

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 133/2544

นาง พยงค์ สุริยวงศ์โจทก์ นาย ชลชาสน์ เบญจธนารักษ์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 453, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากโจทก์เนื้อที่ 107 ตารางวา แต่จดทะเบียนโอนเกินกว่าที่ตกลงไป 11 ตารางวาขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนหรือให้จำเลยชำระค่าเสียหายเท่าราคาที่ดินตารางวาละ 120,000 บาท เมื่อศาลเห็นว่าคำขอท้ายฟ้องที่ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินนั้น ไม่สามารถเพิกถอนได้ ก็ยกคำขอส่วนนี้และพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 1,320,000 บาท ตามคำขอท้ายฟ้องที่ว่าหากสภาพแห่งหนี่ไม่อาจบังคับได้ขอให้จำเลยชำระค่าที่ดิน ซึ่งหมายความว่าเมื่อเพิกถอนนิติกรรมไม่ได้ก็ขอให้จำเลยชดใช้ค่าที่ดินส่วนที่เกินได้ ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอ สัญญาขายเหมาคือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขายหมดทั้งจำนวนในราคาที่ตกลงกัน ซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดตามที่ตกลงกันไว้ทั้งนี้ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิดคำนวณได้ตั้งนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์จำเลยได้ระบุตัวทรัพย์สินและส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้แน่นอน คือที่ดินเนื้อที่ 107 ตารางวาแต่ในส่วนของราคาระบุว่าให้เพิ่มหรือลดลงได้ตามเนื้อที่ซึ่งยังไม่แน่นอนว่าจะมีราคาเท่าใด จึงไม่ใช่สัญญาขายเหมา จำเลยที่ 1 กับที่ 3 ตกลงกันว่าจะสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินของโจทก์ จึงให้จำเลยที่ 1 ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ระหว่างนั้นได้ดำเนินการจดทะเบียนตั้งบริษัทจำเลยที่ 2 ขึ้น โดยมีจำเลยที่ 3 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจและจำเลยที่ 1 เป็นผู้เริ่มก่อการและผู้ถือหุ้นเมื่อถึงกำหนดก็จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นชื่อจำเลยที่ 3 พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ 1 ร่วมกับจำเลยที่ 3 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโจทก์จึงต้องรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อขาย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 78 เนื้อที่ 405 ตารางวา เมื่อเดือนมีนาคม 2538 โจทก์แบ่งขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยทั้งสามเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 107 ตารางวา ตารางวาละ 120,000 บาท และจำเลยทั้งสามยังได้ตกลงทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของผู้อื่นพร้อมกับโจทก์อีกหลายแปลงสำหรับส่วนของโจทก์หากทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จแล้ว มีเนื้อที่ดินเกินหรือขาดให้คิดราคาเพิ่มหรือลดตามอัตราดังกล่าวโดยในวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจำเลยทั้งสามได้ชำระเงินมัดจำให้แก่โจทก์กับพวกแล้ว ตกลงจะชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์มอบอำนาจให้ฝ่ายจำเลยทั้งสามเป็นตัวแทนไปดำเนินการแบ่งแยก เมื่อแบ่งแยกเสร็จแล้วจำเลยทั้งสามไม่แจ้งจำนวนที่ดินแน่นอนให้โจทก์ทราบ ต่อมาวันที่ 17 พฤษภาคม 2538 โจทก์กับพวกได้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ ใส่ชื่อจำเลยที่ 3 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำเลยทั้งสามได้ชำระเงินให้แก่โจทก์เท่ากับจำนวนราคาที่ดินเพียง 107 ตารางวา จำเลยทั้งสามไม่แจ้งให้โจทก์ทราบว่า เนื้อที่ดินที่ดินจดทะเบียนโอนนั้นเกินกว่าที่ตกลงกันตามสัญญาจะซื้อจะขาย 11 ตารางวา เป็นการกระทำไปโดยสำคัญผิดและจำเลยทั้งสามกระทำไป ทั้งรู้ว่าเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบอันเป็นการฉ้อฉลต่อโจทก์ ขอให้บังคับจำเลย

