

คำพิพากษา



## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลจังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ ๒๕ เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๕๙

ความแพ่ง

ระหว่าง	{	นายทินกร	ผู้ร้อง
		บริษัทซีโต้ จำกัด	ผู้คัดค้าน
เรื่อง		ที่ดิน	
ระหว่าง	{	บริษัทซีโต้ จำกัด	โจทก์
		นายทินกร	จำเลย
เรื่อง		เช่าทรัพย์ ที่ดิน ขับไล่	

คดีทั้งสองสำนวนนี้ศาลสั่งรวมการพิจารณา โดยให้เรียกโจทก์ในสำนวนหลังว่า

ผู้คัดค้าน และให้เรียกจำเลยในสำนวนหลังว่าผู้ร้อง



ผู้ร้องยื่นคำร้องขอและแก้ไขคำร้องขอในสำนวนแรกว่า ผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ด้วยการเลี้ยงหอยแครงในที่ดินบางส่วนของผู้คัดค้านโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๙๔๘ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ รวม ๕๑ ไร่ ๔๓ ตารางวา จากเนื้อที่ดินทั้งหมด ๑๓๑ ไร่ ๔ ตารางวา และครอบครองและทำประโยชน์ด้วยการเลี้ยงหอยแครงเต็มเนื้อที่ดินของผู้คัดค้านโฉนดเลขที่ ๗๓๒๐๓, ๗๓๒๐๔, ๗๓๒๐๘, ๗๓๒๐๙, ๗๓๒๑๐, ๗๓๒๑๑ และ ๗๓๒๑๒ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ ๘ ไร่ ๔ ตารางวา รวมผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้คัดค้านทั้งสิ้น ๕๙ ไร่ ๔๗ ตารางวา โดยผู้ร้องยังได้ปลูกบ้านพักอาศัย ขอใช้ไฟฟ้า และน้ำประปา และสร้างเขื่อนกันคลื่นลมจากอ่าวไทยในที่ดินของผู้คัดค้านดังกล่าวด้วย ผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้คัดค้านดังกล่าวติดต่อกันมาเกิน ๑๐ ปี โดยสงบ เปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้คัดค้านดังกล่าวด้วยการครอบครองปรปักษ์ ขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๙๔๘ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ เฉพาะส่วน ๕๑ ไร่ ๔๓ ตารางวาและได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๓๒๐๓, ๗๓๒๐๔, ๗๓๒๐๘, ๗๓๒๐๙, ๗๓๒๑๐, ๗๓๒๑๑ และ ๗๓๒๑๒ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ เต็มเนื้อที่ดินทุกแปลง โดยการครอบครองปรปักษ์

ผู้คัดค้านคัดค้านในสำนวนแรกว่า ผู้คัดค้านเป็นนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์ประกอบการค้าธุรกิจที่ดินด้วยการจัดแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงเล็กเพื่อขาย ผู้คัดค้าน



เป็นเจ้าของที่ดินทั้งแปดแปลงตามฟ้อง ผู้คัดค้านได้นำที่ดินทั้งแปดแปลงออกให้นายอรณพ  
อยู่อาศัยและทำกินในที่ดินด้วยการทำปอเลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครงเพื่อดูแลที่ดินให้แก่ผู้คัดค้าน  
ต่อมานายอรณพแจ้งว่าไม่ประสงค์อยู่อาศัยในที่ดินทั้งแปดแปลงของผู้คัดค้านอีกต่อไป แต่มี  
นายชอนประสงค์จะมาทำกินด้วยการเลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครงแทนนายอรณพ นายชอนจึงเข้า  
มาทำกินในที่ดินแทนนายอรณพ หลังจากนั้นผู้ร้องได้เข้ามาทำกินในที่ดินของผู้คัดค้านทั้งแปด  
แปลงต่อจากนายชอน โดยผู้ร้องได้ขอเช่าที่ดินทั้งแปดแปลงจากผู้คัดค้าน ผู้คัดค้านอนุญาตให้ผู้  
ร้องเช่าที่ดินของผู้คัดค้านได้ ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้คัดค้านด้วยการครอบครอง  
ปรปักษ์ ขอให้ยกคำร้อง

ผู้คัดค้านฟ้องในสำนวนหลังว่า ผู้คัดค้านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่  
๑๔๙๔๘, ๗๓๒๐๓, ๗๓๒๐๔, ๗๓๒๐๘, ๗๓๒๐๙, ๗๓๒๑๐, ๗๓๒๑๑ และ ๗๓๒๑๒ ตำบลบาง  
ปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ รวม ๘ แปลง เมื่อปี ๒๕๓๙ ผู้ร้องขอ  
เช่าที่ดินดังกล่าวจากผู้คัดค้านในอัตราค่าเช่าปีละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท ผู้ร้องจ่ายค่าเช่าให้นาย  
พิพัฒน์ กรรมการผู้คัดค้านตลอดมา แต่ตั้งแต่ปี ๒๕๕๒ เป็นต้นมาผู้ร้องไม่ได้ชำระค่าเช่าแก่ผู้  
คัดค้านอีกเลย ทำให้ผู้คัดค้านเสียหาย ผู้คัดค้านได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่ผู้ร้องแล้ว ขอให้ผู้ร้องขน  
ย้ายทรัพย์สินและบรืวารออกจากที่ดินของผู้คัดค้าน แล้วส่งมอบที่ดินคืนแก่ผู้คัดค้านในสภาพ  
เรียบร้อย ก้บให้ผู้คัดค้านชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ ๗๕๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดอัตรา  
ร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และ



ค่าเสียหายเดือนละ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่เดือนถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าผู้ร้องจะขนย้ายทรัพย์สินและบิรวารออกจากที่ดินของผู้คัดค้าน

ผู้ร้องให้การในสำนวนหลังว่า ผู้ร้องไม่ได้เช่าที่ดินของผู้คัดค้าน แต่ผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้คัดค้านทั้งแปดแปลงโดยความสงบเปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาตั้งแต่ปี ๒๕๔๐ จนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว ขอให้ยกฟ้อง

