

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2808-2809/2539

นาย ประยูร ยุคนธจิตร กับพวก โจทก์ นาย สมเจตน์ ไชยมงคล จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 5, ป.พ.พ. มาตรา 193, ป.พ.พ. มาตรา 237, ป.พ.พ. มาตรา 387, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.วิ.พ. มาตรา 55, ป.วิ.พ. มาตรา 148

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ว่าตามสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ที่3และจำเลยข้อ3มีว่าหากจำเลยไม่ชำระค่าที่ดินให้โจทก์ที่3เป็นเวลา2เดือนถือว่าสละสิทธิและเงินที่ส่งมาถือเป็นค่าเช่าก็ตามแต่ตามทางปฏิบัติเมื่อชำระเงินมัดจำให้โจทก์ที่3จำนวน30,000บาทแล้วจำเลยได้ผ่อนชำระให้โจทก์ที่3เรื่อยมาแต่ไม่ติดต่อกันทุกเดือนและขาดส่งเกินกว่า2เดือนแล้วก็มีหลังจากนั้นเมื่อจำเลยชำระให้โจทก์ที่3ก็รับชำระอีกการซื้อที่ดินแปลงที่3ก็เช่นเดียวกันจำเลยได้ชำระค่าเช่าที่ดินจำนวน140,000บาทเท่านั้นแสดงให้เห็นว่าโจทก์ที่3และจำเลยต่างไม่ถือเอากำหนดระยะเวลาในสัญญาข้อ3เป็นสาระสำคัญอีกต่อไปดังนั้นการเลิกสัญญาจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา387คือโจทก์ที่3จะต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรหากจำเลยไม่ชำระหนี้โจทก์ที่3จึงจะบอกเลิกสัญญาได้แต่ไม่ปรากฏว่าโจทก์ที่3ได้บอกเลิกสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยดังนั้นสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยและโจทก์ที่3จึงยังมีผลใช้บังคับอยู่โจทก์ที่3ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและโอนการจัดสรรที่ดินให้โจทก์ที่1แม้ในสัญญาดังกล่าวจะไม่ระบุถึงจำเลยหรือผู้ซื้อที่ดินรายอื่นๆว่าได้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3ก็แต่ขณะที่โจทก์ที่7ทำสัญญาจะขายที่ดินให้แก่โจทก์ที่1นั้นจำเลยได้ปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสร้างอู่ซ่อมรถยนต์ในที่ดินพิพาทก่อนแล้วและโจทก์ที่1ได้เคยเสนอขอแลกห้องแถวสองห้องของตนกับที่ดินพิพาทของจำเลยอีกด้วยแสดงว่าโจทก์ที่1รู้อยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและรับโอนการจัดสรรที่ดินซึ่งรวมถึงที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3ว่าจำเลยได้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3อยู่ก่อนและการที่โจทก์ที่2รับโอนที่ดินที่จัดสรรแทนโจทก์ที่1ก็ถือได้ว่าโจทก์ที่2ทราบแล้วว่าจำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ที่3อยู่ก่อนแล้วเพราะโจทก์ที่1เป็นกรรมการของโจทก์ที่2อยู่ด้วยเมื่อโจทก์ที่1และที่2ทราบมาก่อนแล้วว่าจำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3การที่โจทก์ที่1และที่2ยังซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3เช่นนี้การรับโอนในส่วนที่ดินพิพาทจึงมิได้เป็นไปโดยสุจริตการที่โจทก์ที่2นำคดีมาฟ้องขับไล่จำเลยจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตโจทก์ที่2ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ จำเลยกับโจทก์ที่3เท่านั้นที่เป็นคู่สัญญาในการซื้อขายที่ดินพิพาทกันโจทก์ที่1และที่2มิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยด้วยแม้โจทก์ที่1จะเป็นผู้ซื้อที่ดินซึ่งรวมถึงที่ดินพิพาทไปจากโจทก์ที่3โดยโจทก์ที่2เป็นผู้รับโอนแทนโจทก์ที่1โดยรู้มาก่อนแล้วว่าจำเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3หาได้มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดกำหนดให้นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยกับโจทก์ที่3ตกต่อไปอันจะมีผลทำให้โจทก์ที่1และที่2ต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อขายระหว่างโจทก์ที่3กับจำเลยด้วยไม่ดังนั้นจำเลยจึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่2แบ่งแยกที่ดินพิพาทเพื่อโอนให้แก่จำเลยได้ จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่3โดยยังชำระราคาไม่ครบถ้วนและการที่โจทก์ที่3โอนขายที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่1โดยโจทก์ที่1ให้โจทก์ที่2รับโอนแทนนั้นเป็นการโอนโดยไม่สุจริตและเป็นทางให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบคดีของจำเลยจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 237 แต่จำเลยมิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนระหว่างโจทก์ที่ 3 กับโจทก์ที่ 2 จึงไม่อาจพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนดังกล่าวได้แต่ไม่ตัดสิทธิของจำเลยที่จะนำคดีมาฟ้องขอเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวต่อไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148(3) ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ที่ 3 และจำเลยระบุให้จำเลยผู้ซื้อเข้าปลูกบ้านในที่ดินพิพาทได้ทันทีแม้ยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระราคาก็ตามการที่จำเลยเข้าปลูกบ้านอาศัยในที่ดินพิพาทก็โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาซื้อขายดังกล่าวเป็นการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 3 ไม่ใช่โดยอาศัยอำนาจของตนเองการครอบครองที่ดินพิพาทจึงไม่เป็นปรัปักษ์จนกว่าจำเลยจะบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือให้โจทก์ที่ 3 ทราบว่าจะยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตนเองเมื่อจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 3 แม้จะนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษา

โจทก์สำนวนแรกฟ้องว่า เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2518 โจทก์ที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 251 และ 26195 เนื้อที่รวม 55 ไร่ กับนายพานิช วัฒนานันท์ ต่อมาวันที่ 27 พฤษภาคม 2520 โจทก์ที่ 2 อาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายและโอนการจัดสรรที่ดินของโจทก์ที่ 1 รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 จากนายพานิช ได้ทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมาย จำเลยได้อาศัยปลูกบ้านอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 จำนวน 200 ตารางวา โจทก์ทั้งสองจึงให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยรื้อถอนบ้านออกไป แต่จำเลยเพิกเฉย ทำให้โจทก์ทั้งสองได้รับความเสียหายเพราะโจทก์ทั้งสองนำที่ดินพิพาทให้ผู้อื่นเช่าจะได้ค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท ขอให้ขับไล่จำเลยพร้อมบริวารออกไปจากที่ดินและชดเชยค่าเสียหายอัตราเดือนละ 20,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ โดยค่าเสียหายนับถึงวันฟ้องเป็นเงิน 240,000 บาท จำเลยให้การว่า โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้อง เพราะโจทก์ทั้งสองไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากจำเลยได้ซื้อที่ดินจัดสรรมาจากนายพานิช วัฒนานันท์ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2512 และวันที่ 8 เมษายน 2518 รวม 3 แปลง เนื้อที่ 200 ตารางวา จำเลยได้ปลูกบ้านและอยู่ซ่อมรถยนต์บนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้เป็นไปตามข้อตกลงระหว่างจำเลยกับนายพานิชที่ยินยอมให้จำเลยเข้าครอบครองได้ทันทีโดยไม่ต้องชำระราคาคงถ้วน จำเลยได้ครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่นั้นเป็นต้นมาด้วยความสงบ และเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของโจทก์ทั้งสองไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ จากจำเลยขอให้ยกฟ้อง โจทก์สำนวนหลังฟ้องว่า จำเลยที่ 1 เป็นบุคคลเสมือนไร้ความสามารถ มีจำเลยที่ 2 ภรรยาเป็นผู้พิทักษ์และเป็นผู้จัดการมรดกของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 4 เป็นนิติบุคคลมีจำเลยที่ 3 เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการและมีอำนาจจัดการของจำเลยที่ 4 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2512 โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อที่ดินจัดสรรโฉนดเลขที่ 251 คือส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 จากจำเลยที่ 1 จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 100 ตารางวา เป็นเงิน 100,000 บาท โดยวางมัดจำ 30,000 บาท ส่วนที่เหลือผ่อนชำระเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบจำนวนทั้งหมดในเวลา 24 เดือน แต่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ต่างไม่ถือเอาเงื่อนไขในการชำระหนี้ตามสัญญาเป็นสาระสำคัญ ต่อมาวันที่ 8 เมษายน 2518 โจทก์ซื้อที่ดินจากจำเลยที่ 1 อีก 1 แปลง อยู่ติดกันกับสองแปลงแรกเนื้อที่ 100 ตารางวา ในราคา 150,000 บาท โจทก์วางมัดจำ 10,000 บาท หลังจากนั้นจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ยอมรับชำระค่าที่ดินจากโจทก์อีก หลังจากซื้อที่ดินทั้งสามแปลงแล้ว โจทก์ได้ปลูกสร้างบ้านเลขที่ ว.49 อยู่อาศัยในที่ดินสองแปลงแรกและปลูกสร้างอยู่ซ่อมรถยนต์ในแปลงที่สามและเข้าครอบครองที่ดินมาจนถึงปัจจุบัน เมื่อวันที่

24 ตุลาคม 2518 จำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและโอนการจัดสรรที่ดินให้จำเลยที่ 3 ดำเนินการและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 ทั้งแปลงให้จำเลยที่ 3 โดยมี จำเลยที่ 4 เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนซื้อขายไม่มีเจตนาซื้อขายที่ดินส่วนของโจทก์ เพราะจำเลยที่ 3 และที่ 4 รู้ถึงการซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ก่อนแล้ว และจำเลยที่ 1 ยัง ให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 แบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนพิพาทให้แก่โจทก์ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเดิม จำเลยที่ 3 และที่ 4 ไม่ปฏิบัติตามจำเลยที่ 2 เป็นผู้จัดการมรดกของจำเลยที่ 1 จึงต้องร่วมรับผิดชอบ จำเลยที่ 1 ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเนื้อที่ 200 ตารางวา ให้โจทก์โดยปลอดจากภาวะผูกพันใด ๆ พร้อมทั้งรับชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือ 157,000 บาท หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน ให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ชำระค่าธรรมเนียมค่าภาษี และค่าใช้จ่ายในการโอน และหากโจทก์ต้องชำระเงินค่า โถ่ถอนจำนองแทนจำเลยที่ 4 ให้โจทก์มีสิทธิหักเงินจากเงินจำนวน 157,000 บาท ที่ต้องชำระให้แก่ จำเลยได้ จำเลยที่ 1 และที่ 2 ส่วนหลังจากขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา จำเลยที่ 3 และที่ 4 ส่วนหลังให้การว่า เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2518 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ตกลงจะขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 251 และ 26195 พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลยที่ 3 ในราคา 25,000,000 บาท ตาม หนังสือสัญญาจะขายและโอนการจัดสรรที่ดินท้ายคำให้การ ต่อมาวันที่ 27 พฤษภาคม 2520 จำเลยที่ 4 อาศัยสิทธิของจำเลยที่ 3 ตามหนังสือสัญญาดังกล่าว รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 โดยจำเลยที่ 