

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1331/2508

นายณรงค์ สากลวารี ผู้ร้องขอ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1306, ป.พ.พ. มาตรา 1334, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.ที่ดิน มาตรา 3, ป.ที่ดิน มาตรา 72, ป.ที่ดิน มาตรา 73, ป.ที่ดิน มาตรา 74, ป.ที่ดิน มาตรา 75, ป.ที่ดิน มาตรา 76, ป.ที่ดิน มาตรา 78, กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) มาตรา 8, พ.ร.บ.ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 มาตรา 35, ป.วิ.พ. มาตรา 55, ป.วิ.พ. มาตรา 188, ป.ที่ดิน มาตรา 78 ฉ

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตราบใดที่ผู้ถือที่ดินยังไม่ได้มาซึ่งโฉนดหรือยังไม่ได้รับโฉนดไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ที่ยึดถือไว้ก็จะถือว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันแท้จริงถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่ได้ การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น จะมีได้แต่เฉพาะในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นแล้ว ซึ่งหมายความว่าที่ดินนั้นได้ออกโฉนดแผนที่แล้วด้วย ถ้าหากเป็นที่ดินที่ยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของใครเลย เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีผู้ทอดทิ้งหรือเวนคืน หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้หากมีโอกาสได้กรรมสิทธิ์อย่างใดไม่ เพียงแต่เจ้าพนักงานออกไปไต่สวนให้เท่านั้น ไปไต่สวนนี้หาใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างโฉนดแผนที่แต่อย่างใดไม่ จะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 มาใช้ไม่ได้ เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผู้ร้องก็จะร้องขอต่อศาลเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์หาได้ไม่ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 76 เป็นบทบัญญัติที่สืบเนื่องมาจากมาตรา 72,73,74,75 ซึ่งบทบัญญัตินี้เป็นเรื่องที่คู่กรณีแสดงเจตนาทำนิติกรรมต่อกัน ตามความในมาตรา 72 เนื่องจากไปไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงต้องอนุโลมให้จดทะเบียนในไปไต่สวนตามวิธีการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน มาตรา 76 เป็นบทบัญญัติว่าด้วยวิธีการจดทะเบียนสิทธิที่ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น การจดทะเบียนตามมาตรา 76 มิได้บัญญัติให้ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้ต้องใช้สิทธิทางศาล เป็นคดีไม่มีข้อพิพาทเสียก่อน เจ้าพนักงานจะเกี่ยวให้ผู้ร้องซึ่งครอบครองที่ดินที่มีเพียงไปไต่สวนต้องนำคำสั่งศาลไปแสดงจึงจะดำเนินการออกโฉนดหาได้ไม่ เพราะกรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 ฉะนั้น เมื่อผู้ร้องประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ก็ชอบที่จะไปร้องขอทางเจ้าพนักงานที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ปฏิบัติการให้หรือมีผู้โต้แย้งประการใด ผู้ร้องจึงชอบที่จะมาดำเนินคดีเป็นคดีมีข้อพิพาท

คำพิพากษา

คดีนี้ ผู้ร้องร้องขอและยื่นคำร้องขอแก้ไขคำร้องขอว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของครอบครองทำประโยชน์ที่นาตามไปไต่สวนเลขที่ ๑๔ ซึ่งออกให้นางสาตนางขัน แต่นางสาตนางขันมิได้ครอบครองที่ดิน มีผู้ครอบครองและโอนที่ดินแปลงนี้มาหลายทอด จนในที่สุดนายจุ่นนางแจ้วจดทะเบียนซื้อที่ดินเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๔๘๔ และจดทะเบียนขายให้ผู้ร้องเมื่อวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๔๙๔ ผู้ร้องครอบครองโดยสุจริต ด้วยความสงบและเปิดเผยเป็นเจ้าของมากว่า ๑๐ ปี พ.ศ.๒๕๐๑ ผู้ร้องได้ขอรังวัดเพื่อออกโฉนดแต่เจ้าพนักงานที่ดินขัดข้อง ผู้ร้องไม่สามารถนำตัวผู้มีชื่อในไปไต่สวนหรือทนายไปไต่สวนได้ จึงร้องขอต่อศาลขอให้มีคำสั่งถอนชื่อนางสาตนางขันและจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้ร้องในไปไต่สวนเลขที่ ๑๔ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ศาลชั้นต้น

