

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 198/2552

นางเจ็ญร คงแก้วโจทก์ นายชั้น จิตรัว กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1724, ป.พ.พ. มาตรา 1300

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ข. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทให้ ท. โดยอ้างว่าเพื่อนำเงินที่ขายได้ไปชำระหนี้กองมรดกของ ข. ซึ่งได้ระบุไว้ชัดแจ้งในคำขอจดทะเบียนสิทธิด้วย ซึ่งเป็นอำนาจของผู้จัดการมรดกที่กระทำได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1724 จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นทายาทจึงต้องผูกพันต่อ ท. ในการที่จำเลยที่ 1 กระทำไปดังกล่าว การที่จำเลยที่ 1 กลับไปทำสัญญาประนีประนอมยอมความโอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 โดยไม่มีค่าตอบแทนและรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ข. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทให้ ท. ไปก่อนแล้วและได้รับชำระราคาครบถ้วนแล้ว ทั้งยังได้ไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่ ท. และอยู่ในระหว่างการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินเช่นนี้ ท. จึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 หาใช้จำเลยที่ 2 ไม่ การที่จำเลยที่ 2 อาศัยสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำกับจำเลยที่ 1 ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ 2 จึงเป็นทางเสียเปรียบแก่ ท. ผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน โจทก์ในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกของ ท. จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยทั้งสองขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินแปลงพิพาทได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 ประกอบมาตรา 1599 และมาตรา 1600

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทดังกล่าวระหว่างจำเลยทั้งสอง และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติให้ถือคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทนในการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทหากไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ได้ ขอให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าที่ดินจำนวน 150,000 บาท พร้อมค่าเสียหายจำนวน 300,000 บาท รวมเป็นเงิน 450,000 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยที่ 1 ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา จำเลยที่ 2 ให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 180,000 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันที่ 9 สิงหาคม 2542 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ คำขออื่นให้ยกและให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 2 ให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษากลับ (ที่ถูก พิพากษาแก้) ให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เลขที่ 1679/1049 หมู่ที่ 7 (4) ตำบลท่าจั่ว อำเภอเมือง นครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ระหว่างจำเลยทั้งสองให้จำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของนางทองชุมหากจำเลยทั้งสองไม่จดทะเบียนโอนที่ดินให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสองในการ

จดทะเบียนโอนที่ดิน หากจำเลยทั้งสองไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินได้ ให้จำเลยที่ 1 ชำระเงิน
ค่าที่ดินจำนวน 150,000 บาท และค่าเสียหายอีกจำนวน 50,000 บาท แก่โจทก์ในฐานะ
ผู้จัดการมรดกของนางทองชุมพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจากต้นเงินจำนวนดังกล่าว
นับแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2542 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระ
ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความทั้งสองศาลรวม 8,000 บาท
คำขออนุญาตนี้ให้ยกเสีย จำเลยที่ 2 ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงที่คู่ความ
ไม่ได้เถียงกันในชั้นฎีกาฟังเป็นยุติว่า จำเลยที่ 1 และนายเขียว ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยที่ 2 เป็นบุตร
ของนางเข้ม นางเข้มถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2536 โดยนายเขียวถึงแก่ความตาย
ก่อนนางเข้มในวันที่ 28 กรกฎาคม 2521 จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของนางเข้มตามคำสั่ง
ศาลชั้นต้น โจทก์เป็นบุตรของนางทองชุมซึ่งถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2541 และเป็น
ผู้จัดการมรดกของนางทองชุมตามคำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2541 ก่อนนางทองชุม
ถึงแก่ความตาย จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเข้มทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็น
ของนางเข้มเจ้ามรดกตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เลขที่ 1679/1049 หมู่ที่ 7 (4)
ตำบลท่าจั่ว อำเภอมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 53 ตารางวา
ให้แก่นางทองชุมในราคา 150,000 บาท มีข้อตกลงว่า หากผิดสัญญาจำเลยที่ 1 ยินยอมชำระ
ค่าเสียหายให้แก่นางทองชุม 300,000 บาท นางทองชุมชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว วันที่ 27
กรกฎาคม 2541 จำเลยที่ 1 และนางทองชุมร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อ
สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช วันที่ 7 สิงหาคม 2541 จำเลยที่ 2 ยื่นคำคัดค้านการขอ
จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทและยื่นฟ้องจำเลยที่ 1 ต่อศาลชั้นต้นเป็นคดีแพ่งหมายเลขแดงที่
553/2542 ขอแบ่งทรัพย์มรดกในฐานะทายาทมีสิทธิรับมรดกของนางเข้มแทนที่นายเขียว
จำเลยที่ 1 และที่ 2 ตกลงประนีประนอมยอมความกันโดยจำเลยที่ 1 ยินยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่
จำเลยที่ 2 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามยอมและจำเลยที่ 2 ไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนที่ดิน
พิพาทเป็นของจำเลยที่ 2 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2542 แล้ว ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 2
มีว่า โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองเพราะ
การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างนางทองชุมมารดาโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นการกระทำโดยไม่สุจริต
และจำเลยที่ 2 อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ก่อนโจทก์ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1300 หรือไม่ เห็นว่า ในทางพิจารณาโจทก์มีนางจงดี
เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีช่วยราชการงานออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโรงเรือน
สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราชเบิกความเป็นพยานยืนยันว่า ราคาซื้อขายที่ดินแปลงพิพาท
จำนวน 150,000 บาท เป็นราคาตามปกติไม่ได้ต่ำกว่าความเป็นจริงที่จำเลยที่ 2 อ้างตัวเองเป็น
พยานเบิกความว่า ราคาที่ดินแปลงพิพาทราคาไร่ละ 100,000 บาท ก็ดี นางศศิธรพยานจำเลย
เบิกความว่า ที่ดินแปลงพิพาทหากขายให้บุคคลอื่นได้ราคาประมาณ 250,000 บาท ก็ดี แต่จำเลยที่
2 ไม่นำพยานหลักฐานมาสืบสนับสนุนให้ฟังได้ว่าราคาซื้อที่ดินแปลงใกล้เคียงกับที่ดินพิพาทมีราคา
ซื้อขายกันตามที่จำเลยที่ 2 อ้าง อันจะทำให้เห็นว่านางทองชุมกับจำเลยที่ 1 สมคบกันซื้อขายที่ดิน
แปลงพิพาทในราคาที่ต่ำกว่าความเป็นจริงโดยไม่สุจริตแต่อย่างใด ทั้งจำเลยที่ 2 ก็เบิกความ
ยอมรับว่า นางทองชุมเคยซื้อที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกไปจากจำเลยที่ 1 จำนวน 2 แปลง ด้วย แต่ไม่
ปรากฏว่าจำเลยที่ 2 ได้ฟ้องขอเพิกถอนแต่อย่างใด พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบมาจึงมีน้ำหนัก
มากกว่าพยานหลักฐานจำเลยที่ 2 ข้อเท็จจริงจึงฟังว่าการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างนางทองชุม