3 และที่ 4 ทราบแต่เพียงว่าโจทก์อาศัยปลูกบ้านอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้ทำสัญญาขายที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 ให้จำเลยที่ 4 ทั้งแปลงโจทก์จึงไม่อาจ ใช้สิทธิใด ๆ เรียกร้องให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 แบ่งแยกที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้โจทก์ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ 3 และที่ 4 ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นสั่งรวมการพิจารณาคดีทั้งสองสำนวนเข้าด้วยกันโดยให้เรียกนายประยูร ยุคนธจิตต์ ว่าโจทก์ที่ 1 เรียกบริษัทอุดมสุข จำกัด ว่าโจทก์ที่ 2 เรียกนายพานิช วัฒนานันท์ว่าโจทก์ ที่ 3 เรียกนางนิรมลหรือพิรล มงคลสินธุ์หรือวัฒนานันท์ว่าโจทก์ที่ 4 และเรียกนายสมเจตน์ ไชยมงคล ว่าจำเลย ระหว่างพิจารณา โจทก์ที่ 3 ถึงแก่กรรม จำเลยจึงขอถอนฟ้องและขอให้ศาล หมายเรียกนางสาวพรสวรรค์ วัฒนานันท์ ในฐานะผู้จัดการมรดกเข้ามาร่วมเป็นจำเลย เมื่อรวม พิจารณาแล้วให้เรียกนางสาวพรสวรรค์ว่าโจทก์ที่ 5 โจทก์ที่ 5 ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัด พิจารณา ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ขับไล่จำเลยตามคำฟ้องของจำเลยที่ 2 (ในสำนวนคดีหมายเลขดำ ที่ 15261/2533) โดยให้จำเลยพร้อมทั้งบริวารขนย้ายทรัพย์สินและรถยนต์บ้านเลขที่ ว.49 หมู่ 3 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร กับสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 ตำบลสีกัน (สองห้อง) อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร (พระนคร) ห้ามไม่ให้ จำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดังกล่าวอีกต่อไป และให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ที่ 2 จำนวน 24,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (6 สิงหาคม 2533) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จและค่าเสียหายอีกเดือนละ 2,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจำเลยจะส่งมอบที่ดินดังกล่าวคืนโจทก์ให้ยกฟ้องของโจทก์ที่ 1 สำหรับสำนวนคดีหมายเลข ดำที่ 15261/2533 และให้ยกฟ้องของจำเลย (ซึ่งเป็นโจทก์ในสำนวนคดีหมายเลขดำ ที่ 16674/2533) โจทก์ ที่ 1 ที่ 2 และ จำเลย อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ พิพากษายืน จำเลย ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังยู่ได้ตามที่โจทก์จำเลยนำสืบว่า เดิมโจทก์ที่ 3 เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 251 ตำบลสีกัน (สองห้อง) อำเภอบางเขน

(ตลาดขวัญ)กรุงเทพมหานคร โจทก์ที่ 3 ได้แบ่งที่ดินดังกล่าวออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อจัดสรรขายให้แก่บุคคลทั่วไปและแบ่งแยกที่ดินโฉนดเดิมออกเป็นเลขที่ 26195 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2512 จำเลยได้ทำสัญญาซื้อที่ดินจากโจทก์ที่ 3 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 100 ตารางวาเป็นเงิน 100,000 บาท โดยวางมัดจำไว้ 30,000 บาท ส่วนที่เหลือผ่อนชำระเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบจำนวนภายใน 24 เดือน รายละเอียดปรากฏตามสัญญาซื้อขายที่ดินเอกสารหมายเลข ล.19 หลังจากนั้นจำเลยได้ปลูกบ้านในที่ดินและผ่อนชำระราคาที่ดินให้โจทก์ที่ 3 ปรากฏตามเอกสารหมายเลข ล.19 ล.20 ต่อมาวันที่ 8 เมษายน 2518 จำเลยซื้อที่ดินจากโจทก์ที่ 3 อีก 1 แปลง ซึ่งอยู่ติดกับสองแปลงแรก เนื้อที่ 100 ตารางวา ในราคา 150,000 บาท จำเลยวางมัดจำไว้ 10,000 บาท จำเลยได้ปลูกสร้างบ้านในแปลงหลัง หลังจากแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วที่ดินของจำเลยทั้ง 3 