

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6412/2560

นายทอม เบอเรน - โซเรนสัน ผู้ร้อง บริษัทอินเตอร์คอนติเนนตอล เอสเตทส์ จำกัด ผู้คัดค้าน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.ที่ดิน มาตรา 86, พ.ร.บ.อนุญาตไต่สวนการ พ.ศ. 2545 มาตรา 9

ย่อ / หลักกฎหมาย

พ.ร.บ.อนุญาตไต่สวนการ พ.ศ.2545 มาตรา 9 บัญญัติว่า "ให้ ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง หรือ ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศภาค หรือศาลที่มีการพิจารณาชั้น อนุญาตไต่สวนการอยู่ในเขตศาล หรือศาลที่คู่พิพาทฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล หรือ ศาลที่มีเขตอำนาจพิจารณาพิพากษาข้อพิพาทซึ่งได้เสนอต่ออนุญาตไต่สวนการนั้น เป็นศาลที่มีเขต อำนาจตามพระราชบัญญัตินี้" ดังนี้ ศาลใดศาลหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติจึงมีอำนาจพิจารณา พิพากษาคดีได้ คดีนี้แม้ขณะทำสัญญาผู้คัดค้านมีภูมิลำเนาอยู่ที่เกาะสมุยซึ่งไม่ได้อยู่ใน เขตอำนาจศาลแพ่ง แต่เมื่อผู้คัดค้านมีสำนักงานแห่งใหญ่อันเป็นภูมิลำเนาตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาล แพ่งขณะผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ศาลบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาตไต่สวนการ ศาลแพ่งจึงเป็นศาลที่ ผู้คัดค้านซึ่งเป็นคู่พิพาทฝ่ายหนึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลและมีอำนาจพิจารณาพิพากษาคดีนี้ แม้ โจทก์เป็นคนต่างด้าว แต่บทบัญญัติมาตรา 86 แห่ง ป.ที่ดิน มิได้ห้ามเด็ดขาดกรณีคนต่างด้าวถือ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ และแม้จะไม่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างด้าวก็ยังมีสิทธิที่จะ จำหน่ายที่ดินต่อไปภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามมาตรา 94 ได้ คนต่างด้าวจึงมี ความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ทั้งนี้ โดยหาจำเป็นต้องระบุในสัญญาถึงเงื่อนไขหรือ วิธีการตลอดจนเจตนาที่จะไปดำเนินการขออนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยใน สัญญาไม่ ดังนี้ สัญญาที่ผู้ร้องซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับผู้คัดค้านเพื่อซื้อที่ดินจึงมีขึ้นนิติกรรมที่มี วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้บังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาตไต่สวนการ ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านขอให้ยก คำร้องและปฏิเสธการขอบังคับตามคำชี้ขาดของผู้ร้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า คำชี้ขาดของ อนุญาตไต่สวนการตามข้อพิพาท หมายเลขแดงที่ 1/2558 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ชอบด้วยกฎหมายบังคับให้ผู้คัดค้านชำระเงิน 3,982,660 บาท แก่ผู้ร้อง พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ไปจนกว่าชำระเสร็จ ให้ผู้คัดค้านชำระ ค่าป่วยการอนุญาตไต่สวนการ ค่าใช้จ่ายอื่นและค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายคำชี้ขาดที่ผู้ร้อง ชำระแทนผู้คัดค้านเป็นเงิน 78,000 บาท กับให้ชำระค่าค่าธรรมเนียมแทนผู้ร้องโดยกำหนด ค่าทนายความ 20,000 บาท ผู้คัดค้านอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติ ว่า เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2548 ผู้ร้องทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้คัดค้าน เพื่อซื้อที่ดิน บางส่วนของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก) เลขที่ 3181 ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกาแพง จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ 625 ตารางเมตร ราคา 5,700,000 บาท และผู้ร้องทำสัญญา ก่อสร้างบ้านพักกับบริษัทปาล์ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อก่อสร้างบ้านพักในที่ดินที่ซื้อ ขนาด

