

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4984/2568

นางสาว อ.โจทก์ นาง ส.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 145, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7, ป.พ.พ. มาตรา 456

ย่อ / หลักกฎหมาย

ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่ เห็นควรยกปัญหาข้อกฎหมายตามที่จำเลยแก้ฎีกาขึ้นวินิจฉัยเสียก่อนว่า ศาลฎีกาจะรับฟังข้อเท็จจริงในคดีนี้แตกต่างไปจากคดีก่อนได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อคดีก่อนโจทก์ซึ่งเป็นจำเลยในคดีนี้ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท จำเลยและบริวารครอบครองที่ดินของโจทก์โดยไม่มีสิทธิ ขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินกับรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและส่งมอบที่ดินคืนแก่โจทก์พร้อมชำระค่าเสียหาย ซึ่งจำเลยและจำเลยร่วมให้การปฏิเสธว่าโจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ คดีดังกล่าวจึงเป็นคดีฟ้องขับไล่จำเลยและจำเลยร่วมออกจากอสังหาริมทรัพย์อันเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ ซึ่งมีประเด็นข้อพิพาทที่ต้องวินิจฉัยว่า จำเลยและจำเลยร่วมไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาทโดยชอบ ต้องถูกขับไล่และชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์หรือไม่แตกต่างจากคดีนี้ที่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อขายและมีคำขอให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ อันมีประเด็นข้อพิพาทที่ต้องวินิจฉัยว่าโจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทและชำระราคาที่ดินพิพาทตามสัญญาครบถ้วนจนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและจำเลยต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์หรือไม่ สภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับ รวมทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาตามคำฟ้องทั้งสองเรื่องจึงแตกต่างกัน ศาลฎีกาจึงมีอำนาจรับฟังข้อเท็จจริงคดีนี้แตกต่างไปจากคดีก่อนได้ ไม่เป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 ประกอบ พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 เฉพาะที่ดินในส่วนหนึ่งของโจทก์ในตำแหน่งที่ดินแปลงเลขที่ 264 แฉกที่ 26 ในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท ท. ให้แก่โจทก์ หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งสืบพยานโจทก์และจำเลย แล้วพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายกคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ให้ศาลชั้นต้นพิจารณาพิพากษาใหม่ตามรูปคดี คืบค่าส่งค่าคู่ความ 550 บาท แก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์นอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นโดยคู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นฎีกาว่า เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 2303 มีชื่อบริษัท ท. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาวันที่ 2 มิถุนายน 2523 บริษัท ท. แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวบางส่วนออกเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2530 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน แปลงเลขที่ 264 แฉกที่ 26 ซึ่งเป็น

ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 2303 กับบริษัท ท. ภายหลังมีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 2303 ออกเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 แล้ว ทำให้ที่ดินที่โจทก์ประสงค์จะซื้ออยู่ในเขตที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 วันที่ 10 พฤษภาคม 2532 บริษัท ท. โอนขายที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 ให้แก่จำเลย ต่อมา จำเลยแจ้งความต่อเจ้าพนักงานว่าต้นฉบับโฉนดที่ดินเลขที่ 27352 สูญหายและขอออกใบแทน โฉนดที่ดินแต่ต้นฉบับโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่กับนางภัทรศรซึ่งเป็นผู้จะซื้อที่ดินข้างเคียงคราวเดียวกันกับโจทก์ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า พฤติการณ์ของนาย อนันต์ถือว่าเป็นตัวแทนโดยปริยายหรือตัวแทนชัดของจำเลยหรือไม่ และการที่นายอนันต์ส่งมอบโฉนดที่ดินให้นางภัทรศรยึดถือไว้แทนโจทก์เป็นการให้สัตยาบันในข้อตกลงที่นายอนันต์ตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับโจทก์หรือไม่ ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่ เห็นควรยกปัญหาข้อกฎหมายตามที่จำเลยแก้ฎีกาขึ้นวินิจฉัยเสียก่อนว่า จำเลยเป็นโจทก์ฟ้องขับไล่นายสุเทพ จำเลย โดยมีโจทก์คดีนี้เป็นจำเลยร่วม ซึ่งปรากฏว่าศาลฎีกาพิพากษายืนให้ขับไล่จำเลยและจำเลยร่วมแล้ว ศาลฎีกาจะรับฟังข้อเท็จจริงในคดีนี้แตกต่างไปจากคดีก่อนได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อคดีดังกล่าวโจทก์ซึ่งเป็นจำเลยในคดีนี้ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 จำเลยและบริวารครอบครองที่ดินของโจทก์โดยไม่มีสิทธิ ขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินกับรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและส่งมอบที่ดินคืนแก่โจทก์พร้อมชำระค่าเสียหาย ซึ่งจำเลยและจำเลยร่วมให้การปฏิเสธว่าโจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ คดีดังกล่าวจึงเป็นคดีฟ้องขับไล่จำเลยและจำเลยร่วมออกจากอสังหาริมทรัพย์อันเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ ซึ่งมีประเด็นข้อพิพาทที่ต้องวินิจฉัยว่า จำเลยและจำเลยร่วมไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาทโดยชอบ ต้องถูกขับไล่และชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์หรือไม่ แตกต่างจากคดีนี้ที่โจทก์ฟ้องว่า โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายและมีคำขอให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ อันมีประเด็นข้อพิพาทที่ต้องวินิจฉัยว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทและชำระราคาที่ดินพิพาทตามสัญญาครบถ้วนจนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและจำเลยต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์หรือไม่ สภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับ รวมทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาตามคำฟ้องทั้งสองเรื่องจึงแตกต่างกัน ศาลฎีกาจึงมีอำนาจรับฟังข้อเท็จจริงคดีนี้แตกต่างไปจากคดีก่อนได้ ไม่เป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7 เมื่อพยานหลักฐานของโจทก์มีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานของจำเลย ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าภายหลังจากจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 มาแล้ว โจทก์ชำระค่าที่ดินให้แก่นายอนันต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากจำเลยครบถ้วนแล้ว นายอนันต์จึงได้มอบต้นฉบับโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่นางภัทรศรซึ่งซื้อที่ดินคราวเดียวกับโจทก์และเป็นที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 เช่นเดียวกันกับโจทก์ยึดถือไว้รอโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป พฤติการณ์ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่มีนายอนันต์เป็นตัวแทนข้างต้น แสดงว่ามีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันขึ้นใหม่ระหว่างโจทก์กับจำเลยหลังจากจำเลยรับโอนที่ดินพิพาทมาจากบริษัท ท. แล้ว จึงได้มีการชำระค่าที่ดินต่อเนื่องมาจนครบ และมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 27352 ให้นางภัทรศรซึ่งซื้อที่ดินในลักษณะเดียวกันกับโจทก์และอยู่ติดกับที่ดินพิพาทยึดถือไว้แทนโจทก์เพื่อรอการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกัน โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง จำเลยมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเฉพาะในส่วนที่โจทก์ให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายกฟ้องโจทก์มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้

จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 27352 เฉพาะในส่วนของโจทก์ ตำแหน่งที่ดินแปลงที่ 264 แยกที่ 26 ให้แก่โจทก์ หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นและชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ กำหนดค่าทนายความรวม 6,000 บาท โดยให้จำเลยนำค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนที่โจทก์ได้รับยกเว้นมาชำระต่อศาลในนามของโจทก์ คืบค่าส่งค่าคู่ความในชั้นอุทธรณ์แก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สถาพร ตาโรจน์ · ชาญณรงค์ ปราณจิตรต์ · สืบพงษ์ ศรีพงษ์กุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← [deka.supremecourt.or.th](https://www.thaideka.online/deka/4984/2568) · <https://www.thaideka.online/deka/4984/2568>