

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- จิตติ ดิงศภทิพย์ และ ยล ธีรกุล. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 241 ถึงมาตรา 452. พระนคร : โรงพิมพ์ไทยพิทยาศาสตร์, 2503.
- จี๊ด เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ประกายพรึก, 2532.
- โชค จารุจินดา. คำอธิบายกฎหมายล้มละลาย. กรุงเทพมหานคร : กองดำเนินคดีแพ่งและคดีอาญา, 2523
- ทวี กสิยพงศ์. คำอธิบายกฎหมายล้มละลาย. กรุงเทพมหานคร : บริษัท ประชาชน จำกัด, 2528
- บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ลักษณะทรัพย์. กรุงเทพมหานคร : บริษัท กรุงสยามพรีนติ้งกรุ๊ป จำกัด, 2535.
- ประมุข สุวรรณศรี. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: แสงสุทธิการพิมพ์, 2537.
- ประเสริฐ ตันศิริ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยค้ำประกัน จำนอง จำนำ บุริมสิทธิ สิทธิยึดหน่วง. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2520.
- ประเสริฐ ตันศิริ, สุรพล วิเศษโกสิน และ ชูชาติ ศิรินิล. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยค้ำประกัน จำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วงและบุริมสิทธิ. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: อรุณการพิมพ์, 2529.
- ประเสริฐ ศุภมาตรา, ชุน. คำสอนชั้นปริญญาตรี (ปีที่สี่) คณะเศรษฐศาสตร์ พุทธศักราช 2496 ลักษณะค้ำประกัน จำนอง จำนำ บุริมสิทธิ และสิทธิยึดหน่วง. พระนคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2496.
- พจน์ ปุชปาคม. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยค้ำประกัน จำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วงและบุริมสิทธิ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, 2533.
- พิพัฒน์ จักรางกูร. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จรัสสินทวงศ์, 2521.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. จะยึดทรัพย์สินที่ถูกยึดหน่วงหรือจำนำไว้ได้หรือไม่. อุลพาห 33 (กรกฎาคม - สิงหาคม 2529): 4-19.

ศักดิ์ สนองชาติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2539.

สารสาสน์ประพันธ์, พระ. ความสำคัญบางประการเกี่ยวกับเรื่องสิทธิยึดหน่วง. บทบัญญัติ เล่ม 6 ตอนที่ 11 (มีนาคม 2474): 841-914.

สารสาสน์ประพันธ์, พระ. ความสำคัญบางประการเกี่ยวกับเรื่องสิทธิยึดหน่วง. บทบัญญัติ เล่ม 7 ตอนที่ 1 (เมษายน 2475): 7-28.

สารสาสน์ประพันธ์, พระ. ความสำคัญบางประการเกี่ยวกับเรื่องสิทธิยึดหน่วง. บทบัญญัติ เล่ม 7 ตอนที่ 2 (พฤษภาคม 2475): 46-61.

สุโขทัยธรรมมาธิราช, มหาวิทยาลัย. เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายแพ่ง 2 : หนี้. เล่มที่ 1 หน่วยที่ 1-6. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2529.

สุโขทัยธรรมมาธิราช, มหาวิทยาลัย. เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน. เล่มที่ 1 หน่วยที่ 1-6. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2529.

เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน.

กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2528.

เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 2 (ภาคจบบริบูรณ์) พุทธศักราช 2478. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยคำประกัน จำนอง จำนำ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2519.

โสภณ รัตนกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2539.

ภาษาอังกฤษ

Becker de J.E. Annotated Civil Code of Japan. 1st ed. London: Butterworth, 1909.

Becker de J.E. Elements of Japanese Law, (Washington D.C.: University of Publications of America, 1979.

Becker de J.E. The Principles and Practice of the Civil Code of Japan. (Washington D.C.: University of Publications of America, 1979.

Cohn E.J. Manual of German Law. Volume I. London: The British Institute of International and Comparative Law, 1968.

Halsbury' Laws of England. Vol. 28. 4th ed. London: Butterworth, 1979.

Halsbury' Statutes of England. Vol. 19. 3rd ed. London: Butterworth, 1970.

Noda Yosiyuki . Introduction to Japanese Law. Translated by Angelo Anthony. 2nd ed. Japan: University of Tokyo Press, 1977.

Oda Hiroshi. Japanese Law. London: Butterworth, 1992.

Planoil Marcel, and Ripert George. Treatise on the Civil Law. Vol. 2, Part 2. 11th ed. Paris. 1939.

Schnuster, E.J. The Principle of German Civil Law. London : Steven & Sons Limited, 1907



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บรรพ 2 หนี้ ลักษณะ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

หมวด 2 ผลแห่งหนี้ ส่วนที่ 5 สิทธิยึดหน่วง

มาตรา 241-250

มาตรา 241 ผู้ใดเป็นผู้ครอบทรัพย์สินของผู้อื่นและมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครองนั้นไซ้ ท่านว่าผู้นั้นจะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ก็ได้ แต่ความที่กล่าวมานี้ท่านมิให้ใช้บังคับ เมื่อหนี้นั้นยังไม่ถึงกำหนด

อนึ่ง บทบัญญัติในวรรคก่อนนี้ ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าการที่เข้าครอบครองนั้นเริ่มมาแต่ทำการอันใดอันหนึ่งซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา 242 สิทธิยึดหน่วงอันใด ถ้าไม่สมกับลักษณะที่เจ้าหนี้รับภาระในมูลหนี้ก็ดี ไม่สมกับคำสั่งอันถูกหนี้ได้ให้ไว้ก่อนหรือให้ในเวลาที่จะส่งมอบทรัพย์สินนั้นก็ดี หรือเป็นการขัดกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนก็ดี สิทธิยึดหน่วงเช่นนั้นท่านให้ถือว่าหาไม่มีเลย

มาตรา 243 ในกรณีที่ลูกหนี้เป็นคนสิ้นล้นพันตัวไม่สามารถใช้หนี้ เจ้าหนี้มีสิทธิจะยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ได้แม้ทั้งที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระ ถ้าการที่ลูกหนี้ไม่สามารถใช้หนี้นั้นได้เกิดเป็นขึ้นหรือรู้ถึงเจ้าหนี้ต่อภายหลังเวลาที่ส่งมอบทรัพย์สินไซ้ ถึงแม้ว่าจะไม่สมกับลักษณะที่เจ้าหนี้รับภาระในมูลหนี้ไว้เดิม หรือไม่สมกับคำสั่งอันถูกหนี้ได้ให้ไว้ก็ดี เจ้าหนี้ก็อาจจะใช้สิทธิยึดหน่วงได้

มาตรา 244 ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงจะใช้สิทธิของตนแก่ทรัพย์สินทั้งหมดที่ยึดหน่วงไว้นั้นจนกว่าจะชำระหนี้สิ้นเชิงก็ได้

มาตรา 245 ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงจะเก็บดอกผลแห่งทรัพย์สินที่ยึดหน่วงไว้และจัดสรรเอาไว้เพื่อการชำระหนี้แก่ตนก่อนเจ้าหนี้คนอื่นได้

ดอกผลเช่นว่านี้จะต้องจัดสรรเอาชำระดอกเบี้ยแห่งหนี้ก่อน ถ้ายังมีเหลือจึงให้จัดสรรใช้คืนเงิน

มาตรา 246 ผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยวจำต้องจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินที่ยึดเหนี่ยวไว้ นั้นตามสมควร เช่นจะพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะเช่นนั้น

อนึ่ง ทรัพย์สินที่ยึดเหนี่ยวไว้ นั้น ถ้ามิได้รับความยินยอมของลูกหนี้ ท่านว่าผู้ทรง สิทธิยึดเหนี่ยวหากอาจจะใช้สอยหรือให้เช่า หรือเอาไปทำเป็นหลักประกันได้ไม่ แต่ความที่กล่าวนี้ ท่านมิให้ใช้บังคับไปถึงการใช้สอยเช่นที่จำเป็นเพื่อจะรักษาทรัพย์สินนั่นเอง

ถ้าผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยวกระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติใดที่กล่าวมานี้ ท่านว่าลูกหนี้ จะเรียกร้องให้ระงับสิทธินั้นเสียก็ได้

มาตรา 247 ถ้าผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยวต้องเสียค่าใช้จ่ายไปตามที่จำเป็นเกี่ยวกับ ทรัพย์สินอันตนยึดเหนี่ยวไว้ นั้นเพียงใด จะเรียกให้เจ้าทรัพย์ชดใช้ให้ก็ได้

มาตรา 248 ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติมาตรา 193/2 การใช้สิทธิยึดเหนี่ยวหา ทำให้อายุความแห่งหนี้ระงับสูญลงไม่

มาตรา 249 ลูกหนี้จะเรียกร้องให้ระงับสิทธิยึดเหนี่ยวด้วยหาประกันให้ไว้ตาม สมควรก็ได้

มาตรา 250 การครบทรัพย์สินสูญสิ้นไป สิทธิยึดเหนี่ยวก็เป็นอันระงับสิ้นไปด้วย แต่ความที่กล่าวมานี้ ท่านมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ทรัพย์สินอันยึดเหนี่ยวไว้ นั้นได้ให้เช่าไปหรือจำหน่าย ไว้ด้วยความยินยอมของลูกหนี้

ศูนย์วิทยุโทรพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข.

THE GERMAN CIVIL CODE

BOOK TWO : LAW OF OBLIGATIONS
SECTION 1 : CONTENT OF OBLIGATIONS
TITLE 1 : OBLIGATION TO PERFORM
ARTICLES : 273 - 274

Article 273 [Right of lien]

(1) If the debtor has a matured claim against the creditor arising from the same legal relationship upon which his own obligation is based, he may, unless a contrary intention appears from the obligation, refuse to effect the performance due from him until the performance due to him is effected.

(2) Whoever is obliged to hand over an object has the same right, if he has a claim due on account of disbursements incurred in connection with the object, or on account of any damage cause to him by it, unless he has acquired the object by a willful unlawful act.

(3) The creditor may avoid the exercise of the right of lien by giving security. The giving of security by guarantors is barred.

Article 274 [Effects of the right of lien]

(1) As against the claims of the creditor the only effect of the enforcement of the right of lien is that the debtor is ordered to perform on receipt of the performance due to him (contemporaneous performance).

(2) By virtue of such a judgment the creditor may pursue his claim by means of compulsory execution without effecting the performance due from him if the debtor is in default with his acceptance.

THE GERMAN COMMERCIAL CODE

ARTICLES 369 - 371

Article 369 [Right of lien of a merchant]

(1) A merchant has, on account of due claims which he has against another merchant, arising out of mutual commercial transactions, a right of lien over movable things and securities of the debtor, which come into his possession with the latter's consent by reason of commercial transactions, insofar as he still has control over them, especially if by means of bills of lading, shipping bills or warehouse receipts he is able to dispose of them. The right of lien is also established when the ownership of the thing has passed from the debtor to the creditor or has been transferred by a third person acting on behalf of the debtor to the creditor, but retransferred to the debtor.

(2) The right of lien can be asserted against a third party to the same extent as the defenses against the claim of the debtor for the recovery of the article can be asserted against such third party.

(3) The right of lien is excluded, if the retention of the thing would be contrary to the instructions given by the debtor before or at the time it was handed over, or to an obligation to deal with the thing in a certain way undertaken by the creditor.

(4) The debtor can prevent the exercise of the right of lien by giving security. The giving of security by guaranty is not permitted.

Article 370 [Right of lien in special cases]

(1) The right of lien may also be enforced on account of claims not yet due.

1. if bankruptcy proceedings have been commenced against the assets of the debtor or the debtor discontinues his payment;
2. if compulsory execution on the assets of the debtor is attempted without success.

(2) The enforcement of the right of lien is not contrary to the instructions given by the debtor or to the acceptance of the obligation to deal with the thing in a certain way insofar as the facts indicated in (1) number 1 and 2 became known to the creditor after the handing over of the thing or after the undertaking of the obligation.

