสิทธิขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมตามข้อตกลงท้ายสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 944/2546</u>

เมื่อที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ว . นำที่ดินพิพาทของโจทก์ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ชอบ และ ว . ไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ว. จึงมิใช่ผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาท การที่ ว . นำที่ดินพิพาทไปขายให้จำเลยทั้งสอง แม้จำเลยทั้งสองจะซื้อและจดทะเบียนการซื้อขายโดยสุจริต จำเลยทั้งสองก็หามีสิทธิในที่ดิน พิพาทไม่ เพราะผู้ ซื้อต้องรับไปเพียงสิทธิของผู้ขายเท่านั้น เมื่อ ว ผู้ขายไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จำเลยทั้งสองผู้ซื้อจึงย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1894/2546</u>

ผู้ร้องเป็นผู้ครอบครองโฉนดที่ดินเพราะจำเลยมอบให้ยึดถือเป็นประกันเงินกู้ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดินไว้จนกว่าจะได้ รับชำระหนี้คืน แต่เป็นเพียงบุคคลสิทธิที่บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาไม่สามารถใช้ยันแก่บุคคลอื่นได้ กรณีมิใช่สิทธิยึดหน่วงตาม ป .พ.พ. มาตรา 241 เพราะหนี้ที่ผู้ร้องมีเป็นเพียงหนี้เงินกู้ที่ผู้ร้องจะได้รับคืนเท่านั้นหาได้เป็นคุณแก่ผู้ร้องเกี่ยวด้วยที่ดินโฉนดดังกล่าวไม่ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการบังคับคดีแก่ที่ดินดังกล่าว ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิยึดโฉนดที่ดินดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2684-2685/2546</u>

ก่อนโจทก์ที่ 2 และที่ 3 รื้อกำแพงรั้วเดิมที่บริษัท ท. สร้างไว้ แล้วสร้างกำแพงรั้วใหม่ตามแนวเขตที่ดินของตนนั้น พื้นที่ด้านนอกกำแพงรั้วบ้านของโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ที่พิพาทกันมีลักษณะเป็นพื้นที่ผิวถนน การที่โจทก์ที่ 2 และที่ 3 ยินยอมให้บริษัท ท. สร้างกำแพงรั้วเป็นแนวตลอดด้านที่ดินที่ติดกับที่ดินของโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ลึกเข้าไปในเขตที่ดินของโจทก์ที่ 2 และที่ 3 และเมื่อบริษัท ท. ก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรเสร็จ โจทก์ที่ 2 และที่ 3 ยังคงปล่อยกำแพงรั้วมีอยู่ต่อเนื่องเป็นเวลากว่าสิบปี เห็นได้ว่าโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ยินยอมให้บริษัท ท. ใช้ที่ดินของตนรวมเป็นส่วนหนึ่งของถนนเพื่อให้มีความกว้างใกล้เคียงกับพื้นผิวถนนช่วงต้น ๆ มิใช่เพียงอ นุญาตให้บริษัท ท . ใช้เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อเก็บวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเท่านั้น ที่ดินนอกกำแพงรั้วเดิมของโจทก์ที่ 2 และที่ 3 จึงตกเป็นภาระจำยอม

ใช้เป็นทางสัญจรเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงภายในหมู่บ้านจัดสรร แต่มิใช่ภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 เพราะที่ดินของโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงใหญ่ของโจทก์ที่1 ซึ่งขายให้บริษัท ท เพื่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรอันจะพึงถือได้ว่าเป็นที่ดินจัดสรร จึงคงเป็นภาระจำยอมตาม ปพ.พ. มาตรา 1387 ซึ่งแม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำให้ไม่บริบูรณ์เป็นทรัพยสิทธิตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ก็ยังมีผลผูกพันคู่กรณีในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ที่ 2 และที่ 3 จึงไม่มีสิทธิสร้างกำแพงรั้วใหม่ตามแนวเขตที่ดินของตนเพราะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกตามมาตรา 1390

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7143/2546</u> (ประชุมใหญ่)

จำเลยร่วมใช้สิทธิฟ้องขับไล่โจทก์ต่อศาลชั้นต้น ขณะคดีอยู่ระหว่างพิจารณาจำเลยร่วมกับโจทก์ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามยอม คำพิพากษาจึงผูกพันคู่ความตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยชำระเงินให้แก่จำเลยร่วมครบถ้วนแล้ว โดยผลแห่งข้อกำหนดตามสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยร่วมที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของโจทก์และเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แม้โจทก์ฎีกาว่าการได้มาซึ่งที่ดินพิพาทเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง ศาลฎีกาย่อมมีอำนาจปรับข้อเท็จจริงให้ถูกต้องตามข้อกฎหมายได้ และผลแห่งนิติกรรมนี้แม้จะยังมิได้มีการจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็หามีผลให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ เพียงแต่ทำให้ไม่บริบูรณ์ถึงขั้นเป็นทรัพยสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ระหว่างคู่กรณีย่อมมีผลผูกพันกันในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ ทำให้โจทก์มีสิทธิเข้ายึดถือครอบครองใช้ประโยชน์ในฐานะเจ้าของที่ดินพิพาทยันจำเลยร่วมได้ และเมื่อที่ดินพิพาทมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์คือโฉนดที่ดิน โจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยร่วมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพยสิทธิสามารถใช้ยันต่อบุคคลทั่วไปได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7011/2547</u>

แม้จำเลยที่ 2 ในขณะเป็นเจ้าของถนนพิพาทจะทำหนังสือยินยอมให้โจทก์ที่1 และที่ 2 ใช้ถนนพิพาทเป็นทางเข้าออก และต่อมาเมื่อถนนพิพาทตกเป็นของจำเลยที่3 จำเลยที่ 3 ก็ทำหนังสืออนุญาตให้โจทก์ทั้งสี่ใช้ถนนพิพาทเป็นทางเข้าออกได้ อันทำให้โจทก์ทั้งสี่มีสิทธิใช้ถนนพิพาทก็ตาม แต่เมื่อข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่เป็นทรัพยสิทธิไม่เป็นภาระจำยอมตามกฎหมาย และการที่โจทก์ทั้งสี่มีสิทธิใช้ถนนพิพาทได้ก็เพราะจำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 3 ยินยอมและอนุญาตให้ใช้ จึงเป็นการใช้โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของที่ดิน แม้จะใช้ถนนพิพาทมานานเกินกว่า10 ปี โจทก์ทั้งสี่ก็ไม่ได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 และแม้จำเลยที่ 2 และที่ 3 จะทำข้อตกลงกับโจทก์ทั้งสี่ว่า ถ้ามีการเปลี่ยนมือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้รับโอนต้องยินยอมให้ผู้รับความยินยอมมีสิทธิใช้ถนนและลานคอนกรีตได้ตลอดไป ข้อตกลงเช่นนี้ไม่อาจบังคับบุคคลภายนอกไว้ล่วงหน้าโดยที่บุคคลภายนอกนั้นมิได้ยินยอมด้วยได้ ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลบังคับถึงจำเลยที่ 1

ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากจำเลยที่3 ซึ่งมีถนนพิพาทรวมอยู่ด้วย คงมีผลเฉพาะจำเลยที่ 3 ผู้ทำหนังสืออนุญาตที่จะต้องจัดการให้เป็นไปตามข้อตกลงเท่านั้น แม้จำเลยที่3 จะเป็นภริยาของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 3 โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมีถนนพิพาทรวมอยู่ด้วยให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ก็หาผูกพันต้องปฏิบัติตามหนังสืออนุญาตให้ใช้ทางที่จำเลยที่ 3 ทำไว้กับโจทก์ทั้งสี่ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1887/2547</u>

โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ก่อนที่จำเลยจะจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาท แต่โจทก์ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์จะขอบังคับให้จำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอย่างหนึ่งไม่ได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1299 ประกอบมาตรา 1301 อีกทั้งธนาคารผู้รับจำนองเป็นบุคคลนอกคดี เมื่อโจทก์ไม่ได้ฟ้องเป็นจำเลยด้วย ศาลก็ไม่อาจพิพากษาถึงธนาคารให้ยินยอมให้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2070/2548</u>

ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 อันเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หากผู้ร้องมิได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ร้องก็ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้ มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตาม ป .พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง แต่โจทก์เป็นเพียงเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยที่ 1 ซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาท โจทก์มิใช่ผู้ที่ได้สิทธิในที่ดินพิพาทมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว จึงไม่ใช่บุคคลภายนอกที่ได้รับความคุ้มครอง แม้ผู้ร้องจะมิได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ยกขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3922/2548</u>

โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ธ . ได้ขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวโดยให้ ม. เป็นนายหน้า ต่อมา ม. นำเอกสารให้โจทก์พิมพ์ลายนิ้วมือในหนังสือมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความ และโจทก์ยังได้มอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่ ม. ไปจนกระทั่งมีการกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ส. มีอำนาจจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทได้ เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้บุคคลอื่นนำหนังสือมอบอำนาจไปใช้จดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทแก่จำเลยตามพฤติการณ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทกระทำการดังกล่าว ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์จึงไม่อาจอ้างความประมาทเลินเล่อของตนมาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองโดยสุจริตและมีค่าตอบแทนเพื่อให้ตนพ้นความรับผิด โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทได้

การเพิกถอนทะเบียน

มาตรา 1300 ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอัน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5640/2542</u>

คำสั่งศาลจังหวัดสกลนครในคดีก่อนเป็นการสั่งเกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาอุทธรณ์ว่ามีการกำหนดวิธีการบังคับคดีไว้อย่างไร จำเลยที่ 1 จะต้องชำระหนี้อย่างไรจึงจะถูกต้อง และมีสิทธิเลือกปฏิบัติตามคำพิพากษาได้หรือไม่นั้น เป็นคำสั่งที่เกี่ ยวกับวิธีการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา มิใช่เป็นคำวินิจฉัยชี้ขาดคดีหรือประเด็นแห่งคดี ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 1 เห็นว่าตนมีสิทธิเลือกปฏิบัติตามคำพิพากษาด้วยการชำระเงินโดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองกับพวกก่อน จำเลยทั้งสองย่อมมีสิทธิที่จะยกข้อดังกล่าวขึ้นต่อสู้ในคดีนี้ได้ ไม่เป็นการดำเนินกระบวนพิจารณาซ้ำตาม ป.วิ.พ. มาตรา 144

คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ซึ่งถึงที่สุดไปแล้วนั้น บังคับให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองกับพวก หาก ช ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนา หากจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตามให้จำเลยที่ 1 กับ ช. ร่วมกันชำระเงิน 137,000 บาท แก่โจทก์ทั้งสองกับพวกนั้น เป็นการกำหนดให้จำเลยที่ 1 กระทำการชำระหนี้ทีละอย่างก่อนหลังตามลำดับหาใช่เป็นการกระทำหลายอย่างอันลูกหนี้จะพึงเลือกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 198 ไม่ จำเลยที่ 1 จึงไม่มีสิทธิที่จะเลือกนำเงินจำนวน 137,000 บาท มาชำระแก่โจทก์ทั้งสองกับพวก แต่อย่างไรก็ตามเมื่อปรากฏว่าหลังจากได้มีการอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ดังกล่าวแล้ว จำเลยที่ 1 นำเงินค่าที่ดินจำนวน 137,000 บาท พร้อมค่าทนายความและค่าธรรมเนียมใช้แทนโจทก์ทั้งสองมา วางต่อศาลจังหวัดสกลนคร และศาลจังหวัดสกลนครมีคำสั่งให้รับเงินในวันนั้นเอง และจำเลยที่ 1 ได้นำที่ดินพิพาทไปยื่นขอแบ่งขายต่อสำนักงานที่ดินอำเภอสว่างแดนดินซึ่งต่อมาสำนักงานที่ดินดังกล่าวมีหนังสือถึงศาลจังหวัดสกลนครเพื่อขอให้อธิบายคำพิพากษา ซึ่งศาลก็เห็นชอบด้วยกับความเห็นของสำนักงานที่ดินว่า จำเลยที่ 1 มีสิทธิที่จะยื่นคำขอแบ่งขายที่ดินพิพาทได้จำเลยที่1 จึงได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ฉะนั้น เมื่อจำเลยที่ 1 โอนกรรมสิทธิ์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ 2 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 จึงไม่อาจเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 588/2544</u>

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยกับ ป . ซึ่งถึงแก่กรรมไปแล้ว เนื่องจาก ป ได้ยกบ้านและที่ดินพิพาทให้โจทก์เป็นเรือนหอก่อนแล้ว จำเลยให้การว่าบ้านและที่ดินเป็นของ ป . ซึ่งได้ยกให้จำเลยโดยได้จดทะเบียนถูกต้องและ ป . ยังทำพินัยกรรม

ยกทรัพย์สินทั้งหมดให้จำเลยเพียงผู้เดียว คดีจึงมีประเด็นข้อพิพาทเพียงประเด็นเดียวตามที่ศาลชั้นต้นกำหนดไว้ว่าบ้านและที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์หรือไม่ การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นของ ป. และไม่ได้ยกให้แก่โจทก์หรือจำเลยแล้วพิพากษาเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินกลับคืนเป็นชื่อของ ป. ตามเดิม จึงเป็นการพิพากษายกฟ้องนอกประเด็น

ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์มิได้อยู่กินร่วมกันในบ้านพิพาทมาตลอด หากเพียงแต่พักอาศัยอยู่ลักษณะเป็นการชั่วคราว ดังจะเห็นได้จากที่โจทก์แยกครอบครัวไปอยู่ที่อื่นหลังจากนั้นไม่นาน ประกอบกับไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งได้ความจากปลัดอำเภอผู้จัดทำหนังสือมอบอำนาจจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้ ป. ว่า ป. ต้องการแบ่งที่ดินพิพาทส่วนที่ไม่มีบ้านให้จำเลยส่วนที่ดินพิพาทบริเวณที่มีบ้านจะเก็บไว้ก่อน เช่นนี้พอชี้ชัดได้ว่า ป. มิได้ยกบ้านและที่ดินพิพาทให้โจทก์เป็นสิทธิเด็ดขาด พยานหลักฐานของโจทก์มีน้ำหนักน้อยกว่าพยานหลักฐานของจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 803/2544</u>

การพิจารณาคดีมีทุนทรัพย์และไม่มีทุนทรัพย์รวมอยู่ในคดีเดียวกันว่าจะต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในข้อเท็จจริงหรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาว่าคำขอใดเป็นคำขอหลัก คำขอใดเป็นคำขอที่ต่อเนื่อง โจทก์มีคำขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 โดยให้ถอนชื่อจำเลยที่ 2 ออก แล้วจึงให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ถือว่าคำขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดินพิพาทเป็นคำขอหลัก คำขอให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทเป็นคำขอต่อเนื่อง คดีจึงไม่ต้อง ห้ามอุทธรณ์และฎีกาในข้อเท็จจริง

ที่จำเลยที่ 2 เบิกความว่า จำเลยที่ 2 ได้ซื้อที่ดินพิพาทโดยไม่ขอดูหลักฐานทางทะเบียนว่าจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทหรือไม่นั้นเป็นการผิดวิสัยของการซื้อที่ดินโดยทั่วไป ซึ่งจะต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าที่ดินที่จะซื้อเป็นของผู้ขายหรือไม่เพื่อไม่ให้มีปัญหาในภายหลัง จำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาทในราคาถึง 400,000 บาท แต่หลังจากซื้อแล้วก็ไม่ได้เข้าทำประโยชน์ ข้อเท็จจริงก็ได้ความว่าโจทก์เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทและไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 2 ดำเนินการใด ๆ ให้จำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินพิพาท กลับได้ความว่าจำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาทเพราะต้องการช่วยจำเลยที่ 1 ตามพฤติการณ์จึงเชื่อได้ว่า ก่อนจะซื้อที่ดินพิพาทมา จำเลยที่ 2 รู้อยู่แล้วว่าโจทก์เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริต จำเลยที่ 2 ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง โจทก์ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3690/2546</u>

ศาลชั้นต้นได้พิพากษาตามยอมให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องและคดีถึงที่สุดแล้ว ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป .พ.พ. มาตรา 1300 โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าว อันเป็นการกระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องซึ่งมีอยู่ก่อนแล้วไม่ได้ตาม ป .วิ.พ. มาตรา 287 ผู้ร้องจึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวได้ แม้ที่ดินดังกล่าวจะได้ขายทอดตลาดไปแล้ว เพราะเมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิจะบังคับยึดที่ดินอันเป็นการกระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องดังกล่าว การซื้อขายอันเป็นผลมาจากการยึดที่ต้องห้ามตามกฎหมายดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยเช่นกัน

แม้ผู้ร้องจะมิได้คัดค้านว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบอย่างไร แต่ในคำร้องของผู้ร้องพอแปลความได้ว่า การยึดที่ดินและการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบเพราะผู้ร้องมีสิทธิดีกว่าและขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ร้องจึงย่อมมีสิทธิที่จะให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10872/2546</u>

สัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับ ส. เป็นเพียงบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่กรณี แม้ศาลจะพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โจทก์ก็เพียงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนเท่านั้น แต่สิทธิของผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตาม ปพ.พ. มาตรา 1382 เป็นสิทธิที่เกิดขึ้นด้วยผลของกฎหมาย เมื่อศาลพิพากษาถึงที่สุดยืนยันสิทธิดังกล่าว ผลของคำพิพากษาย่อมผูกพัน ส. กับพวก ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทร่วมกันทุกคน และผลของคำพิพากษานั้นใช้ยันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 (2) คำสั่งของจำเลยทั้งสองที่ให้จดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตาม ป .พ.พ. มาตรา 1382 ก่อนการจดทะเบียนสิทธิแก่โจทก์ จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6752/2547</u>

จำเลยที่ 2 ทำสัญญาประนีประนอมยอมความตกลงยกที่ดินพร้อมบ้านพิพาทส่วนของจำเลยที่ 2 ให้แก่ผู้ร้อง โดยจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อผู้ร้องมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์ ศาลเยาวชนและครอบครัวกลางได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้ว ขณะยื่นคำร้องขอกันส่วนผู้ร้องมีอายุครบ20 ปีบริบูรณ์แล้ว คำพิพากษาตามยอมจึงมีผลบังคับให้จำเลยที่ 2 ต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้อง ผู้ร้องจึงเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ปพ.พ. มาตรา 1300 คดีนี้เดิมโจทก์บังคับคดียึดที่ดินทั้งแปลงพร้อมบ้าน ผู้ร้องยื่นคำร้องขอกันส่วนโดยอ้างว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์เฉพาะส่วนของตนตามคำพิพากษา มิได้อ้างว่าทรัพย์ที่ถูกยึดทั้งหมดไม่ใช่ของจำเลย จึงเป็นเรื่องร้องขอกันส่วนตาม ป .วิ.พ. มาตรา 287 มิใช่ร้องขัดทรัพย์ตามมาตรา 288 แม้ว่า ร . ขอกันส่วนที่ดินพร้อมบ้านส่วนของตนครึ่งหนึ่งในฐานะเจ้าของรวม เหลือที่ดินและบ้านพิพาทส่วน ของจำเลยที่ 2 ครึ่งหนึ่ง และผู้ร้องขอกันส่วนที่ดินพร้อมบ้านพิพาทส่วนนี้จนไม่เหลือส่วนของจำเลยที่ 2 มีผลให้โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาผู้นำยึดไม่อาจจะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์ที่ยึดและขายทอดตลาดได้ แต่ศาลชั้นต้นได้อนุญาตให้ธนาคาร อ รับชำระหนี้จำนองจากเงินขายทอดตลาดได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น และให้เข้าสวมสิทธิเข้ายึดทรัพย์แทนโจทก์ได้ ดังนั้น แม้โจทก์จะบังคับชำระหนี้เอาจากเงินขายทอดตลาดทรัพย์ที่ยึดไม่ได้ แต่เมื่อธนาคาร อ มีอำนาจเข้าสวมสิทธิยึดทรัพย์แทนโจทก์ต่อไปได้ โดยเมื่อกันส่วนของ ร. แล้ว ธนาคาร อ . ก็มีสิทธิรับชำระหนี้จำนองจากเงินที่เหลือจากการขายทอดตลาดทรัพย์ในส่วนของจำเลยที่ 2 ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้องตามคำพิพากษาก่อนเจ้าหนี้อื่นได้ เมื่อมีเงินเหลือจึงกันเป็นส่วนของผู้ร้องต่อไปได้ ผู้ร้องจึงมีสิทธิขอกันส่วนของตนจากเงินที่ขายทอดตลาดตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1591/2548</u>

โจทก์ จำเลยที่ 1 และทายาทอื่นครอบครองทรัพย์มรดกร่วมกันมา จำเลยที่ 1 โอนที่ดินมรดกให้แก่จำเลยที่2 ที่ 3 และที่ 4 ซึ่งไม่ใช่ทายาทโดยไม่มีค่าตอบแทน โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2056/2548</u>

แม้โจทก์จะนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของจำเลย เพื่อบังคับตามคำพิพากษาแล้วก็ตาม แต่เมื่อยังไม่มีการขายทอดตลาด และต่อมาศาลอีกคดีหนึ่งได้พิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ร้อง ผู้ร้องย่อมมีสิทธิตามคำพิพากษาที่จะบังคับจำเลยให้จดทะเบียนสิทธิเหนือทรัพย์ดังกล่าวได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1300 และมีสิทธิร้องขอให้ศาลเพิกถอนการยึดทรัพย์ดังกล่าวได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3569/2548</u>

เมื่อ ด. ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทจึงเป็นมรดกตกแก่โจทก์ซึ่งเป็นมารดาของ ด. ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1629 (2) ร. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ด . ตามคำสั่งศาลย่อมมีหน้าที่โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ การที่ ร. จดทะเบียนขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยในราคาเพียง 45,000 บาท ทั้ง ๆ ที่ที่ดินพิพาทกับที่ดินอีก 1 แปลง มีราคาถึง 70,000 บาท จึงเป็นราคาต่ำมากไม่น่าเชื่อว่าจะซื้อขายกันจริง และที่จำเลยนำสืบอ้างว่าเบิกเงินจากธนาคารจำนวน 30,000 บาท มาชำระค่าซื้อที่ดินพิพาทนั้นก็ไม่มีหลักฐานการเบิกเงินจากธนาคารมาแสดงประกอบกับข้อเท็จจริงที่ว่า โจทก์จำเลยเป็นบุตรของ ร กระทำการโอนที่ดินพิพาทโดยไม่มีค่าตอบแทนและโดยไม่สุจริต โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ตายจึงมีอำนาจฟ้องเพิกถอนนิติกรรมขายที่ดินพิพาทระหว่าง ร . ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ด . กับจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

มาตรา 1304 สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่าที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวงทะเลสาบ

(3) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่าป้อม และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทธภัณฑ์

มาตรา 1305 ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

มาตรา 1306 ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

มาตรา 1307 ท่านห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของแผ่นดินไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7974/2540</u>

เดิมที่ดินบนเกาะในท้องที่ตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล ได้กำหนดไว้ให้เป็นเขตหวงห้ามเพื่อประโยชน์แก่การราชทัณฑ์ตาม พ .ร.ฎ. กำหนดเขตหวงห้ามที่ดินบนเกาะในท้องที่ตำบลยะระโดด อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พ.ศ. 2482 ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมาตั้งแต่ปี 2482 แม้ต่อมาจะได้มี พ.ร.ฎ. ถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ได้หวงห้ามไว้ตามความต้องการของกรมราชทัณฑ์ในท้องที่ ตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พ .ศ. 2517 เนื่องจากกรมราชทัณฑ์ไม่ต้องการหวงห้ามที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป แต่ก็ได้มี พ.ร.ฎ. กำหนดบริเวณที่ดินเกาะตะรุเตา เกาะอาดัง เกาะราวี และเกาะอื่น ๆ ในท้องที่ตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล ให้เป็นอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2517 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันเดียวกัน แสดงว่าการถอนสภาพที่ดินดังกล่าวก็เพื่อจะกำหนดเป็นอุทยานแห่งชาติเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสภาพธรรมชาติให้เป็นการถาวรซึ่งมีผลทำให้ที่ดินพิพาทยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่นั่นเอง เพียงแต่เป็นที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติและอยู่ในความดูแลของกรมป่าไม้ ดังนั้น การที่จำเลยได้รับอนุญาตจากกรมป่าไม้ให้เข้ามาปลูกสร้างอาคารที่ทำการศูนย์รักษาความปลอดภัยทางทะเลในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติ ถือได้ว่าจำเลยปลูกสร้างอาคารโดยสุจริตแม้โจทก์จะมีชื่อใน น.ส.3 ซึ่งระบุว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท แต่ถือไม่ได้ว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่ากรมป่าไม้ ทั้งคดีไม่มีประเด็นข้อพิพาทว่าโจทก์หรือกรมป่าไม้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทดีกว่ากัน หรือการออก น.ส.3 สำหรับที่ดินพิพาทชอบด้วยกฎหมายหรือไม่จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 173/2541</u>

จำเลยทั้งสี่ไปยื่นคำร้องต่อทางราชการขอให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นกำนันได้ยื่นคำร้องคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งประชาชนทั่วไปรวมทั้งโจทก์ใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ ทางอำเภอสอบสวนแล้วมีคำสั่งเปรียบเทียบให้โจทก์ฟ้องร้องต่อศาลภายใน 60 วัน แต่คำสั่งดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะฟ้องจำเลย เพราะหากที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน โจทก์และจำเลยก็ย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ การยื่นคำขอของจำเลยทั้งสี่ก็ไม่ปรากฏว่าทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายยิ่งกว่าประชาชนทั่วไป และโจทก์เองก็ไม่มีกฎหมายใดกำหนดให้เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน อีกทั้งไม่ปรากฏว่าถูกจำเลยทั้งสี่ขัดขวางการใช้สิทธิในที่ดินดังกล่าวเป็นพิเศษ จึงยังไม่อาจถือได้ว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่อันจะทำให้โจทก์มีสิทธิฟ้องจำเลยทั้งสี่ได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 357/2541</u>

ขณะที่บิดาของ ต. ครอบครองที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทยังไม่มีผู้ใดสงวนหรือตกลงยินยอมให้เป็นสนามกีฬาของหมู่บ้าน การแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทของ ต. จึงเป็นการแจ้งการครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทต่อจาก ตเรื่อยมา การที่ทางราชการกันที่ดินพิพาทไว้เป็นสนามกีฬาของหมู่บ้านโดย ต. หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองมิได้สละสิทธิครอบครองหรือให้ความยินยอม จึงเป็นการกระทำที่ละเมิดสิทธิครอบครองของโจทก์ การกันที่พิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์จึงไม่ชอบ และไม่ทำให้สิทธิครอบครองที่พิพาทของโจทก์หมดสิ้นไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1180/2541</u>

ปัญหาที่ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ป่าช้าเดิมตามความเห็นเบื้องต้นจากผลการสอบสวนของเจ้าหน้าที่ ยังมิได้ผ่านกระบวนการเพิกถอนที่โจทก์ร่วมผู้มีชื่อใน น.ส. 3 มีโอกาสที่จะพิสูจน์โต้แย้งโดยเต็มที่ได้ โจทก์ร่วมจึงเป็นผู้เสียหายโดยนิตินัย ในความผิดฐานบุกรุก ข้อเท็จจริงที่ น.ส.3 มิได้มีการเพิกถอนตามที่ได้ร้องเรียน จำเลยที่2 ถึงที่ 13 ได้ทราบดีอยู่แล้ว หากจำเลยที่2 ถึงที่ 13 ไม่ยอมรับสิทธิของโจทก์ร่วมที่พึงมีในที่พิพาทตามเอกสารราชการที่ยังมีผลอยู่ตามกฎหมายก็พึงดำเนินการใช้สิทธิของตนฟ้องร้องเป็นคดีขึ้นสู่ศาลได้ต่อไปตามขั้นตอนอันชอบด้วยกฎหมาย แต่จำเลยที่ 2 ถึงที่ 13 กลับเลือกวิธีการเข้าไปปลูกต้นสักในที่ดินพิพาทโดยพลการ เป็นการกระทำที่ไม่อาจอ้างเป็นการสุจริตได้ จึงมีความผิดตาม ป.อ.มาตรา 365(2) ประกอบมาตรา 83,362

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2775/2541</u>

การที่ ว . ได้จัดสรรที่ดินในซอยรัฐขจรออกขายให้แก่บุคคลทั่วไปโดยกันพื้นที่ส่วนที่เป็นซอยรัฐขจรไว้ให้เป็นทางสาธารณะ แม้จะเป็นซอยตันแต่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในซอยรัฐขจรได้ใช้ทางดังกล่าวสัญจรผ่านซอยหัสดิเสวีออกสู่ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถือได้ว่า ว. ได้อุทิศทั้งซอยรัฐขจรซึ่งรวมถึงที่พิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยายมาตั้งแต่ปี2507 เมื่อที่พิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) แม้โจทก์จะซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโจทก์ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3259/2541</u>

ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งมี พ .ร.ฎ. พ.ศ. 2522 กำหนดเป็นเขตปรับปรุงอาคารในท้องที่ตำบลหัวหินอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ดังนั้น เทศบาลตำบลหัวหินจึงเป็นผู้มีอำนาจควบคุมดูแลและหาผลประโยชน์ในที่พิพาท จำเลยเป็นผู้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทก่อนโจทก์ทำสัญญาเช่ากับเทศบาลตำบลหัวหินการที่โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับเทศบาลตำบลหัวหินมีผลเพียงแต่ทำให้โจทก์มีบุคคลสิทธิต่อเทศบาลตำบลหัวหินในอันที่จะใช้สอยหรือทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้เท่านั้นแต่หามีผลทำให้โจทก์เกิดสิทธิที่จะหวงกันไม่ให้ผู้อื่นเข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทไม่โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างเทศบาลตำบลหัวหินกับโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 363/2542</u>

ที่ดินของโจทก์อยู่ติดกับที่ดินของจำเลยทั้งสอง โดยแบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงหนึ่งของจำเลยทั้งสอง ส่วนทางพิพาทอยู่ในที่ดินของจำเลยทั้งสองแปลง ทางพิพาทแม้จะมีโจทก์และประชาชนใช้เป็นทางผ่านเข้าออกเป็นเวลาช้านานแต่ก็เป็นการใช้โดยถือวิสาสะ ทั้งโจทก์นำสืบไม่ได้ว่าเจ้าของที่ดินเดิมและจำเลยทั้งสองได้อุทิศทางพิพาทให้เป็นทางสาธารณะโดยตรงและโดยปริยาย จึงไม่มีผลทำให้ทางพิพาทกลับกลายเป็นทางสาธารณะ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 953/2542</u>

ผู้คัดค้านซื้อที่ดินพิพาทมาให้ผู้ร้องที่2 ใช้ร่วมกับคูคลองและลำห้วยซึ่งเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์อยู่เดิมเพื่อก่อสร้างอ่างเก็บน้ำไว้ใช้ในกิจการ ของผู้คัดค้านและเพื่อประโยชน์ของราษฎรในบริเวณนั้น จึงมีลักษณะเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ประกอบกับการที่ผู้คัดค้านแจ้งแก่ผู้ร้องว่ายินดีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่ผู้ร้อง เป็นการยืนยันเจตนาว่าจะให้ใช้ที่ดินพิพาทเพื่อสาธารณประโยชน์ ถือว่าผู้คัดค้านมีเจตนาสละที่ดินพิพาทให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การแสดงเจตนาย่อมมีผลทันทีที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ปพ.พ. มาตรา 1304 ผู้คัดค้านไม่อาจยกเงื่อนไขที่ตนมีต่อผู้ร้องขึ้นอ้างเพื่อลบล้างสภาพที่ดินซึ่งตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน อีกทั้งทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาตาม ป.พ.พ. มาตรา 1305

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1487/2542</u>

การที่จะพิจารณาว่าทางพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ต้องพิจารณาตามสภาพของทางพิพาทและการใช้ทางพิพาทว่าเข้าหลักเกณฑ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 หรือไม่ ประกอบกับเจตนาของผู้ที่อุทิศที่ดินให้ทำทางพิพาท ได้ความว่า ทางพิพาทเฉพาะส่วนที่ผ่านที่ดินจำเลยซึ่งโจทก์ทั้งสี่และจำเลยได้ร่วมกันนำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดมีความกว้าง 8 เมตร ยาว 24 เมตร และถนนดินที่ต่อจากทางพิพาทก็มีความกว้างใกล้เคียงกับทางพิพาทผ่านที่ดินแปลงอื่น ๆ อีกหลายแปลง ความกว้างของทางพิพาทดังกล่าวจึงไม่น่าจะใช้เฉพาะเป็นพนังกั้นน้ำหรือใช้เป็นทางเดินผ่านเท่านั้น แต่น่าจะใช้สำหรับเป็นทางล้อเกวียนและใช้รถยนต์แล่นผ่านได้ด้วย ประกอบกับที่ดินจำเลยทางด้านทิศใต้จดถนนลูกรังสาธารณประโยชน์และถนนดินเริ่มต้นตั้งแต่ถนนลูกรังสาธารณประโยชน์ดังกล่าวผ่านที่ดินจำเลย ที่ดินโจทก์ทั้งสี่และที่ดินของบุคคลอื่นอีกหลายแปลงเข้าไปเป็นระยะทางยาวประมาณ 3 กิโลเมตร เชื่อได้ว่าถนนดินดังกล่าวโจทก์ทั้งสี่และชาวบ้านทั่วไปได้ใช้เป็นทางเดิน ใช้ล้อเกวียนสำหรับลากขนสัมภาระในการทำนาและใช้รถยนต์แล่นผ่าน นอกจากนี้จำเลยเคยลงชื่อมอบที่ดินบริเวณทางพิพาทให้ทางสุขาภิบาลคลองหลวงเพื่อทำถนนให้เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมซึ่งมีพื้นผิวถนนกว้าง 2 วา แสดงว่าจำเลยไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพียงใช้ถนนพิพาทเป็นพนังกั้นน้ำหรือคันกั้นน้ำเข้านาข้าวเท่านั้น แต่ย่อมถือได้ว่าจำเลยได้อุทิศทางพิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยความสมัครใจของจำเลย ทางพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ.มาตรา 1304 (2) จำเลยจึงไม่มีสิทธิกระทำด้วยประการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการใช้ทางพิพาทของโจทก์ทั้งสี่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2424/2542</u>

โจทก์ฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยโดยบรรยายฟ้องว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นที่ตั้งของโรงเรียน ป. อันเป็นสถานศึกษาในสังกัดของโจทก์ จำเลยต่อสู้ว่า ที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยแล้วโดยการครอบครองเกินกว่า 10 ปี ฉะนั้นการที่โจทก์นำสืบว่า เดิมที่ดินพิพาทเป็นของใครและโจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาโดยเจ้าของเดิมยกให้เพื่อใช้ในกิจการของโจทก์นั้น เป็นการนำสืบถึงมูลเหตุซึ่งได้ที่ดินพิพาทมาเป็นของตนพร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของการยกให้ไม่ใช่เป็นการนำสืบนอกฟ้องนอกประเด็น

ทรัพย์สินของแผ่นดินมี 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาซึ่งเป็นของรัฐ กับสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมีลักษณะสำคัญอยู่ที่ว่าใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ฉะนั้น ทรัพย์สินของแผ่นดินที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่นั้น จึงขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินนั้นเองว่าใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงตามทางพิจารณาปรากฏว่า ที่ดินพิพาทซึ่งบริษัท ช. ยกให้โจทก์ได้ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียน ป และเนื่องจากโจทก์เป็นหน่วยงานของรัฐ ทรัพย์สินของโจทก์จึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 จำเลยจึงไม่อาจยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1306 เมื่อประเด็นในคดีนี้มีว่า จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามข้อต่อสู้หรือไม่ การที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งกฎหมายห้ามมิให้จำเลยยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน จำเลยย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา1382 จึงไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็นแต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5279/2542</u>

ที่ดินพิพาทเดิมเป็นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติจึงเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน การเข้ายึดถือครอบครองย่อมไม่ชอบด้ วยกฎหมาย มีผลให้ราษฎรผู้ครอบครองไม่อาจยกสิทธิใด ๆ ขึ้นโต้แย้งรัฐได้ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกันย่อมยกการยึดถือครอบครองก่อนขึ้นยันคนอื่นที่เข้ามารบกวนได้ การยึดถือครอบครองเช่นนี้สามารถเปลี่ยนมือกันได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองให้หรือสละการครอบครอง เมื่อโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจาก ช. บิดาจำเลย โจทก์จึงได้มาซึ่งสิทธิในการยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท แต่ผู้ยึดถือครอบครองที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินเช่นนี้จะหวงกันผู้อื่นได้แต่ขณะที่ตนยังยึดถือครอบครองอยู่เท่านั้น ดังนั้น การที่โจทก์ให้จำเลยและผู้อื่นเช่าที่ดินพิพาทจึงเป็ นการกระทำที่ไม่มีสิทธิเพราะเท่ากับนำที่ดินของรัฐไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยรัฐไม่ยินยอมและมีผลเป็นการมอบการยึดถือครอบครองให้จำเลยและผู้เช่าอื่น ทำให้โจทก์ขาดการยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7363/2542</u>

โจทก์ฟ้องเรียกเอาทางในที่ราชพัสดุอ้างว่าเป็นทางมากว่า 50 ปี โดยไม่ได้กล่าวอ้างว่าเป็นทางสาธารณะ จึงเป็นที่เข้าใจได้ว่า โจทก์เรียกเอาทางในฐานะทางภาระจำยอมหรือไม่ก็เป็นทางจำเป็น ปรากฏว่าที่ราชพัสดุดังกล่าวเดิมเป็นที่ดินที่สงวนไว้เพื่อราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ต่อมาจึงสร้างโรงเรียนลงในที่ดิน ดังนั้น ที่ราชพัสดุดังกล่าวย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป .พ.พ. มาตรา 1304 ซึ่งมาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน ทางที่โจทก์ฟ้องเรียกให้เปิดหากมีอยู่จริงจึงไม่ใช่ทางภาระจำยอมที่จะได้มาโดยอายุความ ส่วนในกรณีทางจำเป็นได้ความว่าเดิมที่ดินของโจทก์รวมอยู่ในที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งอยู่ติดทางสาธารณะ โดยโจทก์แบ่งซื้อมา โจทก์ย่อมมีสิทธิและชอบที่จะเรียกเอาทางออกผ่านที่ดินแปลงที่เคยรวมเป็นแปลงเดียวกันอยู่นั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 ไม่ชอบที่จะเรียกเอาจากที่ราชพัสดุ ดังนั้น คำฟ้องโจทก์จึงยังไม่มีเหตุเพียงพอที่จะนำวิธีคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษาตาม ป.วิ.พ. มาตรา 254 โดยให้จำเลยเปิดทางมาใช้ ศาลไม่อาจอนุญาตตามคำขอของโจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 149/2543</u>

เดิมที่พิพาทเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึงจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) ที่พิพาทเพิ่งกลายเป็นที่งอกหลังจากมีการสร้างถนนเมื่อ 4 ถึง 5 ปี มานี้ ดังนั้น ก่อนหน้าที่พิพาทเป็นที่งอกแม้โจทก์จะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่พิพาทกลายเป็นที่งอกเชื่อมติดกับที่ดินของจำเลยที่1 ที่งอกพิพาทจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ด้วย เมื่อโจทก์ครอบครองยังไม่ถึง 10 ปี โจทก์จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2110/2543</u> (ประชุมใหญ่)

บิดาโจทก์อนุญาตให้บิดาจำเลยที่ 1 ถึงที่ 9 ใช้ที่พิพาทสร้างโรงเรียนสอนศาสนาอิสลามมาตั้งแต่ประมาณปี2487 จนกระทั่งบิดาโจทก์ถึงแก่ความตายในปี2517 และเมื่อบิดาจำเลยที่ 1 ถึงที่ 9 ถึงแก่ความตายในปี 2520 โจทก์ก็ยังอนุญาตให้จำเลยที่ 1 สอนศาสนาในที่พิพาทต่อไป เป็นการที่บิดาโจทก์และโจทก์อุทิศที่พิพาทให้ใช้เป็นโรงเรียนสอนศาสนาอิสลามตามหลักของศาสนาอิสลามทำให้ผู้ใดจะยึดถือครอบครองเป็นเจ้าของที่พิพาทไม่ได้ ที่พิพาทจึงเป็นที่ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ของชาวมุสลิมและตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันทีที่บิดาโจทก์อุทิศให้ โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่ และเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยที่ 1 ที่ 2 และที่ 4 ถึงที่ 10 ไม่ได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ ศาลก็ยกขึ้นวินิจฉัยได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2524-2525/2543</u>

ที่ดินที่จำเลยบุกรุกเป็นที่ดิน ที่ราษฎรใช้เก็บผักหักฟืนและเป็นทำเลเลี้ยงสัตว์ร่วมกันมาเป็นเวลาช้านานนับร้อยปี จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304(2) ซึ่งไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องขึ้นทะเบียนและออกเป็น พ.ร.ฎ. ก่อนขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์ดังเช่นในกรณีของที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามมาตรา 1304 (1) และ พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ แต่อย่างใด

แม้หนังสือที่นายอำเภอมีไปถึงสารวัตรใหญ่มิได้ปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ไม่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งได้ก็ตามแต่ไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติห้ามมิให้รับฟังเอกสารเช่นว่านั้นเป็นพยานหลักฐานในคดีอาญาด้วย ศาลย่อมรับฟังเอกสารดังกล่าวได้ตาม ป.วิ.อ. มาตรา 226

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2970/2543</u>

เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีกและจะโอนแก่กันโดยทางนิติกรรมมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น แม้จำเลยจะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ไม่ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4553/2543</u>

ที่ดินพิพาทตั้งอยู่ในเขตที่ราชพัสดุซึ่งมีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงออกไว้ตั้งแต่ปี 2480 จ. ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทแจ้งแต่นายอำเภอว่าได้ที่ดินนี้มาโดยปกครองตั้งแต่ปี 2482 ซึ่งแม้ฟังเป็นจริงก็เป็นเวลาภายหลังจากการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าวแล้ว ดังนั้น จ . จึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท การที่จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อต่อจาก ส. ผู้ซื้อที่ดินจาก จ. แม้จะครอบครองนานเพียงใดก็หาทำให้เกิดสิทธิครอบครองแต่อย่างใดไม่เมื่อจำเลยไม่มีพยานหลักฐานมาแสดงให้เชื่อได้ว่ามีการครอบครองที่ดินพิพาทก่อนมีประกาศหวงห้ามที่ดิน จึงต้องฟังว่าจำเลยไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 998/2544</u>

เดิมทางพิพาทรวมอยู่ในที่ดินแปลงใหญ่ของ ก. แล้ว ก. แบ่งให้บุตรแยกครอบครองเป็นส่วนสัด บุคคลทั่วไปได้ใช้ทางพิพาทเดินอยู่ทางสาธารณะเป็นเวลานานกว่า 10 ปีโดยไม่มีการหวงห้าม ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ปพ.พ. มาตรา 1304 (2) โดยไม่จำต้องมีการจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โจทก์เพียงแต่ขอให้บังคับจำเลยรื้อรั้วคอนกรีตที่รุกล้ำออกจากทางสาธารณะและทำให้ทางอยู่ในสภาพเดิมเท่านั้น ไม่ได้มีคำขอให้มีระยะถอยร่นจากแนวรั้วนั้น คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองที่พิพากษาว่า โดยให้มีระยะถอยร่นจากแนวรั้วดังกล่าวเป็นระยะ 75 เซนติเมตร ให้เสมอกับแนวชายคาหน้าบ้านที่ปลูกอยู่ติดกับรั้วคอนกรีตของจำเลย จึงเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง ไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 142 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขให้ถูกต้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2004/2544</u>

เมื่อโจทก์ได้บริจาคที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะจึงต้องถือว่าที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้วตาม ปพ.พ. มาตรา 1304 (2) และมาตรา 1305 และโอนแก่กันมิได้เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา นอกจากนี้สภาพความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่อาจสูญสิ้นไปเฉพาะการไม่ได้ใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ขอบริจาค แม้โจทก์ได้กลับเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวแล้ว

นานเพียงใดก็ไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ตกไปเป็นของโจทก์ได้อีก เพราะตามมาตรา 1306 บัญญัติห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

การที่มีผู้จัดการมรดกอยู่ไม่ทำให้สิทธิของทายาทที่จะดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองมรดกเสียไป ทายาทผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกมีสิทธิฟ้องคดีได้ โดยไม่จำต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ฟ้องคดีเสมอไป

ศาลชั้นต้นกำหนดค่าทนายความให้โจทก์ใช้แก่จำเลยสูงมาก เมื่อพิจารณาถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการฟ้องคดีนี้ขึ้น เป็นเพราะฝ่ายจำเลยมีส่วนปล่อยปละละเลยไม่ใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทในเวลาอันสมควรและโจทก์ไม่ได้ที่ดินพิพาทคืน จึงเห็นสมควรให้ค่าฤชาธรรมเนียมตกเป็นพับทั้งสามศาล

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2366/2544</u>

พ. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่ถูกเวนคืนกับนายอำเภอภาษีเจริญและรับเงินค่าทดแทนไปครบถ้วนแล้ว โดยสัญญาจะซื้อจะขายมีข้อความว่า พ.ผู้ขายตกลงขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเพื่อจัดสร้างถนนโดยจะนำโฉนดไปขอรังวัดแบ่งแยกเป็นที่ดินสาธารณะและให้ผู้ซื้อมีสิทธิเข้าดูแลสถานที่ได้ทันทีนับแต่วันทำสัญญา เห็นได้ชัดเจนว่า พ.มีเจตนาขายที่ดินพิพาทเพื่อให้ก่อสร้างถนนสาธารณะโดยให้ยอมสร้างได้ทันที ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันทันทีนับแต่วันทำสัญญา แม้ภายหลังจะไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนกันก็ตาม ที่ดินพิพาทจึงจะโอนให้แก่กันมิได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1305 การที่ พ. แบ่งแยกโฉนดที่ดินพิพาทออกเป็นชื่อของ พ. แล้วมีการโอนต่อให้ อ. และ อ. นำไปขายฝากให้แก่ น. แล้ว น. โอนให้แก่โจทก์ ผู้รับโอนต่อ ๆ มารวมทั้งโจทก์ก็หาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของ พ. ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9132/2544</u>

ที่นาพิพาทอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและทางราชการยังมิได้จัดให้เป็นที่ทำกินของราษฎรจึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 การที่ พ. เข้ามาครอบครองทำนาในที่ดินพิพาทก็เพียงแต่ถือว่า พ.มีสิทธิในที่นาพิพาทดีกว่าบุคคลอื่น แต่ พ.ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติฯ ห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยในที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ พ. จึงยกเอาการครอบครองของตนใช้ยันต่อรัฐไม่ได้ ฉะนั้น แม้ พ. จะครอบครองหรือทำนาพิพาทนานเท่าใดก็ไม่ได้สิทธิในนาพิพาทตามกฎหมาย ทั้งยังอาจถูกฟ้องร้องขอให้ลงโทษตาม พ.ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติฯ อีกด้วย จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่นาพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น แม้จำเลยจะเข้าไปไถนาและปลูกข้าวในที่นาพิพาทก็ไม่เป็นการรบกวนการครอบครองที่อสังหาริมทรัพย์ของ พ. อันจะเป็นความผิดฐานบุกรุกตาม ป.อ. มาตรา 362,365

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 244/2545</u>

ทรัพย์สินของแผ่นดินจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ขึ้นอยู่กับสภาพของตัวทรัพย์นั้นว่าราษฎรได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แม้ทางราชการจะไม่ได้ทำหลักฐานหรือขึ้นทะเบียนไว้ ที่ดินพิพาทก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามกฎหมาย ที่ไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินและไม่อาจโอนให้แก่กันได้ เว้นแต่จะอาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3314/2545</u>

จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองคลองสาธารณะอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน โดยใช้เสาคอนกรีตปักปิดขวางช่วงปากคลอง 3 ต้น และถัดจากปากคลองอีก 3 ต้น ทำให้ประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์สัญจร ไปมาในคลองเพื่อออกสู่แม่น้ำได้ การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานยึดถือครอบครองสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน และฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ อันเป็นการกระทำกรรมเดียวผิดต่อกฎหมายหลายบท เมื่อลงโทษฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ตาม ป.อ. มาตรา 360 ซึ่งเป็นบทที่มีโทษหนักที่สุดแล้วจึงไม่อาจอาศัยบทเบาตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง มาบังคับให้จำเลยและบริวารออกจากบริเวณที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองตามที่โจทก์ขอได้ เพราะ ป.อ. มาตรา 360 มิได้บัญญัติข้อบังคับดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3772-3775/2545</u>

ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินที่ประกาศให้เป็นที่หวงห้ามสำหรับประชาชนใช้เลี้ยงสัตว์สาธารณประโยชน์ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน การที่โจทก์ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยสิทธิจากการแจ้งการครอบครองภายหลั งประกาศดังกล่าว แม้โจทก์จะซื้อมาโดยสุจริตและโฉนดที่ดินยังไม่ถูกเพิกถอนก็ตาม ก็หาทำให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท เมื่อโจทก์มิได้ครอบครองอยู่ก่อนแล้วจำเลยเข้าแย่งจากโจทก์ จำเลยจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1340/2546</u>

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 36 ทวิ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตาม พร.บ. นี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แสดงว่าที่ดินใดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินและผู้ครอบครองไม่สามารถแสดงสิทธิใด ๆ ตามกฎหมาย ที่ดินเหล่านั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. ที่ดินที่โจทก์นำยึดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงถือว่าเป็นของรัฐตาม ป ที่ดินฯ มาตรา2 ซึ่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ ให้อำนาจ ส.ป.ก. นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตามมาตรา 8 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

จึงเป็นของ ส.ป.ก. หาใช่ของจำเลยที่ 1 ที่โจทก์จะมีสิทธินำยึดไม่ ทั้งยังถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ห้ามยึดตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1307 อีกด้วย เมื่อที่ดินแปลงดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการปฏิรูป แม้จำเลยที่ 1 จะเป็นผู้ถือครองแต่ก็หาใช่ว่าจำเลยที่ 1 จะได้สิทธิในที่ดินไม่ เพราะเป็นเรื่องในอนาคต โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะร้องขอให้ยึดทรัพย์ที่ดินแปลงดังกล่าวมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2744/2546</u>

จำเลยปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่าจากโจทก์ ต่อมาที่ดินพิพาทใต้อาคารบ้านที่จำเลยปลูกสร้างถูกน้ำกัดเซาะเป็นเหตุให้ตลิ่งพังทลายลงสู่แม่น้ำที่ดินพิพาทกลายสภาพเป็นที่ชายตลิ่งโดยที่จำเลยยังคงทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ตลอดมา ซึ่งโจทก์ก็ยังคงสงวนสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทโดยเก็บเกี่ยวผลประโยชน์เป็นค่าเช่าที่ดินพิพาทอยู่ มิได้ปล่อยทิ้งให้เป็นที่ชายตลิ่งที่ประชาชนทั่วไปจะเข้ามาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลงและล่วงเลยเวลาที่โจทก์ผ่อนผันให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทได้ จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์อีกต่อไป โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1014/2547</u>

ขณะที่ ต. บิดาโจทก์เข้าจับจองครอบครองที่ดินตาม ส.ป.ก.1 ซึ่งมีที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วยนั้น ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ทางราชการได้ประกาศสงวนไว้ใช้ในราชการอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ต . จะอ้างการครอบครองที่ดินพิพาทขึ้นใช้ยันต่อแผ่นดินมิได้ โจ ทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินจาก ต. จึงอ้างการครอบครองที่ดินพิพาทขึ้นใช้ยันต่อแผ่นดินมิได้ด้วยเช่นเดียวกัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1768/2548</u>

แม้คลองมหาชัยจะมีเขื่อนกั้นอยู่บริเวณปากคลอง แต่มิได้ปิดกั้นตลอดเวลาเป็นการปิดกั้นเพื่อป้องกันน้ำทะเลหนุน คลองมหาชัยยั งเป็นคลองที่ประชาชนใช้ในการสัญจรไปมาอยู่ในปัจจุบันจึงเป็นทางสาธารณะตามความหมายของ ป.พ.พ. มาตรา 1349 การที่ปัจจุบันประชาชนส่วนใหญ่มิได้ใช้เป็นทางสัญจรทางน้ำ เนื่องจากไม่สะดวกเท่าการสัญจรทางบก หาได้ทำให้คลองมหาชัยสิ้นสภาพการเป็นทางสาธารณะไปไม่ เมื่อที่ดิ นของโจทก์ทั้งสองอยู่ติดคลองมหาชัย ซึ่งเป็นทางสาธารณะอยู่แล้วโจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2385/2548</u>

เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 5906 พร้อมตึกแถวสองชั้นรวม 12 คูหา เป็นกรรมสิทธิ์ของ จ . เมื่อปี 2475 กรุงเทพมหานครได้เวนคืนที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นเหตุให้ที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 5906 พร้อมตึกแถวสองชั้นห้องเลขที่ 185 บางส่วน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวถูกเวนคืนไปอยู่ในแนวเขตของถนนแก้ว ซึ่งอยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร แต่กรุงเทพมหานครก็มิได้ให้ผู้ถูกเวนคืนดำเนินการรื้อถอนตึกแถวสองชั้นเลขที่ 185 ในส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ถูกเวนคืนและส่งมอบการครอบครองที่ดินแต่อย่างใด เมื่อโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 5906 พร้อมตึกแถวสองชั้นรวม 12 คูหา จาก น. ผู้รับมรดกของ จ . โจทก์ทั้งสองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่เหลือจากการเวนคืนและกรรมสิทธิ์ในตึกแถวสองชั้นรวม 11 คูหา กับตึกแถวสองชั้นเลขที่ 185 ที่จำเลยทั้งสองเช่า

จาก น. ด้วย การที่กรุงเทพมหานครยังมิได้ดำเนินการฟ้องขับไล่โจทก์ทั้งสองให้รื้อถอนตึกแถวสองชั้นเลขที่ 185 ที่ปลูกสร้างบนที่ดินในส่วนที่ถูกเวนคืนซึ่งล้ำไปอยู่ในแนวเขตของถนนแก้วอันเป็นถนนสาธารณะ โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าจาก น ผู้ให้เช่าเดิมและได้บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองเป็นคดีนี้ได้

ที่งอกริมตลิ่ง

มาตรา 1308 ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5345/2546</u>

พันตำรวจโท ส. โอนขายที่ดินอันเป็นที่ดินแปลงเดิมที่เกิดที่งอกให้แก่บริษัท บ. ตั้งแต่ยังไม่ได้รับโฉนดของที่งอกที่ขอออกไว้ โดยขณะที่โอนที่ดินแปลงเดิม ที่งอกริมตลิ่งเริ่มเกิดมีขึ้นแล้ว การเกิดมีที่งอกขึ้นมาในที่ดินย่อมจะต้องเป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1308 เมื่อที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกได้โอนให้บริษัท บ. ไปแล้วด้วยความสมัครใจของพันตำรวจโท ส. ที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกย่อมตกติดไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลของมาตรา1308 พันตำรวจโท ส. จึงพ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่เคยมีอยู่ ทั้งที่ดินแปลงเดิมที่เกิดมีที่งอกและที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกไปจนหมดสิ้น แม้ว่าพันตำรวจโท ส จะได้ขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกค้างไว้ แล้วต่อมาได้มีการออกโฉนดสำเร็จบริบูรณ์เป็นชื่อของพันตำรวจโท ส. ก็ไม่ทำให้พันตำรวจโท ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกนั้นไป และไม่มีอำนาจที่จะขายที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกให้โจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีไปกว่าพันตำรวจโท ส. ผู้โอน

การปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำ

มาตรา 1310 บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินสามารถแสดงได้ว่า มิได้มีความประมาทเลินเล่อจะบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้นและเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เว้นไว้แต่ถ้าการนี้จะทำไม่ได้โดยใช้เงินพอสมควรไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างซื้อที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามราคาตลาดก็ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2141/2542</u>

ที่ดินของโจทก์และของจำเลยที่ 1 อยู่ติดกันเป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีรั้วหรือเครื่องหมายแสดงแนวเขตไว้ การที่จำเลยทั้งสองปลูกสร้างอาคารพิพาทลงในที่ดินของจำเลยโดยเพิกเฉยไม่ตรวจสอบแนวเขตที่ดินด้านที่ติดต่อกับที่ดินของโจทก์ให้แน่นอนเสียก่อน จึงเป็นการกระทำที่ส่อแสดงถึงความไม่รอบคอบและประมาทเลินเล่อนอกจากนี้ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพิพาทต่อเทศบาลก็ไม่ปรากฏหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินและบัตรประจำตัวประชาชน คงมีแต่หนังสือให้ความยินยอมให้ก่อสร้าง

ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงเท่านั้น ซึ่งปรากฏว่าลายมือชื่อของโจทก์เป็นลายมือชื่อปลอม พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าจำเลยทั้ง สองรู้หรือควรจะรู้แต่ต้นแล้วว่าอาคารพิพาทรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยทั้งสองก่อสร้างอาคารพิพาทรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต โจทก์จึงมีสิทธิขอให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนอาคารพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3685-3686/2546</u>

เดิมที่ดินของโจทก์และของจำเลยที่ 4 และที่ 5 ต่างเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ด. ต่อมาบริษัท ด. ได้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 11 คูหา ด้านหลังอาคารมีกำแพงรั้วคอนกรีตเสริมเหล็กสูงประมาณ 2 เมตร กั้นยาวตลอดทั้ง 11 คูหา จำเลยที่ 4 ซื้ออาคารพาณิชย์เมื่อปี 2525 จำเลยที่ 5 ซื้ออาคารพาณิชย์เมื่อปี 2536 หลังจากซื้ออาคารแล้ว จำเลยที่ 4 และที่ 5 ได้ต่อเติมรั้วคอนกรีตเดิมซึ่งอยู่นอกโฉนดที่ดินที่ซื้อมาให้สูงขึ้นและมุงหลังคาเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร ส่วนโจทก์ซื้อที่ดินมาเมื่อปี 2537 ซึ่งมีเนื้อที่ครอบคลุมรั้วคอนกรีตทั้งหมด ในกรณีรั้วคอนกรีตที่ได้ มีการก่อสร้างไว้แล้วเดิมไม่มีบทกฎหมายมาตราใดที่จะยกขึ้นมาปรับแก่คดีได้โดยตรง ในการวินิจฉัยคดีจึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามมาตรา 4 แห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1310 ประกอบมาตรา 1314 ซึ่งบัญญัติให้โจทก์เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งก่อสร้างคือรั้วคอนกรีต โจทก์จึงเป็นเจ้าของรั้วคอนกรีตเดิม ส่วนรั้วคอนกรีตที่ต่อเติมให้สูงขึ้นและสิ่งปลูกสร้างด้านหลังอาคารพาณิชย์ของจำเลยที่ 4 และที่ 5 ที่ต่อเติมขึ้นภายหลังไม่ใช่การสร้างโรงเรือน รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น หรือสร้างโรงเรือนหรือสิ่งก่อสร้างอื่นในที่ดินของผู้อื่น แม้จำเลยที่ 4 และที่ 5 จะกระทำไปโดยสุจริต จำเลยที่ 4 และที่ 5 ก็ไม่มีสิทธิใช้ที่ดินของโจทก์ได้ ไม่ต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 1312 และมาตรา 1310 ประกอบมาตรา 1314 จำเลยที่ 4 และที่ 5 จึงต้องรื้อออกไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3819/2547</u>

ทรัพย์สินส่วนที่เป็นสินสมรสอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างโจทก์และจำเลย มีเพียงตึกแถว 2 หลัง การจะให้ขายทอดตลาดที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งมีบ้านพักอันเป็นสินส่วนตัวของจำเลยอยู่อีก 1 หลัง ย่อมเป็นการไม่ชอบ เพราะทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นสินส่วนตัวของจำเลย ไม่ใช่กรรมสิทธิ์รวม แต่หากจะให้ขายทอดตลาดเฉพาะตึกแถว 2 หลังที่เป็นสินสมรสแล้วนำเงินมาแบ่งกันก็คาดหมายได้ว่าจะไม่มีผู้ซื้อ หรือถึงขายได้ก็จะได้ราคาที่ไม่เหมาะสม เพราะผู้ซื้อไม่มีสิทธิในที่ดินจึงเห็นควรแบ่งทรัพย์โดยให้ตึกแถว2 หลัง ที่เป็นสินสมรส เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและนำค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นถือเป็นสินสมรสอันจะต้องนำมาแบ่งให้แก่โจทก์ตามส่วนตามมาตรา1310 ประกอบมาตรา 1364

การซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

มาตรา 1330 สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามิเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7822/2547</u>

การพิจารณาเรื่องอำนาจฟ้องต้องพิจารณาในขณะที่โจทก์ยื่นฟ้องต่อศาล โจทก์ประมูลซื้อทรัพย์พิพาทจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาล ดังนั้น นับแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ โจทก์ย่อมมีสิทธิในทรัพย์พิพาทโดยบริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 อันเป็นกฎหมายสารบัญญัติ แม้ภายหลังการขายทอดตลาด จำเลยได้ยื่นคำร้องคัดค้านการขายทอดตลาดตาม ปวิ.พ. มาตรา 309 ทวิ ซึ่งเป็นกฎหมายวิธีสบัญญัติและคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลก็ตาม คงเป็นเพียงการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเท่านั้น หาใช่เรื่องการขายทอดตลาดตกเป็นโมฆะไม่ และตราบใดที่ศาลยังมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด สิทธิของโจทก์ในทรัพย์พิพาทก็ยังคงบริบูรณ์อยู่ คำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายวิธีสบัญญัติของจำเลยไม่กระทบต่อสิทธิของโจทก์ตามกฎหมายสารบัญญัติ จำเลยไม่มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์พิพาทอีกต่อไป เมื่อโจทก์บ อกกล่าวให้จำเลยและบริวารออกไปจากทรัพย์พิพาท และจำเลยเพิกเฉยโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกไปจากทรัพย์พิพาท และเรียกค่าเสียหายจากการเพิกเฉยไม่ออกไปจากทรัพย์พิพาทซึ่งเป็นการละเมิดต่อโจทก์ด้วย

เจ้าของกรรมสิทธิ์

มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 386/2541</u>

โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้โดยไม่มีกำหนดอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9870/2544</u>

บ้านจำเลยเฉพาะส่วนที่ยังพิพาทกันปลูกอยู่ในที่ดินริมคลองเชียงรากใหญ่อันเป็นที่สาธารณะไม่ได้ปลูกอยู่ในที่ดินโจทก์ แม้บ้านและสิ่งก่อสร้างของจำเลยจะบังหน้าที่ดินโจทก์ที่จะออกสู่คลองสาธารณะมีความยาวถึง16 เมตร แต่โจทก์ยังคงเหลือที่ดินติดคลองดังกล่าวซึ่งไม่ถูกบัง สามารถออกสู่คลองดังกล่าวได้มีความยาว 9.5 เมตร โดยเฉพาะอย่างยิ่งขณะยื่นฟ้อง โจทก์ยังไม่ได้ปลูกบ้านในที่ดินของโจทก์คงปล่อยที่ดินไว้ให้หญ้าขึ้นรก ไม่ได้ทำประโยชน์อย่างใด ส่วนจำเลยปลูกบ้านอยู่ในที่ดินดังกล่าวมาประมาณ 20 ปีแล้ว ตามสภาพดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าการที่จำเลยปลูกบ้านอยู่ในที่ดินริมคลองเชียงรากใหญ่อันเป็นที่สาธารณะเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหายเป็นพิเศษหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันสมควร ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4050/2545</u>

ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับถนนทั้ง 6 สาย ในศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 ว่าไม่ใช่ทางสาธารณะ ถนนทั้ง 6 สาย ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ซึ่งมีอำนาจจัดการใช้สอยดำเนินการเกี่ยวกับถนนดังกล่าวได้ตาม ปพ.พ. มาตรา 1336 แม้ถนนทั้ง 6 สาย จะเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฯ ข้อ 30 วรรคหนึ่ง แต่เสียงส่วนใหญ่ในการประชุมผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้า ตกลงให้จำเลยที่ 1 จัดการจราจรในศูนย์การค้า หลังจากจำเลยที่ 1 ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออกโดยมีพนักงานเก็บเงินค่าจอดรถแล้ว จำเลยที่ 1 แจกสติ๊กเกอร์สำหรับติดรถยนต์และรถจักรยานยนต์แก่เจ้าของอาคารพาณิชย์ทุกคูหา สติ๊กเกอร์ดังกล่าวสามารถใช้เข้าออกได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวกและไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถแต่ประการใด และแม้ประกาศของคณะปฏิวัติฯ ข้อ 30 วรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่ก็ไม่ได้หมายความว่าจำเลยที่ 1 จะหารายได้จากสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาไม่ได้ เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก นับได้ว่าจำเลยที่ 1 ให้ใช้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงในศูนย์การค้าเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้ว การกระทำของจำเลยที่ 1 จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ และไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 771/2547</u>

แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นถนนและทะเลสาบซึ่งจัดแบ่งไว้เป็นสาธารณูปโภคอันต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินคือจำเลยที่ มีหน้าที่บำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แก่ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และ ปพ.พ. มาตรา 1390 แต่จำเลยที่ 1 ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เพียงแต่จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทอันเป็นภารยทรัพย์จะกระทำการใด ๆ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ จำเลยที่ 1 ย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายที่พิพาทได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ถึงแม้ว่าจะมีการโอนที่พิพาทไปเป็นของผู้ใดก็ตาม ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่พิพาทเสมอ ไม่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ จำเลยที่ 1 ย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายที่พิพาทได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ถึงแม้ว่าจะมีการโอนที่พิพาทไปเป็นของผู้ใดก็ตาม ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่พิพาทเสมอ ไม่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแต่ประการใด การโอนที่พิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์ย่อมเป็นการโอนโดยมีอำนาจที่ถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้งตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ยังบัญญัติให้จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมีอำนาจอุทิศที่พิพาทให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ แม้ก่อนที่จำเลยที่1 จะโอนที่พิพาทเป็นทางสาธารณ-ประโยชน์ จำเลยที่ 1 จะทำข้อตกลงและสัญญาให้โจทก์ที่1 กับพวกเข้าบริหารดูแลรักษาทรัพย์ที่พิพาทให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นโดยตลอดไปก็หาใช่เป็นการยกกรรมสิทธิ์หรือยก ภาระจำยอมในที่พิพาทให้แก่โจทก์ที่ 1 กับพวกไม่ ข้อตกลงและสัญญาดังกล่าวเป็นเพียงก่อให้เกิดบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก โจทก์ที่ 1 กับพวก จึงหามีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่พิพาทไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1888/2547</u>

การใช้สิทธิฟ้องขับไล่ในฐานะเจ้าของทรัพย์ปกป้องทรัพย์สินของตนไม่ให้จำเลยซึ่งไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ไม่มีกำหนดอายุความ ส่วนการเรียกค่าเสียหายฐานละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 448 มีกำหนดอายุความ 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ต้องเสียหายรู้ถึงการละเมิด และรู้ตัวผู้จะพึงต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน และการนับอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/12 ให้เริ่มนับแต่ขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้เป็นต้นไป ดังนั้น เมื่อจำเลยทั้งสามอยู่ในที่ดินที่จำเลยที่1 นำมาขายฝากแก่โจทก์มาโดยตลอด เมื่อครบกำหนดไถ่คืนแล้วจำเลยที่ 1 ไม่ไถ่คืนและโจทก์บอกกล่าวให้ออกไปจากที่ดินแล้ว จำเลยทั้งสามไม่ยอมออกไปจึงเป็นการอยู่โดยละเมิด ตราบใดที่จำเลยทั้งสามไม่ยอมออกไปจึงเป็นการอยู่โดยละเมิด ตราบใดที่จำเลยทั้งสามไม่ยอมออกไป การละเมิดก็ยังคงมีอยู่ คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

ทางจำเป็น

มาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้ แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซร้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านกับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

มาตรา 1350 ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7349/2541</u>

เดิมโจทก์เคยใช้ทางเดินตามแนวริมคลองขวางออกไปสู่ถนนสาธารณะ แต่เมื่อทางดังกล่าวไม่มีสภาพเป็นทางแล้ว โจทก์จึ งเปลี่ยนมาใช้ทางพิพาทซึ่งเป็นทางในโครงการของจำเลย จำเลยก็กลับก่อกำแพงปิดกั้นเสียอีก จึงต้องถือว่าที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ ซึ่งโจทก์เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิผ่านทางพิพาทไปสู่ทางสาธารณะได้ ถึงแม้ทางออกซึ่งเป็นทางเดิมนั้นจะไม่มีลักษณะดังบัญญัติไว้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1349 วรรคสอง กล่าวคือ ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากก็ตาม

ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นและโจทก์มีสิทธิใช้ได้โดยชอบ โจทก์จึงไม่ได้กระทำละเมิดต่อจำเลย จำเลยไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ แต่โจทก์ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยเป็นเงินรายปี

ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นจึงต้องใช้โดยมีขอบเขตด้วยความระมัดระวังโดยคำนึงถึงผลเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกบังคับใช้ทางจำเป็นด้วย ปรากฏว่าเดิมโจทก์เคยใช้ทางเลียบริบคลองขวางมีความกว้างเพียง 1.50 เมตร การที่โจทก์มาขอใช้ทางจำเป็นมีความกว้างถึง2.50 เมตร จึงเกินความจำเป็นไป สมควรกำหนดให้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นมีความกว้าง 1.50 เมตรเท่าทางเดิม

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสี่ ที่ระบุว่า ค่าทด แทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน จะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้นั้น หมายความว่า ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นอาจชำระค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายเพราะสร้างถนนครั้งเดียวหรืออาจชำระค่าทดแทนเป็นรายปีก็ได้ หาใช่ว่าเมื่อจำเลยได้รับประโยชน์อย่างอื่นแล้วโจทก์ผู้ใช้ทางจำเป็นก็ไม่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่จำเลยอีกไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 251/2542</u>

โจทก์ฟ้องว่า ทางพิพาทบนที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็นหรือทางจำเป็นอันตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ เป็นคำฟ้องที่ให้ศาลเลือกวินิจฉัยเอาจากพยานหลักฐานที่คู่ความนำสืบว่าจะเป็นทางประเภทใด การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 ฟังว่าทางพิพาทตกเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์โดยโจทก์ไม่ต้องเสียค่าตอบแทน จึงไม่จำต้องวินิจฉัยต่อไปว่า ทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมหรือไม่นั้น เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค1 ได้พิจารณาข้อเท็จจริงในสำนวนและใช้ดุลพินิจเลือกวินิจฉัยว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์ข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นการตรงตามความประสงค์ของโจทก์แล้ว ไม่จำต้องวินิจฉัยต่อไปอีกว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นอันตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์หรือไม่

ป.พ.พ. มาตรา 1350 บัญญัติรับรองให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินซึ่งแบ่งแยกหรือแบ่งโอนจากที่ดินแปลงเดิมแล้วไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะให้มีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน โจทก์จึงมีสิทธิใช้ทางจำเป็นบนที่ดินของจำเลยโดยอำนาจของกฎหมาย จำเลยไม่ต้องไปจดทะเบียนทางจำเป็นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1974/2543</u>

เมื่อที่ดินของโจทก์ทั้งสี่แบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1682 ต้องถือเคร่งครัดว่าที่ดินของโจทก์ทั้งสี่แบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1682 เท่านั้น แม้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1682 จะเคยเป็นที่แปลงเดียวกับที่ดินโฉนดเลขที่ 23574 ของจำเลยมาก่อนก็ตามจะถือโดยอนุโลมว่าที่ดินของโจทก์ทั้งสี่แปลงแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 23574 ด้วยไม่ได้ โจทก์ทั้งสี่จึงไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องเอาทางเดินผ่านทางพิพาทซึ่งเป็นที่ดินโฉนดหมายเลข 23574 ออกไปสู่ถนนสาธารณะได้ โจทก์ทั้งสี่คงมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินผ่านไปสู่ทางสาธารณะได้เฉพาะภายในบริเวณที่ดินโฉนดเลขที่ 1682 เท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3758/2543</u>

การเรียกร้องเอาทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 เป็นกรณีที่มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนที่ดินกันจนเป็นเหตุให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ หมายความว่าที่ดินแปลงเดิมก่อนแบ่งแยกมีทางออกไปสู่ทางสาธารณะและการแบ่งแยกเป็นเหตุให้แปลงที่แบ่งแยกแปลงใดแปลงหนึ่งออกไปสู่ทางสาธารณะไม่ได้ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิเรียกร้องเอาทางจำเป็นได้เฉพาะที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันโดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน เมื่อที่ดินตกอยู่ในที่ล้อม โจ ทก์ย่อมได้รับการ

คุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางในสภาพที่เป็นถนนได้ มิได้จำกัดเฉพาะให้ใช้ทาง เดินได้ด้วยเท้าแต่อย่างเดียวและตามสถานการณ์ความเจริญของบ้านเมืองในปัจจุบันรถยนต์เป็นพาหนะที่จำเป็นและที่พิพาทอยู่ห่างถนนประมาณ 200 เมตร เป็นพื้นที่มีความเจริญมีอาคา รสูงหลายอาคารและห่างจากย่านการค้าเพียง 500 เมตร หากจะมีการพัฒนาที่ดินเพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุดและเป็นการพัฒนาบ้านเมืองไปสู่ความเจริญแล้วสมควรที่จะเปิดทางเพื่อให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้

โจทก์ฟ้องขอให้เปิดทางภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่8822 และเป็นทางจำเป็นสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่7178 ของโจทก์ที่ถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อมและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ เป็นคำฟ้องให้ศาลเลือกวินิจฉัยเอาจากพยานหลักฐาน เมื่อทางพิจารณาได้ความว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นแล้วไม่จำต้องวินิจฉัยต่อไปอีกว่าทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมหรือไม่

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิจะผ่านที่ดินของจำเลยตามมาตรา1349 วรรคหนึ่ง ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ซึ่งค่าทดแทนไม่ใช่ค่าซื้อที่ดิน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 475/2546</u>

ที่ดินของโจทก์มีที่ดินของจำเลยและที่ดินของบุคคลอื่นปิดล้อมอยู่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะจำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ทางออกสู่ทางสาธารณะร่วมกับจำเลยตั้งแต่ปี2521 จนกระทั่งปี 2536 จำเลยก็ยินยอมให้เปลี่ยนไปใช้เส้นทางใหม่ตามที่โจทก์ขอ แต่พอถึงปี2541 จำเลยนำท่อนเหล็กไปปิดกั้นทางดังกล่าวมิให้โจท ก์เข้าออกสู่ทางสาธารณะ แต่ก็ยังยินยอมให้โจทก์ใช้เส้นทางเดิมอยู่ ซึ่งตาม ป .พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสาม ได้กำหนดวิธีทำทางผ่านที่ต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้จะผ่านและให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ดังนั้น จำเลยผู้เป็นเ จ้าของที่ดินจึงมีสิทธิเรียกให้โจทก์ย้ายทางใหม่กลับไปใช้เส้นทางเดิมได้ เพราะการที่จำเลยยอมให้โจทก์ทำทางใหม่ซึ่งเป็นทางพิพาทใช้เป็นทางสัญจรไปมานั้นเป็นอัธยาศัยที่จำเลยมีต่อโจทก์ มิได้ทำให้โจทก์ได้รับความสะดวกสบายลดลงทั้งเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดแก่จำเลยเนื่องจากมีบุคคลภายนอกเข้ามาในที่ดินและอาจเป็นช่องทางให้คนร้ายเข้ามาลักทรัพย์ของจำเลยได้ ส่วนการที่โจทก์เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทางใหม่ ถมดิน รื้อและปลูกสร้างเล้าหมูให้จำเลยใหม่ รวมทั้งขุดถอนกอไผ่นั้น ก็ยังไม่ถือว่าเป็นค่าทดแทนที่โจทก์ผู้มีสิทธิจะผ่านใช้ให้แก่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสี่แต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1249/2546</u>

ทางซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดที่ออกไปสู่ถนน เป็นทางที่โจทก์และประชาชนไม่สามารถใช้สัญจรไปมาได้ ทั้งไม่ใช่ทางสาธารณะ เพราะเป็นทางที่ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่น เมื่อที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดมีที่ดินของบุคคลอื่นรวมทั้งที่ดินของจำเลยล้อมรอบอยู่จนไม่มีทางออกถึงถนนสาธารณ-ประโยชน์ซึ่งเป็นทางสาธารณะได้ โจทก์ทั้งเจ็ดย่อมมีสิทธิผ่านทางพิพาทซึ่งอยู่ภายในเขตที่ดินของจำเลยไปออกสู่ทางสาธารณะดังกล่าวได้ ทางพิพาทจึงเป็นทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคแรก

รถยนต์เป็นพาหนะจำเป็นที่ประชาชนใช้ในการเดินทาง การที่จำเลยปิดกั้นทางพิพาทให้เหลือขนาดความกว้างประมาณ 1 เมตร ย่อมทำให้รถยนต์ไม่สามารถผ่านเข้าออกได้ เป็นการไม่เหมาะสมแก่สภาพการณ์ความเจริญของบ้านเมืองในปัจจุบันและในอนาคต การกำหนดให้จำเลยเปิดทางพิพาทซึ่งเป็นทางจำเป็น มีขนาดกว้าง 2.30 เมตร เพื่อให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้จึงเหมาะสมแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4271/2546</u>

ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสาม ระบุว่าทางจำเป็นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ เมื่อโจทก์ใช้ทางพิพาทเป็นทางเดินออกสู่ทางสาธารณะโดยจำเลยไม่คัดค้าน เท่ากับจำเลยยอมรับว่าโจทก์มีความจำเป็นที่ต้องใช้ทางพิพาทตามสภาพปกติเท่าขนาดความกว้างยาวของทางพิพาทเพื่อเป็นทางเดินออกสู่ทางสาธารณะ เมื่อทางพิพาทเป็นถนนดินลูกรังกว้างประมาณ 3 เมตร หรือ 1.5 วา หากโจทก์ใช้ทางพิพาทเพียง 1 วา ซึ่งเป็นบางส่วนของถนนแล้วอาจก่อให้เกิดปัญหาในการใช้ทางพิพาทตามสภาพปกติของโจทก์ได้ แต่ที่โจทก์ขอทางจำเป็นกว้าง 3 วา นั้น กว้างเกินไปและก่อความเสียหายแก่จำเลยมากเกินความจำเป็น จึงสมควรกำหนดทางจำเป็นกว้าง 3 เมตร หรือ 1.5 วา ยาว 5 วา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5672/2546</u>

แม้เดิมผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่โจทก์รับโอนมาจะมีสิทธิใช้ทางพิพาทในที่ดินของจำเลยในฐานะทางจำเป็นก็ตาม แต่ก็มิได้หมายความว่าโจทก์ผู้รับโอนที่ดินจะได้ สิทธิในทางพิพาทนั้นด้วยอย่างภาระจำยอม เพราะทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วย ทั้งเป็นการจำกัดและลิดรอนอำนาจกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลอื่น จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด เมื่อที่ดินที่โจทก์รับโอนมามีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินอีกแปลงหนึ่งของโจทก์ซึ่งอยู่ติดกัน แม้ส่วนที่ดินที่ติดกันกว้างเพียง 1.16 เมตร และทางเดินออกสู่ทางสาธารณะกว้างเพียง 1.35 เมตร ไม่สามารถใช้รถยนต์เป็นยานพาหนะเพื่อผ่านเข้าออกได้ก็เป็นเรื่องความสะดวกของโจทก์เท่านั้น หาใช่ว่าโจทก์ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอเปิดทางพิพาทในที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5103/2547</u>

การขอผ่านทางที่ดินซึ่งล้อมอยู่ออกสู่ทางสาธารณะนั้น ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่งบัญญัติให้มุ่งพิจารณาถึงสภาพของที่ดินนั้นจะต้องถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะเป็นสำคัญ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงจะมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ โดยมิได้กำหนดเงื่อนไขว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะต้องได้ที่ดินมาโดยสุจริต แม้จะฟังได้ว่าโจทก์ซื้อที่ดินมาโดยรู้อยู่แล้วว่ามีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกสู่ทางสาธารณะหมดไป

กฎหมายมิได้บัญญัติว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุดเท่านั้น เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้น ที่และวิธีทำทางผ่านต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านกับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ ที่ดินของจำเลยมีเนื้อที่เพียง 5 ตารางวา มีรูปลักษณะเป็นสามเหลี่ยมชายธงซึ่งใช้ประโยชน์เพียงเป็นทางเข้าหมู่บ้าน และเชื่อมกับที่ดินอีก 2 แปลงของจำเลย

ที่มีสภาพเป็นถนนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์จึงไม่จำต้องทำทางผ่านให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินจำเลย และจำเลยก็มิได้รับความเสียหายในการที่โจทก์จะใช้เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพราะมีสภาพเป็นทางอยู่แล้ว ที่ดินของจำเลยที่โจทก์ขอผ่านเป็นทางจำเป็นจึงเป็นทางที่สะดวกที่สุดและก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด ต่างกับอีกด้านหนึ่งที่ดินที่ล้อมไม่มีสภาพเป็นทางมีหญ้าและต้นไม้ปกคลุมกับต้องผ่านที่ดินอีกหลายแปลง ทั้งจะต้องปรับปรุงเพื่อให้มีสภาพเป็นทางอีกด้วย

แม้ทางจำเป็นจะเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรซึ่งกฎหมายห้ามผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นก็ตาม แต่เมื่อถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิเรียกร้องที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมาย มิใช่เป็นเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมแต่อย่างใด จึงไม่ขัดต่อกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 802/2547</u>

ที่ดินของโจทก์แบ่งแยกออกมาจากที่ดินจำเลย ที่ดินโจทก์มีที่ดินบุคคลอื่นล้อมอยู่ทุกด้านแม้จะมีทางเดินออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม แต่โจทก์ต้องผ่านที่ดินบุคคลอื่นอีกทั้งมีระยะทางไกลและรถยนต์ผ่านไม่ได้ ถือว่าที่ดินโจทก์ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ทั้งสภาพบ้านเมืองปัจจุบันใช้รถยนต์เป็นพาหนะจำนวนมาก ทางที่ใช้เข้าออกสู่ที่ดินไม่ใช่เป็นทางเดินสถานเดียวแต่ต้องให้รถยนต์ผ่านด้วย โจทก์ซื้อที่ดินจากจำเลยประสงค์ใช้เป็นที่ปลูกบ้านและปลูกพืชผักต้องใช้รถยนต์กระบะผ่านเข้าออกสู่ที่ดิน ทางพิพาทเป็นทางที่ใกล้และสะดวกแก่การเดินทางออกสู่ทางสาธารณะพอแก่ความจำเป็น และเมื่อที่ดินโจทก์แบ่งแยกมาจากที่ดินจำเลย โจทก์มีสิทธิใช้ทางจำเป็นในที่ดินจำเลยได้โดยไม่ต้องใช้ค่าทดแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1401/2547</u>

ศาลชั้นต้นสอบข้อเท็จจริงจากโจทก์แล้วได้ความว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 29140 และ 29141 ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ เป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 22417 ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ ซึ่งมีอาณาเขตทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ติดทางสาธารณะคือทางหลวงเทศบาลถนนนารถวิถี โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวดังนั้น ข้อเท็จจริงที่ได้ความข้างต้นจึงเพียงพอแก่การวินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทแห่งคดีได้แล้วว่า โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 29140 และ 29141 จะต้องใช้สิทธิเรียกร้องเอาทางเดินออกสู่ทางสาธารณะได้เฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ 22417 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงที่โจทก์แบ่งแยกมาเท่านั้นตาม ป .พ.พ. มาตรา 1350 โจทก์จะใช้สิทธิเรียกร้องเอาทางพิพาทในที่ดินจำเลยซึ่งที่ดินแปลงอื่นเป็นทางผ่านไปสู่ทางสาธารณะหาได้ไม่ คดีจึงไม่จำต้องสืบพยานโจทก์ เพราะแม้จะให้โจทก์นำพยานเข้าสืบก็ไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง

เจ้าของรวม

มาตรา 1357 ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน

มาตรา 1358 ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน

ในเรื่องจัดการตามธรรมดา ท่านว่าพึงตกลงโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวมแต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งในทางจั ดการตามธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายข้างมากได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้เสมอ

ในเรื่องจัดการอันเป็นสาระสำคัญ ท่านว่าต้องตกลงกันโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวมและคะแนนข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน

การเปลี่ยนแปลงวัตถุที่ประสงค์นั้น ท่านว่าจะตกลงกันได้ก็แต่เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบทุกคน

มาตรา 1359 เจ้าของรวมคนหนึ่ง อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ท่านว่าต้อง อยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 302 แห่งประมวลกฎหมายนี้

มาตรา 1360 เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3157/2540</u>

เดิม ร.พ. และ น. ร่วมกันแจ้ง ส.ค.1 สำหรับที่ดินพิพาท ต่อมาบุคคลทั้งสามร่วมกันยื่นคำขอออก น.ส.3 ไว้ แต่ทางราชการยังไม่ออกให้จนกระทั่งบุคคลทั้งสามถึงแก่กรรมไปก่อน โจทก์ที่ 1 เป็นบุตรของ ร. และได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดกของ ร.ตามคำสั่งศาล ส่วนจำเลยที่ 1 เป็นบุตรบุญธรรมของ น เมื่อโจทก์ที่ 1 ร่วมเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 1 มีส่วนอยู่ แม้จำเลยที่ 1 ยื่นคำขอออกโฉนดในที่ดินพิพาท และลงประกาศหนังสือพิมพ์เอาที่ดินพิพาทเป็นของตนแต่ผู้เดียวก็ไม่ทำให้เกิดสิทธิใด ๆ ขึ้นใหม่แก่จำเลยที่ 1 โดยเฉพาะการที่จำเลยที่ 1 คัดค้านมิให้แนวเขตที่ดินราชพัสดุรุกล้ำเข้ามาที่ดินพิพาท เป็นการกระทำในทางจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สินโดยใช้สิทธิต่อสู้บุคคลภายนอกซึ่งเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีอำนาจกระทำได้ ถือไม่ได้ว่าเป็นการแย่งครอบครองของเจ้าของรวมคนอื่น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6237/2541</u>

ที่ดินพิพาทตาม นส. 3 ก. มีชื่อโจทก์จำเลยซึ่งเป็นสามีภริยากันในขณะนั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ โดยในบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออก นส. 3 ก. ได้ระบุว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย จึงต้องฟังว่าจำเลยมีเจตนาให้โจทก์มีสิทธิในที่ดินพิพาทครึ่งหนึ่ง แม้นับแต่โจทก์หย่าขาดกับจำเลยเป็นต้นมาเป็นเวลากว่า 10 ปี โจทก์ไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์มีเจตนาสละการครอบครอง เพราะกรณีต้องด้วยลักษณะเจ้าของร วมซึ่งมีผลในทางกฎหมายว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ตราบใดที่จำเลยยังมิได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทของโจทก์ย่อมไม่สิ้นสุดลง โจทก์มีสิทธิเรียกเอาที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ครึ่งหนึ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6562/2541</u>

เมื่อเจ้ามรดกตาย โจทก์และจำเลยจึงเป็นทายาทรับมรดกที่ดินพิพาทร่วมกับบุตรคนอื่น ๆ ของเจ้ามรดก ตราบใดที่ยังไม่มีการแบ่งทรัพย์มรดกเป็นส่วนสัดก็ต้องถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของรวม จำเลยมีสิทธิใช้ที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของรวม การที่จำเลยปลูกโรงเรือนและนำวัสดุก่อสร้างมาไว้บนที่ดินพิพาทก็เพราะได้รับอนุญาตจากเจ้ามรดกเมื่อครั้งยังมีชีวิตอยู่ แต่เมื่อเจ้ามรดกได้ร่วมกับบริษัท ฮ . จัดสรรแบ่งขายที่ดินและทายาทส่วนใหญ่มีมติให้ยังคงดำเนินการดังกล่าวต่อไป โจทก์ในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกจึงต้องดำเนินการไปตามเสียงข้างมากตาม ป.พ.พ. มาตรา 1358 วรรคสาม จำเลยก็ต้องปฏิบัติตามมติของทายาทส่วนใหญ่ด้วย การที่จำเลยอ้างว่าในฐานะทายาทคนหนึ่งจำเลยมีสิทธิที่จะปลูกโรงเรือนหรือนำวัสดุก่อสร้างมาไว้บนที่ดินพิพาทได้นั้น จึงเป็นการขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา 1360 วรรคหนึ่ง ที่กำหนดว่าการใช้ทรัพย์สินของเจ้าของรวมคนหนึ่งต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ เมื่อทายาทคนอื่น ๆ ประสงค์จะให้มีการจัดสรรที่ดินแบ่งขายต่อไป โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกก็มีหน้าที่ดำเนินการไปตามมติเสียงส่วนใหญ่ของทายาท เมื่อโจทก์แจ้งให้จำเลยขนย้ายสิ่งที่ เป็นอุปสรรคแก่การดำเนินการจัดสรรที่ดินออกไป จำเลยย่อมไม่มีสิทธิที่จะก่อสร้างโรงเรือนหรือนำวัสดุก่อสร้างมาวางบนที่ดินพิพาทต่อไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1171-1172/2547</u>

ที่ดินแปลงพิพาทจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้อื่น เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมยังไม่ได้ตกลงแบ่งกันเป็นส่วนสัดว่าที่ดินส่วนไหนเป็นของใครให้เป็นที่แน่นอน จึงต้องถือว่าผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทร่วมกันทุกส่วน การที่จำเลยปลูกบ้านและครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท จึงเป็นการจัดการทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย ถือว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนเจ้าของรวมคนอื่นอยู่ จำเลยไม่อาจอ้างว่าเป็นการครอบครองโดยปรปักษ์ ดังนั้น ถึงแม้จำเลยจะครอบครองที่พิพาทนานเกิน 10 ปีแล้ว จำเลยก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 250/2547</u>

ที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดที่ดิน มีจำเลยที่1 พ. และ ก. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ซึ่งตาม ป .พ.พ. มาตรา 1358 ให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกันและเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1360 ตราบใดที่ยังไม่มีการแบ่งแยกที่ดินกันเป็นส่วนสัด การที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดเข้าครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินก็ต้องถือว่าครอบครองที่ดินส่วนนั้น ๆ ในฐานะเจ้าของรวมคนหนึ่งเท่านั้น หาก่อให้เริ่มเกิดสิทธิที่จะอ้างว่าตนครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเสียแต่คนเดียวไม่ ดังนั้น การที่จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ถึงที่ 5 ผู้สืบสิทธิจาก พ. ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท หาทำให้จำเลยทั้งห้าได้กรรมสิทธิ์ทางปรปักษ์ไม่ เว้นเสียแต่จะได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยัง ก. เจ้าของรวมว่า ไม่มีเจตนาจะยึดถือทรัพย์แทน ก. อีกต่อไปตาม ป .พ.พ. มาตรา 1381 เมื่อจำเลยทั้งห้ามิได้บอกกล่าว จึงไม่มีผลเปลี่ยนแปลงฐานะยึดถือแทน ก. ผู้มีสิทธิครอบครองได้และไม่อาจถือได้ว่ามีการแย่งการครอบครอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1669/2548</u>

ป.พ.พ. มาตรา 1360 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ" ดังนั้น เมื่อที่ดินกรรมสิทธิ์รวมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ยังไม่มีการแบ่งแยกการครอบครองออกเป็นส่วนสัด การใช้ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมของจำเลยที่ 1 จึงต้องเป็นการใช้ที่ไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ที่จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างอาคารโดยเลือกบริเวณติดถนนสุขุมวิท โดยไม่ได้รับความยินยอมของเจ้าของรวมคนอื่นจึงไม่มีสิทธิที่จะทำได้ โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของจำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5492/2548</u>

ที่ดินมีโฉนดซึ่ง ด. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ล บิดาจำเลยทั้งสอง เมื่อที่ดินดังกล่าวมิได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดว่าส่วนของใครอยู่ตอนไหนและมีเนื้อที่เท่าใด.ดและ ล. ผู้มีชื่อในโฉนดซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันจึงยังเป็นเจ้าของรวมอยู่ตามส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์ การที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับ ด. โดยระบุเนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการซื้อขายตัวทรัพย์ซึ่งมิใช่เป็นการขายกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ.ดจะกระทำได้ก็แต่ความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน การที่ ด . เอาตัวทรัพย์มาทำสัญญาจะขายแก่โจทก์ โดย ล . เจ้าของรวมมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพัน ล. เมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้รับโอนมรดกจาก ล. จึงถือว่าโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทร่วมกันทุกส่วนและมีส่วนในที่ดินพิพาททั้งแปลงเท่ากัน โจทก์จึงฟ้องขอให้แบ่งแยกที่ดินโดยให้โจทก์ได้ที่ดินทางด้านทิศเหนือและจำเลยทั้งสองได้ที่ดินด้านทิศใต้หาได้ไม่

เจ้าของรวมแบ่งทรัพย์สิน

มาตรา 1364 การแบ่งทรัพย์สินพึงกระทำโดยแบ่งทรัพย์สินนั้นเองระหว่างเจ้าของรวมหรือโดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน

ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลงกันว่าจะแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไซร้ เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สินนั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งให้ไม่เท่ากันไซร้ จะสั่งให้ทดแทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้หรือจะเสียหายมากนักก็ดี ศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคากันระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 676/2546</u>

ศาลฎีกาพิพากษาว่าโจทก์ทั้งสามกับจำเลยมีสิทธิครอบครองร่วมกันในที่ดินพิพาทและให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินพิพาทแก่โจทก์ทั้งสาม หากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย และหากไม่สามารถ แบ่งแยกได้ให้นำที่ดินออกขายทอดตลาดนำเงินมาแบ่งแก่โจทก์ทั้งสามและจำเลยตามส่วน ซึ่งต่อมาการแบ่งแยกที่ดินไม่อาจทำได้ โจทก์ทั้งสามในฐานะผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทจึงขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าว ซึ่งการยึดทรัพย์กรณีนี้มิใช่การร้องขอให้บังคับคดีตาม ป .วิ.พ. แต่เป็นการร้องขอให้ศาลมีคำสั่งกำหนดวิธีการแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้มีสิทธิร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1364 วรรคสอง ผู้ร้องทั้งห้าจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดตาม ป.วิ.พ. มาตรา 288

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2451/2548</u>

เมื่อผู้ร้องและจำเลยได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมของจำเลยกับผู้ร้องก่อนมีการบังคับคดีแล้ว ข้อตกลงดังกล่าวย่อมผูกพันจำเลยและผู้ต้องตาม ป .พ.พ. มาตรา 1364 โจทก์ซึ่งเป็นเพียงเจ้าหนี้สามัญจึงมีสิทธิบังคับคดีได้เท่าที่จำเลยมีสิทธิในที่ดินพิพาทเท่านั้น ไม่มีสิทธิเอาที่ดินส่วนของผู้ร้องมาขายทอดตลาดได้ ถือได้ว่าผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกมีสิทธิอื่น ๆ อันอาจร้องขอให้บังคับเหนือที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย ซึ่งการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงสิทธิของผู้ร้อง ผู้ร้องย่อมมีสิ ทธิขอให้กันที่ดินส่วนที่ผู้ร้องครอบครองก่อนนำที่ดินพิพาททั้งแปลงออกขายทอดตลาดได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287

สิทธิครอบครอง

มาตรา 1367 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 935/2540</u>

สิทธิตามประทานบัตร ซึ่งเป็นสิทธิในการทำเหมืองแร่นั้นเป็นสิทธิที่จะต้องบังคับตาม พ.ร.บ. แร่ พ.ศ. 2510 อันแตกต่างกับสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งต้องบังคับตาม ป.พ.พ. จึงเป็นสิทธิคนละส่วนแยกต่างหากจากกันได้ หาใช่ว่าหากผู้ใดมีสิทธิตามประทานบัตรแล้วจะไม่อาจมีสิทธิครอบครองในที่ดินตามประทานบัตรนั้นได้เลยไม่ มิฉะนั้นจะมีผลเป็นว่าผู้มีสิทธิครอบครองแปลงใดโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่แต่เดิมแล้ว หากต่อมาได้รับอนุญาตให้ทำเหมืองแร่ในที่ดินแปลงดังกล่าวจะทำให้สิทธิครอบครองซึ่งมีอยู่แต่เดิมก่อนแล้วต้องหมดสิ้นไปด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7679/2540</u>

