

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3187/2532

นาง นภาพร ชุณหทศ ริโจทก์ นางสาว คัทลียา โปษยานนท์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 189, ป.พ.พ. มาตรา 241, ป.พ.พ. มาตรา 1754

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ตาย และได้ชำระเงินให้ผู้ตายครบถ้วนแล้วผู้ตายมอบโฉนดที่ดินพิพาททั้งหมดและหนังสือมอบอำนาจให้ดำเนินการโอนที่ดินทั้งหมดให้โจทก์ ทั้งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้ว โจทก์จึงมีสิทธิยึดหน่วงในที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ แม้ผู้ตายจะตายเกิน 1 ปีเมื่อโจทก์ฟ้องคดี ก็ไม่ห้ามโจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงจะใช้สิทธิบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 189 และ 241 ให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายโอนที่ดินพิพาทให้.

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยเป็นผู้จัดการมรดกผู้ตายตามคำสั่งศาลเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2522 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากผู้ตายในราคา 250,000 บาท ชำระราคาในวันทำสัญญา 100,000 บาทและชำระส่วนที่เหลือในวันที่ 26 สิงหาคม 2523 หลังจากทำสัญญาแล้วโจทก์ได้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินในนามผู้ตายเป็น 38 โฉนด ต่อมาโจทก์ชำระเงินค่าที่ดินแก่ผู้ตายครบถ้วนแล้ว ผู้ตายได้มอบโฉนดที่ดินพิพาท 35 โฉนด และลงนามในใบมอบอำนาจให้ทนายความของผู้ตายทำการโอนที่ดินทั้งหมดให้แก่โจทก์ แต่ต่อมาก็ยังไม่รับโอน เพราะจะโอนขายให้ผู้อื่นต่อไป ต่อมาผู้ตายได้ตายลง โจทก์จะโอนขายที่ดินให้ผู้อื่นก็ไม่อาจโอนได้ เพราะจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกไม่ยอมโอนที่ดินให้โจทก์ ขอให้บังคับจำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ และชดเชยค่าเสียหายเป็นเงิน 300,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย หากไม่ยอมโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาโอนของจำเลย จำเลยให้การและฟ้องแย้งและแก้ไขคำให้การว่า โจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระเงินตามกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ตายจึงรับมรดกจากผู้ตายไม่เคยมอบอำนาจให้ทนายความของผู้ตายไปโอนที่ดินให้โจทก์หากมีใบมอบอำนาจก็มอบเพื่อให้ไปแบ่งแยกที่ดิน คดีโจทก์ขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 โจทก์ยึดโฉนดที่ดินของผู้ตายไว้โดยไม่ชอบ จำเลยได้รับความเสียหาย หากได้รับโฉนดคืนจำเลยขายที่ดินดังกล่าวได้ ขอให้ยกฟ้องและบังคับโจทก์คืนโฉนดที่ดินห้ามโจทก์เข้ายุ่งเกี่ยวกับที่ดิน และให้โจทก์ชดเชยค่าเสียหายเดือนละ 6,166 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์จะคืนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยโจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่าที่ดินตามฟ้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้วเพียงแต่ยังไม่ได้โอนทางทะเบียน ค่าเสียหายของจำเลยเป็นคำขอที่เลื่อนลอย ขอให้ยกฟ้องแย้งศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า โจทก์ชำระราคาที่ดินพิพาทครบถ้วนตามสัญญาแล้ว โจทก์ฟ้องคดีเพื่อขอให้บังคับจำเลยให้โอนที่ดินตามสิทธิเรียกร้องที่โจทก์มีต่อผู้ตายเกินกว่า 1 ปี นับแต่ได้รู้ถึงความตายของผู้ตาย มิใช่ฟ้องบังคับเอาจากที่ดินซึ่งโจทก์ทรงสิทธิยึดหน่วง ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ ส่วนจำเลยไม่มีสิทธิฟ้องแย้งพิพากษายกฟ้องโจทก์ และยกฟ้องแย้งจำเลยแต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์และจำเลยในอันที่จะดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องเงินค่าที่ดินและส่งมอบที่ดินกับโฉนดที่ดินคืนเป็นคดีใหม่ในระหว่างกันอีกต่อไปโจทก์และจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนโจทก์และจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ชำระค่า

ที่ดินพิพาทให้ผู้ตายครอบครองแล้ว และโจทก์เป็นฝ่ายครอบครองที่ดินพิพาทเมื่อคดีฟังได้ว่า โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงมีสิทธิยึดหน่วงที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ แม้ผู้ตายจะถึงแก่ความตายมาแล้วเกิน 1 ปี เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ ย่อมไม่ห้ามโจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงจะใช้สิทธิบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 189 และ 241 ให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายโอนที่ดินตามฟ้องให้โจทก์ โจทก์บรรยายฟ้องและนำสืบให้เห็นว่า โจทก์ครอบครองที่ดินพิพาท ศาลย่อมมีอำนาจที่จะปรับบทกฎหมายในเรื่องสิทธิยึดหน่วงมาวินิจฉัยให้เป็นคุณแก่โจทก์ได้ เมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยในเรื่องสิทธิยึดหน่วงและโจทก์ฎีกาในเรื่องนี้ จึงไม่เป็นการนอกฟ้องนอกประเด็นตามที่จำเลยกล่าวอ้างแต่อย่างใด จำเลยมีหน้าที่โอนที่ดินพิพาทให้โจทก์พิพากษาแก่เป็นว่า ให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 37804 เลขที่ 47751 ถึง 47779 และเลขที่ 47783 ถึง 47787 ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ให้โจทก์ถ้าหากจำเลยไม่ยอมโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาโอนของจำเลย คำขอของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย.

องค์คณะ

ปิ่นทิพย์ สุจริตกุล · สง่า ศิลปประสิทธิ์ · ศักดา โมกขมรรคกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3187/2532>