

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3687/2565

นางสาว ส. โจทก์ นาย อ. โดยนาย ก. ผู้เข้าเป็นคู่ความแทน กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 391, ป.พ.พ. มาตรา 406

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว คู่สัญญาจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม หลังจากที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว จำเลยทั้งสองยินยอมอนุญาตให้โจทก์เข้าพัฒนาที่ดินได้ทันทีและโจทก์ก็เข้าพัฒนาที่ดินโดยการปรับที่ดิน ถมดิน ก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำอันเป็นสาธารณูปโภคบ้างแล้ว ถนนและท่อระบายน้ำดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับที่ดินที่จะซื้อจะขายกันอันเป็นประโยชน์ในการจัดสรรต่อไป กรณีย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสองได้มาซึ่งทรัพย์สินคือถนนและท่อระบายน้ำที่โจทก์ก่อสร้างขึ้นนั้น โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ และเป็นทางให้โจทก์นั้นเสียเปรียบ ลักษณะลามกมั่วได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่โจทก์ แต่เมื่อสภาพทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิ่งที่ก่อสร้างลักษณะตรึงตรากับที่ดินอย่างถาวร โดยสภาพย่อมไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนโดยใช้ราคาทรัพย์สินแก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 66,750,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 60,000,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การ แก้อื้อคำให้การ และฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้อง และขอให้โจทก์ชำระค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินและค่าเสียโอกาสในทางธุรกิจ 5,000,000 บาท กับค่าเสียหายอีกวันละ 5,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และบริวารจะออกจากที่ดินของจำเลยทั้งสอง โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความให้ 20,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ กับให้โจทก์ชำระเงินตามฟ้องแย้งแก่จำเลยทั้งสอง 100,000 บาท และให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 จำเลยที่ 1 ถึงแก่ความตาย จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของจำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลอุทธรณ์ภาค 2 มีคำสั่งอนุญาต ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 10,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 17 พฤษภาคม 2559) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ยกฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสอง นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์สำหรับฟ้องเดิมและฟ้องแย้งให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยทั้งสองฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดตราจองเลขที่ 4165 เนื้อที่ 96 ไร่ 3 งาน 24 ตารางวา เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 จำเลยที่ 1 ยื่นคำขอเปลี่ยนโฉนดตราจองเป็นโฉนดที่ดินและยื่นคำขอแบ่งแยกในนามเดิม (จำกัดเนื้อที่) ต่อมาวันที่ 28 ตุลาคม 2557 จำเลยทั้งสองทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามโฉนดตราจองเลขที่ 4165 ให้แก่โจทก์ในราคา