แปลง อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 26195 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2518 โจทก์ที่ 3 ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและโอนการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ 251 และที่ดินโฉนดเลขที่ 26195 รวมเนื้อที่ 55 ไร่ เป็นเงิน 25,000,000 บาท ให้โจทก์ที่ 1 ซึ่งรวมที่ดินพิพาทที่จำเลยทำสัญญาซื้อขายไว้กับโจทก์ที่ 3 ด้วย ต่อมาโจทก์ที่ 1 ซึ่งเป็นกรรมการของโจทก์ที่ 2 ได้ให้โจทก์ที่ 3 โอนที่ดินให้โจทก์ที่ 2 ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามความต้องการของโจทก์ที่ 1 จำเลยได้รู้แล้วว่าได้ปลูกเป็นอยู่ช่อมรณนต์ โจทก์ที่ 1 ได้ห้ามปรามและแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกมีว่าโจทก์ที่ 2 มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยหรือไม่ ตามสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ที่ 3 และจำเลยเอกสารหมายเลข ล.19 ข้อ 3 มีว่า "ผู้ซื้อจะต้องนำเงินค่าที่ดินมาชำระที่สำนักงานทุก ๆ ครั้งผู้ขายจะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้ ถ้าผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดโดยขาดชำระเป็นเวลา 1 เดือน ต้องคิดค่าดอกเบี้ยชดเชยเดือนละ 20 บาท แต่ถ้าขาดชำระ 2 เดือน ถือว่าสละสิทธิและเงินที่ส่งมาถือว่าเป็นค่าเช่าที่ไป" ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ตามสัญญาข้อ 3 นี้หากจำเลยไม่ชำระค่าที่ดินให้โจทก์ที่ 3 เป็นเวลา 2 เดือน ถือว่าสละสิทธิและเงินที่ส่งมาถือเป็นค่าเช่า แต่ตามทางปฏิบัติจำเลยนำสืบฟังได้ว่า เมื่อจำเลยชำระเงินมัดจำให้โจทก์ที่ 3 จำนวน 30,000 บาท แล้วจำเลยได้ผ่อนชำระให้โจทก์ที่ 3 เรื่อยมา แต่ไม่ติดต่อกันทุกเดือนและขาดส่งเกินกว่า 2 เดือนแล้วก็มี หลังจากนั้นเมื่อจำเลยชำระให้โจทก์ที่ 3 ก็รับชำระอีกการซื้อที่ดินแปลงที่ 3 ก็เช่นเดียวกัน จำเลยได้ชำระค่าที่ดินจำนวน 14,000 บาท เท่านั้น แสดงให้เห็นว่าโจทก์ที่ 3 และจำเลยต่างไม่ถือเอากำหนดระยะเวลาในสัญญาข้อ 3 เป็นสาระสำคัญอีกต่อไปดังนั้น การเลิกสัญญาจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 387 คือโจทก์ที่ 3 จะต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร หากจำเลยไม่ชำระหนี้โจทก์ที่ 3 จึงจะบอกเลิกสัญญาได้ แต่ไม่ปรากฏว่าโจทก์ที่ 3 ได้บอกเลิกสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแก่จำเลย ดังนั้นสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยและโจทก์ที่ 3 ตามเอกสารหมายเลข ล.19 ยังมีผลใช้บังคับอยู่ เมื่อโจทก์ที่ 3 ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและโอนการจัดสรรที่ดินให้โจทก์ที่ 1 ตามเอกสารหมายเลข จ.6 แม้ในสัญญาดังกล่าวจะไม่ระบุถึงจำเลยหรือผู้ซื้อที่ดินรายอื่น ๆ ว่าได้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 ก็แต่ขณะที่โจทก์ที่ 3 ทำสัญญาจะขายที่ดินให้แก่โจทก์ที่ 1 นั้นจำเลยได้ปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย รวมทั้งสร้างอยู่ช่อมรณนต์ในที่ดินพิพาทก่อนแล้ว และโจทก์ที่ 1 ได้เคยเสนอขอแลกห้องแถวสองห้องของตนกับที่ดินพิพาทของจำเลยอีกด้วย แสดงว่า โจทก์ที่ 1 รู้อยู่แล้วในขณะทำสัญญาซื้อขายที่ดินและรับโอนการจัดสรรที่ดินซึ่งรวมถึงที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 ว่า จำเลยได้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 อยู่ก่อน และการที่โจทก์ที่ 2 รับโอนที่ดินที่จัดสรรแทนโจทก์ที่ 1 ก็ถือได้ว่าโจทก์ที่ 2 ทราบแล้วว่าจำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ที่ 3 อยู่ก่อนแล้ว เพราะโจทก์ที่ 1 เป็นกรรมการของโจทก์ที่ 2 อยู่ด้วย เมื่อโจทก์ที่ 1 และที่ 2 ทราบมาก่อนแล้วว่าจำเลยได้

ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 การที่โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ยังซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 เช่นนี้ การรับโอนในส่วนที่ดินพิพาทจึงมิได้เป็นไปโดยสุจริต การที่โจทก์ที่ 2 นำคดีมาฟ้องขับไล่ จำเลยจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ที่ 2 ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ มีปัญหาต้องวินิจฉัย ตามฎีกาของจำเลยประการที่สองว่าโจทก์ที่ 2 มีความผูกพันที่จะต้องแบ่งแยกที่ดินพิพาทและโอน ให้แก่จำเลยหรือไม่เห็นว่า จำเลยกับโจทก์ที่ 3 เท่านั้นที่เป็นคู่สัญญาในการซื้อขายที่ดินพิพาทกัน โจทก์ที่ 1 และที่ 2 มิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยด้วย แม้โจทก์ที่ 1 จะเป็นผู้ซื้อที่ดินซึ่งรวมถึงที่ดิน พิพาทไปจากโจทก์ที่ 3 โดยโจทก์ที่ 3 เป็นผู้รับโอนแทนโจทก์ที่ 1 โดยรู้ล่วงหน้าแล้วว่าจำเลยเป็น ผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ ก็หาได้มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใด กำหนดให้นิติกรรมการซื้อขายที่ดิน พิพาทระหว่างจำเลยกับโจทก์ที่ 3 ตกติดไปอันจะมีผลทำให้โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ต้องรับไปซึ่งสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อขายระหว่างโจทก์ที่ 3 กับจำเลยด้วยไม่ ดังนั้นจำเลยจึงไม่มีสิทธิฟ้อง ขอให้บังคับโจทก์ที่ 2 แบ่งแยกที่ดินพิพาทเพื่อโอนให้แก่จำเลยได้ อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงได้ ความดังได้วินิจฉัยมาข้างต้นว่าจำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 โดยยังชำระราคา ไม่ครบถ้วน และการที่โจทก์ที่ 3 โอนขายที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ 1 โดยโจทก์ที่ 1 ให้โจทก์ที่ 2 รับโอนแทนนั้น เป็นการโอนโดยสุจริต และเป็นทางให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้อง เสียเปรียบ คดีของจำเลยจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 แต่จำเลยมิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนระหว่างโจทก์ที่ 3 กับโจทก์ที่ 2 จึงไม่อาจ พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนดังกล่าวได้ แต่ไม่ตัดสิทธิจำเลยที่จะนำคดีมาฟ้องขอเพิกถอน นิติกรรมดังกล่าวต่อไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148(3) มีปัญหาต้อง วินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการสุดท้ายว่าจำเลยครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์ หรือไม่ เห็นว่าการที่จำเลยเข้าปลูกบ้านอาศัยในที่ดินพิพาทก็โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาซื้อขาย เป็นการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 3 ไม่ใช่โดยอาศัยอำนาจของตนเองการครอบครอง ที่ดินพิพาท จึงไม่เป็นปรปักษ์จนกว่าจำเลยจะบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือให้โจทก์ที่ 3 ทราบว่าจะยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตนเอง เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 3 แม้จะ นานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ พิพากษาแก่เป็นว่า ให้ยกฟ้องของโจทก์ที่ 2 เสียด้วยและไม่ตัดสิทธิ จำเลยที่จะนำคดีไปฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนซื้อขายเฉพาะที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ที่ 3 กับโจทก์ที่ 2 ต่อไปนอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

สมปอง เสนเนียม · ผล อนุวัตรนิติการ · จารุณี ตันตยาคม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2808-2809/2539>