

นิติกรรม

อาจารย์นรินทร์ ตั้งศรีไพโรจน์



บทนำ

ความหมายของนิติกรรม

ข้อ 1 ความหมาย

มาตรา 149 “นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ”

ข้อ 2 องค์ประกอบของนิติกรรม

1. การกระทำโดยการแสดงเจตนาของบุคคล
2. การกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย
3. การกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล
4. การกระทำด้วยใจสมัคร
5. การกระทำโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

บทที่ 1

การกระทำของบุคคลโดยการแสดงเจตนา

ข้อ 1 การแสดงเจตนา

กฎหมายมิได้ให้บทวิเคราะห์ศัพท์ไว้ ซึ่งหมายความว่า การคิด การตัดสินใจ และแสดงออกมา ภายนอกถึงความประสงค์ภายใน หรือการตัดสินใจทำนิติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งขึ้น

ฎ.2531/2557 ส. ถึงแก่ความตายแล้วไม่สามารถทำนิติกรรมใด ๆ ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 149 นิติกรรมการขายฝากที่ดินพิพาทระหว่าง ส. กับจำเลยที่ 1 ซึ่งเกิดจากจำเลยที่ 1 กระทำขึ้นหลังจาก ส. ถึงแก่ความตาย จึงไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมการขายฝากเกิดขึ้นเลย สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทยังคงเป็นของกองมรดกของ ส. อยู่ตามเดิม มิได้เป็นของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาท ไม่มีสิทธิจดทะเบียนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 (ตอน 2 หน้า 1442)

ข้อ 2 วิธีการแสดงเจตนา

1. การแสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง
2. การแสดงเจตนาโดยปริยาย
3. การแสดงเจตนาโดยการนิ่ง

ข้อ 3 การมีผลสมบูรณ์ของการแสดงเจตนา

1. การแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งอยู่เฉพาะหน้า

1.1 ความหมาย

มาตรา 168 “การแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งอยู่เฉพาะหน้า...”

1.2 วิธีการแสดงเจตนา

มาตรา 168 “... ความข้อนี้ให้ใช้ตลอดถึงการที่บุคคลหนึ่งแสดงเจตนาไปยังบุคคลอีกคนหนึ่งโดยทางโทรศัพท์ หรือโดยเครื่องมือสื่อสารอย่างอื่น หรือโดยวิธีอื่นซึ่งสามารถติดต่อถึงกันได้ทำนองเดียวกัน”

1.3 การมีผลของการแสดงเจตนา

มาตรา 168 “... ให้ถือว่ามิผลนับแต่ผู้รับการแสดงเจตนาได้ทราบการแสดงเจตนาขึ้น...”

2. การแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งมิได้อยู่เฉพาะหน้า

2.1 ความหมาย

มาตรา 169 วรรค 1 “การแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งมิได้อยู่เฉพาะหน้า...”

2.2 วิธีการแสดงเจตนา

2.2.1 โดยทางไปรษณีย์

ฎ.8453/2559 การบอกกล่าวกรรมธรรม์ทางไปรษณีย์เป็นการแสดงเจตนาทำนิติกรรมต่อบุคคลซึ่งมิได้อยู่เฉพาะหน้า มีผลนับแต่เวลาที่หนังสือบอกกล่าวไปถึงผู้รับประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 169

2.2.2 นอกเหนือจากวิธีการแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งอยู่เฉพาะหน้า

2.3 การมีผลของการแสดงเจตนา

มาตรา 169 วรรค 1 “... ให้ถือว่ามิมีผลนับแต่เวลาที่การแสดงเจตนา นั้นไปถึงผู้รับการแสดงเจตนา...”

2.4 ความไม่เสื่อมเสียของการแสดงเจตนา

มาตรา 169 วรรค 2 “การแสดงเจตนาที่ได้ส่งออกไปแล้วย่อมไม่เสื่อมเสียไป แม้ภายหลังการแสดงเจตนา นั้นผู้แสดงเจตนาจะถึงแก่ความตายหรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ”

ข้อ 4 การถอนการแสดงเจตนา

1. ความหมาย

ผู้แสดงเจตนาไม่ประสงค์จะให้การแสดงเจตนาที่ส่งออกไปแล้วนั้นมีผลผูกพันผู้แสดงเจตนาอยู่อีกต่อไป หรือการยกเลิกการแสดงเจตนาที่ส่งออกไปแล้ว

2. การแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งอยู่เฉพาะหน้า

การแสดงเจตนาที่ได้ส่งออกไปถือว่ามีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้แสดงเจตนาจะถอนการแสดงเจตนาที่มีผลสมบูรณ์แล้วนั้นไม่ได้

3. การแสดงเจตนาที่กระทำต่อบุคคลซึ่งมิได้อยู่เฉพาะหน้า

3.1 การถอนการแสดงเจตนา

มาตรา 169 วรรค 1 “... แต่ถ้าได้บอกถอนไปถึงผู้รับการแสดงเจตนาขึ้นก่อนหรือพร้อมกันกับการแสดงเจตนาขึ้นไปถึงผู้รับการแสดงเจตนา...”

3.1.1 ผู้แสดงเจตนาบอกถอนไปถึงผู้รับการแสดงเจตนาขึ้นก่อนที่การแสดงเจตนาขึ้นไปถึงผู้รับการแสดงเจตนา

3.1.2 ผู้แสดงเจตนาบอกถอนไปถึงผู้รับการแสดงเจตนาขึ้นพร้อมกันกับการแสดงเจตนาขึ้นไปถึงผู้รับการแสดงเจตนา

3.2 ผลของการถอนการแสดงเจตนา

มาตรา 169 วรรค 1 “... การแสดงเจตนา^๕นั้นตกเป็นอันไร้ผล”

การแสดงเจตนา^๕นั้นตกเป็นอันไร้ผล หมายความว่า การแสดงเจตนา^๕นั้นไม่มีผลผูกพัน
ผู้แสดงเจตนาอีกต่อไป

ข้อ 5 การตีความการแสดงเจตนา

1. ความหมาย

การหาความหมายหรือเจตนาที่แท้จริงของผู้แสดงเจตนากับผู้รับการแสดงเจตนา

2. วิธีการตีความการแสดงเจตนา

มาตรา 171 “ในการตีความการแสดงเจตนา นั้น ให้มุ่งถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำ
สำนวนหรือตัวอักษร”

3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตีความการแสดงเจตนา

3.1 มาตรา 10 ข้อความเป็นสองนัย

3.2 มาตรา 11 ข้อความมีข้อสงสัย

3.3 มาตรา 12 ตัวอักษรกับตัวเลขไม่ตรงกัน

3.4 มาตรา 13 ตัวอักษรหรือตัวเลขที่แสดงไว้หลายแห่งไม่ตรงกัน

3.5 มาตรา 14 ข้อความมีหลายภาษาโดยมีภาษาไทยด้วยซึ่งแตกต่างกัน

3.6 มาตรา 368 การตีความสัญญา

บทที่ 2

การกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย

การทำนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แบ่งออกเป็น 4 กรณี

1. วัตถุประสงค์แห่งนิติกรรม
2. การทำนิติกรรมแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย
3. แบบของนิติกรรม
4. ความสามารถของบุคคล

ข้อ 1 วัตถุประสงค์แห่งนิติกรรม

1. วัตถุประสงค์
2. มูลเหตุชักจูงใจ

3. ประเภทและผลของวัตถุประสงค์แห่งนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แบ่งออกเป็น 3 กรณี

3.1 วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

มาตรา 150 “การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย... การนั้นเป็นโมฆะ ”

3.2 วัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย

มาตรา 150 “การใดมีวัตถุประสงค์... เป็นการพ้นวิสัย... การนั้นเป็นโมฆะ”

3.3 วัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

มาตรา 150 “การใดมีวัตถุประสงค์... เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”

ข้อ 2 การทำนิติกรรมแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย

1. การทำนิติกรรมแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย

มาตรา 151 “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย...”

2. ลักษณะการทำนิติกรรมแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย

2.1 กฎหมายอันไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

2.2 กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

3. ผลของการทำนิติกรรมแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย

3.1 กฎหมายอันไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

มาตรา 151 “... ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ”

3.2 กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา 151

ข้อ 3 แบบของนิติกรรม

ข้อ 4 ความสามารถ

1. ผู้เยาว์ (มาตรา 21 ถึง 27)
2. คนไร้ความสามารถ (มาตรา 29)
3. คนวิกลจริต (มาตรา 30)
4. คนเสมือนไร้ความสามารถ (มาตรา 34 วรรค 5)

บทที่ 3

การกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล

ข้อ 1 การกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล หมายความว่า

ข้อ 2 การกระทำที่ไม่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล หมายความว่า

ข้อ 3 ประเภทของการขาดเจตนาในการทำนิติกรรม แบ่งออกเป็น 4 กรณี

1) เจตนาซ่อนเร้น

2) เจตนาลวง

3) นิติกรรมอำพราง

4) สำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

ข้อ 4 เจตนาซ่อนเร้น

1. ความหมาย

2. ลักษณะของการแสดงเจตนาซ่อนเร้น

มาตรา 154 “การแสดงเจตนาใดแม้ในใจจริงผู้แสดงจะมีได้เจตนาให้ตนต้องผูกพันตามที่ได้แสดงออกมาก็ตาม...”

3. ผลของการแสดงเจตนาซ่อนเร้น แบ่งออกเป็น 2 กรณี

3.1 สมบูรณ์

มาตรา 154 “... หากเป็นมูลเหตุให้การแสดงเจตนา นั้นเป็นโมฆะไม่...”

ฎ.7602/2553 จำเลยมิได้เป็นหนี้โจทก์โดยตรง แต่จำเลยทำบันทึกข้อตกลงระบุว่า จำเลย ยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์ตามเช็คที่ฟ้อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหนี้ที่จำเลยเป็นหนี้โจทก์อยู่ และจำเลย จะผ่อนชำระแก่โจทก์ โดยมีได้ระบุว่าจำเลยกระทำการแทนบริษัท ซ. ที่จำเลยเป็นกรรมการบริษัท อยู่ ย่อมแสดงให้เห็นถึงการที่จำเลยทำบันทึกข้อตกลงเป็นส่วนด้วยยอมผูกพันตนเข้าเป็นลูกหนี้ของ โจทก์เพื่อชำระหนี้ของอีกคนหนึ่ง เมื่อโจทก์ไม่รู้ถึงเจตนาอันซ่อนอยู่ในใจของจำเลยว่าจะชำระหนี้ แก่โจทก์เพียงบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือจำเลยมีเจตนาให้มีผลผูกพันบริษัท ซ. อันจะเป็นเหตุให้การ แสดงเจตนาตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 154 จำเลยจึงต้องผูกพันตามเจตนาที่แสดงออกมานั้น เมื่อจำเลยไม่ยอมชำระหนี้ให้โจทก์ตามข้อตกลง จึงฟังได้ว่าจำเลยเป็นหนี้โจทก์ และโจทก์มีสิทธิที่จะ เรียกชำระหนี้จากจำเลยหรือบริษัท ซ. คนใดคนหนึ่งได้ การที่โจทก์ไม่เลือกใช้สิทธิบังคับเอาแก่ บริษัท ซ. จึงไม่เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต (ตอน 8 หน้า 1512)

3.2 โฆษะ

มาตรา 154 “... เว้นแต่คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะได้รู้ถึงเจตนาอันซ่อนอยู่ในใจของผู้แสดงนั้น”

ถ้าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้ถึงเจตนาอันซ่อนอยู่ในใจของผู้แสดงเจตนาทำนิติกรรมนั้น การแสดงเจตนาอันนั้นตกเป็นโฆษะ

