

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8108/2538

กระทรวงการคลัง กับพวกโจทก์ นางสาววาสนา คงธรรม กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.พ.พ. มาตรา 119, ป.วิ.พ. มาตรา 238

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (3) และตามมาตรา 1305 บัญญัติไว้ว่าจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายหรือพระราชกฤษฎีกา จึงไม่อาจทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันได้ การที่โจทก์ที่ 1 กับ อ.ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันเพราะเข้าใจว่าที่ดินพิพาทซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมนั้น สามารถซื้อขายและโอนกันได้โดยไม่ทราบมาก่อนว่าเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมีกฎหมายห้ามโอนไว้ แสดงว่าโจทก์ที่ 1 และ อ.เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโดยสำคัญผิดในทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมว่าสามารถโอนกันได้ จึงเป็นการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาซื้อขายที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทจึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 119 เดิม ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ขึ้น คู่สัญญาปราศจากข้อผูกพันในอันที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเสมือนหนึ่งไม่มีข้อสัญญาต่อกันนั่นเอง จึงไม่มีกรณีการรอนสิทธิและการส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่อง แต่อย่างไรก็ตามเงินราคาที่ดินพิพาทที่ อ.รับไปจากโจทก์ทั้งสองเป็นการรับไว้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และทำให้โจทก์ทั้งสองเสียเปรียบโจทก์ทั้งสองมีสิทธิเรียกคืนในฐานลามิควรได้ จำเลยทั้งสามในฐานทายาทของอ.จึงต้องคืนเงินส่วนนี้ให้แก่โจทก์ทั้งสาม เมื่อสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะแล้วถือเสมือนไม่มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากฝ่ายจำเลยโดยอ้างผลแห่งการผิดสัญญา

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายโจทก์ที่ 1 มอบอำนาจให้นายปิณฑิพงศ์ พึ่งบุญ ณ อยุธยา ในฐานะเลขาธิการโจทก์ที่ 2 เป็นผู้ฟ้องคดีแทน เมื่อเดือนมกราคม 2522 โจทก์ที่ 2 ทำสัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินจากนางอนงค์ คงธรรม จำนวน 2 แปลง คือแปลงโฉนดเลขที่ 4340 และ 4341 ตำบลบ้านพรึก อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายกราคาไร่ละ 1,000 บาท แปลงแรกเนื้อที่ประมาณ 52 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา รวมราคาเป็นเงิน 52,477.50 บาท แปลงหลังเนื้อที่ประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 19 ตารางวา รวมราคาเป็นเงิน 41,297.50 บาท มีข้อตกลงว่าผู้จะขายยินยอมให้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขาย เมื่อได้เนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง คู่สัญญาจะชำระราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วน จะไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินตามวันเวลาที่ผู้จะซื้อนัดหมาย หากมีการรอนสิทธิผู้จะขายยอมรับผิดชอบ ในวันจดทะเบียนโอนขายโดยยังไม่มีกรณีสั่งรังวัดผู้จะซื้อจะชำระราคาให้ร้อยละ 70 ของราคาเงินสด เมื่อทราบผลการรังวัดสอบเขตแล้ว ผู้จะซื้อจะชำระราคาพันธบัตรทั้งหมดพร้อมทั้งเงินสดส่วนที่เหลือ ต่อมาวันที่ 27 สิงหาคม 2522 โจทก์ที่ 2 ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ที่ 1 และในฐานะส่วนตัวเพื่อการปฏิรูปที่ดินตามอำนาจหน้าที่ได้รับโอนที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวจากนางอนงค์โดยจดทะเบียนรับซื้อมาเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ที่ 1 และอยู่ในความครอบครองดูแลของโจทก์ที่ 2 เพื่อการปฏิรูปที่ดิน และในวันจดทะเบียนนั้น โจทก์ที่ 2 ได้

