



พรเทพ ทวีกาญจน์

ผู้บริหารสำนักทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

# ซื้อที่ดินชำระราคา

## และได้รับมอบที่ดินแล้ว

## แต่ยังไม่โอนผู้ขายผลจะเป็นอย่างไร

**ที่อยู่** อาศัยปัจจัยสี่ที่สำคัญของมนุษย์ในสังคม หากตกลงกันแล้วยังไม่พร้อมจะไปจดทะเบียนโอนให้แก่กัน ก็อาจทำสัญญาจะซื้อจะขายกันไว้ล่วงหน้าเพื่อป้องกันการบิดพลิ้ว โดยเฉพาะตอนที่เศรษฐกิจดี หรือได้รับข้อมูลว่าจะมีการตัดถนนใหม่หรือมีโครงการสร้างรถไฟฟ้าหรือศูนย์การค้า หรือธุรกิจขนาดใหญ่จะมาสร้างใกล้หรือผ่านหรือติดกับที่ดิน ย่อมอาจทำให้ที่ดินมีราคาดีมากกว่าเดิม หนึ่งแม้จะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันไว้ก่อนแล้ว ก็ยังเกิดกรณีที่ผู้จะขายเปลี่ยนใจไปขายให้แก่ผู้ซื้อรายใหม่เพราะได้ราคาที่สูงกว่าผิดกับในยุคฟองสบู่แตกที่ต่างคนต่างคนต่างเปลี่ยนใจไม่ซื้อ แถมหลายคนยังถูกบังคับให้ขายในราคาที่ย่ำแย่กว่าตอนที่ซื้อมาหรือบ้างก็หาเหตุอาศัยช่องว่างทางกฎหมายเอาเรื่องเอาเปรียบกัน และบางรายก็เล่นโก่งกันซึ่งหน้าทั้งที่รู้ว่าเป็นการละเมิดต้องรับผิดชอบตามกฎหมายบ้านเมือง แต่ก็ยังเห็นแก่ประโยชน์ส่วนตัวโกงเอาไว้ก่อน ส่วนปัญหาความเดือดร้อนต่อผู้อื่นก่อนไปตามแก้กันในภายหลัง ดังนั้น จึงควรต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหลักฐานหรือวางมัดจำหรือชำระหนี้บางส่วนกันไว้

สัญญาจะซื้อจะขายนั้นเป็นสัญญาที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้ที่จะซื้อ และผู้ที่จะขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นการแสดงเจตนาของทั้งสองฝ่าย ว่าต้องการที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องตาม



กฎหมาย โดยกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เช่น มีการวางเงินมัดจำไว้เป็นประกันว่าจะมีการทำสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นระหว่างกันอย่างแน่นอน และเงินในที่สุดก็เกิดการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ขึ้นภายในระยะเวลาที่ได้ทำการตกลงกันไว้ทั้งสองฝ่าย เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาจะซื้อจะขายเกินระยะเวลาที่กำหนดผู้ซื้อผิดสัญญา ผู้ขายก็สามารถยึดเงินมัดจำได้ แต่ถ้าผู้ขายผิดสัญญา ผู้ซื้อก็สามารถเรียกเงินมัดจำคืนได้เหมือนกัน และผู้ซื้อสามารถฟ้องศาลให้ผู้ขายขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ตนได้ จนกระทั่งผู้ซื้อสามารถเรียกวงค่าเสียหายอื่นๆ ได้อีกด้วย



ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 บัญญัติว่า “การซื้อขายสิ่งหามิทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะวิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือ มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไปทั้งซื้อขายแพ และสัตว์พาหนะด้วย” และบัญญัติในวรรคสองว่า “สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือค้ำประกันการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญหรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่” ย่อมเป็นการดีกว่าหากมีปัญหาที่จะสามารถใช้เป็นหลักฐานฟ้องร้องบังคับกันได้ตามกฎหมาย แม้จะมีหลักฐานกันก็ยิ่งเกิดกรณีโต้แย้งสิทธิพิพาทกองบิดพลิ้วกันอยู่เป็นจำนวนมาก การซื้อขายที่ดินที่มีเอกสารสิทธิไม่ว่าจะเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่าที่ดิน หรือเอกสารที่แสดงการครอบครอง เช่น น.ส.3ก, น.ส.3ข ก็ตาม ผู้ขายควรจะต้องใส่ใจที่จะไปจดทะเบียนโอนกันเสียให้เรียบร้อย เพราะหากไม่ดำเนินการปล่อยปลดละเลยจนผู้ซื้อหรือผู้ขายเสียชีวิตไป พอตกไปถึงรุ่นลูกหลานก็จะเกิดปัญหากันจนต้องไปฟ้องร้องกันถึงโรงศาลต่อสู้คดีกันจนถึงขั้นฎีกา อย่างเช่นในคดีนี้ก็เพราะเหตุว่าซื้อขายที่ดินมีเอกสาร น.ส.3ก แต่ซื้อขายกันเพียงบางส่วนเท่านั้นไม่ได้ซื้อทั้งแปลง ผู้ขายก็ยินดีจดทะเบียนโอนให้แก่ยังติดอยู่ที่ต้องไปแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงใหม่เฉพาะส่วนที่ขายกัน แต่ยังไม่ทันได้แบ่งแยก และโอนกันผู้ขายก็มาเสียชีวิตเสียก่อน คราวนี้พอมีคนเสียชีวิตทรัพย์ของคนตายก็ตกได้แก่ทายาทก็ต้องจัดการทรัพย์มรดกของคนตายไปตามสิทธิของทายาทต่อไป

ปัญหาว่า แล้วที่ดินที่ยังไม่ได้โอนแต่เข้ามาปลูกบ้านทำประโยชน์อยู่ในที่ดินตั้งแต่วันชำระราคา และส่งมอบที่ดินให้แก่กันแล้ว จนผู้ขายเสียชีวิตล่วงเลยเวลามากก็เป็นเวลา 20 ปีแล้ว ซึ่งต่อมาทายาทก็ไปดำเนินการโอนที่ดินซึ่งยังไม่ได้แบ่งแยกทั้งแปลงให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายแล้ว โดยอ้างว่าผู้ซื้อสิ้นสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีแล้ว เพราะกฎหมายบอกว่าจะต้องฟ้องคดีมรดกของผู้ตายภายใน 1 ปีนับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ผู้ซื้อก็อ้างว่าผู้ซื้อได้ครอบ



ครองที่ดินย่อมถือว่าเป็น “ผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยว” ที่ดิน และมีสิทธิฟ้องทายาทของผู้ขาย (ผู้ตาย) ให้ไปจดทะเบียนโอนที่ดินได้

**เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ 6734/2547** ศาลฎีกาเห็นว่าการที่โจทก์กับนางข้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทโดยโจทก์ชำระราคาครบถ้วนแล้ว ส่วนนางข้าได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เช่นนี้ หนึ่งดังกล่าวจึงเป็นคุณประโยชน์แก่โจทก์เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งครอบครองอยู่จนกว่าจะมีการจดทะเบียนโอน โจรทก์ย่อมเป็นผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินพิพาทตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 241 แม้คดีโจทก์ขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม ก็ตามแต่ตามมาตรา 1754 วรรคสามยังบัญญัติให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 193/27 ที่กำหนดให้ผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินไว้จนกว่าจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของนางข้าไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ทั้งยังมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้ด้วย

**บทสรุปส่งท้าย** จากกรณีดังกล่าว เมื่อทั้งผู้ซื้อ และผู้ขายได้ทำสัญญากันจริง และได้ชำระเงินค่าที่ดินให้กับผู้ขายแล้ว พร้อมทั้งได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้กับผู้ซื้อครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา แม้สัญญาการซื้อขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือแต่เมื่อมีการชำระหนี้กันแล้ว ก็มีผลใช้บังคับกันได้ เมื่อผู้ซื้อเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขาย จึงมีสิทธิยึดเหนี่ยวไว้จนกว่าจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์แม้ผู้ขายจะถึงแก่ความตายไปแล้วกว่า 20 ปี ผู้ซื้อทรงสิทธิยึดเหนี่ยวก็มีสิทธิบังคับให้ทายาทของผู้ขายให้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทได้

