

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3687/2565

นางสาว ส.โจทก์ นาย อ. โดยนาย ก. ผู้เช่าเป็นคู่ความแทน กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 180, ป.วิ.พ. มาตรา 172, ป.พ.พ. มาตรา 466, ป.วิ.พ. มาตรา 225, ป.พ.พ. มาตรา 378, พ.ร.ก.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 มาตรา 4, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.พ.พ. มาตรา 7

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว คู่สัญญาจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม หลังจากที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว จำเลยทั้งสองยินยอมอนุญาตให้โจทก์เข้าพัฒนาที่ดินได้ทันทีและโจทก์ก็เข้าพัฒนาที่ดินโดยการปรับที่ดิน ถมดิน ก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำอันเป็นสาธารณูปโภคบ้างแล้ว ถนนและท่อระบายน้ำดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับที่ดินที่จะซื้อจะขายกันอันเป็นประโยชน์ในการจัดสรรต่อไป กรณีย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสองได้มาซึ่งทรัพย์สินคือถนนและท่อระบายน้ำที่โจทก์ก่อสร้างขึ้นนั้น โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ และเป็นทางให้โจทก์นั้นเสียเปรียบ ลักษณะลามกมิควรได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่โจทก์ แต่เมื่อสภาพทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างลักษณะตรึงตรากับที่ดินอย่างถาวร โดยสภาพย่อมไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนโดยใช้ราคาทรัพย์สินแก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 66,750,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 60,000,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การ แก้ไขคำให้การ และฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้อง และขอให้โจทก์ชำระค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินและค่าเสียโอกาสในทางธุรกิจ 5,000,000 บาท กับค่าเสียหายอีกวันละ 5,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และบริวารจะออกจากที่ดินของจำเลยทั้งสอง โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความให้ 20,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ กับให้โจทก์ชำระเงินตามฟ้องแย้งแก่จำเลยทั้งสอง 100,000 บาท และให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 จำเลยที่ 1 ถึงแก่ความตาย จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของจำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลอุทธรณ์ภาค 2 มีคำสั่งอนุญาต ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 10,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 17 พฤษภาคม 2559) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ยกฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสอง นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์สำหรับฟ้องเดิมและฟ้องแย้งให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยทั้งสองฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดตราจองเลขที่ 4165 เนื้อที่ 96 ไร่ 3 งาน 24 ตารางวา เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 จำเลยที่ 1 ยื่นคำขอเปลี่ยนโฉนด

