

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5236/2542

วัด แก้วไพฑูรย์โจทก์ นาง พูลเพ็ญ ช่วยเจริญวงศ์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 155, ป.พ.พ. มาตรา 150

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 มีวัตถุประสงค์ก่อสร้างโรงงานและที่พักอาศัย เมื่อกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 116 ซึ่งออกตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ ไม่ได้กำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างโรงงานเด็ดขาดทั้งจำเลยที่ 2 ได้ติดต่อกระทรวงอุตสาหกรรมจนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวแล้วจึงถือไม่ได้ว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงไม่ตกเป็นโมฆะโจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ได้ นิติกรรมอำพรางตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคสอง เป็นเรื่องที่คู่กรณีแสดงเจตนาทำนิติกรรมขึ้นสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งแสดงให้ปรากฏออกมาโดยไม่ประสงค์จะให้ มีผลบังคับตามกฎหมาย ส่วนอีกนิติกรรมหนึ่งอำพรางปกปิดไว้โดยคู่กรณีประสงค์จะให้ นิติกรรมที่อำพรางปกปิดไว้นั้นใช้บังคับระหว่างกันเองได้คู่กรณีในเรื่องนิติกรรมอำพรางจึงมีอยู่เพียงคู่เดียว ดังนั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 และสัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 แม้จะทำในวันเดียวกัน แต่เมื่อคู่กรณีเป็นคนละคู่กันจึงไม่มีทางที่จะเป็น นิติกรรมอำพรางตามความหมายของกฎหมายได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3650 ของโจทก์ให้จำเลยที่ 1 เข้ามีกำหนด 30 ปี และในวันเดียวกัน จำเลยที่ 1 จดทะเบียนการเช่าให้จำเลยที่ 2 เข้าช่วงโดยจำเลยที่ 2 ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ด้วย แต่จำเลยทั้งสองผิดสัญญาโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองดำเนินการเพิกถอนทะเบียนการเช่าและเช่าช่วงที่ดินของโจทก์ด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลยเอง หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยให้จำเลยทั้งสองส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงคืนโจทก์ กับให้ชดใช้ค่าเสียหายเดือนละ 500,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะเพิกถอนการเช่าและเช่าช่วงกับส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนโจทก์เสร็จจำเลยทั้งสองให้การว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นนิติกรรมอำพรางผู้เช่าที่แท้จริงคือจำเลยที่ 2 สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า จำเลยที่ 2 ไม่ผิดนัดผิดสัญญา ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาเช่าที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 3650 ตำบลบางบอน อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 สัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 ฉบับลงวันที่ 4 กันยายน 2535 โดยให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอน หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ให้จำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินพิพาทคืนโจทก์และให้ชดใช้ค่าเสียหายเดือนละ 15,000 บาท แก่โจทก์นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะดำเนินการตามคำพิพากษาเสร็จสิ้นจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยที่ 2 ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2534 จำเลยที่ 1 ทำหนังสือตามเอกสารหมายเลข จ.1 ถึงโจทก์ขอเช่าที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินสงฆ์จากโจทก์ โจทก์ขออนุมัติจากกรมการศาสนาและได้รับอนุมัติวันที่ 4

