

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8370/2561

บริษัท ท.โจทก์ นาย ป. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 303, ป.พ.พ. มาตรา 1336, ป.พ.พ. มาตรา 438

ย่อ / หลักกฎหมาย

ป.พ.พ. มาตรา 303 บัญญัติว่า "สิทธิเรียกร้องนั้นท่านว่าพึงโอนกันได้ เว้นแต่สภาพแห่งสิทธินั้นเองจะไม่เปิดช่องให้โอนกันได้" และในวรรคสอง บัญญัติว่า "ความที่กล่าวมานี้ย่อมไม่ใช้บังคับ หากคู่กรณีได้แสดงเจตนาเป็นอย่างอื่น การแสดงเจตนาเช่นนี้ท่านห้ามมิให้ยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต" เมื่อตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการยื่นขอเสนอราคาทรัพย์สินพร้อมขายของบริษัท บ. ข้อ 5.3 ได้ระบุไว้ว่า บริษัท บ. จะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้กับผู้ชนะการเสนอราคาในนามของผู้ชนะการเสนอราคา (ผู้จะซื้อ) เท่านั้น และในข้อ 6.3 ยังระบุไว้ด้วยว่า ผู้เสนอราคาจะต้องเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ภายหลัง และจำเลยที่ 1 ได้ลงนามรับทราบหลักเกณฑ์ ดังกล่าวแล้ว จึงเป็นเรื่องที่คู่กรณีได้แสดงเจตนาเป็นอย่างอื่น กล่าวคือ บริษัท บ. ได้มีการแสดงเจตนาไว้ในเอกสารดังกล่าว จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้มีชื่อในการชนะประมูลซื้อทรัพย์สินเท่านั้น จำเลยที่ 1 ก็ไม่ได้ปฏิเสธ คงอ้างแต่เพียงว่าสัญญาจะซื้อขายไม่ได้ระบุไว้เท่านั้น ดังนั้น จำเลยที่ 1 จะยกข้อต่อสู้เรื่องการโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวต่อโจทก์ผู้เป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกกระทำการโดยสุจริต การที่จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ยังค้างชำระเงินบริษัท บ. อีกเป็นจำนวนมากโดยวิญญูชนทั่วไปถ้ายังไม่ได้รับชำระเงินครบถ้วนและยังค้างชำระเงินค่าทรัพย์สินเป็นจำนวนมากจะไม่มีผู้ใดส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้ อีกทั้งจำเลยที่ 1 แจ้งให้บริษัท บ. โอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ 2 บริษัท บ. ไม่ตกลงด้วยเพราะขัดกับข้อตกลง จึงฟังได้ว่าบริษัท บ. ไม่ได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ดังนั้น การที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้ง 10 โฉนดกับบริษัท บ. จึงกระทำไปโดยสุจริต จำเลยที่ 1 จะอ้างว่าโอนสิทธิเรียกร้องให้กับจำเลยที่ 2 และแจ้งการโอนไปยังบริษัท บ. แล้ว การกระทำดังกล่าวจึงไม่ผูกพันโจทก์แต่อย่างใด เมื่อบริษัท บ. พ้องจำเลยทั้งหกในข้อหาบุกรุกต่อศาลชั้นต้น แม้ศาลชั้นต้นจะวินิจฉัยว่า จำเลยทั้งหกไม่มีความผิดฐานบุกรุก แต่ในคำพิพากษาได้วินิจฉัยว่า การที่จำเลยที่ 1 มีคำสั่งให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 ยังคงทำหน้าที่เฝ้าดูแลอาคารต่อไประหว่างยังมีข้อพิพาท และศาลยังไม่มีความพิพากษา จึงเป็นการเข้าครอบครองที่พิพาทโดยสุจริต เมื่อภายหลังศาลมีความพิพากษาให้ขับไล่จำเลยที่ 1 กับพวกออกจากอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่บนที่พิพาทแล้ว จำเลยที่ 1 ได้สั่งให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 ออกจากอาคารทันที การกระทำของจำเลย 1 และ ที่ 2 ในคดีดังกล่าวจึงขาดเจตนาบุกรุก ซึ่งตามคำพิพากษาดังกล่าวไม่ได้ระบุเลยว่า จำเลยทั้งหกมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแต่อย่างใด การที่ศาลชั้นต้นหยิบยกเอาคำพิพากษาในคดีอื่นที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 พ้องร้องบริษัท บ. และโจทก์ซึ่งยังไม่ถึงที่สุดมาวินิจฉัยในคดีนี้ว่าโจทก์มีอำนาจฟ้อง ก็ไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็นเพราะประเด็นข้อพิพาทในคดีอื่นที่เป็นประเด็นเดียวกับคดีนี้ คือโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตหรือไม่ และจำเลยทั้งหกมีสิทธิโดยชอบที่จะอยู่ในที่ดินพิพาทหรือไม่ ดังนั้น การที่ศาลชั้นต้นยกข้อเท็จจริงในเรื่องที่จำเลยที่ 1 ผิดสัญญาจะซื้อขายและจำเลยที่ 2 ไม่มีอำนาจเพิกถอนนิติกรรมในคดีอื่น มาประกอบการวินิจฉัยคดีนี้ในเรื่องอำนาจฟ้องโจทก์ จึงไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้อง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งหกขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 52768, 52769, 52770, 52771, 52772, 52773, 52774, 52777, 52778 และ 52779 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน อาคารโรงงานอุตสาหกรรม โรงจอดรถ อาคารโรงอาหารและครัวคอนกรีต ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ทั้งหมดที่อยู่ในที่ดิน พร้อมส่งมอบที่ดินสิ่งปลูกสร้าง อาคาร อุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนทรัพย์สินทั้งหมดในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างค้ำแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย สมบูรณ์ ให้จำเลยทั้งหกร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินจำนวน 100,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยทั้งหก ร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินค่าเสียหายในอัตราวันละ 1,500,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของค่าเสียหายดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งหกจะ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งส่งมอบที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างค้ำแก่โจทก์เสร็จสิ้น จำเลยทั้งหกให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้ง หกขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 52768, 52769, 52770, 52771, 52772, 52773, 52774, 52777, 52778 และ 52779 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน อาคาร โรงงานอุตสาหกรรม โรงจอดรถ อาคารโรงอาหารและครัวคอนกรีต ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ทั้งหมดที่อยู่ในที่ดิน พร้อมส่งมอบที่ดินสิ่งปลูกสร้าง อาคาร อุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนทรัพย์สิน ทั้งหมดในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างค้ำแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ให้จำเลยทั้งหกร่วมกัน ชำระเงินจำนวน 1,625,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 24 ตุลาคม 2556) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยทั้งหกร่วมกัน ชำระเงินค่าเสียหาย ภายใน 1 ปีแรกนับแต่วันถัดจากวันฟ้อง อัตราวันละ 125,000 บาท หลังจากนั้นอัตราวันละ 400,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของค่าเสียหาย ดังกล่าวนับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งหกจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างค้ำแก่โจทก์เสร็จสิ้น กับให้ จำเลยทั้งหกร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 40,000 บาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี 40,000 บาท จำเลยทั้งหกอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาแก้ เป็นว่า ให้จำเลยทั้งหกร่วมกันชำระเงิน 1,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี กับ ค่าเสียหายวันละ 50,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่า จำเลยทั้งหกจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาท นอกจากที่แก้ ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยทั้ง หกฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามที่ไม่มีคู่ความฝ่ายใดโต้แย้งว่า ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างโฉนดเลขที่ 52768 ถึง 52774 และ 52777 ถึง 52779 รวม 10 โฉนด เดิมเป็น กรรมสิทธิ์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2554 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจากบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด โดยวางเงินมัดจำ 19,001,000 บาท ต่อมาวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2555 จำเลยที่ 2 ทำสัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจากจำเลยที่ 1 แล้วขออนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอิสลามแห่ง ประเทศไทย จำเลยที่ 1 แจ้งถึงการโอนสิทธิเรียกร้องให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ทราบ

