＜ករណីសិក្សាទី4＞

រឿងក្តីប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន

លោកមេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី
លោកមេធាវី SATO Naoshi
លោកមេធាវី YOSHIZAWA Toshiyuki
លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ SUZUKI Ichiko

រឿងក្តី

នៅថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2014 អ្នកឱ្យខ្ចីឈ្មោះ Khiev Art (K) បានចុះកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់តាមខ្លឹមសារខាងក្រោមជាមួយអ្នកខ្ចីឈ្មោះ Sok Bora (S) ហើយបានប្រគល់ប្រាក់ចំនួន 80.000$ ។

- ប្រាក់ដើម : 80.000 $
- ពេលកំណត់សង : ថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016
- ការប្រាក់ : 10% ក្នុងមួយឆ្នាំ
- ការប្រាក់យឺតយ៉ាវ : 20% ក្នុងមួយឆ្នាំ

នៅពេលចុះកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់ក្នុងរឿងក្តីនេះ K និង S បានព្រមព្រៀងគ្នាធ្វើទម្រង់លក់ ចំពោះអចលនវត្ថុ L របស់ S ដែលមានទីតាំងនៅភ្នំពេញ និងបានចុះលិខិតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគប្រាក់ និងលិខិតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ L ជាលិខិតឯកជន ហើយបានផ្ទេរការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ L ពី S ទៅ K ហើយ S បានប្រគល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ(ប្លង់រឹង) ទៅកាន់ K។

ប៉ុន្តែ K បានអះអាងថា ទោះបីជាពេលកំណត់សងបានកន្លងផុតក៏ដោយ ក៏ S មិនបានបង់ប្រាក់ដើម និង ការប្រាក់ដោយស្ម័គ្រចិត្តទេ ហើយ K ក៏បានលក់អចលនវត្ថុ L ដើម្បីប្រមូលប្រាក់នោះ។

ផ្ទុយពីនេះ S បានអះអាងថានៅថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016 ខ្លួនបានសងប្រាក់ចំនួន 60.000$ ទៅឱ្យ K រួចហើយ ហើយ K បានបង្ហាញឆន្ទៈលើកលែងប្រាក់ដើម និង ការប្រាក់ដែលនៅសល់ទៅកាន់ S។

រឿងក្តី (គំនូស)

កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់

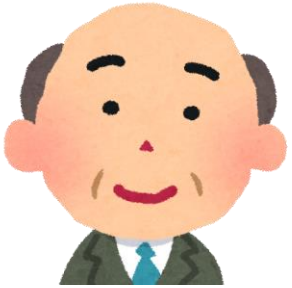
ប្រាក់ដើម : 80.000$

ពេលកំណត់សង : ថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016

ការប្រាក់ : 10%ក្នុងមួយឆ្នាំ

ការប្រាក់យឺតយ៉ាវ : 20% ក្នុងមួយឆ្នាំ

អ្នកឱ្យខ្ចីឈ្មោះ Khiev Art
(K)