Article 371 [The right to obtain satisfaction]

(1) The creditor is empowered by virtue of his right of lien to obtain satisfaction for his claim out of the retained object. If a third party has a right in the article, against which the right of lien under Article 369 (2) may be enforced, the creditor has preference in respect of obtaining satisfaction of his claim out of the article.

(2) The satisfaction is effected in accordance with the provisions of the Civil Code concerning pledge. In place of the period of notice of one month fixed by Article 1234 of the Civil Code one week is substituted.

(3) Insofar as the satisfaction is not effected by way of execution, it is permitted only after the creditor has received an enforceable judgment to obtain satisfaction against the owner or, if the article belongs to him, against the debtor; in the later case, the provisions of the Civil Code dealing with the owner in respect of the satisfaction of claims, shall apply mutatis mutandis to the debtor. In the absence of an enforceable right the sale of the article is not lawful.

(4) The action for permission to obtain satisfaction may be brought before the court of the district where the creditor is generally subject to jurisdiction or where his place of business is subject to jurisdiction.

ภาคผนวก ค.

THE SWISS CIVIL CODE

BOOK IV	:	LAW OF PROPERTY
PART II	:	LIMITED RIGHT IN REM
TITLE XXIII	:	LAW OF PLEDGE
CHAPTER I	:	PLEDGES AND LIENS
B	:	LIENS
ARTICLES	:	895 - 898

Article 895 [Conditions]

(1) Where a creditor is in possession of movable chattels or securities with the debtor's consent, he can retain possession of them until his claim is satisfied, provided it is enforceable and by its nature closely connected with the chattel retained.

(2) Such connection is always held to exist where the parties are in trade or business and the possession and the claim arise from their business relations.

(3) The lien extends even over chattels which are not the property of the debtor, provided the creditor took possession of them in good faith, and subject always to the rights of third parties derived from a prior possession.

Article 896 [Exceptions]

(1) No lien can be exercised over things which have no selling value.

(2) Similarly no lien is possible, if it is not in accordance with the obligations undertaken by the creditor, or with the conditions imposed by the debtor at or before the delivery of the chattel, or with public policy.

Article 897 [Insolvency of debtor]

(1) On the insolvency of the debtor the creditor has a lien even before the debt becomes payable.

(2) Where the insolvency has supervened or has come to the creditor's notice after the delivery of the chattel, he can exercise his lien, even where it is not in

accordance with the obligations which he has previously undertaken or with a special condition imposed by the debtor.

Article 898 [Effects of lien]

(1) Where the debtor does not fulfill his obligations, the creditor, if he is not sufficiently secured, can after previous notice to the debtor sell the chattel over which he has a lien, just as if it had been pledged to him.

(2) Where the lien is over securities payable to order, the official in bankruptcy or in execution for debt must take proceedings for their realization in the place of the debtor.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ง.

THE CIVIL CODE OF JAPAN

BOOK II : REAL RIGHTS

CHAPTER VII : RIGHTS OF RETENTION

ARTICLES : 295 - 302

Article 295 [Contents of rights of retention]

(1) If the possessor of a thing belonging to another person has any claim which has arisen in respect of such things he may retain it until the claim is satisfied; however, this shall not apply if the claim is not yet due.

(2) The provisions of the preceding paragraph shall not apply if the possession has originated in an unlawful act.

Article 296 [Indivisibility]

(1) A person having a right of retention may exercise his right over the whole of the thing retained until his claim has been fully satisfied.

Article 297 [Collecting fruits]

(1) A person having a right of retention may collect the fruits produced by the thing retained and may apply them to the satisfaction of his claim in preference to other obligees.

(2) The fruits mentioned in the preceding paragraph shall first be applied to the payment of the interest, and the surplus, if any, to the payment of the principal.

Article 298 [Keeping of retained thing]

(1) A person having a right of retention shall keep the thing retained with the care of a good manager.

(2) A person having a right of retention may not, without the consent of the obligor, use or lease the thing retained or give it as security; however, this shall not apply to such use of the thing as is necessary for its preservation.

(3) If a person having a right of retention contravenes the provisions of the preceding two paragraphs, the obligor may demand the extinction of the right of retention.

Article 299 [Reimbursement of expenses]

(1) If a person having a right of retention has defrayed necessary expenses in respect of the thing retained, he may require the owner to reimburse them.

(2) If a person having a right of retention has defrayed useful expenses in respect of the thing retained, he may, so long as an increase in value remains subsisting, require reimbursement either of the amount defrayed or the amount by which its value has increased at the option of the owner; however, the Court may upon the application of the owner allow him reasonable time for reimbursement.

Article 300 [Extinctive prescription of the claim]

(1) The exercise of a right of retention shall not prevent extinctive prescription from running against the claim.

Article 301 [Extinction adequate security]

(1) The obligor may demand the extinction of a right of retention on furnishing adequate security.

Article 302 [Ibidloss of possession]

(1) A right of retention shall be extinguished by the loss of possession; however, this shall not apply to cases where the thing retained has been leased or pledged in accordance with the provisions of Article 298 paragraph 2.

ภาคผนวก จ.

คำพิพากษาฎีกาที่ 253/2497 (ประชุมใหญ่) (ระหว่างนายยา ปูนสุวรรณ โจทก์ นางตุ่น นุ่มโสภา ที่ 1, นางอุ้น นุ่มโสภา ที่ 2, นางสาวอิน นุ่มโสภา ที่ 3 จำเลย)

โจทก์ฟ้องว่าเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 1486 นางตุ่น จำเลย กับ นายสง สามี ได้ทำหนังสือสัญญาจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 907 ตำบลสามหมื่น อำเภอบางปลาม้า จังหวัดสุพรรณบุรี แก่โจทก์ เป็นราคา 600 บาท ในวันทำสัญญา นางตุ่น จำเลย กับนายสง ได้รับเงินราคาที่ดิน 600 บาท ไปจากโจทก์แล้ว ได้มอบโฉนดและที่ดินให้โจทก์ครอบครองตกลงว่าจะไปโอนโฉนดที่ดินให้โจทก์ครอบครอง ตกลงว่าจะไปโอนโฉนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ภายใน 3 เดือน ครั้นถึงกำหนดนางตุ่น จำเลย ไม่ไปโอนและขอผิดผ่อนจนนายสงตาย จึงขอให้จำเลยโอนโฉนดที่ดินซึ่งเวลานี้มีราคา 3,600 บาท แก่โจทก์ ห้ามจำเลยและบริวารไม่ให้เกี่ยวของนางตุ่น จำเลย ให้การรับว่าได้ทำสัญญาขายที่ดินให้โจทก์จริงตามฟ้อง แต่ที่ดินแปลงนี้ยังมีภาระติดพันอยู่กับผู้อื่นก่อนทำสัญญาขายให้โจทก์ นายสงตายตั้งแต่ พ.ศ. 2490 โจทก์ก็ทราบและไม่ฟ้องภายใน 1 ปี นับแต่นายสงตายคดีขาดอายุความ

นางอุ้น นางสาวอิน บุตรนายสง-นางตุ่น จำเลยร้องสอดขอเป็นจำเลยร่วมให้การต่อสู้ว่าผู้ร้องเป็นทายาทนายสง นายสงตายเมื่อ พ.ศ. 2490 โจทก์ไม่ฟ้องทายาทนายสงภายใน 1 ปี คดีขาดอายุความ

ศาลชั้นต้นเห็นว่าหนังสือสัญญาที่โจทก์ฟ้องเป็นสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อนายสงตายแล้ว ทรัพย์สินมรดกของนายสงตกทอดได้แก่ทายาทคือนางตุ่นจำเลยกับนางอุ้นนางสาวอินผู้ร้องสอด โจทก์จะต้องใช้สิทธิเรียกร้องแก่ทรัพย์สินมรดกของนายสงภายในอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ป.พ.พ. มาตรา 1754 ฉะนั้นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนที่เป็นมรดกของนายสง จึงขาดอายุความฟ้องร้อง ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนางตุ่นจำเลยก็ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้มีนางอุ้น นางสาวอิน เป็นเจ้าของ ร่วมกับนางตุ่นจำเลยด้วย เมื่อนางอุ้น นางสาวอิน ไม่ยอมขายตามสัญญา กรณีต้องด้วยป.พ.พ. มาตรา 1361 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โจทก์จะบังคับให้นางตุ่นจำเลยขายเฉพาะส่วนของนางตุ่น จำเลยไม่ได้พิพากษายกฟ้อง

ศาลอุทธรณ์เห็นพ้องกับศาลชั้นต้นว่าที่ดินเฉพาะส่วนของนายสงผู้ตาย คดีโจทก์ขาดอายุความฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ป.พ.พ. มาตรา 1754 แล้ว แต่ที่ดินอันเป็นส่วนของนางตุ่น จำเลยยังคงบังคับได้ตามสัญญา ตามป.พ.พ. มาตรา 1361 วรรค 1 ให้โจทก์เข้าสวมสิทธิแทนนางตุ่น จำเลย พินากษาแก่นให้นางตุ่น จำเลย โอนขายที่ดินส่วนของตนให้แก่โจทก์ ศาลฎีกาปรึกษาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า โจทก์ผู้ได้ครอบครองที่ดินจะซื้อขายกันมีสิทธิยึดห่วงทรัพย์สินไว้จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ เหตุที่นายสงตายมาแล้วเกิน 1 ปี ย่อมไม่ห้ามโจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดห่วงจะใช้สิทธิบังคับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ป.พ.พ. มาตรา 189 และ 241 จึงพิพากษาแก้ศาลอุทธรณ์ ให้นางตุ่นจำเลยกับผู้ร้องสอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ 907 ตามฟ้องให้โจทก์

หมายเหตุ

“การที่ผู้จะซื้อได้มอบที่ดินไปครอบครองแล้วนั้น อาจจัดเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อขายได้อย่างหนึ่ง ซึ่งอาจเป็นหลักฐานแทนหนังสือใบสัญญาจะซื้อขายก็ได้ตาม ม. 456,461 ฉะนั้นผู้จะซื้อก็น่าจะไม่ร้อนใจในการเร่งรัดให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพราะยิ่งครอบครองนานไปถึง 10 ปี ถ้าจะอ้างถึงว่าขาดอายุความเสียสิทธิ์ที่จะเรียกให้โอนตาม ม. 1164 ก็อ้างได้ว่าครบอายุความได้สิทธิตาม ม. 1382 เหมือนกัน เพราะในเรื่องนี้ราคาก็ได้ชำระเสร็จแล้ว ไม่น่าจะถือว่าเป็นการเข้าครอบครองโดยอาศัยสิทธิของผู้จะขาย แต่บังเอิญคดีนี้ผู้ขายตายลง อายุความเหลือ 1 ปี ตาม ม. 1754 จึงเกิดปัญหาขึ้น ทางฝ่ายผู้จะซื้อจะมีทางอ้างเหตุได้หลายทาง ที่จะไม่ให้อายุความตัดรอนสิทธิของผู้จะซื้อ ทางหนึ่งก็คือผู้จะซื้อได้รับชำระหนี้ไปแล้ว อายุความไม่ทำให้ผู้จะขายคือลูกหนี้มีสิทธิจะรื้อฟื้นกลับเอาสิ่งที่ชำระหนี้ไปแล้วคืนมาได้ อายุความเป็นแต่ทำให้สิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้ที่จะบังคับเอาวัตถุแทนหนี้ที่เจ้าหนี้ยังไม่ได้รับชำระหมดสิ้นไปเท่านั้น หากได้ทำให้สิทธิในหนี้สิ้นไปด้วยไม่ การส่งมอบในการชำระหนี้จะเอาคืนไปไม่ได้ แต่เพียงเท่านั้นไม่ทำให้ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบังคับให้ผู้ขายโอนที่ดินให้ได้ ผู้จะซื้ออาจอ้างว่าการที่ผู้จะขายส่งมอบที่ดินให้และยินยอมให้ผู้จะซื้อครอบครองที่ดินอยู่ตลอดมานั้น เป็นการรับรู้สิทธิของผู้จะขายตามสัญญาเป็นการรับสภาพหนี้ตาม ม. 173 อยู่ตลอดมาก็ น่าจะอ้างได้ แต่บางทีจะไม่สนิทเท่ากับอ้างไปในทางเป็นสิทธิยึดห่วงตาม ม. 241 ซึ่งมีผลว่าแม้ขาดอายุความแล้ว ก็ยังอาจบังคับเอากับทรัพย์สินที่ยึดห่วงไว้ได้ ปัญหาจึงอยู่ที่ว่ากรณีเช่นนี้เป็นสิทธิยึดห่วงหรือไม่ และเป็นการบังคับเอากับทรัพย์สินที่ยึดห่วงไว้หรือไม่

