

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1576/2550

นายสุรัตน์ ธาราสายทอง กับพวกโจทก์ นายสุวิทย์ ธาราสายทอง กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1363

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาจะขายที่ดินและสัญญาซื้อขายหุ้นมีข้อความเกี่ยวพันต้องปฏิบัติไปด้วยกัน โดยคู่สัญญาตกลงกันนำที่ดินซึ่งโจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามเป็นเจ้าของรวมไปขายเพื่อนำเงินมาชำระค่าหุ้น ไม่มีลักษณะที่จะถือว่าวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะที่จะให้เป็นเจ้าของรวมกัน อย่างถาวร หากแต่มีผลให้ยังเรียกให้แบ่งที่ดินไม่ได้ตราบเท่าที่ข้อตกลงนั้นยังมีผลผูกพันอยู่ เมื่อสัญญาไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด หากจะให้ผู้สัญญาต้องผูกพันกันตลอดไปจนกว่าจะขายที่ดินได้ซึ่งไม่แน่นอนว่าจะเป็นระยะเวลาอีกกี่ปีคงไม่ใช่เจตนาของคู่สัญญา เมื่อนับแต่วันทำสัญญาจนถึงวันฟ้องคดีเป็นเวลานานกว่า 6 ปี ก็ยังขายที่ดินไม่ได้ จึงมีเหตุผลสมควรที่โจทก์ทั้งสองจะบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วความผูกพันตามสัญญาย่อมสิ้นสุดลง นิติกรรมที่เป็นเหตุขัดข้องไม่ให้ขอแบ่งที่ดินจึงไม่มีแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามแบ่งที่ดินได้ไม่ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา 1363

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามเป็นเจ้าของรวมในที่ดินโฉนดเลขที่ 47377 เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 73 ตารางวา เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2537 โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามทำข้อตกลงจะขายที่ดินโดยทำเป็นหนังสือว่า จะขายที่ดินตามราคาที่กำหนดนำเงินมาแบ่งกัน แต่จนบัดนี้ยังขายไม่ได้ โจทก์ทั้งสองจึงมอบให้ทนายความมีหนังสือยกเลิกข้อตกลงและขอให้แบ่งที่ดินตามส่วน โดยให้ด้านหน้าที่ดินทุกแปลงติดถนน หากไม่สามารถแบ่งที่ดินได้ให้ขายทอดตลาดที่ดินเอาเงินแบ่งกัน จำเลยทั้งสามเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยทั้งสามแบ่งแยกที่ดินให้โจทก์คนละ 1 ใน 5 ส่วน โดยให้ด้านหน้าที่ดินติดถนนซอย หากไม่สามารถแบ่งแยกดังกล่าวได้ให้ขายทอดตลาดที่ดินนำเงินแบ่งตามส่วน จำเลยทั้งสามให้การว่า โจทก์ทั้งสองจำเลยทั้งสามเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันทุกคนมีหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัดโรงงานพลาสติกเชิงฮวด และบริษัทโซโก้ - เอช จำกัด และยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินโฉนดเลขที่ 15240 และ 47377 วันที่ 26 ธันวาคม 2534 โจทก์ทั้งสองทำสัญญาจะขายหุ้นแก่จำเลยทั้งสามและทำสัญญาว่าจะขายที่ดินเพื่อจำเลยทั้งสามจะนำเงินชำระค่าหุ้นแก่โจทก์ทั้งสอง ต่อมาเดือนพฤษภาคม 2537 สามารถขายที่ดินแปลงแรกและจำเลยทั้งสามนำเงินชำระค่าหุ้นแก่โจทก์ทั้งสองกึ่งหนึ่งของราคาซื้อขาย 5,000,000 บาท โดยชำระ 2,500,000 บาท ยังคงค้าง 2,500,000 บาท วันที่ 6 มิถุนายน 2537 โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามทำสัญญาซื้อขายหุ้นและทำสัญญาว่าจะขายที่ดินแปลงหลังเป็นเงื่อนไขในการชำระเงินค่าหุ้น โดยจำเลยทั้งสามจะชำระค่าหุ้นที่ค้างแก่โจทก์ทั้งสองก็ต่อเมื่อได้ขายที่ดินแปลงหลังแล้ว จึงต้องผูกพันตามสัญญาจนกว่าจะขายที่ดินได้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะขายที่ดินและขอแบ่งแยกที่ดิน ที่ดินแปลงหลังอันเป็นที่ดินพิพาทตามฟ้องตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดินและทางน้ำของที่ดินโฉนดเลขที่ 43447 มีขนาดกว้าง 2 เมตร ยาวตลอดแนวด้านทิศใต้ทำให้มีเนื้อที่น้อยกว่าในสารบัญญัติทะเบียน จึงไม่สามารถแบ่งที่ดินตามเนื้อที่ในสารบัญญัติทะเบียน เมื่อปี