80,000$

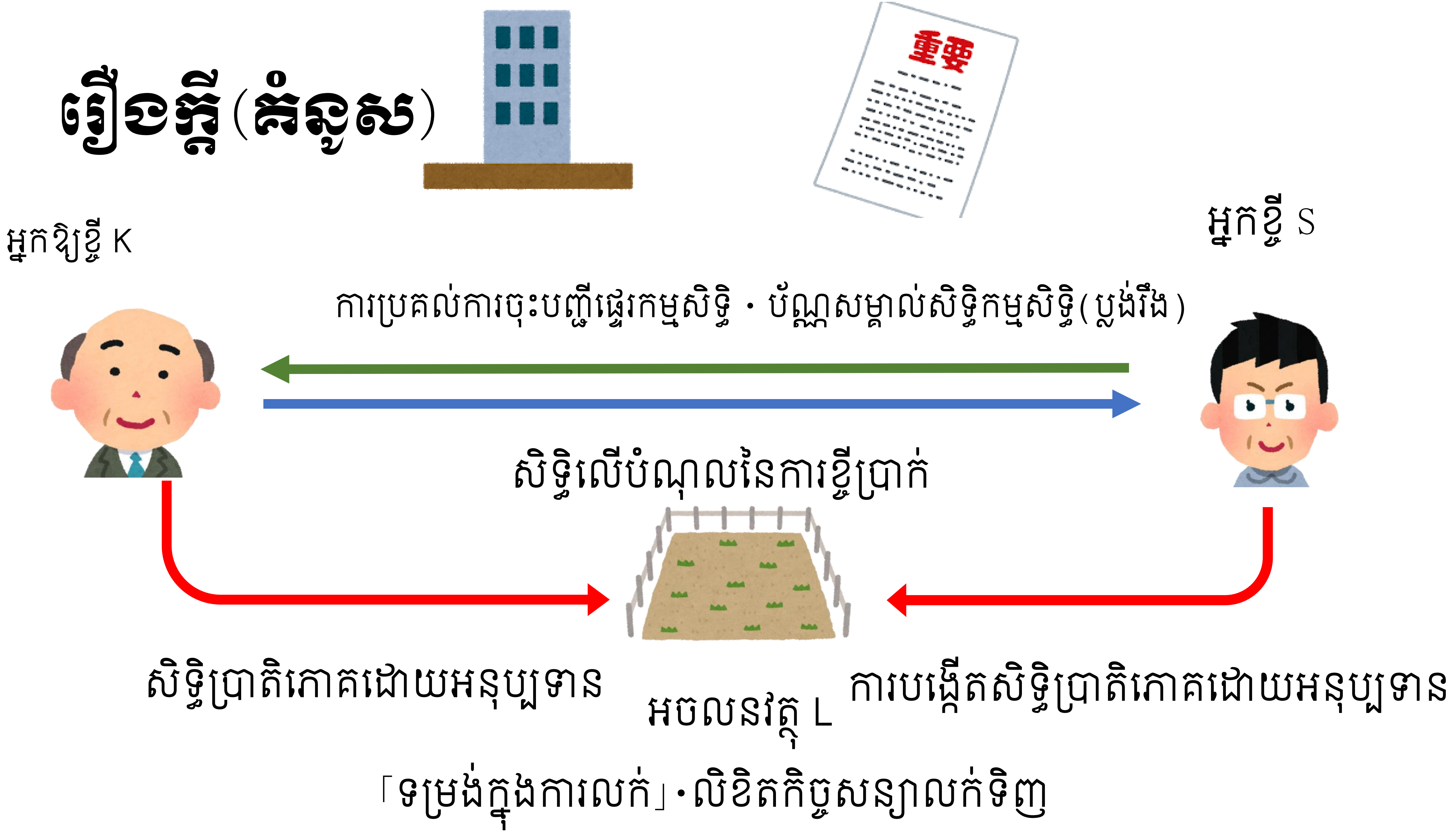
អ្នកខ្ចីឈ្មោះ Sok Bora
(S)

ទោះបីជាពេលកំណត់សងបានកន្លងផុតក៏ដោយ ក៏ S មិនបានបង់ប្រាក់ដើម 80.000$ និងការប្រាក់យឺតយ៉ាវដែរ។

① នៅថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016 បានសងប្រាក់ចំនួន 60.000$ ទៅឲ្យ K ។

② K បានបង្ហាញឆន្ទៈលើកលែងប្រាក់ដើម និង ការប្រាក់ដែលនៅសល់ទៅកាន់ S។

រឿងក្តី(គំនូស)


重要
អ្នកឱ្យខ្ចី K
អ្នកខ្ចី S
ការប្រគល់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ・ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ(ប្លង់រឹង)
សិទ្ធិលើបំណុលនៃការខ្ចីប្រាក់
សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន
អចលនវត្ថុ L
ការបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន
「ទម្រង់ក្នុងការលក់」・លិខិតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

សំណួរទី 1 តើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ L ក្នុងរឿងក្ដីនេះមានអានុភាពដែរឬទេ ?

