

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1401/2553

นายจอง ครองกิจเกษม กับพวกโจทก์ นายจำเนียม ขญาทอง ในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเจียน ปู่ดำจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 1754, ป.พ.พ. มาตรา 1377, ป.พ.พ. มาตรา 1378

ย่อ / หลักกฎหมาย

จ. ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสองและมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน เมื่อการซื้อขายมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง แต่เป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จ. จึงมีแต่สิทธิครอบครอง เมื่อ จ. ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองเป็นการสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา 1377, 1378 แล้วจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองฟ้องบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ จ. ส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) และจดทะเบียนค้ำชื้อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองแทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกอันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อโจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ จ. เจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่มีปัญหาว่าคดีของโจทก์ขาดอายุความ 1 ปี ตามมาตรา 1754 วรรคสาม หรือไม่ แต่โจทก์ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้วจึงขอที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองเป็นสามีภริยากัน โจทก์ที่ 1 มอบอำนาจให้โจทก์ที่ 2 เป็นผู้ฟ้องคดีนี้แทนนายฉากหรือฉาย และนางเจียน เป็นสามีภริยากันและเป็นอาของโจทก์ที่ 1 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2533 โจทก์ทั้งสองทำสัญญาซื้อขายที่ดินจากนายฉากหรือฉายและนางเจียนจำนวน 5 ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่มที่ 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี ในราคา 700,000 บาท ชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญา 70,000 บาท ให้ผู้ขายรับไปแล้ว ต่อมาโจทก์ทั้งสองร่วมกันชำระเงินแก่นายฉากและนางเจียนเรื่อยมาจนครบ 700,000 บาท แต่นายฉากยังไม่ทำการแบ่งแยกที่ดินตามสัญญาเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ (ที่ถูกสิทธิครอบครอง) ให้แก่โจทก์ทั้งสอง จนกระทั่งนายฉากถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2539 นางเจียนจึงเข้ามาทำสัญญาซื้อขายกับโจทก์ทั้งสองโดยยึดถือจำนวนที่ดินตามสัญญาเดิม แต่เนื่องจากนางเจียนต้องการใช้เงินรักษาตัวจึงขอร้องให้โจทก์ทั้งสองเพิ่มเงินอีก 300,000 บาท โจทก์ทั้งสองยอมตกลงและทำสัญญาใหม่ว่า โจทก์ทั้งสองจะต้องจ่ายเงินค่าที่ดินเพิ่มจากสัญญาซื้อขายอีก 300,000 บาท รวมเป็นเงินค่าที่ดิน 1,000,000 บาท โจทก์ทั้งสองชำระเงินให้ครบถ้วนแล้ว และนางเจียนได้มอบสิทธิการครอบครองแก่โจทก์ทั้งสอง โจทก์ทั้งสองได้มอบให้นางสนั่น ใจดี ดูแลที่ดินส่วนที่นางเจียนขายให้โจทก์ทั้งสองเรื่อยมา แต่นางเจียนยังไม่ได้ทำการแบ่งแยกที่ดินและเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองทางทะเบียนตามสัญญาจนกระทั่งถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2541 นางสนั่นก็ทำกินในส่วนของนางสนั่นที่นางเจียนยกให้และดูแลครอบครองที่ดินแทนโจทก์ทั้งสองในส่วน 5 ไร่ ที่โจทก์ทั้งสองซื้อมาจากนางเจียนและโจทก์ทั้งสองเสียภาษีบำรุงท้องที่ตลอดมา โจทก์ทั้งสองจึงได้สิทธิครอบครองที่ดินตามสัญญาดังกล่าว

จำนวน 5 ไร่ตลอดมา หลังจากนางเจียนถึงแก่กรรม จำเลยยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของนางเจียน ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งจำเลยเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลชั้นต้นในคดีหมายเลขดำที่ 162/2543 คดีหมายเลขแดงที่ 305/2543 โจทก์ทั้งสองบอกกล่าวด้วยวาจาหลายครั้งแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเจียนให้ทำการแบ่งแยกที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ทั้งสองและให้โอนกรรมสิทธิ์ (ที่ถูกสิทธิครอบครอง) ให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขาย แต่จำเลยเพิกเฉย โจทก์ทั้งสองจึงมอบให้ทนายความมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ (ที่ถูกสิทธิครอบครอง) ที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่โจทก์ทั้งสอง จำเลยก็ยังคงเพิกเฉย กลางปี 2544 จำเลยนำพวกไปรบกวนการครอบครองที่ดินของโจทก์ทั้งสอง และพยายามนำเจ้าพนักงานตำรวจเข้าไปขับไล่นางสนั่นคนดูแลที่ดินของโจทก์ทั้งสองซึ่งครอบครองทำประโยชน์บนที่ดินแทนโจทก์ทั้งสอง และได้แย่งขัดขวางมิให้โจทก์ทั้งสองสามารถจดทะเบียนลงชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) ขอให้บังคับจำเลยส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่ม 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี และไปทำการจดทะเบียนคัดชื่อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเนื้อที่ 5 ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกต่อไป หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทน

