

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2086/2526

นายสอึง อ่อนระทวยโจทก์ นางสาวริต เอนกศรี กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 453, ป.พ.พ. มาตรา 525, ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1304

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาซื้อขายระบุว่าโจทก์ยอมรับซื้อที่ดินราคาไร่ละ 9,000 บาท โจทก์จำเลยจะขอให้เจ้าพนักงานที่ดินไปทำการรังวัดสอบเขต หากที่ดินมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ตามโฉนด จำเลยจะคืนเงินให้โจทก์ตามส่วน หากที่ดินมีเนื้อที่มากกว่าเนื้อที่ตามโฉนด โจทก์จะจ่ายเงินเพิ่มให้จำเลยตามส่วน ข้อตกลงดังกล่าวมิใช่เป็นการขายแบบเหมายกโฉนดแต่เป็นการขายตามเนื้อที่ที่แท้จริง ที่ดินในโฉนดส่วนหนึ่งจำเลยยอมให้ผู้ใหญ่บ้านใช้ทำเป็นถนนและประชาชนใช้สอยตลอดมาโดยจำเลยมิได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิ แสดงว่าจำเลยอุทิศที่ดินส่วนที่เป็นถนนให้เป็นทางสาธารณะ ที่ดินส่วนนั้นจึงเป็นถนนสาธารณะประโยชน์โดยจำเลยไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยไม่มีสิทธินำที่ดินส่วนนั้นมาขายให้โจทก์ เมื่อหักที่ดินส่วนที่เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ออกแล้วเหลือที่ดินน้อยกว่าเนื้อที่ตามโฉนดจำเลยต้องคืนเงินให้โจทก์ตามส่วน

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยตกลงขายที่ดินมีโฉนดเนื้อที่ ๑๑ ไร่ ๙๖ ตารางวาให้โจทก์ในราคาไร่ละ ๙,๐๐๐ บาท และทำสัญญากันไว้ว่าจะนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดิน หากปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ตามโฉนด จำเลยจะคืนเงินให้โจทก์ตามส่วน หากผิดสัญญาจำเลยต้องเสียค่าปรับให้โจทก์เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท เมื่อทำการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่เพียง ๘ ไร่ ๑ งาน ๙๕ ตารางวา แต่จำเลยเพิกเฉยไม่คืนเงินค่าที่ดินให้โจทก์ ๒๔,๗๗๒.๕๐ บาท และเงินค่าปรับอีก ๑๐,๐๐๐ บาท ขอให้จำเลยร่วมกันคืนเงินพร้อมค่าปรับให้โจทก์ จำเลยให้การว่า เนื้อที่ดินครบถ้วนเต็มตามโฉนด ค่าปรับตามสัญญาสูงเกินไปขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยร่วมกันชำระเงิน ๒๔,๗๗๒.๕๐ บาทพร้อมดอกเบี้ยให้โจทก์ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ตามสัญญาระบุไว้ชัดแจ้งว่าโจทก์ยอมรับซื้อที่ดินพิพาทในราคาไร่ละ ๙,๐๐๐ บาท โจทก์จำเลยจะขอให้เจ้าพนักงานที่ดินไปทำการรังวัดสอบเขต หากที่ดินมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ตามโฉนด จำเลยจะคืนเงินให้โจทก์ตามส่วน และหากที่ดินมีเนื้อที่มากกว่าเนื้อที่ตามโฉนด โจทก์จะจ่ายเงินเพิ่มให้จำเลยตามส่วน ข้อตกลงดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการขายแบบเหมายกโฉนด แต่เป็นการขายตามเนื้อที่ที่แท้จริง และการที่โจทก์ไปตรวจดูที่ดินก่อนรับโอนแม้จะทราบว่ามีถนนอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินส่วนที่เป็นถนนดังกล่าวจำเลยยอมให้ผู้ใหญ่บ้านใช้ทำเป็นถนนและประชาชนใช้สอยตลอดมาโดยจำเลยมิได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิแต่ประการใด แสดงว่าจำเลยอุทิศที่ดินส่วนที่เป็นถนนให้เป็นทางสาธารณะ ที่ดินส่วนนั้นจึงเป็นถนนสาธารณะประโยชน์โดยจำเลยไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยไม่มีสิทธินำที่ดินที่อุทิศและตกเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ไปแล้วมาขายให้โจทก์ การที่โจทก์ยินยอมให้เจ้าพนักงานที่ดินแบ่งหักที่ดินส่วนที่เป็นถนน ตามที่จำเลยอุทิศไว้ให้เป็นถนนสาธารณะประโยชน์จึงมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์อุทิศที่ดินโดยพลการ เมื่อที่ดินที่เหลือมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ตามโฉนดเพราะถูกแบ่งหักเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ จำเลยต้องคืนเงินให้โจทก์ตามส่วน พิพากษายืน

อาจ ปัญญาติลก · แฉมชัย สิทธิไตรย์ · ไพศาล สว่างเนตร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2086/2526>