



# รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๕ ปีการศึกษา ๒๕๖๕ เล่มที่ ๑๒

## บทบรรณาธิการ

**คำถาม** สัญญาซื้อขายรถยนต์แบบมีเงื่อนไขบังคับมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าซื้อที่อยู่ภายใต้บังคับเรื่องการควบคุมสัญญาตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๕ หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๔/๒๕๖๔**

สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ นอกจากมีข้อความระบุว่า **เป็นสัญญาซื้อขายแบบมีเงื่อนไขบังคับแล้ว** เนื้อความในสัญญา ข้อ ๑ และข้อ ๒ ระบุว่า ผู้ขายตกลงขายและผู้ซื้อตกลงซื้อรถยนต์ในราคา ๗๑๙,๐๔๐ บาท ผู้ซื้อจะชำระให้ผู้ขายให้เสร็จสิ้นภายใน ๘๔ งวด งวดที่ ๑ ชำระภายในวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๕๙ เป็นเงิน ๘,๕๖๐ บาท งวดที่ ๒ ถึงงวดที่ ๘๔ จะชำระภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน งวดละ ๘,๕๖๐ บาท ข้อ ๔ ระบุว่า ในระหว่างสัญญาซื้อขายแบบมีเงื่อนไขบังคับนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังเป็นของผู้ขายอยู่จนกว่าผู้ซื้อจะได้ชำระราคาครบถ้วน จึงเป็นสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งคือ โจทก์ เรียกว่าผู้ขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งคือ จำเลยเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขายอันเป็นสัญญาซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ และมีเงื่อนไขบังคับว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังเป็นของผู้ขาย ไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข คือ ชำระราคาแก่ผู้ขายครบถ้วนแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๙ **ทั้งสัญญาไม่มีข้อความใดที่แสดงว่าเป็นสัญญาที่เจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว อันจะต้องด้วยลักษณะของสัญญาเช่าซื้อตามมาตรา ๕๗๒**



แม้สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขบังคับว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังเป็นของผู้ขายไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่จะต้องชำระราคาแก่ผู้ขายครบถ้วนแล้ว ข้อ ๙ ระบุว่า ถ้าผู้ซื้อผิดนัดชำระค่างวด ๒ งวด (ทางบัญชี) และผู้ขายมีหนังสือบอกกล่าวผู้ซื้อให้ใช้เงินงวดรายที่ค้างชำระเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๕ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือ และผู้ซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าว ให้ถือว่าสัญญาเลิกกันโดยผู้ขายไม่ต้องบอกกล่าว กับข้อ ๓๑ ระบุว่า ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้ได้มีการบอกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดลงตามกฎหมาย ผู้ซื้อจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อในสภาพเรียบร้อยใช้การได้ดี ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อพร้อมทั้งชำระราคาค่าเสียหายหนี้สินที่ค้างชำระให้ผู้ขายและจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายขาดประโยชน์ ค่าซ่อม หรือค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ซื้อ รวมทั้งไม่ตัดสิทธิผู้ขายที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ หากมีขึ้นหรือเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่เป็นเพียงข้อสัญญาที่คู่สัญญาซื้อขายสามารถแสดงเจตนากันได้โดยความสมัครใจเพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ขายมิให้เสียหายเกินความจำเป็นหากผู้ซื้อผิดสัญญา **หาทำให้เสรีภาพในการแสดงเจตนาทำสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แปรเปลี่ยนไปเป็นสัญญาเช่าซื้อไม่**

จำเลยที่ ๑ ลูกหนี้ชั้นต้นผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่งวดแรกและผิดนัดเรื่อยมาภายหลังจากนั้นเป็นเวลาล่วงพ้นกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยที่ ๑ ผิดนัด โจทก์เพิ่งมีหนังสือบอกกล่าวไปยังจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ผู้ค้าประกันขอให้ชำระหนี้และบอกเลิกสัญญา ผลของการบอกกล่าวของโจทก์เช่นนี้ ย่อมทำให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ผู้ค้าประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยที่ ๑ ผิดนัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๖ วรรคสอง จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ต้องรับผิดในหนี้ค่าขาดประโยชน์ต่อโจทก์เพียงหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยที่ ๑ ผิดนัด

