

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 983-984/2549

นายเสริม เม่นทอง กับพวกโจทก์ นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 5, ป.พ.พ. มาตรา 537,
พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 5

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยที่ 19 ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจาก ส. แต่ขณะนั้น ส. เป็นเพียงผู้จะซื้อที่ดินพิพาทจาก โจทก์ที่ 1 (ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โจทก์ในสำนวนหลัง) โดยสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่าง ส. กับโจทก์ที่ 1 มีข้อตกลงว่าในระหว่างการผ่อนชำระเงินค่าที่ดิน ส. จะต้องไม่ทำนิติกรรมใด ๆ ก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ดินพิพาทด้วย ดังนั้น สัญญาเช่าระหว่าง ส. กับจำเลยที่ 19 จึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่มีผลผูกพันระหว่าง ส. กับจำเลยที่ 19 เท่านั้น หาได้มีผลผูกพันโจทก์ที่ 1 ไม่ ส. มีสิทธิครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายไม่ใช้สัญญาเช่า ดังนั้น แม้ ส. จะให้จำเลยที่ 19 เช่าที่ดินพิพาททำนา ก็หาใช่เป็นการที่ผู้เช่านำทรัพย์สินซึ่งเช่าไปให้เช่าช่วง อันจะมีผลทำให้การเช่าที่ดินระหว่าง ส. กับจำเลยที่ 19 เช่าลักษณะเป็นการเช่าตามความหมายแห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 5 ทั้งโจทก์ที่ 1 ไม่ได้ยินยอมให้จำเลยที่ 19 ใช้ที่ดินพิพาทเพื่องานเกษตรกรรมทำนาโดยได้รับค่าเช่า และได้กระทำนิติกรรมอื่นใดต่อกันอันจะเป็นการอำพรางการเช่ามาด้วย ดังนั้น การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทำนาระหว่าง ส. กับจำเลยที่ 19 จึงมิได้มีผลถือว่าเป็นการเช่าระหว่างโจทก์ที่ 1 กับจำเลยที่ 19 ตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 5 จำเลยที่ 19 จึงมิได้รับสิทธิและความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติดังกล่าว

คำพิพากษา

คดีทั้งสองสำนวนนี้ศาลชั้นต้นพิจารณาพิพากษารวมกัน โดยให้เรียกโจทก์สำนวนหลังว่า โจทก์ที่ 1 เรียกโจทก์สำนวนแรกว่าโจทก์ที่ 2 เรียกจำเลยที่ 1 ทั้งสองสำนวนว่า จำเลยที่ 1 เรียกจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ในสำนวนแรกว่า จำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ตามลำดับ เรียกจำเลยที่ 5 ในสำนวนแรกซึ่งเป็นจำเลยที่ 7 ในสำนวนหลังว่า จำเลยที่ 5 เรียกจำเลยที่ 6 ถึงที่ 10 ในสำนวนแรกซึ่งเป็นจำเลยที่ 2 ถึงที่ 6 ตามลำดับ ในสำนวนหลังว่า จำเลยที่ 6 ถึงที่ 10 ตามลำดับ เรียกจำเลยที่ 11 ถึงที่ 18 ในสำนวนแรกซึ่งเป็นจำเลยที่ 8 ถึงที่ 15 ตามลำดับ ในสำนวนหลังว่า จำเลยที่ 11 ถึงที่ 18 ตามลำดับ เรียกจำเลยที่ 19 ในสำนวนแรกว่า จำเลยที่ 19 โจทก์ทั้งสองฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้พิพากษาเพิกถอนคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดลพบุรี ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2538 และขับไล่จำเลยที่ 19 ออกจากที่ดินของโจทก์ที่ 2 ห้ามจำเลยที่ 19 และบริวารเข้ายุ่งเกี่ยวในที่ดินของโจทก์ที่ 2 ให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 19 ชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ที่ 2 ปีละไม่น้อยกว่า 280,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจำเลยที่ 19 จะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินของโจทก์ที่ 2 จำเลยทั้ง 19 ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนคำวินิจฉัย คชก.จังหวัดลพบุรี ครั้งที่ 2/2538 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2538 ที่ให้จำเลยที่ 19 มีสิทธิซื้อและเช่าที่ดินพิพาท ให้จำเลยที่ 19 พร้อมทั้งบริวารย้ายและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินดังกล่าวและคืนที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ที่ 2 ให้จำเลยที่ 19 ชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ที่ 2 ปีละ

