

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5091/2559

นายสุทธินันท์ พ่วงภิญโญ กับพวก โจทก์ บริษัทบ้านริมธาร จำกัด จำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 369, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

ส. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้กับจำเลย โดย ส. ชำระราคารวมมัดจำให้แก่จำเลยแล้ว 1,691,272 บาท คงมีหนี้ค้างชำระ 22,828 บาท ไม่ปรากฏว่าโจทก์ทั้งสี่ในฐานะทายาทโดยธรรมของ ส. กับจำเลยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายแสดงความประสงค์จะเลิกสัญญาดังกล่าวแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่าคู่ความทั้งสองฝ่ายยังมีความประสงค์ที่จะให้มีการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่ทำไว้ต่อกัน ดังนี้ เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ต่อกัน หากบังคับฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ก็ต้องบังคับให้อีกฝ่ายชำระหนี้ตอบแทนได้ แม้โจทก์ทั้งสี่ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ทั้งสี่ โดยมีคำขอท้ายฟ้องเสนอขอชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหลือให้แก่จำเลยตามสัญญาก็ตาม เนื่องจากโจทก์ทั้งสี่เข้าใจว่า ส. ได้ชำระราคาให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วเช่นนี้ ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสี่ไม่มีอำนาจฟ้องโจทก์ทั้งสี่จึงมีอำนาจฟ้อง และศาลย่อมมีอำนาจพิจารณาพิพากษาให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญา โดยบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ทั้งสี่ และกำหนดให้โจทก์ทั้งสี่ร่วมกันชำระราคาบ้านและที่ดินให้แก่จำเลยได้ เพราะเป็นเรื่องการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน กรณีไม่เป็นการพิพากษาเกินกว่าคำขอของโจทก์ทั้งสี่

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสี่ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า โจทก์ทั้งสี่เป็นทายาทโดยธรรมของนายสนั่น ผู้ตาย จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์ก่อสร้างบ้านจัดสรรขาย เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2539 จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลยสนั่น ปัจจุบันคือ บ้านเลขที่ 70/4 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 81865 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ในราคา 1,714,100 บาท นายสนั่นวางเงินมัดจำในวันทำสัญญา 100,000 บาท ที่เหลือตกลงกันให้นำค่าวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ที่จำเลยจะสั่งซื้อจากนายสนั่นหักชำระราคาจนครบและจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป ต่อมาในปี 2540 ถึงปี 2542 จำเลยสั่งซื้อไม้จากนายสนั่นจนครบ 1,614,100 บาท หลังจากนั้นนายสนั่นถึงแก่ความตาย จำเลยไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่โจทก์ทั้งสี่ โจทก์ทั้งสี่ทวงถามหลายครั้ง แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ 81865 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย หากไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ให้คืนเงิน 1,714,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ทั้งสี่ จำเลยให้การว่า ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสี่อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 5 พิพากษากลับ ให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านเลขที่ 70/4 หมู่ที่ 4 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ที่ดินโฉนดเลขที่ 81865 ตำบลรอบ

เวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย พร้อมสิ่งปลูกสร้างแก๊วทั้งสี่ หากไม่ปฏิบัติตามให้
ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย โดยให้โจทก์ทั้งสองร่วมกันชำระเงินค่าที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างที่ค้างชำระจำนวน 22,828 บาท แก่จำเลย หากโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ให้จำเลยใช้เงิน
1,691,272 บาท แก่โจทก์ทั้งสอง พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วัน
ฟ้อง (ฟ้องวันที่ 29 ธันวาคม 2549) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก๊วทั้งสี่ ค่าฤชาธรรมเนียม
ทั้งสองศาลให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า นายสนั่น
ผู้ตาย ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากจำเลยราคา 1,714,100 บาท
ชำระมัดจำในวันทำสัญญา 100,000 บาท คงค้างชำระอยู่ 1,614,100 บาท โดยจำเลยตกลงจะ
ส่งซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทไม้จากนายสนั่นนำเงินมาหักชำระเป็นค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจนครบ
ตามสัญญา ตามสัญญาจะซื้อจะขายและบันทึกแนบท้ายสัญญา โจทก์ทั้งสองคดีนี้โดยอ้างว่านาย
สนั่นชำระเงินจำนวน 1,614,100 บาท ให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วโดยการที่จำเลยซื้อวัสดุก่อสร้างไป
จากนายสนั่นดังกล่าว จำเลยต่อสู้คดีโดยอ้างว่านายสนั่นยังชำระราคาให้แก่จำเลยไม่ครบ
ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า จากพยานหลักฐานของโจทก์ทั้งสองฟังได้อย่างมากเพียงพอว่า นายสนั่นได้ชำระ
ราคาให้แก่จำเลยแล้วเป็นเงิน 1,591,272 บาท ไม่ครบจำนวนที่ค้างชำระ และเห็นว่าเมื่อโจทก์ทั้งสอง
มิได้นำสืบว่าได้เสนอขอชำระค่าบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยจนครบถ้วนเสียก่อน แสดงว่า
โจทก์ยังมิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงในบันทึกแนบท้ายสัญญา กรณียังไม่ก่อให้เกิดโจทก์ทั้งสองเกิด
สิทธิเรียกร้องต่อจำเลยตามฟ้องได้ โจทก์ทั้งสองจึงยังไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย พิพากษายกฟ้อง
ศาลอุทธรณ์ภาค 5 วินิจฉัยข้อเท็จจริงโดยฟังว่า นายสนั่นชำระราคารวมเงินมัดจำให้แก่จำเลยแล้ว
1,691,272 บาท คงมีหนี้ค้างชำระอีก 22,828 บาท เช่นเดียวกับศาลชั้นต้น แต่วินิจฉัยต่อไปว่า
สัญญาระหว่างนายสนั่นกับจำเลยยังคงใช้บังคับได้เนื่องจากไม่มีคู่ความฝ่ายใดกระทำการเลิก
สัญญา เมื่อนายสนั่นถึงแก่ความตาย โจทก์ทั้งสองในฐานะทายาทโดยธรรมจึงมีสิทธิรับมรดกของนาย
สนั่นจึงชอบที่จะขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์ทั้งสอง
ตามฟ้อง ศาลย่อมที่จะบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่
โจทก์ทั้งสองและกำหนดให้โจทก์ทั้งสองร่วมกันชำระราคาบ้านและที่ดินให้แก่จำเลยได้ แม้คำฟ้องและ
คำขอท้ายฟ้องของโจทก์ทั้งสองมิได้ขอชำระราคาบ้านและที่ดินแก่จำเลย แต่ก็ไม่ถือว่าเป็นการเกิน
กว่าคำขอของโจทก์ทั้งสอง คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 5
พิพากษาเกินคำขอ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและโจทก์ทั้งสองจะต้องเสนอขอชำระราคาบ้านและที่ดิน
พิพาทที่เหลือให้แก่จำเลยเสียก่อนหรือไม่ เห็นว่า คดีนี้ โจทก์ทั้งสองฟ้องขอให้บังคับจำเลย
จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ทั้งสองในฐานะทายาทโดยธรรม
ของนายสนั่น ซึ่งทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้กับจำเลยตามสัญญาจะ
ซื้อจะขายและบันทึกแนบท้ายสัญญา โดยอ้างว่านายสนั่นได้ชำระราคาให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้ว
จำเลยให้การต่อสู้ว่า นายสนั่นยังชำระราคาไม่ครบถ้วน คดีจึงคงมีประเด็นโต้เถียงกันเฉพาะว่า มี
การชำระราคากันครบถ้วนแล้วหรือไม่เท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ยุติตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 5
วินิจฉัยมาว่า นายสนั่นชำระราคารวมเงินมัดจำให้แก่จำเลยแล้ว 1,691,272 บาท คงมีหนี้ค้างชำระ
อีกเพียง 22,828 บาท เท่านั้น โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์ทั้งสองกับจำเลยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่าย
แสดงความประสงค์จะเลิกสัญญาดังกล่าวต่อกันแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่าคู่ความทั้งสองฝ่ายยังมี
ความประสงค์ที่จะให้มีการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่ทำไว้ต่อกัน ดังนี้ เมื่อสัญญาจะซื้อจะขาย
ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีหน้าที่ต้อง

ชำระหนี้ต่อกัน หากบังคับฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ก็ต้องบังคับให้อีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ตอบแทนได้ แม้โจทก์ทั้งสองฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ทั้งสอง โดยไม่ได้มีคำขอท้ายฟ้องเสนอขอชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหลือให้แก่จำเลยตามสัญญาก็ตาม เนื่องจากโจทก์ทั้งสองเข้าใจว่านายสนั่นได้ชำระราคาให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้ว เช่นนี้ ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้องแต่อย่างใด โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง และศาลย่อมมีอำนาจพิจารณาพิพากษาให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญา โดยบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ทั้งสอง และกำหนดให้โจทก์ทั้งสองร่วมกันชำระราคาบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยได้ เพราะเป็นเรื่องการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน กรณีไม่เป็นการพิพากษาเกินกว่าคำขอของโจทก์ทั้งสอง ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 5 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชาติชาย โฆษิตวัฒนฤกษ์ · จินดา ปั่นทะโชติ · วันชัย ศศิโรจน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5091/2559>