

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5394/2540

นาง จันทนา เหมพรรณไพเราะผู้ร้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1381, ป.พ.พ. มาตรา 1382

ย่อ / หลักกฎหมาย

บ. เข้าครอบครองที่ดินแปลงที่ผู้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์รายนี้โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท ศ. ผู้จะขายกับ บ. ผู้จะซื้อส่วนผู้ร้องเข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวโดยอาศัยสิทธิตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำระหว่าง บ. กับผู้ร้อง ซึ่งสัญญาแต่ละฉบับดังกล่าวมีข้อความระบุว่าผู้ขายจะต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อด้วย แสดงให้เห็นว่าทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีเจตนาที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน ฉะนั้น การครอบครองที่ดินรายนี้ของ บ. จึงเป็นการครอบครองแทนบริษัท ศ. และผู้ร้องก็จะเข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวโดยอาศัยสิทธิของ บ. ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิดีกว่า บ. เมื่อไม่ปรากฏว่า บ. ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 ดังนี้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ยังเป็นของบริษัท ศ. แม้ บ. จะครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวมานานเพียงใด บ. ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ผู้ร้องครอบครองต่อจาก บ. และโดยอาศัยสิทธิของ บ. จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ด้วย

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทศิवालีย์เคหะ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2519 บริษัทศิवालีย์เคหะ จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 และ 19631 ให้แก่นางบุหงา วัชรวิทย์หรือลิมสกุล โดยบริษัทตกลงจะสร้างบ้านในที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 ให้ด้วย ครั้นบริษัทสร้างบ้านเสร็จได้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 ให้แก่นางบุหงาตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2521 ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 บริษัทยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้เนื่องจากที่ดินดังกล่าวติดจำนองอยู่กับบริษัทภัทรธนกิจจำกัด หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ภัทรธนกิจ จำกัด แต่บริษัทข้างต้นได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินดังกล่าวให้แก่นางบุหงาตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2521 เป็นต้นมา และสัญญาว่าหากได้ถอนจำนองเมื่อใดก็จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ นางบุหงาจึงครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 โดยความสงบเรียบร้อยและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับแต่นั้นตลอดมา ต่อมาวันที่ 18 มกราคม 2533 นางบุหงาขายบ้านและที่ดินดังกล่าวที่นางบุหงาครอบครองอยู่ให้แก่ผู้ร้องทั้งหมด และได้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 ให้แก่ผู้ร้องส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 ยังจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ร้องไม่ได้เพราะที่ดินดังกล่าวยังมีชื่อบริษัทข้างต้นถือกรรมสิทธิ์และถูกกรมสรรพากรยึดไวนางบุหงาจึงได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินแปลงนี้ให้แก่ผู้ร้องในวันทำสัญญา ผู้ร้องได้เข้าครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 โดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2533 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 5 ปี 10 เดือนเศษ และเมื่อนับรวมระยะเวลาที่นางบุหงาได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวมาก่อนโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2521 จนถึงวันที่โอนการครอบครองให้แก่ผู้ร้องเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2533 เป็นเวลา

11 ปี 11 เดือนเศษ จึงถือได้ว่าผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวรวมเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว ผู้ร้อง จึงได้กรรมสิทธิ์ ขอให้มีคำสั่งว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 ดังกล่าวตามกฎหมาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้เกี่ยวข้องจดทะเบียนในชื่อผู้ร้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ด้วย ศาลชั้นต้นประกาศนัดไต่สวน บริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัดยื่นคำคัดค้าน แต่ศาลชั้นต้นไม่รับคำ คัดค้านเพราะยื่นเกินกำหนดศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า ที่ดินยังเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัด อยู่ นางบุหงาได้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อศาลหรือระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย เกี่ยวกับการครอบครองที่ดินแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อผู้ร้องเข้าครอบครองที่ดินในปี 2533 จนบัดนี้ยังไม่ถึง 10 ปี จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย ให้ยกคำร้องขอผู้ร้องอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษา ยืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นฟังเป็นยุติว่าเดิมบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 และ 19631 แขวงวัดอรุณ(บางกอกใหญ่ฝั่งเหนือ) เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2519 นางบุหงา วัชรโรทัยหรือลิมสกุล ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 จากบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัด โดยมีข้อตกลงว่า บริษัทผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นางบุหงาผู้จะซื้อในวันที่นางบุหงาชำระเงินงวดสุดท้าย และมีข้อตกลงว่านางบุหงาจะต้องจ่ายเงินค่าที่ดินส่วนที่เป็นถนนเนื้อที่ประมาณ 20 ตารางวาคิด เป็นเงินประมาณ 64,000 บาท อีกด้วย ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเอกสารหมายเลข ร.6 ต่อมาวันที่ 27 ตุลาคม 2530 นางบุหงาได้ชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เป็นถนนเป็นเงิน 50,000 บาท โดยมีข้อตกลง ว่าเงินส่วนที่เหลือจะชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายหลังที่ดินส่วนที่เป็นถนนได้ออกเป็น โฉนดที่ดินเลขที่ 19631ซึ่งนางบุหงาว่าจ้างให้บริษัทปลูกสร้างบ้านบนที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 และ ก่อสร้างรั้วล้อมรอบที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าววันที่ 19 ธันวาคม 2521 บริษัทจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 ให้แก่นางบุหงาส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 ติดจำนองอยู่ กับบริษัทหลักทรัพย์ จำกัด จึงยังจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่นางบุหงาไม่ได้ แต่นางบุหงาได้เข้า ครอบครองที่ดินทั้งสองแปลงตลอดมา จนกระทั่งวันที่ 18 มกราคม 2533 นางบุหงาได้ขายที่ดิน ทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ร้องได้เฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ 15658 เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 19631ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำ ไว้ในราคา 64,000 บาท โดยผู้ร้องได้ชำระเงินมัดจำไว้แก่นางบุหงา 10,000 บาท ส่วนที่เหลือจะ ชำระกันเมื่อนางบุหงาได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัด แล้วจะแจ้งกำหนดรับ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ร้องทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันปัจจุบันยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลงนี้ได้คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่าผู้ร้องครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 19631 จนได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือไม่ เห็นว่านางบุหงาได้ เข้าครอบครองที่ดินแปลงนี้โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัด กับนางบุหงา ส่วนผู้ร้องเข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวโดยอาศัยสิทธิตามหนังสือสัญญา จะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำระหว่างนางบุหงากับผู้ร้อง โดยสัญญาแต่ละฉบับดังกล่าวมีข้อความ ระบุว่าคุณขายจะต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อด้วย แสดงให้เห็นว่าทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ต่างมีเจตนาที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน ฉะนั้น การครอบครองที่ดินรายนี้ของนางบุหงา จึงเป็นการครอบครองแทนบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัดและผู้ร้องก็เข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว โดยอาศัยสิทธิของนางบุหงา ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิดีกว่านางบุหงา เมื่อไม่ปรากฏว่านางบุหงาได้เปลี่ยน ลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 กรรมสิทธิ์ยังเป็นของบริษัทศิวาลัยเคหะ จำกัด แม้นางบุหงาจะครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวนาน

เพียงใดนางบุหงาก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ผู้ร้องครอบครองต่อจากนางบุหงาและโดยอาศัยสิทธิของนาง
บุหงาจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ด้วยพิพากษายืน

องค์คณะ

ผล อนุวัตินิติการ · สมปอง เสนเนียม · จรัญ หัตถกรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5394/2540>