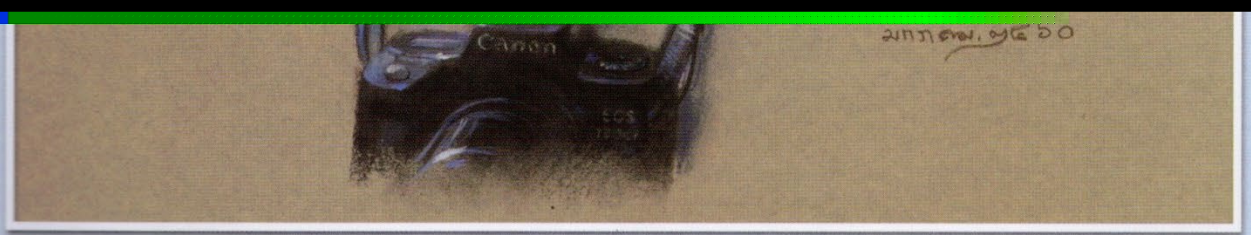

รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๕ ปีการศึกษา ๒๕๖๕ เล่มที่ ๙

ลักษณะคำมั่นจะให้เช่า ดังนี้ แม้ว่าโจทก์จะได้มีหนังสือแสดงความประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ๓ ปี ไปยังจำเลยที่ ๑ ภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็หาได้ทำให้มีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นและมีผลบังคับตามกฎหมายในทันที ประกอบกับหนังสือที่โจทก์มีไปถึงจำเลยที่ ๑ ยังมีข้อความอีกว่า "หากท่าน (จำเลยที่ ๑) มีความประสงค์จะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าต่อไปคือวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๒ นั้น ขอให้ท่านแจ้งให้บริษัทฯ (โจทก์) ทราบเพื่อจัดทำข้อตกลงเรื่องอัตราค่าเช่ากันต่อไป" ซึ่ง**มีลักษณะเป็นคำเสนอขึ้นมาใหม่**ที่ให้จำเลยที่ ๑ กำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ได้ เมื่อจำเลยที่ ๑ ปฏิเสธไม่สนองรับคำเสนอที่โจทก์แจ้งไป คำเสนอของโจทก์ย่อมตกไปและสัญญาเช่าใหม่ไม่ได้เกิดขึ้น กรณีถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ได้กระทำการอันเป็นการโต้แย้งสิทธิหน้าที่ของโจทก์ที่โจทก์จะบังคับให้จำเลยที่ ๑ ชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑

คำถาม หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองกำหนดเวลาให้ชำระหนี้จำนองภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือบอกกล่าว การบอกกล่าวบังคับจำนองชอบหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๗๗/๒๕๖๔

โจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลย อันเป็นเวลาภายหลังจากวันที่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับแล้ว การบอกกล่าวบังคับจำนองของโจทก์จึงต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวด้วย กล่าวคือ โจทก์ต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังจำเลยให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่

จำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ ๑ ในฐานะที่ตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกด้วย เป็นการกระทำไปตามอำนาจหน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการมรดกไม่จำต้องได้รับความยินยอมจากทายาท และการกระทำเช่นนี้ไม่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๒๒ จำเลยที่ ๑ จึงมีอำนาจที่จะกระทำได้ **นิติกรรมการโอนที่ดินพิพาท** จากจำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้จัดการมรดกให้แก่จำเลยที่ ๑ ในฐานะส่วนตัว**ไม่ตกเป็นโมฆะ** ตามมาตรา ๑๕๐ แม้จะทำให้โจทก์ทั้งสี่ผู้เป็นทายาทโดยธรรมได้รับความเสียหายไม่ได้รับมรดกที่ดินพิพาทก็เป็นเรื่องระหว่างโจทก์ทั้งสี่และจำเลยที่ ๑ จะว่ากล่าวกันต่างหาก ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้จัดการมรดกโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ ๑ ในฐานะส่วนตัวแล้ว **จำเลยที่ ๑ ย่อมมีสิทธิจดทะเบียนยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ได้**

โจทก์ทั้งสี่มีสิทธิ**ได้รับมรดก**ที่ดินพิพาทส่วน**ของผู้ตาย**เป็นการได้ทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์**โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม**ซึ่งโจทก์ทั้งสี่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินพิพาท จึงไม่อาจยกสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๓๐๐ โจทก์ทั้งสี่ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ ได้ เมื่อจำเลยที่ ๓ รับซื้อฝากที่ดินไว้โดยสุจริตแล้วจำเลยที่ ๒ ไม่ไถ่ถอนการขายฝาก กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทย่อมตกแก่จำเลยที่ ๓ โดยเด็ดขาด จำเลยที่ ๓ ย่อมมีสิทธิจดทะเบียนยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๔ ได้ โจทก์ทั้งสี่ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๓ กับจำเลยที่ ๔ ได้เช่นเดียวกัน

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