

คำอธิบาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บรรพ ๓

โดย

หลวงประดิษฐมนูธรรม

(ปรีดี พนมยงค์)

(ต่อจากปีที่ ๔ เล่ม ๓)



มาตรา ๔๗๕ ถ้าทรัพย์
สิ่งซึ่งซื้อ ขาย กัน หลุด ไป
จากผู้ซื้อ ทั้ง หหมด หรือ แต่
บางส่วน เพราะเหตุการ
รอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์
สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่ง

479.—The seller is liable
if, by reason of eviction,
the buyer is deprived
of the whole or part
of the property sold
or if the property is

สิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่ง
เป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือ
เสื่อมความเหมาะสมแก่
การใช้ หรือเสื่อม
ความสะดวกในการใช้สอย
หรือเสื่อมประโยชน์อันจะ
พึงได้แก่ทรัพย์สินนั้น และ
ซึ่งผู้ซื้อหาได้รู้ในเวลาซื้อ
ขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขาย
ต้องรับผิดชอบ

subject to a right, the
existence of which im-
pairs its value, fitness,
use or benefit and of
which the buyer had
no knowledge at the
time of sale.

คำอธิบาย

ตามมาตรา ๔๗๕ กฎหมายได้บัญญัติไว้แล้วว่าอย่างไร
เรียกว่าการรอนสิทธิ ซึ่งผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ
แต่ตามมาตรา ๔๗๕ นี้ก็ยังมีบทบัญญัติให้ผู้ขายต้องรับ
ผิดเมื่อทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือ
แต่บางส่วนเพราะเหตุการรอนสิทธิ หรือเพราะเหตุที่

ทรัพย์สินตกอยู่ใน บังคับแห่งสิทธิใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อม
ราคาเสื่อมความเหมาะสมที่จะใช้ เสื่อมความสะดวกใน
การใช้ สอยเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แก่ทรัพย์สินนั้น แต่
ผู้ซื้อจะต้องไม่รู้ใน เวลาซื้อขาย (คล้ายๆ กับบทบัญญัติ
มาตรา ๔๗๖)

ในเบื้องต้นอาจทำให้เข้าใจไปว่ามาตรา ๔๗๘ นี้มีข้อ
ความซ้ำๆ กับมาตรา ๔๗๕ แต่เมื่อพิจารณาถึงว่ามาตรา
๔๗๕ มีข้อความ ไม่เพียงพอที่จะทำให้เข้าใจ ได้ แล้ว
มาตรา ๔๗๘ นี้ก็เท่ากับเป็นบทขยายความมาตรา ๔๗๕ ให้
กระจ่างขึ้น

ได้กล่าวในคำอธิบายได้มาตรา ๔๗๕ (หนังสือนิติศาสตร์
เล่มที่แล้วมา) ว่า การรอนสิทธินั้นหมายความถึง การ
รบกวนใน ข้อกฎหมาย กล่าวคือ ผู้รบกวน มีสิทธิเหนือ
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย อันเป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่อาจถือกรรม
สิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้

มาตรา ๔๗๘ ได้ขยายความแห่งการรอนสิทธินี้ ออก
ไปดังนี้

๑. การรอนสิทธิ อาจเป็น ทั้งหมด หรือ บางส่วน
กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายอาจหลุดไปจาก ผู้ซื้อ ทั้งหมด

หรือแต่บางส่วนเท่านั้น เช่น ก. ชายที่ดินแปลงหนึ่ง มีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ให้ ข. แต่ ค. ได้เข้าครอบครอง ส่วนหนึ่งแห่งที่ดินแปลงนั้นมานานจนเป็นเหตุให้ ค. อ้างว่าได้สิทธิโดยทางอายุความในส่วนหนึ่งแห่งที่ดินแปลงนั้น ดังนั้นแม้เพียงส่วนหนึ่งแห่งที่ดินแปลงนั้น จะหลุดไปจาก ข. ผู้ซื้อ ก. ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบ

๒. การรอนสิทธิไม่หมายความจะเพาะว่า ผู้ซื้อได้ขาดจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ซื้อมา คือหมายความรวมถึงการที่ทรัพย์สินได้ ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา เสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

สิทธิซึ่งทรัพย์สินที่ซื้อขายอาจตกอยู่ได้ เช่น ที่กล่าวว่ามีหลายประการ เช่น การจำยอม, อาศัย, สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน (ให้เทียบดู ป.พ.พ. บรรพ ๔) แต่ในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์ สิทธิเหล่านี้ อันก่อให้เกิดขึ้นโดยนิติกรรมจะต้องจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะใช้ยันผู้ซื้อได้ เหตุฉะนั้นตามธรรมดาในเวลาซื้อขายผู้ซื้อก็ย่อมรู้อยู่แล้วว่า ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นตกอยู่ในสิทธิ

ใดได้บ้างซึ่งจะเห็นได้ในทะเบียน เมื่อตนรู้แล้วก็
 พ้องให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบไม่ได้

