

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2489

นายบุญ เรื่องกสิกรโจทก์ นางสำรวย กฤษณพันธ์,กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 572, ป.พ.พ. มาตรา 454, ป.พ.พ. มาตรา 1754

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามสัญญากล่าวว่า "ผู้เช่าซื้อยอมให้ผู้ให้เช่าเรียกร้อยราคาที่ดินเมื่อหนึ่งเมื่อใดได้ ในเมื่อผู้ให้เช่าต้องการ" เช่นนี้ไม่ได้ตกลงกันว่าจะใช้เงินกันเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว ไม่เป็นสัญญาเช่าซื้อ แต่เป็นสัญญาจะซื้อขาย สัญญาจะซื้อขายที่ดินกันนั้น ถ้าผู้ซื้อไม่ฟ้องขอให้ผู้รับมรดกผู้ขายโอนที่ดินภายใน 1 ปีย่อมขาดอายุความ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เดิมนางพริ้งมารดาจำเลยซึ่งตายไปแล้วตกลงขายที่ให้โจทก์ ๘๒๘ บาทโดยมีเงื่อนไขโจทก์ต้องชำระเงินให้เสร็จในเมื่อนางพริ้งเรียกร้อย ระหว่างชำระราคาไม่เสร็จโจทก์ต้องเสียค่าเช่าให้นางพริ้ง โจทก์ขอชำระเงินที่ค้างอีก ๒๐๐ บาท แล้วให้จำเลยโอนที่ให้โจทก์ จึงขอให้บังคับจำเลยโอนที่ดินให้โจทก์ตามสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งโจทก์ได้ทำไว้กับนางพริ้งผู้ตาย จำเลยให้การรับสารภาพว่าเป็นความจริงดังฟ้อง แต่คดีโจทก์ขาดอายุความแล้ว ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า สัญญาเช่าซื้อที่โจทก์อ้างนั้นขาดเงื่อนไขอันระบุไว้ใน ม.๕๒๒ แห่ง ป.ม.แพ่ง ฯ เพราะมิได้กำหนดว่าจะใช้เงินกันกี่คร่าว เป็นแต่ระบุว่าจะชำระเมื่อนางพริ้งเรียกร้อย จึงไม่เข้าลักษณะสัญญาเช่าซื้อ เป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โจทก์ฟ้องเกิน ๑ ปีนับแต่นางพริ้งตายคดีขาดอายุความ พิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ฎีกาจะเพาะในปัญหาข้อกฎหมายที่ว่า สัญญาระหว่างโจทก์กับนางพริ้งเป็นสัญญาจะซื้อขายหรือเป็นสัญญาเช่าซื้อ ศาลฎีกาเห็นว่า ตามสัญญาระหว่างโจทก์กับนางพริ้งข้อ ๕ มีความว่า "ผู้เช่าซื้อยอมให้ผู้ให้เช่าเรียกร้อยราคาที่ดินเมื่อหนึ่งเมื่อใดได้ ในเมื่อผู้ให้เช่าต้องการ" ตามสัญญาข้อ ๕ นี้จะเห็นได้ว่า ไม่ได้ตกลงกันไว้ว่าจะใช้เงินกันเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว จึงหาเป็นสัญญาเช่าซื้อไปหากเป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน เมื่อโจทก์ไม่ได้ฟ้องภายในกำหนด ๒ ปีนับแต่นางพริ้งตาย คดีโจทก์ขาดอายุความ พิพากษายืน

องค์คณะ

อิสร์ · เลวณิชนธรรมวิทักษ์ · นาถปรีชา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/172/2489>