

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2889/2553

นายบุญชัย ทิพย์พิมานชัยโจทก์ นางพลอย พูลสูงเนิน กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 407, ป.ร.ฎ. มาตรา 118

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยโจทก์ไม่ทราบว่ามีข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินพิพาทและนิติกรรมดังกล่าวเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะตามป.พ.พ. มาตรา 150 เมื่อสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะมาแต่แรก โจทก์จึงไม่มีหน้าที่ต้องชำระราคาที่ดินที่เหลือแก่จำเลยที่ 1 อีก การที่โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลยที่ 1 ก็เพราะต้องการได้ที่ดินพิพาทโดยไม่รู้อย่างแน่นอนว่าที่ดินพิพาทอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายที่กำหนดข้อห้ามโอนไว้ การที่โจทก์ชำระราคาที่ดินให้จำเลย จึงไม่ใช่โจทก์กระทำการตามอำเภอใจเสมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ยู่ ว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระหรือกระทำการชำระหนี้ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีตามป.พ.พ. มาตรา 407 และมาตรา 411 โจทก์อ้างหนังสือสัญญาซื้อขายเพื่อแสดงข้อเท็จจริงต่อศาลว่าได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จริงไม่ได้อ้างเพื่อแสดงข้อเท็จจริงว่าเป็นใบรับ จึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์และไม่ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐานตาม ป.ร.ฎ. มาตรา 118

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2543 โจทก์และนางกุสุมาซื้อที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ 5609 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมาเนื้อที่ 6 ไร่ 67 ตารางวา ในราคา 740,000 บาท จากจำเลยทั้งสองโจทก์ชำระเงินแก่จำเลยทั้งสองบางส่วน จำนวน 340,000 บาท จำเลยทั้งสองผิดสัญญาซื้อขายตั้งแรกเป็นเหตุให้ไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ ทั้งสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสองเป็นโมฆะเพราะไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด โจทก์บอกเลิกสัญญาและทวงถามให้จำเลยทั้งสองคืนเงินที่รับชำระจากโจทก์ไปแล้วโดยกำหนดชำระวันที่ 31 กรกฎาคม 2543 แต่จำเลยทั้งสองผิดนัดทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองคืนเงิน 340,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2543 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ดอกเบี้ยถึงวันฟ้องคิดเป็นเงิน 7,932 บาท จำเลยทั้งสองให้การว่าจำเลยที่ 1 มีสิทธิครอบครองในที่ดินเดิมมีเนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ ต่อมาจำเลยที่ 1 ได้ตกลงขายที่ดินบางส่วนเนื้อที่ 6 ไร่ 67 ตารางวา คือที่ดินพิพาทแก่โจทก์และนางกุสุมาจำเลยที่ 1 ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และนางกุสุมาเข้าครอบครองทำประโยชน์แล้ว แต่โจทก์ไม่ยอมชำระราคาที่ดินที่เหลืออีก 400,000 บาท เนื่องจากโจทก์ไม่มีเงินที่จะชำระราคาจึงอ้างว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาและสัญญาซื้อขายที่ดินไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดจึงตกเป็นโมฆะ เพื่อขอเงินที่ชำระไปแล้วคืน แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบที่ดินที่มีการซื้อขายให้แก่โจทก์เข้าครอบครองแล้วจำเลยทั้งสองจึงไม่เป็นฝ่ายผิดสัญญา แต่โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขาย จำเลยที่ 1 มีสิทธิรับเงินที่โจทก์ชำระไปแล้ว จำเลยที่ 2 มิได้เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทและมิได้มีนิติสัมพันธ์ในการทำสัญญาซื้อขายกับโจทก์ จำเลยที่ 2 เป็นเพียงพยานในสัญญาซื้อขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 ใช้เงินจำนวน 340,000 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยใน อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2543 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ดอกเบี้ยถึงวันฟ้องต้องไม่เกิน 7,932 บาท ตามที่โจทก์ขอ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้ตกเป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยที่ 1 ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้วข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติว่าจำเลยที่ 1 เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 5609 เนื้อที่ 32 ไร่ 2 งาน 6 ตารางวา ตามสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์เอกสารหมายเลข จ.3 ต่อมาวันที่ 27 มกราคม 2543 โจทก์และนางกุสุมาได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวบางส่วนซึ่งเป็นที่ดินพิพาทเนื้อที่ 6 ไร่ 67 ตารางวา จากจำเลยที่ 1 ในราคา 740,000 บาท ตามหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.1 โจทก์ชำระเงินแล้ว 340,000 บาท ส่วนที่เหลือตกลงกันให้โจทก์ชำระเป็นเช็คฉบับละ 50,000 บาท จำนวน 8 ฉบับ ในภายหลัง โดยขณะทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทอยู่ในระหว่างห้ามโอนตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 และติดจำนองอยู่กับนางสุภาภรณ์ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 1 ว่า โจทก์มีสิทธิเรียกค่าที่ดินจำนวน 340,000 บาท คืนจากจำเลยที่ 1 หรือไม่ โจทก์มีตัวโจทก์และนางณัฐพร ภริยาโจทก์เป็นพยานเบิกความได้ว่าในวันทำสัญญานั้น จำเลยทั้งสองนำสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทเฉพาะด้านหน้าให้ดูเท่านั้นและบอกว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ได้ และจะโอนที่ดินพิพาททางทะเบียนเมื่อโจทก์จ่ายเงินให้ครบแล้ว โดยจำเลยทั้งสองอ้างว่าที่ดินพิพาทไม่มีภาระติดพันใดๆ หลังจากนั้นโจทก์และนางณัฐพรไปตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินปรากฏว่าที่ดินพิพาทติดจำนอง และมีข้อห้ามโอนตามกฎหมาย ถือว่าจำเลยทั้งสองผิดสัญญาโจทก์จึงไม่ชำระค่าที่ดินที่ค้างอยู่และให้จำเลยทั้งสองนำเงินที่โจทก์ชำระไปแล้วมาคืน แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย ส่วนจำเลยที่ 1 เบิกความว่า จำเลยที่ 1 ได้นำต้นฉบับของสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 ให้โจทก์ดูแล้ว ในวันทำสัญญาโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินด้วยเช็คเป็นเงิน 340,000 บาท ส่วนที่เหลือโจทก์ตกลงชำระเป็นเช็คจำนวน 8 ฉบับ ฉบับละ 50,000 บาท แต่โจทก์ไม่ได้ส่งจ่ายเช็คให้ โดยโจทก์ยังค้างชำระค่าที่ดินพิพาทเป็นเงินจำนวน 400,000 บาท เห็นว่า ตามหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.1 ข้อ 2 ระบุไว้ชัดเจนว่า ผู้ขาย (จำเลยที่ 1) ยอมสัญญาว่าทรัพย์สินซึ่งผู้ขายนำมาขายให้แก่ผู้ซื้อ (โจทก์) นี้เป็นทรัพย์สินของผู้ขายคนเดียว ไม่เคยนำไปขาย จำนำ หรือทำสัญญาผูกพันใดๆ แก่ผู้ใดเลย ดังนั้น การที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทก็เพราะเชื่อว่าที่ดินพิพาทไม่มีภาระผูกพันใดๆ แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่า ที่ดินพิพาทติดจำนองอยู่กับนางสุภาภรณ์ ซึ่งระบุไว้ในสารบัญชีจดทะเบียนด้านหลังหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาท ตามสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์เอกสารหมายเลข จ.1 แสดงว่าจำเลยที่ 1 ไม่ได้ให้โจทก์ดูต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทดังที่อ้าง เพราะตามวิสัยของผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องซื้อที่ดินที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ เช่นนี้ เมื่อข้อความห้ามโอนที่ดินพิพาทภายใน 5 ปี ก็ระบุไว้ในสารบัญชีจดทะเบียน โจทก์ย่อมไม่ทราบที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนเช่นเดียวกัน หากขณะทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาทอยู่ในระหว่างเวลาห้ามโอนตามกฎหมายและโจทก์ยังทำสัญญาซื้อขายโดยไม่ปรากฏว่าโจทก์มีเหตุขัดข้องแต่อย่างใด ก็ไม่มีเหตุผลที่โจทก์จะไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือเพราะโจทก์ก็ต้องการซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 พยานหลักฐานโจทก์จึงมีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานจำเลยที่ 1 ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ขณะโจทก์ทำสัญญาซื้อขายจาก

