

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7422-7426/2549

นางกิมจู ษะบุญมี กับพวก ผู้ร้อง นางรัชณี ณ ระนอง กับพวก ผู้คัดค้าน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 1381, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

น. ได้แบ่งขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องทั้งห้าเป็นบางส่วนที่ผู้ร้องแต่ละคนครอบครองอยู่พร้อมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินให้ผู้ร้องแต่ละคนเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ โดย น. สัญญาว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ร้องแต่ละคนในภายหลังตามเนื้อที่ที่ผู้ร้องแต่ละคนซื้อ แต่ น. ถึงแก่ความตายเสียก่อน โดยยังไม่ได้ดำเนินการแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนให้แก่ผู้ร้องแต่ละคน แสดงว่า น. ผู้ขายที่ดินพิพาท และผู้ร้องทั้งห้า ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว ต่างมีเจตนาจะไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นหนังสือและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินที่ซื้อขายกันเฉพาะส่วนได้กระทำสำเร็จแล้ว การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง น. กับผู้ร้องทั้งห้า จึงเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด การที่ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทในส่วนที่แต่ละคนครอบครองอยู่ จึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ น. ตามสัญญาจะซื้อขาย อันเป็นการยึดถือที่ดินพิพาทแทน น. มิใช่การยึดถือในฐานะเจ้าของ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้เปลี่ยนแปลงลักษณะการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยัง น. ว่าไม่เจตนายึดถือที่ดินพิพาทแทน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 แม้ผู้ร้องจะครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันเกินกว่า 10 ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ผู้ร้องที่ 4 ที่ 5 ได้ต่อสู้ไว้ในศาลชั้นต้นว่าซื้อที่ดินจาก น. แต่ไม่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายกัน และ น. มิได้ออกใบเสร็จรับเงินค่าขายที่ดินให้ไว้ แต่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนกันในภายหลังเมื่อแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว ถือได้ว่าเป็นข้อที่ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้น การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 หยิบยกข้อเท็จจริงดังกล่าวขึ้นวินิจฉัยว่าเป็นเพียงการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาท มิใช่การซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นการครอบครองแทน น. มิใช่การครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 จึงมิใช่การวินิจฉัยนอกพ้องนอกประเด็นตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142

คำพิพากษา

คดีทั้งห้าสำนวน ศาลชั้นต้นพิจารณาและพิพากษารวมกัน โดยเรียกผู้ร้องตามลำดับสำนวนว่า ผู้ร้องที่ 1 ถึงที่ 5 และให้เรียกนางรัชณี ว่าผู้คัดค้านที่ 1 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของนางนิภา ว่าผู้คัดค้านที่ 2 ผู้ร้องทั้งห้าขอให้ศาลมีคำสั่งว่าผู้ร้องทั้งห้าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ผู้คัดค้านที่ 1 ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง ผู้คัดค้านที่ 1 ถอนคำคัดค้านที่คัดค้านผู้ร้องที่ 1 ถึงที่ 3 ศาลชั้นต้นอนุญาต ผู้คัดค้านที่ 2 ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่า เมื่อนางนิภาเป็นบุคคลล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 2 จึงมีอำนาจเข้าว่าคดีดังกล่าว ผู้คัดค้านที่ 1 ไม่มีอำนาจดำเนินคดีนี้ ผู้คัดค้านที่ 1 อุทธรณ์ทั้งสองสำนวน ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืน ให้ผู้คัดค้านที่ 2 มีอำนาจเข้าว่าคดีในฐานะผู้คัดค้าน โดยผู้คัดค้านที่ 1 ไม่มีอำนาจดำเนินคดีนี้ได้ ศาลชั้นต้นมีคำสั่ง