ฎ.766/2557 อาคารที่เกิดเหตุเป็นอาคารที่บริษัท อ. เข้าจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในการชำระเงินค่าปรับปรุงตกแต่งภายในบางส่วนให้แก่โจทก์ตามเอกสารการนำเงินเงินเข้าบัญชี ผู้นำเข้าบัญชีเพื่อชำระให้แก่โจทก์ได้แก่บริษัท อ. ตามหลักฐานระบบทะเบียนผู้ใช้น้ำ คำขอติดตั้งก็ระบุว่าบริษัท อ. เป็นผู้ใช้และผู้ขอติดตั้ง ตามหลักฐานภาพถ่ายป้ายชื่อคลินิกที่ใช้ชื่อว่า เอสวีเจ เลเซอร์คลินิก ก็สอดคล้องกับชื่อบริษัท อ. จากหลักฐานดังกล่าวเชื่อว่า บริษัท อ. เป็นผู้ดำเนินกิจการคลินิก และเป็นผู้ว่าจ้างให้โจทก์ปรับปรุงตกแต่งภายในอาคารดังกล่าว แต่ในการตกลงว่าจ้างโจทก์ จำเลย ซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างโจทก์มิได้นำสืบให้ปรากฏว่าจำเลยตกลงว่าจ้างโจทก์ในนามบริษัท อ. การกระทำของจำเลยจึงมีลักษณะเป็นตัวแทนของตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ จำเลยซึ่งเป็นตัวแทนจึงต้องผูกพันรับผิดชอบโจทก์ในฐานะที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงตาม **ป.พ.พ. มาตรา 154** เว้นแต่ตัวการที่มิได้เปิดเผยชื่อจะกลับแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาใด ๆ ซึ่งตัวแทนได้ทำไว้แทนตน จำเลยซึ่งเป็นตัวแทนจึงจะหลุดพ้นจากความรับผิดชอบส่วนตัว แต่ตัวการหาอาจจะทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกอันเขามีต่อตัวแทน และเขาชวนขวายได้มาแต่ก่อนที่รู้ว่าเป็น

ตัวแทนได้ไม่ตามมาตรา 806 ซึ่งหลังจากที่มีการตกลงว่าจ้างระหว่างโจทก์กับจำเลยแล้ว การที่บริษัท อ. ชำระเงินค่าจ้างให้แก่โจทก์ตามเอกสารการนำเงินเข้าบัญชี แม้เอกสารดังกล่าวเป็นเพียงการชำระเงินบางส่วนและเป็นการนำเงินเข้าบัญชีในนามของบริษัท อ. โดยโจทก์ไม่ทราบเรื่องก็ตาม แต่ก็เป็นการแสดงให้เห็นว่าบริษัท อ. ได้แสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาข้อตกลงว่าจ้างที่จำเลยได้ทำไว้แทนแล้ว ทั้งเมื่อนำมารับฟังประกอบกับในการติดต่อขอใช้น้ำประปาจากการประปา นครหลวง โจทก์โดยพนักงานของโจทก์เป็นผู้ยื่นคำขอใช้น้ำประปาในนามของบริษัท อ. โดยจำเลย ลงชื่อและประทับตราบริษัท อ. และชื่อบริษัท อ. ดังกล่าวยังสอดคล้องกับป้ายชื่อคลินิกว่า เอสวีเจ เลเซอร์คลินิก ที่จำเลยว่าจ้างให้โจทก์ทำตามภาพถ่าย ซึ่งพฤติการณ์ดังกล่าวนอกจากจะถือว่าบริษัท อ. ซึ่งเป็นตัวการได้แสดงตนให้ปรากฏเข้ารับเอาข้อตกลงว่าจ้างที่จำเลยทำกับโจทก์แล้ว ยังรับฟังได้ว่าโจทก์ทราบเรื่องของบริษัท อ. แสดงตนให้ปรากฏเข้ารับเอาข้อตกลงว่าจ้างที่จำเลยทำกับโจทก์ก่อนที่จะฟ้องเป็นคดีนี้แล้ว จึงถือว่าบริษัท อ. เป็นผู้ว่าจ้างโจทก์โดยมีจำเลยเป็นตัวแทน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยให้รับผิดชอบเป็นส่วนตัว (เล่ม 3 หน้า 62)

4. บทคุ้มครองบุคคลภายนอก

การแสดงเจตนาซ่อนเร้นนั้น ไม่มีบทคุ้มครองบุคคลภายนอกดังเช่นการแสดงเจตนาลวง

ข้อ 5 เจตนาลวง

1. ความหมาย
2. ลักษณะของการแสดงเจตนาลวง

มาตรา 155 วรรค 1 “การแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง...”

ฎ.2136/2566 จำเลยที่ 1 หลอกหลวงโจทก์ให้ลงทุนในบริษัท ย. จนโจทก์ต้องการลงทุน แต่โจทก์ไม่มีเงิน จำเลยที่ 1 จึงบอกให้โจทก์กู้เงินจากธนาคาร แต่โจทก์ไม่มีคุณสมบัติที่ธนาคารจะอนุมัติให้กู้เงินได้ จำเลยที่ 1 จึงหลอกหลวงโจทก์ให้โอนที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นชื่อของจำเลยที่ 1 เพื่อจำเลยที่ 1 จะนำที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปขอกู้เงินจากธนาคาร โดยจำเลยที่ 1 อ้างว่า จำเลยที่ 1 มีความน่าเชื่อถือมากกว่าโจทก์ เมื่อได้เงินกู้มาแล้วจะนำมาให้โจทก์ใช้ลงทุนในบริษัท ย. แต่เมื่อโจทก์โอนที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่จำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 กลับนำที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปจดทะเบียนขายฝากแก่จำเลยที่ 2 ดังนี้ แม้จำเลยที่ 1 หลอกหลวงโจทก์ให้โอนโดยการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่จำเลยที่ 1 ก็ตาม แต่โจทก์และจำเลยที่ 1 ไม่ได้มีเจตนาซื้อขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างกันอย่างแท้จริง โจทก์และจำเลยที่ 1 มีเจตนาให้โจทก์โอนที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่จำเลยที่ 1 เพื่อให้จำเลยที่ 1 นำไปขอกู้เงินจากธนาคารแล้วนำเงินกู้มาใช้แก่โจทก์ใช้ลงทุน เนื่องจากโจทก์ไม่มีคุณสมบัติที่ธนาคารจะอนุมัติให้กู้เงินได้ ทั้งนี้ จำเลยที่ 1 ก็ไม่ได้ชำระราคาที่ดินแก่โจทก์ นิติกรรมซื้อขายระหว่างโจทก์และจำเลยที่

1 เป็นการทำกันไว้หลอก ๆ จึงเป็นเพียงเจตนาลวงเพื่อให้จำเลยที่ 1 นำที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปขอกู้เงินจากธนาคารเท่านั้น จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 จำเลยที่ 2 ไม่ได้ซื้อฝากที่ดินพิพาทโดยสุจริตและ**เสียค่าตอบแทน** ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ใจทักตามมาตรา 155 วรรค 1 ได้ (เล่ม 3 หน้า 165)

ฎ.10737-10738/2557 จำเลยที่ 3 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทให้แก่ผู้ร้องซึ่งเป็นบุตรโดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน ก่อนที่ศาลชั้นต้นจะพิพากษาให้จำเลยที่ 3 ชำระหนี้แก่โจทก์ การที่ผู้ร้องให้จำเลยที่ 3 อยู่อาศัยในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อไป โดยมีได้มีข้อเท็จจริงใดที่แสดงเป็นข้อสรุปไปในทางว่า การจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กัน อันจะทำให้นิติกรรมการโอนดังกล่าวเป็นโมฆะ ซึ่งมีผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นของจำเลยที่ 3 อยู่ดังเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า จำเลยที่ 3 จดทะเบียนทรัพย์สินพิพาทให้แก่ผู้ร้องด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นต่อกัน ทรัพย์สินพิพาทจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้อง แม้การโอนดังกล่าวจะเป็นนิติกรรมอันจำเลยที่ 3 ได้กระทำลงทั้งรู้ว่าจะเป็นการให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ ซึ่งเจ้าหนี้ชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนเสียได้ตามมาตรา 237 วรรค 1 และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยที่ 3 ชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีและนำยึดเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องไปฟ้องคดีขอให้เพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวก่อนก็ตาม ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินพิพาทได้ (เล่ม 8 หน้า 99)

3. ผลของการแสดงเจตนาลวง

มาตรา 155 วรรค 1 “... เป็นโมฆะ...”

การแสดงเจตนาทำนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ

4. บทคุ้มครองบุคคลภายนอก

มาตรา 155 วรรค 1 “... แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำโดยสุจริต และต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงนั้นมิได้”

ฎ.732/2562 โจทก์ทั้งสองมอบให้จำเลยที่ 1 เป็นตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาท เป็นเวลานานหลายปี จึงเป็นเรื่องที่โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อยอมให้จำเลยที่ 1 ผู้เป็นตัวแทนทำการออกนอกหน้าเป็นตัวการว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แม้ต่อมาจำเลยที่ 1 จะจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 แต่จำเลยที่ 2 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ 1 และรู้ถึงข้อความจริงในเรื่องนี้มาตลอด จำเลยที่ 2 จึงไม่ใช่บุคคลภายนอกผู้สุจริต ฉะนั้นไม่ว่าจำเลยที่ 1 จะจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 โดยชอบหรือไม่ก็ตาม จำเลยที่ 2 ย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีไปกว่าจำเลยที่ 1 และต้องถือว่าจำเลยที่ 2 อยู่ในฐานะเดียวกับจำเลยที่ 1 คือเป็นตัวแทนผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทแทนโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อ สำหรับจำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาทต่อจากจำเลยที่ 2 นั้น ไม่ปรากฏว่า จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 3 โดยมีพฤติการณ์สมควรร่วมกันอันเป็นการแสดงเจตนาลวง ประกอบกับจำเลยที่ 3 ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา 6 ว่า กระทำการโดยสุจริต โจทก์ทั้งสองจึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของ

จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริตที่มีต่อจำเลยที่ 2 ซึ่งเสมือนเป็นตัวแทนของโจทก์ทั้งสอง และจำเลยที่ 3 ขวนขวายได้สิทธิมาก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ 2 เป็นตัวแทนของโจทก์ทั้งสองได้ไม่ตามมาตรา 806 โจทก์ทั้งสองย่อมไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินพิพาทกลับคืนมาได้ จำเลยที่ 3 และจำเลยร่วมซึ่งรับโอนที่ดินพิพาทต่อจากจำเลยที่ 3 จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ทั้งสอง (เล่ม 2 หน้า 26)

ฎ.14/2565 จำเลยที่ 3 ซ้ำที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 และที่ 2 จำเลยที่ 4 รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน โจทก์ไม่อาจอ้างโมฆะกรรมที่เกิดจากการแสดงเจตนาลวงระหว่างโจทก์ อ. ส. กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 3 และที่ 4 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต และต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 (ตอน 3 หน้า 507)

ข้อ 6 การแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น (นิติกรรมอำพราง)

1. ความหมาย

2. ลักษณะของการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น

มาตรา 155 วรรค 2 “ถ้าการแสดงเจตนาลวงตามวรรคหนึ่งทำขึ้นเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น...”

3. ผลของการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น

มาตรา 155 วรรค 2 “...ให้นำบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับนิติกรรมที่ถูกอำพรางมาใช้บังคับ ”

ฎ.4020/2566 สัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์กับจำเลยตกลงทำขึ้นหลังจากโจทก์ไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์คืนภายในกำหนด คงระบุว่าจำเลยขอรับคืนเฉพาะต้นเงิน 400,000 บาท และโจทก์จะขอกู้ยืมเงิน 400,000 บาท จากกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจนมาชำระหนี้แก่จำเลย โดยมีได้กล่าวถึงสัญญาขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนไว้แล้ว **ข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความมีผลเพียงว่า จำเลยยอมให้โจทก์ไถ่ทรัพย์คืนด้วยเงิน 400,000 บาท หลังพ้นเวลาที่กำหนดในสัญญาได้เท่านั้น** โดยโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาแปลงหนี้ใหม่ สัญญาขายฝากยังมีอยู่มิได้ระงับสิ้นไป โจทก์ทำนิติกรรมตามสัญญาขายฝากนับว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ย่อมมีสิทธิยกความเสียเปล่าแห่งโมฆะกรรมขึ้นกล่าวอ้างได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 วรรค 1

โจทก์กับจำเลยมิได้มีเจตนาผูกพันกันจริงตามสัญญาขายฝากที่ดิน แต่เป็นการทำสัญญาขายฝากเพื่ออำพรางการกู้ยืมเงิน สัญญาขายฝากเป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 จึงต้องบังคับตามนิติกรรมที่ถูกอำพรางคือนิติกรรมกู้ยืมเงิน 400,000 บาท เท่ากับยอดเงินตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยซึ่งเป็นผู้ให้กู้ยืม

สิทธิยึดถือโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันจนกว่าจะได้รับชำระหนี้ 400,000 บาท ครบถ้วน **โจทก์ผู้กู้ยังไม่ชำระหนี้ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกโฉนดที่ดินคืนจากจำเลย** และเมื่อนิติกรรมขายฝากตกเป็นโมฆะ ย่อมถือเสมือนว่าไม่มีการทำนิติกรรม เช่นนี้ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนนิติกรรมขายฝากอีก (ตอน 10 หน้า 2500)

ฎ.3636/2566 จำเลยยินยอมจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่ น. เพื่อเป็นการช่วยเหลือครอบครัว น.ให้นำที่ดินพิพาทพร้อมบ้านพักอาศัยไปจำนองแก่ธนาคารเพื่อนำเงินมาใช้ในการลงทุน โดยมีได้มีเจตนาซื้อขายกันจริง การทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทพร้อมบ้านระหว่างจำเลยกับ น. เป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กันระหว่างจำเลยกับ น. นิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทพร้อมบ้านย่อมตกเป็นโมฆะกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 155

โจทก์ทั้งสองรู้เห็นว่าจำเลยมีข้อพิพาทเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทกับ น. โดยจำเลยเคยเตือนโจทก์ทั้งสองมิให้ทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทพร้อมบ้านซึ่งจำเลยยังพักอาศัยในที่ดินพิพาทตลอดมา โจทก์ทั้งสองกลับทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาทจาก น. ย่อมไม่อาจรับฟังได้ว่าโจทก์ทั้งสองเป็นบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตซึ่งต้องเสียหายอันเกิดแต่การแสดงเจตนาลวง โจทก์จึงไม่ได้รับคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 เมื่อการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทและบ้านระหว่างจำเลยกับ น. เป็นโมฆะกรรม น. ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทพร้อมบ้าน โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็น

ผู้รับโอนต่อจาก น. ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ทั้งสองไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทพร้อมบ้านไม่
มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าสินไหมทดแทนจากจำเลย (ตอน 12 หน้า 2844)

ฎ.5792/2558 สัญญาจะซื้อขายระบุที่ดินตามโฉนดเลขที่ 3707 นั้น ไม่ตรงกับเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีและคู่กรณีไม่ประสงค์ให้มีผลตามกฎหมาย เป็นการแสดงเจตนาลวงด้วยสมรู้ระหว่างคู่กรณี นิติกรรมที่แสดงออกมาว่าเป็นโฉนดเลขที่ 3707 จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 ส่วนเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีที่ประสงค์ให้ใช้บังคับระหว่างกันคือที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 261 ที่ไม่เปิดเผยและถูกอำพรางไว้ กรณีจึงต้องบังคับตามนิติกรรมที่ถูกอำพรางนี้ เมื่อครบกำหนดโอนที่ดินตามสัญญา ฉ. ผิดสัญญาโอนที่ดินแก่ ป. ไม่ได้ ป. ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้ ฉ. ปฏิบัติตามสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายได้ การที่ ฉ. ทำสัญญากู้เงิน ป. 880,000 บาท โดยจำเลยเป็นผู้เขียนสัญญาและจำเลยยอมนำที่ดินโฉนดเลขที่ 2703 ของจำเลยให้ยึดถือเป็นประกันด้วยนั้น จึงเป็นที่มาแห่งมูลหนี้ชอบที่ ป. จะบังคับให้ ฉ. ชำระค่าเสียหายที่ไม่สามารถโอนที่ดินแก่ตน แต่เพราะ ฉ. ไม่มีทรัพย์สินอะไรเป็นบุคคลล้มละลายและ ป. กล่าวว่า ฉ. จะโกงบิดพลิ้วไม่ยอมชำระเงินตามสัญญากู้เงิน การที่จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 2703 ของจำเลยแก่โจทก์ในราคา 880,000 บาท เพื่อเป็นประกันไว้แทนสัญญากู้เงินดังกล่าวให้อีก สัญญาจะซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2703 ของจำเลยระหว่างโจทก์กับจำเลยนั้น ไม่ตรงกับเจตนาที่

แท้จริงของคู่กรณี และคู่กรณีไม่ประสงค์ให้มีผลตามกฎหมายเป็นการแสดงเจตนาลวงด้วยสมรู้
ระหว่างคู่กรณี นิติกรรมที่แสดงออกมากว่าเป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นโมฆะตาม
มาตรา 155 วรรค 1 ส่วนเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีที่ประสงค์ให้ใช้บังคับระหว่างกันคือ จำเลย
ยอมชำระเงินแทน ฉ. ในมูลหนี้ที่ ฉ. ทำสัญญากู้เงิน ป. 880,000 บาท นั้นเอง และสัญญาจะซื้อ
ขายที่ดินพิพาทถือได้ว่าเป็นการกู้ยืมเงินของ ฉ. โดยมีจำเลยเป็นผู้ค้ำประกัน ซึ่งสัญญาตามเจตนาที่
แท้จริงดังกล่าวนี้เป็นนิติกรรมอีกอันหนึ่งที่คู่กรณีสมัครใจตกลงทำขึ้นเพื่อเป็นการค้ำประกันเงินที่ ป.
ได้วางมัดจำแก่ ฉ. เพื่อชำระราคาที่ดินไปแล้วพร้อมค่าเสียหาย มิใช่นิติกรรมอำพรางของสัญญาจะ
ซื้อขายที่ดินระหว่าง ฉ. กับ ป. ซึ่งเป็นคนละส่วนต่างหากจากกัน เมื่อ ฉ. มิได้ชำระเงินที่ต้องรับผิดชอบ
แก่ ป. หรือโจทก์ และการที่จำเลยยอมทำสัญญารับผิดในหนี้ดังกล่าวแก่โจทก์ตามที่ ฉ. ป. และ
โจทก์ยินยอม โดยทุกฝ่ายต่างลงลายมือชื่อในสัญญาจะซื้อขาย เมื่อโจทก์ฟ้องขอให้จำเลยคืน
เงินมัดจำกรณีโอนที่ดินกันไม่ได้ เท่ากับโจทก์ขอให้ชำระหนี้ค้ำประกัน หากใช่เป็นเรื่องนอกฟ้องนอก
ประเด็นตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 วรรค 1 (เล่ม 12 หน้า 67) (ฎ.5057/2558)

ฎ.10834/2556 แม้คู่กรณีในเรื่องนิติกรรมอำพรางจะต้องมีเพียงคู่เดียวก็ตาม แต่คดีนี้โจทก์เป็นสามีของ อ. ผู้กู้ ทั้งยังเป็นผู้ค้ำประกันในสัญญากู้เงิน ซึ่งโจทก์มีความประสงค์ต้องการใช้เงิน แสดงว่าโจทก์มีส่วนได้เสียในเงินกู้ดังกล่าวด้วย การที่โจทก์และ อ. ทำนิติกรรมดังกล่าวจึงมีผลประโยชน์ร่วมกัน และถือได้ว่าเป็นฝ่ายเดียวกัน แม้คู่กรณีในนิติกรรมขายฝากจะเป็นนิติกรรมระหว่างโจทก์กับจำเลย ส่วนนิติกรรมการกู้ยืมเป็นนิติกรรมระหว่าง อ. กับจำเลย ก็ถือได้ว่าคู่กรณีในนิติกรรมทั้งสองนิติกรรมนั้นเป็นคู่กรณีเดียวกัน ฟังได้ว่านิติกรรมขายฝากเป็นนิติกรรมอำพราง การกู้ยืมจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 ต้องบังคับตามสัญญากู้เงินตามมาตรา 155 วรรค 2 (เล่มที่ 9 หน้า 171) (ฎ.651/2565)

ฎ.6881/2560 โจทก์ประสงค์จะจำนองที่ดินตามฟ้องเพื่อประกันการกู้ยืมเงินจากจำเลย แต่เมื่อจำเลยขอให้ทำเป็นสัญญาขายฝาก โจทก์ก็ยินยอมเพียงแต่อ้างว่าไม่มีทางเลือก ซึ่งจะเห็นได้ว่า**โจทก์ยินยอมเปลี่ยนมาเป็นการทำสัญญาขายฝากตามที่จำเลยต้องการ แม้จะไม่ค่อยเต็มใจนัก แต่ก็ถือว่าเป็นการสมัครใจ** ทั้งเมื่อถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก หากโจทก์มีเงินครบจำนวนและพร้อมที่จะไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แม้โจทก์ไม่สามารถติดต่อจำเลยได้ไม่ว่าจะเป็นอย่างใดก็ตาม โจทก์ก็สามารถนำไปวางเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ตาม บ.พ.พ. มาตรา 492 ได้ แต่ไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้กระทำการดังกล่าวหรือแม้แต่จะไปติดต่อที่สำนักงานที่ดินเพื่อแสดงให้เห็นว่า โจทก์พร้อมที่จะไถ่ถอนที่ดินดังกล่าว แต่ได้ความว่าโจทก์รอจนพ้นกำหนดเวลาแล้วจึงได้ไปพบจำเลย ส่วนเรื่องดอกเบี้ยที่ตกลงกันนั้น เป็นเรื่องที่โจทก์กับจำเลยตกลงกันเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากสัญญาขายฝาก ซึ่งจะใช้บังคับกันได้หรือไม่นั้นเป็นอีกส่วนหนึ่ง สัญญาขายฝากตามฟ้องจึงมิใช่เป็นนิติกรรมอำพรางสัญญากู้ยืม (เล่ม 8 หน้า 162)

ฎ.911/2565 จำเลยมีพฤติกรรมการให้บุคคลอื่นกู้ยืมเงินโดยมุ่งหวังดอกเบีย้เป็นผลกำไรและเรียกดอกเบีย้เกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด และโจทก์กู้ยืมเงินจากจำเลยโดยมีที่ดินพิพาทเป็นหลักประกัน โดยไม่มีเจตนาทำนิติกรรมขายฝากที่ดินต่อกัน นิติกรรมการขายฝากเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมที่มีที่ดินพิพาทเป็นประกัน ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรค 1 ต้องบังคับตามสัญญากู้เงินที่มีที่ดินพิพาทเป็นหลักประกันซึ่งเป็นนิติกรรมที่ถูกอำพรางไว้ตามมาตรา 155 วรรค 2 โดยต้องเพิกถอนนิติกรรมตามสัญญาขายฝากและบังคับให้จำเลยรับชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมจากโจทก์ โดยให้จำเลยมีสิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้จนกว่าโจทก์จะชำระเงินให้แก่จำเลย (ตอน 2 หน้า 332 / เล่ม 1 หน้า 133) (ฎ.1216/2565, 1423/2565)

ข้อ 7 ความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

1. ความหมาย .

2. ลักษณะของการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

มาตรา 156 วรรค 1 “การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

...”

ฎ.4697/2565 ที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตาม (น.ส.3 ก.) ซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองและสามารถโอนแก่กันได้ด้วยการส่งมอบ ซึ่งหากถูกแย่งการครอบครองก็ต้องฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี มิฉะนั้นจะหมดสิทธิในที่ดิน จำเลยที่ 1 ได้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ โดยได้ปรับปรุงสภาพที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อยขนาดเล็ก เรียงรายกันเพื่อให้บุคคลเข้ามาซื้อหรือจองสิทธิเพื่อใช้ปลูกสร้างฮวงซุ้ยสำหรับเก็บ ผิงหรือเผาศพ การที่โจทก์จำเลยที่ 3 หรือบุคคลอื่นเข้ามาทำสัญญาซื้อหรือจองสิทธิกับจำเลยที่ 1 เพื่อใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว แม้จะไม่ได้มีการโอนทางทะเบียน ก็ถือได้ว่าได้มีการโอนสิทธิการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ทั้งผู้ซื้อสามารถโอนสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวไปยังผู้อื่นได้ ส่วนการที่จำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทซึ่งขายให้โจทก์ไปแล้วให้แก่จำเลยที่ 3 แม้จะเกิดจากความผิดพลาดของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 โดยการซื้อที่ดินผิดแปลง ก็หาทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะเพราะไม่ใช่การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในทรัพย์สินที่เป็นวัตถุประสงค์แห่งนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 156 เนื่องจากจำเลยที่ 3 ต้องการซื้อที่ดินแปลงพิพาทไม่ใช่ต้องการซื้อที่ดินแปลงอื่นหรือเป็น

การโอนที่ดินผิดแปลง เพียงแต่ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่จำเลยที่ 1 ขายให้โจทก์ไปแล้ว ทั้งปรากฏว่าหลังจากจำเลยที่ 3 ซื้อที่ดินพิพาทแล้ว ได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยทำพิธีแชกีสเสริมดวงชะตาค่อสร้างฮวงซุ้ย และเมื่อสามี่จำเลยที่ 3 ถึงแก่ความตายก็ได้นำศพมาฝังที่ฮวงจู้ยี่ที่สร้างขึ้นและทำพิธีไหว้บรรพบุรุษตามประเพณีมาตลอดทุกปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ 3 ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริต เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง โจทก์จึงต้องฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี นับแต่ถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 วรรค 2 เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ภายหลังจากที่จำเลยที่ 3 เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยทำพิธีแชกีสเสริมดวงชะตาและก่อสร้างฮวงซุ้ยเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 อันเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์ซึ่งเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โจทก์จึงหมดสิทธิฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 3 จำเลยที่ 3 จึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์ (เล่ม 10 หน้า 163)

3. ประเภทของความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

มาตรา 156 วรรค 2 “ความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง ได้แก่ ความสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรม ความสำคัญผิดในตัวบุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีแห่งนิติกรรม และความสำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม เป็นต้น”

4. ผลของการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

4.1 ความสำคัญผิดเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่อของผู้แสดงเจตนา

มาตรา 156 วรรค 1 “... เป็นโมฆะ”

ฎ.87/2555 จ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินยอมให้ ก. เช่าที่ดิน โดยให้ปลูกตึกแถวพินาศด้วยเงินของผู้เช่าแล้วให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ในตึกแถวพินาศเป็นเวลา 20 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้ตึกแถวพินาศตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านั้น ต่อมา จ. จดทะเบียนนยที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยก่อนครบสัญญาเช่า โดยระบุในหนังสือสัญญาให้ที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างไม่มี แสดงว่า จ. คิดว่าตึกแถวพินาศยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของตน เพราะมีข้อสัญญาว่าจะให้ตึกแถวพินาศที่ปลูกตกเป็นของเจ้าของที่ดินเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว จึงระบุในหนังสือสัญญาให้เช่นนั้น เมื่อไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขในหนังสือสัญญาให้ที่ดินเป็นอย่างอื่น เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ตึกแถวพินาศยอมตกเป็นของเจ้าของที่ดินในขณะนั้น ซึ่งคือจำเลยตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดินทันทีโดยไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนโอนกันอีกตาม ป.พ.พ. มาตรา 144 การที่จำเลยได้ทำหนังสือแบ่งผลประโยชน์ค่าเช่าตึกแถวพินาศให้แก่โจทก์หนึ่งในสี่ส่วนตามหนังสือการแบ่งผลประโยชน์ตึกแถวและยื่นคำร้องขอจัดการมรดกตึกแถวพินาศ โดยคิดว่าเป็นทรัพย์มรดกของ จ. จึงเป็นความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม หนังสือการแบ่งผลประโยชน์ค่าเช่าตึกแถวดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา 156 วรรค 1 (เล่ม 4 หน้า 1)

ฎ.2312/2550 จำเลยเปิดบัญชีกระแสรายวันเพื่อให้ ช. ผู้จัดการธนาคารโจทก์นำเงินค่างวดในการจ้างเหมาก่อสร้างบ้านชำระหนี้แก่จำเลยโดยนำเงินเข้าบัญชีให้ และจำเลยจะใช้เช็คเบิกถอนเงินค่าจ้างรับเหมาก่อสร้างบ้านตามงวด จำเลยไม่มีเจตนาที่จะทำสัญญาเบิกเงินเกินบัญชีจากโจทก์ หาก ช. ไม่นำเงินเข้าบัญชีให้จำเลยเพื่อชำระหนี้ แสดงว่า ช. ผิดนัดชำระหนี้ จำเลยย่อมจะใช้เช็คถอนเงินไม่ได้ โจทก์ไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายเงินให้จำเลยแทน ช. แต่การที่ ช. ยอมอนุมัติจ่ายเงินตามเช็คให้จำเลย จึงเป็นเรื่องที่จำเลยเข้าใจโดยสุจริต ว่าเป็นการรับเงินค่างวดที่ ช. นำเงินค่าจ้างก่อสร้างบ้านเข้าบัญชีให้เพื่อชำระหนี้ จำเลยไม่มีเจตนาที่จะเบิกเงินเกินบัญชีจากโจทก์ หาก ช. ไม่ใช่ผู้จัดการธนาคารโจทก์ จำเลยก็ย่อมไม่สามารถจะใช้เช็คถอนเงินได้ และหากเงินในบัญชีไม่มีธนาคารก็ต้องปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็ค จำเลยจะได้รับทวงถามหรือระงับการก่อสร้างบ้านตามสัญญาให้แก่ ช. ทันท่วงที หรือฟ้องร้องเรียกเงินค่าจ้างเหมาก่อสร้างจาก ช. โดยเร็ว ในขณะที่พยานหลักฐานยังอยู่ครบถ้วน การกระทำของ ช. ถือได้ว่าเป็นการใช้ตำแหน่งหน้าที่ในฐานะผู้จัดการธนาคารโจทก์โดยไม่ชอบ โจทก์ในฐานะตัวการจึงต้องรับผิดชอบต่อการกระทำของตัวแทน

ของตน การที่จำเลยรับเงินไปจากธนาคารโจทก์โดยสำคัญผิดว่าเป็นเงินค่างวดที่จำเลยมีสิทธิได้รับ
จำเลยจึงไม่มีเจตนาที่จะผูกนิติสัมพันธ์ทำนิติกรรมเบิกเงินเกินบัญชีกับโจทก์ โจทก์จึงฟ้องเรียกเงิน
จากจำเลยในฐานะเป็นลูกหนี้เบิกเงินเกินบัญชีไม่ได้ (เล่ม 8 หน้า 15)

4.2 ความสำคัญผิดเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้แสดงเจตนา

มาตรา 158 “ความสำคัญผิดตามมาตรา 156... ซึ่งเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบุคคลผู้แสดงเจตนา บุคคลนั้นจะถือเอาความสำคัญผิดนั้นมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้”

ฎ.2808/2554 โจทก์มีเจตนาจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 ชำระค่าที่ดินพิพาทแก่โจทก์ด้วยเช็คเชียร์เช็คซึ่งส่งจ่ายให้แก่บุคคลอื่นมามอบให้โจทก์และมีการแก้ไขจำนวนเงินในเช็ค อันเป็นเช็คที่ทำปลอมขึ้น บ่งชี้ว่าจำเลยที่ 1 ไม่มีเจตนาจะชำระค่าที่ดินให้แก่โจทก์มาตั้งแต่แรก แต่เป็นการวางแผนหลอกลวงโจทก์ โดยร่วมกับ ส. อันมีมูลเหตุให้โจทก์หลงเชื่อว่าจำเลยที่ 1 กระทำโดยสุจริต ถือไม่ได้ว่าโจทก์ประมาทเลินเล่อ การที่จำเลยที่ 1 กับพวกใช้กลฉ้อฉลหลอกลวงโจทก์ทำให้โจทก์สำคัญผิดว่า จำเลยที่ 1 มีเจตนาจะชำระค่าที่ดินให้โจทก์ อันเป็นสิ่งที่ซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมการซื้อขายประการหนึ่ง กล่าวคือผู้ขายมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย ดังนี้ การแสดงเจตนาของโจทก์ในการทำนิติกรรมดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 156 โดยมีพักต้องคำนึงว่าการแสดงเจตนาอันจะเริ่มจากการถูกกลฉ้อฉลหรือไม่ (เล่ม 4 หน้า 85)

ฎ.5819/2552 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินให้แก่โจทก์รวม 6 แปลง เป็นที่ดินมีโฉนดที่ดิน 2 แปลง ส่วนอีก 4 แปลง เป็นที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน เมื่อหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินระบุว่า “และผู้จะซื้อจะโอนในนามผู้หนึ่งผู้ใด ผู้จะขายไม่ขัดข้อง” แสดงถึงเจตนารมณ์ของคู่สัญญาว่า ในระหว่างที่สัญญาจะซื้อขายมีผลบังคับ โจทก์อาจไปติดต่อหาผู้มาซื้อที่ดินโดยจะโอนที่ดินผ่านจากจำเลยที่ 1 ไปยังผู้ที่จะซื้อที่ดินต่อจากโจทก์ทันทีโดยไม่ผ่านโจทก์ โจทก์จึงต้องการที่ดินที่สามารถจะโอนไปยังผู้อื่นได้โดยไม่ติดเงื่อนไขข้อกำหนดห้ามโอน ขณะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โจทก์ทราบเพียงว่าที่ดินบางส่วนเป็นที่ดินซึ่งสามารถขออกโฉนดที่ดินได้ การที่โจทก์มาทราบภายหลังว่าที่ดิน แปลงที่จะซื้อขาย 4 แปลง มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 5 ปี จึงไม่ใช่ความผิดของโจทก์ผู้จะซื้อ และนับเป็นความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ และตามพฤติการณ์ไม่สามารถสันนิษฐานได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ประสงค์จะให้การซื้อขายที่ดินมีโฉนดที่ดินซึ่งสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้สมบูรณ์แยกต่างหากออกจากส่วนที่ไม่สมบูรณ์ สัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะเช่นกัน จำเลยที่ 1 จึงต้องคืนเงินมัดจำให้แก่โจทก์ (เล่ม 8 หน้า 143)

5. ผลต่อบุคคลภายนอก

การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมนั้น ไม่มีบทคุ้มครองบุคคลภายนอกดังเช่นการแสดงเจตนาลวง

ฎ.217/2562 โจทก์ไม่มีเจตนาขายที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 3 แต่มีเจตนาจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาท การทำหนังสือสัญญาขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรมซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 3 จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 156 วรรค 1 จำเลยที่ 3 ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และไม่มีสิทธิโอนขายต่อแก่จำเลยที่ 4 และที่ 5 แม้จำเลยที่ 5 จะซื้อที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนตามกฎหมาย จำเลยที่ 5 ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน กรณีจึงมีเหตุให้เพิกถอนการจดทะเบียนการขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 3 ระหว่างจำเลยที่ 3 กับจำเลยที่ 4 และระหว่างจำเลยที่ 4 กับจำเลยที่ 5 (เล่ม 1 หน้า 33)

บทที่ 4

การกระทำด้วยใจสมัคร

ข้อ 1 ความสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สิน

ข้อ 2 กลฉ้อฉล

ข้อ 3 ข่มขู่

ข้อ 1 สำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สิน

1. ความหมาย

2. ลักษณะของการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติ

มาตรา 157 วรรค 1 “การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติ...”