กรณีที่บุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาลตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 ต้องเป็นกรณีจำเป็นจะต้องมาร้องขอต่อศาล เพื่อให้ได้รับความรับรองหรือคุ้มครองสิทธิของตนที่มีอยู่ โดยจะต้องมีกฎหมายระบุไว้แจ้งชัดให้กระทำได้ แต่ที่ผู้ร้องอ้างเหตุผลมาในคำร้องผู้ร้องมีสิทธิครอบครองที่ดินตาม พ.พ. มาตรา1367 และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตาม ป.ที่ดินฯ นั้นหาได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งฝ่ายเดียวได้ หากผู้ร้องเห็นว่าผู้ร้องมีสิทธิครอบครองในที่ดินและถูกโต้แย้งสิทธิประการใด ก็ชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลโดยทำเป็นคำฟ้องอันเป็นคดีมีข้อพิพาท หาใช่เสนอคดีโดยทำเป็นคำร้องขออันเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8393/2540</u>

ตราบใดที่ที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่าอยู่ ย่อมครอบครองปรปักษ์ไม่ได้จะครอบครองปรปักษ์ได้ก็ต่อเมื่อเป็นที่ดินมีโฉนด เพราะที่ดินมีโฉนดเท่านั้นที่บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ได้ ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ต้องเริ่มนับแต่วันที่ที่ดินพิพาทมีโฉนด เมื่อที่ดินพิพาทเพิ่งออกโฉนด และระยะเวลาที่ผู้ร้องครอบครองจนถึงวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อศาลยังไม่ถึง 10 ปี ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ผู้ร้องคงมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทเท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 357/2541</u>

ขณะที่บิดาของ ต. ครอบครองที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทยังไม่มีผู้ใดสงวนหรือตกลงยินยอมให้เป็นสนามกีฬาของหมู่บ้าน การแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทของ ต.จึงเป็นการแจ้งการครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทต่อจาก ตเรื่อยมา การที่ทางราชการกันที่ดินพิพาทไว้เป็นสนามกีฬาของหมู่บ้านโดย ต. หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองมิได้สละสิทธิครอบครองหรือให้ความยินยอม จึงเป็นการกระทำที่ละเมิดสิทธิครอบครองของโจทก์ การกันที่พิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์จึงไม่ชอบ และไม่ทำให้สิทธิครอบครองที่พิพาทของโจทก์หมดสิ้นไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6264/2541</u>

แม้การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยที่1 จะตกอยู่ในบังคับตามเงื่อนไขห้ามโอนตาม พ.ร.บ.จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 ก็ตาม แต่จำเลยที่ 1 ก็ได้โอนขายโดยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ที่1 ก่อนจำเลยที่ 1 จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมประชาสงเคราะห์ให้ทำกินถึง 3 ปี โจทก์ทั้งสองซึ่งได้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อตนตามความเป็นจริงนับแต่ซื้อตลอดมาย่อมมีสิทธิขอให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองตาม ป.พ.พ.มาตรา 1374 ได้ เมื่อจำเลยที่ 1 ร่วมกับพวกทำละเมิดเป็นเหตุให้ต้นข้าวที่โจทก์ทั้งสองร่วมกันปลูกไว้ในที่ดินพิพาทต้องเสียหาย นับได้ว่าโจทก์ทั้งสองถูกรบกวนสิทธิแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1417/2542</u>

ก่อนทำสัญญาซื้อขายจำเลยได้แจ้งให้โจทก์ทราบว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในโครงการกำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ทั้งหลังจากทำสัญญาซื้อขายแล้วในวันนั้นเองโจทก์ก็ได้ไปยื่นคำขอทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อขอรับหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแทนจำเลย แสดงว่าโจทก์ทราบดีว่าที่ดินพิพาทมิใช่ที่ดินอันอาจโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันได้ดังเช่นที่ดินมีโฉนด การที่โจทก์ตกลงซื้อที่ดินพิพาทโดยรู้อยู่ว่าจำเลยมีเพียงสิทธิครอบครองและกำลังดำเนินการขอรับหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีเจตนาให้จำเลยโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และให้โจทก์จะสวมสิทธิของจำเลยไปดำเนินการขอออกหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินในนามของโจทก์ เมื่อปรากฏว่าจำเลยได้มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้ว โจทก์จะอ้างว่าการที่จำเลยไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ได้เป็นการผิดสัญญาซื้อขายหาได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5204/2542</u>

โจทก์และจำเลยเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองลำตะคองซึ่งต่างฝ่ายต่างได้รับจัดสรรที่ดินให้เข้าครอบครอง ต่อมาจำเลยขายที่ดินพิพาทให้โจทก์และสามีโจทก์ โดยมีการส่งมอบที่ดินให้เข้าครอบครองแล้ว แต่โจทก์และสามีไม่อาจอ้างชื่อตนเหนือที่ดินพิพาทแสดงต่อนิคมหรือทางราชการได้เนื่องจากโจทก์และสามีมีที่ดินที่ได้รับจัดสรรอยู่ก่อนแล้ว เมื่อนำมารวมกับที่ดินพิพาทจะเกินสิทธิที่จะพึงได้รับ และ พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ห้ามโอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ให้ผู้อื่นในขณะนั้นโดยไม่ได้รับอนุญาตระหว่างกันเองว่า จำเลยจะจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินพิพาทให้โจทก์และสามีเมื่อถึงเวลาที่กฎหมายหรือกฎระเบียบอนุญาตให้กระทำได้ การกระทำของโจทก์จึงเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

จึงตกเป็นโมฆะโจทก์และสามีไม่อาจบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่จำเลยเองก็ปฏิบัติฝ่าฝืน พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพฯ และจำเลยได้สละสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยย่อมหมดสิทธิทุกประการเหนือที่ดินพิพาท จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่โจทก์ออกจากที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6597/2542</u>

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่1 จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หาตกเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1378

ขณะออกโฉนดที่ดินจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้จำเลยที่ 1 โดยคลาดเคลื่อน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดตาม ป .ที่ดินฯ มาตรา 61 เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นจำเลย จึงพิพากษาให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนโฉนดที่ดินไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6667/2542</u>

แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นที่ดินของรัฐ แต่ราษฎรก็อาจเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์ได้ เพียงแต่เมื่อรัฐต้องการที่ดินราษฎรจะยกเอาการครอบครองมาเป็นข้อโต้แย้งรัฐมิได้ แต่ระหว่างราษฎรด้วยกันเองแล้ว ผู้ที่ยึดถือครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนย่อม มีสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนจากผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1374 เมื่อมีกฎหมายรับรองสิทธิในกรณีดังกล่าวให้ผู้มีสิทธิย่อมสละสิทธินั้นได้ ดังนั้น การที่จำเลยขายที่ดินพิพาทให้โจทก์พร้อมส่งมอบการครอบครองย่อมถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองที่ดิ นพิพาทโดยโจทก์เข้ายึดถือครอบครองต่อไป การที่จำเลยสมัครเข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองโดยอ้างว่า จำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทนั้น เป็นการนำข้อความเท็จไปแจ้งให้เจ้าพนักงานของรัฐหลงเชื่อว่าจำเลยมีสิทธิจริง ดังนั้น การที่จำเลยได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์(น.ส.3) และหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3 ก.) จึงเนื่องมาจากเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องดำเนินการไปโดยผิดหลงจากการแจ้งเท็จของจำเลย เมื่อจำเลยไม่มีสิทธิครอบครองอันแท้จริงแล้ว จำเลยย่อมไม่อาจอ้างเอาประโยชน์จากเอกสารสิทธิดังกล่าวได้ โจทก์ซึ่งครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอันแท้จริงย่อมมีสิทธิดีกว่าจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7216/2542</u>

การโอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองก่อนเวลาที่ทางราชการจะออกใบจองโดยการส่งมอบการครอบครองไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายคือ พร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 8 วรรคสองจึงไม่ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150

การโอนที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วโดยการส่งมอบการครอบครองมิได้เป็นการโอนสิทธิครอบครองตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ .ศ. 2497 มาตรา 9 จึงไม่ตกเป็นโมฆะ ปัญหานี้จำเลยยังมิไ ด้ฎีกา แต่เป็นปัญหา

อันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบด้วยมาตรา 246 และ 247

ก่อนที่ทางราชการจะออกใบจองโอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองให้.สข้าครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา ถือว่า น. แสดงเจตนาสละการยึดถือครอบครองที่ดินที่ น. ยึดถือครอบครองอยู่เดิมให้แก่ ส. การครอบครองของ น . ย่อมสิ้นสุดลงตาม ป .พ.พ. มาตรา 1377 วรรคแรก ส . จึงได้ซึ่งสิทธิครอบครองที่ดิน เมื่อ ม . เข้ามาปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยในที่ดินที่ยังไม่มีใบจองที่ ส. มีสิทธิครอบครองโดยมิได้รับความยินยอมจาก ส . จึงเป็นการละเมิดต่อ ส . ส. มีสิทธิขับไล่ ม . และบริวารให้รื้อถอนบ้านเรือนสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ออกไปจากที่ดินพิพาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 69/2543</u>

จำเลยมิใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท ฉะนั้น การออกน.ส. 3 ก. เพื่อแสดงว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่พิพาท จึงเป็นการออก น .ส. 3 ก. ที่คลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง โจทก์ชอบที่จะดำเนินการออก น.ส. 3 ก. สำหรับที่พิพาทตามสิทธิของโจทก์ จะบังคับให้จำเลยซึ่งไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทโอนสิทธิครอบครองให้แก่โจทก์หาได้ไม่ และแม้โจทก์จะมิได้ขอให้เพิกถอน น.ส. 3 ก. ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลฎีกาก็มีอำนาจสั่งเพิกถอน น.ส. 3 ก. ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ เพราะเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนตามป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 247

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3196/2543</u>

แม้การซื้อขายที่ดินมือเปล่าระหว่าง ส. บิดาโจทก์กับ ต. ไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นโมฆะ แต่เมื่อ ต ส่งมอบการครอบครองให้แก่ ส ถือว่า ต. สละการครอบครองให้แก่ ส แล้ว แม้มีข้อตกลงว่าเมื่อไถ่ถอนจำนองแล้วจึงจะโอนที่ดินให้ ส ก็เป็นเรื่องประสงค์ให้มีหลักฐานทางทะเบียนหลังจากที่ได้โอนสิทธิครอบครองแล้ว เพราะขณะนั้น ต. จำนองที่ดินไว้กับ พ. ไม่อาจโอนทางทะเบียนได้ มิใช่เงื่อนไขอันจะทำให้กลายเป็นสัญญาจะซื้อขาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3843/2543</u>

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดิน สค.1 ป. เจ้าของที่ดินได้ขอออกโฉนดระหว่างที่ดินสำรวจเพื่อออกโฉนด ป. ได้ยกที่ดินพิพาทให้ ย เมื่อป. ตาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงออกโฉนดแล้วส่งมอบให้ ค ลูกของ ป. แต่ ย. ไม่ทราบถึงการดำเนินการขอออกโฉนด จึงนำ ส .ค.1 ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซ้ำซ้อนขึ้นอีก ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทจาก ย. โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วเข้าครอบครองที่พิพาทตลอดมาโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาจาก ย . ผู้โอนเป็นเวลาเกินกว่าสิบปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5479/2543</u> (ประชุมใหญ่)

โจทก์ฟ้องว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินเนื้อที่ 44 ไร่เศษ มีหนังสือรับรอง การทำประโยชน์เนื้อที่ 12 ไร่ และไม่มีเอกสารสิทธิเนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ โดยได้มาจากการให้ต่างตอบแทนจาก ป . และจำเลยที่ 1 เพื่อชำระหนี้เงินยืม โจทก์ได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวตลอดมาด้วยเจตนาเป็นเจ้าของและโดยความสงบเปิดเผย ไม่มีผู้ใดโต้แย้ง ต่อมาจำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นของจำเลยที่ 2

ขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนและใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ดังนี้ ตามคำฟ้อง โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินตาม ปพ.พ. มาตรา 1367 การที่จำเลยที่ 1 ยังคงมีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีผลให้จำเลยที่ 1 ยังได้คำรับรองของทางราชการโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าจำเลยที่ 1 เป็นผู้ทำประโยชน์ในที่ดินตาม ป. ที่ดิน มาตรา 4 ทวิ อันหมายความว่า จำเลยที่ 1 มีสิทธิครอบครอง และจำเลยยังได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายในฐานะที่มีชื่อในทะเบียนที่ดินว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตาม ปพ.พ. มาตรา 1373 เป็นการโต้แย้งสิทธิครอบครองของโจทก์ตามความเป็นจริงโดยตรง โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนชื่อของจำเลยที่ 1 ออกจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้และกรณีนี้มิใช่เป็นการโต้แย้งตัวทรัพย์ แต่เป็นการโต้แย้งการแสดงออกซึ่งสิทธิครอบครองตามความเป็นจริง นอกจากนี้การโต้แย้งสิทธิครอบครองของโจทก์ปรากฏชัดยิ่ง เมื่อจำเลยที่จดทะเบียนโอนสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 2 ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวซึ่งไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง เป็นการกระทบต่อสิทธิครอบครองของโจทก์โดยตรง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 269/2544</u>

แม้ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอน 10 ปี โจทก์ซึ่งเข้าครอบครองที่ดินพิพาทที่ซื้อมา จะไม่ได้สิทธิครอบครองเนื่องจากต้องห้ามโดยบทบัญญัติแห่ง ป. ที่ดินฯ มาตรา 58 ทวิ ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ครอบครองที่ดินตลอดมาหลังจากเกินระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว โดยโจทก์ปลูกบ้านพร้อมขอเลขที่บ้านจากทางราชการย่อมแสดงให้เห็นว่าโจทก์อยู่ในที่ดินพิพาทโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนตลอดมา จำเลยไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวแย่งการครอบครองแต่อย่างใด ทั้งการที่จำเลยเสนอราคาเพื่อขอซื้อที่ดินพิพาทคืนก็ยิ่งแสดงให้เห็นว่าจำเลยยอมรับถึงสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทของโจทก์ โจทก์ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทเพราะโจทก์เจตนาจะยึดถือเพื่อตนแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 385/2544</u>

คำคัดค้านและฟ้องแย้งของผู้คัดค้านระบุในช่องคู่ความว่า อ. และ ป. ผู้จัดการมรดกของ ส. ผู้คัดค้าน และบรรยายว่า ผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกของ สผู้ตายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 8772 ผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้คัดค้านไม่ประสงค์ให้ผู้ร้องอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทต่อไป ขอให้บังคับผู้ร้องขนย้ายทรัพย์สินพร้อมรื้อถอนบ้านเลขที่ 17/1 ออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 8772 การฟ้องแย้งของผู้คัดค้านดังกล่าวเป็นการฟ้องในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายโดยได้แสดงชัดแจ้งซึ่งสภาพแห่งข้อหา คำขอบังคับและข้ออ้างที่อาศัยเป็นข้อหาครบถ้วนตาม ป.วิ.พ. มาตรา 172 วรรคสองแล้วฟ้องแย้งของผู้คัดค้านไม่เคลือบคลุม

เดิมที่ดินพิพาทที่ผู้ร้องอ้างว่าบิดามารดาผู้ร้องครอบครองอยู่นั้นยังมิได้ออกโฉนดที่ดิน แม้ครอบครองก็ย่อมครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เพราะที่ดินมีโฉนดที่ดินเท่านั้นที่บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ได้ และระยะเวลาการครอบครองปรกปักษ์ต้องเริ่มนับแต่วันที่ที่ดินมีโฉนดที่ดิน

ขณะออกโฉนดที่ดินพิพาท ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ม. และผู้ร้องอยู่ร่วมบ้านเดียวกันในที่ดินแปลงดังกล่าว การอยู่ในที่ดินพิพาทในระหว่างนั้นจึงอยู่โดยอาศัยสิทธิของ ม. แม้ต่อมาผู้ร้องจะได้ปลูกบ้านใหม่เลขที่ 17/1 แทนบ้านเดิมบนที่ดินพิพาทและอยู่ต่อมาโดย ม. มิได้ว่ากล่าว ก็เป็นเรื่องที่

ผู้ร้องอาศัยสิทธิของ ม. ไม่ได้ปรปักษ์ต่อสิทธิของ ม. ต่อมา ม. ขายที่ดินพิพาทให้บริษัท ส. ผู้ร้องก็มิได้คัดค้าน การที่ ม. รื้อบ้านเลขที่ 34 ออกจากที่ดินพิพาทไปปลูกบ้านขึ้นใหม่ ส่วนผู้ร้องยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทมาอีกประมาณ 15 ปี ก็ฟังไม่ได้ว่าผู้ร้องครอบครองปกปักษ์เพราะ ม. รับฝากดูแลที่ดินแทนบริษัท ส โดยอนุญาตให้ผู้ร้องเข้ามาอยู่อาศัย จึงต้องถือว่าผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนบริษัท ส. เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังเจ้าของตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 แม้ผู้ร้องจะอยู่ในที่ดินพิพาทมาเป็นเวลาช้านานเท่าใด ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1593-1594/2544</u>

โจทก์กับจำเลยที่ 1 ซื้อที่ดินพิพาท (น.ส.3 ก.) จากจำเลยที่ 3 แล้วได้ปลูกบ้านอยู่อาศัยตลอดมา แสดงว่าจำเลยที่ 3 โอนการครอบครองและโจทก์กับจำเลยที่ 1 เข้ายึดถือโดยเจตนายึดถือเพื่อตนจึงได้สิทธิครอบครอง ส่วนจำเลยที่ 3 เมื่อโอนการครอบครองแล้วก็สิ้นสิทธิครอบครอง การที่จำเลยที่ 3 จดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวแก่จำเลยที่ 2 ย่อมไม่ทำให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิใด ๆ แต่กลับเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5332/2544</u>

โจทก์ฟ้องและให้การแก้ฟ้องแย้งตอนแรกว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อมาจาก ป. จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่าจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทโดยรับมรดกจาก ส. คดีคงมีประเด็นพิพาทเพียงว่าโจทก์หรือจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ไม่มีประเด็นข้อพิพาทเรื่องแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1375 เพราะการแย่งการครอบครองจะเกิดมีขึ้นได้ก็แต่ในที่ดินของผู้อื่นเท่านั้น แม้โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งตอนหลังว่าจำเลยเพิ่งโต้แย้งคัดค้านสิทธิครอบครองของโจทก์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิทธิของจำเลยจึงต้องห้ามตามมาตรา 1375 วรรคสอง ก็เป็นคำให้การแก้ฟ้องแย้งที่ขัดกับคำฟ้องของโจทก์และเป็นคำให้การแก้ฟ้องแย้งไม่ชัดแจ้งและขัดแย้งกันเองไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 177 วรรคสอง คดีจึงไม่อาจมีประเด็นข้อพิพาทเรื่องแย่งการครอบครองที่ดินพิพาท ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6142/2544</u>

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีเอกสาร ภ.บ.ท. 5 แต่ยังไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่โจทก์นำเจ้าหน้าที่ที่ดินเข้าไปในที่ดินพิพาทเพื่อรังวัดและนำเสาซีเมนต์ไปปักไว้ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ส่วนการเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทไม่ใช่หลักฐานที่แสดงว่าโจทก์ได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทหรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท นอกจากนี้ภริยาโจทก์ซึ่งลงชื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินก็ไม่เคยเข้าไปดูแลหรือเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทโดยมอบหมายให้โจทก์ไปดูแลแทนหรือกระทำแทนเท่านั้นเช่นนี้ โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิที่จะได้สิทธิครอบครอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7672/2544</u>

ก. ยกที่ดินพิพาทให้จำเลย จำเลยจึงได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยมิได้คัดค้านในกรณีที่โจทก์แจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค.1 ก็ดี หรือขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทั้งแปลงรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้ไปด้วยก็ดี อาจเป็นไปได้ว่าจำเล ยไม่ทราบเรื่องหรือไม่เข้าใจ เพราะโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินส่วนใหญ่และเป็นผู้ไปดำเนินการเองโดยไม่บอกกล่าวให้จำเลยทราบ ถึงกระนั้นจำเลยก็ยังคงครอบครองที่ดินส่วนที่พิพาทมาตลอดจนถึงปัจจุบัน การที่โจทก์ไปขอออกโฉนดที่ดินโดยรวมเอาที่ดินพิพาทเข้าไปด้วยนั้น หาป็นเหตุให้สิทธิของจำเลยเหนือที่ดินส่วนที่พิพาทที่มีอยู่แล้วโดยสมบูรณ์เสียไปไม่

ที่จำเลยฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้จำเลยเข้าชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์นั้น โจทก์ไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมในอันที่จะต้องปฏิบัติต่อจำเลย แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินเฉพาะส่วนที่พิพาทคือส่วนที่ขีดเส้นสีเขียวตามแผนที่พิพาทเป็นของจำเลย การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้เข้าไปด้วย จึงเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกามีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ทับที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้เสียได้ตาม ปที่ดินฯ มาตรา61 และเมื่อเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบแล้ว จำเลยจะขอให้ใส่ชื่อจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์ในโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบหาได้ไม่เป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินเองตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ใน ป.ที่ดินฯ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 90/2545</u>

หลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่ยังไม่พอฟังว่าผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินเสมอไป การเป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินต้องดูจากข้อเท็จจริงที่ปรากฏ หากผู้เสียภาษีมิได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงแล้ว ก็ไม่อาจมีสิทธิครอบครองที่ดินได้

สัญญาซื้อขายที่ดินที่จำเลยแนบมาท้ายฎีกาและขอให้สืบพยานใหม่นั้นมิได้เข้าสู่สำนวนคดีโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ไม่มีโอกาสหักล้างข้อเท็จจริงหรือโต้แย้งเอกสารดังกล่าวได้ ทำให้โจทก์เสียเปรียบในการต่อสู้คดี เอก สารดังกล่าวอยู่ในความครอบครองของจำเลยฝ่ายเดียวมาตลอด จำเลยย่อมรู้ถึงความมีอยู่ของเอกสารตั้งแต่แรกที่โจทก์ฟ้องคดี แม้จะค้นหาเอกสารไม่พบก็อาจดำเนินการอื่นตามกฎหมายได้ การที่จำเลยยื่นเอกสารดังกล่าวในชั้นฎีกาโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมายและไม่ใช่เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม จึงไม่อาจรับฟังเป็นพยานหลักฐานได้ ทั้งศาลชั้นต้นสืบพยานของคู่ความเสร็จและพิพากษาคดีแล้ว กรณีไม่มีเหตุจะให้สืบพยานจำเลยใหม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 261/2545</u>

โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทในฐานะที่โจทก์เป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครอง และไม่ประสงค์ให้จำเลยทั้งสองอยู่ในที่ดินพิพาทอีกต่อไป จำเลยทั้งสองโต้แย้งว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยทั้งสอง คำฟ้องของโจทก์จึงมิได้อาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า เป็นแต่เพียงกล่าวอ้างถึงมูลเหตุที่จำเลยทั้งสองเข้าอยู่และทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทให้ปรากฏเท่านั้น จำเลยทั้งสองอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยทั้งสองหักร้างถางพงทำกินจึงได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท แต่ตามทางพิจารณาจำเลยทั้งสองไม่สามารถนำสืบพยานหลักฐานของโจทก์ได้ว่าที่ดินพิพาทโจทก์ไม่ได้เป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครอง ดังนั้น แม้จำเลยทั้งสองจะแสดงปรากฏออกมาแก่บุคคลภายนอกดังที่ อ้างก็ตาม สิทธิครอบครองที่ดิน

พิพาทของจำเลยทั้งสองย่อมไม่เกิดมีขึ้น และเมื่อจำเลยทั้งสองอ้างว่าตนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท จึงไม่มีประเด็นข้อโต้แย้งในเรื่องการแย่งการครอบครอง เพราะการแย่งการครอบครองที่จะได้สิทธิครอบครองจะมีได้แต่เฉพาะในที่ดินที่ไม่ใช่ของจำเลยทั้งสองเท่านั้น ส่วนการที่จำเลยทั้งสองอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นคนละแปลงกับที่ดินของโจทก์ จำเลยทั้งสองไม่ได้ให้การต่อสู้ไว้แต่แรกคงเป็นเพียงคำกล่าวอ้างลอย ๆ ศาลฎีกาไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยให้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5607/2545</u>

บ. บิดาโจทก์ได้แบ่งที่ดินให้ ว. มารดาจำเลยเข้าอยู่อาศัย และการที่ ว. ได้ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายหลังจาก บ. ผู้ขอออกโฉนด แต่เป็นที่ดินของ ว. ได้ครอบครองมาเป็นเวลากว่า 30 ปีแล้ว การคัดค้านของ ว. เป็นการโต้แย้งสิทธิซึ่งถือว่า บ. ได้ทราบแล้วพฤติการณ์ของ ว. เป็นการเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าไม่มีเจตนาจะยึดถือที่พิพาทแทน บ. ต่อไปอีก และ ว. ได้ถือครอบครองที่พิพาทเพื่อตนเองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 ต่อมา บ. ได้ถึงแก่กรรม โจทก์ได้ขอเป็นผู้จัดการมรดกและได้เข้าสวมสิทธิการดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินกับพวกได้คัดค้านการออกโฉนดที่ดิน แสดงให้เห็นว่า ว. ซึ่งในขณะนั้นเป็นผู้ครอบครองที่พิพาทตลอดมายืนยันว่าตนเองมีกรรมสิทธิ์ในที่พิพาท และในการที่ ว. ถอนคำคัดค้านก็เนื่องจากเจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้ทราบว่าได้มีประกาศสำนักงานที่ดิน หากไม่ถอนคำคัดค้านจะถูกฟ้องร้อง เมื่อ ว. ยังครอบครองที่พิพาทอยู่และได้คัดค้านการรังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินของโจทก์ต่อไปอีก จึงเป็นการโต้แย้งสิทธิและเป็นการที่ ว. เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือเป็นของตนตั้งแต่ได้ยื่นคำร้องคัดค้านแล้ว หลังจากนั้นปี 2531 ว. ยกที่พิพาทให้จำเลยและจำเลยได้ร้องคัดค้านการออกโฉนดที่ดินของโจทก์ การที่โจทก์นำคดีมาฟ้องเรียกคืนการครอบครองที่พิพาทเกินกว่า 1 ปี นับแต่วันที่โจทก์ถูกแย่งการครอบครอง โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 1375 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7209/2545</u>

การที่จำเลยและบุคคลอื่นจะได้ดำเนินการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ในที่ดินป่าชายเลนที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยชอบหรือไม่อย่างไรนั้น ย่อมเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานของรัฐผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องจะต้องเป็นผู้ดำเนินการพิสูจน์สิทธิของจำเลยไปตามหน้าที่ เมื่อโจทก์ไม่ได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1231/2547</u>

ขณะมีชีวิตอยู่ ห. เพียงแต่มีความประสงค์จะยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยเท่านั้น แต่ยังไม่ได้มีการยกให้จริง ดังนั้น เมื่อ ห. ถึงแก่กรรมที่ดินพิพาทจึงย่อมเป็นทรัพย์มรดกของ ห. ตกได้แก่บรรดาทายาทของ ห. ซึ่งรวมถึงโจทก์และจำเลยด้วย การที่จำเลยผู้ครอบครองที่ดินพิพาทต่อมาภายหลังจากที่ ห. ถึงแก่กรรมแล้วจึงเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนทายาทของ ห. คนอื่น ๆ ด้วย จำเลยเพิ่งจะมาเปลี่ยนเจตนาครอบครองเพื่อตนก็เมื่อจำเลยไปยื่นคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแต่เพียงผู้เดียวเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2537 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2538 จึงมีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3016/2547</u>

การที่จำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยเข้าใจว่าเป็นที่ดินของกรมชลประทาน และรับว่าหากกรมชลประทานจะเอาคืน จำเลยก็จะคืนให้ เช่นนี้การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงมีลักษณะเป็นการครอบครองชั่วคราวเท่านั้น มิได้ครอบครองปรปักษ์ ต้องเป็นที่ดินซึ่งบุคคลอื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่ เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 7107 ซึ่งทางราชการเพิ่งออกโฉนดที่ดินให้แก่บริษัท ท. ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทจึงต้องเริ่มนับเมื่อทางราชการออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน แต่จำเลยมิได้บอกกล่าวไปยังบริษัท ท ว่าตนเองเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสุจริตอย่างเป็นเจ้าของ ต่อมาบริษัท ท. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ค. จำเลยกลับมีหนังสือขอซื้อที่ดินไปยังบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ค . พฤติการณ์ของจำเลยจึงเท่ากับเป็นการยอมรับว่าบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ค. เป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ดังนั้น การอยู่ในที่ดินพิพาทของจำเลยมีลักษณะเป็นการอยู่โดยอาศัยสิทธิของผู้อื่น ซึ่งตราบใดที่จำเลยมิได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของที่ดินว่าไม่มีเจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 จำเลยย่อมไม่มีสิทธิครอบครอง แม้จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทมาเกินกว่า 10 ปี จำเลยก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 17770/2548</u>

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นหลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าขณะแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งเท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองนั้นจะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานว่าผู้ใดเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน จึงจะได้สิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367 การที่โจทก์ที่ 1 เพียงแต่มีชื่อในแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) จึงไม่เป็นเหตุให้โจทก์ที่ 1 มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

พฤติการณ์ที่จำเลยครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบันนับเป็นเวลากว่า 50 ปีแล้ว ขณะที่จำเลยเข้าครอบครองนั้น โจทก์ที่1 มีอายุประมาณ 12 ปี อยู่ในความอุปการะเลี้ยงดูของ ท. ผู้เป็นมารดากับจำเลยและพักอาศัยอยู่ในบ้านและที่ดินพิพาท ทั้งต่อมาโจทก์ที่ 1 ไปรับราชการทหารที่กรุงเทพมหานครและมีบ้านพักอาศัยอยู่กับครอบครัวตลอดมา นับถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 40 ปีแล้ว ลักษณะเช่นนี้จึงหาใช่จำเลยครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 1 ไม่ หากแต่จำเลยยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4001-4002/2548</u>

จำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์ที่ 1 แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยยอมให้โจทก์ที่1 เข้าครอบครองที่ดินพิพาท และจำเลยที่ 1 ไม่ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทนับเป็นการสละเจตนาครอบครองและไม่ยึดถือที่ดินพิพาทต่อไป การที่โจทก์ที่ 1 ครอบครองต่อมาและชำระภาษีบำรุงท้องที่มาตลอดจึงเป็นการยึดถือโดยเจตนาจะยึดเพื่อตน โจทก์ที่ 1 ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท แม้ต่อมาจำเลยที่ 1 จะทำนิติกรรมจดทะเบียนขายที่ดิน

พิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 และมีชื่อจำเลยที่ 2 เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1373 การที่จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว แม้จะมีชื่อจำเลยที่ 2 ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในฐานะผู้รับโอน ก็ไม่ทำให้จำเลยที่ 2 เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

การแย่งการครอบครอง

มาตรา 1375 ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3830/2542</u>

โจทก์เป็นผู้เยาว์ ล. ในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองโจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ก. โดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์และไม่ได้รับอนุญาตจากศาลให้ขายที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1574 การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่มีผลผูกพันส่วนของโจทก์ แม้ ล .ได้มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้ ก. และจำเลยเข้าทำประโยชน์ส่วนของโจทก์ แม้ ล. ได้มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้ ก. และจำเลยเข้าทำประโยชน์ตลอดมาถึง 16 ปีเศษ ก็ถือว่า ก . และจำเลยเข้ายึดถือที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์แทนโจทก์จึงไม่อาจยกเอาระยะเวลาที่ ก . และจำเลยเข้าทำนาในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้กับโจทก์จนกว่า ก. และจำเลยจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาท โดยบอกกล่าวไปยังโจทก์ว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์

จำเลยให้การว่า โจทก์นำคดีมาฟ้องเกิน 1 ปี นับแต่โจทก์บรรลุนิติภาวะจึงขาดอายุความ มิได้ยกข้อต่อสู้ว่าโจทก์มิได้ฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1375 แม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์จะรับวินิจฉัยให้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและอุทธรณ์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง

เมื่อไม่ได้ความชัดว่า ส. ได้ที่ดินพิพาทมาก่อนสมรส หรือได้มาในระหว่างสมรสกับ ล. จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. มาตรา 1474 วรรคท้าย เมื่อ ส. ตายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสย่อมตกเป็นของ ล กึ่งหนึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1625 (1) ประกอบมาตรา 1533 อีกกึ่งหนึ่งเป็นมรดกตกแก่ ล. กับโจทก์ คนละส่วนเท่า ๆ กั นตามมาตรา 1629 (1) ประกอบด้วยมาตรา 1635 (1)

แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง ล . กับ ก . จะไม่ผูกพันส่วนของโจทก์แต่หลังจากทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแล้ว ล. ได้ยอมให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาในที่ดินพิพาทตลอดมา ประกอบกับที่ดินเป็นที่ดินมือเปล่าซื้อบุคคลมีเพียงสิทธิครอบครอง และอาจโอนการครอบครองให้แก่กันด้วยการส่งมอบทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1378 ล. มอบที่ดินพิพาทให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาจึงมีผลเป็น

การโอนการครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของ ล ให้แก่จำเลยกับ ก. จำเลยกับ ก. ย่อมมีสิทธิครอบครองที่ดินส่วนของ ล. จำเลยฟ้องแย้งว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยทั้งหมด แต่ทางพิจารณาได้ความว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองเพียงบางส่วน ศาลมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยได้รับส่วนแบ่งตามสิทธิของจำเลยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (2)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3307/2543</u>

โจทก์และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ใน กำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย การซื้อขายที่ดินจึงต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะ ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอนโจทก์จะสะสมหรือโอนการครอบครอง ที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ 1 ไม่ได้ จึงยก ป.พ.พ. มาตรา 411 ขึ้นปรับแก่คดีไม่ได้ และแม้ถือว่าในระหว่างระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน จำเลยที่ ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ แต่เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายแล้ว จำเลยที่ 1 ฟ้องขอให้บังคับโจทก์โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยถือว่าจำเลยที่ 1 ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาท โดยบอกกล่าวแสดงเจตนาไปยังโจทก์ว่าจะไม่ยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป โจทก์ฟ้องคดีนี้เพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเมื่อปี 2539 ซึ่งพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง จึงไม่มีสิ ทธิฟ้องจำเลยที่ 1 และเนื่องจากเกี่ยวด้วยการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้แม้จำเลยที่ 2 และที่ 3 จะมิได้อุทธรณ์ด้วย ศาลอุทธรณ์ภาค 3 ก็มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดให้มีผลไปถึงจำเลยที่ 2 และที่ 3 ด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5238/2546</u>

จำเลยทั้งสองสร้างฐานรากของโรงเรือนซึ่งเป็นส่วนที่ฝังอยู่ใต้ดินรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยมีเจตนาเพื่อซ่อนเร้นปกปิดการกระทำที่ไม่ชอบของตน จึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินส่วนที่รุกล้ำของโจทก์ได้เปิดเผย ตาม ปพ.พ. มาตรา 1382 ประกอบมาตรา 1401 ดังนั้น แม้จะมีการครอบครองมานานเท่าใด จำเลยทั้งสองก็ไม่ได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าว ส่วนที่จำเลยทั้งสองฎีกาว่า จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินส่วนที่รุกล้ำเกินกว่า1 ปีแล้ว จึงไม่มีอำนาจฟ้องเอาคืนตาม ปพ.พ. มาตรา 1375 เป็นข้อที่มิได้ยกขึ้นว่าไว้ในศาลชั้นต้น แม้ศาลอุทธรณ์จะวินิจฉัยให้ก็เป็นการมิชอบ

เปลี่ยนลักษณะการยึดถือ

มาตรา 1381 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2376/2548</u>

คดีนี้ผู้ร้องร้องขอให้ศาลมีคำสั่งว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องโดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้คัดค้านที่ 1 คัดค้านว่าที่ดินพิพาทมีบางส่วนเป็นของผู้คัดค้านที่1 โดยการครอบครองปรปักษ์ ประเด็นข้อพิพาทจึงมีว่าที่ดินที่ผู้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์นั้นเป็นของผู้คัดค้านที่ 1 โดยการครอบครองปรปักษ์บางส่วนหรือไม่ ซึ่งศาลชั้นต้นได้วินิจฉัยแล้วว่า ผู้คัดค้านที่ 1 อยู่ในที่ดินในฐานะผู้อาศัยเท่านั้น

จึงพิพากษายกคำร้องของผู้คัดค้านที่ 1 และศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษายืน ดังนั้น การที่ผู้คัดค้านที่ 1 อุทธรณ์ว่าผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทแทนทายาทอื่น ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้นเป็นการยกข้อเท็จจริงขึ้นมาใหม่ เป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากล่าวมาแล้วในศาลชั้นต้น ที่ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยในเรื่องนี้จึงชอบแล้ว

ผู้ร้องอนุญาตให้ผู้คัดค้านที่ 1 ปลูกบ้านอยู่ในที่ดินพิพาทเพราะเห็นว่าผู้คัดค้านที่1 ไม่มีที่ดินอยู่อาศัย และในขณะอาศัยอยู่ผู้คัดค้านที่1 ไม่ได้แสดงออกหรือมีการบอกกล่าวเปลี่ยนแปลงลักษณะแห่งการยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทต่อผู้ร้องว่าจะยึดถือเพื่อตนเองอย่างใด การครอบครองที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านที่ 1 จึงเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนผู้ร้องเท่านั้น แม้ผู้คัดค้านที่ 1 จะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

ครอบครองปรปักษ์

มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7490/2541</u>

โจทก์ที่ 1 ที่ 3 และ ม. ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย โดยในสัญญาซื้อขายระบุว่าได้ขายที่ดินพิพาทให้จำเลยแต่ยังไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากโจทก์ที่ 2 และที่ 5 ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เมื่อบรรลุนิติภาวะแล้วจะโอนทันที แสดงว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเท่านั้น เพราะยังมีข้อตกลงจะไปโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลัง ดังนั้น ตราบใดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันตามข้อตกลงในสัญญา กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังคงอยู่แก่โจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของเดิม ถึงจำเลยจะเป็นฝ่ายครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทก็ต้องถือว่าจำเลยครอบครองแทนโจทก์ทั้งห้า จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง แม้ว่าศาลจะมีคำสั่งว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองแล้วก็ตาม ก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้ยันกับโจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะขับไล่โจทก์ทั้งห้าออกจากที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2424/2542</u>

โจทก์ฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยโดยบรรยายฟ้องว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นที่ตั้งของโรงเรียน ป. อันเป็นสถานศึกษาในสังกัดของโจทก์ จำ เลยต่อสู้ว่า ที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยแล้วโดยการครอบครองเกินกว่า 10 ปี ฉะนั้นการที่โจทก์นำสืบว่า เดิมที่ดินพิพาทเป็นของใครและโจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาโดยเจ้าของเดิมยกให้เพื่อใช้ในกิจการของโจทก์นั้น เป็นการนำสืบถึงมูลเหตุซึ่งได้ที่ดินพิพาทมาเป็นของตนพร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของการยกให้ไม่ใช่เป็นการนำสืบนอกฟ้องนอกประเด็น

ทรัพย์สินของแผ่นดินมี 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาซึ่งเป็นของรัฐ กับสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมีลักษณะสำคัญอยู่ที่ว่าใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ฉะนั้น ทรัพย์สินของแผ่นดินที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่นั้น จึงขึ้นอยู่กับสภาพของ

ทรัพย์สินนั้นเองว่าใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงตามทางพิจารณาปรากฏว่า ที่ดินพิพาทซึ่งบริษัท ช. ยกให้โจทก์ได้ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียน ป. และเนื่องจากโจทก์เป็นหน่วยงานของรัฐ ทรัพย์สินของโจทก์จึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 จำเลยจึงไม่อาจยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1306 เมื่อประเด็นในคดีนี้มีว่า จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามข้อต่อสู้หรือไม่ การที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งกฎหมายห้ามมิให้จำเลยยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน จำเลยย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา1382 จึงไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็นแต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8907/2543</u>

จำเลยให้การว่าจำเลยครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของโดยสงบเปิดเผยมีเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า23 ปี ว. กับโจทก์สมคบกันฉ้อฉลจำเลยด้วยการจดทะเบียนโอนขายที่ดินและบ้านพิพาทโดยไม่สุจริตและไม่มีค่าตอบแทนทำให้จำเลยซึ่งมีสิทธิที่จะบังคับให้ ว. ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและบ้านพิพาทได้ก่อนโจทก์ต้องเสียเปรียบ ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่าจำเลยมีสิทธิอยู่ในที่ดินและบ้านพิพาทหรือไม่ เป็นการกำหนดตามคำให้การว่าจำเลยครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 หรือไม่ การที่จำเลยนำสืบว่าจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทโดยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของเดิมนับแต่ปี 2516 จำเลยแสดงความเป็นเจ้าของอย่างสมบูรณ์ด้วยการจด ทะเบียนจำนองที่ดินและบ้านพิพาทต่อธนาคารตลอดจนนำบ้านพิพาทออกให้บุคคลอื่นเช่าและรับค่าเช่าเรื่อยมา แตกต่างไปจากที่ได้กล่าวไว้ในคำให้การ จึงอยู่นอกประเด็นข้อพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2970/2543</u>

เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีกและจะโอนแก่กันโดยทางนิติกรรมมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น แม้จำเลยจะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ไม่ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 385/2544</u>

เดิมที่ดินพิพาทที่ผู้ร้องอ้างว่าบิดามารดาผู้ร้องครอบครองอยู่นั้นยังมิได้ออกโฉนดที่ดินแม้ครอบครองก็ย่อมครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เพราะที่ดินมีโฉนดที่ดินเท่านั้นที่บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ได้และระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ต้องเริ่มนับแต่วันที่ที่ดินมีโฉนดที่ดิน

ขณะออกโฉนดที่ดินพิพาท ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ม. และผู้ร้องอยู่ร่วมบ้านเดียวกันในที่ดินแปลงดังกล่าว การอยู่ในที่ดินพิพาทในระหว่างนั้นจึงอยู่โดยอาศัยสิทธิของ ม. แม้ต่อมาผู้ร้องจะได้ปลูกบ้านใหม่เลขที่ 17/1 แทนบ้านเดิมบนที่ดินพิพาทและอยู่ต่อมาโดย ม. มิได้ว่ากล่าว ก็เป็นเรื่องที่ผู้ร้องอาศัยสิทธิของ ม. ไม่ได้ปรปักษ์ต่อสิทธิของ ม. ต่อมา ม. ขายที่ดินพิพาทให้บริษัท ส. ผู้ร้องก็มิได้คัดค้าน การที่ ม. รื้อบ้านเลขที่ 34 ออกจากที่ดินพิพาทไปปลูกบ้านขึ้นใหม่ ส่วนผู้ร้องยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทมาอีกประมาณ15 ปี ก็ฟังไม่ได้ว่าผู้ร้องครอบครองปรปักษ์เพราะ ม รับฝากดูแลที่ดินแทนบริษัท ส

โดยอนุญาตให้ผู้ร้องเข้ามาอยู่อาศัย จึงต้องถือว่าผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนบริษัท ส. เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังของตาม ปพ.พ. มาตรา 1381 แม้ผู้ร้องจะอยู่ในที่ดินพิพาทมาเป็นเวลาช้านานเท่าใด ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6536/2544</u>

โจทก์ฟ้องว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ จำเลยได้กระทำการโต้แย้งสิทธิของโจทก์โดยขอออกโฉนดที่ดินพิพาทเป็นชื่อของจำเลย ขอให้ศาลพิพากษาว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้อง และให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นชื่อโจทก์สภาพแห่งข้อหาตามคำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวโจทก์มิได้ขอให้ศาลมีคำสั่งว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์เพียงประการเดียวอันจะเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 188 (1)แต่โจทก์ยังขอให้บังคับจำเลยซึ่งเป็นผู้โต้แย้งสิทธิของโจทก์ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นชื่อโจทก์อีกทั้งห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกด้วย จึงเป็นคดีมีข้อพิพาทซึ่งโจทก์ชอบที่จะเสนอคดีโดยทำเป็นคำฟ้องตามมาตรา 55 ประกอบกับมาตรา 172 วรรคหนึ่ง

แม้หลักฐานการซื้อขายที่ดินพิพาทจะระบุชื่อว่า "หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ" ก็ตาม แต่ไม่ปรากฏว่าหนังสือดังกล่าวไ ด้ระบุข้อความอันเป็นข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าโจทก์กับจำเลยจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทกันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับข้อเท็จจริงก็รับฟังได้ว่าโจทก์ได้ชำระเงินค่าที่ดินพิพาทจำนวน60,000 บาท ให้แก่จำเลยรับไปครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญานั้นเอง และจำเลยก็ได้ ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองนับแต่วันทำหนังสือสัญญาดังกล่าวเป็นต้นไป เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าทั้งฝ่ายโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มิใช่เป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย

แม้สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ปพ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ก็ตามแต่การที่โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทนั้นเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลาเกินกว่า10 ปีแล้ว มิใช่เป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนจำเลย โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6756/2544</u>

แม้จำเลยจะเข้าใจผิดว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 2749 ที่จำเลยซื้อมาตั้งแต่ปี2472 ก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วไม่ใช่ที่ดินแปลงดังกล่าว จึงไม่ใช่การครอบครองที่ดินของตนเองอันจะอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินซึ่งเป็นของโจทก์อันเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่นลักษณะครอบครองของจำเลยแสดงออกโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเป็นเวลานานกว่า10 ปีแล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 และการนับระยะเวลาครอบครองนั้นนับตั้งแต่เวลาที่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินตลอดมา หาใช่นับแต่วันที่ทำการรังวัดแล้วทราบว่าครอบครองที่ดินสลับแปลงกันไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7701/2544</u>

จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่วันออกโฉนดที่ดินยังไม่ถึง 10 ปี แม้ว่าจำเลยจะครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของก็ตาม จำเลยก็ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ และจำเลยจะนับระยะเวลาที่ครอบครองก่อนที่ดินพิพาทออกโฉนดที่ดินรวมเข้าด้วยกันหาได้ไม่ เพราะการที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ใช้ได้แต่เฉพาะที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8411/2544</u>

ที่ดินพิพาทเพิ่งออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2539 เหตุนี้การครอบครองปรปักษ์จึงต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ที่ดินพิพาทได้ออกโฉนดที่ดินเป็นต้นไปแม้จำเลยได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี 2522 อันเป็นเวลาก่อนที่ที่ดินพิพาทออกโฉนดที่ดิน ก็ไม่อาจนับระยะเวลาที่ครอบครองนั้นรวมเข้ากับระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ได้ เนื่องจากการครอบครองปรปักษ์ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญซึ่งเรียกว่าที่ดินมือเปล่านั้นไม่อาจเกิดมีขึ้นได้เลย ไม่ว่าจำเลยครอบครองช้านานเพียงใด จำเลยก็ไม่ได้กรรมสิทธ์ ทั้งจำเลยไม่อาจหวนกลับไปอ้างว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทได้อีก เพราะนอกจากเป็นข้อเท็จจริงที่มิได้ยกขึ้นว่ากล่าวกันมาโดยชอบในศาลล่างแล้ว บัดนี้ที่ดินพิพาทกลายเป็นที่ดินมีโฉนดซึ่งผู้ใดประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง ต้องกระทำโดยวิธีครอบครองปรปักษ์เท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8676/2544</u>

โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายฟ้องเรียกต้นฉบับโฉนดที่ดินพิพาทซึ่งมีชื่อผู้ตายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากจำเลย หาใช่ฟ้องเรียกที่ดินคืนจากจำเลยไม่ แม้จำเลยจะให้การต่อสู้ว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทก็ถือว่าจำเลยต่อสู้ว่าจำเลยไม่ต้องคืนต้นฉบับโฉนดเท่านั้น จึงเป็นคดีฟ้องขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ โจทก์เสียค่าขึ้นศาลอย่างคดีไม่มีทุนทรัพย์ชอบแล้ว

