

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8015/2551

วัดหนองโพโจทก์ นางสาวสุภาพร รักถิ่นไทย กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1412

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามบันทึกข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างโจทก์กับ ข. มารดาจำเลยทั้งสองนั้นเป็นบันทึกข้อตกลงที่ก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินซึ่งจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์เป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายบุคคลภายนอกได้ แต่แม้จะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็หาทำให้เป็นโมฆะเสียเปล่าไม่ยังคงบังคับกันได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา เมื่อโจทก์เป็นคู่สัญญาตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นบุคคลภายนอกที่จะได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง บันทึกข้อตกลงระบุให้ ข. และบริวารอยู่อาศัยในท้องแถวทั้งสี่ห้องจนกว่าจะหลุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้ อันเป็นข้อตกลงที่ระบุเงื่อนไขไว้ชัดเจนว่า ข. และบริวารสามารถอยู่อาศัยในท้องแถวพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของโจทก์ได้จนกว่าท้องแถวนั้นจะหลุดโทรมประการหนึ่งและการหลุดโทรมนั้นต้องทำให้ไม่สามารถอยู่ในท้องแถวได้อีกประการหนึ่ง เมื่อครบทั้งสองประการดังกล่าว ข. และบริวารจึงจะอยู่อาศัยในที่ดินของโจทก์ต่อไปไม่ได้ต้องออกไปจากที่ดินของโจทก์ ซึ่งเงื่อนไขทั้งสองประการเป็นที่เห็นได้ว่าการหลุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้นั้น ไม่อาจกำหนดเวลาได้ว่าจะหลุดโทรมเมื่อใดและเมื่อหลุดโทรมแล้วเมื่อใดจึงจะถือว่าอยู่อาศัยไม่ได้ กรณีจึงถือไม่ได้ว่าบันทึกข้อตกลงเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีกำหนดเวลา อันจะต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 1412 วรรคสอง ประกอบมาตรา 1403 วรรคสาม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 15707 ตำบลหนองโพ อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ ได้ยินยอมให้นางขึ้น ปลูกสร้างท้องแถวเลขที่ 207-209 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองโพ อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ อยู่อาศัย เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2510 โจทก์และนางขึ้นได้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงโดยโจทก์ยินยอมให้นางขึ้นได้อยู่อาศัยในท้องแถวดังกล่าวจนกว่าจะหลุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้ ต่อมานางขึ้นถึงแก่กรรม จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุตรและบริวารยังคงอาศัยในท้องแถวดังกล่าวไม่ยอมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินโจทก์ โจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยทั้งสองพร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปหลายครั้งแล้วแต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉยกลับทำการต่อเติมท้องแถว จึงถือว่าเป็นการผิดสัญญาบันทึกที่นางขึ้นทำไว้กับโจทก์ในข้อสาระสำคัญ และนับจากวันทำบันทึกจำเลยทั้งสองอยู่อาศัยในที่ดินของโจทก์มาเกินกว่า 30 ปีแล้ว การอยู่อาศัยของจำเลยทั้งสองเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างท้องแถวเลขที่ 207-209 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองโพ อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ ของโจทก์และห้ามจำเลยทั้งสองและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินโจทก์อีกต่อไป ให้จำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 1,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสองจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างท้องแถวเลขที่ดังกล่าวและขนย้ายทรัพย์สินพร้อมทั้งบริวารออกไป จำเลยทั้งสองให้การว่า ฟ้องโจทก์เคลือบคลุม จำเลยทั้งสองมิได้กระทำการละเมิดและมีได้โต้แย้งสิทธิโจทก์ บันทึกถ้อยคำทำขึ้นในขณะที่นางขึ้นมารดาของจำเลยทั้งสอง

