

## คำอธิบาย

# ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## บรรพ ๓

โดย

หลวงประดิษฐมนูธรรม

(ต่อจากปีที่ ๔ เล่ม ๒)

### ส่วนที่ ๓ ความรับผิดในการรอนสิทธิ

#### Part III. Liability for Eviction

#### คำอธิบายทั่วไป

ได้กล่าวมาแล้วในหนังสือนิติสาส์นปีที่ ๔ เล่ม ๒ ว่า ผู้ขายมิใช่จะมีหน้าที่แต่จะเพาะส่งทรัพย์สินที่ซื้อขายให้ผู้ซื้อแต่อย่างเดียว ผู้ขายยังต้องมีหน้าที่ ๆ จะทำให้ผู้ซื้อได้เข้าครอบครองและถือเอาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินนั้น

โดยปกติสุขปราศจากการรบกวนรอนสิทธิ

ปัญหาสำคัญซึ่งจะต้องวินิจฉัย คือ

๑. อย่างไรเรียกว่ารอนสิทธิ? (ดูมาตรา ๔๗๕)
๒. ผู้ขายมีหน้าที่อย่างไรเมื่อการรอนสิทธิเกิดขึ้น (ดู  
มาตรา ๔๗๗, ๔๗๘, ๔๗๙)
๓. กรณีอย่างไรบ้างซึ่ง ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ? (ดู  
มาตรา ๔๘๐, ๔๘๒, ๔๘๕)

มาตรา ๔๗๕ หากว่ามี 475.-The seller is liable  
 บุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวน for the consequences  
 ขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะ of any disturbance  
 ครอบทรัพย์สินโดยปกติสุข caused to the peaceful  
 เพราะ บุคคลผู้นั้น มี สิทธิ possession of the buyer  
 เหนือทรัพย์สินที่ได้ ซื้อขาย by any person having  
 กันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี over the property sold a  
 เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี right existing at the time  
 ท่านว่า ผู้ขาย จะต้อง รับผิดชอบ of sale or by the fault  
 ในผลอันนั้น of the seller.

## คำอธิบาย

ตามนัยแห่งมาตรานี้ การรอนสิทธิ คือ การรบกวน  
 ขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบทรัพย์สินโดยปกติสุข ทั้ง  
 นี้หมายความว่า การรบกวนในข้อกฎหมาย (Troubles de  
droit) คือ ผู้รบกวนนั้นอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้  
ซื้อขายอันเขามีอยู่ในเวลาซื้อขายหรือเป็นเพราะความผิด

ของผู้ขายซึ่งไม่ป้องกันสิทธิของผู้ซื้อ เช่น ก. ขายที่ดิน  
๑ แปลงให้ ข. ค. พ้องขับไล่ ข. โดยอ้างว่าตนได้ครอบ  
ครองที่ดินนั้นมาจนครบกำหนดอายุความ แห่งการได้สิทธิ  
ในที่ดินนั้นแล้ว ตั้งขึ้นเป็นต้น

การ รอน สิทธิไม่ หมายถึง การ รบ กวนใน ข้อเท็จจริง  
(Troubles de fait) เช่นตามอุทากรณั้ข้างต้น สมมติ  
ว่า ค. ได้บุกรุกเข้ามาในที่ดินแปลงที่ ก. ขายให้ ข. โดย  
ค. มิได้มีสิทธิหรืออ้างสิทธิอย่างใด ดังนี้ ก. ผู้ขายไม่  
ต้องรับผิดชอบในผลแห่งการกระทำของ ค.

<p>มาตรา ๔๗๖ ถ้าสิทธิของ ผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้ซื้อ อยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ท่าน ว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ</p>	<p>476.-The seller is not liable for a disturbance caused by a person whose rights were known to the buyer at the time of sale.</p>
---	---

