

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4661/2564

นาง น.โจทก์ นางสาว ศ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4, ป.พ.พ. มาตรา 155, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.พ.พ. มาตรา 411, ป.วิ.พ. มาตรา 127

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์และจำเลยมีเจตนาซื้อขายที่ดินเนื้อที่เพียง 100 ตารางวา เท่านั้น แต่มีเจตนาลงซื้อขายที่ดินพิพาทเนื้อที่ 58.2/10 ตารางวา รวมไปด้วยเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป อันเป็นการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 โดยมีข้อตกลงให้โจทก์ชำระหนี้จำนวนในส่วนที่ดินพิพาทและให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทคืนโจทก์เมื่อพ้นกำหนด 3 ปี นิติกรรมการซื้อขายในส่วนที่ดินพิพาทจึงเป็นการแสดงเจตนาลงโดยโจทก์และจำเลยสมรู้ร่วมกัน ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคหนึ่ง จำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ฐานลามิควรได้ตามมาตรา 172 วรรคสอง อย่างไรก็ตามก็ตีกรณีเป็นเรื่องที่โจทก์กระทำการหลีกเลี่ยงกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21 การดำเนินการของโจทก์ยังคงต้องด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินโดยอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของโจทก์ผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 อันเป็นเหตุให้จำเลยไม่อาจเข้าขัดขวางหน้าที่ของโจทก์ดังกล่าว และไม่อาจขับไล่โจทก์กับห้ามโจทก์ยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท โดยให้โจทก์รื้อถอนหรือขนย้ายสิ่งของหรืออุปกรณ์ที่นำมาติดตั้งในที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้องแย้งได้ ปัญหาอำนาจฟ้องของจำเลยดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) แต่การกระทำการเพื่อชำระหนี้ของโจทก์ยังถือเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย โจทก์ไม่อาจเรียกคืนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 411

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้พิพากษานิติกรรมการจดทะเบียนขายที่ดินโฉนดเลขที่ 50880 เฉพาะเนื้อที่ 58.2/10 ตารางวา ตามหนังสือสัญญาขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นโมฆะและเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าว ให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะเนื้อที่ 58.2/10 ตารางวา ให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย โดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมด หากไม่สามารถเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ 378,300 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้องและฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์พร้อมบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทและห้ามยุ่งเกี่ยว ให้รื้อถอนหรือนำ

