

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 38/2517

นางบพิตร นามสูงเนิน ที่ 1 กับพวกรวม 2 คนโจทก์ นางแววมณี พรหมบุตรจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 387, ป.พ.พ. มาตรา 388, ป.พ.พ. มาตรา 389, ป.พ.พ. มาตรา 369

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์ โจทก์วางมัดจำ 3,000 บาทค่าที่ดินตกลงชำระกันเป็นงวด ๆ เมื่อได้ชำระค่าที่ดินไปบ้างแล้วโจทก์ฟ้องให้จำเลยคืนเงินและเช็คที่ได้ชำระค่าที่ดินไปตามสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญาท้ายฟ้อง อ้างเหตุแฉกร้าวที่โจทก์ถูกตำรวจจับเรื่องอายัดเช็ค ทั้งหาว่าจำเลยผิดสัญญาไม่สามารถไปโอนโฉนดให้แต่ตามฟ้องโจทก์หาได้กล่าวอ้างตั้งประเด็นว่า จำเลยทำผิดสัญญาแต่ประการใดไม่ กลับอ้างว่าจำเลยไม่สุจริตพยายามกลั่นแกล้งให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนอับอายโดยถูกพนักงานสอบสวนควบคุมตัวจึงไม่ประสงค์ซื้อที่ดินต่อไป ดังนี้ แสดงว่า เหตุเลิกสัญญาไม่ใช่เกิดจากจำเลยทำผิดสัญญาข้อใด ๆ แต่เป็นเพราะโจทก์ไม่พอใจจำเลย จึงไม่ต้องการซื้อที่ดินเท่านั้น การเลิกสัญญานอกจากจะได้ระบุไว้ชัดในสัญญาว่า ให้เลิกกันได้อย่างไรแล้วก็ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387, 388, 389 และมาตรา 466 ฯลฯ แม้ตามสัญญาจะระบุว่า ถ้าผู้ซื้อ(โจทก์)ผิดสัญญาโดยไม่ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ขายยอมให้ผู้ขาย(จำเลย)รับเงินมัดจำก็เป็นแต่ข้อสัญญาที่ให้ถือปฏิบัติไปตามมาตรา 378นั่นเอง จะแปลเลยไปถึงกับว่าเมื่อโจทก์แสดงเจตนาไม่ซื้อที่ดินแล้วเท่ากับผิดสัญญาแล้วหาได้ไม่ เพราะการทำผิดสัญญาก็ยังไม่เกิดขึ้นสัญญาข้อนี้ไม่ได้ให้สิทธิแก่โจทก์ที่จะบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้อย่างไร การที่โจทก์บอกปิดเลิกสัญญาเสียตามชอบใจไม่มีผลให้สัญญาจะซื้อขายระงับสิ้นความผูกพันต่อกัน โจทก์จะเรียกร้องเอาค่าที่ดินที่ชำระไปแล้วคืนโดยอาศัยสิทธิเรียกเงินคืนจากการเลิกสัญญาตามมาตรา 391 ไม่ได้ สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนคู่สัญญาจะต้องพร้อมที่จะปฏิบัติตามสัญญาทั้งสองฝ่ายพร้อม ๆ กันตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 369 จำเลยจะบังคับให้โจทก์ชำระค่าที่ดินไปก่อนทำการโอนตลอดจนส่งมอบที่ดินคืนตามฟ้องแย้งไม่ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองเป็นสามีภริยากัน โจทก์ที่ ๑ ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อที่ดินของจำเลย ๑ แปลง ราคา ๒๕๐,๐๐๐ บาทในวันทำสัญญาโจทก์ได้วางเงินมัดจำไว้ ๓,๐๐๐ บาท เงินที่เหลือจะจ่ายเป็น ๕ งวด ถ้าผู้ขายผิดสัญญายอมให้ผู้ซื้อปรับสองเท่าของราคาขายถ้าผู้ซื้อผิดสัญญายอมให้ผู้ขายรับเงินมัดจำ นอกจากนั้นยังตกลงกันด้วยวาจาว่าให้โจทก์ออกเช็คล่วงหน้าตามงวดและจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเป็นค่าที่ดินแล้วจำเลยจะโอนโฉนดให้ทันที โจทก์ทั้งสองออกเช็คให้จำเลย จำเลยได้รับเงินไปตามเช็คแล้ว ๑๑๗,๐๐๐ บาท ยังเหลืออีก๑๓๐,๐๐๐ บาท คือตามเช็ครวม ๓ ฉบับ ก่อนถึงกำหนดวันส่งจ่ายเงินตามเช็คจำเลยถูกนายกริชฟ้องหาว่าบุกรุกที่ดินแปลงที่โจทก์ซื้อประมาณ ๖ ไร่ โจทก์เกรงว่าจะไม่ได้รับที่ดินเต็มตามสัญญาจึงไปอายัดเช็คไว้ ที่สุดคดีนั้นยอมความกันโดยจำเลยยอมเสียเงินให้นายกริช ต่อมาจำเลยได้แจ้งให้พนักงานสอบสวนจับกุมโจทก์ที่ ๒ ในข้อหาอายัดเช็คพนักงานสอบสวนจับโจทก์ที่ ๒ ไปขัง โจทก์ที่ ๒ จำต้องออกเช็คให้จำเลยใหม่ พนักงานสอบสวนจึงปล่อยตัว จำเลยมีเจตนาไม่สุจริต พยายามกลั่นแกล้งโจทก์ให้ได้รับความ