182,000,000 บาท โดยทำสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ ฉบับแรก จำเลยที่ 1 ทำกับโจทก์ในราคา 100,000,000 บาท ฉบับที่ 2 จำเลยที่ 2 ทำกับโจทก์ในราคา 82,000,000 บาท วันทำสัญญาโจทก์วางเงินมัดจำให้แก่จำเลยทั้งสองสัญญาละ 10,000,000 บาท รวมเป็นเงิน 20,000,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 162,000,000 บาท โจทก์ตกลงชำระภายในวันที่ 28 ตุลาคม 2558 ตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาวางมัดจำที่ดิน ต่อมาโฉนดตราจองดังกล่าวเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 68696 เนื้อที่ 96 ไร่ 2 งาน 14 ตารางวา และแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 68697 เนื้อที่ 5 ไร่ คงเหลือที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 68696 เพียง 91 ไร่ 2 งาน 14 ตารางวา ภายหลังทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โจทก์ได้เข้าปรับปรุงพื้นที่ ทำถนน และทอระบายน้ำ เพื่อจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านขาย ต่อมาวันที่ 14 กันยายน 2558 จำเลยที่ 1 ตกลงขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือให้โจทก์จากกำหนดเดิมไปเป็นภายในวันที่ 2 มีนาคม 2559 เมื่อครบกำหนดโจทก์ไม่ชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือ ในวันที่ 11 เมษายน 2559 จำเลยที่ 1 มอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์และรับเงินมัดจำ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อแรกว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 อนุญาตให้จำเลยทั้งสองแก้ไขคำให้การตามคำร้องฉบับลงวันที่ 9 มกราคม 2562 และยกคำร้องขอเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบฉบับลงวันที่ 31 มกราคม 2562 ของโจทก์ ชอบแล้วหรือไม่ เห็นว่า แม้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 180 จะบัญญัติให้การแก้ไขคำให้การจะต้องทำเป็นคำร้องยื่นต่อศาลก่อนวันขึ้นสองสัปดาห์ก็ตาม แต่หากคู่ความมีเหตุอันสมควรที่ไม่อาจยื่นคำร้องได้ก่อนนั้น หรือเป็นการขอแก้ไขในเรื่องที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือข้อผิดพลาดเล็กน้อย บทบัญญัติดังกล่าวก็ยกเว้นไว้ให้สามารถกระทำได้ สำหรับคดีนี้เดิมจำเลยทั้งสองให้การต่อสู้ว่า "ภายหลังมีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว โจทก์และจำเลยทั้งสองได้ออกไปตรวจสอบที่ดินที่จะซื้อจะขายกัน โดยจำเลยทั้งสองแจ้งให้โจทก์ทราบว่าเป็นที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งอยู่ทางด้านทิศใต้ตอนกลางของที่ดินนั้น จำเลยที่ 1 มีเจตนาจะยกให้เป็นประโยชน์แก่ทางราชการ โจทก์ได้รับทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวแต่ไม่ได้ทักท้วงแต่อย่างใด" ต่อมาจำเลยทั้งสองขอแก้ไขคำให้การโดยเพิ่มเติมข้อความว่า "ทั้งก่อนและภายหลังจากมีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว...โจทก์ได้รับทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้วแต่ไม่ได้ทักท้วงแต่อย่างใด" ซึ่งจะเห็นได้ว่าข้อความที่จำเลยทั้งสองขอแก้ไขเพิ่มเติมคำให้การนั้น เป็นเพียงการระบุแสดงพฤติการณ์ของโจทก์ให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ข้อต่อสู้คดีของจำเลยทั้งสองและประเด็นข้อพิพาทที่ศาลชั้นต้นกำหนดไว้เปลี่ยนแปลงไป การแก้ไขเพิ่มเติมคำให้การของจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดเล็กน้อย อันอยู่ในข้อยกเว้นที่จำเลยทั้งสองไม่จำเป็นต้องยื่นคำร้องขอแก้ไขก่อนวันขึ้นสองสัปดาห์ ทั้งไม่จำเป็นต้องให้โจทก์ได้มีโอกาสคัดค้านก่อน ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 อนุญาตให้จำเลยทั้งสองแก้ไขคำให้การฉบับลงวันที่ 9 มกราคม 2562 และยกคำร้องขอเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบฉบับลงวันที่ 31 มกราคม 2562 ของโจทก์นั้น ชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อต่อไปว่า ฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองเคลือบคลุมหรือไม่ คดีนี้โจทก์ฟ้องอ้างว่า ภายหลังทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองยินยอมให้โจทก์เข้าพัฒนาที่ดินได้ ต่อมาจำเลยทั้งสองผิดสัญญาและสัญญาเลิกกัน ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองคืนเงินมัดจำและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การและแก้ไขคำให้การกับฟ้องแย้งว่า โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือ และจำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแล้ว ขอให้โจทก์ชำระค่าเสียหาย

