

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1608/2552

นางสาวกิ่งแก้ว เมธปริชากุลโจทก์ บริษัทรัชฎา คอนคอร์ด์ จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 69, ป.พ.พ. มาตรา 7, ป.พ.พ. มาตรา 391

ย่อ / หลักกฎหมาย

แผ่นพับโฆษณาของจำเลยระบุว่า สำนักงานขายของจำเลยอยู่เลขที่ 632/134 ถนนพระปิ่นเกล้า บางยี่ขัน บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร หนังสือแจ้งนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุด และหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดก็ระบุว่าบริษัทจำเลยอยู่ที่บ้านเลขที่ดังกล่าวเช่นกัน แสดงว่าสถานที่ดังกล่าวเป็นสำนักงานสาขาของจำเลย จึงเป็นภูมิลำเนาในส่วนกิจการอันได้กระทำ ณ สถานที่นั้นด้วย ตามป.พ.พ. มาตรา 69 สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกำหนดให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งไม่ขัดแย้งว่ามีอัตราเท่าใด จึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 7 ที่ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2537 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการรัตนโกสินทร์ ไอส์แลนด์ กับจำเลย โดยมีข้อตกลงว่าจำเลยจะก่อสร้างอาคารและห้องชุดโดยใช้วัสดุอุปกรณ์ตามที่ปรากฏในแบบจำลองและตามที่โฆษณาไว้ให้แล้วเสร็จภายในปี 2541 หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดไว้ หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด จำเลยยินยอมคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระไปแล้วทั้งหมด โจทก์ชำระค่าจองและเงินดาวน์ให้จำเลยจำนวน 581,342 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2542 โจทก์ตรวจสอบอาคารและห้องชุดพบว่า การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด อีกทั้งวัสดุที่ใช้ก็ไม่เป็นไปตามแบบจำลองหรือตามที่โฆษณาไว้ โจทก์จึงไม่ยอมรับมอบและแจ้งให้จำเลยคืนเงิน แต่จำเลยเพิกเฉย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 643,109.59 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 581.342 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทและยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานเรียบร้อยแล้ว วัสดุที่ใช้เป็นไปตามแบบจำลองและคำโฆษณาจำเลยจึงมิใช่เป็นฝ่ายผิดสัญญา แต่โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระเงินตามเงื่อนไขและเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยโจทก์ชำระเงินให้จำเลยเพียง 500,000 บาทเศษเท่านั้น ทั้งการบอกเลิกสัญญาของโจทก์ก็ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยจากจำเลย ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 581,342 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าวนับแต่วันที่ 31 มกราคม 2542 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยถึงวันฟ้อง (วันที่ 14 กรกฎาคม 2543) ต้องไม่เกิน 61,767.59 บาท กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2537 โจทก์และจำเลยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการรัตนโกสินทร์ ไอส์แลนด์ จำนวน 1 ห้อง กำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2541 ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เอกสารหมายเลข จ.2 วันที่ 15 ธันวาคม 2541 จำเลยมีหนังสือแจ้งนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุด ตามเอกสารหมายเลข จ.5 โจทก์ตรวจสอบห้องชุดในวันที่