36,000 บาท นับแต่วันที่ 4 พฤษภาคม 2538 เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยที่ 19 และบริวารจะย้ายและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินพิพาทแล้วเสร็จ กับให้จำเลยที่ 19 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ที่ 2 โดยกำหนดค่าทนายความให้ 5,000 บาท ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 18 ให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยที่ 19 อุทธรณ์ทั้งสองสำนวน ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นในคดีหมายเลขที่ (ที่ถูกคดีหมายเลขแดงที่) 1495/2543 ของศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ยกอุทธรณ์สำหรับคดีหมายเลขแดงที่ 1496/2543 ของศาลชั้นต้น คืบค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ในคดีดังกล่าวให้จำเลยที่ 19 จำนวน 200 บาท จำเลยที่ 19 ฎีกาทั้งสองสำนวน ศาลฎีกาคณะคดีปกครองวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาที่ศาลฎีกาเห็นสมควรหยิบยกขึ้นวินิจฉัยก่อนว่าจำเลยที่ 19 มีฐานะเป็นผู้เช่าอันจะได้รับสิทธิและความคุ้มครองตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 หรือไม่ ในข้อนี้ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดนิยามความหมายของคำว่า "การเช่า" เอาไว้ว่า "การเช่าหมายความว่า การเช่าหรือการเช่าช่วงโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าซึ่งที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมประเภทที่การเช่าที่ดินเพื่อการนั้นมีการควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ไม่ว่าการเช่าหรือการเช่าช่วงนั้นจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตามและหมายความรวมถึงการยินยอมให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมดังกล่าวโดยได้รับค่าเช่าและการทำนิติกรรมอื่นใดอันเป็นการอำพรางการเช่านั้น" ซึ่งจะเห็นได้ว่า แม้การเช่านั้นจะเป็นการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประเภทที่การเช่าที่ดินเพื่อการนั้นมีการควบคุมตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 หมวด 2 เรื่อง การเช่านั้นก็ตาม แต่ก็ต้องเป็นการเช่าหรือเช่าช่วงโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าที่ดิน หรือเป็นการยินยอมให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดังกล่าวโดยได้รับค่าเช่า หรือการทำนิติกรรมอื่นใดอันเป็นการอำพรางการเช่านั้น ตามนัยแห่งบทนิยามความหมายของคำว่า "การเช่า" ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวด้วย แต่คดีนี้ข้อเท็จจริงที่ศาลล่างทั้งสองฟังมาซึ่งจำเลยที่ 19 มิได้อุทธรณ์ฎีกาโต้เถียงเป็นอย่างอื่นฟังได้เป็นยุติว่า จำเลยที่ 19 ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากนายสวัสดิ์ แต่ขณะนั้นนายสวัสดิ์เป็นเพียงผู้จะซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 1 โดยสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างนายสวัสดิ์กับโจทก์ที่ 1 มีข้อตกลงว่าในระหว่างการผ่อนชำระเงินค่าที่ดิน นายสวัสดิ์จะต้องไม่ทำนิติกรรมใด ๆ ก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ดินพิพาทด้วย ดังนั้น สัญญาเช่าระหว่างนายสวัสดิ์กับจำเลยที่ 19 จึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่มีผลผูกพันระหว่างนายสวัสดิ์กับจำเลยที่ 19 เท่านั้น หาได้มีผลผูกพันโจทก์ที่ 1 ไม่ ทั้งนี้เพราะนายสวัสดิ์มีสิทธิครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ก็โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งหาใช่เป็นสิทธิที่นายสวัสดิ์ได้รับมาจากโจทก์ที่ 1 ตามสัญญาเช่าไม่ ดังนั้น แม้นายสวัสดิ์จะให้จำเลยที่ 19 เช่าที่ดินพิพาททำนาก็หาใช่เป็นการที่ผู้เช่านำทรัพย์สินซึ่งเช่าขึ้นไปให้เช่าช่วง อันจะมีผลทำให้การเช่าที่ดินระหว่างนายสวัสดิ์กับจำเลยที่ 19 เข้าลักษณะเป็น "การเช่า" ตามความหมายแห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 5 ดังกล่าวข้างต้นไม่ ส่วนข้อที่จำเลยที่ 19 กล่าวอ้างในฎีกาว่าโจทก์ที่ 1 ยินยอมให้จำเลยที่ 19 เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทเพื่อการเกษตรกรรมทำนานั้น ข้อเท็จจริงยังฟังไม่ได้ว่าโจทก์ที่ 1 ได้ยินยอมให้จำเลยที่ 19 ใช้ที่ดินพิพาทเพื่อเกษตรกรรมทำนาโดยได้รับค่าเช่าดังที่จำเลยที่ 19 อ้างในฎีกา และทางนสืบของจำเลยที่ 19 ก็ไม่ปรากฏว่า โจทก์ที่ 1 และจำเลยที่ 19 ได้มีการทำนิติกรรมอื่นใดต่อกันอันจะเป็นการอำพรางการเช่าด้วย ดังนั้น การเช่าที่ดินพิพาทเพื่อประกอบเกษตรกรรมทำนาระหว่างนายสวัสดิ์กับจำเลยที่ 19 จึงมิได้มีผลถือว่าเป็น "การเช่า" ระหว่างโจทก์ที่ 1 กับจำเลยที่ 19 ตามบทนิยาม