ทางพิจารณาผู้ร้องนำสืบว่า เดิมที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงเป็นของผู้คัดค้าน ก่อนหน้านั้นเคยมีนายชอนทำกิจการเลี้ยงกุ้งในที่ดินพิพาทดังกล่าว แต่นายชอนไม่ประสงค์จะดำเนินกิจการอีกต่อไป ผู้ร้องจึงซื้อกิจการจากนายชอนและเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง ผู้ร้องพยายามสืบหาว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นของผู้ใด แต่ก็ไม่มีใครทราบ จนกระทั่งมีนายประดิษฐ์หรือดม บอกว่าทราบว่าเป็นเจ้าของที่ดินเป็นใครและรับจะพาผู้ร้องไปทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับเจ้าของที่ดิน ผู้ร้องจึงจัดทำเอกสารเสนอขอเช่าที่ดินมอบให้ไว้แก่นายประดิษฐ์ แล้วนายประดิษฐ์พาไปพบนายพิพัฒน์ ซึ่งนายประดิษฐ์บอกว่าเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แต่ไปพบแล้วนายพิพัฒน์บอกว่าเจ้าของที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงเดินทางไปสาธารณรัฐประชาชนจีน แล้วผู้ร้องจึงประกาศว่าจะครอบครองที่ดินเป็นของตนเอง เพราะคิดว่าเจ้าของที่ดินน่าจะเป็นนายทุน ชาวใต้หวันที่ทิ้งที่ดินพิพาทกลับประเทศไปแล้ว หลังจากนั้นผู้ร้องก็ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงเรื่อยมา ช่วงปี ๒๕๔๓ และ ๒๕๔๕ เคยมีคนมาแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แต่ผู้ร้องก็ขับไล่ไป และยังมีรถถนนป้ายที่ผู้คัดค้านเคยนำมาปักแสดงความเป็นเจ้าของ



ในที่ดินพิพาทด้วย หลังจากนั้นไม่เคยมีใครมาแสดงตนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงอีก ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวโดยความสงบ เปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้โต้แย้งหรือคัดค้านติดต่อกันมากกว่า ๑๘ ปี แล้ว ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดังกล่าวโดยการครอบครองปรปักษ์

ผู้คัดค้านนำสืบว่า ผู้คัดค้านซื้อที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงมาเมื่อปี ๒๕๓๑ แล้วให้นายประดิษฐ์ เป็นผู้ดูแล ต่อมา มีนายอรธนพหรือลุงหนวด เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทด้วยการเลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครง หลังจากนั้นนายชอน ไม่ทราบชื่อและนามสกุลมาขอเช่าที่ดินพิพาทเพื่อเลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครง เมื่อปี ๒๕๓๙ นายประดิษฐ์พาผู้ร้องไปพบนายพิพัฒน์ กรรมการของผู้คัดค้านในขณะนั้น เพื่อขอเช่าที่ดินพิพาทจากผู้คัดค้าน โดยบอกว่าซื้อกิจการจากนายชอนแล้ว นายพิพัฒน์ตกลงให้เช่าในอัตราค่าเช่าปีละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท มีการทำเอกสารการเช่ากันไว้ จากนั้นผู้คัดค้านจ่ายค่าเช่าแก่นายพิพัฒน์เรื่อยมา นายพิพัฒน์นำค่าเช่าที่ได้จากผู้ร้องไปจ่ายค่าภาษีที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นๆของผู้คัดค้าน ต่อมาเมื่อปี ๒๕๕๒ นายพิพัฒน์เสียชีวิต ผู้ร้องก็ไม่เคยชำระค่าเช่าแก่ผู้คัดค้านอีกเลยจนถึงปัจจุบัน ผู้คัดค้านจึงบอกเลิกสัญญาเช่าแก่ผู้ร้องและประสงค์ให้ผู้ร้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินของผู้คัดค้าน กับชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและชำระค่าเสียหายแก่ผู้คัดค้าน

พิเคราะห์พยานหลักฐานของผู้ร้องและผู้คัดค้านแล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า ผู้คัดค้านเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ตามหนังสือรับรองเอกสารหมายเลข ค.๑ ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ ๑๔๙๔๘, ๗๓๒๐๓, ๗๓๒๐๔, ๗๓๒๐๘, ๗๓๒๐๙, ๗๓๒๑๐, ๗๓๒๑๑ และ



๗๓๒๑๒ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ รวม ๘ แปลง มี  
ชื่อผู้คัดค้านเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข ร.๑๐ ถึง ร.๑๗ ซึ่งตรงกับ  
เอกสารหมายเลข ค.๑๕ ถึง ค.๒๒ ผู้ร้องปลูกบ้านเลขที่ ๑๐/๒ หมู่ที่ ๑ ตำบลบางปู อำเภอเมือง  
สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ลงในที่ดินพิพาท ผู้ร้องขอใช้ไฟฟ้า น้ำประปา และขอเลขที่  
บ้านสำหรับบ้านหลังดังกล่าว ตามสำเนารายงานแสดงสถิติการอ่านน้ำ สำเนารายงานแสดง  
ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งน้ำประปา สำเนาสมุดคำขอหมายเลขประจำบ้าน สำเนาแบบขอใช้ไฟฟ้า  
และสำเนาสัญญาซื้อขายไฟฟ้าเอกสารหมายเลข ร.๑ ถึง ร.๕ นายพิพัฒน์ เป็นกรรมการบริษัทผู้  
คัดค้านระหว่างวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๑ ถึงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ปัจจุบันมีนายอดิษฐ์  
นายอำนาจ นายมานิต และนายธรากร เป็นกรรมการบริษัทผู้คัดค้าน ตามหนังสือรับรองเอกสาร  
หมายเลข ค.๑ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการแรกว่า ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง  
ตามฟ้องโดยการครอบครองปรักษ์หรือไม่ ผู้ร้องอ้างตนเองเป็นพยานเบิกความได้ความโดย  
สรุปว่า ที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงในคดีนี้เดิมเป็นของผู้คัดค้าน เดิมผู้ร้องรับราชการเป็น  
ข้าราชการกรมชลประทาน ตำแหน่งนายช่างเครื่องกล ๗ ประจำอยู่ที่สถานีสูบน้ำคลองด่าน  
ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ แต่เนื่องจากเงินเดือนน้อย เมื่อปี ๒๕๓๗  
จึงเริ่มทดลองเลี้ยงหอยแครงในที่ดินอื่น ต่อมาเมื่อประมาณปลายปี ๒๕๓๙ ผู้ร้องเข้าทำ  
ประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงโดยการเข้าซื้อที่ดินและบ่อเลี้ยงกุ้งพร้อมอุปกรณ์และบ้าน  
จากนายชอน ไม่ทราบชื่อและนามสกุล ซึ่งประกอบอาชีพทำบ่อกุ้งในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงมา  
ก่อน ในราคา ๒๕๐,๐๐๐ บาท ขณะเข้าครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าว ผู้ร้องได้สอบถามผู้อยู่



อาศัยในบริเวณใกล้เคียงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นของผู้ใด แต่ไม่มีใครทราบ และไม่เคยมีใครเห็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว ต่อมานายประดิษฐ์หรือดม บอกว่ารู้จักเจ้าของที่ดิน จะติดต่อเจ้าของให้ถ้าประสงค์จะเช่า ให้ผู้ร้องเขียนเอกสารหลักฐานการเช่าไว้ ผู้ร้องจึงเขียนเอกสารเสนอขอเช่าที่ดินพิพาทพร้อมมอบสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการให้ไว้แก่นายประดิษฐ์ แต่ยังไม่ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้ใด ต่อมาปลายปี ๒๕๔๐ นายประดิษฐ์พาผู้ร้องไปพบกับนายพิพัฒน์ ที่เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร นายประดิษฐ์บอกว่านายพิพัฒน์เป็นเจ้าของที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง แต่เมื่อพบแล้วนายพิพัฒน์บอกว่าเจ้าของที่ดินไปสาธารณรัฐประชาชนจีนแล้ว ผู้ร้องจึงปรึกษากับนายพิพัฒน์ว่าผู้ร้องจะเช่าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง หากใครจะเอาที่ดินให้มาฟ้องร้องดำเนินคดีเอาแล้วผู้ร้องเดินทางกลับ ผู้ร้องเชื่อว่าเจ้าของที่แท้จริงเป็นชาวไต้หวันแต่ขาดทุนจากการลงทุนเลี้ยงกุ้งจึงไม่ดำเนินกิจการต่อ ผู้ร้องจึงตัดสินใจเข้าครอบครองที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง โดยยึดถือที่ดินเป็นของตนเอง ผู้ร้องปลูกบ้านพักอาศัยในที่ดินพิพาท ขอเลขที่บ้าน ไฟฟ้า และประปา ทำเขื่อนกั้นลมทะเล และทำบ่อเลี้ยงหอยแครงในที่ดินพิพาท นอกจากนี้ผู้ร้องยังลงทุนทำร้านอาหารชื่อครัวบัวตอง และทำร้านรับบริการล้างอัดฉีดรถยนต์ชื่อเจ้าพระยาการ์แคร์ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นฟ้าใสการ์แคร์ ตั้งอยู่ในที่ดินราชพัสดุด้านหน้าที่ดินพิพาท เมื่อปี ๒๕๔๓ และปี ๒๕๔๕ เคยมีคนมาแสดงตัวเป็นเจ้าของที่ดินทั้งแปดแปลง แต่ผู้ร้องบอกว่าให้ไปฟ้องเอา และนายประดิษฐ์ยังเคยนำป้ายมาติดในบริเวณที่ดินพิพาท ๔ ป้าย ว่าที่ดินพิพาทเป็นของบริษัทผู้คัดค้าน แต่ผู้ร้องเห็นว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนเองจึงรื้อถอนป้ายออกไป หลังจากนั้นไม่เคยมีใครมาแสดงตนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงอีก ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวโดย



ความสงบ เปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้โต้แย้งหรือคัดค้านติดต่อกันมากกว่า ๑๘ ปี แล้ว ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวโดยการครอบครองปรปักษ์ ส่วนผู้คัดค้าน มีนายอดิพันธ์ และนายฐากร กรรมการบริษัทผู้คัดค้าน เป็นพยานเบิกความได้ความทำนอง เดียวกันว่า ผู้คัดค้านซื้อที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงเมื่อวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑ แล้วนำไป จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อนำเงินกู้มาปรับปรุงที่ดิน ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข ค.๑๕ ถึง ค.๒๒ จากนั้นได้มอบที่ดินให้นายประดิษฐ์ เป็น ผู้ดูแลและทำกินในที่ดินตามหนังสือเอกสารหมายเลข ค.๑๒ ต่อมาเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๗ ผู้คัดค้านโดยนายพิพัฒน์

กรรมการบริษัทผู้คัดค้านในขณะนั้นได้ให้นายอรรถพ หรือลุงหนวด เช่าที่ดินพิพาทเพื่อทำบ่อ เลี้ยงกุ้งเป็นเวลา ๑ ปี ตามหนังสือเอกสารหมายเลข ค.๒๓ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา นายอรรถพ แจ้งแก่ผู้คัดค้านทราบว่านายชอน ไม่ทราบชื่อและนามสกุล ได้ซื้ออุปกรณ์เลี้ยงกุ้ง ปู และ หอยแครง ต่อจากนายอรรถพเพื่อนายชอนจะได้ทำกิจการเลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครงในที่ดิน พิพาท ในช่วงดังกล่าวผู้คัดค้านได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินแปลงพิพาทบางแปลง พบว่าไม่มีผู้ใด บุกรุกตามเอกสารเกี่ยวกับการรังวัดสอบเขตที่ดินเอกสารหมายเลข ค.๒๔ ถึง ค.๔๙ ต่อมาในปี ๒๕๔๐ นายประดิษฐ์ได้พาผู้ร้องไปพบนายพิพัฒน์ที่ทำการบริษัทผู้คัดค้าน ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เพื่อขอเช่าที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง ผู้ร้องอ้างว่าได้ จ่ายเงินให้นายชอนผู้เช่าเดิมไปแล้ว ๒๕๐,๐๐๐ บาท เพื่อซื้ออุปกรณ์เลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครง จากนายชอน





