

## บทบรรณาธิการ

**คำถาม** ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังมีได้จดทะเบียนการได้มา ซึ่งไม่อาจยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง หากจะครอบครองปรปักษ์อีก จะเริ่มนับระยะเวลาครอบครองเมื่อใด

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๔๗/๒๕๕๔** ถึงแม้จำเลยจะได้ครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่วันที่จำเลยซื้อที่ดินแปลงอื่นเมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๐ เป็นต้นมาก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๓ บริษัท ค. ซื้อที่ดินมีโฉนดแปลงพิพาทจากเจ้าของเดิมโดยจดทะเบียนซื้อขายและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต จำเลยจึงไม่อาจอ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ในช่วงระยะเวลาก่อนหน้านั้นขึ้นอ้างยันต่อบริษัท ค. ได้ ทั้งนี้เป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง การนับระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ของจำเลยจึงต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๓ เป็นต้นมา ซึ่งนับถึงวันที่โจทก์ฟ้องคดีนี้คือวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ยังไม่ครบระยะเวลา ๑๐ ปี จำเลยจึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. ๑๓๔๒

**คำถาม** ทำสัญญาขายและจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่ผู้ซื้อยังมีได้ชำระราคาแก่ผู้ขาย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓๔/๒๕๕๔** ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๘ บัญญัติว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อใดทำสัญญาซื้อขายกัน สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง กรรมสิทธิ์ย่อมโอนไปเป็นของผู้ซื้อทันทีตั้งแต่ทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ส่วนราคาทรัพย์สินที่ต้องชำระแก่กันเป็นเพียงองค์ประกอบหนึ่งแห่งสัญญาซื้อขาย หากเงื่อนไขของการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ ดังนั้น การชำระราคาอาจเกิดขึ้นก่อนหรือหลังเวลาโอนกรรมสิทธิ์ก็ย่อมทำได้ตามแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน เมื่อโจทก์ทำสัญญาขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีเอกสารสิทธิเป็นโฉนดทั้ง ๒๑ แปลง ให้แก่ ป. กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของ ป. ตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ ป. ยังไม่ชำระราคาให้แก่โจทก์ ดังนั้น สัญญาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ ป. จึงมีผลสมบูรณ์เด็ดขาด และที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ป. มิใช่เป็นที่ดินของโจทก์อีกต่อไป โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ซึ่งเป็นทายาท และจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ซึ่งเป็น

ผู้จัดการมรดกของ ป. ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทต่อมาภายหลังคืนที่ดินพิพาทให้แก่ โจทก์

**คำถาม** สัญญาเช่าระบุว่า การที่ผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง มิให้ถือว่าเป็นการต่ออายุสัญญาเช่า การต่ออายุสัญญาเช่าให้กระทำเป็นหนังสือโดยแจ้งชัด กรณีดังกล่าว คู่สัญญาจะทำสัญญาเช่าต่อไปโดยไม่ใช้สิทธิให้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๕/๒๕๕๔** จำเลยทำสัญญาเช่าอาคารพิพาทกับโจทก์ เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ ขณะทำสัญญาเช่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาท โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยเช่าอาคารพิพาท การที่โจทก์จำนองที่ดินและอาคารพิพาทแก่ธนาคารและถูกธนาคารดังกล่าวฟ้องบังคับจำนองก็เป็นเรื่องระหว่างโจทก์กับธนาคาร หากมีผลกระทบสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่

แม้ตามสัญญาเช่าจะระบุว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า การที่ผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่า โดยผู้ให้เช่ามิได้ทักท้วง มิให้ถือว่าสัญญาเช่าได้ขยายกำหนดอายุเวลาการเช่าออกไป การต่ออายุสัญญาเช่าให้กระทำเป็นหนังสือโดยคู่สัญญาโดยแจ้งชัดก็ตาม แต่การที่จำเลยเบิกความยอมรับว่า ก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่า จำเลยติดต่อขอทำสัญญาเช่ากับโจทก์ต่อไปเพื่อต้องการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โจทก์ไม่ยอมต่อสัญญาเช่าให้แก่จำเลย แต่ให้ทนายโจทก์ทวงถามค่าเช่าจากจำเลย ส่วนโจทก์เบิกความว่าเหตุที่ไม่มีการทำสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าเนื่องจากโจทก์ติดต่อให้จำเลยมาทำสัญญาเช่าแล้ว แต่จำเลยไม่ยอมทำสัญญาเช่าและได้ทวงถามให้จำเลยชำระค่าเช่าอันเป็นการแสดงว่าทั้งโจทก์และจำเลยประสงค์ทำสัญญาเช่าต่อไป โดยไม่ใช้สิทธิให้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ จึงถือว่าโจทก์และจำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๗๐ แล้ว จำเลยจึงต้องชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์

