

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5572/2552

นางถวิล พูลสวัสดิ์หรือพูลทรัพย์โจทก์ โดยนายวิเชียร พูลสวัสดิ์ ผู้เช่าเป็นคู่ความแทน พันตรีบุญชู ช่วยลิขิต กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 237, ป.พ.พ. มาตรา 1300

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้สิทธิการเป็นเจ้าของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทจะเป็นเพียงบุคคลสิทธิ แต่การที่จำเลยที่ 1 ผู้เป็นลูกหนี้โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 5 เพื่อใช้หนี้ค่าวัสดุก่อสร้างให้จำเลยที่ 5 ไปโดยจำเลยที่ 5 รู้ว่าจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้โจทก์และรับชำระราคาบางส่วนจากโจทก์แล้วนั้น เป็นการทำนิติกรรมที่ทำให้โจทก์เสียเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา 237 โจทก์จึงมีสิทธิขอเพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทได้ตามบทบัญญัติดังกล่าว แม้การโอนที่ดินพิพาทจะได้มีการจดทะเบียนแล้ว แต่เมื่อจำเลยที่ 5 รับโอนไว้โดยไม่สุจริต จำเลยที่ 5 ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติมาตรา 1300 ซึ่งบัญญัติห้ามมิให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะกรณีผู้รับโอนเสียค่าตอบแทนและรับโอนมาโดยสุจริต เท่านั้น

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งห้าร่วมกันจดทะเบียนเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 17893, 18837, 18838, 18839 และ 18840 ระหว่างจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 กับจำเลยที่ 5 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรีและให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ร่วมกันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ และรับเงินค่าที่ดินที่ค้าง 500,000 บาท ไปจากโจทก์ หากจำเลยทั้งห้าไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งห้า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งห้าร่วมกันจดทะเบียนเพิกถอนการซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 17893, 18837, 18838, 18839 และ 18840 ตำบลท่างาม อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี และให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 จดทะเบียนขายที่ดิน 5 แปลงดังกล่าวแก่โจทก์พร้อมกับรับเงินค่าดินที่ค้างชำระ 500,000 บาท จากโจทก์ หากจำเลยทั้งห้าไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งห้า กับให้จำเลยทั้งห้าร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท จำเลยที่ 5 อุทธรณ์ ระหว่างพิจารณา โจทก์ถึงแก่กรรม นายวิเชียร ทายาทของโจทก์ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลอุทธรณ์ภาค 1 อนุญาต ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน ให้จำเลยที่ 5 ใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ 3,000 บาท จำเลยที่ 5 ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 5 ประการแรกว่า จำเลยที่ 5 รับโอนที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตหรือไม่ ข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์ จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 5 มีบ้านพักและร้านค้าอยู่ที่หมู่ที่ 6 ตำบลอินทร์บุรี อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี ด้วยกันและรู้จักกัน ส่วนที่ดินพิพาทอยู่ห่างจากบ้านโจทก์ประมาณ 2 กิโลเมตร จำเลยที่ 1 ประกอบอาชีพจัดสรรที่ดินและบ้านขาย จำเลยที่ 5 ประกอบอาชีพค้าวัสดุก่อสร้าง จำเลยที่ 1 สั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ที่ดินพิพาทที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายกับจำเลยที่ 1 โดยคนงานของจำเลยที่ 5 เป็นผู้นำวัสดุก่อสร้างไปส่งให้ ณ ที่ดินพิพาท จำเลยที่ 1 เริ่มก่อสร้างอาคารบนที่ดิน

พิพาทตั้งแต่เดือนมกราคม 2539 และจำเลยที่ 5 เบิกความรับว่าก่อนรับจำนอง จำเลยที่ 5 ไปดูที่ดินพิพาทซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 กำลังสร้างตึก 5 ห้อง ขนาด 2 ชั้นครึ่ง บนที่ดินพิพาท จำเลยบอกว่าหากขายตึกได้จะนำเงินมาชำระหนี้ เห็นว่า จำเลยที่ 5 รู้ว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 มีอาชีพจัดสรรที่ดินขาย โดยจำเลยที่ 1 ซื้อวัสดุก่อสร้างจากจำเลยที่ 5 ตั้งแต่ปลายปี 2537 และในขณะที่ไปดูที่ดินพิพาทเพื่อรับจำนองนั้นจำเลยที่ 1 ก็เป็นหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างมารดาจำเลยที่ 5 ยอดเงินถึง 2,806,107 บาท จำเลยที่ 5 ซึ่งมีอาชีพขายวัสดุก่อสร้างย่อมทราบดีว่าในการจัดสรรที่ดินขายนั้นอาจจะทำสัญญาจะซื้อจะขายเฉพาะที่ดินแล้วจึงให้ผู้จะขายปลูกสร้างบ้านบนที่ดินเอง หรือจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้จัดสรรได้สร้างขึ้นแล้วให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 5 เห็นมีการปลูกสร้างบนที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยที่ 5 รู้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่จำเลยที่ 1 จัดสรรไว้เพื่อขายนั้นจำเลยที่ 5 ย่อมจะต้องรู้ว่าจำเลยที่ 1 จะต้องได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทให้ผู้อื่นแล้วจึงได้มาทำการปลูกสร้างอาคารในภายหลัง มิใช่ว่าจำเลยที่ 1 ปลูกสร้างอาคารให้เสร็จก่อนแล้วจึงจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อ เนื่องจากจำเลยที่ 1 ไม่มีเงินทุนที่จะทำได้เช่นนั้น เพราะเป็นหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างมารดาจำเลยที่ 5 จำนวนมากถึง 2,805,617 บาท ดังนั้นการที่จำเลยที่ 5 รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 และต่อมาได้ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ซึ่งมีราคามากถึง 1,500,000 บาทนั้น จำเลยที่ 5 ควรจะสอบถามจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้ เพราะเมื่อมีการปลูกสร้างอาคารในที่ดินนั้น จำเลยที่ 1 อาจจะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่ผู้อื่นไปแล้วเว้นเสียแต่ว่าจำเลยที่ 5 ที่รู้แล้วว่าจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทไปให้ผู้อื่นแล้ว ส่วนการที่จำเลยที่ 5 รู้ว่าจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทไปให้โจทก์แล้วยังรับจำนองและซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 นั้น ก็เนื่องจากการรับจำนองและซื้อที่ดินพิพาทนั้นมีใช่เป็นการซื้อขายตามปกติ แต่เป็นการโอนจากหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างที่จำเลยที่ 1 เป็นหนี้มารดาจำเลยที่ 5 มาเป็นการกู้ยืมเงินแล้วจึงจดทะเบียนจำนอง และการซื้อขายที่ดินพิพาทก็เป็นการนำไปหักจากหนี้จำเลยที่ 1 ค่างชำระ จำเลยที่ 5 มิได้ชำระเงินให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เลยดังการที่จำเลยที่ 5 ยอมรับโอนที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 โดยที่รู้ว่าที่ดินพิพาทนั้นจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์แล้ว เพราะจำเลยที่ 5 ทราบดีว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ไม่สามารถที่จะนำเงินมาชำระให้จำเลยที่ 5 ได้จึงรับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ไว้ ซึ่งดีกว่าที่จะไม่ได้รับชำระหนี้จากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ตามพฤติการณ์แห่งคดีรับฟังได้ว่า จำเลยที่ 5 รับโอนที่ดินพิพาทไว้โดยไม่สุจริตโดยมีเจตนาให้โจทก์เจ้าหนี้เสียเปรียบ ส่วนที่จำเลยที่ 5 ฎีกาว่า คดีนี้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เป็นหนี้จำเลยที่ 5 ก่อนหน้าเป็นหนี้โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นลูกหนี้ที่มีเจ้าหนี้หลายคนย่อมจะเลือกชำระหนี้แก่เจ้าหนี้บางคนได้ตามกฎหมายและไม่ทำให้ทรัพย์สินของลูกหนี้เพิ่มขึ้นหรือลดลง เห็นว่า การที่จำเลยที่ 5 รับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ไม่ใช่การเลือกชำระหนี้กันในกรณีปกติแต่เป็นเรื่องจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ร่วมกับจำเลยที่ 5 กระทำขึ้นโดยไม่สุจริตและเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ ดังนั้น จำเลยที่ 5 จึงหาอาจเอาเหตุการณ์เลือกชำระหนี้ขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ ฎีกาของจำเลยที่ 5 ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 5 ประการสุดท้ายว่า สิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เป็นเพียงบุคคลสิทธิที่จะให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติการชำระหนี้ โจทก์จึงหาไม่มีทรัพย์สินสิทธิที่จะบังคับแก่จำเลยที่ 5 ที่มาเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทไม่ โจทก์จึงเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนระหว่างจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 กับจำเลยที่ 5 มิได้ เห็นว่า แม้สิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเพียงบุคคลสิทธิก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงคดีนี้เป็นกรณีที่นิติกรรมซึ่งลูกหนี้ได้กระทำลงไปเป็นการให้เจ้าหนี้เสียเปรียบและจำเลย

ทั้งห้าได้รู้เห็นถึงความจริงอันเป็นทางให้โจทก์ต้องเสียเปรียบนั้นด้วย มิใช่กรณีการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 5 กับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เป็นไปโดยสุจริต กรณีที่จะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้รับโอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 นั้น ต้องเป็นกรณีที่ผู้รับโอนรับโอนมาโดยสุจริต แต่ข้อเท็จจริงคดีนี้จำเลยที่ 5 รับโอนที่ดินพิพาทเป็นการตีใช้นี้เงินกู้ที่แปลงมาจากหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างโดยไม่สุจริต ทั้งรู้อยู่แล้วว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และได้ชำระเงินบางส่วนให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ไปแล้ว การทำนิติกรรมระหว่างจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 กับจำเลยที่ 5 จึงเป็นการกระทำทั้งที่รู้ยู่ว่าเป็นทางให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้คนหนึ่งของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เสียเปรียบ จึงเป็นกรณีที่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 โจทก์ชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนได้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้นชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยที่ 5 ฟังไม่ขึ้น" พิจารณายืน ให้จำเลยที่ 5 ใช้ค่าทนายความชั้นฎีกาแทนโจทก์ 3,000 บาท

องค์คณะ

สมชัย เกษขุมพล · อิศเรศ ชัยรัตน์ · ไมตรี ศรีอรุณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5572/2552>