

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9085/2547

นายเดชา เกษมทรัพย์โจทก์ เทสบาลเมืองร้อยเอ็ด กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 518, ป.พ.พ. มาตรา 519, ป.พ.พ. มาตรา 1375, ป.พ.พ. มาตรา 1305

ย่อ / หลักกฎหมาย

การตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินระหว่างโจทก์กับเทศบาลเมืองร้อยเอ็ดจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาซึ่งคู่สัญญาต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 518 อันมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งมาตรา 519 ระบุให้นำบทบัญญัติทั้งหลายในลักษณะซื้อขายมาใช้ถึงการแลกเปลี่ยนด้วย เมื่อฝ่ายโจทก์และฝ่ายจำเลยที่ 1 ได้เจรจาต่อรองกันมาตลอด แม้ที่ดินที่จำเลยที่ 1 นำมาแลกเปลี่ยนจะเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ แต่จำเลยที่ 1 ก็ตกลงที่จะดำเนินการให้สามารถโอนที่ดินสาธารณประโยชน์นั้นแลกเปลี่ยนกับที่ดิน ส.ค. 1 ของ ก. ปู่โจทก์ซึ่งต่อมาเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินของโจทก์ได้ และจำเลยที่ 1 ก็ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการออกพระราชบัญญัติเพื่อโอนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นให้แก่โจทก์จนสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจังหวัดร้อยเอ็ดให้ความเห็นชอบในการออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินสาธารณประโยชน์สระสีมให้แก่โจทก์ แต่ต่อมาคณะรัฐมนตรีได้ถอนร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว จึงไม่อาจดำเนินการโอนที่ดินนั้นให้โจทก์เพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินของโจทก์ได้ แสดงว่าการตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 มิใช่การแลกเปลี่ยนที่ดินเสร็จเด็ดขาด แต่เป็นการแลกเปลี่ยนที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยที่ 1 จะดำเนินการเกี่ยวกับการออกพระราชบัญญัติเพื่อโอนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้แก่โจทก์เพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดิน เมื่อปรากฏว่า ก. ได้ตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินของตนกับจำเลยที่ 1 และได้ยอมให้จำเลยที่ 1 เข้าทำถนนในที่ดินดังกล่าวจึงเท่ากับมีการชำระหนี้บางส่วน ย่อมฟ้องร้องบังคับคดีกัน ตามสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 519 ประกอบมาตรา 456 วรรคสอง การที่จำเลยที่ 1 เข้าครอบครองที่ดิน ส.ค. 1 ของ ก. และทำเป็นถนนสาธารณะจึงเป็นการยึดถือแทน ก. จ. บิดาโจทก์ และโจทก์ผู้มีสิทธิครอบครอง มิใช่ยึดถือในฐานะเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครอง และไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินนั้น ไปยัง ก. หรือ จ. หรือโจทก์ว่าจำเลยที่ 1 ไม่มีเจตนาจะยึดถือที่ดินนั้นแทน ก. หรือ จ. หรือโจทก์ต่อไป อันจะถือเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินดังกล่าว เมื่อถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้แย่งการครอบครองที่ดินดังกล่าว กรณีจึงยังไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาที่ฝ่ายโจทก์ถูกแย่งการครอบครองที่ดินนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1375 วรรคสองได้ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่อาจโอนที่ดินสาธารณประโยชน์สระสีมโดยออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินนั้นแก่โจทก์ตามสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินอันเป็นสัญญาต่างตอบแทนได้ จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิได้รับโอนที่ดินของโจทก์จากโจทก์ และจำเลยที่ 1 ต้องคืนที่ดินนั้นแก่โจทก์ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่อาจคืนที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องเรียกให้จำเลยที่ 1 ชดเชยราคาที่ดินนั้นแก่โจทก์ได้ เมื่อการแลกเปลี่ยนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินกับที่ดิน ส.ค. 1 ระหว่างฝ่ายจำเลยที่ 1 กับฝ่ายโจทก์เป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยที่ 1 จะดำเนินการเกี่ยวกับการออกพระราชบัญญัติเพื่อโอนที่ดิน สาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินของฝ่ายโจทก์ มิใช่สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินเสร็จเด็ดขาด สัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวจึงบังคับกันได้ และหากมีพระราชบัญญัติให้โอนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้โจทก์ ที่ดินสาธารณสมบัติของ

