

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6474/2541

นาย สม ภพ เตชะปฏิภาณ ดีโจทก์ บริษัท สิงห์ แลนด์ รีเวอร์ไซด์ จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

โดยที่สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบุว่าผู้ซื้อต้องชำระเงินในระหว่างการก่อสร้างตามเวลาที่กำหนดไว้และว่าผู้ขายสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้เสร็จโดยเร็ว แสดงว่าสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยซึ่งเป็นผู้ขายอาคารชุดหยุดการก่อสร้างในระหว่างที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อผ่อนชำระราคา เป็นเวลาถึง 1 ปีเศษ กรณีต้องถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์อาคารชุด ทำให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้ จำเลยให้การต่อสู้เพียงว่าโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญาโดยมิได้ให้การว่าการบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยกฎหมายดังนั้นต้องถือว่าฎีกาของจำเลยในข้อนี้มีได้ยกขึ้นว่ากล่าวกันมาแล้ว โดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาจึงไม่วินิจฉัยให้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคแรก

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากจำเลยในราคา 4,615,394 บาท ชำระเงินในวันทำสัญญา 50,000 บาท และชำระค่างวดประจำเดือนมกราคม 2538 ถึงเดือน พฤษภาคม 2538 จำนวน 5 งวด เป็นเงิน 340,000 บาทโดยจำเลยสัญญาว่าจะก่อสร้างห้องชุดให้เสร็จสมบูรณ์โดยเร็วต่อมาโจทก์ได้ชำระเงินค่างวดอีกเดือนละ 45,632 บาทตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2538 ถึงเดือนมกราคม 2539 เป็นเงิน 365,056 บาท รวมเป็นเงินที่โจทก์ชำระทั้งสิ้น 755,056 บาท ปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้ทำการก่อสร้างห้องชุด โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 755,056 บาท พร้อมดอกเบี้ยจำเลยให้การว่า โจทก์ผิดนัดไม่ชำระค่างวด โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาจำเลยมีสิทธิรับเงินที่โจทก์ชำระ จำเลยเริ่มลงมือก่อสร้างโครงการตั้งแต่ต้นปี 2538 จำเลยมีแผนการจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2542 โจทก์ยังไม่ได้บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 755,056 บาท พร้อมดอกเบี้ยจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาจำเลยในข้อแรกมีว่าจำเลยประพฤติผิดสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารหมาย จ.2 หรือไม่โจทก์มีโจทก์เป็นพยานเบิกความว่า หลังจากโจทก์ชำระเงินค่างวดตามสัญญาครบ 13 งวด คืองวดเดือนมกราคม 2538 ถึงเดือนมกราคม 2539จำเลยก็ยังไม่ได้ก่อสร้างเพิ่มเติมอะไร ส่วนจำเลยมีนายอภิวัฒน์ เจริญชัย และนายสุเทพ จรุงจิตร พนักงานของจำเลยเป็นพยานเบิกความว่า จำเลยเริ่มดำเนินการก่อสร้างตามโครงการโดยเริ่มตอกเสาเข็มตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2537 และตอกเสาเข็มเสร็จเรียบร้อยในเดือนพฤษภาคม 2538 หลังจากนั้นจำเลยก็ดำเนินการหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และเริ่มก่อสร้างในเดือนตุลาคม 2539 เห็นว่า ตามสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารหมาย จ.2 ข้อ 3.3 ระบุว่าผู้ซื้อต้องชำระเงินในระหว่างการก่อสร้างอาคารชุดตามเวลาที่กำหนดไว้และข้อ 7 ระบุว่า ผู้ขายสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดให้เสร็จโดยเร็วที่สุด แสดงว่าสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารหมาย จ.2 เป็น

สัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินค่าอาคารชุดตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ในขณะที่จำเลยจะต้องก่อสร้างอาคารในระหว่างเวลาที่โจทก์ชำระราคาให้เสร็จโดยเร็วที่สุด เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏจากคำเบิกความของพยานจำเลยว่าจำเลยหยุดก่อสร้างตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2538 ถึงเดือนกันยายน 2539 เป็นระยะเวลา 1 ปีเศษ และนายสุเทพก็เบิกความรับว่าจำเลยไม่เคยมีหนังสือแจ้งความคืบหน้าการก่อสร้างตามเอกสารหมายเลข 1 ถึง 7 แก่โจทก์ จึงถือได้ว่า จำเลยมิได้ก่อสร้างอาคารในระหว่างเวลาที่โจทก์ผ่อนชำระราคา แม้จำเลยจะอ้างว่าในระหว่างนั้นเป็นการดำเนินการทางด้านอื่นเพื่อให้การก่อสร้างเสร็จตามกำหนดเวลาก็เป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ เพราะไม่ปรากฏรายละเอียดว่าเป็นการดำเนินการในเรื่องอะไร อันจะเป็นข้อพิจารณาว่า ข้ออ้างของจำเลยมีเหตุผลหรือไม่ เพราะเป็นระยะเวลานานถึง 1 ปีเศษ เมื่อเป็นเช่นนี้ก็ต้องถือว่าจำเลยตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารหมายเลข 2 เป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อจำเลยได้ ส่วนที่จำเลยฎีกาในข้อต่อมาว่า การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น เห็นว่าจำเลยให้การแต่เพียงว่าโจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญา ไม่ได้ให้การว่าการบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงถือได้ว่าฎีกาของจำเลยในข้อนี้มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคแรก ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้นทุกข้อ"พิพากษายืน

องค์คณะ

ไชยวัฒน์ สัตยาประเสริฐ · พิมล สมานิตย์ · อมร วีรวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6474/2541>