

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2210/2563

นาย ส.โจทก์ นาย บ. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1304, ป.พ.พ. มาตรา 150

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ทำกับจำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองให้การปฏิเสธว่า สัญญาจะซื้อจะขายในส่วนของผู้ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงเป็นโมฆะเนื่องจากที่ดินสาธารณประโยชน์ไม่อาจซื้อขายกันได้ ดังนี้ โจทก์ยอมมีภาระการพิสูจน์ให้เห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายในส่วนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ได้ตกเป็นโมฆะตามที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้าง การที่ศาลชั้นต้นกำหนดให้จำเลยทั้งสองมีภาระการพิสูจน์ในประเด็นนี้จึงเป็นการไม่ชอบ ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจแก้ไขและวินิจฉัยไปตามภาระการพิสูจน์ที่ถูกต้องได้ ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงเป็นที่ขายต่อซึ่งสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 การมีหรือการได้สิทธิครอบครองในที่ดินจึงต้องอาศัยการยึดถือครอบครองตามความเป็นจริง หากอาจโอนกันได้ ดังเช่นสิทธิครอบครองที่รัฐให้การรับรองสิทธิแล้วไม่ ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงและสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 โจทก์จึงไม่อาจบังคับจำเลยทั้งสองให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายในส่วนดังกล่าวได้ และเมื่อโจทก์ยังไม่ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงดังกล่าว ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง จึงไม่อาจฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงดังกล่าวได้เช่นกัน ส่วนที่โจทก์ฎีกาขอให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงฐานลามิควรได้นั้น เห็นว่า

คำพิพากษา

คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาจะซื้อจะขาย มิได้ตั้งประเด็นในเรื่องลามิควรได้และขอให้บังคับจำเลยทั้งสองคืนเงินค่าที่ดินแต่อย่างใด ศาลฎีกาจึงไม่อาจพิพากษาให้จำเลยทั้งสองคืนเงินค่าที่ดินให้แก่โจทก์ได้ สำหรับที่โจทก์ขออ้างส่งสำเนาคำฟ้อง แผนที่วิวาท สำเนาสัญญา ประนีประนอมยอมความและสำเนาคำพิพากษามาตามยอมในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 556/2560 ของศาลชั้นต้นเอกสารแนบท้ายฎีกาเป็นพยานเพิ่มเติมนั้น เอกสารดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารที่โจทก์ขอให้ใช้ประกอบดุลพินิจของศาลฎีกาในข้อที่โจทก์ฎีกาว่า สิทธิครอบครองในที่ดินสาธารณประโยชน์สามารถโอนให้แก่กันได้ มิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์ประสงค์จะอ้างอิงเป็นพยานหลักฐานในประเด็นแห่งคดีแต่อย่างใด โจทก์จึงไม่ต้องขออนุญาตระบุเอกสารดังกล่าวเป็นพยานหลักฐานเพิ่มเติมในชั้นฎีกา โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองส่งมอบการครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 และที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิสองแปลง คือที่ดินเนื้อที่ 2 งาน 78 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 84/14 และเลขที่ 65 และท่าเทียบเรือที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวกับที่ดินเนื้อที่ 2 งาน 39 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างท่าเทียบเรือซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินให้แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ส่งมอบให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน ให้จำเลย