ฎ.4300/2564 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย คุณสมบัติของที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสาระสำคัญในการทำสัญญาจะซื้อขาย จึงอยู่ที่ที่ดินพิพาทใช้ปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยได้หรือไม่ ก่อนทำสัญญาจะซื้อขายกับจำเลย โจทก์เคยไปดูที่ดินพิพาทเห็นในซอยเดียวกันกับที่ดินพิพาทกำลังก่อสร้างบ้าน มีหลังคาบ้านแบบเดียวกับหลังคาบ้านที่โจทก์ต้องการสร้างในที่ดินพิพาท ย่อมรับฟังได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส. ไม่ได้มีข้อห้ามมิให้ปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ส. นอกจากนั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส. มิได้สั่งห้ามโจทก์ไม่ให้ก่อสร้างบ้านในที่ดินพิพาท เพียงแต่เห็นว่าแบบบ้านที่โจทก์ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินพิพาท รูปทรงหลังคาไม่เป็นไปตามระเบียบของหมู่บ้าน ให้โจทก์แก้ไขรูปทรงหลังคาใหม่ แสดงว่าโจทก์ยังสามารถสร้างบ้านรูปทรงหลังคาตามระเบียบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส. ได้ แต่โจทก์เลือกที่จะไม่แก้ไขรูปทรงหลังคาบ้านให้เป็นไปตามระเบียบของหมู่บ้าน โดยมีได้เป็นความรับผิดชอบของจำเลย การแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทของโจทก์ จึงมิใช่เป็นการสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญ สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาท

ระหว่างโจทก์และจำเลย**ไม่เป็นโมฆียะ** โจทก์จึงไม่อาจยกข้ออ้างที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส. ไม่ยินยอมให้โจทก์สร้างบ้านอยู่อาศัยรูปทรงหลังคาแบบแสลป รูฟ หรือทรงแบนตามแบบที่โจทก์ต้องการก่อสร้างมาเป็นเหตุบอกล้างสัญญาจะซื้อขายดังกล่าวได้ (เล่ม 8 หน้า 199)

3. ประเภทของการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติ

มาตรา 157 วรรค 1 “... ของบุคคลหรือทรัพย์สิน...”

4. ประเภทของความสำคัญผิดในคุณสมบัติ

ความสำคัญผิดในคุณสมบัติซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ

มาตรา 157 วรรค 2 “ความสำคัญผิดตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นความสำคัญผิดในคุณสมบัติซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวการอันโมฆียะนั้นคงจะมีได้กระทำให้ขึ้น”

5. ผลของการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ

5.1 ความสำคัญผิดเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่อของผู้แสดงเจตนา

มาตรา 157 วรรค 1 “... เป็นโมฆียะ”

ฎ.15577/2558 โจทก์มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาทเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โจทก์และ จ. ซึ่งต่างเป็นนักธุรกิจได้แสดงเจตนาและรู้ถึงเจตนาโจทก์ว่า มีเจตนาทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ดังกล่าว ภายหลังปรากฏว่าที่ดินพิพาทติดถนนสาธารณะ การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ต้องมีระยะร่นจากแนวถนนสาธารณะ 15 เมตร แต่ที่ดินพิพาทมีระยะที่วัดจากแนวถนนสาธารณะจรดเขตที่ดินเพียง 16 เมตร จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ได้ตามที่โจทก์ขอยื่นแบบก่อสร้าง กรณีถือได้ว่าโจทก์แสดงเจตนาทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลย โดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อขายดังกล่าวคงจะมีได้กระทำให้ขึ้น การแสดงเจตนาของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายจึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157

เมื่อสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะ และโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญากับจำเลยแล้ว ถือได้ว่าโจทก์บอกล้างโมฆียะกรรมแล้ว สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก โจทก์และจำเลยผู้เป็นคู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 176 วรรค 1

จำเลยต้องคืนเงินมัดจำ 3 แสนบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็น
ต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ (เล่ม 8 หน้า 175)

ฎ.3105/2553 ในขณะที่ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท โจทก์ไม่รู้ว่าที่ดินพิพาทไม่ติดกับถนน โดยมีที่ราชพัสดุคั่นอยู่ จึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากโจทก์ไม่ได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวคงจะไม่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับจำเลยทั้งสาม การแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าที่ดินของโจทก์จึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. 157 แม้โจทก์จะขอเช่าที่ดินที่มีที่ดินคั่นอยู่ก่อนติดถนนก็ตาม เมื่อตีความสัญญาเช่าที่ดินพิพาทโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีในทางสุจริตแล้ว ต้องถือว่าไม่อยู่ในความประสงค์ของโจทก์ที่จะต้องการเช่าทำสัญญาดังกล่าว เพราะโจทก์ต้องการเช่าที่ดินพิพาทที่ติดกับถนนเท่านั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องทางเข้าออกในการดำเนินกิจการสถานีบริการน้ำมันในภายหลัง **ทั้งกรณีไม่ใช่เรื่องความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 549 และ 551 อันจำเลยทั้งสามจะยกขึ้นอ้างได้** เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลยทั้งสามและจำเลยทั้งสามได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว **จึงมีผลเท่ากับเป็นการบอกล้างโมฆียะกรรมและต้องถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะมาตั้งแต่เริ่มแรกและมีผลเท่ากับการเช่าที่ดินพิพาทมิได้เกิดมีขึ้น** จึงไม่ก่อสิทธิใดแก่จำเลยทั้งสามที่จะยึดเอาเงิน

ของโจทก์ไว้ได้ โจทก์และจำเลยทั้งสามต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามมาตรา 176 จำเลยทั้งสามต้องคืนเงินที่ได้รับแก่โจทก์ ทั้งโจทก์ต้องส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนแก่จำเลยทั้งสาม (เล่ม 3 หน้า 176)

ฎ.2493/2553 สัญญาจะซื้อขายห้องชุดระบุว่า อาคารชุดตั้งอยู่บนที่ดินมีเนื้อที่ 380 ตารางวา แต่ในความเป็นจริงตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวโดยมีเนื้อที่เพียง 200 ตารางวา เป็นการผิดเงื่อนไขในเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดซึ่งไม่ได้เป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุด มิใช่เป็นสาระสำคัญแห่งการทำสัญญาจะซื้อขายอันจะเป็นโมฆะ เพราะจำเลยที่ 1 ตกลงทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดมิใช่ที่ดิน ห้องชุดจึงเป็นทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมสัญญาจะซื้อขาย การผิดเงื่อนไขในจำนวนเนื้อที่ดินจึงเป็นเพียงการสำคัญผิดในคุณสมบัติของอาคารชุดอันเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 ซึ่งจะต้องบอกกล่าวภายใน 1 ปี นับแต่เวลาที่อาจให้สัตยาบันได้หรือภายในเวลา 10 ปี นับแต่ได้ทำนิติกรรมอันเป็นโมฆียะนั้นตามมาตรา 181 ด. ประชุมนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเมื่อวันที่ 28 ต.ค. 2543 และทราบว่าพื้นที่บางส่วนของอาคารชุดแห่งนี้หดหายไป จึงต้องถือว่า ด. ทราบเหตุแห่งโมฆียะในวันนั้น อันเป็นเวลาที ด. อาจให้สัตยาบันแกโมฆียะกรรมไ้ นับแต่นั้น การที่ ด. มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาซื้อขายลงวันที่ 5 ก.พ. 2545 หรือฟ้องคดีเมื่อวันที่ 7 ม.ค. 2546 ก็ดี ย่อมเป็นระยะเวลาเกิน 1 ปี นับแต่เวลาที่อาจให้สัตยาบันได้ คดีโจทก์จึงขาดอายุความ สัญญาจะซื้อขายจึงไม่เป็นโมฆะ (ตอน 4 หน้า 674)

5.2 ความสำคัญผิดเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้แสดงเจตนา

มาตรา 158 “ความสำคัญผิดตาม... มาตรา 157 ซึ่งเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบุคคลผู้แสดงเจตนา บุคคลนั้นจะถือเอาความสำคัญผิดนั้นมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้”

ฎ.3504/2563 สภาพความเป็นนิติบุคคลของโจทก์ย่อมปรากฏอยู่ในหนังสือรับรองที่บุคคลทั่วไปตรวจสอบได้ ซึ่งตามหนังสือรับรองของโจทก์ก็ระบุไว้ชัดเจนว่า บริษัทโจทก์เป็นบริษัทร้างที่นายทะเบียนได้ขีดชื่อออกจากทะเบียนแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 1273/3 ประกอบกับจำเลยที่ 2 ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ให้บริการออกหนังสือค้ำประกันแก่ลูกค้า โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นการตอบแทน **จำเลยที่ 2 ย่อมมีหน้าที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติของนิติบุคคลที่จำเลยที่ 2 จะทำนิติกรรมด้วยว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่** ก่อนที่จะออกหนังสือค้ำประกันให้ เมื่อจำเลยที่ 2 ไม่ตรวจสอบทั้งที่ตรวจสอบได้และเป็นเรื่องผลประโยชน์ของจำเลยที่ 2 เอง แต่จำเลยที่ 2 กลับไม่นำพา **จึงเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง** ของจำเลยที่ 2 เช่นนี้ จำเลยที่ 2 จะถือเอาความสำคัญผิดในสภาพบุคคลของโจทก์มาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้ตามมาตรา 158 (เล่ม 9 หน้า 34)

ฎ.712/2557 จำเลยซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินทราบดีว่า ที่ดินมีแนวสายไฟฟ้าแรงสูง พาดผ่านไม่อาจปลูกสร้างบ้านในที่ดินเต็มเนื้อที่ เป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะต้องบอกข้อเท็จจริง ดังกล่าวแก่ลูกค้าซึ่งเป็นผู้บริโภค แต่ไม่มีการบอกแก่โจทก์ ถือได้ว่าจำเลยปกปิดข้อเท็จจริงซึ่งเป็น สาระสำคัญเกี่ยวกับคุณสมบัติของที่ดินจนเป็นเหตุให้โจทก์สำคัญผิดว่าที่ดินใช้ปลูกสร้างบ้านได้ เต็มเนื้อที่

