

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2808/2539

๓๘ นายประยูร บุคนธจิตร กับพวก โจทก์ ๙ นายสมเจตน์ 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

แม้ว่าตามสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ที่ 3 และจำเลย ข้อ 3 มีว่า หากจำเลยไม่ชำระค่าที่ดินให้โจทก์ที่ 3 เป็นเวลา 2 เดือน ถือว่าสละสิทธิและเงินที่ส่งมาถือเป็นค่าเช่าก็ตาม แต่ตามทางปฏิบัติเมื่อจำเลยชำระเงินมัดจำให้โจทก์ที่ 3 จำนวน 30,000 บาท แล้วจำเลยได้ผ่อนชำระให้โจทก์ที่ 3 เรื่อยมา แต่ไม่ติดต่อกันทุกเดือนและขาดส่งเกินกว่า 2 เดือนแล้วก็มี หลังจากนั้นเมื่อจำเลยชำระให้โจทก์ที่ 3 ก็รับชำระอีก การซื้อที่ดินแปลงที่ 3 ก็เช่นเดียวกัน จำเลยได้ชำระค่าที่ดินจำนวน 14,000 บาท เท่านั้น แสดงให้เห็นว่าโจทก์ที่ 3 และจำเลยต่างไม่ถือเอากำหนดระยะเวลาในสัญญาข้อ 3 เป็นสาระสำคัญอีกต่อไป ดังนั้นการเลิกสัญญาจะต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 คือโจทก์ที่ 3 จะต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร หากจำเลยไม่ชำระหนี้โจทก์ที่ 3 จึงจะบอกเลิกสัญญาได้ แต่ไม่ปรากฏว่าโจทก์ที่ 3 ได้บอกเลิกสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแก่จำเลย ดังนั้นสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยและโจทก์ที่ 3 จึงยังมีผลใช้บังคับอยู่ โจทก์ที่ 3 ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและโอนการจัดสรรที่ดินให้โจทก์ที่ 1 แม้ในสัญญาดังกล่าวจะไม่ระบุถึงจำเลยหรือผู้ซื้อที่ดินรายอื่น ๆ ว่าได้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 ก็ดี แต่ขณะที่โจทก์ที่ 3 ทำสัญญาจะขายที่ดินให้แก่โจทก์ที่ 1 นั้น จำเลยได้ปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย รวมทั้งสร้างอยู่ซ่อมรถยนต์ในที่ดินพิพาทก่อนแล้ว และโจทก์ที่ 1 ได้เคยเสนอขอแลกห้องแถวสองห้องของตนกับที่ดินพิพาทของจำเลยอีกด้วย แสดงว่าโจทก์ที่ 1 รู้อยู่แล้วในขณะทำสัญญาซื้อขายที่ดินและรับโอนการจัดสรรที่ดินซึ่งรวมถึงที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 ว่า จำเลยได้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 อยู่ก่อน และการที่โจทก์ที่ 2 รับโอนที่ดินที่จัดสรรแทนโจทก์ที่ 1 ก็ถือได้ว่าโจทก์ที่ 2 ทราบแล้วว่า จำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ที่ 3 อยู่ก่อนแล้ว เพราะโจทก์ที่ 1 เป็นกรรมการของโจทก์ที่ 2 อยู่ด้วย เมื่อโจทก์ที่ 1 และที่ 2 ทราบมาก่อนแล้วว่า จำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 การที่โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ยังซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 เช่นนี้ การรับโอนในส่วนที่ดินพิพาทจึงมิได้เป็นไปโดยสุจริต การที่โจทก์ที่ 2 นำคดีมาฟ้องขับไล่จำเลยจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ที่ 2 ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ จำเลยกับโจทก์ที่ 3 เท่านั้นที่เป็นคู่สัญญาในการซื้อขายที่ดินพิพาทกัน โจทก์ที่ 1 และที่ 2 มิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยด้วย แม้โจทก์ที่ 1 จะเป็นผู้ซื้อที่ดินซึ่งรวมถึงที่ดินพิพาทไปจากโจทก์ที่ 3 โดยโจทก์ที่ 2 เป็นผู้รับโอนแทนโจทก์ที่ 1 โดยรู้มาก่อนแล้วว่าจำเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 ก็หาได้มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใด กำหนดให้นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยกับโจทก์ที่ 3 ตกต่อไปอันจะมีผลทำให้โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อขายระหว่างโจทก์ที่ 3 กับจำเลยด้วยไม่ ดังนั้น จำเลยจึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับโจทก์ที่ 2 แบ่งแยกที่ดินพิพาทเพื่อโอนให้แก่จำเลยได้ จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ 3 โดยยังชำระราคาไม่ครบถ้วน และการที่โจทก์ที่ 3 โอนขายที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ 1 โดยโจทก์ที่ 1 ให้โจทก์ที่ 2 รับโอนแทนนั้น เป็นการโอนโดยไม่สุจริต และเป็นทางให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบ คดีของจำเลยจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 237 แต่จำเลยมิได้

ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนระหว่างโจทก์ที่ 3 กับโจทก์ที่ 2 จึงไม่อาจพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนดังกล่าวได้ แต่ไม่ตัดสิทธิจำเลยที่จะนำคดีมาฟ้องขอเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวต่อไปตาม ป.วิ.พ.มาตรา 148 (3) ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ที่ 3 และจำเลยระบุให้จำเลยผู้ซื้อเข้าปลูกบ้านในที่ดินพิพาทได้ทันที แม้ยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระราคาก็ตาม การที่จำเลยเข้าปลูกบ้านอาศัยในที่ดินพิพาทก็โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาซื้อขายดังกล่าว เป็นการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 3 ไม่ใช่โดยอาศัยอำนาจของตนเอง การครอบครองที่ดินพิพาทจึงไม่เป็นปรปักษ์จนกว่าจำเลยจะบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือให้โจทก์ที่ 3 ทราบว่าจะยึดถือที่ดินพิพาทเพื่อตนเอง เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ที่ 3 แม้จะนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

องค์คณะ

สมปอง เสนเนียม · ผล อนุวัตรนิติการ · จารุณี ต้นตยาคม

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