

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3285/2553

บริษัททิว เรสซิเด้นท์ จำกัด โจทก์ นายสมศักดิ์ วัฒนพันธุ์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 157, ป.พ.พ. มาตรา 176, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.พ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ 2 ใน 3 ส่วน ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลปานกลางที่ 80 เมตร จึงต้องห้ามมิให้ทำการปลูกสร้างอาคารในบริเวณดังกล่าวตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม การที่โจทก์เพ่งมาทราบข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ภายหลังจากที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไปแล้ว ย่อมถือว่าโจทก์แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินคงจะมีได้กระทำการขึ้น เพราะความตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินข้อ 6 ระบุไว้โดยชัดแจ้งแล้วว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเพื่อประกอบธุรกิจปลูกสร้างบ้าน อาคารเพื่อยุอาศัยให้เช่า หรือขายให้ผู้อื่น ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจึงตกเป็นโมฆียะตามบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าในเวลาต่อมาโจทก์มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา และขอให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินที่ได้รับไปแล้วแก่โจทก์ จึงเป็นการบอกล้างโมฆียะกรรมดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 176 วรรคหนึ่ง มีผลให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกคู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม กล่าวคือจำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินที่ได้รับไปทั้งหมดให้แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย คดีนี้โจทก์ฟ้องและอุทธรณ์ขอให้จำเลยคืนเงินมัดจำและค่าที่ดินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปแล้วคืนพร้อมค่าเสียหาย การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาว่าสัญญาจะซื้อจะขายเป็นโมฆียะ เมื่อโจทก์ใช้สิทธิบอกล้างแล้วจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 176 แล้วพิพากษาให้จำเลยคืนเงินมัดจำและค่าที่ดินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปแล้วคืน ส่วนค่าขอเรียกค่าเสียหายโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเอาค่าเสียหายอีกได้ เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 ได้ตัดสินตามข้อหาในคำฟ้องและอุทธรณ์ของโจทก์ทุกข้อแล้ว การที่ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทไว้ว่าโจทก์และจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาหรือไม่ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 ก็ได้วินิจฉัยว่า ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเพื่อประกอบธุรกิจปลูกสร้างบ้านอาคารเพื่อยุอาศัยให้เช่าหรือขายให้ผู้อื่น เมื่อโจทก์มาทราบภายหลังว่าที่ดินพิพาทไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกล้างสัญญาจะซื้อจะขายที่เป็นโมฆียะให้ตกเป็นโมฆะเพื่อกลับสู่ฐานะเดิมในอันที่จะใช้สิทธิเรียกให้จำเลยคืนเงินมัดจำและค่าที่ดินตามที่โจทก์ฟ้องและอุทธรณ์มาได้ หาใช่เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาหรือทำคำสั่งเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 142 แต่อย่างใดไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ประสงค์ที่จะซื้อที่ดินพิพาทเพื่อปลูกสร้างบ้านอาคารเพื่อยุอาศัย หรือให้เช่าหรือขายให้แก่บุคคลอื่น หลังจากทำสัญญาแล้ว โจทก์ได้ชำระเงิน รวม 2,000,000 บาท ต่อมาโจทก์จึงวัดที่ดินพิพาทพบว่าเนื้อที่ไม่ครบถ้วนตามสัญญาขาดไป 1 ไร่เศษ เกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนเนื้อที่ดินทั้งหมดที่ได้ตกลงในสัญญา หากโจทก์ทราบมาก่อนแล้วโจทก์คงจะไม่เข้าทำสัญญานั้น นอกจากนี้ที่ดินพิพาทมีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 80 เมตรขึ้นไป

