

(๓๑ ทวิ)

คำพิพากษา



สำหรับศาลใช้

คดีหมายเลขดำที่ ผบ.๙๑๘/๒๕๕๓

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๖๑๙/๒๕๕๔

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลอุทธรณ์

วันที่ ๑๑ เดือนสิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๕๔

ความแพ่ง

ระหว่าง { นายสมยศ เลขลาวณิชย์ โจทก์
 { บริษัทสิริพัชรินทร์ จำกัด จำเลย

เรื่อง ชื้อขาย เรียกรัพย์คืน

จำเลย อุทธรณ์คำพิพากษา ศาลจังหวัดตลิ่งชัน

ลงวันที่ ๒๑ เดือนเมษายน พุทธศักราช ๒๕๕๓

ศาลอุทธรณ์รับวันที่ ๒๙ เดือนพฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๕๓

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๔

/กุมภาพันธ์





กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ โจทก์ทำสัญญาซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๐๓ ตำบลศาลายา

อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม พร้อมบ้านจากจำเลยโดยชำระเงินค่าภาษี

ธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีท้องถิ่นเป็นเงิน ๑๐๙,๒๖๘ บาท แทน

จำเลยไป ต่อมาปลายปี ๒๕๕๐ โจทก์เรียกร้องเงินดังกล่าวคืนจากจำเลย แต่เพิกเฉย

ขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน ๑๐๙,๒๖๘ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี

นับแต่วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การว่า จำเลยประกอบกิจการจัดสรรที่ดินโดยได้รับอนุญาต

ตามกฎหมาย โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยมี

ข้อตกลงกันว่าค่าอากรแสตมป์และค่าภาษีต่าง ๆ ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมด การชำระ

เงินของโจทก์จึงเป็นไปตามสัญญา โจทก์ใช้สิทธิเรียกร้องเรื่องลามิควรได้ซึ่งเกิน

๑ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์อันเป็นเวลาที่มีสิทธิเรียกคืน และเกิน ๒ ปี ในเรื่อง

/ชื่อขาย





ซื้อขายจึงขาดอายุความ ไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนพร้อมดอกเบี้ย และฟ้องโจทก์เคลือบคลุม

ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน

๑๐๙,๒๖๘ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์

๒๕๔๙ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ แต่ดอกเบี้ยถึงวันฟ้อง (วันที่ ๑๐

กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒) ต้องไม่เกิน ๒๔,๑๘๐ บาท กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม

แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ ๕,๐๐๐ บาท

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคตรวจสำนวนประชุมปรึกษาแล้ว

ทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่า ในวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ซึ่งมีการจดทะเบียน

โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.๑ โจทก์เป็นผู้ชำระเงิน

/คำภาชี





ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และรายได้ส่วนท้องถิ่น ๑๐๙,๒๖๘ บาท
ตามสำเนาใบเสร็จรับเงินเอกสารหมาย จ.๒ โจทก์ทราบว่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงิน
ดังกล่าวในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

จำเลยนำสืบว่า จำเลยเป็นผู้จัดทำโครงการที่พักอาศัยสวัสดิการ
ทหารเรือ โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินตามสำเนาใบจอง
และสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย ล.๑ ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายข้อ ๔. ระบุว่า
ค่าภาษีต่าง ๆ ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมด โดยอาศัยตามพระราชกฤษฎีกา คำสั่ง
กรมสรรพากร และข้อหารือตามเอกสารหมาย ล.๒ ถึง ล.๕ ก่อนวันจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์จำเลยได้ทำรายการค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ทราบ
และได้ชี้แจงต่อกรมสรรพากรว่ามีได้นำค่าภาษีที่ผู้ซื้อชำระมาเป็นค่าใช้จ่ายในการ
คำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามสำเนาหนังสือเอกสารหมาย ล.๖

