

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6350/2541

นาง มณวิภา พงศ์ พิพัฒน์ผู้ร้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 28, ป.พ.พ. มาตรา 178

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม่ส. ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้ง 8 แปลงในขณะที่ส.เป็นปกติอยู่ก็ตามแต่ในช่วงระยะเวลาที่ ส.จะต้องไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายให้แก่ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อขายนั้นเป็นเวลาภายหลังที่ส. ได้ถูกศาลมีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลของผู้ร้องแล้ว ดังนั้น เมื่อผู้ร้องซึ่งเป็นผู้อนุบาลประสงค์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายโดยดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ขายให้ผู้จะซื้อผู้ร้องจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 28 วรรคสอง และ 1574(1) ประกอบมาตรา 1598/18 วรรคสอง สัญญาจะซื้อขายเป็นนิติกรรมที่ส. ผู้จะขายเป็นบุคคลวิกลจริตและได้กระทำในขณะที่ จริตวิกลอยู่ทั้งจ.ผู้จะซื้อได้รู้แล้วด้วยว่า ส. เป็นคนวิกลจริตนิติกรรมสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆียะ แต่ผู้ร้องในฐานะผู้อนุบาลซึ่งมีสิทธิบอกล้างนิติกรรมอันเป็นโมฆียะนั้นมิได้บอกล้างต่อผู้จะซื้อ ทั้งผู้ร้องยังได้แสดงเจตนาขอทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าวแทน ส.โดยการไปติดต่อเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดิน และยื่นคำร้องขอ ต่อศาลเพื่อขอทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายแทนส. ซึ่งผู้รับมอบอำนาจของจ. ผู้จะซื้อได้มาแถลงต่อศาลชั้นต้นว่าประสงค์จะซื้อที่ดินทุกแปลง พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าผู้ร้องได้ให้สัตยาบันแก่ สัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นโมฆียะกรรมโดยการแสดงเจตนาแก่ จ. ผู้จะซื้อซึ่งเป็นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งแล้วตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 178 สัญญาจะซื้อขายจึงเป็นอันสมบูรณ์มาแต่เริ่มแรก ตามมาตรา 177มีผลผูกพันให้ผู้ร้องต้องปฏิบัติตามสัญญา

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ผู้ร้องเป็นบุตรของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้นางสุจิตรา เสมเสริมบุญ เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลของผู้ร้อง ขณะที่นางสุจิตรา เสมเสริมบุญมีอาการเป็นปกติอยู่นั้น ได้ทำสัญญาจะขายที่ดิน 8 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่นางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ ผู้จะซื้อในราคา 97,000,000 บาท โดยรับเงินมัดจำไว้แล้ว 10,000,000 บาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันที่ 28 เมษายน 2540 หากผู้จะขายไม่ไปจดทะเบียนขายภายใน กำหนดผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อบังคับตามสัญญาและยอมใช้ค่าเสียหาย 10,000,000 บาท แก่ผู้จะซื้อ ผู้ร้องไปติดต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ดเพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อตามสัญญาแต่เจ้าหน้าที่ที่ดินไม่อาจดำเนินการให้ได้ เว้นแต่ศาลมีคำสั่งอนุญาต ขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ร้องทำนิติกรรมแทนนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ คนไร้ความสามารถศาลชั้นต้น มีคำสั่งให้ยกคำร้องผู้ร้องอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกาแผนกคดีเยาวชนและครอบครัววินิจฉัยว่า"ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นรับฟังได้ว่า ผู้ร้องเป็นบุตรนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ กับนายจำรูญ เสมเสริมบุญมีพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันคือนายเมธ เสมเสริมบุญ และนายจาตุรนต์ เสมเสริมบุญ ปัจจุบันนายจำรูญ เสมเสริมบุญถึงแก่กรรมไปแล้ว เมื่อปี 2530 นางสุจิตรา เสมเสริมบุญป่วยเป็นโรคเส้นเลือดในสมองตีบ

