

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3187/2532

นาง นภาพร ชุณหทศ ริโจทก์ นางสาว คัทลียา โปษยานนท์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 189, ป.พ.พ. มาตรา 241, ป.พ.พ. มาตรา 1754

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ตายและได้ชำระเงินให้ผู้ตาย ให้โอนที่ดินทั้งหมดให้โจทก์ ทั้งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้ว โจทก์จึงมีสิทธิยึดหนึ่งในที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ แม้ผู้ตายจะตายเกิน 1 ปี เมื่อโจทก์ฟ้องคดีก็ไม่ห้ามโจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหนึ่งจะใช้สิทธิบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 189 และ 241

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยเป็นผู้จัดการมรดกนายถนอมสร โปษยานนท์ผู้ตายตามคำสั่งศาล เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2522 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 37804 ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ 4 ไร่ 31 ตารางวา ราคา 250,000 บาท จากผู้ตาย โจทก์ชำระราคาในวันทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว 100,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 150,000 บาท จะชำระในวันที่ 29 สิงหาคม 2523 หลังจากทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว โจทก์ได้ดำเนินการขอแบ่งแยกที่ดินในนามของผู้ตายออกเป็นจำนวน 38 โฉนด คือโฉนดเลขที่ 47751 ถึง 47787 ต่อมาโจทก์ชำระเงินค่าที่ดินแก่ผู้ตายครบถ้วนแล้ว ผู้ตายได้มอบโฉนดที่ดินแปลงเลขที่ 37804 เลขที่ 47751 ถึง 47779 และเลขที่ 47783 ถึง 47787 รวม 35 โฉนดและผู้ตายลงชื่อในใบมอบอำนาจให้ทนายความของผู้ตายทำการโอนที่ดินทั้งหมดให้แก่โจทก์ แต่โจทก์ยังไม่รับโอน เพราะโจทก์จะโอนขายให้ผู้อื่นในราคา 600,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2526 โจทก์จะโอนขายผู้อื่น ปรากฏว่าโอนไม่ได้ เพราะผู้ตายได้ตายไปจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายไม่ยอมโอนที่ดินให้โจทก์ โจทก์ต้องคืนเงินมัดจำ 100,000 บาท ให้แก่ผู้ซื้อไปและขาดประโยชน์เป็นเงิน 300,000 บาท ขอให้บังคับจำเลยโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 37804 เลขที่ 47751 ถึง 47779 และเลขที่ 47783 ถึง 47787 ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการและชดเชยค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน 300,000 บาท พร้อมกับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าวนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ถ้าหากจำเลยไม่ยอมโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาโอนของจำเลยจำเลยให้การและฟ้องแย้งและแก้ไขคำให้การว่า โจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระเงินจำนวน 150,000 บาท ภายในวันที่ 29 สิงหาคม 2523 ให้แก่ผู้ตาย ผู้ตายจึงรับเงินมัดจำ ที่โจทก์อ้างว่าได้ชำระเงินค่าที่ดินด้วยเช็คธนาคารกรุงไทย จำกัด สาขาราชวงศ์ จำนวน 100,000 บาท แก่ผู้ตายนั้นไม่เป็นความจริง ถ้าหากจ่ายจริงก็ไม่ใช่ค่าที่ดิน และที่ชำระด้วยเงินสดอีก 50,000 บาท ก็ไม่เป็นความจริง ผู้ตายไม่เคยมอบอำนาจให้ทนายความของผู้ตายไปโอนที่ดินให้โจทก์ ถ้าหากมีใบมอบอำนาจของผู้ตาย ก็มอบเพื่อให้ไปแบ่งแยกที่ดิน โจทก์ไม่ได้รับความเสียหายแต่อย่างใด คดีของโจทก์ขาดอายุความ เพราะมิได้ฟ้องภายใน 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 โจทก์ยึดโฉนดที่ดินของผู้ตายไว้โดยไม่ชอบทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย ถ้าหากได้รับโฉนดที่ดินคืนมาจากโจทก์ จำเลยสามารถขายที่ดินดังกล่าวได้ในราคา 400,000 บาทขอให้ยกฟ้องโจทก์และขอให้บังคับโจทก์คืนโฉนดที่ดินทั้งหมดแก่จำเลย

