

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5552/2542

บริษัทโพธิ์เอนเวอร์โบรท์ จำกัด โจทก์ นายถนอม ทิพย์สุมาลี โดยนางจรินทร์ ปราดเปื้อง ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนกับพวก

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 121, (เดิม) มาตรา 456, (เดิม) มาตรา 680, ป.วิ.อ. มาตรา 46, ป.วิ.พ. มาตรา 84, ป.วิ.พ. มาตรา 177, ป.รษฎาการ มาตรา 118, บัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร มาตรา 17, ป.พ.พ. มาตรา 680, ป.วิ.พ. มาตรา 249, ป.พ.พ. มาตรา 456

ย่อ / หลักกฎหมาย

++ เรื่อง ซื้อขาย ค่าประกัน ภาษีอากร ++ ++ ++ ทดสอบการทำงานในระบบ CW เพื่อค้นหาข้อมูลทาง online ++ ++ ย่อข้อกฎหมายอย่างไม่เป็นทางการ ++ ขอชุดตรวจได้ที่งานย่อ
ข้อกฎหมายระบบ CW โกงกลางชั้น 3 ++ ++ ++ ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า ++ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2532 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ทำสัญญาจะขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 88 ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้แก่โจทก์เป็นเนื้อที่ 13 ไร่ 2 งาน ราคาไร่ละ 400,000 บาท เป็นเงิน 5,400,000 บาท โจทก์ชำระเงินมัดจำ จำนวน 1,620,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระภายในวันที่ 16 กรกฎาคม 2533 อันเป็นวันจดทะเบียนโอนที่ดินตามสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและวางเงินมัดจำเอกสารหมายเลข จ.11 (ล.25) ต่อมาวันที่ 29 มกราคม 2533 โจทก์ทราบว่า ที่ดินที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยที่ 1 และที่ 2 นั้น อยู่ห่างจากถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ประมาณ 100 เมตร หลังจากนั้นโจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 และที่ 2 เป็นคดีอาญาต่อศาลแขวงชลบุรีในข้อหาฉ้อโกงว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 หลอกลวงโจทก์ว่าที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมีแนวเขตติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) แต่จำเลยที่ 1 ถึงแก่ความตายในระหว่างพิจารณา ต่อมาศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า จำเลยที่ 2 มีความผิดฐานฉ้อโกงตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6674/2537 ++ ++ ศาลฎีกาเห็นสมควรหยิบยกปัญหาตามฎีกาข้อแรกของโจทก์ขึ้นวินิจฉัยก่อน ++ ปัญหาตามฎีกาข้อแรกของโจทก์มีว่า การที่โจทก์อ้างหนังสือสัญญาค้ำประกันของจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ตามเอกสารหมายเลข จ.13 ถึง จ.15 เป็นพยานหลักฐานโดยไม่ได้ขีดฆ่าอากรแสตมป์ สามารถรับฟังเป็นพยานหลักฐานและให้จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 รับผิดชอบหนังสือสัญญาค้ำประกันนั้นได้หรือไม่ ++ ศาลฎีกาเห็นว่า โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 รับผิดชอบหนังสือสัญญาค้ำประกันดังกล่าว จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ให้การในประเด็นนี้ว่า โจทก์ไม่มีสิทธินำหนังสือสัญญาค้ำประกันมาฟ้องจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 เพราะโจทก์มิได้ปฏิบัติตามประมวลรัษฎากร จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ไม่เคยทำสัญญาค้ำประกันจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ต่อโจทก์ โจทก์กรอกข้อความลงในเอกสารที่จำเลยที่ 3 ลงชื่อไว้โดยไม่ได้รับความยินยอม หนังสือสัญญาค้ำประกันที่โจทก์นำมาฟ้องเป็นเอกสารปลอม ดังนี้ เทากับจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ให้การปฏิเสธว่า ไม่เคยทำสัญญาค้ำประกันกับโจทก์และหนังสือสัญญาค้ำประกันที่โจทก์ฟ้องเป็นเอกสารปลอม ++ โจทก์จึงมีหน้าที่นำสืบให้ฟังได้ว่า จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ได้ทำสัญญาค้ำประกันดังกล่าวกับโจทก์ ++ ++ ซึ่งตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด 6 แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 17 กำหนดให้สัญญาค้ำประกันต้องเสียค่าอากรแสตมป์ และมาตรา 118 แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า "ตราสารใดไม่ปิดแสตมป์บริบูรณ์ จะใช้ต้นฉบับ คู่ฉบับหรือคู่มือ หรือสำเนาทราสารนั้นเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้จนกว่าจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราในบัญชีท้ายหมวดนี้และ

