

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5449/2560

นายจอห์น เดสมอนด์ ฟิลด์โจทก์ นางสาวพรรณทิภา สุนทรเสนาจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 86, ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.ที่ดิน มาตรา 94

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามสัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินเป็นกรณีที่โจทก์เป็นคนต่างด้าวร่วมกับจำเลยซื้อที่ดินพิพาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้จำเลยตั้งบริษัทจำกัดที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยถือครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ ลักษณะเป็นการให้นิติบุคคลถือสิทธิที่ดินแต่เพียงในนามเท่านั้น โดยแท้จริงแล้วโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดิน อันเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายข้อยกเว้นการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว สัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตาม ป.ที่ดิน มาตรา 86 ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย สัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 การที่โจทก์และจำเลยร่วมกันซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ชื่อจำเลยเป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์แทนเป็นการกระทำที่ขัดต่อ ป.ที่ดิน มาตรา 86 และมาตรา 96 โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวต้องจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วน

ของโจทก์ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 94 โจทก์จะฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ออกเป็นค่าซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยสัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินที่ตกเป็นโมฆะหาได้ไม่ เพราะจะเป็นการบังคับให้จำเลยชดใช้เงินและรับเอาที่ดินพิพาท ส่วนของโจทก์อันเป็นการขัดต่อ ป.ที่ดิน เมื่อคำฟ้องโจทก์เป็นเรื่องที่โจทก์ออกเงินซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นการหลีกเลี่ยงการถือครองที่ดินตามกฎหมาย การที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ออกไปในการซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยสัญญาดังกล่าวเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ไม่อาจบังคับให้จำเลยคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 3,194,700 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 2,500,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืน คืบค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ให้แก่จำเลย 13,894 บาท ค่าฤชาธรรมเนียมนอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า โจทก์เป็นคนสัญชาติออสเตรเลียและมีภริยา โดยชอบด้วยกฎหมายเป็นคนสัญชาติเดียวกัน จำเลยมีสัญชาติไทย จำเลยกับนางนิภาพร มารดาจำเลยมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเดียวกันที่อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา เมื่อเดือนมกราคม 2554 โจทก์ซึ่งมีอายุ 68 ปี กับจำเลยซึ่งมีอายุ 31 ปี รู้จักกันที่เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนมีการติดต่อกันเรื่อยมาและมีความสัมพันธ์ฉันสามีภริยา โจทก์เดินทางมาประเทศไทยหลายครั้ง รวมทั้งครั้งเมื่อเดือนพฤษภาคม 2554 มิถุนายน 2554 และกรกฎาคม 2554 ด้วย นางนิภาพรได้จัดพิธีหมั้นและพิธีแต่งงานระหว่างโจทก์กับจำเลยที่บ้านนางนิภาพรประมาณเดือนมิถุนายน 2554 และกรกฎาคม 2554 หลังจากจำเลยจดทะเบียนหย่าขาดกับสามีคนไทยไม่ถึงหนึ่ง

