

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5236/2542

วัดแก้วไพฑูรย์โจทก์ นางพุลเพ็ญ ช่วยเจริญวงศ์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 155

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 มีวัตถุประสงค์ก่อสร้างโรงงานและที่พักอาศัย เมื่อกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 116 ซึ่งออกตามความในมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. การผังเมืองฯ ไม่ได้กำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างโรงงานเด็ดขาด ทั้งจำเลยที่ 2 ได้ติดต่อกระทรวงอุตสาหกรรมจนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวแล้ว จึงถือไม่ได้ว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงไม่ตกเป็นโมฆะ โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ได้ นิติกรรมอำพรางตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคสอง เป็นเรื่องที่คู่กรณีแสดงเจตนาทำนิติกรรมขึ้นสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งแสดงให้ปรากฏออกมาโดยไม่ประสงค์จะให้มียผลบังคับตามกฎหมาย ส่วนอีกนิติกรรมหนึ่งอำพราง ปกปิดไว้ โดยคู่กรณีประสงค์จะให้นิติกรรมที่อำพรางปกปิดไว้นั้นใช้บังคับระหว่างกันเองได้ คู่กรณีในเรื่องนิติกรรมอำพรางจึงมีอยู่เพียงคู่เดียว ดังนั้นสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 และสัญญาเช่าระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 แม้จะทำในวันเดียวกัน แต่เมื่อคู่กรณีเป็นคนละคู่กันจึงไม่มีทางที่จะเป็นนิติกรรมอำพรางตามความหมายของกฎหมายได้ โจทก์ฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองดำเนินการเพิกถอนทะเบียนการเช่าและเช่าช่วงที่ดินของโจทก์ด้วย ค่าใช้จ่ายของจำเลยเอง หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทน การแสดงเจตนาของจำเลย ให้จำเลยทั้งสองส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงคืนโจทก์ กับให้ชดเชยค่าเสียหายเดือนละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะเพิกถอน การเช่าและเช่าช่วงกับส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนโจทก์เสร็จ จำเลยทั้งสองให้การว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เป็นนิติกรรมอำพราง ผู้เช่าที่แท้จริงคือจำเลยที่ ๒ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาเช่าที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่

คำพิพากษา

๓๖๕๐ ตำบลบางบอน อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ สัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ฉบับลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๓๕ โดยให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอน หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ให้จำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินพิพาทคืนโจทก์และให้ชดเชยค่าเสียหายเดือนละ ๑๕,๐๐๐ บาทแก่โจทก์นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะดำเนินการตามคำพิพากษาเสร็จสิ้น กับให้ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนด ค่าทนายความ ๒,๐๐๐ บาท จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยที่ ๒ ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๕ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือ ขอเช่าที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินรังวัดจากโจทก์ โจทก์ขออนุมัติจากกรมการศาสนาและได้รับอนุมัติ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๓๕ โจทก์จดทะเบียนให้จำเลยที่ ๑ เช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด ๓๐ ปี โดยยินยอมให้จำเลยที่ ๑ ให้บุคคลอื่น เช่าช่วงได้ แล้วในวันเดียวกันนั้น จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนให้จำเลยที่ ๒ เช่าช่วง และจำเลยที่ ๒ ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท กับโจทก์โดยตรงด้วย โจทก์ได้