2531 จำเลยที่ 1 ถมดินสร้างอาคารโรงงานพลาสติกบริเวณกลางที่ดินสิ้นเงิน 3,000,000 บาทเศษ โดยสุจริตด้วยความยินยอมของเจ้าของรวมทุกคน แต่ยังไม่ได้เปิดประกอบกิจการเนื่องจากไม่มีเงินที่จะดำเนินกิจการ หากมีการแบ่งที่ดินจำเลยที่ 1 ต้องเสียสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของรวมคนอื่น และไม่สามารถกำหนดได้ว่าเจ้าของรวมคนใดจะได้ที่ดินส่วนใด นอกจากนี้ที่ดินแต่ละส่วนจะมีด้านหน้ากว้าง 12 เมตรเศษ ยาว 150 เมตรเศษ แคมแต่ยาวไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ ขยายไม่ได้ราคา และไม่มีผู้ซื้อ โจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ขายทอดตลาดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 47377 ตำบลหนองค้ำพลู (หลักสอง) อำเภอหนองแขม (ภาษีเจริญ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเอาเงินสุทธิแบ่งให้แก่โจทก์ทั้งสองคนละ 1 ใน 5 ส่วน ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยทั้งสามอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยทั้งสามแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 47377 ตำบลหนองค้ำพลู (หลักสอง) อำเภอหนองแขม (ภาษีเจริญ) กรุงเทพมหานคร ออกเป็น 5 ส่วนเท่า ๆ กัน และแบ่งให้โจทก์ทั้งสองคนละ 1 ส่วน โดยให้ด้านหน้าของที่ดินแต่ละส่วนนั้นอยู่ติดถนนซอยตลอดแนว หากการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้หรือจะเสียหายมากนักก็ตีให้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างออกขายโดยประมูลราคากันระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการแบ่งให้ออกคนละส่วนเท่า ๆ กัน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้ที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสามว่า ข้อสัญญาในเอกสารหมาย จ.2 และเอกสารหมาย จ.3 เป็นนิติกรรมที่โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสามตกลงกัน โดยมีวัตถุประสงค์ที่มีลักษณะถาวรที่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363 โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอให้แบ่งแยกที่ดินหรือไม่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่หรือถ้าวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวรก็เรียกให้แบ่งไม่ได้" ซึ่งข้อความในสัญญาจะขายที่ดินเอกสารหมาย จ.2 และสัญญาซื้อขายหุ้นเอกสารหมาย จ.3 มีข้อความเกี่ยวพันกันในลักษณะที่จะต้องปฏิบัติไปด้วยกัน กล่าวคือ คู่สัญญาดตกลงกันนำที่ดินไปขายเพื่อนำเงินมาชำระค่าหุ้น จากลักษณะของข้อความที่ตกลงกันจะนำที่ดินพิพาทไปขายเช่นนี้ เห็นได้ว่าไม่มีลักษณะที่จะถือว่าวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะที่จะให้เป็นเจ้าของรวมกันอย่างถาวรแต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงการทำนิติกรรมที่มีผลให้ยังเรียกให้แบ่งที่ดินไม่ได้ ตราบเท่าที่ข้อตกลงนั้นยังมีผลผูกพันอยู่เพราะคู่สัญญาต้องผูกพันที่จะถือกรรมสิทธิ์รวมกันไว้เพื่อนำไปขายเอาเงินมาชำระค่าหุ้นตามสัญญาขายหุ้น ปัญหาต่อไปมีว่าคู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาตามเอกสารหมาย จ.2 ได้หรือไม่ เห็นว่า ลักษณะของการทำข้อตกลงเช่นนี้มีผลเพียงว่า คู่สัญญาดตกลงจะขายที่ดินพร้อมกัน ต่างก็ไม่มีสิทธิหรือหน้าที่อย่างใดที่จะต้องปฏิบัติต่อกัน เมื่อสัญญาไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด หากจะให้คู่สัญญาต้องผูกพันกันตลอดไปโดยไม่มีระยะเวลาสิ้นสุด จนกว่าจะขายที่ดินได้ซึ่งไม่แน่นอนว่าจะเป็ระยะเวลาอีกกี่ปีคงไม่ใช่เจตนาของคู่สัญญา เมื่อปรากฏว่านับแต่วันทำสัญญาเอกสารหมาย จ.2 จนถึงวันฟ้องคดีเป็นเวลานานกว่า 6 ปี ก็ยังขายที่ดินไม่ได้นับว่าเวลาล่วงเลยไปเกินสมควรแล้ว มีเหตุผลสมควรที่โจทก์ทั้งสองจะบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วความผูกพันตามสัญญาเอกสารหมาย จ.2 ย่อมสิ้นสุดลง นิติกรรมที่เป็นเหตุขัดข้องไม่ให้ขอแบ่งที่ดินจึงไม่มีแล้ว โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามแบ่งที่ดินได้ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ชอบแล้ว" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

สมศักดิ์ จันทรา · ชาลี ทัพภวิมล · ชูเกียรติ ตันทวีวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1576/2550>