

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9168/2544

นายประเสริฐ ศรีภูเรชาโจทก์ บริษัทหาดทรายสวนตาล จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 466, ป.วิ.พ. มาตรา 249, ป.วิ.พ. มาตรา 67, ป.วิ.พ. มาตรา 18

ย่อ / หลักกฎหมาย

ห้องชุดย่อมเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายใน ป.พ.พ. มาตรา 466 ดังนั้นที่จำเลยฎีกาว่า มาตรา 466 ที่ศาลล่างทั้งสองยกขึ้นมาปรับเข้ากับข้อเท็จจริงในคดีควรเป็นการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ดินซึ่งสามารถดำเนินการรังวัดสอบเขตได้โดยชัดเจน และสามารถคำนวณหา พื้นที่ได้อย่างสะดวก จะนำมาปรับเข้ากับข้อเท็จจริงในการจะซื้อขายห้องชุดไม่ได้ เป็นฎีกาใน ปัญหาข้อกฎหมายที่ไม่เป็นสาระแก่คดีอันควรได้รับการวินิจฉัยตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง คำฟ้องฎีกาจำเลยไม่มีลายมือชื่อผู้ฎีกา จึงเป็นคำฟ้องฎีกาที่ไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 67 (5) แต่ เมื่อฎีกาจำเลยไม่เป็นสาระแก่คดีอันควรได้รับการวินิจฉัย และฎีกาของจำเลยข้ออื่นต้องห้ามฎีกา คดีจึงไม่มีเหตุสมควรที่จะส่งสำนวนคืนศาลชั้นต้นเพื่อจัดการให้มีการลงลายมือชื่อผู้ฎีกาให้ถูกต้อง ต่อไป ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 18 วรรคสอง ศาลฎีกาพิพากษายกฎีกาจำเลย คืนค่าธรรมเนียมศาลชั้น ฎีกาแก่จำเลย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๑ โจทก์ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดอาคารพญาปิษคอนโด ทาวน์ ๑ ห้อง เนื้อที่ ๕๐ ตารางเมตร จากจำเลย ชำระเงินในวันทำสัญญา ๑๘,๐๐๐ บาท และชำระ เงินดาวน์เป็นรายเดือนอีกจำนวน ๑๘๔,๐๐๐ บาท ที่เหลือจำนวน ๘๒๓,๐๐๐ บาท ตกลงชำระใน วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และในวันดังกล่าวโจทก์ ทำสัญญาซื้อเฟอร์นิเจอร์รวมเป็นเงิน ๑๒๐,๐๐๐ บาท โดยให้จำเลยติดตั้งให้โจทก์ ณ ห้องชุดดังกล่าว โจทก์ชำระค่ามัดจำในวัน ทำสัญญา ๕,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลือ ๑๑๕,๐๐๐ บาท ผ่อนชำระเดือนละ ๕,๐๐๐ บาท โจทก์ ผ่อนชำระเงินดาวน์ห้องชุดและค่าเฟอร์นิเจอร์ให้จำเลยครบถ้วนเป็นเงิน ๒๙๙,๐๐๐ บาท รวม โจทก์ชำระเงินให้จำเลยไปแล้วทั้งสิ้น ๓๒๒,๐๐๐ บาท จำเลยกำหนดจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๓๖ แต่โจทก์พบว่าห้องชุดดังกล่าวมีพื้นที่เพียง ๔๕ ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่า ที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อขายมาก โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยดำเนินการแก้ไข ภายใน กำหนดมิฉะนั้นขอเลิกสัญญา แต่จำเลยเพิกเฉย สัญญาเป็นอันเลิกกันเมื่อครบกำหนดเวลาตาม หนังสือบอกกล่าว จำเลยต้องคืนเงิน ๓๒๒,๐๐๐ บาท แก่โจทก์และต้องชำระดอกเบี้ยใน อัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี นับแต่วันที่โจทก์จ่ายเงินจนถึงวันฟ้องคิดเป็นเงินดอกเบี้ย ๒๐๙,๐๑๒.๕๐ บาท และการที่จำเลยผิดสัญญาทำให้โจทก์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ โจทก์ขาดกำไรใน การที่นำห้องชุดออกขายให้แก่นายรัตนपाल ชิงห์ ซึ่งโจทก์จะได้กำไร ๕๐๐,๐๐๐ บาท ขอให้บังคับ จำเลยชำระเงิน ๑,๐๓๑,๐๑๒.๕๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ของต้นเงิน ๘๒๒,๐๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การต่อสู้คดี ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี โดย แยกคำนวณต้นเงินและ ดอกเบี้ยแก่โจทก์ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ปรากฏว่าคำฟ้องฎีกาจำเลยไม่มีลายมือชื่อผู้ฎีกา จึงเป็นคำฟ้องฎีกาที่ไม่ชอบ

ด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๖๗ (๕) แต่การที่จำเลยฎีกาข้อแรกว่า วัตถุประสงค์ของประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖ ที่ศาลล่างทั้งสองยกขึ้นมาปรับเข้ากับข้อเท็จจริงในคดีนี้ควรเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินซึ่งสามารถดำเนินการรังวัดสอบเขตได้โดยชัดเจน และสามารถคำนวณหาพื้นที่ได้อย่างสะดวก จะนำมาปรับเข้ากับข้อเท็จจริงในการจะซื้อจะขายห้องชุดนี้ไม่ได้ เนื่องจากการซื้อขายเฉพาะอย่างและไม่สามารถทำการรังวัดสอบเขตให้รู้จำนวนเนื้อที่อย่างแน่นอนนั้น เป็นฎีกาในปัญหาข้อกฎหมายที่ไม่เป็นสาระแก่คดีอันควรได้รับการวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง เพราะห้องชุดย่อมเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายในบทมาตราดังกล่าว ส่วนฎีกาจำเลยอีกข้อหนึ่งที่ว่า โจทก์ผิดนัดรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำเลยจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อโจทก์ได้ สิทธิการบอกเลิกสัญญาของจำเลยเกิดขึ้นก่อนโจทก์ โจทก์จึงจะมาบอกเลิกสัญญาต่อจำเลยใน ภายหลังไม่ได้ เพราะจำเลยไม่เป็นฝ่ายผิดสัญญาก่อนนั้น ก็เท่ากับจำเลยยอมรับว่าจำเลยผิดสัญญาซื้อขายห้องชุดตามประเด็นข้อพิพาทที่ศาลชั้นต้นชี้สองสถานไว้ สำหรับปัญหาว่า โจทก์ผิดนัดรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและจำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อโจทก์ได้หรือไม่ นั้น ศาลชั้นต้นมิได้กำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาทและได้วินิจฉัยมาด้วย จึงเป็นข้อ ที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ต้องห้ามฎีกาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง เมื่อฎีกาจำเลยไม่เป็นสาระแก่คดีอันควรได้รับการวินิจฉัยประการหนึ่ง และต้องห้ามฎีกา อีกประการหนึ่งเช่นนี้ คดีจึงไม่มีเหตุสมควรที่จะส่งสำนวนคืนศาลชั้นต้นเพื่อจัดการให้มีการลงลายมือชื่อผู้ฎีกาให้ ถูกต้องต่อไป ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๘๘ วรรคสอง พินากษายกฎีกาจำเลย คืบค่าธรรมเนียมศาลชั้นฎีกาแก่จำเลย

องค์คณะ

โนรี จันทรทัต · พินิจ เพชรรุ่ง · ทวีวัฒน์ แดงทองดี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/9168/2544>