เป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินและค่าเสียโอกาสทางธุรกิจ เห็นได้ว่าฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองเป็นการกล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาแล้ว ทำให้จำเลยทั้งสองเสียหาย จึงขอเรียกร้องค่าเสียหายจากโจทก์นั่นเอง อันเป็นการแสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาและค่าขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเช่นว่านั้นแล้ว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 172 วรรคสอง ฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองจึงไม่เคลือบคลุม ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองไม่เคลือบคลุมมานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์และจำเลยทั้งสองข้อต่อไปว่า จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบหนี้แก่โจทก์หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า สำหรับข้อที่โจทก์ฎีกาว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นโมฆะ และจำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ขาดไปเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนที่ดินที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้แก่โจทก์มีสิทธิบอกปิดและเลิกสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 นั้น เมื่อพิจารณาคำฟ้องของโจทก์แล้ว ปรากฏว่าโจทก์ไม่ได้กล่าวเรื่องดังกล่าวไว้ในคำฟ้อง อีกทั้งในชั้นข้อสองสถานศาลชั้นต้นก็ไม่ได้กำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาทไว้แต่อย่างใด ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าข้ออุทธรณ์ของโจทก์ดังกล่าว โจทก์ไม่ได้กล่าวไว้ในฟ้อง เป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นมาก่อนมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง จึงไม่วินิจฉัยให้นั้น ชอบแล้ว ทั้งไม่ก่อให้เกิดสิทธิของโจทก์ที่จะฎีกาปัญหาดังกล่าว การที่โจทก์หยิบยกปัญหาดังกล่าวขึ้นฎีกาอีก ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยเช่นกัน สำหรับเรื่องที่จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินมัดจำ 20,000,000 บาท แก่โจทก์หรือไม่นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 378 บัญญัติว่า มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ...(2) ให้รับ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้...หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น" แสดงว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งสามารถรับเงินมัดจำได้ หากคู่สัญญาอีกฝ่ายที่วางมัดจำไม่ชำระหนี้หรือมีการบอกเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น กรณีจึงมีข้อที่ต้องพิจารณาว่าการที่สัญญาเลิกกันเป็นเพราะความผิดของฝ่ายใด ในข้อนี้โจทก์นำสืบว่า จำเลยทั้งสองปกปิดเรื่องการยกที่ดินบางส่วนให้แก่ทางราชการ ทำให้ที่ดินเสียสภาพไม่เหมาะสมที่จะนำไปจัดสรรขาย ส่วนจำเลยทั้งสองนำสืบว่า โจทก์ทราบอยู่แล้วว่ามีการยกที่ดินบางส่วนให้แก่ทางราชการ หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โจทก์ชำระเงินมัดจำบางส่วนให้แก่จำเลยทั้งสองแล้ว เมื่อถึงกำหนดชำระราคาส่วนที่เหลือ โจทก์ไม่มีเงินชำระค่าที่ดิน จำเลยทั้งสองจึงบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ เห็นว่า ทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองยังนำสืบข้อเท็จจริงแย้งกันอยู่ โดยฝ่ายโจทก์ก็อ้างว่าไม่รู้ว่ามีการยกที่ดินบางส่วนให้ทางราชการ ในขณะที่ฝ่ายจำเลยทั้งสองก็อ้างว่าได้บอกให้โจทก์รู้แล้วว่ามีที่ดินบางส่วนให้แก่ทางราชการแล้ว ดังนั้น กรณีจึงจำต้องพิจารณาพฤติการณ์แห่งคดีเป็นเครื่องประกอบการวินิจฉัย ในข้อนี้ข้อเท็จจริงได้ความจากโจทก์เบิกความตอบนายจำเลยที่ 1 ถามค้านรับว่า ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน โจทก์ไปดูที่ดินจริงประมาณ 5 ครั้ง โดยไปดูพร้อมกับจำเลยที่ 2 และนางรวีวรรณ ประมาณ 2 ครั้ง ทั้งสองคนมีการชี้แนวเขตที่ดินให้โจทก์ดูด้วย เพียงแต่โจทก์จำไม่ได้ว่าที่ดินที่จำเลยทั้งสองยกให้ทางราชการนั้น มีสภาพเป็นอย่างไรเท่านั้น ในขณะที่ความในข้อนี้ได้ความจากนายสุพจน์ วิศวกรผู้ออกแบบโครงการบ้านจัดสรร พยานจำเลยทั้งสองว่า พยานเป็นผู้แนะนำให้จำเลยที่ 1 ทราบว่าเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรรายอื่นมักจะยกที่ดินให้แก่เทศบาล เพื่อให้ทำนุบำรุงสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรต่อไป หลังจากนั้นปี 2544 จำเลยที่ 1 จึงมีหนังสือถึงเทศบาลเมืองท่าช้างว่าจะยกที่ดิน 5 ไร่ ตามระวางแผนที่ แผ่นสุดท้ายหมายเลขสี่เหลี่ยม ที่เดิมอยู่ใน

ตราจองเลขที่ 30 แต่ต่อมาแบ่งแยกออกมาเป็นตราจองเลขที่ 4165 เนื้อที่ 96 ไร่เศษ ให้แก่เทศบาล แต่เทศบาลยังไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ในปี 2556 พยานดำรงตำแหน่งรองนายกเทศบาลเมืองท่าช้าง ต่อมาปี 2557 จำเลยที่ 1 ประสงค์จะยกถนนและสาธารณูปโภคของหมู่บ้านแสนสุขให้แก่เทศบาล พยานจึงนำเรื่องที่จำเลยที่ 1 เคยยกที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ ในตราจองเลขที่ 4165 ให้เทศบาลขึ้นมารื้อฟื้น หลังจากนั้นวันที่ 28 เมษายน 2557 จำเลยที่ 1 มอบอำนาจให้พยานยื่นคำขอเปลี่ยนตราจองเลขที่ 4165 เป็นโฉนดที่ดิน และแบ่งแยกที่ดินโฉนดตราจองดังกล่าวเนื้อที่ 96 - 3 - 24 ไร่ ในนามเดิม โดยแบ่งแยกที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ ให้แก่เทศบาล เจ้าพนักงานที่ดินนครรังสิตวันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ก่อนถึงวันรังวัด พยานคำนวณเนื้อที่บริเวณสนามเด็กเล่นตามโฉนดที่ดินเลขที่ 54906 และ 54907 มีเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน รวมกับที่ดินบางส่วนตามโฉนดตราจองเลขที่ 4165 เนื้อที่ 5 ไร่ เป็นที่ดิน รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าเนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน แล้วนำรถแบ็กโฮไปถางหญ้า ปรับที่ดินให้โล่งเตียน โดยนำเสา ปูนสูงประมาณเสาไฟฟ้าไปปัก 4 มุม และยังนำธงชาติไทยมาติดปลายเสา ในวันรังวัดพยาน เป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 นำชี้แนวเขตที่ดินทั้งแปลงและนำชี้แนวเขตที่ดินที่จะแบ่งแยกให้ เทศบาลเนื้อที่ 5 ไร่ หลังจากนั้นเทศบาลนำป้ายมาติดประกาศว่าเป็นที่ดินสาธารณะของเทศบาล จากคำเบิกความของนายสุพจน์ดังกล่าวแสดงว่ามีการปรับพื้นที่และแบ่งแยกที่ดินที่จะยกให้แก่ เทศบาลไว้เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจนแล้วตั้งแต่วันที่โจทก์และจำเลยทั้งสองจะทำสัญญาจะซื้อ จะขายที่ดินกันเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2557 การที่โจทก์ซึ่งประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินขายและไปดู สภาพที่ดินก่อนถึง 5 ครั้ง ย่อมแสดงให้เห็นถึงความละเอียดรอบคอบของโจทก์ ทั้งแนวเขตของ ที่ดินย่อมเป็นข้อสำคัญในการซื้อขายที่ดินกัน เมื่อปรากฏว่ามีการปรับที่ดินและมีการนำเสาปูนไป