เดิมที่ดินเป็นที่ดินมือเปล่าที่เจ้ามรดกมอบให้จำเลยเข้าทำนาจำเลยเป็นผู้ดูแลแทนผู้ตายซึ่งป่วยเป็นอัมพาต และผู้ตายมอบให้จำเลยดำเนินการออกโฉนดที่ดินแสดงให้เห็นว่าจำเลยยอมรับในกรรมสิทธิ์ของผู้ตายว่ามีเหนือที่ดินโดยสมบูรณ์ จำเลยมิได้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อแสดงว่าตนครอบครองปรปักษ์หรือเมื่อโจทก์ขอออกใบแทนโฉนดที่ดินจำเลยก็ไม่ได้โต้แย้งสิทธิต่อเจ้าพนักงานที่ดิน พยานหลักฐานของจำเลยไม่อาจหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา 1373 ที่ว่า ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3059/2545</u>

การได้ภาระจำยอมโดยอายุความนั้น ป .พ.พ. มาตรา 1401 ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิในลักษณะ 3 แห่งบรรพ 4 มาบังคับใช้โดยอนุโลมซึ่งต้องเป็นกรณีที่เจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์นั้นโดยความสงบและโดยเปิดเผยและด้วยเจตนาจะได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382 ซึ่งกฎหมายมุ่งประสงค์ให้ถือเอาการใช้ประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์เป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงว่าภารยทรัพย์นั้นจะเป็นของผู้ใดหรือเจ้าของสามยทรัพย์จะต้องรู้ว่าใครเป็นเจ้าของภารยทรัพย์นั้น ดังนั้น แม้โจทก์ที่ 1 จะใช้ประโยชน์ในทางพิพาทกว้าง 2 เมตร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินมีโฉนดของจำเลยรวมไปกับทางสาธารณะกว้าง 2 เมตร

โดยเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะทั้งหมดก็ต้องถือว่าโจทก์ที่ได้ใช้ทางพิพาทในลักษณะให้ได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าวแล้ว เมื่อโจทก์ที่ 1 ใช้ทางพิพาทติดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี โดยความสงบและเปิดเผย โจทก์ที่ 1 จึงได้ภาระจำยอมในทางพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 362/2546</u>

ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้และเป็นที่ดินผืนเดียวกับที่ดินของจำเลย ซึ่ง นมารดาจำเลยเป็นเจ้าของแล้วแบ่งขายให้แก่โจทก์ โดย นมารดาจำเลยกับโจทก์มีข้อตกลงกันให้โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินของจำเลยออกไปสู่ทางสาธารณะได้ การที่โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะเป็นการใช้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของด้วยมีข้อตกลงให้ใช้ที่ดินเป็นทางผ่านกับ นมารดาจำเลย จึงทำให้ทางที่โจทก์ใช้ผ่านที่ดินของจำเลยตกเป็นทางภาระจำยอม เมื่อโจทก์ได้ใช้ติดต่อกันมาเป็นเวลากว่า 10 ปีแล้ว จึงถือได้ว่าโจทก์ได้ทางภาระจำยอมที่ผ่านที่ดินของจำเลยออกไปสู่ทางสาธารณะโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 และ 1401 ประกอบมาตรา 1382 จำเลยต้องปิดทางที่ผ่านที่ดินของจำเลยให้โจทก์และบริวารออกไปสู่ทางสาธารณะ การที่จำเลยนำสืบถึงเหตุที่ไม่ยอมเปิดทางให้โจทก์ผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะว่าทางดังกล่าวผ่านกลางบ้านห รือกลางที่ดินของจำเลยซึ่งต้องใช้ปลูกบ้าน ทำให้จำเลยไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวนั้น หากมีความจำเป็นก็เป็นสิทธิของจำเลยจะขอย้ายทางภาระจำยอมไปส่วนอื่นของที่ดินของจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1392

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5187-5188/2546</u>

โจทก์เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนด จำเลยไม่อาศัยอยู่กับ บ. ในฐานะหลานจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ต่อโจทก์โดยตรง จึงถือว่าจำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของ บ . เมื่อ บ. ถึงแก่ความตาย และ อ . ภรรยาของ บ. ยังคงอยู่ในบ้านและที่ดินพิพาท ถือว่าโจทก์ยินยอมโดยปริยายให้ อ. อยู่อาศัย ต่อมาจำเลยซึ่งอยู่อาศัยในบ้านและที่ดินพิพาทในขณะนั้นด้วยก็ต้องถือว่าอยู่โดยอาศัยสิทธิของ อ. แม้ภายหลังที่ บ. ถึงแก่ความตายจำเลยจะได้แสดงกิริยาอาการเป็นปฏิปักษ์ต่อการครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์บ้าง ก็เพียงแสดงอาการหวง กันสิทธิแทน อ. เท่านั้น จำเลยไม่มีสิทธิที่จะแสดงอาการหวงกันหรืออาการอื่นใดเกี่ยวกับการครอบครองที่ดินพิพาทว่าเป็นการกระทำของจำเลยเพราะ อ. ยังมีชีวิตอยู่ จนเมื่อ อ. ถึงแก่ความตาย ถือได้ว่าจำเลยสามารถที่จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยจึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5702/2546</u>

ที่ดินของโจทก์และของจำเลยมีอาณาเขตติดต่อกันและต่างได้รับการจัดรูปที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ตามการจัดรูปที่ดิน เมื่อที่ดินของโจทก์เป็นที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน สิทธิในที่ดินของโจทก์ต้องเป็นไปตามมาตรา 44 แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าวซึ่งบัญญัติว่า ภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ จำเลยจึงนำระยะเวลาก่อนพ้นกำหนดห้ามโอนมาเป็นระยะเวลา

การครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 มิได้ และแม้จะฟังว่าโจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยตามที่จำเลยให้การต่อสู้ ก็เป็นการโอนสิทธิที่ดินไปยังผู้อื่น มิใช่เป็นการโอนไปยังสหกรณ์หรือกลุ่มเกษตรกรที่เป็นสมาชิกอันต้องด้วยข้อยกเว้นตามมาตรา 44

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10872/2546</u>

โจทก์และผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ต่างยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิของตนต่อพนักงานที่ดินจำเลยที่ 1 ในวันเดียวกัน จำเลยที่ 1 ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.ที่ดินฯ จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ฯ ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดินฯ ข้อ 8 และข้อ 9 ซึ่งจำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวกำหนดไว้ครบถ้วน เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่อาจชี้ขาดว่าควรจดทะเบียนสิทธิฝ่ายใดก่อน การหารือต่อจำเลยที่ 2 เพื่อก่อให้เกิดความรอบคอบถี่ถ้วนในการออกคำสั่งโดยมิได้เจตนากลั่นแกล้งหรือช่วยเหลือฝ่ายใด จึงเป็นดุลพินิจในการปฏิบัติงานโดยสุจริตเหมาะสมตามควรแก่กรณีแล้ว ทำนองเดียวกัน จำเลยที่ 2 สั่งการให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนสิทธิของผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ก่อนจดทะเบียนให้โจทก์ โดยเป็นไปตามคำตอบหารือของคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงนับเป็นการใช้ดุลพินิจสั่งการโดยสุจริตเหมาะสมตามควรแก่กรณีเช่นกัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1766/2548</u>

ถ. มารดาโจทก์อนุญาตให้จำเลยเข้ามาปลูกบ้านอาศัยในที่ดินของตนในฐานะผู้อาศัยโดยมิได้ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ ลักษณะการอาศัยปลูกบ้านอยู่ในที่ดินพิพาทของจำเลยย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิปรปักษ์กับเจ้าของที่ดิน ดังนั้น แม้จำเลยจะครอบครองที่ดินดังกล่าวเป็นเวลานานเท่าใด ก็ไม่ อาจได้สิทธิในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2760/2548</u>

การที่จำเลยและมารดาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์มรดกมานานกว่า 30 ปี นับตั้งแต่ ป. เจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ และเมื่อ ล. เข้าเป็นผู้จัดการมรดกของ ป. จำเลยก็ยังเป็นฝ่ายครอบครองแทนทายาทของ ป. ทุกคน เพราะยังไม่มีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทแก่ทายาทโดยชัดเจน แต่เมื่อ ล. ดำเนินการขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อแบ่งแก่ทายาทของ ป มารดาจำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ป. ปฏิเสธไม่ยอมรับที่ดินที่แบ่งแยกให้โดยยืนยันต่อทายาทอื่น ๆ ว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของตนแล้ว จะไม่ยินยอมยกให้ใคร จึงเป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยชัดเจนว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนแล้ว และเมื่อภายหลังจาก ภรับโอนที่พิพาทจาก ล ผู้จัดการมรดกแล้ว ก ไม่เคยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด กลับปล่อยให้จำเลยเป็นฝ่ายครอบครองตลอดมา เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับจนถึงวันที่โจทก์ทั้งสองได้รับโอนที่ดินพิพาทจาก ก. เกินกว่า 10 ปี ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

การที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ก. โดยรู้ดีว่าจำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมาก่อนแล้ว จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ทั้งสองเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริตอันจะมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลยตาม ป .พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง การรับโอนที่ดินพิพาทของโจทก์ เป็นการทำให้จำเลยผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิได้อยู่ก่อนเสียเปรียบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4000/2548</u>

การใช้ทางที่จะเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความนั้น โจทก์ต้องได้ใช้ทางพิพาทในลักษณะปรปักษ์ต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1382 เมื่อโจทก์ได้ใช้ทางพิพาทเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยได้รับความยินยอมจาก พ. เจ้าของเดิม การที่โจทก์เอาหินกรวดมาทำถนนบนทางพิพาทเท่ากับเป็นการถือวิสาสะที่อาศัยความเกี่ยวพันในฐานะที่จำเลยจะเข้ามาเป็นเครือญาติของโจทก์เป็นสำคัญ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทในลักษณะปรปักษ์ต่อจำเลยตามมาตรา1382 แม้โจทก์จะใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยมากว่า 10 ปี ทางพิพาทก็หาตกเป็นทางภาระจำยอมตามมาตรา 1401 ไม่

ภาระจำยอม

มาตรา 1387 อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2540</u>

การจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์ระบุไว้ชัดแจ้งว่าเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดินทั้งแปลง การวางท่อระบายน้ำ ระบบประปาไฟฟ้าและระบบสาธารณูปโภคอื่น การที่จำเลยทั้งสี่จ้างรถบรรทุกดินเข้ามถมที่ดินของจำเลยทั้งสี่ ซึ่งมีจำนวนหลายไร่ ถือได้ว่าเป็นการใช้ทางภาระจำยอมเกินควรกว่าปกติ ย่อมทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ จำเลยทั้งสี่ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำได้การที่โจทก์นำหลักปักกีดขวางมิได้รถบรรทุกดินแล่นผ่านที่ภารยทรัพย์เข้าไปถมที่ดินของจำเลยทั้งสี่จึงไม่เป็นการละเมิดต่อจำเลยทั้งสี่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4803/2540</u>

การที่โจทก์วางผังสร้างตึกแถวโดยให้ที่ดินพิพาทเป็นถนนเชื่อมต่อกับทางสาธารณะเป็นทางเข้าออกตึกแถวรายนี้ ย่อมเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้ถนนเป็นสาธารณูปโภคแก่ตึกแถว โจทก์จึงมีภาระผูกพันโดยถือว่าที่ดินพิพาทตก อยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินและตึกแถวรายนี้แล้ว ที่ดินพิพาทจึงเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวของจำเลยโจทก์ในฐานะเจ้าของภารยทรัพย์จะประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หาได้ไม่ ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1390 และจำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิ ทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์เช่นเดียวกัน ตามมาตรา 1388 จำเลยไม่มีสิทธิต่อเติมกันสาดและวางแผงหนังสือรุกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาทเพราะเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ โจทก์ไม่อาจนำที่ดินพิพาทไปตั้งแผงลอยหรือนำออกให้เช่าได้อีก เพราะเป็นการกระทำอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์จึงเรียกค่าเสียหายไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3926/2541</u>

ที่ดินของโจทก์ร่วมตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยเพื่อใช้เป็นทางเดินให้รถยนต์เข้าออกได้ ปักเสาพาดสายไฟฟ้า ท่อประปา ท่อระบายน้ำโทรศัพท์และอื่น ๆ อีกผ่านโดยตลอด ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม การที่จำเลยว่าจ้างให้ทำโครงเหล็กวางพาดสายไฟและติดหลอดไฟฟ้าเพื่อให้มีแสงสว่างแบบถาวร แม้จะเกินความจำเป็นไปบ้าง แต่ก็เป็นการใช้สิทธิของเจ้าของสามยทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 ส่วนจะเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์หรือไม่นั้นต้องไปว่ากล่าวกันในทางแพ่ง กรณีจึงถือไม่ได้ว่าจำเลยมีเจตนาเข้าไปรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ หรือเข้าไปเพื่อถือครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ร่วมทั้งหมดหรือบางส่วน การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4013/2541</u>

ภาระจำยอมเหนือที่ดินแปลงหนึ่งจะเกิดขึ้นได้ก็เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 เมื่อเดิมที่ดินของโจทก์ทั้งสองและที่ดินของจำเลยที่ 2 เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 4043 แปลงเดียวกัน โดยมี ฮ. และ บ. เป็นเจ้าของร่วมกัน ดังนั้นก่อนแบ่งแยกที่ดินแม้ ฮ. จะใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเป็นทางเดินเข้าออกก็เป็นเรื่องที่ ฮ. ใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง แม้จะฟังได้ว่า ฮ. ได้ใช้ทางเดินเป็นเวลาเกินกว่า10 ปี แล้วก่อนขายให้กับโจทก์ทั้งสองก็ไม่ก่อให้เกิดภาระจำยอมเหนือที่ดินของ ฮ. เอง การที่โจทก์ทั้งสองใช้ทางเดินโดยอาศัยสิทธิของ ฮ. ก่อนซื้อที่ดินจาก ฮ. ย่อมไม่ก่อให้เกิดภาระจำยอมเหนือที่ดินดังกล่าวเช่นกัน ดังนั้น การนับเวลาการได้ภาระจำยอมโดยอายุความยังไม่เริ่มต้น จึงไม่อาจนำเวลาดังกล่าวนับรวมกันได้ ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ 4043 ออกเป็น 4 แปลง และมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นของโจทก์ทั้งสองแปลงและของจำเลยที่ 2 อีกแปลงหนึ่งแล้ว หลังจากนั้น การใช้ทางพิพาทส่วนที่ผ่านที่ดินของจำเลยที่ 2 จึงอาจเป็นการใช้อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นโดยปรปักษ์ อันจะก่อให้เกิดภาระจำยอมได้อายุความที่จะได้ภาระจำยอมต้องเริ่มนับตั้งแต่เวลาได้มีการแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ทั้งสอง เมื่อนับตั้งแต่วันนั้นจนกระทั่งถึงวันที่จำเลยทั้งสองปิดกั้นทางพิพาทในปี 2537 ยังไม่ครบ 10 ปี ทางพิพาทส่วนที่ผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 30928 ของจำเลยที่ 2 ซึ่งแบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงเดียวกับโจทก์ทั้งสองจึงยังไม่ตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4041/2541</u>

การที่ ป. ได้แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อยประมาณ 300 แปลงเพื่อขาย และได้สร้างโรงภาพยนตร์โดยมีทางพิพาทอยู่ด้านข้างทั้งสองด้านของโรงภาพยนตร์และอยู่หน้าอาคารของโจทก์ทั้งสิบสี่แสดงโดยชัดแจ้งว่า ป จัดทำทางพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนเพชรเกษมอันเป็นทางสาธารณะ เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า ป. เจตนาจัดให้มีสาธารณูปโภค คือทางพิพาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 แม้ ป. จะมิได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของ ป กลับไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายไปแต่อย่างใดไม่ ส่วนการจัดสรรที่ดินอันฝ่าฝืนต่อประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวจะมีผลตามกฎหมายเป็นประการอื่นอย่างไรบ้างเป็นอีกกรณีหนึ่ง ฉะนั้น ทางพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบสี่โดยผลของกฎหมายดังกล่าว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5527/2541</u>

เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์ได้รับความยินยอมจากบิดามารดาให้ฟ้องและดำเนินคดีแล้ว โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นฟ้องและดำเนินคดีแทนได้ หาจำต้องได้รับความยินยอมจากบิดามารดาอีกครั้งไม่ ป. และ ย. ร่วมกันแบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย27 แปลงแล้วประกาศขายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยระบุที่ดินพิพาทรูปตัวทีทำเป็นทางออกสู่ถนนอ่อนนุชเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดิน จึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภคคือ ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออก อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่286 ตามข้อ 1 ประกอบด้วย ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ที่ว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และข้อ 32 ว่า ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นยื่นรายการต่อคณะกรรมการภายใน30 วัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ทำให้การจัดสรรที่ดินต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย ส่วนการที่ ป . และ ย . จะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่เป็นอีกเรื่องต่างหาก หาก ป . และ ย. ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการขายที่ดินของ ป . และ ย. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายแต่อย่างใด ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงเป็นทางภาระจำยอมตามกฎหมายแก่ที่ดินจัดสรรและที่ดินโจทก์ที่ได้รับจาก ส. ซึ่งซื้อที่ดินดังกล่าวมาจาก ป. และ ย.

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6479/2541</u>

แม้ศาลชั้นต้นจะพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนทางภาระจำยอมให้แก่โจทก์หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยก็ตาม แต่ในระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 มีคำสั่งอนุญาตให้ทุเลาการบังคับไว้แต่ห้ามจำเลยทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินที่เป็นทางภาระจำยอมพิพาทศาลชั้นต้นแจ้งคำสั่งศาลอุทธรณ์ภาค 2 ให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและได้รับหนังสือตอบมาว่าจำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้ ช. ซึ่ง ช. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวแก่ธนาคาร อ. และบริษัทเงินทุน ม. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไปแล้ว ทำให้จำเลยมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินภารยทรัพย์อีกต่อไป และไม่อยู่ในฐานะจะไปจดทะเบียนภาระจำยอมได้ การบังคับคดีแก่จำเลยตามคำพิพากษาของศาลย่อมไม่อาจกระทำได้เพราะสภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องที่จะบังคับให้จำเลยทำเช่นนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6624/2541</u>

ที่ดินของ ซ ถูกเวนคืน เป็นเหตุให้จำเลยเสียสิทธิในการใช้ทางภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าว ไม่ว่าจำเลยจะได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้ทางภาระจำยอมนั้นแก่ ซ. หรือไม่ก็ตาม จำเลยก็ไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตาม พรบ. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 18 (6) เนื่องจากมาตราดังกล่าวกำหนดบุคคลที่มีสิทธิได้รับค่าทดแทน คือ เฉพาะบุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทางผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนในฐานะที่เป็นทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 และบุคคลนั้นได้จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของ

ที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งได้ถูกเวนคืนเท่านั้นมิได้หมายความรวมถึงบุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทางภาระจำยอม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 ถึง มาตรา 1401 ดังกรณีของโจทก์แต่อย่างใด ทั้งเมื่อข้อเท็จจริงที่ปรากฏในคำฟ้องและคำให้การเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้ คดีไม่จำต้องสืบพยานโจทก์จำเลยต่อไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7477/2541</u>

โจทก์ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดิ นที่เกิดเหตุของโจทก์มีสภาพเป็นถนนและเป็นสาธารณูปโภคที่โจทก์จัดให้มีขึ้น ซึ่งเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น แม้โจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โจทก์ก็จำต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 เมื่อจำเลยผ่านเข้าไปในถนนซึ่งเป็นที่ดินของโจทก์ หรือใช้ให้ผู้ใดผ่านถนนไปมาย่อมไม่เป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุข แม้ว่าโจทก์จะได้นำที่ดินส่วนที่เป็นถนนนั้นไปให้ผู้อื่นเช่าตั้งเต้นท์ก็ตาม การกระทำของจำเลยก็ไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก

โจทก์เพียงแต่เป็นเจ้าของที่ดินที่รถยนต์และเต็นท์ตั้งอยู่ในขณะเกิดเหตุเท่านั้น มิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองดูแลรักษาและรับผิดชอบในทรัพย์ดังกล่าวด้วย โจทก์จึงไม่เป็นผู้เสียหายตาม ป.วิ.อ. มาตรา 2(4)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 672/2542</u>

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2480 เป็นทางภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่น ต่อมามีการแบ่งแยกปรากฏว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 2480 ที่เหลืออยู่หลังจากการแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่ออกเป็นโฉนดเลขที่ 19056, 19057 และ 19058 แล้ว มีลักษณะเป็นถนนซอยกว้างประมาณ6 เมตร ออกสู่ถนนเพชรเกษม ลักษณะของทางภาระจำยอมเป็นซอยตัน ริมทางภาระจำยอมมีตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีสภาพปลูกสร้างมานานหลายปี ปลูกเต็มพื้นที่ของที่ดินโฉนดเลขที่ 19056, 19057 และ 19058 แสดงว่าที่ดินที่ถูกใช้เป็นทางภาระจำยอมคือที่ดินโฉนดเลขที่ 2480 ส่วนที่เหลืออยู่หลังจากการแบ่งแยกที่ดินออกไปแล้ว ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 19056, 19057 และ 19058 ไม่ได้ถูกใช้เป็นทางภาระจำยอมมาเป็นเวลานาน เพราะมีสิ่งปลูกสร้างเป็นตึกแถวเต็มพื้นที่ จึงเป็นกรณีที่ภาระจำยอมนั้นไม่ใช้หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์แล้ว โจทก์จึงมีสิทธิเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1112/2542</u>

โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องว่าสัญญาใดจริง สัญญาใดปลอม แต่บรรยายว่าสัญญาตัวจริงหรือสัญญาซึ่งเจตนาให้มีผลผูกพันกันระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งห้า คือ สัญญาขายที่ดินพร้อมกัน ส่วนสัญญา 3 ฉบับตามฟ้องทำขึ้นอำพรางสัญญาซื้อขายที่แท้จริงเพื่อช่วยเหลือให้จำเลยทั้งห้าเสียภาษีน้อยลง จำนวนเงินที่ซื้อขายตามสัญญาตัวจริง และสัญญาที่ทำขึ้นไว้เพื่ออำพรางจะเป็นจำนวนเงินเท่าใดไม่เป็นประเด็นข้ออ้างแห่งคดีของโจทก์และเป็นเพียงรายละเอียดที่นำสืบได้ในชั้นพิจารณา จำเลยทั้งห้าก็เข้าใจและให้การต่อสู้คดีตามฟ้องของโจทก์ได้ ฟ้องโจทก์จึงไม่เคลือบคลุม

จำเลยทั้งห้าร่วมกันจัดสรรที่ดินในโครงการสวัสดีทาวน์แมนชั่น แม้จำเลยทั้งห้าจะไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก็เป็นเพียงการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายเท่านั้นการดำเนินการของจำเลยทั้งห้าต้องด้วย

หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดิน ย่อมต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ให้มีการจัดให้มีสาธารณูปโภค และให้ถือว่าสาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยทั้งห้าจึงมีสิทธิใช้สโมสรกับสระว่ายน้ำที่จำเลยทั้งห้าจัดสร้างขึ้นได้ โจทก์ยอมรับว่าสโมสรกับสระว่ายน้ำตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 43838 ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 206458 ของจำเลยที่ 5 ไม่ได้อยู่ใกล้กับสโมสรและสระว่ายน้ำ ที่ดินโฉนดเลขที่ 206458 ของจำเลยที่ 5 จึงไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 191057 และ 191066 ของโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1511/2542</u>

เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์และโฉนดเลขที่ 94012 พร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลย เป็นที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งโจทก์ซื้อมาจาก น . โดยมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินมาก่อนแล้ว ต่อมาโจทก์นำที่ดินโฉนดเลขที่ 94012 ไปจดทะเบียนจำนองและมีการบังคับจำนอง ซึ่ง.ตเป็นผู้ประมูลได้ จากนั้น ต. ขายที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ปรากฏว่าสิ่งปลูกสร้างบางส่วนคือส่วนหนึ่งของบ้านเลขที่17 และรั้วบ้านรุกล้ำที่ดินโฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์ กรณีจึงไม่เข้า ปพ.พ. มาตรา 1312 เพราะการรุกล้ำมิได้เกิดจากจำเลยสร้างขึ้น เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องนำมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับตามมาตรา 4 วรรคสอง แห่ง ป .พ.พ. ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยให้รื้อส่วนของบ้านเลขที่ 17 ที่รุกล้ำ แต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ส่วนแดนกรรมสิทธิ์ และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เมื่อรั้วบ้านที่รุกล้ำนั้นมิใช่การรุกล้ำของโรงเรือนหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรือนอันจะปรับใช้มาตรา 1312 ได้ จำเลยจึงต้องรื้อรั้วบ้านที่รุกล้ำ

โจทก์มีคำขอให้จำเลยรื้อสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำออกไป รั้วบ้านก็อยู่ในความหมายของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่นเดียวกับโรงเรือน การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อรั้วบ้านที่รุกล้ำ จึงหาได้เป็นการพิพากษาเกินคำฟ้องไม่

แม้ก่อนฟ้องคดีนี้จำเลยยังไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด แต่เมื่อโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้ที่ดินจากจำเลยแล้ว จำเลยปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้ที่ดินแก่โจทก์ ย่อมถือว่าจำเลยตกเป็นผู้ผิดนัดนับแต่วันฟ้องแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2091-2092/2542</u>

ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ใน ป .พ.พ. มาตรา 1397 หรือมาตรา 1399 ดังนั้น แม้ผู้ร้องรายที่ 1 และที่ 2 จะมิได้เป็นคู่ความในคดีและรับโอนที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์จากจำเลยทั้งเจ็ดโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต ผู้ร้องรายที่ 1 และที่ 2 จะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินนั้นต้องสิ้นไปเพราะเหตุที่มิได้จดทะเบียนภาระจำยอมหาได้ไม่

แม้ภาระจำยอมตามแนวที่กำหนดไว้เดิมแปรสภาพไปตั้งแต่ก่อนที่ศาลชั้นต้นพิพากษาแล้ว ก็เป็นเรื่องที่ผู้ร้องรายที่ 1 และที่ 2 กับจำเลยจะต้องไปดำเนิน การขอให้ย้ายภาระจำยอมหรือขอให้ภารยทรัพย์บางส่วนพ้นจากภาระจำยอมตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1392 หรือมาตรา 1394 ไม่อาจอ้างว่าสภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องให้กระทำได้ทั้งไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายอย่างใด จึงไม่อาจขอให้ยกเลิกการบังคับคดีได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2120/2542</u>

จำเลยจดทะเบียนยอมให้ที่ดินของจำเลยบางส่วนอยู่ในบังคับทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยให้ใช้เป็นทางเข้าออก ต่อมาจำเลยติดตั้งป้ายโฆษณาใกล้บริเวณทางเข้าออกและปลูกต้นอโศกอินเดียตามแนวยาวของทางภาระจำยอมประมาณ 13 เมตร แต่ต้นอโศกอินเดียเป็นต้นไม้ที่ขึ้นสูงในแนวตรงมีกิ่งและใบลู่ลงตามลำต้น แม้จะมีบางส่วนล้ำเข้ามาในทางภาระจำยอมบ้างก็ไม่เป็นที่กีดขวางทางเข้าออกแต่อย่างใด ส่วนป้ายโฆษณาที่จำเลยได้ติดตั้งขนานไปกับทางภาระจำยอมนั้นก็อยู่ในแนวใกล้เคียงกับป้ายโฆษณาของโจทก์ แต่อยู่ในระดับที่สูงกว่า ไม่กีดขวางรถยนต์ที่แล่นเข้าหรือออกจากทางภาระจำยอม การติดตั้งป้ายโฆษณาและปลูกต้นอโศกอินเดียจึงไม่ทำให้ประโยชน์ในการใช้ทางภาระจำยอมของโจทก์ลดลงหรือเสื่อมความสะดวกไป แม้รถยนต์ที่จอดอยู่ใต้ชายคาอาคารของจำเลยซึ่งอาจล้ำเข้ามาบนทางภาระจำยอมบ้าง แต่รถยนต์ก็ยังสามารถแล่นเข้าออกสวนทางกันได้ และจำเลยยังจัดให้มียามรักษาการณ์เพื่อดูแลการจอดรถยนต์บนทางภาระจำยอมมิให้กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคในการเข้าออกของรถยนต์ ซึ่งโจทก์ยังสามารถขับรถยนต์แล่นเข้าออกบนทางภาระจำยอมได้ตามปกติ การกระทำของจำเลยจึงยังไม่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกแต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8639/2542</u>

ที่ดินของโจทก์และจำเลยอยู่ติดกันทางด้านในและต่างก็เป็นที่ดินจัดสรรในหมู่บ้าน ผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนคอนกรีตกว้าง 6 เมตร จากที่ดินแปลงที่อยู่ด้านในผ่านที่ดินแปลงที่อยู่ด้านนอกเชื่อมกับถนนสาธารณะของหมู่บ้านทุกแปลง โดยใช้ที่ดินของโจทก์และจำเลยกว้างแปลงละ 3 เมตร ยาว 20 เมตร ทำถนนคอนกรีตดังกล่าวด้วย ดังนี้ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้จัดสรรที่ดินว่าต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงในมีทางออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยสะดวก แม้ถนนคอนกรีตนี้จะไม่ปรากฏอยู่ในแผนผังการจัดสรรที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงที่อยู่ด้านหลังก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนคอนกรีตเชื่อมกับถนนสาธารณะของหมู่บ้านก่อนที่โจทก์และจำเลยจะมาซื้อที่ดินและบ้าน ย่อมถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินถนนคอนกรีตดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 จำเลยไม่มีสิทธิก่อสร้างกำแพงคอนกรีตและสิ่งก่อสร้างอื่นบนถนนคอนกรีตนี้ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1565/2543</u>

ปัญหาว่าโจทก์ที่ 4 และที่ 5 ซึ่งขายที่ดินส่วนที่เหลือจากที่ขายให้จำเลย (ซึ่งเป็นสามยทรัพย์) ให้บุคคลอื่นไปแล้วจะมีสิทธิฟ้องจำเลยบังคับเรื่องภาระจำยอมได้หรือไม่ เป็นปัญหาอำนาจฟ้องแม้จำเลยมิได้ให้การต่อสู้ไว้ แต่เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของปร ะชาชน ศาลจึงวินิจฉัยให้ เมื่อได้ความว่าโจทก์ที่4 และที่ 5 เป็นคู่สัญญากับจำเลยตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายและบันทึกซึ่งกำหนดให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ที่ 4 และที่ 5 โจทก์ที่ 4 และที่ 5 จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยเพื่อบังคับสิทธิตามสัญญาและบันทึกดังกล่าวได้

จำเลยทำสัญญาจะซื้อที่ดินจากโจทก์ทั้งห้า โดยมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าในส่วนที่เหลือจากการขาย ต่อมาจำเลยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว แต่ยังไม่จดทะเบียนภาระจำยอม แต่ได้ทำหนังสือยืนยันว่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้โจทก์ทั้งห้าภายหลัง จำเลยมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ดินของจำเลยจึงตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินโจทก์ทั้งห้า

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3551/2543</u>

แม้บริษัท ท . จะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากจำเลยทั้งสอง แต่การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ท. ย่อมแสดงออกโดยจำเลยที่ 1 กรรมการผู้จัดการ การที่จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทางภาระจำยอมยอมให้รถยนต์ของบริษัท ท . และรถยนต์ของผู้มาติดต่อธุรกิจกับบริษัท ท .จอดในทางภาระจำยอมในลักษณะปิดกั้นหรือกีดขวางการใช้ทางดังกล่าวเข้าออก ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการใช้ทางภาระจำย อม ย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์มีสิทธิห้ามจำเลยทั้งสองประกอบการดังกล่าวได้

แม้ในคำขอจดทะเบียนทางเดินจะระบุให้ใช้เป็นทางเดิน แต่เมื่อเหตุการณ์ของบ้านเมืองและวิถีชีวิตของผู้คนเปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบันมีการสัญจรตามถนนและตรอกซอยด้วยรถยนต์เป็นปกติธรรมดาเช่นเดียวกับการเดินเท้า จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์อยู่ด้วยก็ใช้รถยนต์ของตนเองและของบริษัท ท.ที่จำเลยที่ 1 เป็นกรรมการผู้จัดการในทางภาระจำยอมเช่นกันการที่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์ทั้งสี่แปลงใช้รถยนต์ทางผ่านภาระจำยอมซึ่งเดิมเคยใช้เป็นทางเดินเท่าย่อมเป็นการใช้ทางภาระจำยอมสัญจรตามปกติ ไม่เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ และโจทก์ทั้งสี่ย่อมมีสิทธิใช้รถยนต์เข้าออกทางภาระจำยอมโดยเสมอหน้ากัน ขึ้นอยู่กับความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์นั้น มิได้ขึ้นอยู่กับจำนวนรถยนต์ที่ใช้ว่ามีจำนวนมากหรือน้อย หากโจทก์ยังดูแลรักษาทางภาระจำยอมมิให้เกิดความเสียหาย ก็ถือว่าโจทก์มิได้ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ทางภาระจำยอมนั้น ส่วนเสาไฟฟ้าที่จำเลยทั้งสองขอให้รื้อถอนเป็นเสาไฟฟ้าถาวรที่โจทก์ขอให้การไฟฟ้านครหลวงดำเนินการเพิ่มแทนเสาไฟฟ้าเดิมซึ่งเป็นไปตามความเปลี่ยนแปลงและความเจริญของบ้านเมือง หาได้ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิปักเสาไฟฟ้าทั้งสองต้นนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 587/2544</u>

เมื่อนับตั้งแต่ปีที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจนถึงปี 2533 ซึ่งจำเลยเปิดทางพิพาทแล้วยังไม่ถึง 10 ปี ทางพิพาทจึงยังไม่ตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความในส่วนนี้

เดิมที่ดินของโจทก์เป็นของ อ. อยู่คนละฝั่งคลองกับที่ดินของจำเลยที่ 1 ซึ่งจำเลยที่ 1 ซื้อมาจาก ส . บุตรของ ย . อ. ขออนุญาต ย . ทำสะพานข้ามคลองเดินผ่านที่ดินพิพาทออกสู่ถนนสาธารณะทำให้ทุกคนสามารถเดินข้ามสะพานผ่านที่ดินของ ย . การใช้ทางดังกล่าวของโจทก์จึงมิได้ใช้โดยปรปักษ์ไม่เป็นทางภาระจำยอม แม้โฉนดที่ดินของจำเลยที่ 1 ดังกล่าวจะไม่มีชื่อ ย. ถือกรรมสิทธิ์ แต่ก็ระบุว่า ย .เป็นบิดาของ ส . เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เมื่อ ย. อนุญาตให้ใช้ทางเดิน ทุกคนก็ใช้ทางเดินโดยไม่มีเหตุขัดข้อง จึงต้องถือว่าเป็นการที่บิดาของเจ้าของที่ดินอนุญาตแทนโดยชอบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 592/2544</u>

คดีเดิมมีประเด็นข้อพิพาทว่า กระถางต้นไม้และถังขยะที่จำเลยวางในทางพิพาทเป็นการละเมิดสิทธิการใช้ทางของโจทก์หรือไม่ อันเป็นประเด็นเดียวกันกับที่โจทก์ฟ้องคดีนี้ แต่คดีเดิมศาลพิพากษายกฟ้องโดยวินิจฉัยว่า โจทก์อ้างว่ากระถางต้นไม้และถังขยะที่จำเลยวางอยู่บนทางพิพาทซึ่งเป็นที่ดินของบุคคลภายนอกที่โจทก์ใช้ร่วมกันแต่โจทก์ไม่ได้นำบุคคลภายนอกมาสืบให้ศาลเห็นว่ายินยอมให้โจทก์ได้ใช้ที่ดินร่วมกับจำเลยหรือทางพิพาทตกลงเป็นภาระจำยอมอันถือได้ว่าศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเพราะมิได้นำสืบให้เห็นว่าโจทก์มีสิทธิใช้ทางพิพาท ดังนั้น ประเด็นว่าการกระทำของจำเลยเป็นการละเมิดต่อโจทก์หรือไม่จึงยังไม่ได้วินิจฉัย เมื่อโจทก์ฟ้องเจ้าของท างพิพาทจนได้ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแล้วจึงมาฟ้องเป็นคดีนี้ว่าจำเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์ จึงเป็นการขอให้ศาลวินิจฉัยว่าการที่จำเลยวางกระถางต้นไม้ ถังขยะ และทิ้งสิ่งปฏิกูลลงในถังขยะซึ่งอยู่ในทางพิพาทเป็นการละเมิดต่อโจทก์หรือไม่ ย่อมเป็นการพิจารณาในประเด็นที่ได้วิ นิจฉัยโดยมิได้อาศัยเหตุอย่างเดียวกันไม่เป็นฟ้องซ้ำตาม ป.วิ.อ. มาตรา 148 วรรคหนึ่ง

ซอยพิพาทอันเป็นภาระจำยอมที่โจทก์และจำเลยใช้ร่วมกันกว้างประมาณ 3 เมตร จำเลยวางกระถางต้นไม้บนทางพิพาทใกล้ประตูรั้วบ้านจำเลยเป็นผลให้ทางแคบลงเหลือประมาณ 4 เมตร เป็นลักษณะเดียวกับที่โจทก์ก่อกระถางอิฐเป็นแนวเดียวกับตึกแถวที่อยู่ติดรั้วบ้านโจทก์ และเพื่อป้องกันมิให้รถยนต์แล่นทับท่อระบายน้ำตรงทางพิพาท เมื่อโจทก์ยังคงขับรถยนต์แล่นเข้าออกได้เป็นปกติ การกระทำของจำเลยในทางพิพาทเป็นการใช้สิทธิโดยปกตินิยมส่วนการวางถังขยะไว้นอกบ้านเพื่อให้พนักงานเก็บขยะมาเก็บไปทิ้งเช่นเดียวกับคนทั่วไปถือปฏิบัติกันเมื่อการวางถังขยะมิได้เกะกะกีดขวางทางเดินรถยนต์ ลักษณะของขยะก็มิได้น่ารังเกียจส่งกลิ่นเหม็นรบกวนแต่อย่างใด การกระทำของจำเลยจึงเป็นการใช้สิทธิโดยปกตินิยม ไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 605-606/2544</u>

การที่บิดาจำเลยที่ 2 ได้รับรองว่าผู้ขายจะจัดให้ที่ดินที่ซื้อขายดังกล่าวมีทางเดินกว้างประมาณ 5 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะได้นั้น เป็นข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะคล้ายภาระจำยอมอันเป็นทรัพยสิทธิ เมื่อไม่จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แต่ก็เป็นอันใช้ได้ในระหว่างคู่สัญญา ซึ่งรวมทั้งจำเลยที่1 และที่ 3 กับจำเลยที่ 2 ในฐานะทายาทผู้รับมรดกของบิดาด้วย ที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินดังกล่าวในฐานะบุคคลสิทธิ การที่โจทก์ใช้ทางพิพาทเดินผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสามเกินกว่า 10 ปี แม้เดิมโจทก์จะเข้าใจว่าเดินโดยอาศัยสิทธิตามหนังสือรับรองที่บิดาของจำเลยทั้งสามได้ให้ไว้ แต่เมื่อโจทก์มีเจตนาถือทางพิพาททั้งหมดเป็นทางเดิ นผ่าน ถือได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาใช้เป็นทางเข้าออกของโจทก์ทางพิพาทจึงตกเป็นทางภาระจำยอม

ทางพิพาทซึ่งตกเป็นทางภาระจำยอมอยู่ตรงกลางของที่ดินของจำเลยทั้งสามทั้งหมด ทำให้เสียที่ดินทุกแปลงซึ่งเป็นการเพิ่มภาระแก่จำเลยทั้งสามและใช้ประโยชน์แก่ที่ดินในส่วนที่เหลือไม่ได้เท่าที่ควร แต่หากได้ย้ายทางพิพาทจา กที่เดิมไปอยู่ตรงสุดแนวที่ดินของจำเลยทั้งสามด้านขวามือแล้วไม่ทำให้ความสะดวกในการใช้ทางเดินของโจทก์ต้องลดน้อยลง จำเลยทั้งสามสามารถทำได้ตาม.ป.พ. มาตรา 1392

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 789/2544</u>

ปัญหาว่าข้อสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำข้อ 10 ที่ว่า "ผู้จะขายตกลงสร้างถนนคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำประปา และไฟฟ้ามาจดที่ดินที่จะซื้อจะขายพร้อมทั้งอนุญาตให้ที่ดินที่จะซื้อจะขายใช้ถนนและสาธารณูปโภคของโครงการหมู่บ้าน ส . เป็นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ" เป็นข้อสัญญาที่บังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอมได้หรือไม่นั้น ข้อสรุปของสัญญามีว่ า "ผู้จะขายที่ดินตกลงให้ที่ดินที่จะซื้อจะขายใช้ถนนสาธารณูปโภค." เป็นการให้สิทธิแก่ที่ดินที่จะซื้อจะขายเหนืออสังหาริมทรัพย์อื่น อันเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จะซื้อจะขาย จึงเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม โจทก์ย่อมบังคับให้จดทะเบียนได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 800-801/2544</u>

คลองบางไผ่น้อยบริเวณพิพาท แม้ใช้เรือสัญจรเข้าออกได้ แต่ก็ขาดความสะดวกที่จะใช้สอยเป็นทางสาธารณะได้ตามปกติจึงยังไม่พอที่จะถือได้ว่าเป็นทางสาธารณะตามความหมายของ ป.พ.พ. มาตรา 1349 โจทก์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องผ่านที่ดินของจำเลยซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะโดยใช้ทางเดินพิพาทผ่านเข้าออกเป็นทางจำเป็นได้

โจทก์ได้ใช้ทางเดินพิพาทเข้าออกสู่ทางสาธารณะสืบทอดมาตั้งแต่ครั้งบรรพบุรุษของโจทก์และจำเลยที่เป็นญาติใกล้ชิดมาแต่เดิมจนกระทั่งปลายปี 2528 น้ำท่วมทางพิพาท ทางฝ่ายโจทก์จึงได้จัดสร้างสะพานไม้ข้ามคูน้ำในทางเดินพิพาทโดยบิดาจำเลยยินยอมให้ดำเนินการในลักษณะของความอะลุ้มอล่วยฉันเครือญาติจึงเป็นการแสดงออกโดยแจ้งชัดว่าโจทก์ได้ใช้ทางเดินพิพาทด้วยความสนิทสนมคุ้นเคยโดยถือว่าเป็นกันเองอย่างเช่นเครือญาติที่ผูกพันมานานสืบเนื่องมาตั้งแต่ครั้งบรรพบุรุษอันเป็นการใช้ทางเดินพิพาทโดยถือวิสาสะและเอื้อเฟื้อต่อกัน ทางเดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1934/2544</u>

โจทก์ใช้ทางพิพาทโดยเข้าใจว่าทางดังกล่าวเป็นทางสาธารณะยังถือไม่ได้เป็นการใช้สิทธิผ่านทางพิพาทโดยการครอบครองดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382 แม้โจทก์จะใช้ทางพิพาทเกินกว่า 10 ปี ทางพิพาทก็ไม่เป็นภาระจำยอมเพื่อที่ดินของโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6270-6271/2544</u>

ที่ดินของโจทก์ทั้งสองและจำเลยเป็นที่ดินแปลงเดียวกันมาก่อน ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินเป็นเหตุให้ที่ดินของโจทก์ทั้งสองไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะส่วนที่ดินของจำเลยอยู่ติดถนนและอยู่ด้านหน้าที่ดินของโจทก์ทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงเรียกร้องที่ดินของจำเลยให้เป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสองได้ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1350 แม้โจทก์ทั้งสองจะไม่เคยยกข้อต่อสู้เรื่องทางจำเป็นในคดีที่จำเลยฟ้องโจทก์ทั้งสองปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของจำเลยก็ตามก็หาทำให้ทางจำเป็นซึ่งเป็นผลโดยกฎหมายเสียไปไม่

การสร้างอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวต้องเว้นที่ว่างด้านหน้าอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถวไม่น้อยกว่า 6 เมตร ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 295 (ว่าด้วยกฎหมายเกี่ยวกับทางหลวง) แสดงว่าผู้ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์ดังกล่าวจาก ว . และ ช . ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมสามารถใช้ที่ดินของจำเลยที่เหลือจาการแบ่งแยก ซึ่งเป็นที่ดินที่เว้นไว้ห่างหน้าอา คารพาณิชย์ 6 เมตร ตามกฎหมายโดยไม่ต้องขออนุญาตจากผู้ใดและไม่ใช่เป็นการใช้ที่ดินดังกล่าวออกสู่ทางสาธารณะโดยถือวิสาสะด้วย เมื่อโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์ดังกล่าวจึงสามารถใช้ที่ดินออกสู่ทางสาธารณะ เมื่อโจทก์ที่1 ได้รับโอนที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์มาเมื่อกลางปี 2525 ส่วนจำเลยได้รับโอนที่ดินมาเมื่อปลายปี2535 จึงฟังได้ว่าโจทก์ที่ 1 ใช้ที่ดินของจำเลยเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีก่อนที่จำเลยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแล้ว ที่ดินของจำเลยจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 สำหรับโจทก์ที่ 2 รับโอนที่ดินมาในปี 2526 และ 2527 แม้คำนวณระยะเวลาถึงวันที่จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินยังไม่ถึง 10 ปี แต่เมื่อนับถึงปี 2538 ที่จำเลยปิดกั้นไม่ให้ใช้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะแล้วเป็นระยะเวลาเกิน 10 ปี ที่ดินของจำเลยจึงตกเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ที่ 2 ด้วย

การที่จำเลยปิดกั้นที่ดินมิให้โจทก์ที่2 ใช้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะย่อมทำให้โจทก์ที่2 เสียหายเพราะโจทก์ที่ 2 ค้าขายวัสดุก่อสร้าง จึงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยได้ ที่ศาลอุทธรณ์กำหนดค่าเสียหายส่วนนี้เดือนละ 10,000 บาท โดยคำนึ งถึงการใช้ที่ดินของจำเลยเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะด้วย จึงนับว่าเหมาะสมแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3493/2545</u>

โจทก์และจำเลยทั้งสี่เป็นญาติพี่น้องกัน โจทก์ใช้ทางพิพาทตั้งแต่มีสภาพเป็นคันนา ต่อมาเมื่อมีการขุดบ่อเลี้ยงกุ้ง ทางพิพาทก็เปลี่ยนสภาพมาใช้เป็นคันบ่อ เมื่อถึ งฤดูทำนาก็อาจเดินลัดที่นาได้ จึงเป็นการไม่แน่นอนว่าจะเดินทางใดสุดแล้วแต่จะสะดวก โดยเฉพาะแต่ละคนสามารถเดินผ่านที่นาซึ่งกันและกันในลักษณะพึ่งพาอาศัยและถ้อยทีถ้อยอาศัยกัน อันเป็นการสะท้อนถึงสภาพวิถีชีวิตที่แท้จริงของการอยู่ร่วมกันของคนชนบทว่าตามปกติแล้วจะใช้ ที่ดินข้างเคียงเป็นทางผ่านได้ โดยการถือวิสาสะอาศัยความเกี่ยวพันในทางเครือญาติหรือความคุ้นเคยเป็นประการสำคัญซึ่งเป็นการเอื้อเฟื้ออาทรต่อกัน ถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทในลักษณะปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 แม้โจทก์จะใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสี่มากว่า 10 ปี ทางพิพาทก็ไม่ตกเป็นภาระจำยอมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4903/2545</u>

