

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 621/2544

นาง อนันทิตา มั่นวิเชียร โจทก์ นางสาว ลัดดา หนูนารี จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 193/27, ป.พ.พ. มาตรา 241, ป.พ.พ. มาตรา 1754

ย่อ / หลักกฎหมาย

อ. กับ ส. ทำสัญญาซื้อขายที่ดินเงินผ่อนเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2510 โดย อ. เข้าครอบครองปลูกบ้านในปี 2510 ต่อมา ส. จะแบ่งแยกที่ดินโอนแก่ อ. แต่การแบ่งแยกมีปัญหาเพราะมีการฟ้องร้องระหว่าง ส. กับเจ้าของเดิม คดีถึงที่สุดในปี 2514 และ ส. ถึงแก่ความตายในปี 2522 การที่ ส. ยอมให้ อ. เข้าครอบครองปลูกบ้านจนกระทั่ง อ. ถึงแก่ความตายแล้ว โจทก์ซึ่งเป็นทายาทได้ครอบครองต่อมา โจทก์จึงมีสิทธิยึดหน่วงที่ดินไว้จนกว่าจำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ส. จะปฏิบัติตามสัญญาโดยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 241 และมาตรา 193/27 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์เมื่อปี 2536 จึงไม่ขาดอายุความตามมาตรา 1754

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นภริยาและเป็นผู้จัดการมรดกของพันตำรวจเอกอุดม มั่นวิเชียร จำเลยเป็นทายาทของนางสังวาลย์ หนูนารี เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2509 พันตำรวจเอกอุดมทำสัญญาซื้อขายที่ดินเงินผ่อนกับนางสังวาลย์ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2099 บางส่วนเนื้อที่ประมาณ 190 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 550 บาท ชำระเงินในวันทำสัญญา 50,000 บาท และนางสังวาลย์ได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะซื้อให้แก่พันตำรวจเอกอุดมในวันที่ตกลงซื้อขายแล้ววันที่ 10 กันยายน 2509 พันตำรวจเอกอุดมชำระเงินค่าที่ดินให้อีก 30,000 บาท ส่วนที่เหลือตกลงชำระเมื่อนางสังวาลย์ได้จดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่พันตำรวจเอกอุดมเรียบร้อยแล้ว พันตำรวจเอกอุดมได้เข้าปลูกบ้านเลขที่ 53/3 และสร้างรั้วกันโดยรอบเต็มเนื้อที่ดิน ต่อมาประมาณปี 2510 นางล้อม ช่างดีเป็นโจทก์ฟ้องนางสังวาลย์กับพวกเรื่องการแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่นางสังวาลย์ตกลงทำสัญญาจะซื้อขายกับพันตำรวจเอกอุดมดังกล่าว คดีพิพากษาถึงศาลฎีกาและมีการร้องเรียกต่ออธิบดีกรมที่ดินเป็นเวลาหลายปี ในที่สุดกรมที่ดินมีคำสั่งให้ที่ดินตกเป็นของจำเลยทำให้นางสังวาลย์ไม่สามารถจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ได้ในระหว่างมีข้อพิพาทต่อมาปี 2522 นางสังวาลย์ถึงแก่ความตาย วันที่ 9 มกราคม 2523 จำเลยรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทของนางสังวาลย์ วันที่ 18 สิงหาคม 2523 จำเลยกับพวกจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมออกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 2099 เป็นโฉนดเลขที่ 160040 วันที่ 30 พฤษภาคม 2534 จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมในส่วนที่ดินที่จำเลยได้รับมรดกมาจากนางสังวาลย์เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 239992 พันตำรวจเอกอุดมได้ทวงถามให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่จำเลยผิดผ่อนเรื่อยมา ต่อมาวันที่ 29 มกราคม 2535 พันตำรวจเอกอุดมถึงแก่ความตาย โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกได้ติดต่อขอให้จำเลยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหลายครั้ง แต่จำเลยบ่ายเบี่ยงไม่ดำเนินการ วันที่ 25 กันยายน 2535 โจทก์จึงมอบอำนาจให้ทนายโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเพื่อบังคับหมายให้จำเลยไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกับรับชำระหนี้ค่าที่ดินในส่วนที่ยังค้างชำระ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนงแต่จำเลยไม่

