

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5602/2542

นางจำลอง จงรัมย์โจทก์ นางฉวีวรรณ วรรณศิลป์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 5, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 1369, ป.พ.พ. มาตรา 1370, ป.พ.พ. มาตรา 1372

## ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยที่ 2 ขายที่ดินพิพาทและส่งมอบที่ดินที่ขายให้แก่โจทก์ครอบครองแล้ว โดยจำเลยที่ 2 ลงลายมือชื่อเป็นผู้ขายและจำเลยที่ 2 ทำสัญญาไว้เป็นสาระสำคัญต่อโจทก์ว่า จำเลยที่ 2 เป็นผู้ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์รวมกับที่ดินของจำเลยที่ 2 แล้วจึงจะโอนแบ่งแยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 2 แล้วครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาก่อนที่จำเลยที่ 1 จะได้ซื้อที่ดินของจำเลยที่ 2 โจทก์ย่อมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย จำเลยที่ 2 ชอบที่จะแบ่งแยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามข้อตกลงกัน การที่จำเลยที่ 1 ซื้อที่ดินจากจำเลยที่ 2 โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เมื่อตามสัญญาปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ระบุข้อความไว้เองว่า ซื้อที่นา ไม่ได้ซื้อที่ดินพิพาทด้วย เนื่องจากที่ดินพิพาทมีสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งก่อนที่จำเลยที่ 1 จะซื้อก็ได้ไปดูที่ดินแล้วก็เห็นว่าโจทก์ปลูกบ้านอยู่ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่เคยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อน และโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยสุจริต เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายครอบครองและร้องขอต่อศาลให้ปลดปล่อยการรบกวนของจำเลยที่ 1 ที่ให้โจทก์รื้อถอนบ้านออกไปจากที่ดินพิพาท การใช้สิทธิของจำเลยที่ 1 จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์จึงชอบแล้ว

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินพิพาทโอนให้โจทก์ โดยปราศจากภาระจำนอง หากจำเลยทั้งสองไม่สามารถดำเนินการได้ ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยราคาที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เป็นเงินจำนวน ๑๕๐,๐๐๐ บาท จำเลยที่ ๑ ให้การขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ ๒ ขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยที่ ๑ อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ พิพากษายืน จำเลยที่ ๑ ฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า พิเคราะห์แล้ว พยานหลักฐานที่คู่ความนำมาสืบเกี่ยวกับประเด็นแห่งคดีและเป็นอันเพียงพอให้เชื่อฟังเป็นยุติได้ว่า ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ ๓๙๘ ออกให้แก่จำเลยที่ ๒ เนื้อที่ ๘ ไร่ ๓ งาน ๑๖ ตารางวา ต่อมาจำเลยที่ ๒ ได้เป็นผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เนื้อที่ ๘ ไร่ ๒ งาน ๙๖ ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๓๗๒ จำเลยที่ ๒ ได้ขายที่ดินพิพาทและส่งมอบที่ดินที่ขายให้แก่โจทก์ครอบครองแล้ว โดยจำเลยที่ ๒ ลงลายมือชื่อเป็นผู้ขายและจำเลยที่ ๒ ทำสัญญาไว้เป็นสาระสำคัญต่อโจทก์ไว้ว่าจำเลยที่ ๒ เป็นผู้ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์รวมกับที่ดินของจำเลยที่ ๒ แล้วจึงจะโอนแบ่งแยกที่ดินพิพาทให้โจทก์? ปัญหาที่ว่าตามที่จำเลยที่ ๑ อ้างว่า เมื่อจำเลยที่ ๑ ตกลงซื้อที่ดินจากจำเลยที่ ๒ นั้น

จำเลยที่ ๑ อ้างว่า ได้แจ้งให้โจทก์ออกจากที่ดินพิพาทแล้ว แต่โจทก์อ้างว่ายังไม่มีที่อยู่อาศัย จำเลยที่ ๑ จึงอนุญาตให้โจทก์อยู่ในที่ดินพิพาทจนถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๓๓ แต่โจทก์ฟ้องก่อนถึงกำหนดออก ศาลฎีกาเห็นว่า? คดีนี้ข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ แล้วโจทก์ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะได้ซื้อที่ดินของจำเลยที่ ๒ ปัญหาเรื่องครอบครอง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ บัญญัติว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง" มาตรา ๑๓๖๘ บัญญัติว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน" มาตรา ๑๓๗๐ บัญญัติว่า "ผู้ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าครอบครองโดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผย" มาตรา ๑๓๗๒ บัญญัติว่า "สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ทรัพย์สิน ที่ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย" มาตรา ๑๓๗๔ บัญญัติว่า "ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้ การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลา ถูกรบกวน" ตามบทบัญญัติเรื่องการครอบครองดังกล่าวข้างต้น โจทก์ย่อมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย หากจำเลยที่ ๒ ยังไม่ได้ขายที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๓๗๒ ให้แก่จำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ ชอบที่จะแบ่งแยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามข้อตกลงกัน ปัญหาวินิจฉัยต่อไปมีว่า การที่จำเลยที่ ๑ เป็นผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๓๗๒ จากจำเลยที่ ๒ โดยจดทะเบียนการได้มาโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่บริบูรณ์เพียงใด ศาลฎีกาเห็นว่าเมื่อตามสัญญาข้อ ๓ ที่จำเลยที่ ๑ ซื้อที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๒๓๓๗๒ โดยจำเลยที่ ๑ ก็ระบุข้อความไว้เองว่า ซื้อที่นา ไม่ได้ซื้อที่ดินพิพาทด้วยเนื่องจากที่ดินพิพาทมีสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะซื้อก็ได้ไปดูที่ดินแล้วก็เห็นว่าโจทก์ปลูกบ้านอยู่มีอาณาเขตล้อมรอบ การที่จำเลยที่ ๑ อ้างว่าอนุญาตให้โจทก์อยู่ในที่ดินพิพาทได้จนถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๓๓ นั้น หากจำเลยที่ ๑ มีพยานหลักฐานเป็นเอกสารไว้เพื่อยืนยันโจทก์ก็ย่อมฟังได้ดังที่จำเลยที่ ๑ กล่าวอ้าง อนึ่ง ในการใช้สิทธิของโจทก์และจำเลยที่ ๑ นั้น บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริตและให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต เมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่เคยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อนเลย และข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติว่าโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยสุจริต เมื่อนำบทบัญญัติของกฎหมายเรื่องครอบครองมาปรับต่อโจทก์และจำเลยที่ ๑ แล้ว โจทก์เป็นฝ่ายครอบครองและร้องขอต่อศาลให้ปลดเปลื้องการรบกวนของจำเลยที่ ๑ ที่ให้โจทก์รื้อถอนบ้านออกไป การใช้สิทธิของจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตเฉพาะในที่ดินพิพาทเท่านั้น อันเป็นประเด็นแห่งฎีกา ศาลฎีกาเห็นว่า คำวินิจฉัยของศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค ๑ ที่ชี้ขาดว่าที่ดินพิพาทตามแผนที่วิวาทเนื้อที่ ๒ งาน ๔๔ ตารางวา เป็นของโจทก์นั้นถูกต้องแล้ว ฎีกาจำเลยที่ ๑ ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

## องค์คณะ

ธีระจิต ไขयाคำ · บัญชา สหเกียรติมนตรี · สุรพล เจียมจุไร

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