ความหมายของคำว่า "การเช่า" ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ซึ่งย่อมส่งผลให้โจทก์ที่ 1 มิได้มีนิติสัมพันธ์กับจำเลยที่ 19 ในฐานะที่โจทก์ที่ 1 เป็นผู้ให้เช่านา ส่วนจำเลยที่ 19 มีฐานะเป็นผู้เช่านาตามพระราชบัญญัติดังกล่าว จำเลยที่ 19 จึงมิได้รับสิทธิและความคุ้มครองตามพระราชบัญญัตินั้น ดังนั้น คำวินิจฉัยของ คชก.จังหวัดลพบุรี ครั้งที่ 2/2538 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2538 ที่วินิจฉัยให้จำเลยที่ 19 มีสิทธิซื้อและเช่าที่ดินพิพาทต่อไป อันเป็นการวินิจฉัยให้จำเลยที่ 19 ได้รับสิทธิและความคุ้มครองในฐานะเป็นผู้เช่านาตามพระราชบัญญัตินั้น จึงเป็นคำวินิจฉัยที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย พิพากษายกฎีกาของจำเลยที่ 19 เกี่ยวกับสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 1496/2543 ของศาลชั้นต้น คืบค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาสำหรับสำนวนคดีดังกล่าวจำนวน 300 บาท และค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์สำหรับค่าขึ้นศาลอนาคตกจำนวน 100 บาท ให้แก่จำเลยที่ 19 ส่วนสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 1495/2543 ของศาลชั้นต้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 19 ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ที่ 2 นับตั้งแต่วันถัดจากวันฟ้องคือวันที่ 14 กรกฎาคม 2538 เป็นต้นไป นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

ธานีศ เกศพิทักษ์ · วิชัย วิวิตเสวี · พิทักษ์ คงจันทร์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/983-984/2549>