ขีดฆ่าแล้ว..." ++ ดังนั้น การจะใช้หนังสือสัญญาค้ำประกันเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งได้จะต้องปิดอากรแสตมป์และขีดฆ่าอากรแสตมป์ดังกล่าวด้วย ++ เมื่อหนังสือสัญญาค้ำประกันเอกสารหมายเลข จ.13 ถึง จ.15 ที่โจทก์นำสืบเป็นพยานหลักฐานมิได้ขีดฆ่าอากรแสตมป์ การปิดอากรแสตมป์ของโจทก์จึงไม่บริบูรณ์ ไม่อาจใช้หนังสือสัญญาค้ำประกันดังกล่าวเป็นพยานหลักฐานฟังว่าจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 เป็นผู้ค้ำประกันตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 ดังกล่าว เป็นผลให้คดีของโจทก์ไม่มีหลักฐานแห่งการค้ำประกันเป็นหนังสือที่จะฟ้องร้องให้จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 รับผิดชอบในฐานะเป็นผู้ค้ำประกันจำเลยที่ 1 และที่ 2 ต่อโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 680 ได้ ++ ดังนั้นคดีของโจทก์จึงไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือที่จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญมาแสดง โจทก์จะฟ้องร้องให้บังคับคดีแก่จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ให้รับผิดชอบในฐานะเป็นผู้ค้ำประกันไม่ได้ ++ แม้ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาโจทก์จะยื่นคำแถลงขออนุญาตขีดฆ่าอากรแสตมป์ในหนังสือสัญญาค้ำประกันเอกสารหมายเลข จ.13 ถึง จ.15 โดยอ้างว่าไม่ได้เจตนาจะหลีกเลี่ยงการชำระค่าภาษีอากรตามกฎหมายก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการรับฟังพยานเอกสารดังกล่าว โดยปฏิเสธที่จะรับฟังหนังสือสัญญาค้ำประกันทั้งสามฉบับดังกล่าวแล้ว กรณีจึงล่วงเลยที่จะดำเนินการขอขีดฆ่าอากรแสตมป์ดังกล่าวแล้ว ศาลฎีกาจึงไม่อาจอนุญาตตามคำขอของโจทก์ ++ ++ เมื่อฎีกาข้อแรกของโจทก์อันเป็นฎีกาให้จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 ร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ด้วยฟังไม่ขึ้น และคดีนี้ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ฎีกาของจำเลยทั้งห้าในส่วนของจำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 จึงเป็นฎีกาที่ไม่เป็นสาระแก่คดี เนื่องจากไม่ว่า ฎีกาดังกล่าวจะฟังขึ้นหรือไม่ ก็ไม่ทำให้ผลแห่งคดีต้องเปลี่ยนแปลงไป ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยให้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ++ ++ ฎีกาของจำเลยทั้งห้าที่ต้องวินิจฉัยคงมีเฉพาะฎีกาของจำเลยที่ 1 และที่ 2 เท่านั้น ++ ซึ่งจะปัญหาที่จะหยิบยกขึ้นวินิจฉัยเป็นข้อแรกตามฎีกาของจำเลยที่ 1 และที่ 2 มีว่า ข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6674/2537 ซึ่งวินิจฉัยว่า จำเลยที่ 2 กับพวกทุจริตหลอกลวงนายธวัช ถาวรวัช กรรมการบริษัทโจทก์ด้วยการแสดงข้อความอันเป็นเท็จว่า ที่ดินที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับโจทก์มีแนวเขตติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) มีผลผูกพันจำเลยที่ 2 ในคดีนี้หรือไม่ ++ ศาลฎีกาเห็นว่า การจะนำข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำพิพากษาส่วนอาญามารับฟังในการพิพากษาคดีส่วนแพ่ง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 46 นั้นนอกจากคำพิพากษาคดีส่วนอาญาต้องถึงที่สุด ผู้ที่จะถูกนำเอาข้อเท็จจริงในคดีอาญามาผูกพันต้องเป็นคู่ความในคดีอาญา ข้อเท็จจริงนั้นต้องเป็นประเด็นโดยตรงในคดีอาญาและคำพิพากษาคดีส่วนอาญาต้องวินิจฉัยประเด็นนั้นไว้โดยชัดแจ้งแล้ว สิทธิเรียกร้องในทางแพ่งต้องได้อาศัยมูลความผิดในทางอาญาด้วย ++ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือการฟ้องขอให้บังคับตามสิทธิเรียกร้องในทางแพ่งนั้นต้องเกี่ยวเนื่องมาจากการทำความผิดทางอาญาด้วย ++ คดีนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับจำเลยที่ 2 ข้อหาตามคำฟ้องของโจทก์คือจำเลยที่ 2 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในข้อที่จำเลยที่ 2 รับรองว่า ที่ดินที่จะขายให้โจทก์ติดถนน แต่จำเลยที่ 2 ผิดคำรับรองดังกล่าว ข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาคือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนั้น เมื่อจำเลยที่ 2 ผิดสัญญา โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาขอให้บังคับจำเลยที่ 2 คืนเงินมัดจำและชำระค่าเสียหายเป็นค่าปรับตามสัญญา โจทก์หาได้อ้างในคำฟ้องว่า จำเลยที่ 2 หลอกลวงโจทก์โดยทุจริตด้วยข้อความอันเป็นเท็จว่าที่ดินที่จะขายให้โจทก์อยู่ติดถนน แต่ความจริงที่ดินดังกล่าวไม่ติดถนน อันเป็นการจงใจทำต่อโจทก์โดยผิดต่อกฎหมายเป็นเหตุให้โจทก์เสียหาย ซึ่งเป็นการ

