

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6669/2550

นางสุสิพร หนูคงโจทก์ นายโกสินทร์ สันเจริญรุ่งจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.รฎีกา มาตรา 118

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามบัญชีการแสตมป์ท้ายหมวด 6 แห่ง ป.รฎีกา มีได้กำหนดว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินจะต้องปิดอากรแสตมป์แม้ในบัญชีกล่าวข้อ 28 (ข) กำหนดว่า ใบรับสำหรับการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดอากรแสตมป์แต่สัญญาจะซื้อขายที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคสองมิได้บัญญัติให้เป็นนิติกรรมที่ต้องมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย และโจทก์อ้างสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่จำเลยจะขายให้โจทก์เป็นพยานหลักฐานเพื่อแสดงว่าได้มีการทำสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลย มิได้อ้างเพื่อแสดงข้อเท็จจริงว่าเป็นใบรับ จึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์และไม่ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐานตาม ป.รฎีกา มาตรา 118

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยเป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดินโฉนดเลขที่ 11643 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2539 จำเลยจดทะเบียนจำนองบ้านและที่ดินดังกล่าวไว้แก่ธนาคารออมสิน สาขาสุล ต่อมาวันที่ 20 มกราคม 2540 จำเลยทำหนังสือสัญญาจะขายบ้านพร้อมที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ในราคา 850,000 บาท โจทก์ชำระเงินให้จำเลยครบถ้วนแล้วตั้งแต่วันที่ทำสัญญา จำเลยส่งมอบการครอบครองบ้านพร้อมที่ดินให้แก่โจทก์แล้ว และจำเลยสัญญาว่าจะไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินให้แก่โจทก์ในวันที่ 20 มกราคม 2543 ก่อนครบกำหนดวันจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยไม่ชำระหนี้ให้แก่ธนาคารออมสินผู้รับจำนอง จำเลยขอให้โจทก์ชำระหนี้แทนไปก่อน เมื่อถึงกำหนดวันจดทะเบียนโอนจำเลยจะชำระคืนให้โจทก์ ส่วนหนี้ที่เหลือจำเลยจะชำระให้เสร็จสิ้นพร้อมไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ทันที โจทก์จึงได้ชำระหนี้ให้แก่ธนาคารออมสินในนามของจำเลยรวมเป็นเงิน 73,448 บาท จำเลยยังคงค้างชำระหนี้แก่ธนาคารออมสินประมาณ 340,795 บาท เมื่อถึงกำหนดวันจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินจำเลยไม่ยอมคืนเงินที่โจทก์ชำระหนี้ให้แก่ธนาคารออมสินแทนจำเลยจำนวน 73,448 บาท ให้แก่โจทก์ ทั้งไม่ชำระหนี้ที่ค้างชำระให้แก่ธนาคารออมสิน ไม่ยอมไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ โจทก์ทวงถามแล้วจำเลยเพิกถอนขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินโฉนดเลขที่ 11643 เลขที่ดิน 107 ตำบลพิมาน อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล โดยปลอดจำนองให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ยอมไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ไถ่ถอนจำนองแทนจำเลย โดยให้จำเลยชำระเงินค่าไถ่ถอนจำนองแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ยอมจดทะเบียนโอน ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากจำเลยไม่อาจปฏิบัติตามได้ ให้จำเลยชำระเงินค่าบ้านและที่ดิน 850,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันผิดนัด (วันที่ 20 มกราคม 2543) จนถึงวันฟ้องเป็นเงิน 74,375 บาท รวมเป็นเงิน 924,375 บาท และดอกเบี้ยอัตราดังกล่าวในต้นเงิน 850,000 บาท นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 73,448 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า หนังสือสัญญาจะซื้อขายเป็นเอกสารปลอม โจทก์พิมพ์ข้อความต่างๆ ปลอมขึ้นมาทั้งอาจมีการปลอมลายมือชื่อของจำเลย หนังสือสัญญาจะซื้อขายซึ่งโจทก์ทำปลอมเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะในสัญญาระบุว่า มีการชำระเงินกันครบถ้วนและได้ส่งมอบการครอบครองแล้ว แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะ จำเลยเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินพิพาทซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคารออมสิน สาขาสตูล โจทก์และจำเลยเคยติดต่อทำธุรกิจร่วมกันหลายอย่างรวมทั้งทำธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ในระหว่างทำธุรกิจร่วมกันโจทก์และจำเลยลงลายมือชื่อในเอกสารต่างๆ ไว้โดยไม่มีการลงข้อความไว้ในเอกสารเป็นจำนวนมาก รวมทั้งสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ ซึ่งทั้งโจทก์และจำเลยยึดถือไว้เพื่อความสะดวกในการทำธุรกิจเรื่องการจัดสรรที่ดิน และจำเลยเคยให้โจทก์ไปขายที่ดินของจำเลยโดยจำเลยลงลายมือชื่อในเอกสาร หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำโดยมิได้พิมพ์ข้อความไว้แก่โจทก์หลายฉบับ ต่อมาโจทก์ไม่สามารถอยู่ร่วมกันกับสามีได้ต้องย้ายออกจากบ้านไม่มีที่อยู่ จำเลยจึงให้โจทก์ไปอาศัยอยู่ที่บ้านพิพาทของจำเลย โดยโจทก์จำเลยตกลงให้โจทก์ชำระค่าตอบแทนให้จำเลย โดยให้โจทก์จ่ายค่าจำนองบางส่วนให้แก่จำเลยโดยจ่ายผ่านธนาคารออมสิน สาขาสตูล โจทก์ชำระให้บางส่วนแล้วไม่ชำระอีก ต่อมาโจทก์ทำธุรกิจจัดสรรที่ดินโดยไม่สุจริตฉ้อโกงหลอกลวงจำเลยหลายอย่าง ทำให้โจทก์และจำเลยมิได้ทำธุรกิจร่วมกันอีกต่อไป โจทก์อาศัยโอกาสที่เอกสาร หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำซึ่งจำเลยลงลายมือชื่อไว้โดยมิได้พิมพ์ข้อความนำไปพิมพ์ข้อความเป็นหนังสือสัญญาจะซื้อขาย จำเลยไม่ประสงค์ให้โจทก์รวมทั้งบริวารอยู่ที่บ้านจำเลยอีกต่อไป จำเลยมีหนังสือบอกกล่าวให้โจทก์และบริวารออกจากบ้านจำเลยแต่โจทก์และบริวารเพิกเฉย บ้านพิพาทหากมีการเช่าจะได้ค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 4,500 บาท ขอให้ยกฟ้อง และขอให้บังคับโจทก์และบริวารออกจากบ้านเลขที่ 34 ถนนท่ามะหรงอุทิศ ซอย 2 ตำบลพิมาน อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พร้อมทั้งขนย้ายทรัพย์สินออกจากบ้านพิพาท หากโจทก์ไม่ยอมขนย้าย ให้จำเลยขนย้ายโดยโจทก์ออกค่าใช้จ่าย โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า จำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อขายบ้านและที่ดินพิพาทให้กับโจทก์แล้ว จำเลยจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่ออกจากบ้านและที่ดินพิพาท ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินโฉนดเลขที่ 11643 เลขที่ดิน 107 ตำบลพิมาน อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล โดยปลอดจำนองให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ยอมไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ไถ่ถอนจำนองแทนจำเลย โดยให้จำเลยชำระเงินค่าไถ่ถอนจำนองแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันไถ่ถอนจำนองเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ยอมจดทะเบียนโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการจดทะเบียนของจำเลย หากกรณีไม่อาจปฏิบัติตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นได้ให้จำเลยชำระเงินค่าบ้านและที่ดินจำนวน 850,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 20 มกราคม 2543 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์แต่ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้อง (วันที่ 9 ตุลาคม 2543) ต้องไม่เกิน 74,375 บาท ตามที่โจทก์ขอและให้จำเลยชำระเงินที่โจทก์ชำระหนี้ให้แก่ธนาคารออมสิน สาขาสตูล แทนจำเลยไปจำนวน 73,448 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท ยกฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 9 พิพากษายืน โจทก์ไม่แก้อุทธรณ์จึงไม่กำหนดค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ให้ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้เป็นยุติว่า

จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 11643 เลขที่ดิน 107 ตำบลพิมาน อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พร้อมบ้านเลขที่ 34 ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคารออมสิน สาขาสตูล ตามสำเนาโฉนดที่ดิน เอกสารหมาย จ.1 คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายหรือ สัญญาวางมัดจำเอกสารหมาย จ.2 ต้องปิดอากรแสตมป์หรือไม่เห็นว่า ตามบัญชีอากรแสตมป์ท้าย หมวด 6 แห่งประมวลรัษฎากรมิได้กำหนดว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะต้องปิดอากรแสตมป์ แม้ ในบัญชีดังกล่าวข้อ 28 (ข) กำหนดว่า ใบรับสำหรับการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิด อากรแสตมป์ แต่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง มิได้บัญญัติให้เป็นนิติกรรมที่ต้องมีการจดทะเบียนตามกฎหมายและโจทก์อ้างสัญญาจะ ซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้านที่จำเลยจะขายให้โจทก์เป็นพยานหลักฐานเพื่อแสดงข้อเท็จจริงต่อศาล ว่าได้มีการทำสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยตามข้อความในสัญญามิได้อ้างเพื่อแสดงข้อเท็จจริงว่า เป็นใบรับ จึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์และไม่ต้องห้ามไม่ให้รับฟังเป็นพยานหลักฐานตาม ประมวลรัษฎากร มาตรา 118 ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน โจทก์ไม่แก้ฎีกาจึงไม่ กำหนดค่าทนายความชั้นฎีกาให้

องค์คณะ

สุรภ พัทนะสุนทร · สิริรัตน์ จันทรา · ณรงค์พล ทองจีน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6669/2550>