

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5459/2537

นาง คณิงนิจ ต . สุวรรณโงทก์ นาย วิชัย วรพนิตจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1364, ป.พ.พ. มาตรา 222

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามกฎหมายเจ้ากรรมสิทธิรวมในที่ดินทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิรวมด้วยกันเอง อาจอ้างการครอบครองเป็นส่วนสัดตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปัก เพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้นแต่การครอบครองเป็นส่วนสัดดังกล่าวนี้มิได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดิมนั้นไปได้ แต่ตราบใดที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกันก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่จำเลยอ้างว่ามีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิที่ดินในโฉนดทั้งแปลงคิดเป็นเนื้อที่ 35 ไร่ ได้ตกลงขายให้โจทก์ทั้งหมด แต่จำเลยยังมีได้ขอให้เจ้าพนักงานรังวัดแบ่งแยกที่ดินเนื้อที่ 35 ไร่ของจำเลยออกเป็นสามสัดมีเขตกว้างยาวแน่นอน โดยได้รับความยินยอมของเจ้ากรรมสิทธิรวมรายอื่นแล้ว จำเลยเพียงแต่เข้าใจเอาเองว่าที่ดินส่วนของจำเลยอยู่ตรงไหนและไม่แน่ว่าโจทก์ได้รับทราบที่ดินของจำเลยอยู่ตรงส่วนไหน และมีแนวเขตกว้างยาวเท่าใดแน่นอนแล้ว ดังนั้นเมื่อจำเลยตกลงจะขายที่ดินส่วนของจำเลยเนื้อที่ 35 ไร่ แก่โจทก์โดยยังมีผู้อื่นอีกหลายรายถือกรรมสิทธิปะปนกันอยู่จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะไปชี้แนวเขตที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนให้โจทก์และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป อันเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติตามสัญญา จำเลยจะเพียงแต่จดทะเบียนให้โจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิรวมกับผู้ถือกรรมสิทธิรวมรายอื่น ๆ ในโฉนดโดยอ้างว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวในสัญญาหาได้ไม่เมื่อจำเลยไม่ยอมยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกและนำชี้เขตที่ดินในวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ จึงเป็นการปฏิเสธไม่ยอมให้โจทก์เข้าสวมสิทธิที่จะขอแบ่งกรรมสิทธิส่วนของจำเลยเป็นกรรมสิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์จึงมีสิทธิไม่ยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิที่ดินส่วนของจำเลยได้ จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา แม้ในสัญญาจะซื้อขายมีข้อกำหนดว่าถ้าผู้จะขายผิดสัญญายอมใช้ค่าเสียหายแก่ผู้จะซื้อเป็นจำนวนสองเท่าของราคาขายอันเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้ากรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา แต่โจทก์นำสืบไม่พอฟังได้ว่าโจทก์ได้เสียหายไปอย่างไร เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้ ซึ่งศาลมีอำนาจกำหนดให้ตามสมควรแก่พฤติการณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2531 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 49 เนื้อที่ 35 ไร่ ราคา 3,675,000 บาทจากจำเลย ในวันทำสัญญาโจทก์ได้วางมัดจำ 1,000,000 บาท ตกลงจะโอนกรรมสิทธิในวันที่ 16 มกราคม 2532 โดยจำเลยปกปิดความจริงไม่บอกให้โจทก์ทราบว่าที่ดินโฉนดดังกล่าวมีเนื้อที่ 90 ไร่เศษจำเลยมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิร่วมกับบุคคลอื่นรวม 8 คน