พื้นที่ใช้สอย 305 ตารางเมตร ราคา 7,572,200 บาท กำหนดแล้วเสร็จและส่งมอบพร้อม
จดทะเบียนโอนในกำหนดเวลาเดียวกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคือในเวลาก่อนหรือภายในวันที่ 1
มกราคม 2550 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2548 ผู้ร้องชำระเงิน 3,982,660 บาท แก่บริษัทปาล์ม ดีเวล
ล็อปเมนต์ จำกัด แต่บริษัทดังกล่าวไม่ดำเนินการก่อสร้างบ้านพักและผู้คัดค้านไม่ดำเนินการ
แบ่งแยกที่ดินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ร้อง เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2555 นายทะเบียนกรมพัฒนาธุรกิจ
การค้า กระทรวงพาณิชย์ ชี้ดซื้อบริษัทปาล์ม ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด ออกจากทะเบียนในฐานะ
บริษัทร้าง ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2556 ผู้ร้องยื่นคำร้องเสนอขอพิพาทต่อสำนักงานสภา
อนุญาโตตุลาการ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เพื่อเรียกร้องให้ผู้คัดค้านกับบริษัทปาล์ม ดีเวล
ล็อปเมนต์ จำกัด ร่วมกันชำระเงินคืนแก่ผู้ร้อง ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้าน ส่วนบริษัทปาล์ม ดีเวล
ล็อปเมนต์ จำกัด ขาดนัดยื่นคำคัดค้านและขาดนัดพิจารณา เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558
อนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ผู้คัดค้านชำระเงิน 3,982,660 บาท แก่ผู้ร้อง พร้อมดอกเบี้ย
อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ไปจนกว่าชำระเสร็จ กับให้ผู้คัดค้านชำระ
ค่าป่วยการอนุญาโตตุลาการ ค่าใช้จ่ายอื่นและค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายคำชี้ขาดฝ่ายละ
กึ่งหนึ่ง ยกค่าขอส่วนของบริษัทปาล์ม ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด ผู้ร้องชำระค่าป่วยการ
อนุญาโตตุลาการในส่วนของตนและส่วนของผู้คัดค้านแล้ว ฝ่ายละ 78,000 บาท ปัญหาตาม
อุทธรณ์ของผู้คัดค้านว่า คำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการและคำบังคับตามคำชี้ขาดขัดต่อ
ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือไม่นั้น เห็นว่า อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย
ปัญหาดังกล่าวตามข้อเท็จจริงในสำนวนที่รับฟังตามคำเบิกความของผู้ร้องประกอบเอกสารโดย
ผู้คัดค้านมีเพียงทนายความเบิกความว่าตนไม่รู้เห็นเหตุการณ์ อนุญาโตตุลาการจึงรับฟังตาม
พยานหลักฐานผู้ร้องว่า เมื่อผู้ร้องได้รับแผ่นพับโฆษณาและไปดูโครงการแล้วได้รับแจ้งจาก
พนักงานโครงการว่าผู้คัดค้านเป็นชื่อบริษัทที่บริหารโครงการ ส่วนชื่อบริษัทปาล์ม ดีเวลล็อปเมนต์
จำกัด เป็นชื่อโครงการ ประกอบกับเอกสารโฆษณาหน้าสุดท้ายปรากฏชื่อผู้คัดค้านด้วย ก่อนผู้ร้อง
ลงนามในสัญญา พนักงานแจ้งว่าต้องลงนาม 2 สัญญาเพื่อประโยชน์ด้านบัญชีและภาษีเนื่องจาก
ผู้คัดค้านกับบริษัทปาล์ม ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด เป็นบริษัทในเครือเดียวกัน ทั้งตามสัญญาจะซื้อจะ
ขายที่ดินมีการอธิบายข้อเท็จจริงเบื้องต้นข้อ ก ถึง ง ว่าบริษัททั้งสองมีความเกี่ยวข้องกัน จึงฟังว่าผู้
ร้องทำสัญญากับบริษัททั้งสองเพื่อให้บริษัททั้งสองมีความรับผิดชอบร่วมกัน ข้อโต้แย้งของ
ผู้คัดค้านว่าการก่อสร้างยังไม่เสร็จจึงไม่เข้าเกณฑ์เงื่อนไขการโอนไม่อาจรับฟังได้เพราะกรณี
เป็นเรื่องผู้คัดค้านกับบริษัทปาล์ม ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด ร่วมกันทำโครงการ เมื่อผู้ร้องมีหนังสือ
บอกกล่าวทวงถามและบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุโครงการไม่คืบหน้า ผู้คัดค้านไม่แบ่งแยกที่ดิน
ตามสัญญาและไม่ส่งมอบที่ดินตามกำหนด จึงถือว่าผู้คัดค้านเป็นฝ่ายผิดสัญญา ส่วนเรื่องการรับ
ชำระเงินนั้น อนุญาโตตุลาการวินิจฉัยฟังว่า เมื่อกรณีเป็นการร่วมกันดำเนินโครงการ การชำระเงิน
แก่บริษัทปาล์ม ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด จึงถือเป็นกรณีผู้คัดค้านได้รับชำระเงินจากผู้ร้องด้วย
ผู้คัดค้านเป็นฝ่ายผิดสัญญาจึงต้องคืนเงินแก่ผู้ร้อง ดังนี้ คำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการจึงชอบแล้ว
การยอมรับหรือการบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการจึงไม่เป็นการขัดต่อ
ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และคำพิพากษาของศาลชั้นต้นย่อมไม่ฝ่าฝืน
ต่อบทกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ข้ออุทธรณ์ของผู้คัดค้านว่ายังไม่
ผิดสัญญาและยังมิได้รับชำระเงินดังกล่าวล้วนเป็นการโต้แย้งการชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานและ
ดุลพินิจในการวินิจฉัยฟังข้อเท็จจริงจากพยานหลักฐานในสำนวนของอนุญาโตตุลาการและ

