

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3307/2543

นาง สำอางค์ อินทรอานวยโจทก์ นาง สำอางค์ เจริญทอง กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 113, ป.พ.พ. มาตรา 1375, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันในการกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113(เดิม) ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินจึงปกป้อง ราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี ภายในกำหนดระยะเวลา ดังกล่าวซึ่งทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จะสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่ จำเลยที่ 1 ไม่ได้ ศาลจึงยกบทบัญญัติมาตรา 411 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นปรับแก้คดีนี้ไม่ได้ นับแต่โจทก์และจำเลยที่ 1 ซื้อขายที่ดินพิพาทกันตั้งแต่ปี 2530 จำเลยที่ 1 ได้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาจนปัจจุบัน แม้จะถือว่าในระหว่างระยะเวลามีข้อกำหนดห้ามโอน จำเลยที่ 1 ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ก็ตาม แต่ในปี 2533 ซึ่งเป็นระยะเวลาพ้นกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายแล้ว จำเลยที่ 1 ได้ฟ้องต่อศาลขอให้บังคับโจทก์โอนที่ดินพิพาทให้จำเลย ดังนี้ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาทโดยบอกกล่าวแสดงเจตนาไปยังโจทก์ว่า จะไม่ยึดถือที่ดินพิพาทแทน โจทก์อีกต่อไปอันเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์นับตั้งแต่วันที่จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องดังกล่าว โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อปี 2539 จึงเป็นการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยที่ 1 เอาคืนซึ่งการครอบครอง ส่วนจำเลยที่ 2 และที่ 3 แม้จะมีได้อุทธรณ์ด้วยแต่เนื่องจากกรณีนี้เกี่ยวกับการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยชี้ขาดให้มีผลไปถึงจำเลยที่ 2 และที่ 3 ด้วย จึงชอบแล้ว

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เดิมโจทก์เป็นเจ้าของและผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ทะเบียนเล่ม 7 หน้า 88 เลขที่ 750 เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2530 โจทก์ทำสัญญาขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 1 โดยส่งมอบที่ดินและได้รับเงินจำนวน 52,000 บาท และตกลงจะโอนสิทธิทางทะเบียนภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญา เนื่องจากอยู่ภายใต้ข้อจำกัดห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดินและติดจำนอง ต่อมาวันที่ 14 สิงหาคม 2533 จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องโจทก์กับพวกให้โจทก์โอนสิทธิทางทะเบียนและปลดจำนองให้แก่จำเลยที่ 1 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้โจทก์ปฏิบัติตามคำขอของจำเลยที่ 1 โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้อง จำเลยที่ 1 ฎีกา ศาลฎีกามีคำพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์โดยมีสาระสำคัญว่า สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ ซึ่งศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาศาลฎีกาให้จำเลยที่ 1 ฟังแล้ว เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2538 ดังนั้น การครอบครองที่ดินของจำเลยที่ 1 นับแต่วันดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย นอกจากนั้นระหว่างที่ศาลฎีกากำลังพิจารณาคดีดังกล่าว จำเลยที่ 1 นำที่ดินไปให้

จำเลยที่ 2 และที่ 3 เข้าทำประโยชน์หลังจากศาลฎีกามีคำพิพากษาแล้ว จำเลยทั้งสามยังคงครอบครองที่ดินของโจทก์ โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยทั้งสามออกไปจากที่ดินหลายครั้ง แต่จำเลยทั้งสามเพิกเฉยจึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์นับแต่วันทำละเมิดคือวันที่ 25 สิงหาคม 2538 ถึงวันฟ้องเป็นเวลา 11 เดือน ที่ดินดังกล่าว หากให้บุคคลอื่นเช่าก็จะได้ค่าเช่าประมาณเดือนละ 1,000 บาท คิดเป็นค่าเสียหาย 11,000 บาท ขอให้บังคับให้จำเลยทั้งสามและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินของโจทก์ กับให้ร่วมกันชดเชยค่าเสียหายจำนวน 11,000 บาท แก่โจทก์ และค่าเสียหายอีกเดือนละ 1,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสามจะออกไปจากที่ดินของโจทก์

