

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/2562

พนักงานอัยการจังหวัดภูเก็ต โจทก์ นาย ป.โจทก์ร่วม นาย ว.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 86, ป.วิ.อ. มาตรา 2, ป.อ. มาตรา 352, ป.อ. มาตรา 78

## ย่อ / หลักกฎหมาย

ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 86 บัญญัติว่า "คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย... ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี" และมาตรา 94 บัญญัติว่า "บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม" แม้โจทก์ร่วมเป็นคนต่างด้าว แต่บทบัญญัติมาตรา 86 แห่ง ป.ที่ดินมิได้ห้ามเด็ดขาดกรณีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ และแม้จะไม่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างด้าวก็ยังมีสิทธิที่จะจำหน่ายที่ดินต่อไปภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามมาตรา 94 คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับ ก. เพื่อซื้อที่ดินจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย โจทก์ร่วมทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ ก. ในราคา 9,000,000 บาท ชำระเงินมัดจำ 1,000,000 บาท โจทก์ร่วมในฐานะผู้ซื้อจึงมีหน้าที่ต้องชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ ก. การที่โจทก์ร่วมโอนเงิน 8,000,000 บาท เข้าบัญชีเงินฝากของจำเลย ก็มีวัตถุประสงค์ให้จำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์ร่วมนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลืออยู่แก่ ก. จำเลยได้รับมอบเงินของโจทก์ร่วมไว้ในครอบครองของจำเลยแล้ว จำเลยไม่นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระให้แก่ผู้ขาย แต่จำเลยเบียดบังเอาเงินนั้นไว้เป็นของตนเองโดยทุจริต โจทก์ร่วมจึงเป็นผู้ได้รับความเสียหายเนื่องจากการกระทำความผิดฐานใดฐานหนึ่ง อันถือได้ว่าเป็นผู้เสียหายตาม ป.วิ.อ. มาตรา 2 (4) โจทก์ร่วมจึงมีอำนาจร้องทุกข์ พนักงานสอบสวนมีอำนาจสอบสวน และโจทก์มีอำนาจฟ้อง โจทก์ร่วมโอนเงิน 8,000,000 บาท ไปยังบัญชีเงินฝากของจำเลย เพื่อให้จำเลยนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือแก่ ก. แต่จำเลยไม่นำเงินไปชำระ และไม่คืนเงินให้แก่โจทก์ร่วม จำเลยครอบครองเงินของโจทก์ร่วมแล้วเบียดบังเอาเงินนั้นเป็นของตนเองโดยทุจริต การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานยักยอกและต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ร่วม

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352 และให้จำเลยคืนเงิน 8,000,000 บาท จำเลยให้การปฏิเสธ ระหว่างพิจารณา นาย ป. ผู้เสียหายยื่นคำร้องขอเข้าร่วมเป็นโจทก์ ศาลชั้นต้นอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา 352 วรรคแรก จำคุก 3 ปี ทางนำสืบของจำเลยเป็นประโยชน์แก่การพิจารณาอยู่บ้าง  
ลดโทษให้ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 78 หนึ่งในสาม คงจำคุก 2 ปี ให้จำเลยคืนเงิน  
8,000,000 บาท แก่โจทก์ร่วม จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง โจทก์  
และโจทก์ร่วมฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังเป็นยุติว่า  
เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558 โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวสัญชาติฝรั่งเศส ทำสัญญาจะซื้อจะขาย  
ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 95659 จากนางกรรมการ ในราคา 9,000,000 บาท ชำระเงินมัดจำ  
1,000,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 8,000,000 บาท ตกลงชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีข้อตกลง  
โอนที่ดินภายใน 14 วัน นับแต่วันที่โจทก์ร่วมได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากโจทก์ร่วมเป็น  
คนต่างด้าวไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยได้ ที่ปรึกษากฎหมายแนะนำให้จำเลยเป็น  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแทน แล้วให้โจทก์ร่วมทำสัญญาเช่าที่ดินจากจำเลยอีกทอดหนึ่ง โจทก์  
ร่วมจึงตกลงให้จำเลยเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนโจทก์ร่วมรวมทั้งดำเนินการขออนุญาต  
ก่อสร้างอาคารในที่ดิน โดยโจทก์ร่วมทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากจำเลยเป็นระยะเวลา 30 ปี  
และจำเลยทำสัญญากู้ยืมเงิน 9,000,000 บาท ให้ไว้แก่โจทก์ร่วม ซึ่งรวมเงินมัดจำค่าที่ดิน  
1,000,000 บาท ด้วย เจ้าพนักงานออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ในนามจำเลยเมื่อวันที่ 1  
เมษายน 2558 ต่อมาวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โจทก์ร่วมโอนเงิน 8,000,000 บาท เข้าบัญชีของ  
จำเลย เพื่อให้จำเลยนำไปชำระราคาที่ดินแก่นางกรรมการและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่จำเลยไม่  
นำเงินไปชำระค่าที่ดิน หลังจากนั้นโจทก์ร่วมไม่สามารถติดต่อจำเลยได้ จึงแจ้งความร้องทุกข์ต่อ  
พนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีแก่จำเลยในความผิดฐานยักยอก ขึ้นสอบสวนจำเลยให้การปฏิเสธ  
มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์และโจทก์ร่วมประการแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่  
เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 บัญญัติว่า "คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัย  
บทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่ง  
ประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็น  
ที่อยู่อาศัย... ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาต  
จากรัฐมนตรี" และมาตรา 94 บัญญัติว่า "บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย  
หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่า  
หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจ  
จำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 มาใช้  
บังคับโดยอนุโลม" แม้โจทก์ร่วมเป็นคนต่างด้าว แต่บทบัญญัติมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมาย  
ที่ดินมิได้ห้ามเด็ดขาดกรณีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อ  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ และแม้จะไม่ได้รับอนุญาตให้ถือ  
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างด้าวก็ยังมีสิทธิที่จะจำหน่ายที่ดินต่อไปภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมที่ดิน  
กำหนดตามมาตรา 94 คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ดังนี้ สัญญา  
จะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับนางกรรมการเพื่อซื้อที่ดินจึงไม่ใช่นิติกรรมที่  
มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมาย โจทก์ร่วมในฐานะผู้ซื้อจึงมีหน้าที่ต้องชำระ  
ราคาที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่นางกรรมการตามที่ระบุไว้ในสัญญา การที่โจทก์ร่วมโอนเงิน  
8,000,000 บาท เข้าบัญชีเงินฝากของจำเลย ก็มีวัตถุประสงค์ให้จำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์ร่วม  
นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือแก่นางกรรมการ โดยโจทก์ระบุในคำฟ้องถึง  
การกระทำผิดของจำเลยว่า จำเลยได้รับมอบเงินของโจทก์ร่วมไว้ในครอบครองของจำเลย แล้ว

