

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4552/2540

นายปรียุทธ สายอรุณ โจทก์ พันโทประจวบ จรุงรัตน์ กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 554, ป.พ.พ. มาตรา 560, ป.พ.พ. มาตรา 1599

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากมารดาโจทก์เพื่อปลูกสร้างเป็นสถานที่ประกอบการค้าอาหาร มีกำหนด 5 ปี นับแต่วันทำสัญญาตกลงค่าเช่าเดือนละ 2,500 บาท ต่อมามารดาโจทก์ได้ทำบันทึกตกลงจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยและข้อความในบันทึกดังกล่าวเข้าแบบเป็นหนังสือตกลงจะซื้อขายที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ.มาตรา 456 วรรคสอง มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย ดังนี้ แม้จำเลยจะไม่ได้ชำระค่าเช่าแก่โจทก์ตามสัญญาเช่าที่ทำไว้ก็ตาม โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและผู้รับโอนมรดกที่ดินแปลงพิพาทจากมารดาโจทก์ก็ย่อมไม่มีสิทธิที่จะฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยเพราะเหตุที่จำเลยผิดสัญญาเช่าได้เพราะสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างมารดาโจทก์กับจำเลยได้ยกเลิกไปโดยปริยายและเกิดข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่มารดาโจทก์ผู้จะขายตกลงยินยอมให้จำเลยผู้จะซื้อเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กรณีเช่นนี้โจทก์จะต้องไปบังคับว่ากล่าวแก่จำเลยตามสัญญาจะขายนั้นต่อไป

องค์คณะ

ธรรมนูญ โชคชัยพิทักษ์ · สมชัย สายเชื้อ · วิรัช เอื้ออังกูร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4552/2540>