และขอให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายให้จำเลยที่ 2 แทน โดยขอขยายระยะเวลาการชำระเงินและรับโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด อีกหลายครั้ง โดยชำระเงินค่าที่ดินเพิ่มเติมอีก 23,000,000 บาท ต่อมาธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย อนุมัติสินเชื่อแก่จำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 แจ้งให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลยที่ 2 แต่บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ปฏิเสธ แจ้งว่าต้องโอนให้แก่จำเลยที่ 1 ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ในข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย ขอบังคับให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้จำเลยที่ 1 วันที่ 27 สิงหาคม 2556 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างพิพาทกับบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และวันที่ 2 ตุลาคม 2556 บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 10 โฉนดให้แก่โจทก์ จำเลยที่ 2 ยื่นฟ้องบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เป็นจำเลยที่ 1 และโจทก์เป็นจำเลยที่ 2 ต่อศาลชั้นต้น เป็นคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 1489/2556 โดยจำเลยที่ 1 ร้องขอเข้าเป็นโจทก์ร่วม มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งหก ในประการแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ ศาลฎีกาได้ตรวจดูสำเนาโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้ง 10 โฉนด แล้วปรากฏว่ามีชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยโจทก์จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์มาเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2556 โจทก์จึงได้รับประโยชน์แห่งข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินทั้ง 10 โฉนดตามฟ้อง โจทก์จึงมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวและมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 เมื่อโจทก์อ้างว่าจำเลยทั้งหกเข้าไปรบกวนการครอบครองที่ดินของโจทก์ ถ้าเป็นดังโจทก์อ้าง การกระทำของจำเลยจึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ ฎีกาของจำเลยทั้งหกข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งหกในประการต่อไปว่า จำเลยทั้งหกมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวทั้ง 10 โฉนด หรือไม่ ในปัญหาดังกล่าวจำเลยทั้งหกมีจำเลยที่ 1 เบิกความว่า จำเลยที่ 1 ได้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ได้วางมัดจำไว้เป็นเงิน 19,000,000 บาท ต่อมาจำเลยที่ 1 ได้โอนสิทธิเรียกร้องให้กับจำเลยที่ 2 และได้แจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ทราบแล้ว แต่บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ยืนยันจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลยที่ 1 เท่านั้น และจำเลยที่ 1 ยืนยันให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวทั้ง 10 โฉนดให้แก่จำเลยที่ 2 ในเรื่องดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 303 บัญญัติว่า "สิทธิเรียกร้องนั้นท่านว่าจะพึงโอนกันได้ เว้นไว้แต่สภาพแห่งสิทธินั้นเองจะไม่เปิดช่องให้โอนกันได้" และในวรรคสอง บัญญัติว่า "ความที่กล่าวมานี้ย่อมไม่ใช้บังคับ หากคู่กรณีได้แสดงเจตนาเป็นอย่างอื่น การแสดงเจตนาเช่นนี้นั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต" และนายสมศักดิ์ ผู้ช่วยผู้บริหารฝ่ายขาย และดูแลทรัพย์สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เบิกความเป็นพยานโจทก์ว่า ตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการยื่นขอเสนอราคาทรัพย์สินพร้อมขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ข้อ 5.3 ได้มีระบุไว้ว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้กับผู้ชนะการเสนอราคาในนามของผู้ชนะการเสนอราคา (ผู้จะซื้อ) เท่านั้น และในข้อ 6.3 ยังระบุไว้ด้วยว่าผู้เสนอราคาจะต้องเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ภายหลัง และจำเลยที่ 1 ได้ลงนามรับทราบหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้ว ศาลได้ตรวจดูเอกสารแล้วปรากฏว่ามีข้อความเช่นนั้น