อุทากรณี สำหรับสิทธิเช่นนี้ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยผู้ซื้อไม่
 รู้ในขณะที่ซื้อขายนั้น เช่นการจำยอมซึ่งอาจเกิดขึ้นโดย
 อายุความ (ให้เทียบดู ป.พ.พ. บรรพ ๔ มาตรา ๑๔๐๑)
 เช่น ก. ขายที่ดินแปลงหนึ่งให้ ข. แต่ ก. เจ้า
 ของที่ข้างเคียงได้เดิรผ่านที่ดินแปลงนั้นมานานจนได้สิทธิ
 การจำยอมโดยทางอายุความแล้วในการที่จะเดิรผ่านที่ดิน
 แปลงที่ซื้อขายนั่นต่อไป ดังนั้นสิทธิการจำยอมนั้นอาจทำ
 ให้ที่ดินแปลงนั้นเสื่อมราคา ฯลฯ ดังนั้น ข. อาจฟ้อง
 ก. ให้ต้องรับผิดชอบได้

มาตรา ๔๘๐ ถ้าสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมายไซ้ร้ ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบไว้แต่ผู้ขายจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากการจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น หรือปลอดจากการจำยอมอันนั้น

480.-If an immovable property is declared to be subject to a servitude established by law, the seller is not liable unless he has expressly guaranteed that the property was free from servitudes, or from that particular servitude.

คำอธิบาย

มาตรานี้บัญญัติถึงกรณีที่ต้องสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในการจำยอมโดยกฎหมาย

การจำยอมนั้นตามกฎหมายของบางประเทศอาจมีขึ้นโดยกฎหมาย และโดยนิติกรรม โดยอายุความ แต่ใน

กฎหมายไทยตามที่ปรากฏในประมวลแพ่ง ๑ บรรพ ๔ นั้น
 ดูเหมือน ภาร จำยอม โดย กฎหมาย อยู่รวม กับ แคน แห่ง
 กรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์ เช่น ตาม มาตรา
 ๑๓๓๕ เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหล ตามธรรมชาติ
 จากที่ดิน สูงมา ใน ที่ดิน ของตน ๑ ดังนั้นอาจถือว่าที่
 ดิน แปลง สูง มี ภาร จำยอม เหนือ ที่ดิน แปลง ที่ต่ำ ลง มา
 หรือตาม มาตรา ๑๓๔๕ “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่น
 ล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่า
 เจ้าของ ที่ดิน แปลง นั้น จะ ผ่าน ที่ดิน ซึ่ง ล้อม อยู่ไป สู่ ทาง
 สาธารณะได้ ๑” เช่นนี้ในบางประเทศถือว่าเป็นภาร
 จำยอมโดยกฎหมาย ไม่ใช่โดยนิติกรรมหรือโดยอายุ
 ความ แต่ในกฎหมายสวีตส์และกฎหมายไทยได้บัญญัติ
 ไว้ ในหมวดที่ว่าด้วย แคน แห่ง กรรมสิทธิ์ และการใช้กรรม
 สิทธิ์ เมื่อเป็นดังนั้นจะควรแปล มาตรา ๔๘๐ ว่า บท
 บัญญัติใดในหมวดที่ว่าด้วย แคน แห่ง กรรมสิทธิ์ และการ
 ใช้กรรมสิทธิ์ซึ่งกฎหมายของบางประเทศถือว่าเป็นภาร
 จำยอมโดยกฎหมายแล้ว ก็อาจอนุโลมมาใช้ในเรื่องซื้อ
 ขายได้ ทั้งนี้ย่อมเป็นปัญหาและยังยืนยันไม่ได้ เพราะ
 สิ่ง ที่ กฎหมาย ได้ บัญญัติ ให้ มี ให้ เป็น ชั้น แก่ ที่ดิน ตาม

ธรรมดาผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบอยู่แล้ว

มาตราที่คล้ายประมวลแพ่งฝรั่งเศสมาตรา ๑๖๓๘ ซึ่ง
มีใจความว่า ถ้าที่ดินซึ่งซื้อขายได้มีการจำยอมอันไม่อาจ
เห็นได้ (Servitude non apparente) และมีได้แสดง
ให้ปรากฏไว้ และการจำยอมนั้นสำคัญมากจนอาจสันนิษ
ฐานได้ว่า ถ้าผู้ซื้อรู้อีกจะไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้น ตั้งผู้
ซื้ออาจบอกเลิกสัญญา และตีไปกว่านั้นอาจเรียกค่าสิน
ไหมทดแทน