รวมถึงสิทธิในการใช้ที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านจากนายซอนด้วย ผู้ร้องจึงทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมทั้งชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้คัดค้าน ตามบันทึกการเช่าพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการของผู้ร้องเอกสารหมายเลข ค.๓ ถึง ค.๖ แล้วนายพิพัฒน์นารายได้ตั้งกล่าวไปชำระค่าภาษีที่ดินของที่ดินพิพาท ใช้เป็นค่าใช้จ่ายให้กรรมการผู้คัดค้านเดินทางมาดูแลที่ดิน และเป็นค่าตรวจสอบบัญชีของผู้คัดค้าน ผู้ร้องจึงไม่ได้สิทธิในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ เนื่องจากผู้ร้องเช่าทำกินในที่ดินพิพาทโดยการซื้อสิทธิจากนายซอนและยังทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับผู้คัดค้านอีกด้วย เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ บัญญัติว่า ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง เมื่อที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข ร.๑๐ ถึง ร.๑๗ และ ค.๑๕ ถึง ค.๒๒ มีชื่อผู้คัดค้านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ผู้คัดค้านย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวว่าเป็นของผู้คัดค้าน เมื่อผู้ร้องอ้างว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ จึงเป็นหน้าที่ของผู้ร้องที่จะต้องนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ภาระการพิสูจน์จึงตกแก่ผู้ร้อง แต่เมื่อพิจารณาพยานหลักฐานที่ผู้ร้องนำสืบมาแล้วนั้น แม้ข้อเท็จจริงรับฟังได้จากทางนำสืบของคู่ความทั้งสองฝ่ายตรงกันว่า ผู้ร้องเช่าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงมาตั้งแต่ประมาณปี ๒๕๓๙ โดยการซื้อกิจการและอุปกรณ์การเลี้ยงกุ้ง ปู และหอยแครง ต่อจากนายซอนซึ่งทำกินอยู่ในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนหน้านั้น แม้ผู้ร้องจะมีนางวันทนา นางสาวกรกัญญา นางบุญส่ง นายสมชาย นายคำธณ และนายพุ่มขง พยานบุคคลที่อาศัยอยู่และทำกินในที่ดินพิพาทรวมถึง



ที่ดินใกล้เคียงเป็นพยานยืนยันว่า ผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลง มาโดยตลอดจนถึงปัจจุบัน แต่พยานบุคคลดังกล่าวก็เพียงแต่รู้เห็นถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทและลักษณะการประกอบสัมมาชีพของผู้ร้องในที่ดินพิพาทว่าผู้ร้องแสดงตนว่าเป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทอย่างเปิดเผย จนพยานบางคนเข้าใจว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้ร้องเท่านั้น แต่พยานเหล่านี้หาได้ทราบถึงเจตนาของผู้ร้องในการครอบครองที่ดินแปลงพิพาทว่าเป็นไปโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของอันเป็นเงื่อนไขหนึ่งของการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยครอบครองแทนผู้อื่น เช่น ในฐานะผู้เช่า หรือผู้ดูแลที่ดินแทนผู้อื่น เป็นต้น หรือไม่ ส่วนนางสาวชนิษฐา เจ้าหน้าที่การประสานนครหลวง สาขาสุขุมวิท และนายมนู เจ้าหน้าที่การไฟฟ้านครหลวง เขตสมุทรปราการ ต่างก็เบิกความว่า ผู้ขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพียงแต่มีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาก็ขอใช้บริการได้ ในขณะที่นางสาวพิงพันธ์ ผู้ช่วยนายทะเบียนท้องถิ่นเทศบาลตำบลบางปู และนางวันทนา ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๕ ตำบลคลองด่านเบิกความเกี่ยวกับการขอเลขที่บ้านว่า การขอเลขที่บ้านเมื่อปี ๒๕๔๕ ค่อนข้างทำได้ง่ายและในปีดังกล่าวนางวันทนาเพียงแต่ไปตรวจสอบว่ามีบ้านปลุกอยู่ในที่พิพาทจริงก็เตรียมเอกสารให้ผู้ร้องไปขอเลขที่บ้านได้ ดังนั้น การขอเลขที่บ้าน ขอใช้ไฟฟ้า และขอใช้น้ำประปา ของบุคคลใด ๆ จึงหาเป็นเครื่องยืนยันว่าบุคคลดังกล่าวประสงค์จะครอบครองที่ดินที่ขอใช้บริการเหล่านั้นโดยเจตนาเป็นเจ้าของไม่ เพราะในช่วงปี ๒๕๔๕ นั้น บุคคลใด ๆ ก็สามารถขอใช้บริการไฟฟ้า น้ำประปาและขอเลขที่บ้านได้ หากว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและมีบ้านอยู่ในที่ดินจริง สำหรับที่