มีอายุประมาณ 67 ปี โดยมารดาจำเลยทั้งสองยินยอมยกที่ดินเนื้อที่ 13 ไร่ 3 งานเศษ ให้แก่โจทก์ และโจทก์ยินยอมให้ฝ่ายนางขึ้นและนายนิ่ม พร้อมทั้งบริวารอาศัยอยู่ในห้องแถวทั้งสี่ห้องจนกว่าจะทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้เดินเข้าออกในวัดได้พร้อมทั้งยานพาหนะเท่าที่จำเป็นและยินยอมให้ซ่อมแซมได้จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อนางขึ้นถึงแก่กรรม จำเลยทั้งสองในฐานะบริวารของนางขึ้นมีสิทธิโดยชอบธรรมที่จะอยู่อาศัยในห้องแถวพิพาทจนกว่าจะทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้ จำเลยทั้งสองมิได้กระทำการต่อเติมห้องแถวพิพาทอันเป็นการผิดสัญญาตามที่โจทก์อ้าง และโจทก์มิได้เสียหายเพราะจำเลยทั้งสองอยู่ตามสิทธิโดยชอบแห่งข้อสัญญาต่างตอบแทน ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้เถียงกันในชั้นฎีกาฟังเป็นยุติว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 15707 ตำบลหนองโพ อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ นางขึ้น เป็นมารดาจำเลยทั้งสอง โจทก์ยินยอมให้นางขึ้นปลูกสร้างห้องแถวเลขที่ 207-209 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองโพ อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ อยู่อาศัยในที่ดินโจทก์ ต่อมา วันที่ 28 กันยายน 2510 โจทก์และนางขึ้นได้ทำบันทึกข้อตกลงโดยโจทก์ยินยอมให้นางขึ้นอยู่อาศัยในห้องแถวดังกล่าวจนกว่าจะทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้ โดยนางขึ้นได้ยกที่ดินเนื้อที่ 13 ไร่ 3 งานเศษ ให้แก่โจทก์ ต่อมานางขึ้นถึงแก่กรรม จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุตรและบริวารยังคงพักอาศัยอยู่ในห้องแถวดังกล่าว และจำเลยทั้งสองได้ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตด้านข้างฝาบ้าน โดยฝาบ้านไม้เดิมยังคงอยู่เหมือนเดิม และเปลี่ยนประตูหน้าบ้านจากประตูไม้เป็นประตูเหล็กและทำหลังคาขึ้นใหม่ มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการแรกว่า จำเลยทั้งสองมีสิทธิอาศัยอยู่ในที่ดินของโจทก์หรือไม่ เห็นว่า ตามบันทึกข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างโจทก์กับนางขึ้นมารดาจำเลยทั้งสองนั้น เป็นบันทึกข้อตกลงที่ก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินซึ่งจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์เป็นทรัพย์สินสิทธิใช้บังคับบุคคลภายนอกได้แต่แม้จะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ทำให้เป็นโมฆะเสียเปล่าไม่ ยังคงบังคับกันได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา เมื่อโจทก์เป็นคู่สัญญาตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นบุคคลภายนอกที่จะได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง เมื่อบันทึกข้อตกลงในข้อ (3) ระบุให้นางขึ้นและบริวารอยู่อาศัยในห้องแถวทั้งสี่ห้องจนกว่าจะทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้ อันเป็นข้อตกลงที่ระบุเงื่อนไขไว้ชัดแจ้งว่านางขึ้นและบริวารสามารถอยู่อาศัยในห้องแถวพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของโจทก์ได้จนกว่าห้องแถวนั้นจะทรุดโทรมประการหนึ่งและการทรุดโทรมนั้นต้องทำให้ไม่สามารถอยู่ในห้องแถวได้อีกประการหนึ่ง เมื่อครบทั้งสองประการดังกล่าว นางขึ้นและบริวารจึงจะอยู่อาศัยในที่ดินของโจทก์ต่อไปไม่ได้ต้องออกไปจากที่ดินของโจทก์ ซึ่งเงื่อนไขทั้งสองประการเป็นที่เห็นได้ว่าการทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้นั้น ไม่อาจกำหนดเวลาได้ว่าจะทรุดโทรมเมื่อใดและเมื่อทรุดโทรมแล้วเมื่อใดจึงจะถือว่าอยู่อาศัยไม่ได้ กรณีจึงถือไม่ได้ว่าบันทึกข้อตกลงเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีกำหนดเวลา อันจะต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1412 วรรคสอง ประกอบมาตรา 1403 วรรคสาม แต่อย่างใด ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการต่อไปว่า การที่จำเลยทั้งสองทำกำแพงคอนกรีตเป็นฝาบ้านแทนฝาบ้านที่เป็นไม้เดิมโดยฝาบ้านไม้เดิมยังคงอยู่ เปลี่ยนประตูบ้านจากประตูไม้เป็นประตูเหล็ก และทำหลังคาขึ้นใหม่ เป็นการผิดเงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงหรือไม่

เห็นว่า ตามบันทึกข้อตกลง ข้อ (3) นอกจากจะระบุเหตุที่นางขึ้นและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดินของโจทก์ต่อเมื่อห้องแถวทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้แล้ว ในตอนท้ายของข้อ (3) ดังกล่าวยังระบุชัดแจ้งว่ายินยอมให้ซ่อมแซมได้ อันหมายความว่าแม้ห้องแถวจะทรุดโทรมก็ตาม แต่ถ้ายังสามารถให้อยู่อาศัยได้ถ้าได้ทำการซ่อมแซมแล้ว โจทก์ยินยอมให้ทำการซ่อมแซมได้ ซึ่งตามฟ้องโจทก์มิได้กล่าวอ้างว่าห้องแถวดังกล่าวทรุดโทรมแต่อย่างใด ทั้งมิได้กล่าวอ้างว่าทรุดโทรมจนอยู่อาศัยไม่ได้ด้วย โจทก์กล่าวอ้างแต่เพียงว่า จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุตรนางขึ้นอยู่อาศัยในห้องแถวในที่ดินของโจทก์เกินกว่า 30 ปีแล้ว และได้ทำการต่อเติมห้องแถวอันเป็นการผิดเงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงเท่านั้น ประกอบกับโจทก์ก็ไม่ได้นำสืบให้เห็นว่า ห้องแถวดังกล่าวทรุดโทรมจนไม่สามารถอยู่อาศัยได้แต่อย่างใด คงสืบแต่เพียงว่าจำเลยทั้งสองต่อเติมห้องแถวอันเป็นการผิดเงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงและอยู่มาเกินกว่า 30 ปีแล้วเท่านั้น ข้อเท็จจริงจึงต้องฟังว่าห้องแถวอยู่ในสภาพที่ซ่อมแซมเพื่อให้อยู่อาศัยต่อไปได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 เห็นว่า การที่จำเลยทั้งสองก่อกำแพงเป็นคอนกรีตข้างฝาบ้านโดยด้านในของห้องแถวยังเป็นฝาไม้อยู่เช่นเดิมก็ดี การเปลี่ยนหลังคาและเปลี่ยนประตูไม้เป็นประตูเหล็กก็ดี เป็นการซ่อมแซมเพื่อให้อยู่อาศัยในห้องแถวได้เท่านั้น มิได้ก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่โจทก์ และเป็นการทำตามที่ดินที่บันทึกข้อตกลงอนุญาตให้ซ่อมแซมได้ จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้ทำผิดบันทึกข้อตกลง โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและเรียกค่าเสียหายนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สุพัฒน์ บุญยุบล · พรเพชร วิชิตชลชัย · สุธี เทพสิทธิธา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8015/2551>