ปักไว้ดังคำเบิกความของนายสุพจน์แล้วเช่นนี้ จึงมีเหตุผลให้เชื่อว่าโจทก์น่าจะทราบดีว่าจำเลย ทั้งสองยกที่ดินบางส่วนของที่ดินที่จะซื้อจะขายกันให้แก่ทางราชการไปก่อนแล้ว ซึ่งเป็นข้อ สนับสนุนในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดี ดังจะเห็นได้จากโจทก์เบิกความตอบทนายจำเลยที่ 1 ถามค้านว่า หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งสองฉบับแล้วประมาณเดือนถึงสองเดือน โจทก์เข้ามาปรับปรุง พื้นที่ให้เห็นสนามฟุตบอลและเสาไฟฟ้าอยู่ในที่ดินที่มีการยกให้เทศบาลแล้ว โดยทางเทศบาลยัง ติดป้ายว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินสาธารณะด้วย ไม่เพียงเท่านั้นในการจัดทำแผนผังที่ดินของโจทก์ และภาพถ่ายในเฟซบุ๊กของโจทก์ที่แสดงแผนผังที่ดินเพื่อจัดสรรขายเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2557 ยังระบุในแผนผังว่ามีที่ดินที่จำเลยทั้งสองยกให้แก่เทศบาลนั้นเป็นสนามกีฬาเทศบาลอยู่ด้วย นอกจากนี้เมื่อโจทก์ให้ผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาที่ดินจัดทำแผนพัฒนาที่ดินก็ยังระบุถึงเนื้อที่ตาม โครงการว่ามีเนื้อที่ 91 - 2 - 14 ไร่ ซึ่งไม่รวมเนื้อที่ 5 ไร่ ที่มีการยกให้แก่เทศบาลเข้าด้วยเช่นกัน และในประการที่สำคัญเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 หลังจากที่โจทก์ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินซึ่งมี การแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ยกให้เป็นสนามกีฬาเทศบาลออกไปแล้ว คงเหลือเนื้อที่เพียง 91 - 2 - 14 ไร่ โจทก์ได้รับมอบอำนาจจากจำเลยที่ 1 ให้ไปรังวัดสอบเขตที่ดินแทน โจทก์ก็ไม่นำชี้รังวัดที่ดิน เข้าไปในที่ดินที่จำเลยทั้งสองยกให้แก่เทศบาลรวมเข้าไปในที่ดินด้วย รวมทั้งเมื่อมีการขอขยาย ระยะเวลาในการชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ฉบับแนบท้าย) ก็ยังมี การกล่าวอ้างถึงสาเหตุเป็นเพราะโฉนดที่ดินเลขที่ 4165 ได้รวมที่ดินแปลงที่จะยกให้เทศบาลด้วย แต่การแบ่งแยกยังไม่แล้วเสร็จ ทางโจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อจึงไม่สามารถดำเนินการด้านเอกสารใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นการขอแบ่งแยก การขอจัดสรร การอนุญาตต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้เอกสารโฉนดที่ดิน ในการยื่นเรื่อง ทั้งนี้ต้องรอให้เอกสารโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวดำเนินการแบ่งแยกและยกให้กับ เทศบาลจนเสร็จเรียบร้อยก่อนไว้อีกด้วย โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้แย่งจำเลยทั้งสองเป็น

ก็จะลักษณะว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายกันนั้นมีเนื้อที่ไม่ครบแต่อย่างใด ตามพฤติการณ์ที่ปรากฏมาทั้งหมดดังกล่าวล้วนบ่งบอกแสดงให้เห็นได้เป็นอย่างดีว่าโจทก์รู้และยอมรับอยู่แล้วว่าที่ดินที่โจทก์จะซื้อจากจำเลยทั้งสองนั้น จำเลยทั้งสองยกให้แก่เทศบาลแล้วเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ ดังที่จำเลยทั้งสองนำสืบ หาใช้จำเลยทั้งสองปกปิดตามที่โจทก์นำสืบแต่อย่างใดไม่ โจทก์จึงหาอาจอ้างว่าจำเลยทั้งสองเป็นฝ่ายผิดสัญญาได้ไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการจะซื้อจะขายที่ดินครั้งนี้ โจทก์และจำเลยทั้งสองมีการกำหนดระยะเวลาในการชำระหนี้ราคาส่วนที่เหลือไว้แน่นอนตามที่ทั้งสองฝ่ายมีการขยายระยะเวลาออกไป แต่เมื่อถึงกำหนดนัดแล้ว โจทก์ไม่ได้ชำระราคาส่วนที่เหลือ โดยไม่ปรากฏหลักฐานอื่นใดที่แสดงให้เห็นได้อย่างแน่ชัดเป็นที่ประจักษ์เลยว่าโจทก์มีความพร้อมที่จะชำระราคาส่วนที่เหลือได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ กรณีจึงต้องถือว่าโจทก์ซึ่งเป็นฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้และเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยทั้งสองย่อมมีสิทธิริบเงินมัดจำนั้นได้ ทั้งเมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเป็นเงิน 182,000,000 บาท ประกอบแล้วศาลฎีกาเห็นว่า เงินมัดจำที่จำเลยทั้งสองมีสิทธิริบดังกล่าวเป็นจำนวนที่เหมาะสมแล้ว ไม่เป็นจำนวนที่สูงเกินส่วน ส่วนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน 40,000,000 บาท ที่โจทก์เรียกร้องมานั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว คู่สัญญาจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม แต่อย่างไรก็ตามได้ความจากโจทก์และจำเลยทั้งสองนำสืบตรงกันว่า หลังจากที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว จำเลยทั้งสองยินยอมอนุญาตให้โจทก์เข้าพัฒนาที่ดินได้ทันทีและโจทก์ก็เข้าพัฒนาที่ดินโดยการปรับที่ดิน ถมที่ดินก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำอันเป็นสาธารณูปโภคบ้างแล้ว ถนนและท่อระบายน้ำดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับที่ดินที่จะซื้อจะขายกันอันเป็นประโยชน์ในการจัดสรรต่อไป กรณีย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสองได้มาซึ่งทรัพย์สินคือถนนและท่อระบายน้ำที่โจทก์ก่อสร้างขึ้นนั้น โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ และเป็นทางให้โจทก์นั้นเสียเปรียบ ลักษณะลามกมิควรได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่โจทก์ ที่จำเลยทั้งสองฎีกาว่า ทรัพย์สินดังกล่าวไม่ใช่เป็นลามกมิควรได้ตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยนั้น ไม่อาจรับฟังได้ แต่เมื่อสภาพทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างลักษณะตรงกับที่ดินอย่างถาวร โดยสภาพย่อมไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นกันได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนโดยใช้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่โจทก์ ซึ่งในข้อนี้ได้ความจากโจทก์เบิกความตอบทนายจำเลยที่ 1 ถ้ามคำนวณว่า ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำเป็นเงินรวม 46,000,000 บาทเศษ แต่มีการทำถนนและท่อระบายน้ำที่เสร็จเรียบร้อยแล้วประมาณร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมดเท่านั้น เมื่อคำนวณแล้วเป็นเงินประมาณ 6,900,000 บาท ในขณะที่จำเลยทั้งสองนำสืบโดยมีนายสุพจน์ วิศวกรที่จำเลยที่ 2 ให้ไปตรวจสอบเรื่องที่โจทก์ก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภคแล้ว ปรากฏว่าคิดเป็นเงินค่าก่อสร้าง 9,779,882 บาท ซึ่งยอดเงินที่ทั้งสองฝ่ายดังกล่าวมานั้นน่าจะเป็นเนื่องงานที่แท้จริงของการก่อสร้างเท่านั้น ยังไม่ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้ความจากโจทก์ว่า ก่อนที่จะมีการทำงานก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภคดังกล่าวจะต้องมีการปรับพื้นที่ให้ราบและไถ่เตียน ถมดิน บดอัดให้อยู่ระดับเดียวกัน ในสภาพเช่นนี้ย่อมต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวรวมอยู่ด้วย ย่อมทำให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ต้องสูงกว่าที่โจทก์และจำเลยทั้งสองนำสืบมาอย่างแน่นอน ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 เห็นสมควรกำหนดมูลค่าลามกมิควรได้ที่จำเลยทั้งสองได้รับและต้องคืนแก่โจทก์เป็นเงิน 10,000,000 บาท มานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์และจำเลยทั้งสองข้อนี้ต่างฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อต่อไปว่า โจทก์ต้องชำระค่าเสียหายแก่จำเลยทั้งสองหรือไม่ เพียงใด ในข้อนี้จำเลยทั้งสองฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายจากโจทก์ด้วยเหตุที่

