

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5819/2552

นายศิริโรจน์ ขาวปากน้ำโจทก์ นางเสนอ มุสะกะ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 แล้ว คำพิพากษาของศาลชั้นต้นย่อมไม่มีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิของจำเลยที่ 2 ดังนี้ จำเลยที่ 2 จึงไม่มีสิทธิอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาศาลชั้นต้น แม้ศาลอุทธรณ์ภาค 1 จะรับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยที่ 2 ก็เป็นการไม่ชอบและถือว่าเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลอุทธรณ์ภาค 1 ฎีกาของจำเลยที่ 2 ไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่โจทก์รวม 6 แปลง โดยที่ดินของจำเลยที่ 1 เป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง คือที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 749 และ 750 ส่วนที่ดินอีก 4 แปลง เป็นที่ดินภายในเขตการนิคมสร้างตนเองจังหวัดระยองที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน เมื่อพิจารณาตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 2 มีข้อความตอนหนึ่งระบุว่า "และผู้จะซื้อจะโอนในนามผู้หนึ่งผู้ใด ผู้จะขายไม่ขัดข้อง" แสดงกับเจตนารมณ์ของคู่สัญญาว่า ในระหว่างที่สัญญาจะซื้อจะขายมีผลบังคับ โจทก์อาจไปติดต่อหาผู้มาซื้อที่ดินโดยจะโอนที่ดินผ่านจากจำเลยที่ 1 ไปยังผู้ที่จะซื้อที่ดินต่อจากโจทก์ทันทีโดยไม่ผ่านโจทก์ โจทก์จึงต้องการที่ดินที่สามารถจะโอนไปยังผู้อื่นได้โดยไม่ติดเงื่อนไขข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 5 ปี เมื่อพิจารณาข้อสัญญาดังกล่าวประกอบพยานหลักฐานของโจทก์แล้วเชื่อว่าขณะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโจทก์เองทราบเพียงว่าที่ดินบางส่วนเป็นที่ดินของการนิคมสร้างตนเองจังหวัดระยองซึ่งสามารถขออกโฉนดที่ดินได้ การที่โจทก์มาทราบภายหลังว่าที่ดินแปลงที่จะซื้อจะขายจำนวน 4 แปลง มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน จึงไม่ใช่ความผิดของโจทก์ผู้จะซื้อแต่อย่างใด และนับเป็นการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ และตามพฤติการณ์ไม่สามารถสันนิษฐานได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ประสงค์จะให้การซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 749 และ 750 ซึ่งสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้สมบูรณ์แยกต่างหากออกจากส่วนที่ไม่สมบูรณ์ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะเช่นกัน จำเลยที่ 1 จึงต้องคืนเงินมัดจำให้แก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2533 จำเลยทั้งสองทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 749 และ 750 กับที่ดินของการนิคมสร้างตนเองจังหวัดระยองที่ยังไม่ได้โฉนดที่ดินอีก 4 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบข่า อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง รวมเนื้อที่ 140 ไร่เศษ แก่โจทก์ แต่เมื่อถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยทั้งสองไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่โจทก์ เนื่องจากยังไม่สามารถออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินในส่วนที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินได้ โจทก์จึงไม่จ่ายเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเพราะถือว่าจำเลยทั้งสองผิดสัญญา ต่อมาโจทก์ตรวจสอบที่ดินที่จะซื้อจะขายแล้วปรากฏว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายทั้งหกแปลงของจำเลยทั้งสองสามารถโอนกรรมสิทธิ์กันได้เพียง 2 แปลง คือที่ดินแปลงที่มีโฉนดที่ดิน ส่วนที่ดินอีก 4 แปลงที่เหลือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์กันได้

