

## ฎีกาวิเคราะห์

### ปัญหาการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม และการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริต\*

ธน์สม์ จิตมหาวงศ์\*\*

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2621/2559<sup>1</sup>

##### ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษา

ประเด็นปัญหาของคำพิพากษาศาลฎีกานี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทางภาระจำยอมอันเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม ข้อเท็จจริงมีอยู่ว่า เดิมโจทก์ทั้งสามเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินสองแปลงซึ่งมีที่ตั้งอยู่ติดกัน ต่อมาวันที่ 22 พฤษภาคม 2532 โจทก์ทั้งสามทำสัญญาจะขายที่ดินแปลงหนึ่ง (ที่ดินแปลงที่มีทางพิพาทรวมอยู่ด้วย) ให้แก่จำเลยพร้อมทำข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายว่า จำเลยจะเปิดทางออกให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามแปลงที่เหลืออยู่มีความกว้าง 3 เมตร แต่หากโจทก์ทั้งสามคนใดคนหนึ่งขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นนอกครอบครัว โจทก์ทั้งสามยอมให้จำเลยปิดทางได้ จนกระทั่งปี 2539 จำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในโครงการของจำเลย จำเลยจึงถมที่และสร้างถนนเข้ามายังที่ดินแปลงที่มีทางพิพาทรวมอยู่ด้วย หลังจากนั้นจำเลยทำรั้วรอบโครงการทั้งหมด แต่เว้นช่องทางเข้าออกผ่านเข้าที่ดินของโจทก์ทั้งสามมีความกว้าง

\* Problems on the Acquisition of Real Right by Juristic Act and the Protection of a Third Person Who Acts in Good Faith

\*\* Tanas Jitmahawong,  
ผู้พิพากษาศาลจังหวัดภูเก็ต, น.บ. (เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, น.บ.ท., น.ม. (กฎหมายธุรกิจ)  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

<sup>1</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2621/2559, คำพิพากษาศาลฎีกาพุทธศักราช 2559 เล่มที่ 6, สำนักพิมพ์คณะรัฐมนตรีและราชกิจจานุเบกษา, กรุงเทพมหานคร, น. 94 - 101

3 เมตร ในด้านทิศใต้ของที่ดินของโจทก์ทั้งสาม ต่อมาจำเลยก่อกำแพงปิดทางเข้าออกดังกล่าว เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2542 จำเลยร่วมที่ 1 ซื้อที่ดินซึ่งมีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยส่วนหนึ่งจากจำเลย โดยเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2542 จำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยทำสัญญาจองเพื่อจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวและทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจองว่า ผู้จะซื้อได้รับทราบแล้วตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2542 จำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยทำสัญญาจองเพื่อจะซื้อจะขายที่ดินว่าผู้จะซื้อจะต้องยินยอมให้เจ้าของที่ดินโฉนดแปลงใน (ซึ่งหมายความถึงโจทก์ทั้งสาม) และบริวารผ่านเข้าออกที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อผู้จะขายแจ้งให้ทราบ และเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2546 จำเลยร่วมที่ 2 จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับโอนที่ดินแปลงที่มีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยอีกส่วนหนึ่งจากจำเลย โจทก์ทั้งสาม จึงฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่า ทางพิพาทซึ่งปัจจุบันอยู่ในที่ดินซึ่งมีชื่อจำเลยร่วมทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นทางภาระจำยอม ให้จำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีตที่นำมาปิดกั้นออกไปโดยค่าใช้จ่ายของจำเลย หากจำเลยเพิกเฉยให้โจทก์ทั้งสามมีอำนาจบังคับคดีโดยจำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย ให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมหรือทางจำเป็นในที่ดินแปลงที่มีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยเป็นทางภาระจำยอมหรือทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสาม หากจำเลยไม่สามารถปฏิบัติได้ ให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ทั้งสามแทน ระหว่างพิจารณาจำเลยขอให้เรียกจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่มีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยเข้าเป็นจำเลยร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยร่วมที่ 1 ขาดนัดยื่นคำให้การ ส่วนจำเลยที่ 2 ให้การและฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์ทั้งสามและจำเลยร่วมกันชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยแก่จำเลยร่วมที่ 2 และให้โจทก์ทั้งสามชำระค่าทางสาธารณะตลอดเวลาที่โจทก์ทั้งสามใช้ทางดังกล่าว ศาลชั้นต้นสืบพยานแล้วพิพากษาให้จำเลยชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ทั้งสามและยกฟ้องสำหรับจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 และยกฟ้องแย้งของจำเลยร่วมที่ 2 โจทก์ทั้งสามอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยในประเด็นที่เกี่ยวกับทางพิพาทว่า ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมที่โจทก์ทั้งสามได้มาโดยนิติกรรม การที่จำเลยทำกำแพงปิดกั้นทางพิพาทจึงเป็นการผิดสัญญาและเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยกเลิกหรือเสื่อมความสะดวกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 โจทก์ทั้งสามขอให้รื้อกำแพงได้ ในส่วนที่ดินของจำเลยร่วมที่ 1 นั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เมื่อจำเลยร่วมที่ 1 ซื้อที่ดินโดยทำบันทึกข้อตกลงว่า ผู้จะซื้อได้รับทราบแล้วตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2542 จำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยทำสัญญาจองเพื่อจะซื้อจะขายที่ดินว่าผู้จะซื้อจะต้องยินยอมให้โจทก์ทั้งสามและบริวารผ่านเข้าออกที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อผู้จะขายแจ้งให้ทราบ แสดงว่าจำเลยร่วมที่ 1 รู้อยู่แล้วว่าที่ดินนั้นตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสาม ถือว่าจำเลยร่วมที่ 1 รับโอนที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินมาโดยไม่สุจริต จำเลยร่วมที่ 1 จึงไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ทั้งสามเพื่อให้ภาระจำยอมสิ้นไปได้ นอกจากนี้สัญญาดังกล่าวยังเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก จำเลยร่วมที่ 1 จึงต้องผูกพันตามสัญญาดังกล่าว จำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 จึงมีหน้าที่รื้อกำแพงที่ปิดกั้นทางพิพาทออกไป ในส่วนที่ดินของจำเลยร่วมที่ 2 นั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า จำเลยร่วมที่ 2 เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งตามกฎหมายกำหนดให้รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคซึ่งรวมทั้งทางพิพาทด้วยจากจำเลยผู้จัดสรรที่ดินมาบำรุงรักษาเท่านั้น ไม่ถือเป็นบุคคลภายนอก จำเลยร่วมที่ 2 จึงต้องผูกพันตามข้อตกลงที่จำเลยทำไว้กับโจทก์ทั้งสาม สำหรับในส่วนของจำเลยนั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า

