

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1405/2515

นายวิจิตร สุจินดา โจทก์ นางแฉล้ม ดิษฐเกษร ที่ 1 นายบุญมี ดิษฐเกษร ที่ 2 จำเลย ผู้ร้องขัดทรัพย์ จำเลย
นายจำเนียร มั่นนุช จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 1377,
ป.พ.พ. มาตรา 1378

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่ผู้ร้องปลูกบ้านลงในที่สาธารณะซึ่งผู้ร้องมีแต่เพียงสิทธิครอบครองนั้นผู้ร้องก็ควรมีแต่เพียง
สิทธิครอบครองบ้านเท่านั้น (ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 6/2515) ดังนี้ เมื่อผู้ร้องขายบ้านให้ผู้อื่นไปแม้จะ
ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมฟังได้ว่าผู้ร้องได้สละและโอน
การครอบครองที่ดินและบ้านให้ผู้อื่นไปแล้ว ถือว่าการครอบครองของผู้ร้องสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ร้องจึง
ไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ (บ้าน) ที่ถูกยึด (ประชุมใหญ่ครั้งที่ 6/2515)

คำพิพากษา

คดีนี้ เนื่องจากโจทก์เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดบ้านแบบ
บังกาโลชั้นเดียวหนึ่งหลังซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินสาธารณะ อ้างว่าเป็นทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 ชั้นแรกมี
นายเรวัตร ยมรักษ์ ยื่นคำร้องขัดทรัพย์ว่าบ้านพิพาทเดิมเป็นของนายจำเนียร บุญมัน นายจำเนียร
ขายให้นางสาวหนูบายยมรักษ์ นางสาวหนูบายขายต่อให้นายเรวัตร ไม่ใช่บ้านของจำเลยที่ 2 ขอให้
ถอนการยึด โจทก์ให้การว่า บ้านพิพาทเป็นของจำเลยที่ 2 ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่าบ้าน
พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์นายเรวัตรผู้ร้องซื้อจากนางสาวหนูบายโดยมิได้จดทะเบียนซื้อขายกัน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะ นายเรวัตรผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาท ไม่มีสิทธิ
ยื่นคำร้องขัดทรัพย์ จึงมีคำสั่งให้ยกคำร้องขัดทรัพย์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน คดีร้องขัดทรัพย์
ดังกล่าวถึงที่สุด นายจำเนียร มั่นนุช จึงร้องขัดทรัพย์เป็นคดีนี้ว่า นายจำเนียรผู้ร้องเป็นเจ้าของบ้าน
พิพาท ผู้ร้องได้ขายบ้านพิพาทให้กับนางสาวหนูบาย นางสาวหนูบายได้ขายต่อนายเรวัตรโดยมิได้
จดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทั้งสองคราว จึงตกเป็นโมฆะ บ้านพิพาทจึงตกเป็นของผู้
ร้องเจ้าของเดิม แม้โจทก์จะเถียงว่าบ้านพิพาทผู้ร้องได้ขายให้จำเลยที่ 2 แต่การซื้อขายมิได้
ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน ย่อมตกเป็นโมฆะเช่นกัน บ้านพิพาทจึงเป็น
ของผู้ร้องไม่ใช่ของจำเลยที่ 2 ขอให้ศาลสั่งถอนการยึดบ้านพิพาท โจทก์ให้การว่า แม้จำเลยที่ 2 ซื้อ
บ้านพิพาทโดยไม่ได้จดทะเบียนการซื้อขาย ตกเป็นโมฆะตามกฎหมายก็จริง แต่จำเลยที่ 2 ซื้อมา
แล้วได้ใช้สิทธิครอบครองเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลานานถึง 5 ปีเศษ และได้แสดงตน
เป็นเจ้าของโดยเปิดเผย ได้ทำการต่อเติมบ้านพิพาท ผู้ร้องเมื่อขายบ้านพิพาทให้จำเลยที่ 2 แล้ว ได้
สละการครอบครองมิได้เข้ามาเกี่ยวข้องอีกต่อไป บ้านพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยที่ 2 การ
ที่ผู้ร้องร้องขัดทรัพย์เข้ามาเป็นแผนฉ้อโกงของจำเลยที่ 2 ที่ร่วมกันคบคิดกับผู้ร้องเพื่อฉ้อโกงโจทก์
ขอให้ยกคำร้อง วันนัดชี้สองสถาน โจทก์แถลงรับว่าการซื้อขายระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่ 2 มิได้
ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่แต่เป็นการขายบ้านพิพาทกันเองโดยส่งมอบ
การครอบครองให้แก่จำเลยที่ 2 จำเลยที่ 2 ได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของโดยเปิดเผยเป็นเวลา
เกือบ 6 ปีแล้ว ผู้ร้องมิได้เข้ามาเกี่ยวข้องในบ้านพิพาทอีกเลย จำเลยที่ 2 ได้ทำการต่อเติมบ้าน

