

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3701/2553

การเคหะแห่งชาติ โจทก์ นายพิทักษ์ เลหาชีวิน กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 86, ป.วิ.พ. มาตรา 104

ย่อ / หลักกฎหมาย

ข้อเท็จจริงตามฟ้องได้ความว่าหลังจากโจทก์ทราบผลการรังวัดที่ดินพิพาทที่รับโอนมาว่ามีเนื้อที่น้อยกว่าที่ระบุในสัญญาและได้ทวงถามให้จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัว และฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 2 ถึงที่ 26 คืนเงินตามจำนวนเนื้อที่ดินที่ลดลงตามส่วน จำเลยที่ 1 ได้นำเงินไปคืนให้โจทก์แล้ว แม้จะส่งคืนล่าช้าหรือไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่โจทก์ทวงถามก็เป็นเรื่องผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามหนังสือทวงถามซึ่งจะต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยเพราะเหตุผิดนัดเท่านั้น ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 ผิดสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าปรับตามสัญญาได้ เมื่อพิเคราะห์คำฟ้องของโจทก์แล้วคดีสามารถวินิจฉัยได้โดยไม่ต้องทำการสืบพยาน การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาคดีโดยไม่สืบพยานโจทก์และจำเลยจึงชอบแล้ว

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 ชำระเงิน 7,565,000 บาท แก่โจทก์ โดยให้จำเลยที่ 27 ร่วมรับผิดชอบชำระเงิน 7,530,767.12 บาท และให้จำเลยทั้งยี่สิบเจ็ดร่วมกันชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 6,800,000 บาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยที่ 1 ที่ 14 ที่ 27 ขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 2 ที่ 4 ที่ 5 ที่ 9 ถึงที่ 12 ที่ 16 ที่ 19 ที่ 20 ที่ 22 และที่ 26 ขาดนัดยื่นคำให้การ วันนัดสืบพยานโจทก์ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่าคดีพอวินิจฉัยได้แล้ว ให้งดสืบพยาน ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ จำเลยที่ 4 ที่ 14 ที่ 22 และที่ 26 ถึงแก่กรรม ศาลอนุญาตให้นางคำพันธ์ ทายาทจำเลยที่ 4 นายสมพงษ์ ทายาทจำเลยที่ 14 นางสาวลัดดาและนายสมโภชน์ ทายาทจำเลยที่ 22 และนางประมุข ทายาทจำเลยที่ 26 เข้าเป็นคู่ความแทนจำเลยดังกล่าว ส่วนจำเลยที่ 27 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แถลงไม่ประสงค์เข้าว่าคดีแทนและขอให้จำหน่ายคดี ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งจำหน่ายคดีเฉพาะจำเลยที่ 27 ออกจากสารบบความ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน คืบค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ส่วนที่เกิน 200 บาท ให้แก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมอื่นนอกจากนี้ในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา จำเลยที่ 15 และที่ 18 ถึงแก่ความตาย โจทก์ยื่นคำร้องขอให้หมายเรียก นางต้น และ นายสายันต์ ทายาทของจำเลยที่ 15 และที่ 18 ตามลำดับเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลฎีกามีคำสั่งตั้งบุคคลทั้งสองผู้ถูกเรียกเป็นคู่ความแทน ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาคดีโดยไม่สืบพยานโจทก์และจำเลยชอบหรือไม่ เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะตัวแทนผู้รับมอบอำนาจจากจำเลยที่ 2 ถึงที่ 26 ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทซึ่งมีเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 รวม 27 แปลง เนื้อที่รวม 457 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา ในราคาไร่ละ 295,000 บาท คิดเป็นเงิน 135,024,450 บาท โดยมีข้อตกลงว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 จะต้องดำเนินการออกเอกสารสิทธิสำหรับที่ดินพิพาทเป็นโฉนดที่ดินหรือ น.ส. 3 ก. ก่อนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ หากในการรังวัดที่ดินพิพาทปรากฏว่าเนื้อที่ดิน

มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ให้คิดราคาที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วน ต่อมาจำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 ดำเนินการออก น.ส. 3 ก. สำหรับที่ดินพิพาทและแจ้งว่าที่ดินมีเนื้อที่รวม 470 ไร่ 1 งาน 77 ตารางวา โจทก์รับโอนที่ดินตามเนื้อที่ดังกล่าวและชำระราคาเป็นเงิน 138,780,537.50 บาท แต่เมื่อโจทก์ยื่นคำขอรังวัดที่ดินพิพาทเพื่อออกโฉนดที่ดินในภายหลังปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่รวม 447 ไร่ 2 งาน 1 ตารางวา โจทก์แจ้งให้จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 2 ถึงที่ 26 คืนเงินตามเนื้อที่ที่ดินส่วนที่ขาดจำนวน 6,759,925 บาท แต่จำเลยที่ 1 นำเงินมาคืนไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่โจทก์ทวงถามเป็นการผิดสัญญาจะซื้อจะขายข้อ 4 จำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 ต้องรับผิดชอบค่าปรับตามสัญญาข้อ 12 เป็นเงิน 6,800,000 บาท จำเลยที่ 27 ต้องร่วมรับผิดชอบในฐานะผู้ค้ำประกัน เมื่อพิเคราะห์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทประกอบแล้ว สัญญาดังกล่าว ข้อ 4 มีข้อตกลงความว่า เมื่อมีการรังวัดสอบเขตที่ดินพิพาท หากปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่น้อยหรือมากกว่าจำนวน 457 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา คู่สัญญาให้คิดราคาเพิ่มลดตามส่วน โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการชำระเงินเพิ่มหรือคืนเงินตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งเมื่อได้ทราบจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่แท้จริงจากการรังวัดสอบเขต สัญญาข้อ 11 มีข้อตกลงความว่า หากผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนได้ทันที การที่ผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่เป็นเหตุให้ผู้ขายพ้นจากความรับผิดชอบตามสัญญา และสัญญาข้อ 12 (1) มีข้อตกลงความว่า หากผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดแต่ผู้ซื้อยังมีได้บอกเลิกสัญญามาวาทั้งหมดหรือบางส่วนผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อปรับเป็นเงิน 6,800,000 บาท ตามสัญญาดังกล่าวเห็นได้ว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบค่าปรับต่อเมื่อเป็นฝ่ายผิดสัญญาเท่านั้น แต่ข้อเท็จจริงตามฟ้องได้ความว่า หลังจากโจทก์ทราบผลการรังวัดที่ดินพิพาทที่รับโอนมามีเนื้อที่น้อยกว่าที่รับโอนได้ทวงถามให้จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 2 ถึงที่ 26 คืนเงินตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ลดลงตามส่วนนั้น จำเลยที่ 1 ก็ได้นำเงินส่วนนี้ไปคืนให้แก่โจทก์อันเป็นการปฏิบัติตามสัญญาข้อ 4 แล้ว แม้จะคืนเงินล่าช้าหรือไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่โจทก์ทวงถามก็เป็นเรื่องผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามหนังสือทวงถามซึ่งจะต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยเพราะเหตุผิดนัดเท่านั้น ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายข้อดังกล่าวซึ่งเป็นกรณีที่ฝ่ายผู้ขายละเลยเพิกเฉยหรือไม่ ยอมคืนเงินค่าที่ดินตามส่วนเนื้อที่ที่ดินที่ขาดไปให้แก่ผู้ซื้อ การที่โจทก์แจ้งขอสงวนสิทธิที่จะปรับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 ตามสัญญาในหนังสือทวงถามดังกล่าวจึงไม่มีผลแต่อย่างใด เมื่อจำเลยที่ 1 ถึงที่ 26 มิได้ผิดสัญญา โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าปรับตามสัญญาข้อ 12 (1) ได้ เมื่อพิเคราะห์คำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวแล้วคดีสามารถวินิจฉัยได้โดยไม่ต้องทำการสืบพยาน การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาคดีโดยไม่สืบพยานโจทก์และจำเลยจึงชอบแล้ว ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

มนตรี ยอดปัญญา · วีระพล ตั้งสุวรรณ · อุบลรัตน์ ลุยวิกัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3701/2553>