ผู้คัดค้านต่อสู้ว่า ความจริงแล้วผู้ร้องเช่าที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงจากผู้คัดค้านนั้น ตัวผู้ร้องเบิกความอ้างว่า เดิมผู้ร้องประสงค์จะเช่าที่ดินพิพาทจากเจ้าของที่แท้จริง ผู้ร้องจึงได้ทำหนังสือเสนอขอเช่าที่ดินพิพาทจากเจ้าของที่ดินมอบให้ไว้แก่นายประดิษฐ์ เพื่อให้ นายประดิษฐ์พาไปทำสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินที่นายประดิษฐ์อ้างว่ารู้จัก ต่อมา นายประดิษฐ์พาผู้ร้องไปพบนายพิพัฒน์ กรรมการผู้คัดค้านในช่วงปี ๒๕๓๙ ที่เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร แต่นายพิพัฒน์บอกว่า เจ้าของที่ดินพิพาทเดินทางไปสาธารณรัฐประชาชนจีนแล้ว ดังนั้น ผู้ร้องจึงกล่าวแก่นายพิพัฒน์ว่าผู้ร้องจะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อจากนายชวน หากใครต้องการให้ผู้ร้องออกไปจากที่ดินก็ให้ไปฟ้องร้องดำเนินคดีเอา เพื่อแสดงให้เห็นว่าผู้ร้องไม่ได้เช่าที่ดินจากผู้คัดค้าน แต่ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทโดยเจตนาเป็นเจ้าของมานับแต่นั้น แต่ผู้คัดค้านมีบันทึกการเช่าเอกสาร ค.๕ มาแสดง ซึ่งผู้ร้องไม่ได้นำสืบโต้แย้งว่าผู้ร้องไม่ได้ทำบันทึกดังกล่าว และบันทึกดังกล่าวไม่ใช่หนังสือเสนอขอเช่าที่ดินพิพาทที่ผู้ร้องจัดทำและมอบให้แก่นายประดิษฐ์ไว้ตามที่ผู้ร้องเบิกความถึง เพียงแต่เบิกความว่า ผู้ร้องทำหนังสือเสนอขอเช่าที่ดินมอบให้นายประดิษฐ์ไว้ แล้วนายประดิษฐ์นำไปมอบให้นายพิพัฒน์ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้จากทางนำสืบของคู่ความทั้งสองฝ่ายว่าผู้ร้องเคยทำบันทึกการเช่าเอกสารหมายเลข ค.๕ ไว้จริง บันทึกดังกล่าวมีข้อความว่า “กระผมขอจ่ายค่าล่วงหน้าให้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท และค่าเช่าปีละ ๕๐,๐๐๐ บาท และขอให้เจ้าของที่ดินช่วยให้ผู้อยู่เดิมออกไป โดยกระผมจะขอชดเชยให้ผู้อยู่เดิมเป็นเงิน ๒๕๐,๐๐๐ บาท” และปรากฏข้อความต่อมาว่า “ผู้ขอเช่า นายทินกร” พร้อมมีลายมือชื่อลงไว้ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อความดังกล่าวมีความหมายที่ชัดเจนเป็นอย่างยิ่งว่า ผู้ร้องกับผู้คัดค้านได้ตกลงเช่าที่ดินพิพาทกันแล้ว



โดยได้ตกลงอัตราค่าเช่าที่ผู้ร้องจะชำระแก่ผู้คัดค้าน และเงื่อนไขการเช่าที่ขอให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติที่ชัดเจนคือให้ผู้คัดค้านดำเนินการให้ผู้ที่อยู่ในที่ดินพิพาทในขณะนั้นย้ายออกไปจากที่ดินเพื่อที่ผู้เช่าจะสามารถเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ หากได้เป็นเพียงการเสนอขอเช่าที่ดินดังที่ผู้ร้องนำสืบแต่อย่างใดไม่ นอกจากนี้ ที่ผู้ร้องนำสืบว่า นายพิพัฒน์บอกว่าเจ้าของที่ดินพิพาทเดินทางไปสาธารณรัฐประชาชนจีน จนเป็นเหตุให้ผู้ร้องไม่ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้ใดและคิดว่าเจ้าของที่ดินเป็นคนได้วันที่ทิ้งกิจการกลับประเทศไปแล้ว จนผู้ร้องกล่าวแสดงเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทอย่างเป็นทางการเป็นเจ้าของกับนายพิพัฒน์ ก็ไม่สมเหตุสมผลเป็นอย่างยิ่ง เพราะผู้คัดค้านซึ่งเป็นนิติบุคคลเป็นเจ้าของที่ดินพิพาททุกแปลงตามกฎหมาย จึงไม่มีเหตุผลกลใดเลยที่นายพิพัฒน์จะต้องกล่าวว่า เจ้าของที่ดินพิพาทเดินทางไปสาธารณรัฐประชาชนจีน เนื่องจากนิติบุคคลย่อมเดินทางไปต่างประเทศด้วยตนเองไม่ได้โดยสภาพเพราะนิติบุคคลมีตัวตนแต่เฉพาะตามกฎหมายเท่านั้น และแม้ในขณะนั้นอาจมีกรรมการคนใดคนหนึ่งของผู้คัดค้านเดินทางไปสาธารณรัฐประชาชนจีนจริง แต่กรรมการของผู้คัดค้านโดยส่วนตัวหาได้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทไม่ ทั้งตัวนายพิพัฒน์เองก็เป็นกรรมการผู้คัดค้านเช่นกัน ย่อมไม่มีเหตุผลที่นายพิพัฒน์จะกล่าวว่าการกรรมการคนอื่นที่เดินทางไปต่างประเทศเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท และปฏิเสธว่าตนเองไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ทำสัญญาเช่าให้ไม่ได้ จนผู้ร้องต้องกล่าวว่าจะเช่าที่ดินแล้ว ให้เจ้าของมาฟ้องร้องเอา ข้อกล่าวอ้างดังกล่าวของผู้ร้องจึงฟังไม่ขึ้น ยิ่งไปกว่านั้น การที่ผู้ร้องอ้างว่า ผู้ร้องจัดทำบันทึกการเช่าเอกสาร ค.๕ พร้อมสำเนาบัตรข้าราชการและข้อมูลส่วนตัวเอกสารหมายเลข ค.๔ และ ค.๖ มอบให้ไว้แก่นายประดิษฐ์เพื่อไว้ใช้ขอเสนอเช่าที่ดินพิพาทกับเจ้าของที่ดินเท่านั้น



