

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 85/2540

นาย สุรียนต์ พฤชากรโจทก์ กรมตำรวจ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 193/9, ป.พ.พ. มาตรา 572, ป.พ.พ. มาตรา 193/24, ป.ร.ฎ. มาตรา 118

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องให้จำเลยทั้งสามจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่7808และ8282ให้โจทก์ตามสัญญาเช่าซื้ออ้างว่าโจทก์ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วการฟ้องบังคับตามสัญญาเช่นนี้เป็นการใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา193/9จึงต้องบังคับภายในระยะเวลาอันกฎหมายกำหนดไว้เมื่อการฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าซื้อไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะจึงมีอายุความ10ปีตามมาตรา193/30 ตามมาตรา193/12บัญญัติว่าอายุความให้เริ่มนับแต่ขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้เป็นต้นไปการเช่าซื้อนั้นเมื่อผู้เช่าซื้อใช้เงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วย่อมเกิดสิทธิเรียกร้องที่จะบังคับให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อคือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา572เมื่อโจทก์ชำระค่าเช่าซื้อที่พิพาทเสร็จสิ้นตั้งแต่ปี2516และมาฟ้องบังคับตามสิทธิเรียกร้องเมื่อวันที่23มิถุนายน2535คดีของโจทก์จึงขาดอายุความแต่ปรากฏว่าหลังจากขาดอายุความแล้วโจทก์ได้ดำเนินการทวงถามเพื่อให้จำเลยทั้งสามโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแก่โจทก์จำเลยทั้งสามก็ได้ปฏิเสธความรับผิดชอบโดยยกอายุความเป็นข้ออ้างขึ้นใช้ยันโจทก์แต่ประการใดตรงกันข้ามเมื่อโจทก์มีหนังสือทวงถามไปถึงจำเลยที่1เมื่อวันที่20มีนาคม2535จำเลยที่1ได้มีหนังสือไปถึงจำเลยที่2และที่3มีใจความว่าจำเลยที่1ได้ตรวจสอบหลักฐานแล้วปรากฏว่าโจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทจำนวน2แปลงและได้ชำระราคาครบถ้วนแล้วจำเลยที่1จึงขอให้จำเลยที่2และที่3ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีที่ดินจัดสรรให้แก่โจทก์ต่อไปซึ่งจำเลยที่2และที่3ก็ได้โต้แย้งจำเลยที่1ว่าคดีโจทก์ขาดอายุความแต่อย่างใดตามพฤติการณ์แห่งคดีถือได้ว่าจำเลยทั้งสามได้ละเลยซึ่งประโยชน์แห่งอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา193/24แล้วจำเลยที่2และที่3จึงไม่อายุยกอายุความขึ้นต่อสู้โจทก์ได้ เมื่อจำเลยที่1ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทกับจำเลยที่2และที่3และมีข้อตกลงให้จำเลยที่2และที่3เป็นผู้พัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรแล้วจำเลยที่1จะเป็นผู้นำที่ดินแปลงพิพาทไปให้บุคคลภายนอกเช่าซื้อซึ่งเมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้จำเลยที่1ครบถ้วนแล้วจำเลยที่1จะนำเงินค่าเช่าซื้อดังกล่าวชำระให้จำเลยที่2และที่3แล้วจำเลยที่2และที่3จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่ผู้เช่าซื้อพฤติกรรมและข้อตกลงดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าจำเลยที่1ได้ร่วมกับจำเลยที่2และที่3จัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายแก่บุคคลภายนอกโดยแบ่งหน้าที่กันทำมิใช่เป็นเหตุการณ์ตัวแทนตามที่จำเลยที่1กล่าวอ้างแต่อย่างใดจำเลยที่1จึงต้องร่วมกับจำเลยที่2และที่3ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ด้วย โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามโดยอ้างว่าโจทก์ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับจำเลยที่1มีจำเลยที่2และที่3ร่วมจัดสรรที่ดินกับจำเลยที่1ตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวจำเลยที่1ให้การรับว่าทำสัญญาเช่าซื้อกับโจทก์จริงส่วนจำเลยที่2และที่3ให้การว่ามิได้เป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าซื้อแต่มิได้ให้การปฏิเสธถึงความไม่ถูกต้องของสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวแม้สัญญาเช่าซื้อจะมีได้ปิดอากรแสตมป์ก็รับฟังได้ตามคำรับของจำเลยที่1ว่ามีการทำสัญญาเช่าซื้อกันจริงจึงไม่เป็นกรณีต้องห้ามตามประมวลกฎหมาย

