

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 588/2562

นาย อ.โจทก์ นาย พ. โดยนาย ศ. ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนผู้ร้อง นาย บ.ผู้คัดค้าน นาง อ.จำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1330, ป.วิ.พ. มาตรา 309 ตรี

ย่อ / หลักกฎหมาย

คดีนี้พฤติการณ์ของผู้ร้องและโจทก์มีพิรุธน่าสงสัย เชื่อว่าผู้ร้องมีส่วนรู้เห็นในการตกลงทำสัญญา ประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับจำเลยในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1440/2548 ของ ศาลจังหวัดจันทบุรี และบังคับคดียึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 ของจำเลยออกขายทอดตลาดโดยให้ผู้ร้องเป็นผู้ซื้อและบังคับขับไล่ผู้คัดค้านออกจากที่ดิน ทั้งที่โจทก์ทราบดีว่าผู้คัดค้านปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินพิพาทและมีรั้วกำแพงล้อมรอบมานาน 20 ปีเศษแล้ว ผู้ร้องอ้างว่า ผู้ร้องทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 จากจำเลยเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2545 ในราคา 800,000 บาท ได้ชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้ว โดยจำเลยได้มอบต้นฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ร้องแล้วตั้งแต่วันที่ 2546 หากจำเลยไม่จดทะเบียนโอนสิทธิ การครอบครองที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว ผู้ร้องย่อมมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลย ปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ผู้ร้องมิได้ใช้สิทธิฟ้อง กลับมาประมูลซื้อที่ดินของจำเลยจาก การขายทอดตลาดซึ่งต้องใช้เงินเพิ่มอีก 3,100,000 บาท อันมิใช่วิสัยของบุคคลทั่วไป ข้อเท็จจริง จึงฟังได้ว่า ผู้ร้องซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดโดยไม่สุจริต ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องเพื่อให้ออกคำสั่งขับไล่ผู้คัดค้านและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาท ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 309 ตรี (เดิม)

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากศาลจังหวัดจันทบุรีมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่ง หมายเลขแดงที่ 1440/2548 ให้จำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ 3,800,000 บาท โดยจำเลยตกลงชำระ เป็นงวดรายเดือนทุกวันที่ 5 ของเดือนนับแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2548 จำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้ ศาลจังหวัดจันทบุรีออกหมายบังคับคดีและมอบหมายให้ศาลชั้นต้นบังคับคดีแทน หลังจากนั้นวันที่ 26 ธันวาคม 2548 โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 24 ตารางวา ของจำเลย ออกขายทอดตลาด ต่อมาวันที่ 5 กรกฎาคม 2549 ผู้ร้องประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ในราคา 3,100,000 บาท ผู้ร้องชำระเงินครบถ้วน แล้ว หลังจากนั้นวันที่ 27 มิถุนายน 2557 ผู้ร้องจดทะเบียนรับโอนสิทธิการครอบครองที่ดินเป็น ของผู้ร้องแล้ว ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้มีคำสั่งออกคำสั่งขับไล่บริวารของจำเลยออกไปจากที่ดิน ดังกล่าว ส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ร้องในสภาพเรียบร้อย และห้ามเข้าไปยุ่งเกี่ยวในที่ดินอีกต่อไป ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี (เดิม) ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านขอให้ยก คำร้อง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ผู้คัดค้านและบริวารออกไปจากที่ดินตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 ภายใน 30 วัน ผู้คัดค้านอุทธรณ์คำสั่ง ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 ผู้ร้องถึงแก่ความตาย นายเศรษฐพล ทายาท ยื่น คำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลอุทธรณ์ภาค 2 มีคำสั่งอนุญาต ศาลอุทธรณ์ภาค 2

