

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8093/2551

นายสุวิทย์ เลิศพรสมสนธิ์โจทก์ นายชูป ชื่นชุ่ม กับพวกโจทก์ร่วม นางประจวบ ไกล่เกลี่ยหรือนางไข่มุข แพรศิริ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1373, ป.พ.พ. มาตรา 1369, ป.วิ.พ. มาตรา 84, ป.วิ.พ. มาตรา 27, ป.พ.พ. มาตรา 491

ย่อ / หลักกฎหมาย

ศาลชั้นต้นทั้งสองสถานกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า โจทก์ร่วมทั้งสองมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ก่อนขายให้แก่โจทก์หรือไม่ โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ และจำเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์และต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามฟ้องหรือไม่เพียงใด โดยประเด็นทั้งสองข้อนี้เมื่อโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองเป็นฝ่ายกล่าวอ้างภาระการพิสูจน์ย่อมตกแก่โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสอง และที่ดินพิพาทเป็นที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) แต่แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นหลักฐานที่รับฟังได้แต่เพียงว่า ขณะแจ้งการครอบครองผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หาใช่ของสภามหานครที่ได้ออกรับโอนไว้ในทะเบียนที่ดินตามนัยที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1373 อันจะทำให้โจทก์ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแต่อย่างใดไม่ จำเลยเป็นฝ่ายยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา 1369 ว่า จำเลยยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตน จึงตกเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ต้องนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าว ประกอบทั้งได้พิจารณาพยานหลักฐานในประเด็นทั้งสองนี้แล้ว เห็นว่า เป็นเรื่องที่อยู่ในความรู้เห็นของโจทก์ โจทก์ร่วมทั้งสองและจำเลยร่วมกัน แม้โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองนำสืบก่อน จำเลยก็ถามค้านให้พยานโจทก์มีโอกาสอธิบายและนำสืบถึงข้อความเหล่านั้นโดยบริบูรณ์แล้ว โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองหาเสียเปรียบไม่ ศาลล่างทั้งสองหาได้ดำเนินกระบวนการพิจารณาขัดต่อ ป.วิ.พ. มาตรา 84 ไม่ และไม่เป็นการพิจารณาผิดระเบียบตาม ป.วิ.พ. มาตรา 27 แต่อย่างใด สัญญาขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ร่วมทั้งสองกับจำเลยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายฝากดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 491 ประกอบมาตรา 456 ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมการขายฝากเกิดขึ้นเลย เมื่อสัญญาขายฝากนี้เป็นโมฆะแล้ว โจทก์ร่วมทั้งสองย่อมจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครองโดยนิติกรรมการขายฝากนั้นไม่ได้ เพราะการขายฝากมิใช่ว่าผู้ขายฝากจะเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก แต่ผู้ขายฝากมอบที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าวัน后将จะเอาคืน ฉะนั้น แม้จะฟังว่าโจทก์ร่วมทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากครบกำหนดไถ่ก็ตาม แต่ก็เป็นการครอบครองโดยอาศัยอำนาจของจำเลยเพื่อทำการตัดไม้ไผ่ไปเป็นประโยชน์เท่านั้น โจทก์ร่วมทั้งสองจึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาทจากโจทก์ร่วมทั้งสองย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าโจทก์ร่วมทั้งสองผู้โอน ไม่ว่าโจทก์จะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2537 โจทก์ซื้อที่ดิน ส.ค. 1 เลขที่ 170/98 หมู่ที่ 11 ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จากนายชูปและนางवादโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 4,000,000 บาท และได้รับการส่งมอบการครอบครองที่ดินแล้ว