/พิเคราะห์





พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า จำเลยประกอบกิจการ
จัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๐ ธันวาคม ๒๕๔๗ โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้าน
พร้อมที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๐๓ ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม
โดยตามสัญญาข้อ ๔. กำหนดว่าค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอน
ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมด ต่อมาวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ จำเลยจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์โดยโจทก์เป็นผู้ชำระค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจ
เฉพาะและรายได้ส่วนท้องถิ่นรวมเป็นเงิน ๑๐๙,๒๖๘ บาท ปัญหาต้องวินิจฉัยตาม
อุทธรณ์ของจำเลยในประการแรกว่า ฟ้องโจทก์เคลือบคลุมหรือไม่ โจทก์บรรยายฟ้องว่า
โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินจากจำเลยโดยในสัญญาระบุให้ผู้จะซื้อ
ชำระค่าภาษีทั้งหมดโจทก์จึงได้ชำระค่าภาษีเป็นเงิน ๑๐๙,๒๖๘ บาท ในวันโอน
กรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์ทราบว่าข้อสัญญาดังกล่าวไม่เป็นไปตามแบบที่กำหนด

/อันเป็น





อันเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงตกเป็นโมฆะ
ไม่สามารถใช้บังคับได้ จำเลยมีหน้าที่ต้องนำเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษี
ธุรกิจเฉพาะและรายได้ส่วนท้องถิ่นที่ได้ชำระแทนจำเลยคืนแก่โจทก์ ขอให้บังคับ
จำเลยชำระเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ เห็นว่า คำฟ้องของโจทก์ได้
แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาของโจทก์ และคำขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัย
เป็นหลักแห่งข้อหาเช่นว่านั้นครบถ้วนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธี
พิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณา
คดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๗ แล้ว การที่โจทก์ระบุไว้ในตอนต้นของคำฟ้องว่า
เป็นเรื่องซื้อขาย เรียกเงินคืน ก็เป็นการสอดคล้องกับใจความในการบรรยายฟ้องว่า
โจทก์ได้ชำระเงินค่าภาษีต่าง ๆ แทนจำเลยไปตามสัญญาจะซื้อจะขาย แต่ข้อสัญญา
ดังกล่าวตกเป็นโมฆะไม่สามารถใช้บังคับได้ จึงขอเรียกเงินจำนวนดังกล่าวคืนโดย

/โจทก์มิได้





- ๗ -

โจทก์มิได้ระบุว่าเป็นการเรียกเงินคืนจากจำเลยในฐานะที่เป็นลามิควรรได้แต่อย่างใด และถือไม่ได้ว่าเป็นการขัดแย้งกัน จำเลยเองก็สามารถเข้าใจและต่อสู้คดีได้ถูกต้อง ฟ้องโจทก์ไม่เคลือบคลุม ที่ศาลชั้นต้นพิพากษามา ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภค เห็นฟ้องด้วย อุทธรณ์ของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

ปัญหาต้องวินิจฉัยในประการต่อไปว่า สัญญาจะซื้อจะขายบ้าน พร้อมที่ดิน ข้อ ๔. ซึ่งกำหนดว่าค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอน ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมดนั้นมีผลใช้บังคับหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๓ (๘) กำหนดให้ผู้ที่ประสงค์จะทำการ จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแบบ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร นอกจากนี้ตามมาตรา ๓๔ ของพระราชบัญญัติ

/ดังกล่าว





- ๘ -

ดังกล่าวยังกำหนดไว้ด้วยว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรร
ที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
สัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวส่วนใดหากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผล
ใช้บังคับ ข้อเท็จจริงได้ความจากนายรองรักษ์ บุญศิริ กรรมการผู้จัดการและพยาน
จำเลยว่า ในการยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของจำเลยได้มีการยื่นแบบ
สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรตามแบบที่กฎหมายกำหนด ตามสำเนาสัญญา
จะซื้อขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) เอกสารหมายเลข จ.๔ ซึ่งตามแบบสัญญา
จะซื้อขายที่ดินจัดสรรดังกล่าว ข้อ ๙.๑ กำหนดว่าค่าภาษีอากรในการจด
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น การที่จำเลย
ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรกับโจทก์โดยระบุในข้อ ๔. ให้ค่าภาษีต่าง ๆ

/ที่เกี่ยวข้อง





ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอน ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมดนั้น ถือว่าข้อสัญญา
ในส่วนดังกล่าวมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและ
ไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดิน จึงเป็นข้อสัญญาที่ไม่มีผลใช้บังคับ สำหรับพระราช
กฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์
ทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๑) ก็เป็นเรื่อง
การกำหนดให้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการ
จัดสรรที่ดินเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษี
ธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากรเท่านั้น มิใช่เป็นเรื่อง
ที่เกี่ยวกับบุคคลผู้มีหน้าที่ต้องชำระภาษีดังกล่าว แม้ว่าตามคำสั่งกรมสรรพากร
ที่ ป. ๘๒/๒๕๔๒ เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขาย อสังหาริมทรัพย์

