

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 822/2567

นาง ส.โจทก์ นาย ป.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 845, ป.พ.พ. มาตรา 7, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.วิ.พ. มาตรา 225

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่โจทก์ปรับปรุงโฉนดที่ดินในที่ดินของจำเลยที่มีโฉนดเป็นนายหน้าเพื่อจูงใจให้มีผู้สนใจมาซื้อที่ดิน โจทก์แจ้งให้จำเลยทราบถึงเรื่องนี้แล้วจำเลยไม่ได้คัดค้าน จึงถือได้ว่าโจทก์ทำการปรับโฉนดที่ดินในที่ดินของจำเลยโดยสุจริต แม้คำใช้จ่ายนี้โจทก์รับว่า ตามสัญญาหน้าหน้าไม่มีการระบุเรื่องของการโฉนดและคำใช้จ่ายในการโฉนด ซึ่งทำให้โจทก์ไม่มีสิทธิได้รับชดใช้คำใช้จ่ายที่ได้เสียไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา 845 วรรคสอง แต่ดินที่โฉนดดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับที่ดินที่จะซื้อขายกัน อันเป็นประโยชน์ในการขายต่อไป กรณีย่อมถือได้ว่าจำเลยได้มาซึ่งทรัพย์สินคือที่ดินที่โฉนดนั้น โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และเป็นทางให้โจทก์นั้นเสียเปรียบ ลักษณะลามิควรรได้ จำเลยจึงต้องคืนทรัพย์สินให้แก่โจทก์ แต่เมื่อสภาพทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิ่งที่ตรงตรงกับที่ดินอย่างถาวร โดยสภาพย่อมไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นกันได้ จำเลยจึงต้องคืนโดยใช้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่โจทก์ มิใช่ชดใช้ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นโดยใช้ดินในการถมประมาณ 97 ลูกบาศก์เมตร โฉนดสูงขึ้นมาจากพื้นดินประมาณ 30 เซนติเมตร คำใช้จ่ายในการปรับโฉนดที่ดินจำนวน 125,000 บาท จำเลยไม่ได้แก้ อุทธรณ์โจทก์หรือฎีกาโต้แย้งว่าไม่ถูกต้องอย่างไร กรณีจึงฟังได้ว่าโจทก์เสียคำใช้จ่ายในการปรับโฉนดที่ดินไป จำนวน 125,000 บาท อันถือเป็นราคาทรัพย์สินที่จำเลยต้องชดใช้คืนแก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 20,784,998.78 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 19,480,099 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอหย่าฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความให้เป็นพับ (ที่ถูก ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ) โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 5 พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงิน 206,360 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 24 มกราคม 2563) เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยให้ปรับเปลี่ยนลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 วรรคสอง บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาล แทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้ตามทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความให้รวม 8,000 บาท ส่วนคำใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2561 จำเลยทำสัญญาให้โจทก์เป็นนายหน้าขายที่ดินของจำเลยตามโฉนดเลขที่ 2945, 25637, 25638, 25639 และ 25640 ซึ่งที่ดินทั้งห้าแปลงอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 47 ตารางวา โดยมีข้อตกลงว่า ในกรณีที่จำเลยสามารถขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเนื่องมาจากผลแห่งการที่โจทก์ได้ซื้อหรือจัดการให้ได้ราคาไม่ต่ำกว่า 10,271,250 บาท จำเลยตกลงยินยอมจ่าย ค่านายหน้าให้แก่โจทก์ในอัตราร้อยละ 3 สัญญานายหน้าให้ใช้บังคับได้เพียงวันที่ 9 มีนาคม 2562