ตั้งข้อหาว่าจำเลยที่ 2 กระทำละเมิดต่อโจทก์แต่อย่างใดไม่ ++ สหิธิเรียกร้องของโจทก์ในคดีนี้ อาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ไม่ใช่สิทธิเรียกร้องที่ได้อาศัยมูลความผิดในทางอาญาฐาน ฉ้อโกงที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ 2 สหิธิเรียกร้องของโจทก์ในคดีนี้จึงหาใช่สิทธิเรียกร้องที่เกี่ยวข้อง เนื่องมาจากการกระทำความผิดฐานฉ้อโกงอันจะถือได้ว่าเป็นคดีแพ่งเกี่ยวเนื่องกับคดีอาญาไม่ ข้อเท็จจริงในคดีอาญาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6674/2537 ย่อมไม่ผูกพันจำเลยที่ 2 ให้ศาลใน คดีนี้ซึ่งเป็นคดีแพ่งจำต้องถือตาม ++ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นโดย ถือข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6674/2537 ดังกล่าวมาผูกพันจำเลยที่ 2 โดย ไม่นำข้อเท็จจริงที่คู่ความนำสืบในคดีนี้มาวินิจฉัยจึงไม่ชอบ ++ ++ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อไปตาม ฎีกาของจำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงมีว่า ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของจำเลยที่ 1 และที่ 2 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้ให้การรับรองแก่โจทก์ว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) หรือไม่ ++ เห็นว่า ในสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข จ.11 ข้อ 2 ระบุว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ขอรับรองว่า ที่ดินที่ขายอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) ที่กรมทางหลวงได้กำหนด ขึ้นและได้ประมวลการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วตามผังแนบท้ายสัญญาและในแผนผัง ++ ประกอบ สัญญาเอกสารหมายเลข จ.12 มีความปรากฏชัดเจนว่า ที่ดินที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 จะขายให้โจทก์อยู่ติด ถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) โดยจำเลยที่ 1 ได้ลงลายมือชื่อและจำเลยที่ 2 พิมพ์ลายนิ้วมือใน เอกสารหมายเลข จ.11 และ จ.12 ++ กรณีจึงมีเหตุผลให้เชื่อว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ทราบดีว่า ข้อความที่ระบุในสัญญาว่าที่ดินติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) เป็นสาระสำคัญของสัญญา หากการไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้อาจถูกโจทก์ฟ้องให้รับผิดชอบตามสัญญาได้ หากจำเลยที่ 1 และที่ 2 เห็นว่าสัญญาข้อนี้ไม่ถูกต้อง ก็สมควรให้นายศักดิ์ชัย รุ่งโรจน์รัตนชัย เจ้าหน้าที่ของโจทก์ผู้ไป ทำสัญญาแทนโจทก์ขีดฆ่าข้อความดังกล่าวออกเสียก่อนที่จะให้จำเลยที่ 1 ลงลายมือชื่อและจำเลย ที่ 2 พิมพ์ลายนิ้วมือในเอกสารหมายเลข จ.11 และ จ.12 ได้ แต่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ก็หาได้ทำเช่นนั้นไม่ ++ นอกจากนี้ยังปรากฏว่า จำเลยที่ 1 ได้ลงลายมือชื่อและจำเลยที่ 2 ได้พิมพ์ลายนิ้วมือในเอกสาร หมายเลข จ.12 ลายพิมพ์นิ้วมือในเอกสารหมายเลข จ.12 เลื่อนไปเห็นไม่ชัด แต่ในสำเนาท้ายคำฟ้อง เห็นได้ชัดเจนกว่าทั้งมีพยาน 2 คน คือนางนิภา เจริญไชย และจำเลยที่ 5 ลงลายมือชื่อรับรองลาย พิมพ์นิ้วมืออีกด้วย ++ จึงเชื่อว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้ทำสัญญากับโจทก์โดยรับรองว่า ที่ดินที่จะ ขายให้โจทก์อยู่ติดกับถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) ++ ++ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาข้อ ต่อไปของจำเลยที่ 1 และที่ 2 มีว่า การที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและวางเงินมัดจำเอกสารหมายเลข จ.11 ไม่ปิดอากรแสตมป์ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐานหรือไม่ ++ เห็นว่า ตามบัญชี อากรแสตมป์ท้ายหมวด 6 แห่งประมวลรัษฎากร มิได้กำหนดว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะต้อง ปิดอากรแสตมป์ แม้ในบัญชีดังกล่าวข้อ 28 (ข) กำหนดว่า ใบรับสำหรับการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดอากรแสตมป์ แต่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 มิได้บัญญัติให้เป็นนิติกรรมที่ต้องมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย และโจทก์อ้างสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 จะขายให้โจทก์เป็นพยานหลักฐานเพื่อแสดงข้อเท็จจริงต่อศาลว่าได้มี การทำสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตามข้อความในสัญญา ไม่ได้อ้างเพื่อแสดง ข้อเท็จจริงว่าเป็นใบรับ จึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์และไม่ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐาน ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 ++ ++ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาข้อต่อไปของจำเลยที่ 1 และที่ 2 มีว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเอกสาร

