

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6532/2544

นาย สมพงษ์ ศิริภักดี โดยนาย ครรชิต ศิริภักดีโจทก์ ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ นาย ชรินทร์ โทณวนิกจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 155, ป.พ.พ. มาตรา 1375

ย่อ / หลักกฎหมาย

บทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 31 มีเจตนาคงปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังคงควบคุมที่ดินนั้นอยู่มิได้ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้นโจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอน แม้สัญญาจะซื้อขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายที่ดิน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง เมื่อสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และมาตรา 155 โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้การที่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะจึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตโจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้พิพากษาว่าสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลย สัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินพิพาทและสัญญาจำนองเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2531 ตกเป็นโมฆะให้จำเลยไปจดทะเบียนเพิกถอนสิทธิเหนือพื้นดินและนิติกรรมจำนองเป็นประกันให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย โดยให้จำเลยเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายทั้งหมดจำเลยให้การขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยสัญญาก่อตั้ง

สิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินพิพาทและสัญญาจำนองเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2531 ตกเป็นโมฆะ ให้จำเลยไปจดทะเบียนเพิกถอนสิทธิเหนือพื้นดินและนิติกรรมจำนองเป็นประกันให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ไปให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลยอุทธรณ์ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 โจทก์ถึงแก่กรรม นายครุชิตศิริภักดีทายาทและผู้จัดการมรดกของโจทก์ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทนศาลอุทธรณ์ภาค 2 อนุญาตศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้เถียงกันในชั้นนี้ฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3 ก.) เลขที่ 103 ตำบลริมกก อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงรายซึ่งทางราชการออกให้แก่โจทก์เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2526 โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปีตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นับตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2526 ตามสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)เอกสารหมายเลข จ.1 เมื่อปี 2528 โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่นางสุวิมล ต่ายใหญ่เที่ยง และนางวสุธาพร อุทัยวรวิทย์ แต่เนื่องจากอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน โจทก์จึงจำนองเป็นประกันและจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินพิพาทให้แก่นางสุวิมลและนางวสุธาพร ต่อมาวันที่ 25 มีนาคม 2531 โจทก์ไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนเลิกสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินพิพาทจากนางสุวิมลและนางวสุธาพร ในวันเดียวกันนั้นโจทก์จำนองเป็นประกันและจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยมีกำหนด 30 ปี ตามสำเนาหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกันและหนังสือก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเอกสารหมายเลข จ.13 และ จ.15 นอกจากนั้นโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย โดยกำหนดโอนสิทธิครอบครองกันภายในวันที่ 6 กันยายน 2536 ตามสำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินเอกสารหมายเลข จ.16 และโจทก์ได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยกับโจทก์ส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยนับตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2531 ต่อมาโจทก์ปฏิเสธความผูกพันตามสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำไว้กับจำเลยคดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่าสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินพิพาทเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินพิพาทเป็นโมฆะหรือไม่ เห็นว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)ซึ่งออกให้แก่โจทก์เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2526 โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปีตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นับตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2526 ซึ่งบทบัญญัติของมาตรานี้เห็นเจตนาได้ว่าประสงค์จะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปีและภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2531 ซึ่งอยู่ในระยะเวลาดำเนินห้ามโอน แม้สัญญาจะซื้อขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันภายในวันที่ 6 กันยายน 2536 ซึ่งพ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายที่ดิน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อ

จะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินเป็นเพียง
นิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อจะขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและ
สิทธิเหนือที่ดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155
ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาต้องกันมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้นปัญหาที่
ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการที่สองว่าโจทก์ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเกินกว่า
1 ปี อันจะทำให้หมดสิทธิฟ้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 หรือไม่จำเลย
ฎีกาว่า จำเลยเข้าครอบครองที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2531 โจทก์นำคดีมาฟ้องเมื่อวันที่ 9
ตุลาคม 2535 จึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 นั้น เห็นว่า เมื่อ
ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าโจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายใน
ระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ ดังนั้น การ
ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2531 จึงถือได้ว่าจำเลยครอบครอง
ที่ดินพิพาทไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจ
ฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้ได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปี
นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง
ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาต้องกันมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นปัญหาที่
ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการสุดท้ายว่า โจทก์ฟ้องคดีโดยใช้สิทธิไม่สุจริตหรือไม่ เห็นว่า
เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและสัญญา
ก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดิน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็น
นิติกรรมอำพรางตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และมาตรา 155
โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะ
ขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่า สัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่า
เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาต้องกันมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกา
ของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน"พิพากษายืน

องค์คณะ

วิชัย วิสิทธิ์วงศ์ · ไพศาล เจริญวุฒิ · จริญญาวิทย์ ทองสอน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://www.thaideka.online/deka/6532/2544>