

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6188/2545

นาย อำนวย น้อยทวีโจทก์ นาย แตะ แซ่ป้งจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ ท. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน น.ส.3 ก. จะทำบันทึกสัญญาต่อหน้านายอำเภอยอมให้จำเลยปลูกบ้านบนที่ดินของตนก็ตาม แต่บันทึกสัญญาที่ ท. และจำเลยทำต่อกันนั้นเป็นการประนีประนอมระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับบ้านที่จำเลยปลูกและทรัพย์สินภายในบ้าน ไม่ใช่หนังสือจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ดังนั้น การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยจึงไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง คงมีผลบังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากมีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนที่ดินจาก ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์ทำการโดยสุจริตหรือไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 6138 ถึง 6141 โดยโจทก์ซื้อมาจากนางทั้ง บุตรอินทร์ จำเลย ได้ปลูกบ้านสองชั้นสี่เหลี่ยมอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว โจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยและบริวารอยู่ในที่ดินดังกล่าวจึงบอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนบ้านขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดิน แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านสองชั้นสี่เหลี่ยมตามภาพถ่ายท้ายฟ้องหมายเลข 1ออกไปจากที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 6138, 6139, 6140 และ 6141 ตำบลจรเข้มสามพัน อำเภอร่องทอง จังหวัดสุพรรณบุรี ของโจทก์ ให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและห้ามยุ่งเกี่ยวอีกต่อไปจำเลยให้การว่า จำเลยได้ปลูกบ้านบนที่ดินโดยนางทั้ง บุตรอินทร์เจ้าของที่ดินเดิมได้จัดบันทึกให้จำเลยมีสิทธิอาศัยในที่ดินพิพาทตลอดชีวิต โจทก์รู้อยู่แล้วว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิอาศัยในที่ดินพิพาท แต่โจทก์สมคบกับนางทั้งรับซื้อที่ดินพิพาทเพื่อขับไล่จำเลยเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อถอนบ้านสองชั้นสี่เหลี่ยมตามภาพถ่ายท้ายฟ้องหมายเลข 1 ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 6138, 6139, 6140 และ 6141 ตำบลจรเข้มสามพันอำเภอร่องทอง จังหวัดสุพรรณบุรี ของโจทก์ และห้ามจำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินของโจทก์ดังกล่าวจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษายืนจำเลยฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่ไม่โต้เถียงกันรับฟังเป็นยุติเบื้องต้นว่า เดิมนางทั้งบุตรอินทร์ เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 2224ตำบลจรเข้มสามพัน อำเภอร่องทอง จังหวัดสุพรรณบุรี นางทั้งยินยอมให้จำเลยปลูกบ้านในที่ดินดังกล่าว ต่อมานางทั้งขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็น 9 แปลงตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 2224 และ 6134 ถึง 6141 ตำบล อำเภอ และจังหวัดเดียวกัน บ้านที่จำเลยปลูกในที่ดินเดิมอยู่บนที่ดินที่แบ่งแยก น.ส.3 ก. เลขที่ 6138ถึง 6141 ต่อมานางทั้งขายที่ดินทั้งหมดให้โจทก์มีปัญหที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยมีสิทธิอาศัยอยู่ในที่ดินพิพาทหรือไม่ จำเลยอ้างตนเองเป็นพยานเบิกความ

ว่า ในปี 2537 นางทึงกับจำเลยไปที่ว่าการอำเภออุ้มผาง ทำบันทึกสัญญาต่อหน้านายอำเภอว่า นางทึงเจ้าของที่ดิน น.ส.3 ก. เลขที่ 2224 ตำบลจรเข้มสามพัน อำเภออุ้มผาง จังหวัดสุพรรณบุรี ยอมให้จำเลยสร้างบ้านอยู่อาศัยเป็นบ้านสองชั้นและยินยอมให้จำเลยอยู่ในที่ดินกับหลานโดย รับรองว่าจะไม่ขับไล่เห็นว่าการที่นางทึงยอมให้จำเลยปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเป็นการ ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย จำเลยจึงได้มาโดยนิติกรรมซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะบริบูรณ์ต่อเมื่อนิติกรรมได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับ พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พิจารณาคำฟ้องคดีดังกล่าวในช่องประเภทความ ลงรายการว่า ประนีประนอม รายการต่อมาให้คำให้การของนางทึงและจำเลย ซึ่งนางทึงพิมพ์ลายนิ้วมือและจำเลยลงลายมือชื่อ ไว้ท้ายคำให้การของตนคำเปรียบเทียบกับนายอำเภอและข้อตกลงของคู่ความ นางทึง พิมพ์ลายนิ้วมือกับจำเลยและนายอำเภอลงลายมือชื่อไว้ท้ายหนังสือ เห็นว่า หนังสือดังกล่าวเป็น การประนีประนอมระงับข้อพิพาทระหว่างนางทึงกับจำเลยเกี่ยวกับบ้านที่จำเลยปลูกและทรัพย์สิน ภายในบ้านไม่ใช่หนังสือจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ดังนั้น การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินของ จำเลยจึงไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง คงมีผลใช้ บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยไม่ต้อง คำนึงว่าโจทก์ทำการโดยสุจริตหรือไม่ปัญหาว่าโจทก์รู้ถึงข้อตกลงดังกล่าวหรือไม่จึงไม่จำเป็นต้อง วินิจฉัย ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารณาคำฟ้อง ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลย ฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

สำรวจ อุดมทวี · วิชัย วิวิตเสวี · เกรียงชัย จึงจตุรพิธ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6188/2545>