

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 640/2538

นางสาวสุรีย์ ดำรงจักษ์โจทก์ นางสาวศรีหยัด ท้าวสัน กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.พ.พ. มาตรา 466

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาจะซื้อขายมีข้อความว่า จำเลยทั้งสองผู้ขายตกลงขายที่ดินเนื้อที่ 285 ตารางวา เป็นเงิน 7,267,500 บาท แสดงว่า คู่สัญญาได้ระบุที่ดินที่จะซื้อขายมีเนื้อที่ 285 ตารางวาไว้ชัดเจนในหนังสือสัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยึดถือเป็นหลักในการคิดราคาที่ดินที่ซื้อขาย มิใช่เป็นการขายเหมาโดยประมาณ จำเลยทั้งสองจึงมีหน้าที่ต้องโอนหรือส่งมอบที่ดินจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวให้แก่โจทก์ครบถ้วน การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนขอยสัจจรไปมาเป็นเวลาช้านานหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่าได้อุทิศที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นถนนขอยดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) ทันทิ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อจำนวนเนื้อที่ดินขาดไปจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 5 ของเนื้อที่ทั้งหมดที่จะซื้อขายกัน โจทก์ผู้ซื้อจึงชอบที่จะขอใช้ราคาลดลงตามส่วนหรือบอกปัดเสียได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคแรก เมื่อโจทก์ได้ต่อรองขอลดราคาลงเพื่อใช้ราคาตามส่วนกับจำเลยทั้งสองแล้ว แต่จำเลยทั้งสองไม่ยอม โจทก์จึงมีสิทธิบอกปัดเสียได้ จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินมัดจำแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย คู่ฉบับย่อฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 640/2538นางสาวสุรีย์ ดำรงจักษ์โจทก์นางสาวศรีหยัด ท้าวสัน กับพวกจำเลย ป.พ.พ. ม. 456, ม. 466 วรรคแรก, ม. 1304 (2)สัญญาจะซื้อขายมีข้อความว่า จำเลยทั้งสองผู้ขายตกลงขายที่ดินเนื้อที่ 285 ตารางวา เป็นเงิน 7,267,500 บาท แสดงว่า คู่สัญญาได้ระบุที่ดินที่จะซื้อขายมีเนื้อที่ 285 ตารางวาไว้ชัดเจนในหนังสือสัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยึดถือเป็นหลักในการคิดราคาที่ดินที่ซื้อขาย

คำพิพากษา

มิใช่เป็นการขายเหมาโดยประมาณ จำเลยทั้งสองจึงมีหน้าที่ต้องโอนหรือส่งมอบที่ดินจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวให้แก่โจทก์ครบถ้วน การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนขอยสัจจรไปมาเป็นเวลาช้านานหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่าได้อุทิศที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นถนนขอยดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) ทันทิ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อจำนวนเนื้อที่ดินขาดไปจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 5 ของเนื้อที่ทั้งหมดที่จะซื้อขายกัน โจทก์ผู้ซื้อจึงชอบที่จะขอใช้ราคาลดลงตามส่วนหรือบอกปัดเสียได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคแรก เมื่อโจทก์ได้ต่อรองขอลดราคาลงเพื่อใช้ราคาตามส่วนกับจำเลยทั้งสองแล้ว แต่จำเลยทั้งสองไม่ยอม โจทก์จึงมีสิทธิบอกปัดเสียได้ จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินมัดจำแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย(ปรีชา เฉลิมวณิชย์-ธีระจิต ไชยาคำ-สถิตย์ สิทธิลักษณ์)ศาลแพ่ง - นายสุนทร พิมพ้อักษรศาลอุทธรณ์ - นายจำรูญ แสนภักดีแหล่งที่มาของผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกาแผนกหมายเลขคดีศาลฎีกาหมายเลขคดีศาลชั้นต้นหมายเลขคดีแดงศาลชั้นต้นหมายเลขเหตุ

คำพิพากษา:

องค์คณะ

ปรีชา เฉลิมวณิชย์ · ธีระจิต ไชยาคำ · สติตย์ สิทธิลักษณ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://www.thaideka.online/deka/640/2538>