หมายจ.11 จากจำเลยที่ 1 และที่ 2 หรือไม่ ++ เห็นว่า หลังจากโจทก์ทราบว่า ที่ดินที่จะซื้อไม่ได้ยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ตามคำรับรองของจำเลยที่ 1 และที่ 2 โจทก์ก็ให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาตามเอกสารหมาย จ.25 ในเอกสารหมายจ.25 มีใจความว่า โจทก์บอกเลิกสัญญาให้จำเลยทั้งห้าคืนเงินมัดจำจำนวน 1,620,000 บาท และชำระค่าปรับเป็นเงิน 5,400,000 บาท แก่โจทก์ ดังนั้นความหมายตามเอกสารหมาย จ.25 คือโจทก์บอกกล่าวเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าวกับให้จำเลยทั้งห้าคืนเงินมัดจำและชำระค่าปรับแก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายข้อ 12 ++ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงมิใช่การบอกกล่าวโมฆียะกรรมเพราะถูกกลั่นแกล้งของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 121 (เดิม) แต่เป็นการบอกกล่าวเรียกร้องตามสิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจากจำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้ ++ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยเป็นข้อสุดท้ายตามฎีกาของโจทก์มีว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 จะต้องร่วมกันรับผิดชอบชำระเงินค่าปรับหรือค่าเสียหายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเอกสารหมาย จ.11 แก่โจทก์เพียงใด ++ ที่โจทก์อ้างว่าที่ดินบริเวณซึ่งถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ตัดผ่านมีราคาสูงขึ้นกว่าเดิม และนางสาวอภิญญาเลาหวิริยะกมล กรรมการบริษัทโจทก์เบิกความว่า หากที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายมีเขตติดถนนจะมีราคาไม่ต่ำกว่า 13,500,000 บาท โจทก์จะมีกำไรเป็นเงินไม่ต่ำกว่า 8,100,000 บาท นั้น ++ เห็นว่า ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้รับรองแก่โจทก์ว่ามีถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ตัดผ่าน ดังนั้นราคาที่ดินที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตกลงซื้อขายกันจึงเป็นราคาที่ดินที่มีถนนดังกล่าวตัดผ่านอยู่แล้ว ไม่ใช่ราคาที่ดินซึ่งไม่มีถนนตัดผ่านราคาที่ดินดังกล่าวเป็นราคาที่ทั้งโจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 เห็นพ้องต้องกันว่า หากมีถนนตัดผ่านที่ดิน ที่ดินนั้นจะมีราคาตามที่ตกลงซื้อขายกัน ราคาที่ดินตามที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตกลงกันจึงเป็นราคาที่สมเหตุสมผลยิ่งกว่าราคาที่นางสาวอภิญญาเลาหวิริยะกมลซึ่งเป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ เพียงฝ่ายเดียว และแม้การที่มีถนนตัดผ่านจะทำให้ราคาที่ดินดังกล่าวสูงขึ้น แต่ก็ไม่น่าจะสูงกว่าราคาที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตกลงกันมากนัก ++ และที่โจทก์อ้างว่า นายณรงค์หรือสุระบุญกระจำจ พยานจำเลยซึ่งเป็นผู้ใหญ่บ้านและมีที่ดินอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) เบิกความว่า ที่ดินของพยานหากจะขายก็จะขายในราคาไร่ละ 2,500,000 บาท ถึง 3,000,000 บาท นั้น ++ เห็นว่า โจทก์เองก็ต้องการซื้อที่ดินซึ่งอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) แต่โจทก์ก็ไม่ได้ซื้อที่ดินของนายณรงค์ ทั้งนี้เห็นได้ว่า ราคาที่ดินของนายณรงค์นั้นเป็นราคาที่นายณรงค์ตั้งขึ้นตามอำเภอใจ ไม่ใช่ราคาที่ดินที่ซื้อขายกันโดยทั่วไปหรือราคาที่ดินที่ทางราชการประเมินไว้ไม่อาจถือเป็นราคามาตรฐานได้ ++ และที่โจทก์อ้างว่า โจทก์ต้องขอสินเชื่อจากธนาคารมาชำระเงินมัดจำให้แก่จำเลยที่ 1 และที่ 2 โดยธนาคารคิดดอกเบี้ยทบต้นเป็นเงินสูงกว่าค่าปรับตามฟ้องนั้น ++ เห็นว่า ข้ออ้างของโจทก์เป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่มีน้ำหนักพอให้เชื่อได้ ++ ที่ศาลอุทธรณ์กำหนดเบี้ยปรับให้โจทก์เป็นเงิน 1,620,000 บาทจากราคาที่ดินที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตกลงซื้อขายกันเป็นเงิน 5,400,000 บาท เป็นจำนวนที่สมควรแล้ว ++

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นสามีภรรยา กัน และเป็นบิดามารดาจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทำสัญญาจะขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๘๘ เนื้อที่ ๑๓ ไร่ ๒ งาน ราคาไร่ละ ๔๐๐,๐๐๐ บาท