กับจำเลยที่ 1 เป็นการซื้อขายโดยสุจริตเช่นเดียวกับที่นางทองชุมเคยซื้อที่ดินมรดกแปลงอื่นจากจำเลยที่ 1 เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทระหว่างนางทองชุมกับจำเลยที่ 1 กระทำโดยสุจริตและมีการชำระราคาครบถ้วนแล้ว และในวันที่ไปยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายที่สำนักงานที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา โจทก์มีนางจงดีเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับคำขอจดทะเบียนเปิดความตอบทนายจำเลยที่ 2 ถามค้านยืนยันว่า ในวันยื่นคำขอจดทะเบียนมีจำเลยที่ 1 มากับนางทองชุม และพยานได้ทำการสอบสวนเบื้องต้นจำเลยที่ 1 ผู้ขายแล้ว จำเลยที่ 1 อ้างว่าเพื่อนำเงินที่ขายไปชำระหนี้กองมรดกของนางเข้ม ที่จำเลยที่ 2 ฎีกาว่าจำเลยที่ 1 ไม่ได้ไปยื่นคำขอจดทะเบียนด้วยตนเองแต่มอบอำนาจให้นางทองชุมเป็นผู้ยื่นและอ้างว่าเพื่อนำเงินไปชำระหนี้มรดกเป็นข้ออ้างลอยๆ จึงเป็นเพียงความเห็นของจำเลยที่ 2 เองไม่มีน้ำหนักให้รับฟัง ดังนั้น เมื่อได้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว แม้นางทองชุมจะยังไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทนางทองชุมก็เป็นบุคคลที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 เมื่อจำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของนางเข้มตามคำสั่งศาล ซึ่งนางศศิธรพยานจำเลยที่ 2 ก็เปิดความยอมรับว่า ที่จำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของนางเข้มพยานและจำเลยที่ 2 ทราบและได้ให้ความยินยอม จึงต้องฟังว่าจำเลยที่ 2 รู้เห็นและยินยอมให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของนางเข้ม ดังนั้น การที่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเข้มทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทให้นางทองชุมโดยอ้างว่าเพื่อนำเงินที่ขายได้ไปชำระหนี้กองมรดกของนางเข้ม ซึ่งได้ระบุไว้ชัดเจนในคำขอจดทะเบียนสิทธิด้วยซึ่งเป็นอำนาจของผู้จัดการมรดกที่กระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1724 ทายาททุกคนของนางเข้มรวมทั้งจำเลยที่ 2 จึงต้องผูกพันต่อนางทองชุมในการที่จำเลยที่ 1 กระทำไปดังกล่าว การที่จำเลยที่ 1 กลับไปทำสัญญาประนีประนอมยอมความโอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 โดยไม่มีคำตอบแทนและรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเข้มได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงพิพาทให้นางทองชุมไปก่อนแล้วและได้รับชำระราคาครบถ้วนแล้ว ทั้งยังได้ไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่นางทองชุมและอยู่ในระหว่างการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินเช่นนี้ นางทองชุมจึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1300 หาใช่จำเลยที่ 2 ไม่ การที่จำเลยที่ 2 อาศัยสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำกับจำเลยที่ 1 ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ 2 จึงเป็นทางเสียเปรียบแก่นางทองชุมผู้อยู่ในสถานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนโจทก์ในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกของนางทองชุมจึงมีสิทธิฟ้องจำเลยทั้งสอง ขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินแปลงพิพาทได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 ประกอบมาตรา 1599 และมาตรา 1600 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาจำเลยที่ 2 ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืนให้จำเลยที่ 2 ใช้ค่าทนายความชั้นฎีกาแทนโจทก์ 1,500 บาท

องค์คณะ

สุพัฒน์ บุญยุบล · พรเพชร วิชิตชลชัย · สุธี เทพสิทธิธา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/198/2552>