แผ่นดินนั้นก็สามารถโอนให้โจทก์ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1305 ดังนี้ การกระทำของนายกเทศมนตรีซึ่งเป็นผู้แทนจำเลยที่ 1 ในขณะที่ทำสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวจึงไม่ขัดต่อกฎหมาย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันคืนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21569 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด ในสภาพเดิมแก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ไปโอน ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน 1,440,000 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 4,000 บาท แก่โจทก์นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะส่งมอบที่ดินของโจทก์ในสภาพเดิม หากไม่สามารถคืนที่ดินดังกล่าวก็ให้ จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยราคาที่ดินดังกล่าวจำนวน 13,255,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าว นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การว่า ข้อตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินของนายกิมฮงกับจำเลยที่ 1 ซึ่งตกลงกันเมื่อปี 2505 มีวัตถุประสงค์ขัดต่อกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะ เพราะที่ดินสาธารณะประโยชน์สระส้มเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ ซึ่งประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน กฎหมายห้ามโอนและมีใช้กรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 นายกิมฮงยินยอมให้จำเลยที่ 1 นำที่ดินดังกล่าวไปทำเป็นทางสาธารณะถนนคหบดีอุทิศและยินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้เป็นทางเดินสาธารณะเป็นเวลา 30 ปีเศษแล้ว โดยโจทก์ไม่ได้ฟ้องเพื่อเอาคืนภายใน 1 ปี โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิได้ เนื่องจากการกระทำของ นายกเทศมนตรีเมืองร้อยเอ็ดที่แลกเปลี่ยนที่ดินกับนายกิมฮงที่ผ่านมาเกินอำนาจหน้าที่ตาม พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ. 2496 จึงถือเป็นการกระทำไปส่วนตัว ไม่ผูกพันจำเลยทั้งสอง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้เงินจำนวน 8,676,000 บาท แทนราคาที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21569 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าว นับแต่วันที่ 31 มกราคม 2533 จนกว่าจะชำระเสร็จ ด้วยการนำเงินจำนวนดังกล่าวมาวางศาลเพื่อชำระแก่โจทก์ แต่ให้โจทก์มีสิทธิรับเงินจำนวนดังกล่าวไปเมื่อได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าว ให้จำเลยที่ 1 แล้ว หากโจทก์ไม่ไปดำเนินการ ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 60,000 บาท ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ให้เป็นพับ ค่าขออื่นของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 ใช้เงินจำนวน 7,200,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ 30,000 บาท แทนโจทก์ คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ส่วนที่เกินแก่จำเลยที่ 1 จำนวน 3,510 บาท โจทก์และจำเลยที่ 1 ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21569 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด เนื้อที่ 48 2/10 ตารางวา ปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของถนนคหบดีอุทิศ มีชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เดิมที่ดินดังกล่าวเป็นที่สวนซึ่งมีหลักฐานตามทะเบียนการครอบครองที่ดินเลขที่ 909 ซึ่งมีนายกิมฮง บุโจทก์เป็น ผู้ครอบครอง เมื่อนายกิมฮงถึงแก่ความตาย นายจินบุน บิดาโจทก์รับมรดกมา ต่อมาโจทก์ได้รับโอนที่ดินนั้น จากนายจินบุน มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 1 ซึ่งขอให้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายว่า โจทก์นำคดีมาฟ้องเกินหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา

1375 วรรคสอง ทำให้โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องหรือไม่ ข้อเท็จจริงได้ความจากพยานหลักฐานของ โจทก์และจำเลยที่ 1 ว่า ในปี 2505 จำเลยที่ 1 ได้เริ่มเจรจากับนายгимсонขอแลกเปลี่ยนที่ดิน สาธารณประโยชน์สระสิมบางส่วนกับที่ดินของนายгимсонโดยจะถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์ ให้สามารถแลกเปลี่ยนได้ นายгимсонตกลง จำเลยที่ 1 จึงเข้าก่อสร้างถนนในที่ดินของ นายгимсон แต่ ยังไม่สามารถโอนที่ดินสาธารณประโยชน์สระสิมให้แก่นายгимсонได้ ต่อมาปี 2508 นายгимсонถึง แก่ความตาย หลังจากนั้นได้มีการเจรจาต่อรองกันอีกหลายครั้ง จนกระทั่งฝ่ายทนายนายгимсон ยินยอมอุทิศที่ดินจำนวน 45 ตารางวา เพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินสาธารณประโยชน์สระสิม จำนวน 82 5/10 ตารางวา หลังจากนั้น ในปี 2524 สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ดแจ้งให้โจทก์ทราบว่า กรมที่ดินแจ้งว่าที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนกับที่ดินสาธารณประโยชน์สระสิมมีเพียง ส.ค. 1 ขอให้โจทก์ ขออนุญาตโอนที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวก่อน โจทก์จึงไปยื่นคำร้องขออนุญาตโอนที่ดินสำหรับที่ดิน ของนายгимсонดังกล่าว สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ดได้ออกโฉนดที่ดินให้โจทก์เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2524 ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21569 เนื้อที่ 48 2/10 ตารางวา เพื่อกรรมที่ดินจะได้ ดำเนินการในการออก พระราชบัญญัติโอนที่ดินสาธารณประโยชน์สระสิมให้แก่โจทก์ ต่อมาโจทก์ ตกลงยินยอมให้จำเลยที่ 1 ขยายแนวถนนออกไปให้มีความกว้างใกล้เคียงกับถนนคหบดีอุทิศ โดย โจทก์ยอมสละที่ดินเพิ่มอีกจำนวน 32 1/10 ตารางวา เห็นว่า การตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินระหว่าง โจทก์กับจำเลยที่ 1 นั้น เป็นสัญญาซึ่งคู่สัญญาต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน ให้กันและกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 518 อันมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งมาตรา 519 ระบุให้นำบทบัญญัติ ทั้งหลายในลักษณะซื้อขายมาใช้ถึงการแลกเปลี่ยนด้วย เมื่อฝ่ายโจทก์และฝ่ายจำเลยที่ 1 ได้เจรจ าต่อรองกันมาตลอด แม้ที่ดินที่จำเลยที่ 1 นำมาแลกเปลี่ยนจะเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ แต่จำเลยที่ 1 ก็ตกลงที่จะดำเนินการให้สามารถโอนที่ดินสาธารณประโยชน์นั้นแลกเปลี่ยนกับที่ดิน ส.ค.1 ของนายгимсонซึ่งต่อมาเป็นที่ดินของโจทก์ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21569 ได้ และจำเลยที่ 1 ก็ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการออกพระราชบัญญัติเพื่อโอนที่ดินสาธารณสมบัติของ แผ่นดินนั้นให้แก่ โจทก์จนสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจังหวัดร้อยเอ็ดเขตเลือกตั้งที่ 1 ที่ 2 และที่ 3 ให้ความเห็นชอบใน การออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินสาธารณประโยชน์สระสิมให้แก่โจทก์ แต่ต่อมาคณะรัฐมนตรีได้ ถอนร่าง พระราชบัญญัติดังกล่าว จึงไม่อาจดำเนินการโอนที่ดินนั้นให้โจทก์เพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดิน ของโจทก์ได้ แสดงว่า การตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 มิใช่การ แลกเปลี่ยนที่ดินเสร็จเด็ดขาด แต่เป็นการ แลกเปลี่ยนที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่า จำเลยที่ 1 จะ ดำเนินการเกี่ยวกับการออกพระราชบัญญัติเพื่อโอนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้แก่โจทก์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดิน เมื่อปรากฏว่านายгимсонได้ ตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินของตนกับจำเลยที่ 1 และได้ยอมให้จำเลยที่ 1 เข้าทำถนนในที่ดินดังกล่าวจึง เท่ากับมีการชำระหนี้บางส่วน ย่อมฟ้องร้องบังคับคดีกันตามสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 519 ประกอบมาตรา 456 วรรคสอง ดังนั้น การที่จำเลยที่ 1 เข้าครอบครองที่ดิน ส.ค. 1 ของนายгимсонตามทะเบียนการครอบครองที่ดินเลขที่ 909 และทำเป็นถนนสาธารณะจึง เป็นการยึดถือแทนนายгимсон นายจินบุ้น และโจทก์ผู้มีสิทธิครอบครอง มิใช่ยึดถือในฐานะเจ้าของผู้ มีสิทธิครอบครอง และไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินนั้นไป ยังนายгимсон หรือนายจินบุ้น หรือโจทก์ว่าจำเลยที่ 1 ไม่มีเจตนาจะยึดถือที่ดินนั้นแทนนายгимсон หรือนายจินบุ้น หรือโจทก์ต่อไป อันจะถือเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินดังกล่าว เมื่อถือไม่ได้ว่า จำเลยที่ 1 ได้แย่งการครอบครอง ที่ดินดังกล่าว กรณีจึงไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาที่ฝ่ายโจทก์ถูกแย่ง