รวมเป็นเงิน ๕,๔๐๐,๐๐๐ บาทให้แก่โจทก์โดยรับรองว่าที่ดินส่วนที่ขายอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) โจทก์วางมัดจำไว้เป็นเงิน ๑,๖๒๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลือจะชำระภายในวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ โดยจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะต้องดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามที่ตกลงกัน เพื่อก่อน น.ส.๓ ก. แล้วจดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ในวันเดียวกัน หากโจทก์ผิดสัญญา โจทก์ยอมให้ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ยึดเงินมัดจำ หากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ผิดสัญญา จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ยอมคืน เงินมัดจำกับยอมให้ปรับอีก ๑ เท่าของราคาซื้อขาย โดยมีจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ทำสัญญาค้ำประกัน ต่อโจทก์ว่า ถ้าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ผิดสัญญา จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ยอมรับผิดใช้ค่าเสียหายทั้งสิ้นแก่ โจทก์ต่อมาจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อก่อน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓ ก.) โจทก์ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่า ที่ดินที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตกลงขายให้แก่โจทก์นั้นมิได้มีเขตติดกับถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ดังที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ให้คำรับรองไว้ตามสัญญา แต่อยู่ห่างจากเขตทางประมาณ ๑๐๐ เมตร โจทก์จึงบอกเลิก สัญญาจะซื้อจะขายและเรียกร้องให้จำเลยทั้งห้าคืนเงินมัดจำกับชำระค่าปรับอีกจำนวน

๕,๔๐๐,๐๐๐ บาท แต่จำเลยทั้งห้าไม่ยอมชำระ ขอให้บังคับจำเลยทั้งห้าร่วมกันชำระเงินจำนวน ๗,๐๒๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระ เสร็จ จำเลยทั้งห้าให้การต่อสู้คดี ขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้น จำเลยที่ ๑ ถึงแก่ ความตายศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาตให้จำเลยที่ ๓ เข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ จำเลยทั้งห้าร่วมกันชำระเงินจำนวน ๓,๒๔๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์และจำเลยทั้งห้าอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ส่วนความรับผิดของจำเลยที่ ๓ ในฐานะผู้เข้าเป็น คู่ความแทนที่จำเลยที่ ๑ ต้องไม่เกินกว่าทรัพย์มรดกที่ตกทอดให้แก่ตนนอกจากที่แก้คงให้ เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์และจำเลยทั้งห้าฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริง รับฟังได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทำสัญญาจะขายที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ ๘๘ ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้แก่โจทก์เป็นเนื้อที่ ๑๓ ไร่ ๒ งาน ราคาไร่ละ ๔๐๐,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๕,๔๐๐,๐๐๐ บาท โจทก์ ชำระเงินมัดจำ จำนวน ๑,๖๒๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลือจะชำระภายในวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ อันเป็นวันจดทะเบียนโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและวางเงินมัดจำเอกสารหมาย จ.๑๑ (ล.๒๕) ต่อมาวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๓๓ โจทก์ทราบที่ดินที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นั้น อยู่ห่างจากถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ประมาณ ๑๐๐ เมตร หลังจากนั้นโจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นคดีอาญาต่อศาลแขวงชลบุรีในข้อหาฉ้อโกงว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ หลอกลวงโจทก์ว่าที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมีแนวเขตติดถนนสาย ชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) แต่จำเลยที่ ๑ ถึงแก่ความตายในระหว่างพิจารณาต่อมาศาลฎีกามี คำพิพากษาถึงที่สุดว่า จำเลยที่ ๒ มีความผิดฐานฉ้อโกง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๗๔/๒๕๓๗ ศาลฎีกาเห็นสมควรหยิบยกปัญหาตามฎีกาข้อแรกของโจทก์ขึ้นวินิจฉัยก่อนปัญหา ตามฎีกาข้อแรกของโจทก์มีว่า การที่โจทก์อ้างหนังสือสัญญาค้ำประกันของจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ตาม เอกสารหมาย จ.๑๓ ถึง จ.๑๕ เป็นพยานหลักฐานโดยไม่ได้ขีดฆ่าอากรแสตมป์ สามารถรับฟังเป็น พยานหลักฐานและให้จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ รับผิดชอบหนังสือสัญญาค้ำประกันนั้นได้หรือไม่ เห็นว่า โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ รับผิดชอบหนังสือสัญญาค้ำประกันดังกล่าว จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ให้การในประเด็นนี้ว่าโจทก์ไม่มีสิทธินำหนังสือสัญญาค้ำประกันมาฟ้องจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ เพราะ