เฉพาะส่วนของจำเลยมีเนื้อที่ 35 ไร่ เมื่อถึงวันนัดโจทก์นำแคชเชียร์เช็คจำนวนเงิน 2,675,000 บาท ไปชำระค่าที่ดินแก่จำเลยโจทก์จึงทราบความจริงในวันดังกล่าว แต่จำเลยไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่โจทก์ได้ เนื่องจากจำเลยยังไม่ได้ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นส่วนสัด จำเลยขอเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นวันที่ 23 มกราคม 2532 ครั้นถึงวันนัดก่อนจะไปสำนักงานที่ดิน โจทก์ไปดูที่ดินดังกล่าว ปรากฏว่ามีบุคคลอื่นอยู่ในที่ดินหลายรายจำเลยยังไม่ได้จัดการให้ผู้อยู่อาศัยขนย้ายออกไปและยังไม่ได้แบ่งแยกที่ดินออกเป็นส่วนของจำเลย โจทก์จึงไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว จำเลยผิดสัญญาต้องคืนเงินมัดจำ 1,000,000 บาท แก่โจทก์และค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 2 เท่าของราคาซื้อขายที่ดินแต่โจทก์ขอคิดเพียง 1,000,000 บาท ขอบังคับให้จำเลยชำระเงิน 2,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยให้การว่า จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับโจทก์ตามฟ้องแต่โจทก์ทราบที่ดินจะซื้อขายมีเนื้อที่ 90 ไร่เศษมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม 8 คน โดยจำเลยถือกรรมสิทธิ์ 35 ไร่และโจทก์ทราบว่าที่ดินส่วนของจำเลยที่ขายแก่โจทก์อยู่ในส่วนใดของโฉนด ในวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2532 โจทก์เป็นผู้นัดให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยไปสำนักงานที่ดินเพื่อการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโดยจะให้จำเลยยื่นคำขอแบ่งแยกจำเลยไม่ยอมเพราะตามสัญญาไม่ได้กำหนดให้จำเลยทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยพร้อมจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของจำเลยให้แก่โจทก์ได้ในวันดังกล่าว แต่โจทก์เป็นฝ่ายขอเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไปวันที่ 23 มกราคม 2532 ครั้นถึงวันนัด จำเลยไปสำนักงานที่ดินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของจำเลยให้แก่โจทก์ โจทก์ได้นำผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยเพื่อทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน แต่โจทก์จะให้จำเลยยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน จำเลยไม่ยอมด้วยเหตุผลดังกล่าวจำเลยมิได้ผิดสัญญาโจทก์จะเรียกเงินมัดจำคืนและเรียกค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้จำเลยชำระเงิน 1,250,000 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2532 ซึ่งเป็นวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติตามที่คู่ความไม่ได้เถียงกันว่า เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2531 โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 49 ตำบลคลองข่อยที่ 11 อำเภอลำลูกกาจังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 35 ไร่ ราคา 3,675,000 บาท จากจำเลยชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญา 1,000,000 บาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 16 มกราคม 2532 รายละเอียดปรากฏตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินเอกสารหมายเลข จ.9 พิเคราะห์แล้ว คดีมีปัญหาคือจะต้องวินิจฉัยในชั้นฎีกาว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา ตามคำฟ้องโจทก์และคำให้การจำเลยกับที่ทั้งสองฝ่ายนำสืบได้เถียงกันว่า โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยโดยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงหรือไม่ ปัญหาดังกล่าวในชั้นอุทธรณ์โจทก์ได้กล่าวอ้างมาในอุทธรณ์ว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยโดยไม่ทราบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีเนื้อที่ 90 ไร่เศษ มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน โจทก์เข้าใจว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีเนื้อที่ทั้งหมด 35 ไร่ และเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแต่ผู้เดียว ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวแม้โจทก์จะทราบความจริงแล้วก็ตาม โจทก์ก็พร้อมที่จะรับโอน โดยขอให้จำเลยชี้แนวเขตที่ดินในส่วนของจำเลยจำนวน 35 ไร่ เพื่อที่โจทก์จะขอรังวัดแบ่งแยกต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไป แต่จำเลยปฏิเสธโดยอ้างว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวในสัญญาจะซื้อขาย แสดงว่าโจทก์ไม่ตั้งใจอ้างที่ว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยโดยที่สำคัญผิดในข้อเท็จจริงต่อไปแล้ว คดีนี้จำเลยฎีกาว่า จำเลยได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดแน่นอน โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับจำเลยอย่างกรรมสิทธิ์รวมโจทก์จะให้จำเลยชี้