ม. 241 บัญญัติว่า “ผู้ใดเป็นครองทรัพย์สินของผู้อื่นและมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตน เกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครองนั้น ท่านว่าผู้นั้นจะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้ชำระหนี้ก็ได้ ฯลฯ” ตัวอย่างที่ตรงไปตรงมาตามมาตรานี้ก็เช่นผู้รับจ้างซ่อมโต๊ะ ย่อมยึดโต๊ะไว้ในครอบครองได้ จนกว่าจะได้รับใช้ค่าจ้าง แต่แม้จะเป็นเรื่องครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อขายกันดังในคดีนี้ ก็พอจะ ปรับลงกับตัวบทได้ กล่าวคือผู้จะซื้อได้ครอบครองที่ดินของผู้จะขายที่ส่งมอบให้ครอบครองตาม สัญญา ซึ่งเป็นหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ผู้จะซื้อ ที่ผู้จะขายจะต้องโอนทรัพย์สินนั้นให้ในภายหลัง อันถือได้ว่าเป็นหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ผู้ครอบครองอยู่นั้น ผู้จะซื้อจึงย่อมจะยึดถือที่ดินนั้นไว้ ได้จนกว่าผู้จะขายจะระหนี้ คือ โอนที่ดินให้ จะผิดกันก็แต่เมื่อชำระหนี้แล้วผู้รับจ้างต้องคืนโต๊ะ แต่ผู้จะซื้อเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไปทีเดียว ซึ่งข้อนี้คงไม่ใช่ลักษณะสำคัญของสิทธิยึดหน่วง เมื่อเป็นสิทธิยึดหน่วงแล้ว ม. 189 บัญญัติว่าเหตุที่สิทธิเรียกร้องขาดอายุความย่อมไม่ห้าม ฯลฯ ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วง ฯลฯ ที่จะใช้สิทธิบังคับเอาจากทรัพย์สินนั้น ฯลฯ การที่ผู้จะซื้อบังคับให้โอน กรรมสิทธิ์ยอมเป็นการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินนั้นโดยตรงทีเดียว แม้จะผิดกับเรื่องซ่อมโต๊ะ ตรงที่ว่าการบังคับในเรื่องค่าจ้างซ่อมโต๊ะ คือขายทอดตลาดโต๊ะและเอาราคาใช้ค่าจ้างในการ บังคับคดี ส่วนในเรื่องนี้ดูจะเป็นการบังคับเอาแก่ทรัพย์สินโดยตรงยิ่งกว่าบังคับการราคาที่ขายโต๊ะได้ เสียอีก

บรรณาธิการ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1313/2522 (ระหว่างนายบุญทรง จันทร์ดำรง โจทก์ นายวิชัย สุตเสงี่ยม จำเลย)

โจทก์เช่าที่วัดปลูกบ้านแล้วทำสัญญาจะขายบ้านแก่จำเลย ศาลชั้นต้นพิพากษาขับไล่ จำเลยจากบ้านพิพาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาคลับให้ ยกฟ้อง โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายว่า “ข้อเท็จจริงแห่งคดีฟังได้ว่าโจทก์ได้ตกลงขายบ้านพิพาท ให้จำเลยแล้วในราคา 15,000 บาท การที่โจทก์ตกลงขายบ้านพิพาทให้จำเลยโดยรับเงินค่าบ้าน มาเรียบร้อยแล้ว ยังไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยขอผิดผ่อนจะจดทะเบียนโอนกันวันหลัง แต่ได้มอบการครอบครองบ้านให้จำเลยนั้น ย่อมเข้าลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรค 2 สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวนี้ ย่อมผูกพันโจทก์อยู่ จำเลยเป็นผู้ครอบครองบ้านพิพาทของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อ ซึ่งได้การครอบ

ครองมาโดยชอบ และมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวกับบ้านซึ่งครอบครองนั้น จำเลยยอมมีสิทธิยึดนองบ้านหลังนั้นไว้ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ป.พ.พ. มาตรา 241 โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้”

หมายเหตุ

“โจทก์ขายบ้านที่ปลูกในที่ดินซึ่งโจทก์เช่าจากผู้อื่น จำเลยซื้อเข้าครอบครองและชำระราคาครบถ้วน โจทก์จะไปโอนทางทะเบียนให้วันหลัง ไม่รู้ว่าเมื่อใด ตามข้อเท็จจริงดังนี้ ผลในกฎหมายเกี่ยวกับที่โจทก์ฟ้องขับไล่ก็คือ โจทก์ผู้ขายมีหนี้ตามสัญญาจะขายที่จะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านแก่โจทก์ ส่วนที่โจทก์ส่งมอบบ้านให้จำเลยครอบครองก็คงเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาประการหนึ่ง ซึ่งเมื่อส่งมอบแล้ว หากจดทะเบียนซื้อขายเมื่อใดโจทก์ก็ไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายตามป.พ.พ. มาตรา 461 ซ้ำอีก แม้กรรมสิทธิ์ในบ้านที่ขายยังไม่โอนไป จำเลยก็มีสิทธิครอบครองโดยชอบ โจทก์จะใช้สิทธิติดตามเอาบ้านคืนตามป.พ.พ. มาตรา 1336 ไม่ได้ เพราะจำเลยมิใช่ผู้ที่ไม่สิทธิจะยึดถือบ้านนั้นแล้ว ถ้าอ้างเหตุผลดั่งนี้ยกฟ้องโจทก์ที่จะขอให้ขับไล่จำเลยก็คงตรงไปตรงมาไม่มีข้อโต้แย้งอย่างใด

แต่ข้ออ้างที่ว่า เป็นสิทธิยึดนองตามป.พ.พ. มาตรา 241 นั้นเป็นปัญหาเฉพาะเพียงป.พ.พ. มาตรา 241 เพียงที่ว่าจำเลยครอบครองบ้าน มีหนี้เป็นคุณแก่ตนเกี่ยวกับบ้าน จำเลยจะยึดนองบ้านนั้นไว้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้คือจดทะเบียนโอนขายบ้านก็คงอ้างว่าตรงตามป.พ.พ. มาตรา 241 แต่ถ้าพิจารณาถึงลักษณะและผลของสิทธิยึดนองแล้ว ก็รู้สึกว่าการผูกมัดอยู่หลายประการ ลูกหนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เจ้าหนี้อึดนองไม่ใช่เพื่อชำระหนี้โอนทรัพย์สินแก่เจ้าหนี้ไปเลย แต่ยึดไว้เพื่อทำอะไรแก่ทรัพย์สินนั้น เช่น ซ่อมแซมเสร็จแล้วต้องคืนแก่ลูกหนี้ ไม่ใช่ส่งมอบทรัพย์สินแล้วจะโอนให้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย สิทธิยึดนองเป็นทรัพย์สินประเภทที่เรียกว่าเป็นอุปกรณ์สิทธิในเรื่องนี้ทำนองจำนอง จำน่า และบุริมสิทธิอย่างอื่น สิทธิยึดนองไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าหนี้อึดนองที่จะได้รับชำระหนี้ โดยบังคับเอาจากทรัพย์สินที่ยึดไว้ได้เองดุจจำนอง ไม่มีสิทธิดีกว่าที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น นอกจากเฉพาะดอกผลของทรัพย์สินตามป.พ.พ. มาตรา 245 โดยเฉพาะกรณีนี้ถ้ายังไม่ถึงกำหนด “วันหลัง” ที่จะไปจดทะเบียนโอนตามถ้อยคำในป.พ.พ. มาตรา 241 ผู้ซื้อก็ไม่มีสิทธิยึดนองบ้านไว้ แต่ที่จำเลยครอบครองไม่ต้องคืนบ้านแก่โจทก์ก็โดยอาศัยข้อสัญญาที่เป็นการชำระหนี้ตามสัญญาประการหนึ่งหาใช่ยึดไว้เพราะมีหนี้เป็นคุณแก่ตน เช่นอย่างผู้รับจ้างซ่อมแซมโต๊ะยึดนองโต๊ะไว้ไม่ สิทธิยึดนองไม่ทำให้อายุความสะดุดหยุดลงยึดไว้จนขาดอายุความเจ้าหนี้อึดนองก็ได้แต่บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่ยึดนอง แต่เรียกดอก

เบี้ยได้ไม่เกิน 5 ปี ซึ่งมีลักษณะเป็นหนี้เงินที่จะบังคับต้นเงินและดอกเบี้ยเอาจากทรัพย์สินที่ยึดหน่วงไว้ เจ้าหนี้ยื่นขอเฉลี่ยได้เพราะผู้ยึดหน่วงไม่มีบุริมสิทธิอื่นนอกจากในดอกผลของทรัพย์สินที่ยึดดังกล่าวแล้ว แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ได้ครอบครองแล้วคงไม่บังคับเอาต้นเงินและดอกเบี้ยที่ค้างชำระจากที่ดินที่อายัดไว้ ในเรื่องอายุความสะดุดหยุดลงนั้น แม้เป็นกรณีที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนก็ถือว่าการที่ผู้ขาย ส่งมอบให้ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินแล้วเป็นการรับสภาพหนี้ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายอยู่ตลอดเวลา ไม่มีการนับอายุความในระหว่างที่สะดุดหยุดอยู่นั้น ในที่สุดลูกหนี้อาจเรียกทรัพย์สินที่ยึดหน่วงคืนโดยหาประกันอื่นให้ไว้แทนก็ได้ แต่เรื่องส่งมอบตามสัญญาซื้อขายไม่ใช่เรื่องที่จะนำของอื่นมาให้อายัดไว้แทน จึงเป็นเรื่องตามเจตนาของผู้กรณี การยึดที่ดินที่ส่งมอบตามสัญญาซื้อขายหรือจะซื้อจะขายไว้นั้น หาใช่ส่งมอบให้อายัดไว้ในลักษณะเป็นสิทธิยึดหน่วงจนกว่าจะชำระหนี้ก็เอากลับคืนไปแต่ประการใดไม่”

จิตติ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1123/2525 (ระหว่างนางพริ้ง รัตนโกสม กับพวก โจทก์ นายโต รัตนโกสม กับพวก จำเลย)

ผู้จะขายได้ทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย และจำเลยได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ทั้งสอง ให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่พิพาท ห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้อง ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยค่าเสียหายให้โจทก์ ปีละ 6,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะออกไปจากที่พิพาทศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยทั้งสองฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่านายพุ่มได้ทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสอง และจำเลยทั้งสองได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาตามสัญญาจะซื้อจะขาย แม้สิทธิครอบครองจะยังไม่โอนมาเป็นของจำเลยทั้งสอง เพราะคู่สัญญาประสงค์จะให้มีการโอนทางทะเบียนดังที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัย แต่การที่จำเลยทั้งสองเข้าครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายโดยความยินยอมของผู้จะขายนั้นหาเป็นการละเมิดหรือผิดสัญญาแต่อย่างใดไม่ ทั้งผู้ซื้อซึ่งได้ครอบครองที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายยังมีสิทธิยึดหน่วง อันมีผลให้ยึดหน่วงที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายไว้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ด้วย ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 253/2497 คดีระหว่างนายยา ปูนสุวรรณ โจทก์ กับ นางตุ่น พุ่มโสภา กับพวก จำเลย ความตายของผู้จะขายไม่เป็นเหตุให้ทายาทผู้รับมรดกมีสิทธิปฏิเสธไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญา โจทก์ทั้งสอง

ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสาม คดีไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยประเด็นข้อ
อื่นต่อไปที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้โจทก์ชนะคดีนั้นไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา
ฎีกา
ของจำเลยทั้งสามฟังขึ้น

หมายเหตุ

“เรื่องนี้ข้อเท็จจริงโดยสรุป คือ บิดาโจทก์ทำสัญญาจะขายที่ดินแก่จำเลยทั้งสาม และ
จำเลยทั้งสามได้เข้าครอบครองส่วนของแต่ละคนโดยชำระราคาครบถ้วนแล้ว บิดาโจทก์ตาย
โจทก์มาฟ้องเรียกที่ดินคืน

ปรากฏตามฟ้องและข้อเท็จจริงที่จำเลยนำสืบว่า ที่พิพาทเป็นที่มี ส.ค. 1 จำเลยไปขอออก
หนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่โจทก์คัดค้านการจะซื้อขายรายนี้มีข้อสัญญาว่าจะไปจด
ทะเบียนโอนภายใน 12 เดือน

จำเลยมิได้ฟ้องแย้งขอบังคับให้โจทก์จดทะเบียนโอนตามสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งอาจเป็น
ปัญหาว่าที่ดิน ส.ค. 1 จะบังคับให้มีการโอนทางทะเบียนได้อย่างไร อย่างไรก็ดี ศาลชั้นต้นเห็นว่า
เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนโอน จำเลยก็ไม่มีสิทธิครอบครอง ศาลอุทธรณ์ก็เห็นว่าจำเลยยังไม่ได้สิทธิ
ครอบครอง จึงพิพากษาให้โจทก์ชนะคดี ขับไล่จำเลยและให้ใช้ค่าเสียหาย

ศาลฎีกาเห็นว่าจำเลยครอบครองที่พิพาทตามสัญญาจะซื้อขาย แม้สิทธิครอบครองจะ
ยังไม่โอนมาเป็นของจำเลยเพราะคู่สัญญาประสงค์ให้มีการโอนทางทะเบียน แต่เป็นการครอบ
ครองตามสัญญาจะซื้อขายโดยผู้จะขายยินยอมไม่เป็นการละเมิดหรือผิดสัญญาและผู้จะซื้อสิทธิ
ยึดเหนี่ยวที่ดินจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามฎีกาที่ 253/2497 โจทก์ไม่มีสิทธิปฏิเสธสัญญาไม่มี
อำนาจขับไล่พิพากษากลับให้ยกฟ้อง

การครอบครองที่ดินที่ส่งมอบตามสัญญาจะซื้อขายไม่เป็นการละเมิด ทั้งเป็นการชำระหนี้
ตามสัญญา ซึ่งคงมีวิธีที่จะหาทางชำระได้ไม่ต้องห้าม ถ้าการชำระหนี้ไม่ต้องห้ามไม่ถือว่าสัญญา
เป็นโมฆะ เหตุที่จำเลยครอบครองที่ดินตามสัญญาก็ไม่ใช่อปัญหาอย่างใด ส่วนเหตุที่อ้างถึงใน
ฎีกา 253/2497 ว่าเป็นสิทธิยึดเหนี่ยวนั้น ในฎีกาดังกล่าวท่านมิได้อ้างว่าเป็นสิทธิยึดเหนี่ยวตาม
ป.พ.พ. มาตรา 241 หรือไม่ ถ้าเป็นแต่ยึดเหนี่ยวไว้ตามข้อสัญญาก็ไม่ใช่อปัญหา แต่ถ้าเป็นสิทธิยึด
เหนี่ยวตาม ป.พ.พ. มาตรา 241 แล้วก็ควรศึกษา เพราะสิทธิตามป.พ.พ. มาตรา 241 ไม่ใช่บุคคล

สิทธิตามสัญญาแต่เป็นทรัพย์สินอันเป็นอุปกรณ์สิทธิในเรื่องนี้ เกิดขึ้นได้แต่โดยบทบัญญัติของกฎหมาย มือผู้ได้โดยบทบัญญัติของกฎหมายไม่ใช่คู่สัญญาตกลงให้มีขึ้นอย่างไรก็ได้ ทั้งนี้โดยบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา 1298, 241 ถึง 250

ปัญหาเรื่องสิทธิยึดหน่วงตามสัญญาจะซื้อขายนี้ ได้มีหมายเหตุไว้ท้ายฎีกาที่ 253/2497 ถ้าจะพิจารณาตามถ้อยคำเท่าที่มีในป.พ.พ. มาตรา 241 ว่า มีหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งครองนั้น ก็พอจะเข้ากับถ้อยคำในป.พ.พ. มาตรา 241 ได้ แต่ถ้าศึกษาถึงลักษณะในทางทฤษฎีแล้ว ก็ขลุกลนกันไปด้วยกันไม่ได้ตลอดดั่งได้มีหมายเหตุไว้ท้ายฎีกาที่ 1313/2522 2522 ฎ. 949 สิทธิที่จะยึดถือครอบครองทรัพย์สินที่จะโอนมาตามสัญญาเป็นบุคคลสิทธิ อันเป็นการส่งและรับมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขาย อาจส่งมอบก่อนโอนกรรมสิทธิ์ก็ทำได้ไม่มีอะไรขัดข้อง ถ้ามีข้อสัญญาดังนั้น คือนอกจากผู้ขายต้องชำระหนี้อันเป็นการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ยังมีหนี้อีกประการหนึ่ง คือส่งมอบตามป.พ.พ. มาตรา 461, 462 ด้วย ผู้ซื้อจะมีสิทธิครอบครองตามสัญญาได้อย่างไรแล้วแต่ข้อสัญญา ส่วนสิทธิยึดหน่วงตามป.พ.พ. มาตรา 241 นั้นเป็นทรัพย์สินอันอยู่ในประเภทอุปกรณ์สิทธิในเรื่องนี้ การครอบครองไม่ได้เกิดจากการชำระหนี้ของผู้ขาย ที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ครอบครองตามสัญญาแต่เป็นการครอบครองโดยฐานที่เป็นเจ้าหนี้ของเจ้าของทรัพย์สินเนื่องจากมีหนี้เป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ครองนั้น เช่น ก. จำ ก. ช่อม โต๊ะ ก. ส่งมอบโต๊ะให้ ข. ข. ช่อม โต๊ะตัวนั้น ข. เป็นเจ้าหนี้ ก. ที่จะได้รับค่าจำ ก. ช่อม โต๊ะ โต๊ะไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้คือเงินค่าจำ ก. ส่งมอบโต๊ะให้ ข. ช่อม ไม่ใช่ ก. ชำระหนี้แก่ ข. ด้วยการส่งมอบโต๊ะ แต่เป็นการที่ ก. ต้องทำก่อนที่ ข. จะชำระหนี้ของ ข. คือ ช่อม โต๊ะให้ ก. ตามสัญญาจำทำของ ถ้า ก. ไม่ส่งโต๊ะให้ ข. ก็ไม่ใช่ ก. ไม่ชำระหนี้ หากเป็นแต่ ก. เจ้าหนี้ไม่ทำการที่เจ้าหนี้ต้องทำก่อนที่ ข. จะชำระหนี้ของ ข. ตามป.พ.พ. มาตรา 208 วรรค 2 มีผลตามป.พ.พ. มาตรา 205 เพียง ข. ไม่ผิฉัดหรือ ก. ตกเป็นเจ้าหนี้ผิฉัดตามป.พ.พ. มาตรา 208 เท่านั้น ตามนี้หนี้ที่เป็นคุณประโยชน์แก่ ข. คือ หนี้ที่ ข. จะได้รับชำระค่าจำจาก ก. ไม่ใช่การที่ ก. จะต้องส่งมอบโต๊ะให้ ข. ก่อน

เมื่อช่อม โต๊ะเสร็จแล้ว ก. รับโต๊ะคืนไปได้ หรือ ข. จะต้องส่งมอบโต๊ะคืนด้วยวิธีใดก็เป็นไปตามข้อสัญญา มิใช่ ข. ได้กรรมสิทธิ์ได้ทรัพย์สินนั้นตามสัญญาแต่สัญญาซื้อขาย เหตุนี้จึงต้องมีบทบัญญัติให้มีทรัพย์สินแก่ ข. โดยยึดโต๊ะไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้คือค่าจำช่อม จาก ก.

หนี้ที่เป็นคุณแก่ผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นเห็นได้ง่าย คือ หนี้ที่ผู้ครอบครองทรัพย์สินเป็นเจ้าหนี้ เช่น ค่ารับจำช่อม โต๊ะดังกล่าวแล้ว แต่ที่ “เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งครองนั้น” อาจเข้าใจได้ยากจะ

เห็นได้ต่อไปในป.พ.พ. มาตรา 242 ที่ว่า “ไม่สมกับลักษณะที่เจ้าหนี้รับภาระในมูลหนี้” ภาระในมูลหนี้ คือ หนี้ของเจ้าหนี้ที่จะต้องชำระนั่นเอง ซึ่งในฉบับภาษาอังกฤษคือ “the obligation assumed by the creditor” คือ ข. ภาระชำระหนี้ให้แก่ ก. การช่อมหนี้เกี่ยวกับทรัพย์ที่ครอบครองโดยตรง ไม่ใช่รับที่ดินที่ส่งมอบมาตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นการชำระหนี้ประการหนึ่งของผู้ขายที่จะต้องชำระนอกเหนือไปจากการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อถึงเวลาตามสัญญาไม่ใช่ผู้ครอบครองที่ดินต้องทำอะไรแก่ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน ถ้าเป็นหนี้ที่มีได้เกิดจากสัญญา เช่น ค่าช่อมแซมทรัพย์ดินตามป.พ.พ. มาตรา 416 ก็เห็น ได้ว่าการช่อมแซมทรัพย์เป็นการที่เจ้าหนี้คือผู้ช่อมแซมทรัพย์ดินได้กระทำแก่ทรัพย์ดินนั้นโดยตรง และจะยึดทรัพย์ดินนั้นไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระค่าช่อมแซมนั้น

อีกประการหนึ่ง คือ ป.พ.พ. มาตรา 241 วรรค 1 ตอนท้าย สิทธิยึดหน่วงมีไม่ได้ถ้าหนี้ของลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนด เช่น ถ้าอีก 12 เดือน โจทก์จึงจะโอนทะเบียนที่ดินที่ขายแก่จำเลย จำเลยไม่มีสิทธิยึดหน่วงตามป.พ.พ. มาตรา 241 ที่จะครอบครองที่ดินไว้ก่อนกำหนดชำระหนี้โอนกรรมสิทธิ์ที่จำเลยครอบครองที่ดินตั้งแต่ก่อนกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็โดยมีบุคคลสิทธิตามสัญญา มิใช่โดยมีทรัพย์สิทธิตามป.พ.พ. มาตรา 241 นอกจากจะเข้าข้อยกเว้นตามป.พ.พ. มาตรา 243

นอกจากนี้ตามป.พ.พ. มาตรา 249 ลูกหนี้หาประกันให้เจ้าหนี้แทนที่เจ้าหนี้จะ ยึดหน่วงทรัพย์ไว้ก็ได้ แต่การมอบที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายไม่เป็นกรณีที่ผู้ขายจะเรียกคืนที่ดินไปโดยหาประกันอย่างอื่นให้แทนได้

คงพอเห็นได้ว่าการครอบครองทรัพย์เพราะส่งมอบตามสัญญาเป็นบุคคลสิทธิ ต่างกับการครอบครองทรัพย์ตามสิทธิยึดหน่วงอันเป็นทรัพย์สิทธิตามป.พ.พ.มาตรา 241 อย่างไรก็ดี”

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
จิตติ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3187/2532 (ระหว่างนางนภาพร ชุณหะศรี โจทก์
นางสาวคัทลียา ไปษยานนท์)