อัยการฟ้องโจทก์ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินต่อไป จึงบอกเลิกสัญญาเสีย และให้จำเลยคืนเงินที่ได้รับไปแล้วกับเช็คคืน จำเลยไม่คืน จึงขอให้บังคับจำเลยคืนเงิน ๑๑๗,๐๐๐ บาทพร้อมดอกเบี้ยกับให้จำเลยคืนเช็ครวม ๓ ฉบับให้โจทก์ จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ที่ ๒ มีใช้คู่สัญญากับจำเลยมิได้มีส่วนได้เสียและไม่เสียหาย จึงไม่มีอำนาจฟ้อง จำเลยได้ทำสัญญาจะขายที่ดินตามสัญญาท้ายฟ้องจริงตกลงผ่อนชำระราคากันเป็นงวด ๆ ในลักษณะเช่าซื้อ เมื่อชำระครบแล้วจำเลยจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ที่ ๑ ได้มอบเช็คส่งจ่ายล่วงหน้าของโจทก์ที่ ๒ ให้จำเลยไว้รวม ๕ ฉบับ ยังไม่ถือว่าจำเลยได้รับค่าที่ดินครบแล้ว จำเลยจึงยังไม่โอนโจทก์ที่ ๑ ซื้อที่ดินเพื่อแบ่งขายเงินผ่อนหรือให้เช่าซื้อ จำเลยได้มอบที่ดินให้โจทก์ที่ ๑ แล้ว โจทก์ที่ ๑ ใช้รถแทรกเตอร์ไถเปลี่ยนดินทับหลักซีเมนต์ที่ปักเป็นเขตเคลื่อนล้มและรुकกล้าที่ดินของนายกริชเป็นเนื้อที่ประมาณ ๖ ไร่ นายกริชฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยจำเลยต้องชดเชยค่าเสียหายให้นายกริชเป็นเงิน ๑๒,๕๐๐ บาท โจทก์ที่ ๑ รับรองด้วยวาจาว่าจะใช้ค่าเสียหายให้จำเลย แต่หาชดเชยไม่จำเลยได้รับเงินงวดที่ ๑ และ ๒ เท่านั้น โจทก์ที่ ๑ ไม่มีเหตุและไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา จำเลยร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริต จะถือเป็นเหตุเลิกสัญญาไม่ได้ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกเอาค่าที่ดินคืน ขอให้ยกฟ้องและบังคับโจทก์ที่ ๑ ชำระค่าที่ดินที่ค้าง ๑๓๐,๐๐๐ บาทกับค่าเสียหายที่โจทก์ที่ ๑ ทำละเมิดต่อนายกริชอีก ๑๒,๕๐๐ บาทให้จำเลยพร้อมดอกเบี้ย ถ้าไม่สามารถชำระค่าที่ดินก็ให้ส่งมอบที่ดินในสภาพที่ปราศจากข้อผูกพันคืนให้จำเลยริบเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ที่ ๑ ชำระแล้ว ถือว่าเป็นค่าเช่า โจทก์ทั้งสองให้การแก้ฟ้องแย้งว่า โจทก์ที่ ๒ ออกเช็คชำระราคาที่ดิน จึงมีอำนาจฟ้อง รถแทรกเตอร์ไถภายในเขตที่จำเลยนำซื้อ โจทก์ไม่เคยรับรองออกค่าเสียหายให้นายกริชแทนจำเลย สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยเป็นสัญญาจะซื้อขาย ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทุกโอกาส ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิจารณาฟ้อง คำให้การ ฟ้องแย้ง และคำให้การแก้ฟ้องแย้งแล้วเห็นว่าคดีพอวินิจฉัยได้ จึงให้งดสืบพยานเสียทั้งสองฝ่าย แล้วพิพากษายกฟ้องโจทก์ และให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยด้วย โจทก์ทั้งสองและจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยคืนเงิน ๑๑๗,๐๐๐ บาท และเช็คให้โจทก์ที่ ๑ ในเมื่อโจทก์ที่ ๑ มอบที่ดินคืนโดยปราศจากภาระผูกพันซึ่งโจทก์ที่ ๑ เป็นผู้ก่อขึ้น ให้จำเลยชำระดอกเบี้ยให้โจทก์ที่ ๑ นับแต่โจทก์ที่ ๑ มอบที่ดินคืนโดยปลอดภาระผูกพันแต่หากว่าโจทก์ที่ ๑ ไม่ได้ทำให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินเลยก็ให้ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันฟ้อง ทั้งนี้จนกว่าจะคืนเงินและเช็คเสร็จสิ้น โจทก์ทั้งสองและจำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยผู้ขายและโจทก์ที่ ๑ ผู้ซื้อ มีข้อความอยู่รวม ๙ ข้อ ความว่า ผู้ขายตกลงขายที่ดินهماทั้งแปลงโดยมิได้ระบุจำนวนเนื้อที่เป็นราคารวม ๒๕๐,๐๐๐ บาทผู้ขายมีหน้าที่ต้องไปทำโฉนดให้ตามความประสงค์ของผู้ซื้อและยอมให้ผู้ซื้อเอาโฉนดไปแบ่งแยกได้ ผู้ซื้อวางเงินมัดจำในวันทำสัญญา ๓,๐๐๐ บาทและตกลงจ่ายค่าที่ดินรวม ๕ งวด จะต้องชำระงวดสุดท้ายในวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๒ ซึ่งตรงกับวันที่ผู้ขายจะไปทำการโอนให้ผู้ซื้อ ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองและจัดการแบ่งขายที่ดินนับแต่วันทำสัญญา หากผู้ขายผิดสัญญายอมให้ปรับสองเท่าราคาขาย ส่วนข้อ ๘ ระบุว่าถ้าผู้ซื้อผิดสัญญาโดยไม่ซื้อที่ดิน ยอมให้ผู้ขายริบเงินมัดจำ สัญญาข้อสุดท้าย ผู้ขายรับรองจะไม่เอา น.ส.๓ หรือโฉนดไปจำนองหรือขายฝากกับผู้อื่น เห็นว่าความในสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญาตามเอกสารท้ายฟ้องอ้างเหตุแตกร้างที่โจทก์ที่ ๒ ถูกตำรวจจับเรื่องอายุได้เช็ค ทั้งหาว่าจำเลยผิดสัญญาไม่สามารถโอนโฉนดให้ได้ในวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๒ แต่ตามฟ้องโจทก์หาได้กล่าวอ้างตั้งประเด็นว่าจำเลยทำผิดสัญญาแต่ประการใดไม่ กลับอ้างเหตุเลิกสัญญาใหม่ว่าจำเลยไม่สุจริต พยายามกลั่นแกล้งให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อน