แนวเขตที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งแยกขายแก่โจทก์ไม่ได้เพราะจำเลยไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยได้ตามกำหนดในสัญญา จึงอาจเป็นฝ่ายผิดสัญญาเมื่อโจทก์ไม่ยอมรับกรรมสิทธิ์จากจำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาคดีจึงมีปัญหาในชั้นฎีกาข้อเดียวว่า จำเลยมีหน้าที่ชี้แนวเขตที่ดินและยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจำนวน 35 ไร่ ที่ตกลงซื้อขายกับโจทก์หรือไม่ ปรากฏตามรายการสารบัญญัติทะเบียนหลังโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 2 ว่าได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2531 มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ดินโฉนดรวมทั้งจำเลยจำนวน 7 คน โดยไม่ได้ระบุส่วนสัดส่วนของผู้มีกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวไว้ในโฉนด จำเลยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยซื้อจากเจ้าของเดิม 4 รายเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2531 ศาลฎีกาเห็นว่า ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง อาจอ้างการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปักเพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้นแต่การครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนดังกล่าวนี้มิได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดิมนั้นไปได้ แต่ประการใด ปรากฏคดีที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่คดีนี้จำเลยอ้างว่ามีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดทั้งแปลงคิดเป็นเนื้อที่ 35 ไร่ ได้ตกลงขายให้โจทก์ทั้งหมด แต่จำเลยเบิกความว่า ทราบจากผู้เช่าว่าผู้ขายเดิมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เนื้อที่ 35 ไร่ อยู่ทางทิศเหนือตรงที่จำเลยใช้ดินสอทำเครื่องหมายไว้ในแผนที่หลังโฉนดเอกสารหมายเลข 2 โดยไม่ได้สอบถามจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมหรือเจ้าพนักงานที่ดิน คำเบิกความของจำเลยดังกล่าวแสดงว่าจำเลยยังมิได้ดำเนินการขอให้เจ้าพนักงานรังวัดแบ่งแยกที่ดินเนื้อที่ 35 ไร่ ของจำเลยออกเป็นสัดส่วนมีเขตกว้างยาวแน่นอน โดยได้รับความยินยอมของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมรายอื่นในที่ดินแล้ว จำเลยเพียงแต่เข้าใจเอาเองว่าที่ดินส่วนของจำเลยอยู่ตรงไหนตามที่ผู้เช่าบอก ดังนี้ ข้อที่โจทก์เบิกความว่า นางละมุลนายหน้าขายที่ดินเคยพาโจทก์ไปดูที่ดินของจำเลยที่จะขาย และจำเลยเบิกความว่านายหน้าของจำเลยทราบว่าที่ดินของจำเลยอยู่ตรงส่วนไหน แต่บอกขายที่ดินแก่โจทก์ตรงส่วนไหนจำเลยไม่ทราบ จึงไม่เพียงพอที่จะรับฟังได้ว่าแน่ชัดว่าโจทก์ได้ทราบว่าที่ดินของจำเลยอยู่ตรงส่วนไหนของที่ดินทั้งโฉนด และมีแนวเขตกว้างยาวเท่าใดแน่นอนแล้ว ดังนั้นเมื่อจำเลยตกลงจะขายที่ดินส่วนของจำเลยเนื้อที่ 35 ไร่ในโฉนดที่ดินแปลงใหญ่แก่โจทก์โดยยังมีผู้อื่นอีกหลายรายถือกรรมสิทธิ์ปะปนกันอยู่ จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะไปชี้แนวเขตที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนให้โจทก์และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายต่อไปอันเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติตามสัญญา จำเลยจะเพียงแต่จดทะเบียนให้โจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมกับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมรายอื่น ๆ ในโฉนดโดยอ้างว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวในสัญญาหาได้ไม่ เพราะโจทก์ไม่อาจทราบได้ว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมรายอื่น ๆ จะตกลงยินยอมให้โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนที่โจทก์ตกลงจะซื้อจากจำเลยหรือไม่ เมื่อจำเลยไม่ยอมยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกและนำชี้เขตที่ดินในวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงเป็นการปฏิเสธไม่ยอมให้โจทก์เข้าสวมสิทธิที่จะขอแบ่งกรรมสิทธิ์ส่วนของจำเลยเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายโจทก์จึงมีสิทธิไม่ยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของจำเลยได้จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาต้องคืนเงินมัดจำจำนวน 1,000,000 บาท แก่โจทก์

คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ส่วนนี้จึงชอบแล้วส่วนในเรื่องค่าเสียหาย แม้ในสัญญาจะซื้อขายเอกสาร
หมาย จ.9ข้อ 3 จะมีข้อกำหนดว่าถ้าผู้จะขายผิดสัญญายอมใช้ค่าเสียหายแก่ผู้จะซื้อเป็นจำนวน
สองเท่าของราคาขายอันเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา ซึ่ง
ในกรณีนี้โจทก์ได้เรียกค่าเสียหายจากจำเลยเป็นเงิน 1,000,000 บาท จึงเป็นหน้าที่ของโจทก์จะ
ต้องพิสูจน์ให้ได้ความว่าเป็นความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้น ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 แต่โจทก์เบิกความว่าตามสัญญาจำเลยจะต้องใช้
เบี้ยปรับแก่โจทก์เป็นเงิน 7,000,000 บาทเศษ แต่โจทก์ติดใจเรียกร้องเพียง 1,000,000 บาทโดยไม่
มีเหตุผลสนับสนุนให้พอฟังได้ว่าโจทก์ได้เสียหายไปอย่างไรทั้งพฤติการณ์แห่งคดีก็ไม่ปรากฏว่าได้
เกิดความเสียหายแก่โจทก์คิดเป็นเงินเท่าไร แต่อย่างไรก็ดี เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ก็
ย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้ซึ่งศาลมีอำนาจกำหนดให้ตามสมควรแก่พฤติการณ์ ที่
ศาลอุทธรณ์คำนวณค่าเสียหายให้จำเลยรับผิดแก่โจทก์เป็นเงิน 250,000 บาท ศาลฎีกาเห็นว่าสูง
เกินไป จึงเห็นสมควรกำหนดให้ 100,000 บาท ฎีกาจำเลยฟังขึ้นบางส่วน"พิพากษาแก้เป็นว่า ให้
จำเลยชำระเงินจำนวน 1,100,000 บาทแก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง
จนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าอื่นขอหัก

องค์คณะ

ปรีชา เฉลิมวณิชย์ · ธีระจิต ไชยาคำ · สถิตย์ สิทธิลักษณ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5459/2537>