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยเป็นผู้จัดการมรดกนายถาวร ใ้ชยานนท์ ผู้ตาย ตามคำสั่งศาล เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2522 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 37804 ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ 4 ไร่ 31 ตารางวา จากผู้ตาย หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ได้ดำเนินการขอแบ่งแยกที่ดินในนามของผู้ตายออกเป็น 38 โฉนด ต่อมาโจทก์ชำระเงินค่าที่ดินแก่ผู้ตายครบถ้วนแล้ว ผู้ตายได้มอบโฉนดที่ดิน รวม 35 โฉนด และผู้ตายลงชื่อในใบมอบอำนาจให้ทนายความของผู้ตายทำการโอนที่ดินทั้งหมดให้แก่โจทก์ แต่โจทก์ยังไม่ได้รับโอน เพราะโจทก์จะโอนขายให้ผู้อื่นในราคา 600,000 บาท ต่อมาโจทก์จะโอนขายผู้อื่นปรากฏว่าโอนไม่ได้เพราะผู้ตายได้ตายไป จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายไม่ยอมโอนที่ดินให้โจทก์ โจทก์ต้องคืนเงินมัดจำ 100,000 บาท ให้แก่ผู้ซื้อไปและขาดประโยชน์เป็นเงิน 300,000 บาท ขอให้บังคับจำเลย โอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 37804 เลขที่ 47751 เลขที่ 47779 และเลขที่ 47783 ถึงเลขที่ 47787 ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และชดใช้ค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน 300,000 บาท พร้อมกับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีของเงินจำนวน ดังกล่าวนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ถ้าหากจำเลยไม่ยอมโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาโอนของจำเลย

จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระเงินจำนวน 150,000 บาท ให้แก่ผู้ตาย ผู้ตายจึงรับเงินมัดจำ ที่โจทก์อ้างว่าได้ชำระเงินค่าที่ดินด้วย ไม่เป็นความจริง ผู้ตายไม่เคยมอบอำนาจให้ทนายความของผู้ตายไปโอนที่ดินให้โจทก์ โจทก์ไม่ได้รับความเสียหายแต่อย่างใดคดีของโจทก์ขาดอายุความเพราะมิได้ฟ้องภายใน 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ป.พ.พ. มาตรา 1754 โจทก์ยึดโฉนดที่ดินของผู้ตายไว้โดยไม่ชอบ ทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย ขอให้ยกฟ้องโจทก์และขอ ให้บังคับโจทก์คืนโฉนดที่ดินทั้งหมดแก่จำเลย ห้ามโจทก์เข้ายุ่งเกี่ยวกับที่ดินนี้ต่อไป ให้โจทก์ชดใช้ค่าเสียหายในอัตราเดือนละ 6,166 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์จะคืนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลย

โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า ที่ดินตามฟ้องแย้งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้วเพียงแต่ยังไม่ได้อินทางทะเบียนเท่านั้น จำเลยมีหน้าที่จะต้องจัดการโอนที่ดินให้แก่โจทก์ ค่าเสียหายของ

จำเลยที่อ้างว่าจะได้รับเท่ากับดอกเบี้ยวในอัตราเดือนละ 6,1662 บาท เป็นคำขอที่เลื่อนลอย ฟ้องของโจทก์ไม่ขาดอายุความ

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ และยกฟ้องแย้งจำเลย แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์และจำเลยในอันที่จะดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องเงินค่าที่ดินและส่งมอบที่ดินกับโฉนดที่ดินคืนเป็นคดีใหม่ในระหว่างกันอีกต่อไป

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “... ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าโจทก์ชำระค่าที่ดินพิพาทให้ผู้ตายครบถ้วนแล้วที่โจทก์ฎีกาว่า โจทก์มีสิทธิยึดหนึ่งในที่ดินพิพาทนั้น พิเคราะห์แล้วเห็นว่าโจทก์ฟ้องคดีนี้โดยบรรยายฟ้องว่า เมื่อโจทก์ชำระเงินให้ผู้ตายครบถ้วนแล้ว ผู้ตายมอบโฉนดที่ดินพิพาททั้งหมดและหนังสือมอบอำนาจให้ดำเนินการโอนที่ดินทั้งหมดให้โจทก์ โดยโจทก์แนบสำเนาของหนังสือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเอกสารหมายเลข ๑. 10 มาทำยฟ้องด้วย ตามหนังสือสัญญาดังกล่าวระบุชัดว่า ผู้ขายจะส่งมอบที่ดินให้แก่ ผู้ซื้อเข้าครอบครองทันทีในวันที่ชำระเงินครั้งแรกเสร็จแล้ว สำหรับทางนำสืบของโจทก์นั้น โจทก์มีนายสงบ จันทร์หอม มาเบิกความว่า พยานอยู่ในที่ดินพิพาทและโจทก์มอบหมายให้พยานช่วยดูแลที่ดินพิพาท จำเลยก็ยอมรับว่าผู้ตายมอบโฉนดที่ดินพิพาททุกแปลงให้โจทก์ยึดถือไว้ จึงฟังได้ว่า โจทก์เป็นฝ่ายครอบครองที่ดินพิพาท เมื่อคดีฟังได้ว่าโจทก์ครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงมีสิทธิยึดหนึ่งในที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ แม้ผู้ตายจะถึงแก่ความตายมาแล้วเกิน 1 ปี เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ยอมไม่ห้ามโจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหนึ่งจะใช้สิทธิบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 189 และ 241 ให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายโอนที่ดินตามฟ้องให้โจทก์ โจทก์บรรยายฟ้องและนำสืบให้เห็นว่าโจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทศาลย่อมมีอำนาจที่จะปรับกฎหมายในเรื่องสิทธิยึดหนึ่งมาวินิจฉัยให้เป็นคุณแก่โจทก์ได้ เมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยในเรื่องสิทธิยึดหนึ่งและโจทก์ฎีกาในเรื่องนี้ จึงไม่เป็นการ นอกฟ้องนอกประเด็นตามที่จำเลยกล่าวอ้างแต่อย่างใด จำเลยมีหน้าที่โอนที่ดินพิพาทให้โจทก์

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์ ถ้าหากจำเลยไม่ยอมโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาโอนของจำเลย คำขอของโจทก์นอกจากนี้ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย”

ภาคผนวก จ.

สัญญาเช่า

ทำที่.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท จำกัด โดย

กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท จำกัด โดย กรรมการผู้มีอำนาจ

กระทำการแทนบริษัท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาฉบับนี้ขึ้นดังมีรายละเอียดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า ปี
เริ่มตั้งแต่วันที่ จนถึงวันที่
โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ บาท และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องนำเงินค่าเช่า
ไปชำระแก่ผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน
- ข้อ 2. สิทธิตามสัญญาเช่านี้เป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่อาจโอนสิทธิกันได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้น
แต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่าตกลงชำระค่าน้ำประปา ไฟฟ้า ตามใบเสร็จเรียกเก็บเงินของการประปานครหลวง
หรือการไฟฟ้านครหลวงแล้วแต่กรณี

- ข้อ 4. เพื่อประโยชน์ในด้านความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการรักษาความปลอดภัย ผู้เช่าจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่จะออกเพื่อบังคับใช้แก่ผู้เช่าและ/หรือเจ้าของอาคารในบริเวณดังกล่าวต่อไป
- ข้อ 5. ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องรักษาและซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยซึ่งทรัพย์สินที่เช่าให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย รวมทั้งการซ่อมแซมซึ่งตามกฎหมายหรือจารีตประเพณีกำหนดว่าเป็นหน้าที่ของผู้เช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองหากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีอำนาจที่จะเข้าทำการซ่อมแซมโดยผู้เช่าตกลงยินยอมชดใช้ค่าใช้จ่ายในการนี้ให้แก่ผู้ให้เช่า
- ข้อ 6. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าทำการตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวและตามเวลาอันสมควร
- ข้อ 7. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่า และยึดหน่วงทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในสถานที่เช่าและนำออกขายเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ค่าเช่าที่ค้างชำระได้
- ข้อ 8. ห้ามมิให้ผู้เช่าทำการแก้ไขต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน หากได้รับความยินยอมแล้วสิ่งก่อสร้างที่ผู้เช่าได้แก้ไขและต่อเติมกับอาคารที่เช่านั้น เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดหรือถูกยกเลิกเพราะกรณีความผิดของผู้เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีห้ามมิให้รื้อถอนไปเป็นอันขาด
- ข้อ 9. ผู้เช่าจะต้องออกค่าใช้จ่ายในการทำประกันอัคคีภัยในทรัพย์สินที่เช่าในวงเงินความเสียหาย 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาทถ้วน) โดยต้องระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ตลอดอายุสัญญาเช่าและต้องนำต้นฉบับกรมธรรม์มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าทุก ๆ ปี
- ข้อ 10. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้เช่าจำนวน 3 (สาม) คัน บริเวณชั้นใต้ดินของโครงการ โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าหรือค่าบริการใด ๆ ทั้งสิ้น

สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจโดย
 ตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า
 ()

ลงชื่อ ผู้เช่า
 ()

ลงชื่อ พยาน
 ()

ลงชื่อ พยาน
 ()

ศูนย์วิทยพัชการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญญาจ้างเหมาตักแต่งภายใน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ระหว่าง :

บริษัท จำกัด โดย กรรมการผู้มีอำนาจ
กระทำการแทนบริษัท สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่

(ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท จำกัด โดย กรรมการผู้มีอำนาจ
กระทำการแทนบริษัท สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่

ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ว่าจ้างเป็นเจ้าของห้องชุดเลขที่ ของอาคารชุด..... ซึ่งตั้งอยู่ที่
เลขที่ มีเนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร
(ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ห้องชุด”)

โดยที่ผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ที่จะว่าจ้างผู้รับจ้างเพื่อทำการตักแต่งภายในห้องชุดดังกล่าวให้แก่
ผู้ว่าจ้าง โดยมีบริษัท จำกัด (ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ควบคุมงาน”)
เป็นผู้ตรวจสอบและควบคุมดูแลการตักแต่งภายในห้องชุดดังกล่าวแทนผู้ว่าจ้างและ

โดยที่ผู้รับจ้างมีความประสงค์ที่จะรับจ้างทำการตักแต่งภายในห้องชุดดังกล่าวให้แก่ผู้ว่าจ้าง

ดังนั้นทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังมีข้อความต่อไปนี้

1. ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างทำการตักแต่งภายในห้องชุดให้แก่ผู้ว่าจ้าง โดยผู้รับจ้างจะต้องทำการจัดหาแรงงานวัสดุอุปกรณ์ตลอดจนเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการตักแต่งภายในห้องชุดดังมีรายละเอียดปรากฏตามแบบแปลน

รายละเอียดของงานและวัตถุประสงค์ ซึ่งแนบมานี้และให้ถือเป็นส่วนของสัญญา
(ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “งาน”)

2. ผู้รับจ้างตกลงทำการตกแต่งงานตามสัญญานี้ให้แล้วเสร็จและเป็นไปตาม “หมายกำหนดการทำงาน” ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ โดยผู้รับจ้างตกลงจะปฏิบัติงานทั้งหมดให้แล้วเสร็จและส่งมอบงานแก่ผู้ว่าจ้างภายในวันที่ 120 วันนับแต่วันที่ลงนามใน สัญญานี้
3. เพื่อเป็นการตอบแทนการทำงานของผู้รับจ้างตามสัญญานี้ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้างเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น บาท (ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ค่าจ้าง”)
4. ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามเงื่อนไขและมูลค่าของงานที่ได้ทำแล้วเสร็จดังนี้
 - 4.1 งวดที่ 1 เป็นเงินเท่ากับร้อยละ 10 ของค่าจ้างตามสัญญาหรือเท่ากับ บาท ผู้ว่าจ้างจะจ่ายให้แก่ผู้รับจ้างในวันทำสัญญานี้
 - 4.2 งวดที่ 2 เป็นเงินเท่ากับร้อยละ 20 ของค่าจ้างตามสัญญาหรือเท่ากับ บาท เมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการตกแต่งไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของงานตามสัญญา
 - 4.3 งวดที่ 3 เป็นเงินเท่ากับร้อยละ 20 ของค่าจ้างตามสัญญาหรือเท่ากับ บาท เมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการตกแต่งไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของงานตามสัญญา
 - 4.4 งวดที่ 4 เป็นเงินเท่ากับร้อยละ 30 ของค่าจ้างตามสัญญาหรือเท่ากับ บาท เมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการตกแต่งไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80% ของงานตามสัญญา

