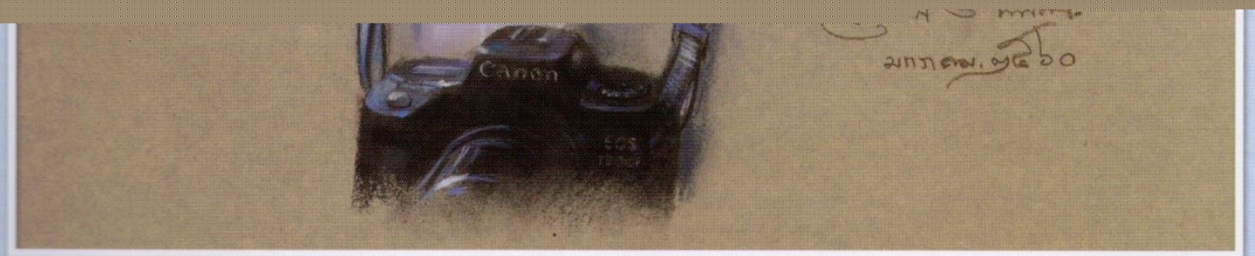

รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๕ ปีการศึกษา ๒๕๖๕ เล่มที่ &

เป็นการจดทะเบียนซื้อขายในครั้งหลังจึงทำไม่ได้ มีผลเท่ากับว่าไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินรวมถึงที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ ธ. ข้อตกลงกันระหว่างโจทก์กับ ธ. ภายหลังจากที่ศาลมีคำพิพากษาว่า ทั้งสองฝ่ายตกลงกันที่จะไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล เป็นเพียงข้อตกลงระหว่างคู่กรณีแต่ไม่อาจจะตกลงกันให้นิติกรรมที่มีคำพิพากษาว่าเป็นโมฆะแล้วกลับเป็นนิติกรรมที่สมบูรณ์ขึ้นมาได้ นอกเสียจากมีการทำนิติกรรมและจดทะเบียนกันขึ้นใหม่

การซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับ ธ. ในครั้งหลังเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง และหาใช่กรณีที่คำพิพากษาในคดีระหว่างโจทก์กับ ธ. ที่ศาลพิพากษาให้การซื้อขายที่ดินครั้งแรกตกเป็นโมฆะเพราะโจทก์บอกล้างนิติกรรมอันเป็นโมฆียะกรรมไม่ผูกพันจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ แต่เป็นกรณีที่ผูกพันตัวโจทก์เองว่าไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาท

คำถาม บุคคลหลายคนเป็นผู้ค้ำประกันในหนี้รายเดียวกัน ผู้ค้ำประกันคนหนึ่งชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แทนลูกหนี้แล้ว จะไล่เบี้ยผู้ค้ำประกันอีกคนหนึ่ง ได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๓๗/๒๕๖๔

โจทก์และจำเลยต่างเป็นผู้ค้ำประกัน ป. ลูกหนี้ต่อธนาคาร ก. จึงเป็นกรณีที่บุคคลหลายคนยอมตนเข้าเป็นผู้ค้ำประกันในหนี้รายเดียวกัน โจทก์และจำเลยจึงต้องรับผิดต่อธนาคาร ก. อย่างลูกหนี้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๒ วรรคสอง เมื่อโจทก์เข้าใช้หนี้แก่ธนาคาร ก. แทน ป. แล้ว โจทก์ย่อมเข้ารับช่วงสิทธิของธนาคาร ก. ด้วยอำนาจกฎหมายไล่เบี้ยเอาแก่จำเลยได้ตามส่วนเท่า ๆ กัน ตาม ป.พ.พ มาตรา ๒๒๙ (๓) และมาตรา ๒๙๖ โจทก์จึงมีสิทธิไล่เบี้ยเอาแก่จำเลยเพื่อต้นเงินและดอกเบี้ยทันทีที่ได้ชำระเงินหาใช่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยเมื่อโจทก์ทวงถามและจำเลยผิดนัดชำระหนี้ไม่

คำถาม คำมั่นจะให้เช่ามีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าหรือไม่

เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีหนังสือเสนอสัญญาเช่าฉบับใหม่แก่ผู้เช่าโดยเสนอค่าเช่าตามสัญญาเดิมแต่ค่าบริการเสนอขอเพิ่มขึ้น แต่ผู้เช่าขอชำระค่าบริการต่อห้องตามสัญญาบริการเดิมจึงตกลงกันไม่ได้จะถือว่ามีสัญญาเช่าต่อกันแล้วหรือไม่

คำมั่นจะให้เช่าเป็นข้อตกลงต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าจึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งโดยผลของกฎหมาย**ไม่ผูกพันโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวที่เช่า**ซึ่งไม่ได้ตกลงตามข้อตกลงดังกล่าวกับจำเลยแต่ประการใด แม้ต่อมาเมื่อถึงวันครบกำหนดตามสัญญาเช่า โจทก์ได้มีหนังสือเสนอสัญญาเช่าฉบับใหม่แก่จำเลย ตามสำเนาใบเสนอราคาพื้นที่เช่า ใบเสนอราคาพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นเพียง**คำเสนอให้จำเลยทำสัญญาเช่า**และสัญญาบริการ โดยโจทก์ตกลง**เสนอค่าเช่าตามสัญญาเดิม แต่ค่าบริการเสนอขอเพิ่มขึ้น** ต่อมาปรากฏว่าจำเลยมีหนังสือขอต่อระยะเวลาการเช่าไปยังโจทก์ หนังสือของจำเลยจึงเป็นคำสนองตอบคำเสนอทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโจทก์ เมื่อตามคำสนองจำเลยตกลงชำระค่าบริการต่อห้องตามสัญญาบริการเดิม จึง**เป็นข้อจำกัดหรือข้อแก้ไขคำเสนอของโจทก์ถือว่าเป็นคำบอกปัดไม่รับ ทั้งเป็นคำเสนอขึ้นใหม่ด้วยในตัว** ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๙ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ตกลงตามคำเสนอใหม่ของจำเลยดังกล่าว ทั้งก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า โจทก์และจำเลยได้พูดคุยกันในการขอทำสัญญาเช่าต่อหลายครั้ง แต่ตกลงกันไม่ได้ เนื่องจากค่าบริการสูงกว่าที่เคยทำสัญญาเช่าไว้ แสดงว่า**ข้อสัญญาในส่วนค่าบริการโจทก์ได้แสดงไว้ว่าเป็นเงื่อนไขในสัญญาอันเป็นสาระสำคัญที่จะต้องตกลงกัน** เมื่อโจทก์จำเลยยังตกลงกันไม่ได้ ย่อมถือว่าคู่สัญญายังไม่ตกลงกันหมดทุกข้อ ดังนี้แล้ว จึงถือว่าโจทก์จำเลย**ยังมิได้มีสัญญาเช่าต่อกัน**ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๖ วรรคหนึ่ง แม้ต่อมาโจทก์ได้รับค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราเดิมจากจำเลยก็ไม่เป็นเหตุให้มีการขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีก ๓ ปี แต่ถือว่าจำเลยอยู่ในที่เช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา เช่นนี้แล้ว เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอาศัยอยู่ในตึกแถวที่เช่าทั้งสองห้องต่อไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไปยังจำเลยได้ การที่จำเลยอาศัยในตึกแถวห้องที่เช่าตลอดมาหลังจากโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าและพ้นกำหนดระยะเวลาที่โจทก์แจ้งให้จำเลยขนย้ายบริวารและทรัพย์สินออกไปแล้ว จึง**เป็นการอาศัยอยู่โดยไม่มีสิทธิอันเป็นละเมิดต่อโจทก์** โจทก์ชอบที่ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

คำถาม ผู้กู้แจ้งความจำนงว่าจะนำเงินกู้ยืมไปใช้ในครัวเรือนแต่กลับนำไปใช้ในเรื่องอื่น โดยที่สัญญากู้ยืมเงินไม่ปรากฏว่ามีการระบุว่าต้องแจ้งว่าจะนำเงินที่กู้ยืมไปให้บุคคลใด เป็นความผิดฐานฉ้อโกง หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๖๒/๒๕๖๓