ทั้งสองส่งมอบเอกสารเกี่ยวกับที่ดินทั้งสามแปลง คือ ใบรับชำระภาษีบำรุงท้องที่ ทะเบียนบ้านฉบับ
เจ้าบ้านของบ้านเลขที่ 84/14 และบ้านเลขที่ 65 คำขอใช้ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ของบ้าน
เลขที่ 84/14 และเลขที่ 65 ใบอนุญาตก่อสร้างหรืออนุญาตให้ใช้ทำเทียบเรือ ตลอดจนเอกสารที่
เกี่ยวข้องเกี่ยวกับที่ดินทั้งสามแปลงให้แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ส่งมอบให้ถือเอาคำพิพากษาเป็น
การแสดงเจตนาแทน ให้จำเลยทั้งสองขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินตาม
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 กับที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิสองแปลง และออกจาก
สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยค่าเสียหายในอัตราวันละ 5,000 บาท
นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะส่งมอบการครอบครองที่ดินทั้งสามแปลงให้แก่โจทก์ ให้นำเงิน
ค่าเสียหายดังกล่าวหักออกจากเงิน 360,000 บาท ที่โจทก์ต้องชำระแก่จำเลยทั้งสองก่อนจนกว่าจะ
ครบ จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองส่งมอบการครอบครอง
ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 673 เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 33 ตารางวา
ตามที่ปรากฏในสารบัญชีจดทะเบียนและส่งมอบการครอบครองที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิสองแปลง คือ
ที่ดินเนื้อที่ 2 งาน 78 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 84/14 กับบ้านเลขที่ 65 และ
สิ่งปลูกสร้างทำเทียบเรือซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว กับที่ดินเนื้อที่ 2 งาน 39 ตารางวา พร้อม
สิ่งปลูกสร้างทำเทียบเรือบนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้
ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ให้จำเลยทั้งสองส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินทั้งสาม
แปลง คือ ใบรับชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ ทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านของบ้านเลขที่ 84/14
และเลขที่ 65 คำขอใช้ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ของบ้านเลขที่ 84/14 และเลขที่ 65
ใบอนุญาตก่อสร้างหรืออนุญาตให้ใช้ทำเทียบเรือ (ถ้ามี) แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ส่งมอบให้
ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน ให้จำเลยทั้งสองขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจาก
ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 และที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิสองแปลง และ
ออกจากสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 84/14 และเลขที่ 65 และทำเทียบเรือซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ให้
จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยค่าเสียหายในอัตราวันละ 1,000 บาท นับแต่วันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่ง
เป็นวันที่โจทก์นัดหมายให้จำเลยทั้งสองส่งมอบการครอบครองเป็นต้นไป จนกว่าจำเลยทั้งสองจะ
ส่งมอบการครอบครองที่ดินทั้งสามแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ ทั้งนี้ให้นำเงินค่าที่ดินที่
เหลือจำนวน 500,000 บาท ที่โจทก์ต้องชำระให้แก่จำเลยที่ 1 ตามสัญญาจะซื้อจะขายไปหักออก
ณ วันที่จำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ก่อนด้วย โดยให้ถือว่าดังกล่าวเป็น
เกณฑ์ในการบังคับตามสิทธิของโจทก์กับจำเลยทั้งสองตามผลคำพิพากษาต่อไป กับให้จำเลย
ทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 8,000 บาท ค่าขออื่น
นอกจากนี้ให้ยก จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์ใน
ส่วนที่ให้ส่งมอบการครอบครองที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิสองแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ให้ส่งมอบ
เอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงดังกล่าว นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตาม
คำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจาก
ศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้เถียงกันในชั้นฎีการับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 13
สิงหาคม 2557 โจทก์กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาขายฝาก โดยตามสัญญาขายฝาก ระบุว่าจำเลยที่ 1
นำที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 ที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิเนื้อที่ 2 งาน 78
ตารางวา ซึ่งมีบ้านเลขที่ 84/14 และเลขที่ 65 กับทำเทียบเรือตั้งอยู่ และที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ
เนื้อที่ 2 งาน 39 ตารางวา ซึ่งมีทำเทียบเรือตั้งอยู่มาขายฝากแก่โจทก์ และในวันเดียวกันนั้นได้มีการ