จริง จึงเป็นเรื่องที่คู่กรณีได้แสดงเจตนาเป็นอย่างอื่น กล่าวคือบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ได้มีการแสดงเจตนาไว้ในเอกสารดังกล่าวจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้มีชื่อในการชนะการประมูลซื้อทรัพย์สินเท่านั้น และจำเลยที่ 1 ก็ไม่ได้ปฏิเสธเอกสารว่าไม่ถูกต้องอย่างไร คงอ้างแต่เพียงว่าสัญญาจะซื้อจะขายไม่ได้ระบุไว้เท่านั้น ดังนั้นจำเลยที่ 1 จะยกข้อต่อสู้เรื่องการโอนสิทธิ์เรียกร้องดังกล่าวต่อโจทก์ผู้เป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกกระทำการโดยสุจริต การที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ยังค้างชำระเงินบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด อีกเป็นจำนวนมาก ทั้งจำเลยที่ 1 และที่ 2 ก็นำสืบบอรับว่า จำเลยที่ 2 อยู่ในระหว่างขอกู้เงินจากธนาคาร โดยวิญญูชนทั่วไปถ้ายังไม่ได้รับชำระเงินครบถ้วน และยังค้างชำระเงินค่าทรัพย์สินเป็นจำนวนมาก จะไม่มีผู้ใดส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้ อีกทั้งจำเลยที่ 1 แจ้งให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด โอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ 2 บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ไม่ตกลงด้วยเพราะขัดกับข้อตกลงในเอกสาร พยานหลักฐานของโจทก์มีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานของจำเลยทั้งหก จึงฟังได้ว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ไม่ได้ส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ดังนั้นการที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทั้ง 10 โฉนดกับบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด จึงกระทำไปโดยสุจริต จำเลยที่ 1 อ้างว่าโอนสิทธิ์เรียกร้องให้กับจำเลยที่ 2 และแจ้งการโอนไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด แล้วการกระทำดังกล่าวจึงไม่ผูกพันโจทก์แต่อย่างใด เมื่อจำเลยที่ 1 ยืนยันให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ไม่ตกลงด้วยและจำเลยที่ 1 ไม่ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา จำเลยที่ 1 จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด บอกเลิกสัญญากับจำเลยที่ 1 จึงชอบแล้ว เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ฟ้องจำเลยทั้งหกในข้อหาบุกรุกต่อศาลชั้นต้นจะวินิจฉัยว่า จำเลยทั้งหกไม่มีความผิดฐานบุกรุก ว่ากระทำความผิดฐานบุกรุก แม้ศาลชั้นต้นจะวินิจฉัยว่า จำเลยทั้งหกไม่มีความผิดฐานบุกรุก ตามสำเนาคดีอาญามาตราหมายเลขแดงที่ 132/2560 แต่ในคำพิพากษาดังกล่าวได้วินิจฉัยว่า การที่จำเลยที่ 1 มีคำสั่งให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 ยังคงทำหน้าที่เฝ้าดูแลอาคารต่อไประหว่างยังมีข้อพิพาท และศาลยังไม่มีคำพิพากษา จึงเป็นการเข้าครอบครองที่พิพาทโดยสุจริต แต่เมื่อภายหลังศาลมีคำพิพากษาให้ขับไล่จำเลยที่ 1 กับพวกออกจากอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่พิพาทแล้ว จำเลยที่ 1 ได้สั่งให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 ออกจากอาคารทันที การกระทำของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ในคดีดังกล่าวจึงขาดเจตนาบุกรุก ซึ่งตามคำพิพากษาดังกล่าวไม่ได้ระบุเลยว่า จำเลยทั้งหกมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแต่อย่างใดตามที่จำเลยทั้งหกกล่าวอ้าง และการที่ศาลชั้นต้นหยิบยกเอาผลคำพิพากษาในคดีอื่นที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ฟ้องร้องบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และโจทก์ซึ่งยังไม่ถึงที่สุดมาวินิจฉัยในคดีนี้ว่าโจทก์มีอำนาจฟ้อง