จำเลยโอนที่ดินภารยทรัพย์ทางพิพาทแก่จำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 ไปแล้ว จำเลยไม่ใช่เจ้าของภารยทรัพย์อีกต่อไป สภาพแห่งนี้จึงไม่เปิดช่องให้โจทก์ทั้งสามบังคับจำเลยให้จดทะเบียนทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามได้ แต่หากจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 ไม่สามารถจดทะเบียนทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามได้ จำเลยย่อมตกเป็นผู้ผิดสัญญา ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสาม

## บทวิเคราะห์

1. สำหรับคดีนี้มีนิติสัมพันธ์ที่จะต้องวินิจฉัยอันอาจจำแนกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างโจทก์ทั้งสาม จำเลย และจำเลยร่วมที่ 1 และส่วนที่สองเป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างโจทก์ทั้งสาม จำเลย และจำเลยร่วมที่ 2 สำหรับในส่วนแรกนั้น นิติสัมพันธ์ที่จะต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นปรากฏอยู่ในสัญญา 2 สัญญา คือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลย กับสัญญาจองเพื่อจะซื้อจะขายที่ดินและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 ในส่วนของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลยนั้น สัญญาและข้อตกลงดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดหนี้แก่จำเลยในอันที่จะต้องเปิดทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสาม ดังนั้น เมื่อโจทก์ทั้งสามและจำเลยทำสัญญาและข้อตกลงดังกล่าวระหว่างกันแล้ว โจทก์ทั้งสามจึงเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติตามข้อสัญญาและข้อตกลงดังกล่าวโดยเปิดทางภาระจำยอมให้แก่โจทก์ทั้งสามรวมถึงขอให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมให้เพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมนั้นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 วรรคหนึ่ง<sup>2</sup> แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อโจทก์ทั้งสาม

<sup>2</sup> ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่ในอันที่สอดคล้องตามพฤติการณ์” ซึ่งตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่าการขอให้บังคับไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมเป็นการกระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสิทธิของเจ้าของสามยทรัพย์ตามมาตราที่ประการหนึ่ง (โปรดดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1440/2548 ซึ่งวินิจฉัยว่า โจทก์ขอที่จะขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ไปจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินพิพาทได้เพราะเป็นการกระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสิทธิของโจทก์ประการหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3563/2543 ซึ่งวินิจฉัยว่า ไม่มีกฎหมายใดห้ามการจดทะเบียนภาระจำยอมตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ทั้งการที่โจทก์ฟ้องบังคับ ให้จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ ภาระจำยอมอย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3482/2541 ซึ่งวินิจฉัยว่า เมื่อโจทก์ได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความตามคำพิพากษาของศาล และจำเลยเป็นเจ้าของภารยทรัพย์ โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมที่โจทก์ได้มา จำเลยเพิกเฉย แม้จำเลยจะมีได้กระทำการป้องกันหรือขัดขวางมิให้โจทก์และบริวารใช้ทางพิพาทก็ตาม แต่การที่จำเลยไม่ดำเนินการไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมให้แก่โจทก์ตามกฎหมายก็ถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ที่ควรจะได้จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมดังกล่าว การที่โจทก์ทั้งสี่ฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอม จึงเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมของโจทก์อย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์จึงชอบที่จะเรียกให้จำเลยในฐานะเจ้าของภารยทรัพย์จดทะเบียนทางภาระจำยอมให้แก่โจทก์ ส่วนที่โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องให้บังคับจำเลยมิให้ป้องกัน ขัดขวางการใช้ทางพิพาทของโจทก์และบริวารเป็นเพียงคำขอบังคับล่วงหน้าเพื่อป้องกันมิให้จำเลยขัดขวางการใช้ทางพิพาทเท่านั้น จึงไม่จำเป็นที่จำเลยจะต้องมีการกระทำตามที่โจทก์ขอบังคับก่อน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลย, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 446/2541 ซึ่งวินิจฉัยว่า เพราะการจดทะเบียนภาระจำยอมนั้นเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษา

ชายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยให้แก่จำเลยแล้ว จำเลยยอมอยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และมีสิทธิจำหน่ายที่ดินดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336<sup>3</sup> เมื่อจำเลยอาศัยสิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเพื่อขายที่ดินดังกล่าวซึ่งมีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยส่วนหนึ่งให้แก่จำเลยร่วมที่ 1 ไปแล้ว จำเลยร่วมที่ 1 ย่อมได้รับโอนมาซึ่งกรรมสิทธิ์และอยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่ตนได้รับโอนมาซึ่งรวมถึงทางพิพาทส่วนหนึ่งด้วย ทั้งนี้ เกี่ยวกับสัญญาจองเพื่อจะซื้อจะขายที่ดินและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 นั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าก่อนที่จำเลยจะได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยร่วมที่ 1 นั้น จำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 ทำข้อตกลงระหว่างกันเอาไว้ด้วยว่า จำเลยร่วมที่ 1 ทราบว่าจะต้องยอมให้โจทก์ทั้งสามและบริวารผ่านเข้าออกที่ดินได้หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามเมื่อจำเลยแจ้งให้ทราบ ข้อตกลงดังกล่าวก็ย่อมก่อให้เกิดความผูกพันแก่จำเลยร่วมที่ 1 ในอันที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวด้วยเช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนที่สองนั้น มีนิติสัมพันธ์ที่จะต้องวินิจฉัยคือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลย และสัญญาเกี่ยวกับการโอนทางพิพาทระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 2 ในส่วนของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลยนั้น สัญญาและข้อตกลงดังกล่าวก็ย่อมก่อให้เกิดหนี้แก่จำเลยในอันที่จะต้องให้ภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามและยอมก่อให้เกิดผลทางกฎหมายดังเช่นที่ได้วินิจฉัยไปแล้วในส่วนแรก ส่วนสำหรับสัญญาเกี่ยวกับการโอนทางพิพาทระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 2 นั้น สัญญาดังกล่าวก็ย่อมก่อให้เกิดผลทางกฎหมายในระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 2 และส่งผลให้จำเลยร่วมที่ 2 ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินส่วนดังกล่าวอยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนดังกล่าวเช่นเดียวกันกับจำเลยร่วมที่ 1

และใช้ภาระจำยอมประการหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 วรรคแรก, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2468/2537 ซึ่งวินิจฉัยว่า โจทก์ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิขอให้ศาลบังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมในโฉนดของจำเลยได้ ถือเป็นภาระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสีทธิของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4345/2536 ซึ่งวินิจฉัยว่า การจดทะเบียนภาระจำยอมถือว่าเป็นการอันจะเป็นเพื่อรักษาและใช้ซึ่งภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 แม้จะได้ภาระจำยอมโดยอายุความ เจ้าของสามยทรัพย์ก็เรียกให้เจ้าของภรรยาทรัพย์จดทะเบียนทางภาระจำยอมแก่ตนได้, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2526/2536 ซึ่งวินิจฉัยว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 บัญญัติว่า เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ซึ่งภาระจำยอมแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองนั้น ย่อมหมายความรวมถึงว่าโจทก์ทั้งหกชอบที่จะขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมในโฉนดของจำเลยได้ เพราะเป็นการกระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสีทธิของโจทก์ทั้งหกประการหนึ่ง, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2105/2536 ซึ่งวินิจฉัยว่า การจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ซึ่งภาระจำยอมประการหนึ่งตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 ฉะนั้น แม้จะได้ภาระจำยอมโดยอายุความก็ตาม โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ก็ชอบจะเรียกให้จำเลยที่ 1 เจ้าของภรรยาทรัพย์จดทะเบียนภาระจำยอมแก่ตนได้, และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1524/2518 ซึ่งวินิจฉัยว่า เจ้าของทางเดินภาระจำยอมซึ่งได้มาโดยอายุความเรียกให้เจ้าของภรรยาทรัพย์จดทะเบียนได้ เป็นการจำเป็นเพื่อรักษาสีทธิภาระจำยอมตามมาตรา 1391)

<sup>3</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”



2. หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคดีนี้คือ บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299<sup>4</sup> อันเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมาตรา 1299 จำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ (1) การได้มาโดยทางนิติกรรมตามความหมายที่ปรากฏในมาตรา 149<sup>5</sup> เช่น การได้มาตามสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ อันทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือการได้มาตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ อันก่อให้เกิดสิทธิดังกล่าวขึ้น เป็นต้น ทั้งนี้ นิติกรรมดังกล่าวนี้จะทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินอีกแต่เฉพาะสิทธิที่กฎหมายรับรองไว้แล้วเท่านั้น บุคคลจะดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินอย่างอื่นนอกเหนือไปจากที่กฎหมายรับรองแล้วมิได้<sup>6</sup> และ (2) การได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม อันเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมายประการหนึ่ง เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382<sup>7</sup> หรือการได้มาทางมรดก หรือตามคำพิพากษาของศาล<sup>8</sup>

ในอันที่จะวินิจฉัยถึงสิทธิของโจทก์ทั้งสามตามข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้ นั้น จำต้องวินิจฉัยถึงนิติสัมพันธ์ที่โจทก์ทั้งสามอาศัยเป็นมูลฐานในการฟ้องคดีเสียก่อนว่าเป็นการกล่าวอ้างถึงการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวในลักษณะใด โดยเหตุมูลฐานที่โจทก์ทั้งสามกล่าวอ้างในคดีนี้ก็คือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลย อันเป็นการที่โจทก์ทั้งสามและจำเลยต่างสมัครใจก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างกันเพื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมตามกฎหมายให้แก่โจทก์ทั้งสาม ดังนั้น การได้มาซึ่งภาระจำยอมตามที่โจทก์ทั้งสามกล่าวอ้างจึงเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรมอันอยู่ภายในบังคับบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก ซึ่งบัญญัติให้การได้สิทธิดังกล่าวมาโดยทางนิติกรรมจะต้องทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อนมิฉะนั้นจะไม่บริบูรณ์ กล่าวคือ ไม่ครบถ้วนขาดสาระสำคัญไปจะยกขึ้นกล่าวอ้างยันผู้ใดถึงการได้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่ได้ ส่วนความสมบูรณ์ของนิติกรรมสัญญาอัน

<sup>4</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

<sup>5</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 บัญญัติว่า “นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ”

<sup>6</sup> บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 14 (กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพฯ พับลิชชิ่ง, 2555), น. 66 – 67.