ห้ามโจทก์เข้ายุ่งเกี่ยวกับที่ดินนี้ต่อไป ให้โจทก์ชดใช้ค่าเสียหายในอัตราเดือนละ 6,166 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์จะคืนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลย โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งและแก้ไขคำให้การแก้ฟ้องแย้งว่าฟ้องแย้งของจำเลยเคลือบคลุม ที่ดินตามฟ้องแย้งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว เพียงแต่ยังไม่ได้โอนทางทะเบียนเท่านั้น จำเลยมีหน้าที่จะต้องจัดการโอนที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยไม่มีสิทธิจะห้ามมิให้โจทก์เข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินตามฟ้อง ค่าเสียหายของจำเลยที่อ้างว่าจะได้รับเท่ากับดอกเบี้ยในอัตราเดือนละ 6,166 บาทเป็นคำขอที่เลื่อนลอย ฟ้องของโจทก์ไม่ขาดอายุความ ขอให้ยกฟ้องแย้งศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ววินิจฉัยว่า โจทก์ชำระราคาที่ดินพิพาทครบถ้วนตามสัญญาแล้ว โจทก์ฟ้องคดีเพื่อขอให้บังคับจำเลยให้โอนที่ดินตามสิทธิเรียกร้องที่โจทก์มีต่อผู้ตายเกินกว่า 1 ปี นับแต่ได้รู้ถึงความตายของผู้ตาย มิใช่ฟ้องบังคับเอาจากที่ดินซึ่งโจทก์ทรงสิทธิยึดเหนี่ยว ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ ส่วนจำเลยไม่มีสิทธิฟ้องแย้ง พิพากษายกฟ้องโจทก์ และยกฟ้องแย้งจำเลย แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์และจำเลยในอันที่จะดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องเงินค่าที่ดินและส่งมอบที่ดินกับโฉนดที่ดินคืนเป็นคดีใหม่ในระหว่างกันต่อไป ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับโจทก์และจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับโจทก์และจำเลยฎีกาศาลฎีกาตรวจสำนวนประชุมปรึกษาแล้ว ทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่า โจทก์กับนายจำนงค์ทองบุญเรือง ร่วมกันซื้อที่ดินแปลงพิพาทมาจากผู้อื่นเพื่อจะนำไปแบ่งแยกขาย เมื่อซื้อมาแล้วโจทก์ได้นำไปขายฝากไว้กับนายถนอมสร โปษยานนท์ ผู้ตายซึ่งเป็นบิดาจำเลยโดยผู้ตายทำใบมอบอำนาจให้โจทก์นำไปขอร้องวัดแบ่งแยกโฉนดออกเป็น 38 แปลง โจทก์ไม่สามารถไถ่ถอนการขายฝากจากผู้ตายในกำหนด โจทก์จึงทำสัญญาจะซื้อขายไว้กับผู้ตายจำนวน 35 แปลง ในราคา 250,000 บาท