ชำระเงินค่าซื้อที่ดินแก่นางอนงค์ร้อยละ 70 ของราคาเงินสดเป็นเงิน 65,642.50 บาท ต่อมาวันที่ 19, 20 และ 21 มิถุนายน 2532 โจทก์ที่ 2 นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดสอบเขตที่ดินทั้งสองแปลง เพื่อทราบจำนวนเนื้อที่ดิน เพื่อจะได้ชำระราคาส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 30 ปรากฏว่าที่ดินแปลงแรกมีเนื้อที่ 50 ไร่ แปลงหลังมีเนื้อที่ 39 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา และราชพัสดุจังหวัดนครนายกคัดค้านว่า รังวัดทับซ้อนที่ดินราชพัสดุโฉนดเลขที่ 2815 และ 2814 แปลงแรกทับซ้อนคิดเป็นเนื้อที่ 49 ไร่ 3 งาน 98 ตารางวา แปลงหลังทับซ้อนคิดเป็นเนื้อที่ 3 ไร่ 77 ตารางวา เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีการทับซ้อนกันจริง ที่ดินส่วนที่ทับซ้อนเป็นที่ดินราชพัสดุประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อใช้ในประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะและอยู่ในความปกครองดูแลของราชพัสดุจังหวัดนครนายก ซึ่งนางอนงค์ไม่มีสิทธิดีกว่า โจทก์ทั้งสองไม่สามารถเข้าครอบครองใช้ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ถือได้ว่าโจทก์ทั้งสองถูกรอนสิทธิ นางอนงค์ผู้ขายที่ดินจึงผิดสัญญา โจทก์ที่ 2 ต้องชำระราคาที่ดินเฉพาะส่วนที่ไม่ถูกรอนสิทธิคิดเป็นเนื้อที่ 36 ไร่ 2 งาน 35 ตารางวา คิดราคาเป็นเงิน 36,587.50 บาท แต่โจทก์ที่ 2 ได้ชำระเงินให้นางอนงค์ไปแล้ว 65,642.50 บาท จึงชำระเกินไป 29,055 บาท ซึ่งนางอนงค์จะต้องคืนแก่โจทก์ที่ 2 นอกจากนี้โจทก์ที่ 2 ต้องซื้อที่ดินใกล้เคียงมาทดแทนเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ในราคาที่สูงขึ้นกว่าเดิมถึงไร่ละ 9,000 บาท ที่ดินถูกรอนสิทธิไป 53 ไร่ 76 ตารางวา จึงคิดเป็นค่าเสียหาย 478,710 บาท รวมกับที่ชำระเกินไปเป็นค่าเสียหาย 507,765 บาท นางอนงค์ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2525 จำเลยทั้งสามเป็นทายาทของนางอนงค์ โดยเฉพาะจำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของนางอนงค์มีหน้าที่ต้องชำระหนี้จากทรัพย์สินมรดกของนางอนงค์ โจทก์ทั้งสองทวงถามแล้วจำเลยทั้งสามเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยทั้งสามร่วมกันใช้เงิน 507,765 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนถึงวันชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งสอง จำเลยทั้งสามให้การว่า นางอนงค์ คงธรรม ได้จดทะเบียนโอนขายที่ดินตามฟ้องโดยสุจริต โดยในขณะนั้นไม่ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวบางส่วนเป็นที่ดินราชพัสดุ เมื่อโจทก์ที่ 2 ทำสัญญาจะซื้อที่ดิน ก็ได้ตรวจสอบแล้วว่าที่ดินพิพาทไม่ตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินหรือภาระติดพันหรือสิทธิอื่นรวมทั้งเรื่องที่ดินราชพัสดุจึงได้ทำการจดทะเบียนรับซื้อที่ดิน โจทก์ที่ 1 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินราชพัสดุทั่วราชอาณาจักรได้ขึ้นทะเบียนที่ดินราชพัสดุไว้ครบถ้วน โจทก์ทั้งสองยอมทราบได้ว่าที่ดินพิพาทบางส่วนเป็นที่ดินราชพัสดุหรือไม่ เป็นความประมาทเลินเล่อของโจทก์ทั้งสองเอง และเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์ทั้งสองที่เพิกเฉยตรวจสอบที่ดินเมื่อเดือนมิถุนายน 2532 เหตุรอนสิทธิเกิดขึ้นหลังจากวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินราชพัสดุโฉนดเลขที่ 2814 และ 2815 ได้กลายเป็นที่ดินราชพัสดุหลังจากวันที่โจทก์ทั้งสองจดทะเบียนรับซื้อที่ดินพิพาทจากนางอนงค์ขณะทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินพิพาททั้งสองแปลง เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการตรวจสอบแล้ว ไม่ปรากฏว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณะหรือเป็นที่ดินราชพัสดุ เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ออกโฉนดที่ดินให้ แสดงว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงไม่ได้เป็นที่ดินราชพัสดุ นางอนงค์ได้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงมาโดยหลุดจากการขายฝากของนายประสงค์ มินสาคร ก่อนจะออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องรังวัดตรวจสอบและคำนวณเนื้อที่ดินไว้อย่างถูกต้องแล้ว เนื้อที่ดินจึงถูกต้องตามที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินเนื้อที่ไม่ได้ขาดดังที่โจทก์ทั้งสองฟ้องซึ่งเกิดจากการรังวัดผิดพลาดเพราะการนำชี้แนวเขตที่ดินไม่ถูกต้องของโจทก์ทั้งสองเอง ค่าเสียหายจากการซื้อที่ดินอื่นในราคาที่สูงขึ้น เป็นค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษซึ่งจำเลยทั้งสามไม่สามารถคาดหมายได้ว่าจะเกิดความเสียหายนี้ทั้งตามฟ้องที่ดินพิพาทก็เป็นที่ดินราชพัสดุ ซึ่งโจทก์ที่ 1 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จึงไม่จำเป็นที่โจทก์ที่ 2 จะต้องไปซื้อที่ดินอื่นมาปฏิรูป โจทก์ที่

