

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2182/2537

นาย วิเชียร ศรีอินทร์ งามโจทก์ นาย ประคอง สุริวรร ญผู้ร้อง นาย ประยงค์ สุริวรร ญจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456

ย่อ / หลักกฎหมาย

ผู้ร้องซื้อบ้านพิพาตมาจาก ท. โดยมีข้อตกลงว่าให้บ้านพิพาตอยู่ในที่เดิมเพื่อให้ญาติพี่น้องอาศัยอยู่ไปก่อน แล้วจะไปจดทะเบียนในภายหลัง เห็นได้ชัดแจ้งว่าการซื้อขายบ้านพิพาตระหว่างผู้ร้องกับ ท. นั้นมีเจตนาซื้อขายกันอย่างอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก บ้านพิพาตจึงยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. เมื่อท. ถึงแก่ความตาย กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาตจึงเป็นมรดกของ ท. ตกทอดแก่จำเลยซึ่งมีสิทธิได้รับตามส่วนในฐานทายาทคนหนึ่ง ของ ท. โจทก์ย่อมมีสิทธิยึดมาขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้โจทก์ได้คดีนี้สืบเนื่องมาจากโจทก์ฟ้องจำเลยให้ใช้เงินกู้ และศาลพิพากษาตามยอม โดยให้จำเลยใช้เงินแก่โจทก์ 40,000 บาท จำเลยผิดนัด โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดบ้านพิพาต อ้างว่าเป็นทรัพย์มรดกของนางทองดีที่จำเลยมีสิทธิได้รับ

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องว่า บ้านพิพาตเป็นของผู้ร้อง นางทองดีสุริวรร ญ่าผู้ร้องได้ตกลงและทำสัญญาขายให้แก่ผู้ร้อง ผู้ร้องชำระเงินครบถ้วนแล้ว และนางทองดีได้ส่งมอบบ้านพิพาตให้แก่ผู้ร้องไว้แล้ว โจทก์ไม่มีสิทธิไต่ถาม ขอให้ปล่อยบ้านพิพาตให้แก่ผู้ร้อง โจทก์ให้การว่า ที่ผู้ร้องอ้างว่าผู้ร้องซื้อบ้านมาจากนางทองดีตกลงจะไปโอนกัน มิใช่ซื้อเพื่อรื้อถอนไปอย่างการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นโมฆะ บ้านพิพาตยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของนางทองดี เมื่อนางทองดีถึงแก่ความตาย ย่อมเป็นมรดกตกให้แก่จำเลยกับทายาทของนางทองดี โจทก์จึงมีสิทธิยึดบ้านพิพาตมาขายทอดตลาดได้ ขอให้ยกคำร้องศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องผู้ร้องอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกา วินิจฉัยว่า ตามปัญหาที่ผู้ร้องฎีกาว่า การซื้อขายบ้านพิพาตเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพียงแต่ส่งมอบการครอบครองก็สมบูรณ์ ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เห็นว่าผู้ร้องเบิกความตอบคำถามค้านทนายโจทก์ว่า ในการซื้อขายบ้านพิพาตได้มีการตกลงกันว่าให้บ้านพิพาตอยู่ในที่เดิม เพื่อให้ญาติพี่น้องอาศัยอยู่ไปก่อน โดยจะไปจดทะเบียนในภายหลัง เห็นได้ชัดแจ้งว่าการซื้อขายบ้านพิพาตระหว่างผู้ร้องกับนางทองดีนั้นมีเจตนาซื้อขายกันอย่างอสังหาริมทรัพย์ เพราะถ้ามีเจตนาซื้อขายทรัพย์อย่างอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีการรื้อบ้านพิพาตกันจริงดังที่ผู้ร้องกล่าวอ้างแล้ว ก็ไม่มีความจำเป็นใด ๆ ที่จะต้องมีข้อตกลงในเรื่องที่ให้ไปจดทะเบียนกันในภายหลังด้วยอีก จึงเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรกบ้านพิพาตจึงยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของนางทองดี เมื่อนางทองดีถึงแก่ความตาย กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาตจึงเป็นมรดกของนางทองดีตกทอดแก่จำเลย ซึ่งมีสิทธิได้รับตามส่วนในฐานทายาทคนหนึ่ง ของนางทองดี โจทก์ย่อมมีสิทธิยึดมาขายทอดตลาดนำเอาเงินมาชำระหนี้โจทก์ได้พิพากษายืน

สุชาติ ถาวรวงษ์ · จเร อำนวยวัฒนา · อุดม มั่งมี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://www.thaideka.online/deka/2182/2537>