**คำถาม** การนับระยะเวลาการได้ภาระจำยอมโดยอายุความ ผู้รับโอนที่ดินจะนับระยะเวลาครอบครองต่อจากเจ้าของเดิมได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๑/๒๕๕๔** โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และที่ดินมีหลักฐานตามแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๕) โดยบิดามารดาของเจ้าของที่ดินและชาวบ้านใช้ทางพิพาทซึ่งผ่านที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยเป็นทางออกสู่สาธารณะเพื่อเข้าสู่ตัวเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่ปี ๒๔๙๘ เมื่อโจทก์ซื้อที่ดินแล้ว โจทก์ทำถนนขึ้นมาจากพิพาทเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จำเลยก็ไม่ห้ามปรามกลับ

ปล่อยให้ออกใช้ทางต่อไปเป็นเวลาถึง ๘ ปีเศษ แม้โจทก์จะซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และที่ดินมีหลักฐานตามแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๕) ต่อจากเจ้าของเดิมนับถึงวันฟ้องจะยังไม่ครบ ๑๐ ปี แต่เมื่อเจ้าของเดิมได้ใช้ทางพิพาทโดยเจตนาให้เป็นทางเจ้าออกประจำมาตั้งแต่ต้น โจทก์จึงสามารถนับระยะเวลาการครอบครองต่อจากเจ้าของเดิมได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๕ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินทั้งสามแปลงของโจทก์

**คำถาม** การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินที่มีได้มีการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาจากเจ้าของเดิมหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๕/๒๕๕๔** จำเลยที่ ๑ ปลุกสร้างอาคารบนที่ดินพิพาทโดยได้รับความยินยอมจากธนาคาร ท. เจ้าของที่ดิน จึงก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยที่ ๑ โดยไม่มีกำหนดเวลา ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าวจากธนาคาร ท. และมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาท จำเลยทั้งสองได้รับแล้ว ดังนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๑๓ บัญญัติว่า ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินไม่มีกำหนดเวลาไซ้ ท่านว่าคู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายตามสมควร การที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวได้จำเลยทั้งสองออกไปจากที่ดินและจำเลยทั้งสองได้รับแล้ว ถือได้ว่าโจทก์บอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินพิพาทของจำเลยทั้งสองที่ได้มานั้น มิได้มีการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้สิทธิเหนือพื้นดินของจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงไม่บริบูรณ์ ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๘ ประกอบมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง จำเลยทั้งสองจึงไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากธนาคาร ท.

**คำถาม** สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา หากในสัญญามีข้อตกลงว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปและส่งคืนสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ วัน นับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๒/๒๕๕๔** สัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยมีกำหนดระยะเวลาถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙ ที่มีข้อตกลงด้วยว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวารออกไป และส่งคืนสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงนั้นเป็น

เพียงการกำหนดระยะเวลาให้ผู้เช่าดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินรวมทั้งบริวาร และจัดการให้สถานที่เช่าอยู่ในสภาพเรียบร้อยเพื่อส่งคืนแก่ผู้ให้เช่าเท่านั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๔ ซึ่งสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นไปเมื่อสิ้นระยะเวลาตามที่ตกลงกันได้คือวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙ โดยมีพักต้องบอกกล่าวก่อนหรือต้องแจ้งว่าจำเลยผิดสัญญาเช่าข้อใด การที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีหนังสือบอกเลิกการเช่าและให้จำเลยส่งมอบสถานที่เช่าคืนภายใน ๑๕ วัน ถือเป็นเพียงการแจ้งยืนยันการสิ้นสุดของสัญญาเช่าให้ชัดแจ้งเท่านั้น จำเลยจะอ้างว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ชอบหาได้ไม่

**คำถาม** ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ หากผู้มีชื่อในโฉนดร้องคัดค้าน ต่อมาศาลมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเพราะผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาล จะถือว่าเป็นการครอบครองโดยสงบหรือไม่และจะมีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๖๔/๒๕๕๔** การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะต้องหมายความว่า **ครอบครองอยู่ได้** โดยไม่ได้ถูกกำจัดให้ออกไปการที่เพียงแต่ได้เถียงสิทธิกันนั้น ยังไม่ถือว่าเป็นการครอบครองโดยไม่สงบได้ การที่ผู้คัดค้านยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอของผู้ร้องเมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๑ จึงเป็นเพียงโต้เถียงสิทธิกันเท่านั้น อีกทั้งเมื่อศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีในคดีเดิมแล้วก็ไม่ปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ฟ้องขับไล่ผู้ร้องแต่อย่างใด คงปล่อยให้ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทต่อมา สิทธิครอบครองของผู้ร้องหาได้ถูกกำจัดให้ออกไปไม่ จึงมิใช่เป็นการรบกวนสิทธิครอบครองของผู้ร้องอันจะถือว่าผู้ร้องไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบแล้วได้ การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงสิทธิในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๑ และศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเนื่องจากผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาลภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้น ก็ไม่อาจหมายความว่าผู้ร้องไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการร้องขอครอบครองปรปักษ์ต่อไป ทั้งไม่มีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องด้วย ดังนั้น นับแต่ผู้คัดค้านได้สิทธิในที่ดินพิพาทคือวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๓ จนถึงวันที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๔ เป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์  
บรรณาธิการ