

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 16115/2557

นายชูวงศ์ แซ่ตั้งโจทก์ นายประสิทธิ์ ชินประเสริฐ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 94, ป.พ.พ. มาตรา 157, ป.พ.พ. มาตรา 175

## ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินมีข้อความขัดแย้งว่า ที่ดินที่จำเลยทั้งสองจะขายให้แก่โจทก์นั้นมีภาระติดพันเพียงการจำนองที่ดินไว้แก่ธนาคารเท่านั้น และจำเลยทั้งสองรับรองว่าที่ดินที่จะขายให้แก่โจทก์ไม่มีการติดพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งหมายรวมถึงที่ดินของจำเลยทั้งสองนั้นไม่มีการจำยอมในที่ดินพิพาท การที่จำเลยทั้งสองเบิกความขัดแย้งกับสัญญาจะซื้อขายจึงเป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสารอันเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 (ข) ถือว่าขณะมีการตกลงทำสัญญาซื้อขายนั้น จำเลยทั้งสองปกปิดความจริงว่าที่ดินพิพาทที่มีการทำสัญญาจะซื้อขายรวมกับที่ดินแปลงอื่นมีการจำยอมติดอยู่ แต่จำเลยทั้งสองปกปิดไม่ยอมแจ้งเรื่องดังกล่าวให้โจทก์ทราบ ถือว่าจำเลยทั้งสองทำให้โจทก์สำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ หากจำเลยทั้งสองแจ้งให้โจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาทมีภาระติดพันคือการจำยอมอยู่ในที่ดินดังกล่าว โจทก์ย่อมไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับจำเลยทั้งสอง นิติกรรมจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 โจทก์จึงมีสิทธิในการบอกล้างนิติกรรมการทำสัญญาจะซื้อขายดังกล่าวได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 175 วรรคหนึ่ง (3)

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินแก่โจทก์ 165,351,652 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 165,000,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยทั้งสองให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินแก่โจทก์ 15,500,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,000,000 บาท นับแต่วันที่ 24 เมษายน 2549 เป็นต้นไป ของต้นเงิน 14,000,000 บาท นับแต่วันที่ 2 พฤษภาคม 2549 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยดังกล่าวคำนวณถึงวันฟ้อง (24 สิงหาคม 2549) ให้แก่โจทก์ ไม่เกิน 351,652 บาท ตามที่โจทก์ขอและให้ชำระดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันของต้นเงิน 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้ร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2549 โจทก์ตกลงทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจากจำเลยทั้งสองเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 78374 ถึง 78376, 73197, 36497, 36498 และที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 869 ตำบลกระน อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต รวม 7 แปลง ในราคา 100,000,000 บาท โจทก์วางเงินมัดจำแก่จำเลยทั้งสองในวันทำสัญญาเป็นเงิน 1,000,000 บาท และชำระราคาแก่จำเลยทั้งสองอีก 2 งวด งวดแรก 14,000,000 บาท ส่วนงวดที่ 2 โจทก์ชำระด้วยเช็ค 85,000,000 บาท โดยกำหนดส่งจ่ายในวันที่ 15 สิงหาคม 2549 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดการโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โดยในสัญญาดังกล่าวข้อ 6 มี