โจทก์วางมัดจำไว้ 100,000 บาทส่วนที่เหลือจะชำระให้ภายในวันที่ 29 สิงหาคม 2532 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2523 โจทก์ชำระเงินค่าที่ดินให้ผู้ตายแล้ว เป็นเงินสด 50,000 บาท เชื้อธนาคารกรุงไทย จำกัด สาขาราชวงศ์ จำนวน 100,000 บาท ผู้ตายมอบโฉนดที่ดิน 35 โฉนดให้โจทก์ไว้พร้อมกับใบมอบอำนาจให้นายเจน มุสิกรัตน์ ทนายความของผู้ตายโอนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่โจทก์ไม่รับโอนทันทีเพราะจะโอนขายให้ผู้อื่นอีกทอดหนึ่ง โดยไม่ต้องเสียเงินค่าธรรมเนียมการโอนหลายทอด ต่อมาเมื่อผู้อื่นติดต่อจะซื้อที่ดินทั้ง 35 แปลง โจทก์ในราคา 600,000 บาทวางมัดจำไว้จำนวน 100,000 บาท กำหนดโอนกันในวันที่ 25 มีนาคม 2526 เมื่อถึงกำหนดโอนกันไม่ได้เพราะผู้ตายได้ตายไปแล้ว โจทก์ติดต่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกผู้ตาย ให้จัดการโอนที่ดิน แต่จำเลยไม่โอนให้ โจทก์จึงต้องคืนเงินมัดจำแก่ผู้ซื้อไป โจทก์ขาดประโยชน์อันควรได้ประมาณ 400,000 บาทจำเลยนำสืบว่า โจทก์จะต้องชำระเงินค่าที่ดินแก่ผู้ตายภายในวันที่ 29 สิงหาคม 2523 ที่โจทก์อ้างว่าชำระเงินแก่ผู้ตายนั้นความจริงโจทก์ไม่ได้ไปบ้านผู้ตาย เชื้อที่โจทก์อ้างว่าออกให้ผู้ตายเป็นเชื้อชำระหนี้เงินยืมซึ่งผู้ตายให้โจทก์ยืมไปก่อนจะทำสัญญาซื้อขายที่พิพาท การชำระเงินสดจำนวน 50,000 บาท ถ้าหากชำระจริง ผู้ตายจะต้องออกไปรับเงินให้โจทก์ไว้ ผู้ตายได้ตายไปเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2524 ลายมือชื่อในใบมอบอำนาจไม่ใช่ลายมือชื่อของผู้ตาย ทั้งมีรอยแก้ไขวันเดือนปีในใบมอบอำนาจอีกด้วยเมื่อจำเลยเป็นผู้จัดการมรดกผู้ตาย มีผู้ไปติดต่อขอซื้อที่พิพาททั้งหมดในราคา 400,000 บาท จำเลยไม่อาจโอนขายได้เพราะไม่มีต้นฉบับโฉนดพิเคราะห์แล้ว ที่จำเลยฎีกาว่า โจทก์ยังไม่ได้ชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือ โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาและไม่มีสิทธิที่จะเก็บเอาโฉนดที่ดินไว้นั้น จำเลยเบิกความว่าโจทก์ไม่ได้นำเงินส่วนที่เหลือ 150,000 บาท ไปชำระให้แก่นายถนอมสร โปษยานนท์ผู้ตาย ทั้ง ๆ ที่จำเลยก็รับว่าจำเลยไม่ทราบเรื่องการเงินของผู้ตาย แต่ประการใด คำเบิกความของจำเลยดังกล่าวจึงเป็นการกล่าวอ้างที่ไม่มีน้ำหนัก ฝ่ายโจทก์มีตัว