มาตรา 118 ที่จำเลยที่ 2 และที่ 3 แก้อีกว่าจำเลยที่ 1 มิใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจนำที่ดินไปให้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อย่อมเป็นโมฆะก็ดี โจทก์สืบเพิ่มเติมข้อความในสัญญาเช่าซื้อขัดกับกฎหมายก็ดีเป็นข้อ ที่มิได้กล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อประมาณปี 2510 จำเลยทั้งสามได้ร่วมกันและหรือเป็นตัวละครตัวแทนดำเนินการจัดสรรที่ดินซึ่งอยู่ที่ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จำเลยที่ 2 และที่ 3 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการจัดสรรของจำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2510 โจทก์ได้ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินในโครงการดังกล่าวกับจำเลยที่ 1 รวม 2 แปลง เนื้อที่แปลงละ 100 ตารางวา ราคาตารางวาละ 150 บาทชำระค่าเช่าซื้องวดละ 250 บาท รวม 60 งวด ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกเป็นแปลงย่อยที่ดินที่โจทก์เช่าซื้อเป็นโฉนดเลขที่ 7804 และ 8282 ตามลำดับ โจทก์ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้ว แต่จำเลยทั้งสามไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์ตามสัญญา ขอให้บังคับจำเลยทั้งสามร่วมกันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 7804 และ 8282 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม จำเลยที่ 1 ให้การว่า จำเลยที่ 1 เป็นตัวแทนของจำเลยที่ 2 และที่ 3 ในการขายที่ดินจัดสรรแก่บุคคลทั่วไป การทำสัญญาเช่าซื้อแม้จำเลยที่ 2 และที่ 3 ตกกลงให้จำเลยที่ 1 เป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ให้เช่าซื้อ โจทก์ได้ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน 2 แปลง ตามฟ้องกับจำเลยที่ 1 และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว จำเลยที่ 2 และที่ 3 จึงต้องรับผิดชอบโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่โจทก์ โดยจำเลยที่ 1 ในฐานะตัวแทนไม่ต้องร่วมรับผิดชอบโจทก์ด้วย คำขอท้ายฟ้องที่ขอให้จำเลยที่ 1 โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่โจทก์นั้น จำเลยที่ 1 ไม่สามารถปฏิบัติได้เพราะกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ 2 และที่ 3 ขอให้ยกฟ้องจำเลยที่ 1 และที่ 3 ให้การว่า จำเลยที่ 2 และที่ 3 ไม่ได้ร่วมกันและหรือเป็นตัวละครของจำเลยที่ 1 ในการจัดสรรที่ดินรวมทั้งไม่ได้ยินยอมให้จำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับบุคคลทั่วไปแต่เป็นกรณีที่จำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ตกลงจะขายที่ดินแก่จำเลยที่ 1 โจทก์กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 จึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน ฟ้องโจทก์ขาดอายุความเพราะโจทก์ฟ้องคดีเกิน 10 ปี หลังจากชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้ว ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามร่วมกันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 7808 และ 8282 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี แก่โจทก์ โดยให้โจทก์เสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ ในการโอนเอง หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาจำเลยทั้งสาม อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง โจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่าจำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทกับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ตามสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข 4 โดยมีข้อตกลงว่าจำเลยที่ 2 และที่ 3 ต้องเป็นผู้พัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรด้วยการทำถนน ทำน้ำประปา เดินสายไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ และแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกเป็นแปลงย่อย แล้วจำเลยที่ 1 จะนำที่ดินแปลงพิพาทไปให้บุคคลภายนอกเช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้จำเลยที่ 1 ครบถ้วนแล้วจำเลยที่ 1 นำเงินค่าเช่าซื้อดังกล่าวชำระให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 แล้ว จำเลยที่ 2 และที่ 3 จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่ผู้เช่าซื้อ ต่อมาเมื่อปี 2510 โจทก์ได้ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 รวม 2 แปลงตามสัญญาเช่าซื้อเอกสารหมายเลข จ.2 และ จ.3 ตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวข้อ 6 กำหนดไว้ว่า เมื่อผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินงวดสุดท้ายแล้วผู้ให้เช่าซื้อยินยอมให้

หน้า 3 / 4

บุคคลภายนอกโดยแบ่งหน้าที่กันทำมิใช่เป็นตัวการตัวแทนตามที่จำเลยที่ 1 กล่าวอ้างแต่อย่างใด เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 ร่วมกับจำเลยที่ 2 และที่ 3 จัดสรรที่ดินให้แก่โจทก์เช่าซื้อ จำเลยที่ 1 ก็ต้องร่วมกับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ด้วย ส่วนที่จำเลยที่ 2 และที่ 3 กล่าวมาในคำแก้ไกว่า สัญญาเช่าซื้อมิได้ปิดอากรแสตมป์ จึงรับฟังเป็นพยานหลักฐานไม่ได้นั้น เห็นว่า โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามโดยอ้างว่าโจทก์ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับจำเลยที่ 1 มีจำเลยที่ 2 และที่ 3 ร่วมจัดสรรที่ดินกับจำเลยที่ 1 ตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าว จำเลยที่ 1 ให้การรับว่าทำสัญญาเช่าซื้อกับโจทก์จริง ส่วนจำเลยที่ 2 และที่ 3 ให้การว่ามีได้เป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าซื้อ แต่มิได้ให้การปฏิเสธถึงความไม่ถูกต้องของสัญญาเช่าซื้อดังกล่าว แม้สัญญาเช่าซื้อจะมีได้ปิดอากรแสตมป์ ก็รับฟังได้ตามคำรับของจำเลยที่ 1 ว่า มีการทำสัญญาเช่าซื้อกันจริงจึงไม่เป็นกรณีต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 ส่วนที่จำเลยที่ 2 และที่ 3 แก้ไกว่าจำเลยที่ 1 มิใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจนำที่ดินไปให้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อย่อมเป็นโมฆะก็ดี โจทก์สืบเพิ่มเติมข้อความในสัญญาเช่าซื้อขัดกับกฎหมายก็ดี เป็นข้อที่มีได้ว่ากล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยพิพากษากลับ ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

องค์คณะ

พิมล สมานิตย์ · สมปอง เสนเนียม · พล อนุวัตรนิติการ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/85/2540>