<sup>7</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

<sup>8</sup> บัญญัติ สุชีวะ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 6, น. 69.

เป็นมูลแห่งการได้มานั้นเป็นเรื่องที่จะต้องว่ากันไปตามเรื่องนิติกรรมสัญญา<sup>9</sup> อันเป็นเรื่องความสมบูรณ์ในทางหนึ่งซึ่งแตกต่างกันกับเรื่องความบริบูรณ์เป็นทรัพย์สินิติตามมาตรา 1299 วรรคแรก

เมื่อกล่าวถึงการได้มาซึ่งทรัพย์สินิติโดยทางนิติกรรมแล้ว เห็นควรต้องกล่าวถึงความแตกต่างระหว่างสิทธิในทางทรัพย์สินิติหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินิติหรือทรัพย์สินิติ (*jus in rem*) อันเป็นสิทธิในตัวทรัพย์สินัน ๆ และสิทธิในทางหนึ่งหรือสิทธิเรียกร้องหรือบุคคลสิทธิ (*jus in personam*) อันเป็นสิทธิที่อาจเป็นมูลในการก่อให้เกิดสิทธิในตัวทรัพย์สินอีกทอดหนึ่ง ลักษณะของสิทธิทั้งสองประเภทนั้นอาจพิจารณาได้ดังต่อไปนี้คือ (1) ทรัพย์สินิติ เป็นสิทธิที่จะก่อตั้งขึ้นก็โดยอาศัยกฎหมายเท่านั้น แต่เมื่อก่อตั้งขึ้นแล้วย่อมมีผลกับบุคคลทุกคนในสังคม กล่าวคือ มีผลตามกฎหมายอย่างเด็ดขาด สามารถใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เป็นการทั่วไป และ (2) บุคคลสิทธิ เป็นสิทธิที่อาจเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมายหรือโดยบุคคลทำนิติกรรมก่อตั้ง ก่อให้เกิดผลตามกฎหมายระหว่างบุคคล 2 ฝ่าย คือฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้และฝ่ายที่เป็นลูกหนี้ กล่าวคือ บุคคลสิทธิก่อให้เกิดความผูกพันเฉพาะเพียงแต่ในระหว่างบุคคลโดยจำกัดเท่านั้น ไม่มีผลเด็ดขาด ไม่สามารถใช้ยื่นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่คู่กรณีในนิติสัมพันธ์ของตนได้เป็นการทั่วไป<sup>10</sup>

สำหรับการได้มาซึ่งทรัพย์สินิติโดยทางนิติกรรมนั้น โดยลักษณะของการได้มาแล้วย่อมเป็นการได้มาโดยอาศัยนิติกรรมเป็นมูลเบื้องต้นในการก่อให้เกิดความผูกพันระหว่างบุคคลในอันที่จะส่งผลต่อไปให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้มาซึ่งทรัพย์สินิติ และสำหรับนิติกรรมดังกล่าวนี้ หากไม่ได้มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้วก็ย่อมเป็นไปตามหลักอิสระในทางแพ่ง (Private Autonomy) และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) กล่าวคือ ปัจเจกชนย่อมมีความเป็นอิสระที่จะจัดการเกี่ยวกับชีวิตและทรัพย์สินของตน และย่อมอาจใช้ความเป็นอิสระของตนจัดการขอบเขตทางกฎหมายของตนโดยเลือกที่จะเข้าทำสัญญากับใครอย่างไรก็ได้ตราบเท่าที่อยู่ภายในกรอบของกฎหมาย<sup>11</sup> ดังนั้น สำหรับการได้มาซึ่งทรัพย์สินิติโดยนิติกรรมซึ่งกฎหมายไม่ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับแบบพิธีไว้โดยเฉพาะดังเช่นสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ก็ย่อมเป็นไปตามหลักการดังกล่าวเช่นเดียวกัน ยกตัวอย่างเช่น ในการโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิตกลงกันเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์ที่จะโอนในลักษณะใดก็ได้ ไม่ว่าจะเป็นให้กรรมสิทธิ์โอนตั้งแต่เข้าทำสัญญา ให้กรรมสิทธิ์โอนเมื่อส่งมอบ ให้กรรมสิทธิ์โอนเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว หรือจะตกลงให้กรรมสิทธิ์โอนกันในลักษณะใดก็ได้ และเมื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยบริบูรณ์ กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ผู้รับโอนย่อมมีทรัพย์สินิติที่สามารถใช้ยื่นบุคคลใดก็ได้เป็นการทั่วไป เป็นต้น แต่สำหรับการได้มาซึ่งทรัพย์สินิติโดยนิติกรรมซึ่งมีกฎหมายบัญญัติแบบพิธีไว้โดยเฉพาะดังเช่นอสังหาริมทรัพย์ การได้มาซึ่งทรัพย์สินิติในอสังหาริมทรัพย์และ

<sup>9</sup> เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร: พลสยามพริ้นติ้ง, 2551), น. 146 – 150.

<sup>10</sup> จิต เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนึ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 18 (กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552), น. 19 – 22.

<sup>11</sup> ศันท์กร โสถพิพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 18 (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2557), น. 27 – 34 และ น.287 – 294.



ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ย่อมต้องปฏิบัติตามแบบพิธีตามที่กฎหมายกำหนดก่อนจึงจะถือว่าได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วโดยบริบูรณ์ ในกรณีเช่นนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์กับผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิตกลงกันเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวด้วยตนเองได้ ยกตัวอย่างเช่น ในการโอนกรรมสิทธิ์ แม้เจ้าของกรรมสิทธิ์กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะตกลงกันเกี่ยวกับรูปแบบและวิธีการโอนกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์ที่จะโอนในลักษณะใดก็ตาม แต่ตราบใดที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามแบบพิธีที่กฎหมายกำหนด ผู้รับโอนก็ย่อมยังมิได้รับโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวอีกนัยหนึ่งคือยังไม่มีทรัพย์สินและไม่มีอายุการได้มาของตนขึ้นอันบุคคลทั่วไปได้ คงเพียงมีผลผูกพันระหว่างคู่กรณีแห่งนิติสัมพันธ์คือใช้ยืนยันกันไต่ระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้รับโอนเท่านั้น แต่ไม่อาจใช้ยืนยันบุคคลภายนอกได้ เป็นต้น

ประเด็นที่น่าสนใจต่อมาคือ เมื่อการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรกแล้ว แม้การได้มาดังกล่าวยังอาจสมบูรณ์ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิที่ยังอาจใช้บังคับในระหว่างคู่กรณีแห่งนิติกรรมได้ก็กล่าวได้อยู่ก็ตาม แต่หากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้เปลี่ยนมือไปจากคู่กรณีแห่งนิติกรรมดังกล่าวไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ผู้ได้มาในสิทธิซึ่งยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินดังกล่าวจะยังคงมีสิทธิใด ๆ ต่อบุคคลภายนอกผู้ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากบุคคลภายนอกผู้รับโอนมิได้สุจริตหรือได้ล่วงรู้ถึงการได้มาซึ่งยังไม่บริบูรณ์ดังกล่าวอยู่แล้วด้วย<sup>12</sup> เกี่ยวกับประเด็นนี้ หากบุคคลภายนอกดังกล่าวได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยสุจริต ย่อมง่ายแก่การวินิจฉัยว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวซึ่งมีทรัพย์สินโดยบริบูรณ์ในอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ได้มาในสิทธิซึ่งยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สิน แต่ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยไม่สุจริตย่อมเกิดประเด็นปัญหาในอันที่จะวินิจฉัยสิทธิของบุคคลภายนอกดังกล่าวซึ่งมีทรัพย์สินโดยบริบูรณ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้วว่าจะมีสิทธิดีกว่าผู้ได้มาในสิทธิซึ่งยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินหรือไม่ ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาที่น่าสนใจประการหนึ่งอันอาจพิจารณาต่อไปตามข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกานี้

3. เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาแล้วปรากฏว่าโจทก์ทั้งสามฟ้องคดีเรียกร้องทางภาระจำยอมโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลย ซึ่งมีข้อตกลงประการหนึ่งว่า จำเลยจะเปิดทางออกให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามแปลงที่เหลืออยู่ มีความกว้าง 3 เมตร ข้อตกลงดังกล่าวนี้มีลักษณะเป็นการตกลงให้ที่ดินของจำเลยอาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้จำเลยต้องยอมที่จะให้ทางออกแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสาม จึงมีลักษณะเป็นสัญญาที่จำเลยตกลงจะให้ภาระ

<sup>12</sup> ความหมายและการตีความคำว่า “สุจริต” อาจพิจารณาโดยเทียบเคียงกับความหมายและการตีความคำว่า “สุจริต” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง กล่าวคือ หมายความว่า ได้มาโดยไม่รู้ว่ามิใช่อันได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อนแล้ว ถ้าได้มาโดยรู้เช่นนั้นถือว่าไม่สุจริต (โปรดดู บัญญัติ สุชีวะ, *อ่าวแล้ว*, น. 95 - 96) กล่าวคือ จะต้องพิจารณาว่าบุคคลภายนอกนั้นได้รู้หรือไม่ว่าคนอื่นเขามีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นดีกว่าผู้ที่จะโอนให้แก่ตน หรือเชื่อหรือไม่ว่าตนมีอำนาจรับโอนไปได้ ซึ่งเป็นปัญหาข้อเท็จจริงตามรูปคดี แล้วแต่พฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป (โปรดดู เสนีย์ ปราโมช, *อ่าวแล้ว* *เชิงอรรถที่ 9*, น. 167 - 168.)

จ่ายอม<sup>13</sup> แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสาม<sup>14</sup> ดังนั้น ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่าทางพิพาทเป็นภาระจ่ายอมที่โจทก์ทั้งสามได้มาโดยนิติกรรม และในการวินิจฉัยถึงสิทธิของโจทก์ทั้งสามต่อจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 จึงต้องอาศัยหลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก กล่าวคือ ตราใบไต่ที่ยังไม่ได้นำนิติกรรมอันเป็นมูลเหตุให้โจทก์ทั้งสามได้มาซึ่งภาระจ่ายอมนั้นไปจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งภาระจ่ายอมนั้นยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินตามมาตรา 1299 วรรคแรก กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ภาระจ่ายอมนั้นยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินและโจทก์ทั้งสามยังไม่อาจยกการได้มาของตนขึ้นยันบุคคลทั่วไปได้ คงเพียงมีผลผูกพันระหว่างคู่กรณีแห่งนิติสัมพันธ์คือ ใช้กันันได้ระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลยเท่านั้น ไม่สามารถใช้ยันกับบุคคลอื่นนอกเหนือไปจากคู่กรณีดังกล่าวได้ อันหมายความว่า การได้มาดังกล่าวไม่มีผลผูกพันต่อไปถึงผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกด้วย<sup>15</sup> โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวจะทำการโดยสุจริตหรือไม่<sup>16</sup> นั่นคือไม่ต้องคำนึงถึงว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวจะได้รู้ถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลยหรือไม่ก็ตาม<sup>17</sup> และไม่ต้องคำนึงถึงว่าบุคคลภายนอกจะได้เสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็