- 4.5 งวดที่ 5 เป็นเงินเท่ากับร้อยละ 15 ของค่าจ้างตามสัญญาหรือเท่ากับ บาท เมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการตกแต่งงานตามสัญญาทั้งหมดแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างแล้ว
- 4.6 งวดที่ 6 เป็นเงินเท่ากับร้อยละ 5 ของค่าจ้างตามสัญญาหรือเท่ากับ บาท เมื่อผู้รับจ้างได้ทำการส่งมอบหนังสือค้ำประกันชนิดที่ไม่มีเงื่อนไขและเพิกถอนไม่ได้ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์จำนวนเงิน บาท มามอบให้แก่ผู้ว่าจ้างเพื่อเป็นประกันผลการปฏิบัติงานตามสัญญาหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีอายุ 1 ปี นับแต่วันทำงานแล้วเสร็จและผู้รับจ้างได้ส่งมอบงานแก่ผู้ว่าจ้างโดยถูกต้องแล้ว
5. ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างตามข้อ 4.2 - 4.4 ให้แก่ผู้รับจ้างเมื่อผู้ควบคุมงานได้ตรวจรับมอบงานและได้ออกใบตรวจรับมอบงานที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างในแต่ละงวดตามวรรคแรกให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับใบตรวจรับมอบงานจากผู้รับจ้าง การรับมอบงานตามสัญญานี้จะถือว่าถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้ควบคุมงานได้ตรวจรับมอบงานและได้ออกใบตรวจรับมอบงานว่างานได้แล้วเสร็จถูกต้องและครบถ้วนแล้ว
6. ผู้รับจ้างตกลงที่จะทำการจัดหาสิ่งของวัสดุอุปกรณ์ที่ดีและได้มาตรฐานตามข้อกำหนดของผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานรวมทั้งจะทำการจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้และช่างฝีมือที่ดีตลอดจนจะปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการตกแต่งภายในอาคารอย่างเคร่งครัด จนกว่าการปฏิบัติงานตามสัญญานี้จะแล้วเสร็จ หากเกิดความเสียหายขึ้นอย่างหนึ่งอย่างใด อันเนื่องมาจากการผิดข้อตกลงเช่นว่ามานี้ ผู้รับจ้างยินดีจะรับผิดชอบและชดใช้ให้โดยทุกประการ
7. ผู้รับจ้างจะต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติงานและความประพฤติของลูกจ้าง ตัวแทน ของผู้รับจ้างหรือของผู้รับจ้างช่วงให้อยู่ในระเบียบวินัยและปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเคร่งครัด หากมีการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับหรือมีความเสียหายอย่างหนึ่งอย่างใดเกิดขึ้น ผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบและจะเข้าทำการแก้ไขโดยทันที

8. ผู้รับจ้างตกลงที่จะให้ผู้ว่าจ้าง ตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ผู้ควบคุมงานหรือตัวแทนของผู้ควบคุมงานเข้าตรวจสอบและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานตามสัญญาฯนี้ และให้มีอำนาจที่จะสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงซึ่งงานตามสัญญาฯนี้ได้ หากเห็นว่างานที่ทำไม่ถูกต้องตามแบบแปลนและรายละเอียดของงานตามสัญญาฯนี้ โดยผู้รับจ้างตกลงที่จะปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำวินิจฉัยของผู้ว่าจ้าง ตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ผู้ควบคุมงานหรือตัวแทนของผู้ควบคุมงานดังกล่าวในทุกกรณี
9. หากผู้รับจ้างไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตาม “หมายกำหนดการทำงาน” ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 กิติ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำวินิจฉัยของผู้ว่าจ้างตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงานตามข้อ 11 กิติ หรือประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดกิติ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าผู้รับจ้างจะไม่สามารถปฏิบัติงานให้แล้วเสร็จได้ตามสัญญา ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะเข้าไปทำงานตามสัญญาฯนี้เองหรือจัดหาผู้รับจ้างรายใหม่เข้าทำงานตามสัญญาฯนี้ได้ หรือจะใช้สิทธิเลิกสัญญาฯก็ได้ รวมทั้งมีสิทธิยึดหน่วงบรรดาเครื่องมือและอุปกรณ์ของผู้รับจ้างที่อยู่ในห้องชุดจนกว่าผู้รับเหมาจะได้ชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาฯจนครบถ้วน รวมทั้งมีสิทธิใช้หรือให้ผู้รับเหมารายอื่นใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ดังกล่าวต่อไปจนกว่างานจะแล้วเสร็จได้ด้วย
10. หากผู้รับจ้างไม่สามารถปฏิบัติงานให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 2 และผู้ว่าจ้างมิได้บอกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างตกลงยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับเป็นจำนวนเงินวันละ 10,000 บาท นับแต่วันที่ครบกำหนดแล้วเสร็จตามสัญญาฯในข้อ 2 หรือวันที่ผู้ว่าจ้างได้ให้ความยินยอมขยายระยะเวลาให้จนถึงวันทำงานได้แล้วเสร็จจริง
11. ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุใด ๆ อันเนื่องมาจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้ว่าจ้างหรือจากเหตุการณ์อื่นใดที่ผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย อันทำให้ผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จตามเงื่อนไขและกำหนดเวลาแห่งสัญญาฯนี้ได้ ผู้รับจ้างจะต้องแจ้งเหตุหรือเหตุการณ์ดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ว่าจ้างทราบ เพื่อขอขยายเวลาทำงานออกไปภายใน 3 วันนับแต่วันที่เหตุนั้นเกิดขึ้น
12. การแก้ไขสัญญาหรือการผ่อนผันใด ๆ ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีต่อกันจะต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโดยคู่สัญญาฯทั้ง 2 ฝ่าย หรือลงลายมือชื่อโดยคู่สัญญาฯฝ่ายที่ผ่อนผันดังกล่าว

13. การส่งคำบอกกล่าว หนังสือ หรือเอกสารใด ๆ ให้แก่คู่สัญญา ให้ส่ง ณ ที่อยู่ซึ่งระบุไว้ใน สัญญานี้ด้วยวิธีการลงทะเบียนตอบรับของการสื่อสารแห่งประเทศไทยหรือโดยที่คู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งได้ลงลายมือชื่อรับคำบอกกล่าวหนังสือหรือเอกสารดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจรายละเอียดของสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทไว้ต่อหน้าพยาน เป็นสำคัญ

ลงชื่อ..... ผู้ว่าจ้าง
()

ลงชื่อ ผู้รับจ้าง
()

ลงชื่อ พยาน
()

ลงชื่อ พยาน
()

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รายงานประชุมกรรมการร่างกฎหมาย

คณะกรรมการร่างกฎหมาย ทาซางวังมา

วันที่ ๕ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๕๒๕

ผู้มาประชุม คือ

- (๑) พระยาจินดาภิรมย์ ฯ กรรมการร่างกฎหมาย
- (๒) พระยาเทพวิฑูร ฯ กรรมการร่างกฎหมาย
- (๓) พระยามานวราชเสวี กรรมการร่างกฎหมาย
- (๔) นาย เรมี่ เคอ ปลัด ฯ เทอโรส กรรมการร่างกฎหมาย
- (๕) นาย เรเน กาช กรรมการร่างกฎหมาย

นายสนธิ อรรถยุกติ ผู้จดและเรียบเรียง

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เป็นประธาน เปิดประชุม เวลา ๒.๓๐ ล.ท.

วันนี้ประชุมร่างมาตราสำหรับหมวด ๒ ส่วน ๕ ว่าด้วยสิทธิ

(Preferential Right)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณามาตรา ๓๗๓ ในร่างเดิม ซึ่งมีบัญญัติถึงสิทธิ

ที่จะให้ชำระหนี้ของตน ที่ประชุมปลุกษาหาจากันเห็นว่า เป็นบทบัญญัติที่

เกี่ยวกับการไม่ชำระหนี้ (non-performance) จึงตกลงกันโอนไป

เป็นมาตรา ๒๐ ทวิในร่างใหม่



ที่ประชุมไต่สวนพิจารณามาตรา ๓๗๔, ๓๗๕ และมาตรา ๓๗๕ ใน
 รางเดิมซึ่งบัญญัติถึงสิทธิของ เจ้าหนี้ผู้มีบริมะลิตี เทียบกับประมวลกฎหมาย
 ยี่ปุ่นมาตรา ๓๐๓ ที่ประชุมปฤษาหาฤกกันเห็นว่าประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมี
 อยค่าเป็นหลักดีกว่า จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามท่านองนั้น และ
 ๓๗๔, ๓๗๕ และมาตรา ๓๗๕ ในร่างเดิมออก (ดูมาตรา ๑
 ๒๕๒๖)

ที่ประชุมไต่สวนพิจารณามาตรา ๓๗๗ ในร่าง เดิมซึ่งบัญญัติถึงสิทธิ
 ของเจ้าหนี้ที่จะใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ เมื่อมีบุคคลอื่นยึดถือทรัพย์สิน
 นั้นไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย เทียบประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๒๕๕
 ที่ประชุมปฤษาหาฤกกันเห็นว่าประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมีถ้อยคำเป็นหลักแจ่ม
 ชัดดีกว่า และได้ปฤษาหาฤกกันว่า คำว่า "ถ้าหนี้ นั้น ยังไม่ค่าง
 ชำระ" (if the obligation is not yet due) ในมาตรานั้น
 ให้หมายความประการใด

นาย เรเน กาลโซ เสนออุทาหรณ์ว่า นาย ก. เพื่อนนาย ข. ได้
 เอาตู้ใบหนึ่งของนาย ก. ไปฝากไว้กับนาย ข. ๆ ได้เอาตู้ใบนั้นไปจำ
 กังไม่ยอมแซมในนามของตนเอง และนาย ก. เจ้าของตู้ก็ได้รับรอง
 เป็นชอบด้วย ในเรื่อง เช่นนี้ในระหว่างที่ข้างไม่ยอมแซมตู้ใบนั้นไม่เสร็จ
 และนาย ข. ยังไม่ได้นำเงินค่างไปให้ นาย ข. ยอมถือว่าหนี้ซึ่งนาย ก.
 เจ้าของตู้จะต้องนำเงินซึ่งนาย ข. จะต้องออกทดรองไปนั้นยังไม่ค่างชำระ



ที่ประชุมเห็นชอบด้วย จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามทำนองประมวล
กฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๒๕๕ (มาตรา ๒ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๒๕๖ และ
มาตรา ๒๕๗ ซึ่งมีบัญญัติถึงสิทธิของผู้ยึดถือที่จะใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินซึ่งตนได้
ยึดไว้ ที่ประชุมปลุกษาคาฤาฤกันเห็นว่า เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญ จึง
ตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามทำนองนั้น แต่ได้แก้คำว่า "the holder of
alien" เป็น "the holder of a right of retention" (ดู
มาตรา ๓ และ ๕ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๒๕๘ ซึ่ง
บัญญัติถึงหน้าที่ระมัดระวังของผู้ยึดถือทรัพย์สินซึ่งตนยึดถือไว้ ที่ประชุมเห็นว่า
เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญ จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามทำนองนั้น แต่
ได้แก้คำว่า "as a good manager" เป็น "as might be expected
from him in his situation" ตามทำนองถ้อยคำที่ใช้ใน
มาตรา ๕ ในร่างใหม่ (มาตรา ๕ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๒๕๙ ที่
ประชุมปลุกษาคาฤาฤกตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามทำนองนั้น แต่ได้ตัดความ
ตอน ๒ ออก เพราะเห็นว่าไม่จำเป็น (มาตรา ๖ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๐๐
ที่ประชุมปลุกษาคาฤาฤกกันเห็นว่า มาตรานี้มี ความเกี่ยวข้องกับมาตรา ๑๘๕ ใน



ใหม่ จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามท่านองนั้น และได้เติมคำว่า

subject to the provisions of section 189 ลงไว้ด้วย

อันความสงสัย (มาตรา ๗ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๐๑ และ

มาตรา ๓๐๒ ที่ประชุมปรึกษาหารือกันเห็นว่า เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญ

ตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามท่านองนั้น (มาตรา ๘ และมาตรา ๙

ในสำเนาข้างท้าย)

ปิดประชุมเวลา ๕.๐๐ ล.ท.