## คำอธิบาย

ตามมาตรา นี้ พอเทียบได้กับมาตรา ๔๗๓ อนุมาตรา ๑ ซึ่งได้อธิบายมาแล้วในเล่มก่อน คือเมื่อผู้ซื้ออยู่แล้วในเวลาซื้อขายว่า ผู้ก่อการรบกวนได้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ดังนั้นก็ต้องถือว่าผู้ซื้อได้มุ่งซื้อทรัพย์สินตามสภาพเช่นนั้น และจะฟ้องร้องให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบไม่ได้ เช่นตามอุทธรณ์ได้มาตรา ๔๗๕ สมมติว่า ข. ทราบว่า ค ได้ครอบครองที่ดินที่ซื้อขายโดยปรบักษ์อยู่แล้ว ดังนั้นเมื่อ ข. ถูกรอนสิทธิ ก. ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ

มาตรา ๔๗๗ เมื่อใดการ  
รบกวนขัดสิทธินั้นเกิดเป็น  
คดีขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับบุคคล  
ภายนอก ผู้ซื้อชอบที่จะขอ  
ให้ศาลเรียกผู้ขายเข้าเป็น  
จำเลยร่วมหรือเป็นโจทก์ร่วม  
กับผู้ซื้อในคดีนั้นได้ เพื่อ  
ศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อ  
พิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณี  
ทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียว  
กัน

477.-In any case of dis-  
turbance where an action  
arises between the buyer  
and a third person, the  
buyer is entitled to sum-  
mon the seller to appear  
in the action to be joint  
defendant or joint plain-  
tiff with the buyer, in  
order to enable the Court  
to settle disputes between  
all the parties to them  
in one action.

## คำอธิบาย

ตามมาตรา ๔๗๗ นี้ ปรากฏหน้าที่ของผู้ขายว่า ผู้ขายจำต้อง  
ป้องกันสิทธิของผู้ซื้อ มิให้บุคคลภายนอกมารบกวนได้  
กล่าวคือ เมื่อผู้ซื้อเกิดเป็นคดีขึ้นกับบุคคลภายนอก โดย  
ผู้ซื้อได้ฟ้องคนภายนอกที่มารบกวนก็ดี หรือโดยผู้ซื้อ

เป็นจำเลยเพราะคนภายนอกได้ฟ้องคดี ผู้ชื้อก็อาจที่จะ  
ขอให้ศาลเรียกผู้ขายเข้าเป็นโจทก์ร่วม หรือเป็นจำเลยร่วม  
กับผู้ชื้อ ผู้ขายมีหน้าที่ต้องแสดงสิทธิอันจะทำให้การ  
รอนสิทธินั้นหมดไป เช่นตามอุทาหรณ์ใต้มาตรา ๔๗๕  
สมมติว่า ข. ฟ้องขับไล่ ค. ข. อาจขอให้ศาลเรียก ก.  
มาเป็นโจทก์ร่วมด้วย ซึ่งอาจมีผลในทางคดี เช่น ค.  
อาจแสดงได้ว่ากรณีที่ ค. ได้เข้าครอบครองที่ดินแปลงที่ชื้อ  
ขายนั้น โดยเป็นผู้แทนของ ก. ไม่ใช่ครอบครองโดย  
ผลการตนเอง ค. จะอ้างอำนาจปรับแก้ไม่ได้ ตั้งนี้เป็นต้น



มาตรา ๔๗๘ ถ้าผู้ขาย เห็นเป็นการสมควร จะสอดเข้าไปในคดีเพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอก ก็ชอบที่จะทำได้ด้วย

478.-The seller is also entitled, if he thinks proper, to intervene in the action in order to deny the claim of the third person.

### คำอธิบาย

ตามมาตรา<sup>นี้</sup> แม้ผู้ซื้อจะมีได้ เรียกให้ผู้ขายเข้าเป็นโจทก์หรือจำเลยด้วยก็ดี ผู้ขายก็อาจสอดเข้าไปในคดีขอเป็นโจทก์หรือจำเลยร่วมกับผู้ซื้อ เพื่อปฏิเสธสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน เช่น ตามอุทธรณ์ที่ได้อ้างมาแล้วในมาตราก่อน สมมติว่า ค. พ้อง ข. ข. ไม่เรียก ก. เข้ามาเป็นจำเลยร่วม ค. อาจขอเข้ามาเป็นจำเลยร่วมกับ ข. ได้

ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่เรียกผู้ขายเข้ามาในคดีด้วยนั้น ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ ถ้าผู้ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกตนเข้ามาในคดีแล้ว คดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ ให้ดูมาตรา ๔๘๒ (๒)