อยู่ในพื้นที่ต้องห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารใดๆ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และสิ่งแวดลอม ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ โจทก์จึง บอกลีกสัญญาแก่จำเลยและทวงถามให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ชำระไปแล้ว 2,000,000 บาท พร้อม ดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 22 กันยายน 2544 แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้จำเลยชำระเงินจำนวน 2,166,666 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากต้นเงิน 2,000,000 บาท นับถัดจากวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การว่า การที่โจทก์จะก่อสร้างบ้าน อาคารเพื่อ อยู่อาศัย หรือขายให้ผู้อื่นได้หรือไม่นั้น จำเลยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องและไม่ต้องรับผิดชอบ เนื่องจาก ก่อนหน้าที่จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายโจทก์ได้รู้เห็นสภาพที่ดินโดยละเอียดเป็นอย่างดีแล้ว และการที่ดินซึ่งทำสัญญาจะซื้อจะขายกันมีจำนวนเนื้อที่ดินขาดไปไม่ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ใน สัญญา โจทก์ก็ไม่มีสิทธิบอกลีกสัญญาเพราะการซื้อขายที่ดินตามสัญญาดังกล่าวเป็นการซื้อขาย แบบขายเหมายกแปลง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียม ให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงิน 2,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 3 มกราคม 2545 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แก่โจทก์ แต่ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้อง (วันที่ 12 เมษายน 2545) ต้องไม่เกิน 166,666 บาท ให้จำเลย ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2544 โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดินพิพาท เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50 ตารางวา ในราคา 8,400,000 บาท ตกลงชำระเงินรวม 4 งวด งวดแรกเป็นเงินมัดจำชำระในวันทำสัญญา 100,000 บาท ส่วนที่เหลือชำระในวันที่ 24 กันยายน 2544 เป็นเงิน 1,900,000 บาท วันที่ 24 ธันวาคม 2544 เป็นเงิน 3,200,000 บาท และในวันที่ 24 เมษายน 2545 เป็นเงิน 3,200,000 บาท หากโจทก์ผิदनัยยอมให้จำเลยริบ เงินมัดจำและเงินที่ชำระมาแล้วทั้งหมด แต่ถ้าจำเลยผิदनัยยอมให้โจทก์เรียกค่าเสียหายเป็น ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันผิदनัย รายละเอียดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โจทก์ชำระเงินในวันทำสัญญาแล้ว 100,000 บาท และชำระงวดที่สองอีก 1,900,000 บาท รวม เป็นเงินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปแล้ว 2,000,000 บาท เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2544 โจทก์มอบให้ ทนายความมีหนังสือบอกลีกสัญญาและเรียกให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินที่ชำระไปแล้วคืนแก่โจทก์ โดยอ้างว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาขาดหายไปประมาณ 1 ไร่ และที่ดินที่ซื้อขายอยู่ในพื้นที่ต้องห้าม ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารตามหนังสือบอกกล่าวซึ่งจำเลยได้รับแล้วตามบัตรตอบรับไปรษณีย์ วันที่ 28 ธันวาคม 2544 จำเลยมอบให้ทนายความมีหนังสือแจ้งว่าโจทก์ผิदनัยสัญญาไม่ชำระค่าที่ดิน ตามกำหนด จำเลยจึงใช้สิทธิริบมัดจำและเงินค่าที่ดินที่โจทก์ชำระมาแล้วตามหนังสือบอกกล่าว และบัตรตอบรับไปรษณีย์ คดีมีปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า โจทก์มีสิทธิเรียกร้อง ให้จำเลยคืนเงินมัดจำและเงินค่าที่ดินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปแล้วหรือไม่ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ ว่า ที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ 2 ใน 3 ส่วน ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลปานกลางที่ 80 เมตร จึงต้องห้ามมิให้ ทำการปลูกสร้างอาคารในบริเวณดังกล่าวตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและ สิ่งแวดลอม การที่โจทก์เพิ่งมาทราบข้อเท็จจริงในภายหลังจากช่วงเวลาที่ดินพิพาทไม่สามารถ ปลูกสร้างอาคารได้ภายหลังที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามไปแล้ว ย่อมถือว่าโจทก์ แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 157 ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อ จะขายที่ดิน คงจะมีได้กระทำขึ้น เพราะความตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อที่ 6 ระบุไว้

โดยชัดแจ้งแล้วว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทก็เพื่อประกอบธุรกิจปลูกสร้างบ้าน อาคารเพื่อยู่อาศัย ให้เช่าหรือขายให้ผู้อื่น ดังนั้นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จึงตกเป็นโมฆียะตามบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าในเวลาต่อมาโจทก์มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา และขอให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินที่ได้รับไปแล้วแก่โจทก์ จึงเป็นการบอกล้างโมฆียะดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 176 วรรคหนึ่ง มีผลให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม กล่าวคือจำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินที่ได้รับไปทั้งหมดให้แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย ดังที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 มีคำวินิจฉัยมา เมื่อได้ความดังนี้แล้วจึงไม่จำต้องวินิจฉัยในเรื่องที่เนื้อที่ดินพิพาทขาดหายไปเกินกว่าร้อยละ 5 อันจะเป็นการผิดสัญญาอีกหรือไม่ เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง ที่จำเลยฎีกาว่าศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาหรือทำคำสั่งให้เกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องของโจทก์ เนื่องจากโจทก์มิได้ฟ้องว่าหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะหรือโมฆียะ ทั้งศาลชั้นต้นก็ได้กำหนดประเด็นข้อพิพาทแห่งคดีไว้ว่า โจทก์และจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาหรือไม่ เพียงใดนั้น เห็นว่าคดีนี้โจทก์ฟ้องและอุทธรณ์ขอให้จำเลยคืนเงินมัดจำและค่าที่ดินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปแล้วคืนพร้อมค่าเสียหาย การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาว่าสัญญาจะซื้อจะขายเป็นโมฆียะ เมื่อโจทก์ใช้สิทธิบอกล้างแล้วจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 176 แล้วพิพากษาให้จำเลยคืนเงินมัดจำและค่าที่ดินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปแล้วคืน ส่วนค่าขอเรียกค่าเสียหายโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเอาค่าเสียหายอีกได้ เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 ได้ตัดสินตามข้อหาในคำฟ้องและอุทธรณ์ของโจทก์ทุกข้อแล้ว การที่ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทไว้ว่าโจทก์และจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาหรือไม่ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 ก็ได้วินิจฉัยว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินข้อ 6 โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเพื่อประกอบธุรกิจปลูกสร้างบ้าน อาคารเพื่อยู่อาศัย ให้เช่า หรือขายให้ผู้อื่น เมื่อโจทก์มาทราบภายหลังว่าที่ดินพิพาทไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกล้างสัญญาจะซื้อจะขายที่เป็นโมฆียะให้ตกเป็นโมฆะเพื่อกลับสู่ฐานะเดิมในอันที่จะใช้สิทธิเรียกให้จำเลยคืนเงินมัดจำและค่าที่ดินตามที่โจทก์ฟ้องและอุทธรณ์มาได้ หากใช้เป็นกรณีที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาหรือทำคำสั่งเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องโจทก์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 แต่อย่างใดไม่ ฎีกาของจำเลยทุกข้อฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นฎีกา 25,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมอื่นในชั้นฎีกานอกจากนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

สู่บุญ วุฒิวงศ์ · สมชาย สีนเกษม · ปริญญา ตีผดุง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3285/2553>