วิจิตรวาทกิจ

จัดและเรียบเรียง

ศูนย์วิทยุวิทยากร

ศาลากลางมณฑลพิษณุโลก

มาน.พิมพ์



Part V.

Preferential rights.

(1) General Provisions

1. - A holder of a preferential right has according to the provisions of this Code or other laws, a right as to the property of his debtor to receive therefrom performance of an obligation due to him in preference to other creditors.

(c/p. Old text 375, 379; J. 303.).

2. - If the possessor of a property belonging to another has an obligation in his favour relating to the property possessed, he may retain the property until the obligation is performed; but this does not apply, if the obligation is not yet due.

The provisions of the following paragraph does not apply, if the possession began by a Wrongful Act.

(J. 295; c/p. S.C. 895.).



3. - The holder of a right of retention may exercise his right against the whole of the property retained, until the obligation is wholly performed.

(J. 296.).

4. - The holder of a right of retention may take the fruits of the property retained and appropriate them to the performance of the obligation in preference to other creditors.

Such fruits must first be appropriated to the interest on the obligation, and if there is any surplus, that must be appropriated to the principal.

(J. 297.).

5. - The holder of a right of retention is bound to take such appropriate care of the property retained as might be expected from him in his situation.



The holder of a right of retention cannot use or let the property retained or give it as security, without the consent of the debtor; but this does not apply to such use as is necessary for the preservation of the property.

If the holder of a right of retention acts contrary to the provisions of the foregoing two paragraphs, the debtor may claim extinction of the right.

(J. 298.).

6. - If the holder of a right of retention incurs necessary expenses in respect to the property retained, he may require the owner to reimburse him.

(J. 299 par. 1.).



7. - Subject to the provisions of section 189 the exercise of a right of retention does not prevent the running of prescription against the obligation.

(J. 300.).

8. - The debtor may claim the extinction of the right of retention on giving proper security

(J. 301.).

9. - A right of retention is extinguished by the loss of possession of the property; but this does not apply to the case where the property retained is let or pledged with the consent of the debtor.

(J. 302.).



รายงานการประชุมกรรมการร่างกฎหมาย

คณะกรรมการร่างกฎหมาย ทาชาางวังนา

วันที่ ๕ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๕๖๘

ที่มาประชุม คือ

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| (๑) พระยาจินดาภิรมย์ ฯ | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๒) พระยาเทพวิฑูร ฯ | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๓) พระยามานวราชเสวี | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๔) นาย เรมี่ เคอ ปลั่ง เทอโรส | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๕) นาย เรเน ก๊าซ | กรรมการร่างกฎหมาย |
| นายสนธิ อรรถยุกติ | ผู้จดและเรียบเรียง |

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เป็นประธาน เปิดประชุมเวลา ๑๐.๓๐ ก.ท.

วันนี้ประชุมร่างมาตราสำหรับหมวด ๒ ส่วน ๔ ว่าด้วยบุริมสิทธิ
กับโฉนดที่ดินโดยคำในร่างใหม่บางมาตรา

ที่ประชุมปรึกษาหารือกัน เห็นว่าจะมีมาตราบัญญัติถึงสิทธิที่จะยึดถือ
ทรัพย์สิน (right of retention) กับควรบัญญัติไว้ว่าจะให้กินความใด
ถึงทรัพย์สินประเภทใดบ้าง

นาย เรเน ก๊าซ เสนอว่า ควรจะให้ยึดถือได้ทั้งสิ่งหาปริมาณ
และสิ่งหาปริมาณตามหลักประมวลกฎหมายของประเทศต่าง ๆ



พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า สิทธิที่จะยึดถือสังหาริมทรัพย์นั้น
ไม่มีปัญหาอย่างไร เพราะตามหลักกฎหมายไทยเวลานี้ก็อาจจะยึดถือได้
อยู่แล้ว แต่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ควรจะใช้กฎหมายพิเศษเป็นบทบังคับ

นาย เรเน กาช เสนอว่า สิทธิที่จะยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้น
เคยนิยมใช้กันในประมวลกฎหมายของประเทศต่าง ๆ อยู่แล้ว ดังอุทาหรณ์
เช่น นาย ก. ใ้รับซื้อที่ดินจากนาย ข. แปลงหนึ่ง เมื่อซื้อที่ดินแล้ว
นาย ก. ใ้ลงทุนสร้างบ้านเรือนขึ้นในที่ดินแปลงนั้น แต่ภายหลังต่อมา
ปรากฏว่าที่นั้รายนั้ไม่ใช่ที่ดินของนาย ข. สัญญาระหว่างนาย ก. กับ
นาย ข. จึงเป็นอันใช้ไม่ได้ และนาย ก. มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องส่ง
ที่ดินแปลงนั้นคืนให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน ในคดีเช่นนี้ นาย ก. มีสิทธิ
ที่จะยึดถือที่ดินแปลงนั้นไว้จนกว่าตนจะได้รับชดใช้เงินที่ตนได้เสียไปในการ
ปลูกสร้างบ้านเรือนในที่ดินแปลงนั้นได้

ที่ประชุมปลุกษาหาฤาถันเห็นว่า ควรจะบัญญัติไว้แต่เฉพาะสังหาริม
ทรัพย์ จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามหลักกฎหมายเยอรมัน (มาตรา ๑๐
ในล้าเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายวิสิมาตรา ๔๕๖ ซึ่ง
จำกัดสิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สิน

นาย เรเน กาช เสนอว่า สำหรับคำว่า "contrary to
public order" นั้น อาจมีอุทาหรณ์เช่น นาย ก. เป็นเจ้าพนักงานของ



ศาลได้เอาทรัพย์สินของรัฐบาลไปจำนองให้ชอมแซม ในคดีเช่นนี้

นาย ก. จะไม่ให้จำนองชอมแซมทรัพย์สิน ช่างก็ไม่อาจยึดถือทรัพย์สิน

ซึ่ง เป็นของรัฐบาลไว้ค้ำเงินค้ำจำนองที่คงค้างอยู่นั้น

ที่ประชุมปลัดศึกษาหาฎีกันเห็นว่า เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญ จึง

ตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามท่านองนั้น (มาตรา ๒ ทวิในสำเนาข้าง

ข)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ๒๕๗ ซึ่ง

บัญญัติถึงสิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สิน เมื่อลูกหนี้ไม่มีเงินพอที่จะใช้หนี้

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า อุทาคณะสำคัญสำหรับอธิบาย

มาตรานี้ คือ เช่น เมื่อลูกหนี้เป็นคนล้มละลายเป็นคน

ที่ประชุมปลัดศึกษาหาฎีกันเห็นว่า ควรจะมีบทบัญญัติเช่นนี้ไว้ใน

ประมวลกฎหมายของเรา จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามท่านองนั้น (ดู

มาตรา ๒ ตริในสำเนาข้างท้าย)

นาย เรเน กาสเอน เสนอว่า ได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมาย

เยอรมันมาตรา ๒๗๓ เทียบกับมาตรา ๔ ในร่างใหม่ เห็นว่าประมวล

กฎหมายเยอรมันมีถ้อยคำเป็นหลักดีกว่า เพราะมีคำว่า "The giving

of security by sureties is not permitted" จึงขอหาฎีกา

ที่ประชุมให้เติมถ้อยคำเช่นนั้นไว้ในประมวลกฎหมายของเราด้วย



ที่ประชุมปดกษาหาฤากันเห็นชอบด้วย จึงตกลงกัน เติมถ้อยคำ เช่นนั้น
 มาตรา ๔ ในร่างใหม่
 ปิดประชุมเวลา ๑.๐๐ ล.ท.

บันทึกของนายกสภา

จอและ เรียบเรียง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จพาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ม้วน . พิมพ์ .

เจิม . ทาน .



10. - In case of movable property, the holder of a right of retention may enforce his right in the same manner as a pledgee. The provisions of this Code concerning the enforcement of pledge shall apply *mutatis mutandis*.

2 bis. - The right of retention does not exist if it is incompatible with the obligation assumed by the creditor, or the instructions given by the debtor before or at the time of delivery of property or if it is contrary to public order.

(c/p. S.C. 896.).

2 ter. - In case of insolvency of the debtor the creditor has the right of retention even if the claim is not due. If the insolvency has occurred or became known to the creditor after the delivery of the property, he can exercise the right of retention



even if an obligation previously assumed by him or
the instruction of the debtor opposes it.

(S.C. 297.).

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รายงานประชุมกรรมการร่างกฎหมาย

คณะกรรมการร่างกฎหมาย ทาช้างวังนา

วันที่ ๗ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๘

ผู้มาประชุม คือ

- (๑) พระยาจินดาภิรมย์ ฯ กรรมการร่างกฎหมาย
- (๒) พระยาเทพวิฑูร ฯ กรรมการร่างกฎหมาย
- (๓) พระยามานวราชเสวี กรรมการร่างกฎหมาย
- (๔) นาย เรมี่ เคอ ปลัดเคอโรส กรรมการร่างกฎหมาย
- (๕) นาย เรเน กาช กรรมการร่างกฎหมาย
- นายสนิท อรรถยุกติ ผู้จดและเรียบเรียง

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เป็นประธาน เปิดประชุมเวลา ๒.๓๐ ล.ท.

วันนี้ประชุมร่างมาตราสำหรับหมวด ๒ ส่วน ๖ ว่าด้วยบุริมะสิทธิ กับได้แก้ไขมาตราต่าง ๆ ในร่างใหม่และร่างเดิมบางมาตรา

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า ได้ตรวจพิจารณาเห็นว่ามาตราต่าง ๆ ในหมวดว่าด้วยบุริมะสิทธินี้มีเนื้อความปะปนถึงสิทธิยึดถือ (right of retention) อยู่หลายมาตรา จึงขอหาฤกษ์ที่ประชุมให้จัดแบ่งหมวดตอนเสียใหม่เพื่อให้เป็นการแจ่มแจ้งชัดเจน

ที่ประชุมปรึกษาหาฤกษ์กันว่า จะควรถือว่า "สิทธิยึดถือ" (right of retention) เป็นบุริมะสิทธิหรือไม่



นาย เรมี่ เทอ ปตัง เทอโรส เสนอว่า บัญชาข้อนี้ได้ท่มเถียงกัน
ใน ประเทศฝรั่งเศส

พระยามานวราชเสวี เสนอว่า เพื่อป้องกันความสงสัยและเพื่อ
เป็นการแจ่มแจ้งชัดเจน เห็นว่าควรจะจัดแบ่งแยกเป็น ๒ หมวด คือ
๕ ว่าด้วยสิทธิยึดถือ (right of retention) และส่วน ๖
ว่าด้วยบุริมสิทธิ (Preferential Rights)

ที่ประชุมปรึกษาหาญากันเห็นชอบด้วยความเป็นของพระยามานวราช
เสวี จึงตกลงกันแบ่งหมวดใหม่ตามนั้น และได้ดำคัมมาตรา ๒ ถึง
มาตรา ๑๐ ในหมวดว่าด้วยบุริมสิทธิเติมไว้ในหมวดว่าด้วยสิทธิยึดถือ
มาตรา ๑ ให้คงไว้ตามเดิม

