

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7341/2542

นาย ศุภชัย ลิ้มปิสวัสดิ์โจทก์ นางสาว สิริพร แซ่แต่จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1417

ย่อ / หลักกฎหมาย

สิทธิเก็บกินในที่ดินเฉพาะส่วนย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินนั้นด้วยเมื่อสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทสิ้นอายุการเช่าแล้ว โจทก์ผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย ซึ่งเป็นผู้เช่าได้ แม้โจทก์จะมีผู้ทำสัญญาในฐานะผู้ให้เช่า ก็ไม่เป็นเหตุให้โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหมดสิทธิจัดการทรัพย์สินหรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยพร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถวพิพาทและส่งมอบการครอบครองคืนโจทก์ในสภาพปกติ ให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ 30,000 บาท และอีกเดือนละ 30,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวพิพาทและส่งมอบการครอบครองคืนโจทก์จำเลยยื่นคำให้การเกินกำหนด และศาลสั่งว่าจำเลยขาดนัดยื่นคำให้การศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษาให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถวพิพาท ให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ 10,000 บาท และต่อไปอีกเดือนละ 10,000 บาท นับถัดจากวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยและบริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถว และส่งมอบตึกพิพาทคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามศาลอุทธรณ์ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายสถาพร ลิ้มปิสวัสดิ์ และนางสาวสุกาญจนา ลิ้มปิสวัสดิ์ ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3350 ตามฟ้อง ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.1 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2539 เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมได้จดทะเบียนให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตในที่ดินเฉพาะส่วน ตามสารบัญชีจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.1 ขณะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น มีห้องแถวพิพาทเลขที่ 178/20 และ 178/21 ปลูกอยู่บนที่ดินที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2536 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาททั้งสองห้องกับนายสถาพร ลิ้มปิสวัสดิ์ เจ้าของร่วมมีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2536 เป็นต้นไป ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.4 ในขณะที่โจทก์ฟ้องคดีนี้ สัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.8 ได้สิ้นอายุการเช่าแล้ว คดีมีปัญหาข้อกฎหมายต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการเดียวว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากตึกแถวพิพาทหรือไม่ เห็นว่าโจทก์ได้นำสืบฟังได้ว่าโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายสถาพร และนางสาวสุกาญจนา ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3350 ตามฟ้อง และเจ้าของร่วมได้จดทะเบียนให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินเฉพาะส่วนตลอดชีวิต ตามสารบัญชีจดทะเบียนหลังโฉนดเอกสารหมายเลข จ.1 ข้อความที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินด้วย คือ ห้องแถวพิพาทซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินที่โจทก์มีสิทธิเก็บกินและการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นไม่ได้ระบุจำกัดว่า ให้โจทก์มีสิทธิถือเอาประโยชน์แต่เฉพาะในที่ดินโดยแยกออกเป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากตึกแถวพิพาทที่ปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยเช่าอยู่ ณ นั้นแม้โจทก์จะมีผู้ให้เช่าทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทในฐานะ

เป็นผู้ให้เช่าก็ตามก็ไม่เป็นเหตุให้โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหมดสิทธิในการจัดการให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาท ซึ่งเป็นการจัดการทรัพย์สินหรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินนั้นจนตลอดชีวิตของโจทก์ตามที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 และเมื่อฟังได้ว่าสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทตามเอกสารหมายเลข 4 ได้สิ้นสุดอายุการเช่าแล้ว และโจทก์ก็ไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป และมีหนังสือบอกกล่าวให้ออกไป จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

ธรรมนูญ โชคชัยพิทักษ์ · วิชัย ชื่นชมพูนุท · สุรศักดิ์ กาญจนวิทย์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/7341/2542>