ករណីនេះ ប្រសិនបើយោងទិដ្ឋភាពច្បាប់កម្ពុជា យើងបកស្រាយថា ៖

- ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាទិញលក់នៃរឿងក្ដីនេះ មានភាពចាំបាច់ក្នុងការបកស្រាយស្របតាមឆន្ទៈរបស់ភាគីក្នុងអំឡុងពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា ។ ពោលគឺ ឈរលើឆន្ទៈរបស់ K និង S គឺ S គ្មានឆន្ទៈអនុប្បទានដី L របស់ខ្លួនទៅឲ្យ K ទេ ហើយមានតែឆន្ទៈខ្ចីប្រាក់ និងការបង្កើតប្រាតិភោគប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះ ខ្លឹមសារនៃឆន្ទៈត្រូវគ្នា រវាង K និង S (កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់ និងបង្កើតប្រាតិភោគ) និង ទម្រង់ (កិច្ចសន្យាទិញលក់) គឺមិនត្រូវគ្នានោះទេ ហើយឈរលើកិច្ចសន្យាទិញលក់ គឺត្រូវបានមោឃភាព។ ដោយឡែក រវាង K និង S ដោយសារនៅក្នុងអង្គហេតុនៃការព្រមព្រៀងខ្ចីប្រាក់គ្មានវិវាទ ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាទិញលក់ គឺបង្កើតឡើងដោយមានសុពលភាព។
- លើសពីនេះ កិច្ចសន្យានៅក្នុងរឿងក្ដីនេះ បញ្ហាត្រង់ថា តើកិច្ចសន្យាប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះដីL មានសុពលភាពដែរ ឬទេ ? ត្រង់ចំណុចនេះ ទាំង K និង S បើគិតពីការមានឆន្ទៈបង្កើតប្រាតិភោគដី L កិច្ចសន្យាប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាននៃអចលនទ្រព្យបែបនេះ អាចមានការយល់ឃើញថា មានសុពលភាពដោយឈរលើប្រាតិភោគពិសេសមួយ។

សំណួរទី 1 តើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ L ក្នុងរឿងក្តីនេះមាន អានុភាពដែរឬទេ ?

ករណីនេះ ប្រសិនបើយោងតាមទិដ្ឋភាពច្បាប់កម្ពុជា យើងបកស្រាយថា ៖

- បន្ថែមលើនេះ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានចែងអំពី 5 ប្រភេទនៃប្រាតិភោគប្រត្យក្សមានដូចជា សិទ្ធិឃាត់ទុក ឯកសិទ្ធិ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក និង សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន
- (មាត្រា 767 កថាខណ្ឌទី2 និង មាត្រា 888 កថាខណ្ឌទី1 នៃក្រមរដ្ឋវេណី) ហើយបានចែងថា ប្រាតិភោគប្រត្យក្ស គឺមិនអាចបង្កើតដោយសេរី តាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីបានទេ (កថាខណ្ឌទី1 មាត្រាដដែល) ។ អាចមានការយល់ឃើញផងដែរថា មិនអាចទទួលស្គាល់ កិច្ចសន្យាប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាននូវអចលនវត្ថុបានទេ បើយកមូលហតុនៃគោលការណ៍កំណត់សិទ្ធិប្រត្យក្សដោយច្បាប់ ។

សំណួរទី 1 តើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ L ក្នុងរឿងក្ដីនេះមាន អានុភាពដែរឬទេ ?

“យោង” ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះអចលនវត្ថុក្នុងប្រទេសជប៉ុន

ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន គឺជាប្រាតិភោគដែលផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុពីអ្នកបង្កើតឲ្យទៅម្ចាស់បំណុលដើម្បីដាក់ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ហើយនៅពេលដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានសង នោះទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនឹងប្រគល់ត្រឡប់ទៅអ្នកបង្កើតវិញ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលមានការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ម្ចាស់បំណុលអាចទទួលយកនូវការសងជាអាទិភាពផ្អែកតាមវិធីអនុវត្តជាលក្ខណៈឯកជនទាក់ទងនឹងទ្រព្យសម្បត្តិនោះ។ នៅប្រទេសជប៉ុន មិនមានបញ្ញត្តិអំពីចំណុចស្ដីពីការដាក់ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានទេ ប៉ុន្តែការបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុត្រូវបានទទួលស្គាល់ផ្អែកលើយុត្តិសាស្ត្រតុលាការកំពូល។

