

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2297/2541

นางสาว สุจิราย์ อิงคะวณิชโจทก์ นาย บุญ ยงค์ รัตนติลล กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1418, ป.วิ.พ. มาตรา 248, ป.พ.พ. มาตรา 1417, ป.พ.พ. มาตรา 538

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท.ต่อมา ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าย่อมมีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แม้ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายซึ่งเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นสุดไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1418 วรรคสุดท้าย แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และหาไม่ผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2481 พร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างตึกแถวเลขที่ 1023/1ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2518โจทก์ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินเหนือที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นางทิพวรรณ เลหาจินดา โดยมีกำหนดระยะเวลาตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกินต่อมาวันที่ 18 กันยายน 2524 นางทิพวรรณในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวบางส่วนพร้อมด้วยตึกแถวเลขที่ 1023/1 ไปทำสัญญาและจดทะเบียนการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสอง โดยกำหนดระยะเวลาการเช่ากันไว้ 30 ปีในการนี้จำเลยทั้งสองในฐานะผู้เช่าได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารแบบที่พักอาศัยลงในที่ดินที่เช่าและยินยอมยกอาคารดังกล่าวให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ต่อมาวันที่ 4 มิถุนายน 2529นางทิพวรรณผู้ทรงสิทธิเก็บกินและผู้ให้เช่าได้ถึงแก่ความตายสิทธิเก็บกินเหนือที่ดินแปลงดังกล่าวจึงสิ้นสุดลงโดยผลแห่งกฎหมายเป็นเหตุให้สัญญาเช่าทั้งหมดที่จำเลยทั้งสองทำไว้กับนางทิพวรรณเป็นอันระงับไป โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยทั้งสองไปดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาเช่าให้โจทก์ พร้อมทั้งให้รื้อถอนตึกแถวที่ปลูกสร้างออกไปเสียจากที่ดินตามฟ้อง จำเลยทั้งสองได้รับทราบแล้วแต่จำเลยทั้งสองยังคงเพิกเฉย การที่จำเลยทั้งสองยังคงอยู่อาศัยในที่ดินและตึกแถว จึงเป็นการกระทำโดยปราศจากมูลเหตุอันจะอ้างตามกฎหมายได้ ขอให้ศาลบังคับให้จำเลยทั้งสองไปทำการจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าตึกแถวตามฟ้องให้แก่โจทก์กับให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนตึกแถวที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินของโจทก์ออกไปเสียจากที่ดินของโจทก์และให้จำเลยทั้งสองปรับสภาพพื้นที่ดินให้กลับคืนดีดังเดิมจำเลยทั้งสองให้การว่า การที่โจทก์จดทะเบียนให้นางทิพวรรณ เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินโดยไม่ได้จำกัดสิทธิไว้ นางทิพวรรณ จึงมีอำนาจโอนการใช้สิทธิของตนไปให้บุคคลอื่นได้ เมื่อนางทิพวรรณ ได้จดทะเบียนให้จำเลยทั้งสองเช่าที่ดินและตึกแถวพิพาทมีกำหนดเวลา 30 ปี ถือได้ว่านางทิพวรรณโอนการใช้สิทธิของนางทิพวรรณ ให้จำเลยทั้งสองใช้ประโยชน์จากที่ดินและตึกแถวพิพาท และการที่โจทก์รับเอาประโยชน์จากค่าเช่าตอบแทน เงินกินเปล่า และรับเอาอาคารที่จำเลยทั้งสองปลูกบนที่ดินพิพาท ถือว่าโจทก์ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิดังกล่าวแล้ว จำเลยทั้งสองจึงมีสิทธิใช้และครอบครองที่ดินและ

ตึกแถวพิพาทไปจนครบกำหนด 30 ปี ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ตามฟ้อง คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยกจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืนจำเลยทั้งสองฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองไปทำการจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาแบ่งเช่าที่ดินและตึกแถวพิพาทกับรื้อถอนตึกแถวพิพาทออกจากที่ดินโจทก์ ดังนี้ จึงเป็นคดีฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะที่คำฟ้องไม่ปรากฏว่าอาจให้เช่าได้เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาทหรือ คดีนี้จึงต้องห้ามฎีกาในข้อเท็จจริง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 248 วรรคสองคงมีปัญหาวินิจฉัยตามที่จำเลยทั้งสองฎีกาในปัญหาข้อกฎหมายว่า แม้นางทิพวรรณผู้ทรงสิทธิเก็บกินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตายลง แต่สิทธิการเช่าที่จำเลยทั้งสองได้มาโดยจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย และมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปีก็ไม่สิ้นผลหรือระงับลง โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองนั้นเห็นว่า ในการวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าว ศาลฎีกาจำต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้วินิจฉัยมาแล้วจากพยานหลักฐานในสำนวน ซึ่งศาลอุทธรณ์ภาค 2 ฟังข้อเท็จจริงมาว่าโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2481 พร้อมตึกแถวพิพาทเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2518 โจทก์จดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นางทิพวรรณ เลหาจินดา วันที่ 18 กันยายน 2524 นางทิพวรรณในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาวันที่ 4 มิถุนายน 2529 นางทิพวรรณผู้ให้เช่าถึงแก่ความตาย หลังจากนั้นโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยทั้งสองไปดำเนินการเพิกถอนสิทธิการเช่า และศาลฎีกาเห็นว่า ในขณะที่ทำสัญญาเช่านางทิพวรรณเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินจึงมีอำนาจจัดการทรัพย์สินโดยนำที่ดินพิพาทไปให้จำเลยทั้งสองเช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 วรรคสองและเมื่อปรากฏว่านางทิพวรรณได้นำที่ดินพิพาทไปให้จำเลยทั้งสองเช่าโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีกำหนดเวลา 30 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 และมาตรา 540 สัญญาเช่าจึงมีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทแม้ว่านางทิพวรรณจะถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1418 วรรคสุดท้ายแต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหาจะมีผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปแต่อย่างใดไม่ เมื่อสัญญาเช่ามีผลบังคับอยู่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองพิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง

องค์คณะ

สถิตย์ ไพเราะ · ม.ล.เฉลิมชัย เกษมสันต์ · ธรรมนุญ โชคชัยพิทักษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2297/2541>