จดทะเบียนขายฝากที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด จันทบุรี สาขาท่าใหม่ โดยสัญญาขายฝากมีกำหนด 2 ปี ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 โจทก์ กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวระบุว่า จำเลยที่ 1 ตกลงขายที่ดินสามแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ที่ดินตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 ในส่วนที่จำเลยที่ 1 มีสิทธิครอบครอง ที่ดินไม่มี เอกสารสิทธิเนื้อที่ 2 งาน 78 ตารางวา และที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิเนื้อที่ 2 งาน 39 ตารางวา พร้อม สิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว หลังจากทำสัญญาขายฝากและสัญญาจะซื้อจะ ขายแล้ว จำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตามสัญญา และไม่ยอมออกไปจากที่ดินทั้งสามแปลง โจทก์จึงฟ้อง จำเลยทั้งสองเป็นคดีนี้ ซึ่งคดีในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ 673 นั้น ยุติไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 คงมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงตกเป็น โฆษะหรือไม่ เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ทำกับจำเลยที่ 1 เมื่อจำเลยทั้งสองให้การปฏิเสธว่า สัญญาจะซื้อจะขายในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ ทั้งสองแปลงตกเป็นโฆษะ เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ไม่อาจ ซื้อขายกันได้ โจทก์ก็ย่อมมีภาระที่จะต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายในส่วนที่ดินทั้งสอง แปลงดังกล่าว มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย หากตกเป็นโฆษะตามที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้างไม่ การที่ ศาลชั้นต้นกำหนดให้จำเลยทั้งสองมีภาระการพิสูจน์ในประเด็นนี้ เป็นการไม่ชอบ ปัญหา นี้ เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจแก้ไขและ วินิจฉัยไปตามภาระการพิสูจน์ที่ต้องได้ ซึ่งตามพยานหลักฐานที่โจทก์นำมาสืบไม่ปรากฏ ข้อเท็จจริงใดที่แสดงให้เห็นว่าที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงที่ตกลงซื้อขายกันตามสัญญาจะ ซื้อจะขายที่ดิน ไม่ใช่ที่ดินสาธารณประโยชน์ ข้อเท็จจริงกลับได้ความจากภาพถ่ายที่โจทก์อ้างส่ง ประกอบคำเบิกความว่า บริเวณที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นที่ น้ำท่วมถึงเชื่อมต่อกับเขื่อนน้ำขนาดใหญ่ที่อยู่ถัดไป มีสิ่งปลูกสร้างเป็นท่าเทียบเรือตั้งอยู่ มี เรือประมงขนาดค่อนข้างใหญ่จอดอยู่หลายลำ กับมีอาคารปลูกอยู่ติดกับท่าเทียบเรือ จาก ข้อเท็จจริงดังกล่าวบ่งชี้ว่าที่ดินบริเวณนั้นเป็นที่ขายต่งซึ่งอยู่ในความดูแลของกรมเจ้าท่า ตามที่ จำเลยทั้งสองให้การและนำสืบ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงดังกล่าว เป็นที่ขายต่งที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 การมีหรือการได้สิทธิครอบครองในที่ดินจึงต้องอาศัยการยึดถือครอบครองตามความเป็นจริง หา อาจโอนกันได้ดังเช่นสิทธิครอบครองที่รัฐให้การรับรองสิทธิแล้วไม่ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่มี เอกสารสิทธิทั้งสองแปลงและสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้ง โดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโฆษะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 โจทก์จึงไม่อาจ บังคับจำเลยทั้งสองให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายในส่วนดังกล่าวได้ และเมื่อโจทก์ยังไม่ได้ เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลง ดังกล่าว ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง จึงไม่อาจฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยทั้งสองออกจาก ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงดังกล่าวได้ ส่วนที่โจทก์ฎีกา ขอให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิทั้งสองแปลงฐานลามิควรได้นั้น เห็นว่า คดีนี้โจทก์ ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาจะซื้อจะขาย มิได้ตั้งประเด็นในเรื่องลามิควรได้และขอให้บังคับ จำเลยทั้งสองคืนเงินค่าที่ดินแต่อย่างใด ศาลฎีกาจึงไม่อาจพิพากษาให้จำเลยทั้งสองคืนเงินค่าที่ดิน

ให้แก่โจทก์ได้ สำหรับที่โจทก์ขออ้างส่งสำเนาคำฟ้อง แผนทวิวาท สำเนาสัญญา ประนีประนอมยอมความและสำเนาคำพิพากษตามยอมในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 556/2560 ของ ศาลชั้นต้น เป็นพยานเพิ่มเติมในชั้นฎีกานั้น เห็นว่า เอกสารดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารที่โจทก์ขอให้ ใช้ประกอบดุลพินิจของศาลฎีกาในข้อที่โจทก์ฎีกาว่า สิทธิครอบครองในที่ดินสาธารณะประโยชน์ สามารถโอนให้แก่กันได้ มิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์ประสงค์จะอ้างอิงเป็นพยานหลักฐานในประเด็นแห่ง คดีแต่อย่างใด จึงไม่ต้องด้วยกรณีที่โจทก์จะต้องขออนุญาตระบุเอกสารดังกล่าวเป็นพยานหลักฐาน เพิ่มเติมในชั้นฎีกา ตามที่โจทก์ระบุในฎีกาแต่อย่างใด คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ดิเรก อิงคินันท์ · ภาณุวัฒน์ ศุภะพันธุ์ · วินัย เรืองศรี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2210/2563>