

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1136/2540

นางสาว รัชนี สามัตถิยาชีพโจทก์ ผู้ร้อง ขัดทรัพย์โจทก์ นาย ธวัช กำพลศักดิ์โจทก์ นาย เวียน ทาเกตุจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 31

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยได้ขายที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่งจำเลยครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและส. โดยทำสัญญาซื้อขายกันเองต่อมาทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่พิพาทให้จำเลย โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน 10 ปีในวันเดียวกันนั้นจำเลยจดทะเบียนจำนองที่พิพาทกับผู้ร้องและส. และได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องและส. ตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนองการที่จำเลยกับผู้ร้องมีเจตนาจะผูกพันกันตามสัญญาซื้อขายแต่เมื่อปรากฏว่าในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 10 ปีผู้ร้องและส. ไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้ จึงได้ทำจำนองในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายกันไว้โดยจำเลยได้ให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนตามพฤติการณ์จึงชี้ให้เห็นว่าสัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพราง สัญญาซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนองสัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะแต่เนื่องจากทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยกับผู้ร้องและส. จึงตกเป็นโมฆะไปด้วยผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใดๆในที่พิพาทและแม้ผู้ร้องยังคงครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตามก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิมจำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทและโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้คดีนี้สืบเนื่องจากศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอมให้คดีเสร็จไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาจำเลยผิพนัด โจทก์จึงขอหมายบังคับคดีขัดทรัพย์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3) เลขที่ 911 เนื้อที่ 20 ไร่ อ้างว่าเป็นของจำเลย

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องว่า ที่ดินที่โจทก์นำยึดดังกล่าวเป็นของผู้ร้องโดยจำเลยขายให้ผู้ร้องและนายสิงห์โต เปรมปรีดิ์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2518 จำเลยสละสิทธิครอบครองและมอบการครอบครองให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตเมื่อทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จำเลยโดยกำหนดห้ามจำเลยจำหน่ายจ่ายโอนใน 10 ปีจำเลย ผู้ร้อง กับนายสิงห์โตจึงจดทะเบียนจำนองที่พิพาทเพื่อเป็นการอำพรางการซื้อขายที่พิพาท ต่อมานายสิงห์โตถึงแก่ความตายทายาทของนายสิงห์โตได้ขายเฉพาะส่วนของนายสิงห์โตให้ผู้ร้องเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2525 หลังจากนั้นผู้ร้องเข้าครอบครองทำกินตลอดมาจนถึงปัจจุบัน โดยจำเลยไม่เคยโต้แย้งคัดค้าน แม้เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอน จำเลยก็ไม่เคยเข้าเกี่ยวข้องกับผู้ร้องจึงได้สิทธิครอบครองที่พิพาท ขอให้ถอนการยึดทรัพย์ที่ดินดังกล่าวโจทก์ให้การว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลย ผู้ร้องเป็นเพียงผู้รับจำนอง สัญญาจำนองมีผลใช้บังคับได้ สัญญาซื้อขายที่พิพาททำขึ้นภายในระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายเป็นโมฆะเพราะมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายและขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 ผู้ร้องครอบครองที่พิพาทแทนจำเลย โดยจำเลยไม่ได้สละสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ร้องขอให้ยกคำร้องจำเลยยื่นคำคัดค้านว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลย เดิมที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ ทางราชการ

ประกาศจัดสรรให้บุคคลทั่วไปเข้าครอบครองทำประโยชน์ จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์โดยปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ ต่อมาจำเลยขายที่พิพาทให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง และมีข้อตกลงว่าเมื่อจำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วจะไปทำสัญญาซื้อขายกันให้ถูกต้อง ภายหลังทำสัญญาซื้อขายจำเลยยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาท วันที่ 28 ตุลาคม 2518 ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จำเลย จำเลยกับผู้ร้องและนายสิงห์โตไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทำสัญญาซื้อขายที่พิพาทแต่ทำสัญญาซื้อขายไม่ได้เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในเวลา 10 ปี จำเลยกับผู้ร้องและนายสิงห์โตจึงตกลงทำสัญญาจำนองที่พิพาทแทนการซื้อขาย โดยจำเลยตกลงให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตเข้าทำประโยชน์ในที่พิพาท สัญญาจำนองดังกล่าวไม่ใช่เป็นการอำพรางการซื้อขายจึงมีผลผูกพันกันผู้ร้องเข้าอยู่ในที่พิพาทโดยได้รับความยินยอมของจำเลยจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลย เมื่อครบกำหนดห้ามโอนจำเลยก็เข้าไปดูแลที่พิพาทตลอดมาเมื่อประมาณกลางปี 2535 จำเลยติดต่อกับผู้ร้องเพื่อขอชำระหนี้จำนองแต่ผู้ร้องไม่ยอมรับ จำเลยจึงนำเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองไปวางต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์สำนักงานวางทรัพย์ประจำศาลจังหวัดราชบุรีเพื่อไถ่หนี้แก่ผู้ร้องแต่ผู้ร้องไม่ยอมรับชำระหนี้อีก จำเลยมิได้สละการครอบครองที่พิพาทขอให้ยกคำร้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการยึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ 911โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ ภาค 3 พิพากษายืนโจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังเป็นยุติได้ว่าในวันที่ 18 กันยายน 2518 จำเลยได้ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่งจำเลยครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง ต่อมาวันที่ 18 ตุลาคม 2518 ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่พิพาทให้จำเลยโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน 10 ปี ในวันเดียวกันนั้นจำเลยจดทะเบียนจำนองที่พิพาทกับผู้ร้องและนายสิงห์โตและได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง ผู้ร้องครอบครองที่พิพาทตลอดมาจนเกิดกรณีพิพาทนี้คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาโจทก์ว่า จำเลยหรือผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท เห็นว่าจำเลยกับผู้ร้องมีเจตนาจะผูกพันกันตามสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข 1 แต่เมื่อปรากฏว่าในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 10 ปี ผู้ร้องและนายสิงห์โตไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้จึงได้ทำจำนองตามเอกสารหมายเลข ร.3 และ ร.4 ในวงเงิน 10,000 บาท เท่ากับราคาซื้อขายตามเอกสารหมายเลข 1 จำเลยเองก็เบิกความยอมรับว่า ได้ให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอน ตามพฤติการณ์จึงชี้ให้เห็นว่า สัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนอง สัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะ แต่เนื่องจากทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน สัญญาซื้อขายตามเอกสารหมายเลข 1 จึงตกเป็นโมฆะไปด้วย ผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาท และแม้ผู้ร้องยังคงครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิม จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทและโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้พิพากษากลับ ให้ยก คำร้องของ ผู้ร้อง

ยงยุทธ ธารีสาร · ยรรยง ปานุราช · นิวัฒน์ แก้วเกิดเคน