4 มกราคม 2542 ปรากฏว่าการก่อสร้างยังไม่เรียบร้อยและไม่เป็นไปตามสัญญา โจทก์จึงมีหนังสือแจ้งจำเลยขอรับเงินคืน ตามเอกสารหมายเลข 6 จำเลยมีหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดตามเอกสารหมายเลข 7 ต่อมาวันที่ 24 มีนาคม 2542 โจทก์ทำเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและมอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินคืนจากจำเลย ตามเอกสารหมายเลข 8 วันที่ 23 สิงหาคม 2543 จำเลยมีหนังสือถึงเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแจ้งว่าจำเลยพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่โจทก์ภายในวันที่ 22 กันยายน 2543 ตามเอกสารหมายเลข 11 แต่ปรากฏว่าไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ต่อมาโจทก์ได้มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา ตามเอกสารหมายเลข 9 และ 10 ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข 2 ข้อ 11 ระบุว่า "ผู้จะขาย" ตกลงว่าจะพยายามดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพร้อมจดทะเบียนอาคารชุดให้เสร็จภายในประมาณปี พ.ศ.2541 ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จตามกำหนด เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จะขาย ผู้จะขายยินยอมที่จะคืนเงินที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ให้แก่ "ผู้จะซื้อ" โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทกับจำเลยโดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยห้องชุดพิพาท โดยมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดระยะเวลาก่อสร้างจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา โจทก์เบิกความยืนยันว่า ในวันที่โจทก์ตรวจสอบห้องชุดพิพาทเพื่อรับมอบนั้นห้องชุดพิพาทและอาคารยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ วัสดุอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามแบบจำลอง ระบบสาธารณูปโภคยังไม่มีติดตั้งเป็นการถาวรสอดคล้องกับคำเบิกความของนางสาวพรรณิกา นิติกรของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ได้ไปตรวจดูห้องชุดโครงการของจำเลย นอกจากนี้โจทก์ยังมีนายสมวงศ์ผู้จะซื้อห้องชุดโครงการเดียวกับโจทก์เบิกความสนับสนุนว่า ก่อนครบกำหนดตามสัญญาพยานได้ไปตรวจดูห้องชุดที่พยานจะซื้อ พบว่าจำเลยก่อสร้างห้องชุดยังไม่แล้วเสร็จ พยานจึงร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ต่อมาจำเลยมีหนังสือตามเอกสารหมายเลข 11 แจ้งให้พยานไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พยาน ภริยาของพยาน โจทก์และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเดินทางไปตรวจดูห้องชุดโครงการของจำเลย พบว่าสภาพห้องชุดยังไม่เรียบร้อยเช่นเดิม จึงทำบันทึกไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย ตามเอกสารหมายเลข 14 และแจ้งความร้องทุกข์ไว้เป็นหลักฐานตามเอกสารหมายเลข 15 พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบจึงสอดคล้องต้องกันสมเหตุผลจำเลยคงมีนายวสุ เป็นพยานเพียงปากเดียวเบิกความว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทแล้วเสร็จตามสัญญา สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ได้ เห็นว่า นายวสุเบิกความรับว่า จำเลยมีหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2542 ตามเอกสารหมายเลข 7 ไปถึงโจทก์ เอกสารดังกล่าวมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่า จำเลยคาดว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จและแจ้งการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในไม่ช้านี้แสดงว่าจำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในปี 2541 และในวันที่ 18 มีนาคม 2542 จำเลยยังไม่พร้อมที่จะแจ้งการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท คำเบิกความของนายวสุจึงไม่น่าหนัก ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่โจทก์นำสืบว่าจำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในปี 2541 จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทได้

ที่จำเลยฎีกาต่อมาว่า จำเลยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 33/35 อาคารวอลล์สตรีททาวเวอร์ ชั้น 9 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ไม่ใช่เลขที่ 632/134 ถนนพระปิ่นเกล้า แขวงบางยี่ขัน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตามชื่อและที่อยู่ของผู้รับตามเอกสารหมาย จ.10 การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น เห็นว่า แผ่นพับโฆษณาของจำเลย ตามเอกสารหมาย จ.2 ระบุว่า สำนักงานขายของจำเลยอยู่เลขที่ 632/134 ถนนพระปิ่นเกล้า บางยี่ขัน บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้หนังสือแจ้งนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุด เอกสารหมาย จ.5 และหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดเอกสารหมาย จ.7 ก็ระบุว่า บริษัทจำเลยอยู่เลขที่ 632/134 ถนนพระปิ่นเกล้า บางยี่ขัน บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้หนังสือแจ้งนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุดเอกสารหมาย จ.5 และหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดเอกสารหมาย จ.7 ก็ระบุว่าบริษัทจำเลยอยู่เลขที่ 632/134 ถนนพระปิ่นเกล้า บางยี่ขัน บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เช่นกัน แสดงว่าสถานที่ดังกล่าวเป็น สำนักงานสาขาของจำเลย จึงเป็นภูมิลำเนาในส่วนกิจการอันได้กระทำ ณ สถานที่นั้นด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 69 นายวสุเบิกความรับว่า จำเลยได้รับหนังสือ บอกกล่าวเลิกสัญญาที่โจทก์มีไปถึงจำเลยแล้ว การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงชอบด้วยกฎหมาย ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายมีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยแก่โจทก์เพียงใด เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้ สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม..." ความในวรรคสองบัญญัติว่า "ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้ บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้" และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 บัญญัติว่า "ถ้าจะต้องเสียดอกเบี้ยแก่กันและมีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือโดยบท กฎหมายอันชัดแจ้ง ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี" การที่สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเอกสาร หมาย จ.2 ข้อ 11 กำหนดให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงิน ฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งไม่ชัดแจ้งว่ามีอัตราเท่าใด คดีจึงต้องบังคับตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 ที่ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ศาลอุทธรณ์ พิพากษาชอบแล้ว" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สิทธิชัย พรหมศร · พิทยา บุญชู · พิษณุ ดำรงเกียรติวัฒนา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1608/2552>