ចំពោះប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ក្នុងករណីដែលមានការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចធ្វើការប្រគល់ត្រឡប់ទៅម្ចាស់បំណុលវិញដូចដើម ហើយម្ចាស់បំណុលអាចជ្រើសរើសអំឡុងពេល ឬ វិធីនៃការចាត់ចែងប្តូរជាប្រាក់ដោយយកខ្លួនធ្វើជាកម្មសិទ្ធិករ ហេតុនេះ វាគឺជាវិធីដែលងាយស្រួល និងមានប្រយោជន៍ចំពោះម្ចាស់បំណុល ប៉ុន្តែ ចំណុចខ្សោយនោះគឺ កម្មសិទ្ធិបានផ្ទេរដោយមិនគិតអំពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច(មិនអាចបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគលំដាប់ក្រោយ) ឬ មានការបារម្ភថាម្ចាស់បំណុលធ្វើការចាត់ចែងអចលនវត្ថុដោយចិត្តឯង ឬ មានការបារម្ភថាម្ចាស់បំណុលមិនអនុវត្តករណីយកិច្ចប្រគល់ត្រឡប់មកវិញក្នុងករណីដែលបានបង់កាតព្វកិច្ចគ្រប់ហើយ ជាអាទិ៍។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុមានតម្លៃខ្ពស់ជាងតម្លៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា បញ្ហាគឺមានការបារម្ភថាប្រាក់ទាំងនោះនឹង "ត្រឡប់ទៅ" ជារបស់ម្ចាស់បំណុលវិញនៅពេលមិនអាចអនុវត្តបាន ប៉ុន្តែការអនុវត្តករណីយកិច្ចជម្រះបញ្ជីរបស់ម្ចាស់បំណុល (ម្ចាស់បំណុលនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគ)នឹងត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយផ្អែកតាមយុត្តិសាស្ត្រតុលាការ (នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 898 កថាខណ្ឌទី 3 តម្រូវឲ្យមានករណីយកិច្ចជម្រះបញ្ជីទាក់ទងនឹងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះចលនវត្ថុ។)។

សំណួរទី 2 តើកូនបំណុល S គួរធ្វើវិវាទបែបណាចំពោះសិទ្ធិ តាមច្បាប់សារធាតុ (នត្ថិភាពនៃកាតព្វកិច្ច)?

ប្រសិនបើ យោងតាមច្បាប់កម្ពុជា យើងបកស្រាយថា ៖

កូនបំណុល S គប្បីធ្វើវិវាទអំពីកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុ L ចំពោះសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ ដោយបញ្ជាក់ថាការព្រមព្រៀងនេះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ (CC#354-1-ក)។ ទោះបីជាអាចបកស្រាយប្រដូចនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះអចលនវត្ថុក៏ដោយ ក៏ការព្រមព្រៀងនេះ បានបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលមិនមានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ ហើយមានខ្លឹមសារផ្ទុយពីមាត្រា 767 នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

សំណួរទី 2 តើកូនបំណុល ទ គួរធ្វើវិវាទបែបណាចំពោះសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ(នត្ថិភាពនៃកាតព្វកិច្ច) ?

ប្រសិនបើ យោងតាមច្បាប់កម្ពុជា យើងបកស្រាយថា ៖

យើងមិនគប្បីទទួលស្គាល់ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះអចលនវត្ថុដោយធ្វើការបកស្រាយប្រដូចនោះទេ ដោយសារជាទូទៅ តម្លៃអចលនវត្ថុគឺខ្ពស់ជាងសិទ្ធិលើបំណុល ហើយម្ចាស់បំណុលមានចេតនាធ្វើលទ្ធកម្មលើកម្មសិទ្ធិទាំងមូលដោយចេតនាទុច្ចរិត ដោយចាត់ទុកថ្លៃលក់ស្មើនឹងកម្ចី។

សំណួរទី2 តើកូនបំណុល ទ គួរធ្វើវិវាទបែបណាចំពោះសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (នត្ថិភាពនៃកាតព្វកិច្ច)?

<u>"យោង" វិធីធ្វើវិវាទអំពីនិត្ថិភាពនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា(កាតព្វកិច្ច)នៅប្រទេសជប៉ុន</u>

ផ្អែកតាមយុត្តិសាស្ត្ររបស់ប្រទេសជប៉ុន ម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា អាចជ្រើសរើសនូវការជម្រះបញ្ជីក្នុងការទទួល ឬ ការជម្រះបញ្ជីក្នុងការចាត់ចែង(ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាមាត្រា 898 កថាខណ្ឌទី 1 ចែងអំពីវិធីដូចគ្នាទាក់ទងនឹងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះចលនវត្ថុ។)។ ក្នុងករណីនៃការជម្រះបញ្ជីក្នុងការទទួល ចាប់តាំងពីពេលមានការផ្សព្វផ្សាយអំពីការបង់ប្រាក់ជម្រះបញ្ជីពីម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ឬ ចាប់តាំងពីពេលដែលបានជូនដំណឹងអំពីខ្លឹមសារនៃការមិនមានការជម្រះបញ្ជី ការអនុវត្តប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាននឹងបញ្ចប់។ ដោយសារតែមិនមែនជានីតិវិធីអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគផ្អែកតាមស្ថាប័នអនុវត្ត ហេតុនេះ កូនបំណុលមិនអាចយកវិធីធ្វើវិវាទអំពីនត្ថិភាពនៃកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងនីតិវិធីខាងលើទេ។

