

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 640/2538

นางสาว สุรีย์ ดำรงจักษ์โจทก์ นางสาว ศรีหัตต์ ท้าวสัน กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.พ.พ. มาตรา 466

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาจะซื้อขายมีข้อความว่าจำเลยทั้งสองผู้ขายตกลงขายที่ดินเนื้อที่ 285 ตารางวา เป็นเงิน 7,267,500 บาท แสดงว่าคู่สัญญาได้ระบุที่ดินที่จะซื้อขายมีเนื้อที่ 285 ตารางวา ไว้ชัดเจนในหนังสือสัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นสาระสำคัญและยึดถือเป็นหลักในการคิดราคาที่ดินที่ซื้อขายมิใช่เป็นการขายเหมาโดยประมาณจำเลยทั้งสองจึงมีหน้าที่ต้องโอนหรือส่งมอบที่ดินจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวให้แก่โจทก์ครบถ้วน การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนขอยสัญจรไปมาเป็นเวลาช้านานหลายสิบปีย่อมถือได้ว่าได้อุทิศที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นถนนขอยดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้วที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304(2) ทันทีโดยไม่จำต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อจำเลยเนื้อที่ดินขาดไปจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 5 ของเนื้อที่ทั้งหมดที่จะซื้อขายกัน โจทก์ผู้ซื้อจึงชอบที่จะขอใช้ราคาลดลงตามส่วนหรือบอกปัดเสียได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 466 บรรคแรกเมื่อโจทก์ได้ต่อรองขอลดราคาลงเพื่อใช้ราคาตามส่วนกับจำเลยทั้งสองแล้วแต่จำเลยทั้งสองไม่ยอมโจทก์จึงมีสิทธิบอกปัดเสียได้จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินมัดจำแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98904 เนื้อที่ 285 ตารางวา ราคาตารางวาละ 25,500 บาท เป็นเงิน 7,267,500 บาท จากจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองได้นำชี้เขตที่ดินที่จะซื้อขายกันว่ามีจำนวนเนื้อที่ 285 ตารางวา หลังจากที่โจทก์ชำระเงินให้จำเลยทั้งสองไปแล้ว จำนวน 3,000,000 บาท โจทก์ได้ตรวจสอบจำนวนเนื้อที่ดินตามที่จำเลยทั้งสองนำชี้ปรากฏว่ามีประมาณ 255 ตารางวา เท่านั้น เนื้อที่ดินอีกส่วนหนึ่งประมาณ 30 ตารางวา เป็นสถานที่บุคคลทั่วไปใช้สัญจรไปมากกว่า 20 ปีแล้วการกระทำของจำเลยทั้งสองเป็นการหลอกลวงโจทก์ให้หลงเชื่อว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อขายมีจำนวน 285 ตารางวา ทำให้โจทก์สำคัญผิดโจทก์ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินของจำเลยอีกต่อไป จึงบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายแก่จำเลยทั้งสอง ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยจำเลยทั้งสองให้การว่า จำเลยทั้งสองได้ทำสัญญาจะขายที่ดินแก่โจทก์และรับเงินมัดจำและราคาที่ดินจากโจทก์เป็นเงิน 3,000,000 บาท ตามฟ้องจริงเมื่อถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันที่ 31 มีนาคม 2532 โจทก์ผิดนัดไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและไม่ชำระเงินที่เหลือเป็นเงิน 4,267,500 บาท แก่จำเลยทั้งสอง โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยทั้งสองจึงมีสิทธิรับเงินมัดจำจำนวน 3,000,000 บาท ตามข้อตกลงในสัญญาที่ดินตามโฉนดของจำเลยทั้งสองเนื้อที่ 30 ตารางวา ไม่เคยตกเป็นถนนสาธารณะดังที่โจทก์อ้าง โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกให้จำเลยทั้งสองร่วมกันคืนเงินมัดจำจำนวน 3,000,000 บาท ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินคืนแก่โจทก์ จำนวน 3,000,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยทั้งสองฎีกาศาลฎีกา

วินิจฉัยว่า สัญญาจะซื้อขายมีข้อความว่า จำเลยทั้งสองผู้ขายตกลงขายที่ดินโฉนดเลขที่ 98904 เนื้อที่ดิน 285 ตารางวา เป็นเงิน 7,267,500 บาท ฯลฯ แสดงว่าคู่สัญญาได้ระบุที่ดินตามโฉนดที่จะซื้อขายมีเนื้อที่ 285 ตารางวาไว้ชัดเจนในหนังสือสัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยึดถือเป็นหลักในการคิดราคาที่ดินที่ซื้อขาย มิใช่เป็นการขายเหมาโดยประมาณจำเลยทั้งสองจึงมีหน้าที่ต้องโอนหรือส่งมอบที่ดินจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวให้แก่โจทก์ครบถ้วนการที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนซอยสัญญาไปมาเป็นเวลาช้านานหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่าได้อุทิศที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นถนนซอยดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้วที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304(2) ทันที โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์จำเลยทั้งสองไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาที่ดินส่วนนั้นกลับคืนเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทั้งสองได้เมื่อจำนวนเนื้อที่ขาดไปจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาประมาณ 28.5 ตารางวา เกินกว่าร้อยละ 5 ของเนื้อที่ทั้งหมด 285 ตารางวาที่จะซื้อขายกัน โจทก์จึงชอบที่จะขอใช้ราคาลดลงตามส่วนหรือบอกปิดเสียได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 วรรคแรกได้ความว่าโจทก์ก็ได้ต่อรองขอลดราคาลงเพื่อใช้ราคาตามส่วนกับจำเลยทั้งสองแล้ว แต่จำเลยทั้งสองไม่ยอม โจทก์จึงมีสิทธิบอกปิดเสียได้ จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินจำนวน 3,000,000 บาทแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยพิพาทชดเชย

องค์คณะ

ปรีชา เถลิงมณีนัย · ธีระจิต ไชยาคำ · สถิตย์ สิทธิลักษณ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/640/2538>