

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2380/2542

นาง พวง บุญญวัฒน์โจทก์ นาง ฉั่น ทพรหรือกิติ ยา เปล่ง จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1298, ป.วิ.พ. มาตรา 55, ป.พ.พ. มาตรา 9

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่จำเลยตกลงด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดชีวิตของโจทก์ก็เพื่อเป็นการ ตอบแทนที่โจทก์ยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลยข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทนก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น และเมื่อได้มีการจดทะเบียนเช่นนั้นแล้ว การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวซึ่งสิทธิเก็บกินอันเป็นทรัพย์สินที่ย่อมบริบูรณ์ตามกฎหมายสมเจตนาของคู่กรณี สิทธิของโจทก์ตามนิติกรรมดังกล่าวนี้เป็นสิทธิ เรียกร้องระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่กรณี トラบาใดที่ จำเลย ผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมีได้ โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น โจทก์ย่อมมีอำนาจ ฟ้องต่อศาลขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 65923 และ 65930 ตำบลสวนใหญ่ (บางตะนาวศรี) อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ยอมจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลยให้การว่าเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2519 โจทก์โอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องให้แก่โจทก์ แต่ไม่เคยมีข้อตกลงว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินทั้งสองแปลง เพราะถ้ามีข้อตกลงจริงจะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ปรากฏอยู่โจทก์ไม่เคยเก็บกินสิทธิการเช่าตึกแถวและบ้านตามที่ฟ้อง จำเลยไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติต่อโจทก์แต่อย่างใด จำเลยจึงไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาตามที่โจทก์กล่าวอ้างในเรื่องสิทธิเก็บกิน ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 65923 และ 65930 ตำบลสวนใหญ่(บางตะนาวศรี) อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรีพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ตลอดชีวิตของโจทก์หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "เห็นว่า พยานหลักฐานโจทก์สอดคล้องต้องกัน ทั้งพยานบุคคลและเอกสาร โดยเฉพาะสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.8 ได้มีการจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานโดยมีชื่อโจทก์เป็นผู้ให้เช่าตึกแถวเลขที่ 15/48 มีนางสาวชูศรี มหิทธิมหาวงศ์ เป็นผู้เช่า มีกำหนดการเช่าสิบปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2529 และต่อมาวันที่ 24 กรกฎาคม 2532 ผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าให้แก่ นายเหรียญ ขนวิทธาสัทธกุล โดยโจทก์ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่า แสดงว่าโจทก์เป็นผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินดังกล่าวโดยนำสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าและเก็บค่าเช่าเป็นของโจทก์ ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงที่จำเลยให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของโจทก์ ส่วนจำเลยคงมีตัวจำเลยและพันตำรวจเอกวิสาร เปล่งขำ สามียจำเลยเป็นพยานเบิกความว่า จำเลยไม่เคยตกลงให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จำเลยเก็บค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของตนเอง และมอบให้นางสำลีเป็นผู้เก็บค่าเช่าให้จำเลย เห็นว่า พยานจำเลยเบิกความลอย ๆ โดยไม่มี

พยานหลักฐานอื่นมานำสืบสนับสนุน ทั้งนางสาวสิริพยานโจทก์ซึ่งจำเลยอ้างว่าจำเลยให้เป็นผู้เก็บค่าเช่าให้จำเลยก็เบิกความขัดกับจำเลยโดยนางสาวสิริเบิกความว่ามีได้เป็นผู้เก็บค่าเช่าให้จำเลย แต่เป็นผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างจากโจทก์ และชำระค่าเช่าบ้านให้แก่โจทก์ตลอดมา พยานหลักฐานโจทก์จึงมีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานจำเลยข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยตกลงด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องตลอดชีวิตของโจทก์ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการที่สองมีว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องหรือไม่ ข้อเท็จจริงได้ความจากนางจิราพรรณบุตรอีกคนหนึ่งของโจทก์เบิกความว่า โจทก์ยกที่ดินแปลงอื่นและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุตรของโจทก์ทุกคน ซึ่งบุตรทุกคนยินยอมให้โจทก์เก็บค่าเช่ากินไปตลอดชีวิต บุตรทุกคนจะมีผลประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างโดยได้เงินกินเปล่าจากผู้เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา ส่วนโจทก์มีรายได้เฉพาะการเก็บค่าเช่าเท่านั้น ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า การที่จำเลยตกลงให้โจทก์มีสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องตลอดชีวิตของโจทก์ในลักษณะดังกล่าวก็เพื่อเป็นการตอบแทนที่โจทก์ยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาตอบแทนก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นและเมื่อได้มีการจดทะเบียนเช่นนั้นแล้ว การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวซึ่งสิทธิเก็บกินอันเป็นทรัพย์สินสิทธิที่ย่อมบริบูรณ์ตามกฎหมายสมเจตนาของคู่กรณี สิทธิของโจทก์ตามนิติกรรมดังกล่าวนี้เป็นสิทธิเรียกร้องระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่กรณี トラบใดที่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมีได้โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่นโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องต่อศาลขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินได้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องแก่โจทก์นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

วุฒินันท์ สุขสว่าง · ระพีพร บรรจงศิลป์ · วิรัช ลิ้มวิชัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2380/2542>