เดือน จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านในโครงการหมู่บ้านลัดดาแลนด์ อำเภอห้วย
แถลงคือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 12794 และ 12795 ตำบลห้วยแถลง อำเภอห้วยแถลง จังหวัด
นครราชสีมา เนื้อที่ 76 ตารางวา และ 91 ตารางวา ตามลำดับ พร้อมบ้านเดี่ยวหนึ่งหลังบนที่ดิน
ดังกล่าว โดยสัญญาซื้อขายมีใจความว่า จำเลยผู้จะซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้จะขายใน
ราคา 2,000,000 บาท ได้ชำระเงินสด 500,000 บาท ตกลงชำระส่วนที่เหลือ 1,500,000 บาท 7
งวด งวดที่ 1 ถึงงวดที่ 6 ชำระงวดละ 200,000 บาท และงวดที่ 7 ชำระ 300,000 บาท ตาม
สัญญาซื้อขายลงวันที่ 4 มิถุนายน 2554 ต่อมาประมาณเดือนสิงหาคม 2554 เพื่อนโจทก์ชื่อนาย
คิต ซึ่งมีภริยาเป็นคนไทยชื่อนางสมจิตร ติดต่อโจทก์เพื่อขายที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านที่จังหวัด
ภูเก็ตคือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 24848 และ 24849 ตำบลสาคร อำเภอลาหาน จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีชื่อนางสม
จิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แก่โจทก์ ต่อมาจำเลยลงลายมือชื่อในเอกสารซึ่งมีข้อความเป็น
ภาษาอังกฤษ ซึ่งฝ่ายโจทก์แปลข้อความเป็นภาษาไทยภายหลังว่า สัญญาข้อตกลงการซื้อขาย
มีข้อความสรุปเป็นใจความได้ว่า เป็นข้อตกลงซื้อที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านที่อำเภอห้วยแถลง
ระหว่างโจทก์กับจำเลย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันซื้อเป็นเงิน 2,000,000 บาท จะออกเงิน
ฝ่ายละ 1,000,000 บาท และเป็นเจ้าของเท่ากับร้อยละ 50 ของหุ้นในทรัพย์สิน ณ เวลานั้น จำเลย
ออกเงินมาแล้ว 1,000,000 บาท ส่วนโจทก์ออกเงินมาแล้ว 600,000 บาท เงินส่วนที่เหลือ 400,000
บาท โจทก์จะชำระภายใน 60 วัน ต่อจากนี้ การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินจะโอนไปบริษัทไทยที่
เป็นเจ้าของร่วมโดยจำเลยและโจทก์ และมีการลงลายมือชื่อจำเลยและโจทก์เมื่อวันที่ 27 มกราคม
2555 ตามสัญญาข้อตกลงการซื้อขายและคำแปล ต่อมาโจทก์ให้ที่ปรึกษากฎหมายมีหนังสือ
ลงวันที่ 1 มีนาคม 2555 ส่งเอกสารสำหรับการตั้งบริษัทจำกัดไปให้จำเลยลงลายมือชื่อเพื่อตั้ง
บริษัทจำกัดโดยใช้ชื่อว่าบริษัทเซเรนิตี้ จำกัด นอกจากนี้จำเลยยังลงลายมือชื่อในเอกสารที่มี
ข้อความภาษาอังกฤษ ซึ่งฝ่ายโจทก์แปลเป็นภาษาไทยภายหลังว่า สัญญาข้อตกลงการซื้อขาย
ทรัพย์สินมีข้อความสรุปเป็นใจความว่า เป็นข้อตกลงซื้อที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านที่จังหวัดภูเก็ต
ระหว่างโจทก์กับจำเลย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันซื้อเป็นเงิน 3,000,000 บาท กับค่าใช้จ่าย
การสิ้นสุด 300,000 บาท ราคาซื้อรวม 3,300,000 บาท จะออกเงินฝ่ายละ 1,500,000 บาท และ
เป็นเจ้าของเท่ากับร้อยละ 50 ของหุ้นในทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายการสิ้นสุด 300,000 บาท จ่ายโดย
โจทก์ โจทก์ออกเงินมาแล้ว 1,000,000 บาท และจ่ายเงินอีก 800,000 บาท ในวันที่ 10 พฤษภาคม
2555 จำเลยจะออกเงิน 1,500,000 บาท ด้วยการกู้เงินจากธนาคาร ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่ขาย
ทรัพย์สินไปในจำนวนที่น้อยกว่าราคาที่ซื้อมาจำนวน 3,300,000 บาท และมีการลงลายมือชื่อ
จำเลยและโจทก์เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2555 ตามสัญญาข้อตกลงการซื้อขายและคำแปล
ต่อมาวันที่ 9 พฤษภาคม 2555 จำเลยทำสัญญากู้เงิน 1,562,506 บาท จากธนาคารไทยพาณิชย์
จำกัด (มหาชน) สาขาลาหาน โดยมีโจทก์เป็นผู้ค้ำประกัน และเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2555 มีการ
ทำหนังสือสัญญาขายที่ดินและจดทะเบียน โดยนางสมจิตรผู้ขายตกลงขายที่ดินสองแปลงพร้อม
บ้านที่จังหวัดภูเก็ตดังกล่าวแก่จำเลยผู้ซื้อในราคา 3,000,000 บาท และจำเลยนำที่ดินและบ้าน
ดังกล่าวจดทะเบียนจำนองแก่ธนาคารในวันเดียวกันเป็นเงิน 1,562,506 บาท เท่ากับจำนวนเงินที่
ทำสัญญากู้ ส่วนที่ดินสองแปลงที่อำเภอห้วยแถลง โครงการหมู่บ้านลัดดาแลนด์ได้จดทะเบียนขาย
แก่จำเลยเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2555 โดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ส่วนบริษัทจำกัดไม่ได้มีการ
จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น ที่ดินพร้อมบ้านที่อำเภอห้วยแถลงและที่ดินที่จังหวัดภูเก็ตจึงมิได้โอนเป็นของ
บริษัทจำกัดที่จะจัดตั้งขึ้น ต่อมาวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 โจทก์กับจำเลยพบกันครั้งสุดท้ายและ

แยกหากัน โจทก์ให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกข้อตกลงในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ออกไปภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 จำเลยไม่ชำระ มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยต้องรับผิดชอบเงินแก่โจทก์ตามคำพิพากษาล้างทั้งสองหรือไม่ เห็นว่า ตามสัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวอ้างว่า โจทก์ร่วมกับจำเลยซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา และที่อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต เพื่อให้จำเลยจัดตั้งบริษัทจำกัดที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยเข้ามาถือครองสิทธิที่ดินพิพาทแทนโจทก์ ลักษณะเป็นการให้นิติบุคคลถือสิทธิในที่ดินแต่เพียงในนาม โดยแท้จริงแล้วโจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวเป็นผู้ที่ครอบครองที่ดินอันเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่ขอยกเว้นการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว สัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย สัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และการที่โจทก์และจำเลยร่วมกันซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา และที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต โดยใช้ชื่อจำเลยเป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์แทนเป็นการกระทำที่ขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 และมาตรา 96 โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวจะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนของตนภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94 โจทก์จะฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ออกเป็นค่าซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา และที่อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต โดยอาศัยสัญญาข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินที่ตกเป็นโมฆะหาได้ไม่ เพราะจะเป็นการบังคับให้จำเลยชดใช้เงินและรับเอาที่ดินพิพาทส่วนของโจทก์ไว้อันเป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อคำฟ้องโจทก์เป็นเรื่องที่โจทก์ออกเงินซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นการหลีกเลี่ยงการถือครองที่ดินตามกฎหมาย การที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ได้ออกไปในการซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยสัญญาดังกล่าวเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ไม่อาจบังคับให้จำเลยคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยได้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาต้องกันมานั้นไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของจำเลยฟังขึ้นและคดีไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยฎีกาประการอื่นของจำเลยต่อไป เนื่องจากไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลงได้พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

รังสรรค์ ดวงพัตรา · วีรา ไวยหงษ์ รินทร์ศรี · ชลิศร์ สวัสดิทัต

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5449/2560>