ตามกฎหมายฝรั่งเศสดังกล่าวนี้จึงมีข้อที่จะต้องพิจารณา

๒ ประการ

๑. การจำยอมอันไม่อาจเห็นได้ (Servitude non
apparente) ซึ่งหมายถึงการจำยอมอันไม่มีเครื่องหมาย
หรือสิ่งอันใดซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ เช่น การที่เจ้าของที่
ดินแปลงหนึ่ง จำต้องควั่นไม้ สร้างโรงเรือนในที่ดินของ
ตน เพื่อประโยชน์ที่จะไม่ก้ำบังที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ตั้ง
นี้การจำยอมเช่นนั้นมีอาจที่จะแลเห็นได้ว่ามีขึ้น ซึ่งต่าง
กับการจำยอมที่อาจเห็นได้ (Servitude apparente) เช่น
การสร้างทางหรือถนนผ่านที่ดิน

๒. การจำยอมอันไม่อาจเห็นได้^{นี้} ถ้าไม่แสดงไว้ก็
จะชี้ยันผู้ซื้อไม่ได้ การแสดงในที่นี้ไม่ใช่ศาลแสดง
คือ แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเวลาซื้อขาย ซึ่งผู้ซื้อ
อาจจดทะเบียนได้ เพราะว่าแม้การจำยอมจะแลเห็นไม่
ได้ แต่ถ้าผู้ขายได้แสดงไว้แล้วผู้ขายก็จะต้องรับผิดชอบ
อาจเป็นเหตุให้ผู้ซื้อหลงไปได้ (มาตรา ๔๗๕ ระเบียบภาษา
อังกฤษไม่ปรากฏว่าใครเป็นผู้แสดง)

แต่การจำยอมอันไม่อาจเห็นได้^{นี้} อาจเป็นโดยนิตกรรม
ก็ได้ ยิ่งในกฎหมายไทยแล้ว การจำยอมโดยกฎหมายไม่
มีกฎหมายระบุไว้โดยตรงดังกล่าวมาแล้ว

ถ้าหาก การ จำ ยอมโดย กฎหมายไม่มีใน กฎหมายไทย
และศาลไม่มีโอกาสแสดงว่าที่ดิน แปลงใด มีการจำยอมตั้ง
นั้นแล้ว แม้ผู้ขายจะรับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้น
ปลอดจากการจำยอมโดยกฎหมายแล้วก็เท่ากับรับรอง สิ่ง
ที่เป็นจริงตามกฎหมาย ผู้ขายก็ไม่มีโอกาสต้องรับผิดชอบ

แต่มาตรา ๔๘๐ นี้จะมีตัวอย่างเกิดขึ้นได้อย่างไรนั้นยัง
คิดไม่ได้ในเวลา^{นี้} จึงควรสังเกตต่อไปในเบื้องหน้า

มาตรา ๔๘๑ ถ้าผู้ขาย
ไม่ได้ เป็น คู่ความ ใน คดี
เดิม หรือถ้าผู้ซื้อได้ปราณี
ประนอมยอม ความกับบุค
คคลภายนอก หรือยอม
ตามที่บุคคลภายนอกร้อง
เรียกไשר ท่านห้ามมิให้
ฟ้อง คดี ใน ข้อรับ ผิดเพื่อ
การ รอน สิทธิ เมื่อ พ้น กำ
หนด สามเดือนนับแต่วัน
คำพิพากษาใน คดีเดิมถึงที่
สุด หรือนับแต่วันปราณี
ประนอมยอมความ หรือ
วันที่ ยอม ตาม บุค คคล ภาย
นอกเรียกร้องนั้น

481.-If the seller was
not a party to the
original action, or if
the buyer has made a
compromise with the
third person, or has
yielded to his claim,
no action for liability
on account of eviction
can be entered later than
three months after final
judgment in the original
action, or after the date
of the compromise, or
of the yielding to the
third person.

คำอธิบาย

ตามมาตรา ๔๘๖ เมื่อมีการรบกวนรอนสิทธิเงินเกิด

เป็นคดีขึ้น ผู้ซื้ออาจขอให้ศาลเรียกผู้ขายเข้าเป็นโจทก์ หรือจำเลยร่วมได้ ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดีแล้ว อาจทำให้ผู้ขายพ้นจากความรับผิดชอบ ถ้าหากผู้ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกเข้ามาในคดี คดีของฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ (ให้ดูมาตรา ๕๘๒ (๒)) แต่ถ้คดีนั้น ผู้ขายมีอาจพิสูจน์ได้ตั้งที่กล่าวแล้ว เช่น สิทธิของบุคคลภายนอกเกิดขึ้นโดยอายุความ แม้ผู้ขายจะเข้ามาในคดี คดีของฝ่ายผู้ซื้อก็ต้องแพ้ ดังนั้นถ้าผู้ซื้อไม่เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี หรือได้ประณัติประนอมยอมความกับบุคคลภายนอกเพื่อไม่ให้ยุ่งยากต่อไปแล้ว ผู้ซื้อก็อาจที่จะฟ้องร้องให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบอีกได้ แต่จะต้องฟ้องภายในกำหนด ๓ เดือนนับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด หรือ นับแต่วันประณัติประนอมยอมความ หรือวันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกร้องนั้น