ក្នុងនាមជាកូនបំណុល ត្រូវធ្វើការអះអាងអំពីការបានសងកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងនីតិវិធីផ្សេងពីនីតិវិធីអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគរបស់ម្ចាស់បំណុល(ម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន)។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ដើម្បីយកត្រឡប់មកវិញនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ត្រូវធ្វើការទាមទារចំពោះម្ចាស់បំណុលឲ្យប្រគល់ត្រឡប់មកវិញនូវសិទ្ធិលើបំណុលផ្អែកតាមកិច្ចសន្យាបង្កើតប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ដែលមិនមែនជាសិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់ត្រឡប់មកវិញនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សផ្អែកតាមសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលបានធ្វើបដិទានដោយកូនបំណុលតាមរយៈការសងកាតព្វកិច្ច។ បន្ថែមពីនេះ ដើម្បីយកត្រឡប់មកវិញនូវការចុះបញ្ជី ត្រូវធ្វើការទាមទារឲ្យចុះបញ្ជីលុបការចុះបញ្ជីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុល (ម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន)។

សំណួរទី 3 សន្មតថាមានកាតព្វកិច្ចចំនួន 80,000 $ ហើយតាមការវាយតម្លៃ អចលនវត្ថុ L មានតម្លៃ150,000 $ ក្នុងករណីនេះតើកូនបំណុល S អាចអះអាងអ្វីខ្លះ ?

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា បញ្ញត្តិអំពីប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះចលនវត្ថុ(ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាប់ពីមាត្រា 888) ប៉ុន្តែ មិនមានបញ្ញត្តិអំពីប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះអចលនវត្ថុទេ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 131 ដែលទាក់ទងទៅនឹងគោលការណ៍កំណត់សិទ្ធិប្រត្យក្សដោយច្បាប់ ទទួលស្គាល់សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្អែកតាមច្បាប់ទំនៀមទំលាប់ ប៉ុន្តែទាក់ទងនឹងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដោយសារតែមានប្បញ្ញត្តិនៅក្នុងច្បាប់ពិសេសផ្សេងទៀតនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហេតុនេះ ផ្អែកតាមន័យអក្សរសាស្ត្រអាចបកស្រាយថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា មិនទទួលស្គាល់សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានចំពោះអចលនវត្ថុទេ។

ដូចនេះ S អាចអះអាងអំពីមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាអនុប្បទានចំពោះ K ហើយអាចទាមទារឲ្យប្រគល់ត្រឡប់មកវិញនូវការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមកឲ្យខ្លួនបាន។

សំណួរទី4 តើ S អាចទាមទារកម្មវត្ថុ(អចលនវត្ថុ L)មកវិញរហូតដល់ពេលណា?

ដូចគ្នានឹងចំណុចទី (3) ខាងលើដែរ ដោយសារតែកិច្ចសន្យាអនុប្បទានអចលនវត្ថុ ត្រូវបានមោឃភាព ហេតុនេះ S អាចទាមទារឲ្យប្រគល់ត្រឡប់មកវិញនូវការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមកឲ្យខ្លួនបាន។

ប៉ុន្តែ នៅពេលដែលធ្វេសប្រហែលក្នុងការទាមទារ ហើយទុកចោលនូវការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិរបស់ K ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 353 កថាខណ្ឌទី 2 (ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត) នឹងមានការបារម្ភថាមិនអាចធ្វើការអះអាងអំពីមោឃភាពនោះទៅកាន់តតិយជនសុចរិតដែលបានទទួលអនុប្បទាននូវអចលនវត្ថុពី K ហេតុនេះ ត្រូវតែយកអចលនវត្ថុនោះមកវិញឲ្យបានលឿន។