โจทก์มิได้ปฏิบัติตามประมวลรัษฎากร จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ไม่เคยทำสัญญาค้ำประกันจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ต่อโจทก์ โจทก์กรอกข้อความลงในเอกสารที่จำเลยที่ ๓ ลงชื่อไว้โดยไม่ได้รับความยินยอม หนังสือสัญญาค้ำประกันที่โจทก์นำมาฟ้องเป็นเอกสารปลอม ดังนี้ เท่ากับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ให้การปฏิเสธว่า ไม่เคยทำสัญญาค้ำประกันกับโจทก์และหนังสือสัญญาค้ำประกันที่โจทก์ฟ้องเป็นเอกสารปลอม โจทก์จึงมีหน้าที่นำสืบให้ฟังได้ว่าจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ได้ทำสัญญาค้ำประกันดังกล่าวกับโจทก์ ซึ่งตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ ๑๗ กำหนดให้สัญญาค้ำประกันต้องเสียค่าอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๑๘ แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า "ตราสารใด ไม่ปิดแสตมป์บริบูรณ์ จะใช้ต้นฉบับ คู่ฉบับหรือคู่ฉีก หรือสำเนาตราสารนั้นเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้จนกว่าจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราในบัญชีท้ายหมวดนี้และขีดฆ่าแล้ว..." ดังนั้น การจะใช้หนังสือสัญญาค้ำประกันเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งได้จะต้องปิดอากรแสตมป์และขีดฆ่าอากรแสตมป์ดังกล่าวด้วย เมื่อหนังสือสัญญาค้ำประกันเอกสารหมาย จ.๑๓ ถึง จ.๑๕ ที่โจทก์นำสืบเป็นพยานหลักฐานมิได้ขีดฆ่าอากรแสตมป์ การปิดอากรแสตมป์ของโจทก์จึงไม่บริบูรณ์ ไม่อาจใช้หนังสือสัญญาค้ำประกันดังกล่าวเป็นพยานหลักฐานฟังว่าจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ เป็นผู้ค้ำประกันตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๑๘ ดังกล่าว เป็นผลให้คดีของโจทก์ไม่มีหลักฐานแห่งการค้ำประกันเป็นหนังสือที่จะฟ้องร้องให้จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ รับผิดชอบในฐานะเป็นผู้ค้ำประกันจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต่อโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๐ ได้ ดังนั้นคดีของโจทก์จึงไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือที่จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญมาแสดง โจทก์จะฟ้องร้องให้บังคับคดีแก่จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ให้รับผิดชอบในฐานะเป็นผู้ค้ำประกันไม่ได้ แม้ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาโจทก์จะยื่นคำแถลงขออนุญาตขีดฆ่าอากรแสตมป์ในหนังสือสัญญาค้ำประกันเอกสารหมาย จ.๑๓ ถึง จ.๑๕ โดยอ้างว่าไม่ได้เจตนาจะหลีกเลี่ยงการชำระค่าภาษีอากรตามกฎหมายก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการรับฟังพยานเอกสารดังกล่าว โดยปฏิเสธที่จะรับฟังหนังสือสัญญาค้ำประกันทั้งสามฉบับดังกล่าวแล้ว กรณีจึงล่วงเลยที่จะดำเนินการขอขีดฆ่าอากรแสตมป์ดังกล่าวแล้ว ศาลฎีกาจึงไม่อาจอนุญาตตามคำขอของโจทก์ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ สำหรับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ชอบแล้ว เมื่อฎีกาข้อแรกของโจทก์อันเป็นฎีกาให้จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ ร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ด้วยฟังไม่ขึ้น และคดีนี้ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ฎีกาของจำเลยทั้งห้าในส่วนของจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕ จึงเป็นฎีกาที่ไม่เป็นสาระแก่คดี เนื่องจากไม่ว่า ฎีกาดังกล่าวจะฟังขึ้นหรือไม่ ก็ไม่ทำให้ผลแห่งคดีต้องเปลี่ยนแปลงไป ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยให้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง ฎีกาของจำเลยทั้งห้าที่ต้องวินิจฉัยคงมีเฉพาะฎีกาของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เท่านั้น ซึ่งจะปัญหาที่จะหยิบยกขึ้นวินิจฉัยเป็นข้อแรกตามฎีกาของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มีว่า ข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๗๔/๒๕๓๗ ซึ่งวินิจฉัยว่า จำเลยที่ ๒ กับพวกทุจริตหลอกลวงนายธวัช ถาวรธวัช กรรมการบริษัทโจทก์ด้วยการแสดงข้อความอันเป็นเท็จว่า ที่ดินที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทำสัญญาจะซื้อขายกับโจทก์มีแนวเขตติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) มีผลผูกพันจำเลยที่ ๒ ในคดีนี้หรือไม่เห็นว่า การจะนำข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำพิพากษาส่วนอาญามารับฟังในการพิพากษาคดีส่วนแพ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๔๖ นั้นนอกจากคำพิพากษาคดีส่วนอาญาต้องถึงที่สุด ผู้ที่จะถูกนำเอาข้อเท็จจริงในคดีอาญามาผูกพันต้องเป็นคู่ความในคดีอาญา ข้อเท็จจริงนั้นต้องเป็นประเด็นโดยตรงในคดีอาญาและคำพิพากษาคดีส่วนอาญาต้องวินิจฉัย