และในกรณีที่โจทก์ยังไม่สามารถชี้ช่องหรือจัดการให้ผู้ซื้อมาทำการซื้อที่ดิน จำเลยมีสิทธิเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้ ตามหนังสือสัญญานายหน้าซื้อขายที่ดิน เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562 จำเลยมีหนังสือบอกเลิกสัญญานายหน้าไปยังโจทก์ ต่อมาวันที่ 24 กันยายน 2562 ที่ดินทั้งห้าแปลงของจำเลยได้รวมโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 25637 เลขที่ 407 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 44.8 ตารางวา ตามหนังสือสำนักงานที่ดิน 2 กับสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 2945 ที่แสดงรูปจำลองของที่ดินทั้งห้าแปลง แล้วแบ่งแยกใหม่เป็นที่ดิน 4 แปลง ตามที่ปรากฏรูปจำลองในสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 25637 ดังกล่าว หลังจากนั้นวันที่ 27 กันยายน 2562 มีนายนิคม จดทะเบียนซื้อที่ดินจากจำเลยตามโฉนดเลขที่ 200414 ซึ่งเป็นแปลงหนึ่งที่จำเลยได้ทำการแบ่งแยกใหม่ พิเคราะห์แล้ว คดีมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 5 วินิจฉัยให้จำเลยใช้ค่านายหน้าแก่โจทก์ ในกรณีที่โจทก์เป็นผู้ชี้ช่องหรือจัดการให้นายนิคมซื้อที่ดินจากจำเลยจนสำเร็จนั้น เป็นการวินิจฉัยและพิพากษาเกินไปกว่าคำขอของโจทก์หรือไม่ เห็นว่า โจทก์ฟ้องตั้งรูปคดีว่าจำเลยใช้สิทธิบอกเลิกสัญญากับโจทก์โดยไม่สุจริตปราศจากมูลที่จะอ้างตามสัญญาหรือกฎหมายได้ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงมีคำขอให้จำเลยใช้เงินแก่โจทก์เป็นค่าใช้จ่ายในการปรับถมที่ดิน 125,000 บาท ค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากการปรับถมที่ดิน 14,355,099 บาท และค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ 5,000,000 บาท ฉะนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 5 วินิจฉัยว่า การที่จำเลยขายที่ดินให้แก่นายนิคม ถือได้ว่าเป็นผลจากการที่โจทก์ได้ติดต่อนายนิคมจนนายนิคมตัดสินใจซื้อ แล้วพิพากษาให้จำเลยใช้ค่านายหน้าร้อยละ 3 ของราคาซื้อขาย จำนวน 2,712,000 บาท เป็นเงิน 81,360 บาทนั้น จึงเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้องหรือที่โจทก์มีคำขอบังคับ อันเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 246 ฎีกาข้อนี้ของจำเลยฟังขึ้น เมื่อเป็นดังนี้ ที่โจทก์ฎีกาขอให้จำเลยใช้ค่านายหน้าแก่โจทก์จากราคาที่นายนิคมกับจำเลยทำการซื้อขายกันจริงจำนวน 6,000,000 บาท เป็นเงิน 180,000 บาท และที่จำเลยฎีกาด้วยว่า การซื้อขายที่ดินระหว่างนายนิคมกับจำเลยไม่ได้เป็นผลมาจากการชี้ช่องหรือจัดการให้ของโจทก์แต่อย่างใด จำเลยไม่ต้องใช้ค่านายหน้าแก่โจทก์ นั้น จึงเป็นฎีกาในข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 5 ซึ่งเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย คดีมีปัญหาวินิจฉัยต่อไปตามฎีกาของโจทก์และจำเลยว่ โจทก์มีสิทธิได้รับการชดใช้จากจำเลยในค่าใช้จ่ายในการปรับถมที่ดินและค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหรือไม่ เพียงใด เห็นว่า ข้อนำสืบของโจทก์ในการปรับปรุงถมดินในที่ดินของจำเลยที่มีโจทก์เป็นนายหน้าเพื่อจูงใจให้มีผู้สนใจมาซื้อที่ดิน ศาลอุทธรณ์ภาค 5 วินิจฉัยว่า เมื่อโจทก์แจ้งให้จำเลยทราบถึงเรื่องนี้แล้วจำเลยไม่ได้คัดค้าน จำเลยไม่ได้กล่าวในฎีกาโต้แย้งคำวินิจฉัยนี้ จึงถือได้ว่าโจทก์ทำการปรับถมดินในที่ดินของจำเลยโดยสุจริต แม้ค่าใช้จ่ายนี้โจทก์จะเบิกความตอบคำถามค้านของทนายจำเลยรับว่า ตามสัญญานายหน้าไม่มีการระบุเรื่องของการถมดินและค่าใช้จ่ายในการถมดิน ซึ่งทำให้โจทก์ไม่มีสิทธิได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 วรรคสอง ดังฎีกาของจำเลยก็ตาม แต่ดินที่ถมดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับที่ดินที่จะซื้อขายกัน อันเป็นประโยชน์ในการขายต่อไป กรณีย่อมถือได้ว่าจำเลยได้มาซึ่งทรัพย์สินคือที่ดินที่ถมนั้น โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และเป็นทางให้โจทก์นั้นเสียเปรียบ ลักษณะลามิควรได้ จำเลยจึงต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่โจทก์ ที่จำเลยฎีกาว่า ทรัพย์สินดังกล่าวไม่เป็นลามิควรได้ตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 5 วินิจฉัยนั้น ไม่อาจรับฟังได้ แต่เมื่อสภาพทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิ่งที่ตรงตรงกับที่ดินอย่างถาวร โดยสภาพย่อมไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นกัน