ทั้งสามร่วมกันจดทะเบียนเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 733 ตำบลบางโคล่ อำเภอ บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสาม หากสภาพแห่งหนี้ไม่อาจบังคับได้ ให้จำเลยทั้งสามชำระค่าเสียหายคิดเป็นมูลค่าเท่ากับที่ดินจำนวน 11 ตารางวา อัตราตารางวาละ 120,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่จำเลยทั้งสาม ผิดนัด จนกว่าจะชำระเสร็จดอกเบี้ยถึงวันฟ้องเป็นเงิน 123,750 บาทจำเลยทั้งสามให้การว่า จำเลย ทั้งสามมิได้ออฉลโจทก์ โจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง คดีโจทก์ขาดอายุความแล้ว ขอให้ ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 3 ร่วมกันชำระเงิน 1,320,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2538 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ คำขออื่น นอกจากนี้ให้ยกและให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 และที่ 3 อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ พิพากษายืนจำเลยที่ 1 และที่ 3 ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 78ตำบลบางขวาง อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 405 ตารางวาเป็นของโจทก์ตาม โฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.2 ต่อมาวันที่ 17 มีนาคม 2538โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ดังกล่าวบางส่วน เนื้อที่ 107 ตารางวากับจำเลยที่ 1 ตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข จ.6 ได้แบ่งแยกที่ดินของโจทก์ส่วนที่จะขายให้แก่จำเลยที่ 1 และออกโฉนดที่ดินใหม่คือโฉนดที่ดิน เลขที่ 733 ตำบลบางโคล่ อำเภอบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 1 งาน 61 ตารางวา ตามเอกสารหมายเลข จ.13 แต่ก่อนที่จะออกโฉนดที่ดินใหม่ดังกล่าว โจทก์ได้จดทะเบียนโอน ที่ดินโฉนดเลขที่ 733 ให้แก่จำเลยที่ 3 ตามหนังสือสัญญาขายที่ดินเอกสารหมายเลข จ.9 โจทก์ได้ รับเงินค่าที่ดินแล้ว 12,840,000 บาท แบ่งเป็นชำระด้วยเงินสด 3,852,000 บาท เป็น ตัวสัญญาใช้เงินของจำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 3 ลงชื่อและประทับตราจำเลยที่ 2 จำนวนเงิน 8,988,000 บาท ปรากฏว่าที่ดินโจทก์ที่โอนไปนั้นมีเนื้อที่ 118 ตารางวา เกินกว่าที่ตกลงไว้ใน สัญญาเอกสารหมายเลข จ.6 จำนวน 11 ตารางวามีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 1 และที่ 3 ประการที่สองว่าที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 3 ชำระค่าที่ดินส่วนที่เกินกว่าสัญญา เป็นการพิพากษาเกินคำขอหรือไม่ โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามว่าร่วมกันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ของโจทก์เนื้อที่ 107 ตารางวา แต่จดทะเบียนโอนเกินกว่าที่ตกลงในสัญญา 11 ตารางวา ขอให้ เพิกถอนการจดทะเบียนหรือให้จำเลยทั้งสามชำระค่าเสียหายเท่าราคาที่ดินคือตารางวาละ 120,000 บาทคำขอตายฟ้องโจทก์ประการแรกขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินเมื่อ ศาลอุทธรณ์ฟังว่าไม่สามารถเพิกถอนได้ จึงยกคำขอส่วนนี้ แต่คำขอตายฟ้องข้อ 2 ระบุว่า หาก สภาพแห่งหนี้ไม่อาจบังคับได้ ขอให้จำเลยทั้งสามชำระค่าที่ดิน หมายความว่า เมื่อเพิกถอน นิติกรรมไม่ได้ก็ขอให้จำเลยทั้งสามชดใช้ค่าที่ดินส่วนเกิน ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นชอบแล้ว ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอฎีกาของจำเลยที่ 1 และที่ 3 ข้อนี้ฟังไม่ขึ้นมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกา ของจำเลยที่ 1 และที่ 3 ประการที่สามว่าสัญญาเอกสารหมายเลข จ.6 ระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาขายเหมาหรือไม่ และจำเลยที่ 1 และที่ 3 ต้องร่วมรับผิดชอบชำระค่าที่ดินส่วนเกินแก่ โจทก์หรือไม่ สัญญาขายเหมาคือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขายหมดทั้ง จำนวนในราคาที่ตกลงกันซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมด ตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิดคำนวณได้สัญญา จะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข จ.6 ในส่วนของโจทก์กับจำเลยที่ 1 ได้ระบุตัวทรัพย์สินและส่วนของทรัพย์สิน ที่จะซื้อจะขายไว้แน่นอน คือที่ดินโฉนดเลขที่ 78เนื้อที่ 107 ตารางวา แต่ในส่วนของราคาระบุว่าให้ เพิ่มหรือลดลงได้ตามเนื้อที่ซึ่งยังไม่แน่นอนว่าจะมีราคาเท่าใด สัญญาเอกสารหมายเลข จ.6 จึงไม่ใช่