ประเด็นนั้นไว้โดยชัดแจ้งแล้ว สิทธิเรียกร้องในทางแพ่งต้องได้อาศัยมูลความผิดในทางอาญาด้วย หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การฟ้องขอให้บังคับตามสิทธิเรียกร้องในทางแพ่งนั้นต้องเกี่ยวเนื่องมาจากการกระทำความผิดทางอาญาด้วย คดีนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับจำเลยที่ ๒ ข้อหาตามคำฟ้องของโจทก์คือ จำเลยที่ ๒ ผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในข้อที่จำเลยที่ ๒ รับรองว่า ที่ดินที่จะขายให้โจทก์ติดถนน แต่จำเลยที่ ๒ ผิดคำรับรองดังกล่าว ข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาคือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนั้น เมื่อจำเลยที่ ๒ ผิดสัญญา โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาขอให้บังคับจำเลยที่ ๒ คืนเงินมัดจำและชำระค่าเสียหายเป็นค่าปรับตามสัญญา โจทก์หาได้อ้างในคำฟ้องว่า จำเลยที่ ๒ หลอกลวงโจทก์ โดยทุจริตด้วยข้อความอันเป็นเท็จว่าที่ดินที่จะขายให้โจทก์อยู่ติดถนนแต่ความจริงที่ดินดังกล่าวไม่ติดถนนอันเป็นการจงใจทำต่อโจทก์โดยผิดต่อกฎหมายเป็นเหตุให้โจทก์เสียหาย ซึ่งเป็นการตั้งข้อหาว่าจำเลยที่ ๒ กระทำละเมิดต่อโจทก์แต่อย่างใดไม่ สิทธิเรียกร้องของโจทก์ในคดีนี้อาศัยสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ไม่ใช่สิทธิเรียกร้องที่ได้อาศัยมูลความผิดในทางอาญาฐานฉ้อโกงที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๒ สิทธิเรียกร้องของโจทก์ในคดีนี้จึงหาใช่สิทธิเรียกร้องที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการกระทำความผิดฐานฉ้อโกงอันจะถือได้ว่าเป็นคดีแพ่งเกี่ยวเนื่องกับคดีอาญาไม่ ข้อเท็จจริงในคดีอาญาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๗๔/๒๕๓๗ ย่อมไม่ผูกพันจำเลยที่ ๒ ให้ศาลในคดีนี้ซึ่งเป็นคดีแพ่งจำต้องถือตาม ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นโดยถือข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๗๔/๒๕๓๗ ดังกล่าวมาผูกพันจำเลยที่ ๒ โดยไม่นำข้อเท็จจริงที่คู่ความนำสืบในคดีนี้มาวินิจฉัยจึงไม่ชอบ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อไปตามฎีกาของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงมีว่าในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ให้คำรับรองแก่โจทก์ว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) หรือไม่เห็นว่า ในสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.๑๑ ข้อ ๒ ระบุว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขอรับรองว่า ที่ดินที่ขายอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) ที่กรมทางหลวงได้กำหนดขึ้นและได้ประมวลการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วตามผังแนบท้ายสัญญาและในแผนผังประกอบสัญญาเอกสารหมาย จ.๑๒ มีความปรากฏชัดเจนว่า ที่ดินที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะขายให้โจทก์อยู่ติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) โดยจำเลยที่ ๑ ได้ลงลายมือชื่อและจำเลยที่ ๒ พิมพ์ลายนิ้วมือในเอกสารหมาย จ.๑๑ และ จ.๑๒ กรณีจึงมีเหตุผลให้เชื่อว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทราบดีว่า ข้อความที่ระบุในสัญญาว่าที่ดินติดถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) เป็นสาระสำคัญของสัญญา หากการไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้อาจถูกโจทก์ฟ้องให้รับผิดชอบตามสัญญาได้ หากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เห็นว่า สัญญาข้อนี้ไม่ถูกต้อง ก็สมควรให้นายศักดิ์ชัย รุ่งโรจน์รัตนชัย เจ้าหน้าที่ของโจทก์ผู้ไปทำสัญญาแทนโจทก์ ชิดฆ่าข้อความดังกล่าวออกเสียก่อนที่จะให้จำเลยที่ ๑ ลงลายมือชื่อและจำเลยที่ ๒ พิมพ์ลายนิ้วมือในเอกสารหมาย จ.๑๑ และ จ.๑๒ ได้ แต่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก็หาได้ทำเช่นนั้นไม่ นอกจากนี้ยังปรากฏว่า จำเลยที่ ๑ ได้ลงลายมือชื่อและจำเลยที่ ๒ ได้พิมพ์ลายนิ้วมือในเอกสารหมาย จ.๑๒ ลายพิมพ์นิ้วมือในเอกสารหมาย จ.๑๒ เลื่อนไปเห็นไม่ชัด แต่ในสำเนาท้ายคำฟ้องเห็นได้ชัดเจนกว่าทั้งมีพยาน ๒ คน คือนางนิภา เจริญไชย และจำเลยที่ ๕ ลงลายมือชื่อรับรองลายพิมพ์นิ้วมืออีกด้วยจึงเชื่อว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ทำสัญญากับโจทก์โดยรับรองว่า ที่ดินที่จะขายให้โจทก์อยู่ติดกับถนนสายชลบุรี - พทยา (สายใหม่) ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาข้อต่อไปของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มีว่าการที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและวางเงินมัดจำเอกสารหมาย จ.๑๑ ไม่ปิดอากรแสตมป์ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐานหรือไม่ เห็นว่า ตามบัญชีอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ แห่งประมวลรัษฎากร มิได้กำหนดว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะต้องปิดอากรแสตมป์แม้ในบัญชี

