

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4741/2565

พันตำรวจเอก ช.โจทก์ นาย ข.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1381, ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ, ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 1382

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา 58 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน นับแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 และโจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 ภายในเวลาสิบปีตามข้อกำหนดห้ามโอนก็ตาม แต่โจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่สัญญาต่างรู้ว่าที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนและตกลงกันว่าจะโอนให้แก่กัน ณ สำนักงานที่ดินมะขาม ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563 อันเป็นเวลาภายหลังพ้นข้อกำหนดห้ามโอนในวันที่ 30 สิงหาคม 2563 แล้วเช่นนี้ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทย่อมเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด การที่จำเลยครอบครองดูแลทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี 2551 ก่อนที่โจทก์จะขายให้แก่จำเลย ถือได้ว่าจำเลยยึดถือที่ดินพิพาทนั้นไว้ในฐานะเป็นผู้แทนโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครอง มิใช่เป็นการครอบครองเพื่อตนเอง ตราบใดที่จำเลยมิได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 การครอบครองที่ดินของจำเลยจึงเป็นการยึดถือแทนโจทก์เท่านั้น มิใช่เป็นการถือสิทธิครอบครองเด็ดขาดเป็นของตนเองในฐานะเจ้าของไม่ จึงฟังไม่ได้ว่าโจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเสร็จเด็ดขาดในระหว่างที่มีข้อกำหนดห้ามโอน ตามกฎหมายอันเป็นการฝ่าฝืน ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ และมีผลให้สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 ไม่ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจึงมีผลสมบูรณ์และบังคับกันได้ในลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อขายอันเป็นบุคคลสิทธิ และเป็นเรื่องที่จำเลยชอบที่จะว่ากล่าวเอาความแก่โจทก์ต่อไปตามบทบัญญัติว่าด้วยผลแห่งหนี้และสัญญา และเมื่อการครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยเป็นการครอบครองแทนโจทก์เช่นนี้ จำเลยย่อมไม่อาจอ้างอายุความการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ขึ้นยันแก่โจทก์ได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่ดินพิพาท

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 10921 และสวนทุเรียนของโจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายปีละ 500,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินและสวนทุเรียนของโจทก์ จำเลยให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้อง และขอให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนที่ดินให้แก่จำเลย หากโจทก์ไม่กระทำให้จำเลยถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 10921 และสวนทุเรียนของโจทก์ ให้จำเลยชำระค่าขาดประโยชน์ปีละ 200,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินและสวนทุเรียนของโจทก์ ยกฟ้องแย้ง กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยตามฟ้องแย้งให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระค่าขาดประโยชน์แก่โจทก์ นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจาก

ที่ดินพิพาทและสวนทุเรียนของโจทก์ หรือจนกว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจะโอนไปจากโจทก์ นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ และจำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า จำเลยกับโจทก์เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน เดิมที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 10921 เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่จำเลยมีสิทธิครอบครองโดยไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน ต่อมาจำเลยแบ่งขายที่ดินของ จำเลยดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ แต่จำเลยยังคงครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ ตลอดมาตั้งแต่ปี 2551 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2553 ทางราชการได้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน พิพาทให้โจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยมีข้อความระบุในสารบัญญัติทะเบียนหลังโฉนดที่ดินว่า ห้าม โอนภายในสิบปีตามมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นับแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 หลังจากนั้นโจทก์กับจำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโดยมีข้อความระบุวันทำสัญญาซื้อขายว่า วันที่ 2 ธันวาคม 2556 ผู้ขาย (โจทก์) จะส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ (จำเลย) ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563 ต่อมาวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 โจทก์นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียน จำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่จำเลยกู้ยืมเงินแก่ธนาคาร พ. พิเคราะห์แล้ว มีปัญหาต้องวินิจฉัยตาม ฎีกาของโจทก์และจำเลยว่า สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะและใช้บังคับไม่ได้หรือไม่ และ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี 2551 จนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์หรือไม่ ข้อเท็จจริงฟังได้ตามพยานหลักฐานของจำเลยว่า โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยตาม สัญญาซื้อขาย และได้รับค่าที่ดินพิพาทจากจำเลยครบถ้วนแล้ว แม้ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้าม โอนภายในสิบปีตามมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นับแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 และ โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 ภายในเวลาสิบปีตาม ข้อกำหนดห้ามโอนก็ตาม แต่โจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่สัญญาต่างรู้ว่าที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอน และตกลงกันว่าจะโอนให้แก่กัน ณ สำนักงานที่ดินมะขาม ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563 อัน เป็นเวลาภายหลังพ้นข้อกำหนดห้ามโอนในวันที่ 30 สิงหาคม 2563 แล้ว สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ย่อมเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด การที่จำเลยครอบครองดูแล ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี 2551 ก่อนที่โจทก์จะขายให้แก่จำเลย ถือได้ว่าจำเลยยึดถือที่ดิน พิพาทนั้นไว้ในฐานะเป็นผู้แทนโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครอง มิใช่เป็นการครอบครองเพื่อตนเอง ตราบใดที่จำเลยมิได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครอง ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 แต่เป็นเพียงการยึดถือแทนโจทก์เท่านั้น มิใช่ เป็นการถือสิทธิครอบครองเด็ดขาดเป็นของตนในฐานะเจ้าของไม่ จึงฟังไม่ได้ว่า โจทก์จำเลยทำ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเสร็จเด็ดขาดในระหว่างที่มีข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายอันเป็น การฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ และมีผลให้สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ไม่ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ จำเลยมีผลสมบูรณ์บังคับกันได้ในขณะที่เป็นสัญญาจะซื้อขายอันเป็นบุคคลสิทธิ และเป็นเรื่องที่ จำเลยชอบที่จะว่ากล่าวเอาความแก่โจทก์ต่อไปตามบทบัญญัติว่าด้วยผลแห่งหนี้และสัญญา เมื่อ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยเป็นการครอบครองแทนโจทก์เช่นนี้ จำเลยย่อมไม่อาจอ้าง อายุความการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ขึ้นยันแก่โจทก์ได้ เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์บอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดิน พิพาทแล้วจำเลยไม่ยอมออกไป จึงเป็นการทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้นแก่ โจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทและเรียกค่าเสียหายจาก

จำเลยได้ คำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 ชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ปัญหาอื่นตามฎีกา
ของโจทก์และฎีกาของจำเลยนอกจากนี้ไม่จำต้องวินิจฉัยเพราะไม่เป็นสาระแก่คดี พิกษายื่น
คำอุทธรณ์นิยมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สมชัย ทิฆมาอุตมากร · อำนาจ โชติชะวารานนท์ · วรพงศ์ มนตรีกุล ณ อยู่ธยา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4741/2565>