

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 621/2544

นาง อนันทิศา มั่นวิเชียรโจทก์ นางสาว ลัดดา หนูนารีจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 241, ป.พ.พ. มาตรา 1754, ป.พ.พ. มาตรา 164, ป.พ.พ. มาตรา 193/30, ป.พ.พ. มาตรา 193/27

ย่อ / หลักกฎหมาย

อ. กับ ส. ทำสัญญาซื้อขายที่ดินเงินผ่อนเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2510 โดย อ. เข้าครอบครองปลูกบ้านในปี 2510 ต่อมา ส. จะแบ่งแยกที่ดินโอนแก่ อ. แต่การแบ่งแยกมีปัญหาเพราะมีการฟ้องร้องระหว่าง ส. กับเจ้าของเดิม คดีถึงที่สุดในปี 2514 และ ส. ถึงแก่ความตายในปี 2522 การที่ ส. ยอมให้ อ. เข้าครอบครองปลูกบ้านจนกระทั่ง อ. ถึงแก่ความตายแล้ว โจทก์ซึ่งเป็นทายาทได้ครอบครองต่อมา โจทก์จึงมีสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินไว้จนกว่าจำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ส. จะปฏิบัติตามสัญญาโดยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 241 และมาตรา 193/27

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์เมื่อปี 2536 จึงไม่ขาดอายุความตามมาตรา 1754 โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นภริยาและเป็นผู้จัดการมรดกของพันตำรวจเอกอุดม มั่นวิเชียร จำเลยเป็นทายาทของนางสังวาลย์ หนูนารี เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2509 พันตำรวจเอกอุดมทำสัญญาซื้อขายที่ดินเงินผ่อนกับนางสังวาลย์ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2099 บางส่วนเนื้อที่ประมาณ 190 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 550 บาท ชำระเงินในวันทำสัญญา 50,000 บาท และนางสังวาลย์ได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะซื้อให้แก่พันตำรวจเอกอุดมในวันที่ตกลงซื้อขายแล้ววันที่ 10 กันยายน 2509 พันตำรวจเอกอุดมชำระเงินค่าที่ดินให้อีก 30,000 บาท ส่วนที่เหลือตกลงชำระเมื่อนางสังวาลย์ได้จดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่พันตำรวจเอกอุดมเรียบร้อยแล้ว พันตำรวจเอกอุดมได้เข้าปลูกบ้านเลขที่ 53/3 และสร้างรั้วกันโดยรอบเต็มเนื้อที่ดิน ต่อมาประมาณปี 2510 นางล้อม ช่างดีเป็นโจทก์ฟ้องนางสังวาลย์กับพวกเรื่องการแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่นางสังวาลย์ตกลงทำสัญญาจะซื้อขายกับพันตำรวจเอกอุดมดังกล่าว คดีพิพากันถึงศาลฎีกาและมีการร้องเรียกต่ออธิบดีกรมที่ดินเป็นเวลาหลายปี ในที่สุดกรมที่ดินมีคำสั่งให้ที่ดินตกเป็นของจำเลย ทำให้นางสังวาลย์ไม่สามารถจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ได้ในระหว่างมีข้อพิพาทต่อมาปี 2522 นางสังวาลย์ถึงแก่ความตาย วันที่ 9 มกราคม 2523 จำเลยรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทของนางสังวาลย์ วันที่ 18 สิงหาคม 2523 จำเลยกับพวกจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมออกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 2099 เป็นโฉนดเลขที่ 160040 วันที่ 30 พฤษภาคม 2534 จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมในส่วนที่ดินที่จำเลยได้รับมรดกมาจากนางสังวาลย์เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 239992 พันตำรวจเอกอุดมได้ทวงถามให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่จำเลยผัดผ่อนเรื่อยมา ต่อมาวันที่ 29 มกราคม 2535 พันตำรวจเอกอุดมถึงแก่ความตาย โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกได้ติดต่อขอให้จำเลยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหลายครั้ง แต่จำเลยบ่ายเบี่ยงไม่ดำเนินการ วันที่ 25 กันยายน 2535 โจทก์จึงมอบอำนาจให้ทนายโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเพื่อนัดหมายให้จำเลยไปทำการจดทะเบียน

โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกับรับชำระหนี้ค่าที่ดินในส่วนที่ยังค้างชำระ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนงแต่จำเลยไม่ยอมรับหนังสือ ขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 239992 เฉพาะส่วนที่โจทก์ครอบครองเนื้อที่ 2 งาน 48 ตารางวา ให้แก่โจทก์ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนงและรับชำระหนี้ค่าที่ดินส่วนที่โจทก์ ค้างชำระในราคาตารางวละ 550 บาทหากไม่ปฏิบัติตามให้โจทก์นำเงินค่าที่ดินที่ค้างชำระไปวาง ชำระหนี้ต่อศาลและให้ถือเอาคำพิพากษาและใบเสร็จรับเงินไปทำการจดทะเบียนโอนและ แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า พันตำรวจ เอกอุดมทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโดยเงินผ่อนไว้ก่อนนางสังวาลย์ ชำระเงินในวันทำสัญญา 50,000 บาทจริงแต่ไม่ได้ชำระราคาในงวดที่สองจำนวน 30,000 บาท บันทึกการรับเงินทำสัญญา ในช่องผู้ขายไม่ใช่ลายมือชื่อของนางสังวาลย์ ถือว่าพันตำรวจเอกอุดมผิดสัญญา นอกจากนี้นับแต่ วันที่โจทก์อ้างว่าพันตำรวจเอกอุดมชำระเงินงวดที่สองในวันที่ 10 กันยายน 2510 ถึงวันฟ้องเกิน กว่า 10 ปี และนับแต่นางสังวาลย์ถึงแก่ความตายในปี 2522 พันตำรวจเอกอุดมมิได้ฟ้องทนาย ของนางสังวาลย์ให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใน 1 ปี คดีโจทก์จึงขาดอายุความตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม ส่วนที่โจทก์อ้างว่านางสังวาลย์ไม่อาจ จดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดได้เพราะนางล่อม ช่างตีฟองนางสังวาลย์เป็นอีกคดีหนึ่งนั้น ปรากฏว่า นางล่อมฟ้องคดีตั้งแต่ปี 2510และศาลแพ่งได้พิพากษาในปีเดียวกัน นางสังวาลย์ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์ คดีถึงที่สุดในส่วนของนางสังวาลย์ตั้งแต่นั้น ส่วนคู่ความอื่นยื่นอุทธรณ์ฎีกา ศาลฎีกาพิพากษายืน เมื่อปี 2514 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 777/2514 พันตำรวจเอกอุดมจึงมีสิทธิฟ้องให้นางสัง วาลย์โอนที่ดินพิพาทได้ตั้งแต่ ปี 2510 อย่างช้าในปี 2514 แต่ไม่ได้ใช้สิทธิฟ้อง ฟ้องโจทก์จึงขาด อายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 164 (มาตรา 193/30 แก้ไขใหม่)เนื่องจากพันตำรวจเอกอุดมผิดสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์และบริวารจึงไม่มีสิทธิอยู่ใน ที่ดินพิพาทต่อไป ขอให้ยกฟ้องโจทก์ และขับไล่โจทก์กับบริวารออกจากที่ดินพิพาทโจทก์ให้การแก้ ฟ้องแย้งว่า ฟ้องแย้งของจำเลยขาดอายุความเพราะจำเลยไม่ได้ฟ้องเรียกที่ดินคืนจากโจทก์ ภายใน 1 ปีนับแต่พันตำรวจเอกอุดมถึงแก่ความตาย และไม่ได้ฟ้องเรียกที่ดินคืนจากโจทก์ภายใน กำหนด 10 ปีนับแต่วันทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทขอให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยศาลชั้นต้น พิพากษายกฟ้องโจทก์ และยกฟ้องแย้งจำเลยโจทก์และจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ เป็นว่า ให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 239992 ตำบลสวนหลวง (บางจาก) อำเภอประเวศ(พระโขนง) กรุงเทพมหานคร ให้แก่โจทก์ ตามอาณาเขตที่ปรากฏในเอกสารหมาย จ.ล.1 เนื้อที่ 248 ตารางวา โดยให้รับชำระราคาที่ดินส่วนที่ค้างอยู่ในราคาตารางวละ 550 บาท หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาแบ่งแยกและจดทะเบียนโอน นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีมีปัญหาต้อง วินิจฉัยตามที่จำเลยฎีกาในข้อกฎหมายว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ ซึ่งในการวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวศาลฎีกาจำต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยจากพยานหลักฐานในสำนวน เป็นยุติแล้วว่า เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2509พันตำรวจเอกอุดม มั่นวิเชียร กับนางสังวาลย์ หนูนารี ทำสัญญาซื้อขายที่ดินเงินผ่อนต่อกัน ตามเอกสารหมาย จ.2 ในวันทำสัญญาพันตำรวจเอกอุดม ชำระเงินค่าที่ดินให้แก่นางสังวาลย์จำนวน 50,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระอีก 30,000 บาท ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญา เงินที่เหลือนอกจากนั้นให้ชำระเมื่อนางสังวาลย์แบ่งแยกที่ดิน ตามสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่พันตำรวจเอกอุดมแล้ว หากที่ดินขาดหรือเกินจากจำนวนที่