การครอบครองที่ดินนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1375 วรรคสองได้ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่อาจโอนที่ดิน สาธารณประโยชน์สละโดยออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินนั้นแก่โจทก์ตามสัญญาจะแลกเปลี่ยน ที่ดินอันเป็นสัญญาต่างตอบแทนได้ จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิได้รับโอนที่ดินของโจทก์ ตาม โฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.1 จากโจทก์และจำเลยที่ 1 ต้องคืนที่ดินนั้นแก่โจทก์ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ อาจคืนที่ดิน ตามโฉนดที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องเรียกให้จำเลยที่ 1 ชดใช้ราคา ที่ดินนั้นแก่โจทก์ได้ ฎีกาของจำเลยที่ 1 ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น สำหรับฎีกาของจำเลยที่ 1 ในประเด็นที่ว่า การแลกเปลี่ยนที่ดินระหว่างนายภิรมย์กับนายกเทศมนตรีในขณะนั้น เป็นการกระทำนอกเหนือ ขอบเขตอำนาจตามกฎหมายของนายกเทศมนตรีและเป็นการขัดต่อกฎหมายโดยชัดแจ้ง เพราะ ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่อาจที่จะโอนหรือแลกเปลี่ยนได้นั้น เห็นว่า ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ ข้างต้นแล้วว่าการแลกเปลี่ยนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินกับที่ดินตามทะเบียนการครอบครอง ที่ดิน (ส.ค. 1) เลขที่ 909 ระหว่างฝ่ายจำเลยที่ 1 กับฝ่ายโจทก์เป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินโดยมี เงื่อนไขว่าจำเลยที่ 1 จะดำเนินการเกี่ยวกับการออกพระราชบัญญัติเพื่อโอนที่ดินสาธารณสมบัติ ของแผ่นดินเพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินของฝ่ายโจทก์ มิใช่สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินเสร็จเด็ดขาด สัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวจึงบังคับกันได้ และหากมีพระราชบัญญัติให้โอนที่ดิน สาธารณสมบัติของแผ่นดินให้โจทก์ ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นก็สามารถโอนให้โจทก์ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1305 ดังนี้ การกระทำของนายกเทศมนตรีซึ่งเป็นผู้แทนจำเลยที่ 1 ในขณะนั้น จึงไม่ขัดต่อกฎหมาย ฎีกาของจำเลยที่ 1 ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน? พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บังคับคดี ไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และชั้นฎีกา โดย กำหนดค่าทนายความรวม 60,000 บาท แทนโจทก์ คงให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ส่วนที่เกิน แก่จำเลยที่ 1 จำนวน 3,510 บาท ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 4.

องค์คณะ

พิรพล จันทรสว่าง · สมชัย จึงประเสริฐ · บุญรอด ต้นประเสริฐ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/9085/2547>