เนื่องจากที่ดินแปลงที่ 3 เป็นของบุคคลภายนอก ที่ดินแปลงที่ 4 แม้จะเป็นของจำเลยทั้งสอง แต่เมื่อออกโฉนดที่ดินแล้วห้ามจำหน่ายโอนภายใน 5 ปี ส่วนที่ดินแปลงที่ 5 และที่ 6 เป็นที่ดินของการนิคมสร้างตนเองจังหวัดระยองซึ่งไม่ได้มอบให้ผู้ใดเข้าทำกิน ขอให้บังคับจำเลยทั้งสอง จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายแก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง หากจำเลยทั้งสองไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เพราะสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้หรือเพราะพ้นวิสัย ให้จำเลยทั้งสองชดเชยค่าเสียหายเป็นเงิน 10,000,000 บาท และคืนเงินมัดจำจำนวน 10,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 20,000,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยที่ 1 ให้การว่าจำเลยที่ 1 ไม่ได้ประพฤติผิดสัญญา โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยที่ 1 มีสิทธิรับเงินมัดจำ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 รับผิดชอบหนี้ตามฟ้อง ขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 2 ขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 คืนเงินมัดจำจำนวน 9,625,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ คำขออื่นนอกจากนี้และคำฟ้องของโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 ให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับไปทุกฝ่าย จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน โจทก์ไม่แก้อุทธรณ์ จึงไม่กำหนดค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ให้ จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2533 จำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่โจทก์รวม 6 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 140 ไร่ ราคาไร่ละ 200,000 บาท รวมเป็นราคาทั้งสิ้น 28,000,000 บาท โจทก์ได้วางเงินมัดจำไว้ในวันทำสัญญาซึ่งตามสัญญาระบุว่าโจทก์วางเงินมัดจำ 10,000,000 บาท แต่โจทก์ส่งจ่ายเช็คมอบให้แก่จำเลยที่ 1 จำนวนเงิน 9,625,000 บาท ส่วนเงินมัดจำที่เหลือจำนวน 375,000 บาท โจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงกันให้โจทก์หักไว้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามสัญญาจะซื้อจะขาย ขณะที่ทำสัญญาที่ดินของจำเลยที่ 1 เป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินรวม 2 แปลง คือที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 749 และ 750 ส่วนที่ดินอีก 4 แปลง เป็นที่ดินภายในเขตการนิคมสร้างตนเองจังหวัดระยองที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ตามสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดว่าโจทก์จะไปดำเนินการขออนุญาตโฉนดที่ดินเองและจำเลยที่ 1 จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ในวันที่ 7 สิงหาคม 2534 ถ้าการออกโฉนดที่ดินไม่แล้วเสร็จจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ โจทก์ต้องจ่ายเงินให้แก่จำเลยที่ 1 ในวันที่ 7 สิงหาคม 2534 อีก 13,000,000 บาท ส่วนที่เหลือจะจ่ายกันในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายละเอียดของข้อสัญญาปรากฏตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย ต่อมาเมื่อถึงกำหนดวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ปรากฏว่ายังขออนุญาตโฉนดที่ดินอีก 4 แปลง ไม่ได้ โจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อกัน และโจทก์ไม่ได้ชำระเงินจำนวน 13,000,000 บาท ให้แก่จำเลยที่ 1 ต่อมาจำเลยที่ 1 ได้บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายต่อโจทก์ ที่จำเลยที่ 2 ฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 นั้น เห็นว่า เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 แล้ว คำพิพากษาของศาลชั้นต้นย่อมไม่มีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิของจำเลยที่ 2 ดังนี้ จำเลยที่ 2 จึงไม่มีสิทธิอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาศาลชั้นต้น แม้ศาลอุทธรณ์ภาค 1 จะรับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยที่ 2 ก็เป็นการไม่ชอบและถือว่าเป็นข้อไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลอุทธรณ์ภาค 1 ฎีกาของจำเลยที่ 2 ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย คงมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 1 ว่า จำเลยที่ 1 จะต้องส่งคืนเงินมัดจำแก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 หรือไม่ ที่จำเลยที่ 1 อ้างว่าไม่ต้องส่งคืนเงินมัดจำเพราะโจทก์ทราบ