ตราจองเป็นโฉนดที่ดินและยื่นคำขอแบ่งแยกในนามเดิม (จำกัดเนื้อที่) ต่อมาวันที่ 28 ตุลาคม 2557 จำเลยทั้งสองทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามโฉนดตราจองเลขที่ 4165 ให้แก่โจทก์ในราคา 182,000,000 บาท โดยทำสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ ฉบับแรก จำเลยที่ 1 ทำกับโจทก์ในราคา 100,000,000 บาท ฉบับที่ 2 จำเลยที่ 2 ทำกับโจทก์ในราคา 82,000,000 บาท วันทำสัญญาโจทก์วางเงินมัดจำให้แก่จำเลยทั้งสองสัญญาละ 10,000,000 บาท รวมเป็นเงิน 20,000,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 162,000,000 บาท โจทก์ตกลงชำระภายในวันที่ 28 ตุลาคม 2558 ตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาวางมัดจำที่ดิน ต่อมาโฉนดตราจองดังกล่าวเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 68696 เนื้อที่ 96 ไร่ 2 งาน 14 ตารางวา และแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 68697 เนื้อที่ 5 ไร่ คงเหลือที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 68696 เพียง 91 ไร่ 2 งาน 14 ตารางวา ภายหลังทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โจทก์ได้เข้าปรับปรุงพื้นที่ ทำถนน และทอระบายน้ำ เพื่อจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านขาย ต่อมาวันที่ 14 กันยายน 2558 จำเลยที่ 1 ตกลงขายเวลาชำระหนี้ส่วนที่เหลือให้โจทก์จากกำหนดเดิมไปเป็นภายในวันที่ 2 มีนาคม 2559 เมื่อครบกำหนดโจทก์ไม่ชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือ ในวันที่ 11 เมษายน 2559 จำเลยที่ 1 มอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์และรับเงินมัดจำ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อแรกว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 อนุญาตให้จำเลยทั้งสองแก้ไขคำให้การตามคำร้องฉบับลงวันที่ 9 มกราคม 2562 และยกคำร้องขอเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบฉบับลงวันที่ 31 มกราคม 2562 ของโจทก์ ชอบแล้วหรือไม่ เห็นว่า แม้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 180 จะบัญญัติให้การแก้ไขคำให้การจะต้องทำเป็นคำร้องยื่นต่อศาลก่อนวันชี้สองสถานก็ตาม แต่หากคู่ความมีเหตุอันสมควรที่ไม่อาจยื่นคำร้องได้ก่อนนั้น หรือเป็นการขอแก้ไขในเรื่องที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือข้อผิดพลาดเล็กน้อย บทบัญญัติดังกล่าวก็ยกเว้นไว้ให้สามารถกระทำได้ สำหรับคดีนี้เดิมจำเลยทั้งสองให้การต่อสู้ว่า "ภายหลังมีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว โจทก์และจำเลยทั้งสองได้ออกไปตรวจสอบที่ดินที่จะซื้อจะขายกัน โดยจำเลยทั้งสองแจ้งให้โจทก์ทราบว่าเป็นที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งอยู่ทางด้านทิศใต้ตอนกลางของที่ดินนั้น จำเลยที่ 1 มีเจตนาจะยกให้เป็นประโยชน์แก่ทางราชการ โจทก์ได้รับทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวแต่ไม่ได้ทักท้วงแต่อย่างใด" ต่อมาจำเลยทั้งสองขอแก้ไขคำให้การโดยเพิ่มเติมข้อความว่า "ทั้งก่อนและภายหลังจากมีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว...โจทก์ได้รับทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้วแต่ไม่ได้ทักท้วงแต่อย่างใด" ซึ่งจะเห็นได้ว่าข้อความที่จำเลยทั้งสองขอแก้ไขเพิ่มเติมคำให้การนั้น เป็นเพียงการระบุแสดงพฤติการณ์ของโจทก์ให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ข้อต่อสู้คดีของจำเลยทั้งสองและประเด็นข้อพิพาทที่ศาลชั้นต้นกำหนดไว้เปลี่ยนแปลงไป การแก้ไขเพิ่มเติมคำให้การของจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดเล็กน้อย อันอยู่ในข้อยกเว้นที่จำเลยทั้งสองไม่จำเป็นต้องยื่นคำร้องขอแก้ไขก่อนวันชี้สองสถาน ทั้งไม่จำเป็นต้องให้โจทก์ได้มีโอกาสคัดค้านก่อน ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 อนุญาตให้จำเลยทั้งสองแก้ไขคำให้การฉบับลงวันที่ 9 มกราคม 2562 