ทำให้สมองฝ่อ และเสื่อมลงเสื่อมมีอาการทางจิต มีอารมณ์เปลี่ยนแปลงง่าย ได้ทำการรักษาแล้วแต่แพทย์ไม่สามารถรักษาให้หายขาดได้ จนเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2540 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญเป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลของผู้ร้องตามสำเนาคำสั่งศาลชั้นต้นเอกสารหมายเลข 4 ก่อนศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ เป็นคนไร้ความสามารถนางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 168713, 168714, 169978, 169979, 167811, 60944, 25597 และ 25598 ตำบลบางตลาด อำเภอบางเกริก จังหวัดนนทบุรีรวม 8 แปลง ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 5 ถึง ร.12 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2540 ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ผู้ร้องทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ขายแทนนางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ โดยอ้างว่าขณะที่นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญมีอาการปกติอยู่เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2539 นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ ได้ทำสัญญาจะขายที่ดิน 8 แปลงดังกล่าวให้แก่นางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ ผู้จะซื้อในราคา 97,000,000 บาท และรับเงินมัดจำ 10,000,000 บาทจากผู้จะซื้อแล้ว กำหนดจะไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อในวันที่ 28 เมษายน 2540 พร้อมกับผู้จะซื้อชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด ถ้าผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ไปทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนรับซื้อตามกำหนดผู้จะซื้อยอมให้ผู้จะขายริบมัดจำ แต่ถ้าผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนขายตามกำหนดผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญาและยอมใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้ออีก 10,000,000 บาท อีกส่วนหนึ่งตามสำเนาสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข ร.15คดีมีปัญหาประการแรกที่ต้องวินิจฉัยว่า การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้อนุบาลทำนิติกรรมขายที่ดินแทนนางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ คนไร้ความสามารถตามสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข ร.15 ซึ่งผู้ร้องอ้างว่านางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ ทำไว้ในขณะเป็นปกตินั้น ผู้ร้องต้องได้รับอนุญาตจากศาลหรือไม่ ศาลฎีกาแผนกคดีเยาวชนและครอบครัวโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่าแม้ผู้ร้องจะกล่าวอ้างว่านางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้ง 8 แปลง ในขณะที่นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ เป็นปกติอยู่ก็ตาม แต่ในช่วงระยะเวลาที่ นาง สุจิตรา เสริมเสริมบุญ จะต้องไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายให้แก่ผู้จะซื้อตามที่ผู้ร้องกล่าวอ้างในสัญญาจะซื้อขายนั้นเป็นระยะเวลาภายหลังที่นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ ได้ถูกศาลมีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลของผู้ร้องแล้ว ดังนั้น เมื่อผู้ร้องซึ่งเป็นผู้อนุบาลประสงค์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายโดยดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ขายให้ผู้จะซื้อผู้ร้องจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 28 วรรคสอง และ 1574(1)ประกอบมาตรา 1598/18 วรรคสองปัญหาต่อไปที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาผู้ร้องมีว่า สมควรอนุญาตให้ผู้ร้องขายที่ดินของนางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ หรือไม่ในปัญหานี้ผู้ร้องมิได้ฎีกาคัดค้านข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์รับฟังว่าสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข ร.15 เป็นนิติกรรมที่นางสุจิตรา เสริมเสริมบุญผู้จะขายเป็นบุคคลวิกลจริตและได้กระทำในขณะที่จิตวิกลอยู่ทั้งนางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ ผู้จะซื้อได้รู้แล้วด้วยว่านางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ เป็นคนวิกลจริตนิติกรรมสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆียะ ข้อเท็จจริงส่วนนี้จึงต้องรับฟังตามที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ และข้อเท็จจริงดังกล่าวที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยนั้นไม่เป็นเรื่องนอกประเด็นในคำร้อง แต่เป็นประเด็นข้อเท็จจริงที่เกี่ยวพันกับประเด็นที่ศาลจะอนุญาตให้ผู้ร้องทำนิติกรรมขายที่ดินของนางสุจิตรา เสริมเสริมบุญตามที่ผู้ร้องขอหรือไม่ เห็นว่า แม้สัญญาจะซื้อขายเป็นโมฆียะกรรมก็ตามแต่ผู้ร้องในฐานะผู้อนุบาลซึ่งมีสิทธิบอกล้างนิติกรรมอันเป็นโมฆียะนั้นมิได้บอกล้างต่อผู้จะซื้อ ทั้งผู้ร้องยังได้แสดงเจตนาขอทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าวแทนนางสุจิตรา เสริมเสริมบุญ โดยการไปติดต่อ