ได้อยู่แล้วถึงเงื่อนไขต่างๆ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาจะซื้อจะขายไม่เป็นการพ้นวิสัยที่จะปฏิบัติไม่เป็นโมฆะนั้น เห็นว่า ในช่วงระหว่างปี 2532 ถึง 2534 มีการเก็งกำไรในการค้าขายที่ดิน ราคาที่ดินได้ปรับตัวสูงขึ้นเป็นลำดับ เมื่อพิจารณาตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 2 มีข้อความตอนหนึ่งระบุว่า "และผู้จะซื้อจะโอนในนามผู้หนึ่งผู้ใดผู้จะขายไม่ขัดข้อง" ผู้จะซื้อในที่นี้หมายถึงโจทก์ ผู้จะขายในที่นี้หมายถึงจำเลยที่ 1 การที่หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีข้อความดังกล่าวระบุอยู่แสดงถึงเจตนารมณ์ของคู่สัญญาว่า หากผู้จะซื้อคือโจทก์จะโอนที่ดินเป็นชื่อของผู้อื่นไปในขณะรับโอน ผู้จะขายคือจำเลยที่ 1 ก็ไม่ขัดข้องยินดีโอนชื่อผู้ซื้อให้เป็นของบุคคลภายนอกซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาได้ เหตุที่คู่สัญญาตกลงกันดังนี้เพราะต้องการโอนเปลี่ยนมือจากผู้ที่เป็นคู่สัญญาให้เป็นบุคคลภายนอกเพื่อเอากำไรส่วนต่างในการขายที่ดินและไม่ต้องการเสียภาษีเกี่ยวกับการโอนที่ดินถึง 2 ครั้ง เมื่อพิจารณาดังนี้จะเห็นได้ว่า ในระหว่างที่สัญญาจะซื้อจะขายมีผลบังคับ โจทก์อาจไปติดต่อหาผู้มาซื้อที่ดินหากตกลงกันได้ก็จะโอนที่ดินผ่านจากจำเลยที่ 1 ไปยังผู้ที่ซื้อที่ดินต่อจากโจทก์ทันทีโดยไม่ผ่านโจทก์ โจทก์จึงต้องการที่ดินที่สามารถจะโอนไปยังผู้อื่นได้โดยไม่ติดขัดเงื่อนไขข้อกำหนดห้ามโอนเป็นเวลา 5 ปี ดังที่จำเลยที่ 1 ได้เถียง เมื่อพิจารณาข้อสัญญาดังกล่าวประกอบกับพยานหลักฐานของโจทก์แล้ว เชื่อว่าขณะที่ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโจทก์เองทราบเพียงว่าที่ดินบางส่วนเป็นที่ดินของการนิคมสร้างตนเองจังหวัดระยองซึ่งสามารถขออนุญาตโอนที่ดินได้ เมื่อเจตนารมณ์ของคู่สัญญามีเช่นนี้ การที่โจทก์มาทราบภายหลังว่าที่ดินแปลงที่จะซื้อจะขายจำนวน 4 แปลงมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน จึงมิใช่ความผิดของโจทก์ผู้จะซื้อแต่อย่างใด และนับเป็นการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะและตามพฤติการณ์ไม่สามารถสันนิษฐานได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ประสงค์จะให้การซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 749 และ 750 ซึ่งสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้สมบูรณ์แยกต่างหากออกจากส่วนที่ไม่สมบูรณ์ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะเช่นกัน จำเลยที่ 1 จึงต้องส่งคืนเงินมัดจำให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยให้จำเลยที่ 1 ส่งคืนเงินมัดจำให้โจทก์นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยที่ 1 ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน คำพิพากษานี้เป็นฎีกาให้เป็นพับ ให้ยกฎีกาของจำเลยที่ 2 ยกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ในส่วนที่เกี่ยวกับจำเลยที่ 2 และยกอุทธรณ์ของจำเลยที่ 2 คำพิพากษานี้เป็นฎีกาและชั้นฎีการะหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ให้เป็นพับ

องค์คณะ

ณรงค์พล ทองจีน · สุรภาพ ปัทมะสุคนธ์ · สิริรัตน์ จันทรา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5819/2552>