กันยายน 2535 โจทก์จดทะเบียนให้จำเลยที่ 1 เข้าที่ดินพิพาทมีกำหนด 30 ปีโดยยินยอมให้จำเลยที่ 1 ให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ตามเอกสารหมายเลข 4 แล้วในวันเดียวกันนั้น จำเลยที่ 1 จดทะเบียนให้จำเลยที่ 2 เข้าช่วงตามเอกสารหมายเลข 17 และจำเลยที่ 2 ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์โดยตรงด้วยตามเอกสารหมายเลข 16 โจทก์ได้รับเงินค่าเช่าและเงินค่าบำรุงวัดในวันทำสัญญาจากจำเลยที่ 2 ไปแล้วเป็นจำนวน 300,000 บาท กับ 2,000,000 บาท ตามลำดับมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 2 ข้อแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 หรือไม่ ซึ่งจำเลยที่ 2 อ้างว่าเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนและศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยให้ จำเลยที่ 2 ฎีกาว่า สัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานและอาคารที่พักอาศัยแต่ปรากฏว่าในขณะที่ทำสัญญาเช่า ที่ดินที่เช่าทั้งแปลงตกอยู่ในบังคับพื้นที่สีเขียวห้ามปลูกสร้างโรงงานตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ 16 (ที่ถูกต้องฉบับที่ 116) ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 สัญญาเช่าที่ดินจึงต้องตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง เห็นว่าในเรื่องพื้นที่สีเขียวนี้แม้จะมีกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 116 ออกตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์กับจำเลยที่ 2 ทำสัญญาต่อกัน กำหนดให้พื้นที่สีเขียวเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมซึ่งไม่ให้ก่อสร้างโรงงานในพื้นที่ก็ตาม แต่ตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว ข้อ 15(5) ก็เปิดโอกาสให้ก่อสร้างโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรมโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมเกษตรและโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม กฎกระทรวงดังกล่าวจึงมิได้กำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างโรงงานเด็ดขาด หากกรณีเป็นการก่อสร้างโรงงานบางประเภทก็สามารถทำได้ นอกจากนี้ข้อเท็จจริงยังได้ความต่อไปว่าจำเลยที่ 2 ยังดำเนินการติดต่อกระทรวงอุตสาหกรรมเพื่อขออนุญาตดำเนินการประกาศเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและก่อสร้างโรงงานจนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานในพื้นที่ดังกล่าว ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2537) กำหนดให้พื้นที่ภายในเขตอุตสาหกรรมบางบอนมินิแฟคตอรี ท้องที่แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 71 ไร่ เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมแล้วตามข้อเท็จจริงที่ได้ความยังถือไม่ได้ว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาเช่าดังกล่าวจึงไม่เป็นโมฆะโจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ได้ฎีกาจำเลยที่ 2 ข้อแรกนี้ฟังไม่ขึ้นมีปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปตามฎีกาของจำเลยที่ 2 ข้อที่สองว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นนิติกรรมอำพรางการเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 หรือไม่เห็นว่า การแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งทำนิติกรรมอำพรางตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคสอง นั้นคู่กรณีจะต้องแสดงเจตนาทำนิติกรรมขึ้นสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งแสดงให้ปรากฏออกมาโดยไม่ประสงค์จะให้ผลบังคับอย่างใดตามกฎหมาย ส่วนอีกนิติกรรมหนึ่งอำพรางปกปิดไว้โดยคู่กรณีประสงค์จะให้นิติกรรมที่อำพรางปกปิดไว้นั้นใช้บังคับระหว่างกันเองได้ไม่ต้องการผลบังคับจากนิติกรรมที่แสดงให้ปรากฏออกมา คู่กรณีในเรื่องนิติกรรมอำพราง จึงต้องมีอยู่เพียงคู่เดียว แต่แทนที่จะทำนิติกรรมเพียงนิติกรรมเดียวอย่างตรงไปตรงมาตามที่บุคคลทั่วไปทำก็กลับทำสองนิติกรรม นิติกรรมหนึ่งไม่จริงอีกนิติกรรมหนึ่งจริงในการทำนิติกรรมตามฟ้องที่จำเลยที่ 2 หยิบยกขึ้นฎีกานี้ นิติกรรมมีอยู่ 2 นิติกรรมจริงแต่คู่กรณีก็มีอยู่ 2 คู่ด้วย คือโจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลยที่ 1 คู่หนึ่ง และจำเลยที่ 1

