

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4526/2556

นายกาซูโมโต โตกิโจทก์ นางกษมน โตกิจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 86

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่โจทก์ซื้อบ้านและที่ดินพิพาท โดยใช้ชื่อจำเลยเป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์แทนเนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าวไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เป็นการกระทำที่ขัดต่อ ป.ที่ดิน มาตรา 86 และมาตรา 96 ซึ่งโจทก์จะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตาม มาตรา 94 โจทก์จะฟ้องบังคับจำเลยให้จำหน่ายที่ดินแทนโจทก์โดยพลการหาได้ไม่ เนื่องจาก เจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าวประสงค์ที่จะให้อธิบดีกรมที่ดินรับทราบและกำหนดเวลาให้ คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายที่ดินเสียก่อน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดจึงให้อธิบดีกรมที่ดิน มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในหมวด 3 การที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้ จำเลยจำหน่ายที่ดินพิพาทแทนโจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาของศาลแทน การแสดงเจตนาและให้โจทก์ได้รับเงินที่ได้จากการจำหน่ายอันเป็นวิธีการนอกเหนือไปจาก บทบัญญัติดังกล่าวซึ่งให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนดวิธีการจำหน่าย จึงเป็นการไม่ชอบ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับให้โจทก์จำเลยหย่าขาดจากการเป็นสามีภริยากันและให้จำเลยนำที่ดิน พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทขายทอดตลาดและนำเงินที่ได้จากการขายคืนแก่โจทก์ จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้นโจทก์จำเลยตกลงหย่าขาดจากการเป็นสามีภริยากัน โดยจะจดทะเบียนหย่าภายใน 1 เดือน หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาขอให้ถือคำพิพากษาแทน การแสดงเจตนา ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความลงวันที่ 4 ธันวาคม 2550 ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาว่า ให้คดีในส่วนการหย่าเป็นอันเสร็จเด็ดขาดตาม สัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับจำเลยลงวันที่ 4 ธันวาคม 2550 และให้โจทก์ จำหน่ายที่ดินตามโฉนดเลขที่ 17436 ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่พิพาท ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดโดยให้จำเลยผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนโจทก์จดทะเบียนโอน จำหน่าย หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาแก่โจทก์มี สิทธิ์ได้รับเงินที่ได้จากการจำหน่าย หากโจทก์ไม่จำหน่ายที่ดินพิพาทภายในเวลาดังกล่าวให้อธิบดี กรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 แผนกคดีเยาวชนและครอบครัวพิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียม ขึ้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลย ว่า บ้านพร้อมที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยหรือไม่ โจทก์และจำเลยต่างนำสืบรับกันว่า โจทก์และจำเลยจดทะเบียนสมรสกันที่ประเทศญี่ปุ่น หลังจากนั้นจำเลยนำเงินที่ได้รับจากโจทก์ไป ซื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาท โดยจำเลยอ้างว่าก่อนจดทะเบียนสมรสกันบิดามารดาของจำเลยแนะนำ ให้จำเลยขอเงินก้อนหนึ่งจากโจทก์แทนสินสอดที่จะต้องให้แก่บิดามารดาของจำเลย จำเลยจึงขอ เงินจากโจทก์ 1,000,000 บาท โจทก์ตกลงจะให้เงิน 800,000 บาท จำเลยจึงยอมจดทะเบียนสมรส กับโจทก์ ต่อมาจำเลยต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง จึงตกลงซื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาทในราคา

800,000 บาท โดยวางมัดจำไว้ 50,000 บาท เมื่อโจทก์โอนเงินเข้าบัญชีจำเลยแล้วจำเลยจึงชำระราคาส่วนที่เหลือแก่ผู้ขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2545 โจทก์และจำเลยเคยทำกิจการบาร์เปียร์ด้วยกันโดยเช่าที่จากผู้อื่น แต่กิจการไม่ดี โจทก์แนะนำให้จำเลยนำบ้านพร้อมที่ดินพิพาทซึ่งเป็นของจำเลยไปจำนองนำเงินมาหมุนเวียนโดยโจทก์จะกลับไปทำงานต่างประเทศแล้วส่งเงินมาช่วยเหลือ แต่โจทก์ไม่ได้ทำตามที่ได้พูดไว้ เมื่อเจ้าหนี้เร่งรัดให้ชำระหนี้ จำเลยจึงยืมเงินผู้อื่นมาเพื่อไถ่ถอนจำนอง และนำบ้านพร้อมที่ดินพิพาทออกให้เช่า ในที่สุดต้องเลิกกิจการไป ส่วนโจทก์อ้างว่าโจทก์ไม่เคยตกลงให้เงิน 800,000 บาท แก่จำเลย เหตุที่โจทก์ให้เงินจำเลยไปซื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาท เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าวไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เห็นว่า โจทก์เป็นบุคคลต่างด้าวประกอบอาชีพอยู่ต่างประเทศ หากจำเลยต้องการเงินจากโจทก์ก่อนจดทะเบียนสมรสกัน และโจทก์ตกลงให้เงินแก่จำเลย 800,000 บาท จำเลยก็ชอบที่จะให้โจทก์มอบเงินจำนวนดังกล่าวให้ก่อน เพราะเมื่อจำเลยเห็นว่าเงินที่เรียกร้องจากโจทก์เป็นเรื่องสำคัญกว่าความผูกพันทางใจ ถึงขนาดเสนอเงื่อนไขต่อโจทก์เช่นนั้น จึงไม่มีเหตุผลที่จะให้รับฟังว่าจำเลยเชื่อใจโจทก์จึงยอมจดทะเบียนสมรสกับโจทก์ก่อน ส่วนโจทก์รับว่ารู้สึกชอบจำเลยตั้งแต่แรกที่พบกัน และเป็นผู้ชวนจำเลยไปคบบ้านด้วยกัน ทั้งยังได้ถอนเงินจากบัญชีไปชำระให้แก่ผู้ขายบ้านเอง แต่เหตุที่ใช้ชื่อจำเลยเป็นผู้ซื้อ เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าวและหลังจากจดทะเบียนสมรสกันแล้วโจทก์ยังคงผ่อนชำระหนี้ค่ารถยนต์ 600,000 บาท แทนจำเลยด้วย ซึ่งจำเลยไม่ได้ปฏิเสธข้อเท็จจริงในส่วนนี้และยังรับว่าโจทก์ถอนเงินจากบัญชีของโจทก์ไปมอบให้ผู้ขายบ้าน ข้อเท็จจริงที่ได้ความจากโจทก์จึงน่าเชื่อถือ อันพึงได้ว่าโจทก์นำเงินของโจทก์ไปซื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาท ทรัพย์สินดังกล่าว จึงเป็นสินส่วนตัวของโจทก์ หาใช่เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยไม่ ที่ใช้ชื่อจำเลยเป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์แทนเนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าวไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ในการดำเนินการดังกล่าวโจทก์ย่อมต้องให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินของจำเลยมิฉะนั้นเจ้าพนักงานที่ดินคงไม่ดำเนินการให้ ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น แต่การกระทำของโจทก์ดังกล่าวขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 และมาตรา 96 ซึ่งโจทก์จะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามมาตรา 94 จะฟ้องบังคับจำเลยให้จำหน่ายที่ดินแทนโจทก์โดยพลการหาได้ไม่ เจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าวประสงค์ที่จะให้อธิบดีกรมที่ดินรับทราบและกำหนดเวลาให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายที่ดินเสียก่อน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในหมวด 3 ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้จำเลยจำหน่ายที่ดินพิพาทแทนโจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาและให้โจทก์ได้รับเงินที่ได้จากการจำหน่ายอันเป็นวิธีการนอกเหนือไปจากบทบัญญัติดังกล่าว ซึ่งให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนดวิธีการจำหน่าย จึงเป็นการไม่ชอบ พิจารณาแก้เป็นว่า ให้โจทก์จำหน่ายที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 17436 ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยให้จำเลยซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ดำเนินการแทนโจทก์ โดยให้ดำเนินการภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ให้มีหนังสือแจ้งผลคำพิพากษานี้ให้อธิบดีกรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการต่อไป ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

พิชญ ดำรงเกียรติวัฒนา · เพลินจิต ตั้งพลสกุล · วิทยา วีระประจักษ์

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

