

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9091/2538

นาย สุนันท์ สารสะดิชโจทก์ นาง จำ เนียร กาญจนารายณ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 31, พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521
มาตรา 4, ป.พ.พ. มาตรา 707, ป.พ.พ. มาตรา 172

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3 ก.) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 ดังนั้นการที่โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายเพื่อโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยภายในกำหนดเวลาห้ามโอนเป็นการกระทำนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายนิติกรรมสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ แม้ต่อมาหลังจากทำสัญญาแล้วจะได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2)พ.ศ. 2521 มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ใช้บังคับอยู่เดิมมิให้ใช้บังคับกับที่ดินในกรณีเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่เป็นโมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ขึ้นได้อีก ดังนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อขายตกเป็นโมฆะ สัญญาจำนองเพื่อประกันสัญญาจะซื้อขายจึงไม่อาจบังคับได้เพราะสัญญาจำนองจะมีได้เฉพาะเพื่อหนีอันสมบูรณ์ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 707ประกอบด้วย มาตรา 681 ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตามสัญญาจะซื้อขายและสัญญาจำนองได้ เมื่อสัญญาจะซื้อขายตกเป็นโมฆะ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 172 วรรคสอง กล่าวคือ ในการค้ำประกันสินอันเกิดจากโมฆะกรรมให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับจำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และรับเงินค่าที่ดินพิพาทที่โจทก์นำไปวางไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์ แม้คำฟ้องขอไถ่ถอนจำนองจะเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์แต่เมื่อจำเลยให้การต่อสู้ว่าได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทของโจทก์ และโจทก์สละสิทธิครอบครองให้แก่จำเลยแล้วเป็นการโต้เถียงสิทธิครอบครอง การที่ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นว่าโจทก์มีสิทธิไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทหรือไม่ เป็นการรวมประเด็นที่ว่า โจทก์จำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อขายกันหรือไม่ตามคำให้การของจำเลยด้วย คดีไม่มีทุนทรัพย์จึงกลายเป็นคดีมีทุนทรัพย์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 277 โจทก์ได้นำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยเพื่อประกันการกู้เงินจำนวน 54,000 บาท ต่อมาจำเลยมีหนังสือบอกกล่าวการบังคับจำนองเมื่อโจทก์ได้รับหนังสือดังกล่าวแล้วได้ติดต่อให้จำเลยมารับเงินและจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง แต่จำเลยเพิกเฉย โจทก์ได้นำต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยวางที่สำนักงานวางทรัพย์จำนวนเงิน 94,500 บาทเพื่อให้จำเลยรับเงินและจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้แก่โจทก์แต่จำเลยไม่มาตามนัด ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้บังคับจำเลยมารับเงินที่สำนักงานวางทรัพย์และหรือจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้แก่โจทก์จำเลยให้การว่า โจทก์ได้นำที่ดินพิพาทมาขายให้แก่จำเลยในราคา 54,000 บาท โจทก์ได้รับเงินไปแล้วและสละสิทธิครอบครองโดยมอบการครอบครองและส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่จำเลยโดยสัญญาว่า จะไปจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นระยะเวลาการห้ามโอน

และเพื่อเป็นหลักประกันโจทก์จำเลยจึงให้เจ้าหน้าที่อำเภอจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับจำเลยโดย ตีราคาจำนองเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินทั้งนี้ไม่มีการกู้ยืมเงินตามฟ้อง โจทก์ไม่ฟ้องเรียกคืนภายใน 1 ปี นับแต่จำเลยเข้าครอบครองหรือเปลี่ยนเจตนาการยึดถือ และสัญญาจำนองที่ดินประกันเงินกู้ยืม นับถึงวันฟ้องเกินกว่า 10 ปี จึงขาดอายุความ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ชำระ เงินต้นจำนวน 54,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ให้แก่จำเลย และให้จำเลย จดทะเบียนโฉนดจำนองที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ 277 ให้แก่โจทก์ หาก จำเลยไม่ไปจดทะเบียนโฉนดจำนองให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลย อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมี หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ภายใน 10 ปีตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 ดังนั้นการที่โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อโอนที่ดิน พินาทเป็นของจำเลยภายในกำหนดเวลาห้ามโอนเป็นการกระทำนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการ ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย นิติกรรมสัญญาจะซื้อจะขายจึงตกเป็นโมฆะแม้ต่อมาหลังจาก ทำสัญญาแล้วจะได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับอยู่เดิมมิให้ใช้บังคับกับ ที่ดิน ในกรณีเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่เป็นโมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ขึ้นได้อีก ดังนั้นเมื่อ สัญญาจะซื้อจะขายตกเป็นโมฆะ สัญญาจำนองเพื่อประกันสัญญาจะซื้อจะขายจึงไม่อาจบังคับได้ เพราะสัญญาจำนองจะมีได้เฉพาะเพื่อหนีอันสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 707 ประกอบด้วย มาตรา 681 ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญา จำนองได้ เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายตกเป็นโมฆะ จึงต้องบังคับตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 172 วรรคสอง กล่าวคือ ในการคืนทรัพย์สินอันเกิดจาก โมฆะกรรม ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ จำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ และรับเงินค่าที่ดินพิพาทที่โจทก์นำไปวางไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์ ศาลจังหวัดฉะเชิงเทราปัญหาที่ ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า ศาลชั้นต้นเรียกค่าขึ้นศาลเกินกำหนดตามกฎหมายหรือไม่ จำเลยอ้างเหตุว่าคดีนี้โจทก์ฟ้องขอโฉนดสัญญาจำนอง จึงไม่เข้าตามข้อกำหนดในตาราง 1 ข้อ (ค) ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแม้จำเลยจะให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นของจำเลย ศาลก็มีได้กำหนดเป็นประเด็นแห่งคดีไว้ จึงเป็นคดีที่มีค่าขอปลดปล่อยทุกข้ออันไม่อาจกำหนดเป็น ราคาเงินได้ ซึ่งต้องเสียค่าขึ้นศาลเพียง 200 บาท เห็นว่า แม้คำฟ้องขอโฉนดจำนองจะเป็นคดีไม่มี ทุนทรัพย์แต่เมื่อจำเลยให้การต่อสู้ว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ และโจทก์สละ สิทธิครอบครองให้แก่จำเลยแล้ว เป็นการโต้เถียงสิทธิครอบครอง การที่ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็น ว่าโจทก์มีสิทธิโฉนดจำนองที่ดินพิพาทหรือไม่ เป็นการรวมประเด็นที่ว่า โจทก์จำเลยได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายกันหรือไม่ ตามคำให้การของจำเลยด้วย คดีไม่มีทุนทรัพย์จึงกลายเป็นคดีมีทุนทรัพย์ที่ ศาลชั้นต้นเรียกค่าขึ้นศาลเพิ่มให้ถูกต้องจึงชอบกฎหมายแล้วพิพากษายืน

องค์คณะ

สมปอง เสนเนียม · พิมล สมานิตย์ · พล อนุวัตรนิติการ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/9091/2538>