2สามารถขอต่อโจทก์ที่ 1 เพื่อนำที่ดินดังกล่าวมาปฏิรูปได้อยู่แล้ว ราคาที่ดินใกล้เคียงไร่ละไม่เกิน 1,500 บาท โจทก์ที่ 2 ยังไม่ได้ซื้อที่ดินใกล้เคียงมาทดแทน โจทก์ที่ 2 ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ที่รังวัดสอบเขตเมื่อพ้น 10 ปี นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขาย และหลังจากจดทะเบียนซื้อขายแล้วก็ ไม่ตรวจสอบ เพิ่งจะตรวจสอบและคัดค้านเมื่อพ้น 10 ปี ดังกล่าว เป็นเหตุให้จำเลยทั้งสาม ไม่สามารถขอหมายเรียกหรือฟ้องร้องผู้ขายเดิมเพื่อเรียกค่าเสียหายได้ เป็นความผิดของโจทก์ทั้งสอง เองและเป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายตามสัญญาจะซื้อขาย แต่ฟ้องเกินกว่า 5 ปี นับแต่วันทำสัญญา จะซื้อขาย จึงขาดอายุความ อย่างไรก็ตามฟ้องเมื่อพ้นกำหนด 10 ปี นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขาย จึงขาดอายุความเช่นกัน นอกจากนี้โจทก์ทั้งสองทราบความตายของนางอนงค์มาก่อนแล้ว แต่มา ฟ้องให้จำเลยทั้งสามรับผิดชอบในหนี้ของกองมรดกของนางอนงค์เมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่วันทราบ ความตายของเจ้ามรดกจึงขาดอายุความมรดก ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์ ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกและทายาทของ นางอนงค์ คงธรรม และจำเลยที่ 2 และที่ 3 ในฐานะทายาทของนางอนงค์ร่วมกันชำระหนี้แทนนาง อนงค์ เป็นเงิน 29,055 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี คิดตั้งแต่วันฟ้องคือวันที่ 23 สิงหาคม 2532 จนถึงวันชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งสอง ค่าขออื่นให้ยก โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีนี้ทุนทรัพย์ที่พิพาทในชั้นฎีกาในส่วนของจำเลยทั้งสามไม่เกินสองแสนบาท ต้องห้ามมิให้ฎีกาในข้อเท็จจริงตามประมวล-กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 248 วรรคหนึ่ง เมื่อคดีนี้จำเลยทั้งสามฎีกาได้เฉพาะข้อกฎหมาย การวินิจฉัยปัญหานี้ศาลฎีกาต้อง ถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยจากพยานหลักฐานในสำนวนตามประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่งมาตรา 238 ประกอบมาตรา 247 ซึ่งศาลอุทธรณ์ฟังข้อเท็จจริงว่า โจทก์ที่ 2 ทำสัญญาจะซื้อที่ดินจากนางอนงค์ คงธรรม จำนวน 2 แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ 4340 ตำบลบ้าน พริก อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก เนื้อที่ 52 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา ในราคาไร่ละ 1,000 บาท ตามสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.1 ลงวันที่ 2 มกราคม 2522 และที่ดินโฉนดเลขที่ 4341 ตำบล บ้านพริก อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก เนื้อที่ 41 ไร่ 1 งาน 19 ตารางวา ในราคาไร่ละ 1,000 บาทตามสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.2 ลงวันที่ 22 มกราคม 2522 ต่อมาวันที่ 27 สิงหาคม 2522 ได้จดทะเบียนซื้อขายที่ดินทั้งสองแปลงตามหนังสือสัญญาขายที่ดินเอกสารหมายเลข จ.4 โดยโจทก์ที่ 1 เป็นผู้ซื้อเพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต่อมาได้มีการรังวัด สอบเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงปรากฏว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงบางส่วนทับ ที่ดินราชพัสดุประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ คือที่ดินพิพาท โจทก์ทั้งสองได้ชำระราคาที่ดินเกินจากจำนวนราคาที่ดินที่ไม่ทับซ้อนกับที่ดินราชพัสดุ ไปเป็นเงิน 29,055 บาท และฎีกาโจทก์ทั้งสองมิได้โต้เถียงข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้นนี้จำเลยทั้งสาม ฎีกาข้อกฎหมายว่า โจทก์ที่ 1 ผู้ซื้อที่ดินพิพาทไม่ได้ถูกผู้อื่นรบกวนขัดสิทธิโดยปกติสุขเพราะที่ดิน พินาทเป็นที่ดินราชพัสดุซึ่งเป็นของโจทก์ที่ 1 อยู่แล้ว จึงไม่ใช่กรณีถูกรอนสิทธิแต่เป็นเรื่องการส่งมอบ ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องไปจากที่ได้สัญญาไว้ซึ่งขาดอายุความแล้ว เห็นว่า ที่ดินพิพาทเป็น ที่ดินราชพัสดุที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (3) ซึ่งตามมาตรา 1305 บัญญัติไว้ว่าจะโอนแก่ กันมิได้เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายหรือพระราชกฤษฎีกา จึงไม่อาจทำสัญญาซื้อขายที่ดิน พินาทกันได้ การที่โจทก์ที่ 1 กับนางอนงค์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันเพราะเข้าใจว่าที่ดิน พินาทซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมนั้นสามารถซื้อขายและโอนกันได้โดยไม่ทราบมาก่อนว่าเป็นที่

สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมีกฎหมายห้ามโอนไว้ แสดงว่าโจทก์ที่ 1 และนางอนงค์เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโดยสำคัญผิดในทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมว่าสามารถโอนกันได้ จึงเป็นการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมสัญญาซื้อขายที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 119 เดิม (มาตรา 156 ที่แก้ไขใหม่) ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ขึ้น คู่สัญญาปราศจากข้อผูกพันในอันที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเสมือนหนึ่งไม่มีข้อสัญญาต่อกันนั่นเอง จึงไม่มีกรณีการรอนสิทธิ และการส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่อง แต่อย่างไรก็ตามเงินราคาที่ดินพิพาทที่นางอนงค์รับไปจากโจทก์ทั้งสองเป็นการรับไว้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และทำให้โจทก์ทั้งสองเสียเปรียบ โจทก์ทั้งสองมีสิทธิเรียกคืนในฐานลามิควรได้ จำเลยทั้งสามในฐานะทายาทของนางอนงค์จึงต้องคืนเงินส่วนนี้ให้แก่โจทก์ทั้งสาม ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าโจทก์ทั้งสองมีสิทธิเรียกเอาราคาที่ดินที่ชำระล่วงหน้าเกินไปจำนวน 29,055 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องนั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยในผล ส่วนโจทก์ทั้งสองฎีกาเฉพาะเรื่องค่าเสียหายว่าโจทก์ทั้งสองมีสิทธิได้รับค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสามเป็นเงิน 478,710 บาท อันเนื่องมาจากไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ตามสัญญา เห็นว่าเมื่อสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะแล้วถือเสมือนไม่มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากฝ่ายจำเลยโดยอ้างผลแห่งการผิดสัญญา ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าจำเลยทั้งสามไม่ต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสองนั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยในผล พิพากษายืน.

องค์คณะ

สถิตย์ ไพเราะ · สุทธิ นิชิโรจน์ · ทองเลื่อน พูลพิพัฒน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8108/2538>