

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1136/2540

นางสาว รัชนี สามัตถิยาชีพ โจทก์ ผู้ร้องขัดทรัพย์ โจทก์ นาย ธวัช กำพลศักดิ์ โจทก์ นาย เวียน ทาเกตุ จำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 155, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 1368,
ป.วิ.พ. มาตรา 288, ป.ที่ดิน มาตรา 31

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยได้ขายที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่งจำเลยครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและส. โดยทำสัญญาซื้อขายกันเองต่อมาทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่พิพาทให้จำเลย โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน10ปีในวันเดียวกันนั้นจำเลยจดทะเบียนจำนองที่พิพาทกับผู้ร้องและส. และได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องและส. ตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนองการที่จำเลยกับผู้ร้องมีเจตนาจะผูกพันกันตามสัญญาซื้อขายแต่เมื่อปรากฏว่าในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา10ปีผู้ร้องและส. ไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้ จึงได้ทำจำนองในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายกันไว้โดยจำเลยได้ให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนตามพฤติการณ์จึงชี้ให้เห็นว่าสัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพราง สัญญาซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนองสัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะแต่เนื่องจากทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยกับผู้ร้องและส. จึงตกเป็นโมฆะไปด้วยผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใดๆในที่พิพาทและแม้ผู้ร้องยังคงครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตามก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิมจำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทและโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้

คำพิพากษา

คดีนี้สืบเนื่องจากศาลชั้นต้นพิพากษตามยอมให้คดีเสร็จไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาจำเลยผิดนัด โจทก์จึงขอหมายบังคับคดียึดทรัพย์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3) เลขที่ 911 เนื้อที่ 20 ไร่ อ้างว่าเป็นของจำเลย ผู้ร้อง ยืนยันว่า ที่ดินที่โจทก์นำยึดดังกล่าวเป็นของผู้ร้องโดยจำเลยขายให้ผู้ร้องและนายสิงห์โต เปรมปรีดิ์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2518 จำเลยสละสิทธิครอบครองและมอบการครอบครองให้ผู้ร้อง และนายสิงห์โตเมื่อทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จำเลยโดยกำหนดห้ามจำเลยจำหน่ายจ่ายโอนใน 10 ปีจำเลย ผู้ร้อง กับนายสิงห์โตจึงจดทะเบียนจำนองที่พิพาทเพื่อเป็นการอำพรางการซื้อขายที่พิพาท ต่อมานายสิงห์โตถึงแก่ความตายทายาทของนายสิงห์โตได้ขายเฉพาะส่วนของนายสิงห์โตให้ผู้ร้องเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2525 หลังจากนั้นผู้ร้องเข้าครอบครองทำกินตลอดมาจนถึงปัจจุบัน โดยจำเลยไม่เคยโต้แย้งคัดค้าน แม้เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอน จำเลยก็ไม่เคยเข้าเกี่ยวข้องกับผู้ร้องจึงได้สิทธิครอบครองที่พิพาท ขอให้ถอนการยึดทรัพย์ที่ดินดังกล่าว โจทก์ให้การว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลย ผู้ร้องเป็นเพียงผู้รับจำนอง สัญญาจำนองมีผลใช้บังคับได้ สัญญาซื้อขายที่พิพาททำขึ้นภายในระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายเป็นโมฆะเพราะมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 ผู้ร้องครอบครองที่พิพาทแทนจำเลย โดยจำเลยไม่ได้สละสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ร้องขอให้ยกคำร้อง

จำเลยยื่นคำคัดค้านว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลย เดิมที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ ทางราชการประกาศจัดสรรให้บุคคลทั่วไปเข้าครอบครองทำประโยชน์ จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์โดยปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ ต่อมาจำเลยขายที่พิพาทให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง และมีข้อตกลงว่าเมื่อจำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วจะไปทำสัญญาซื้อขายกันให้ถูกต้อง ภายหลังทำสัญญาซื้อขายจำเลยยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาท วันที่ 28 ตุลาคม 2518 ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จำเลย จำเลยกับผู้ร้องและนายสิงห์โตไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทำสัญญาซื้อขายที่พิพาทแต่ทำสัญญาซื้อขายไม่ได้เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในเวลา 10 ปี จำเลยกับผู้ร้องและนายสิงห์โตจึงตกลงทำสัญญาจำนองที่พิพาทแทนการซื้อขาย โดยจำเลยตกลงให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตเข้าทำประโยชน์ในที่พิพาท สัญญาจำนองดังกล่าวไม่ใช่เป็นการอำพรางการซื้อขายจึงมีผลผูกพันกันผู้ร้องเข้าอยู่ในที่พิพาทโดยได้รับความยินยอมของจำเลยจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลย เมื่อครบกำหนดห้ามโอนจำเลยก็เข้าไปดูแลที่พิพาทตลอดมาเมื่อประมาณกลางปี 2535 จำเลยติดต่อกับผู้ร้องเพื่อขอชำระหนี้จำนองแต่ผู้ร้องไม่ยอมรับ จำเลยจึงนำเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองไปวางต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์สำนักงานวางทรัพย์ประจำศาลจังหวัดราชบุรีเพื่อไถ่หนี้แก่ผู้ร้องแต่ผู้ร้องไม่ยอมรับชำระหนี้ อีก จำเลยมิได้สละการครอบครองที่พิพาทขอให้ยกคำร้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการยึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ 911 โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ ภาค 3 พิพากษายืน โจทก์ ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังเป็นยุติได้ว่าในวันที่ 18 กันยายน 2518 จำเลยได้ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่งจำเลยครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง ต่อมาวันที่ 18 ตุลาคม 2518 ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่พิพาทให้จำเลยโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน 10 ปี ในวันเดียวกันนั้นจำเลยจดทะเบียนจำนองที่พิพาทกับผู้ร้องและนายสิงห์โตและได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง ผู้ร้องครอบครองที่พิพาทตลอดมาจนเกิดกรณีพิพาทนี้คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาโจทก์ว่า จำเลยหรือผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท เห็นว่าจำเลยกับผู้ร้องมีเจตนาจะผูกพันกันตามสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข 1 แต่เมื่อปรากฏว่าในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 10 ปี ผู้ร้องและนายสิงห์โตไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้จึงได้ทำจำนองตามเอกสารหมายเลข ร.3 และ ร.4 ในวงเงิน 10,000 บาท เท่ากับราคาซื้อขายตามเอกสารหมายเลข ร.1 จำเลยเองก็เบิกความยอมรับว่า ได้ให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอน ตามพฤติการณ์จึงชี้ให้เห็นว่า สัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนอง สัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะ แต่เนื่องจากทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน สัญญาซื้อขายตามเอกสารหมายเลข ร.1 จึงตกเป็นโมฆะไปด้วย ผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาท และแม้ผู้ร้องยังคงครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิม จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทและโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ พิพากษากลับ ให้ยก คำร้องขอ งผู้ร้อง

องค์คณะ

ยงยุทธ ธารีสาร · ยรรยง ปานูราช · นิวัฒน์ แก้วเกิดเคน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1136/2540>