ในบันทึกถ้อยคำเป็นข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งกำหนดให้ทางเดินในที่ดินของจำเลยทั้งสองและที่ดินที่จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของรวม กับที่ดินของโจทก์และที่ดิน ของ อ. ต่างตกเป็นภาระจำยอมแก่กันและกัน ได้มีข้อความระบุว่า"โดยตกเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วน" แต่บันทึกทำกันที่สำนักงานที่ดินมีข้อความชัดเจนว่า"ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ ระบุให้มีและใช้ถนนทางเท้าและทางรถยนต์ต่างฝ่ายต่างยังให้ซึ่งกันและกันในการปักเสาไฟฟ้า วางท่อประปาและเกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคอื่น" แม้ตามบันทึกถ้อยคำจะระบุว่า เป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนก็ไม่ได้หมายความว่าเป็นภาระจำยอมเฉพาะทางเดินเท้าแต่เพียงอย่างเดียว เพราะเจตนารมณ์ของการใช้ทางภาระจำยอมที่ปรากฏอยู่ในบันทึกทำกันที่สำนักงานที่ดินว่าเป็นการมีและใช้ถนน ทางเท้าและทางรถยนต์ รวมทั้งการปักเสาไฟฟ้า วางท่อประปา และกิจการสาธารณูปโภคอื่นด้วย แม้จำเลยทั้งสองไม่ได้ลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าวก็ไม่ทำให้มีน้ำหนักลดลง เพราะเป็นเพียงเอกสารประกอบที่อธิบายขยายคำว่า ภาระ จำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนให้ชัดเจนยิ่งขึ้นว่าไม่ได้หมายความเฉพาะทางเดินเท้าเท่านั้น โจทก์จึงมีสิทธิใช้ทางภาระจำยอมเป็นทางรถ ปักเสาไฟฟ้า ฯลฯ โดยไม่จำกัดกา รใช้เฉพาะทางเดินเท้าอย่างเดียวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 125/2546</u>

โรงเรียน ศ. ไม่มีรั้วล้อมรอบ ชาวบ้านกับโจ ทก์เดินผ่านสนามของโรงเรียนมานานถึง 40 ปีเศษ หากมีนักเรียนใช้สนามอยู่ก็จะเดินไปตามขอบสนามโดยไม่มีการทำไว้เป็นทางเดิน แต่การที่โจทก์และชาวบ้านเดินผ่านสนามได้เพราะเจ้าของโรงเรียนอนุญาตให้เดิน โจทก์จึงมิได้เดินอย่างปรปักษ์ ดังนั้น แม้โจทก์จะเดินผ่านทางดังกล่าวมานานถึง 40 ปีเศษ ก็ไม่ได้ภาระจำยอม กรณีไม่อาจนับอายุความการเดินผ่านสนามไปต่อกับทางอื่นซึ่งโจทก์ใช้มาไม่ถึง 10 ปีได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 207/2546</u>

ศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันทำทางพิพาทตามรูปแผนที่พิพาท และให้จำเลยที่ 1 ไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมทางพิพาทดังกล่าวให้แก่โจทก์ทั้งสอง หากจำเลยที่ 1 ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ไม่ไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงย่อมมีสิทธิที่จะขอดำเนินการบังคับคดีในลำดับต่อไป โดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่1 แต่เมื่อโฉนดที่ดินพิพาทอยู่ที่จำเลยที่ 1 ทำให้โจทก์ทั้งสองไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ทั้งสองย่อมมีสิทธิที่จะร้องขอให้ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำเลยที่ 1 ส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นเพื่อดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ เพราะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี หาเป็นการบังคับคดีนอกเหนือไปจากคำพิพากษาแต่อย่างใดไม่ แต่เนื่องจากศาลชั้นต้นยกคำร้องของโจทก์ทั้งสองโดยยังมิได้เรียกคู่ความมาสอบถามให้แน่ชัดเสียก่อนว่าโฉนดที่ดินพิพาทอยู่ในความครอบครอ งของจำเลยที่ 1 จริงหรือไม่ และมีเหตุจำเป็นหรือข้อ ขัดข้องประการใดที่จำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง จึงสมควรเรียกคู่ความมาสอบถามให้ได้ความเสียก่อน ไม่ควรรีบด่วนยกคำร้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 255/2547</u>

การที่โจทก์จะได้ภาระจำยอมโดยอายุความห รือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสามยทรัพย์ได้เดินผ่านหรือใช้ที่ดินของจำเลยอันเป็นภารยทรัพย์มาครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เกี่ยวกับการได้ภาระจำยอมโดยอายุความหรือไม่ ในส่วนที่ผู้อื่นจะได้ใช้ทางเดินอันเป็นทางพิพาทหรือไม่นั้น ไม่มีผลเกี่ยวกับการได้ภาระจำยอมโดยอายุความของโจทก์แต่ประการใด โจทก์จึงมีหน้าที่นำพยานหลักฐานมาสืบให้ฟังได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทอย่างปรปักษ์ คือโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาให้ได้สิทธิในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์เป็นเวลาติดต่อกัน 10 ปี

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7828/2547</u>

เรื่องภาระจำยอมนั้น ป .พ.พ. มาตรา 1387 กำหนดว่าอสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กฎหมายเ พ่งเล็งถึงความสำคัญของตัวอสังหาริมทรัพย์คือที่ดินไม่ใช่ตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของ ตามคำฟ้องของโจทก์กล่าวอ้างว่าโจทก์ได้ภาระจำยอมถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกผ่านที่ดินจำเลยโดยอายุความซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382 นั้น ภาระจำยอมทางเดินเข้าออกอาจได้มาโดยการใช้ทางดังกล่าวโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาให้เป็นทางภาระจำยอมติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี กรณีจึงเห็นได้แจ้งชัดอยู่ว่ากฎหมายมุ่งความสำคัญตรงที่มีการใช้ทางพิพาทโดยไม่มีใครห้ามปรามและไม่ต้องรับอนุญาตจากใคร ก็เกิดภาระจำ ยอมโดยอายุความได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ใช้ทางนั้นจะต้องเป็นผู้ใช้ติดต่อกันสิบปีด้วยหรือไม่ คดีนี้โจทก์จึงอาจนำสืบว่ามีการใช้ทางพิพาทในที่ดินของจำเลยติดต่อกันจนได้อายุความแล้วได้ การที่ศาลชั้นต้นงดสืบพยานแล้วพิพากษายกฟ้องจึงไม่ชอบ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 464/2548</u>

โจทก์ที่ 1 ใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์โดยใช้ทางตั้งแต่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 เป็นกรรมสิทธิ์ของ ม. และ ก. จนกระทั่งต่อมาที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ที่ 1 เป็นการใช้ทางพิพาทสืบเนื่องต่อกันมาด้วยความสงบโดยเปิดเผย โดยมีเจตนาใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกเกินกว่า 10 ปี เมื่อคดีไม่ได้ความว่าเคยมีการขออนุญาตหรือมีการให้ค่าตอบแทนแก่จำเลยทั้งหกเพื่อใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออก ทั้งพฤติการณ์ไม่อาจถือได้ว่าโจทก์ที่ 1 ใช้ทางพิพาทโดยการถือวิสาสะ แสดงว่ามีการใช้ทางพิพาทอย่างประสงค์จะให้ได้สิทธิทางภาระจำยอมโดยมิได้อาศัยสิทธิของผู้ใด จึงนับได้ว่ามีลักษณะเป็นการใช้สิทธิที่เป็นปรปักษ์ต่อจำเลยทั้งหกผู้เป็นเจ้าของทางพิพาท โจทก์ที่ 1 ย่อมได้สิทธิในทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3262/2548</u>

คดีก่อน บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินของโจทก์คนก่อนกับพวกฟ้อง ข. ซึ่งเป็นจำเลยเจ้าของที่ดินคนก่อนของจำเลยทั้งสองให้ขนย้ายและรื้อถอนสิ่งกีดกั้นที่ ข . เป็นผู้กระทำขึ้นออกจากทางพิพาทกับจดทะเบียนทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ซึ่งศาลฎีกามีคำพิพากษาให้บังคับตามคำขอของโจทก์ในคดีนั้น ส่วนคดีนี้โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองให้รื้อถอนสิ่งกีดขวางกับสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยทั้งสองกระทำขึ้นใหม่ภายหลังศาลฎีกามีคำพิพากษาแล้ว กับจดทะเบียนทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดิน

ของโจทก์ ดังนั้น เหตุที่โจทก์ฟ้องให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่ งกีดขวางกับสิ่งปลูกสร้างในคดีนี้จึงเป็นคนละเหตุกับที่ บ. กับพวกฟ้อง ข. ในคดีก่อน โจทก์ไม่อาจมีคำขอให้บังคับจำเลยในคดีก่อนได้ ทั้งคดีก่อน บ. กับพวกก็มิได้ดำเนินการบังคับคดีให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมจนพ้นกำหนดเวลาบังคับคดีไปแล้ว แม้โจทก์จะเป็นผู้สืบสิทธิในที่ดินจาก บ. โจทก์ก็มีสิทธินำคดีมาฟ้องได้ ฟ้องของโจทก์ไม่เป็นฟ้องซ้ำ

คดีก่อนศาลฎีกาพิพากษาว่าทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 15764 โดยอายุความ อันเป็นทรัพยสิทธิที่ติดไปกับตัวทรัพย์ กรณีหาใช่เป็นภาระจำยอมโดยนิติกรรมซึ่งยังมิได้จดทะเบียนอันเป็นบุคคลสิทธิไม่ จำเลยทั้งสอง หาอาจอ้างว่าจำเลยทั้งสองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นภารยทรัพย์โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต จึงมีสิทธิดีกว่าโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสองได้ไม่ เพราะสิทธิตามความหมายในบทบัญญัติดังกล่าวต้องเป็นสิทธิในประเภทเดียวกัน แต่ภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทรอนสิทธิ ส่วนกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิในประเภทได้สิทธิเป็นสิทธิคนละประเภทกัน ทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นผู้สืบสิทธิจากคู่ความในคดีก่อน คำพิพากษาศาลฎีกาคดีก่อนจึงมีผลผูกพันโจทก์และจำเลยทั้งสอง

สิทธิอาศัย

มาตรา 1403 สิทธิอาศัยนั้น ท่านว่าจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5187-5188/2546</u>

ฟ้องโจทก์บรรยายชัดแจ้งว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท ได้จ้างให้ บ . ดูแลเฝ้าที่ดินจำเลยเป็นหลาน บ. ได้มาขออาศัยอยู่ด้วย เมื่อ บ. ถึงแก่ความตายโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทอีกต่อไป จึงบอกกล่าวให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินพิพาท แต่จำเลยเพิกเฉย แสดงว่าโจทก์อ้างว่าจำเลยมีสิทธิอยู่ในบ้านและที่ดินพิพาทเนื่องจากได้รับความยินยอมจากโจทก์ และจำเลยอยู่ในบ้านและที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของ บ. กรณีมิใช่โจทก์อ้างว่า บ. หรือจำเลยมีสิทธิอาศัยในบ้านพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1402 และมาตรา 1403 ซึ่งจำเลยได้ให้การต่อสู้คดีแต่เพียงว่าจำเลยไม่เคยได้รับคำบอกกล่าวใด ๆ จากโจทก์ให้ขนย้ายบริวารและทรัพย์สินออกไปจากที่ดินพิพาทโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง จำเลยมิได้ต่อสู้ว่ามีสิทธิอาศัยในบ้านพิพาท เห็นได้ว่าตามคำฟ้องและคำให้การไม่ปรากฏว่าโจทก์และจำเลยมีนิติสัมพันธ์กันในลักษณะสิทธิอาศัยการที่โจทก์จะฟ้องขับไล่จำเลยจึงหาจำต้องบอกกล่าวล่วงหน้าตามสมควรก่อนดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1403 ไม่

สิทธิเหนือพื้นดิน

มาตรา 1410 เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1170/2540</u>

การที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพาะชำต้นกล้ากระท้อน เป็นการยอมให้โจทก์เข้าใช้สิทธิในที่ดินของจำเลยเป็นการชั่วคราวในลักษณะสิทธิเหนือพื้นดินซึ่งเป็นทรัพยสิทธิอย่างหนึ่งซึ่งตามฟ้องโจทก์ก็ระบุว่าจำเลยยอมให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ หากจำเลยต้องการที่ดินคืนวันใดจะแจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาพอสมควร โจทก์จะอ้างว่าในการเข้าใช้ที่ดินเพื่อเพาะชำต้นกล้ากระท้อนย่อมเป็นที่รู้กันดีว่า ต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่าปี ซึ่งเป็นการกล่าวอ้างเพื่อประโยชน์ของตนฝ่ายเดียวนั้นไม่ได้ เมื่อเป็นกรณีสิทธิเหนือพื้นดินไม่มีกำหนดเวลาและจำเลยไม่ต้องการให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไป จำเลยย่อมบอกกล่าวให้โจทก์ออกไปจากที่ดินนั้นได้ จำเลยจึงไม่ได้ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต และไม่มีผิดสัญญาหรือละเมิดต่อโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 667/2542</u>

แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานก็ตาม แต่ก็ระบุให้โจทก์มีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์ สิทธิอยู่อาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 และเป็นทรัพยสิทธิ ซึ่งโจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้เพื่อให้โจทก์มีสิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดก โดยการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

แม้โจทก์จะฟ้องคดีพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่โจทก์ควรรู้ถึงสิทธิซึ่งตนมีอยู่ตามพินัยกรรม แต่เมื่อโจทก์ได้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดิน ซึ่งโจทก์มีสิทธิอาศัยได้ชั่วชีวิตโจทก์ตามข้อกำหนดพินัยกรรมอยู่ก่อนเจ้ามรดกจะทำพินัยกรรมและถึงแก่ความตาย แม้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกได้โอนที่ดินซึ่งโจทก์มีสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมแล้วก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ยังคงอาศัยอยู่ในบ้ านซึ่งปลูกในที่ดินที่โจทก์มีสิทธิเหนือพื้นดิน จึงเปรียบได้เสมือนหนึ่งว่า โจทก์ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมได้ครอบครองทรัพย์มรดกซึ่งยังมิได้แบ่งกัน จึงมีสิทธิจะเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์มรดกนั้นได้โดยฟ้องเรียกตามข้อกำหนดพินัยกรรมให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียน สิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้ แม้จะล่วงพ้นกำหนดอายุความ 1 ปีแล้ว โดยปรับเข้ากับ ป.พ.พ. มาตรา 1748 ได้ และไม่ถือว่าเป็นการขัดแย้งกับมาตรา 1754 เพราะมาตรา 1748 เป็นบทมาตราข้อยกเว้นที่จะใช้บังคับตามมาตรา 1754 คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

สิทธิเก็บกิน

มาตรา 1418 สิทธิเก็บกินนั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตแห่งผู้ทรงสิทธิก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านในสันนิษฐานไว้ก่อนว่าสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิก็ได้

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย ท่านว่าสิทธินั้นย่อมสิ้นไปเสมอ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2297/2541</u>

โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทจดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. หลังจากนั้น ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนั กงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท จะถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1418 วรรคสุดท้ายแต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินหามีผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2380/2542</u> (ประชุมใหญ่)

การที่จำเลยตกลงด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดชีวิตของโจทก์ก็เพื่อเป็นการตอบแทนที่โจทก์ยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลง พิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทน ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น และเมื่อได้มีการจดทะเบียนเช่นนั้นแล้ว การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวซึ่งสิทธิเก็บกินอันเป็นทรัพยสิทธิก็ย่อมบริบูรณ์ตามกฎหมายสมเจตนาของคู่กรณี สิทธิของ โจทก์ตามนิติกรรมดังกล่าวนี้เป็นสิทธิเรียกร้องระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่กรณี ตราบใดที่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมิได้โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องต่อศาลขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7341/2542</u>

สิทธิเก็บกินในที่ดินเฉพาะส่วนย่อมหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินนั้นด้วย

เมื่อสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทสิ้นอายุการเช่าแล้ว โจทก์ผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าได้ แม้โจทก์จะไม่ใช่ผู้ทำสัญญาในฐ านะผู้ให้เช่า ก็ไม่เป็นเหตุให้โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหมดสิทธิจัดการทรัพย์สินหรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินนั้นตาม ป .พ.พ. มาตรา 1417

สินบริคณห์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5592/2540</u>

โจทก์กับ ช. จดทะเบียนสมรสกันเมื่อปี 2480 ตึกแถวพิพาทเป็นทรัพย์สินที่ ช. ได้มาระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับ ช. ตาม ป.พ.พ.บรรพ 5 มาตรา 1466 เดิมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และเป็นส่วนหนึ่งของสินบริคณห์ตามมาตรา 1462 วรรคสอง เดิม ช . ให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทตั้งแต่ปี 2509 และปี 2529 ช. ได้จดทะเบียนให้จำเลยเช่า 30 ปี ไม่ปรากฏว่ามีสัญญาก่อนสมรสระหว่างโจทก์กับ ช. ตกลงเป็นอย่างอื่น ช. จึงเป็นผู้มีอำนาจจัดการตึกแถวพิพาทได้ฝ่ายเดียวมาแต่แรกตามมาตรา 1468 เดิม และตาม พ.ร.บ. ให้ใช้บทบัญญัติบรรพ 5 แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. 2519 มาตรา 7 ก็บัญญัติรับรองว่า ป.พ.พ. บรรพ 5 ที่ตรวจชำระใหม่ท้าย พ.ร.บ. นี้ไม่กระทบกระเทือนอำนาจการจัดการสินบริคณห์ที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่แล้วในวันใช้บังคับบรรพ

ใหม่นี้ ถ้าคู่สมรสฝ่ายใดเป็นผู้จัดการสินบริคณห์แต่ฝ่ายเดียวให้ถือว่าคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ยินยอมให้คู่สมรสนั้นจัดการสินสมรสด้วย ช. เพียงฝ่ายเดียวจึงมีอำนาจให้เช่าตึกแถวพิพาทได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากภริยา ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1468 เดิม นิติกรรมการเช่าตึกแถวพิพาทซึ่งทำไว้เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2529 ชอบด้วยกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 171/2546</u>

ผู้ร้องเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ส. ผู้ตาย โดยจดทะเบียนสมรสเมื่อปี 2478 หลังจากนั้นปี 2490 ผู้ร้องและผู้ตายร่วมกันซื้อและจับจองที่ดินพิพาท แล้วใส่ชื่อผู้ตายเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว โดยผู้ร้องมีสินเดิมแต่ผู้ตายไม่มีสินเดิม ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสซึ่งเป็นเจ้าของผู้ร้องสองในสามส่วน อันเป็นส่วนหนึ่งของสินบริคณห์ตาม ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิม มาตรา 1462 วรรคสอง และไม่ปรากฏว่าผู้ร้องกับผู้ตายได้ทำสัญญาก่อนสมรสให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการสินบริคณห์หรือให้จัดการร่วมกับผู้ตาย ที่ดินพิพาทจึงมิใช่สินเดิมของผู้ร้องหรือสินสมรสที่ผู้ร้องได้มาโดยทางยกให้หรือพินัยกรรม และการจำหน่ายที่ดินพิพาทมิใช่เป็นการยกให้โดยเสน่หา ผู้ตายจึงมีอำนาจจัดการจำหน่ายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินบริคณห์ได้แต่ผู้เดียวโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ร้องก่อนตาม ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิม มาตรา 1468 และ 1473 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น และตาม ป.พ.พ. มาตรา 1600 ก็ระบุให้กองมรดกของผู้ตายได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตายตลอดทั้งสิทธิ หน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ ดังนั้น เมื่อผู้ตายทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในปี 2515 และผู้ตายถึงแก่ความตายปี 2521 สิทธิในการรับชำระเงินและหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินตามสัญญาที่ผู้ตายทำไว้ก่อนตายจึงเป็นกองมรดกของผู้ตาย การที่โจทก์ฟ้องจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายโดยอ้างว่าผู้ตายผิดสัญญาไม่ยอมโอนที่ดินพิพาทและรับค่าที่ดินไปจากโจทก์ จึงเป็นการเรียกร้องสิทธิในฐานะเจ้าหนี้กองมรดกของผู้ตายเพื่อบังคับต่อทายาทหรือผู้จัดการมรดกของผู้ตายให้โอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญา และการที่จำเลยต่อสู้คดีแต่ในที่สุดก็ทำสัญญาประนีประนอมยอมความยอมโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ก็เป็นการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกเพื่อชำระหนี้ของผู้ตายที่มีอยู่ก่อนตาย และเพื่อนำทรัพย์สินที่เหลือมาแบ่งปันแก่ทายาทผู้ตายอันเป็นการจัดการทรัพย์มรดกตามหน้าที่ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1719 ซึ่งเมื่อศาลพิพากษาตามยอมแล้ว จำเลยไม่ปฏิบัติตาม โจทก์ย่อมขอให้บังคับคดีให้จำเลยดำเนินการโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ได้ และแม้ผู้ร้องจะมีสิทธิในที่ดินพิพาทสองในสามส่วนก็เป็นเรื่องที่ผู้ร้องจะต้องเรียกร้องหรือว่ากล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายให้นำค่าที่ดินพิพาทที่โจทก์ชำระตามคำพิพากษาตามยอมมาแบ่งแก่ผู้ร้องตามสิทธิที่มีอยู่ก่อนการแบ่งปันมรดกแก่ทายาท ผู้ร้องไม่อาจขอกันส่วนในที่ดินพิพาทได้

สัญญาระหว่างสมรส

มาตรา 1469 สัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดที่สามีภริยาได้ทำไว้ต่อกันในระหว่างเป็นสามีภริยากันนั้น ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกล้างเสียในเวลาใดที่เป็นสามีภริยากันอยู่หรือภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ขาดจากการเป็นสามีภริยากันก็ได้ แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริต

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 818/2546</u>

โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดิน7 แปลง แก่จำเลยซึ่งเป็นภริยาระหว่างสินสมรส นิติกรรมการให้จึงเป็นสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โจทก์จำเลยได้ทำไว้ต่อกันในระหว่างเป็นสามีภริยา ซึ่งตาม ป .พ.พ. มาตรา 1469 ได้บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภริยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น เมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินทั้งหมดต่อจำเลย กรณีต้องนำบทบัญญัติมาตรา 1469 มาใช้บังคับ หาใช่ต้องนำบทบัญญัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 535 อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 10710/2546</u>

จำเลยทั้งสองอยู่กินฉันสามีภริยาตั้งแต่ปี 2505 แต่จดทะเบียนสมรสกันเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2526 จำเลยที่ 1 ซื้อที่ดินพิพาทจากผู้อื่นเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2523 ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินที่ได้มาก่อนที่จำเลยทั้งสองจดทะเบียนสมรสกัน หาใช่เป็นทรัพย์สินที่จำเลยทั้งสองได้มาระหว่างสมรสอันจะทำให้เป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. มาตรา 1474 ไม่ เพราะสินสมรสจะต้องเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรสเท่านั้น กฎหมายหาได้บัญญัติให้ทรัพย์สินที่คู่สมรสร่วมกันเป็นเจ้าของอยู่ก่อนสมรสกลายเป็นสินสมรสเมื่อได้มีการสมรสกัน ดังนั้น สัญญาขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงมิใช่การจำหน่ายสินสมรสที่ต้องได้รับความนิยอมจากจำเลยที่ 2 เป็นหนังสือ จึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

สินสมรส

มาตรา 1474 สินสมรสได้แก่ทรัพย์สิน

(1) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส

(2) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรมหรือโดยการให้เป็นหนังสือเมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าเป็นสินสมรส

(3) ที่เป็นดอกผลของสินส่วนตัว

ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือมิใช่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1524/2542</u>

ข้อตกลงรับรองว่าที่ดินที่ซื้อขายมีทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ สามารถแยกต่างหากจากสัญญาซื้อขายที่ดินได้ และไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะใช้บังคับกันได้ ดังนั้นแม้ในสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจะไม่ได้ระบุข้อตกลงเรื่องทางออกสู่ถนนสาธารณะไว้ก็หาทำให้จำเลยที่ 1 พ้นจากความรับผิดตามข้อตกลงดังกล่าว เมื่อปรากฏภายหลังว่า ที่ดินพิพาทไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะตามข้อตกลงเป็นผลให้ที่ดินพิพาทมีราคาต่ำ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายจำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์

จำเลยที่ 2 เป็นสามีโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่1 แม้จำเลยที่ 2 ไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แต่จำเลยที่ 2 ก็รับว่าที่ดินพิพาทได้มาหลังจากจำเลยทั้งสองแต่งงานกันอันถือได้ว่าเป็นสินสมรส ซึ่งในวันทำสัญญาจะซื้อขาย และวันจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

จำเลยที่ 2 ได้ร่วมไปด้วย แสดงว่าจำเลยที่ 2 รู้เห็นให้ความยินยอมในการที่จำเลยที่ 1 ทำนิติกรรมขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยที่ 2 จึงต้องผูกพันร่วมรับผิดกับจำเลยที่ 1 ด้วย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3830/2542</u>

โจทก์เป็นผู้เยาว์ ล. ในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองโจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ก. โดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์และไม่ได้รับอนุญาตจากศาลให้ขายที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1574 การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่มีผลผูกพันส่วนของโจทก์ แม้ ล .ได้มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้ ก. และจำเลยเข้าทำประโยชน์ส่วนของโจทก์ แม้ ล. ได้มอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้ ก. และจำเลยเข้าทำประโยชน์ตลอดมาถึง 16 ปีเศษ ก็ถือว่า ก . และจำเลยเข้ายึดถือที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์แทนโจทก์จึงไม่อาจยกเอาระยะเวลาที่ ก . และจำเลยเข้าทำนาในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้กับโจทก์จนกว่า ก. และจำเลยจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาท โดยบอกกล่าวไปยังโจทก์ว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์

จำเลยให้การว่า โจทก์นำคดีมาฟ้องเกิน 1 ปี นับแต่โจทก์บรรลุนิติภาวะจึงขาดอายุความ มิได้ยกข้อต่อสู้ว่าโจทก์มิได้ฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1375 แม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์จะรับวินิจฉัยให้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและอุทธรณ์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง

เมื่อไม่ได้ความชัดว่า ส. ได้ที่ดินพิพาทมาก่อนสมรส หรือได้มาในระหว่างสมรสกับ ล. จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. มาตรา 1474 วรรคท้าย เมื่อ ส. ตายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสย่อมตกเป็นของ ล กึ่งหนึ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1625 (1) ประกอบมาตรา 1533 อีกกึ่งหนึ่งเป็นมรดกตกแก่ ล. กับโจทก์ คนละส่วนเท่า ๆ กันตามมาตรา 1629 (1) ประกอบด้วยมาตรา 1635 (1)

แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง ล. กับ ก. จะไม่ผูกพันส่วนของโจทก์แต่หลังจากทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแล้ว ลได้ยอมให้จำเลยกับ ก เข้าทำนาในที่ดินพิพาทตลอดมา ประกอบกับที่ดินเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งบุคคลมีเพียงสิทธิครอบครอง และอาจโอนการครอบครองให้แก่กันด้วยการส่งมอบทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1378 ล. มอบที่ดินพิพาทให้จำเลยกับ ก. เข้าทำนาจึงมีผล เป็นการโอนการครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของ ล. ให้แก่จำเลยกับ ก. จำเลยกับ ก. ย่อมมีสิทธิครอบครองที่ดินส่วนของ ล. จำเลยฟ้องแย้งว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยทั้งหมด แต่ทางพิจารณาได้ความว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองเพียงบางส่วน ศาลมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยได้รับส่วนแบ่งตามสิทธิของจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 142 (2)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4477/2542</u>

การที่จำเลยซึ่งเป็นภริยาโจทก์ได้รับมรดกคือที่ดินพิพาทเมื่อปี 2509 ขณะที่มีการใช้ ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิม การพิจารณาว่าที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาประเภทใดต้องพิจารณาตามบทกฎหมายที่ใช้ในขณะที่ได้มา คือ ตาม ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิมมาตรา 1466 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า สินสมรสได้แก่ทรัพย์สินทั้งหมดที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส นอกจากที่ระบุไว้ว่าเป็นสินเดิมหรือ

สินส่วนตัวตามมาตรา 1463 หรือ 1464 เมื่อจำเลยได้รับที่ดินพิพาททางพินัยกรรมในระหว่างสมรส และไม่มีการระบุว่าให้ต่อมาจะมีการแบ่งแยกและออกโฉนดใหม่เมื่อ ปพ.พ. บรรพ 5 ใหม่ใช้บังคับแล้ว ก็ไม่ทำให้เปลี่ยนเป็นสินส่วนตัว โจทก์จึงมีสิทธิขอแบ่งที่ดินพิพาทตามฟ้องได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7978/2542</u>

จำเลยที่ 1 นำทรัพย์พิพาทซึ่งเป็นสินสมรสไปจำนองแก่ธนาคารจำเลยที่ 2 โดยปราศจากความยินยอมของโจทก์ซึ่งเป็นภริยาที่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนต่อ ป.พ.พ. มาตรา 1476 (1) แต่จำเลยที่ 2 กลับรับจำนองไว้ โดยอ้างว่า ว . ซึ่งเป็นภริยาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสของจำเลยที่ 1 ให้ความยินยอมแล้ว ย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันทำนิติกรรมจำนองโดยไม่สุจริตและไม่ ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งเป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอเพิกถอนนิติกรรมจำนองดังกล่าวได้ตามมาตรา 1480 วรรคหนึ่ง

บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดแบ่งทรัพย์สินที่ให้จำเลยที่ 1 มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทนั้นเป็นสัญญาระหว่างสมรสตาม ป.พ.พ. มาตรา 1469 เมื่อโจทก์และจำเลยที่ 1 ยังไม่ได้จดทะเบียนหย่า โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแก่จำเลยที่ 1 ได้ตามมาตรา 1469 ซึ่งการที่โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ 1 ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ขอหย่าและขอแบ่งสินสมรส และศาลแพ่งกรุงเทพใต้เห็นว่าคดีไม่อยู่ในอำนาจของศา ลดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิบอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแล้วอันเป็นการใช้สิทธิบอกล้างในขณะที่โจทก์และจำเลยที่ 1 ยังเป็นสามีภริยากัน ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกล้างสัญญาระหว่างสมรสแล้ว ย่อมทำให้สัญญาดังกล่าวสิ้นความผูกพัน ทำให้ทรัพย์สินกลับเป็นสินสมรสดังเดิม และเมื่อโจทก์นำคดีนี้มาฟ้องต่อศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาใหม่ภายในกำหนดระยะเวลา ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/17 วรรคสอง จึงต้องถือว่าขณะฟ้องคดีนี้ข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดแบ่งทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างสมรสระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 ได้สิ้นผลแล้ว ทรัพย์พิพาทจึงเป็นสินสมรสอยู่ขณะฟ้อง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ได้

การขอให้เพิกถอนนิติกรรมตาม ปพ.พ. มาตรา 1480 คู่สมรสต้องขอเพิกถอนนิติกรรมทั้งหมดจะเพิกถอนเฉพาะส่วนหาได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4561/2544</u>

บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรทั้งสามนั้นเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา 374 วรรคหนึ่ง แต่บุตรทั้งสามไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ 1 ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นตามมาตรา 374 วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับ จำเลยที่ 1 คนละครึ่ง นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกัน การที่จำเลยที่ 1 นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ 2 โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วย ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

ว. ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 ระหว่างปี 2514 ถึง 2516 ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิม มาตรา 1466 เพราะการให้มิได้แสดงว่าให้ไว้เป็นสินส่วนตัวตามมาตรา 1464 (3) และกรณีเป็นการยกให้ก่อนปี2519 จึงไม่อาจใช้ ป.พ.พ. บรรพ 5 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.2519 บังคับ นอกจากนี้จำเลยที่ 1 เคยขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่ ท. เมื่อปี 2525 และมิได้ไถ่คืนภายในกำหนด ต่อมาจึงได้ซื้อคืนจาก ท . เมื่อปี 2526 แม้จะใส่ชื่อจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงผู้เดียว ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส เป็นสินสมรสของโจทก์กับจำเลยที่ 1 ตามมาตรา 1474 (1) ป.พ.พ. บรรพ 5 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. 2519

ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่1 แม้จำเลยที่ 2 จะทำสัญญาดังกล่าวกับจำเลยที่ 1 โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนสัญญาดังกล่าวก็ไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ส่วนของโจทก์ตามมาตรา1361 วรรคสอง แต่ยังคงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ในส่วนของจำเลยที่1 ตามมาตรา 1361 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทระหว่างจำเลยทั้ง สองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของโจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5856/2544</u>

บิดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์และจำเลยที่1 และเป็นทรัพย์สินที่โจทก์และจำเลยที่1 ได้มาระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. มาตรา 1474 (1) เมื่อจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยปราศจากความยินยอมของโจทก์ซึ่งเป็นคู่สมรส นิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยบทบัญญัติมาตรา 1476(1) และเมื่อจำเลยที่ 2 เบิกความยอมรับว่าก่อนซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 2 รู้ว่าจำเลยที่ 1 มีสามีคือโจทก์ จึงถือได้ว่าจำเลยที่ 2 รับโอนโดยไม่สุจริต โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 กับนิติกรรมที่จำเลยที่ 2 ยินยอมให้จำเลยที่ 3 เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา 1480

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 545/2545</u>

ผู้ร้องจดทะเบียนสมรสกับ ร . เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2516 ในระหว่างสมรสผู้ร้องมาจดทะเบียนสมรสซ้อนกับจำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2521 ผู้ร้องซื้อและจดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทจาก จ. เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2523 ต่อมาวันที่ 10 มีนาคม 2526 ผู้ร้องกับจำเลยที่ 1 จดทะเบียนหย่าขาดกันกรณีต้องบังคับตามบทบัญญัติบรรพ 5 แห่ง ป.พ.พ. ที่ตรวจชำระใหม่ พศ. 2519 ซึ่งแม้ผู้ร้องจะทำการสมรสในขณะที่ตนมีคู่สมรสอยู่แล้วอันจะทำให้การสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่1 ตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อในระหว่างที่ผู้ร้องจดทะเบียนรับโอนที่ดิน พิพาทยังไม่มีผู้มีส่วนได้เสียคนใดร้องขอต่อศาลให้การสมรสเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 1495 (เดิม) ต้องถือว่าการสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่ 1 ยังมีผลสมบูรณ์อยู่ ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินที่ผู้ร้องได้มาระหว่างสมรสกับ ร . และจำเลยที่ 1 จึงเป็นสินสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่ 1 ด้วย โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่1 มีส่วนเกี่ยวข้อง

รู้เห็นหรือออกเงินช่วยเหลือผู้ร้องชำระราคาที่ดินพิพาทหรือไม่ แม้ภายหลังผู้ร้องกับจำเลยที่จดทะเบียนหย่าขาดจากกันก็ต้องจัดการแบ่งที่ดินพิพาทแก่ผู้ร้องตามสิทธิที่ผู้ร้องมีอยู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1532 และมาตรา1533 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้คัดค้านจึงมีสิทธิยึดที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาดำเนินการตามที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยทั้งสองเด็ดขาดได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3715-3716/2548</u>

โจทก์ฟ้องขอให้ลงชื่อโจทก์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินโฉนดเลขที่ 454 ซึ่งเป็นสินสมรส เป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นสามีร้องขอให้ลงชื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมในเอกสารตาม ป.พ.พ. มาตรา 1475 ซึ่งสิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัวของสามีหรือภริยาแล้วแต่กรณี เมื่อโจทก์ถึงแก่กรรมไปแล้ว จึงไม่อาจใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมได้ คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้ใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตาม คำขอของโจทก์ดังกล่าวพอจะถือได้ว่าขอให้ศาลพิพากษาว่าโจทก์มีกรรมสิทธิ์รวมครึ่งหนึ่งในฐานะสินสมรสซึ่งโจทก์มีสิทธิกึ่งหนึ่งเฉพาะทรัพย์สินที่คงเหลืออยู่ เมื่อโจทก์ถึงแก่ความตายจึงย่อมเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3720/2548</u>

โจทก์ได้ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาระหว่างสมรส ทรัพย์พิพาทจึงเป็นสินสมรสที่โจทก์และ ข มีสิทธิคนละครึ่งหนึ่ง เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ให้ความยินยอมด้วย ซึ่งไม่มีสิทธิทำพินัยกรรมยกทรัพย์พิพาทเกินกว่าส่วนของตนให้แก่จำเลยทั้งสองได้

เมื่อทรัพย์พิพาทส่วนที่โจทก์ฟ้องขอแบ่งเป็นสินสมรสไม่ใช่ทรัพย์มรดก จึงไม่อยู่ในอายุความ 1 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754

การจัดการสินสมรส

มาตรา 1480 การจัดการสินสมรสซึ่งต้องจัดการร่วมกันหรือต้องได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 1476 ถ้าคู่สมรสฝ่ายหนึ่งได้ทำนิติกรรมไปแต่เพียงฝ่ายเดียวหรือโดยปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งอาจฟ้องให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เว้นแต่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ให้สัตยาบันแก่นิติกรรมนั้นแล้ว หรือในขณะที่ทำนิติกรรมนั้นบุคคลภายนอกได้กระทำโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน

การฟ้องให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมตามวรรคหนึ่งห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รู้เหตุอันเป็นมูลให้เพิกถอนหรือเมื่อพ้นสิบปีนับแต่วันที่ได้ทำนิติกรรมนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8033/2540</u>

การที่คู่สมรสฝ่ายหนึ่งทำนิติกรรมจำหน่ายจ่ายโอนสินสมรสโดยปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งนั้นมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้ภายในกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาที่รู้เหตุอันเป็นมูลให้เพิกถอน หรือ 10 ปี นับแต่ได้ทำนิติกรรมดังกล่าว เมื่อปรากฏว่าช่วงเวลานับแต่วันที่เจ้ามรดกซึ่งเป็นคู่สมรสฝ่ายหนึ่งโอนที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์อ้างว่าเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกกับโจทก์ให้แก่ฝ่ายจำเลยจนถึงวันที่โจทก์ยื่นฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวล่วงพ้นกำหนด 10 ปี นับแต่ได้ทำนิติกรรมนั้น คดีโจทก์จึงขาดอายุความ

แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นสินสมรสดังที่โจทก์กล่าวอ้าง สภาพแห่งการเป็นสินสมรสของที่ดินพิพาทย่อมหมดสิ้นไปนับแต่เจ้ามรดกซึ่งเป็นคู่สมรสฝ่ายหนึ่งทำนิติกรรมโอนให้แก่จำเลยที่ 1 และที่ 2 แล้ว ตราบใดที่ศาลยังมิได้มีคำสั่งเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าว ที่ดินพิพาทไม่อาจกลับคืนสภาพมาเป็นสินสมรสอันเป็นทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างโจทก์กับเจ้ามรดกได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6868/2541</u>

จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 รู้จักคุ้นเคยใกล้ชิดสนิทสนมกันมาเป็นเวลานานนับ 10 ปี โดยจำเลยที่ 2 เป็นผู้แนะนำให้โจทก์รู้จักจำเลยที่ 1 จนกระทั่งโจทก์และจำเลยที่ 1 เป็นสามีภริยากันตามกฎหมาย จำเลยทั้งสองประกอบธุรกิจด้วยกัน โจทก์อาศัยอยู่ในบ้านที่พิพาทเพียงลำพังคนเดียว และใช้บ้านพิพาทเป็นที่ตั้งบริษัทประกอบธุรกิจของโจทก์ โดยจำเลยที่ 1 ออกไปอาศัยอยู่ที่อื่นต่างหาก และจำเลยทั้งสองได้พูดคุยเกี่ยวกับการฟ้องหย่ากับโจทก์ จึงมี เหตุผลเชื่อว่าจำเลยที่ 2 ทราบถึงฐานะและความสัมพันธ์ฉันสามีภริยาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 มาโดยตลอด และทราบว่าโจทก์มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินและบ้านพิพาทด้วย ฉะนั้นการที่จำเลยที่ 2 รับโอนที่ดินและบ้านพิพาทมาโดยรู้อยู่แล้วว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 2 จึงไม่อาจอ้างได้ว่าตนมีสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทดีกว่าโจทก์ คำพิพากษาศาลเยาวชนและครอบครัวกลางจึงผูกพันจำเลยที่ 2 การที่จำเลยที่ 2 รับโอนที่ดินและบ้านพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยโจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอมด้วย จึงเป็นการรับโอนโดยไม่สุจริต โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1480 วรรคหนึ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3775/2546</u>

จำเลยฎีกาว่าที่ดินที่จำนองเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยา จำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจากภริยา สัญญาจำนองจึงไม่สมบูรณ์นั้น หากเป็นจริงคงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1480 แต่ตราบใดสัญญาจำนองยังไม่ถูกศาลเพิกถอน ย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

หน้าที่อุปการะเลี้ยงดูบิดามารดา

มาตรา 1564 บิดามารดาจำต้องอุปการะเลี้ยงดูและให้การศึกษาตามสมควรแก่บุตรในระหว่างที่เป็นผู้เยาว์

บิดามารดาจำต้องอุปการะเลี้ยงดูบุตรซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วแต่เฉพาะผู้ทุพพลภาพและหาเลี้ยงตนเองมิได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2203/2541</u>

ผู้ร้องและผู้เยาว์มีบ้านอยู่อาศัยเป็นหลักแหล่ง ไม่มีปัญหาเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย ผู้ร้องประกอบอาชีพเป็นหลักฐานและมีรายได้ประจำเดือนละ 50,000 บาท แม้จะต้องใช้จ่ายในการอุปการะเลี้ยงดูแก่บิดามารดาของผู้ร้อง แต่ก็ต้องกันรายได้ให้เหลือเพียงพอแก่การครองชีพของผู้ร้องบ้าง การที่พี่ชายของผู้เยาว์มีโครงการจะศึกษาต่อระดับปริญญาโท และผู้เยาว์ต้องการเงินไปฝากธนาคารไว้เพื่อเป็นทุนการศึกษาและสำรองเก็บไว้ใช้จ่ายในกรณีฉุกเฉินนั้น มิใช่เป็นเรื่องจำเป็นเร่งด่วนหรือเป็นเหตุฉุกเฉิน

ที่ผู้เยาว์จำเป็นจะต้องขายที่ดินเพื่อนำเงินมาใช้จ่าย ผู้เยาว์ได้รับเงินค่าอุปการะเลี้ยงดูจากบิดาผู้เยาว์เดือนละ 10,000 บาท เมื่อคำนึงถึงฐานะและวัยของผู้เยาว์แล้ว เงินจำนวนดังกล่าวหากใช้จ่ายพอประมาณและแบ่งเก็บไว้บ้างบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายในการศึกษาคงไม่ถึงกับขัดสนหรือเดือดร้อน แม้ที่ดินของผู้เยาว์จะได้มาจากการยกให้ของผู้ร้องและบิดาผู้เยาว์ และบิดาผู้เยาว์ไม่ขัดข้องที่จะขายที่ดินก็ตาม แต่ผู้เยาว์มีอายุ 18 ปีเศษแล้วอีกไม่นานก็จะบรรลุนิติภาวะและสามารถจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ เพื่อประโยชน์ของผู้เยาว์ในอนาคต สมควรปล่อยผู้เยาว์ได้มีโอกาสตัดสินใจด้วยตนเองเมื่อถึงเวลาอันควรอันจะเป็นประโยชน์แก่ผู้เยาว์มากกว่า เพราะราคาที่ดินมีแต่จะสูงขึ้นเรื่อย ๆ จึงยังไม่มีเหตุที่จะอนุญาตให้ผู้ร้องทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 513/2546</u>

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1564 บิดามีหน้าที่อุปการะเลี้ยงดูบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น ส่วนบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว ตามป.พ.พ. มาตรา 1627 ให้ถือเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีผลทำให้เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมเท่านั้น เมื่อ ซ ผู้ตายไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายในการอุปการะเลี้ยงดูเด็กชาย ซ และเด็กชาย ว บุตรของโจทก์ โจทก์ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมของเด็กชายทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องเรียกค่าอุปการะจากจำเลยผู้ทำละเมิดแก่ผู้ตายได้

ผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์

มาตรา 1574 นิติกรรมใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ดังต่อไปนี้ ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต

(1) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

(2) กระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพยสิทธิของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(3) ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพยสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

(4) จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้องที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพย์สินเช่นว่านั้นของผู้เยาว์ปลอดจากทรัพยสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น

(5) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

(6) ก่อข้อผูกพันใด ๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตาม (1) (2) หรือ (3)

(7) ให้กู้ยืมเงิน

(8) ให้โดยเสน่หา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้ พอสมควรแก่ฐานานุรูปของผู้เยาว์

(9) รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

(10) ประกันโดยประการใด ๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ต้องถูกบังคับชำระหนี้หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น

(11) นำทรัพย์สินไปแสวงหาผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1598/4 (1) (2) หรือ (3)

(12) ประนีประนอมยอมความ

(13) มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8535/2547</u>

ข้อความตามบันทึกข้อตกลงที่ว่า จำเลยทั้งหกขอถอนชื่อออกจากโฉนดที่ดินพิพาทในเฉพาะส่วนของ สนั้น ย่อมมีผลทำให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แต่เพียงผู้เดียว การถอนชื่อจำเลยที่ 5 และที่ 6 ซึ่งเป็นผู้เยาว์ออกจากโฉนดดังกล่าว ถือได้ว่าเป็นการกระทำให้สิ้นสุดลงบางส่วนซึ่งทรัพย์สินของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และเป็นการประนีประนอมยอมความจึงเป็นนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้เว้นแต่ศาลจะอนุญาตตาม ป .พ.พ. มาตรา 1574 (2) และ (12) เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้แทนโดยชอบธรรมต้องห้ามโดยกฎหมายมิให้ทำนิติกรรมดังกล่าว ซึ่งหมายรวมถึงทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์โดยลำพังแล้ว จะถือว่าการที่ผู้เยาว์ทำนิติกรรมพร้อมกับผู้แทนโดยชอบธรรม มีผลว่าผู้แทนโดยชอบธรรมอนุญาตให้ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากศาลก่อน เท่ากับว่าเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ต้องมาขออนุญาตจากศาล ซึ่งเป็นการผิดไปจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นมารดาผู้ใช้อำนาจปกครองจำเลยที่ 5 และที่ 6 ผู้เยาว์ได้รับอนุญาตจากศาลบันทึกข้อตกลงการถอนชื่อจากโฉนดที่ ดินดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ 5 และที่ 6

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4860/2548</u> (ประชุมใหญ่)

โจทก์และจำเลยทั้งสิบสองซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาท 2 แปลง ได้ทำข้อตกลงเกี่ยวกับการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาททั้งสองแปลง โดยให้โจทก์ได้ที่ดินแปลง ละ 1 ไร่ และระบุตำแหน่งที่ดินส่วนที่โจทก์ไว้ด้วยอันมีลักษณะเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1574 (12) ในขณะที่จำเลยที่ 12 เป็นผู้เยาว์โดยไม่ปรากฏว่าได้รับอนุญาตจากศาล ข้อตกลงในเรื่องการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ 12 เท่ากับว่ากรรมสิทธิ์รวมของจำเลยที่ 12 ยังคงครอบไปเหนือที่ดินพิพาททั้งหมดตามส่วนของตนจนกว่าจะมีการแบ่งแยก ซึ่งมีผลไม่เพียงแต่เฉพาะในเรื่องการกำหนดตำแหน่งของที่ดินเท่านั้น แต่ยังมีผลรวมตลอดไปถึงจำนวนเนื้อที่ดินด้วย เพราะหากแบ่งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แปลงละ 1 ไร่ ตามข้อตกลงแล้ว ที่ดินพิพาทในส่วนที่เหลือย่อมจะมีจำนวนลดน้อยลง และไม่อาจนำมาแบ่งให้แก่จำเลยทั้งสิบสองได้ในจำนวนเท่า ๆ กันโดยไม่กระทบถึงสิทธิในจำนวนเนื้อที่ดินที่จำเลยที่ 12 จะพึงได้รับ เมื่อข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ 12 และมีผลกระทบถึงจำนวนเนื้อที่ดินตลอดจนตำแหน่งของที่ดินที่จะ

แบ่งแยกเช่นนี้แล้ว ย่อมเป็นสิ่งที่เกี่ยวพันไม่อาจแบ่งแยกออกได้จากนิติกรรม ซึ่งจำเลยที่ 1 ถึงที่ 11 ได้ร่วมกระทำ ข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ 1 ถึงที่ 11 ด้วย โจทก์ไม่อาจบังคับให้จำเลยทั้งสิบสองแบ่งที่ดินพิพาทให้แก่ตนตามข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินตามฟ้อง

ผู้จัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์

มาตรา 1577 บุคคลใดจะโอนทรัพย์สินให้ผู้เยาว์โดยพินัยกรรมหรือโดยการให้โดยเสน่หา ซึ่งมีเงื่อนไขให้บุคคลอื่นนอกจากผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้จัดการจนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะก็ได้ ผู้จัดการนั้นต้องเป็นผู้ซึ่งผู้โอนระบุชื่อไว้ หรือถ้ามิได้ระบุไว้ก็ให้ศาลสั่งแต่การจัดการทรัพย์สินนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 60