ทำสัญญาเช่าช่วงกับจำเลยที่ 2 อีกคู่หนึ่ง แม้จะทำในวันเดียวกันแต่เมื่อคู่กรณีเป็นคนละคู่เช่นนี้ จึงไม่มีทางที่จะเป็นนิติกรรมอำพรางตามความหมายของกฎหมายไปได้ กรณีตามฟ้องนี้เห็นชัดว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างตรงไปตรงมาตามลำดับขั้นตอนและตามอำนาจซึ่งกรมการศาสนาอนุมัติให้จำเลยที่ 1 นำที่ดินไปให้เช่าช่วงได้อยู่แล้ว ที่จำเลยที่ 2 ฎีกาว่าขณะจดทะเบียน โจทก์กับจำเลยที่ 2 มีเจตนาเบื้องต้นประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทกันโดยตรง จึงพิมพ์ข้อความในช่องผู้เช่า ระบุชื่อผู้เช่าเป็นจำเลยที่ 2 แต่เนื่องจากตามหนังสืออนุมัติจากกรมการศาสนาอนุมัติให้โจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลยที่ 1 จึงได้ขีดฆ่าข้อความในช่องผู้เช่า เปลี่ยนเป็นจำเลยที่ 1 โจทก์กับจำเลยที่ 2 ตกอยู่ในภาวะจำยอมให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนไปก่อนนั้น ปรากฏข้อเท็จจริงตามที่โจทก์จำเลยนำสืบตรงกันมารับฟังได้ว่า ในวันจดทะเบียนโจทก์ประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าให้จำเลยที่ 2 โดยตรงจริง แต่สำนักงานที่ดินขัดข้องเพราะไม่มีหนังสือยินยอมจากกรมการศาสนา คงมีแต่จำเลยที่ 1 เท่านั้นที่มีหนังสือยินยอมดังกล่าวจึงได้จดทะเบียนการเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 และจดทะเบียนการเช่าระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ต่อไป เห็นว่าโจทก์กับจำเลยที่ 2 จะมีความประสงค์ในเบื้องต้นอย่างไรมิใช่ข้อสำคัญเมื่อสิ่งที่ประสงค์จะทำนั้นไม่สามารถทำได้เพราะข้ามขั้นตอนไป ไม่มีอำนาจจึงต้องย้อนกลับมาทำตามขั้นตอนและตามอำนาจหน้าที่ที่แต่ละคนมีอยู่เป็นลำดับไปเช่นนี้ย่อมต้องถือว่าเป็นเพียงการแก้ไขข้อผิดพลาดให้ถูกต้อง การขีดฆ่าข้อความเปลี่ยนชื่อผู้เช่าจากจำเลยที่ 2 เป็นจำเลยที่ 1 ไม่อาจถือว่าเป็นข้อพิรุธอย่างใดได้การทำสัญญาเช่าไว้ 2 ฉบับ และจดทะเบียนการเช่าไว้วันนั้นถูกต้องตามกฎหมายมีผลผูกพันคู่กรณีแต่ละฝ่ายตามที่ได้ทำสัญญาเช่าและจดทะเบียนการเช่าไว้ทุกประการจำเลยที่ 1 เป็นผู้เช่าโดยตรง ส่วนจำเลยที่ 2 เป็นเพียงผู้เช่าช่วง ฎีกาจำเลยที่ 2 ในข้อที่สองนี้ฟังไม่ขึ้นมีปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปตามฎีกาของจำเลยที่ 2 ข้อที่สามว่า จำเลยที่ 2 ผิดสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์หรือไม่ ได้ความว่าในวันเดียวกับที่ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 และจดทะเบียนการเช่าแล้ว จำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากวัดโจทก์โดยตรงอีกฉบับหนึ่ง ตามเอกสารหมายเลข 5 ซึ่งตรงกับสำเนาสัญญาเช่าที่โจทก์อ้างส่ง เอกสารหมายเลข จ.16 ตกลงเช่ากันมีกำหนด 2 ปี เพื่อก่อสร้างโรงงานและอาคารพักอาศัย โดยจำเลยที่ 2 สัญญาว่าจะทำการปรับปรุงสถานที่ที่เช่าและปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดดังกล่าว และจะชำระเงินบำรุงศาสนสมบัติแก่วัดโจทก์เป็นจำนวนเงิน 5,000,000 บาท โดยแบ่งชำระรวม 4 งวด และในข้อ 25 ของสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดไว้ว่า หากจำเลยที่ 2 ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด โจทก์มีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมิต้องคืนเงินที่ได้รับไปแล้วและมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากการผิดสัญญาได้ด้วยเห็นว่า สัญญาเช่าดังกล่าวนี้เป็นสัญญาประกอบการเช่าช่วงที่ดินระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 โจทก์ในฐานะที่เป็นเจ้าของที่ดินมีอำนาจทำขึ้นได้เมื่อสัญญาเช่านี้มีได้ตกเป็นโมฆะดังที่จำเลยที่ 2 ต่อสู้ และศาลฎีกาได้วินิจฉัยแล้ว จำเลยที่ 2 จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวให้ครบถ้วน แต่ข้อเท็จจริงรับฟังได้จากหนังสือขอผ่อนผันชำระเงินบำรุงวัดเอกสารหมายเลข ล.16 และหนังสือตอบปฏิเสธการบอกเลิกสัญญาเช่าที่จำเลยที่ 2 แจ้งโจทก์ไป ตามเอกสารหมายเลข ล.20 ว่าจำเลยที่ 2 ไม่ชำระเงินบำรุงวัดให้แก่วัดโจทก์ตามกำหนดในสัญญาเช่าและโจทก์ได้มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยที่ 2 ชำระแล้วแต่จำเลยที่ 2 ไม่ชำระ โจทก์ยอมอาศัยสิทธิตามข้อ 25 ของสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 2 ได้ ที่จำเลยที่ 2 ฎีกามาด้วยว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา เห็นว่า จะเป็นหรือไม่ก็ไม่เกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเมื่อฟังได้ว่าจำเลยที่ 2 ผิดสัญญาและโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อตกลงที่จำเลยที่ 2 ทำไว้

เองแล้วจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยต่อไปอีก เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง ฎีกาจำเลยที่ 2 ใน
ข้อที่สามนี้ฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

อภิชิต สุขัคคานนท์ · ยินดี วัชรพงศ์ ต่อสุวรรณ · จังหวัด วิเชียรสรรค์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5236/2542>