**ดอกเบี้ยของราคาใช้แทนที่กำหนดให้จำเลยที่ ๑ รับผิดตั้งแต่วันอ่านคำพิพากษา เป็นดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์**

แห่งนี้นั้นรายนับบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่  
จำเลยที่ ๑ ผิดนัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๖ วรรคสอง  
จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จึงไม่ต้องรับผิด

**คำถาม** ผู้เช่าช่วงมีอำนาจฟ้องบังคับผู้ให้เช่าเดิมเพื่อมารับผิดต่อผู้เช่าช่วง  
หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๐๑/๒๕๖๓ (ประชุมใหญ่)**

สัญญาเช่าพื้นที่ดำเนินโครงการแปลงรั้วเป็นร้าน (โครงการพิเศษ) เป็นสัญญา  
เช่าพิพาทมีจำเลยผู้ให้เช่าทำสัญญากับโจทก์ที่ ๑ ผู้เช่า โจทก์ที่ ๓ เป็นเพียงผู้เช่า  
ช่วงจากโจทก์ที่ ๒ โดยโจทก์ที่ ๒ เช่าช่วงจากโจทก์ที่ ๑ โจทก์ที่ ๓ มิใช่ผู้เช่า  
โดยตรงกับจำเลย ซึ่งระหว่างโจทก์ที่ ๓ ผู้เช่าช่วงกับจำเลยผู้ให้เช่าเดิมนั้นไม่มี  
กฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าช่วงถือเอาสิทธิใด ๆ กับจำเลยผู้ให้เช่าเดิมได้ กฎหมาย  
คงบัญญัติเฉพาะให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงเท่านั้นตามประมวล  
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๕ ซึ่งเป็นบทยกเว้นหลักทั่วไปที่ว่า สัญญาที่มีผล  
ผูกพันเฉพาะคู่สัญญาไม่อาจบังคับเอากับบุคคลภายนอกสัญญา กรณีไม่อาจตีความ  
ขยายความบทบัญญัติซึ่งเป็นข้อยกเว้นในทางกลับกันให้ผู้เช่าช่วงเรียกร้องสิทธิและ  
หน้าที่เอาจากผู้ให้เช่าเดิมได้

เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ที่จะพึงมีต่อกันในอันที่  
จะให้อำนาจแก่ผู้เช่าช่วงฟ้องบังคับเอากับผู้ให้เช่าเดิมเพื่อรับผิดต่อผู้เช่าช่วงโดยตรง  
ได้ แม้จำเลยซึ่งเป็นผู้ให้เช่าจะเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าพิพาท ทำให้โจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็น  
ผู้เช่าได้รับความเสียหายและหากฟังว่า การเช่าช่วงของโจทก์ที่ ๓ เป็นไปโดยชอบ  
แต่เมื่อโจทก์ที่ ๓ ไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับจำเลย โจทก์ที่ ๓ ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องบังคับ  
ให้จำเลยรับผิดได้

**คำถาม** ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทบางส่วนโดยการครอบครองปรปักษ์และได้  
จดทะเบียนแบ่งแยกแล้ว จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองในที่ดินพิพาทที่เจ้าของ  
ที่ดินพิพาทเดิมจำนองแก่ผู้รับจำนองโดยสุจริต หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๔/๒๕๖๓**

การจำนองมีค่าตอบแทนเนื่องจากการจำนองประกันหนี้กู้ยืมเงิน ทั้งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว จึงต้องสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖ ว่าเจ้าหนี้เดิมรับจำนองที่ดินตราจองเลขที่ ๖๔๓ ไว้โดยสุจริต สิทธิจำนองย่อมครอบที่ดินดังกล่าวทั้งแปลงรวมทั้งที่ดินพิพาทอันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๖ แม้โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่โจทก์มิได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน กล่าวคือ โจทก์เพียงยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่า โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ และเจ้าพนักงานที่ดินแบ่งแยกที่ดินพิพาทมีชื่อโจทก์ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐ โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิครอบครองปรปักษ์ขึ้นใช้ยันเจ้าหนี้เดิมได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยที่ ๒ รับโอนสินทรัพย์ของเจ้าหนี้เดิมรวมทั้งสิทธิจำนองในที่ดินพิพาทโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองในที่ดินพิพาท

**นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์**

**บรรณาธิการ**