ข้อความระบุว่า ผู้จะขายยืนยันว่า ที่ดินดังกล่าวในข้อ 1 ที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญานี้เป็นของผู้จะขายทั้งสอง แต่ขณะทำสัญญานี้ที่ดินตามข้อ 1.5 (หมายถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 36497) และข้อ 1.6 (หมายถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 36498) ได้จดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้จะขายซึ่งหมายถึงจำเลยทั้งสองรับรองว่าในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจะโอนให้แก่ผู้จะซื้อโดยปลอดจากภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ ทั้งสิ้น และผู้จะขายรับรองว่านอกเหนือจากการติดจำนองดังกล่าวแล้ว ที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้ไม่มีภาระผูกพันและการรอนสิทธิในเรื่องอื่น ๆ อีก แต่อย่างไรก็ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 36497 และ 36498 บางส่วนตกเป็นภาระจำยอมในเรื่องทางรถยนต์ของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 626 ตำบลกระนวน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีการบันทึกข้อตกลงในเรื่องภาระจำยอมลงวันที่ 15 มิถุนายน 2535 นอกจากนี้ที่ดินดังกล่าวซึ่งเป็นที่ดินพิพาททั้งสองแปลง จำเลยทั้งสองนำไปจำนองไว้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2548 ต่อมาโจทก์พบว่าที่ดินพิพาท 2 แปลงดังกล่าวมีภาระจำยอมเรื่องทางรถยนต์ซึ่งเป็นภาระติดพันในที่ดินแปลงอื่นที่มีสิทธิใช้เป็นถนนผ่านออกไปยังทางสาธารณะได้ โจทก์เห็นว่าที่ดินพิพาทมีภาระจำยอมเป็นภาระติดพันไม่ตรงต่อข้อสัญญาที่จำเลยตกลงไว้แก่โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยทั้งสองและขอให้จำเลยทั้งสองคืนเงินที่โจทก์จ่ายให้แก่จำเลยทั้งสองไปและเรียกเบี้ยปรับซึ่งมีข้อตกลงกันไว้ว่าหากผิดสัญญาจำเลยทั้งสองจะต้องชำระเบี้ยปรับ 10 เท่า ของจำนวนเงินที่โจทก์จ่ายให้แก่จำเลยทั้งสอง แต่จำเลยทั้งสองโต้แย้งว่า จำเลยทั้งสองได้แจ้งให้โจทก์ทราบถึงภาระจำยอมในที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์มีความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการเข้าทำสัญญากับจำเลยทั้งสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกล้างนิติกรรมและไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินที่โจทก์ชำระไปแก่จำเลยทั้งสองแล้ว เนื่องจากจำเลยทั้งสองมีสิทธิรับเงินดังกล่าว คดีมีปัญหาตามฎีกาของจำเลยทั้งสองที่ต้องวินิจฉัยว่า โจทก์มีสิทธิบอกล้างนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทแก่จำเลยทั้งสองหรือไม่ และโจทก์มีสิทธิเรียกเงินที่ชำระแก่จำเลยทั้งสองไปพร้อมเบี้ยปรับตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นหรือไม่ เห็นว่าโจทก์มีพยานบุคคลเข้าเบิกความว่า จำเลยทั้งสองปกปิดไม่ยอมแจ้งว่าในที่ดินพิพาท 2 แปลงดังกล่าวมีทางภาระจำยอมติดอยู่ซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินอันทำให้โจทก์ผู้ทำสัญญาจะซื้อที่ดินพิพาทรวมทั้งที่ดินแปลงอื่นไม่สามารถพัฒนาที่ดินเพื่อนำไปขายต่อได้ และโจทก์ยังเบิกความว่าหากจำเลยทั้งสองแจ้งให้ทราบว่ามีการจำยอมอยู่ในที่ดินพิพาททั้งสองแปลงดังกล่าวแล้วจะไม่เข้าทำสัญญา ทั้งเมื่อพิเคราะห์ถึงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ข้อที่ 6 ก็มีความขัดแย้งว่าขณะทำสัญญาที่ดินตามข้อ 1.5 และ 1.6 ซึ่งหมายถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 36497 และ 36498 ได้จดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้จะขายรับรองว่าในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจะโอนให้แก่ผู้จะซื้อโดยปลอดจากภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ ทั้งสิ้น และผู้จะขายรับรองว่านอกเหนือจากการติดจำนองดังกล่าวแล้ว ที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้ไม่มีภาระผูกพันและการรอนสิทธิในเรื่องอื่น ๆ อีกแต่อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญาดังกล่าวมีความหมายขัดแย้งว่าที่ดินที่จะขายให้แก่โจทก์นั้นมีการติดพันเพียงการจำนองที่ดินไว้แก่ธนาคารเท่านั้น และจำเลยทั้งสองรับรองว่าที่ดินที่จะขายให้แก่โจทก์ไม่มีการติดพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ ทั้งสิ้นซึ่งหมายรวมถึงที่ดินของจำเลยทั้งสองนั้นไม่มีการจำยอมในที่ดินพิพาท การที่จำเลยทั้งสองเบิกความขัดแย้งกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเช่นนี้ ยังเป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสารอันเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 (ข) ทำให้พยานหลักฐานของจำเลยทั้งสองนั้นมีน้ำหนักน้อยกว่าพยานหลักฐานโจทก์ มีเหตุผลเชื่อว่าขณะมีการตกลงทำสัญญา

จะซื้อขายนั้น จำเลยทั้งสองปกปิดความจริงไม่แจ้งเรื่องที่ที่ดินโฉนดเลขที่ 36497 และ 36498 ซึ่งเป็นที่ดินพิพาทที่มีการทำสัญญาจะซื้อขายรวมกับที่ดินแปลงอื่นนั้นมีภาระจำยอมติดอยู่แต่จำเลยทั้งสองปกปิดไม่ยอมแจ้งเรื่องดังกล่าวให้โจทก์ทราบ กรณีย่อมถือว่าจำเลยทั้งสองทำให้โจทก์สำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากจำเลยทั้งสองแจ้งให้โจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาทมีภาระติดพันคือภาระจำยอมอยู่ในที่ดินดังกล่าว โจทก์ย่อมไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับจำเลยทั้งสอง นิติกรรมจึงตกเป็นโมฆียะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 157 กรณีไม่อาจฟังว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงดังข้อต่อสู้ของจำเลยทั้งสอง โจทก์จึงมีสิทธิในการบอกล้างนิติกรรมการทำสัญญาจะซื้อขายดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 175 วรรคหนึ่ง (3) และจำเลยทั้งสองจะต้องคืนเงินที่โจทก์ชำระราคาแก่จำเลยทั้งสองรวมทั้งเบี้ยปรับ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้น ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของจำเลยทั้งสองฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

## องค์คณะ

ศรีอัมพร ศาลิคุปต์ · ธีระพงศ์ จิระภาค · อาเล็ก จรรยาทรัพย์กิจ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/16115/2557>