จำเลยไม่นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระให้แก่ผู้ขาย แต่จำเลยเบียดบังเอาเงินนั้นไว้เป็นของตนเอง โดยทุจริต และขอให้ลงโทษจำเลยในความผิดฐานยักยอก โจทก์ร่วมจึงเป็นผู้ได้รับความเสียหาย เนื่องจากการกระทำความผิดฐานใดฐานหนึ่ง อันถือได้ว่าเป็นผู้เสียหายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 2 (4) การดำเนินคดีอาญานั้นมีจุดประสงค์ในการนำตัวผู้กระทำความผิดมาลงโทษ เพื่อได้ต่อการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมุ่งคุ้มครองความปลอดภัยของมนุษย์และสังคมส่วนรวม แม้ข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์ร่วมยังมิได้ขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย อันเป็นการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงตามนัยมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็เป็นเรื่องที่ผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องไปดำเนินการกับโจทก์ร่วมเป็นอีกกรณีหนึ่ง หากได้มีผลกระทบต่ออำนาจฟ้องของโจทก์ร่วมแต่อย่างใด โจทก์ร่วมจึงมีอำนาจร้องทุกข์ พนักงานสอบสวนมีอำนาจสอบสวน และโจทก์มีอำนาจฟ้อง ฎีกาของโจทก์และโจทก์ร่วมข้อนี้ ฟังขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยประการต่อมาว่า จำเลยกระทำความผิดตามฟ้องหรือไม่ เห็นว่า โจทก์และโจทก์ร่วมมีโจทก์ร่วมมาเบิกความยืนยันว่า โจทก์ร่วมทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนางกรรณิการ์ในราคา 9,000,000 บาท โจทก์ร่วมชำระเงินมัดจำในวันดังกล่าว 1,000,000 บาท ค่าที่ดินส่วนที่เหลือจะชำระภายหลังที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โจทก์ร่วมมอบหมายให้จำเลยเป็นผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ภายหลังได้รับใบอนุญาตโจทก์ร่วมโอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาโลตัสราไวซ์ ของโจทก์ร่วมจำนวน 8,000,000 บาท ไปยังบัญชีเงินฝากของจำเลย เพื่อให้จำเลยนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือแก่นางกรรณิการ์ แต่จำเลยไม่นำเงินไปชำระตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ร่วมและไม่คืนเงินให้แก่โจทก์ร่วม จำเลยนำสืบรับข้อเท็จจริงนี้เพียงแต่นำสืบต่อสู้ว่า จำเลยตกลงกับโจทก์ร่วมว่าจะไปดำเนินการซื้อที่ดินแทนโจทก์ร่วม โดยโจทก์ร่วมจะจ่ายค่าตอบแทนให้ 500,000 บาท หากจำเลยรับโอนที่ดินแทนและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยจะเพิ่มค่าตอบแทนให้เป็นหลักล้านบาท ภายหลังจำเลยเกิดความไม่สบายใจจึงคืนเงินให้แก่โจทก์ร่วมบางส่วนเป็นเงิน 7,500,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 500,000 บาท จะทยอยคืน มีเพียงตัวจำเลยที่เบิกความลอย ๆ ง่ายต่อการกล่าวอ้าง ทั้งขัดต่อเหตุผล พยานหลักฐานของจำเลยจึงไม่น่าหนักฟังหักล้างพยานหลักฐานของโจทก์ได้ พยานหลักฐานของโจทก์จึงมีน้ำหนักมั่นคงรับฟังได้โดยปราศจากข้อสงสัยว่าจำเลยครอบครองเงินของโจทก์ร่วมแล้วเบียดบังเอาเงินนั้นเป็นของตนเองโดยทุจริต การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานยักยอก และต้องคืนเงิน 8,000,000 บาท แก่โจทก์ร่วม ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษายกฟ้องมานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์และโจทก์ร่วมฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

## องค์คณะ

ภักตร์ศักดิ์ วรรณแสง · ชัยรัตน์ ศีลาลาย · อำพันธ์ สมบัติสภาพรกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2744/2562>