<sup>13</sup> ลักษณะของภาระจ่ายอมนั้นเป็นไปตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 บัญญัติไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจ่ายอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

<sup>14</sup> ในส่วนนี้ศาลฎีกายังได้วินิจฉัยไว้อีกว่า ข้อตกลงระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยตามข้อตกลงตามเงื่อนไขแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายว่า กรณีผู้จะซื้อหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ซึ่งหมายถึงจำเลย) สามารถหาทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ ผู้จะซื้อ (ซึ่งหมายถึงจำเลย) จะให้ทางออกแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 30415 เฉพาะแก่ผู้จะขาย 3 ครอบครัวยุค คือ นางสาว อ. นางสาว อพ. และนาย ส. (ซึ่งหมายถึงโจทก์ทั้งสาม) เป็นทางกว้าง 3 เมตร นั้น เป็นข้อตกลงที่มีลักษณะเป็นสัญญา ไม่ใช่เป็นแต่เพียงความยินยอม จำเลยจึงต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้น ซึ่งเป็นการแปลความข้อสัญญาดังกล่าวว่ามีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนมิใช่เป็นแต่เพียงความยินยอมซึ่งผู้ให้ความยินยอมจะยกเลิกเมื่อใดก็ได้

<sup>15</sup> เสนีย์ ปราโมช, *อวัจนสัญญา* 9, น. 146 -148.

<sup>16</sup> ในกรณีลักษณะนี้ ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6188/2545 ซึ่งเป็นกรณีที่โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยแต่จำเลยให้การต่อสู้ในทำนองว่าเจ้าของที่ดินเดิมเคยทำข้อตกลงให้สิทธิอาศัยตลอดชีวิตแก่จำเลยก่อนจะโอนที่ดินให้แก่โจทก์แล้ว ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่า แม้ ท. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน น.ส. 3 ก. จะทำบันทึกสัญญาต่อหน้านายอำเภอยอมให้จำเลยปลูกบ้านบนที่ดินของตนก็ตาม แต่บันทึกสัญญาที่ ท. และจำเลยทำต่อกันนั้นเป็นการประนีประนอมระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับบ้านที่จำเลยปลูกและทรัพย์สินภายในบ้าน ไม่ใช่หนังสือจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ดังนั้น การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยจึงไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง คงมีผลบังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น ห้ามผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนที่ดินจาก ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์ทำการโดยสุจริตหรือไม่ ดังนั้น ปัญหาว่าโจทก์รู้ถึงข้อตกลงดังกล่าวหรือไม่จึงไม่จำต้องวินิจฉัย

<sup>17</sup> ในกรณีลักษณะนี้ ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6653/2542 ซึ่งเป็นการวินิจฉัยเกี่ยวกับประเด็นการฟ้องขอเพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยทั้งสอง โดยจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นฝ่ายผู้ขายได้เคยทำข้อตกลงให้โจทก์ใช้ที่ดินแปลงพิพาทออกสู่ทางสาธารณะได้ตลอดไปแต่ยังไม่ได้นำความดังกล่าวไปจดทะเบียน แล้วต่อมาจำเลยที่ 1 ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 2 ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่า ข้อตกลงที่จำเลยที่ 1 ยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินแปลงพิพาทเป็นทางออกสู่ทางหลวงได้ตลอดไปนั้น เป็นการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่การได้มาดังกล่าวมิได้มีการจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาของโจทก์จึงไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก เมื่อจำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินแปลงพิพาทจากจำเลยที่ 1 และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ไม่ว่าจำเลยที่ 2 จะรู้ถึงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 หรือไม่ก็ตาม จำเลยที่ 2 ก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2



ตาม<sup>18</sup> ดังนั้น หากข้อเท็จจริงมีเพียงว่าโจทก์ทั้งสามกับจำเลยทำข้อตกลงระหว่างกันว่าจำเลยจะเปิดทางออกให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามอันได้วินิจฉัยไปแล้วว่าเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ไปแล้ว และต่อมาจำเลยโอนขายที่ดินซึ่งมีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยให้แก่จำเลยร่วมที่ 1 ไป โดยไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอื่นใดเพิ่มเติมอีก ในกรณีเช่นนี้ ย่อมอาจวินิจฉัยได้ว่า จำเลยร่วมที่ 1 ซึ่งรับโอนที่ดินดังกล่าวไม่จำเป็นต้องผูกพันตามข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยเนื่องจากข้อตกลงดังกล่าวย่อมผูกพันแต่เพียงเฉพาะคู่กรณีแห่งข้อตกลงดังกล่าวคือเฉพาะแต่โจทก์ทั้งสามกับจำเลยเท่านั้น อีกทั้งเมื่อโจทก์ทั้งสามและจำเลยยังไม่ได้นำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ทรัพย์สินในทางภาระจำยอมที่โจทก์ทั้งสามและจำเลยมุ่งประสงค์จะก่อให้เกิดขึ้นจึงย่อมยังไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ด้วย และโจทก์ทั้งสามย่อมไม่อาจยกการได้มาซึ่งทางภาระจำยอมดังกล่าวขึ้นยันจำเลยร่วมที่ 1 หรือบุคคลภายนอกอื่นใดได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจำเลยร่วมที่ 1 จะซื้อที่ดินดังกล่าวมาโดยสุจริตหรือไม่ กล่าวคือ ไม่ว่าจำเลยร่วมที่ 1 จะซื้อที่ดินดังกล่าวมาโดยได้รู้หรือควรจะต้องรู้ถึงข้อตกลงเกี่ยวกับทางภาระจำยอมระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยหรือไม่ก็ตาม สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินดังกล่าวของจำเลยร่วมที่ 1 ก็ย่อมดีกว่าสิทธิตามข้อตกลงระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยที่โจทก์ทั้งสามยกขึ้นกล่าวอ้างเป็นมูลในการฟ้องคดีนี้