สิ่งของหรืออุปกรณ์ที่ติดตั้งในที่ดินพิพาทออกไป หากโจทก์ไม่จัดการ ให้บุคคลภายนอกจัดการแทน โดยให้โจทก์ออกค่าใช้จ่าย และให้โจทก์ชดใช้ค่าเสียหาย 100,000 บาท กับค่าขาดประโยชน์จากการให้เช่าที่ดินเดือนละ 5,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 5,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ให้จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 50880 เฉพาะส่วน 58 ตารางวา (ที่ถูกละ 58.2/10 ตารางวา) บริเวณพื้นที่นอกกำแพงคอนกรีตให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย แต่ถ้าไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินให้ได้ ให้จำเลยชำระค่าที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ 378,300 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 27 มิถุนายน 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ยกฟ้องแย้งจำเลย ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 8,000 บาท ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องแย้งให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษากลับให้ยกฟ้อง ให้โจทก์และบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทและห้ามยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท ให้โจทก์ รื้อถอนหรือขนย้ายสิ่งของหรืออุปกรณ์ที่นำมาติดตั้งในที่ดินพิพาทออกไปภายใน 30 วัน นับแต่วันอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 6 คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมตามฟ้องและฟ้องแย้งทั้งสองศาลให้เป็นพับ และให้คืนค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นที่จำเลยเสียเงินมา 1,000 บาท แก่จำเลย โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติโดยคู่ความมิได้ฎีกาว่า โจทก์กับพวกร่วมกันทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรซื้อบ้าน ส. บนที่ดินโฉนดเลขที่ 8783 โจทก์แบ่งแยกที่ดินเป็น 9 แปลง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 50876 ถึงเลขที่ 50883 และโฉนดที่ดินแปลงคงเดิมอีกหนึ่งแปลง โดยที่ดิน 8 แปลง ที่แบ่งแยกออกไปนั้นโจทก์สร้างบ้านขาย จำเลยซึ่งเป็นเพื่อนของโจทก์มาก่อนซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 50880 พร้อมบ้านหนึ่งหลังในราคา 2,500,000 บาท ที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 158.2/10 ตารางวา โดยที่ดินพิพาทเนื้อที่ 58.2/10 ตารางวา อยู่นอกแนวเขตกำแพงบ้านของจำเลยด้านทิศตะวันออกติดกับถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน หลังจากจำเลยซื้อที่ดินแล้ว โจทก์เข้ามาปลูกหญ้าและต้นไม้บนที่ดินพิพาทและดูแลมาตลอด ต่อมาวันที่ 12 มิถุนายน 2561 โจทก์ให้ช่างเข้าไปก่อสร้างป้ายชื่อหมู่บ้านและศาลพระพรหมในที่ดินพิพาท จำเลยร้องทุกข์กล่าวหาว่าโจทก์บุกรุกที่ดินของจำเลย คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยเจตนาหลงเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เห็นว่า เมื่อพิจารณาแบบโครงการบ้าน ส. ที่โจทก์ยื่นต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหลุมในแผนที่ 6 เป็นผังแบ่งที่ดินออกขายรวม 20 แปลง โดยที่ดินด้านหน้าติดถนนซึ่งเป็นที่ดินพิพาทระบุเป็นสำนักงานขายและจัดสวน แต่เมื่อโจทก์จัดสรรกลับปรากฏว่าโจทก์แบ่งแยกที่ดินออกเป็น 9 แปลง ทำให้เชื่อว่าโจทก์ไม่อาจขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้ เนื่องจากที่ดินอยู่ในเขตเกษตรกรรมต้องห้ามจัดสรรที่ดินตามที่นำสืบ ประกอบกับตามภาพถ่ายบ้านของจำเลยในขณะก่อสร้างมีการสร้างรั้วกันระหว่างที่ดินพิพาทและที่ดินที่ปลูกบ้านของจำเลย หากจำเลยประสงค์ที่จะซื้อบ้านที่ติดถนนตั้งแต่แรกตามที่นำสืบและโจทก์จะแบ่งขายที่ดินเต็มเนื้อที่ที่ดินที่ติดทางสาธารณะแล้วโจทก์ก็จะต้องสร้างรั้วรอบที่ดินทั้งหมดซึ่งรวมถึงที่ดินพิพาทด้วย ไม่มีเหตุให้ต้องกันที่ดินพิพาทออกไป นอกจากนี้โจทก์ยังเข้าไปปลูกต้นไม้ในลักษณะสวนหย่อมในที่ดินพิพาทตลอดมาโดยจำเลยมิได้โต้แย้งคัดค้าน อันทำให้เห็นว่าโจทก์มิได้ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยด้วย แต่ยังคงครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นบริการสาธารณะแก่หมู่บ้านตามที่วางผังไว้ จำเลยเพิกมาโต้แย้งโจทก์หลังจากที่จำเลยไม่พอใจบ้านที่โจทก์สร้างและระบายความรู้สึกไม่พอใจ