ก็ไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็นเพราะประเด็นข้อพิพาทในคดีอื่นที่เป็นประเด็นเดียวกับคดีนี้คือโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตหรือไม่ และจำเลยทั้งหกมีสิทธิโดยชอบที่จะอยู่ในที่ดินพิพาทหรือไม่ ดังนั้นการที่ศาลชั้นต้นยกข้อเท็จจริงในเรื่องที่จำเลยที่ 1 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายและจำเลยที่ 2 ไม่มีอำนาจเพิกถอนนิติกรรมในคดีอื่น มาประกอบการวินิจฉัยคดีนี้ในเรื่องอำนาจฟ้องของโจทก์ จึงไม่เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็น และศาลอุทธรณ์ภาค 2 เห็นพ้องด้วย กับการวินิจฉัยของศาลชั้นต้นดังกล่าวจึงชอบแล้ว และที่จำเลยทั้งหกฎีกาอ้างว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ร่วมกับโจทก์ทำการฉ้อฉลจำเลยทั้งหก ทางนำสืบของจำเลยทั้งหกก็ไม่ปรากฏว่าได้ร่วมกันฉ้อฉลอย่างไร ดังได้วินิจฉัยมาจึงรับฟังได้ว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ได้ส่งมอบการครอบครองที่ดิน

พิพาททั้ง 10 โฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์โดยบริษัทดังกล่าวมิได้ส่งมอบการครอบครองให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ดังนั้นการที่จำเลยทั้งหกขัดขวางการครอบครองของโจทก์จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ ฎีกาข้อนี้ของจำเลยทั้งหกฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายตามฎีกาของโจทก์และจำเลยทั้งหกว่า ค่าเสียหายมีเพียงใด ในปัญหาเรื่องค่าเสียหายนี้ปรากฏว่าโจทก์พินายก้องเกียรติเบิกความเป็นพยานแต่เพียงลอยๆ ว่า โจทก์ได้รับความเสียหายอย่างไรบ้าง โดยไม่มีเอกสารหลักฐานใดๆ สนับสนุนให้เห็นว่าโจทก์ได้รับความเสียหายตามที่กล่าวอ้าง แต่ค่าเสียหายส่วนนี้เป็นค่าสินไหมทดแทนที่จำเลยทั้งหกต้องรับผิดชอบจากการกระทำละเมิด ศาลจึงมีอำนาจวินิจฉัยให้ตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิดได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 438 วรรคหนึ่ง คดีจึงมีข้อที่ศาลฎีกาจะต้องพิจารณาว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 กำหนดค่าเสียหายก่อนฟ้องคดีให้โจทก์เป็นเงินจำนวน 1,000,000 บาท นั้นเหมาะสมแล้วหรือไม่ เห็นว่าค่าเสียหายส่วนนี้เป็นค่าเสียหายส่วนที่เกิดขึ้นก่อนฟ้องซึ่งนับแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2556 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดให้จำเลยที่ 1 พร้อมบริวารออกไปจากที่ดินพิพาท ถึงวันฟ้องมีระยะเวลา 13 วัน ศาลฎีกาจึงเห็นว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ใช้ดุลยพินิจกำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ในส่วนนี้จำนวน 1,000,000 บาท นั้นเหมาะสมแล้ว ส่วนค่าเสียหายที่เกิดขึ้นหลังวันฟ้อง เห็นว่า ที่ดินพิพาทมีจำนวนมากถึง 60 ไร่เศษ และมีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าวด้วย การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 กำหนดค่าเสียหายส่วนนี้ให้แก่โจทก์วันละ 50,000 บาท นั้นต่ำเกินไป ศาลฎีกาเห็นสมควรกำหนดค่าเสียหายส่วนนี้เสียใหม่เมื่อพิเคราะห์ถึงพฤติการณ์แห่งคดีและความร้ายแรงแห่งละเมิดแล้ว เห็นสมควรกำหนดค่าเสียหายส่วนนี้โดยเฉลี่ยนับถัดจากวันฟ้อง จนกว่าจำเลยทั้งหกจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาท โดยกำหนดให้ในอัตราวันละ 100,000 บาท ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน และจำเลยทั้งหกฟังไม่ขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยทั้งหกร่วมกันชำระค่าเสียหายวันละ 100,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งหกจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาทให้แก่โจทก์ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

คำนวน เทียมสอาด · แรกรณ ปรีพจน์พจนพิสุทธิ์ · สุรางคณา กมลละคร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8370/2561>