

โดยนายธนเสฏฐ์ ชินพันธุ์นุช หัวหน้าฝ่ายนิติการ องค์การบริหารส่วนจังหวัดนครสวรรค์

วารสารฉบับเดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๘

สวัสดีครับพี่น้องแฟนคอลัมป์ทุกท่าน ขณะนี้เข้าสู่ฤดูร้อนอย่างเป็นทางการแล้วครับดูแลรักษาสุขภาพ ด้วยนะครับหลีกเลี่ยงการทำงานกลางแจ้ง กลางแดดจัด เพราะอาจเป็นโรคลมแดดได้ครับ ด้วยความห่วงใยครับ ฉบับนี้ ผมได้นำเอาความรู้ด้านกฎหมาย มาฝากกันเช่นเคยครับ เข้าเรื่องกันเลยครับ

เรื่อง เช่าที่ดินแล้วขุดดินขายทำได้หรือไม่

การทำนิติกรรมการเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมเกิดสิทธิขึ้นกับ ทั้งสองฝ่ายและกฎหมายก็ห้ามไม่ให้ฝ่ายใดใช้สิทธิที่มีเกินที่กฎหมายกำหนดหรือทำละเมิดกับอีกฝ่ายเพราะจะ ส่งผลให้อีกฝ่ายเสียหายได้ เช่นดังกรณีตัวอย่างที่ยกมานี้ นายเอ็กซ์เป็นเจ้าของที่ดินหลายแปลง นายจรงูรู้ว่า นายเอ็กซ์ มีที่ดินหลายแปลงจึงมาขอเช่าที่ดินจากนายเอ็กซ์ ๑ แปลง จำนวน ๑๐ ไร่ เพื่อต้องการจะทำการเกษตรและยอมจ่ายเงินค่าเช่าราคาดี นายเอ็กซ์จึงยอมให้นายจรงูเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว โดยได้ทำหนังสือ สัญญาเช่ากันไว้เรียบร้อย หลายเดือนต่อมานายจรงูเห็นว่าทำการเกษตรได้กำไรน้อย จึงคิดขายดินให้กับนายรวย ผู้รับเหมารายใหญ่ ซึ่งนายรวยต้องการดินไปถมที่ จากการที่ตนได้รับงานไว้จากผู้อื่น ต่อมานายเอ็กซ์ทราบว่ามี การขุดดินบริเวณที่ดินของตนจึงเข้าไปดูจึงพบว่าที่ดินเป็นหลุมลึกและขนาดใหญ่มาก และมีรถตักดินกำลัง ตักดินอยู่บนที่ดินของตนทำให้นายเอ็กซ์ตกใจและโกรธมาก เพราะทำให้ที่ดินของตนเสียหาย นายเอ็กซ์จึงต่อว่า นายจรงู จากการกระทำได้กล่าวแต่นายจรงูโต้แย้งว่าเขามีสัญญาเช่าที่ดินอย่างถูกต้อง นายเอ็กซ์ไม่มีสิทธิมายุ่งกับ ที่ดินที่เช่านี้เด็ดขาดและเขาก็มีสิทธิที่จะทำอะไรก็ได้บนที่ดินแปลงที่เช่านี้ นายเอ็กซ์ได้ยินดั่งนั้นจึงดำเนินคดี อาญากับนายจรงู จนคดีขึ้นสู่ศาลและศาลฎีกาตัดสินคดีนี้ว่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๒๓/๒๕๔๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙ ให้คำนิยาม “อสังหาริมทรัพย์ หมายถึงที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินเมื่อเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินทำให้จำเลย (ผู้เช่า) เป็นผู้ครอบครองที่ดิน ในสภาพอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เมื่อที่ดินถูกขุดเนื้อดินที่ได้ย่อมเปลี่ยนสภาพเป็น สังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ว่าเป็น ทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป เจ้าของที่ดินไม่ได้มอบการครอบครองที่ดินในสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้ จำเลยครอบครองดินดังกล่าวยังอยู่ในความครอบครองของเจ้าของที่ดิน การที่จำเลยเอาดินไปขายอันเป็นการ แสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมาย จึงผิดฐานลักทรัพย์ ซึ่งเป็นความผิดอันยอมความมิได้ แม้ต่อมาเจ้าของที่ดินอาจยอมตกลงยอมความกับจำเลย (ผู้เช่า) ในภายหลังที่จำเลยกระทำผิดแล้วไม่ทำให้ ความผิดลักทรัพย์ระงับสิ้นไปได้ ดังนั้น คดีของนายเอ็กซ์ (ผู้ให้เช่า) กับนายจรงู (ผู้เช่า) จอมเจ้าเล่ห์จึงมีสิทธิติดคุก ในคดีอาญาด้านลักทรัพย์แน่ ๆ ตามป.พ.พ. มาตรา ๓๓๔ มีโทษจำคุกไม่เกิน ๓ ปี และปรับไม่เกินหกหมื่นบาท

ฉบับนี้ผมขอจบเพียงเท่านี้ก่อนไว้ต่อกันฉบับหน้าครับ พี่น้อง

ข้อคิดประจำฉบับนี้ “อำนาจที่ปราศจากความเมตตา คืออำนาจที่นำมาซึ่งความพราชัย”

หากมีปัญหาก็ปรึกษาข้อกฎหมายขอเชิญปรึกษาข้อกฎหมายได้ที่ฝ่ายนิติการ สำนักปลัดองค์การบริหาร ส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนจังหวัดนครสวรรค์ หรือส่วนคุ้มครองสิทธิ และช่วยเหลือกฎหมายแก่ ประชาชน องค์การบริหารส่วนจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐๕๖-๘๐๓๕๖๙ ต่อ ๖๐๐

ฉบับหน้าพบกันใหม่.....ครับ

Lawyer Conner