

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5801/2552

นางสำเนียง บานบุโจทก์ นายเสนอ ทองสมบูรณ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 491, ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.พ.พ. มาตรา 1381, ป.พ.พ. มาตรา 1377, ป.พ.พ. มาตรา 1379, ป.พ.พ. มาตรา 1382

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ อ. และ ล. บิดามารดาโจทก์โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพราะจำเลยแจ้งว่าหากมีเงินจะมาขอซื้อคืนในภายหลัง แต่ทำสัญญาซื้อขายไว้พร้อมกับส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์และที่ดินให้เข้าครอบครองอย่างเจ้าของ ข้อที่ว่าหากมีเงินจะมาขอซื้อคืนในภายหลังมีลักษณะเป็นการไถ่ทรัพย์คืนเช่นสัญญาขายฝากตาม ป.พ.พ. มาตรา 491 เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ปัญหาว่านิติกรรมขายฝากทำผิดแบบตกเป็นโมฆะหรือไม่ เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247 การที่ อ. และ ล. เข้าครอบครองที่ดินพิพาทก็เป็นการครอบครองแทนจำเลย แม้ต่อมา อ. ถึงแก่ความตายและ ล. มอบการครอบครองที่ดินพิพาทแก่โจทก์ การครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ต้องถือว่าเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนจำเลยจนกว่าจะมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 หรือจนกว่าจำเลยจะแสดงเจตนาสละการครอบครองให้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1377 และ 1379 ที่โจทก์เบิกความว่า ฝ่ายโจทก์ไปหาจำเลยเพื่อให้โอนเปลี่ยนชื่อจำเลยเป็นชื่อโจทก์ 3 ครั้ง แต่จำเลยไม่ยินยอม ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตาม มาตรา 1381 ข้างต้น แต่กลับเป็นข้อสันนิษฐานว่าจำเลยไม่ได้แสดงเจตนาสละการครอบครองตาม มาตรา 1377 และ 1379 ดังกล่าว โจทก์จึงยังไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทจึงมีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จำเลยย่อมมีสิทธินำไปขอเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อปรากฏว่าที่ดินพิพาทได้เปลี่ยนจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นโฉนดที่ดินแล้วจำเลยย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ซึ่งโจทก์จะได้กรรมสิทธิ์ก็แต่โดยการครอบครองปรปักษ์เท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าหลังจากที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีโฉนดและโจทก์ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตาม มาตรา 1381 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม แต่เมื่อนับถึงวันที่โจทก์ฟ้องโจทก์ยังครอบครองที่ดินพิพาทไม่ถึง 10 ปี จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้พิพากษาว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 9080 ตำบลวังแดง อำเภอตรอน จังหวัดอุดรธานี เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ห้ามมิให้จำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องและให้จำเลยรื้อถอนต้นกล้วย มะพร้าวและเพิงออกไปจากที่ดินด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลยเอง หากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติให้โจทก์รื้อถอนและให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย กับให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเป็นรายเดือน เดือนละ 1,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ต้นกล้วย และมะพร้าวออกไปจากที่ดิน จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า โจทก์มี

สิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 322 หรือโฉนดที่ดิน เลขที่ 9080 ตำบลวังแดง อำเภอตรอน จังหวัดอุดรธานี ให้จำเลยรื้อถอนต้นกล้วย มะพร้าว และ เพิงออกจากที่ดิน ห้ามจำเลยกับบริวารเข้าไปเกี่ยวข้องกับกระบวนการครอบครองที่ดินของโจทก์และ ให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายเดือนละ 500 บาท แก่โจทก์ นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 20 พฤศจิกายน 2544) ไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนต้นกล้วยกับมะพร้าวและเพิงออกจากที่ดิน กับให้ จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท ค่าขออื่นให้ยก จำเลยอุทธรณ์ โดยผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะอุทธรณ์ใน ข้อเท็จจริงได้ ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษากลับให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกาโดยผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาใน ข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีสิทธิในที่ดิน พิพาทตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นหรือไม่ ตามคำฟ้องโจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยขายที่ดินพิพาท คดีนี้ให้นายเอ็งและนางละมัย บิดามารดาของโจทก์ในราคา 15,000 บาท โดยมีได้จดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่เพราะจำเลยแจ้งว่าหากมีเงินจะมาขอซื้อคืนในภายหลัง แต่ทำสัญญาซื้อขายไว้ พร้อมกับส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์และที่ดินให้เข้าครอบครองอย่างเจ้าของ ข้อที่ว่า หากมีเงินจะมาขอซื้อคืนในภายหลังมีลักษณะเป็นการไถ่ทรัพย์สินเช่นสัญญาขายฝากตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อม ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ปัญหาว่านิติกรรม ขายฝากทำผิดแบบตกเป็นโมฆะหรือไม่ เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของ ประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247 การที่นายเอ็งและนางละมัยเข้าครอบครองที่ดิน พิพาทก็เป็นการครอบครองแทนจำเลย แม้ต่อมานายเอ็งถึงแก่ความตายและนางละมัยมอบ การครอบครองที่ดินพิพาทแก่โจทก์ การครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ต้องถือว่าเป็น การครอบครองที่ดินพิพาทแทนจำเลยจนกว่าจะมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 หรือจนกว่าจำเลยจะแสดงเจตนาสละ การครอบครองให้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1377 และ 1379 ข้อเท็จจริงตาม ทางนำสืบของโจทก์ไม่ปรากฏว่านับแต่ทำสัญญาขายฝากโจทก์ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่ง การยึดถือหรือจำเลยแสดงเจตนาสละการครอบครองตามบทมาตรา 1381 และมาตรา 1377 กับ 1379 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด ที่โจทก์เบิกความว่า ฝ่ายโจทก์ไปหา จำเลยเพื่อให้โอนเปลี่ยนชื่อจำเลยเป็นชื่อโจทก์ 3 ครั้ง แต่จำเลยไม่ยินยอมและหากเป็นจริงก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 ข้างต้น แต่กลับเป็นข้อ สนับสนุนว่าจำเลยไม่ได้แสดงเจตนาสละการครอบครองตามมาตรา 1377 และ 1379 ดังกล่าว โจทก์จึงยังไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ดังนั้นขณะที่ดินพิพาทมีเพียง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ จำเลยย่อมมีสิทธินำไปขอเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินของทางราชการจึงเป็นการชอบไม่มีการคลาดเคลื่อน ดังที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัย เมื่อที่ดินพิพาทได้เปลี่ยนจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นโฉนดที่ดิน แล้วจำเลยย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ซึ่งโจทก์จะได้กรรมสิทธิ์ก็แต่โดยการครอบครองปรปักษ์ เท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าหลังจากที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีโฉนดและโจทก์ได้บอกกล่าวเปลี่ยน ลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม เมื่อนับถึง

วันที่โจทก์ฟ้องโจทก์ยังครอบครองที่ดินพิพาทไม่ถึง 10 ปี จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382... พิกษายื่นคำอุทธรณ์ยื่นชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

กิริติ กาญจนรินทร์ · ม.ล.ฤทธิเทพ เทวกุล · ศิริชัย วัฒนโยธิน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5801/2552>