/เป็นทาง





เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ ๖ (๔)
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๙๔/๒๕๔๓ เรื่องการเสีย
ภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร
ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากรจะมีข้อกำหนดในทำนองให้ผู้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นผู้ออกค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่
ต้องเสียตามกฎหมายแทนผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ตาม คำสั่งดังกล่าวก็มีผลใช้
บังคับได้สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นมิใช่การขายอสังหาริมทรัพย์
ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
หากเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตาม
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่นเดียวกับกรณีของจำเลยแล้ว
ย่อมต้องบังคับตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

/ซึ่งเป็น





- ๑๑ -

ซึ่งเป็นกฎหมายที่บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ คำสั่งดังกล่าวจึงหาผลให้เป็นการลบล้าง
ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติดังกล่าวมาแล้วไม่ ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าสัญญา
จะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน ข้อ ๔. ซึ่งกำหนดว่าค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการ
จดทะเบียนโอนผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมดไม่มีผลใช้บังคับนั้น ศาลอุทธรณ์แผนก
คดีผู้บริโภคเห็นพ้องด้วยในผล อุทธรณ์ของจำเลยในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

ปัญหาต้องวินิจฉัยในประการสุดท้ายว่า คดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่
เห็นว่า เมื่อได้วินิจฉัยมาข้างต้นแล้วว่าสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน ข้อ ๔.
ซึ่งกำหนดว่าค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอน ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมด
ไม่มีผลใช้บังคับ และโดยที่จำเลยซึ่งเป็นผู้จะขายมีหน้าที่ต้องชำระค่าภาษีอากรในการ
จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้นตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่ง
ปลูกสร้าง) เอกสารหมาย จ.๔ ซึ่งเป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

/กำหนด





- ๑๒ -

กำหนด การที่โจทก์ชำระค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และรายได้ส่วน
ท้องถิ่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปในวันจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์ ถือได้ว่าโจทก์เป็นตัวแทนจำเลยโดยปริยายในการชำระเงินดังกล่าว
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ วรรคสอง ทั้งถือว่าเป็นเรื่อง
ที่โจทก์ซึ่งเป็นตัวแทนได้ออกเงินทรองหรือออกเงินค่าใช้จ่ายไปซึ่งพิเคราะห์ตามเหตุ
แล้วนับว่าเป็นการจำเป็นย่อมเรียกเอาเงินชดใช้จากจำเลยซึ่งเป็นตัวการรวมทั้ง
ดอกเบี้ยยนับแต่วันที่ได้ออกเงินไปได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
๘๑๖ วรรคหนึ่ง โดยที่สิทธิเรียกร้องเอาเงินชดใช้ระหว่างตัวแทนกับตัวการดังกล่าว
ไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะจึงมีกำหนดอายุความ ๑๐ ปี ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐ โจทก์ได้ชำระเงินแทน
จำเลยไปเมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ อันเป็นวันที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้อง

/ได้เป็นต้นไป





ได้เป็นต้นไป และนำคดีมาฟ้องเมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ซึ่งยังไม่พ้น ๑๐ ปี
คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยมา ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคน
เห็นฟ้องด้วยในผล อุทธรณ์ของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน

อนึ่ง คดีนี้โจทก์เป็นผู้บริโภค ได้รับยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมตาม
พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง การที่
ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยไม่ระบุให้ชัดเจน
ว่าให้จำเลยชำระต่อศาลในนามของโจทก์นั้น จึงไม่ถูกต้องตามมาตรา ๑๘ วรรคสาม
แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคเห็นสมควรแก้ไข
เสียให้ถูกต้อง โดยกำหนดให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมต่อศาลในนาม
ของโจทก์ด้วย

พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ ๓,๐๐๐ บาท

/แทนโจทก์





แทนโจทก์ และสำหรับค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม
ที่โจทก์ได้รับยกเว้นโดยนำมาชำระต่อศาลในนามของโจทก์.

นายจาตุรงค์ สรนุวัตร

นายทรงศิลป์ ธรรมรัตน์

นายก่อเกียรติ เอี่ยมบุตรลบ

