

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1136/2540

นางสาวรัชณี สามัตติยาชีพโจทก์ นายธวัช กำพลศักดิ์ผู้ร้อง ขัดทรัพย์นายเวียน ทาเกตุจำเลย

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยได้ขายที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่งจำเลยครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและ ส. โดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง ต่อมาทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่พิพาทให้จำเลย โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน 10 ปีในวันเดียวกันนั้นจำเลยจดทะเบียนจำนองที่พิพาทกับผู้ร้องและ ส. และได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องและ ส. ตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง การที่จำเลยกับผู้ร้องมีเจตนาจะผูกพันกันตามสัญญาซื้อขาย แต่เมื่อปรากฏว่าในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 10 ปี ผู้ร้องและ ส. ไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้ จึงได้ทำจำนองในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายกันไว้ โดยจำเลยได้ให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนตามพฤติการณ์จึงชี้ให้เห็นว่าสัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนอง สัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะ แต่เนื่องจากทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยกับผู้ร้องและ ส. จึงตกเป็นโมฆะไปด้วย ผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาท และแม้ผู้ร้องยังคงครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิม จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท และโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้คดีนี้สืบเนื่องจากศาลชั้นต้นพิพากษายอมให้คดีเสร็จไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาจำเลยผิดนัด โจทก์จึงขอหมายบังคับคดียึดทรัพย์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๙๑๑ เนื้อที่ ๒๐ ไร่ อ้างว่าเป็นของจำเลย

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องว่า ที่ดินที่โจทก์นำยึดดังกล่าวเป็นของผู้ร้องโดยจำเลยขายให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตเปรมปรีดิ์ เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๑๘ จำเลยสละสิทธิครอบครองและมอบการครอบครองให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตเมื่อทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จำเลยโดยกำหนดห้ามจำเลยจำหน่ายจ่ายโอนใน ๑๐ ปี จำเลย ผู้ร้อง กับนายสิงห์โตจึงจดทะเบียนจำนองที่พิพาทเพื่อเป็นการอำพรางการซื้อขายที่พิพาท ต่อมานายสิงห์โตถึงแก่-ความตาย ทายาทของนายสิงห์โตได้ขายเฉพาะส่วนของนายสิงห์โตให้ผู้ร้องเมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๒๕ หลังจากนั้นผู้ร้องเข้าครอบครองทำกินตลอดมาจนถึงปัจจุบัน โดยจำเลยไม่เคยโต้แย้งคัดค้าน แม้เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอน จำเลยก็ไม่เคยเข้าเกี่ยวข้อง ผู้ร้องจึงได้สิทธิครอบครองที่พิพาท ขอให้ถอนการยึดทรัพย์ที่ดินดังกล่าว โจทก์ให้การว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลย ผู้ร้องเป็นเพียงผู้รับจำนอง สัญญาจำนองมีผลใช้บังคับได้ สัญญาซื้อขายที่พิพาททำขึ้นภายในระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายเป็นโมฆะเพราะมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายและขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ผู้ร้องครอบครองที่พิพาทแทนจำเลย โดยจำเลยไม่ได้สละสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ร้องขอให้ยกคำร้องจำเลยยื่นคำคัดค้านว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลย เดิมที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ ทางราชการประกาศจัดสรรให้บุคคลทั่วไปเข้าครอบครองทำประโยชน์ จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์โดย

ปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ ต่อมาจำเลยขายที่พิพาทให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง และมีข้อตกลงว่าเมื่อจำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วจะไปทำสัญญาซื้อขายกันให้ถูกต้อง ภายหลังทำสัญญาซื้อขายจำเลยยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาท วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๑๘ ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จำเลย จำเลยกับผู้ร้องและนายสิงห์โตไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทำสัญญาซื้อขายที่พิพาทแต่ทำสัญญาซื้อขายไม่ได้เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในเวลา ๑๐ ปี จำเลยกับผู้ร้องและนายสิงห์โตจึงตกลงทำสัญญาจำนองที่พิพาทแทนการซื้อขาย โดยจำเลยตกลงให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตเข้าทำประโยชน์ในที่พิพาท สัญญาจำนองดังกล่าวไม่ใช่เป็นการอำพรางการซื้อขายจึงมีผลผูกพันกัน ผู้ร้องเข้าอยู่ในที่พิพาทโดยได้รับความยินยอมของจำเลยจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลย เมื่อครบกำหนดห้ามโอนจำเลยก็เข้าไปดูแลที่พิพาทตลอดมาเมื่อประมาณกลางปี ๒๕๓๕ จำเลยติดต่อกับผู้ร้องเพื่อขอชำระหนี้จำนองแต่ผู้ร้องไม่ยอมรับ จำเลยจึงนำเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองไปวางต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์ สำนักงานวางทรัพย์ประจำศาลจังหวัดราชบุรีเพื่อไถ่หนี้แก่ผู้ร้อง แต่ผู้ร้องไม่ยอมรับชำระหนี้อีก จำเลยมิได้สละการครอบครองที่พิพาท ขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการยึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ ๙๑๑ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค ๓ พิพากษายืน โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังเป็นยุติได้ว่า ในวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๑๘ จำเลยได้ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่งจำเลยครอบครองอยู่ให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง ต่อมาวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๘ ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่พิพาทให้จำเลยโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ในวันเดียวกันนั้นจำเลยจดทะเบียนจำนองที่พิพาทกับผู้ร้องและนายสิงห์โตและได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องและนายสิงห์โตตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง ผู้ร้องครอบครองที่พิพาทตลอดมาจนเกิดกรณีพิพาทนี้คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาโจทก์ว่า จำเลยหรือผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท เห็นว่า จำเลยกับผู้ร้องมีเจตนาจะผูกพันกันตามสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข ๑ แต่เมื่อปรากฏว่าในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมีข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา ๑๐ ปี ผู้ร้องและนายสิงห์โตไม่สามารถจดทะเบียนซื้อขายที่พิพาทกันได้จึงได้ทำจำนองตามเอกสารหมายเลข ร.๓ และ ร.๔ ในวงเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท เท่ากับราคาซื้อขายตามเอกสารหมายเลข ๑ จำเลยเองก็เบิกความยอมรับว่าได้ให้คำมั่นที่จะขายที่พิพาทให้เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอน ตามพฤติการณ์จึงชี้ให้เห็นว่า สัญญาจำนองเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขาย โดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันกันในเรื่องจำนอง สัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะ แต่เนื่องจากทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน สัญญาซื้อขายตามเอกสารหมายเลข ๑ จึงตกเป็นโมฆะไปด้วย ผู้ร้องจึงมิได้มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาท และแม้ผู้ร้องยังคงครอบครองที่พิพาทอยู่เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของเดิม จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทและโจทก์ย่อมมีสิทธินำยึดที่พิพาทเพื่อขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ พิพากษากลับ ให้ยกคำร้องของผู้ร้อง.

องค์คณะ

ยงยุทธ ธารีสาร · ยรรยง ปานุราช · นิวัฒน์ แก้วเกิดเคน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) — deka.supremecourt.or.th ·

