

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9091/2538

นายสุนันท์ สารสะดิษ โจทก์ นางจำเนียร กาญจนารายณ์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 172, ป.พ.พ. มาตรา 406, ป.พ.พ. มาตรา 681, ป.พ.พ. มาตรา 707, ป.พ.พ. มาตรา 744, ป.วิ.พ. มาตรา 183, ตาราง 1 ท้าย ป.วิ.พ. ค่าขึ้นศาล ป.ที่ดิน มาตรา 31, ป.ที่ดิน มาตรา 31

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ภายใน 10 ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 31 ดังนั้นการที่โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายเพื่อโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยภายในกำหนดเวลาห้ามโอนเป็นการกระทำนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายนิติกรรมสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ แม้ต่อมาหลังจากทำสัญญาแล้วจะได้มีพ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 31 แห่ง ป.ที่ดิน ที่ใช้บังคับอยู่เดิมมิให้ใช้บังคับกับที่ดินในกรณีเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่เป็นโมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ขึ้นได้อีก ดังนั้นเมื่อสัญญาจะซื้อขายตกเป็นโมฆะสัญญาจำนองเพื่อประกันสัญญาจะซื้อขายจึงไม่อาจบังคับได้เพราะสัญญาจำนองจะมีได้เฉพาะเพื่อหนีอันสมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 707 ประกอบด้วย มาตรา 681 ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตามสัญญาจะซื้อขายและสัญญาจำนองได้ เมื่อสัญญาจะซื้อขายตกเป็นโมฆะ จึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 วรรคสอง กล่าวคือ ในการค้ำประกันหนี้สินอันเกิดจากโมฆะกรรมให้นับบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ จำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และรับเงินค่าที่ดินพิพาทที่โจทก์นำไปวางไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์ แม้คำฟ้องขอไถ่ถอนจำนองจะเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ แต่เมื่อจำเลยให้การต่อสู้ว่าได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ และโจทก์สละสิทธิครอบครองให้แก่จำเลยแล้ว เป็นการโต้เถียงสิทธิครอบครอง การที่ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นว่าโจทก์มีสิทธิไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทหรือไม่ เป็นการรวมประเด็นที่ว่า โจทก์จำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อขายกันหรือไม่ ตามคำให้การของจำเลยด้วยคดีไม่มีทุนทรัพย์จึงกลายเป็นคดีมีทุนทรัพย์

องค์คณะ

สมปอง เสนเนียม · พิมล สมานิตย์ · ผล อนุวัตรนิติการ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/9091/2538>