

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4765/2567

บริษัท ม.โจทก์ นาย น. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 171, ป.พ.พ. มาตรา 368, ป.พ.พ. มาตรา 466, ป.พ.พ. มาตรา 415, ป.พ.พ. มาตรา 203, ป.พ.พ. มาตรา 467, ป.พ.พ. มาตรา 419, ป.พ.พ. มาตรา 204, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ประกอบธุรกิจในการซื้อขายทรัพย์สิน ที่ดินของจำเลยทั้งห้าอยู่ในเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยสภาพของทำเลที่ตั้งเห็นได้ว่าเป็นที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งจำเลยทั้งห้ายอมทราบดี เชื่อว่าโจทก์และจำเลยทั้งห้าต้องคำนึงถึงเนื้อที่ที่ดินที่จะซื้อขายกันตามโฉนดที่ดิน ในส่วนของโจทก์คงไม่ซื้อที่ดินที่มีราคาสูงถึง 38,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นแน่ แต่เป็นการซื้อเพื่อขายหรือแสวงหากำไรในธุรกิจอื่นดังจะเห็นได้จากสัญญาขายที่ดินระบุว่าผู้ซื้อซื้อที่ดินไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท จึงต้องคำนวณต้นทุนของที่ดิน หากคิดราคาเป็นตารางวาตามโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุเนื้อที่ที่ดินพิพาทไว้ทั้งหมด 2 งาน 35 ตารางวา เท่ากับ 235 ตารางวา ในราคา 38,000,000 บาท ตกตารางวาละ 161,702.13 บาท จึงไม่มีเหตุผลที่โจทก์และจำเลยทั้งห้าจะซื้อขายกันเหมาแปลง โดยไม่สนใจเนื้อที่ที่ดิน เหตุที่โจทก์ไม่ได้ทำการรังวัดที่ดินก่อนตกลงซื้อนั้น ปรากฏว่าเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตั้งแต่พุทธศักราชสองพันสี่ร้อยห้าสิบหก โดยรายการจดทะเบียนก่อนโจทก์กับจำเลยทั้งห้าซื้อขายที่ดินยังคงระบุเนื้อที่ที่ดิน 2 งาน 35 ตารางวา ย่อมมีเหตุให้โจทก์รวมทั้งจำเลยทั้งห้าเชื่อโดยสุจริตว่าที่ดินที่ซื้อขายกันมีเนื้อที่ตามที่ระบุในโฉนดที่ดินจริง การตีความการแสดงเจตนานั้น ให้มุ่งถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร และสัญญานั้นให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 171 และ 368 ฟังได้ว่า โจทก์และจำเลยทั้งห้าตกลงซื้อขายที่ดินกันโดยระบุเนื้อที่ 2 งาน 35 ตารางวา ตามสำเนาโฉนดที่ดิน จำเลยทั้งห้าส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ระบุในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 5 แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ โจทก์จะบอกปิดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 เมื่อโจทก์เลือกรับที่ดินไว้ จำเลยทั้งห้าจึงต้องคืนเงินค่าที่ดินส่วนที่รับไว้เกินให้แก่โจทก์ฐานลามิควรได้ แต่ตราบใดที่โจทก์ยังมิได้เรียกคืนก็ถือว่าจำเลยทั้งห้าตกเป็นผู้ผิดนัด ต่อเมื่อมีการเรียกเงินดังกล่าวคืนแล้ว แต่จำเลยทั้งห้าไม่คืนให้จึงจะถือว่าจำเลยทั้งห้าตกอยู่ในฐานะทุจริตจำเดิมแต่เวลาที่ถูกรับคืน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 415 วรรคสอง และตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งต้องเสียดอกเบี้ยนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา 203 วรรคหนึ่ง และมาตรา 204 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 224 วรรคหนึ่ง สภาพแห่งข้อหาตามคำฟ้องเป็นเรื่องที่โจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยทั้งห้าส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ โดยโจทก์รับเอาที่ดินไว้และใช้ราคาเกินไปกว่าจำนวนที่ดิน และมีคำขอบังคับให้จำเลยทั้งห้าชำระเงินส่วนที่โจทก์ได้ชำระเกินไปกว่าจำนวนที่ดินแก่โจทก์อันเป็นการกล่าวอ้างว่าจำเลยทั้งห้าไม่อาจอ้างกฎหมายที่จะรับเงินส่วนที่เกินกว่าจำนวนที่ดินไว้โดยชอบ จึงเป็นการฟ้องเรียกทรัพย์สินฐานลามิควรได้ มิใช่เป็นการฟ้องจำเลยทั้งห้าให้รับผิดเพื่อการที่ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวน ซึ่งต้องฟ้องคดีภายในกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาส่งมอบ จึงนำอายุความ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 467 มาบังคับไม่ได้ ต้องนำอายุความเรื่องลามิควรได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 419 มาใช้บังคับ เมื่อนับแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 อันเป็นวันที่โจทก์ลงลายมือชื่อรับทราบถึงผลการรังวัดที่ดินจากเจ้าพนักงาน

ที่ดินว่าที่ดินนั้นขาดตกบกพร่องถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันที่โจทก์รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืน เมื่อนับถึงวันฟ้องไม่เกิน 1 ปี คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งห้าร่วมกันหรือแทนกันชำระเงิน 5,559,539.12 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 3,702,978.72 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งห้าให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งห้าเป็นการซื้อขายเหมาะสมหรือไม่ โจทก์นำสืบว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เดิมชื่อว่า บริษัท ค. เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2557 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวม 8 แปลง ซึ่งแบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดิน 8 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 1,879.1 ตารางวา คิดเป็นเงิน 302,160,000 บาท ในวันทำสัญญาโจทก์วางเงินมัดจำ 15,000,000 บาท ส่วนที่เหลือ 287,160,000 บาท ตกลงชำระวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สำหรับที่ดินพิพาทเป็นหนึ่งในจำนวน 8 แปลง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 5075 อำเภอบางซื่อ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 35 ตารางวา จำเลยทั้งห้าขายให้แก่โจทก์ราคา 38,000,000 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 161,702.13 บาท ต่อมาวันที่ 14 สิงหาคม 2557 จำเลยทั้งห้าจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 5075 ให้แก่โจทก์ โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทที่สำนักงานที่ดินระบุว่าผู้ขายยอมขายที่ดินพิพาททั้งแปลงแก่ผู้ซื้อ โจทก์ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นสาระสำคัญของหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลังทำสัญญาขาย เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560 โจทก์ยื่นคำขอสอบเขตที่ดินพิพาท ต่อมาวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งโจทก์ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 5075 มีเนื้อที่เพียง 2 งาน 12.1 ตารางวา จำเลยทั้งห้าส่งมอบที่ดินขาดตกบกพร่องไป 22.9 ตารางวา ทำให้โจทก์ชำระราคาที่ดินเกินไป 3,702,978.72 บาท โจทก์บอกกล่าวทวงถามให้จำเลยทั้งห้าชดใช้เงินคืนแก่โจทก์แล้ว แต่จำเลยทั้งห้าเพิกเฉย ส่วนจำเลยทั้งห้านำสืบว่า จำเลยทั้งห้าขายที่ดินพิพาทแบบเหมารวมกับที่ดินแปลงอื่นอีก 7 แปลง รวม 8 โฉนด ไม่ได้คิดราคาที่ดินต่อตารางวาต่อที่ดินหนึ่งแปลงตามโฉนดทั้ง 8 โฉนด และตามสัญญาจะซื้อจะขายไม่ได้ระบุเนื้อที่ดินพิพาทไว้ อีกทั้งไม่มีการระบุว่าเป็นการขายในราคาตารางวาละ 161,702.13 บาท จำเลยทั้งห้าจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ เห็นว่า โจทก์ประกอบธุรกิจในการซื้อขายทรัพย์สิน ที่ดินของจำเลยทั้งห้าอยู่ในเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยสภาพของทำเลที่ตั้งเห็นได้ว่าเป็นที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งจำเลยทั้งห้าย่อมทราบดี