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 458/2547</u>

ตามคำฟ้องของโจทก์มีคำขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนหน้าที่ผู้จัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์ของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นมารดาของผู้เยาว์ในส่วนที่โจทก์ยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ และให้จำเลยทั้งสองส่งมอบบัญชีและทรัพย์สินดังกล่าวให้โจทก์ กับมีคำสั่งห้ามจำเลยทั้งสองเข้ามาเกี่ยวข้องทรัพย์สินที่โจทก์ยกให้ผู้เยาว์ คำขอดังกล่าวนี้เป็นเรื่องที่โจทก์อ้างว่าจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์ในส่วนที่โจทก์ยกให้จัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์โดยไม่ชอบ กรณีดังกล่าวโจทก์ในฐานะผู้ให้ทรัพย์สินแก่ผู้เยาว์ย่อมถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการที่จะร้องขอต่อศาลให้เพิกถอนจำเลยที่ 1 ออกจากการเป็นผู้จัดการทรัพย์สินในส่วนดังกล่าวได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1577 ประกอบมาตรา 56

มรดก

มาตรา 1599 เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท

ทายาทอาจเสียไปซึ่งสิทธิในมรดกได้แต่โดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7996/2542</u>

โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์มีสิทธิรับมรดกของ ส หนึ่งในสามส่วนของที่ดินมรดก 13 ไร่เศษ ขอให้ศาลพิพากษาว่าที่ดินมรดกดังกล่าวเป็นมรดกตกทอดมายังโจทก์หนึ่งในสามส่วน และขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนแบ่งแยกให้แก่โจทก์โดยมิได้ขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ชำระเงินหรือชดใช้ราคาแทนที่ดินข้อเท็จจริงในการพิจารณาได้ความเป็นยุติว่า จำเลยที่ 1 โอนขายที่ดินมรดกบางส่วนให้จำเลยที่ 3 ไปแล้ว และจำเลยที่ 3 รับโอนโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ดังนี้กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนการโอนได้ แต่เงินที่จำเลยที่ 1 รับมาจากการขายที่ดินมรดกเป็นเงินเข้าแทนที่ที่ดินมรดก ถือได้ว่าเงินดังกล่าวเป็นมรดกในฐานะนิตินัยอย่างเดียวกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 226 วรรคสอง โดยมีส่วนที่โจทก์มีสิทธิได้รับรวมอยู่ด้วย ฉะนั้น การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้ราคาที่ดินแก่โจทก์จึงไม่นอกเหนือหรือเกินไปจากคำขอ

การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาไม่ตรงตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์มิใช่เป็นเรื่องผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดหลง แต่เป็นเรื่องทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลงไป โจทก์ไม่อาจยื่นคำร้องขอให้แก้ไขตาม ป .วิ.พ. มาตรา 143 ได้ และการที่โจทก์ยื่นคำร้องขอแก้ไขเลขที่ น .ส. 3 ก. จากเลขที่ 3706 และ 3707 ในคำพิพากษาซึ่งพิมพ์ผิดพลาดเป็นเลขที่ 3906 และ 3907 นั้น เมื่อคำพิพากษาไม่มีกรณีจะต้องบังคับเกี่ยวกับที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว จึงไม่จำเป็นต้องแก้ไข

การที่โจทก์ไม่เห็นด้วยในผลตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ โจทก์จะอ้างฎีกาคัดค้านเพื่อให้ได้รับผลตามที่ประสงค์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอมาในคำร้องหรือคำแก้ฎีกา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4392/2547</u>

ม. เจ้ามรดกเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จึงมีเพียงสิทธิครอบครอง การที่เจ้ามรดกยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และจำเลยที่1 คนละกึ่งหนึ่งและต่างฝ่ายเข้าครอบครองเป็นส่วนสัดตามที่ได้รับการยกให้เป็นการที่เจ้ามรดกโอนไปซึ่งการครอบครองในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และจำเลยที่ 1 แล้ว โจทก์และจำเลยที่ 1 ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามที่ได้รับโอนการครอบครองมาจากเจ้ามรดก เจ้ามรดกไม่มีสิทธิครอ บครองในที่ดินพิพาทอีกต่อไป เมื่อ ม . ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์มรดกของ ม. ที่จะตกทอดแก่ทายาท การที่จำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 จึงมิใช่เป็นการขายทรัพย์มรดกของ ม. โจทก์ไม่อาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้ พฤติการณ์ของจำเลยที่ 1 ยังไม่มีเหตุสมควรที่จะถอนจำเลยที่ 1 ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ ม. ทั้งไม่อาจจำกัดมิให้จำเลยที่ 1 ได้รับมรดกของ ม. ฐานยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกได้ เมื่อโจทก์ตั้งประเด็นมาในฟ้องขอให้เพิกถอนจำเลยที่ 1 จากการเป็นผู้จัดการมรดก กำจัดจำเลยที่ 1 มิให้รับมรดกและเพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายระหว่างจำเลยทั้งสองโดยมิได้ฟ้องเรียกคืนที่ดินพิพาทในฐานะโจทก์เป็นเจ้าของเช่นนี้ ศาลจะพิพากษาให้เพิกถอนการโอนในฐานะโจทก์เป็นเจ้าของไม่ได้เพราะเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็น ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะนำคำฟ้องมายื่นใหม่ ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอายุความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 107-110/2543</u>

พ. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพาทแก่จำเลย เมื่อ พ . ถึงแก่กรรมทรัพย์มรดกของ พ. ตกทอดแก่โจทก์ โจทก์จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของ พ. เมื่อ พ. มีหน้าที่ต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย โจทก์จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามหน้าที่ของ พ. สืบต่อไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1824/2543</u>

แม้มรดกจะมีผู้จัดการมรดกแล้ว ทายาทก็ยังมีสิทธิฟ้องให้บุคคลภายนอกชำระหนี้สินของกองมรดกได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2364/2543</u>

ป. ถึงแก่ความตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ที่ดินโฉนดพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดกจึงตกทอดแก่ทายาทซึ่งรวมทั้งจำเลยซึ่งเป็นบุตรด้วยในทันที แม้ที่ดินโฉนดพิพาทจะเป็นชื่อ ล . แต่ก็ระบุว่ารับโอนที่ดินโฉนดพิพาทมาในฐานะเป็นผู้จัดการมรดกของ ป . จึงยังคงเป็นทรัพย์มรดกซึ่งยังไม่ได้แบ่งปันให้แก่ทายาทและ ล . ในฐานะผู้จัดการมรดกมีหน้าที่แบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทรวมทั้ง

จำเลย ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1719 จำเลยจึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดพิพาทรวมอยู่ด้วย โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยย่อมมีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินโฉนดพิพาท มาบังคับคดีได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4392/2547</u>

ข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเป็นแต่เพียงคำมั่นของ ต. จะให้จำเลยที่1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แม้สัญญาเช่าเดิมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ แต่คำมั่นนี้ก็ยังไม่มีผลผูกพัน ต. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้สนองรับ ก่อน ต. ถึงแก่ความตาย ทั้งเมื่อจำเลยที่ ได้รู้อยู่แล้วว่า ต ถึงแก่ความตายก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด 30 ปี กรณีก็ต้องบังคับตาม ปพ.พ. มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติว่ามิให้นำบทบัญญัติแห่ง ปพ.พ. มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นของ ต. ย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกของ ต จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินพิพาทที่จำเลยที่1 เช่าให้ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติ แห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1599 และมาตรา 1600 จำเลยที่ 1 จึงฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์จดทะเบียนต่อ อายุการเช่าที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 อีก 30 ปีไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7706/2548</u>

ม. เจ้ามรดกเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จึงมีเพียงสิทธิ ครอบครอง การที่เจ้ามรดกยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และจำเลยที่ 1 คนละกึ่งหนึ่งและต่างฝ่ายต่างเข้า ครอบครองเป็นส่วนสัดตามที่ได้รับการยกให้เป็นการที่เจ้ามรดกโอนไปซึ่งการครอบครองที่ดินพิพาท ให้แก่โจทก์และจำเลยที่ 1 แล้ว โจทก์และจำเลยที่ 1 ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามที่ได้รับโอน การครอบครองมาจากเจ้ามรดก เจ้ามรดกไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอีกต่อไป เมื่อ ม . ถึงแก่ ความตาย ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์มรดกของ ม . ที่จะตกทอดแก่ทายาท การที่จำเลยที่ 1 ขายที่ดิน พิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 จึงมิใช่เป็นการขายทรัพย์มรดกของ ม. โจทก์ไม่อาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่1 กับจำเลยที่ 2 ได้ พฤติการณ์ของจำเลยที่ 1 ยังไม่มีเหตุสมควร ที่จะถอนจำเลยที่1 ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ มทั้งไม่อาจจำกัดมิให้จำเลยที่1 ได้รับมรดกของ ม. ฐานยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกได้ เมื่อโจทก์ตั้งประเด็นมาในฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม การซื้อขาย ระหว่างจำเลยทั้งสอง โดยมิได้ฟ้องเรียกคืนที่ดินพิพาทในฐานะโจทก์เป็นเจ้าของเช่นนี้ ศาลจะพิพากษา ให้เพิกถอนการโอนในฐานะโจทก์เป็นเจ้าของไม่ได้ เพราะเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็น ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะนำคำฟ้องมายื่นใหม่ ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย ว่าด้วยอายุความ

กองมรดก

มาตรา 1600 ภายใต้บังคับของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ กองมรดกของผู้ตาย ได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือ ว่าโดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5850/2541</u>

อำแดง ซ. จำนำที่ดินให้แก่นาย ข. เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2453 ซึ่งต้องบังคับตามประกาศเรื่องจำนำและขายฝากที่ดิน ร .ศ.118 ปรากฏว่ายังไม่มีการไถ่ถอนจำนำและที่ดินยังไม่หลุดเป็นสิทธิแก่นาย ข. หากอำแดง ซ. และ นาย ข. ยังมีชีวิตอยู่อำแดง ซ. ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนจำนำได้ และนาย ข. มีหน้าที่ให้ไถ่ถอนจำนำ เมื่ออำแดง ซ. และนาย ข. ถึงแก่ความตาย สิทธิและหน้าที่ของบุคคลทั้งสองถือว่าเป็นมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1599 และ 1600 ผู้ร้องเป็นบุตรของ ช. ซึ่งเป็นบุตรของอำแดง ซ. และถึงแก่ความตายไปแล้ว ผู้ร้องจึงเป็นทายาทอำแดง ซ. สิทธิและหน้าที่ของอำแดง ซ . ในการไถ่ถอนจำนำย่อมตกแก่ผู้ร้อง ส่วนกองมรดกของนาย ข . ไม่มีทายาท กองมรดกของนาย ข. ย่อมตกแก่แผ่นดิน แต่แผ่นดินก็ไม่ใช่ทายาท ผู้จำนำไม่สามารถไถ่ถอนได้จนกว่าจะได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้น และตราบใดยังไม่มีผู้จัดการมรดกผู้จำนำก็ไม่มีทางไถ่ถอนจำนำได้เลย การที่ผู้ร้องจะไถ่ถอนจำนำจากกองมรดกจึงขึ้นอยู่กับการที่กองมรดกมีผู้จัดการมรดก ในกรณีนี้จึงต้องถือว่าผู้ร้องซึ่งมีสิทธิไถ่ถอนจำนำเป็นผู้มีส่วนได้เสียและมีสิทธิร้องขอต่อศาลให้ตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1713

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7929/2544</u>

ขณะที่ บ . ทำพินัยกรรม บ . มีสิทธิในที่ดินพิพาทตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่ให้เพิกถอนการให้ที่ดินระหว่าง บ . กับจำเลยที่ 1 ในคดีก่อน แม้คดีจะยังไม่ถึงที่สุด แต่คำพิพากษาศาลชั้นต้นในคดีก่อนย่อมผูกพันคู่ความตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง นอกจากนี้ บ . ยังมีสิทธิในการฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมระหว่างจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 อันทำให้ บ . ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบสิทธิทั้งสองดังกล่าวเป็นสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินพิพาท จึงเป็นทรัพย์สินของ บ.

การที่ บ. ทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองโดยมีข้อความในข้อ 1 ยกบรรดาทรัพย์สินที่มีอยู่และที่จะเกิดขึ้นในภายภาคหน้าให้โจทก์ทั้งสองเห็นได้ว่า บ. มีเจตนาทำพินัยกรรมให้โจทก์ทั้งสองมีสิทธิตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นในคดีก่อนรวมทั้งสิทธิในการขอให้เพิกถอนนิติกรรมอันเป็นสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินพิพาทด้วย สิทธิตามที่กล่าวในที่ดินพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทั้งสองในฐานะผู้รับพินัยกรรมตามกฎหมาย การที่จำเลยที่ 2 ได้รับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยไม่ได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 237 โจทก์ทั้งสองย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้

การเป็นทายาท

มาตรา 1604 บุคคลธรรมดาจะเป็นทายาทได้ก็ต่อเมื่อมีสภาพบุคคลหรือสามารถมีสิทธิได้ตามมาตรา 15 แห่งประมวลกฎหมายนี้ ในเวลาที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้ถือว่าเด็กที่เกิดมารอดอยู่ภายในสามร้อยสิบวันนับแต่เวลาที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายนั้น เป็นทารกในครรภ์มารดาอยู่ในเวลาที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8661/2544</u>

ป. ซึ่งเป็นเจ้ามรดกและ บ. อยู่กินฉันสามีภริยากันโดยเปิดเผยเป็นที่รับรู้ของบุคคลอื่นทั่ว ๆ ไป และมีบุตรด้วยกันก่อนโจทก์แล้วคนหนึ่งซึ่งถึงแก่ความตายไปก่อนแล้ว ป . ถึงแก่ความตาย ขณะ บ. ตั้งครรภ์โจทก์ พฤติการณ์ของ ป. และ บ. ที่ปฏิบัติต่อกันแสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่า ป. ยกย่อง บ. เป็นภริยาและยอมรับว่าเด็กที่เกิดจาก บ เป็นบุตร บ. ตั้งครรภ์โจทก์ขณะที่ ป. ยังไม่ถึงแก่ความตาย และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอื่นให้เห็นว่า ป ปฏิเสธหรือไม่ยอมรับว่าเด็กในครรภ์ บ ไม่ใช่เป็นบุตรของ ป. จึงต้องถือว่า ป. ได้รับรองว่าโจทก์เป็นบุตรและต้องถือว่าป. ได้รับรองว่าโจทก์เป็นบุตรตั้งแต่อยู่ในครรภ์ บ. แล้ว โจทก์จึงอยู่ในฐานะผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของ ป . และเป็นทายาทของ ป. ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1627 และมาตรา 1604

เมื่อ ป. ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์มรดกของ ป ที่จะตกทอดไปยังทายาทของ ป. ตามกฎหมาย บ. อยู่กินฉันสามีภริยากับ ป. โดยมิได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมายจึงไม่มีสิทธิได้รับมรดกของ ป. โจทก์จึงเป็นทายาทของ ป. แต่เพียงผู้เดียว ที่ดินพิพาทจึงตกได้แก่โจทก์ซึ่งยังเป็นเด็กเล็กและอาศัยอยู่กับ บ มารดา ดังนั้น จึงต้องถือว่า บ ครอบครองดูแลที่ดินพิพาทแทนโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์มาตลอด แม้ต่อมา บ . จะได้ ส. เป็นสามีและรับ ส. เข้ามาอยู่ร่วมกันในที่ดินพิพาทก็ตาม แต่ก็ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า บ และ ส. ครอบครองที่ดินพิพาทโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนหรือเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าไม่มีเจตนายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป บ. และ ส. จึงไม่เกิดสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและยังต้องถือว่าบุคคลทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์มาตลอดเมื่อ บ. โอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลย จำเลยก็ไม่มีสิทธิในที่พิพาทดีไปกว่า บ . ผู้ครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงเป็นเพียงผู้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนเท่านั้น

การถูกกำจัดมิให้รับมรดก

มาตรา 1605 ทายาทคนใดยักย้าย หรือปิดบังทรัพย์มรดกเท่าส่วนที่ตนจะได้หรือมากกว่านั้นโดยฉ้อฉลหรือรู้อยู่ว่า ตนทำให้เสื่อมประโยชน์ของทายาทคนอื่น ทายาทคนนั้นต้องถูกกำจัดมิให้ได้มรดกเลย แต่ถ้าได้ยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกน้อยกว่าส่วนที่จะได้ ทายาทคนนั้นต้องถูกกำจัดมิให้ได้มรดกเฉพาะส่วนที่ได้ยักย้ายหรือปิดบังไว้นั้น

มาตรานี้มิให้ใช้บังคับแก่ผู้รับพินัยกรรม ซึ่งผู้ตายได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้เฉพาะสิ่งเฉพาะอย่าง ในอันที่จะได้รับทรัพย์สินนั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7203/2544</u>

การที่จำเลยที่ 1 ได้เคยให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกโฉนดที่ดินพิพาทว่าจำเลยที่ 1 ได้รับมรดกที่ดินมีโฉนดจากบิดามารดาประมาณ15 ปี แล้วครอบครองตลอดมานั้น การขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าวและการให้ถ้อยคำเช่นว่านั้น เป็นการยอมรับต่อเจ้าหนักงานที่ดินว่าจำเลยที่ 1 ได้ที่บ้านโดยรับมรดกจากบิดามารดา การออกโฉนดได้กระทำโดยเปิดเผยตามระเบียบของทางราชการ ส่วนที่ต่อมาจำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 ซึ่งเป็นบุตรของตนที่ได้ปลูกบ้านแยก

ครัวเรือนออกไป ย่อมเป็นเรื่องปกติของผู้เป็นมารดายกทรัพย์อันเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทรุ่นถัดไปของตนตามประเพณีนิยมทั่วไป เพราะจำเลยที่ 1 เชื่อว่าเป็นสิทธิของตนที่จะได้ทรัพย์มรดกนี้ไม่มีพฤติการณ์ใดที่ส่อให้เห็นว่าจำเลยที่ 1 มีความมุ่งหมายที่จะยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกโดยฉ้อฉลหรือรู้อยู่ว่าตนทำให้เสื่อมประโยชน์ของทายาทคนอื่น จึงไม่ถูกกำจัดมิให้ได้รับมรดกแต่อย่างใด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1724/2545</u>

ทายาทที่จะถูกกำจัดมิให้ได้รับมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1605 มุ่งเฉพาะบุคคลที่เป็นทายาทของเจ้ามรดกขณะที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ฉะนั้น เมื่อขณะที่ผู้ตายถึงแก่กรรม มีทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิได้รับมรดก คือ พ . ซึ่งเป็นสามีโจทก์ที่ 1 จำเลย อ. และ ซ. มารดาของผู้ตายก็เพียงในฐานะผู้สืบสิทธิของ พ. โดยรับมรดกเฉพาะส่วนของ พ เท่านั้น ถือไม่ได้ว่าโจทก์ที่ 1 เป็นทายาทอันจะถูกกำจัดมิให้รับมรดกของผู้ตาย

ตัดทายาทมิให้รับมรดก

มาตรา 1608 เจ้ามรดกจะตัดทายาทโดยธรรมของตนคนใดมิให้รับมรดกก็ได้ แต่ด้วยแสดงเจตนาชัดแจ้ง

(1) โดยพินัยกรรม

(2) โดยทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวทายาทผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกนั้นต้องระบุไว้ให้ชัดเจน

แต่เมื่อบุคคลใดได้ทำพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์มรดกเสียทั้งหมดแล้ว ให้ถือว่าบรรดาทายาทโดยธรรมผู้ที่มิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรม เป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6258/2546</u>

การขูด ลบ ตก เติม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นซึ่งพินัยกรรมนั้นย่อมไม่สมบูรณ์เว้นแต่จะได้ปฏิบัติตามแบบอย่างเดียวกับการทำพินัยกรรม เมื่อไม่ได้ความแน่ชัดว่าผู้ตายได้ลงลายมือชื่อในเอกสารนี้ต่อหน้าพยานหรือไม่ นอกจากนี้เอกสารยังมีการลบและเติมข้อความในช่องเดือนและปี พ.ศ. ที่ระบุถึงวันจัดทำเอกสารดังกล่าวด้วย โดยผู้ตายไม่ได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้แต่อย่างใด เมื่อเป็นเช่นนี้จึงถือไม่ได้ว่าเอกสารดังกล่าวเป็นพินัยกรรมที่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

ผู้คัดค้านเคยเป็นสามีโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย แต่ต่อมาได้หย่าขาดจากการเป็นสามีภริยากันแล้ว ส่วน ก . เคยเป็นทนายความประจำตัวของผู้ตาย แม้ภายหลังการหย่าแล้วผู้คัดค้านยังคงอยู่กับผู้ตาย แต่ก็ไม่ปรากฏชัดเจนว่าผู้คัดค้านและผู้ตายได้ทำมาหาได้ทรัพย์สินใดร่วมกัน กรณีจึงไม่มีเหตุให้ตั้งผู้คัดค้านและ ก. เป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

การสละมรดก

มาตรา 1612 การสละมรดกนั้น ต้องแสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ

มาตรา 1613 การสละมรดกนั้น จะทำแต่เพียงบางส่วน หรือทำโดยมีเงื่อนไข หรือเงื่อนเวลาไม่ได้

การสละมรดกนั้น จะถอนเสียมิได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3555/2542</u>

ข้อความในหนังสือสละมรดกที่ ถ . และโจทก์ยอมสละสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยมีเงื่อนไขว่าต้องสร้างอนุสรณ์สำหรับฝังอัฐิ ฮ . ในที่ดินพิพาทเนื้อที่ 2 ไร่ และเจาะจงให้ที่ ดินที่เหลือตกแก่ ส . และจำเลยที่ 1 โดยเฉพาะนั้น ไม่ใช่การสละมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1612 และ 1613 เพราะการสละมรดกจะทำแต่เพียงบางส่วนหรือทำโดยมีเงื่อนไขหรือเจตนาให้มรดกนั้นตกให้แก่ทายาทคนใดคนหนึ่งไม่ได้ แต่หลังจาก ฮ . ตายแล้วทายาทของ ฮ. ได้เจรจาตกลงกันโดยทำบันทึกข้อตกลงว่าที่ดินของ ฮ. 2 แปลง ถ. มารดาโจทก์ตกลงเอาไว้เป็นของตนก็เพื่อเป็นหลักฐานว่า.ถและโจทก์สละสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจึงมีลักษณะเป็นการแบ่งปันทรัพย์มรดกโดยสัญญาประนีประนอมยอมความตาม ป.พ.พ. มาตรา 850 และ 1750 โจทก์จึงฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทให้แก่ตนไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 12456-12457/2547</u>

ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกมี 7 คน การแบ่งทรัพย์มรดกระหว่างทายาทต้องแบ่งกันตามที่แต่ละคนมีสิทธิได้รับ การที่ทายาทอื่นมิได้เรียกร้องมาด้วยนั้นจะถือว่าทายาทอื่นนั้นสละมรดกหาได้ไม่ และจะแบ่งโดยเอาส่วนแบ่งทายาทอื่นไปให้แก่โจทก์ที่ 2 โจทก์ที่ 4 และโจทก์ร่วมไม่ได้ โจทก์ที่ 2 โจทก์ที่ 4 และโจทก์ร่วมคงได้ส่วนแบ่งแต่เฉพาะส่วนของตนคนละ 1 ใน 7 ส่วนเท่านั้น

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1692/2548</u>

โจทก์กล่าวอ้างในคำฟ้องว่า ล . สละมรดกส่วนของตนให้แก่โจทก์ คดีจึงไม่มีประเด็นเรื่องการแบ่งปันมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1750 ดังนั้น การที่ศาลชั้นต้นหยิบบันทึกคำให้การของ ล. ขึ้นวินิจฉัยว่ามีผลผูกพัน ล . เนื่องจากเป็นการประนีประนอมยอมความระหว่างทายาทผู้มีสิทธิตามมาตรา 850, 852 และมาตรา 1750 ทำให้ที่ดินมรดกส่วนของ ล ตกแก่โจทก์ เป็นการวินิจฉัยที่ไม่ชอบ

บันทึกคำให้การของ ล. ในชั้นศาลที่ตอบทนายโจทก์ซักถามว่า"ที่ดินส่วนที่เหลือเป็นสิทธิของข้าฯ ที่จะได้ 5 ไร่นั้น ข้าฯ ได้ยกให้เป็นของโจทก์แล้ว ข้าฯ ไม่ติดใจที่จะเรียกร้องอีก" ข้อความดังกล่าวไม่ใช่การสละมรดก เพราะการสละมรดกต้องเป็นการสละส่วนของตนโดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่ทายาทคนใด ทั้งบันทึกคำให้การฉบับดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา 1612 โจทก์จึงไม่มีสิทธิในที่ดินมรดกส่วนของ ล.

ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่ในสมณเพศ

มาตรา 1623 ทรัพย์สินของพร ะภิกษุที่ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศนั้น เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นไว้แต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างชีวิตหรือโดยพินัยกรรม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6354/2540</u>

แม้จำเลยที่ 2 จะได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับพระภิกษุ ส ไว้แล้ว ตั้งแต่ปี 2528 และชำระราคาครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่พระภิกษุ ส ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 2 จนพระภิกษุ ส. ถึงแก่มรณภาพในปี 2530 เมื่อชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังเป็นของพระภิกษุ ส. อยู่ ที่ดินพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินของพระภิกษุ ส. ที่ได้มาระหว่างเวลาที่ยังอยู่ในสมณเพศ ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 1623 ให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาในขณะที่พระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพ ดังนั้น เมื่อพระภิกษุ ส .ถึงแก่มรณภาพ กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของวัดศรีบุญเรืองตามกฎหมายและถือว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดศรีบุญเรืองด้วย ตาม พ .ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 (2) กรณีต้องบังคับตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ มาตรา 34 ซึ่งบัญญัติให้ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติฯ และห้ามมิให้บุคคลใดยกอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดในเรื่องสิทธิอันเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ ดังนั้น จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุ ส. หรือวัดศรีบุญเรืองจึงไม่มีอำนาจทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ การที่จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 2 จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 นิติกรรมดังกล่าวจึงเสียเปล่ามาแต่แรกโดยศาลไม่จำเป็นต้องเพิกถอน และโจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 หรือวัดศรีบุญเรืองจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยอ้างว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทและชำระราคาแก่พระภิกษุ ส. ครบถ้วนแล้วได้ เพราะวัดศรีบุญเรืองซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมามีฐานะเป็นวัดตาม พ .ร.บ. คณะสงฆ์ฯ จึงเป็นนิติบุคคลตาม ปพ.พ. มาตรา 72 (1) ต่างหากจากพระภิกษุ ส ผู้เป็นคู่สัญญากับโจทก์ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับพระภิกษุ ส และ ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วหรือไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1816/2542</u>

ที่ดินพิพาทพระภิกษุ ส . ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศและเป็นกรรมสิทธิ์ของพระภิกษุ ส . ในขณะถึงแก่มรณภาพ จึงตกเป็น สมบัติของวัดจำเลยที่ 1 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1623 แต่วัดมิใช่ทายาทโดยธรรมของพระภิกษุที่ถึงแก่มรณภาพตาม มาตรา 1629 ดังนั้น การที่จำเลยที่1 ร้องขอให้ศาลตั้งจำเลยที่ 2 เป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุ ส. จึงมิใช่กรณีทายาทร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดแบ่งมรดกให้ทายาท การที่จำเลยที่ 2 จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทในฐานะผู้จัดการมรดก จึงเป็นการถือกรรมสิทธิ์ที่พิพาทไว้แทนจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยผลแห่งกฎหมาย

แม้ก่อนถึงแก่มรณภาพพระภิกษุ ส. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพาทให้แก่จำเลยร่วมและจำเลยร่วมได้ผ่อนชำระค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว แต่เมื่อพระภิกษุ ส ถึงแก่มรณภาพ ที่ดินพิพาทตกเป็นสมบัติของจำเลยที่ 1 โดยเป็นที่ธรณีสงฆ์ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ ทั้งนี้ตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 (2)และมาตรา 34 การที่จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการมรดกพระภิกษุ ส . จดทะเบียนโอนขายที่พิพาทให้จำเลยร่วมแม้โดยความเห็นชอบของจำเลยที่ 1 จึงเป็นโมฆะตาม ป .พ.พ. มาตรา 150 หากจำเลยที่ 2 ได้นำที่พิพาทไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ โจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้โจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1316/2544</u> (ประชุมใหญ่)

ที่ดินที่พระ ส. ได้รับมรดกมาในฐานะทายาทโดยมิใช่ที่ดินของวัดแม้ได้รับมาในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศ พระ ส. ย่อมทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแก่โจทก์ได้ การที่พระ ส. ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่โจทก์และถึงแก่มรณภาพ ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นสมบัติของวัดจำเลยที่ 1 โดยผลแห่งกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา 1623 ซึ่งโจทก์กล่าวมาในคำฟ้องรับว่าพระ ส. ได้มรณภาพลงโดยมิได้ทำพินัยกรรม โดยผลแห่งกฎหมายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นวัดตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ และไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดีตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ มาตรา 33, 34 วรรคหนึ่งและ 35 และย่อมเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 285 (4) ด้วย

เมื่อกฎหมายมีข้อจำกัดเช่นนี้ คำพิพากษาในส่วนที่ให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 สภาพแห่งหนี้จึงไม่เปิดช่องให้บังคับได้ทั้งตาม ป.วิ.พ. มาตรา 276 วรรคสาม ก็ให้ศาลดำเนินการบังคับคดีเพียงเท่าที่สภาพแห่งการบังคับคดีจะเปิดช่องให้กระทำได้เท่านั้น ฉะนั้นที่ศาลชั้นต้นนัดพร้อมเพื่อให้จำเลยที่ 1 ส่งมอบโฉนดที่ดินแก่โจทก์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และมีคำสั่งให้จำเลยที่1 ปฏิบัติตามคำพิพากษาต่อไปนั้น จึงไม่อาจกระทำได้ และกรณีนี้ศาลจะสั่งให้จำเลยที่ชดใช่ค่าเสียหายแก่โจทก์ก็ไม่ได้ เพราะเป็นการบังคับคดีผิดไปจากคำพิพากษา ส่วนที่ศาลอุทธรณ์ถือว่าการแบ่งแยกโฉนดที่ดินพิพาทออกมาจากโฉนดเดิมเป็นการจำหน่ายที่ดินพิพาทนั้นการจำหน่ายจะต้องเป็นการจดทะเบียนโอนตาม ป.พ.พ. และต้องเป็นการกระทำก่อนที่พระ ส. มรณภาพเท่านั้น กรณีจึงมีเหตุให้เลิกการบังคับคดี

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6433/2546</u>

พินัยกรรมของผู้ตายเป็นพินัยกรรมที่ผู้ขายเขียนขึ้นเองทั้งฉบับ มีการลงวัน เดือน ปี และลายมือชื่อของผู้ตายไว้ครบถ้วนถูกต้องตามที่ ป.พ.พ. มาตรา 1657 วรรคหนึ่งบัญญัติไว้ โดยเฉพาะข้อกำหนดในพินัยกรรมระบุว่า "ทรัพย์สินเงินทองและข้าวของต่าง ๆ ของข้าพเจ้าที่อยู่ในห้องของข้าพเจ้านี้มอบให้กับทายาทของข้าพเจ้า ในเมื่อข้าพเจ้าตายไปแล้ว " นั้น ก็มีความหมายชัดแจ้งอยู่ในตัวแล้วว่าผู้ตายประสงค์จะยกทรัพย์สินเงินทองทั้งหมดซึ่งรวมทั้งเงินในสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารที่พบในห้องนอนของผู้ตายให้แก่ทายาทเมื่ อผู้ตายมรณภาพ ลำพังข้อกำหนดดังกล่าวย่อมทำให้พินัยกรรมสมบูรณ์ตามกฎหมายอยู่แล้ว การที่ผู้ตายเขียนข้อความเพิ่มเติมต่อไปว่า "และสมุดฝากในธนาคารต่าง ๆ ด้วย" แม้จะไม่ชอบตามมาตรา 1657 วรรคสอง เพราะผู้ตายมิได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ก็ตามก็มีผลเพียงว่าไม่มีการเติมข้อความดังกล่าวเท่านั้น ส่วนข้อความอื่นยังคงสมบูรณ์ หามีผลทำให้พินัยกรรมที่สมบูรณ์อยู่แล้วต้องตกเป็นโมฆะแต่อย่างใดไม่ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ตายมีทรัพย์สินอันจะตกเป็นสมบัติแก่วัดผู้คัดค้านเพราะผู้ตายได้จำหน่ายโดยพินัยกรรมไปหมดแล้วตามมาตรา 1623 ผู้คัดค้านจึงไม่เป็ นทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตายอันจะยื่นคำร้องคัดค้านการร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ร้องได้

บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรอง

มาตรา 1627 บุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้วและบุตรบุญธรรมนั้น ให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดาน เหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายนี้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1205/2542</u>

แม้ตามสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านกับสำเนาทะเบียนนักเรียนระบุว่าเป็นบิดาโจทก์ ทั้งปรากฏว่าโจทก์ไม่เคยใช้นามสกุลของผู้ตายก็ตาม แต่การที่ผู้ตายรับโจทก์มาอยู่กับผู้ตายที่บ้านและจำเลยที่ 3 ระบุในบัญชีเครือญาติว่าโจทก์เป็นบุตรเจ้ามรดกต่างมารดาเท่ากับยอมรับว่าโจทก์เป็นบุตรของผู้ตาย เมื่อได้ความว่าผู้ตายได้อุปการะเลี้ยงดูและให้โจทก์เรียนตัดเย็บเสื้อผ้า ทั้งผู้ตายยังเป็นเจ้าภาพแต่งงานให้โจทก์ด้วย พฤติการณ์ดังกล่าวที่ผู้ตายแสดงต่อโจทก์ให้เป็นที่รู้ กันทั่วไปว่าโจทก์เป็นบุตรนอกกฎหมายของผู้ตายที่ผู้ตายได้รับรองแล้ว โจทก์จึงเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายตาม ป .พ.พ. มาตรา 1627 โจทก์ย่อมเป็นผู้เสียหายและมีอำนาจฟ้องผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของผู้ตายได้ตาม ป.วิ.อ. มาตรา 2 (4), 28 (2)

หนังสือสัญญาพินัยกรรมระบุว่าผู้ตายเป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดินตามฟ้องทั้ง 3 แปลงแต่ใส่ชื่อจำเลยที่ 1 และที่ 2 แทน โดยมีจำเลยที่ 1 ที่ 2 และที่ 3 ลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าว การที่จำเลยที่ 1 ที่ 2 และที่ 3 มิได้นำที่ดินทั้ง 3 แปลงไปเป็นมรดกของผู้ตายโดยมิได้ระบุในรายการทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง การกระทำของจำเลยดังกล่าวจึงมีมูลความผิดฐานยักยอก ส่วนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลชั้นต้นมิได้เป็นทายาทของผู้ตายและมิได้ลงลายมือชื่อในสัญญาพินัยกรรมด้วยเชื่อว่าที่ดินทั้ง 3 แปลงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงมิได้นำมาระบุไว้เป็นทรัพย์มรดกของผู้ตาย ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจึงไม่มีความผิดตามฟ้อง

ทายาทโดยธรรม

มาตรา 1629 ทายาทโดยธรรมมีหกลำดับเท่านั้น และภายใต้บังคับแห่งมาตรา 1630 วรรค 2 แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดั่งต่อไปนี้ คือ

(1) ผู้สืบสันดาน

(2) บิดามารดา

(3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(4) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน

(5) ปู่ ย่า ตา ยาย

(6) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม ภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษแห่งมาตรา 1635

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2475/2543</u>

ทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนสมรสเป็นสินส่วนตัวของผู้ตาย ผู้ร้องเป็นคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย เป็นทายาทโดยธรรม จึงมีสิทธิขอให้ตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2742/2545</u>

การเป็นทายาทโดยธรรมในฐานะพี่น้องร่วมบิดาเดียวกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1629 (4) นั้น นอกจากกฎหมายมิได้กำหนดว่าพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันจะต้องเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของบิดาเดียวกันแล้ว การที่จะตีความบทกฎหมายดังกล่าวว่าพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันจะต้องเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดาเดียวกันผลก็จะกลายเป็นว่าพี่น้องร่วมบิดาเดียวกันจะมีได้แต่เฉพาะเมื่อการสมรสระหว่างบิดากับมารดาคนก่อนสิ้นสุดลงแล้วเท่านั้น ซึ่งเป็นการตีความที่ทำให้การบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวแคบเกินกว่าบทบัญญัติตามตัวอักษรของกฎหมายและมิใช่ความมุ่งหมายของบทบัญญัติให้เกิดสิทธิหน้าที่ต่อกันเหมือนเช่นการเกิดสิทธิหน้าที่ระหว่างบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายไม่ ฉะนั้น การเป็นทายาทโดยธรรมในฐานะพี่น้องร่วมบิดาเดียวกันจึงต้องถือตามความเป็นจริง เมื่อผู้ร้องและผู้ตายต่างมีบิดาคนเดียวกัน แม้จะเป็นบุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของบิดาก็ถือว่าผู้ร้องกับผู้ตายเป็นพี่น้องร่วมบิดาคนเดียวกัน และแม้จะเป็นบุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของบิดาก็ถือว่าผู้ร้องกับผู้ตายเป็นพี่น้องร่วมบิดาเดียวกัน ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะทายาทโดยธรรมตาม ป .พ.พ. มาตรา 1629 (4) เมื่อผู้ตายไม่มีทายาทโดยธรรมในลำดับอื่นที่สูงกว่าผู้ร้อง ผู้ร้องจึงมีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตาย ส่วนผู้คัดค้านที่เข้ารับมรดกแทนที่บิดาซึ่งเป็นลุงของผู้ตายถือเป็นทายาทในลำดับถัดลงไปไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายตามมาตรา 1630 จึงไม่มีส่วนได้เสียที่จะยื่นคำร้องคัดค้านการที่ผู้ร้องขอจัดการมรดกของผู้ตาย

ทายาทโดยธรรมลำดับเดียวกัน

มาตรา 1633 ทายาทโดยธรรมในลำดับเดียวกัน ในลำดับหนึ่ง ๆ ที่ระบุไว้ในมาตรา1629 นั้น ชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากัน ถ้าในลำดับหนึ่งมีทายาทโดยธรรมคนเดียวทายาทโดยธรรมคนนั้นมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งทั้งหมด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 12456-12457/2547</u>

ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกมี 7 คน การแบ่งทรัพย์มรดกระหว่างทายาทต้องแบ่งกันตามที่แต่ละคนมีสิทธิได้รับ การที่ทายาทอื่นมิได้เรียกร้องมาด้วยนั้นจะถือว่าทายาทอื่นนั้นสละมรดกหาได้ไม่ และจะแบ่งโดยเอาส่วนแบ่งทายาทอื่นไปให้แก่โจทก์ที่ 2 โจทก์ที่ 4 และโจทก์ร่วมไม่ได้ โจทก์ที่ 2 โจทก์ที่ 4 และโจทก์ร่วมคงได้ส่วนแบ่งแต่เฉพาะส่วนของตนคนละ 1 ใน 7 ส่วน เท่านั้น

รับมรดกแทนที่

มาตรา 1639 ถ้าบุคคลใดซึ่งจะเป็นทายาทตามมาตรา1629 (1) (3) (4) หรือ (6) ถึงแก่ความตาย หรือถูกกำจัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย ถ้าบุคคลนั้นมีผู้สืบสันดานก็ให้ผู้สืบสันดานรับมรดกแทนที่ ถ้าผู้สืบสันดานคนใดของบุคคลนั้นถึงแก่ความตายหรือถูกกำจัดมิให้รับมรดกเช่นเดียวกันก็ให้ผู้สืบสันดานของผู้สืบสันดานนั้นรับมรดกแทนที่ และให้มีการรับมรดกแทนที่กันเฉพาะส่วนแบ่งของบุคคลเป็นราย ๆ สืบต่อกันเช่นนี้ไปจนหมดสาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2495/2540</u>

ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1643 ที่กำหนดให้สิทธิที่จะรับมรดกแทนที่กันได้เฉพาะแก่ผู้สืบสันดานโดยตรงนั้น หมายความถึงผู้สืบสันดานโดยสายโลหิตอันแท้จริงเท่านั้น ส่วนบุตรบุญธรรม แม้ ป .พ.พ. มาตรา 1627 จะให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม ก็หมายความเพียงว่า บุตรบุญธรรมเป็นทายาทโดยธรรมตาม ป .พ.พ. มาตรา 1629 (1) และมีสิทธิได้รับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมเท่านั้น หามีผลทำให้บุตรบุญธรรมมีสิทธิรับมรดกแทนที่ผู้รับบุตรบุญธรรมด้วยไม่ เพราะไม่ใช่เป็นผู้สืบสันดานโดยตรง ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1643 ดังนั้น เมื่อผู้ร้องเป็นบุตรบุญธรรมของ จ ซึ่งเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันเจ้ามรดก และ จ. ถึงแก่ความตายไปก่อนเจ้ามรดกแล้วเช่นนี้ ผู้ร้องย่อมไม่มีสิทธิรับมรดกของเจ้าของมรดกแทนที่ จ . ได้เพราะผู้ร้องไม่ใช่ผู้สืบสันดานโดยตรงของ จ ผู้ร้องจึงไม่ใช่ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของเจ้ามรดกในอันที่จะร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1713

พินัยกรรม

มาตรา 1655 พินัยกรรมนั้น จะทำได้ก็แต่ตามแบบใดแบบหนึ่งดั่งที่บัญญัติไว้ในหมวดนี้

มาตรา 1656 พินัยกรรมนั้น จะทำตามแบบดั่งนี้ก็ได้ กล่าวคือต้องทำเป็นหนังสือลงวัน เดือน ปี ในขณะที่ทำขึ้น และผู้ทำพินัยกรรมต้องลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน ซึ่งพยานสองคนนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อของผู้ทำพินัยกรรมไว้ในขณะนั้น

การขูดลบ ตก เติม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นซึ่งพินัยกรรมนั้นย่อมไม่สมบูรณ์ เว้นแต่จะได้ปฏิบัติตามแบบอย่างเดียวกับการทำพินัยกรรมตามมาตรานี้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1083/2540</u>

ในการทำพินัยกรรมเกี่ยวกับสินสมรสระหว่างสามีภริยาต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 1481 ที่ระบุว่าสามีหรือภริยาไม่มีอำนาจทำพินัยกรรมยกสินสมรสที่เกินกว่าส่วนของตนให้แก่บุคคลใดได้ ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าโจทก์ตกลงยินยอมให้ ช สามีทำพินัยกรรมยกสินสมรสของตนให้บุคคลอื่น ข้อตกลงยินยอมนั้นย่อมฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติดังกล่าว และยังขัดต่อความมุ่งหมายของ ป .พ.พ. มาตรา 1646 ที่กำหนดให้บุคคลใด ๆ มีสิทธิทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้บุคคลอื่นได้ก็แต่เฉพาะทรัพย์สินที่เป็นของตนเท่านั้น เหตุนี้ข้อตกลงยินยอมดังกล่าวจึงไม่ทำให้พินัยกรรมที่ ช . จัดทำมีผลผูกพันไปถึงที่ดินสินสมรสที่เป็นส่วนของโจทก์ด้วยโจทก์ย่อมฟ้องขอให้ศาลพิพากษาแสดงว่าพินัยกรรมไม่มีผลผูกพันสินสมรสที่เป็นส่วนของโจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6557/2541</u>

พินัยกรรมฉบับที่ผู้ร้องอ้างมีพยานผู้ทำงานใกล้ชิดกับเจ้ามรดกมานานยืนยันว่าลายมือเขียนและลายมือชื่อเป็นของเจ้ามรดก สมุห์บัญชีธนาคารยืนยันว่าลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรมเหมือนตัวอย่างลายมือชื่อที่เจ้ามรดกให้ไว้แก่ธนาคารและมีผู้เชี่ยวชาญของศาลลงความเห็นว่าเป็นลายมือชื่อของบุคคลเดียวกับลายมือชื่อตัวอย่างของเจ้ามรดก โดยผู้คัดค้านมิได้คัดค้านเอกสารตัวอย่างที่ส่งไปเปรียบเทียบ ทั้งผู้คัดค้านมิได้นำสืบพยานผู้เชี่ยวชาญหักล้างข้อพิสูจน์ของผู้เชี่ยวชาญของศาล ดังนี้ ย่อมฟังได้ว่า

พินัยกรรมที่ผู้ร้องอ้างเป็นพินัยกรรมฉบับที่แท้จริง ส่วนพินัยกรรมฉบับที่ผู้คัดค้านอ้าง ปรากฏว่าผู้คัดค้านมิได้มีความใกล้ชิดสนิทสนมกับเจ้ามรดก สถานที่ทำพินัยกรรมไม่มีพยานคนใดรู้จักและไม่ปรากฏว่าสถานที่นั้นเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับเจ้ามรดกอย่างไร เจ้ามรดกอายุมากไม่สามารถเดินไปไหนมาไหนได้ตามลำพัง แต่กลับไม่มีผู้ใกล้ชิดติดตามผู้เห็นการทำพินัยกรรมดังกล่าว ทั้งผู้เชี่ยวชาญของศาลก็ลงความเห็นว่าลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรมเขียนขึ้นโดยการลากทาบแบบ จึงน่าเชื่อว่าพินัยกรรมที่ผู้คัดค้านอ้างเป็นพินัยกรรมปลอม

ไม่มีบทกฎหมายใดที่ห้ามนิติบุคคลมิให้เป็นผู้จัดการมรดก ประกอบกับผู้ร้องเป็นผู้รับพินัยกรรม อีกทั้งตามตราสารจัดตั้งมูลนิธิของผู้ร้องได้ระบุถึงการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีผู้ยกให้เป็นพินัยกรรมหรือนิติกรรมอื่น ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขผูกพันให้มูลนิธิต้องรับผิดในหนี้สินแต่ประการใดด้วย ฉะนั้น การตั้งให้ผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกจึงอยู่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่และไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งมูลนิธิของผู้ร้อง เมื่อผู้ร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกตามที่ผู้ร้องเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียและสามารถดำเนินการโดยผู้แทนของผู้ร้องตาม ปพ.พ. มาตรา 70 ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6855/2541</u>

บทบัญญัติมาตรา 31 แห่ง ป. ที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่42263 และ 42264 ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่42263 มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน10 ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 31 ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกันมีกำหนด 10 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตาม ป. ที่ดิน มาตรา 31 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150

โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์มรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่42263 ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตาม ป.พ.พ.มาตรา 1754 และ 1755 มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1708 และ 1709 จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา 1710

จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 42264 ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตาม ปพ.พ.มาตรา 1608 วรรคท้าย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1097/2544</u>

การทำพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองจะต้องทำตามแบบกฎหมายกำหนดไว้ตาม ปพ.พ. มาตรา 1658 ที่บัญญัติว่า "(1) ผู้ทำพินัยกรรมต้องไปแจ้งข้อความที่ตนประสงค์จะให้ไว้ในพินัยกรรมของตนแก่กรมการอำเภอต่อหน้าพยานอีกอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน (2) กรมการอำเภอต้องจดข้อความที่ผู้ทำพินัยกรรมแจ้งให้ทราบนั้นลงไว้และอ่านข้อความนั้นให้ผู้ทำพินัยกรรมและพยานฟังเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการทำพินัยกรรมมีเฉพาะ ส เข้าไปในบ้านเพื่อทำพินัยกรรมให้กับ บ ตามที่ได้ยื่นคำร้องไว้โดยปลัดอำเภออาวุโสรักษาราชการแทนนายอำเภอกับ.ณั่งรับประทานอาหารอยู่ที่ร้านอาหารตรงกันข้ามกับปากตรอกทางเข้าบ้านบ. เมื่อทำพินัยกรรมเสร็จแล้ว ส. จึงนำพินัยกรรมนั้นมาให้ปลัดอำเภออาวุโสรักษาราชการแทนนายอำเภอและ ถ ลงลายมือชื่อที่ร้านอาหารแม้ในหน้าสุดท้ายของพินัยกรรมจะระบุว่าปลัดอำเภอรักษาราชการแทนนายอำเภอ รับรองว่าเป็นผู้ทำหน้าที่จดข้อความ แต่ข้อเท็จจริงกลับปรากฏว่าผู้ทำหน้าที่จดข้อความคือ ส . แม้จะฟังว่า ปลัดอำเภอรักษาราช การแทนนายอำเภอสั่งให้ ส . ช่วยจดข้อความแทน แต่ขณะจดข้อความนั้นมิได้กระทำต่อหน้าพยานอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน พินัยกรรมนี้จึงขัดบทบัญญัติมาตรา 1658 และตกเป็นโมฆะตามมาตรา 1705