ก็ยังไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใดเลยที่จะต้องทำเช่นนั้น เพราะผู้ร้องยังไม่เคยพบกับเจ้าของที่ดินพิพาทเลย ไม่ทราบแม้แต่ว่าเป็นใคร เจ้าของที่ดินจะให้เช่าหรือไม่ คิดค่าเช่าเท่าใด ก็ไม่เคยพูดจាកัน แต่ผู้ร้องกลับทำหนังสือเสนอขอเช่าระบุราคาเช่าชัดเจนพร้อมขอให้เจ้าของที่ดินพิพาทดำเนินการไล่ให้ผู้ที่อยู่ในที่ดินออกไป พฤติการณ์การจัดทำบันทึกการเช่าเอกสารหมายเลข ค.๕ ของผู้ร้องดังกล่าวกลับยิ่งสอดคล้องกับที่นายฐาตุรพยานผู้คัดค้านเบิกความถึงเหตุการณ์ในวันเดียวกันนี้ไว้ว่า พยานอยู่ด้วยในวันที่ผู้ร้องกับนายประดิษฐ์เดินทางมาพบนายพิพัฒน์ซึ่งเป็นบิดาของพยาน พยานเห็นผู้ร้องกับนายประดิษฐ์เดินเข้าไปในสำนักงานของผู้คัดค้าน นายประดิษฐ์ทักทายกับนายพิพัฒน์ แล้วนายประดิษฐ์ก็เดินออกจากสำนักงานไป แต่พยานไม่ได้ฟังว่าผู้ร้องกับนายพิพัฒน์คุยอะไรกัน อย่างไรก็ตามก็ดีหลังจากที่ผู้ร้องเดินทางกลับไปแล้ว นายพิพัฒน์เล่าให้ภรรยาฟังว่า ผู้ร้องมาขอเช่าที่ดินพิพาทซึ่งเป็นการดีเพราะจะได้แบ่งเบาภาระหนี้สินของผู้คัดค้าน และยิ่งสอดคล้องกับที่นายประดิษฐ์พยานผู้คัดค้านเบิกความยืนยันว่า นายประดิษฐ์พาผู้ร้องไปพบนายพิพัฒน์เพื่อติดต่อขอเช่าที่ดินของผู้คัดค้านจริง แต่นายประดิษฐ์ไม่ได้เข้าร่วมในการพูดคุยเจรจาด้วย เหตุการณ์ดังกล่าวจึงสอดคล้องกับเหตุที่มีการจัดทำบันทึกการเช่าเอกสารหมายเลข ค.๕ โดยการดำเนินการผ่านนายพิพัฒน์ซึ่งเป็นกรรมการของผู้คัดค้าน พยานหลักฐานของผู้คัดค้านจึงน่าเชื่อถือและมีน้ำหนักมากกว่าพยานหลักฐานของผู้ร้อง เชื่อว่าความจริงแล้ว ผู้ร้องได้พูดคุยทำความตกลงกับนายพิพัฒน์แล้วเรื่องการขอเช่าที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงจนได้ข้อสรุปในรายละเอียด แล้วจึงมีการจัดทำบันทึกการเช่าเอกสารหมายเลข ค.๕ ขึ้นมาไว้เป็นหลักฐาน แม้การเช่าดังกล่าวจะมีนายพิพัฒน์กรรมการเพียงคนเดียวของผู้คัดค้านเป็นผู้ดำเนินการ ไม่ถูกต้องตาม



ข้อบังคับบริษัทที่ต้องให้กรรมการสองคนลงชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทตามหนังสือ  
รับรองเอกสารหมายเลข ค.๑ และไม่ปรากฏในงบดุลทางการเงินของผู้คัดค้านถึงรายได้จากค่าเช่าใน  
ส่วนนี้ตามสำเนาบัญชีงบดุลและสำเนาแบบนำเสนองบการเงินเอกสารหมายเลข ร.๒๗ ถึง ร.๓๖ ก็ไม่  
เป็นสาระสำคัญที่จะถึงกับทำให้ไม่สามารถรับฟังได้ว่าไม่มีการเช่าที่ดินกันระหว่างผู้ร้องกับผู้  
คัดค้าน เพราะข้อเท็จจริงรับฟังได้อย่างแจ้งชัดว่า ที่ดินพิพาทเป็นของผู้คัดค้านในขณะนั้น และ  
นายพิพัฒน์ก็เป็นกรรมการของผู้คัดค้าน เมื่อนายพิพัฒน์ทำความตกลงกับผู้ร้องที่มาขอเช่าที่ดิน  
และไม่เคยปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้คัดค้านคัดค้านหรือปฏิเสธไม่ยอมรับการทำสัญญาเช่ากับผู้ร้อง  
ของนายพิพัฒน์เลยตั้งแต่ปี ๒๕๓๙ จนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า ๒๐ ปี แล้ว จึงฟังได้ว่า นาย  
พิพัฒน์กระทำการไปแทนผู้คัดค้านในลักษณะของตัวแทนเขตตามประมวลกฎหมายแพ่งและ  
พาณิชย์ มาตรา ๘๒๑ ส่วนนายพิพัฒน์จะนำเงินค่าเช่าที่ดินไปใช้จ่ายอย่างไร เหตุใดจึงไม่นำค่า  
เช่าเข้าเป็นรายได้ของผู้คัดค้าน ก็เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านกับนายพิพัฒน์หรือทายาทต้องว่ากล่าว  
กันเอง เพราะสาระสำคัญของคดีที่ต้องวินิจฉัย คือ เจตนาในการครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้อง  
ว่าผู้ร้องเช่าที่ดินพิพาทหรืออยู่โดยเจตนาเป็นเจ้าของแต่แรก เนื่องจากเจตนาในการครอบครอง  
ที่ดินของสองกรณีดังกล่าวย่อมแตกต่างกัน นอกจากที่ได้วินิจฉัยไปแล้วยังได้ความว่า เมื่อผู้  
คัดค้านซื้อที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงแล้วก็ได้ให้นายประดิษฐ์เช่าดูแลที่ดินพิพาทดังกล่าวตาม  
บันทึกเอกสารหมายเลข ค.๑๒ และแม้จะปรากฏว่าในภายหลังผู้คัดค้านได้ให้นายอรณพและนาย  
ซอนเช่าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ส่วนนายประดิษฐ์ไปทำประโยชน์อยู่ในที่ดินของผู้คัดค้าน  
แปลงอื่นจนถึงปัจจุบัน ซึ่งที่ดินที่นายประดิษฐ์ทำกินอยู่ก็อยู่ในจังหวัดเดียวกับที่ดินพิพาท ทั้ง