เชื่อว่าโจทก์และจำเลยทั้งห้าต้องคำนึงถึงเนื้อที่ที่ดินที่จะซื้อขายกันตามโฉนดที่ดินในส่วนของโจทก์คงไม่ซื้อที่ดินที่มีราคาสูงถึง 38,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นแน่ แต่เป็นการซื้อเพื่อขายหรือแสวงหากำไรในธุรกิจอื่นดังจะเห็นได้จากสัญญาขายที่ดินระบุว่าผู้ซื้อซื้อที่ดินไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท จึงต้องคำนวณต้นทุนของที่ดิน หากคิดราคาเป็นตารางวาตามโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุเนื้อที่ดินพิพาทไว้ทั้งหมด 2 งาน 35 ตารางวา เท่ากับ 235 ตารางวา ในราคา 38,000,000 บาท ตกตารางวาละ 161,702.13 บาท จึงไม่มีเหตุผลที่โจทก์และจำเลยทั้งห้าจะซื้อขายกันเหมาะสมแปลง โดยไม่สนใจเนื้อที่ที่ดิน เหตุที่โจทก์ไม่ได้ทำการรังวัดที่ดินก่อนตกลงซื้อนั้น ปรากฏว่าเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตั้งแต่พุทธศักราชสองพันสี่ร้อยห้าสิบหก โดยรายการจดทะเบียนก่อนโจทก์กับจำเลยทั้งห้าซื้อขายที่ดินยังคงระบุเนื้อที่ที่ดิน 2 งาน 35 ตารางวา ย่อมมี

เหตุให้โจทก์รวมทั้งจำเลยทั้งห้าเชื่อโดยสุจริตว่าที่ดินที่ซื้อขายกันมีเนื้อที่ตามที่ระบุในโฉนดที่ดินจริง ในการตีความการแสดงเจตนานั้น ให้ฟังถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร และสัญญานั้นให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 171 และ 368 ฟังได้ว่า โจทก์และจำเลยทั้งห้าตกลงซื้อขายที่ดินกันโดยระบุเนื้อที่ไว้ 2 งาน 35 ตารางวา ตามสำเนาโฉนดที่ดินซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา แต่ที่ดินมีเนื้อที่จริงเพียง 2 งาน 12.1 ตารางวา เป็นกรณีที่จำเลยทั้งห้าส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ระบุในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 5 แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ โจทก์จะบอกปิดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 เมื่อโจทก์เลือกรับที่ดินไว้ จำเลยทั้งห้าจึงต้องคืนเงินค่าที่ดินส่วนที่รับไว้เกินให้แก่โจทก์โดยคิดเฉลี่ยจากเนื้อที่ที่ดินที่ซื้อขายกัน ซึ่งตกตารางวาละ 161,702.13 บาท เนื้อที่ดินขาดไป 22.9 ตารางวา คิดเป็นเงิน 3,702,978.72 บาท จำเลยทั้งห้าจึงต้องรับผิดชอบเงิน 3,702,978.72 บาท ให้แก่โจทก์ตามฟ้อง ในส่วนที่โจทก์ขอคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2557 ซึ่งเป็นวันจดทะเบียนขายเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์นั้น เห็นว่า จำเลยทั้งห้ามีหน้าที่ต้องคืนเงินแก่โจทก์ฐานลามิควรได้ แต่ทราบโดยที่โจทก์ยังมิได้เรียกคืนก็ถือว่าจำเลยทั้งห้าตกเป็นผู้ผิดนัด ต่อเมื่อมีการเรียกเงินดังกล่าวคืนแล้ว แต่จำเลยทั้งห้าไม่คืนให้จึงจะถือว่าจำเลยทั้งห้าตกอยู่ในฐานะทุจริตจำเดิมแต่เวลาที่ถูกเรียกคืนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 415 วรรคสอง และตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งต้องเสียดอกเบี้ยนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 203 วรรคหนึ่งและมาตรา 204 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 224 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์มีหนังสือทวงถามให้จำเลยทั้งห้าชำระเงินค่าที่ดินคืนและจำเลยทั้งห้าได้รับหนังสือดังกล่าวแล้วโดยจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ได้รับหนังสือเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ครบกำหนด 10 วัน ที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ต้องชำระเงินคืนในวันที่ 7 มีนาคม 2564 แล้ว จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ยังเพิกเฉย