

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5783/2567

มหาวิทยาลัย น.โจทก์ นางสาว พ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 419, ป.พ.พ. มาตรา 193/30, ป.พ.พ. มาตรา 7, ป.พ.พ. มาตรา 190/30

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจากจำเลย มีบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาซื้อขายที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายที่ดินว่าหากรังวัดที่แล้ว ปรากฏว่ามีเนื้อที่ไม่ครบถ้วนตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน จำเลยยินยอมคืนเงินโจทก์ตามส่วนที่ดินซึ่งขาดไป เป็นกรณีที่โจทก์กับจำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยมีข้อตกลงการคืนเงิน ถ้าที่ดินไม่ครบถ้วน เมื่อรังวัดที่ดินแล้ว พบว่าที่ดินขาดหายไปบางส่วนจริง การที่โจทก์นำคดีมาฟ้องเพื่อเรียกเงินราคาที่ดินบางส่วนคืน เป็นกรณีสืบเนื่องจากจำเลยผิดสัญญาซื้อขายที่ดิน จะนำอายุความ 1 ปี ฐานลามิควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 419 มาบังคับไม่ได้ เมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องบังคับใช้อายุความสิบปีตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/30

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 2,068,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2555 เป็นต้นไปจนถึงวันฟ้องเป็นเงิน 1,288,686.07 บาท และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ให้จำเลยชำระเงิน 2,068,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2555 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 แต่ดอกเบี้ยคำนวณถึงวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 21 กันยายน 2563) ต้องไม่เกิน 1,288,686.07 บาท และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยให้ปรับเปลี่ยนลดลงหรือเพิ่มขึ้น ตามพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามคำขอ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 30,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก (ที่ถูกไม่ต้องระบุว่า ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก) จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังเป็นยุติว่า โจทก์เป็นนิติบุคคล มีฐานะเป็นกรม ในกระทรวงอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม วันที่ 11 ตุลาคม 2554 โจทก์ทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 53772 จากจำเลยในราคา 15,578,000 บาท ตารางวาละ 10,000 บาท จำเลยได้รับเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว ที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ตามโฉนด 3 ไร่ 3 งาน 57.8 ตารางวา หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินมีบันทึกข้อตกลงแนบท้ายหนังสือสัญญาการซื้อขายที่ดินว่า โจทก์จะยื่นคำขอเพื่อรังวัดสอบเขตที่ดิน โดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน หากผลการรังวัดสอบเขตปรากฏว่ามีเนื้อที่ไม่ครบตามที่ระบุไว้ในโฉนด จำเลยยินยอมคืนเงินให้โจทก์ตามส่วนของเนื้อที่ที่ขาดไป หรือหากมีเนื้อที่เพิ่มโจทก์จะชำระราคาตามส่วนของที่ดินที่เพิ่มนั้น ผลการรังวัดสอบเขตปรากฏว่าที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา เนื้อที่ขาดหายไป 2 งาน 6.8

ตารางวา เป็นเงิน 2,068,000 บาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ เห็นว่า ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท มีการทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายหนังสือสัญญาการซื้อขายที่ดิน บันทึกข้อตกลงแนบท้ายเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ระบุว่าโจทก์จะเป็นผู้ยื่นคำขอเพื่อรังวัดสอบเขตที่ดินพิพาท โดยจำเลยยินยอมเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการรังวัดทั้งหมด หากผลการรังวัดสอบเขตปรากฏว่า มีเนื้อที่ดินไม่ครบถ้วนตรงตามที่โฉนดระบุไว้ จำเลยยินยอมจะคืนเงินให้โจทก์ตามส่วนของที่ดินที่ขาดไป หรือกรณีมีเนื้อที่ดินเพิ่ม โจทก์จะชำระราคาตามส่วนของที่ดินที่เพิ่มขึ้นแล้วแต่กรณี ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องจำเลยให้ชดเชยคืนค่าที่ดินที่ขาดไป จึงเป็นการฟ้องให้ปฏิบัติตามข้อตกลงในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินและบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่งสิทธิฟ้องเรียกคืนเงินตามสัญญา กฎหมายไม่ได้กำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะต้องใช้อายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 190/30 กรณีดังกล่าวย่อมไม่ถือว่าเงินส่วนที่โจทก์ชำระเกินไปดังกล่าวเป็นเงินที่จำเลยได้มาเพราะการที่โจทก์กระทำเพื่อชำระหนี้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ ซึ่งจะถือได้ว่าเป็นลาภมิควรได้ที่ตกแก่จำเลยซึ่งโจทก์จะต้องใช้สิทธิเรียกร้องเอาเงินคืนจากจำเลยเสียภายในอายุความ 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 419 แต่อย่างไรก็ดี ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เริงศักดิ์ วิริยะชัยวงศ์ · กงจักร โพธิ์พร้อม · สุพัฒน์ พงษ์ทัดศิริกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5783/2567>