ศาลชั้นต้น โดยไม่ปรากฏว่ามีการวินิจฉัยผิดจากวิธีพิจารณาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด จึงต้องห้ามมิให้อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติอนุญาตอุทธรณ์ พ.ศ.2545 มาตรา 45 (1) และ (2) ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยมีปัญหาข้อกฎหมายต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้คัดค้านข้อแรกว่า ศาลชั้นต้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาคดีหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติอนุญาตอุทธรณ์ พ.ศ.2545 มาตรา 9 บัญญัติว่า "ให้ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง หรือ

ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศภาค หรือศาลที่มีการพิจารณาชั้นอนุญาตอุทธรณ์อยู่ในเขตศาล หรือศาลที่คู่พิพาทฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล หรือศาลที่มีเขตอำนาจพิจารณาพิพากษาข้อพิพาทซึ่งได้เสนอต่ออนุญาตอุทธรณ์นั้น เป็นศาลที่มีเขตอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้" ดังนี้ ศาลใดศาลหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติจึงมีอำนาจพิจารณาพิพากษาคดีได้ คดีนี้แม้ขณะทำสัญญาผู้คัดค้านมีภูมิลำเนาอยู่ที่เกาะสมุยซึ่งไม่ได้อยู่ในเขตอำนาจศาลชั้นต้น แต่เมื่อผู้คัดค้านมีสำนักงานแห่งใหญ่อันเป็นภูมิลำเนาตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลชั้นต้นขณะผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ศาลบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาตอุทธรณ์ ศาลชั้นต้นจึงเป็นศาลที่ผู้คัดค้านซึ่งเป็นคู่พิพาทฝ่ายหนึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลและมีอำนาจพิจารณาพิพากษาคดีนี้ อุทธรณ์ของผู้คัดค้านข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาข้อกฎหมายต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้คัดค้านข้อต่อไปว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตกเป็นโมฆะหรือไม่ เห็นว่า แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าว แต่บทบัญญัติมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ห้ามเด็ดขาดกรณีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ และแม้จะไม่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนต่างด้าวก็ยังมีสิทธิที่จะจำหน่ายที่ดินต่อไปภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามมาตรา 94 ได้ คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ทั้งนี้ โดยหากจำเป็นต้องระบุในสัญญาถึงเงื่อนไขหรือวิธีการตลอดจนเจตนาที่จะไปดำเนินการขออนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในสัญญาไม่ ดังนี้ สัญญาที่ผู้ร้องซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับผู้คัดค้านเพื่อซื้อที่ดินจึงมิใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายดังที่ผู้คัดค้านอุทธรณ์ ที่ศาลชั้นต้นบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาตอุทธรณ์จึงชอบแล้ว อุทธรณ์ข้อนี้ของผู้คัดค้านฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืนให้ผู้คัดค้านใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้แทนผู้ร้อง โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท

องค์คณะ

รังสรรค์ วิจิตรไกรสร · อุดม สิทธิวิรัชธรรม · ญัฐชัย ไวยภาษจิรกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6412/2560>