ถือว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ผิดนัดต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 8 มีนาคม 2564 ส่วนจำเลยที่ 5 ได้รับหนังสือเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 ครบกำหนด 10 วัน ที่จำเลยที่ 5 ต้องชำระเงินคืนในวันที่ 12 มีนาคม 2564 แล้ว จำเลยที่ 5 ยังเพิกเฉย ถือว่าจำเลยที่ 5 ผิดนัดต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 13 มีนาคม 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 204 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 224 วรรคหนึ่ง เดิมและที่แก้ไขใหม่ ปัญหาการกำหนดดอกเบี้ยตามกฎหมายเป็นข้อกำหนดอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยและกำหนดดอกเบี้ยให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขใหม่ได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 252 ส่วนที่จำเลยทั้งห้ายื่นคำแก้ฎีกาประเด็นอายุความและขอให้ศาลฎีกาวินิจฉัยให้นั้น เห็นว่า สภาพแห่งข้อหาตามคำฟ้องเป็นเรื่องที่โจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยทั้งห้าส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ โดยโจทก์รับเอาที่ดินไว้และใช้ราคาเกินไปกว่าจำนวนที่ดิน และมีคำขอบังคับให้จำเลยทั้งห้าชำระเงินส่วนที่โจทก์ได้ชำระเงินไปกว่าจำนวนที่ดินแก่โจทก์อันเป็นการกล่าวอ้างว่าจำเลยทั้งห้าไม่อาจอ้างกฎหมายที่จะรับเงินส่วนที่เกินกว่าจำนวนที่ดินไว้โดยชอบ จึงเป็นการฟ้องเรียกทรัพย์สินฐานลามิควรได้ มิใช่เป็นการฟ้องจำเลยทั้งห้าให้รับผิดชอบเพื่อการที่ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวน ซึ่งต้องฟ้องคดีภายในกำหนด 1 ปีนับแต่เวลาส่งมอบตามคำแก้ฎีกาของจำเลยทั้งห้า จึงนำอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 467 มาบังคับไม่ได้ ต้องนำอายุความเรื่องลามิควรได้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 419 มาใช้บังคับ เมื่อนับแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 อันเป็นวันที่โจทก์ลงลายมือชื่อรับทราบถึงผลการรังวัดที่ดินจากเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินนั้น ขาดตกบกพร่อง ถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันที่โจทก์รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืน เมื่อนับถึงวันฟ้องไม่เกิน 1 ปี คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าคดีไม่ขาดอายุความ จึงถูกต้องแล้ว แต่ที่ ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าเป็นการซื้อขายเหมาแปลงและจำเลยทั้งห้าไม่ต้องรับผิดชอบโจทก์นั้น ยัง ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน พิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยทั้ง ห้าร่วมกันชำระเงิน 3,702,978.72 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว โดยในส่วนของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ให้คิดดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 8 มีนาคม 2564 ส่วนจำเลยที่ 5 ให้ คิดดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 13 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ วันที่ 11 เมษายน 2564 นั้น ถ้ากระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนอัตราโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา เมื่อใดก็ให้ปรับเปลี่ยนไปตามนั้น แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่โจทก์ขอ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

สุจินต์ เชี่ยวชาญศิลป์ · สุวิทย์ พรพานิข · รุ่งศักดิ์ วงศ์กระสันต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4765/2567>