แต่อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงในคดีที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกานี้มีได้มีเพียงโจทก์ทั้งสามกับจำเลยทำข้อตกลงระหว่างกันเกี่ยวกับทางภาระจำยอมแล้วต่อมาจำเลยโอนขายที่ดินซึ่งมีทางพิพาทรวมอยู่ด้วยให้แก่จำเลยร่วมที่ 1 ไปเท่านั้น หากแต่ยังมีข้อเท็จจริงปรากฏเพิ่มเติมอีกว่า ก่อนจำเลยและ

นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5560/2537 วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกันว่า ข้อตกลงและทางปฏิบัติระหว่างจำเลย กับ บ. ผู้ซื้อที่ดินพิพาทของจำเลยจากการขายทอดตลาดโดยยอมให้จำเลยมีสิทธิเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้ก่อสร้างบนที่ดินพิพาทนั้นมาแต่เดิมเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยโดยทางนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 แต่เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่บริบูรณ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรกจนใช้ได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีคือ บ. กับจำเลยเท่านั้นและไม่ว่าโจทก์ผู้ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. จะรู้ถึงข้อความระหว่าง บ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่หรือซื้อที่ดินพิพาทมาด้วยราคาต่ำกว่าก็ตาม ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยหรือบุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ เช่นเดียวกันกับในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 655/2508 ซึ่งวินิจฉัยว่า สัญญาที่มีข้อตกลงว่าฝ่ายเจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกทุนทรัพย์ซื้อพืชต้นผลไม้ต่าง ๆ ให้อีกฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายออกแรงทำการปลูกสร้างลงในที่ดินและบำรุงรักษา เมื่อเป็นผลซื้อขายได้มาก็ให้แบ่งกันคนละครึ่งเท่า ๆ กันจนตลอดชีวิตทั้งสองฝ่ายเช่นนี้ เป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนก็ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีผู้เป็นฝ่ายเท่านั้นจะใช้นบุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินนั้นไม่ได้แม้ว่าผู้ซื้อจะได้ทราบว่ามีข้อตกลงเช่นนั้นอยู่ก็ตาม ในเมื่อผู้ซื้อมิได้ยินยอมปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นด้วย

<sup>18</sup> ในกรณีลักษณะนี้ ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2229/2542 ซึ่งเป็นการวินิจฉัยเกี่ยวกับประเด็นการฟ้องขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมหรือเปิดทางพิพาทซึ่งจำเลยเคยได้รับการให้โดยไม่ได้เสียค่าตอบแทนจากเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งเคยยินยอมให้ทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ โดยศาลฎีกาวินิจฉัยว่า แม้ ท. เจ้าของที่ดินเดิมยินยอมให้ทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ อันเป็นกรณี ที่โจทก์ได้ภาระจำยอมโดยทางนิติกรรมก็ตาม แต่เมื่อ ยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาย่อม ไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง และคงใช้บังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น แต่ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกด้วยเมื่อ ท. ยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้จำเลยถือว่าจำเลยเป็นบุคคลภายนอก ทั้งในเรื่องให้ ท. ได้มีบทบาทผู้ปฏิบัติให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ของผู้ให้ไปด้วยอย่างกรณีทายาทรับมรดกไม่ ความยินยอมดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันให้จำเลยต้องจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเปิดทางพิพาทแก่โจทก์

จำเลยร่วมที่ 1 จะได้ทำสัญญาซื้อขายกัน จำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 ยังได้ทำสัญญาจองเพื่อจะซื้อขายที่ดินโดยทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจองว่า ผู้จะซื้อได้รับทราบแล้วตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินว่าผู้จะซื้อจะต้องยินยอมให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 30415 และบริวารผ่านเข้าออกที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อผู้จะขายแจ้งให้ทราบด้วย บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจองดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 ซึ่งตกลงกันกำหนดให้ผลของสัญญาหรือการชำระหนี้ของคู่สัญญาในส่วนดังกล่าวตกแก่บุคคลภายนอก หรืออาจเรียกได้ว่าเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกดังที่ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374<sup>19</sup> ซึ่งย่อมส่งผลว่า หากบุคคลภายนอกต้องการรับผลของสัญญาที่คู่สัญญากำหนดให้ประโยชน์แก่ตนจะต้องแสดงเจตนาเข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นต่อคู่สัญญาที่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ และเมื่อบุคคลภายนอกแสดงเจตนาเข้าถือเอาประโยชน์แล้ว บุคคลภายนอกก็จะมีสิทธิเรียกเอาประโยชน์ตามสัญญาได้แม้ว่าบุคคลภายนอกจะไม่ใช้คู่สัญญาก็ตาม และหากคู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ไม่ยอมปฏิบัติตามการชำระหนี้ บุคคลภายนอกย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นชำระหนี้ตามสิทธิที่บุคคลภายนอกจะได้รับประโยชน์ตามสัญญานั้นได้โดยตรงไม่ต้องอาศัยสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง แต่ตราบไต่ที่บุคคลภายนอกยังไม่แสดงเจตนาเข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญา สิทธิตามสัญญาก็จะยังไม่เกิด<sup>20</sup> สำหรับในกรณีตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้ เมื่อโจทก์ทั้งสามฟ้องคดีนี้เพื่อเรียกร้องให้มีการจดทะเบียนทางภาระจำยอมในที่ดินส่วนที่เป็นของจำเลยร่วมที่ 1 อยู่ด้วยโดยปรากฏว่าจำเลยร่วมที่ 1 ได้เข้ามาเป็นคู่ความร่วมมือในคดีนี้ด้วยแล้วก็พอถือได้ว่าโจทก์ทั้งสามได้แสดงเจตนาว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญาระหว่างจำเลยกับจำเลยร่วมที่ 1 แล้ว สิทธิของโจทก์ทั้งสามในฐานะบุคคลภายนอกในสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกระหว่างจำเลยกับจำเลยร่วมที่ 1 ย่อมเกิดขึ้นและย่อมอาจบังคับได้ ดังนั้น ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่าสัญญาระหว่างจำเลยและจำเลยร่วมที่ 1 เป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก และจำเลยร่วมที่ 1 จึงต้องผูกพันตามสัญญาดังกล่าวด้วย

สำหรับจำเลยร่วมที่ 2 ในฐานะนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินของจำเลยซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 44 (1) นั้น เมื่อกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้จำเลยร่วมที่ 2 รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคซึ่งรวมถึงทางพิพาทด้วยจากจำเลยซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมาบำรุงรักษาต่อไปเท่านั้น ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่าจำเลยร่วมที่ 2 ไม่ถือเป็นบุคคลภายนอก<sup>21</sup> และต้องผูกพันตามข้อตกลงที่จำเลยทำไว้กับโจทก์ร่วมทั้งสามด้วย

<sup>19</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตกลงว่าจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกไซ้ไร ท่านว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิจะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้โดยตรงได้

ในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น สิทธิของบุคคลภายนอกย่อมเกิดขึ้นตั้งแต่เวลาที่แสดงเจตนาแก่ลูกหนี้ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น”

<sup>20</sup> ศนันท์กร โสทธิพันธุ์, *อ้วงแล้ว เชิงอรรถที่ 11*, น. 344 – 352.

<sup>21</sup> ความหมายและการตีความคำว่า “บุคคลภายนอก” อาจพิจารณาโดยเทียบเคียงกับความหมายและการตีความคำว่า “บุคคลภายนอก” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง กล่าวคือ หมายถึงบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของ



4. อย่างไรก็ดี ในคดีนี้ ก่อนที่ศาลฎีกาจะได้วินิจฉัยเกี่ยวกับประเด็นเกี่ยวกับสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก ศาลฎีกายังได้วินิจฉัยไว้ตอนหนึ่งว่า ก่อนทำสัญญาซื้อขาย เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2542 จำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยได้ทำสัญญาจองเพื่อจะซื้อขายที่ดินโดยทำบันทึกข้อตกลง ต่อทำสัญญาจองว่าผู้จะซื้อได้รับทราบแล้วตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินว่าผู้จะซื้อจะต้องยินยอมให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 30415 และบริวารผ่านเข้าออกที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อผู้จะขายแจ้งให้ทราบ ... แสดงให้เห็นว่าขณะรับโอนที่ดินพิพาทจำเลยร่วมที่ 1 รู้อยู่แล้วที่ดินพิพาทตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 30415 ของโจทก์ทั้งสาม ถือว่าจำเลยร่วมที่ 1 รับโอนที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์มาโดยไม่สุจริต จำเลยร่วมที่ 1 จึงไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ทั้งสามเพื่อให้ภาระจำยอมสิ้นไปได้ อันเป็นการนำหลักความสุจริตของผู้รับโอนมาใช้ในการพิจารณาสิทธิของผู้ได้มาโดยนิติกรรมซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ด้วย ซึ่งด้วยความเคารพต่อคำพิพากษาศาลฎีกา ผู้เขียนเห็นว่า การที่ศาลฎีกาวินิจฉัยโดยกล่าวถึงความไม่สุจริตของจำเลยที่ 1 อาจไม่สอดคล้องกันกับที่ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยในการพิจารณาถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมว่าข้อตกลงอันเป็นผลให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งยังไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง คงผูกพันระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากมีผลผูกพันบุคคลภายนอกดังกล่าวด้วย โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าบุคคลภายนอกจะทำการโดยสุจริตหรือไม่ นั่นคือ ไม่ต้องพิจารณาถึงข้อเท็จจริงว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวจะได้รู้ถึงการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยนิติกรรมอันยังไม่บริบูรณ์หรือตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกานี้ ก็คือการที่จำเลยร่วมที่ 1 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้รับรู้ถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการเปิดทางพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลยหรือไม่<sup>22</sup> อย่างไรก็ดี สำหรับข้อเท็จจริงในคดีนี้แตกต่างจากข้อเท็จจริงที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาในอดีตโดยมีข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกขึ้นสู่การพิจารณา ดังนั้น ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยให้บังคับตามผลของสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตาม ประเด็นปัญหานี้ยังคงเป็นเรื่องที่น่าสนใจต่อไปว่า หากมีกรณีประเด็นปัญหาในลักษณะเดียวกันนี้โดยไม่มีข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกขึ้นสู่การพิจารณาของศาลฎีกาอีกในอนาคต ศาลฎีกาจะวินิจฉัยไปในแนวทางใด

อสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์คนเดิม (โปรดดู บัญญัติ สุชีวะ, *อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 6*, น. 91 – 93.) ตัวอย่างที่ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยว่าไม่ถือว่าเป็นบุคคลภายนอก เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1069 – 1070/2522 ซึ่งวินิจฉัยว่า โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยการรับมรดกต้องรับไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ โจทก์จึงไม่ใช่บุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 จำเลยจึงยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทอันได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้โจทก์ได้ แม้จำเลยยังมีได้จดทะเบียนการได้มาก็ตาม เป็นต้น

<sup>22</sup> ศาลฎีกาเคยมีคำพิพากษาศาลฎีกาในทำนองนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6188/2545, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6653/2542, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5560/2537, และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 655/2508 ซึ่งได้กล่าวถึงไว้ในเชิงอรรถก่อนนี้แล้ว