

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2241/2521

นางกิมฮวย แซ่เจ็งโจทก์ นายวสันต์ แซ่เจ็งจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 99, ป.พ.พ. มาตรา 544, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.พ.พ. มาตรา 1600, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

จ.และจำเลยมีสิทธิการเช่าห้องพิพาทร่วมกัน เมื่อ จ.ตายสัญญาเช่าของ จ.ย่อมเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท (คือโจทก์) ที่จะมีสิทธิการเช่าร่วมกับจำเลย แต่ที่โจทก์จะให้นำสิทธิการเช่าดังกล่าวไปโอนให้บุคคลอื่นหรือขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินมาแบ่งกันระหว่างจำเลยกับทายาทของจ.นั้น ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลนอกคดีต้องยินยอมด้วย กรณีไม่อาจบังคับตามคำขอได้เมื่อสิทธิการเช่ามีราคา 95,000 บาท โจทก์ขอแบ่งสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ 12 ปี สิทธิการเช่าจึงมีราคา 76,000 บาท โจทก์มีสิทธิกึ่งหนึ่งเป็นเงิน 38,000 บาท ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงิน 38,000 บาท แก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่าโจทก์เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นทายาทของนายจี้หรือคุณ นายจี้ตายมีทรัพย์สินมรดกที่นายจี้มีสิทธิร่วมกับจำเลยคือสิทธิการเช่าตึกแถวซึ่งเหลือเวลาเช่าอยู่ 12 ปี และจำเลยครอบครองทรัพย์สินมรดกของนายจี้อยู่หลายรายการตามบัญชีทรัพย์สินท้ายฟ้อง ขอให้ศาลห้ามจำเลยขัดขวางการที่โจทก์จะจัดการทรัพย์สินมรดก ให้ส่งทรัพย์สินมรดกที่จำเลยครอบครองอยู่ และให้จำเลยโอนสิทธิการเช่าตึกแถว แล้วนำเงินมาแบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง หากจำเลยไม่จัดการโอนขอให้ยึดสิทธิการเช่ามาโอนให้บุคคลอื่น แล้วนำเงินค่าตอบแทนมาแบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจำเลยให้การว่า นายจี้ยกทรัพย์สินให้จำเลยบางอย่าง สิทธิการเช่าที่โจทก์ฟ้อง จำเลยกับนายจี้มีชื่อร่วมกันในสัญญาเช่า แต่จำเลยผู้เดียวเสียเงินกินเปล่า สัญญาเช่าไม่ใช่มรดกและไม่ใช่นิติสัญญาต่างตอบแทน ทรัพย์สินในบัญชีทรัพย์สินท้ายฟ้องอันดับ 1 - 2 นายจี้ ยกให้จำเลยอันดับ 3 - 7 และ 11 - 12 เป็นของจำเลย อันดับ 8 - 10 เป็นของนายจี้ อันดับ 13 ไม่มี โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยส่งมอบทรัพย์สินอันดับ 13 แก่โจทก์ หากไม่สามารถส่งมอบได้ ให้จำเลยใช้ราคา 7,500 บาท ห้ามจำเลยขัดขวางการที่โจทก์จะเข้าจัดการทรัพย์สินมรดกของนายจี้หรือคุณ ให้ให้นำสิทธิการเช่าตึกแถวออกขายทอดตลาดได้เงินเท่าใดแบ่งให้โจทก์จำเลยคนละครึ่ง ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายปีละ 1,056 บาท และให้ใช้ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เช่าปีละ 5,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนถึงวันขายทอดตลาด จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ให้จำเลยส่งมอบทรัพย์สินอันดับที่ 8 - 10 หรือใช้ราคา 250 บาทแก่โจทก์ ทรัพย์สินตามบัญชีทรัพย์สินอันดับ 1 - 7 และอันดับ 11 - 12 จำเลยกับนายจี้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ส่วนของนายจี้เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของนายจี้ให้นำออกขายทอดตลาดแบ่งเงินที่ขายกึ่งหนึ่งให้โจทก์ค่าชดเชยนอกจากนี้ให้ยกโจทก์และจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ประเด็นเรื่องสิทธิการเช่าห้องพิพาท ปรากฏตามเอกสารหมาย จ.6 ว่า นายจี้กับจำเลยมีชื่อร่วมกันเป็นผู้เช่าตึกแถวพิพาท จึงเชื่อว่านายจี้และจำเลยมีสิทธิการเช่าร่วมกัน เมื่อนายจี้ตายสัญญาเช่าของนายจี้ย่อมเป็นมรดกตกได้แก่ทายาทที่จะมีสิทธิการเช่าร่วมกับจำเลยแต่ที่โจทก์จะให้นำสิทธิการเช่าดังกล่าวไปโอนให้บุคคลอื่นหรือขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินมาแบ่งกันระหว่างจำเลยกับทายาทของนายจี้ นั้น เห็นว่าผู้ให้เช่าเป็นบุคคลภายนอกคดีต้องยินยอมด้วยกรณีไม่อาจ

บังคับตามคำขอได้ตั้งศาลอุทธรณ์วินิจฉัย อย่างไรก็ตามเมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าสิทธิการเช่าดังกล่าวมีราคา 95,000 บาท จำเลยมิได้อุทธรณ์โต้แย้งคำวินิจฉัยของศาลชั้นต้น จึงต้องฟังว่าสิทธิการเช่ามีราคาดังกล่าวจริง จำเลยและนายจีทำสัญญาเช่ามีกำหนด 15 ปี กับนางแย้มเจ้าของตึกเมื่อ 8 สิงหาคม 2514 นายจีถึงแก่กรรมเมื่อเดือนตุลาคม 2516 แต่โจทก์ขอแบ่งสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เพียง 12 ปี สิทธิการเช่าจึงมีราคา 76,000 บาท โจทก์มีสิทธิกึ่งหนึ่งเป็นเงิน 38,000 บาท พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลอุทธรณ์เป็นว่า ให้จำเลยใช้ราคาสิทธิการเช่าตึกแถวกึ่งหนึ่งเป็นเงิน 38,000 บาทให้แก่โจทก์ นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

สมชัย ทรัพย์วณิช · ยงยุทธ เลอลก · ประเสริฐ วราภรณ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2241/2521>