และยกคำร้องขอเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบฉบับลงวันที่ 31 มกราคม 2562 ของโจทก์นั้น ชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อต่อไปว่า ฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองเคลือบคลุมหรือไม่ คดีนี้โจทก์ฟ้องอ้างว่า ภายหลังทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองยินยอมให้โจทก์เข้าพัฒนาที่ดินได้ ต่อมาจำเลยทั้งสองผิดสัญญาและสัญญาเลิกกัน ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองคืนเงินมัดจำและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินพร้อม

ดอกเบียแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การและแก้ไขคำให้การกับฟ้องแย้งว่า โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา ไม่ชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือ และจำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแล้ว ขอให้โจทก์ชำระค่าเสียหาย เป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินและค่าเสียโอกาสทางธุรกิจ เห็นได้ว่าฟ้องแย้งของจำเลย ทั้งสองเป็นการกล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาแล้ว ทำให้จำเลย ทั้งสองเสียหาย จึงขอเรียกร้องค่าเสียหายจากโจทก์นั่นเอง อันเป็นการแสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพ แห่งข้อหาและคำขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเช่นว่านั้นแล้ว ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 172 วรรคสอง ฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองจึงไม่ เคลือบคลุม ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองไม่เคลือบคลุมมานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ก็ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์และ จำเลยทั้งสองข้อต่อไปว่า จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบหนี้แก่โจทก์หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า สำหรับ ข้อที่โจทก์ฎีกาว่าสัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นโมฆะ และจำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ขาด ไปเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนที่ดินที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อขาย ทำให้แก่โจทก์มีสิทธิบอกปิด และเลิกสัญญาจะซื้อขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 นั้น เมื่อ พิจารณาคำฟ้องของโจทก์แล้ว ปรากฏว่าโจทก์ไม่ได้กล่าวเรื่องดังกล่าวไว้ในคำฟ้อง อีกทั้งในชั้น ขี้สองสถานศาลชั้นต้นก็ไม่ได้กำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาทไว้แต่อย่างใด ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าข้ออุทธรณ์ของโจทก์ดังกล่าว โจทก์ไม่ได้กล่าวไว้ในฟ้อง เป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมา แล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง จึง ไม่วินิจฉัยให้นั้น ชอบแล้ว ทั้งไม่ก่อให้เกิดสิทธิของโจทก์ที่จะฎีกาปัญหาดังกล่าว การที่โจทก์ หยิบยกปัญหาดังกล่าวขึ้นฎีกาอีก ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยเช่นกัน สำหรับเรื่องที่จำเลยทั้งสองต้อง คืนเงินมัดจำ 20,000,000 บาท แก่โจทก์หรือไม่นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 378 บัญญัติว่า มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ...(2) ให้รับ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้...หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น" แสดงว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งสามารถรับเงินมัดจำได้ หากคู่สัญญาอีกฝ่ายที่วางมัดจำไม่ชำระหนี้หรือมี การบอกเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น กรณีจึงมีข้อที่ต้องพิจารณาว่าการที่สัญญาเลิกกัน เป็นเพราะความผิดของฝ่ายใด ในข้อนี้โจทก์นำสืบว่า จำเลยทั้งสองปกปิดเรื่องการยกที่ดินบางส่วน ให้แก่ทางราชการ ทำให้ที่ดินเสียสภาพไม่เหมาะสมที่จะนำไปจัดสรรขาย ส่วนจำเลยทั้งสองนำสืบ ว่า โจทก์ทราบอยู่แล้วว่ามีการยกที่ดินบางส่วนให้แก่ทางราชการ หลังจากทำสัญญาจะซื้อขาย ที่ดิน โจทก์ชำระเงินมัดจำบางส่วนให้แก่จำเลยทั้งสองแล้ว เมื่อถึงกำหนดชำระราคาส่วนที่เหลือ โจทก์ไม่มีเงินชำระค่าที่ดิน จำเลยทั้งสองจึงบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ เห็นว่า ทั้งโจทก์และจำเลย ทั้งสองยังนำสืบข้อเท็จจริงยันกันอยู่ โดยฝ่ายโจทก์ก็อ้างว่าไม่รู้ว่ามีการยกที่ดินบางส่วนให้ ทางราชการ ในขณะที่ฝ่ายจำเลยทั้งสองก็อ้างว่าได้บอกให้โจทก์รู้แล้วว่ามีที่ดินบางส่วนให้ แก่ทางราชการแล้ว ดังนั้น กรณีจึงจำต้องพิจารณาพฤติการณ์แห่งคดีเป็นเครื่องประกอบ การวินิจฉัย ในข้อนี้ข้อเท็จจริงได้ความจากโจทก์เบิกความตอบทนายจำเลยที่ 1 ถามค้านรับว่า ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน โจทก์ไปดูที่ดินจริงประมาณ 5 ครั้ง โดยไปดูพร้อมกับจำเลยที่ 2 และนางริ วรรณ ประมาณ 2 ครั้ง ทั้งสองคนมีการชี้แนวเขตที่ดินให้โจทก์ดูด้วย เพียงแต่โจทก์จำไม่ได้ว่าที่ดิน ที่จำเลยทั้งสองยกให้ทางราชการนั้น มีสภาพเป็นอย่างไรเท่านั้น ในขณะที่ความในข้อนี้ได้ความ จากนายสุพจน์ วิศวกรผู้ออกแบบโครงการบ้านจัดสรร พยานจำเลยทั้งสองว่า พยานเป็นผู้แนะนำ ให้จำเลยที่ 1 ทราบว่าเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรรายอื่นมักจะยกที่ดินให้แก่เทศบาล เพื่อให้

ทำนุบำรุงสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรต่อไป หลังจากนั้นปี 2544 จำเลยที่ 1 จึงมีหนังสือถึงเทศบาลเมืองท่าช้างว่าจะยกที่ดิน 5 ไร่ ตามระวางแผนที่ แผ่นสุดท้ายหมายเลขสี่เหลี่ยม ที่เดิมอยู่ในตราจองเลขที่ 30 แต่ต่อมาแบ่งแยกออกมาเป็นตราจองเลขที่ 4165 เนื้อที่ 96 ไร่เศษ ให้แก่เทศบาล แต่เทศบาลยังไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ในปี 2556 พยานดำรงตำแหน่งรองนายกเทศบาลเมืองท่าช้าง ต่อมาปี 2557 จำเลยที่ 1 ประสงค์จะยกถนนและสาธารณูปโภคของหมู่บ้านแสนสุขให้แก่เทศบาล พยานจึงนำเรื่องที่จำเลยที่ 1 เคยยกที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ ในตราจองเลขที่ 4165 ให้เทศบาลขึ้นมารื้อฟื้น หลังจากนั้นวันที่ 28 เมษายน 2557 จำเลยที่ 1 มอบอำนาจให้พยานยื่นคำขอเปลี่ยนตราจองเลขที่ 4165 เป็นโฉนดที่ดิน และแบ่งแยกที่ดินโฉนดตราจองดังกล่าวเนื้อที่ 96 - 3 - 24 ไร่ ในนามเดิมโดยแบ่งแยกที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ ให้แก่เทศบาล เจ้าพนักงานที่ดินนัดรับวัดวันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ก่อนถึงวันรับวัด พยานคำนวณเนื้อที่บริเวณสนามเด็กเล่นตามโฉนดที่ดินเลขที่ 54906 และ 54907 มีเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน รวมกับที่ดินบางส่วนตามโฉนดตราจองเลขที่ 4165 เนื้อที่ 5 ไร่ เป็นที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าเนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน แล้วนำรถแบ็กโฮไปถางหญ้า ปรับที่ดินให้โล่งเตียน โดยนำเสาปูนสูงประมาณเสาไฟฟ้าไปปัก 4 มุม และยังนำธงชาติไทยมาติดปลายเสา ในวันรับวัดพยานเป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 นำชี้แนวเขตที่ดินทั้งแปลงและนำชี้แนวเขตที่ดินที่จะแบ่งแยกให้เทศบาลเนื้อที่ 5 ไร่ หลังจากนั้นเทศบาลนำป้ายมาติดประกาศว่าเป็นที่ดินสาธารณะของเทศบาล