เจ้าหน้าที่ที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด และยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขอทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขายแทนนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ โดยมีนางจงพิศ มั่นทะจิตร ผู้รับมอบอำนาจจากนางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ ผู้จะซื้อให้เป็นผู้มีอำนาจชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการทำสัญญาจะซื้อขายตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 17 เมษายน 2540 ได้มาแถลงต่อศาลชั้นต้นว่าประสงค์จะซื้อที่ดินทุกแปลงตามรายงานกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น ลงวันที่ 21 เมษายน 2540 พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าผู้ร้องได้ให้สัตยาบันแก่สัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นโมฆียะกรรมโดยการแสดงเจตนาแก่นางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ ผู้จะซื้อซึ่งเป็นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 178 สัญญาจะซื้อขายจึงเป็นอันสมบูรณ์มาแต่เริ่มแรกตามมาตรา 177 ซึ่งมีผลผูกพันให้ผู้ร้องจะต้องปฏิบัติตามสัญญา โดยผู้ร้องจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ ขายให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อได้พิจารณาถึงสัญญาจะซื้อขายที่ได้ทำขึ้นก่อนที่นางสุจิตรา เสมเสริมบุญ จะถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ ซึ่งผู้ร้องในฐานะผู้อนุบาลได้ให้สัตยาบันแล้วอันเป็นผลให้สัญญาจะซื้อขายสมบูรณ์มาแต่เริ่มแรกเป็นเหตุให้ผู้ร้องจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อขายอีกทั้งได้ความจากนายเมธ เสมเสริมบุญ และนายจาตุรนต์ เสมเสริมบุญบุตรของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ อีก 2 คน ที่แถลงต่อศาลชั้นต้นว่าทราบรายละเอียดในคดีนี้แล้วไม่ค้าน ตลอดจนได้คำนึงถึงราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวแล้วปรากฏว่าสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ได้ประเมินราคาที่ดินที่จะซื้อขายตามหนังสือประเมินราคาเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเอกสารหมาย.16 เมื่อได้คำนวณราคาประเมินดังกล่าวโดยเฉลี่ยแล้วเป็นราคาประมาณตารางวาละ 37,000 บาท แต่ตามสัญญาจะซื้อขายได้ตกลงซื้อขายที่ดินรวม 8 แปลง เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 79 ตารางวา ในราคา 97,000,000 บาท คำนวณแล้วซื้อขายกันในราคาตารางวาละ 40,000 บาทเศษ ทั้งที่ดินที่ขายนั้นมีที่ดินตามโฉนดเอกสารหมาย ร.5 ร.6 เพียง 2 แปลงเท่านั้นที่อยู่ติดถนนแจ้งวัฒนะที่ดินทั้งสองแปลงนี้ถูกจำนองไว้แก่ผู้ร้อง ซึ่งตามสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมาย ร.15ระบุให้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขายและมีภาระติดพันตามสัญญาเช่าอยู่ด้วย ส่วนที่ดินอีก 6 แปลงไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะจึงถือได้ว่าราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์เหมาะสมมิใช่ขายในราคาต่ำเกินสมควรดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัย และเมื่อพิจารณาถึงการจะไม่อนุญาตให้ผู้ร้องขายที่ดินของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียหายต่อนางสุจิตรา เสมเสริมบุญเนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายได้ ดังนั้นการขายที่ดินของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ ให้แก่นางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อขายถือได้ว่ามีเหตุจำเป็นและสมควรอีกทั้งเป็นประโยชน์ต่อนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ ที่ศาลล่างทั้งสองยกคำร้องของผู้ร้องนั้นศาลฎีกาแผนกคดีเยาวชนและครอบครัวโดยมติที่ประชุมใหญ่ไม่เห็นพ้องด้วยฎีกาผู้ร้องฟังขึ้น"พิพากษากลับอนุญาตให้ผู้ร้องในฐานะผู้อนุบาลของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ คนไร้ความสามารถขายที่ดินของนางสุจิตรา เสมเสริมบุญ รวม 8 แปลง คือ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 168713, 168714, 169978, 169979, 167811, 60944, 25597 และ 25598 ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ดจังหวัดนนทบุรี ให้แก่นางสุจิตรา สงวนปิยะพันธ์ ผู้จะซื้อในราคา 97,000,000 บาท

องค์คณะ

ชวลิต ธรรมอาชุ · สะสม สิริเจริญสุข · ดำรงพงศ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา

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