เมื่อปลายปี 2537 จำเลยและบริวารเข้าครอบครองปลูกสร้างกระท่อมและชุดลอกที่ดินทำบ่อเลี้ยง
กุ้งปลาในที่ดินดังกล่าวโดยไม่มีสิทธิ เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ที่ดินดังกล่าวโจทก์
สามารถให้บุคคลอื่นเช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท ขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกจาก
ที่ดิน รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ปรับสภาพที่ดินให้คืนสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลย และให้ชำระ
ค่าเสียหายแก่โจทก์อัตราเดือนละ 5,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยและบริวารจะ
รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ปรับสภาพที่ดินและออกจากที่ดินดังกล่าว จำเลยให้การว่า จำเลยเป็น
ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ส.ค. 1 เลขที่ 170/98 หมู่ที่ 11 ตำบลคลองด่าน
อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2517 ตลอดมาและไม่เคยแสดงเจตนา
สละสิทธิ นายชูปและนางวาดจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว โจทก์กับนายชูปและนางวาดไม่
ได้ซื้อขายที่ดินพิพาทกันจริง แต่ทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวโดยมีเจตนาฉ้อฉลจำเลย โจทก์ทราบ
ว่าสัญญาขายฝากตกเป็นโมฆะ นายชูปและนางวาดไม่สามารถฟ้องบังคับจำเลยตามสัญญา
ขายฝากได้ จึงสมคบกับนายชูปและนางวาดทำสัญญาซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อจะใช้สัญญาซื้อขาย
ที่ดินนั้นมาฟ้องขับไล่จำเลย โจทก์ไม่เคยครอบครองที่ดินดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่
จำเลย ขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณา โจทก์ขอให้ศาลหมายเรียกนายชูปและนางวาดเข้ามาเป็น
โจทก์ร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต โจทก์ร่วมทั้งสองยื่นคำร้องว่า เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2533 จำเลย
นำที่ดิน ส.ค. 1 เลขที่ 170/98 หมู่ที่ 11 ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ มา
ขายฝากแก่โจทก์ร่วมทั้งสอง ตกกลงว่าหากไม่ไถ่ถอนภายในกำหนดยอมให้ที่ดินหลุดเป็นสิทธิของ
โจทก์ร่วมทั้งสอง แต่จำเลยไม่ได้ไถ่ถอนภายในกำหนด ต่อมาโจทก์ร่วมทั้งสองขายที่ดินดังกล่าวให้
โจทก์ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองให้โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองร่วมกัน
ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความให้ 50,000 บาท โจทก์และโจทก์ร่วม
ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์และ
โจทก์ร่วมทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์และโจทก์ร่วม
ทั้งสอง ประการแรกว่า ศาลล่างทั้งสองพิจารณาในลักษณะให้ภาระนำสืบตกแก่โจทก์เป็นทำนองว่า
ทำให้โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบทางคดี ไม่ต้องตามประมวลกฎหมายวิธี
พิจารณาความแพ่ง มาตรา 84 และเป็นการพิจารณาผิดระเบียบตามมาตรา 27 นั้น ข้อนี้ได้รับความ
ว่า ศาลชั้นต้นทั้งสองสถานกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า โจทก์ร่วมทั้งสองมีสิทธิครอบครองที่ดิน
พิพาทก่อนขายให้แก่โจทก์หรือไม่ โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ และจำเลยกระทำ
ละเมิดต่อโจทก์และต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามฟ้องหรือไม่ เพียงใด โดยประเด็นทั้งสองข้อนี้ เมื่อโจทก์
และโจทก์ร่วมทั้งสองเป็นฝ่ายกล่าวอ้าง ภาระการพิสูจน์ย่อมตกแก่โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสอง และ
ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) แต่แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน
(ส.ค.1) เป็นหลักฐานที่รับฟังได้แต่เพียงว่า ขณะแจ้งการครอบครองผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้ง
ที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หาใช่สิ่งสารนิเทศที่ได้อรรถาธิบายไว้โดยชัดแจ้ง
ที่ดินตามนัยที่บัญญัติไว้โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 อันจะทำให้โจทก์ได้
รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแต่อย่างใดไม่ จำเลยเป็นฝ่ายยึดถือ
ครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1369 ว่า จำเลยยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตนจึงตกเป็น
หน้าที่ของโจทก์ที่ต้องนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าว ประกอบทั้งได้พิจารณาพยานหลักฐาน
ในประเด็นทั้งสองนี้แล้ว เห็นว่า เป็นเรื่องที่อยู่ในความรู้เห็นของโจทก์ โจทก์ร่วมทั้งสองและจำเลย