ยอมรับหนังสือ ขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 239992 เฉพาะ ส่วนที่โจทก์ครอบครองเนื้อที่ 2 งาน 48 ตารางวา ให้แก่โจทก์ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนงและรับชำระหนี้ค่าที่ดินส่วนที่โจทก์ค้างชำระในราคาตารางวาละ 550 บาท หากไม่ ปฏิบัติตามให้โจทก์นำเงินค่าที่ดินที่ค้างชำระไปวางชำระหนี้ต่อศาลและให้ถือเอาคำพิพากษาและ ใบเสร็จรับเงินไปทำการจดทะเบียนโอนและแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนการแสดงเจตนาของ จำเลย จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า พันตำรวจเอกอุดมทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโดยเงินผ่อน ไว้ก่อนนางสังวาลย์ ชำระเงินในวันทำสัญญา 50,000 บาทจริงแต่ไม่ได้ชำระราคาในงวดที่สอง จำนวน 30,000 บาท บันทึกการรับเงินทำสัญญาในช่องผู้ขายไม่ใช่ลายมือชื่อของนางสังวาลย์ ถือว่าพันตำรวจเอกอุดมผิดสัญญา นอกจากนี้นับแต่วันที่โจทก์อ้างว่าพันตำรวจเอกอุดมชำระเงิน งวดที่สองในวันที่ 10 กันยายน 2510 ถึงวันฟ้องเกินกว่า 10 ปี และนับแต่นางสังวาลย์ถึงแก่ ความตายในปี 2522 พันตำรวจเอกอุดมมิได้ฟ้องทายาทของนางสังวาลย์ให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ภายใน 1 ปี คดีโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม ส่วนที่โจทก์อ้างว่านางสังวาลย์ไม่อาจจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดได้เพราะนางล้อม ช่างตี ฟ้องนางสังวาลย์เป็นอีกคดีหนึ่งนั้น ปรากฏว่านางล้อมฟ้องคดีตั้งแต่ปี 2510 และศาลแพ่งได้ พิพากษาในปีเดียวกัน นางสังวาลย์ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์ คดีถึงที่สุดในส่วนของนางสังวาลย์ตั้งแต่นั้น ส่วนคู่ความอื่นยื่นอุทธรณ์ฎีกา ศาลฎีกาพิพากษายืนเมื่อปี 2514 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 777/2514 พันตำรวจเอกอุดมจึงมีสิทธิฟ้องให้นางสังวาลย์โอนที่ดินพิพาทได้ตั้งแต่ ปี 2510 อย่าง ช้าในปี 2514 แต่ไม่ได้ใช้สิทธิฟ้อง ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ 10 ปี ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 164 (มาตรา 193/30 แก้ไขใหม่) เนื่องจากพันตำรวจ เอกอุดมผิดสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์และบริวารจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาทต่อไป ขอให้ยกฟ้อง โจทก์ และขับไล่โจทก์กับบริวารออกจากที่ดินพิพาท โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า ฟ้องแย้งของ จำเลยขาดอายุความเพราะจำเลยไม่ได้ฟ้องเรียกที่ดินพิพาทคืนจากโจทก์ภายใน 1 ปี นับแต่พัน ตำรวจเอกอุดมถึงแก่ความตาย และไม่ได้ฟ้องเรียกที่ดินคืนจากโจทก์ภายในกำหนด 10 ปี นับแต่วัน ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทขอให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ และ ยกฟ้องแย้งจำเลย โจทก์และจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 239992 ตำบลสวนหลวง (บางจาก) อำเภอประเวศ(พระโขนง) กรุงเทพมหานคร ให้แก่โจทก์ ตามอาณัติที่ปรากฏในเอกสารหมาย จ.ล.1 เนื้อที่ 248 ตารางวา โดยให้รับชำระราคาที่ดินส่วนที่ค้างอยู่ในราคาตารางวาละ 550 บาท หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาแบ่งแยกและจดทะเบียนโอนนอกจากที่แก้ให้เป็นไปตาม คำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่จำเลยฎีกาใน ข้อกฎหมายว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ ซึ่งในการวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวศาลฎีกาจำต้อง ถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยจากพยานหลักฐานในสำนวนเป็นยุติแล้วว่า เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2509 พันตำรวจเอกอุดม มั่นวิเชียร กับนางสังวาลย์ หนูนารีทำสัญญาซื้อขายที่ดิน เงินผ่อนต่อกัน ตามเอกสารหมาย จ.2 ในวันทำสัญญาพันตำรวจเอกอุดมชำระเงินค่าที่ดินให้แก่ นางสังวาลย์จำนวน 50,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระอีก 30,000 บาท ภายใน 6 เดือน นับจากวัน ทำสัญญา เงินที่เหลือนอกจากนั้นให้ชำระเมื่อนางสังวาลย์แบ่งแยกที่ดินตามสัญญาและ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่พันตำรวจเอกอุดมแล้ว หากที่ดินขาดหรือเกินจากจำนวนที่ตกลงกัน ให้ คิดราคาตารางวาละ 550 บาท โดยนางสังวาลย์ยินยอมให้พันตำรวจเอกอุดมเข้าครอบครองที่ดิน