อับอายโดยถูกพนักงานสอบสวนควบคุมตัว แสดงว่าเหตุเลิกสัญญาไม่ใช่เกิดจากจำเลยทำผิดสัญญาข้อใด ๆ แต่เป็นเพราะโจทก์ไม่พอใจจำเลยจึงไม่ต้องการซื้อเท่านั้น สัญญาข้อ ๘ ระบุว่า ถ้าผู้ซื้อผิดสัญญาโดยไม่ซื้อที่ดินผู้ขายยอมให้ผู้ขายริบเงินมัดจำทั้งหมด ความหมายของสัญญาข้อนี้มุ่งประสงค์ถึงเงินมัดจำโดยเฉพาะว่า ถ้าไม่มีการปฏิบัติตามสัญญาเพราะความผิดของโจทก์แล้ว ยอมให้จำเลยริบเงินมัดจำได้ซึ่งเป็นข้อสัญญาที่ให้ถือปฏิบัติไปตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๘ นั้นเองจะแปลความหมายให้เลยไปไกลถึงกับว่า โจทก์แสดงเจตนาไม่ซื้อเท่ากับผิดสัญญาแล้วไม่ได้เพราะจำเลยยังไม่เกิดสิทธิที่จะริบเงินมัดจำ โดยที่โจทก์ยังไม่ได้ทำผิดสัญญาแต่อย่างใด การเลิกสัญญานอกจากจะได้ระบุไว้ชัดในสัญญาว่าให้เลิกกันได้โดยเสรีหรือมีเงื่อนไขอย่างไรแล้วก็ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คือ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๗, ๓๘๘, ๓๘๙ และมาตรา ๔๖๖ ฯลฯ สัญญาข้อ ๘ ไม่ได้ให้สิทธิแก่โจทก์บอกเลิกสัญญากับจำเลยได้อย่างใดเลย การที่โจทก์บอกปิดเลิกสัญญาเสียตามชอบใจจึงไม่มีผลทำให้สัญญาจะซื้อขายที่ดินต้องระงับ โจทก์จะเรียกเอาเงินค่าที่ดินที่ชำระไปแล้ว รวมทั้งเช็คอีก ๓ ฉบับคืนจากจำเลยโดยอาศัยสิทธิเรียกเงินคืนจากการเลิกสัญญาตามมาตรา ๓๙๑ ไม่ได้ส่วนปัญหาเกี่ยวกับฟ้องแย้งนั้นเห็นว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งคู่สัญญาจะต้องพร้อมที่จะปฏิบัติตามสัญญาทั้งสองฝ่ายพร้อม ๆ กัน ตามความหมายในมาตรา ๓๖๙ กล่าวคือถ้าจำเลยจะให้โจทก์ชำระค่าที่ดินทั้งหมด จำเลยก็ต้องโอนที่ดินให้โจทก์ได้ ในเวลาเดียวกัน จำเลยต้องการให้โจทก์จ่ายเงินหมดก่อนแล้วจะโอนให้ทีหลัง เป็นเรื่องขัดต่อสัญญาดังกล่าว จึงบังคับให้โจทก์ชำระค่าที่ดินที่ค้างไปก่อนทำโอน ตลอดจนส่งมอบที่ดินคืนตามฟ้องแย้งไม่ได้แม้โจทก์ที่ ๑ จะผิพนัดไม่ชำระเงินค่าที่ดินให้ถูกต้องตรงตามงวดที่กำหนดไว้ตามข้อสัญญาก็มิได้ถือว่า เป็นเรื่องผิดสัญญาแต่อย่างใด พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์และยกฟ้องแย้งของจำเลยไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

องค์คณะ

เสถียร ลิมปิษเฐียร · อนุอม ครูไพศาล · ชุ่ม สุนทรธัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/38/2517>