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า ได้ตรวจพิจารณาเห็นว่า ควรจะ
แก้ความตามทำนองมาตรา ๓ ในร่างใหม่ (ยี่ปุ่นมาตรา ๒๕๖) ไว้ใน
หมวดว่าด้วยบุริมสิทธิด้วย ตามแบบประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๐๕
ที่ประชุมปรึกษาหาญากันเห็นชอบด้วย จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้น
ทำนองนั้น (ดูมาตรา ๒ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณามาตรา ๓๗๖ และมาตรา ๓๕๖ ในร่างเดิม
เทียบกับประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๐๖ ที่ประชุมเห็นว่าประมวล
กฎหมายยี่ปุ่นมีความทับร่างเดิมทั้ง ๒ มาตรา จึงตกลงกันร่างมาตรา
ใหม่ตามทำนองนั้น และได้ตัดมาตราทั้ง ๒ ในร่างเดิมออก อนึ่ง



ประชุมได้ตกลงกันว่า คำว่าหนี้เงินแผ่นดิน (monies due to the State) ในมาตรา ๓๕๖ ข้อ ๒ นั้น ก็นึกความกว้างขวางเกินไป ตกกลงกันแก้ไขใหม่ว่า "Taxes and revenues due to the State" (มาตรา ๓ ในสำเนาข้างท้าย)

นาย เรเนกาโซ เสนอว่า จะควรบัญญัติถึง "last illness" ในมาตรานี้ตามแบบประมวลกฎหมายฝรั่งเศสด้วยฤาไม่

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า เห็นว่าไม่ควรจะมีบทบัญญัติเช่นนั้น เพราะอาจเป็นเหตุทำให้เกิดข้อขัดแย้งกันต่างๆ เช่นเมื่อใดจะถือว่า เป็น "last illness" และเมื่อแพทย์คิดเอาค่าพยาบาลรักษาแพงเป็นต้น ที่ประชุมปรึกษาหาฤาฤาเห็นชอบด้วย จึงตกลงกันงัดไว้

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายนี้ในมาตรา ๓๐๗ ซึ่ง บัญญัติถึงบุริมสิทธิเนื่องจากค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าหนี้ร่วมกัน ประชุมเห็นว่า เป็นหลักกฎหมายสำคัญ จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตาม ทำนองนั้น (มาตรา ๕ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณามาตรา ๓๕๗ ในร่างเดิม ซึ่งบัญญัติถึง บุริมสิทธิเกิดแต่หนี้มีการจ่ายเงินค่าปลงศพเป็นมูล เทียบกับประมวล กฎหมายนี้ในมาตรา ๓๐๘ ที่ประชุมปรึกษาหาฤาฤาเห็นว่าประมวลกฎหมายนี้มีโดยคำเป็นหลักดีกว่า จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้นตามทำนองนั้น ที่ตกลงกันตัดความในตอน ๒ แห่งมาตรานี้ออก เพราะเป็นหลักที่



หลักสูตรนิเทศประเพณีของเรา (คู่มือฯ ๕ ในสำเนาข้างท้าย)

เปิดประชุมเวลา ๕.๐๐ ล.ท.

วิมลวรรณคดี

จดและเรียบเรียง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาน.พิมพ์.

๒๕๒๗/๓๓.



Part VI.

Preferential Rights.

1. - (c/p. Old text 375, 379; J.303.).

2. - The provisions of section 243 apply correspondingly to preferential rights.

(J. 305.).

(I) General Preferential Rights.

3. - A person in whose favour an obligation exists based upon any of the following grounds has a preferential right in the whole property of the debtor :-

(1) Expenses for the common benefit;

(2) Funeral Expenses;



(3) Taxes and revenues due to the state;

(4) Wages of employees;

(5) Supplies of daily necessities.

(J. 306.).

4. - The preferential right on account of expenses for the common benefit is for expenses incurred for the common benefit of all the creditors in regard to the preservation, liquidation or distribution of the debtor's property.

If any such expense was not incurred for the benefit of all the creditors, the preferential right only exists as against those creditors for whose benefit it was incurred.

(J. 307.).



5. - The preferential right on account of funeral expenses is for such funeral expenses as are accord-
ant to the station in life of the creditor.

(J. 308 par. 1.).

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รายงานประชุมกรรมการร่างกฎหมาย

คณะกรรมการร่างกฎหมาย ทาซ่างวังนำ

วันที่ ๑๐ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๕๖๘

ที่ประชุม คือ

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| (๑) พระยาจินดาภิรมย์ ฯ | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๒) พระยาเทพวิทูร ฯ | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๓) พระยามานวราชเสวี | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๔) นาย เรมี่ เคอ ปลัดเคอโรส | กรรมการร่างกฎหมาย |
| (๕) นาย เรเน กาสโซ | กรรมการร่างกฎหมาย |
| นายสนิท อรรถยุกติ | ผู้จดและเรียบเรียง |

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เป็นประธาน เปิดประชุมเวลา ๒.๓๐.ค.ศ

วันที่ประชุมร่างมาตราสำหรับหมวด ๒ ส่วน ๖ ว่าด้วยบุริมะสิทธิ

เหนือสิ่งหาปริมาตรพ์ กับแก้ไขมาตราต่าง ๆ ในร่างใหม่บางมาตรา

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๑๕ ซึ่ง

บัญญัติถึงบุริมะสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้เช่า

ที่ประชุมได้ปรึกษาหาฤกษ์กันว่า คำว่า "general liquidation"

ในที่นี้หมายความว่าอย่างไร

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า น่าจะหมายความว่าเป็นผู้ที่ไม่มี



ทรัพย์สินพอที่จะใช้หนี้ แต่ยังไม่ถึงกับเป็นคนล้มละลาย

ที่ประชุมปลุกษาหาฎากันเห็นชอบด้วย จึงตกลงกันร่างมาตราขึ้น
ที่ประชุมไต่สวนพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๑๖ ซึ่ง

บัญญัติถึงบุริมสิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อมีเงินประกัน
นาย เรเน่ กาโซ เสนอว่า ถ้อยคำในตอนท้ายของมาตรานี้ไม่ชัดเจน

ว่าควรจะใช้ถ้อยคำตามทำนองถ้อยคำที่ใช้ในคำอธิบายประมวลกฎหมาย
ของเคอ เบกเกอร์ มา ๕๑๕

ที่ประชุมปลุกษาหาฎากันเห็นชอบด้วย จึงตกลงกันร่างมาตราและ
ใช้ถ้อยคำตามทำนองนั้น (มาตรา ๖ ในส่วนท้าย)

ที่ประชุมไต่สวนพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๑๗ ซึ่ง
บัญญัติถึงบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้ที่พักอาศัยในโรงแรม

พระยามานวราชเสวี เสนอว่า เพื่อให้ถ้อยคำกลมเกลียวกัน
ว่าควรจะใช้คำว่า "traveller or guest" ตามทำนองประมวล
กฎหมายแพ่ง บรพ ๓ มาตรา ๖๗๕

* และทาลิชย์
นาย เรเน่ กาโซ เสนอว่า บทบัญญัติทำนองนี้มีอยู่แล้วในประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรพ ๓ มาตรา ๖๗๕ และมาตรา ๖๗๕

ที่ประชุมปลุกษาหาฎากันเห็นว่า ควรจะบัญญัติไว้ในหมวดนี้ด้วย



ป้องกันความสงสัยตามทำนองประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๑๗ แต่
ตกลงกันแก้ไขถ้อยคำบางเล็กน้อย (ดูมาตรา ๗ ในสำเนาข้างท้าย)

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาประมวลกฎหมายยี่ปุ่นมาตรา ๓๑๘ ซึ่ง
ยุติถึงบริบูรณ์เนื่องจากการรับขนส่ง

นาย เรเน กาช็อง เสนอว่า บทบัญญัติทำนองนี้มีอยู่แล้วในประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๐, ๒๓๑ และมาตรา ๒๓๒

ที่ประชุมปรึกษาหาฤกษ์กันเห็นว่า ควรจะบัญญัติไว้ในหมวดนี้ด้วย
ป้องกันความสงสัย จึงตกลงกันร่างมาตราและแก้ไขถ้อยคำตาม
ของมาตรา ๗ (ดูมาตรา ๘ ในสำเนาข้างท้าย)

พระยามานวราชเสวี เสนอว่า ได้ตรวจพิจารณามาตรา ๒๕๐
ร่างใหม่ เห็นว่าควรจะตัดออก เพราะเป็นบทบัญญัติที่เคร่งครัด
เกินไป และไม่ปรากฏว่ามีหลักกฎหมายเช่นนี้ในประมวลกฎหมายของ
ประเทศอื่น ๆ

นาย เรเน กาช็อง เสนออุทาหรณ์อธิบายว่า นาย ก. เป็นเพื่อน
กับ นาย ข. ได้ฝากตู้ใบหนึ่งไว้กับนาย ข. และนาย ก. ได้ไปเที่ยวที่เมือง
ต่างประเทศ ภายหลังตู้ใบนั้นเกิดชำรุด นาย ข. จึงเอาไปจ้างช่าง
ซ่อมแซม ในคดีเช่นนี้ตามบทบัญญัติแห่งมาตรา ๒๕๐ ในร่างใหม่ ถ้า
ปรากฏสถานที่อยู่ของนาย ก. นาย ข. อาจเอาตู้ใบนั้นขายทอดตลาด
เพื่อจะโคชค่าใช้จ่ายที่ตนออกซ่อมแซมตู้ใบนั้นได้ ซึ่งน่าจะเห็นว่าเป็นการ



จึงงดออกไป

ที่ประชุมปรึกษาหารือกันเห็นชอบด้วย จึงตกลงกันตั้งมาตรา ๒๕๐

ร่างใหม่ออก

พระยาจินดาภิรมย์ ฯ เสนอว่า ขอให้ที่ประชุมตรวจพิจารณามาตรา

๑๕ ในร่างใหม่ และกระทำความตกลงกันว่า เมื่อสิ้นกำหนดอายุความ

ผู้ยึดหน่วงจะมีสิทธิยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ได้หรือไม่

พระยาเทพวิฑูร ฯ เสนอว่า แม้จะมีบทบัญญัติว่าให้ยึดหน่วงได้แต่ไม่

บัญญัติว่าให้ยึดหน่วงมีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นได้แล้ว ผู้ยึดหน่วงก็คงจะไม่ได้

ประโยชน์อย่างใด

ที่ประชุมได้ตรวจพิจารณาหลักกฎหมายอังกฤษในซอลสะบุรี เล่ม ๑๕

๓ ปรากฏว่าผู้ยึดหน่วงมีสิทธิจะยึดหน่วงได้ต่อไป จึงตกลงกันไม่แก้

มาตรา ๑๕๕ ในร่างใหม่

ปิดประชุมเวลา ๔.๓๐ ล.ท.

วิมลพรหมกุล

จัดและเรียบเรียง

มาน.พิมพ์



5. - In case of a general liquidation of the property of the hirer the preferential right of the letter is only for the rent and other obligations and the next following rent period and for such damages as have arisen during the last preceding and the current rent period.

(J. 315.).

6. - If the letter has received security money, he has preferential right only with regard to that part of his claim which is not covered by the security money.

(c/p. J. 316.).

7. - The preferential right on account of lodging in an inn is for what is due to the proprietor for lodging and other services afforded to the traveler or guest in satisfaction of his needs, including



disbursements, and is in the luggage or other property of the traveller or guest which is in the inn, hotel or other such place.

(c/p. J. 317; c/p. section 679.).

8. - The preferential right on account of carriage is for charges for the carriage of a passenger or goods and for accessory expenses, and is in all goods and luggage in the hands of the carrier.

(J. 318.).

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียน

นายพระพล วิจิตร เกิดเมื่อวันที่ 8 มีนาคม พ.ศ. 2510 ที่จังหวัดนครศรีธรรมราช สำเร็จการศึกษานิติศาสตรบัณฑิต จากคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2531 หลังจากนั้นได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2536 และทำงานในตำแหน่งทนายความ กับ สำนักงานทนายความชินเดช แอนด์ แอสโซซิเอทส์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 จนถึงปัจจุบัน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย