

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5661/2567

การเคหะแห่งชาติ โจทก์ นาย ศ. กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 525, ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.พ.พ. มาตรา 1305, ป.วิ.พ. มาตรา 93, ป.วิ.พ. มาตรา 125

ย่อ / หลักกฎหมาย

แบบขออนุญาตสร้างทางเป็นเพียงแบบพิมพ์ แม้จำเลยที่ 1 ไม่ได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่มาเบิกความรับรองนั้น แต่ในชั้นพิจารณาโจทก์ก็ได้คัดค้านการนำเอกสารดังกล่าวมาสืบ จึงรับฟังเป็นพยานหลักฐานได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 93 (4) ประกอบมาตรา 125 เมื่อพิจารณาระวางที่ดินโครงการจัดสรรของจำเลยที่ 1 แล้ว ระบุว่าถนนภายในโครงการยกเว้นที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงเทศบาล แสดงว่าจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาสละถนนภายในโครงการเป็นทางสาธารณประโยชน์ตั้งแต่จัดสรรที่ดินแล้ว แม้ระวางที่ดินดังกล่าวไม่ได้ระบุว่าที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงเทศบาล แต่ที่ดินพิพาทเป็นถนนภายในโครงการ ประกอบกับแบบขออนุญาตสร้างทางวางข้อกำหนดเงื่อนไขว่า ผู้ขออนุญาตจะต้องไม่ปลูกสร้างอาคารใด ๆ ในระยะอย่างน้อย 6 เมตร จากเขตแนวทางหลวงถึงแนวกันสาดหรือส่วนอื่นนอกสุดของอาคารเพื่อใช้สำหรับสร้างถนนสาธารณะหน้าอาคาร จึงน่าจะเชื่อว่าจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาสละที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงเทศบาลอันเป็นทางสาธารณประโยชน์ตั้งแต่จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับถนนภายในโครงการเส้นอื่นเช่นกัน ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) ทั้งนี้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีก ซึ่งจะโอนแก่กันมิได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1305 ส่วนที่จำเลยที่ 1 แบ่งแยกที่ดินพิพาทตาม น.ส. 3 ก. เลขที่ 5988 เป็น น.ส. 3 ก. เลขที่ 7061 เนื้อที่ 27 ตารางวา แล้วจดทะเบียนโอนขายให้แก่ อ. นั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นนิติกรรมที่แยกต่างหากจากคดีนี้ ไม่อาจแปลความหมายว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง ไม่ใช่ที่สาธารณประโยชน์ เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ การที่จำเลยที่ 1 โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 จึงเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 แต่อย่างไรก็ตามภายหลังจำเลยที่ 2 ได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์แก่จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นเทศบาล อันเป็นไปตามการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 ที่สละที่ดินพิพาทเป็นที่ทางหลวงเทศบาลตั้งแต่จัดสรรที่ดิน กรณีจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ระหว่างจำเลยที่ 2 กับจำเลยที่ 3

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และเพิกถอนการจดทะเบียนการให้ระหว่างจำเลยที่ 2 กับจำเลยที่ 3 ในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 5988 โดยให้จำเลยทั้งสามดำเนินการจดทะเบียนกลับคืนมาเป็นของจำเลยที่ 1 หากจำเลยทั้งสามไม่ไปดำเนินการ ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม จำเลยทั้งสามให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 5988

ระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และเพิกถอนการจดทะเบียนการให้ระหว่างจำเลยที่ 2 กับจำเลยที่ 3 โดยให้จำเลยทั้งสามดำเนินการจดทะเบียนกลับคืนมาเป็นของจำเลยที่ 1 ตามเดิม ให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันหรือแทนกันเสียค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมด หากจำเลยทั้งสามไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม ให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท จำเลยที่ 1 และที่ 2 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 9 พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติในชั้นนี้ ว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 มีวัตถุประสงค์ในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ เมื่อปี 2536 จำเลยที่ 1 จัดสรรที่ดินและสร้างอาคารพาณิชย์ขาย ใช้ชื่อโครงการ "บ." ตั้งอยู่ที่ทางหลวงสายสุโขทัย - ลพบุรี - แวง หรือถนนเจริญเขต ตามโครงการบ้านจัดสรรและแผนผังที่ดิน จำเลยที่ 1 ยังมีชื่อเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 5988 เนื้อที่ 81 ตารางวา กว้าง 6 เมตร ยาว 54 เมตร เป็นที่ดินซึ่งอยู่ด้านหน้าอาคารพาณิชย์และเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโครงการ ถัดจากที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงสายสุโขทัย - ลพบุรี - แวง หรือถนนเจริญเขต ตามภาพถ่าย แผนผังการจัดสรรและแผนผังที่ตั้งโครงการ และสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ซึ่งเดิมที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 5988 มีเนื้อที่ 1 ไร่ 8 ตารางวา แล้วจำเลยที่ 1 แบ่งแยกที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 7061 เนื้อที่ 27 ตารางวา และจดทะเบียนโอนขายให้แก่นายอำนาจ ต่อมาวันที่ 17 มิถุนายน 2558 ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาให้จำเลยที่ 1 กับพวกร่วมกันชำระเงิน 11,969,015.29 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ ในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ อ.668/2561 ของศาลปกครองสูงสุด ศาลปกครองกลางออกหมายบังคับคดีเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562 ต่อมาวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นลูกจ้างโดยไม่มีค่าตอบแทน โจทก์แจ้งความดำเนินคดีแก่จำเลยที่ 1 ในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ ซึ่งจำเลยที่ 1 ให้การปฏิเสธ ต่อมาวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แก่จำเลยที่ 3 มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และเพิกถอนนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์ระหว่างจำเลยที่ 2 กับจำเลยที่ 3 หรือไม่ โดยโจทก์ฎีกาว่าการที่จำเลยที่ 1 จัดสรรที่ดินและสร้างอาคารพาณิชย์ขายนั้น จำเลยที่ 1 ไม่ได้นำหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มานำสืบ การปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในเขตทางหลวงต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49 โดยอาคารต้องมีระยะห่างจากเขตทางหลวงไม่น้อยกว่า 6 เมตร นั้น จำเลยที่ 1 มีเพียงแบบขออนุญาตสร้างทาง ถนนหรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงพิเศษมานำสืบโดยไม่มีพนักงานเจ้าหน้าที่มาเบิกความรับรอง ไม่ได้นำสำเนาที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับรองหรือต้นฉบับที่แท้จริงมานำสืบ จึงฟังไม่ได้ว่าโครงการของจำเลยที่ 1 ผ่านการอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ไม่มีการซื้อขายกันจริง เป็นการแสดงเจตนาลวงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคหนึ่ง จำเลยที่ 3 จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 155 วรรคหนึ่ง ตอนท้าย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมตามฟ้องทั้งหมด เห็นว่า จำเลยที่ 1 จัดสรรที่ดินและสร้างอาคารพาณิชย์ขายโดยใช้ชื่อโครงการว่า บ. ตั้งแต่ปี 2536

โครงการดังกล่าวอยู่ริมถนนเจริญเขตหรือทางหลวงสายสุโข - ลก - แวง มีถนนทางเข้าโครงการจากถนนเจริญเขต 1 ทาง สองฝั่งทางเข้ามีอาคารพาณิชย์ที่ริมถนนเจริญเขตเป็นแนวยาวตามถนนเจริญเขตฝั่งละหนึ่งแถว แถวละหลายคูหา มีถนนหน้าอาคารพาณิชย์ทั้งสองแถวตลอดแนวอาคารพาณิชย์แต่ละแถวโดยถนนดังกล่าวเชื่อมกับถนนทางเข้าโครงการ ที่ดินพิพาทเป็นทางยาวหน้าอาคารพาณิชย์ฝั่งด้านขวาซึ่งระบายด้วยไฟฟ้า ภายในโครงการมีถนนหลายสาย และมีอาคารพาณิชย์หลายคูหา ตามผังโครงการจัดสรร ดังนี้ แม้จำเลยที่ 1 ไม่ได้นำสืบว่าจำเลยที่ 1 ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 แต่เมื่อจำเลยที่ 1 จัดสรรที่ดินโดยแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและสร้างอาคารพาณิชย์ขาย และจัดให้มีถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคภายในโครงการ การดำเนินการของจำเลยที่ 1 จึงต้องด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 จำเลยที่ 1 จึงเป็นผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 สำหรับที่ดินพิพาทซึ่งแม้ผังโครงการไม่ได้ระบุว่าเป็นถนน แต่ลักษณะที่ดินเป็นแนวยาวตลอดหน้าอาคารพาณิชย์ไปเชื่อมกับถนนทางเข้าออกโครงการออกสู่ถนนเจริญเขต โดยสภาพแล้วอาคารพาณิชย์ดังกล่าวต้องใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกสู่ถนนเจริญเขต ประกอบกับโครงการจัดสรรที่ดินของจำเลยที่ 1 อยู่ริมถนนเจริญเขตซึ่งเป็นเขตถนนทางหลวง จึงอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49 และระเบียบของกรมทางหลวง โดยระเบียบของกรมทางหลวงได้วางข้อกำหนดเงื่อนไขในการขออนุญาตสร้างทางสำหรับเข้า - ออกอาคารที่พักริมทางหลวงไว้ในข้อ 8 ว่า ผู้ขออนุญาตจะต้องไม่ปลูกสร้างอาคารใด ๆ ในระยะอย่างน้อย 6 เมตร จากเขตแนวทางหลวงถึงแนวกั้นสาดหรือส่วนอื่นนอกสุดของอาคารเพื่อใช้สำหรับสร้างถนนสาธารณะหน้าอาคารด้วย ตามแบบขออนุญาตสร้างทาง ถนนหรือสิ่งอื่นในเขตทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงพิเศษเพื่อเป็นทางเข้า - ออกทางหลวงแผ่นดินและทางขนานของทางหลวงพิเศษ สำหรับเข้าออกอาคารที่พักริมทางหลวง ที่ดินว่างเปล่า เรือกสวนไร่นา (มีทางเท้า) และส่วนที่ 1 สำหรับผู้ขออนุญาตเป็นผู้กรอก (2 ช่องจราจรขึ้นไป) เห็นได้ว่าสภาพของที่ดินพิพาทสอดคล้องกับข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว น่าเชื่อว่าที่ดินพิพาทเป็นถนนในโครงการ ที่จำเลยที่ 1 เบิกความตอบคำถามค้านของทนายโจทก์ว่า เจ้าของบ้านแต่ละหลังทำประตูเพื่อใช้เป็นเส้นทางออกด้านหลังนั้น เป็นเรื่องเจ้าของอาคารพาณิชย์ดัดแปลงต่อเติมภายหลังจากสภาพเดิมเท่านั้น ส่วนที่แบบขออนุญาตสร้างทางเป็นเพียงแบบพิมพ์ โดยจำเลยที่ 1 ไม่ได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่มาเบิกความรับรองนั้น เห็นว่า ในชั้นพิจารณาโจทก์มิได้คัดค้านการนำเอกสารดังกล่าวมาสืบ จึงรับฟังเป็นพยานหลักฐานได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 93 (4) ประกอบมาตรา 125 เมื่อพิจารณาระวางที่ดินโครงการจัดสรรของจำเลยที่ 1 แล้ว ระบุว่าถนนภายในโครงการยกเว้นที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงเทศบาล แสดงว่าจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาสละถนนภายในโครงการเป็นทางสาธารณประโยชน์ตั้งแต่จัดสรรที่ดินแล้ว แม้ระวางที่ดินดังกล่าวไม่ได้ระบุว่าที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงเทศบาล แต่ที่ดินพิพาทเป็นถนนภายในโครงการ ประกอบกับแบบขออนุญาตสร้างทางวางข้อกำหนดเงื่อนไขว่า ผู้ขออนุญาตจะต้องไม่ปลูกสร้างอาคารใด ๆ ในระยะอย่างน้อย 6 เมตร จากเขตแนวทางหลวงถึงแนวกั้นสาดหรือส่วนอื่นนอกสุดของอาคารเพื่อใช้สำหรับสร้างถนนสาธารณะหน้าอาคาร จึงน่าเชื่อว่าจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาสละที่ดินพิพาทเป็นทางหลวงเทศบาลอันเป็นทางสาธารณประโยชน์ตั้งแต่จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับถนนภายในโครงการเส้นอื่นเช่นกัน ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับ

พลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) ทันทิ โดยไม่จำต้อง
จดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีก ซึ่งจะโอนแก่กันมิได้ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 ส่วนที่จำเลยที่ 1 แบ่งแยกที่ดินพิพาทตาม น.ส. 3
ก. เลขที่ 5988 เป็น น.ส. 3 ก. เลขที่ 7061 เนื้อที่ 27 ตารางวา แล้วจดทะเบียนโอนขายให้แก่นาย
อำนาจ นั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นนิติกรรมที่แยกต่างหากจากคดีนี้ ไม่อาจแปลความหมายว่า
ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง ไม่ใช่ที่สาธารณประโยชน์ เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่
สาธารณประโยชน์ การที่จำเลยที่ 1 โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 จึงเป็นสัญญาที่มี
วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 150 แต่อย่างไรก็ตามภายหลังจำเลยที่ 2 ได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นที่
สาธารณประโยชน์แก่จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นเทศบาล อันเป็นไปตามการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 ที่
สละที่ดินพิพาทเป็นที่ทางหลวงเทศบาลตั้งแต่จัดสรรที่ดิน กรณีจึงไม่จำเป็นต้องเพิกถอนนิติกรรม
ซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทเป็นที่
สาธารณประโยชน์ระหว่างจำเลยที่ 2 กับจำเลยที่ 3 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 9 พิพากษามานั้นศาลฎีกา
เห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

จักษ์ชัย เยพิทักษ์ · ธีรัชชัย รัตนเหลียม · ปรีชา เชิดชู

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5661/2567>