

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1930/2529

นางอ่วม พรหมบุตรโจทก์ นางปู้ ไซยสองจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 4 ทวิ, ป.พ.พ. มาตรา 1378

ย่อ / หลักกฎหมาย

ป.สามโจทก์ได้ทำสัญญาซื้อที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่ามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วจากจำเลย โดยทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ ป. ยังค้างชำระราคาส่วนหนึ่งแก่จำเลย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 2 ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษสิทธิครอบครองในที่พิพาทจึงโอนไปเป็นของ ป. ด้วยผลของกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องมอบการครอบครองกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 การที่จำเลยอยู่ในที่พิพาทต่อมาก็โดยอาศัยสิทธิของ ป. แต่ต่อมาวันที่ 31 ธันวาคม 2524 จำเลยไปขอรับเงินค่าที่ดินที่ค้างจาก ป. แต่ถูกปฏิเสธ จำเลยจึงบอกเลิกสัญญากับ ป. และว่าจะไม่ยอมออกจากที่พิพาท หาก ป. ต้องการให้ไปฟ้องเอา ดังนี้ แม้จะไม่ใช่ผลให้สัญญาซื้อขายระหว่าง ป. กับจำเลยเลิกกันก็ตาม แต่ก็เป็นการบอกกล่าวของจำเลยต่อ ป. ว่า ไม่เจตนาจะยึดถือที่พิพาทแทน ป. ต่อไป อันเป็นการเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าจำเลยมิได้ยึดถือที่พิพาทแทน ป. ต่อไปตาม มาตรา 1381 ป. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2525 การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับมรดกที่พิพาทอันเป็นการสืบสิทธิจาก ป. เจ้ามรดกเพิ่งนำคดีมาฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งที่ดินดังกล่าวจากจำเลยเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2526 ซึ่งเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2524 ซึ่งเป็นวันที่จำเลยแจ้งการครอบครอง โจทก์จึงขาดสิทธิฟ้องเอาคืนที่พิพาทตาม มาตรา 1375

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นภริยาและผู้จัดการมรดกของนายปู้ พรหมบุตร นายปู้ได้ซื้อที่ดินจากจำเลยจดทะเบียนถูกต้อง จำเลยรับเงินไปแล้วและมอบ น.ส.๓ ให้แก่นายปู้ไว้ ต่อมาเมื่อนายปู้ตายและโจทก์ได้รับมรดกที่ดินนั้นแล้ว จำเลยไม่ยอมออกจากที่ดิน ขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินดังกล่าว จำเลยให้การว่า จำเลยขายที่ดินพิพาทให้นายปู้ แต่นายปู้ยังชำระราคาให้ไม่ครบ จำเลยไปติดต่อขอรับเงินก็ถูกนายปู้ปฏิเสธ จำเลยจึงบอกเลิกสัญญาซื้อขายและแสดงเจตนาเข้าถือสิทธิในที่พิพาทในฐานะเจ้าของโดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลากว่า ๑ ปีแล้ว จึงได้สิทธิครอบครอง โจทก์ไม่ฟ้องเรียกคืนภายใน ๑ ปีคดีขาดอายุความ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ขับไล่จำเลยและบริวาร จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่ไม่โต้แย้งในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติว่าเมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๒๔ นายปู้ พรหมบุตร สามโจทก์ได้ทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนการซื้อขายที่พิพาทกับจำเลยตามเอกสารหมายเลข จ.๓ จ.๔ จำเลยได้รับเงินในวันนั้นเป็นเงิน ๒,๐๐๐ บาท แต่ยังไม่ได้ออกจากที่พิพาท ต่อมาวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ จำเลยไปขอรับเงินซึ่งอ้างว่าค้างชำระอยู่อีก นายปู้ปฏิเสธอ้างว่าตกลงซื้อขายกันเพียง ๒,๐๐๐ บาท จำเลยจึงบอกเลิกสัญญากับนายปู้ต่อหน้าโจทก์และไม่ยอมออกจากที่พิพาท นายปู้ตายเมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๕ โจทก์เป็นผู้รับมรดกที่พิพาทจากนายปู้โดยได้จดทะเบียนโอนโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ปัญหาวินิจฉัยมีว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่พิพาทฟ้องให้จำเลยและบริวารออกไปได้หรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่าที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งมี

หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว การซื้อขายที่พิพาทระหว่างนายปู้กับจำเลยได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ ประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ข้อ ๒ ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษ สิทธิครอบครองในที่พิพาทจึงโอนไปเป็นของ นายปู้ด้วยผลของกฎหมายนั้น หากต้องมอบการครอบครองกันตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ดังที่จำเลยฎีกาอีกไม่ การที่จำเลยอยู่ในที่พิพาท ต่อมาก็โดยอาศัยสิทธิของนายปู้ แต่ต่อมาภายหลังจดทะเบียนซื้อขายแล้วคือในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ เมื่อจำเลยถูกนายปู้ปฏิเสธการชำระเงินส่วนที่เหลือและจำเลยบอกเลิกสัญญา กับนายปู้ แม้จะไม่ใช่ผลให้สัญญาซื้อขายระหว่างนายปู้กับจำเลยเลิกกันก็ตามแต่ก็เป็น การบอกกล่าวของจำเลยต่อนายปู้ว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่พิพาทนายปู้ต่อไปเพราะปรากฏจาก การตอบคำถามค้านของโจทก์ว่า ในวันจำเลยบอกเลิกสัญญานั้น จำเลยบอกนายปู้ว่า จำเลยจะไม่ ยอมออกจากที่พิพาท หากนายปู้ต้องการให้ไปฟ้องเอา อันเป็นการเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึด ถือว่าจำเลยมิได้ยึดถือที่พิพาทแทนนายปู้ต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ รับกับการรื้อรั้วที่นายปู้และโจทก์ไปล้อมในที่พิพาทภายหลังต่อจากนั้น แม้แต่เมื่อจำเลย ไปร้องเรียนต่อทางอำเภอเพื่อให้เปรียบเทียบและตกลงกันไม่ได้ตามเอกสารหมายเลข ๑ จำเลยก็ยัง ยืนยันการอยู่ในที่พิพาทในลักษณะเดิมอีกตั้งนั้นการที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับมรดกที่พิพาทอันเป็นการ สืบสิทธิจากนายปู้เจ้ามรดกเพิ่งนำคดีมาฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งที่ดินดังกล่าวจากจำเลยเมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๖ ซึ่งเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ซึ่งเป็นวันที่จำเลยแจ้ง การครอบครองโจทก์จึงขาดสิทธิฟ้องเอาคืนที่พิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่พิพาท ไม่ต้องด้วย ความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาจำเลยฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง.

องค์คณะ

สมประสงค์ พานิชอัตรา · ยนต์ พิรวินิจ · สุรัตน์ ศรีอนุพันธ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1930/2529>