“กรณีมีผู้ปลอมหนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดิน แล้วนำที่ดินไปขาย เจ้าของที่ดินมีสิทธิเพิกถอนการโอนจากผู้ซื้อที่ดินได้หรือไม่ ?”

โดยนางสาวปัทรินทร์ นีระพล นิติกรปฏิบัติการ

กรณีมีผู้ปลอมหนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดิน แล้วนำที่ดินไปขาย เจ้าของที่ดินมีสิทธิเพิกถอนการโอนจากผู้ซื้อที่ดินได้หรือไม่ ?

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๔๕๓ อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

สัญญาซื้อขายนั้น เป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง จึงต้องอยู่ในบังคับ มาตรา ๑๔๙ กล่าวคือ ต้องเป็นการใดๆ ซึ่งทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ ดังนั้น การจะเป็นสัญญาซื้อขายได้จะต้องกระทำด้วยความสมัครใจของบุคคลทั้งสองฝ่ายจึงเกิดเป็นสัญญาระหว่างกัน นอกจากนี้ ผู้ขายไม่จำเป็นต้องมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายในขณะทำสัญญาซื้อขายก็ได้ แต่หากผู้ขายนำทรัพย์สินของผู้อื่นมาขายโดยไม่มีสิทธิ เช่น นำที่ดินของผู้อื่นไปออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน แม้ผู้ซื้อสุจริต ก็ไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามหลักผู้รับโอน ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

Q & A

กรณีมีผู้ปลอมหนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดิน แล้วนำที่ดินไปขาย เจ้าของที่ดินมีสิทธิเพิกถอนการโอนดังกล่าวจากผู้ซื้อที่ดินได้หรือไม่ ?

กรณีการปลอมหนังสือมอบอำนาจนำที่ดินไปขายนั้น การปลอมหนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดินนั้นอาจเกิดได้ ๒ กรณี ได้แก่

กรณีที่ ๑ กรณีปลอมลายมือชื่อเจ้าของที่ดินในหนังสือมอบอำนาจ กรณีเช่นนี้แม้ผู้ซื้อที่ดินไปนั้นจะสุจริตก็ไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามหลัก ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

กรณีที่ ๒ กรณีเจ้าของที่ดินได้ลงชื่อในแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ โดยไม่ได้กรอกข้อความ ถือเป็น **ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง** ยอมเสี่ยงภัยจากการกระทำของตน เป็นเหตุให้ผู้อื่นนำไปกรอกข้อความว่าเป็นการมอบอำนาจให้ขายที่ดินนั้น โดยไม่ได้รับความยินยอมหรือฝ่าฝืนคำสั่งของผู้เป็นเจ้าของที่ดิน

กรณีเช่นนี้ หากผู้ซื้อที่ดินไปนั้นสุจริต เจ้าของที่ดินไม่อาจยกความผิดของตนมาเพื่อปฏิเสธความรับผิดของตนได้ ทั้งการกระทำดังกล่าวทำให้บุคคลภายนอกผู้สุจริตหลงเข้าใจว่าผู้นั้นเป็นตัวแทนของเจ้าของที่ดินมีอำนาจขายที่ดินตามหนังสือมอบอำนาจได้ ดังนั้น เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนดังกล่าวไม่ได้ หรืออาจกล่าวได้ว่า การที่เจ้าของที่ดินลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความเพื่อให้ผู้รับมอบอำนาจไปดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินอย่างหนึ่ง แต่ผู้รับมอบอำนาจกลับนำไปกรอกข้อความว่า มอบอำนาจให้ขายที่ดินแก่ผู้อื่น แม้ไม่ตรงกับที่มอบหมาย แต่ตามพฤติการณ์ดังกล่าวย่อมทำให้ผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหลงเชื่อว่า มีการมอบอำนาจให้ขายที่ดินกันจริง หากผู้ซื้อสุจริต เจ้าของที่ดินจากเพิกถอนการโอนนั้นไม่ได้ นั่นเอง

ฝ่ายนิติการ มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช