

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7341/2542

นาย ศุภชัย ลิ้มปิสวัสดิ์โจทก์ นางสาว สิริพร แซ่แต่จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1417

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ตามรายการจดทะเบียนเพียงแต่จดทะเบียนให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ 3350 ตามฟ้อง โดยไม่ได้ระบุถึงตึกแถวพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยเป็นผู้ทำสัญญาเช่าจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินก็ตาม แต่โจทก์ก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้มีชื่อในที่ดินโฉนดเลขที่ 3350 ตามฟ้อง และผู้มีชื่อซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมได้จดทะเบียนให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินเฉพาะส่วนตลอดชีวิต ดังนี้ ข้อความที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น ย่อมหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดิน คือ ห้องแถวพิพาทซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินที่โจทก์มีสิทธิเก็บกินด้วย และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินก็ไม่ได้ระบุจำกัดว่าให้โจทก์มีสิทธิถือเอาประโยชน์แต่เฉพาะในที่ดินโดยแยกออกเป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากตึกแถวพิพาทที่ปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยเช่าอยู่ นั้น และแม้โจทก์จะมีชื่อเป็นผู้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทในฐานะเป็นผู้ให้เช่าก็ไม่ใช่เหตุให้โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหมดสิทธิในการจัดการให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทซึ่งเป็นการจัดการทรัพย์สินหรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินนั้นจนตลอดชีวิตของโจทก์ตามที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 และเมื่อสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทได้สิ้นอายุการเช่าแล้ว และโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป และมีหนังสือบอกกล่าวให้ออกไป จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมโดยร่วมกับพี่น้องในโฉนดเลขที่ 3350 พร้อมสิ่งปลูกสร้างคือตึกแถวเลขที่ 178/20 และ 178/21 และเป็นผู้มีสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2536 จำเลยได้เช่าตึกแถวเลขที่ 178/20, 178/21 ดังกล่าว จากโจทก์ นายสถาพร ลิ้มปิสวัสดิ์ นางสาวสุกาญจนา ลิ้มปิสวัสดิ์ เพื่อทำการค้าและอยู่อาศัย มีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี ก่อนครบกำหนดการเช่าโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยเช่าตึกแถวดังกล่าวอีกต่อไป จึงมีหนังสือแจ้งให้จำเลยทราบ แต่เมื่อถึงกำหนด จำเลยไม่ยอมออกจากตึกแถวพิพาทของโจทก์ ทำให้โจทก์เสียหายเพราะอาจให้ผู้อื่นเช่าได้ค่าเช่าห้องละ 15,000 บาท ต่อเดือน จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน 30,000 บาท นับถึงวันฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยพร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถวพิพาทและส่งมอบการครอบครองคืนโจทก์ในสภาพปกติให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ 30,000 บาท และอีกเดือนละ 30,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวพิพาทและส่งมอบการครอบครองคืนโจทก์จำเลยยื่นคำให้การเกินกำหนด และศาลสั่งว่าจำเลยขาดนัดยื่นคำให้การศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถวพิพาทเลขที่ 178/20 และ 178/21 ขอยุติพันธ์ถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวีกรุงเทพมหานคร ให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ 10,000 บาท และต่อไปอีกเดือนละ 10,000 บาท นับถัดจากวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยและ

บริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถว และส่งมอบตึกพิพาทคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อย
จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตาม
ศาลอุทธรณ์ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายสถาพร ลิ้มปัสวัสดิ์ และนางสาวสุกาญจนา
ลิ้มปัสสวัสดิ์ ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3350 ตามฟ้อง ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.1 เมื่อวันที่ 5
มกราคม 2539 เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมได้จดทะเบียนให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตในที่ดินเฉพาะ
ส่วนขณะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น มีห้องแถวพิพาทเลขที่ 178/20 และ 178/21 ปลุกอยู่บนที่ดิน
ที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2536 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท
ทั้งสองห้องกับนายสถาพร ลิ้มปัสสวัสดิ์ เจ้าของร่วมมีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม
2536 เป็นต้นไป ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.4 ในขณะที่โจทก์ฟ้องคดีนี้ สัญญาเช่าได้สิ้นสุดอายุ
การเช่าแล้วคดีมีปัญหาข้อกฎหมายต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่
จำเลยให้ออกจากตึกแถวพิพาทหรือไม่ จำเลยฎีกาว่าตามเอกสารหมายเลข จ.1 เพียงแค่จดทะเบียนให้
โจทก์มีสิทธิเก็บกินเฉพาะที่ดินเท่านั้น ไม่ได้ระบุถึงตึกแถวพิพาททั้งสองห้องด้วย ถึงแม้ว่าสภาพ
ของตึกแถวพิพาทจะเป็นส่วนควบของที่ดินก็ตาม แต่การทำนิติกรรมสามารถแยกทำกันได้และ
ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.4 โจทก์ไม่อยู่ในฐานะผู้ให้เช่าตึกแถวพิพาท เนื่องจากจำเลยทำ
สัญญาเช่ากับนายสถาพรเจ้าของร่วมโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยนั้น เห็นว่า โจทก์ได้นำสืบฟังได้
ด้วยว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายสถาพรและนางสาวสุกาญจนาในที่ดินโฉนดเลขที่
3350 ตามฟ้อง และเจ้าของร่วมได้จดทะเบียนให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินเฉพาะส่วนตลอดชีวิต
ตามสารบัญญัติจดทะเบียนหลังโฉนดเอกสารหมายเลข จ.1 ข้อความที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น ย่อม
หมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินด้วยคือ ห้องแถวพิพาทซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินที่โจทก์มี
สิทธิเก็บกิน และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น ไม่ได้ระบุจำกัดว่าให้โจทก์มีสิทธิถือเอาประโยชน์
แต่เฉพาะในที่ดินโดยแยกออกเป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากตึกแถวพิพาทที่ปลุกอยู่บนที่ดินที่จำเลย
เช่าอยู่นั้น ฉะนั้น แม้โจทก์จะมีใช่เป็นผู้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทในฐานะเป็นผู้ให้เช่า
ก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุให้โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหมดสิทธิในการจัดการให้จำเลยออกไปจาก
ตึกแถวพิพาทซึ่งเป็นการจัดการทรัพย์สินหรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินนั้นจน
ตลอดชีวิตของโจทก์ตามที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ดังกล่าวตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 และเมื่อฟังได้ว่า สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทตาม
เอกสารหมายเลข จ.4 ได้สิ้นสุดอายุการเช่าแล้วและโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป
และมีหนังสือบอกกล่าวให้ออกไปจำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจ
ฟ้องขับไล่จำเลยได้พิพากษายืน

องค์คณะ

ธรรมนูญ โชคชัยพิทักษ์ · วิชัย ชื่นชมพูนุท · สุรศักดิ์ กาญจนวิทย์

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