โจทก์ไม่ทราบว่าที่ดินมีสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านไม่อาจปลูกสร้างบ้านได้เต็มเนื้อที่ โจทก์ได้รับ คำยืนยันจากพนักงานบริษัทจำเลยที่สามารถปลูกสร้างบ้านบนที่ดินได้ นับได้ว่าโจทก์ได้ใช้ความ ระมัดระวังตามสมควรแก่วิสัยของผู้บริโภคในพฤติการณ์เช่นนั้นแล้ว ไม่อาจถือว่าโจทก์แสดง เจตนาทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของที่ดินด้วยความประมาทเลินเล่ออย่าง ร้ายแรงตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 สัญญาจะซื้อขายที่ดินอันเกิดจากความสำคัญผิดของโจทก์ใน คุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญตกเป็นโมฆียะตามมาตรา 157 ชอบที่โจทก์จะบอกอ้าง โดยบอกเลิกสัญญาแก่จำเลย (ตอน 1 หน้า 43)

6. บทคุ้มครองบุคคลภายนอก

การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สินนั้น ไม่มีบทคุ้มครองบุคคลภายนอกดังเช่นการแสดงเจตนาฉ้อฉล

ฎ.1580/2566 โจทก์ต้องการประมูลรถพิพาทที่ประกอบและนำเข้ามาจากต่างประเทศทั้งคัน ไม่ใช่รถที่ใช้ชิ้นส่วนมาประกอบขึ้นในประเทศเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีตามที่มีเจ้าหน้าที่ของจำเลย แจ้งรายละเอียดให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขการขายทอดตลาดของกลางก่อนที่จะมีการประมูลรถของกลางทุกคัน แต่ปรากฏว่ารถพิพาทเป็นรถที่นำเข้าชิ้นส่วนจากต่างประเทศมาประกอบเป็นรถในประเทศ การที่โจทก์ประมูลซื้อรถพิพาทจากการขายทอดตลาดของจำเลย จึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญหากไม่ได้มีความสำคัญผิดโจทก์ย่อมไม่เข้าร่วมประมูลซื้อรถพิพาท การแสดงเจตนาของโจทก์ในการประมูลซื้อรถพิพาทจึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 โจทก์มีสิทธิบอกล้างโมฆียะกรรมตามมาตรา 175 (3) เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกล้างโมฆียะกรรมแล้ว ถือว่าการประมูลซื้อขายรถพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามมาตรา 176 วรรค 1

โจทก์บอกล้างโมฆียะกรรมและทวงเงินค่าซื้อรถของกลางจากจำเลยให้คืนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวทวงถามเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ครบ

กำหนด 15 วัน ตามหนังสือทวงถามวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 จำเลยไม่ชำระจึงตกเป็นผู้ผิดนัด
ต้องชำระดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 17 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป (ตอน 6 หน้า 1412)

ฎ.3339/2565 โจทก์ต้องการประมูลซื้อรถพิพาทที่ประกอบและนำเข้ามาจากต่างประเทศทั้งคันตามที่เจ้าหน้าที่ของกรมศุลกากรจำเลยแจ้งรายละเอียดให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการขายทอดตลาดก่อนที่จะมีการประมูลรถของกลางทุกคัน แต่ปรากฏว่ารถพิพาทที่โจทก์ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดของจำเลยเป็นรถที่นำเข้าชิ้นส่วนจากต่างประเทศมาประกอบเป็นรถจักรยานยนต์ในประเทศ จึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดโจทก์ย่อมไม่เข้าร่วมประมูลซื้อรถพิพาท การแสดงเจตนาของโจทก์ในการประมูลรถพิพาทเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 โจทก์มีสิทธิบอกกล่าวโมฆียะกรรมตามมาตรา 175 (3) เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวโมฆียะกรรมแล้ว ถือว่าการประมูลซื้อรถพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามมาตรา 176 วรรค 1 โจทก์ต้องคืนรถพิพาทแก่จำเลย และจำเลยต้องคืนเงินค่าซื้อพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ (ตอน 7 หน้า 1771)

ข้อ 2 กลฉ้อฉล

1. ความหมาย
2. ลักษณะการแสดงเจตนาเพราะถูกกลฉ้อฉล
3. ประเภทของกลฉ้อฉล แบ่งเป็น 2 กรณี

3.1 กลฉ้อฉลถึงขนาด

มาตรา 159 วรรค 2 “การถูกกลฉ้อฉลที่จะเป็นโมฆียะตามวรรคหนึ่ง จะต้องถึงขนาดซึ่งถ้ามิได้มีกลฉ้อฉลดังกล่าว การอันเป็นโมฆียะนั้นคงจะมีได้กระทำขึ้น

ฎ.6404/2560 จำเลยทั้งสองประสงค์ได้รับงานรับจ้างทำความสะอาด จึงหลอกลวงผู้เสียหายว่า ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันมอบให้จำเลยทั้งสอง แต่ความจริงแล้วธนาคารมิได้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้แก่จำเลยทั้งสอง การหลอกลวงดังกล่าวเป็นเหตุให้ผู้เสียหายหลงเชื่อตกลงทำสัญญาจ้างจำเลยทั้งสองให้ทำความสะอาดโรงพยาบาล ช. หากจำเลยทั้งสองไม่มีหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ผู้เสียหายจะไม่เข้าทำสัญญาจ้างกับจำเลยทั้งสอง ถือได้ว่าสัญญาจ้างดังกล่าวเกิดจากกลฉ้อฉลถึงขนาด จึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 159 วรรค 1 และวรรค 2 เมื่อผู้เสียหายบอกเลิกสัญญาอันเป็นการบอกล้างโมฆียะกรรม ทำให้สัญญาจ้างตกเป็นโมฆะตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ผู้เสียหายและจำเลยทั้งสองจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามมาตรา 176 วรรค 1 แม้การที่จะให้จำเลยทั้งสองคืนเงินค่าจ้างแก่ผู้เสียหายไม่เป็นการพ้นวิสัย แต่การงานที่จำเลยทั้งสองทำให้ผู้เสียหายไปแล้วซึ่งเป็นประโยชน์แก่ผู้เสียหาย และผู้เสียหายยอมรับเอาการงานของจำเลยทั้งสองแล้ว ผู้เสียหายก็ต้องกลับคืนไปยังฐานะเดิมด้วยเช่นกัน เมื่อการที่จะให้การงานที่ทำไปแล้วกลับคืนยังฐานะเดิมเป็นการพ้นวิสัย ผู้เสียหายจึงต้องใช้ค่าเสียหายที่สมควรแก่หน้าที่การงานให้แก่จำเลยทั้งสอง โดยถือว่าค่าจ้างตามฟ้องที่จำเลยทั้งสองได้รับไปแล้วเป็นค่าเสียหายจำนวนนั้น ผู้เสียหายจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาเงินดังกล่าวคืนจากจำเลยทั้งสองอีก (เล่ม 12 หน้า 88)

กรณีไม่ใช่กลฉ้อฉลถึงขนาด ถ้าปรากฏว่าแม้จะมีการหลอกลวง ผู้แสดงเจตนา ก็ยังทำ
นิติกรรมด้วย ถือว่าเป็นการใช้กลฉ้อฉลไม่ถึงขนาด (ฎ.2853/2525)

ฎ.7394-7395/2550 การที่โจทก์จดทะเบียนโอนขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 เพราะหลงเชื่อตามที่จำเลยที่ 1 หลอกลวงว่า ได้โอนเงินค่าที่ดินเข้าบัญชีเงินฝากของบุตรโจทก์ตามข้อตกลงแล้ว นั้น เป็นเรื่องที่โจทก์แสดงเจตนาทำนิติกรรมเพราะถูกจำเลยที่ 1 ใช้กลฉ้อฉล ซึ่งหากโจทก์ทราบความจริงว่ายังไม่มีมีการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 ก็คงจะมีได้กระทำขึ้น สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงตกเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 159 ซึ่งโจทก์มีสิทธิบอกล้างเสียได้ตามมาตรา 175 (3) เท่านั้น หากใช้เป็นเรื่องที่โจทก์แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรม หรือตัวบุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีแห่งนิติกรรม หรือทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม อันจะถือว่าเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตามมาตรา 156 สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงไม่ตกเป็นโมฆะตามบทกฎหมายดังกล่าว (เล่ม 12 หน้า 167) (ดู ฎ.2808/2554 เปรียบเทียบ)

3.2 กลฉ้อฉลเพื่อเหตุ

มาตรา 161 “ถ้ากลฉ้อฉลเป็นแต่เพียงเหตุจงใจให้คู่กรณีฝ่ายหนึ่งยอมรับข้อกำหนดอันหนักยิ่งกว่าที่คู่กรณีฝ่ายนั้นจะยอมรับโดยปกติ...”

4. ผู้ทำกลฉ้อฉล แบ่งออกเป็น 3 กรณี

4.1 ผู้รับการแสดงเจตนา

4.2 บุคคลภายนอก

มาตรา 159 วรรค 3 “ถ้าคู่กรณีฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเพราะถูกกลฉ้อฉลโดยบุคคลภายนอก การแสดงเจตนาอันนั้นจะเป็นโมฆียะต่อเมื่อคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้หรือควรจะได้รู้ถึงกลฉ้อฉลนั้น”

ฎ.1063/2549 จำเลยที่ 1 หลอกหลวงโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินให้ลงชื่อในหนังสือสัญญากู้ยืมเงิน และหนังสือสัญญาจำนองที่ดินไว้กับจำเลยที่ 2 นิติกรรมดังกล่าวเกิดขึ้นจากกลฉ้อฉลของจำเลยที่ 1 เป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 159 วรรค 1 จำเลยที่ 2 ร่วมรู้เห็นด้วยกับการกระทำของจำเลยที่ 1 นิติกรรมจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 จึงตกเป็นโมฆียะ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกล้างได้ตามมาตรา 175 การที่โจทก์ฟ้องคดีถือได้ว่าเป็นการบอกล้างแล้ว นิติกรรมจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา 176

4.3 คู่กรณีทั้งสองฝ่าย

มาตรา 163 “ถ้าคู่กรณีต่างได้กระทำการโดยกลฉ้อฉลด้วยกันทั้งสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด จะกล่าวอ้างกลฉ้อฉลของอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อบอกล้างการนั้นหรือเรียกค่าสินไหมทดแทนมิได้”

5. วิธีการทำกลฉ้อฉล

5.1 กลฉ้อฉลโดยการกระทำ

ความหมาย ผู้รับการแสดงเจตนาหรือบุคคลภายนอกกล่าวข้อความอันเป็นเท็จแก่ผู้แสดงเจตนาทำนิติกรรมเพื่อหลอกลวงให้หลงเชื่อจนมีการแสดงเจตนาขึ้น

5.2 กลฉ้อฉลโดยการนิ่ง

มาตรา 162 “ในนิติกรรมสองฝ่าย การที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งจงใจนิ่งเสียไม่แจ้งข้อความจริงหรือคุณสมบัติอันคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งมิได้รู้ การนั้นจะเป็นกลฉ้อฉล หากพิสูจน์ได้ว่าถ้ามิได้นิ่งเสียเช่นนั้น นิติกรรมนั้นก็คงจะมีได้กระทำขึ้น”

