

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1048/2526

นายสำรวย สุดใจโจทก์ นางพิศवास จินดาจิต กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.ควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2517 มาตรา 5, ป.พ.พ. มาตรา 1546

ย่อ / หลักกฎหมาย

บทบัญญัติมาตรา 5 ของพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านาที่ว่า "การเช่านาให้มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่าหกปี การเช่านารายใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลาหรือมีแต่ต่ำกว่าหกปี ให้ถือว่าการเช่านารายนั้นมีกำหนดเวลาหกปี" เป็นบทบัญญัติเป็นข้อยกเว้นของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 (เดิม) มาตรา 1546 (2) แม้เจ้าของนาจะเป็นผู้เยาว์ ผู้ใช้อำนาจปกครองก็นำออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องรับอนุญาตจากศาล และมีผลผูกพันผู้เยาว์ไม่ว่าผู้เยาว์จะรู้เห็นยินยอมในการให้เช่าหรือไม่ก็ตาม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เดิมจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๙๙๑ เนื้อที่ ๙ ไร่ ๒ งาน ๖๔ ตารางวา โจทก์เป็นผู้เช่าที่ดินดังกล่าวเนื้อที่ประมาณ ๖ ไร่ โดยชุดเป็นสวนทำการเพาะปลูกพืชไร่ โดยทำสัญญากับมารดาจำเลยที่ ๑ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๙ เป็นเวลา ๓ ปี เพราะขณะนั้นจำเลยที่ ๑ ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อมาวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒ จำเลยที่ ๑ ชายที่ดินโฉนดดังกล่าวให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ในราคา ๔๘,๓๐๐ บาท โดยจำเลยที่ ๑ มีได้แจ้งให้โอกาสได้ซื้อก่อนในราคาเดียวกันนั้น โจทก์เพิ่งทราบเมื่อเดือนตุลาคม ๒๕๒๒ จึงได้อายัดที่ดินและให้ทนายเตือนจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ให้โอนขายที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ในราคาที่ซื้อจากจำเลยที่ ๑ แต่จำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ไม่ยอมขอให้บังคับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไปจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ในราคา ๔๘,๓๐๐ บาท หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน จำเลยที่ ๑ ให้การว่า โจทก์ไม่ใช่ผู้เช่าที่ดินพิพาท สัญญาเช่าตามฟ้องไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะจำเลยที่ ๑ มีได้ลงชื่อให้เช่ามารดาจำเลยที่ ๑ ผู้ลงชื่อให้เช่าไม่ได้รับความยินยอมจากสามี และไม่ได้รับความยินยอมจากจำเลยหรือศาลจึงเป็นโมฆะ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง การโอนขายที่ดินดังกล่าวระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ กระทำโดยเปิดเผยและถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งโจทก์ก็ทราบเรื่องดีว่าเป็นการซื้อขายโดยมีเงื่อนไข แต่โจทก์ไม่ได้คัดค้าน ฟ้องโจทก์เคลือบคลุม ไม่กล่าวถึงว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิโดยความผิดของจำเลยที่ ๑ และไม่ได้กล่าวถึงการกระทำของจำเลยที่ ๑ ว่ารบกวนสิทธิโจทก์อย่างไร โจทก์เสียหายอย่างไร ทั้งคำขอบังคับก็มีได้กล่าวถึงจำเลยที่ ๑ ขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ให้การว่า โจทก์ไม่ใช่ผู้เช่าที่ดินพิพาท สัญญาเช่าตามฟ้องไม่มีลายมือชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ให้เช่า มารดาจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาให้เช่าที่ดินพิพาทโดยไม่ได้รับความยินยอมจากสามีและจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ชื่อที่ดินพิพาทโดยสุจริตเปิดเผย เสียค่าตอบแทนถูกต้องตามกฎหมายโจทก์ไม่มีสิทธิบังคับซื้อจากจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ โจทก์มีอำนาจตามสัญญาเช่าเพียงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๒๒ ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความเป็นฟ้องเคลือบคลุม ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ไปจดทะเบียนซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๙๙๑ เฉพาะส่วนที่เช่าจากจำเลยที่ ๑ เนื้อที่ประมาณ ๖ ไร่ ให้แก่โจทก์ในราคา ๓๐,๐๐๐ บาท ถ้าไม่ไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยทั้งสามฎีกาว่า มารดา

จำเลยที่ ๑ ไม่มีอำนาจนำที่ดินไปทำสัญญาให้โจทก์เช่าระหว่างที่จำเลยที่ ๑ ยังเป็นผู้เยาว์ เพราะ มารดาจำเลยที่ ๑ ไม่ใช่ผู้ใช้อำนาจปกครอง ทั้งสัญญาเช่ามีกำหนด ๖ ปี มารดาจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาลจึงไม่ผูกพันจำเลยที่ ๑ หรือถ้าผูกพันก็มีผลเพียง ๓ ปี ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การเช่ารายนี้เป็นการเช่าตามความหมายแห่งบทบัญญัติมาตรา ๔ ของ พระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ เพราะ "ทำนา" หมายรวมถึงการเพาะปลูก พืชไร่อันหมายถึงพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและมีอายุสั้นด้วย การเช่าในกรณีเช่นนี้จะมี หลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ได้ และยังหมายความรวมถึงการยินยอมให้ใช้นาเพื่อทำนาโดยได้รับ ค่าเช่า ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔ วรรค ๗ ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าบิดาจำเลยที่ ๑ ได้ยิน ยอมให้มารดาจำเลยที่ ๑ จัดการที่ดินแปลงนี้เนื่องจากเห็นว่าเป็นทรัพย์สินมรดกของญาติข้างภรรยา จึงมีผลเท่ากับว่าบิดาจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองจำเลยที่ ๑ ได้ยินยอมให้โจทก์เช่าที่ดิน เพื่อทำนาด้วย การใช้อำนาจปกครองในการให้โจทก์เช่านาถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุม การเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ แล้ว และมาตรา ๕ ของพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติว่า "การเช่านา ให้ มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่าหกปี การเช่ารายใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลาหรือมีแต่ต่ำกว่าหก ปี ให้ถือว่า การเช่ารายนั้น มีกำหนดเวลาหกปี" บทบัญญัตินี้เป็นข้อยกเว้นของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ (เดิม) มาตรา ๑๕๔๖ (๒) การเช่ารายนี้จึงไม่ต้องรับ อนุญาตจากศาล และมีผลผูกพันจำเลยที่ ๑ ซึ่งขณะนั้นยังเป็นผู้เยาว์ได้ไม่ว่าจำเลยที่ ๑ จะรู้เห็น ยินยอมในการให้เช่าหรือไม่ก็ตาม พิพากษายืน

องค์คณะ

เสมา รัตนมัลย์ · สุนทร วรรณแสง · พูน จักรเสน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1048/2526>