จำเลยที่ 1 ให้การว่า จำเลยที่ 1 ซื้อที่ดินพิพาทมาจากโจทก์และเข้าครอบครองที่ดินพิพาทเกินกว่า 1 ปี นับแต่วันที่พ้นกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายโดยโจทก์ไม่ได้ฟ้องขับไล่จำเลยที่ 1 ภายใน 1 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดห้ามโอน ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ 1 ปี และที่ดินพิพาทตกเป็นของจำเลยที่ 1 แล้ว ขอให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 3 ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณาศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามและบริวารรื้อถอนและขนย้ายต้นสับปรดออกไปจากที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ทะเบียนเล่ม 7 หน้า 88 เลขที่ 750 ของโจทก์กับให้จำเลยที่ 1 คำขออื่นให้ยกจำเลยที่ 1 อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิจารณากลับให้ยกฟ้องโจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่ได้แย้งฟังยุติว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี 2530 จำเลยที่ 1 ชำระราคาและโจทก์ส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 1 ตั้งแต่ทำสัญญาซื้อขาย จำเลยที่ 1 ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบันปี 2533 จำเลยที่ 1 ฟ้องโจทก์ให้ไถ่ถอนการจำนองที่ดินและโอนทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ให้ศาลฎีกามีคำพิพากษายกฟ้องโดยวินิจฉัยว่าสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะเพราะที่ดินพิพาทมีเงื่อนไขกำหนดระยะเวลาห้ามโอน 10 ปี อ่านคำพิพากษาศาลฎีกาวันที่ 25 สิงหาคม 2538 โจทก์ฟ้องคดีนี้วันที่ 1 สิงหาคม 2539 ที่โจทก์ฎีกาในข้อแรกว่า คดีนี้จำเลยที่ 1 มิได้ให้การต่อสู้ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลอุทธรณ์ภาค 3 จึงยกเรื่องอำนาจฟ้องขึ้นวินิจฉัยยกฟ้องโจทก์ด้วยเหตุผลว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องไม่ได้เห็นว่าเป็นปัญหาว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน หากศาลอุทธรณ์ภาค 3 เห็นว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องศาลอุทธรณ์ภาค 3 ย่อมยกปัญหาดังกล่าวขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ประกอบมาตรา 246 ที่โจทก์ฎีกาในข้อต่อไปว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 3 จะยกบทบัญญัติมาตรา 411 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นปรับแก้คดีนี้ได้เพราะกรณีตามคดีนี้ไม่ใช่เป็นเรื่องลามกฉาวได้ แต่เป็นเรื่องการได้ทรัพย์สินมาโดยสัญญา เมื่อตกเป็นโมฆะก็เท่ากับไม่มีผลตามกฎหมายเท่านั้นหาใช่ถึงขนาดเป็นการได้มาโดยปราศจากมูลเหตุไม่ เห็นว่า ข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันเมื่อปี 2530 ซึ่งขณะนั้นที่ดินพิพาทยังอยู่ในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายภายในกำหนด 10 ปี การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 113 (เดิม) เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินจึงปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลามีข้อกำหนดห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จะสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ 1 ไม่ได้ ดังนี้ศาลอุทธรณ์ภาค 3 จึงยกบทบัญญัติมาตรา 411 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นปรับแก้

คดีนี้ไม่ได้หนึ่ง คดีนี้จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ว่า จำเลยที่ 1 ไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ดังที่ ศาลชั้นต้นวินิจฉัย แต่เป็นการครอบครองเพื่อตนเองและจำเลยที่ 1 ได้สิทธิครอบครองในที่ดิน พิพาทแล้ว โจทก์ฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองเกิน 1 ปี นับแต่วันที่จำเลยที่ 1 ครอบครองเพื่อ ตนเอง โจทก์จึงฟ้องเอาคืนการครอบครองไม่ได้ ซึ่งในข้อนี้จำเลยได้ให้การต่อสู้ไว้ด้วยแต่ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 ยังมีได้วินิจฉัย ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยปัญหานี้ไปเสียทีเดียวโดยไม่จำต้อง ย้อนสำนวนไปให้ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัยในปัญหานี้ข้อเท็จจริงได้ความว่านับแต่โจทก์และ จำเลยที่ 1 ซื้อขายที่ดินพิพาทกันตั้งแต่ปี 2530 จำเลยที่ 1 ได้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาจน ปัจจุบันเห็นว่า แม้จะถือว่าในระหว่างระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน จำเลยที่ 1 ครอบครองที่ดิน พิพาทแทนโจทก์ก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่า ในปี 2533 ซึ่งเป็นระยะเวลาพ้นกำหนดห้ามโอน ตามกฎหมายแล้ว จำเลยที่ 1 ได้ฟ้องต่อศาลขอให้บังคับโจทก์โอนที่ดินพิพาทให้จำเลย ดังนี้ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาทโดยบอกกล่าวแสดงเจตนาไปยัง โจทก์ว่าจะไม่ยึดถือที่ดินพิพาทแทนโจทก์อีกต่อไป อันเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจาก โจทก์นับตั้งแต่วันที่จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องดังกล่าว เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อปี 2539 จึงเป็นการฟ้องคดี เพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยที่ 1 เอาคืน ซึ่งการครอบครอง ส่วนจำเลยที่ 2 และที่ 3 แม้จะมีได้อุทธรณ์ด้วยแต่เนื่องจากกรณีนี้เกี่ยวกับการ ชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัยว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 3 มีอำนาจ วินิจฉัยชี้ขาดให้มีผลไปถึงจำเลยที่ 2 และที่ 3 ด้วย จึงชอบแล้ว ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษา ยกฟ้องโจทก์มานั้นศาลฎีกาเห็นด้วยในผล"พิพากษายืน

องค์คณะ

สุมิตร สุภาดุลย์ · ขวลิต ธรรมฤาษุ · สมชัย เกษขุมพล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3307/2543>