ดังกล่าวข้อ ๒๘ (ข) กำหนดว่า ใบรับสำหรับการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดอากรแสตมป์ แต่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๖ มิได้บัญญัติให้เป็นนิติกรรมที่ต้องมีการจดทะเบียนตามกฎหมายและโจทก์อ้างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะขายให้โจทก์เป็นพยานหลักฐานเพื่อแสดงข้อเท็จจริงต่อศาลว่า ได้มีการทำสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตามข้อความในสัญญา ไม่ได้อ้างเพื่อแสดงข้อเท็จจริงว่าเป็นใบรับ จึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์และไม่ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐาน ตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๑๘ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาข้อต่อไปของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มีว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเอกสารหมายเลข ๑๑ จากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ หรือไม่ เห็นว่า หลังจากโจทก์ทราบว่ ที่ดินที่จะซื้อไม่ได้อยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ตามคำรับรองของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โจทก์ก็ให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาตามเอกสารหมายเลข จ.๒๕ ในเอกสารหมายเลข ๒๕ มีใจความว่า โจทก์บอกเลิกสัญญาให้จำเลยทั้งห้าคืนเงินมัดจำจำนวน ๑,๖๒๐,๐๐๐ บาท และชำระค่าปรับเป็นเงิน ๕,๔๐๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ ดังนั้นความหมายตามเอกสารหมายเลข จ.๒๕ คือโจทก์บอกกล่าวเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าวกับให้จำเลยทั้งห้าคืนเงินมัดจำและชำระค่าปรับแก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายข้อ ๑๒ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงมิใช่การบอกกล่าวโมฆียะกรรมเพราะถูกกลฉ้อฉลของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๑ (เดิม) แต่เป็นการบอกกล่าวเรียกร้องตามสิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหาย ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ คืนเงินมัดจำและชำระค่าปรับแก่โจทก์ชอบแล้ว ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยเป็นข้อสุดท้ายตามฎีกาของโจทก์มีว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะต้องร่วมกันรับผิดชอบชำระเงินค่าปรับหรือค่าเสียหายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเอกสารหมายเลข จ.๑๑ แก่โจทก์เพียงใด ที่โจทก์อ้างว่ ที่ดินบริเวณซึ่งถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ตัดผ่านมีราคาสูงขึ้นกว่าเดิม และนางสาวอภิญญาเลาหวิริยะกมล กรรมการบริษัทโจทก์เบิกความว่า หากที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายมีเขตติดถนนจะมีราคาไม่ต่ำกว่า ๑๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท โจทก์จะมีกำไรเป็นเงินไม่ต่ำกว่า ๘,๑๐๐,๐๐๐ บาท นั้น เห็นว่า ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้รับรองแก่โจทก์ว่า มีถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) ตัดผ่าน ดังนั้นราคาที่ดินที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตกลงซื้อขายกันจึงเป็นราคาที่ดินที่มีถนนดังกล่าวตัดผ่านอยู่แล้ว ไม่ใช่ราคาที่ดินซึ่งไม่มีถนนตัดผ่าน ราคาที่ดินดังกล่าวเป็นราคาที่ทั้งโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เห็นพ้องต้องกันว่า หากมีถนนตัดผ่านที่ดิน ที่ดินนั้นจะมีราคาตามที่ตกลงซื้อขายกัน ราคาที่ดินตามที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตกลงกันจึงเป็นราคาที่สมเหตุสมผลยิ่งกว่าราคาที่นางสาวอภิญญาเลาหวิริยะกมล ซึ่งเป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ เพียงฝ่ายเดียว และแม้การที่มีถนนตัดผ่านจะทำให้ราคาที่ดินดังกล่าวสูงขึ้น แต่ก็ไม่น่าจะสูงกว่าราคาที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตกลงกันมากนัก และที่โจทก์อ้างว่ นายณรงค์หรือสุระ บุญกระจำง พยานจำเลยซึ่งเป็นผู้ใหญ่บ้านและมีที่ดินอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) เบิกความว่ ที่ดินของพยานหากจะขายก็จะขายในราคาไร่ละ ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท ถึง ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท นั้น เห็นว่า โจทก์เองก็ต้องการซื้อที่ดินซึ่งอยู่ติดถนนสายชลบุรี - พัทยา (สายใหม่) แต่โจทก์ก็ไม่ได้ซื้อที่ดินของนายณรงค์ ทั้งนี้เห็นได้ว่า ราคาที่ดินของนายณรงค์นั้นเป็นราคาที่นายณรงค์ตั้งขึ้นตามอำเภอใจ ไม่ใช่ราคาที่ดินที่ซื้อขายกันโดยทั่วไปหรือราคาที่ดินที่ทางราชการประเมินไว้ไม่อาจถือเป็นราคา

มาตรฐานได้ และที่โจทก์อ้างว่า โจทก์ต้องขอสินเชื่อจากธนาคารมาชำระเงินค่ามัดจำให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยธนาคารคิดดอกเบี้ยทบต้นเป็นเงินสูงกว่าค่าปรับตามฟ้องนั้น เห็นว่า ข้ออ้างของ โจทก์เป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่มีน้ำหนักพอให้เชื่อได้ที่ศาลอุทธรณ์กำหนดเบี้ยปรับให้โจทก์เป็น เงิน ๑,๖๒๐,๐๐๐ บาทจากราคาที่ดินที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตกลงซื้อขายกันเป็นเงิน ๕,๔๐๐,๐๐๐ บาท เป็นจำนวนที่สมควรแล้ว พิพากษายืน.

องค์คณะ

อำนวย เต็มพันธ์ · อร่าม หุตางกูร · ธนะพัฒน์ แจ่มจันทร์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5552/2542>