

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 227/2539

นาย ไมตรี จิตรนพคุณโจทก์ นาง จำเนียร ภูระหงษ์หรือศรีเพ็ญจันทร์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 157, ป.พ.พ. มาตรา 176, ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยทราบตั้งแต่ปี 2517 ว่าไม่สามารถออก น.ส.3 ที่ดินพิพาทและโอนให้แก่ ป. เพราะที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์แต่ปกปิดข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่แจ้งให้โจทก์ทราบซึ่งหากโจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ก็ย่อมจะไม่ซื้อเพราะจะขายต่อให้แก่ผู้ใดมิได้ การแสดงเจตนาของโจทก์จึงเป็นไปโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินคือที่ดินพิพาทซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญสัญญาจะซื้อขายจึงเป็นโมฆียะ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2533 จำเลยได้ทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์จำนวน 5 ไร่ เป็นที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ราคาไร่ละ 350,000 บาท โจทก์ได้ชำระเงินมัดจำแล้ว 250,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระภายใน 10 เดือนต่อมาโจทก์ทราบว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อขายเป็นที่สาธารณประโยชน์จึงบอกเลิกสัญญาและให้จำเลยคืนเงินมัดจำ แต่จำเลยเพิกเฉยขอให้บังคับจำเลยคืนเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์จำนวน 279,947.91 บาท และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงิน 250,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยให้การว่าที่ดินของจำเลยที่จะขายให้โจทก์มิใช่ที่สาธารณประโยชน์ เมื่อครบกำหนดตามสัญญาโจทก์มิได้ปฏิบัติตามสัญญาโจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดนัด จำเลยมีสิทธิรับเงินมัดจำ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนโจทก์จำนวน 250,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 9 มิถุนายน 2533 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติโดยคู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งว่า โจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกันไว้ตามสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.1 โจทก์วางเงินมัดจำแก่จำเลยไว้จำนวน 250,000 บาท ต่อมาโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาดังกล่าวแก่จำเลย ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิเรียกเงินมัดจำคืนพร้อมดอกเบี้ยตามฟ้องหรือไม่ เห็นว่า พยานหลักฐานของโจทก์มีน้ำหนักดียิ่งกว่าพยานหลักฐานของจำเลยข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยทราบตั้งแต่ปี 2517 ว่าไม่สามารถออก น.ส.3 ที่ดินพิพาทและโอนให้แก่นางเปรี๊ญ เพราะที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ปกปิดข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่แจ้งให้โจทก์ทราบ ซึ่งหากโจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ก็ย่อมจะไม่ซื้อเพราะจะขายต่อให้แก่ผู้ใดมิได้ การแสดงเจตนาของโจทก์จึงเป็นไปโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินคือที่ดินพิพาทซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ สัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.1 จึงเป็นโมฆียะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 157 (มาตรา 120 เดิม) เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาอันเป็นการบอกล้างโมฆียะกรรมแล้ว สัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข จ.1 จึงถือว่าเป็นโมฆะแต่เริ่มแรก ผู้เป็นคู่กรณีย่อมกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 176 วรรคหนึ่ง (มาตรา 138 วรรคหนึ่ง และวรรคสาม เดิม) จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยตามฟ้อง ส่วนที่จำเลยฎีกาว่า ที่ดินพิพาทมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 ไม่มีกฎหมายบังคับไว้ว่าสาธารณสมบัติของแผ่นดินต้องขึ้นทะเบียนไว้ไม่ปรากฏว่า การหวงห้ามที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวได้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษาที่ดินพิพาทจึงไม่ใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น จำเลยมิได้ให้การต่อสู้ไว้ จึงเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่งศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย พิพากษายืน

องค์คณะ

ระพีพร บรรจงศิลป์ · อำนวย สุขพรหม · ปรีชา นาคพันธุ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/227/2539>