รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๕ ปีการศึกษา ๒๕๖๕ เล่มที่ ๑๓

บทบรรณาธิการ

คำถาม ผู้เช่าไม่ชำระค่าบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะงดการบริการและการใช้สาธารณูปโภคอันได้แก่งดจ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาโดยที่ผู้เช่าไม่ได้ค้างชำระค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๒๖/๒๕๖๔

สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่โจทก์ทั้งเจ็ดกับจำเลยตกลงกันว่า จำเลยในฐานะผู้ให้เช่าตกลงให้โจทก์ทั้งเจ็ดเช่าอพาร์ทเมนท์ที่จำเลยเป็นเจ้าของ และโจทก์ทั้งเจ็ดตกลงจะชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง ค่าซ่อมบำรุงและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นข้อตกลงระหว่างโจทก์ทั้งเจ็ดกับจำเลยที่บังคับให้โจทก์ทั้งเจ็ดซึ่งเป็นผู้เช่าต้องชำระค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง ค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง ซ่อมแซม ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการเคเบิลทีวีทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาเช่าให้แก่จำเลยซึ่งเป็นผู้ให้เช่า หากโจทก์ทั้งเจ็ดไม่ชำระหนี้จำเลยคาจงงดการบริการและการใช้สาธารณูปโภค

www.bangkoklawtutor.com

และมีคำ**ขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมซื้อขาย**ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่าง ท. กับจำเลยที่ ๑ **และนิติกรรมจำนอง**ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ อันเป็นข้อโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ในการจัดการสินสมรสของสามีภริยา ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๖ (๑) บัญญัติให้สามีและภริยาต้องจัดการสินสมรสร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง และหากสามีหรือภริยาจัดการสินสมรสไปแต่เพียงฝ่ายเดียวหรือโดยปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๘๐ บัญญัติให้อำนาจแก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งอาจฟ้องให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ แต่การฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมในกรณีนี้เป็นเพียงการขอให้เพิกถอนการจัดการสินสมรสที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจัดการไปโดยปราศจากอำนาจ**เพื่อให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนมาเป็นสินสมรสตามเดิม** ทั้งยังเป็นการดำเนินคดีเกี่ยวกับ**การสงวนรักษาสินสมรส**ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๗ ซึ่งบัญญัติให้สามีภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิทำได้ ดังนั้น **แม้โจทก์มิได้ฟ้องทายาทโดยธรรมหรือผู้จัดการมรดกของ ส. สามีโจทก์ที่ทำนิติกรรม**จดทะเบียนโอนขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลยที่ ๑ เข้ามาเป็นจำเลยด้วย ก็หาทำให้โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ไม่

คำถาม คู่สมรสซึ่งไม่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสจะฟ้องให้ศาลพิพากษาว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่เกี่ยวข้องได้หรือไม่

นิติกรรมที่เกิดจากการแสดงเจตนาลวงจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้สุจริตและต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖๙/๒๕๖๓

โจทก์ที่ ๓ จดทะเบียนสมรสกับโจทก์ที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ โจทก์ที่ ๒ **จดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาท**โฉนดเลขที่ ๓๗๑ กับ ล. เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๓ ซึ่งอยู่ในระหว่างสมรส **ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ที่ ๒ ได้มาในระหว่างสมรสกับโจทก์ที่ ๓ จึงเป็นสินสมรส** ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ (๑) ซึ่งมาตรา ๑๔๗๗ บัญญัติให้สามีภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิฟ้อง ต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับการสงวนบำรุงรักษาสินสมรสหรือเพื่อประโยชน์

แก่สินสมรส โจทก์ที่ ๓ ฟ้องคดีนี้เพื่อ**ให้ศาลพิพากษาว่าโจทก์ที่ ๓ เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง เป็นการฟ้องและดำเนินคดีเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสินสมรสหรือเพื่อประโยชน์แก่สินสมรส** โจทก์ที่ ๓ มีอำนาจฟ้อง **แม้ตามสำเนาโฉนดที่ดิน**จะระบุชื่อโจทก์ที่ ๒ กับโจทก์ที่ ๑ บุตรเป็นผู้ซื้อเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย**ไม่มีชื่อโจทก์ที่ ๓ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยก็ตาม**

โจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ กับพวกไปเนื่องมาจากจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ กับพวกร่วมกันไปขอโฉนดที่ดินทั้งห้าแปลงมาจัดสรรขายเพื่อหาเงินมาชำระหนี้โจทก์ทั้งสาม โจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ จึง**จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาท**ให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ กับพวกไป **โดยไม่มีการชำระราคาค่าที่ดินกัน** จึงมิได้มีเจตนาขายให้จริง นิติกรรมการขายเป็นเพียงเจตนาลวงโดยสมรู้กันระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ กับพวกโดยไม่มีเจตนาแท้จริงให้ผูกพันกัน **เป็นการแสดงเจตนาลวง** ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคหนึ่ง ไม่อาจใช้บังคับได้ จำเลยที่ ๒ ซึ่งรับโอนที่ดินพิพาทย่อมไม่มีสิทธิยกที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๓ โจทก์ทั้งสามมีสิทธิ**ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม**การให้ระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ และจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนสารบัญที่ดินพิพาทให้กลับมาเป็นชื่อจำเลยที่ ๒

จำเลยที่ ๔ ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ **เป็นบุคคลภายนอก**ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับนิติกรรมการขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ที่ ๑ ที่ ๒ กับจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ กับพวก เมื่อจำเลยที่ ๔ **รับจำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริต** และต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวง**ย่อมได้รับความคุ้มครอง**มิให้โจทก์ทั้งสามยกผลของการแสดงเจตนาลวงได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคหนึ่ง ตอนท้าย โจทก์ทั้งสามไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองระหว่างจำเลยที่ ๓ กับจำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๔ ไม่มีหน้าที่ต้องส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทคืนแก่จำเลยที่ ๓

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