

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1048/2526

นายสำรวย สุดใจโจทก์ นางพิศवास จินดาจิต กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.ควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2517 มาตรา 5, ป.พ.พ. มาตรา 1546

ย่อ / หลักกฎหมาย

บทบัญญัติมาตรา 5 ของพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านาที่ว่า 'การเช่านาให้มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่าหกปี การเช่านารายใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลาหรือมีแต่ต่ำกว่าหกปีให้ถือว่าเช่านารายนั้นมีกำหนดเวลาหกปี' เป็นบทบัญญัติเป็นข้อยกเว้นของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5(เดิม) มาตรา 1546(2) แม้เจ้าของนาจะเป็นผู้เยาว์ ผู้ใช้อำนาจปกครองก็นำออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องรับอนุญาตจากศาล และมีผลผูกพันผู้เยาว์ไม่ว่าผู้เยาว์จะรู้เห็นยินยอมในการให้เช่าหรือไม่ก็ตาม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เดิมจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 5991 เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 64 ตารางวา โจทก์เป็นผู้เช่าที่ดินดังกล่าวเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ โดยชุดเป็นสวนทำการเพาะปลูกพืชไร่ โดยทำสัญญากับมารดาจำเลยที่ 1 ตั้งแต่ พ.ศ. 2519 เป็นเวลา 3 ปี เพราะขณะนั้นจำเลยที่ 1 ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อมาวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2522 จำเลยที่ 1 ขายที่ดินโฉนดดังกล่าวให้จำเลยที่ 2 ที่ 3 ในราคา 48,300 บาท โดยจำเลยที่ 1 มิได้แจ้งให้โอกาสได้ซื้อก่อนในราคาเดียวกันนั้น โจทก์เพิ่งทราบเมื่อเดือนตุลาคม 2522 จึงได้อายัดที่ดินและให้ทนายเตือนจำเลยที่ 2 ที่ 3 ให้โอนขายที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ในราคาที่ซื้อจากจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 3 ไม่ยอมขอให้บังคับ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ไปจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ในราคา 48,300 บาท หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลยที่ 1 ให้การว่า โจทก์ไม่ใช่ผู้เช่าที่ดินพิพาท สัญญาเช่าตามฟ้องไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะจำเลยที่ 1 มิได้ลงชื่อให้เช่า มารดาจำเลยที่ 1 ผู้ลงชื่อให้เช่าไม่ได้รับความยินยอมจากสามี และไม่ได้รับความยินยอมจากจำเลยหรือศาลจึงเป็นโมฆะ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง การโอนขายที่ดินดังกล่าวระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ที่ 3 กระทำโดยเปิดเผยและถูกต้องตามกฎหมายทั้งโจทก์ก็ทราบเรื่องดีว่าเป็นการซื้อขายโดยมีเงื่อนไข แต่โจทก์ไม่ได้คัดค้าน ฟ้องโจทก์เคลือบคลุม ไม่กล่าวถึงว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิโดยความผิดของจำเลยที่ 1 และไม่ได้กล่าวถึงการกระทำของจำเลยที่ 1 ว่ารบกวนสิทธิโจทก์อย่างไร โจทก์เสียหายอย่างไร ทั้งคำขอบังคับก็มีได้กล่าวถึงจำเลยที่ 1 ขอให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ที่ 3 ให้การว่า โจทก์ไม่ใช่ผู้เช่าที่ดินพิพาท สัญญาเช่าตามฟ้องไม่มีลายมือชื่อจำเลยที่ 1 เป็นผู้ให้เช่า มารดาจำเลยที่ 1 ทำสัญญาให้เช่าที่ดินพิพาทโดยไม่ได้รับความยินยอมจากสามีและจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 2 ที่ 3 ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตเปิดเผย เสียค่าตอบแทน ถูกต้องตามกฎหมาย โจทก์ไม่มีสิทธิบังคับซื้อจากจำเลยที่ 2 ที่ 3 โจทก์มีอำนาจตามสัญญาเช่าเพียงวันที่ 2 มิถุนายน 2522 ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความเป็นฟ้องเคลือบคลุม ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 2 ที่ 3 ไปจดทะเบียนซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 5991 เฉพาะส่วนที่เช่าจากจำเลยที่ 1 เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ ให้แก่โจทก์ในราคา 30,000 บาท ถ้าไม่ไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทน การแสดงเจตนาจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยทั้งสามฎีกาว่า มารดาจำเลย

ที่ 1 ไม่มีอำนาจที่ดินไปทำสัญญาให้โจทก์เช่าระหว่างที่จำเลยที่ 1 ยังเป็นผู้เยาว์ เพราะมารดาจำเลยที่ 1 ไม่ใช่ผู้ใช้อำนาจปกครอง ทั้งสัญญาเช่ามีกำหนด 6 ปี มารดาจำเลยที่ 1 ทำสัญญาโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาลจึงไม่ผูกพันจำเลยที่ 1 หรือถ้าผูกพันก็มีผลเพียง 3 ปี ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการเช่ารายนี้เป็นการเช่าตามความหมายแห่งบทบัญญัติมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. 2517 เพราะ "ทำนา" หมายความว่ารวมถึงการเพาะปลูกพืชไร่อันหมายถึงพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและมีอายุสั้นด้วย การเช่านาในกรณีเช่นนี้จะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ได้ และยังหมายความว่ารวมถึงการยินยอมให้ใช้นาเพื่อทำนาโดยได้รับค่าเช่า ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 วรรค 7 ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าบิดาจำเลยที่ 1 ได้ยินยอมให้มารดาจำเลยที่ 1 จัดการที่ดินแปลงนี้เนื่องจากเห็นว่าเป็นทรัพย์สินมรดกของญาติข้างภรรยา จึงมีผลเท่ากับว่าบิดาจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองจำเลยที่ 1 ได้ยินยอมให้โจทก์เช่าที่ดินเพื่อทำนาด้วย การใช้อำนาจปกครองในการให้โจทก์เช่านาถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. 2517 แล้ว และมาตรา 5 ของพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติว่า " การเช่านา ให้มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่าหกปี การเช่ารายใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลาหรือมีแต่ต่ำกว่าหกปีให้ถือว่าการเช่ารายนั้นมีกำหนดเวลาหกปี " บทบัญญัตินี้เป็นข้อยกเว้นของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 (เดิม) มาตรา 1546(2) การเช่ารายนี้จึงไม่ต้องรับอนุญาตจากศาล และมีผลผูกพันจำเลยที่ 1 ซึ่งขณะนั้นยังเป็นผู้เยาว์ได้ ไม่ว่าจำเลยที่ 1 จะรู้เห็นยินยอมในการให้เช่าหรือไม่ก็ตามพิพากษายืน

องค์คณะ

เสมา รัตนมัลย์ · สุนทร วรรณแสง · พูน จักรเสน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1048/2526>