จากคำเบิกความของนายสุพจน์ดังกล่าวแสดงว่ามีการปรับพื้นที่และแบ่งแยกที่ดินที่จะยกให้แก่เทศบาลไว้เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจนแล้วตั้งแต่วันที่โจทก์และจำเลยทั้งสองจะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกันเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2557 การที่โจทก์ซึ่งประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินขายและไปดูแลสภาพที่ดินก่อนถึง 5 ครั้ง ย่อมแสดงให้เห็นถึงความละเอียดรอบคอบของโจทก์ ทั้งแนวเขตของที่ดินย่อมเป็นข้อสำคัญในการซื้อขายที่ดินกัน เมื่อปรากฏว่ามีการปรับที่ดินและมีการนำเสาปูนไปปักไว้ดังคำเบิกความของนายสุพจน์แล้วเช่นนี้ จึงมีเหตุผลให้เชื่อว่าโจทก์น่าจะทราบดีว่าจำเลยทั้งสองยกที่ดินบางส่วนของที่ดินที่จะซื้อจะขายกันให้แก่ทางราชการไปก่อนแล้ว ซึ่งเป็นข้อสนับสนุนในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดี ดังจะเห็นได้จากโจทก์เบิกความตอบทนายจำเลยที่ 1 ถ้ามั่นใจว่าหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งสองฉบับแล้วประมาณเดือนถึงสองเดือน โจทก์เข้ามาปรับปรุงพื้นที่ให้เห็นสนามฟุตบอลและเสาไฟฟ้าอยู่ในที่ดินที่มีการยกให้เทศบาลแล้ว โดยทางเทศบาลยังติดป้ายว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินสาธารณะด้วย ไม่เพียงเท่านั้นในการจัดทำแผนผังที่ดินของโจทก์และภาพถ่ายในเฟซบุ๊กของโจทก์ที่แสดงแผนผังที่ดินเพื่อจัดสรรขายเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2557 ยังระบุในแผนผังว่ามีที่ดินที่จำเลยทั้งสองยกให้แก่เทศบาลนั้นเป็นสนามกีฬาเทศบาลอยู่ด้วย นอกจากนี้เมื่อโจทก์ให้ผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาที่ดินจัดทำแผนพัฒนาที่ดินก็ยังระบุถึงเนื้อที่ตามโครงการว่ามีเนื้อที่ 91 - 2 - 14 ไร่ ซึ่งไม่รวมเนื้อที่ 5 ไร่ ที่มีการยกให้แก่เทศบาลเข้าด้วยเช่นกัน และในประการที่สำคัญเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 หลังจากที่โจทก์ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินซึ่งมีการแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ยกให้เป็นสนามกีฬาเทศบาลออกไปแล้ว คงเหลือเนื้อที่เพียง 91 - 2 - 14 ไร่ โจทก์ได้รับมอบอำนาจจากจำเลยที่ 1 ให้ไปรับวัดสอบเขตที่ดินแทน โจทก์ก็ไม่นำซึ่งรับวัดที่ดินเข้าไปในที่ดินที่จำเลยทั้งสองยกให้แก่เทศบาลรวมเข้าไปในที่ดินด้วย รวมทั้งเมื่อมีการขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ฉบับแนบท้าย) ก็ยังมีการกล่าวอ้างถึงสาเหตุเป็นเพราะโฉนดที่ดินเลขที่ 4165 ได้รวมที่ดินแปลงที่จะยกให้เทศบาลด้วย แต่การแบ่งแยกยังไม่แล้วเสร็จ ทางโจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อจึงไม่สามารถดำเนินการด้านเอกสารใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นการขอแบ่งแยก การขอจัดสรร การอนุญาตต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้เอกสารโฉนดที่ดิน

ในการยื่นเรื่อง ทั้งนี้ต้องขอให้เอกสารโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวดำเนินการแบ่งแยกและยกให้กับเทศบาลจนเสร็จเรียบร้อยก่อนไว้อีกด้วย โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์โต้แย้งจำเลยทั้งสองเป็นกิจจะลักษณะว่าที่ดินที่จะซื้อขายกันนั้นมีเนื้อที่ไม่ครบแต่อย่างใด ตามพฤติการณ์ที่ปรากฏมาทั้งหมดดังกล่าวล้วนบ่งบอกแสดงให้เห็นได้เป็นอย่างดีว่าโจทก์รู้และยอมรับอยู่แล้วว่าที่ดินที่โจทก์จะซื้อจากจำเลยทั้งสองนั้น จำเลยทั้งสองยกให้แก่เทศบาลแล้วเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ ดังที่จำเลยทั้งสองนำสืบ หาใช้จำเลยทั้งสองปกปิดตามที่โจทก์นำสืบแต่อย่างใดไม่ โจทก์จึงหาอาจอ้างว่าจำเลยทั้งสองเป็นฝ่ายผิดสัญญาได้ไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการจะซื้อขายที่ดินครั้งนี้ โจทก์และจำเลยทั้งสองมีการกำหนดระยะเวลาในการชำระหนี้ราคาส่วนที่เหลือไว้แน่นอนตามที่ทั้งสองฝ่ายมีการขยายระยะเวลาออกไป แต่เมื่อถึงกำหนดนัดแล้ว โจทก์ไม่ได้ชำระราคาส่วนที่เหลือ โดยไม่ปรากฏหลักฐานอื่นใดที่แสดงให้เห็นได้อย่างแน่ชัดเป็นที่ประจักษ์เลยว่าโจทก์มีความพร้อมที่จะชำระราคาส่วนที่เหลือได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ กรณีจึงต้องถือว่าโจทก์ซึ่งเป็นฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้และเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยทั้งสองย่อมมีสิทธิรับเงินมัดจำนั้นได้ ทั้งเมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อขายกันเป็นเงิน 182,000,000 บาท ประกอบแล้วศาลฎีกาเห็นว่า เงินมัดจำที่จำเลยทั้งสองมีสิทธิรับดังกล่าวเป็นจำนวนที่เหมาะสมแล้ว ไม่เป็นจำนวนที่สูงเกินส่วน ส่วนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน 40,000,000 บาท ที่โจทก์เรียกร้องมานั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้วคู่สัญญาจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม แต่อย่างไรก็ตามได้ความจากโจทก์และจำเลยทั้งสองนำสืบตรงกันว่า หลังจากที่มีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแล้ว จำเลยทั้งสองยินยอมอนุญาตให้โจทก์เข้าพัฒนาที่ดินได้ทันทีและโจทก์ก็เข้าพัฒนาที่ดินโดยการปรับที่ดิน ถมที่ดินก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำอันเป็นสาธารณูปโภคบ้างแล้ว ถนนและท่อระบายน้ำดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับที่ดินที่จะซื้อขายกันอันเป็นประโยชน์ในการจัดสรรต่อไป กรณีย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสองได้มาซึ่งทรัพย์สินคือถนนและท่อระบายน้ำที่โจทก์ก่อสร้างขึ้นนั้น โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ และเป็นทางให้โจทก์นั้นเสียเปรียบ ลักษณะลามกมิควรได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่โจทก์ ที่จำเลยทั้งสองฎีกาว่า ทรัพย์สินดังกล่าวไม่ใช่เป็นลามกมิควรได้ตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยนั้น ไม่อาจรับฟังได้ แต่เมื่อสภาพทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างลักษณะตรงกับที่ดินอย่างถาวร โดยสภาพย่อมไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นกันได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องคืนโดยใช้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่โจทก์ ซึ่งในข้อนี้ได้ความจากโจทก์เบิกความตอบทนายจำเลยที่ 1 ถ้ามคำนวณว่า ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำเป็นเงินรวม 46,000,000 บาทเศษ แต่มีการทำถนนและท่อระบายน้ำที่เสร็จเรียบร้อยแล้วประมาณร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมดเท่านั้น เมื่อคำนวณแล้วเป็นเงินประมาณ 6,900,000 บาท ในขณะที่จำเลยทั้งสองนำสืบโดยมีนายสุพจน์ วิศวกรที่จำเลยที่ 2 ให้ไปตรวจสอบเรื่องที่โจทก์ก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภคแล้ว ปรากฏว่าคิดเป็นเงินค่าก่อสร้าง 9,779,882 บาท ซึ่งยอดเงินที่ทั้งสองฝ่ายดังกล่าวมานำสืบนั้นน่าจะเป็นเนื่องงานที่แท้จริงของการก่อสร้างเท่านั้น ยังไม่ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้ความจากโจทก์ว่า ก่อนที่จะมีการทำงานก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภคดังกล่าวจะต้องมีการปรับพื้นที่ให้ราบและไถ่เตียน ถมดิน บดอัดให้อยู่ระดับเดียวกัน ในสภาพเช่นนี้ย่อมต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวรวมอยู่ด้วย ย่อมทำให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ต้องสูงกว่าที่โจทก์และจำเลยทั้งสองนำสืบมาอย่างแน่นอน ดังนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 เห็นสมควรกำหนดมูลค่าลามกมิควรได้ที่จำเลยทั้งสองได้รับและต้องคืนแก่โจทก์เป็นเงิน 10,000,000 บาท มานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์และจำเลยทั้งสองข้อนี้ต่างฟังไม่ขึ้น