กรณีไม่ใช่กลฉ้อฉลโดยการนิ่ง

ฎ.1131/2532 การนิ่งเสียไม่ใช่ข้อความจริงอันจะถือว่าเป็นกลฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 124 (เดิม) นั้น จะต้องเป็นการนิ่งในพฤติการณ์ที่คู่กรณีมีหน้าที่ควรจะบอกความจริง หรือเป็นการนิ่งประกอบด้วยพฤติการณ์อันแสดงออกซึ่งทำให้อีกฝ่ายหนึ่งหลง กรณีที่จะมีโครงการตัดถนนผ่านที่ดินที่จะซื้อขายหรือไม่ ไม่ใช่หน้าที่ของผู้จะซื้อที่จะบอกข้อความจริงดังกล่าว หากแต่เป็นหน้าที่ของผู้จะขายที่ดินพิพาทจะต้องขวนขวายแสวงหาความจริงเอาเอง แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าผู้จะซื้อจงใจนิ่งเสียไม่ใช่ข้อความจริงเกี่ยวกับโครงการจะตัดถนนผ่านที่ดินดังกล่าวซึ่งผู้จะขายมิได้รู้มาก่อน และถ้าฝ่ายผู้จะซื้อมิได้นิ่งเสีย สัญญาจะซื้อขายที่ดินก็จะมีได้ทำขึ้นนั้น การกระทำของผู้จะซื้อก็ไม่เป็นกลฉ้อฉล

6. ผลของการแสดงเจตนา

6.1 กลฉ้อฉลถึงขนาด

มาตรา 159 วรรค 1 “การแสดงเจตนาเพราะถูกกลฉ้อฉลเป็นโมฆียะ”

6.2 กลฉ้อฉลเพื่อเหตุ

มาตรา 161 “... คู่กรณีฝ่ายนั้นจะบอกล้างการนั้นหาได้ไม่ แต่ชอบที่จะเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดจากกลฉ้อฉลนั้นได้”

7. บทคุ้มครองบุคคลภายนอก

7.1 บุคคลภายนอกผู้ไม่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

มาตรา 160 “การบอกล้างโมฆียะกรรมเพราะถูกกลฉ้อฉลตามมาตรา 159 ห้ามมิให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต”

7.2 บุคคลภายนอกผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

มาตรา 1329 “สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆียะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกล้างภายหลัง”

กรณีบุคคลภายนอกกระทำการโดยสุจริต

ฎ.3022/2562 โจทก์ทำนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 โดยถูกจำเลยที่ 1 หลอกลวง การแสดงเจตนาทำนิติกรรมของโจทก์เกิดขึ้นเพราะถูกกลฉ้อฉลของจำเลยที่ 1 อันเป็นโมฆียะกรรม แต่นิติกรรมซึ่งเป็นโมฆียะกรรมยังมีผลสมบูรณ์ใช้ได้จนกว่าจะถูกบอกล้างโดยชอบ ขณะที่จำเลยที่ 1 จำนองที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 ยังมีชื่อเป็นเจ้าของ จึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย แม้ที่ดินพิพาทจะได้โอนกลับไปเป็นของโจทก์ในภายหลังจากการจำนองนั้นแล้ว นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ 1 ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย โจทก์ไม่อาจยกเอาเหตุโมฆียะที่โจทก์บอกล้างนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ขึ้นต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 160 ประกอบมาตรา 1329 โจทก์ไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 2 รับจำนองไว้ (ตอน 3 หน้า 519)

ฎ.4681/2564 จำเลยที่ 1 มีภาระหน้าที่ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินคืนให้แก่ โจทก์ แม้จำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่ดินและบ้านไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนและได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 160 ไม่สามารถเพิกถอนสัญญาขายฝากและไม่สามารถบังคับให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนที่ดินและบ้านคืนแก่โจทก์ได้ แต่ยังไม่ถือว่าเป็นการพ้นวิสัยที่จำเลยที่ 1 จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านคืนแก่โจทก์ เพราะจำเลยที่ 1 ยังสามารถไถ่ถอนที่ดินกลับมาจดทะเบียนโอนคืนให้แก่โจทก์ได้ แต่ศาลชั้นต้นยกคำขอของโจทก์ที่ให้บังคับจำเลยทั้งสองจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลับมาเป็นของโจทก์ โจทก์มิได้อุทธรณ์โต้แย้ง คำขอนี้เป็นอันยุติไปตามคำพิพากษา ศาลชั้นต้นไม่อาจบังคับให้จำเลยที่ 1 ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านคืนแก่โจทก์ได้ (ตอน 11 หน้า 3101)

ฎ.1522/2546 โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินแต่ให้ ผ. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทน แม้จำเลยที่ 1 จะ หลอกหลวงโจทก์และ ผ. จนโจทก์และ ผ. ตกลงทำสัญญาซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ 1 อันทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะ และโจทก์บอกล้างแล้วก็ตาม แต่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกรับซื้อ ผากที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยที่ 1 โดยสุจริตและมีค่าตอบแทน การที่ภายหลังโจทก์ไปขอไถ่ถอนที่ดิน พิพาทคืนจากจำเลยที่ 2 ในขณะที่ยังไม่ครบกำหนดที่จำเลยที่ 1 จะไปไถ่ถอนคืนจากจำเลยที่ 2 ได้ ตามสัญญา และจำเลยที่ 2 ไม่ยอมให้โจทก์ไถ่ถอน โจทก์ก็ไม่อาจยกเอาเหตุผลข้อนี้ต่อโจทก์และ ผ. อันทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะที่โจทก์ได้บอกล้างแล้วขึ้นต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ผู้กระทำการโดยสุจริตและได้ที่ดินพิพาทมาโดยมีค่าตอบแทนก่อนมีการบอกล้างโมฆียะกรรมได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 160 ประกอบมาตรา 1329

กรณีบุคคลภายนอกกระทำการโดยไม่สุจริต

ฎ.6396/2545 โจทก์ทั้งสองทำนิติกรรมขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 เพราะกลฉ้อฉลของจำเลยที่ 1 เมื่อโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม ย่อมถือว่าโจทก์ได้บอกล้างโมฆียะกรรมนั้นแล้ว นิติกรรมการซื้อขายที่ดินจึงตกเป็นโมฆะ จำเลยที่ 2 ทราบว่าจำเลยที่ 1 ได้ที่ดินมาจากโจทก์ทั้งสอง ด้วยวิธีการไม่ถูกต้อง จึงเป็นการได้ที่ดินมาโดยไม่สุจริต การบอกล้างโมฆียะกรรมของโจทก์ทั้งสอง ย่อมยกเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 160 โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิขอเพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้

ข้อ 3 ชมชู้

1. ความหมาย
2. ลักษณะของการแสดงเจตนาเพราะถูกชมชู้
3. ประเภทของการชมชู้ แบ่งออกเป็น 3 กรณี

3.1 การชมชู้ถึงขนาด

มาตรา 164 วรรค 2 “การชมชู้ที่จะทำให้การใดตกเป็นโมฆียะนั้น จะต้องเป็นการชมชู้ที่จะให้เกิดภัยอันใกล้จะถึง และร้ายแรงถึงขนาดที่จะจูงใจให้ผู้ถูกชมชู้มีมูลต้องกลัว ซึ่งถ้ามิได้มีการชมชู้เช่นนั้น การนั้นก็คงจะมีได้กระทำขึ้น”

ฎ.2758/2564 จำเลยที่ 1 กล่าวอ้างว่า โจทก์ปล่อยเงินกู้นอกระบบและเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด จึงไปร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการไกล่เกลี่ยหนี้นอกระบบศูนย์ดำรงธรรม แล้วมีการไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาทโดยให้โจทก์และจำเลยทั้งสองทำหนังสือ มีข้อตกลงให้โจทก์ยกหนี้ให้แก่จำเลยที่ 1 แม้เอกสารดังกล่าวโจทก์อ้างว่าทำไปเพราะถูกข่มขู่โดยประธานในที่ประชุมพูดว่า หากไม่ตกลงยินยอมยกหนี้ให้จำเลยทั้งสอง โจทก์จะต้องถูกตรวจสอบภาษีและดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น ถ้อยคำในการพูดดังกล่าวเป็นเพียงถ้อยคำพูดเพื่อให้คู่กรณีตกลงกันเป็นการแจ้งว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยมตามกฎหมาย ไม่ถือว่าเป็นการข่มขู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 165 วรรค 1 ที่จะทำให้เกิดตกเป็นโมฆียะ

ส่วนที่ประธานที่ประชุมพูดหลายครั้งว่า อาจถูกคำสั่งตามมาตรา 44 ของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ก็เป็นการดำเนินการตามกฎหมายของ (คสช.) จึงเป็นการใช้สิทธิตามปกตินิยม ไม่ถือว่าเป็นการข่มขู่ ที่จะทำให้เกิดตกเป็นโมฆียะเช่นเดียวกัน และที่โจทก์อ้างว่า กลัวจะถูกกักขังเป็นเวลา 7 วัน ก็เป็นเพียงความกลัวไปเองของโจทก์ และโจทก์ก็ไม่ยืนยันว่าฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้ไกล่เกลี่ยเป็นคนพูด ประกอบกับในวันที่มีการไกล่เกลี่ยที่ศูนย์ดำรงธรรมนั้น มีเจ้าหน้าที่ของทางราชการ ทั้งทหาร

ตำรวจ ฝ่ายปกครอง สำนักงานอัยการ และเจ้าหน้าที่ฝ่ายอื่นอยู่ในห้องประชุมจำนวนมาก ผู้เจรจา
ไกล่เกลี่ยล้วนเป็นข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ จึงไม่น่าเชื่อว่าจะมีการกระทำที่มีขอบด้วยกฎหมาย เพื่อข่มขู่
โจทก์ให้ต้องทำเอกสารดังกล่าว พฤติการณ์ดังวินิจฉัยมาข้างต้นยังถือไม่ได้ว่าเป็นการข่มขู่ตาม
กฎหมายที่จะมีผลให้นิติกรรมเป็นโมฆียะ ดังนั้น หนังสือตกลงชำระหนี้จึงไม่เป็นโมฆียะกรรมและมี
ผลผูกพันโจทก์ ให้ต้องยกหนี้ให้แก่จำเลยที่ 1 ตามที่ตกลงกัน (เล่ม 5 หน้า 137)

ฎ.1479/2523 จำเลยขายรถยนต์ที่ไม่ใช่ของจำเลยให้โจทก์ เจ้าของที่แท้จริงมายึดรถยนต์คืนไปจากโจทก์ โจทก์เรียกราคารถยนต์ที่จ่ายไปคืนจากจำเลย จำเลยปฏิเสธอ้างว่าเป็นนายหน้าขายรถยนต์คันนั้น ให้โจทก์ไปเอาเงินจากคนขายซึ่งเป็นตัวการ โจทก์ไปหาเจ้าพนักงานตำรวจที่ปฏิบัติหน้าที่ในเขตที่จำเลยอยู่แล้วให้ข่มขู่จำเลยว่า ถ้าจำเลยไม่ออกเช็คส่งจ่ายเงินตามราคาารถยนต์ให้โจทก์จะจับจำเลยในข้อหาเป็นภัยสังคม จำเลยกลัวจึงยอมออกเช็คส่งจ่ายเงินตามราคาารถยนต์ให้โจทก์ การข่มขู่เป็นการขู่ที่จะทำให้เกิดภัยอันใกล้จะถึงซึ่งผู้ถูกข่มขู่มีมูลต้องกลัว ไม่เป็นการขู่ว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยม และเป็นการขู่ที่ถึงขนาดทำให้การแสดงเจตนาในการออกเช็คคันนั้นเป็นโมฆียะ จำเลยบอกอ้างได้