การแสดงเจตนาของจำเลย ห้ามจำเลยมิให้เข้ายุ่งเกี่ยวรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยให้การว่า นางเจียนไม่เคยขายที่ดินส่วนของตนให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใด สัญญาซื้อขายท้ายฟ้องเป็นสัญญาปลอม นางเจียนไม่เคยรับเงินจากโจทก์ทั้งสอง โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้อง โจทก์ทั้งสองชำระเงินไม่ครบถ้วน สัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นอันยกเลิกไม่มีผลบังคับกันอีกต่อไป ฟ้องของโจทก์ทั้งสองขาดอายุความแล้ว เนื่องจากเจ้าของที่ดินคือนายฉากและนางเจียนถึงแก่กรรมไปตั้งแต่ปี 2538 และ 2541 ตามลำดับ ซึ่งเกินกว่า 1 ปี โจทก์ทั้งสองเป็นญาติกับนายฉากทราบถึงการตายของบุคคลทั้งสองตลอดมา แต่โจทก์ทั้งสองหาได้ใช้สิทธิฟ้องร้องไม่ โจทก์ทั้งสองไม่เคยเข้าครอบครองที่ดินพิพาท ไม่เคยมอบหมายให้นางสนั่นครอบครองที่ดินแทน จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกใช้สิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวตลอดมา โจทก์ทั้งสองไม่เคยโต้แย้งคัดค้าน ไม่เคยมอบหมายให้นางสนั่นโต้แย้งคัดค้านการใช้สิทธิครอบครองที่ดินของจำเลย จำเลยครอบครองที่ดินส่วนของนางเจียนไม่เคยยุ่งเกี่ยวกับที่ดิน ส่วนของนายฉากซึ่งเป็นส่วนที่โจทก์ทั้งสองซื้อ ที่ดินดังกล่าวแบ่งการครอบครองเป็น 2 ส่วน ด้านตะวันออกเป็นส่วนของนายฉากซึ่งนางสนั่นครอบครอง ส่วนทางด้านทิศตะวันตกเป็นส่วนของนางเจียนซึ่งจำเลยใช้สิทธิครอบครองโดยให้นางสนั่นอาศัยปลูกข้าวโพด โจทก์ทั้งสองไม่เคยโต้แย้งสิทธิการครอบครองที่ดินส่วนทางด้านทิศตะวันตกของจำเลย โจทก์ทั้งสองไม่เคยเข้าครอบครองที่ดิน จึงไม่มีอำนาจฟ้องเป็นคดีนี้ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 6,000 บาท โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษากลับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทเนื้อที่ 5 ไร่ให้แก่โจทก์ทั้งสอง หากไม่ปฏิบัติให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสอง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ ก่อนยื่นฎีกา จำเลยถึงแก่กรรม นายสมพร สะดาทอง ผู้จัดการมรดกคนใหม่ของนางเจียน ปู่ดำ ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงที่โจทก์ทั้งสองและจำเลยโต้แย้งคัดค้านกันในชั้นฎีกาฟังได้ว่า นายฉากและนางเจียนเป็นสามีภริยากัน และเป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่มที่ 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7

ตำบลวังศาลา อำเภอดำม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เนื้อที่ 12 ไร่ 3 ตารางวา วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2533 โจทก์ทั้งสองทำสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวจากนายฉวกและนางเจียนจำนวน 5 ไร่ ราคา 700,000 บาท ตามสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข จ. 4 หลังจากนั้นโจทก์ทั้งสองได้ชำระเงินรวม 330,000 บาท ตามหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข จ. 5 ต่อมาในปี 2538 นายฉวกถึงแก่กรรม นางเจียนได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับโจทก์ทั้งสองใหม่ในราคา 1,000,000 บาท ตามหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข จ. 6 ต่อมาโจทก์ได้ชำระราคาค่าที่ดินให้แก่นางเจียนครบถ้วนแล้ว และนางเจียนได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2539 ตามหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข จ. 7 และโจทก์ทั้งสองให้นางสนั่นและนายสุภาพ ใจดี เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแทน โดยนายสนั่นและนายสุภาพปลูกพริก ข้าวโพดและอ้อยในที่ดินพิพาท แต่นางเจียนยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง และเมื่อปี 2541 นางเจียนถึงแก่กรรม ปัญหาตามฎีกาของจำเลยที่ว่า คดีของโจทก์ขาดอายุความ 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 หรือไม่นั้น เห็นว่า เมื่อนางเจียนได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสองในวันที่ 12 ตุลาคม 2539 และได้มอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน ซึ่งนับถึงวันฟ้องเป็นเวลากว่า 5 ปีแล้ว เมื่อการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสองกับนางเจียนมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ นางเจียนจึงมีแต่สิทธิครอบครอง การซื้อขายเมื่อได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองไปแล้วก็พึงได้ว่า นางเจียนสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 แล้ว การได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขายซึ่งตกเป็นโมฆะดังกล่าวแล้ว โจทก์ทั้งสองจะใช้สิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนางเจียนส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่ม 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอดำม่วง จังหวัดกาญจนบุรี และจดทะเบียนค้ำชื่อจำเลยออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองเนื้อที่ 5 ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกอันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อฟังว่าโจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเจียนเจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่า คดีของโจทก์ขาดอายุความ 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม หรือไม่อีกต่อไป แต่เนื่องจากโจทก์ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงขอที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาทได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารณามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน พิจารณาแก้เป็นว่า ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) เล่ม 7 หน้า 128 สารบบเลขที่ 115 หมู่ที่ 7 ตำบลวังศาลา อำเภอดำม่วง จังหวัดกาญจนบุรี ในส่วนที่นางเจียนสละการครอบครองให้แก่โจทก์ทั้งสองจำนวน 5 ไร่ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชัยรัตน์ เบ็ญจมะโน · พรเพชร วิชิตชลชัย · อมรรัตน์ ดีศรีวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1401/2553>