ยกคำร้องของผู้ร้องทั้งห้า ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ ผู้ร้องทั้งห้าอุทธรณ์ โดยผู้ร้องที่ 5 ได้รับอนุญาตให้ดำเนินคดีอย่างคนอนาถา ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษายืน ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ผู้ร้องทั้งห้าฎีกาโดยผู้ร้องที่ 4 และที่ 5 ได้รับอนุญาตให้ดำเนินคดีอย่างคนอนาถา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เมื่อนางนิภาได้แบ่งขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องทั้งห้าเป็นบางส่วนที่ผู้ร้องแต่ละคนครอบครองอยู่พร้อมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินให้ผู้ร้องแต่ละคนเข้าทำประโยชน์ที่ดินโดยนางนิภาสัญญาว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้องแต่ละคนในภายหลังตามเนื้อที่ที่ผู้ร้องแต่ละคนซื้อ แต่นางนิภาถึงแก่ความตายเสียก่อนโดยยังไม่ได้ไปดำเนินการแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนให้แก่ผู้ร้องแต่ละคน ผู้ร้องทั้งห้าได้ครอบครองที่ดินในส่วนที่แต่ละคนซื้อจากนางนิภาด้วยความสงบและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของคนละเกินกว่า 10 ปีแล้ว แสดงให้เห็นว่านางนิภาผู้ขายและผู้ร้องทั้งห้าผู้ซื้อต่างมีเจตนาที่จะไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นหนังสือและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายในภายหลัง เมื่อการแบ่งแยกที่ดินที่ซื้อขายกันเฉพาะส่วนนี้ได้กระทำสำเร็จแล้ว ฉะนั้น การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างนางนิภากับผู้ร้องทั้งห้าจึงเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะถ้านางนิภากับผู้ร้องทั้งห้าประสงค์จะทำนิติกรรมซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันแล้วผู้ร้องทั้งห้าก็น่าจะต้องขอหลักฐานการรับเงินค่าที่ดินจากนางนิภาไว้เป็นหลักฐาน หรือมิฉะนั้นก็ต้องขอให้นางนิภาใส่ชื่อของผู้ร้องทั้งห้าเป็นเจ้าของรวมในที่ดินตามตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว เลขที่ 175 ตำบลโรงเข้ อำเภอบ้านแพ้ว (บ้านบ่อ) จังหวัดสมุทรสาคร เสียเลย แต่ที่ยังไม่ได้ไปทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพราะมีอุปสรรคเนื่องจากนางนิภาเจ้าของที่ดินถึงแก่ความตายเสียก่อน ดังนั้นจึงถือได้ว่าการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างนางนิภากับผู้ร้องทั้งห้าเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดดังที่ผู้ร้องทั้งห้าฎีกา การที่นางนิภากับผู้ร้องทั้งห้าตกลงและซื้อขายที่ดินพิพาทกันแล้วผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทในส่วนที่แต่ละคนครอบครองอยู่นั้น จึงเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของนางนิภาตามสัญญาจะซื้อขาย อันเป็นการยึดถือที่ดินพิพาทแทนนางนิภา มิใช่เป็นการยึดถือในฐานะเจ้าของ และไม่ปรากฏว่าผู้ร้องทั้งห้าได้เปลี่ยนแปลงลักษณะการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังนางนิภาว่าไม่เจตนายึดถือที่ดินพิพาทแทนนางนิภาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 ดังนั้น แม้ผู้ร้องทั้งห้าจะครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว ผู้ร้องทั้งห้าก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทส่วนที่แต่ละคนครอบครองอยู่โดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ที่ผู้ร้องที่ 4 และที่ 5 ได้ต่อสู้ไว้ตั้งแต่ในศาลชั้นต้นว่า ผู้ร้องที่ 4 และที่ 5 ซื้อที่ดินจากนางนิภาแต่ไม่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายกันและนางนิภาไม่ได้ออกไปเสร็จรับเงินค่าขายที่ดินให้ไว้เป็นหลักฐาน ทั้งไม่ได้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายโดยมีเจตนาจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนกันในภายหลังเมื่อดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว จึงถือได้ว่าเป็นข้อที่โต้แย้งกันว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ฉะนั้นการวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์ภาค 7 ที่ว่า การที่ผู้ร้องทั้งห้าได้ตกลงซื้อที่ดินพิพาทในส่วนที่แต่ละคนครอบครองอยู่กับนางนิภาผู้ขายและมีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันให้ถูกต้องตามกฎหมายในภายหลังจึงมีลักษณะเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดโดยไม่มีเจตนาไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อันจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง เมื่อกรณีเป็นสัญญาจะซื้อขายการที่ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดิน

พิพาทในระหว่างที่ยังมิได้ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนนางนิภา มิใช่เป็นการครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ผู้ร้องทั้งห้าจะครอบครองเกิน 10 ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ผู้ร้องทั้งห้าจึงไม่อาจยื่นคำร้องขอเป็นคดีนี้ได้ นั้น กรณีเป็นที่เห็นได้ชัดเจนว่ามีใช่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็นอันขัดต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 แต่อย่างใด ข้อกล่าวอ้างตามฎีกาของผู้ร้องที่ 4 และที่ 5 จึงไม่อาจรับฟัง สำหรับฎีกาของผู้ร้องทั้งห้าในเรื่องอื่น ๆ เป็นเพียงรายละเอียดปลีกย่อยและความเห็นส่วนตัวซึ่งไม่มีผลทำให้คำวินิจฉัยของศาลฎีกาเปลี่ยนแปลงไปที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษามานั้นชอบแล้ว ฎีกาของผู้ร้องทั้งห้าฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

ม.ล.ฤทธิเทพ เทวกุล · สปโชค สุขารมณ · มนตรี ยอดปัญญา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/7422-7426/2549>