พิพากษากลับ ให้ยกคำร้องของผู้ร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ ผู้ร้องฎีกา ศาลฎีกา วินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า ศาลจังหวัดจันทบุรีมีคำพิพากษาตามสัญญา ประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1440/2548 ให้จำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ 3,800,000 บาท โดยชำระเป็นงวดรายเดือน แต่จำเลยผิดนัด โจทก์ขอศาลออกหมายบังคับคดีนำ เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 ของ จำเลยออกขายทอดตลาด โดยผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 3,100,000 บาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2549 ผู้ร้องได้ชำระราคาครบถ้วนและจดทะเบียนรับโอนสิทธิครอบครองแล้ว ผู้คัดค้าน ปลุกสร้างบ้านเลขที่ 407/67 (เดิมเลขที่ 346/5) อาศัยอยู่กับครอบครัวในที่ดินดังกล่าวบางส่วน เนื้อที่ 96.7 ตารางวา อันเป็นที่ดินพิพาท ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องมีว่า ผู้ร้องใช้สิทธิ โดยสุจริตและมีอำนาจยื่นคำร้องหรือไม่ เห็นว่า ข้อเท็จจริงได้ความจากทางนำสืบของผู้ร้องว่า ผู้ ร้องรู้จักกับผู้คัดค้านมาเป็นเวลากว่า 20 ปีแล้ว เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2528 นายสมุทร์ซึ่งเป็น บุตรของนายแทน เดิมเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 ได้มาขอกู้ยืมเงินจากผู้คัดค้าน โดยผู้ร้องเขียนหนังสือสัญญากู้เงินให้ และนายสมุทร์ ยังมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้คัดค้านไว้ ผู้ร้องเคยได้ยินว่าผู้คัดค้าน ต้องการจะซื้อที่ดินบางส่วนจากนายสมุทร์ ในปี 2534 นายสมุทร์อนุญาตให้ผู้คัดค้านปลุกสร้างบ้าน ในที่ดินของนายสมุทร์ และผู้คัดค้านได้สร้างบ้านเลขที่ 346/5 ในที่ดินพิพาทอาศัยอยู่มาโดยตลอด และมีถนนเข้าถึงบ้านของผู้คัดค้าน ในวันที่ผู้แทนโจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดที่ดิน ผู้คัดค้านก็อยู่ด้วยและค้านว่าบ้านดังกล่าวเป็นของผู้คัดค้าน ยึดไม่ได้ และตามรายงานการยึด อสังหาริมทรัพย์ระบุว่าสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า ซึ่งเจือสมกับทางนำสืบของผู้คัดค้านที่ว่า ผู้คัดค้านซื้อที่ดินพิพาทมาจากนายสมุทร์ ตั้งแต่ปี 2535 ถึง 2536 โดยหักหนี้เงินกู้ที่นายสมุทร์กู้ยืม เงินไป 500,000 ถึง 700,000 บาท ชำระราคาที่ดิน และผู้คัดค้านได้ถมที่ดินปลุกสร้างบ้านกับทำ ถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยได้รับความยินยอมจากนายสมุทร์ ซึ่งผู้ร้องก็เคยเห็นผู้คัดค้าน บุกรเบิกถมที่ดินและปลุกสร้างบ้านด้วย ในปี 2535 ผู้ร้องไปเยี่ยมผู้คัดค้านที่บ้านที่ปลุกสร้างในที่ดิน พินาทบ่อยครั้ง ประกอบกับเมื่อพิจารณาว่าบ้านที่ผู้คัดค้านปลุกสร้างในที่ดินพิพาทมีสภาพ มั่นคงถาวร เป็นบ้านหลังใหญ่ปลูกอยู่เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินพิพาทและมีรั้วกำแพงล้อมรอบ อีกทั้ง ผู้คัดค้านได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้ข้อเท็จจริงได้ความจาก ผู้คัดค้านว่า ผู้ร้องและครอบครัวเป็นเจ้าของโรงแรม บ้านเช่า และปล่อยเงินกู้ รวมทั้งมีสำนักงาน ทนายความ เป็นของตนเอง โดยโรงแรมของผู้ร้องอยู่ห่างจากจุดที่ผู้คัดค้านประกอบกิจการให้ นักท่องเที่ยวเช่าอุปกรณ์การเล่นน้ำประมาณ 200 เมตร เชื่อว่าผู้ร้องทราบดีถึงการเป็นอยู่ของ ผู้คัดค้านในที่ดินพิพาทว่า ผู้คัดค้านได้ที่ดินมาอย่างไร ทั้งข้อเท็จจริงได้ความจากผู้คัดค้านว่า ก่อน คดีนี้ผู้ร้องเคยยื่นคำร้องสอดเข้าไปในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 2332/2550 ของศาลชั้นต้น ซึ่งนาย สมโภชน์เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยให้โอนที่ดินดังกล่าว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ผู้ร้องแพ้คดีและเมื่อ วันที่ 8 เมษายน 2548 ผู้ร้องยังเคยยื่นคำร้องขอครอบครองปรปักษ์ที่ดินดังกล่าว ในคดีแพ่ง หมายเลขแดงที่ 1599/2548 ของศาลชั้นต้น ซึ่งศาลชั้นต้นมีคำสั่งอันถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอเช่นกัน และเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2548 ซึ่งเป็นปีเดียวกัน โจทก์ได้ยื่นฟ้องจำเลยโดยระบุมูลาเนาของ จำเลยอยู่บ้านเลขที่ 26/2 หมู่ที่ 4 ตำบลบางกะจะ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี ทั้งที่จำเลย ไม่เคยมีภูมิลำเนาอยู่ที่บ้านหลังดังกล่าว โดยจำเลยมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ 26/2 หมู่ที่ 4 ตำบล หนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มาโดยตลอดตั้งแต่ย้ายเข้ามาอยู่เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม

2543 จนกระทั่งจำเลยถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2552 และศาลจังหวัดจันทบุรีนัดพิจารณาคดีครั้งแรกวันที่ 3 ตุลาคม 2548 โดยไม่ปรากฏผลการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลย แต่ก่อนวันนัดพิจารณาโจทก์กับจำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันและศาลจังหวัดจันทบุรีมีคำพิพากษาตามยอมเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2548 หลังจากวันฟ้องเพียง 1 เดือนเศษ ประกอบกับได้ความจากผู้คัดค้านว่า โจทก์เป็นบริวารของผู้ร้องซึ่งทำหน้าที่ดูแลบ่อเลี้ยงกุ้งของผู้ร้องที่อำเภอนายายอาม จังหวัดจันทบุรี และโจทก์ไม่ได้มีอาชีพปล่อยเงินกู้ ซึ่งสอดคล้องกับคำเบิกความของนายสมุทร์พยานผู้คัดค้านว่า พยานเคยเห็นโจทก์ที่โรงแรมของผู้ร้องและโจทก์เป็นลูกน้องของผู้ร้อง จึงมาหาผู้ร้องที่โรงแรมของผู้ร้องที่ชายหาดนาจอมเทียน หลังจากนั้นเมื่อจำเลยผิมนัดชำระเงินตามคำพิพากษาตามยอม โจทก์ได้ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีและนำยึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 ทันที และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดครั้งแรกเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2549 ผู้ร้องก็ประมูลซื้อได้ในราคา 3,100,000 บาท โดยไม่ปรากฏว่าตามประกาศขายทอดตลาดระบุที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ แต่ได้ความจากนางสาวสัตยาภรณ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีว่า ที่ดินที่นำยึดและขายทอดตลาดเป็นที่ดินว่างเปล่า พยานไม่ได้ไปตรวจสอบที่ดินที่จะขาย ภาพถ่ายที่ดินที่โจทก์นำส่งเป็นภาพที่ดินเปล่า ไม่ปรากฏภาพบ้านอยู่ในภาพถ่าย พฤติการณ์ของผู้ร้องและโจทก์มีพิรุธน่าสงสัย เชื่อว่าผู้ร้องมีส่วนรู้เห็นในการตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับจำเลยในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1440/2548 ของศาลจังหวัดจันทบุรี และบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวของจำเลยออกขายทอดตลาดโดยให้ผู้ร้องเป็นผู้ซื้อและบังคับขับไล่ผู้คัดค้านออกจากที่ดินทั้งที่โจทก์ทราบดีว่าผู้คัดค้านปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินพิพาทและมีรั้วกำแพงล้อมรอบมานาน 20 ปีเศษแล้ว ยิ่งไปกว่านั้น ผู้ร้องอ้างว่า ผู้ร้องทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ข.) เลขที่ 611 จากจำเลยเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2545 ในราคา 800,000 บาท และได้ชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้ว โดยจำเลยได้มอบต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ร้องแล้วตั้งแต่ปี 2546 หากจำเลยไม่จดทะเบียนโอนสิทธิการครอบครองที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว ผู้ร้องย่อมมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ผู้ร้องมิได้ใช้สิทธิฟ้อง กลับมาประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวของจำเลยจากการขายทอดตลาดซึ่งต้องจ่ายเงินเพิ่มอีก 3,100,000 บาท อันมิใช่วิสัยของบุคคลทั่วไป ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า ผู้ร้องซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดโดยไม่สุจริต ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องเพื่อให้ออกคำบังคับผู้คัดค้านและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี (เดิม) ได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิจารณามานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น อนึ่ง ตามที่ผู้คัดค้านอุทธรณ์คำสั่งศาลอุทธรณ์ภาค 2 กรณีขอให้คุ้มครองประโยชน์ของผู้คัดค้านไว้ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 2 ฉบับลงวันที่ 23 มกราคม 2560 นั้น เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวอีกต่อไป พิจารณายืนคำอุทธรณ์นิยมชั้นฎีกาให้เป็นพับ และให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์คำสั่งจำนวน 200 บาท ให้แก่ผู้คัดค้าน

องค์คณะ

แรงรณ ปรีพนธ์พจนพิสุทธิ · สุรางคณา กมลละคร · รักเกียรติ วัฒนพงษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/588/2562>