

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3468/2536

นาง ยู เวเรศ สาระโกเศศโจทก์ นาย บรรจง พยัคฆเรือง กับพวกจำเลย

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

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายไม่ได้ระบุชัดแจ้งว่าหากโจทก์ผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาที่เหลือให้แก่จำเลยทั้งสองผู้ขายตามกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายเป็นอันเลิกกันทันที แม้เช็คที่โจทก์ส่งจ่ายให้แก่จำเลยทั้งสองเป็นการชำระราคาที่เหลือจะถูกธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินก็ตาม แต่วัตถุประสงค์แห่งสัญญานั้นเห็นได้ว่า โดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาแสดงไว้ มิใช่ว่าจะเป็นผลสำเร็จได้ก็แต่ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 388 สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 กล่าวคือ จำเลยทั้งสองจะต้องบอกกล่าวให้โจทก์ชำระราคาที่เหลือภายในระยะเวลาพอสมควรก่อนถ้าโจทก์ไม่ชำระภายในระยะเวลาดังกล่าวนั้น จำเลยทั้งสองจึงจะบอกเลิกสัญญาเสียได้ การที่จำเลยทั้งสองทราบว่า ธนาคารตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงินแล้วจำเลยทั้งสองไม่ไปที่สำนักงานที่ดินในวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และต่อมาได้บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายนั้นจำเลยทั้งสองยังไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา การซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นสัญญาต่างตอบแทน คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าโจทก์อยู่ในฐานะพร้อมที่จะสามารถชำระหนี้ได้จะถือว่าจำเลยทั้งสองผิดสัญญาในอันที่จะต้องชำระเบี้ยปรับและใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ยังไม่ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินจากจำเลยทั้งสองราคา 1,180,000 บาท วางมัดจำในวันทำสัญญา 100,000 บาท ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2532 และโจทก์จะชำระราคาส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หากจำเลยทั้งสองผิดสัญญายอมให้โจทก์ปรับเป็น 2 เท่าของราคาที่ดินที่ซื้อขาย ต่อมาโจทก์ชำระราคาที่ดินให้จำเลยทั้งสองเพิ่มเติมอีก 5 ครั้ง ครั้งละ 100,000 บาท คงเหลือราคาที่ดิน 580,000 บาทก่อนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2532 โจทก์เตือนให้จำเลยทั้งสองร้องขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อจัดการแบ่งแยกที่ดินส่วนที่จะต้องแบ่งแยก และให้จำเลยทั้งสองโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์ภายในกำหนด แต่จำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการกลับมีหนังสือบอกเลิกสัญญาโดยอ้างว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา ต่อมาโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่โจทก์ภายใน 15 วันแต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์พร้อมทั้งรับชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือกับใช้ค่าเสียหายจำเลยทั้งสองให้การว่า จำเลยทั้งสองพร้อมที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้นำเช็คชำระราคาที่ดินที่เหลือของโจทก์ฉบับสุดท้ายไปเรียกเก็บเงินที่ธนาคารตามเช็คแต่ธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงิน จำเลยทั้งสองทวงถามโจทก์ให้ชำระหนี้เพื่อจำเลยทั้งสองจะได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ แต่โจทก์เพิกเฉย โจทก์และจำเลยทั้งสองถือว่ากำหนดเวลาชำระหนี้ตามวันแห่งปฏิทินเป็นสาระสำคัญของสัญญาโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยทั้งสองจึงมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณา

แล้ว พินาศให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินค่าที่ดินที่รับไปแล้วจำนวน 500,000 บาท คืบแก่โจทก์โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนโจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ตามหนังสือสัญญาจะซื้อขายไม่ได้ระบุแน่ชัดว่า หากโจทก์ผิดนัดไม่ชำระเงินให้แก่จำเลยทั้งสองตามกำหนดสัญญาจะซื้อขายจะเป็นอันเลิกกันทันที แม้เช็คที่โจทก์ส่งจ่ายให้แก่จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นการชำระหนี้ส่วนที่เหลือของราคาที่ซื้อขาย ธนาคารตามเช็คปฏิเสธการส่งจ่ายเงินก็ตาม แต่วัตถุประสงค์แห่งสัญญานั้นเห็นได้ว่า โดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาแสดงไว้มิใช่จะเป็นผลสำเร็จได้ก็แต่ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388 สัญญาจะซื้อขายดังกล่าวจึงต้องบังคับตามมาตรา 387 กล่าวคือ จำเลยทั้งสองจะต้องบอกกล่าวให้โจทก์ชำระหนี้ส่วนที่เหลือภายในระยะเวลาพอสมควรก่อนถ้าโจทก์ไม่ชำระภายในระยะเวลาดังกล่าวนั้น จำเลยทั้งสองจึงจะบอกเลิกสัญญาเสียได้ แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่า ในวันที่เช็คถึงกำหนดที่โจทก์ส่งจ่ายที่ตรงกับวันสุดท้ายตามสัญญาที่โจทก์จะต้องชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่จำเลยทั้งสองเมื่อจำเลยทั้งสองทราบว่าเป็นการตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงิน จำเลยทั้งสองไม่ได้ไปที่สำนักงานที่ดิน ต่อมาจำเลยทั้งสองได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทต่อโจทก์เช่นนี้ เห็นว่าจำเลยทั้งสองยังไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่ที่โจทก์อ้างว่าจำเลยทั้งสองไม่พร้อมที่จะโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ไม่อาจรับฟังได้และโดยที่การซื้อขายที่ดินพิพาทนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทน คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ และข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าโจทก์อยู่ในฐานะพร้อมที่จะสามารถชำระหนี้ได้ ดังนั้นถือว่าจำเลยทั้งสองผิดสัญญาอันจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับและใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ยังไม่ได้พิพากษากลับ ให้โจทก์ชำระราคาที่ดินที่ค้างให้แก่จำเลยทั้งสองและให้จำเลยทั้งสองโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามฟ้องให้แก่โจทก์

องค์คณะ

ปราโมทย์ บุญนาค · อากาศ บำรุงชีพ · ดำรงพงศ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3468/2536>