

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 16513/2555

บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เสรีสากลธนกิจ จำกัดโจทก์ นางกนกรัตน์ ณ กาฬสินธุ์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1381, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยทั้งสองทำสัญญาจะซื้อขายบ้านและที่ดินกับโจทก์ เมื่อจำเลยทั้งสองชำระเงินดาวน์งวดสุดท้ายแล้วได้แสดงเจตนาที่จะให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทให้ แต่โจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้ได้ เนื่องจากโจทก์นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคาร อ. จึงได้นัดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2526 ต่อมาศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์โจทก์เด็ดขาด จำเลยที่ 1 ได้ยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ พฤติการณ์ของจำเลยทั้งสองที่เรียกร้องให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทและการยื่นคำขอรับชำระหนี้ดังกล่าวของจำเลยที่ 1 โดยโจทก์ได้ทราบเรื่องดังกล่าวแล้วเป็นการเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าจำเลยที่ 1 มิได้มีเจตนาจะยึดถือที่ดินและบ้านแทนโจทก์อีกต่อไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 เมื่อจำเลยทั้งสองได้ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทโดยชอบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับแต่วันนี้ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีความเห็นคำขอรับชำระหนี้ของจำเลยที่ 1 ว่าจำเลยที่ 1 ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว ดังนี้ ถือว่าจำเลยทั้งสองได้แสดงเจตนายึดถือเพื่อตน เมื่อนับถึงวันฟ้อง เป็นเวลาดิตต่อกันเกิน 10 ปี จำเลยทั้งสองจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองคืนอาคารพิพาทแก่โจทก์ หากคืนไม่ได้ให้ชำระค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน 896,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้ขับไล่จำเลยทั้งสองและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินและอาคารพิพาทของโจทก์ และให้จำเลยทั้งสองชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 11,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสองและบริวารออกไปจากที่ดินและอาคารพิพาท จำเลยทั้งสองให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องและพิพากษาว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 83412 ตำบลสีกัน อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร พร้อมบ้านเลขที่ 1/4 เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทั้งสอง ให้โจทก์จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลยทั้งสองโดยให้โจทก์เป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม ค่าอากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอน หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาโอนแก่โจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 83412 เลขที่ดิน 4583 (เดิม 4400) ตำบลสีกัน อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 64 ตารางวา พร้อมบ้านเลขที่ 1/4 ซึ่งอยู่บนที่ดินแปลงนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทั้งสองโดยติดจำนองกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามสารบัญจดทะเบียนด้านหลังโฉนดที่ดินดังกล่าว และเมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินและนายทะเบียนแก้ชื่อทางทะเบียนจากโจทก์เป็นจำเลยทั้งสองในโฉนดที่ดินและบ้านพิพาทตามฟ้อง คำขออื่นนอกจากนี้ของจำเลยทั้งสองให้ยก ให้ยกฟ้องโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งตามฟ้องของโจทก์และฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการแรกว่า ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าจำเลยทั้งสองเปลี่ยนลักษณะการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 เป็นการวินิจฉัยนอกประเด็นหรือไม่ ประเด็นดังกล่าวศาลอุทธรณ์ยังมีได้วินิจฉัยและเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยไปเลยโดยไม่ต้องย้อนสำนวน เห็นว่า จำเลยทั้งสองฟ้องแย้งในข้อ 3 ว่า โจทก์ส่งมอบการครอบครองที่ดินให้จำเลยทั้งสองตั้งแต่ปลายปี 2524 การซื้อขายเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินด้วยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า 10 ปี ที่ดินและบ้านพิพาทจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทั้งสอง โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งข้อ 2.1 ว่า จำเลยทั้งสองครอบครองบ้านพร้อมที่ดินโดยอาศัยสิทธิโจทก์ไม่เคยแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะการครอบครองแต่อย่างใด ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทข้อ 2 ว่า จำเลยทั้งสองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายหรือไม่ ดังนี้ถือได้ว่ามีประเด็นเรื่องเปลี่ยนลักษณะการครอบครอง ตามมาตรา 1381 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว คำวินิจฉัยของศาลชั้นต้นจึงไม่เป็นเรื่องนอกประเด็น ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการที่สองว่า จำเลยทั้งสองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายหรือไม่ จำเลยทั้งสองมีพยานคือจำเลยทั้งสองเบิกความทำนองเดียวกันว่า เมื่อทำสัญญาจะซื้อขายบ้านและที่ดินพิพาทกับโจทก์แล้ว ปลายปี 2524 ได้เข้าครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทตลอดมาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์ถูกฟ้องล้มละลาย และวันที่ 1 กันยายน 2526 จำเลยทั้งสองยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์ทราบว่าจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพร้อมบ้านพิพาทตลอดมา และเพื่อนบ้านข้างเคียงทราบว่าจำเลยทั้งสองครอบครองในฐานะเป็นเจ้าของโดยเปิดเผย โจทก์ไม่เคยโต้แย้งสิทธิใด ๆ เห็นว่า เมื่อจำเลยทั้งสองได้ชำระเงินดาวน์งวดสุดท้าย เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2525 พนักงานของโจทก์ได้ออกใบเสร็จรับเงินให้จำเลยทั้งสอง โดยระบุท้ายใบเสร็จรับเงินดังกล่าวว่า "ให้มาติดต่อใหม่ประมาณเดือน... 2526" แสดงว่าเมื่อจำเลยทั้งสองชำระเงินดาวน์งวดสุดท้ายแล้วได้แสดงเจตนาที่จะให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทให้ แต่โจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้ได้ เนื่องจากโจทก์นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้นัดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2526 ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2526 ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์โจทก์เด็ดขาด จำเลยที่ 1 ได้ยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ครั้นวันที่ 20 พฤศจิกายน 2528 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีความเห็นว่า การที่จำเลยที่ 1 (ฝ่ายเจ้าหนี้) ได้บอกเลิกสัญญาและจำเลยที่ 1 (ฝ่ายเจ้าหนี้) มีสิทธิได้รับชำระหนี้ 201,859.29 บาท แต่จำเลยที่ 1 (ฝ่ายเจ้าหนี้) ขอเพียง 193,300 บาท เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงให้ได้รับชำระหนี้เพียงเท่าที่ขอมา ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาตให้จำเลยที่ 1 (ฝ่ายเจ้าหนี้) ได้รับชำระหนี้ตามรายงานของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ คำสั่งดังกล่าวถึงที่สุดโดยไม่มีผู้ใดอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้จ่ายเงินเป็นค่าส่วนแบ่งทรัพย์สินแก่จำเลยที่ 1 เป็นเงิน 32,861 บาท หลังจากนั้นจำเลยทั้งสองยังคงครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทตลอดมา ทั้งปรากฏว่าในการไต่สวนการยื่นคำขอรับชำระหนี้ของจำเลยที่ 1 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สอบคำให้การโจทก์แล้ว โจทก์ได้ตรวจดูบัญชีรายชื่อเจ้าหนี้และจำนวนหนี้แล้ว ให้การยอมรับว่าจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าหนี้ของโจทก์จริง พฤติการณ์ของจำเลยทั้งสองดังกล่าวในการเรียกร้องให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทและการยื่นคำขอรับ

ชำระหนี้ดังกล่าวของจำเลยที่ 1 โดยฝ่ายโจทก์ได้ทราบเรื่องดังกล่าวแล้วเป็นการเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าจำเลยที่ 1 มิได้มีเจตนาจะยึดถือที่ดินและบ้านแทนโจทก์อีกต่อไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 ทั้งข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2538 บ้านพิพาทถูก นายอดิสรณ์ น้องชายของจำเลยที่ 1 วางเพลิงเผาทรัพย์ จำเลยที่ 1 ได้ให้การต่อพนักงานสอบสวนและเข้าเบิกความต่อศาลในคดีดังกล่าวในฐานะผู้เสียหาย ซึ่งพยานหลักฐานในสำนวนคดีอาญาหมายเลขดำที่ 238/2539 หมายเลขแดงที่ 8508/2539 ของศาลอาญา ล้วนระบุว่าจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของบ้านพิพาท โดยไม่ปรากฏว่า โจทก์ได้แจ้งต่อพนักงานสอบสวนในคดีดังกล่าวว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพิพาท แต่กลับปรากฏว่าโจทก์เพิ่งแจ้งความไว้เป็นหลักฐานว่าบ้านเลขที่ 1/4 เป็นทรัพย์ของโจทก์ เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2546 หลังจากที่ดินนายอดิสรณ์วางเพลิง 7 ปีเศษ และก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้ (ฟ้องวันที่ 12 มีนาคม 2546) เพียง 2 เดือนเศษ อันมีลักษณะเป็นการสร้างพยานหลักฐานเพิ่มเติม ยิ่งเป็นข้อสนับสนุนว่าจำเลยทั้งสองมิได้เจตนายึดที่ดินและบ้านพิพาทแทนโจทก์ต่อไปดังกล่าวข้างต้น พยานหลักฐานที่จำเลยทั้งสองนำเสนอมีน้ำหนักกว่าพยานหลักฐานโจทก์ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยทั้งสองได้ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2528 อันเป็นวันที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีความเห็นคำขอรับชำระหนี้ของจำเลยที่ 1 ว่า จำเลยที่ 1 ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว ดังนี้ ถือว่าจำเลยทั้งสองได้แสดงเจตนายึดถือเพื่อตน เมื่อนับถึงวันฟ้อง คือ วันที่ 12 มีนาคม 2546 เป็นเวลาดิตต่อกันเกิน 10 ปี จำเลยทั้งสองจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

กิริติ กาญจนรินทร์ · สมชาย พันธุมะโอภาส · วีระชาติ เอี่ยมประไพ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/16513/2555>