ร่วมกัน แม้โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองนำสืบก่อน จำเลยก็ถามค้านให้พยานโจทก์มีโอกาสอธิบาย และสืบถึงข้อความเหล่านั้นโดยบริบูรณ์แล้ว โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองหาเสียเปรียบไม่ ศาลล่างทั้งสองหาได้ดำเนินกระบวนการพิจารณาติดต่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 84 ไม่ และไม่เป็นการพิจารณาผิดระเบียบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 27 แต่อย่างใด ฎีกาข้อนี้ฟังไม่ขึ้น โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองฎีกาประการหลังว่า จำเลยหาได้ครอบครองที่ดินพิพาทระหว่างปี 2534 ถึงก่อนปลายปี 2537 แต่เพิ่งเข้ามาครอบครองที่ดินพิพาทในปลายปี 2537 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่พ้นกำหนดไถ่ถอนและสัญญาขายฝากได้สิ้นสุดไปหลายปีแล้ว และเป็นช่วงเวลาภายหลังที่โจทก์ซื้อเดือนกันยายน 2537 จากโจทก์ร่วมทั้งสอง บ่งชี้ชัดว่าจำเลยตกลงให้สิทธิครอบครองให้แก่โจทก์ร่วมทั้งสองในวันทำสัญญาจริง และถ้าไม่ไถ่ถอนในกำหนดให้หลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์ร่วมทั้งสอง กรณีจึงถือข้อความในสัญญาขายฝากถูกต้องตามเจตนาผู้กรณีให้ใช้บังคับผูกพันตามสัญญาและว่าจำเลยไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทนั้น ในปัญหาที่ว่า จำเลยสละสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้หลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์ร่วมทั้งสองหรือไม่ เห็นว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า สัญญาขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ร่วมทั้งสองกับจำเลย ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายฝากดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 ประกอบมาตรา 456 ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมการขายฝากเกิดขึ้นเลย เมื่อสัญญาขายฝากนี้เป็นโมฆะแล้ว โจทก์ร่วมทั้งสองย่อมจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครองโดยนิติกรรมการขายฝากนั้นไม่ได้ เพราะการขายฝากมิใช่ว่าผู้ขายสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝากแต่ผู้ขายฝากมอบที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าวันหลังจะเอาคืน ฉะนั้น แม้จะฟังว่าโจทก์ร่วมทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากวันครบกำหนดไถ่ก็ตาม แต่ก็เป็นการครอบครองโดยอาศัยอำนาจของจำเลยเพื่อทำการตัดไม้โกงทางไปเป็นประโยชน์เท่านั้น โจทก์ร่วมทั้งสองจึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ส่วนข้อสัญญาข้อ 2 ที่ว่า ถ้าไม่ไถ่ถอนในกำหนดให้หลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์ร่วมทั้งสองนั้น เห็นว่า เมื่อจำเลยและโจทก์ร่วมทั้งสองมีเจตนาแท้จริงเพียงการขายฝากตั้งวินิจฉัยข้างต้นและพันตำรวจตรีพิสุทธิ พยานโจทก์เบิกความว่า โจทก์และจำเลยมาที่สถานีตำรวจภูธรตำบลคลองด่านเพื่อตกลงกัน พยานได้ทำบันทึกไว้ ซึ่งสรุปได้ว่า จำเลยอ้างว่าหลังจากมีการติดต่อไถ่คืน โจทก์ร่วมที่ 2 ผิดผ่อนอ้างว่าได้นำ ส.ค. 1 ไปฝากไว้กับญาติ ไม่อาจให้ไถ่ได้ ส่วนโจทก์ร่วมที่ 2 อ้างว่า หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา จำเลยได้มาติดต่อขอไถ่คืน โจทก์ร่วมที่ 2 ได้เลื่อนนัดไปอีก 3 วัน เมื่อครบกำหนดจำเลยได้มาขอไถ่คืน โจทก์ร่วมที่ 2 ให้ไถ่ถอนในราคา 6 ล้านบาท จำเลยอ้างว่าไม่มีปัญญาไถ่ พยานปากนี้เป็นเจ้าพนักงานของรัฐทำการตามหน้าที่ราชการไม่มีส่วนได้เสียกับคู่ความฝ่ายใด นับเป็นพยานคนกลาง คำเบิกความจึงมีน้ำหนักเชื่อได้ว่า โจทก์ร่วมทั้งสองและจำเลยหาได้ยึดถือข้อความในสัญญาข้อ 2 กันจริงตั้งแต่ประการใดไม่ ประกอบกับสัญญาขายฝากเป็นแบบพิมพ์สัญญาสำเร็จรูป ซึ่งนายจำปี ผู้เขียนสัญญาเบิกความว่า โจทก์ร่วมที่ 2 บอกว่าไม่ได้นำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินมาแต่มีหนังสือสัญญาขายฝากมาด้วย จึงให้ทำเป็นสัญญาขายฝาก ซึ่งจำเลยอาจไม่ได้อ่านข้อความโดยละเอียดก็เป็นได้ แม้หลังจากครบกำหนดไถ่จำเลยจะไม่ได้เกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทและยังไม่ได้ไถ่ที่ดินพิพาทคืนมาก็ตาม สิทธิการครอบครองที่ดินพิพาทก็ยังคงเป็นของจำเลยอยู่ ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยสละสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ร่วมทั้งสองดังที่โจทก์และโจทก์ร่วมทั้งสองฎีกา ทั้งข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์ร่วมทั้งสองได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตนเองให้จำเลยทราบแต่ประการใด โจทก์ร่วมทั้งสองจึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาทจากโจทก์

รวมทั้งสองย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าโจทก์รวมทั้งสองผู้โอนไม่ว่าโจทก์จะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม
กรณีจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยข้อโต้แย้งอื่นต่อไป เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น
ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องต้องกันมา ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์และโจทก์ร่วม
ทั้งสองฟังไม่ขึ้น" พิกษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เฉลิมชัย ตันตยานนท์ · ธานิศ เกศวพิทักษ์ · บุญส่ง โพธิ์พุทธชัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8093/2551>