

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5459/2537

นาง คณินิจ ต . สุวรรณโงทก์ นาย วิชัย วรพนิตจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1369

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกับผู้อื่นรวม 7 คน ในที่ดินมีโฉนดโดยมิได้ระบุส่วนสัดของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนไว้ในโฉนดเมื่อจำเลยตกลงขายที่ดินเฉพาะส่วนของจำเลยในที่ดินแปลงใหญ่ให้แก่โจทก์ และข้อเท็จจริงยังรับฟังไม่ได้แน่ชัดว่า โจทก์ได้ทราบว่าเป็นที่ดินของจำเลยอยู่ตรงส่วนไหนของที่ดินทั้งโฉนดและมีแนวเขตกว้างยาวเท่าใดแน่นอนแล้ว จึงเป็นหน้าที่จำเลยที่จะไปชี้แนวเขตที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนให้โจทก์และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกแก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายต่อไป อันเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติตามสัญญา จำเลยจะเพียงแต่จดทะเบียนให้โจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมกับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมรายอื่น ๆ ในโฉนดโดยอ้างว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวในสัญญาหาได้ไม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 49ตำบลคลองข่อยที่ 11 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 35 ไร่ ราคา 3,675,000 บาท จากจำเลยในวันทำสัญญาโจทก์ได้วางมัดจำ 1,000,000 บาท ตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 16 มกราคม 2532 แต่จำเลยไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่โจทก์ได้เนื่องจากจำเลยยังไม่ได้ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นส่วนสัดจำเลย ผิดสัญญาต้องคืนเงินมัดจำ 1,000,000 บาท แก่โจทก์และค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 2 เท่าของราคาซื้อขายที่ดินแต่โจทก์ขอคิดเพียง 1,000,000 บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 2,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยให้การว่าตามสัญญา ไม่ได้กำหนดให้จำเลยทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยพร้อมจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของจำเลยให้แก่โจทก์ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษายกฟ้องโจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงิน 1,250,000 บาทแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2532 ซึ่งเป็นวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2531 โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 49ตำบลคลองข่อยที่ 11 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 35 ไร่ราคา 3,675,000 บาท จากจำเลย ชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญา 1,000,000 บาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 16 มกราคม 2532 แต่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันในวันดังกล่าวจำเลยฎีกาว่า จำเลยได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดแน่นอนโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยอย่างกรรมสิทธิ์รวมโจทก์จะให้จำเลยชี้แนวเขตที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งแยกขายแก่โจทก์ไม่ได้ เพราะจำเลยไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยได้ตามกำหนดในสัญญา จึงอาจเป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อโจทก์ไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์จากจำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา คดีจึงมีปัญหาในชั้นฎีกาข้อเดียวว่า จำเลยมีหน้าที่ชี้แนวเขตที่ดินและยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจำนวน 35 ไร่ ที่ตกลงซื้อขายกับโจทก์หรือไม่ ปรากฏตามรายการสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 2 ว่าได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2531 มีชื่อผู้ถือ

กรรมสิทธิ์รวมที่ดินในโฉนดรวมทั้งจำเลยจำนวน 7 คน โดยไม่ได้ระบุสัดส่วนของผู้มีกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวรวมไว้ในโฉนด จำเลยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยซื้อจากเจ้าของเดิม 4 ราย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2531 ศาลฎีกาเห็นว่า ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง อาจมีการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปักเพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1369 โดยถือว่า เป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้น แต่การครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนดังกล่าวนี้มิได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดิมนั้นไปได้แต่ประการใด トラバโตที่ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่ คดีนี้จำเลยอ้างว่ามีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดทั้งแปลงคิดเป็นเนื้อที่ 35 ไร่ ได้ตกลงขายให้โจทก์ทั้งหมด แต่จำเลยเบิกความว่า ทราบจากผู้เช่าว่า ผู้ขายเดิมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เนื้อที่ 35 ไร่ อยู่ทางทิศเหนือตรงที่จำเลยใช้ ดินสอ*ทำเครื่องหมายไว้ในแผนที่หลังโฉนดเอกสารหมายเลข 2 โดยไม่ได้สอบถามจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมหรือเจ้าพนักงานที่ดิน คำเบิกความของจำเลยดังกล่าวแสดงว่าจำเลยยังมิได้ดำเนินการขอให้เจ้าพนักงานรังวัดแบ่งแยกที่ดินเนื้อที่ 35 ไร่ของจำเลยออกเป็นสัดส่วนมีเขตกว้างยาวแน่นอนโดยได้รับความยินยอมของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมรายอื่นในที่ดินแล้ว จำเลยเพียงแต่เข้าใจเอาเองว่าที่ดินส่วนของจำเลยอยู่ตรงไหนตามที่ผู้เช่ามาบอก ดังนี้ ข้อที่โจทก์เบิกความว่านางละมุลนายหน้าขายที่ดินเคยพาโจทก์ไปดูที่ดินของจำเลยที่จะขาย และจำเลยเบิกความว่านายหน้าของจำเลยทราบว่าที่ดินของจำเลยอยู่ตรงส่วนไหน แต่จะบอกขายที่ดินแก่โจทก์ตรงส่วนไหนจำเลยไม่ทราบ จึงไม่เพียงพอที่จะรับฟังได้แน่ชัดว่าโจทก์ได้ทราบว่าที่ดินของจำเลยอยู่ตรงส่วนไหนของที่ดินทั้งโฉนด และมีแนวเขตกว้างยาวเท่าใด แน่นนอนแล้ว ดังนั้นเมื่อจำเลยตกลงจะขายที่ดินส่วนของจำเลยเนื้อที่ 35 ไร่ ในโฉนดที่ดินแปลงใหญ่แก่โจทก์โดยยังมีผู้อื่นอีกหลายรายถือกรรมสิทธิ์ปะปนกันอยู่จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะไปชี้แนวเขตที่ดินเพื่อรังวัดแบ่งแยกที่ดินเฉพาะ*ส่วนให้โจทก์และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายต่อไป อันเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติตามสัญญาจำเลยจะเพียงแต่จดทะเบียนให้โจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมกับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมรายอื่น ๆ ในโฉนดโดยอ้างว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวในสัญญาหาได้ไม่เพราะโจทก์ไม่อาจทราบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมรายอื่น ๆ จะตกลงยินยอมให้โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนที่โจทก์ตกลงจะซื้อจากจำเลยหรือไม่เมื่อจำเลยไม่ยอมยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกและนำชี้เขตที่ดินในวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงเป็นการปฏิเสธไม่ยอมให้โจทก์เข้าสวมสิทธิที่จะขอแบ่งกรรมสิทธิ์ส่วนของจำเลยเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย โจทก์จึงมีสิทธิไม่ยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของจำเลยได้ จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาต้องคืนเงินมัดจำจำนวน 1,000,000 บาทแก่โจทก์พิพากษาแก่เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 1,100,000 บาทแก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าขออื่นให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ปรีชา เฉลิมวณิชย์ · ธีระจิต ไชยาคำ · สถิตย์ สิทธิลักษณ์

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