ในสื่อสังคมออนไลน์หรือเฟซบุ๊กของจำเลย แม้จำเลยจะได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานว่า หนังสือสัญญาขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย ซึ่งเป็นเอกสารมหาชนที่เจ้าพนักงานจัดทำขึ้นว่าเป็นเอกสารที่แท้จริงและถูกต้อง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 127 ก็ตาม แต่เหตุที่จำเลยรับโอนที่ดินเนื้อที่ 158.2/10 ตารางวา ทั้งที่ตามสัญญาจองและสัญญาจะซื้อจะขายระบุเนื้อที่ที่ดินประมาณ 100 ตารางวา ที่ดินส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ซึ่งนับว่ามีมูลค่าสูง คู่สัญญากลับไม่มีการคิดราคาที่ดินเพิ่มขึ้น ถือเป็นเรื่องผิดปกติในการทำธุรกิจ และไม่มีเหตุให้โจทก์ต้องโอนที่ดินเช่นนั้น ขอนำสืบของจำเลยกลับไม่สมเหตุผล ทำให้พยานหลักฐานของจำเลยมีน้ำหนักน้อยลง และการที่โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลยมากไปกว่าที่ได้ตกลงซื้อขายกันโดยมิได้โต้แย้งความไม่ถูกต้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานสินเชื่อของธนาคารย่อมมีสาเหตุเพื่อปกปิดการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินของโจทก์ ดังนั้น เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างโจทก์และจำเลยประกอบพฤติการณ์ที่โจทก์นำสืบจึงมีน้ำหนักหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมาย โดยเชื่อได้ว่า โจทก์และจำเลยมีเจตนาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 50880 เนื้อที่เพียง 100 ตารางวา ภายในแนวเขตกำแพงคอนกรีตเท่านั้น แต่มีเจตนาลงซื้อขายที่ดินพิพาทเนื้อที่ 58.2/10 ตารางวา รวมไปด้วยเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่ 10 แปลง ขึ้นไป อันเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 โดยมีข้อตกลงให้โจทก์ชำระหนี้จำนองในส่วนที่ดินพิพาทและให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทคืนโจทก์เมื่อพ้นกำหนด 3 ปี นิติกรรมการซื้อขายในส่วนที่ดินพิพาทจึงเป็นการแสดงเจตนาลวงโดยโจทก์และจำเลยสมรู้ร่วมกันตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคหนึ่ง และจำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ฐานลาภมิควรได้ ตามมาตรา 172 วรรคสอง อย่างไรก็ดีกรณีเป็นเรื่องที่โจทก์กระทำการหลีกเลี่ยงกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การดำเนินการของโจทก์ยังคงต้องด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินโดยอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของโจทก์ผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 อันเป็นเหตุให้จำเลยไม่อาจเข้าขัดขวางหน้าที่ของโจทก์ดังกล่าว และไม่อาจขับไล่โจทก์กับห้ามโจทก์ยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท โดยให้โจทก์รื้อถอนหรือขนย้ายสิ่งของหรืออุปกรณ์ที่นำมาติดตั้งในที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้องแย้งได้ ปัญหาอำนาจฟ้องของจำเลยดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) แต่การกระทำการเพื่อชำระหนี้ของโจทก์ยังถือเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย โจทก์ไม่อาจเรียกคืนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 411 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน อนึ่ง จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย และขอให้ขับไล่โจทก์ออกจากที่ดินพิพาทพร้อมกับเรียกค่าเสียหาย 100,000 บาท โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า โจทก์ขายที่ดินให้แก่จำเลยเนื้อที่ 100 ตารางวา ส่วนที่ดินพิพาทเนื้อที่ 58.2/10 ตารางวา เป็นการแสดงเจตนาลวงไม่มีเจตนาโอน และไม่ใช้ที่ดินของจำเลย อันเป็นการโต้แย้งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทตามฟ้องแย้ง จึงเป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามราคาที่ดินพิพาทและค่าเสียหายรวมเป็นเงิน 478,300 บาท ดังนั้นที่ศาลอุทธรณ์ภาค

6 วินิจฉัยว่าคดีในส่วนฟ้องแย้งในศาลชั้นต้นมีทุนทรัพย์เพียง 100,000 บาท และสั่งคืนค่าขึ้นศาลในส่วนฟ้องแย้งในศาลชั้นต้นให้แก่จำเลยจึงไม่ถูกต้อง ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้คู่ความไม่ฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องแย้งจำเลยด้วย ไม่ต้องคืนค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นแก่จำเลย นอกจากนี้ที่แก้ไขให้เป็นตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 6 ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องและฟ้องแย้งชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชูศักดิ์ ทองวิฑูโรดม · สมชัย ฑิตมาตุมากร · อนุสรณ์ ศรีเมนต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4661/2564>