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อต่อไปว่า โจทก์ต้องชำระค่าเสียหายแก่จำเลยทั้งสองหรือไม่ เพียงใด ในข้อนี้จำเลยทั้งสองฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายจากโจทก์ด้วยเหตุที่จำเลยทั้งสองไม่สามารถเข้าครอบครองทำประโยชน์และใช้สอยที่ดิน กับค่าสูญเสียโอกาสทางธุรกิจที่จะนำที่ดินออกขายให้แก่บุคคลภายนอก แต่จำเลยทั้งสองกลับนำสืบเรียกร้องค่าเสียหายเป็นค่าใช้จ่ายที่โจทก์ไม่รื้อถอนถนนและสาธารณูปโภคออกไป เป็นการนำสืบนอกคำให้การ ไม่อาจรับฟังได้ ทั้งข้อเท็จจริงปรากฏว่าหลังจากที่จำเลยทั้งสองบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว โจทก์ก็ได้ทำประโยชน์อยู่ในที่ดินที่จะซื้อจะขายอีกต่อไป และจำเลยทั้งสองก็เข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว ประกอบกับยังปรากฏว่าในภายหลังจำเลยทั้งสองก็สามารถขายที่ดินดังกล่าวบางส่วนให้แก่นายเมธี ได้อีกด้วย แสดงว่าจำเลยทั้งสองไม่ได้สูญเสียโอกาสทางธุรกิจที่จะนำที่ดินออกขายให้แก่บุคคลภายนอก เมื่อเป็นเช่นนี้ กรณีจึงไม่มีความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่จำเลยทั้งสองที่โจทก์ต้องรับผิดชอบตามฟ้องแย้งอีก ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิจารณาพิพากษายกฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองมานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อนี้ฟังไม่ขึ้น อนึ่ง สำหรับในส่วนดอกเบี๋ยนั้น ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกามีพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 มาตรา 4 ยกเลิกความในมาตรา 224 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความใหม่แทน เป็นผลให้ดอกเบี๋ยผิดนัดปรับเปลี่ยนจากอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี๋ยใหม่ที่กระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี และมาตรา 7 ให้นำบทบัญญัติมาตรา 224 ที่แก้ไขใหม่ ใช้แก่การคิดดอกเบี๋ยผิดนัดที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 มีผลใช้บังคับในวันที่ 11 เมษายน 2564 แต่ไม่กระทบถึงการคิดดอกเบี๋ยผิดนัดในระหว่างช่วงเวลาก่อนที่พระราชกำหนดนี้บังคับใช้ จึงต้องใช้อัตราดอกเบี๋ยผิดนัดที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 ในอัตราใหม่ดังกล่าว การกำหนดอัตราดอกเบี๋ยตามกฎหมายเป็นข้อกำหนดอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้เองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) พิจารณาแก้ไขเป็นว่า สำหรับดอกเบี๋ยให้จำเลยทั้งสองชำระอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 17 พฤษภาคม 2559) เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ทั้งนี้อัตราดอกเบี๋ยให้ปรับเปลี่ยนลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี แต่ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่โจทก์ขอ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งในส่วนฟ้องและฟ้องแย้งชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สมชาย ธารณธรรม · พนมวรรณ ทองวิฑูโรดม · กำพล ฆมาคุณากร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3687/2565>