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8045/2544</u>

การทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1658 (1) บัญญัติว่า ผู้ทำพินัยกรรมต้องไปแจ้งข้อความที่ตนประสงค์จะให้ใส่ไว้ในพินัยกรรมของตนแก่กรมการอำเภอต่อหน้าพยานอีกอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน แต่ขณะปลัดอำเภอ ค . สอบถามความประสงค์ของผู้ตายในการทำพินัยกรรมนั้น ผู้ตายนอนป่วยอยู่บนรถพยาบาล ไม่สามารถลงจากรถได้ และ พ ซึ่งเป็นผู้พิมพ์ข้อความในพินัยกรรมและลงลายมือชื่อเป็นพยานในพินัยกรรม ไม่ได้เห็นแก่ตัวผู้ทำพินัยกรรม ปลัดอำเภอ ค . กับผู้ร้องเป็นคนบอกให้ พ. พิมพ์พินัยกรรมจากนั้นปลัดอำเภอ ค. กับผู้ร้องได้นำพินัยกรรมไปอ่านให้ผู้ทำพินัยกรรมฟังแล้วนำกลับมาให้ พ. ลงลายมือชื่อเป็นพยาน จึงฟังได้ว่าผู้ตายมิได้แจ้งข้อความที่ตนประสงค์จะให้ใส่ไว้ในพินัยกรรมของตนต่อหน้าพยานสองคนพร้อมกัน ซึ่งการอยู่ต่อหน้าพยานนั้นจะต้องอยู่ต่อหน้าโดยพยานได้เห็นได้ยินผู้ทำพินัยกรรมแจ้งข้อความมิใช่เพียงแต่เห็นมีการทำพินัยกรรมและข้อความในพินัยกรรมเท่านั้น ดังนั้น พินัยกรรมดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ไม่มีผลบังคับ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 139/2545</u>

ว. และ ห. อยู่กินฉันสามีภริยาที่ประเทศมาเลเซียประมาณ 90 ปีมาแล้ว จึงเป็นสามีภริยาก่อนใช้ ป.พ.พ. บรรพ 5 เดิม ห. ถึงแก่กรรมเมื่อปี 2484 อันเป็นปีที่ใช้ ป.พ.พ. บรรพ 5 แล้ว จึงต้องนำกฎหมายลักษณะผัวเมียมาใช้กับการแบ่งสินสมรส โดยบทที่72 กำหนดให้ทรัพย์ที่บิดามารดาหรือญาติฝ่ายหญิงหรือชายให้ไว้ในวันแต่งงานให้เป็นสินเดิม ถ้าให้เมื่ออยู่กินเป็นผัวเมียกันแล้วให้เป็นสินสมรส ดังนั้น ถ้าได้ทรัพย์มาก่อนปี 2484 ก็ต้องแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภริยากันตามบทที่ 68 คือ

ถ้าชายและหญิงต่างมีสินเดิม ให้คืนสินเดิมแก่แต่ละฝ่าย ส่วนสินสมรสให้แบ่งเป็น3 ส่วน ชายได้ 2 ส่วน หญิงได้ 1 ส่วน ถ้าต่างฝ่ายไม่มีสินเดิมก็แบ่งสินสมรสแบบเดียวกัน แต่ถ้าได้ทรัพย์มาภายหลังจากที่คู่สมรสของตนถึงแก่กรรมไปแล้ว ทรัพย์ดังกล่าวย่อมไม่ใช่สินสมรสที่จะแบ่งระหว่างสามีภริยาอีกต่อไป เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินพิพาทได้มาก่อนปี 2484 จึงเป็นสินสมรสที่ต้องแบ่งระหว่างสามีภริยาตามกฎหมายลักษณะผัวเมีย โดย ว. ได้ 2 ส่วน ห. ได้ 1 ส่วน หลังจากนั้นส่วนของ ว. จึงตกทอดเป็นมรดกที่ ว. มีสิทธิทำพินัยกรรมยกให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 กับจำเลยร่วมที่ 2 และที่ 3 ได้ ส่วนของ ห. นั้น โจทก์ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ว. ส่งมอบทรัพย์ดังกล่าวแก่โจทก์เพื่อจัดแบ่งให้แก่ทายาทของ ห. โดย ว. หามีสิทธิทำพินัยกรรมยกทรัพย์ส่วนที่มิใช่ของตนให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7563/2546</u>

พินัยกรรมที่เจ้ามรดกยกที่ดินเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกให้ผู้ร้องมีความถูกต้องสมบูรณ์เป็นพินัยกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1656 และตรงตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดก ผู้ร้องในฐานะผู้รับพินัยกรรมจึงร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกได้ แต่เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกโดยไม่มีพินัยกรรมไว้ในคดีเรื่องก่อนแล้วโดยมิได้จำกัดให้มีอำนาจจัดการทรัพย์มรดกเฉพาะสิ่งไว้ ผู้คัดค้านย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์มรดกของเจ้ามรดกได้ทั้งหมด ซึ่งผู้ร้องก็อาจขอให้ผู้คัดค้านจัดการทรัพย์มรดกเฉพาะสิ่งให้เป็นไปตามพินัยกรรมนั้นได้ กรณีจึงไม่สมควรตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกรายเดียวกันซ้อนกัน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6433/2546</u>

พินัยกรรมของผู้ตายเป็นพินัยกรรมที่ผู้ขายเขียนขึ้นเองทั้งฉบับ มีการลงวัน เดือน ปี และลายมือชื่อของผู้ตายไว้ครบถ้วนถูกต้องตามที่ ป.พ.พ. มาตรา 1657 วรรคหนึ่งบัญญัติไว้ โดยเฉพาะข้อกำหนดในพินัยกรรมระบุว่า "ทรัพย์สินเงินทองและข้าวของต่าง ๆ ของข้าพเจ้าที่อยู่ในห้องของข้าพเจ้านี้มอบให้กับทายาทของข้าพเจ้า ในเมื่อข้าพเจ้าตายไปแล้ว " นั้น ก็มีควา มหมายชัดแจ้งอยู่ในตัวแล้วว่าผู้ตายประสงค์จะยกทรัพย์สินเงินทองทั้งหมดซึ่งรวมทั้งเงินในสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารที่พบในห้องนอนของผู้ตายให้แก่ทายาทเมื่อผู้ตายมรณภาพ ลำพังข้อกำหนดดังกล่าวย่อมทำให้พินัยกรรมสมบูรณ์ตามกฎหมายอยู่แล้ว การที่ผู้ตายเขียนข้อความเพิ่มเติ มต่อไปว่า "และสมุดฝากในธนาคารต่าง ๆ ด้วย" แม้จะไม่ชอบตามมาตรา 1657 วรรคสอง เพราะผู้ตายมิได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ก็ตามก็มีผลเพียงว่าไม่มีการเติมข้อความดังกล่าวเท่านั้น ส่วนข้อความอื่นยังคงสมบูรณ์ หามีผลทำให้พินัยกรรมที่สมบูรณ์อยู่แล้วต้องตกเป็นโมฆะแต่อย่างใดไม่ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ตายมีทรัพย์สินอันจะตกเป็นสมบัติแก่วัดผู้คัดค้านเพราะผู้ตายได้จำหน่ายโดยพินัยกรรมไปหมดแล้วตามมาตรา 1623 ผู้คัดค้านจึงไม่เป็นทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตายอันจะยื่นคำร้องคัดค้านการร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ร้องได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3675/2547</u>

พินัยกรรมที่ทำขึ้นขัดต่อบทบัญญัติกฎหมายที่จะทำให้พินัยกรรมเป็นโมฆะนั้น ป.พ.พ. มาตรา 1705 บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้วว่ามีกรณีใดบ้างที่เป็นโมฆะ แต่มิได้บัญญัติให้พินัยกรรมที่ไม่ลงลายมือชื่อผู้เขียน (หรือผู้พิมพ์) ในกรณีที่ผู้เขียนมิใช่ผู้ทำพินัยกรรม กล่าวคือทำไม่ถูกต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 1671 ตกเป็นโมฆะ ฉะนั้น เมื่อขณะทำพินัยกรรมในคดีนี้มีพยานในพินัยกรรมทั้งสี่คนอยู่พร้อมกันและผู้ตายลงลายมือชื่อในพินัยกรรมต่อหน้าพยาน 2 คน พินัยกรรมดังกล่าวจึงถูกต้องตามแบบที่ ป.พ.พ. มาตรา 1656 กำหนดไว้ และมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2536/2548</u>

ที่ผู้ตายขีดฆ่าคำว่า “ดังนี้” ออกไปเพราะเป็นการพิมพ์ข้อความตกแล้วพิมพ์ใหม่เป็นว่า “ให้มีผลเมื่อข้าพเจ้าตายแล้วดังนี้” โดยผู้ตายไม่ได้ลงลายมือชื่อกำกับนั้น การขีดฆ่าดังกล่าวไม่มีผลต่อความสมบูรณ์ของข้อค วามในพินัยกรรม เพราะแม้ไม่มีการขีดฆ่าดังกล่าวและไม่พิมพ์ข้อความใหม่ ข้อความที่พิมพ์ก่อนหน้านั้นก็ระบุชัดเจนว่าเป็นใบมอบทรัพย์สิน (มรดก) ให้แก่จำเลยผู้รับมรดกเพียงผู้เดียว การรับมรดกย่อมจะมีผลต่อเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายอยู่แล้ว ส่วนการขีดฆ่าคำว่า “ผู้รับมอบ” แล้วพิมพ์ข้อความใหม่เป็นว่า “พยาน” ก็เพื่อให้ตรงกับความเป็นจริงว่า จ. ลงลายมือชื่อเป็นพยานในการทำพินัยกรรม มิใช่เป็นผู้รับมอบแต่อย่างใด การแก้ไขดังกล่าวมิใช่เป็นการตกเติมแก้ไขเปลี่ยนแปลงพินัยกรรม ทั้งเป็นการแก้ไขก่อนที่ผู้ทำพินัยกรรมและพยานลงลายมือชื่อในพินัยกรรม จึงไม่ต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 1656 วรรคสอง จึงไม่ทำให้พินัยกรรมเป็นโมฆะ

ร้องขอตั้งผู้จัดการมรดก

มาตรา 1713 ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการจะร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกก็ได้ ในกรณีดั่งต่อไปนี้

(1) เมื่อเจ้ามรดกตาย ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมได้สูญหายไป หรืออยู่นอกราชอาณาเขต หรือเป็นผู้เยาว์

(2) เมื่อผู้จัดการมรดกหรือทายาทไม่สามารถ หรือไม่เต็มใจที่จะจัดการ หรือมีเหตุขัดข้องในการจัดการ หรือในการแบ่งปันมรดก

(3) เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้ไม่มีผลบังคับได้ด้วยประการใด ๆ

การตั้งผู้จัดการมรดกนั้น ถ้ามีข้อกำหนดพินัยกรรมก็ให้ศาลตั้งตามข้อกำหนดพินัยกรรม และถ้าไม่มีข้อกำหนดพินัยกรรม ก็ให้ศาลตั้งเพื่อประโยชน์แก่กองมรดกตามพฤติการณ์และโดยคำนึงถึงเจตนาของเจ้ามรดก แล้วแต่ศาลจะเห็นสมควร

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 902/2541</u>

คำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1713 อาจต้องเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมโดยตรงทุกกรณีไม่ การที่ผู้ร้องมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ส. ผู้ตายในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในที่ดินดังกล่าวร่วมกับผู้ตาย ถือได้ว่ามีส่วนได้เสียแล้ว ผู้ร้องย่อมมีสิทธิร้องขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3011/2543</u>

ผู้คัดค้านอ้างว่าพินัยกรรมตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกเป็นพินัยกรรมปลอม หากเป็นจริง ผู้ร้องก็ไม่เป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม จึง ไม่ถือว่าผู้ร้องเป็นทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสีย ย่อมไม่มีสิทธิร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1713 มาแต่ต้น และคำร้องคัดค้านอ้างว่า ผู้ตายไม่มีทายาทโดยธรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1629 (1) ถึง (3) ส่วนผู้คัดค้านเป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 1629 (4) หากเป็นจริงผู้คัดค้านย่อมเป็นทายาทมีสิทธิรับมรดก เป็นผู้มีส่วนได้เสียตาม มาตรา 1727 ที่จะยื่นคำร้องขอให้ถอนผู้จัดการมรดกเพราะกรณีมีเหตุอย่างอื่นที่สมควร ศาลชั้นต้น ต้องรับคำร้องคัดค้านไว้ไต่สวนก่อน

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 8207/2544</u>

ที่ดินประทานบัตรทำเหมืองแร่พิพาทเป็นทรัพย์มรดกที่ผู้จัดการมรดก นำมาเป็นทุนจัดตั้ง เป็นบริษัทจำเลยที่ 8 แล้วให้ทายาททุกคนเป็นผู้ถือหุ้นตามส่วนสัดที่ทายาทแต่ละคนมีสิทธิได้รับมรดก การนำที่ดินมรดกมาเป็นทุนจัดตั้งบริษัทจำเลยที่ 8 ดังกล่าวเป็นการจัดการตามที่จำเป็นเพื่อแบ่งปัน ทรัพย์มรดกซึ่งอยู่ในขอบอำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1719 และมาตรา 1736 วรรคสอง เนื่องจากไม่สามารถจัดการให้ทายาทเข้าครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดได้

แม้ทายาทบางคนยังเป็นผู้เยาว์อยู่ขณะนำที่ดินมรดกมาเป็นทุนของบริษัทจำเลยที่ 8 ผู้จัดการมรดกก็ไม่ต้องขออนุญาตจากศาลตาม ป.พ.พ. มาตรา 1574 เพราะกรณีนี้ไม่ใช่เรื่องผู้ใช้อำนาจ ปกครองทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ แต่เป็นเรื่องผู้จัดการมรดกทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกตามอำนาจ หน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1719 และ 1736 วรรคสอง

เมื่อทายาททุกคนโดยเฉพาะโจทก์ได้รับหุ้นและผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัทจำเลย ที่ 8 เรื่อยมาจนกระทั่งโจทก์ขายหุ้นทั้งหมดให้แก่ ป. และ อ. ไปในปี 2509 โดยไม่ได้คัดค้านว่าการ กระทำของผู้จัดการมรดกไม่ชอบด้วยกฎหมายแสดงว่าโจทก์และทายาททุกคนพอใจและให้ความยินยอม ในการกระทำดังกล่าวแล้วถือว่าโจทก์ได้รับแบ่งมรดกตามสิทธิครบถ้วนและถือว่าผู้จัดการมรดกได้แบ่งปัน มรดกเสร็จสมบูรณ์แล้วตั้งแต่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำเลยที่ 8 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2503 โจทก์จึง ไม่มีอำนาจฟ้องเอาส่วนแบ่งอีก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 616/2547</u>

ตาม ป.พ.พ. มาตา 1713 บัญญัติว่า ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียจะร้องต่อศาลขอให้ตั้ง ผู้จัดการมรดกก็ได้ ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียที่จะร้องขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกตามมาตราดังกล่าว หาจำต้อง มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตายโดยเป็นทายาทโดยตรงของผู้ตายทุกกรณีไม่ เมื่อ ก. เป็นผู้รับมรดก ของ ก. แทนที่ ช. บิดาผู้ร้อง และหลังจากที่ ก. ถึงแก่ความตาย ที่ดินของ ก. และ ส. ยังมิได้จัดแบ่ง ตามกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของรวม ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ด้วยส่วนหนึ่งและถือว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกของ ส. ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ ส. ในที่ดินโฉนดดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9079/2547</u>

ตามคำร้องของผู้คัดค้านอ้างว่า อ เป็นสามีโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตายในขณะที่ผู้ตายถึงแก่ความตาย อ . จึงมีฐานะเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ตายและมีสิทธิได้รับทรัพย์มรดกของผู้ตายอยู่ส่วนหนึ่ง ต่อมาเมื่อ อ . ถึงแก่ความตาย ทรัพย์มรดกของ อ. ซึ่งตามกฎหมายย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมซึ่งมีผู้คัดค้านซึ่งอ้างว่าเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ อ รวมอยู่ด้วย ทั้งผู้คัดค้านอ้างว่าผู้ร้องมิใช่ทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย เนื่องจากผู้ตายยังมีทายาทลำดับอื่นก่อนผู้ร้องซึ่งยังมีชีวิตอยู่และผู้ร้องยังประพฤติตนไม่เหมาะสม ทำผิดหน้าที่ในการจัดการทรัพย์มรดกของผู้ตาย สมควรถูกถอดออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายและตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย หากเป็นจริงตามข้ออ้างของผู้คัดค้านดังกล่าว ถือได้ว่าผู้คัดค้านเป็นผู้สืบสิทธิของ อ . ย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกของผู้ตาย ผู้คัดค้านจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอถอดถอนผู้ร้องออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกและขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ตายได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9189/2547</u>

ผู้คัดค้านและผู้ตายได้ทำพิธีจัดงานสมรสเป็นที่รู้กันในหมู่ญาติทั้งสองฝ่ายและบุคคลทั่วไป จากนั้นผู้ตายได้แยกจากครอบครัวมาอยู่กินฉันสามีภริยาตามลำพังกับผู้คัดค้านที่บ้านบนที่ดินราชพัสดุที่ผู้ร้องโอนให้ โดยผู้ร้องได้ยกให้ผู้ตายกับผู้คัดค้านอยู่ร่วมกัน ผู้ตายและผู้คัดค้านต่างมีอาชีพของตนเป็นกิจจะลักษณะได้อยู่ร่วมกันตลอดมาจนผู้ตายถึงแก่ความตาย ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างเป็นสามีภริยากันย่อมถือว่าเป็นทรัพย์สินทำมาหาได้ร่วมกัน ผู้คัดค้านจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียอยู่ในทรัพย์ของผู้ตายและชอบที่จะร้องขอให้ตั้งตนเองเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายตาม ป.พ.พ. มาตรา 1713 วรรคหนึ่ง โดยคำว่า "ผู้มีส่วนได้เสีย" ในบทบัญญัตินี้หาจำต้องเป็นทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิหรือมีส่วนรับมรดกด้วยไม่ เมื่อผู้คัดค้านและผู้ตายอยู่กินทำมาหาได้ด้วยกันตามลำพังสองคน โดยไม่มีญาติผู้ใดหรือแม้แต่ผู้ร้องเข้าเกี่ยวข้องรู้เห็นการบริหารครอบครัวของคนทั้งสอง ดังนั้น ผู้คัดค้านจึงเป็นผู้เดียวที่ รู้เรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินและหนี้สินของผู้ตายเป็นอย่างดี จึงย่อมสามารถรวบรวมทรัพย์มรดกของผู้ตายได้ดีกว่าผู้อื่น ที่ศาลล่างทั้งสองมีคำสั่งตั้งให้ผู้คัดค้านร่วมเป็นผู้จัดการมรดกด้วยนั้นชอบแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2671/2548</u>

โจทก์ทั้งสาม จำเลย และ ล . เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก การที่ ล. กับจำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกันทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกและจำเลยถอนตัวจากการเป็นผู้จัดการมรดก แม้ศาลจะพิพากษาตามยอมแล้ว เมื่อปรากฏว่าโจทก์ทั้งสามไม่ได้ให้ความยินยอมทั้งไม่ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพันโจทก์ทั้งสาม ทั้งกรณีดังกล่าวถือว่า ล. และจำเลยปฏิบัติผิดหน้าที่ผู้จัดการมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1719 ดังนั้น โจทก์ทั้งสามในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีส่วนได้เสียและมีสิทธิได้รับทรัพย์มรดก ย่อมฟ้องขอแบ่งทรัพย์มรดกที่จำเลยได้รับไปได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1745 ประกอบมาตรา 1363

ป.พ.พ. มาตรา 1613 บัญญัติว่า การสละมรดกนั้นจะทำแต่เพียงบางส่วนหรือทำโดยมีเงื่อนไขหรือเงื่อนเวลาไม่ได้ การที่ ล ยอมแบ่งทรัพย์มรดกดังกล่าวให้แก่จำเลยก็เพื่อให้จำเลยพ้นจากการเป็นผู้จัดการมรดก และจะไม่ยุ่งเกี่ยวกับทรัพย์มรด กส่วนอื่น ๆ อีก เป็นการต้องห้ามตามบทกฎหมายดังกล่าว จึงถือไม่ได้ว่า ล. สละมรดก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2733/2548</u>

ทรัพย์มรดกของผู้ตายตกได้แก่พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับผู้ตายซึ่งรวมถึง ลด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา 1629 (3) เมื่อ ล. ถึงแก่กรรมภายหลังโดยยังไม่ได้รับส่วนแบ่งทรัพย์มรดกส่วนที่ ล. จะได้รับก็ตกแก่ ป. ผู้สืบสันดาน แต่ปรากฏว่า ป . ถึงแก่กรรมไปก่อน ล. แล้ว ทรัพย์มรดกส่วนที่ ป. จะได้รับก็ตกแก่ผู้ต้อง และ ฉ. ผู้สืบสันดานซึ่งเป็นผู้รับมรดกแทนที่ ป ตามมาตรา 1639 ผู้ร้องจึงมีส่วนได้เสียในกองมรดกและเมื่อมีเหตุขัดข้ องในการจัดการทรัพย์มรดก ผู้ร้องย่อมมีสิทธิร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกได้ตามมาตรา 1713 (2)

ผู้จัดการมรดก

มาตรา 1718 บุคคลต่อไปนี้จะเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้

(1) ผู้ซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) บุคคลวิกลจริต หรือบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นผู้เสมือนไร้ความสามารถ

(3) บุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนล้มละลาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 419/2541</u>

ผู้ตายทำพินัยกรรมไว้2 ฉบับ ฉบับแรกตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกในทรัพย์มรดกส่วนหนึ่ง ฉบับหลังตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกในทรัพย์มรดกอีกส่วนหนึ่ง ข้อกำหนดในพินัยกรรมทั้งสองฉบับจึงหาได้ขัดกันและมีผลทำให้ผู้ร้องถูกเพิกถอนจากการเป็นผู้จัดการมรดกไม่ผู้ร้องยังคงมีสิทธิเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมฉบับแรก ดังนั้น พินัยกรรมของผู้ตายทั้งสองฉบับย่อมมีผลบังคับได้ตามกฎหมายทั้งฉบับที่ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกและตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดก เมื่ อเจตนาของผู้ตายมีความประสงค์ให้ตั้งผู้ร้องและผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกตามข้อกำหนดพินัยกรรมให้แยกจากกัน และไม่ปรากฏว่าผู้ร้องและผู้คัดค้านเป็นบุคคลต้องห้ามที่จะเป็นผู้จัดการมรดก ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1718 จึงให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย เพื่อจัดกา รมรดกตามพินัยกรรมฉบับแรกและตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายเพื่อจัดการมรดกตามพินัยกรรมฉบับที่สอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2291/2543</u>

การที่ผู้คัดค้านจงใจไม่ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้องเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทเจ้าของมรดกให้เสร็จสิ้นลุล่วงไปตามภาระหน้าที่ของตนทั้งมีพฤติการณ์โต้แย้งเกี่ยวกับทรัพย์สินของเจ้ามรดกที่ผู้คัดค้านอ้างว่าทรัพย์มรดกที่ตนจะต้องจัดการแบ่งปันนั้นเป็นของมารดาตนเองมิใช่ของเจ้ามรดก นับว่าผู้คัดค้านกระทำการเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก และมีเหตุให้เห็นได้ว่าผู้คัดค้านจะ ไม่จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้เป็นไปโดยสุจริต ทั้งผู้คัดค้านต้องโทษจำคุกอยู่ย่อมไม่สามารถทำหน้าที่เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้องได้ จึงไม่สมควรที่จะให้ผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้ร้องต่อไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4027/2545</u>

อำนาจของผู้จัดการมรดกของผู้ตายซึ่งเป็นคนสัญชาติอังกฤษและเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลแห่งประเทศอังกฤษจะเป็นไปตามกฎหมายของประเทศใด ย่อมเป็นไปตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมายฯ แต่ตาม พ .ร.บ. ดังกล่าวมิได้บัญญัติถึงเรื่องอำนาจ ของผู้จัดการมรดกว่าต้องใช้กฎหมายใดบังคับ กรณีจึงต้องใช้กฎเกณฑ์ทั่วไปแห่งกฎหมายระหว่างประเทศแผนกคดีบุคคลตามมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าวบังคับ ซึ่งตามกฎเกณฑ์ทั่วไปนั้น กฎหมายที่จะนำมาใช้บังคับอาจเป็นกฎหมายสัญชาติหรือกฎหมายภูมิลำเนา เมื่อโจทก์มีสัญชาติอังกฤษและมีภูมิลำเนากฎหมายที่จะใช้บังคับแก่คดีย่อมได้แก่กฎหมายแห่งประเทศอังกฤษ แต่การที่ต้องใช้กฎหมายต่างประเทศบังคับแก่กรณีเช่นนี้เป็นหน้าที่ของโจทก์ต้องนำสืบให้เห็นว่ากฎหมายต่างประเทศนั้นบัญญัติไว้อย่างไร เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้ศาลเห็นเป็นที่ชัดแจ้งว่ากฎหมายของประเทศอังกฤษบัญญัติไว้เช่นนั้นจริง กรณีนี้จึงต้องใช้กฎหมายภายในประเทศไทยบังคับตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 8 แห่ง พ .ร.บ. ว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมายฯ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1715 บัญญัติถึงเรื่องการที่บุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ถ้าผู้จัดการมรดกบางคนไม่สามารถหรือไม่เต็มใจที่จะจัดการและยังมีผู้จัดการมรดกเหลืออยู่ต่อคนเดียว ผู้นั้นจะมีสิทธิที่จะจัดการมรดกได้โดยลำพัง แต่โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลร่วมกับ จึงไม่อาจนำมาตรา 1715 มาใช้บังคับได้ เมื่อ จ. เป็นผู้จัดการมรดกคนหนึ่งถึงแก่ความตาย โจทก์เพียงคนเดียวจะฟ้องคดีนี้ต่อไปตามลำดั บโดยยังมิได้ขอให้ศาลมีคำสั่ งอนุญาตให้ตนเป็นผู้จัดการมรดกแต่ผู้เดียว ย่อมเป็นการฝ่าฝืนคำสั่งศาล โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย เรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกาก็หยิบยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 247 และประกอบ พร.บ. ล้มละลายฯ มาตรา 153

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 11978/2547</u>

จำเลยที่ 1 รู้อยู่แล้วว่าตนเองไม่มีสิทธิรับมรดกของ ค . เนื่องจาก ค . ทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่โจทก์กับพวก แต่ไปร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ ค.ต่อศาล จนกระทั่งศาลมีคำสั่งตั้งให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดก และเมื่อได้เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว จำเลยที่ 1 ไปแจ้งความอันเป็นเท็จต่อพนักงานสอบสวนว่าโฉนดที่ดินพิพาทสูญหาย แล้วนำหลักฐานการแจ้งความไปขอใบแทนโฉนดที่ดินแปลงพิพาท ทั้งที่ขณะนั้นโฉนดที่ดินตัวจริงอยู่กับโจทก์จากนั้นจำ เลยที่ 1 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นชื่อของตนโดยใช้ใบแทนโฉนดที่ดินเป็นหลักฐาน การได้มาซึ่งที่ดินของจำเลยที่ 1 เป็นการได้มา

โดยทุจริตอาศัยคำสั่งศาลที่สั่งโดยหลงผิดและการแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงาน ในระหว่างที่จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของ ค. ย่อมเป็นตัวแทนบรรดาทายาทในการจัดการมรดก จำเลยที่ 1 มีหน้าที่ต้องดำเนินการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทของ ค ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1719 และจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกหาได้ไม่ การที่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกไปรับโอนที่ดินพิพาทอันเป็นมรดกของ ค มาเป็นของตนเองในฐานะส่วนตัว โดยจำเลยที่ 1 เป็นผู้ที่มิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมและเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกจึงไม่เป็นการแบ่งปันทรัพย์มรดกตามหน้าที่ผู้จัดการมรดกโดยสุจริตตามข้อกำหนดในพินัยกรรม แต่เป็นการทำพินัยกรรมให้จำเลยที่ 1 มีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกของ ค. อันเป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1712 นิติกรรมการโอนตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 เสมือนว่ามิได้มีนิติกรรมการโอนเกิดขึ้นเลย กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจึงยังคงเป็นกองมรดกของ ค อยู่ตามเดิม หาตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวไม่ เมื่อจำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเสียแล้ว ก็ไม่มีสิทธิจะเอาที่ดินพิพาทไปจำนองแก่ผู้ใดได้ ดังนั้น การที่จำเลยที่ 2 เป็นผู้รับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวซึ่งเป็นผู้ไม่มีสิทธิจะจำนองได้ ย่อมไม่เกิดผลให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิตามนิติกรรมจำนอง แม้จำเลยที่ 2 จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตาม การจำนองจึงไม่ผูกพันโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7824-7825/2547</u>

การที่ศาลมีคำสั่งตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกันนั้น การทำการตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดกจะต้องจัดการร่วมกันโดยถือเอาเสียงข้างมากตาม ป.พ.พ. มาตรา 1726 และหากปรากฏว่าผู้จัดการมรดกร่วมคนในคนหนึ่งถึงแก่ความตายผู้จัดการมรดกที่เหลือย่อมไม่อาจจัดการมรดกต่อไปได้ เมื่อ ศ . ได้ถึงแก่ความตายไปแล้วในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ที่ตั้ง ศ. เป็นผู้จัดการมรดกจึงไม่มีผลต่อไป ทั้งการเป็นผู้จัดการมรดกเป็นการเฉพาะตัวของ ศ. ไม่อาจรับมรดกความกันได้ ไม่มีประโยชน์ที่ศาลฎีกาจะต้องวินิจฉัยปัญหาตามที่ผู้ร้องฎีกาขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับ ศ. อีกต่อไป จึงมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9018/2547</u>

เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงชัดแจ้งตามคำฟ้องและจากการตรวจสอบของโจทก์ทั้งสามว่าเจ้ามรดกมีทรัพย์มรดกเป็นที่ดิน1 แปลง ซึ่งจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกโอนให้แก่ตนเอง เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2535 ไม่ปรากฏว่ามีทรัพย์มรดกอื่นอีก ดังนี้ ย่อมเป็นอำนาจของ ศาลชั้นต้นที่จะวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 182 (4) โดยไม่จำต้องทำการชี้สองสถานหรือสืบพยานโจทก์จำเลยก่อน และการที่ทรัพย์มรดกมีเพียงที่ดินพิพาท1 แปลง ซึ่งจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนใส่ชื่อจำเลยที่ 1 เป็นผู้รับมร ดกตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2535 ถือว่าการจัดการมรดกสิ้นสุดลงในวันดังกล่าวแล้ว เมื่อโจทก์ทั้งสามซึ่งอ้างว่าเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกเห็นว่าการจัดการมรดกไม่ชอบ โจทก์ทั้งสามก็ฟ้องภายในเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่การจัดการมรดกสิ้นสุดลง คือภายในวันที่10 สิงหาคม 2540 แต่โจทก์ฟ้องคดีเมื่อวันที่9 สิงหาคม 2544 สิทธิเรียกร้องของโจทก์จึงหมดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1733 วรรคสอง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9295/2547</u>

การที่ ป . ในฐานะผู้จัดการมรดกทำนิติกรรมโอนทรัพย์มรดกที่ดินพิพาททั้งสองแปลงให้แก่ตนเองซึ่งไม่ใช่ทายาท แม้จะเป็การตอบแทนการเอาเงินส่วนตัวชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองแทนกองมรดกอันเป็นการจัดการมรดกทั่วไป ก็ไม่มีอำนาจกระทำเพราะเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก เมื่อผู้ตายมิได้ทำพินัยกรรมอนุญาตและ ป ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลจึงเป็นการฝ่าฝืน ปพ.พ. มาตรา 1722 ย่อมตกเป็นโมฆะ ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงจึงยังคงเป็นทรัพย์มรดกของผู้ตาย

สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดก

มาตรา 1719 ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1217/2543</u>

ผู้จัดการมรดกที่ศาลมีคำสั่งตั้งมีอำนาจและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมและเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกและเป็นหน้าที่ของผู้จัดการมรดกจะต้องจัดการโดยตนเอง จะให้ผู้อื่นทำแทนไม่ได้ เว้นแต่กรณีเข้าข้อยกเว้นให้ผู้จัดการมรดกมอบให้ตัวแทนทำการได้ตามอำนาจที่ให้ไว้โดยชัดแจ้ง หรือโดยปริยายในพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาล หรือในพฤติการณ์เพื่อประโยชน์แก่กองมรดก ผู้จัดการมรดกที่ศาลมีคำสั่งมิใช่ตัวแทนของทายาท อำนาจหน้าที่และความรับผิดของผู้จัดการมรดกต่อทายาทเกิดขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมายจึงมีฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายของทายาทที่จะต้องจัดการมรดกเพื่อประโยชน์แก่กองมรดกและทายาททายาทมีอำนาจที่จะสั่งการให้ผู้จัดการมรดกกระทำการใดได้เพียงแต่ผู้จัดการมรดกจะต้องรับผิดต่อทายาทโดยกฎหมายอนุโลมให้นำบทบัญญัติบางมาตราของลักษณะตัวแทนมาใช้ และทายาทย่อมอยู่ในฐานะเป็นผู้ควบคุมการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกให้อยู่ในขอบอำนาจที่พินัยกรรมและกฎหมายกำหนดไว้รวมทั้งที่มีอำนาจที่จะขอให้ศาลสั่งถอนผู้จัดการมรดกที่ละเลยไม่ทำการตามหน้าที่ ส่วนปมาตรา1729, 1731, 1726, 1732 และ 1727 วรรคสอง เป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ศาลเป็นผู้ดูแลให้ผู้จัดการมรดกปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เพื่อให้การจัดการมรดกเป็นไปโดยเรียบร้อย ดังนั้น วิธีการจัดการมรดกซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำเอง ทายาทและศาลไม่มีอำ นาจที่จะบังคับให้ผู้จัดการมรดกปฏิบัติตามมติที่ประชุมทายาทได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 851/2547</u>

ป.พ.พ. มาตรา 1719 บัญญัติว่า “ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก” ตามบทบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้ผู้จัดการมรดกมีหน้าที่รวบรวมทรัพย์มรดกเพื่อแบ่งปันแก่ทายาท เมื่อ ส . เจ้ามรดกเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทคนหนึ่ง โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส . ย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้แบ่งที่ดินพิพาทได้เพื่อนำที่ดินส่วนที่เป็นมรดกดังกล่าวมาแบ่งปันให้ทายาทต่อไป

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9217/2547</u>

ป.พ.พ. มาตรา 1716 บัญญัติว่า หน้าที่ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้ง ให้เริ่มนับแต่วันที่ได้ฟังหรือถือว่าได้ฟังคำสั่งศาลแล้ว และมาตรา 1728 (2) บัญญัติว่า ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งต้องลงมือจัดทำบัญชีทรัพย์มรดกภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เริ่มหน้าที่ผู้จัดการมรดกตามมาตรา 1716 เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า นับแต่วันที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งผู้ร้องและผู้คัดค้านให้เป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายร่วมกัน คงมีแต่ฝ่ายผู้ร้องที่ขวนขวายจัดทำบัญชีทรัพย์มรดกและติดต่อฝ่ายผู้คัดค้านเพียงฝ่ายเดียว แม้ผู้คัดค้านพอมีเหตุผลในข้อขัดข้อง โดยเฉพาะกรณีที่ไม่ไปตามนัดเพื่อร่วมจัดทำบัญชีทรัพย์มรดกของผู้ตายเพราะเหตุติดไปท่องเที่ยวตามที่ได้ซื้อตั๋วทัวร์ไว้ล่วงหน้า แต่เมื่อผู้คัดค้านตอบข้อขัดข้องแล้ว ก็น่าจะเป็นฝ่ายกำหนดวันสะดวกแจ้งแก่ฝ่ายผู้ร้องบ้าง หาใช่ถือเป็นภาระหน้าที่ของผู้ร้องฝ่ายเดียวไม่ เพราะเป็นภาระหน้าที่ที่จะต้องร่วมมือกันกระทำภารกิจให้ลุล่วง นอกจากนี้เมื่อพิจารณาประกอบข้อเท็จจริงที่ว่าเมื่อผู้ร้องได้จัดทำบัญชีทรัพย์มรดกของผู้ตายเสนอศาลชั้นต้น ซึ่งผู้คัดค้านได้ไปขอถ่ายสำเนาแล้วคงค้านแต่เพียงทรัพย์สินรายการเดียวว่าไม่ใช่มรดกของผู้ตาย หากเป็นทรัพย์สินของผู้คัดค้าน และเบิกความรับว่าทรัพย์มรดกของผู้ตายทั้งหมดอยู่ในความครอบครองของผู้ร้อง กับตอบคำถามค้านทนายผู้ร้องโดยรับว่าผู้คัดค้านไม่ได้เข้าเกี่ยวข้องกับกิจการร้านค้าของผู้ตายนับแต่ปี 2541 และผู้คัดค้านมีอายุถึง 80 ปี ในปี 2547 แล้วเช่นนี้ หากยังคงให้เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน การจัดการมรดกจะยังคงมีปัญหาและไม่ลุล่วงตามที่ควร กรณีจึงมีเหตุสมควรที่จะถอนผู้คัดค้านจากการเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายร่วมกับผู้ร้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 1727 วรรคหนึ่ง

ถอนผู้จัดการมรดก

มาตรา 1729 ผู้จัดการมรดกต้องจัดทำบัญชีทรัพย์มรดกให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งเดือนนับแต่เวลาที่ระบุไว้ในมาตรา 1728 แต่กำหนดเวลานี้ เมื่อผู้จัดการมรดกร้องขอก่อนสิ้นกำหนดเวลาหนึ่งเดือน ศาลจะอนุญาตให้ขยายต่อไปอีกก็ได้

บัญชีนั้นต้องทำต่อหน้าพยานอย่างน้อยสองคน ซึ่งต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในกองมรดกนั้นด้วย

บุคคลซึ่งจะเป็นพยานในการทำพินัยกรรมไม่ได้ตามมาตรา 1670 จะเป็นพยานในการทำบัญชีใด ๆ ที่ต้องทำขึ้นตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ไม่ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1782/2541</u>

ผู้จัดการมรดกมีฐานะเป็นตัวแทนทายาทและไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติว่าเมื่อบุคคลใดให้ความยินยอมแล้วจะเพิกถอนมิได้ นอกจากนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1727 วรรคหนึ่งยังให้ผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดจะร้องขอให้ศาลสั่งถอนผู้จัดการมรดกเพราะเหตุผู้จัดการมรดกละเลยไม่ทำการตามหน้าที่หรือเพราะเหตุอย่างอื่นที่สมควรก็ได้ แต่ต้องร้องขอเสียก่อนที่การปันมรดกเสร็จสิ้นลง เมื่อปรากฏว่าผู้คัดค้านเป็นบุตรของ ร. ซึ่งเป็นทายาทของเจ้ามรดกได้ถึงแก่ความตายผู้คัดค้านจึงเป็นผู้สืบสิทธิ ร. ในอันที่จะรับมรดกในส่วนที่ ร. จะได้รับ ผู้คัดค้านจึงเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่จะร้องขอถอนผู้จัดการมรดกได้

แม้จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งเป็นมรดกกัน แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงอยู่กับกองมรดก หาได้โอนไปเป็นของ ช.จนกว่าจะมีการซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาปรากฏว่าได้มีการโอนขายที่ดินดังกล่าวให้บริษัท สในราคา 12,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาสูงกว่าเท่าตัว แม้การโอนขายให้แก่บริษัท ส ช. จะให้ความยินยอมเพราะ ช ขายต่ออีกทอดหนึ่งเป็นวิธีทางธุรกิจก็ตาม แต่ในการโอนขายยังต้องเสียภาษีในการโอนขายซึ่งผู้ร้องซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกต้องชำระค่าภาษีเป็นเงินประมาณ 300,000 บาท จึงเป็นภาระที่สูงกว่าการขายในราคา 6,000,000 บาทโดย ช. ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระมาก จึงไม่ได้เป็นการแสดงว่าผู้ร้องเป็นผู้พยายามแบ่งปันเงินให้ทายาท ส่วนค่าทนายเป็นจำนวนถึง 1,000,000 บาท ก็เป็นเงินที่มีจำนวนสูงทั้งไม่ปรากฏเอกสารการรับเงินแต่อย่างใดพฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าผู้ร้องจัดการมรดกไปในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทายาท ถือได้ว่าผู้จัดการมรดกปฏิบัติหน้าที่ไม่สมควรอันเป็นเหตุให้ถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1727 วรรคหนึ่งได้

ไม่มีบทกฎหมายใดห้ามผู้มีส่วนได้เสียเป็นทายาทในทรัพย์มรดกขอตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด ทั้งมิได้มีกฎหมายห้ามบุคคลที่มิใช่ทายาทหรือไม่มีส่วนได้เสียเป็นผู้จัดการมรดกเช่นกัน ดังนั้น ผู้คัดค้านซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกจึงร้องขอให้ศาลตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้จัดการมรดกได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2372/2544</u>

การขอถอนผู้จัดการมรดกจะต้องมีเหตุที่จะถอนและต้องร้องขอก่อนที่การปันมรดกเสร็จสิ้นลง เป็นเรื่องอำนาจฟ้อง ไม่ใช่คดีที่เกี่ยวกับการจัดการมรดกที่จะต้องฟ้องภายใน 5 ปีนับแต่การจัดการมรดกเสร็จสิ้นลงซึ่งเป็นเรื่องสิทธิเรียกร้อง คดีนี้ผู้คัดค้านยื่นคำร้องขอให้ถอนผู้ร้องจากการเป็นผู้จัดการมรดกประเด็นแห่งคดีจึงมีเพียงว่ามีเหตุให้ถอนผู้จัดการมรดกและได้ร้องขอก่อนการปันมรดกเสร็จสิ้นลงหรือไม่ ไม่มีประเด็นเรื่องคดีขาดอายุความหรือไม่ แม้ผู้ร้องจะกล่าวอ้างมาในคำคัดค้านก็เป็นเรื่องเกินเลยไม่เกี่ยวกับประเด็น เมื่อปรากฏว่าการจัดการมรดกเสร็จสิ้นแล้ว ผู้คัดค้านจึงไม่มีสิทธิร้องขอถอนผู้ร้องออกจากตำแหน่งผู้จัดการมรดกตามมาตรา 1727 วรรคหนึ่ง

การแบ่งปันทรัพย์มรดก

มาตรา 1750 การแบ่งปันทรัพย์มรดกนั้น อาจทำได้โดยทายาทต่างเข้าครอบครองทรัพย์สินเป็นส่วนสัด หรือโดยการขายทรัพย์มรดกแล้วเอาเงินที่ขายได้มาแบ่งปันกันระหว่างทายาท

ถ้าการแบ่งปันมิได้เป็นไปตามวรรคก่อน แต่ได้ทำโดยสัญญา จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ เว้นแต่จะมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดหรือตัวแทนของฝ่ายนั้นเป็นสำคัญ ในกรณีเช่นนี้ให้นำมาตรา 850, 852 แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยปรนีประนอมยอมความมาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5712/2545</u>

โจทก์และ ส. ได้ตกลงแบ่งมรดกของเจ้ามรดกทั้งที่มีพินัยกรรมและไม่มีพินัยกรรมตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งระบุว่าโจทก์ยอมสละที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่2893, 68903, 184852 และที่ 184853 พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่2893 แก่ ส. จึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่ง ปพ.พ. มาตรา 1750 วรรคสอง เมื่อโจทก์และ สลงลายมือชื่อไว้จึงต้องผูกพันตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ย่อมถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่ โจทก์ฟ้องได้แบ่งปันไปเสร็จสิ้นแล้ว โจทก์จึงไม่มีส่วนได้เสียในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีกไม่ว่าในฐานะส่วนตัวหรือในฐานะผู้จัดการมรดกที่จะใช้สิทธิขอแบ่งหรือมีอำนาจจัดการอีกต่อไปไม่ ดังนั้น หากจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2893 ก่อให้เกิดความเสียหายหรือไม่ประการใด ก็เป็นเรื่องของเจ้าของที่ดินจะไปว่ากล่าวแก่จำเลยต่างหากหาเกี่ยวข้องกับโจทก์ไม่ จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยได้โต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ของโจทก์ตาม ป .วิ.พ. มาตรา 55 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย

อายุความมรดก

มาตรา 1754 ห้ามมิให้ฟ้องคดีมรดกเมื่อพ้นกำหนดห นึ่งปี นับแต่เมื่อเจ้ามรดกตาย หรือนับแต่เมื่อทายาทโดยธรรมได้รู้ หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก

คดีฟ้องเรียกตามข้อกำหนดพินัยกรรม มิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เมื่อผู้รับพินัยกรรมได้รู้หรือควรได้รู้ถึงสิทธิซึ่งตนมีอยู่ตามพินัยกรรม

ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 193/27 แห่งประมวลกฎหมายนี้ ถ้าสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้อันมีต่อเจ้ามรดกมีกำหนดอายุความยาวกว่าหนึ่งปี มิให้เจ้าหนี้นั้นฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหนี้ได้รู้ หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก

ถึงอย่างไรก็ดี สิทธิเรียกร้องตามที่ว่ามในวรรคก่อน ๆ นั้น มิให้ฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดสิบปีนับแต่เมื่อเจ้ามรดกตาย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1104/2547</u>

เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติตามที่ศาลล่างวินิจฉัยว่า นายอินทร์ เจ้ามรดกถึงแก่ความตายเมื่อปี 2526 จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์มรดกแต่ผู้เดียวนับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย โดยมิได้ครอบครองแทนโจทก์ทั้งสี่ฟ้องคดีเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2540 จึงพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่นายอินทร์ เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ฟ้องโจทก์ทั้งสี่จึงขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคหนึ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6734/2547</u>

โจทก์กับ ข. ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทโดยโจทก์ชำระราคาครบถ้วนแล้ว ส่วน ข ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครอง แต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ หนี้ดังกล่าวจึงเป็นคุณประโยชน์แก่โจทก์เกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครอบครองอยู่จนกว่าจะมีการจดทะเบียนโอน โจทก์ย่อมเป็นผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทตามความหมายใน ป.พ.พ. มาตรา 241 แม้คดีโจทก์ขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ก็ตาม แต่ตามมาตรา 1754 วรรคสาม ยังบัญญัติให้อยู่

ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 193/27 ก็กำหนดให้ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงที่ดินไว้จนกว่าจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ข . ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ทั้งยังมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ด้วย เมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยปัญหาเรื่องอายุความมรดกที่จำเลยทั้งสองให้การต่อสู้ไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ทั้งในชั้นอุทธรณ์โจทก์ได้อุทธรณ์ เรื่องอายุความดังกล่าวและอ้างว่ามีสิทธิยึดหน่วงตาม ป.พ.พ. มาตรา 241 ด้วย ซึ่งศาลอุทธรณ์ภาค 3 ก็ได้วินิจฉัยเรื่องอายุความมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ประกอบมาตรา 193/27 และมาตรา 241 อันเป็นเรื่องอายุความมรดกตามที่คู่ความว่ากล่าวกันมาโดยชอบ จึงมิใช่เป็ นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษาเกินคำฟ้องอุทธรณ์ของโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับ
ประมวลกฎหมายอาญา

ประมวลกฎหมายอาญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7115/2547</u>

แม้โจทก์บรรยายฟ้องว่าจำเลยทั้งสองแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดข้อความอันเป็นเท็จในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่การดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินก็เป็นการดำเนินการสืบเนื่องจากบันทึกถ้อยคำ ในเมื่อทั้งหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินและบันทึกถ้อยคำ ต่างเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารทั้งหมดที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการในการจด ทะเบียนซื้อขายที่ดินเช่นนี้ คำว่าหนังสือสัญญาซื้อขายที่โจทก์อ้างในฟ้องจึงย่อมมีความหมายอยู่ในตัวถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งบันทึกถ้อยคำด้วย เมื่อข้อความในทึกถ้อยคำมีข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสาราชการ

ความมุ่งหมายของความผิดฐานแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารคือเพื่อคุ้มครองความเด็ดขาดของอำนาจรัฐ แม้กฎหมายกำหนดให้ถือเอาความเสียหายที่อาจมีแก่ผู้อื่นเป็นองค์ประกอบของความผิดอยู่ด้วย แต่ความเสียหายดังกล่าวก็ต้องเป็นความเสียหายในตัวเองจากการแจ้งความเท็จหรือ จากการแจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จนั้น มิใช่ความเสียหายอื่นซึ่งอยู่ห่างไกล

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2169/2545</u>

การยึดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนด เพียงแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำโฉนดที่ดินมาและฝากไว้ ณ สถานที่ใดหรือบุคคลใดตามที่เห็นสมควร และแจ้งการยึดต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานที่ดินก็ถือเป็นการยึดตาม.วิพ. มาตรา 304 วรรคหนึ่ง แล้ว ไม่จำต้องให้โจทก์หรือผู้แทนโจทก์ไปนำชี้ทรัพย์ที่จะยึดเพื่อประทับตราหรือทำการยึดให้เห็นประจักษ์เหมือนเช่นการยึดสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด เหตุที่ระเบียบการบังคับคดีเดิมกำหนดให้มีผู้นำยึดต้องชี้ทรัพย์ที่จะยึดก็เพื่อประโยชน์ในการปิดประกาศการยึด การทำแผนที่ในการขายทอดตลาดเพื่อเป็นแนวทางในการตรวจสอบสถานที่ตั้งแห่งทรัพย์เท่านั้น ซึ่งหากแผนที่ไม่ถูกต้องก็มิได้ผูกมัดเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่อย่างใด ระเบียบดังกล่าวที่ให้ผู้นำยึดชี้อสังหาริมทรัพย์จึงเป็นการปฏิบัติที่เกินเลยกว่าบทบัญญัติของกฎหมาย การที่โจทก์หรือผู้แทนโจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปชี้ที่ดินที่จะยึดตามระเบียบเดิม ซึ่งแม้จะนำชี้ผิดแปลงก็เป็นผลเพียงให้มีการปิดประกาศการยึดผิดแปลงเท่านั้น โจทก์มีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปตรวจสภาพที่ดินเพื่อนำชี้ที่ดินแปลงที่ถูกต้องใหม่ได้โดยโจทก์ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการยึดแล้วไม่มีการขายเพราะขั้นตอนการยึดได้กระทำครบถ้วนตามกฎหมายแล้ว

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5509/2545</u>

โจทก์กับจำเลยทั้งสี่พิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนเปรียบเทียบแล้วมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่จำเลยทั้งสี่ตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 60 เมื่อจำเลยทั้งสี่ได้รับโฉนดที่ดินแล้วอาจมีการโอนที่ดินพิพาทต่อไป ซึ่งหากศาลพิพากษาในภายหลังว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์อาจได้รับความเสียหาย กรณีมีเหตุสมควรกำหนดวิธีการคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ในระหว่างพิจารณาตาม ป.วิ.พ. มาตรา 264

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5857/2545</u>

แม้โจทก์จะบรรยายฟ้องว่า ที่ดินของโจทก์ที่จำเลยรุกล้ำนั้นคิดเป็นเนื้อที่ไร่เศษ แต่โจทก์ขอคิดเพียง 1 ไร่ เพื่อจะนำมาคำนวณเป็นทุนทรัพย์ แต่เมื่อทำแผนที่พิพาทแล้วปรากฏว่าที่ดินของโจทก์ที่ถูกจำเลยรุกล้ำมีเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 73 ตารางวา ก็ตาม จำนวนเนื้อที่ดินพิพาทตามฟ้องก็เป็นเพียงแต่การกะประมาณไว้เท่านั้น เมื่อเจ้าพนักงานไปรังวัดทำแผนที่ดินพาท ฝ่ายโจทก์และฝ่ายจำเลยนำชี้ว่าที่พิพาทอยู่ในเส้นสีม่วงและรับรองว่าแผนที่พิพาทถูกต้อง จึงต้องถือว่าที่ดินที่พิพาทกันคือที่ดินที่อยู่ภายในเส้นสีม่วง การที่ศาลล่างพิพากษาว่าจำเลยนำรังวัดรุกล้ำที่ดินของโจทก์เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 73 ตารางวา จึงไม่เป็นการพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5992/2545</u>

โจทก์และจำเลยตกลงท้ากันให้ถือเอาผลการรังวัดสอบเขตที่ดินพิพาทตามหลักวิชาการเป็นข้อชี้ขาดปัญหา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการรังวัดทำแผนที่พิพาทโดยถูกต้องด้วยการส่องกล้องและให้ความเห็นว่า “อาคารพิพาทของจำเลยทั้งสองน่าจะอยู่ในที่ดินของโจทก์” ถือได้ว่าผลของการรังวัดสอบเขตสมความประสงค์ของคู่ความและตรงตามคำท้าของโจทก์และจำเลยที่ตกลงกันแล้วตาม ป.วิ.พ. มาตรา 138 การที่เจ้าพนักงานที่ดินให้ความเห็น “น่าจะ” นั้น เป็นเพราะความเห็นที่ให้นั้นเกิดจากข้อเท็จจริงที่พบเห็นจากพยานหลักฐานในขณะทำการรังวัด หาใช่เป็นการไม่ยืนยันมั่นคงแต่อย่างใดไม่ จำเลยจึงต้องเป็นฝ่ายแพ้คดีตามคำท้า

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6293/2545</u>

โจทก์ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินของจำเลยเพื่อนำออกขายทอดตลาด ปรากฏว่าโฉนดที่ดินของที่ดินที่ถูกยึดอยู่ในความครอบครองของผู้ร้องในฐานะผู้โอนสิทธิเรียกร้องจากเจ้าหนี้เดิมของจำเลย ผู้ร้องย่อมเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้จำนองในที่ดิน ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยมิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง เพราะการจำนองย่อมติดตามตัวที่ดินไปตลอดจนกว่าผู้ร้องจะได้รับชำระหนี้ แต่การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ผู้ร้องส่งมอบโฉนดที่ดินที่จะขายทอดตลาดนั้นถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดีตามคำพิพากษาตาม ป.วิ.พ. มาตรา 275, 276 ประกอบด้วยมาตรา 304 กรณีเรื่องสิทธิยึดหน่วงโฉนดที่ดินจึงเป็นเรื่องระหว่างผู้ร้องผู้เป็นเจ้าหนี้กับจำเลยผู้เป็นลูกหนี้เท่านั้น ผู้ร้องจะยึดหน่วงโฉนดที่ดินไว้รอจนกว่าจำเลยจะชำระหนี้อันเป็นการกระทบสิทธิโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในอีกคดีหนึ่งที่จะบังคับยึดที่ดินเพื่อขาทอดตลาดหาได้ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6593/2545</u>

โจทก์ฟ้องคดีขอให้จำเลยที่ 1 ในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินสาขาจำเลยที่ 2 ในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และจำเลยที่ 3 ในฐานะผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกของ ม. มารดาซึ่งถึงแก่ความตายไปแล้วออกจากโฉนดที่ดิน และ น .ส.3 โดยอ้างว่า ว. บิดาได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่โจทก์ก่อนตาย ม . จึงไม่มีสิทธิรับมรดกดังกล่าวมาแต่ต้น อันถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิระหว่างโจทก์กับกองมรดกของ ม. โดยตรง และการขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนมรดกดังกล่าวย่อมกระทบกระเทือนถึงสิทธิของทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกของ ม. ซึ่งเป็นบุคคลนอกคดี เมื่อโจทก์ได้ฟ้องหรือขอให้เรียกทายาทของ ม.เข้ามาเป็นคู่ความในคดีด้วย ผลของคำพิพากษาย่อมไม่ผูกพันทายาทอื่นของ ม. ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 ศาลจึงไม่อาจพิพากษาให้ตามคำขอของโจทก์ได้ ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ ศาลก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5)

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 51/2546</u>

ขณะที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำยึดที่ดินพิพาทจำเลยที่ 1 ลูกหนี้ตามคำพิพากษานำ น.ส.3 ก. สำหรับที่ดินพิพาทไปขอออกโฉนดที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 ที่จะถูกบังคับคดี การยึดและการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทจึงไม่ชอบ แม้โจทก์จะเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินพิพาทได้โดยสุจริต ก็ไม่มีผลผูกพันที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นไปก่อนแล้ว ศาลย่อมมีอำนาจเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องเรียกโจทก์ซึ่งเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินพิพาทได้มาสอบถามเสียก่อน ส่วนโจทก์จะได้รับความเสียหายอย่างไรก็สามารถไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเป็นอีกเรื่องต่างหากได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 207/2546</u>

ศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันทำทางพิพาทตามรูปแผนที่วิวาท และให้จำเลยที่ไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมทางพิพาทดังกล่าวให้แก่โจทก์ทั้งสอง หากจำเลยที่ 1 ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ไม่ไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงย่อมมีสิทธิที่จะขอดำเนินการบังคับคดีในลำดับต่อไป โดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่1 แต่เมื่อโฉนดที่ดินพิพาทอยู่ที่จำเลยที่ 1 ทำให้โจทก์ทั้งสองไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ทั้งสองย่อมมีสิทธิที่จะร้องขอให้ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำเลยที่ 1 ส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นเพื่อดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ เพราะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี หาเป็นการบังคับนอกเหนือไปจากคำพิพากษาแต่อย่างใดไม่ แต่เนื่องจากศาลชั้นต้นยกคำร้องของโจทก์ทั้งสองโดยยังมิได้เรียกคู่ความมาสอบถามให้แน่ชัดเสียก่อนว่าโฉนดที่ดินพิพาทอยู่ในความครอบครองของจำเลยที่ 1 จริงหรือไม่ และมีเหตุจำเป็นหรือขัด ข้องประการใดที่จำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง จึงสมควรเรียกคู่ความมาสอบถามให้ได้ความเสียก่อน ไม่ควรรีบด่วนยกคำร้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 478/2546</u>

ที่ดินโจทก์ทั้งสี่อยู่ในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตาม พ.ร.ฎ. กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2534 มีผลใช้บังคับในวันที่ 1 มกราคม 2535 เพื่อสร้างทางพิเศษ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินและนำไปวางโดยฝากธนาคารออมสินให้แก่โจทก์ทั้งสี่แล้ว ถือได้ว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนับแต่วันที่วางเงิน แม้ภายหลังต่อมาจะมี พ .ร.ฎ. กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนฯ พ.ศ. 2538 ออกใช้บังคับ และคณะรัฐมนตรีมีมติปรับเปลี่ยนแนวเขตทางพิเศษใหม่ อันเป็นเหตุให้เนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนลดน้อยลง ก็ไม่เป็นเหตุให้ที่ดินที่ไม่อยู่ในแนวเขตทางพิเศษใหม่ดังกล่าวซึ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยสมบูรณ์แล้วกลับคืนมาเป็นกรรมสิทธิ์ข องโจทก์ทั้งสี่เจ้าของที่ดินเดิมอีก และไม่มีกฎหมายใดให้สิทธิหรืออำนาจจำเลยคืนที่ดินที่เวนคืนไปแล้วไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนแก่โจทก์ทั้งสี่และเรียกเงินค่าทดแทนที่ดินที่จ่ายไปคืนจากโจทก์ที่สี่ หรือขอหักลบกันกับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ศาลพิพากษ าให้จำเลยชำระเพิ่มขึ้นแก่โจทก์ทั้งสี่ กรณีจึงไม่มีเหตุที่จำเลยจะขอให้งดการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 293 ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 601/2546</u>

จำเลยที่ 3 เคยฟ้องจำเลยที่ 1 และโจทก์ต่อศาลแพ่งว่า จำเลยทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาท จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาททั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับโจทก์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากจำเลยที่ 3 และเจ้าของรวมคนอื่น ขอให้เพิกถอนสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างจำเลยที่ 1 กับโจทก์ ซึ่งคดีดังกล่าวโจทก์ให้การว่า จำเลยที่ 3 มิได้เป็นเจ้าของรวม จำเลยที่ 3 เชิดหรือยอมให้จำเลยที่ 1 เป็นตัวแทน จำเลยที่3 จึงปฏิเสธความรับผิดต่อโจทก์ไม่ได้ ซึ่งถือได้ว่าเป็นการต่อสู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่1 แต่เพียงผู้เดียว ซึ่งต่อมาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า จำเลยที่3 เป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาท3 ใน 7 ส่วน การที่จำเลยที่1 ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายกับโจทก์โดยจำเลยที่3 และเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมและมิได้เชิดจำเลยที่1 เป็นตัวแทน สัญญาดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ส่วนของจำเลยที่ 3 จำเลยที่ 3 จึงฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาดังกล่าวได้ โดยพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิของจำเลยที่ 3 จำนวน 3 ใน 7 ส่วน คำพิพากษาในคดีดังกล่าวจึงผูกพันโจทก์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 โจทก์จะมาฟ้องคดีนี้ให้เพิกถอนบันทึกข้อตกลงระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาท และให้เพิกถอนสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมในคดีที่จำเลยทั้งสี่ฟ้องร้องกัน โดยอ้างว่าจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทแต่เพียงผู้เดียว จำเลยอื่นร่วมกับจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาลวงและฉ้อฉล โจทก์โดยทำสัญญาประนีประนอมยอมความฉบับดังกล่าว อันเป็นข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากที่โจทก์ต้องผูกพันหาได้ไม่ เมื่อโจทก์ไม่สามารถใช้สิทธิใด ๆ ในการฟ้องขอให้เพิกถอนบันทึกข้อตกลง สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ปัญหานี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นกล่าวอ้าง ศาลฎีกาเห็นสมควรหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246, 247 และกรณีเป็นเรื่องเกี่ยวด้วยการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ แม้จำเลยที่1 มิได้อุทธรณ์และฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจพิพากษาให้มีผลถึงจำเลยที่1 ได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 245 (1) ประกอบมาตรา 247

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 810/2546</u>

โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากวัด พ. แต่โจทก์ยังไม่เคยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาเช่า ส่วนจำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิการเช่าของ ส. มารดาจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมมาก่อน แม้สัญญาเช่าระหว่าง ส. กับวัด พ. ระงับไปแล้ว ถือว่าจำเลยอยู่โดยไม่ได้รับอนุญาตก็เป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดิน มิใช่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าใหม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากที่ดินพิพาทโดยลำพัง

ส่วนที่ ส. ทำสัญญาขายฝากบ้านพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินพิพาทแก่ ล. สามีภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าสัญญาขายฝากเฉพาะสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขายฝากบ้านพร้อมที่ดินพิพาท ทั้งเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากวัด พ ทันที และคำฟ้องโจทก์ที่ว่าโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยเพราะประสงค์เข้าอยู่อาศัยในบ้านพิพาทเอง พฤติการณ์มีเหตุผลน่าเชื่อว่า ล. รับซื้อฝากบ้านพิพาทเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคู่สัญญาทำสัญญากันเองโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ปพ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา 491 โจทก์ไม่ใช่เจ้าของบ้านพิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านพิพาทและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 876/2546</u>

ในคดีก่อนแม้จะยังมีข้อโต้แย้งกันอยู่ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่โจทก์มีสิทธิครอบครองโดยชอบหรือเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์อันอาจถูกเพิกถอนได้ตาม ป.ที่ดินฯ ก็ตาม แต่การที่จำเลยใช้ให้คนนำรถแทรกเตอร์เข้าไปไถดันที่ดินพิพาท แล้วจุดไฟเผาต้นไม้ต่าง ๆ ที่โจทก์ปลูกไว้จนได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก แม้จะอ้างว่ากระทำไปโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาว่าจ้างก็ตาม พฤติการณ์ดังกล่าวของจำเลยเป็นการจงใจหรือประมาทเลินเล่อก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิและทรัพย์สินของโจทก์บนที่ดินพิพาทโดยไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ตามกฎหมายอันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ เป็นการโต้แย้งสิทธิในทรัพย์สินของโจทก์ เมื่อทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยให้รับผิดชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1584/2546</u>

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 เป็นกรณีที่วัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าว ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาโดยระบุเงื่อนไขการบังคับคดีว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสองได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 276

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1714/2546</u>

บ้านพิพาทเป็นของโจทก์ปลูกอยู่บนที่ดินที่โจทก์เช่าจากผู้มีชื่อ โจทก์ยินยอมให้จำเลยและบริวารเข้าอยู่อาศัย จำเลยและบริวาร ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาอยู่ในบ้านพิพาทโดยมีจำเลยเป็นหัวหน้าครอบครัว การที่จำเลยนำสืบว่าจำเลยซื้อบ้านพิพาทจากโจทก์ โดยผ่อนชำระจนครบถ้วนแล้วเป็นข้อที่จำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ จึงเป็นการนำสืบนอกเหนือจากคำให้การ แม้ศาลล่างทั้งสองจะหยิบยกประเด็นดังกล่าวขึ้นวินิจฉัยให้ก็เป็นการไม่ชอบ และถือว่าเป็นข้อที่มิได้ว่ากล่าวกันมาแล้วโดยชอบ

ในศาลล่างทั้งสอง ประเด็นดังกล่าวจึงต้องห้ามมิให้จำเลยฎีกาตาม ป .วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ส่วนการที่จำเลยปล่อยให้บ้านพิพาทชำรุดทรุดโทรมจนถึงขนาดล้มเอียงไปทับบ้านข้างเคียงโดยไม่มีการแก้ไขปรับปรุงจนกระทั่งถูกผู้อำนวยการเขตมีคำสั่งให้จำเลยแก้ไขและรื้อถอนบ้านพิพาททั้งหมด อันเป็นการผิดวิสัยของบุคคลทั่วไป และแสดงให้เห็นเจตนาของจำเลยว่าไม่ได้ครอบครองบ้านพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้จำเลยจะครอบครองติดต่อกันนานกว่า 10 ปี ก็ไม่ได้กรร มสิทธิ์ แม้จำเลยมีชื่อเป็นบุคคลลำดับที่ 1 ในสำเนาทะเบียนบ้าน ในฐานะหัวหน้าครอบครัวก็มิได้หมายความว่าจำเลยต้องเป็นเจ้าของบ้านพิพาทด้วย เพียงแต่จำเลยมีชื่อในฐานะหัวหน้าครอบครัวในสำเนาทะเบียนบ้านซึ่งมิใช่หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาท โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหายในกรณีที่การเช่ามิได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือ จึงเป็นการฟ้องเพื่อใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ไม่ใช่ฟ้องโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า ไม่ตกอยู่ในบังคับของ ป.พ.พ. มาตรา 538 แม้โจทก์จะไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อมาแสดงก็ตาม โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3688/2546</u>

การที่วัดโจทก์ฟ้องอ้างว่า เดิมที่ดินโฉนดพิพาทเป็นของ บ.และ ว. ซึ่ง บ. และ ว. ได้อุทิศที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลแล้ว ทำให้ที่ดินตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ แต่ต่อมาผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในโฉนดพิพาทโอนต่อกันมาหลายทอดจนถึงจำเลยทั้งสอง โดยผู้รับโอนทุกทอดทราบดีว่าได้มีการอุทิศที่ดินให้แก่โจทก์แล้ว การที่จำเลยทั้งสองแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย 108 แปลง ทำ ให้เหลือเนื้อที่ดินในโฉนดเพียง 1 ไร่เศษ การโอนที่ดินดังกล่าวไม่ชอบ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาททั้งหมดยังคงเป็นของโจทก์ ขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยทั้งสองออกจากโฉนดพิพาทและขับไล่ออกจากที่ดินพิพาทนั้น หากเป็นจริงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง การโอนที่ดินดังกล่าวที่มิได้กระทำตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ มาตรา 34 ก็เป็นการโอนที่ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายย่อมเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของโฉนดพิพาทและขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทที่ครอบครองอยู่ได้ หาจำต้องฟ้องเจ้าของเดิมและผู้รับโอนคนก่อนจำเลยทั้งสองไม่ กรณีไม่ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 และเนื่องจากประเด็นนี้ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ยกขึ้นวินิจฉัยเองและพิพากษายกฟ้องโจทก์โดยมิได้วินิจฉัยประเด็นที่โจทก์อุทธรณ์ จึงสมควรส่งสำนวนคืนไปยังศาลอุทธรณ์ภาค 2 เพื่อพิพากษาใหม่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 243 (1) ประกอบมาตรา 247

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3958/2546</u>

ก่อนที่ ฉ. และ ฤ. จะขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ ฉ ได้มอบอำนาจให้จำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมของ ฤ. เป็นโจทก์ยื่นฟ้องจำเลยร่วมต่อศาลชั้นต้นเป็นคดีแพ่งขอให้ขับไล่จำเลยร่วมออกจากที่ดินพิพาท ศาลชั้นต้นวินิ จฉัยว่า น .ส.3 เลขที่ 78 ออกทับและเป็นที่ดินบางส่วนในที่ดินตาม น .ส.3 เลขที่ 169 ของจำเลยร่วม ฉ . และ ฤ . โจทก์ในคดีดังกล่าวไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท พิพากษายกฟ้อง ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาพิพากษายืนผลคำพิพากษาที่วินิจฉัยว่า ฉ . กับ ฤ . ไม่มีสิทธิครองครองในที่ดินผูกพันคู่ความในคดีดังกล่าวและเป็นคุณแก่จำเลยร่วมและจำเลยที่ 1 กับ ธ . ซึ่งเป็นเจ้าของรวม จำเลยที่ 1 และจำเลยร่วมย่อมยกขึ้นใช้ยันโจทก์ซึ่งเป็น

บุคคลภายนอกที่มิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าวได้ เว้นแต่โจทก์จะพิสูจน์ได้ว่ามีสิทธิดีกว่าตาม ป .วิ.พ. มาตรา 145 วรรคสอง (2) แต่ตามพยานหลักฐานที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และจำเลยร่วมนำสืบมาเป็นการโต้เถียงในสิทธิเกี่ยวกับที่ดินพิพาทซึ่งเป็นแปลงเดียวกันกับที่ดินที่ ฉ. และ ฤ. เคยฟ้องจำเลยร่วมมาในคดีดังกล่าว ฉะนั้น สิทธิในที่ดินพิพาทของโจทก์หากมีขึ้นก็จะมาจากการรับมอบจากฉ. และ ฤ. เท่านั้น ทั้งพยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบมีเพียงว่าโจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลยที่ 1 กับจำเลยร่วมแต่อย่างใด จึงฟังไม่ได้ว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4167/2546</u>

โจทก์เป็นผู้ได้รับอนุญาตผ่อนผันให้มีสิทธิทำกินชั่วคราวในที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อครบกำหนดอนุญาตแล้ว โจทก์ได้ยื่นหนังสือต่อทางราชการขอทำกินต่อไปอีก ปรากฏว่าโจทก์ซึ่งได้รับอนุญาตให้มีสิทธิทำกินชั่วคราวถึงปี 2531 นั้น เมื่อพ้นกำหนดเวลาทางราชการจะส่งเจ้าหน้าที่มารับคำขอเพื่อนำไปจัดทำใบ สทก.2 ต่อไป แต่ในปี 2532 ทางราชการมีเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอจึงไม่ได้จัดส่งคนไปรับคำขอ เพิ่งจะส่งเจ้าหน้าที่ไปรับคำขอเมื่อปี 2533 กรณีจึงเป็นเรื่องตกค้างจากปี 2533 ซึ่งป่าไม้เขตมีคำสั่งรับใบคำขอของโจทก์แล้ว ดังนั้น โจทก์จึงมีสิทธิทำกินในที่ดินพิพาทอยู่ต่อเนื่องตลอดมา โจทก์ซึ่งมีสิทธิทำกินในที่ดินพิพาทย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 5440/2546</u>

ตามสัญญาจะซื้อจะขายข้อ 1 และข้อ 2 ระบุว่า ผู้จะซื้อจะชำระราคาที่ดินและบ้านให้แก่ผู้จะขายทั้งหมดในวันที่ 30 กรกฎาคม 2540 และผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้แก่ผู้จะซื้อในวันเดียวกัน และในข้อ 4 ระบุอีกว่า “...ตามกำหนดเวลาในข้อ 1 ถ้าผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ไปรับโอนให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิก โดยผู้จะขายไม่จำต้องบอกกล่าว ...” แต่เมื่อโจทก์และจำเลยมีข้อตกลงในการชำระหนี้นอกจากเงื่อนไขตามสัญญาดังกล่าว และจำเลยก็ชำระหนี้บางส่วนตามข้อตกลงนั้น พฤติการณ์แสดงว่าโจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันโดยมิได้มีเจตนาที่จะถือเอากำหนดเวลาชำระเงินค่าที่ดินและบ้านเป็นสาระสำคัญอีกต่อไป เมื่อจำเลยไม่ชำระเงินค่าที่ดินและบ้าน โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องใช้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 คือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควร หากจำเลยยังไม่ชำระ โจทก์จึงจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา การที่โจทก์มีโทรเลขแจ้งไปยังจำเลยว่า “ให้ท่านออกไปจากบ้านข้าพเจ้าภายในเดือนนี้ และไปตกลงเรื่องค่าเสียหาย” นั้น ไม่ใช่กรณีที่โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควร การบอกกล่าว แจ้งให้จำเลยชำระหนี้ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ยังไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยและยังไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7143/2546</u>

จำเลยร่วมใช้สิทธิฟ้องขับไล่โจทก์ต่อศาลชั้นต้น ขณะคดีอยู่ระหว่างพิจารณาจำเลยร่วมกับโจทก์ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามยอม คำพิพากษาจึงผูกพันคู่ความตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยชำระเงินให้แก่จำเลยร่วมครบถ้วนแล้ว โดยผลแห่งข้อกำหนดตามสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยร่วมที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของโจทก์และการได้มาโดยทางนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แม้โจทก์ฎีกาว่า การได้มาซึ่งที่ดินพิพาทเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299

วรรคสอง ศาลฎีกาย่อมมีอำนาจปรับข้อเท็จจริงให้ถูกต้องตามข้อกฎหมายได้ และผลแห่งนิติกรรมนี้ แม้จะยังมิได้มีการจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็หามีผลให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ เพียงแต่ทำให้ไม่บริบูรณ์ถึงขั้นเป็นทรัพยสิทธิตาม ป .พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ระหว่างคู่กรณีย่อมมีผลผูกพันกันในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ ทำให้โจทก์มีสิทธิเข้ายึดถือครอบครองใช้ประโยชน์ในฐานะเจ้าของที่ดินพิพาทยันจำเลยร่วมได้ และเมื่อที่ดินพิพาทมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์คือโฉนดที่ดิน โจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยร่วมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพยสิทธิสามารถใช้ยันต่อบุคคลทั่วไปได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 9053/2546</u>

การที่โจทก์ฟ้องว่า หลังจากศาลฎีกามีคำพิพากษาให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้จำเลย โดยให้จำเลยชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือแก่โจทก์ แต่จำเลยเพิกเฉยไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาที่ดินที่เหลือแก่โจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เป็นทำนองว่าจำเลยกระทำละเมิด ภายหลังจากมีคำพิพากษาแล้ว แต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์ได้ขอให้ศาลออกคำบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามคำพิพากษาโดยให้มารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระราคาที่ดินที่เหลือแก่โจทก์ ซึ่งหากโจทก์พร้อมที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษาและจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ อาจถือว่าจำเลยส ละสิทธิในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากโจทก์ หนี้ตามคำพิพากษาเฉพาะเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันย่อมเป็นอันระงับไป หรือหากโจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลยแล้ว จำเลยไม่ชำระราคาที่ดินที่เหลือ โจทก์ก็สามารถบังคับคดียึดทรัพย์สินของจำเลยมาชำระราคาที่ดินได้ ประกอบกับไม่ปรากฏว่าในคดีก่อนศาลได้มีคำสั่งเกี่ยวกับเรื่องที่จำเลยเป็นฝ่ายประวิงการปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือไม่ อย่างไร ค่าเสียหายที่โจทก์อ้างจึงยังไม่แน่นอน เมื่อโจทก์และจำเลยต่างอ้างว่า อีกฝ่ายไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาจึงเป็นคำฟ้องที่เกี่ยวเนื่องกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีก่อน ชอบที่จะไปบังคับในคดีเดิมให้เสร็จเด็ดขาดไปก่อนตาม ป.วิ.พ. มาตรา 7 (2) กรณียังถือไม่ได้ว่าโจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องเป็นคดีนี้ ปัญหาอำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบด้วยมาตรา 246 และ 247

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 675/2546</u>

ผู้ร้องกับจำเลยร่วมกันซื้อที่ดิน 2 แปลง โดยตกลงแบ่งการครอบครองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจำเลยได้ส่วนแบ่งทางด้านทิศตะวันตก ส่วนผู้ร้องได้ส่วนแบ่งทางด้านทิศตะวันออกคนละครึ่ง อันเป็นข้อตกลงภายในระหว่างกันเองว่ามีการแบ่งแยกการครอบครองอย่างไรเท่านั้น หาได้มีการแบ่งแยกกันครอบครองอย่างเป็นรูปธรรมชัดเจนไม่ เมื่อจำเลยนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองต่อโจทก์ ผู้ร้องก็ทราบและให้ความยินยอมเป็นหนังสือ ทั้งเมื่อมีการจดทะเบียนจำนองนอกจากผู้ร้องจะไม่ให้ปากคำใด ๆ แล้ว ยังไม่ส่งมอบเอกสารการแบ่งแยกการครอบครองที่ผู้ร้องกับจำเลยทำต่อกันแก่เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทราบ ซึ่งนับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อของผู้ร้องอย่างมาก ฉะนั้น การที่จะให้โจทก์เรียกเอกสารประกอบอื่นใดที่อาจมาบั่นทอนกรรมสิทธิ์ของหลักประกันนั้นย่อมไม่อยู่ในวิสัยที่โจทก์พึงกระทำ เว้นแต่ผู้ร้องจะเสาะหามาแสดงเอง กรณีต้องถือว่าผู้ร้องและจำเลยได้ร่วมกันครอบครองที่ดินทุกส่วนทั้งสองแปลงอันโจทก์มีสิทธิยึดเพื่อนำออกขายทอดตลาดชำระหนี้ได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิขอให้กันส่วนของตนในที่ดินทั้งสองแปลงออกก่อนขายทอดตลาด

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 2698/2546</u>

ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 289 วรรคหนึ่ง ให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองที่จะเลือกว่าให้นำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดโดยปลอดจำนอง แล้วนำเงินที่ได้จากการขายมาชำระหนี้ตนก่อนเจ้าหนี้อื่นก็ได้ แต่หากผู้รับจำนองไม่ประสงค์จะใช้สิทธิบังคับจำนองก็อาจให้ขายทรัพย์สินนั้นโดยติดจำนองก็ได้ เพราะการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินไม่กระทบกระทั่งถึงสิทธิจำนองซึ่งผู้รับจำนองอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287 และในกรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 289 วรรคสอง ได้บัญญัติให้ผู้รับจำนองยื่นคำร้องขอก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด ก็เพื่อที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจำนอง ฉะนั้น การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองได้ยื่นคำร้องขอต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดจึงหาเป็นเหตุให้ผู้ร้องหมดสิทธิในฐานะผู้รับจำนองไม่ เพราะเมื่อเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดโดยปลอดจำนองแล้วก็ต้องชำระหนี้จำนองให้แก่ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 732

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3690/2546</u>

ศาลชั้นต้นได้พิพากษาตามยอมให้จำเลยที่ โอนที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องและคดีถึงที่สุดแล้ว ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป .พ.พ. มาตรา 1300 โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวอันเป็นการกระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องซึ่งมีอยู่ก่อนแล้วไม่ได้ตาม ป .วิ.พ. มาตรา 287 ผู้ร้องจึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดั งกล่าวได้แม้ที่ดินดังกล่าวจะได้ขายทอดตลาดไปแล้วเพราะเมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิจะบังคับยึดที่ดินอันเป็นการกระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องดังกล่าว การซื้อขายอันเป็นผลมาจากการยึดที่ต้องห้ามตามกฎหมายดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยเช่นกัน แม้ผู้ร้องจะมิได้คัดค้านว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบอย่างไร แต่ในคำร้องของผู้ร้องพอแปลความได้ว่าการยึดที่ดินและการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบเพราะผู้ร้องมีสิทธิดีกว่าและขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ร้องจึงย่อมมีสิทธิที่จะขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 676/2546</u>

ศาลฎีกาพิพากษาว่าโจทก์ทั้งสามกับจำเลยมีสิทธิครอบครองร่วมกันในที่ดินพิพาทและให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินพิพาทแก่โจทก์ทั้งสาม หากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย และหากไม่สามารถแบ่งแยกได้ให้นำที่ดินออกขายทอดตลาดนำเงินมาแบ่งแก่โจทก์ทั้งสามและจำเลยตามส่วน ซึ่งต่อมาการแบ่งแยกที่ดินไม่อาจทำได้ โจทก์ทั้งสามในฐานะผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทจึงขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทเพื่อนำออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาแบ่งแก่โจทก์ทั้งสามละจำเลยตามส่วนดังกล่าว ซึ่งการยึดทรัพย์กรณีนี้มิใช่การร้องขอให้บังคับคดีตาม ปวิ.พ. แต่เป็นการร้องขอให้ศาลมีคำสั่งกำหนดวิธีการแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้มีสิทธิร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1364 วรรคสอง ผู้ร้องทั้งห้าจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดตาม ป.วิ.พ. มาตรา 288

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 12445/2547</u>

คดีนี้หมายเรียกและสำเนาคำฟ้องได้ส่งให้แก่จำเลยโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ จึงมีผลเสมือนว่าเจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งตาม ปวิ.พ. มาตรา 73 ทวิ ดังนั้น เมื่อ อ. พนักงานของจำเลยซึ่งมีอายุ 45 ปี และอยู่บ้านหรือสำนักงานเดียวกันได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องเมื่อวันที่ 24 กันยายน

2545 ย่อมถือได้ว่ามีการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยโดยชอบแล้ว ตามป.วิ.พ. มาตรา 76 วรรคหนึ่ง และจำเลยอาจยื่นคำให้การได้ภายใน 15 วัน นับแต่วันดังกล่าวตาม ป .วิ.พ. มาตรา 177 วรรคหนึ่ง ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 9 ตุลาคม 2545 การที่จำเลยยื่นคำให้การวันที่ 24 ตุลาคม 2545 จึงเกินกำหนด15 วัน ตามกฎหมายนั้น ทั้งการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเช่นนี้ หาใช่เป็นการส่งโดยวิธีอื่นตาม ป.วิ.พ. มาตรา 79 ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 1396/2547</u>

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยที่ 1 ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งหกแปลงตามคำฟ้องและใส่ชื่อโจทก์ในเอกสารสิทธิดังกล่าวพร้อมกับเรียกค่าเสียหาย จำเลยที่ให้การว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งหกแปลงไม่ได้สูญหายแต่อยู่ในความครอบครองของจำเลยที่ 4 โจทก์ต้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้จำเลยที่ 4 ส่งมอบ ประเ ด็นแห่งคดีจึงมีว่าจำเลยที่ 1 จะออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งหกแปลงตามฟ้องโจทก์ให้ได้หรือไม่เพราะเอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ได้สูญหาย แต่อยู่ในความครอบครองของจำเลยที่ 4 ดังนี้ การที่จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ว่า จำเลยที่ 1 ออกใบแทนเอกสารสิทธิทั้งหกแปลงให้โจทก์ไม่ได้เนื่องจากโจทก์ไม่เคยยื่นคำขอออกใบแทน จึงเป็นอุทธรณ์ที่นอกเหนือจากประเด็นตามคำให้การของจำเลยที่1 และเป็นข้อที่มิได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ทั้งมิใช่ปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ย่อมต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 225 วรรคหนึ่ง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3635/2547</u>

คดีก่อน ส. เจ้าของเดิมในที่ดินพิพาทเป็นโจทก์ฟ้องเทศบาลเมืองนครศรีธรรมราชกับพวกเป็นจำเลย โดยมีประเด็นข้อพิพาทว่าที่ดินแปลงพิพาทนี้ทับที่สาธารณประโยชน์คูขวางหรือไม่ ซึ่งต่อมาศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาททั้งแปลงทับที่สาธารณประโยชน์คูขวาง ส่วนคดีนี้แม้โจทก์และจำเลยจะเป็นคนละคนกับโจทก์และจำเลยในคดีก่อนก็ตาม แต่โจทก์ได้รับที่พิพาทมาจากโจทก์ในคดีก่อน โจทก์จึงเป็นผู้สืบสิทธิมาจากโจทก์ในคดีก่อน ส่วนจำเลยที่1 ในคดีก่อนและจำเลยคดีนี้ต่างมีหน้าที่ดูแลสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเช่นเดียวกัน ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยคดีนี้เป็นคู่ความเดียวกันกับโจทก์และจำเลยที่1 ในคดีก่อน เมื่อโจทก์คดีนี้ฟ้องจำเลยขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงพิพาท ซึ่งเป็นการฟ้องโดยอาศัยประเด็นที่ต้องวินิจฉัยโดยอาศัยเหตุผลเดียวกันกับคดีก่อนในประเด็นที่ว่าที่ดินแปลงพิพาททับที่สาธารณประโยชน์คูขวางหรือไม่ และคดีก่อนถึงที่สุดไปแล้ว ดังนี้โจทก์และจำเลยคดีนี้ต้องผูกพันตามคำพิพากษาในคดีก่อนด้วยตาม ป .วิ.พ. มาตรา 145 อันต้องห้ามมิให้รื้อร้องฟ้องกันอีกในประเด็นที่วินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกันตาม ป.วิ.พ. มาตรา 148 โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 3190/2547</u>

ตามคำฟ้องของโจทก์ระบุเนื้อที่ดินแต่ละแปลงของที่ดิน10 แปลงของโจทก์ที่ถูกเวนคืนไว้ด้วย ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีเนื้อที่เพียง 8 ไร่ 2 งาน 88 ตารางวา ทั้งโจทก์แถลงยอมรับข้อเท็จจริงในรายงานกระบวนพิจารณาของศาลชั้นต้นว่า ที่ดินของโจทก์ที่ถูกเวนคืนรวม 10 แปลง มีจำนวนเนื้อที่ 8 ไร่ 2 งาน 88 ตารางวา เช่นเดียวกับสำเนาโฉนดที่ดินที่ถูกเวนคืนรวม 10 ฉบับ ท้ายคำแถลงของจำเลยที่ 1 ซึ่งปรากฏว่าที่ดิน 10 แปลงของโจทก์รวมกันแล้วมีจำนวนเนื้อที่ที่แท้จริงเพียง 8 ไร่ 2 งาน

88 ตารางวา ไม่ใช่ 9 ไร่ 2 งาน 88 ตารางวา ดังที่โจทก์รวมเนื้อที่ดินไว้ในคำฟ้อง ดังนั้น คำฟ้องของโจทก์ในส่วนที่เกี่ยวกับผลรวมของจำนวนเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและคำขอให้ชำระเงินค่าทดแทนที่ดินเพิ่มจึงเกิดจากการคำนวณที่ผิดพลาด เมื่อศาลชั้นต้นและศลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินค่าทดแทนที่ดินเพิ่มโดยถือเอาจากจำนวนเนื้อที่ดินที่โจทก์รวมผิดพลาดดังกล่าวในฟ้อง จึงมีข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดหลงเล็กน้อยซึ่งไม่ใช่ข้อผิดพลาดในสาระสำคัญ แม้คำพิพากษาศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ดังกล่าวจะถึงที่สุดไปแล้ว ศาลอุทธรณ์ก็มีอำนาจเพิ่มเติมแก้ไขข้อผิดพลาดหรือข้อผิดหลงนั้นได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 143 วรรคหนึ่ง เพราะการเพิ่มเติมแก้ไขคำพิพากษาในส่วนที่เป็นข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดหลงเล็กน้อยตามบทกฎหมายดังกล่าวจะกระทำเมื่อคดีถึงที่สุดแล้วก็ได้

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 4293/2547</u>

คดีนี้หมายเรียกและสำเนาคำฟ้องได้ส่งให้แก่จำเลยที่ 2 โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ จึงมีผลเสมือนว่าเจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งตาม ป.วิ.พ. มาตรา 73 ทวิ เมื่อ ร. ซึ่งเป็นภรรยาของจำเลยที่ 2 ซึ่งมีอายุเกิน 20 ปี และอยู่บ้านคนเดียวกันได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องดังกล่าวเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2546 ตามรายงานเจ้าหน้าที่และใบตอบรับในประเทศ ย่อมถือได้ว่ามีการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้จำเลยที่2 โดยชอบแล้ว ตาม ปวิ.พ. มาตรา 76 วรรคหนึ่ง จำเลยที่ 2 อาจยื่นคำให้การได้ภายใน15 วัน นับแต่วันดังกล่าวตาม ปวิ.พ. มาตรา 177 วรรคหนึ่ง ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 18 พฤษภาคม 2546 การที่จำเลยที่ 2 ยื่นคำให้การในวันที่ 29 พฤษภาคม 2546 จึงเป็นการยื่นคำให้การเกินกำหนด15 วัน ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยที่ 2 โดยทางไปรษณีย์ตอบรับเช่นนี้ หาใช่เป็นการส่งโดยวิธีอื่นตาม ป.วิ.พ. มาตรา 79 ไม่

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6734/2547</u>

โจทก์กับ ข. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท โดยโจทก์ชำระราคาครบถ้วนแล้ว ส่วน ข ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครอง แต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ หนี้ดังกล่าวจึงเป็นคุณประโยชน์แก่โจทก์เกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครอบครองอยู่จนกว่าจะมีการจดทะเบียนโอน โจทก์ย่อมเป็นผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทตามความหมายใน ป.พ.พ. มาตรา 241 แม้คดีโจทก์ขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ก็ตาม แต่ตามมาตรา 1754 วรรคสาม ยังบัญญัติให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 193/27 ก็กำหนดให้ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงที่ดินไว้จนกว่าจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ข. ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ทั้งยังมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ด้วย เมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยปัญหาเรื่องอายุความมรดกที่จำเลยทั้งสองให้การต่อสู้ไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ทั้งในชั้นอุทธรณ์โจทก์ได้อุทธรณ์เรื่องอายุความดังกล่าวและอ้างว่ามีสิทธิยึดหน่วง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 241 ด้วย ซึ่งศาลอุทธรณ์ภาค 3 ก็ได้วินิจฉัยเรื่องอายุความมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม ประกอบมาตรา 193/27 และมาตรา 241 อันเป็นเรื่องอายุความมรดกตามที่คู่ความว่ากล่าวกันมาโดยชอบ จึงมิใช่เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษาเกินคำฟ้องอุทธรณ์ของโจทก์

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 6752/2547</u>

จำเลยที่ 2 ทำสัญญาประนีประนอมตกลงยกที่ดินพร้อมบ้านพิพาทส่วนของจำเลยที่ 2 ให้แก่ผู้ร้อง โดยจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อผู้ร้องมีอายุ20 ปีบริบูรณ์ ศาลเยาวชนและครอบครัวกลาง ได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้ว ขณะยื่นคำร้องขอกันส่วนผู้ร้องมีอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์แล้ว คำพิพากษาตามยอมจึงมีผลบังคับให้จำเลยที่ 2 ต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้อง ผู้ร้องจึงเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ปพ.พ. มาตรา 1300 คดีนี้เดิมโจทก์บังคับคดียึดที่ดินทั้งแปลงพร้อมบ้าน ผู้ร้องยื่นคำร้องขอกันส่วนโดยอ้างว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์เฉพาะส่วนของตนตามคำพิพากษา มิได้อ้างว่าทรัพย์ที่ถูกยึดทั้งหม ดไม่ใช่ของจำเลย จึงเป็นเรื่องร้องขอกันส่วนตาม ป .วิ.พ. มาตรา 287 มิใช่ร้องขัดทรัพย์ตามมาตรา288 แม้ว่า ร ขอกันส่วนที่ดินพร้อมบ้านส่วนของตนครึ่งหนึ่งในฐานะเจ้าของรวมเหลือที่ดินและบ้านพิพาทส่วนของจำเลยที่ 2 ครึ่งหนึ่งและผู้ร้องขอกันส่วนที่ดินพร้อมบ้านพิพาทส่นนี้จนไม่เหลือส่วนของจำเลยที่2 มีผลให้โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาผู้นำยึดไม่อาจจะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์ที่ยึดและขายทอดตลาดได้ แต่ศาลชั้นต้นได้อนุญาตให้ธนาคาร อ. รับชำระหนี้จำนองจากเงินขายทอดตลาดได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น และให้เข้าสวมสิทธิเข้ายึดทรัพย์ แทนโจทก์ได้ ดังนั้น แม้โจทก์จะบังคับชำระหนี้เอาจากเงินที่ขายทอดตลาดทรัพย์ที่ยึดไม่ได้ แต่เมื่อธนาคาร อ ก็มีสิทธิรับชำระหนี้จำนองจากเงินที่เหลือจากการขายทอดตลาดทรัพย์ในส่วนของจำเลยที่ 2 ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้องตามคำพิพากษาก่อนเจ้าหนี้อื่นได้ เมื่ อมีเงินเหลือจึงกันเป็นส่วนของผู้ร้องต่อไปได้ ผู้ร้องจึงมีสิทธิขอกันส่วนของตนจากเงินที่ขายทอดตลาดตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7966/2547</u>

หนี้ตามคำพิพากษาซึ่งผู้ร้องในฐานะโจทก์ฟ้องให้จำเลยรับผิดคดีซึ่งมีการจำนองเป็นประกัน แต่ผู้ร้องได้เลือกใช้สิทธิฟ้องจำเลยให้รับผิดในหนี้ที่มีประกันอย่างเจ้าหนี้สามัญ มิได้ใช้สิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินอันเป็นหลักประกันที่จำเลยจำนองไว้กับผู้ร้อง แม้ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่ผู้ร้อง ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะเจ้าหนี้สามัญตามคำพิพากษาเท่านั้น การที่ผู้ร้องยื่นขอรับชำระหนี้จากที่ดินของจำเลยที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้โดยอาศัยอำนาจแห่งการจำนองตามวิธีการที่บัญญัติไว้ใน ปมาตรา 289 จึงเป็นเรื่องที่ผู้ร้องประสงค์จะให้ตนได้รับชำระหนี้จากที่ดินจำนองของจำเลย อันเป็นหลักประกันนอกเหนือจากการใช้สิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษาอย่างเจ้าหนี้สามัญ คำร้องที่ผู้ร้องขอรับชำระหนี้จำนอง จึงมีผลเป็นคำฟ้องขอให้บังคับจำนอง ซึ่งผู้ร้องจะต้องเสียค่าขึ้นศาลตามตาราง 1 ท้าย ป .วิ.พ. ข้อ (1) (ค) ที่บัญญัติให้เรียกแต่ไม่เกินหนึ่งแสนบาท มิใช่เสียแต่เพียงค่าคำร้อง 20 บาท อย่างเจ้าหนี้จำ นองตามคำพิพากษา

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

<u>คำพิพากษาฎีกาที่ 7115/2547</u>

แม้โจทก์บรรยายฟ้องว่าจำเลยทั้งสองแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่การดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินก็เป็นการดำเนินการสืบเนื่องจากบันทึกถ้อยคำ ในเมื่อทั้งหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินและบันทึกถ้อยคำต่างเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารทั้งหมดที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการในการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน เช่นนี้คำว่าสัญญาซื้อขายที่โจทก์อ้างในฟ้องจึงย่อมมีความหมายอยู่ในตัวถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งบันทึกถ้อยคำด้วย เมื่อข้อความในบันทึกถ้อยคำมีข้อความอันเป็นเท็จ จำเลยจึงมีความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ

ความมุ่งหมายของความผิดฐานแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารคือเพื่อคุ้มครองความเด็ดขาดของอำนาจรัฐ แม้กฎหมายกำหนดให้ถือเอาความเสียหายที่อาจมีแก่ผู้อื่นเป็นองค์ประกอบของความผิดอยู่ด้วย แต่ความเสียหายดังกล่าวก็ต้องเป็นความเสียหายในตัวเองจากการแจ้งความเท็จหรือจากการแจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความเป็นเท็จนั้น มิใช่ความเสียหายอื่นซึ่งอยู่ห่างไกล