ได้ จำเลยจึงต้องคืนโดยใช้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่โจทก์ มิใช่ชดใช้ราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นดังที่ ศาลอุทธรณ์ภาค 5 วินิจฉัยซึ่งศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย กรณีจึงไม่จำต้องวินิจฉัยในประเด็นราคาค่า ที่ดินที่เพิ่มขึ้นอีกต่อไป คงพิจารณาเฉพาะราคาที่โจทก์ที่จำเลยต้องชดใช้แก่โจทก์ ในข้อนี้ตาม คำเบิกความของผู้รับจ้างโจทก์ทำการถมดินในที่ดินของจำเลย ปรากฏว่าใช้ดินในการถมประมาณ 97 ลูกบาศก์เมตร ถมดินสูงขึ้นมาจากพื้นดินประมาณ 30 เซนติเมตร ค่าใช้จ่ายในการปรับถมที่ดิน จำนวน 125,000 บาท ซึ่งจำเลยไม่ได้แก้อุทธรณ์โจทก์หรือฎีกาโต้แย้งว่าไม่ถูกต้องอย่างไร กรณีจึง พึงได้ว่าโจทก์เสียค่าใช้จ่ายในการปรับถมที่ดินไปจำนวน 125,000 บาท อันถือเป็นราคาที่ทรัพย์สินที่ จำเลยต้องชดใช้คืนแก่โจทก์ ซึ่งก็ตรงกับราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการถมดินที่ศาลอุทธรณ์ภาค 5 กำหนดให้เป็นเงิน 125,000 บาท กรณีจึงไม่มีเหตุที่ศาลฎีกาจะเปลี่ยนแปลงแก้ไข ที่ศาลอุทธรณ์ ภาค 5 วินิจฉัยมาในเรื่องลามิควรได้แล้วพิพากษาให้จำเลยใช้เงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของโจทก์และจำเลยในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยก พิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 5 ในส่วนที่ให้จำเลยใช้ค่านายหน้าแก่โจทก์ 81,360 บาท พร้อมดอกเบี้ย คงให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ 125,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยของต้นเงินดังกล่าวตามคำพิพากษา ศาลอุทธรณ์ภาค 5 นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 5 ค่าฤชาธรรมเนียม ในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สุรินทร์ ชลพัฒนา · จุมพล ชูวงศ์ · อดุลย์ ชันทอง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/822/2567>