โจทก์มีวัตถุประสงค์ให้บุคคลภายนอกที่อยู่ในหลักเกณฑ์ของโจทก์สามารถกู้ยืมเงินโดยคิดค่าตอบแทนเป็นดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๓๖ ต่อปี มีลักษณะคล้ายธนาคาร การที่

จำเลยทั้งสองทำสัญญากู้ยืมเงินจากโจทก์ตามสำเนาหนังสือ**สัญญากู้ยืมเงิน**แบบผ่อนชำระรายเดือน จึง**เป็นการยืมใช้สิ้นเปลือง**ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๐ และมาตรา ๖๕๓ สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นสัญญาในทางแพ่ง แม้ต่อมาจำเลยทั้งสองไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและต้นเงินคืนแก่โจทก์ก็เป็นเรื่องของการ**ผิดนัดผิดสัญญาในทางแพ่ง**เท่านั้น โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสองชำระหนี้ต้นเงินและดอกเบี้ยแก่ตนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๔ และมาตรา ๒๑๓

การจะฟังว่าจำเลยทั้งสองฉ้อโกงหรือไม่ ข้อเท็จจริงต้องได้ความว่าจำเลยทั้งสองมีเจตนาทุจริตมาตั้งแต่แรกหลอกลวงโจทก์ด้วยการแสดงข้อความอันเป็นเท็จหรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง โจทก์ในฐานะผู้ให้กู้ยืมเงินมีหน้าที่ต้องระมัดระวังอยู่แล้วว่าจำเลยทั้งสองมีคุณสมบัติเข้าหลักเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อหรือไม่มากน้อยเพียงใด โจทก์ประกอบธุรกิจมีลักษณะเช่นเดียวกับธนาคาร เชื่อว่าก่อนที่จะอนุมัติสินเชื่อให้แก่จำเลยทั้งสอง โจทก์ต้องมีเจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อของจำเลยทั้งสองว่ามีความสามารถในการชำระหนี้ได้หรือไม่ โดยพิจารณาจากอาชีพ รายได้ ที่อยู่อาศัยหรือภาระหนี้สินว่าเข้าหลักเกณฑ์ของโจทก์ที่จะสามารถอนุมัติให้สินเชื่อได้หรือไม่ เพียงใด นอกจากนี้**สัญญากู้ยืมเงิน**แบบผ่อนชำระรายเดือนก็**ไม่ปรากฏว่ามีการระบุว่าจำเลยทั้งสองต้องแจ้งแก่โจทก์ว่าจะนำเงินที่กู้ยืมไปให้บุคคลใด** ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองจะนำเงินไปมอบให้บุคคลใดก็ย่อมเป็นสิทธิของจำเลยทั้งสอง เพราะเมื่อได้รับเงินที่กู้ยืมจากโจทก์แล้วจำเลยทั้งสองย่อมมีกรรมสิทธิ์ในเงินดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๐ จำเลยทั้งสอง**มีเพียงหน้าที่ตามสัญญาที่ต้องชำระต้นเงินและดอกเบี้ยคืน**แก่โจทก์เท่านั้น หากผิดนัดโจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกให้จำเลยทั้งสองชำระหนี้ได้ จำเลยทั้งสองจึง**ไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายหรือตามสัญญาที่ต้องแจ้งให้โจทก์ทราบว่าจำเลยทั้งสองจะนำเงินที่กู้ยืมมาไปให้บุคคลใด** อันจะถือว่าการที่ไม่แจ้งข้อความดังกล่าวเป็น**การงดเว้นการที่จักต้องกระทำ**ตาม ป.อ. มาตรา ๕๙ วรรคท้าย ทั้งการที่โจทก์ให้จำเลยทั้งสองกู้ยืมเงินและจ่ายเงินให้จำเลยทั้งสองก็เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับหรือตามสัญญาซึ่งมีความผูกพันที่ต้องจ่ายให้แก่จำเลยทั้งสอง ดังนั้น การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงไม่มีมูลเป็นความผิดฐานฉ้อโกง

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