

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5095/2561

บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด โจทก์ นางสาวจิมมี ศรีกุลวงศ์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 28, พ.ร.ก.บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย มาตรา 5, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 4, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 30, พ.ร.ก.บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 5

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยที่ 3 เช่าที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 633 และ 23993 ตำบลโคกแฝด อำเภอหนองจอก (แสนแสบ) กรุงเทพมหานคร บางส่วนจากบริษัท อ. ทำนาปลูกข้าวเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี ก่อนที่โจทก์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ต่อมาวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 บริษัท อ. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และวันที่ 5 ตุลาคม 2555 บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยที่ 3 จึงได้รับประโยชน์จาก พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 28 เรื่องการเช่านาย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า และแม้ตามมาตรา 30 (4) เรื่องการเช่าอาจสิ้นสุดก่อนกำหนดระยะเวลาเช่ากรณีเมื่อเวลาที่เช่าถูกเวนคืนตามกฎหมายหรือโอนไปเป็นของรัฐด้วยประการอื่น แต่โจทก์เป็นหน่วยงานของรัฐที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพมิใช่รับโอนที่ดินพิพาทมาเป็นของหน่วยงานของรัฐเพื่อเป็นผู้ให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา 4 จึงไม่ได้รับยกเว้นตามกฎหมายดังกล่าว สิทธิการเช่าของจำเลยที่ 3 ยังไม่สิ้นสุดลงตามมาตรา 30 (4) เมื่อก่อนฟ้อง

คำพิพากษา

คดีนี้โจทก์ยังไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายโดยการบอกเลิกการเช่า โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 3 โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยทั้งสามรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 633, 23993 อำเภอหนองจอก (แสนแสบ) กรุงเทพมหานคร และให้ร่วมกันชำระค่าเสียหายจำนวน 1,175,433 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และค่าเสียหายอีกเดือนละ 44,750 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสามจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวารออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยทั้งสามให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 633, 23993 อำเภอหนองจอก กรุงเทพมหานคร คำขออื่นให้ยก ให้ยกฟ้องจำเลยที่ 3 ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ใช้ค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินให้แก่โจทก์เดือนละ 4,000 บาท นับแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป จนกว่าจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวารออกไปจากที่ดินของโจทก์ และให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์เท่าจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความรวม 6,000

บาท ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 3 ในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้ก็แก้ไข
เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้แย้งกัน
ในชั้นฎีการับฟังเป็นยุติว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 633 และ 23993 อำเภอ
หนองจอก (แสนแสบ) กรุงเทพมหานคร โดยซื้อจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ บสท.
เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ปลุกบ้านพักอาศัยในที่ดินพิพาทบางส่วน ส่วนจำเลย
ที่ 3 เช่าที่ดินพิพาทบางส่วนจากบริษัทโอดีซี จำกัด ทำนาปลูกข้าวเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี
ก่อนที่โจทก์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการแรกว่า
โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยที่ 3 ออกจากที่ดินพิพาทได้หรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า เดิมที่ดินพิพาท
เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทโอดีซี จำกัด ต่อมาวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 บริษัทโอดีซี จำกัด
โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเป็นของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และวันที่ 5 ตุลาคม 2555 บริษัท
บริหารสินทรัพย์ไทยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีฐานะเป็น
หน่วยงานของรัฐ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย มาตรา 5 ส่วนโจทก์มีฐานะเป็น
นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ
ธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2528 เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทโจทก์เกินกว่าร้อยละ
50 โจทก์จึงมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจตามพระราชบัญญัติวิธีงบประมาณ พ.ศ.2502 ส่วน
พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ใช้บังคับเฉพาะเอกชนที่เป็นผู้โอนและ
ผู้รับโอนเท่านั้น โจทก์จึงได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ.2524 มาตรา 4 และเมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจาก
บริษัทโอดีซี จำกัด เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 สิทธิการเช่าของจำเลยที่ 3 ย่อมสิ้นสุดลงตาม
พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 30 (4) เห็นว่า จำเลยที่ 3 เช่าที่ดิน
พิพาทจากบริษัทโอดีซี จำกัด ทำนาปลูกข้าวเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี ก่อนที่โจทก์จะได้
กรรมสิทธิ์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงได้รับประโยชน์จากพระราชบัญญัติการ
เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 28 เรื่องการเช่านาย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุ
โอนกรรมสิทธิ์ในที่เช่า ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า และมาตรา
30 (4) เรื่องการเช่านาย่อมสิ้นสุดก่อนกำหนดระยะเวลาการเช่ากรณีเมื่อเวลาที่เช่าถูกเวนคืน
ตามกฎหมาย หรือโอนไปเป็นของรัฐด้วยประการอื่น แม้โจทก์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะ
เป็นหน่วยงานของรัฐตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544 มาตรา 5 และมี
วัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินตามมาตรา 7 แต่โจทก์รับ
โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ
มิใช่รับโอนที่ดินพิพาทมาเป็นของหน่วยงานของรัฐเพื่อเป็นผู้ให้เช่าตามพระราชบัญญัติการ
เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 4 ซึ่งมีให้ใช้บังคับแก่การเช่าที่ดินเพื่อประกอบ
เกษตรกรรมที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์
นิคมเป็นผู้ให้เช่า เมื่อโจทก์ไม่เป็นหน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงไม่ได้รับ
ยกเว้นตามกฎหมายดังกล่าว สิทธิการเช่าของจำเลยที่ 3 จึงยังไม่สิ้นสุดตามมาตรา 30 (4)
ประกอบกับจำเลยที่ 3 ทำนาในที่ดินพิพาทตลอดมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งได้เข้าใช้ที่ดินของผู้อื่นเพื่อ
ทำนามาแล้วอย่างน้อยหนึ่งฤดูการทำนา ถ้าบุคคลนั้นอ้างว่าตนเป็นผู้เช่ามา ให้สันนิษฐานไว้ก่อน
ว่า ได้มีการเช่ากันตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่เจ้าของที่ดินจะพิสูจน์ได้เป็นอย่างอื่น

ตามมาตรา 25 ซึ่งจำเลยที่ 3 ได้ให้การว่าทำนาในที่ดินพิพาทก่อนโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ไม่มีบุคคลใดโต้แย้ง จึงได้รับการสันนิษฐานว่าได้มีการเช่านา ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากคำให้การของจำเลยที่ 3 จึงไม่เป็นการวินิจฉัยที่นอกเหนือหรือเกินไปกว่าประเด็นแห่งคดีตามที่โจทก์อ้าง ดังนั้น เมื่อก่อนฟ้องคดีนี้โจทก์ยังไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายโดยการบอกเลิกการเช่านา โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 3 ตามที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยมานั้นชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ในประเด็นสุดท้ายว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์หรือไม่ เพียงใด โจทก์ฎีกาว่า การที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 อยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย แม้โจทก์จะมีได้นำสืบหรือนำหลักฐานเกี่ยวกับราคาค่าเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมาแสดงหรือนำสืบต่อศาล แต่ราคาที่โจทก์เรียกร้องเป็นราคาที่เหมาะสมแล้วนั้น ข้อนี้เห็นว่า ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยและกำหนดค่าเสียหายแก่โจทก์สมควรแก่กรณีและพฤติการณ์แห่งคดีแล้ว ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เฉลิมชัย ศรีเลิศชัยพานิช · นพพร โพธิ์รังสิยากร · ปกรณ์ สุวรรณพรพมา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5095/2561>