

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4714/2541

นางมล รอดแจ้ง กับพวกโจทก์ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 10,

พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนง... และเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530 ได้สิ้นอายุการใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2535 แต่ต่อมาเมื่อ พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร... พ.ศ.2535 ประกาศใช้ อันมีผลบังคับใช้ในวันที่ 29 สิงหาคม 2535 โดยกำหนดให้ผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนเช่นเดียวกับ พ.ร.ฎ.ฉบับก่อน ซึ่งเหตุผลในการประกาศใช้ พ.ร.ฎ.ฉบับนี้ คือ เนื่องจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยจำเลยที่ 1 ทำการสำรวจเขตที่ดินเพื่อเวนคืนตาม พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตพระโขนง... พ.ศ.2530 เพื่อประโยชน์ในการสร้างทางพิเศษสายพระโขนง - หัวลำโพง - บางซื่อ และสายสาทร - ลาดพร้าว ยังไม่แล้วเสร็จ การออก พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร... พ.ศ.2535 เป็นการออกเพื่อดำเนินการในกิจการเดียวกันกับพ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนง...พ.ศ.2530และต่อมาวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 โจทก์ทั้งสองกับ จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พ.ศ.2530 เพื่อสร้างทางพิเศษ โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สายสาทร - ลาดพร้าว (บริเวณโรงซ่อมบำรุง) กรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน อันอยู่ในระหว่างเวลาบังคับใช้ พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร... พ.ศ.2535 ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตาม พ.ร.ฎ.ฉบับนี้ ดังนั้น การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จำเลยที่ 2 กระทำโดยมีฐานะเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตาม พ.ร.ฎ.ฉบับนี้ จึงเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนกับโจทก์ทั้งสองได้ตามมาตรา

คำพิพากษา

10แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ จึงไม่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย ย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ จำเลยทั้งสองไม่ได้ให้การต่อสู้ว่า โจทก์ทั้งสองยื่นอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ดังนี้ เมื่อปรากฏตามสำเนาหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนในตอนท้ายของข้อความในบรรทัดที่ 17 ของสำเนาเอกสารดังกล่าวที่จำเลยทั้งสองอ้างส่งศาลมีข้อความประทับไว้ว่ารับเรื่องแล้ว โดยมีลายมือชื่อผู้รับและผู้ส่งกับวันที่รับหนังสือคือวันที่ 8 เมษายน 2536 นอกจากนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับอุทธรณ์ของโจทก์ทั้งสองไว้พิจารณา ย่อมแสดงให้เห็นได้ว่า โจทก์ทั้งสองได้รับหนังสือแจ้งจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนเมื่อวันที่ 8 เมษายน 2536 ที่ โจทก์ทั้งสองยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2536 จึงอยู่ภายในกำหนดเวลา 60 วัน ตามมาตรา 25 วรรคหนึ่ง และโจทก์ทั้งสองได้ยื่นฟ้องคดีนี้ภายใน

กำหนดเวลาตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แล้วโจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ กันเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 ตามเอกสารหมายเลข 7 อันอยู่ในระหว่างเวลาบังคับใช้ พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร... พ.ศ.2535 ซึ่งจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตาม พ.ร.ฎ.ฉบับนี้ ทำให้จำเลยที่ 2 มีอำนาจตกลงซื้อขายและกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากโจทก์ทั้งสองได้ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 10 เมื่อการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ ที่ถูกเวนคืน จำเลยที่ 1 กระทำโดยอาศัยอำนาจของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตาม พ.ร.ฎ.ฉบับดังกล่าว จึงชอบด้วย พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 10 การดำเนินการของฝ่ายจำเลยในการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ทั้งสอง จึงต้องอาศัยอำนาจที่ให้อย่าง พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน... พ.ศ.2535 และเนื่องจากไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนไว้เป็นพิเศษใน พ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะ ดังนั้น การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนจึงต้องคำนึงถึง มาตรา 21 (1) ถึง (5) แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของที่ดินได้ทำการพัฒนาที่ดินภายหลังที่ทราบว่ามีพ.ร.ฎ.เวนคืนเพื่อให้ที่ดินมีความเจริญขึ้น โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนย่อมไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนในส่วนที่พัฒนาให้เจริญขึ้น นั้น โจทก์กับเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งมีที่ดินอยู่ในบริเวณที่จะเวนคืนตาม พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนงพ.ศ.2530 และตาม พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร... ได้ร่วมกันทำการแบ่งแยกที่ดินและทำทางเข้าออกที่ดินในบริเวณดังกล่าวในขณะที่รู้อยู่แล้วว่าที่ดินเหล่านั้นจะต้องถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางพิเศษโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และโดยมีเจตนาในการแบ่งแยกที่ดินและใช้ส่วนหนึ่งของที่ดินที่แบ่งแยกนั้นสร้างทางลูกรังขึ้น เพื่อใช้เป็นข้ออ้างว่าที่ดินส่วนมากในบริเวณนั้นอยู่ติดทางเพื่อให้ได้เงินค่าทดแทนที่ดินมากขึ้นอันเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต หากกำหนดเงินค่าทดแทนของโจทก์โดยถือว่า ที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์มีสภาพและที่ตั้งในขณะที่ พ.ร.ฎ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักร... พ.ศ.2535 มีผลใช้บังคับอยู่ติดกับทางลูกรังที่ฝ่ายโจทก์กระทำขึ้นโดยไม่สุจริตดังกล่าวเพิ่มขึ้นกว่าที่ควรจะได้รับอย่างกรณีปกติ ย่อมก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่สังคม กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ที่จะต้องเวนคืนในคดีนี้มีด้านหนึ่งอยู่ติดทางหรืออยู่ติดถนนสาธารณะ สภาพที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งสองแปลงของโจทก์ในขณะที่ถูกเวนคืนยังไม่ได้มีการพัฒนา และไม่มีถนนหรือทางสาธารณะเข้าถึงที่ดินทั้งสองแปลงการที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้พิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ที่จะต้องถูกเวนคืนโดยถือตามราคาบัญชีประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน ซึ่งได้ประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง โดยทางราชการได้สำรวจถึงสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดินของโจทก์ ตลอดจนนำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินและข้อมูลจากธนาคารพาณิชย์ประกอบในการพิจารณาประเมินราคาที่ดิน โดยคำนึงถึงราคาในขณะประกาศใช้และราคาในอนาคตตามสภาพความเจริญของที่ดินเป็นเกณฑ์ ตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าว กรมที่ดินได้ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2535 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2538 กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของโจทก์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ใช้ราคาประเมินของที่ดินที่อยู่ติดซอยตารางวาละ 30,000 บาทและที่ดิน

โฉนดเลขที่ 138113 ซึ่งเป็นที่ดินทางภาระจำยอมตารางวาละ 15,000 บาทซึ่งเชื่อได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 มีราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่ พ.ร.ฎ.มีผลบังคับใช้ ตารางวาละไม่เกิน 30,000 บาท ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ตารางวาละ 30,000 บาท จึงชอบด้วยหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พ.ศ.2530 มาตรา 21 (1) ถึง (5) อันเป็นธรรมแก่โจทก์ผู้ถูกเวนคืนแล้ว ส่วนการที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 เป็นที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินแปลงอื่น 13 แปลง โดยการกระทำที่ไม่สุจริตเพื่อใช้เป็นข้ออ้างให้ได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินเพิ่มขึ้นกว่าที่ควรจะได้รับอย่างกรณีปกติ โจทก์ผู้ถูกเวนคืนจึงต้องรับผลเสียอันเกิดจากการจดทะเบียนภาระจำยอมของที่ดินแปลงนี้เอง การที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 ตารางวาละ 15,000 บาท เพราะสภาพที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่นนั้น เป็นธรรมแก่โจทก์แล้ว โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินที่จะต้องเวนคืนทั้งสองแปลงที่ถูกเวนคืน และโจทก์ทั้งสองฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นโดยบรรยายฟ้องถึงสิทธิในที่ดินและความเสียหายของโจทก์ทั้งสองรวมกันมา มิได้ระบุแยกเป็นส่วนของโจทก์แต่ละคน และเป็นการฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนในที่ดินที่จะต้องเวนคืนในฐานะที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของรวม การคิดค่าขึ้นศาลในแต่ละชั้นศาลจึงต้องคำนวณรวมกันจากจำนวนทุนทรัพย์ที่เรียกร้อง โจทก์ทั้งสองจึงต้องชำระค่าขึ้นศาลรวมกันไม่เกิน 200,000 บาท ตามตาราง 1 ท้าย ป.วิ.พ. ข้อ (1)(ก) การที่ศาลชั้นต้นเรียกให้โจทก์ทั้งสองเสียค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นคนละ 200,000 บาท จึงเป็นการเรียกเก็บค่าขึ้นศาลเกินกว่าที่จะต้องเสีย ศาลให้คืนค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นในส่วนที่เรียกเก็บเกินมาให้แก่โจทก์ทั้งสอง.

องค์คณะ

กนก พรรณรักษา · สุรินทร์ นาควิเชียร · ไพฑูรย์ แสงจันทร์เทศ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4714/2541>