

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1401/2553

นายจอง ครองกิจเกษม กับพวกโจทก์ นายจำเนียร ขญาทอง ในฐานะ ผู้จัดการมรดกของนางเจียน ปู่ดำ และต่อมานายสมพร สะดาทอง ในฐานะผู้จัดการมรดกของ นางเจียน ปู่ดำ ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 1377, ป.พ.พ. มาตรา 1378, ป.พ.พ. มาตรา 1754

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อ จ. ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ทั้งสองในวันที่ 12 ตุลาคม 2539 และได้มอบที่ดินให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน ซึ่งนับถึงวันฟ้องเป็นเวลากว่า 5 ปีแล้ว เมื่อการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสองกับ จ. มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากที่ดินเป็นที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จ. จึงมีแต่สิทธิครอบครอง การซื้อขายเมื่อได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์ทั้งสองไปแล้วก็พึงได้ว่า จ. สละการครอบครองไม่ยึดถือที่ดินอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1377, 1378 แล้ว การได้สิทธิครอบครองที่ดินของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขายซึ่งตกเป็นโมฆะดังกล่าวแล้ว โจทก์ทั้งสองจะใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับให้จำเลย ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ จ. ส่งมอบหนังสือรับรองทำประโยชน์ (น.ส. 3) และจดทะเบียนค้ำซื้อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดก อันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อฟังว่าโจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ จ. เจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่จำต้องวินิจฉัยว่าคดีโจทก์ขาดอายุความ 1 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1754 วรรคสาม หรือไม่อีกต่อไป แต่เนื่องจากโจทก์ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงขอที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่ม 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอนาทม จังหวัดการญนบุรี และไปทำการจดทะเบียนค้ำซื้อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเนื้อที่ 5 ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกต่อไป หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ห้ามจำเลยมิให้เข้ายุ่งเกี่ยวรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยโดยกำหนดค่าทนายความ 6,000 บาท โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษากลับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทเนื้อที่ 5 ไร่ ให้แก่โจทก์ทั้งสอง หากไม่ปฏิบัติให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสอง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ ก่อนยื่นฎีกา จำเลยถึงแก่กรรม นายสมพร ผู้จัดการมรดกคนใหม่ของนางเจียน ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...ข้อเท็จจริงที่โจทก์ทั้งสองและจำเลยไม่ได้แย้งคัดค้านกันในชั้นฎีกาฟังได้ว่า นายฉากและนางเจียนเป็นสามีภริยากัน และเป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3)

เล่มที่ 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เนื้อที่ 12 ไร่ 3 ตารางวา วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2533 โจทก์ทั้งสองทำสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวจาก นายฉากและนางเจียนจำนวน 5 ไร่ ราคา 700,000 บาท หลังจากนั้นโจทก์ทั้งสองได้ชำระเงินรวม 330,000 บาท ต่อมาในปี 2538 นายฉากถึงแก่กรรม นางเจียนได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับ โจทก์ทั้งสองใหม่ในราคา 1,000,000 บาท ต่อมาโจทก์ได้ชำระราคาค่าที่ดินให้แก่นางเจียน ครบถ้วนแล้ว และนางเจียนได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2539 และโจทก์ทั้งสองให้นางสนั่นและนายสุภาพ เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแทน โดยนางสนั่นและ นายสุภาพ ปลูกพริก ข้าวโพดและอ้อยในที่ดินพิพาท แต่นางเจียนยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดิน พินาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง และเมื่อปี 2541 นางเจียนถึงแก่กรรม ปัญหาตามฎีกาของจำเลยที่ว่า คดี ของโจทก์ขาดอายุความ 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม หรือไม่นั้น เห็นว่า เมื่อนางเจียนได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสองในวันที่ 12 ตุลาคม 2539 และได้มอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน ซึ่งนับถึงวันฟ้อง เป็นเวลากว่า 5 ปีแล้ว เมื่อการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสองกับนางเจียนมิได้จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์นางเจียนจึงมีแต่ สิทธิครอบครอง การซื้อขายเมื่อได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองไปแล้วก็พึงได้ว่า นางเจียน สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 แล้ว การได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตาม สัญญาซื้อขายซึ่งตกเป็นโมฆะดังกล่าวแล้ว โจทก์ทั้งสองจะใช้สิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยซึ่งเป็น ผู้จัดการมรดกของนางเจียนส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่ม 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี และจดทะเบียนค้ำชื่อ จำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเนื้อที่ 5 ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะ ผู้จัดการมรดกอันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อฟังว่าโจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของนาง เจียนเจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่จำต้องวินิจฉัยว่า คดีของโจทก์ขาดอายุความ 1 ปี ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสามหรือไม่อีกต่อไป แต่เนื่องจากโจทก์ ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงขอที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวน การครอบครองที่ดินพิพาทได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน" พิพากษาแก้เป็นว่า ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่ม 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 114 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี ในส่วนที่นางเจียนสละการครอบครองให้แก่โจทก์ทั้งสองจำนวน 5 ไร่ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชัยรัตน์ เบ็ญจมะโน · พรเพชร วิชิตชลชัย · อมรรัตน์ ดีศรีวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1401/2553>