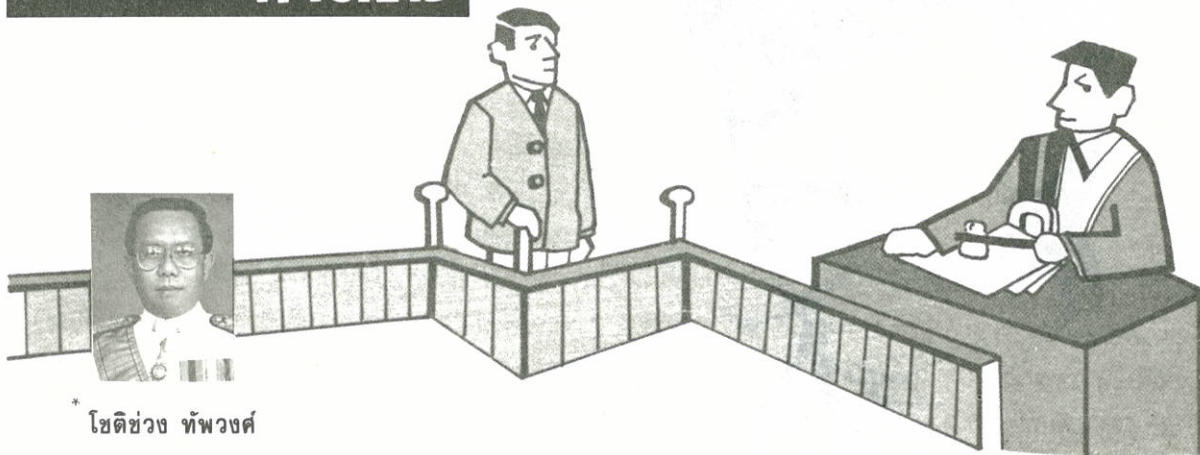


กฎหมาย ใกล้ตัว

อยากขายที่ดินแพง ต้องใจเย็น ๆ



* โชติช่วง ท้าววงศ์

ขณะที่เศรษฐกิจไทยกำลังไปโหลด ธุรกิจซื้อขายที่ดินก็ “บูม” สุดขีด ชาวนาเปลี่ยนจากขี่ควายมาเป็นขี่เก๋ง อาชีพที่เจ๋งในยุคนั้นก็คือ นายหน้าซื้อขายที่ดิน

ในเรื่องซื้อขายที่ดินนั้น เมื่อตกลงกันได้ ก็น่าจะถือว่าพอใจกันทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขาย

แต่ปัจจัยที่จะทำให้เกิดปัญหาขึ้นมาได้ก็คือ ราคาที่ดิน เพราะผู้ซื้อก็อยากซื้อราคาถูกและผู้ขายก็อยากขายราคาแพง บางทีตกลงราคา ทำสัญญา วางมัดจำกันไปแล้ว แต่ภายหลังมารู้ว่าขายถูกเกินไป หรือซื้อมาแพงไป ใจมันก็เลยอยากจะเบี้ยว อย่างเรื่องนี้ที่ไปพาลหาเรื่องหาความอีกฝ่ายว่าปกปิดความจริงที่เป็นตัวแปรทำให้ราคามันเปลี่ยนไป ต้องพิพาทฟ้องร้องกันจนถึงศาลฎีกา

ข้อเท็จจริงมีอยู่ว่า ฝ่ายผู้ซื้อรู้ทางราชการมีโครงการจะตัดถนนผ่านที่ดินของผู้ขายจึงไปขอซื้อที่ดิน มีการเจรจา จนกระทั่งตกลงซื้อขายและทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

กับวางมัดจำและกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว ต่อมาผู้ขายทราบว่าทางราชการจะตัดถนนผ่านที่ดินที่ตกลงซื้อขาย ซึ่งทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นไปอีก 3 เท่าตัว จึงบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายเสียอ้างว่าฝ่ายผู้ซื้อไม่บอกความจริงให้ทราบเป็นการฉ้อฉล สัญญาจะซื้อขายเป็นโมฆียะ ฝ่ายผู้ซื้อจึงมาฟ้องขอให้ศาลบังคับกับฝ่ายผู้ขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญา

ปกติเมื่อมีการตกลงทำสัญญาอย่างหนึ่งอย่างใดแล้ว คู่สัญญาก็ต้องผูกพันตามนั้น เว้นแต่จะเป็นการทำสัญญาที่มีเหตุอ้างได้ว่าสัญญาชิ้นนั้นไม่สมบูรณ์ เช่นเป็นต้นว่ากระทำโดยสำคัญผิดโดยมีเหตุฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องเสียหายก็บอกเลิกสัญญาได้ กรณีนี้ฝ่ายผู้ขายอ้างว่าทำสัญญาไปโดยถูกฝ่ายผู้ซื้อฉ้อฉล ซึ่งทำให้สัญญาเป็นโมฆียะ ฝ่ายผู้ขายบอกเลิกสัญญาได้ และข้อที่อ้างว่าเป็นเหตุฉ้อฉลคือฝ่ายผู้ซื้อรู้ว่าจะมีถนนตัดผ่านที่ดินที่ตกลงซื้อขาย ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอีก

* ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค 3 อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต : LL.M. TEMPLE UNIVERSITY, U.S.A.

แต่ก็เฉยเสีย ไม่บอกข้อเท็จจริงนี้แก่ฝ่ายผู้ขาย ผู้ขาย
จึงตกลงขายที่ดินไปในราคาต่ำกว่าราคาที่ควรจะได้
ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า.....

...กรณีที่จะมีโครงการตัดถนนผ่านที่ดินที่จะซื้อ
ขายหรือไม่ ไม่ใช่หน้าที่ของผู้จะซื้อที่จะบอกข้อความ
จริงดังกล่าว หากแต่เป็นหน้าที่ของผู้จะขายที่ดินพิพาท
จะต้องชวนชวยแสวงหาความจริงเอาเอง แม้ข้อเท็จจริง
จะฟังได้ว่าผู้จะซื้อจงใจนิ่งเสีย ไม่ใช่ข้อความจริงเกี่ยวกับ
โครงการจะตัดถนนผ่านที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายมิได้รู้มา
ก่อน และถ้าผู้จะซื้อมิได้นิ่งเสีย สัญญาจะซื้อขายที่ดินก็จะ

มิได้กระทำขึ้นนั้น การกระทำของผู้จะซื้อก็ไม่เป็นกลฉ้อฉล
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 124

แล้วพิพากษายังบังคับให้ฝ่ายผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์
ในที่ดินที่ตกลงซื้อขายให้แก่ฝ่ายผู้ซื้อไปตามสัญญา

ข้อวินิจฉัยของศาลฎีกาเรื่องนี้ให้หลักที่ชัดเจนมาก
อยู่แล้ว คงไม่จำเป็นต้องอธิบายอะไรเพิ่มเติมอีก แต่ก็อยาก
จะให้รับทราบเป็นข้อเตือนใจเจ้าของที่ดินไว้ อย่าให้ใคร
เขาว่าเอาได้ว่า

...ก็อยากโง่เอง ที่ขายราคานั้น ☐ ☒

หมายเหตุ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1131/2532