พิพาทหลังจากการรับมอบการครอบครองจากผู้ร้องแล้วและโจทก์แถลงรับต่อไปว่า ผู้ร้องมิได้ขายบ้านพิพาทโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนให้ผู้ใดเลย ศาลชั้นต้นเห็นว่า คดีพอวินิจฉัยได้โดยไม่จำเป็นต้องสืบพยานจึงสั่งสืบพยานทั้งสองฝ่ายแล้ววินิจฉัยว่า บ้านพิพาทเป็นของผู้ร้อง แม้ข้อเท็จจริงต่อมาไม่ตรงกัน คือ ผู้ร้องขายบ้านพิพาทให้นางสาวหนูบาย นางสาวหนูบายขายต่อให้นายเรวัตตามคำร้องขจัดทรัพย์หรือผู้ร้องขายบ้านพิพาทให้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นสามีของนางสาวหนูบายดังกล่าวให้การของโจทก์ ก็มีใช้เป็นเรื่องสำคัญเพราะการซื้อขายบ้านพิพาทโดยมิได้มีเจตนาหรือไป เป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะ กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ร้องอยู่ตามเดิม มิได้โอนไปยังผู้ซื้อ แม้จำเลยที่ 2 ได้ครอบครองบ้านพิพาทเป็นเวลาเกือบ 6 ปี โดยสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแล้วทำการต่อเติมบ้านพิพาทตั้งที่โจทก์ต่อสู้ไว้ในคำให้การก็ดี ก็ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาท เพราะมิได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์อยู่ มีอำนาจร้องขจัดทรัพย์ได้ การกระทำของผู้ร้องจึงมิใช่เป็นการกระทำที่ไม่สุจริตดังที่โจทก์ฟ้อง มีคำสั่งให้ปล่อยทรัพย์รายพิพาท โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ฎีกาว่า บ้านพิพาทปลูกอยู่ในที่ดินมือเปล่า จำเลยที่ 2 ใช้สิทธิครอบครองบ้านพิพาทซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินนี้ โดยสงบเปิดเผย และแสดงการเป็นเจ้าของมาเกิน 1 ปีแล้ว ย่อมได้สิทธิครอบครอง ศาลฎีกาเห็นว่าตามข้อเท็จจริงฟังได้ว่าผู้ร้องปลูกบ้านรายพิพาทลงในที่สาธารณะซึ่งผู้ร้องมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ปัญหาว่าบ้านพิพาทดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องหรือไม่ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยปัญหาข้อนี้โดยที่ประชุมใหญ่แล้วเห็นว่า การที่ผู้ร้องปลูกบ้านพิพาทลงในที่สาธารณะเช่นนี้ ผู้ร้องก็จะมีแต่เพียงสิทธิครอบครองบ้านพิพาทเท่านั้น ดังนั้น ตามคำร้องขจัดทรัพย์ของผู้ร้องอ้างว่าได้ขายบ้านพิพาทให้กับนางสาวหนูบาย นางสาวหนูบายขายต่อให้นายเรวัตไปจึงฟังได้ว่าผู้ร้องสละการครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทให้บุคคลเหล่านั้นไปแล้ว แม้การซื้อขายจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะก็ตามแต่บ้านพิพาทนั้นผู้ร้องมีแต่สิทธิครอบครอง เมื่อผู้ร้องได้สละและโอนการครอบครองให้แก่นางสาวหนูบายแล้ว การครอบครองของผู้ร้องย่อมสิ้นสุดลง ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขจัดทรัพย์ พิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ให้ยกคำร้องของผู้ร้องขจัดทรัพย์

องค์คณะ

สวส์ดี ภู่งาม · บุญเกียรติ อรชนะกะ · อัสนี เกาไศยนันท์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1405/2515>