รับเงินค่าเช่าและเงินค่าบำรุงวัดในวันทำสัญญาจากจำเลยที่ ๒ ไปแล้วเป็นจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท กับ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามลำดับ มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ ๒ ข้อแรกว่า โจทก์ มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ หรือไม่ ซึ่งจำเลยที่ ๒ อ้างว่าเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับ ความสงบเรียบร้อยของประชาชนและศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยให้ จำเลยที่ ๒ ฎีกาว่า สัญญาเช่า ที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานและอาคารที่พักอาศัย แต่ ปรากฏว่าในขณะที่ทำสัญญาเช่า ที่ดินที่เช่าทั้งแปลงตกอยู่ในบังคับพื้นที่สีเขียว ห้ามปลูกสร้าง โรงงานตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ ๑๖ (ที่ถูกคือฉบับที่ ๑๑๖) ที่ออกโดยอาศัยอำนาจ ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สัญญาเช่าที่ดินจึงต้องตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ และโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง เห็นว่า ในเรื่องพื้นที่สีเขียวนี้แม้จะมีกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๑๑๖ ออกตามความในมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์กับ จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาต่อกัน กำหนดให้พื้นที่สีเขียวเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมซึ่งไม่ ให้ก่อสร้างโรงงาน ในพื้นที่ก็ตาม แต่ตามกฎหมายดังกล่าว ข้อ ๑๕ (๕) ก็เปิดโอกาสให้ก่อสร้าง โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับ อุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับ อุตสาหกรรมหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับ อุตสาหกรรมเกษตรและโรงงานที่ ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือ สิ่งแวดล้อม กฎกระทรวง ดังกล่าวจึงมิได้กำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างโรงงานเด็ดขาด หากกรณีเป็นการก่อสร้างโรงงาน บาง ประเภทก็สามารถทำได้ นอกจากนี้ข้อเท็จจริงยังได้ความต่อไปว่าจำเลยที่ ๒ ยังดำเนินการติดต่อ กระทรวงอุตสาหกรรมเพื่อขออนุญาตดำเนินการประกาศเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและ ก่อสร้างโรงงานจนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวตามประกาศ กระทรวงอุตสาหกรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๓๗) กำหนดให้พื้นที่ภายในเขต อุตสาหกรรมบางบอน มินิแพคตอรี ท้องที่แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เป็นเขตประกอบการ อุตสาหกรรมแล้ว ตามข้อเท็จจริงที่ได้ความยังถือไม่ได้ว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ มี วัตถุประสงค์เป็น การต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาเช่าดังกล่าวจึงไม่เป็นโมฆะ โจทก์ มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ ได้ ฎีกาจำเลยที่ ๒ ข้อแรกนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปตามฎีกา ของจำเลยที่ ๒ ข้อที่สองว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เป็นนิติกรรมอำพรางการเช่า ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ หรือไม่ เห็นว่า การแสดงเจตนาลงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีก ฝ่ายหนึ่งทำ นิติกรรมอำพรางตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕ วรรคสอง นั้น คู่กรณีจะต้องแสดงเจตนา ทำ นิติกรรมขึ้นสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งแสดงให้ปรากฏออกมาโดยไม่ประสงค์จะให้ผลบังคับ อย่างใดตามกฎหมาย ส่วนอีกนิติกรรมหนึ่งอำพรางปกปิดไว้โดยคู่กรณีประสงค์จะให้นิติกรรมที่ อำพรางปกปิดไว้นั้น ใช้บังคับระหว่างกันเองได้ ไม่ต้องการผลบังคับจากนิติกรรมที่แสดงให้ปรากฏ ออกมา คู่กรณีในเรื่องนิติกรรมอำพรางจึงต้องมีอยู่ เพียงคู่เดียว แต่แทนที่จะทำนิติกรรมเพียง นิติกรรมเดียวอย่างตรงไปตรงมาตามที่บุคคลทั่วไปทำก็กลับทำสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งไม่จริง อีกนิติกรรมหนึ่งจริง ในการทำนิติกรรมตามฟ้องที่จำเลยที่ ๒ หยิบยกขึ้นฎีกานี้ นิติกรรม มีอยู่ ๒ นิติกรรมจริงแต่คู่กรณีก็มีอยู่ ๒ คู่ด้วย คือโจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลยที่ ๑ คู่หนึ่ง และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาเช่าช่วงกับจำเลยที่ ๒ อีกคู่หนึ่ง แม้จะทำในวันเดียวกันแต่เมื่อคู่กรณีเป็นคนละคู่เช่นนี้ จึง ไม่มีทางที่จะเป็นนิติกรรมอำพรางตามความหมายของกฎหมายไปได้ กรณีตามฟ้องนี้เห็นชัดว่า เป็นการทำนิติกรรมอย่างตรงไปตรงมา ตามลำดับขั้นตอนและตามอำนาจซึ่งกรมการศาสนา ยอมให้จำเลยที่ ๑ นำที่ดินไปให้เช่าช่วงได้อยู่แล้ว ฎีกาจำเลยที่ ๒ ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

อภิชิต สุขัคคานนท์ · ยินดี วัชรพงศ์ ต่อสุวรรณ · ยินดี วัชรพงศ์ ต่อสุวรรณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5236/2542>