

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13846/2553

นายเสถียร เรืองรัตน์ กับพวกโจทก์ นางสมบุญ อยู่สบาย โดยนางสาวน้ำฝน อยู่สบาย ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1330

ย่อ / หลักกฎหมาย

ธนาคาร ก. ผู้ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้รับความคุ้มครองสิทธิมิให้เสียไป แม้ที่ดินพิพาทมีใช้ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากธนาคาร ก. อีกทอดหนึ่ง ถือได้ว่าเป็นผู้สืบสิทธิที่ได้รับความคุ้มครองสิทธิที่มีอยู่ตามมาตรา 1330 เช่นเดียวกัน แม้มิใช่ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยตรงก็ตาม แม้โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทโดยทราบมาก่อนว่าจำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินพิพาทเป็นเวลายาวนานกว่า 20 ปีแล้ว โดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน และจำเลยมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เป็นหลักฐานจำเลยก็ไม่อาจยกสิทธิดังกล่าวขึ้นใช้ยืนยันสิทธิของโจทก์ทั้งสองที่ได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 ได้ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าโจทก์ทั้งสองมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีกว่าสิทธิของจำเลย เมื่อโจทก์ทั้งสองบอกกล่าวด้วยวาจาไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างอื่นกับให้ออกไปจากที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยยังคงเพิกเฉย โจทก์ทั้งสองย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องและแก้ไขคำฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนขนย้ายบ้านเลขที่ 69 หมู่ที่ 1 ตำบลชัยฤทธิ์ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจเจริญ และสิ่งปลูกสร้างอื่นของจำเลยและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 6295 ตำบลชัยฤทธิ์ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจเจริญ โดยภาระของจำเลย และห้ามมิให้จำเลยและบริวารเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองต่อไป ให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายในการใช้ที่ดินของโจทก์ทั้งสองเดือนละ 500 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายบ้านเรือนและสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินของโจทก์ทั้งสองแล้วเสร็จ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 1 จำเลยถึงแก่ความตาย นางสาวน้ำฝน ทายาทยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลอุทธรณ์ภาค 1 มีคำสั่งอนุญาต ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษากลับให้จำเลยและบริวารรื้อถอนขนย้ายบ้านเลขที่ 69 หมู่ที่ 1 ตำบลชัยฤทธิ์ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจเจริญ และสิ่งปลูกสร้างอื่นออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 6295 ตำบลชัยฤทธิ์ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจเจริญ ของโจทก์ทั้งสอง และห้ามจำเลยกับบริวารเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินดังกล่าวอีก ให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสองเดือนละ 500 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะขนย้ายบ้านเรือนออกไป ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยแต่เพียงว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทหรือไม่ ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้เถียงกันรับฟังได้ว่า เดิมนายจำเลย เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 6295 ตำบลชัยฤทธิ์ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจเจริญ เนื้อที่ 2 ไร่ 80 ตารางวา จำเลยอ้างว่า นางพุ่ม นางเกตุ และจำเลยเป็นเจ้าของร่วมกันในที่ดินพิพาท เนื้อที่ 2 งาน ที่ดินพร้อมบ้านและสิ่งปลูกสร้างอื่นของจำเลยอยู่ในส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 6295 ครั้นเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2539 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 6295 จากนายจวบ จำเลย โดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลชั้นต้น ต่อมาวันที่ 26 กรกฎาคม 2543 โจทก์ที่ 1 ซื้อที่ดินดังกล่าวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และในวันเดียวกันโจทก์ที่ 1 จดทะเบียนให้โจทก์ที่ 2 เป็นเจ้าของร่วม เห็นว่า ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 6295 รวมทั้งที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินดังกล่าวโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมได้รับความคุ้มครองสิทธิมิให้เสียไป แม้ที่ดินพิพาทมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรืออีกนัยหนึ่งที่ดินพิพาทเป็นของบุคคลอื่นหรือเป็นของจำเลยคดีนี้ก็ตาม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) อีกทอดหนึ่ง ถือได้ว่าเป็นผู้สืบสิทธิที่ได้รับความคุ้มครองสิทธิที่มีอยู่ตามมาตรา 1330 เช่นเดียวกัน แม้โจทก์ทั้งสองจะมีใช้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยตรงก็ตาม หรือโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินดังกล่าวโดยทราบมาก่อนว่าจำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินพิพาทเป็นเวลานานมาแล้ว ก็มิได้เป็นการซื้อขายที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือเป็นการสละสิทธิในส่วนที่ดินพิพาทตั้งที่จำเลยฎีกา เพราะไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดนำมาปรับแล้วทำให้เกิดผลเป็นเช่นนั้น หรือการที่จำเลยครอบครองทำประโยชน์ปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอื่นอย่างถาวรในที่ดินพิพาทมาเป็นเวลาเกินกว่า 20 ปี แล้วโดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน และมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เป็นหลักฐาน ก็ไม่อาจยกสิทธิดังกล่าวขึ้นใช้ยืนยันสิทธิของโจทก์ทั้งสองที่ได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ดังได้วินิจฉัยมาแล้วได้ ดังนั้น ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าโจทก์ทั้งสองมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีกว่าสิทธิของจำเลย และเมื่อโจทก์ทั้งสองบอกกล่าวด้วยวาจาไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างอื่นกับให้ออกไปจากที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยยังคงเพิกเฉย โจทก์ทั้งสองย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้นชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สมบัติ เดียววิศเรศ · พันระสา บัวทอง · พิศล พิรุณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/13846/2553>