

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17923/2557

นายพรานซ แฮมพซิงค์ กับพวกโจทก์ บริษัทโคโคไนท์ ฮิลล์ จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 537, ป.พ.พ. มาตรา 453, ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.ที่ดิน มาตรา 86

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้สัญญาหมาย จ.1 จะระบุชื่อสัญญาว่าสัญญาเช่า แต่เมื่อพิจารณาสาระสำคัญของเนื้อหา หาใช่เป็นเรื่องโจทก์ทั้งสองประสงค์จะครอบครองที่ดินเพื่อใช้หรือได้รับประโยชน์ในที่ดินชั่วระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ และโจทก์ทั้งสองได้ให้เงินแก่จำเลยเพื่อการนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 537 โดยแท้จริงไม่ แต่จุดประสงค์แห่งสัญญามุ่งเน้นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินจากจำเลยเพื่อก่อสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 453 อันมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขาย มิใช่เจตนาที่จะเช่าทรัพย์สินกันแต่อย่างใด สัญญาหมาย จ.1 จึงเป็นสัญญาซื้อขายมิใช่สัญญาเช่า โจทก์ทั้งสองมีฐานะเป็นคนต่างด้าว การซื้อที่ดินเพื่อให้นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยมีชื่อถือสิทธิในที่ดินแทนโจทก์ทั้งสอง มีลักษณะให้นิติบุคคลถือสิทธิในที่ดินแต่เพียงในนามเท่านั้น แท้จริงแล้วโจทก์ทั้งสองยังคงเป็นผู้ครอบครองที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายซื้อขายที่ดินได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว สัญญาซื้อขายจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตามมาตรา 86 แห่ง ป.ที่ดิน บทบัญญัติดังกล่าวเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย สัญญาซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว ให้เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของบริษัทเค. เอ็ม. ซี. เนเจล จำกัด หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษากลับ ให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 2797 และเลขที่ 2775 ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้บริษัทเค. เอ็ม. ซี. เนเจล จำกัด โดยโจทก์ทั้งสองเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความรวม 30,000 บาท จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาจำเลยว่า สัญญาหมาย จ.1 เป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาซื้อขาย เห็นว่า สัญญาหมาย จ.1 มีสาระสำคัญแห่งสัญญาอยู่ที่ข้อ 3 เรื่องการชำระเงินจะชำระหนึ่งครั้งเต็มจำนวนสำหรับระยะเวลาของสัญญาหมาย จ.1 เป็นเงิน 652,500 บาท กับข้อ 6.2 เรื่องสิทธิที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หากโจทก์ทั้งสองชำระเงินเต็มจำนวนในเวลาสัญญาหมาย จ.1 โจทก์ทั้งสองมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินทั้งสองแปลงไปเป็นการถือครองของนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยได้ แม้สัญญาหมาย จ.1 จะระบุชื่อสัญญาว่าสัญญาเช่า แต่เมื่อพิจารณาสาระสำคัญของเนื้อหาแห่งสัญญาหมาย จ.1 ดังกล่าว หาใช่เป็นเรื่องโจทก์ทั้งสองประสงค์จะครอบครองที่ดินเพื่อใช้หรือได้รับประโยชน์ในที่ดินชั่วระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ และโจทก์ทั้งสองได้ให้เงินแก่จำเลยเพื่อการนั้น

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 โดยแท้จริงไม่ แต่จุดประสงค์แห่งสัญญาหมาย จ.1 โจทก์ทั้งสองกับจำเลยมุ่งเน้นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินจากจำเลยไป เป็นการถือครองที่ดินของนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือโจทก์ทั้งสองอาจถือครองที่ดินในนามของโจทก์ทั้งสองเอง หากกฎหมายไทยอนุญาต โดยโจทก์ทั้งสองต้องชำระเงินให้จำเลยเต็มจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาหมาย จ.1 ก่อน พฤติการณ์ของโจทก์ทั้งสองกับจำเลยไม่อาจคาดหมายเป็นอย่างอื่นนอกจากโจทก์ทั้งสองกับจำเลยมีเจตนามุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างกันเพื่อก่อสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 อันมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขาย มิใช่เจตนาที่จะเช่าทรัพย์สินกันแต่อย่างใด ส่วนสาเหตุที่สัญญาหมาย จ.1 ต้องระบุข้อความว่าเป็นสัญญาเช่า เนื่องจากโจทก์ทั้งสองเป็นคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินมิได้ เว้นแต่จะเข้ากฎเกณฑ์ตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 สัญญาหมาย จ.1 จึงเป็นสัญญาซื้อขายมิใช่สัญญาเช่า ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อมาว่า สัญญาซื้อขายหมาย จ.1 มีผลบังคับตามกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ทั้งสองกับจำเลยมีจุดประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินทั้งสองแปลงมาตั้งแต่ต้นที่ทำสัญญาซื้อขายหมาย จ.1 การกำหนดเงื่อนไขให้นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยเข้ามารับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ทั้ง ๆ ที่โจทก์ทั้งสองเป็นผู้ชำระราคาที่ดินโดยไม่ปรากฏข้อเท็จจริงใดว่า โจทก์ทั้งสองได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากนิติบุคคลดังกล่าว โจทก์ทั้งสองมีฐานะเป็นคนต่างด้าวส่อให้เห็นถึงเจตนาในการซื้อที่ดินเพื่อให้นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยมีชื่อถือสิทธิในที่ดินแทนโจทก์ทั้งสอง มีลักษณะให้นิติบุคคลดังกล่าวถือสิทธิในที่ดินแต่เพียงในนามเท่านั้น แท้จริงแล้วโจทก์ทั้งสองยังคงเป็นผู้ครอบครองที่ดิน ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงกฎเกณฑ์ข้อยกเว้นการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามบทบัญญัติมาตรา 86 ดังนั้น การที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินจากจำเลยแล้วเรียกร้องให้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บริษัท เค. เอ็ม. ซี. เนเจล จำกัด เป็นผู้ซื้อถือกรรมสิทธิ์หรือครอบครองแทนโจทก์ทั้งสอง สัญญาซื้อขายหมาย จ.1 จึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการฝ่าฝืนบทบัญญัตินี้ มีบทกำหนดโทษไว้ใน มาตรา 111 ที่บัญญัติว่า "ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ" บทบัญญัตินี้ดังกล่าวเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย สัญญาซื้อขายหมาย จ.1 จึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 โจทก์ทั้งสองจะบังคับจำเลยให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินทั้งสองแปลงให้บริษัทเค. เอ็ม. ซี. เนเจล จำกัด ตามฟ้องไม่ได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษามานั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของจำเลยฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

บุญไชย ธนาพันธ์สิน · อภิรัตน์ ลัดพลี · จรุณ ชีวดีโสภณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/17923/2557>