ตามสัญญาได้ พันตำรวจเอกอุดมเข้าครอบครองที่ดินตามสัญญาโดยปลูกบ้านเลขที่ 53/3 พร้อมกับทำรั้วเสร็จสิ้นในปี 2510 และเข้าอยู่อาศัยในบ้านดังกล่าวตลอดมาในปี 2522 นางสาวลย์ถึงแก่ความตาย จำเลยซึ่งเป็นบุตรได้รับมรดกที่ดินดังกล่าวและได้รังวัดแบ่งแยกเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 239992 ในชั้นรังวัดที่ดินปรากฏว่าที่ดินที่พันตำรวจเอกอุดมครอบครองมีเนื้อที่ 248 ตารางวา จำเลยฎีกาโต้แย้งคำวินิจฉัยศาลอุทธรณ์สรุปความว่า คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองเริ่มนับอายุความต่างกัน ปัญหาจึงมีว่าจะเริ่มนับอายุความตั้งแต่เมื่อใดจึงจะต้องจำเลยเห็นว่าอายุความต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้จะขายพร้อมจะแบ่งแยกที่ดิน แต่เนื่องจากการแบ่งแยกมีปัญหาเพราะมีการฟ้องร้องระหว่างนางสาวลย์กับเจ้าของที่ดินเดิม คดีถึงที่สุดในปี 2514 ซึ่งเป็นเวลาที่นางสาวลย์พร้อมจะแบ่งแยกที่ดินโอนขายให้แก่พันตำรวจเอกอุดม แต่นางสาวลย์ไม่กระทำ จนมาถึงแก่ความตายในปี 2522 พันตำรวจเอกอุดมก็ไม่ฟ้องนางสาวลย์หรือจำเลยซึ่งเป็นทายาทให้แบ่งแยกและโอนที่ดินเสียภายใน 10 ปี นับแต่ปี 2514 เพิ่งมาฟ้องในปี 2536 คดีโจทก์ยอมขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 อีกทั้งเมื่อนางสาวลย์ถึงแก่ความตายในปี 2522 พันตำรวจเอกอุดมก็ไม่ได้ฟ้องจำเลยในฐานะทายาทภายใน 1 ปี คดีโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 โจทก์ไม่มีสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินพิพาทอีกต่อไปนั้นเห็นว่า ภายหลังทำสัญญาจะซื้อจะขายนางสาวลย์ยอมให้พันตำรวจเอกอุดมกับโจทก์เข้าครอบครองที่ดินพิพาทและปลูกบ้าน ทำรั้วอยู่อาศัยมาโดยตลอด โจทก์จึงมีสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินพิพาทไว้จนกว่านางสาวลย์หรือจำเลยซึ่งเป็นทายาทจะปฏิบัติตามสัญญาโดยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 241 และมาตรา 193/27 ดังนั้น แม้จะเริ่มนับอายุความตามที่จำเลยกล่าวอ้างมาในฎีกา คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน

องค์คณะ

ปราโมทย์ ขพานนท์ · สุเมธ ตังคจิวงกูร · ขวลิท ยอดเนร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/621/2544>