ฎ.2830/2519 จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความ เพราะเหตุว่าผู้สอบสวนของผู้อำนวยการป้องกันและปราบปรามของคณะปฏิวัติชี้ว่าจะขังจำเลยฐานเป็นภัยสังคม สัญญาดังกล่าวที่จำเลยทำนั้นเป็นโมฆียะ เพราะการแสดงเจตนาของจำเลยเกิดจากการข่มขู่ ซึ่งการข่มขู่ นั้นถึงขนาดและถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิตามปกตินิยม

ฎ.707-708/2505 จำเลยทำหนังสือรับรองให้โจทก์ว่า ที่ดินที่จำเลยขายฝากให้โจทก์หลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์แล้ว เหตุที่จำเลยยอมทำหนังสือนั้น เนื่องจากถูกโจทก์ข่มขู่ว่า จะให้เจ้าพนักงานตำรวจจับจำเลยฐานออกเช็คไม่มีเงิน หนังสือสละสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากเป็นโมฆียะ เพราะเป็นการที่จำเลยแสดงเจตนาทำนิติกรรมเพราะถูกข่มขู่

การชมชู้ไม่ถึงขนาด หมายความว่า การชมชู้ที่ไม่ทำให้ผู้ถูกชมชู้เกิดความหวาดกลัว การชมชู้จึงมิได้มีผลต่อการตัดสินใจแสดงเจตนาทำนิติกรรม แม้ผู้ถูกชมชู้จะได้ตัดสินใจแสดงเจตนา การแสดงเจตนานั้นก็ไม่ได้ตกเป็นโมฆียะ

การข่มขู่ไม่ถึงขนาด

ฎ.6294/2561 ป.พ.พ. มาตรา 164 บัญญัติว่า การข่มขู่ที่จะทำให้การใดตกเป็นโมฆียะนั้น จะต้องเป็นการข่มขู่ที่จะให้เกิดภัยอันใกล้จะถึง และร้ายแรงถึงขนาดที่จะจูงใจให้ผู้ถูกข่มขู่มีมูลต้องกลัว ซึ่งถ้ามิได้มีการข่มขู่เช่นนั้น การนั้นก็คงจะมีได้กระทำขึ้น โจทก์นำกลุ่มผู้ชายหลายคนแต่งกายคล้ายตำรวจไปที่บ้านของจำเลยซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงาน พุดจาข่มขู่ว่าบ้านและที่ดินตกเป็นของโจทก์แล้ว หากจำเลยจะดำเนินงานต่อต้องให้เงินโจทก์ 3 ล้านบาท จำเลยกลัวจึงต้องทำสัญญากู้ยืมเงิน การกระทำดังกล่าวเป็นเพียงการติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ด้วยพฤติการณ์และการกระทำที่ไม่เหมาะสมเท่านั้น หาได้เกิดภัยอันใกล้จะถึงและร้ายแรงถึงขนาดที่จะถือได้ว่าเป็นการข่มขู่อันจะทำให้สัญญากู้ยืมเงินเป็นโมฆียะไม่ (เล่ม 7 หน้า 160)

ฎ.4411/2555 แม้จำเลยที่ 1 จะไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนให้ลงบันทึกประจำวันไว้เป็นหลักฐานว่า ก่อนแจ้งมีชายไทยสองคนมาที่ทำงานของจำเลยที่ 1 เรียกจำเลยที่ 1 ออกไปที่จอดรถและใช้มือตบหน้าจำเลยที่ 1 หนึ่งที บอกว่า “เป็นหนี้ให้นำเงินมาใช้ด้วย” จำเลยที่ 1 เชื่อว่าสาเหตุมาจากการกู้ยืมเงินของจำเลยที่ 2 และเกรงว่าจะได้รับอันตราย แต่จำเลยที่ 1 เป็นผู้เขียนหนังสือสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว ขณะเขียนจำเลยที่ 1 รู้ถึงผลที่ต้องผูกพันตามสัญญาดังกล่าวและไม่มีผู้ใดมาข่มขู่ จึงบ่งชี้ชัดว่าภัยจากเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ร้ายแรงถึงขนาดที่จะจูงใจให้จำเลยที่ 1 ผู้ถูกข่มขู่มีมูลต้องกลัวให้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว จึงไม่มีผลทำให้หนังสือสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวตกเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 164 วรรค 2 (เล่ม 10 หน้า 27)

ฎ.524/2552 จำเลยที่ 3 ยอมทำหนังสือบันทึกการชำระหนี้ให้แก่โจทก์ เพราะถูกข่มขู่ว่าหากไม่ชำระเงินเต็มราคาจะไม่โอนที่ดินให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 และจะริบเงินมัดจำ จะทำให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 เสียชื่อเสียงทางการค้า จะมีภัยจากมวลชนที่ตกลงซื้อที่ดินในโครงการของจำเลยที่ 2 และที่ 3 นั้น เป็นเพียงการหาทางให้จำเลยที่ 2 และที่ 3 ชำระราคาที่ดินเต็มจำนวนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาจะซื้อขายเท่านั้น หากเป็นการข่มขู่อันถึงขนาดที่จะทำให้บันทึกการชำระหนี้เป็นโมฆียะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 164 ไม่ (เล่ม 3 หน้า 18)

ฎ.2624/2551 โจทก์เข้าไปในร้านแล้วเอาเท้าวางไว้บนโต๊ะพูดจากับลูกค้าภายในร้านของจำเลย ว่าสินค้าในร้านไม่มีคุณภาพ และบอกร้านค้าใกล้เคียงว่าจำเลยเป็นหนี้แล้วไม่ชำระ เป็นเพียงการติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ด้วยพฤติการณ์และการกระทำที่ไม่เหมาะสมเท่านั้น มิได้เกิดภัยอันใกล้ จะถึงและร้ายแรงถึงขนาดที่จะถือได้ว่าเป็นการข่มขู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 164 (ตอน 6 หน้า 1065)

ฎ.5740/2550 ขณะทำสัญญากู้ยืมเงินจำเลยที่ 1 ถูกจับกุมในข้อหากระทำผิดตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยความผิดอันเกิดจากการใช้เช็คฯ และถูกควบคุมตัวอยู่ที่สถานีตำรวจตามที่ ส. ร้องทุกข์ไว้ต่อพนักงานสอบสวนแล้ว ย่อมเป็นการควบคุมตัวของเจ้าพนักงานโดยชอบด้วยกฎหมาย การที่นายโจทก์กับ ส. แจ้งแก่จำเลยที่ 1 ว่า หากไม่ทำสัญญากู้ยืมเงินกับโจทก์ ก็จะดำเนินคดีอาญาในข้อหาออกเช็คโดยเจตนาไม่ให้มีการใช้เงินตามเช็คต่อไปนั้น เป็นการขู่ว่าจะดำเนินคดีตามกฎหมายแก่จำเลยที่ 1 อันเป็นสิทธิที่ ส. ผู้ทรงเช็คสามารถกระทำได้ ทั้งหากจำเลยที่ 1 ไม่ได้กระทำความผิดก็มีสิทธิที่จะต่อสู้คดีไม่จำต้องกลัว และยังได้ความจากข้อนำสืบของโจทก์ว่า จำเลยที่ 1 ทำสัญญากู้ยืมเงินโจทก์เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้แก่ ส. ตามเช็ค จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 1 ถูกข่มขู่ให้ทำสัญญากู้ยืมเงิน อันจะทำให้สัญญากู้ยืมเงินเป็นโมฆียะ (เล่ม 9 หน้า 136)

3.2 การขู่ว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยม

มาตรา 165 วรรค 1 “การขู่ว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยม ไม่ถือว่าเป็นการข่มขู่”

การขู่ว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยม

ฎ.2401/2566 การข่มขู่ว่าจะดำเนินคดีอาญาตามกฎหมาย ถือเป็นสิทธิอันชอบธรรมที่พึงใช้ได้ตามปกติ ไม่ใช่การข่มขู่อันจะทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 165 (ตอน 7 หน้า 1739)

ฎ.5426/2553 บุตรจำเลยเช่ารถยนต์ซึ่งเป็นของโจทก์นำไปจำหน่ายผู้มีชื่อ และไม่สามารถนำรถยนต์มาคืน เพราะไม่มีเงินค่าไถ่รถที่จำหน่ายไว้ โจทก์แจ้งความเพื่อดำเนินคดีแก่บุตรจำเลย จำเลยทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินจากโจทก์ เพราะเกรงกลัวต่อโจทก์ เนื่องจากโจทก์บอกว่าหากจำเลยไม่ทำสัญญากู้ยืมเงิน ก็จะดำเนินคดีอาญาแก่บุตรจำเลย จึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายโดยสุจริต อันถือได้ว่าเป็นการขู่ว่าจะใช้สิทธิตามกฎหมาย ไม่ถือว่าเป็นการข่มขู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 165 สัญญากู้ยืมเงินจึงมีผลใช้บังคับได้ และการที่จำเลยซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้โจทก์มาทำสัญญากู้ยืมเงิน เนื่องจากบุตรจำเลยมีหนี้กับโจทก์เป็นการแปลงหนี้ใหม่ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ ซึ่งมาตรา 350 มิได้บัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือ เมื่อไม่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นโดยขึ้นใจลูกหนี้เดิมแล้ว สัญญาแปลงหนี้ใหม่จึงใช้บังคับได้ จำเลยต้องรับผิดชอบตามสัญญากู้ยืมเงินพิพาท (ตอน 11 หน้า 2112)

ฎ.6281/2550 จำเลยทำสัญญากู้ยืมเงินและสัญญาจำนำกับโจทก์ เนื่องจากจำเลยบริหารงานในบริษัท ส. ผิดพลาดและขาดทุน จนต้องขอร้องให้โจทก์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเข้ามาดำเนินการแก้ไข โดยมีข้อตกลงให้จำเลยนำเงินส่วนตัวมาชำระหนี้ให้แก่บริษัทที่จำเลยบริหารงานผิดพลาด แม้จะมีการบีบบังคับหรือข่มขู่จากโจทก์ว่าจะดำเนินคดีอาญาแก่จำเลยหรือจะปิดบริษัท หากจำเลยไม่ยอมทำสัญญากู้ยืมเงินและสัญญาจำนำกับโจทก์ ก็เป็นเพียงการขู่ว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยมตาม ป.พ.พ. มาตรา 165 วรรค 1 ไม่ถือว่าเป็นการข่มขู่ตามกฎหมายที่จะทำให้สัญญากู้ยืมเงินและสัญญาจำนำระหว่างโจทก์กับจำเลยตกเป็นโมฆียะ (ตอน 10 หน้า 1944)

3.3 ความนับถือยำเกรง

มาตรา 165 วรรค 2 “การใดที่กระทำไปเพราะนับถือยำเกรง ไม่ถือว่าการนั้นได้กระทำ เพราะถูกข่มขู่”

4. ผลของการแสดงเจตนา

4.1 การข่มขู่ถึงขนาด

มาตรา 164 วรรค 1 “การแสดงเจตนาเพราะถูกข่มขู่เป็นโมฆียะ”

4.2 การขู่ว่าจะใช้สิทธิตามปกตินิยมหรือเพราะมีความนับถือยำเกรง

หลักเกณฑ์ในการวินิจฉัยกรณีมีความสำคัญผิด กลั่นแกล้ง หรือการข่มขู่

มาตรา 167 “ในการวินิจฉัยกรณีมีความสำคัญผิด กลั่นแกล้ง หรือการข่มขู่ ให้พิจารณาถึง เพศ อายุ ฐานะ สุขภาพ อนามัย และภาวะแห่งจิตของผู้แสดงเจตนาตลอดจนพฤติการณ์ และสภาพแวดล้อมอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการนั้นด้วย”

สิ้นสุดการบรรยาย

ถาม ตอบ