จำเลยที่ 1 นั้น โจทก์ไม่ทราบว่ามีข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินพิพาท และนิติกรรมดังกล่าวเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 เมื่อสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะมาแต่แรกแล้ว โจทก์จึงไม่มีหน้าที่ต้องชำระราคาที่ดินที่เหลืแก่จำเลยที่ 1 อีก การที่โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลยที่ 1 ก็เพราะต้องการที่ดินพิพาทโดยไม่รู้มาก่อนว่าที่ดินพิพาทอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายที่กำหนดข้อห้ามโอนไว้ กรณีดังกล่าวไม่ใช่โจทก์กระทำการตามอำเภอใจเสมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ยู่่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระหรือกระทำการชำระหนี้เป็นการอันฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 407 และมาตรา 411 ดังที่จำเลยที่ 1 ฎีกา จำเลยที่ 1 จึงต้องคืนเงินจำนวน 340,000 บาท แก่โจทก์ ส่วนที่จำเลยที่ 1 ฎีกาทำนองว่า สัญญาซื้อขายเอกสารหมาย จ.1 มีอากรรับฟังเป็นพยานหลักฐานเพราะมิได้ปิดอากรแสตมป์นั้น ปรากฏว่าโจทก์อ้างหนังสือสัญญาซื้อขายเอกสารหมาย จ.1 เพื่อแสดงข้อเท็จจริงต่อศาลว่าได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จริง ไม่ได้อ้างเพื่อแสดงข้อเท็จจริงว่าเป็นใบรับ จึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์และไม่ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐานตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยที่ 1 ทุกข้อฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สมยศ เช็มทอง · สิริรัตน์ จันทรา · ธนฤกษ์ นิติเศรณี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2889/2553>