

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 589/2553

นางร้ว บานชื่นโจทก์ นายหยุดหรือสายหยุด อุ่นฤดี โดนางเจริญ อุ่นฤดี ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 159, ป.พ.พ. มาตรา 155, ป.พ.พ. มาตรา 149, ป.วิ.พ. มาตรา 177, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 1377, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.พ.พ. มาตรา 156, ป.วิ.พ. มาตรา 249, ป.พ.พ. มาตรา 537

## ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยให้การว่า โจทก์มีคดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน โจทก์ได้ร่วมกันทำนิติกรรมฉ้อฉลโดยนำเอาเอกสารที่ยังไม่ได้กรอกข้อความใดๆ มาหลอกลวงให้จำเลยลงลายมือชื่อโจทก์แจ้งข้อความเท็จว่า จะนำเอกสารดังกล่าวไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่มารังวัดทำแผนที่พิพาทและนำไปเป็นพยานหลักฐานต่อสู้คดี จำเลยหาได้มีเจตนาทำด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยไม่ จำเลยจึงไม่มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ เท่ากับจำเลยให้การว่า จำเลยแสดงเจตนาทำนิติกรรมเพราะถูกกลฉ้อฉลเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 159 วรรคหนึ่ง และในขณะเดียวกันคำให้การจำเลยหมายความว่า จำเลยลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าที่ดินโดยทราบว่าเป็นสัญญาเช่าที่ดินแต่ต้องการแสดงเจตนาลงโดยสมรู้กับคู่กรณีคือโจทก์ โดยโจทก์จะนำสัญญาเช่าที่ดินไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่มารังวัดทำแผนที่พิพาทและนำไปเป็นพยานหลักฐานต่อสู้คดี อันเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคหนึ่ง และจำเลยให้การ รวมไปถึงด้วยว่า จำเลยไม่มีเจตนาทำนิติกรรมสัญญาเช่าที่ดิน เพราะจำเลยไม่ได้ทำด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยไม่เป็นนิติกรรมสัญญาเช่าที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 149 คำให้การของจำเลยดังกล่าวเป็นคำให้การที่ขัดแย้งกันเองอย่างเห็นได้ชัด จึงเป็นคำให้การที่ไม่ขัดแย้งตาม ป.วิ.พ. มาตรา 177 วรรคสอง จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์ จำเลยหาได้ยึดถือที่ดินที่เช่าโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนไม่ จำเลยไม่ได้สิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367 แม้มาก่อนทำสัญญาเช่าที่ดิน จำเลยอาจจะยึดถือที่ดินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนมาก่อนก็ตามโดยผลของสัญญาเช่าที่ดินต้องถือว่าจำเลยสละเจตนาครอบครองที่ดินเพื่อตนต่อไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1377

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 25 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และขนย้ายทรัพย์สินพร้อมทั้งบริวารออกจากที่ดินพิพาทให้จำเลยชำระค่าเสียหายจำนวน 1,000 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 1,500 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยให้การและฟ้องแย้งกับแก้ไขฟ้องแย้งว่า จำเลยครอบครองที่ดินเนื้อที่ 24 ตารางวา ทางทิศตะวันออกของที่ดินตามฟ้อง โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลากว่า 80 ปีแล้ว ไม่เคยทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเมื่อประมาณปี 2536 โจทก์มีกรณีพิพาทกับนายเยื่อ กับพวกที่ศาลชั้นต้นโจทก์ได้นำเอกสารที่ไม่มีข้อความหลอกลวงจำเลยให้ลงลายมือชื่อ อ้างว่าจะนำไปเป็นหลักฐานแสดงต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่มาทำการรังวัดที่ดินพิพาทและต่อสู้คดีกับนายเยื่อ กับพวก โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามฟ้องเนื่องจากที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยขอให้ยกฟ้องและมีคำสั่งแสดงว่าที่ดินพิพาท เนื้อที่ 24 ตารางวา เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครอง ห้ามโจทก์เข้าเกี่ยวข้อง และให้โจทก์ไปดำเนินการ

จดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อที่ดินพิพาทมาเป็นชื่อของจำเลย หากโจทก์ไม่ไปดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การฟ้องแย้งว่า บิดามารดาของจำเลยและจำเลยเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเป็นผู้เช่า เมื่อประมาณปี 2536 โจทก์ได้เรียกจำเลยมาทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินพิพาท จำเลยทำหนังสือสัญญาด้วยความเต็มใจและปฏิบัติตามสัญญาเช่าตลอดมา ขอให้ยกฟ้องแย้ง ระหว่างพิจารณา จำเลยถึงแก่กรรม นางเจริญ ทายาทของจำเลยยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 5482 ตำบลบ้านโพ (บ้านหว่า) อำเภอพระราชวัง (บางปะอิน) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทางด้านทิศตะวันออก เนื้อที่ 24 ตารางวา เป็นของจำเลยโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ห้ามโจทก์เข้าไปเกี่ยวข้องกับอีกต่อไป กับให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความให้ 1,200 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยกยกฟ้องโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนนี้ให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะอุทธรณ์ในข้อเท็จจริงได้ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษากลับ ให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 25 หมู่ 5 ตำบลบ้านหว่า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และขนย้ายทรัพย์สินพร้อมทั้งบริวารออกจากที่ดินพิพาท ให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์จำนวน 1,000 บาท และค่าเสียหายอีกเดือนละ 20 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะออกจากที่ดินพิพาท ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมตามฟ้องโจทก์และฟ้องแย้งทั้งสองศาลให้เป็นพับ จำเลยฎีกาโดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่ฎีกาในข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว จำเลยฎีกาประการแรกว่า จำเลยแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมสัญญาเช่าที่ดินเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 156 วรรคหนึ่ง เห็นว่า จำเลยให้การว่าโจทก์มีคดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดินโจทก์ได้ร่วมกันทำนิติกรรมฉ้อฉลโดยนำเอาเอกสารที่ยังไม่ได้กรอกข้อความใดๆ มาหลอกลวงให้จำเลยลงลายมือชื่อ โจทก์แจ้งข้อความเท็จว่าจะนำเอกสารดังกล่าวไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่มารังวัดทำแผนที่พิพาทและนำไปเป็นพยานหลักฐานต่อสู้คดีจำเลยหาได้มีเจตนาทำด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยไม่ จำเลยจึงไม่มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ ดังนี้ เท่ากับจำเลยให้การว่าจำเลยแสดงเจตนาทำนิติกรรมเพราะถูกกลฉ้อฉลเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 159 วรรคหนึ่ง แต่หนังสือสัญญาเช่าที่ดินตามเอกสารหมายเลข จ.2 เป็นแบบพิมพ์สำเร็จรูปที่วางขายทั่วไป และในขณะเดียวกันคำให้การจำเลยหมายความว่าจำเลยลงลายมือชื่อในเอกสารสัญญาเช่าที่ดินโดยทราบว่าเป็นสัญญาเช่าที่ดิน แต่ต้องการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กับคู่กรณีคือโจทก์ โดยโจทก์จะนำสัญญาเช่าที่ดินไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่มารังวัดทำแผนที่พิพาทและนำไปเป็นพยานหลักฐานต่อสู้คดี อันเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคหนึ่ง และจำเลยให้การรวมไปด้วยว่า จำเลยไม่มีเจตนาทำนิติกรรมสัญญาเช่าที่ดิน เพราะจำเลยไม่ได้ทำด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างโจทก์จำเลย ไม่เป็นนิติกรรมสัญญาเช่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 คำให้การของจำเลยดังกล่าวเป็นคำให้การที่ขัดแย้งกันเองอย่างเห็นได้ชัด จึงเป็นคำให้การที่ไม่ขัดแย้งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 177 วรรคสอง และทำให้จำเลยไม่มีประเด็นที่จะนำสืบตามคำให้การดังกล่าวด้วย ซึ่งศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 1 ก็ไม่ได้วินิจฉัยว่าสัญญาเช่าที่ดินเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 156 วรรคหนึ่ง หรือไม่ ดังนั้น ฎีกาข้อนี้ของจำเลยจึง

เป็นเรื่องนอกประเด็นทั้งเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ภาค 1 ต้องห้ามมิให้ฎีกาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้ จำเลยฎีกาประการสุดท้ายว่า การที่จำเลยยินยอมทำสัญญาเช่าที่ดิน ไม่เป็นการแสดงว่าจำเลยสละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาท เห็นว่า จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดิน จำเลยคือผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในที่ดินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 จำเลยหาได้ยึดถือที่ดินที่เช่าโดยเจตนาจะยึดถือ เพื่อตนไม่ จำเลยไม่ได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 แม้ว่า ก่อนทำสัญญาเช่าที่ดิน จำเลยอาจจะยึดถือที่ดินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนมาก่อนก็ตาม โดยผล ของสัญญาเช่าที่ดินต้องถือว่าจำเลยสละเจตนาครอบครองที่ดินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนต่อไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรคหนึ่ง ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยว่า จำเลยสละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทแล้วนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

## องค์คณะ

สุรพันธุ์ ละอองมณี · สุรศักดิ์ สุวรรณประกร · ชำนาญ รวิวรรณพงษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/589/2553>