สัญญาขายเหมา เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่โอนให้กันนั้นมีเนื้อที่ดินเกินกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา 11 ตารางวา จำเลยที่ 1 ในฐานะคู่สัญญาจึงต้องรับผิดชอบใช้ราคาที่ดินส่วนที่เกินนี้แก่โจทก์ ส่วนจำเลยที่ 3 นั้น ได้ความจากคำเบิกความของจำเลยที่ 1 ว่า ซื่อที่ดินของโจทก์ไปสร้างอาคารพาณิชย์ขาย โดยมีจำเลยที่ 3 ร่วมดำเนินการด้วยโดยจะทำให้รูปบริษัทจำกัด ปรากฏว่าบริษัทจำเลยที่ 2 จดทะเบียนเป็นบริษัทเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2538 จำเลยที่ 3 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจตามหนังสือรับรองเอกสารหมาย จ.3 จำเลยที่ 1 เป็นผู้ถือหุ้นตามหนังสือบริคณห์สนธิ เอกสารหมาย จ.4 โจทก์จดทะเบียนโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.6 ให้แก่จำเลยที่ 3 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2538 ตามเอกสารหมาย จ.9 สัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.6 ทำวันที่ 17 มีนาคม 2538 จากคำเบิกความของจำเลยที่ 1 ประกอบกับพยานเอกสารหมาย จ.6 จ.3 จ.4 และ จ.9 รับฟังได้ว่าจำเลยที่ 1 กับที่ 3 ได้ตกลงจะสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินของโจทก์กับพวกก่อน จึงให้จำเลยที่ 1 ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เอกสารหมาย จ.6 กับโจทก์ ระหว่างนั้นก็ดำเนินการจดทะเบียนตั้งบริษัทจำเลยที่ 2 ขึ้น โดยมีจำเลยที่ 3 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจและจำเลยที่ 1 เป็นผู้ถือหุ้นและเมื่อถึงกำหนดโอนจึงจดทะเบียนโอนเป็นชื่อจำเลยที่ 3 พฤติการณ์ดังกล่าวเชื่อว่า จำเลยที่ 1 ร่วมกับจำเลยที่ 3 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโจทก์ ที่จำเลยที่ 1 และที่ 3 อ้างว่าได้ขายที่ดินต่อให้แก่จำเลยที่ 3 โดยโจทก์ยินยอมแล้ว และฎีกาว่า จำเลยที่ 1 เป็นเพียงผู้ติดต่อขายที่ดินของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ 3 โดยจำเลยที่ 3 ให้คำตอบแทนเป็นหุ้นในบริษัทจำเลยที่ 2 นั้นขัดกับคำเบิกความของจำเลยที่ 1 ที่เบิกความว่า ร่วมกับจำเลยที่ 3 ซื่อที่ดินของโจทก์เพื่อสร้างอาคารพาณิชย์ขาย ทั้งปรากฏในหนังสือบริคณห์สนธิ เอกสารหมาย จ.5 ว่า จำเลยที่ 1 เป็นผู้เริ่มก่อการด้วยมิใช่เป็นเพียงผู้ถือหุ้นเท่านั้น เอกสารหมาย จ.5 ทำก่อนวันจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นของจำเลยที่ 3 จึงไม่เชื่อว่าการที่จำเลยที่ 1 มีชื่อเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำเลยที่ 2 เป็นคำตอบแทนที่โจทก์โอนขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 3 พยานหลักฐานโจทก์มีน้ำหนักน่ารับฟังมากกว่าพยานจำเลยที่ 1 และที่ 3 ฎีกาของจำเลยที่ 1 และที่ 3 ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

ธาดา กษิตินนท์ · ขวลิต ศรีสง่า · หัสดี ไกรทองสุข

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/133/2544>