โจทก์และนายปรีดี ชุณหสรัสนามีโจทก์เบิกความสอดคล้องต้องกันว่า เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2523 โจทก์ได้นำเงินส่วนที่เหลือจำนวน 150,000 บาท ไปชำระให้แก่ผู้ตายที่บ้านผู้ตาย และผู้ตาย ให้นายเจน มุสิกรัตน์ทนายความทำหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.11 มอบอำนาจให้นายเจน ไปดำเนินการขายที่ดินพิพาทแล้วผู้ตายมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมโฉนดที่ดินให้โจทก์ทั้ง 35 โฉนด การชำระเงินนั้นชำระเป็นเช็คตามสำเนาเช็คเอกสารหมายเลข จ.2 เป็นจำนวนเงิน 100,000 บาท และ ชำระเป็นเงินสดอีก 50,000 บาท นอกจากนี้ปรากฏตามสำเนาบัญชีเงินฝากกระแสรายวันของผู้ตายเอกสารหมายเลข จ.1 ว่า ในวันที่ 29 สิงหาคม 2523 ผู้ตายนำเช็คเข้าบัญชี 100,000 บาท จำเลย ก็ยอมรับว่าผู้ตายมอบโฉนดที่ดินแปลงพิพาทให้โจทก์ไปทั้งหมด จึงเป็นเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ตายได้ รับเงินค่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ครบถ้วนแล้วมิฉะนั้นผู้ตายก็จะไม่ยอมมอบโฉนดที่ดินให้โจทก์ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ชำระค่าที่ดินพิพาทให้ผู้ตายครบถ้วนแล้ว ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้นที่โจทก์ฎีกา ว่า โจทก์มีสิทธิยึดหนึ่งในที่ดินพิพาทนั้นพิเคราะห์แล้วเห็นว่า โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยบรรยายฟ้องว่า เมื่อโจทก์ชำระเงินให้ผู้ตายครบถ้วนแล้วผู้ตายมอบโฉนดที่ดินพิพาททั้งหมดและ หนังสือมอบอำนาจให้ดำเนินการโอนที่ดินทั้งหมดให้โจทก์โดยโจทก์แนบสำเนาของหนังสือสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินเอกสารหมายเลข จ.10 มาทำยฟ้องด้วย ตามหนังสือสัญญาดังกล่าวระบุชัดว่าผู้ขาย จะส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเข้าครอบครองทันทีในวันที่ชำระเงินครั้งแรกเสร็จแล้ว ตามฟ้องของ โจทก์ชี้ให้เห็นว่าผู้ตายมอบโฉนดที่ดินพิพาททุกแปลงให้โจทก์ยึดถือไว้ จึงฟังได้ว่าโจทก์นั้นโจทก์มี นายสงบ จันทรหอม มาเบิกความว่า พยานอยู่ในที่ดินพิพาทและโจทก์มอบหมายให้พยานช่วยดูแล ที่ดินพิพาท จำเลยก็รับว่าผู้ตายมอบโฉนดที่ดินพิพาททุกแปลงให้โจทก์ยึดถือไว้ จึงฟังได้ว่าโจทก์ เป็นฝ่ายครอบครองที่ดินพิพาท เมื่อคดีฟังได้ว่า โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงมี สิทธิยึดหนึ่งในที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ แม้ผู้ตายจะถึงแก่ความตายมาแล้วเกิน 1 ปี เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ย่อมไม่ห้ามโจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหนึ่งจะใช้สิทธิบังคับตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 189 และ 241 ให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย โอนที่ดินตามฟ้องให้โจทก์ โจทก์บรรยายฟ้องและนำสืบให้เห็นว่า โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาท ศาลย่อมมีอำนาจที่จะปรับบทกฎหมายในเรื่องสิทธิยึดหนึ่งมาวินิจฉัยให้เป็นคุณแก่โจทก์ได้ เมื่อ ศาลชั้นต้นวินิจฉัยในเรื่องสิทธิยึดหนึ่ง และโจทก์ฎีกาในเรื่องนี้ จึงไม่เป็นการนอกฟ้อง นอกประเด็นตามที่จำเลยกล่าวอ้างแต่อย่างใดจำเลยมีหน้าที่โอนที่ดินพิพาทให้โจทก์สำหรับปัญหา เรื่องค่าเสียหายของโจทก์นั้น โจทก์นำสืบว่ามีผู้มาติดต่อซื้อที่ดินพิพาททั้ง 35 แปลง ในราคา 600,000 บาทเมื่อจำเลยไม่ไปจัดการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้โจทก์ โจทก์ต้องคืนมัดจำ 100,000 บาท ให้ผู้มาติดต่อซื้อไป ทำให้โจทก์ขาดประโยชน์ไปประมาณ 400,000 บาท นั้น เห็นว่า การที่ โจทก์ต้องคืนเงินมัดจำไปนั้นยังไม่ถือว่าโจทก์เสียหาย สำหรับราคาที่ดินเมื่อโจทก์ได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 35 โฉนดไปแล้วเชื่อว่าโจทก์จะขายได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่มีผู้มาติดต่อ ขอซื้อก่อนฟ้องคดีนี้ ศาลฎีกาจึงเห็นว่าโจทก์ไม่เสียหายแต่ประการใดพิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลย โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 37804 เลขที่ 47751 ถึง 47779 และเลขที่ 47783 ถึง 47787 ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ให้โจทก์ ถ้าหากจำเลยไม่ยอมโอนให้ ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาโอนของจำเลย ค่าขอของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก ให้ยก ฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

ปิ่นทิพย์ สุจริตกุล · สง่า ศิลปประสิทธิ์ · ศักดา โมกขมรรคกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3187/2532>