ตกลงกัน ให้คิดราคาตารางวาละ 550 บาท โดยนางสังวาลย์ยินยอมให้พันตำรวจเอกอุดมเข้าครอบครองที่ดินตามสัญญาได้ พันตำรวจเอกอุดมเข้าครอบครองที่ดินตามสัญญาโดยปลูกบ้านเลขที่ 53/3 พร้อมกับทำรั้วเสร็จสิ้นในปี 2510 และเข้าอยู่อาศัยในบ้านดังกล่าวตลอดมาในปี 2522 นางสังวาลย์ถึงแก่ความตาย จำเลยซึ่งเป็นบุตรได้รับมรดกที่ดินดังกล่าวและได้รังวัดแบ่งแยกเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 239992 ในชั้นรังวัดที่ดินปรากฏว่าที่ดินที่พันตำรวจเอกอุดมครอบครองมีเนื้อที่ 248 ตารางวา จำเลยฎีกาโต้แย้งคำวินิจฉัยศาลอุทธรณ์สรุปความว่า คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองเริ่มนับอายุความต่างกัน ปัญหาจึงมีว่าจะเริ่มนับอายุความตั้งแต่เมื่อใดจึงจะต้องจำเลยเห็นว่าอายุความต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้จะขายพร้อมจะแบ่งแยกที่ดิน แต่เนื่องจากการแบ่งแยกมีปัญหาเพราะมีการฟ้องร้องระหว่างนางสังวาลย์กับเจ้าของที่ดินเดิม คดีถึงที่สุดในปี 2514 ซึ่งเป็นเวลาที่นางสังวาลย์พร้อมจะแบ่งแยกที่ดินโอนขายให้แก่พันตำรวจเอกอุดม แต่นางสังวาลย์ไม่กระทำ จนมาถึงแก่ความตายในปี 2522 พันตำรวจเอกอุดมก็ไม่ฟ้องนางสังวาลย์หรือจำเลยซึ่งเป็นทายาทให้แบ่งแยกและโอนที่ดินเสียภายใน 10 ปี นับแต่ปี 2514 เพิ่งมาฟ้องในปี 2536 คดีโจทก์ยอมขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 อีกทั้งเมื่อนางสังวาลย์ถึงแก่ความตายในปี 2522 พันตำรวจเอกอุดมก็ไม่ได้ฟ้องจำเลยในฐานะทายาทภายใน 1 ปี คดีโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 โจทก์ไม่มีสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทอีกต่อไปนั้นเห็นว่า ภายหลังทำสัญญาจะซื้อจะขายนางสังวาลย์ยอมให้พันตำรวจเอกอุดมกับโจทก์เข้าครอบครองที่ดินพิพาทและปลูกบ้าน ทำรั้วอยู่อาศัยมาโดยตลอด โจทก์จึงมีสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทไว้จนกว่านางสังวาลย์หรือจำเลยซึ่งเป็นทายาทจะปฏิบัติตามสัญญาโดยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 241 และมาตรา 193/27 ดังนั้น แม้จะเริ่มนับอายุความตามที่จำเลยกล่าวอ้างมาในฎีกา คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

ปราโมทย์ ขวานนท์ · สุขเมธ ตังคจิวงกูร · ขวลิต ยอดเนร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/621/2544>