วินิจฉัยว่า ที่นาแปลงนี้ยังไม่ได้ออกโฉนด ผู้ครอบครองยังไม่มีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้จะร้องขอเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ไม่ได้ ให้ยกคำร้องขอ ผู้ร้องอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ผู้ร้องฎีกา ศาลฎีกาเห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓ บัญญัติว่า บุคคลจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อเมื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น ฉะนั้น トラバใดที่ผู้ถือที่ดินยังไม่ได้มาซึ่งโฉนด หรืออีกนัยหนึ่งยังไม่ได้รับโฉนดไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ที่ยึดถือไว้ก็จะถือว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันแท้จริงถูกต้องตามกฎหมายนั้นแล้วไม่ได้ พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.๑๒๗ ซึ่งเป็นกฎหมายซึ่งใช้อยู่ก่อนวันประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็บัญญัติความไว้ทำนองเดียวกันว่า ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดแล้ว จึงให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมาย การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะมีได้แต่เฉพาะในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นอยู่แล้ว ซึ่งหมายความว่าที่ดินนั้นได้ออกโฉนดแผนที่แล้วด้วย ถ้าหากเป็นที่ดินที่ยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของใครเลย เช่น ในที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้ทอดทิ้งหรือเวนคืนหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นแล้ว ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้ห้ามมีโอกาสได้กรรมสิทธิ์อย่างใดไม่ เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖ บัญญัติห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และตามมาตรา ๑๓๓๔ ก็บัญญัติว่า บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินชนิดนี้ได้ก็แต่ตามกฎหมายที่ดินเท่านั้น ที่นาที่ผู้ร้องร้องขอให้ศาลสั่งลงชื่อผู้ร้องลงในใบไต่สวนเพื่อออกโฉนดนี้เป็นที่นาที่ยังมิได้ออกโฉนดเพียงแต่เจ้าพนักงานออกไปไต่สวนให้เท่านั้น ซึ่งใบไต่สวนนี้หาใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างโฉนดแผนที่แต่อย่างใดไม่ แม้การแย่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวนี้ก็ใช้อายุความที่นานมีอุปสรรค ไม่ใช่อายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ฉะนั้น จึงเป็นที่เห็นได้ชัดว่า กรณีของผู้ร้องจะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มาใช้บังคับไม่ได้ ที่ผู้ร้องอ้างว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่นาตามคำร้องขอนั้นจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่นาดังกล่าว ผู้ร้องก็จะร้องขอต่อศาลเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์หาได้ไม่ เพราะไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้ทำได้ ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๖ เป็นบทบัญญัติที่สืบเนื่องมาจากมาตรา ๗๒,๗๓,๗๔,๗๕ ซึ่งบทมาตราดังกล่าวนี้นี้เป็นเรื่องที่คู่กรณีแสดงเจตนาทำนิติกรรมต่อกัน ความในมาตรา ๗๒ บัญญัติไว้ชัดว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปจดทะเบียนด้วย แต่เนื่องจากใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงต้องอนุโลมให้จดทะเบียนในใบไต่สวนตามวิธีการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ย่อมหมายความว่ามาตรา ๗๖ เป็นบทบัญญัติว่าด้วยวิธีการจดทะเบียนสิทธิที่ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น และการจดทะเบียนตามความในมาตรา ๗๖ มิได้บัญญัติให้ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้ต้องใช้สิทธิทางศาลเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทเสียก่อน ดังเช่นที่บัญญัติไว้สำหรับผู้ครอบครองที่มีโฉนดแล้ว ตามความในมาตรา ๗๘ และกฎกระทรวงมหาดไทย (ฉบับที่ ๗) พ.ศ.๒๔๙๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๘(๑) ที่บังคับให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ดังกล่าวนี้ด้วยไม่ ศาลฎีกาเห็นว่าเจ้าพนักงานจะเกี่ยงให้ผู้ร้องซึ่งครอบครองที่ดินที่มีเพียงใบไต่สวนต้องนำคำสั่งศาลไปแสดงจึงจะดำเนินการออกโฉนดให้หาได้ไม่ เพราะกรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา

๗๘ และกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น ฉะนั้น เมื่อผู้ร้องประสงค์จะขอออกโฉนดที่นาแปลงนี้ ก็ชอบที่จะไปร้องขอทางเจ้าพนักงานที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติการให้ หรือมีผู้โต้แย้งประการใด ผู้ร้องจึงชอบที่จะมาดำเนินคดีทางศาลเป็นคดีมีข้อพิพาท การที่ผู้ร้องมาร้องขอต่อศาลเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทโดยไม่มีกรณีที่จะต้องใช้สิทธิทางศาลเช่นนี้ จึงเป็นการไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ พินาศยั้ง ยกฎีกาผู้ร้อง

องค์คณะ

ยง เหลืองรังษี · เชื้อ คงคากุล · เสนอ บุญเกียรติ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1331/2508>