

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544

นาง ภาณี ศิริวัลลภโจทก์ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชนจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 388

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างโจทก์จำเลยระบุว่า ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดจนแล้วเสร็จ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ก็ดีเป็นอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จได้ทั้งการที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วโจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้น เพื่อบอกเลิกสัญญาภายหลังในวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 ก็มีใช้กรณีที่คู่สัญญามีได้ถือเอาระยะเวลามาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้ เมื่อจำเลยไม่ก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมิพักต้องบอกกล่าวให้ชำระหนี้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อประมาณเดือนพฤษภาคม 2539 โจทก์ได้จองซื้อห้องชุดของจำเลย จำนวน 1 ห้องชุด ราคา 5,502,670 บาท ชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นการจองเป็นเงิน 50,000 บาท ต่อมาวันที่ 27 พฤษภาคม 2539 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดดังกล่าวกับจำเลยโดยได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 225,134 บาท และตกลงชำระเงินแก่จำเลยอีกจำนวน 1,100,540 บาท โดยแบ่งออกเป็นงวด โดยจำเลยสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 เป็นต้นไป แต่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนด โจทก์ได้มีหนังสือขอยกเลิกสัญญาและขอเงินที่ชำระไปแล้วคืน จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินที่โจทก์ได้ชำระไปพร้อมทั้งดอกเบี้ยในต้นเงินดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จจำเลยให้การว่า จำเลยมิได้ผิดสัญญาเนื่องจากตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดโจทก์และจำเลยไม่ได้ยึดถือระยะเวลา 20 เดือน นับจากเดือนมีนาคม 2538 เป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้โดยสัญญายังมีข้อกำหนดเพิ่มเติมให้ผู้จะขายต้องดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อน จึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ อันเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าระยะเวลาดังกล่าว ทั้งกำหนดระยะเวลา 20 เดือน อาจขยายออกไปอีกในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อจำเลยและมีใช้ความผิดของจำเลย การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนดไม่เป็นเงื่อนไขที่โจทก์สามารถบอกเลิกสัญญาได้ โจทก์เองมิได้ยึดถือระยะเวลาก่อสร้างเป็นสาระสำคัญ โดยโจทก์ได้มีการชำระเงินอีกหลายครั้งต่อเนื่องมาจนถึงเดือนเมษายน 2540 รวมทั้งค่าโทรศัพท์ค่ามุงลวด และค่าเครื่องทำความร้อนด้วย ซึ่งโจทก์สามารถบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2539 แล้ว หากโจทก์เห็นว่าการก่อสร้างล่าช้าและประสงค์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวโดยกำหนดระยะเวลาตามสมควรให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อน ถ้าจำเลยไม่ดำเนินการ โจทก์จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ การบอก

สัญญาของโจทก์ดังกล่าวจึงไม่ชอบ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน จำนวน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 กรกฎาคม 2540) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทในโครงการบ้านแสนราญ ราคา 5,502,670 บาท กับจำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข จ.3 โจทก์ได้ชำระเงินในวันจองชำระเงินในวันทำสัญญา ชำระค่างวดรวม 11 งวดและชำระค่าโทรศัพท์ ค่ามุงลวดและค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท ให้แก่จำเลยแล้วแต่จำเลยไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดพิพาทให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาแก่จำเลย ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่าโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 มีข้อตกลงว่า ผู้จะซื้อต้องชำระราคา ผู้จะขายมีหน้าที่จะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จและออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้จะซื้อทั้งยังได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายว่าจะต้องปฏิบัติต่อกันอย่างไร สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยที่ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 ข้อที่ 7 ระบุว่า ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดบ้านแสนราญจนแล้วเสร็จ โดยคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณ 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 ซึ่งกำหนดเวลาดังกล่าวจะถือว่าขยายออกไปได้ในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อผู้จะขายซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ หรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการหรือเหตุอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้จะขายหรือผู้รับเหมาก่อสร้างโดยผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายขยายเวลาออกไปได้เท่ากับระยะเวลาล่าช้าดังกล่าว โดยไม่ถือว่าผู้ขายผิดสัญญานี้ทั้งยังปรากฏในคำโฆษณาของจำเลยในเอกสารเผยแพร่แก่ลูกค้าตามเอกสารหมายเลข จ.7 ระบุว่า กำหนดเวลาก่อสร้างเริ่มเดือนพฤษภาคม 2538 คาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนกันยายน 2539 เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2539 ย่อมแสดงว่าโจทก์ผู้จะซื้อเชื่อถือคำโฆษณาของจำเลยเจ้าของโครงการก่อสร้างโดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยและยังมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเอกสารหมายเลข จ.3 และตามคำโฆษณาของจำเลยตามเอกสารหมายเลข จ.7 ด้วย ฉะนั้นกำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา ซึ่งข้อความที่ระบุไว้ในเอกสารหมายเลข จ.3 ข้อ 7 มีความหมายว่า ระยะเวลา 20 เดือนนับแต่เดือนมีนาคม 2538 เป็นกำหนดเวลาต้องก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหลักเว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นจึงจะสามารถขยายระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปได้ ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทนเห็นว่า จำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมงวดขั้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์ การที่จำเลยทราบว่าผู้รับเหมาก่อสร้างทำการก่อสร้างอาคารชุดล่าช้ากว่ากำหนดเวลา แต่จำเลยกลับไม่รีบดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนด และสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อได้ความล่าช้าในการก่อสร้าง จึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเองหาใช่กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้

จำเลยขยายกำหนดเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปได้ ที่จำเลยฎีกาว่าแม้หากจำเลยดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนด แต่โจทก์ก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้เนื่องจากจะต้องรอให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน และจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์อีกครั้ง ดังนั้น จำเลยจึงยังมีเวลาปฏิบัติตามสัญญาได้ เห็นว่า การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ก็ดี ล้วนแล้วแต่เป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกันได้กับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาจะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทอีก การที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่โจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้นเพ่งมาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาภายหลังในวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 ตามเอกสารหมาย จ.11 ก็มีใช้กรณีที่คู่สัญญาผู้จะซื้อจะขายมิได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้แต่อย่างใดเมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปถึงจำเลยตามเอกสารหมาย จ.11 สัญญาจะซื้อจะขายจึงเลิกกัน ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนแก่โจทก์ตามฟ้องนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย"พิพากษายืน

องค์คณะ

กุลพัชร อธิธิธรรมวินิจ · วิเทพ ศิริพากย์ · มงคล ทับเตี๋ยม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/132/2544>