นายประดิษฐ์ก็เคยพาผู้ร้องไปพบนายพิพัฒน์เพื่อทำสัญญาเช่า และยังมีผู้นำป้ายมาปักที่ที่ดิน เพื่อแสดงว่าผู้คัดค้านเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทจนมีพยานเห็นหลายคน พฤติการณ์ดังกล่าวทั้งหมด กลับยิ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้คัดค้านไม่เคยปล่อยปละละเลยที่ดินพิพาทจนถึงกับทำให้ผู้ร้องไม่อาจทราบได้ว่าใครเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทดังที่ผู้ร้องกล่าวอ้าง ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ตาม พยานหลักฐานของผู้คัดค้านว่า ผู้ร้องเช่าที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงจากผู้คัดค้าน ด้วยเหตุนี้ การที่ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงในฐานะผู้เช่าย่อมถือเป็นการครอบครองแทนผู้คัดค้าน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน การครอบครองที่ดินพิพาทในลักษณะดังกล่าวของผู้ร้องไม่ว่าจะนานเพียงใด ก็ไม่ใช่การครอบครองโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ นอกจากจะได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังผู้คัดค้านว่าผู้ร้องไม่มีเจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนผู้คัดค้านอีกต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ อนุวรรค ๑ อย่างไรก็ดี แม้ผู้ร้องนำสืบว่า ในปี ๒๕๔๓ และปี ๒๕๔๕ มีผู้มาแสดงความเป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ร้องจึงกล่าวว่า “ถ้าอยากได้ที่ดินเลี้ยงหอย ให้ไปฟ้องเอา” และ “ผมไม่ออกไป ถ้าจะให้ออกไปฟ้องเอา” และเมื่อมีคนนำป้ายห้ามบุกรุกของผู้คัดค้านมาปักในที่ดินพิพาท ผู้ร้องก็ถอนป้ายออกเสีย ซึ่งอาจพอถือได้ว่าผู้ร้องนำสืบถึงการแสดงการเปลี่ยนเจตนาไปยังเจ้าของที่ดินพิพาทนั้น แต่เมื่อคำร้องของผู้ร้องในสำนวนแรกและคำให้การของผู้ร้องในสำนวนหลัง ยืนยันว่า ผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงอย่างเป็นเจ้าของมาตั้งแต่แรก โดยผู้ร้องไม่เคยเช่าที่ดินพิพาทของผู้คัดค้าน และไม่ได้บรรยายฟ้องหรือให้การว่า ได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังผู้คัดค้านแต่อย่างใด จึงไม่มีประเด็นให้วินิจฉัยในเรื่องการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการ



ยึดถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ ด้วยเหตุนี้ เมื่อผู้ร้องนำสืบไม่ได้ว่า ผู้ร้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านโดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตามภาระการพิสูจน์ที่ตกแก่ผู้ร้อง ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงไปด้วยการครอบครองปรปักษ์

ปัญหาต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายมีว่า ผู้ร้องต้องรับผิดชอบในค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการอยู่ในที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านหรือไม่ เพียงใด เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามพยานหลักฐานของผู้คัดค้านว่า ผู้ร้องเช่าที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงตามฟ้องอยู่มาตั้งแต่ปลายปี ๒๕๓๙ ตามบันทึกการเช่าเอกสารหมายเลข ค.๕ ที่มีลายมือชื่อของผู้ร้องลงไว้ อันถือได้ว่าเป็นกรณีมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ ผู้คัดค้านในฐานะผู้ให้เช่าจึงชอบที่จะฟ้องร้องบังคับเอาค่าเช่าที่ค้างชำระจากผู้ร้องซึ่งเป็นผู้เช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ และสำหรับที่ผู้คัดค้านฟ้องขับไล่ผู้ร้องนั้น เมื่อบันทึกการเช่าเอกสารหมายเลข ค.๕ ไม่ได้ระบุระยะเวลาการเช่ากันไว้ และจากทางนำสืบของผู้คัดค้านก็ได้ความว่า ผู้ร้องเช่าที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงเรื่อยมาจนผู้คัดค้านเพิ่งจะบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าแก่ผู้ร้องเมื่อปี ๒๕๕๘ นี้ ตามหนังสือเรื่องให้ชำระค่าเช่าที่ดินที่ค้างและบอกเลิกสัญญาเช่า, ขับไล่ เอกสารหมายเลข ค.๘ และผู้ร้องเพิ่งได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ตามไปรษณีย์ตอบรับ เอกสารหมายเลข ค.๙ ด้วยเหตุนี้ เมื่อการเช่าระหว่างผู้ร้องกับผู้คัดค้านคิดค่าเช่ากันเป็นรายปี การบอกเลิกการเช่าจึงต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนช่วงกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะเวลา





หนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าว่าสองเดือนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๖ เมื่อผู้คัดค้านบอกเลิกการเช่ารายปีเมื่อวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ แต่ผู้คัดค้านฟ้องคดีในสำนวนหลังเพื่อขับไล่ผู้ร้องหลังจากที่ผู้ร้องได้รับหนังสือบอกกล่าวเลิกการเช่าไม่ถึงสองเดือน คือ เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๘ การเลิกสัญญาของผู้คัดค้านจึงไม่ชอบ แต่นอกจากผู้คัดค้านจะตั้งสภาพแห่งข้อหาว่าสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้ว ผู้คัดค้านยังตั้งสภาพแห่งข้อหาว่า ผู้ร้องค้างชำระค่าเช่าอีกด้วย เมื่อคดีฟังได้ว่าผู้ร้องค้างชำระค่าเช่าและผู้คัดค้านได้บอกกล่าวให้ผู้ร้องชำระค่าเช่าที่ค้างแล้ว นับถึงวันฟ้องเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๐ วรรคสอง ผู้คัดค้านจึงมีสิทธิฟ้องขอให้ขับไล่ผู้ร้องออกจากที่ดินพิพาทที่เช่าและเรียกร้องให้ผู้ร้องชดใช้ค่าเสียหายจากการที่ผู้ร้องอยู่ในที่ดินพิพาทโดยไม่ได้รับอนุญาตหลังบอกเลิกสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้มีสิทธิฟ้องเรียกค่าเช่าที่ผู้ร้องค้างชำระ ซึ่งในส่วนของค่าเช่าที่ค้างชำระนั้น ได้ความจากคำเบิกความของกรรมการผู้คัดค้านว่า ผู้ร้องไม่ชำระค่าเช่าแก่ผู้คัดค้านมาตั้งแต่ปี ๒๕๕๒ ผู้ร้องจึงต้องรับผิดชอบในค่าเช่าที่ค้างชำระตั้งแต่ปี ๒๕๕๒ เป็นระยะเวลารวม ๕ ปี อย่างไรก็ตามก็ดี แม้กรรมการผู้คัดค้านทั้งสองปากเบิกความยืนยันว่า ผู้ร้องตกลงชำระค่าเช่าในอัตราปีละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท แต่เมื่อพิจารณารายการเช่าเอกสาร ค.๕ แล้วเห็นว่า รายการดังกล่าวระบุว่าผู้ร้องขอจ่ายค่าล่วงหน้า ๑๐๐,๐๐๐ บาท และค่าเช่าปีละ ๕๐,๐๐๐ บาท ถ้อยคำดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ผู้คัดค้านโดยนายพิพัฒน์ตกลงให้ผู้ร้องเช่าที่ดินพิพาทในอัตราค่าเช่าปีละ ๕๐,๐๐๐ บาท เท่านั้น ส่วนค่าล่วงหน้ามีลักษณะเป็นเงินพิเศษที่ผู้ร้องตกลงชำระให้แก่ผู้คัดค้านหรืออาจเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าไว้เมื่อได้สิทธิเช่าที่ดินในขณะนั้น



ผู้ร้องจึงต้องรับผิดชอบในค่าเช่าที่ค้างชำระเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท ต่อปี เป็นระยะเวลา ๕ ปี (ตามที่คุณคัดค้านมีคำขอ (ค่าเช่าของปี ๒๕๕๒ คำนวณถึงปี ๒๕๕๖)) คิดเป็นเงิน ๒๕๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๘) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ที่คุณคัดค้านขอค่าเสียหายหลังจากเดือนที่ฟ้องในอัตราเดือนละ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท นั้น ผู้คัดค้านไม่มีพยานหลักฐานมาแสดงให้เห็นว่าจะสามารถหาประโยชน์จากที่ดินพิพาทได้ในอัตราสูงเพียงนั้น โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาถึงสภาพของที่ดินพิพาทที่เป็นบ่อน้ำลึกชายทะเล ทั้งยังอาจมีเนื้อที่ดินเหลือไม่ครบถ้วนตามที่ระบุในโฉนดที่ดินเพราะผลจากการถูกน้ำทะเลและแรงลมกัดเซาะ แต่ถึงกระนั้นปัจจุบันที่ดินแปลงนี้มีถนนสาธารณะขนาดใหญ่ตัดผ่านและนับจากปี ๒๕๓๙ ถึงปัจจุบันก็เป็นเวลากว่า ๒๐ ปี แล้ว ย่อมต้องมีความเจริญเข้าสู่บริเวณดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น จึงเห็นควรกำหนดค่าเสียหายให้ในอัตราเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท นับถัดจากเดือนที่ฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าผู้ร้องจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาททั้งแปดแปลงและส่งมอบที่ดินคืนแก่ผู้คัดค้านในสภาพเรียบร้อย

พิพากษาให้ผู้ร้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๙๔๘, ๗๓๒๐๓, ๗๓๒๐๔, ๗๓๒๐๘, ๗๓๒๐๙, ๗๓๒๑๐, ๗๓๒๑๑ และ ๗๓๒๑๒ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ และให้ส่งมอบที่ดินทั้งแปดแปลงคืนแก่ผู้คัดค้านในสภาพเรียบร้อย ให้ผู้ร้องชำระเงินแก่ผู้คัดค้าน ๒๕๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าว นับแต่วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และให้ผู้ร้องชำระค่าเสียหายแก่ผู้คัดค้านในอัตราเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท



นับถัดจากเดือนที่ฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๘) เป็นต้นไปจนกว่าผู้ร้องจะขนย้าย  
ทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินของผู้คัดค้านและส่งมอบที่ดินคืนแก่ผู้คัดค้านในสภาพ  
เรียบร้อย กับให้ผู้ร้องใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนผู้คัดค้านทั้งสองสำนวน โดยกำหนดค่า  
ทนายความให้สองสำนวนรวม ๖๐,๐๐๐ บาท ให้ยกคำร้องขอของผู้ร้อง./

**นางสุพิชฌาย์ ศิริวัฒนา สิตะสิทธิ์**

**นายอรรถการ พุเจริญ**