

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3695/2524

นางสาวเพียรจิตต์ ตัณฑศิริโจทก์ นายซิเจียง แซ่ตั้ง กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 537, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.พ.พ. มาตรา 1600, ป.วิ.พ. มาตรา 55

ย่อ / หลักกฎหมาย

บิดาโจทก์เช่าที่ดินวัดมาปลูกบ้าน แม้อต่อมาบิดาโจทก์ถึงแก่กรรมอันมีผลให้สัญญาเช่าที่ดินระงับลงก็ตาม แต่โจทก์เป็นทายาทผู้รับมรดกของบิดาโจทก์ โจทก์จึงต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบต่าง ๆ ที่บิดาโจทก์มีต่อวัดผู้ให้เช่าเมื่อโจทก์ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากวัดแล้ว ถือได้ว่าโจทก์ได้ครอบครองที่ดินที่เช่าทั้งแปลงติดต่อกันมาตั้งแต่บิดาโจทก์ถึงแก่กรรมโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้ต่อเติมอาคารรุกล้ำเข้าไปในที่ดินที่โจทก์เช่าได้โดยวัดผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าให้โจทก์อีก

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของผู้ครอบครองบ้านเลขที่ ๕ และ ๗ ตรอกตลาดนางเลิ้ง โดยเช่าที่วัดโสมนัสวรวิหาร จำเลยทั้งสองได้ต่อเติมตึกแถวรุกล้ำเข้ามาในที่ดินที่โจทก์เช่าอันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองและบริวารออกไปจากที่ดินดังกล่าว และรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ถ้าไม่ยอมรื้อให้โจทก์รื้อถอนเองโดยจำเลยชดใช้ค่ารื้อถอน จำเลยที่ ๑ ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา จำเลยที่ ๒ ให้การว่า จำเลยที่ ๒ ได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก่อนที่โจทก์ทำสัญญาเช่า ที่ดินที่โจทก์เช่าจึงไม่รวมถึงบริเวณที่จำเลยปลูกสร้าง โจทก์ไม่ใช่ผู้เสียหายและไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและออกไปจากที่ดินที่โจทก์เช่า หากไม่รื้อถอนให้โจทก์รื้อถอนโดยจำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย จำเลยที่ ๒ อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องจำเลยที่ ๒ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า เดิมบิดาโจทก์ได้เช่าที่ดินธรณีสงฆ์จากวัดโสมนัสวรวิหารแล้วปลูกบ้านเลขที่ ๕ และ ๗ ขึ้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นผู้เช่าตึกแถวเลขที่ ๒๗๖, ๒๗๔ ตามลำดับจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินด้านหลังตึกแถวของจำเลยทั้งสองติดกับที่ดินซึ่งบิดาโจทก์เช่าเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๗ หรือ ๒๕๑๘ จำเลยทั้งสองได้ต่อเติมตึกแถวทางด้านหลังรุกล้ำเข้าไปในที่ดินที่บิดาโจทก์เช่าเป็นเนื้อที่ประมาณ ๕ ตารางวา ครั้นเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๙ บิดาโจทก์ถึงแก่กรรมโจทก์จึงได้ทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับวัดโสมนัสวรวิหาร ต่อมาพ.ศ. ๒๕๒๐ โจทก์จึงจดทะเบียนรับมรดกบ้านเลขที่ ๕ และ ๗ ที่โจทก์ฎีกาว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องนั้น พิเคราะห์แล้วเห็นว่าแม่นายจิบเส็งบิดาโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ธรณีสงฆ์จากวัดโสมนัสวรวิหารถึงแก่กรรม อันมีผลทำให้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นอันระงับสิ้นสุดลงก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์เป็นทายาทผู้รับมรดกของนายจิบเส็งโจทก์จึงต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่าง ๆ ที่นายจิบเส็งมีต่อวัดโสมนัสวรวิหารมาด้วยตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ ประกอบกับจำเลยที่ ๒ ให้การรับว่าได้ต่อเติมตึกแถวรุกล้ำเข้าไปในที่ดินที่เช่าโดยอาศัยสิทธิของนายจิบเส็ง ทั้งโจทก์ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากวัดโสมนัสวรวิหารแล้ว ถือได้ว่าโจทก์ได้ครอบครองที่ดินที่เช่าทั้งแปลงติดต่อกันมา

ตั้งแต่ นายจิเบ็งถึงแก่กรรมวัดโสมนัสวรวิหารผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่โจทก์อีก โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยที่ ๒ ได้ เทียบตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๒๔/๒๕๑๑ ฎีกาโจทก์ ฟังขึ้น อนึ่งปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ยังมีได้วินิจฉัยในประเด็นข้ออื่นของจำเลยที่ ๒ จึงเห็นสมควรย้อน สำนวนให้ศาลอุทธรณ์พิพากษาใหม่ พิพากษายกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ให้ศาลอุทธรณ์พิพากษา ในประเด็นข้ออื่นแล้วพิพากษาใหม่

องค์คณะ

ประสพ บุญยรังษี · ไพบุลย์ ไวกาสี · ชูเชิด รักตะบุตร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3695/2524>