

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 91/2541

นายประชา มาสินนธ์ กับพวก โจทก์ บริษัทพีทีพี แลนด์ จำกัด กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 194, ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.พ.พ. มาตรา 222, ป.พ.พ. มาตรา 369, ป.พ.พ. มาตรา 386, ป.พ.พ. มาตรา 388, ป.พ.พ. มาตรา 456

ย่อ / หลักกฎหมาย

หลังจากจำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับโจทก์แล้ว แม้ได้มีการเจรจาขอซื้อที่ดินคืน แต่เมื่อไม่สามารถตกลงกันได้ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงยังมิได้ถูกยกเลิกต่อกันแล้วโดยปริยาย เมื่อจำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทแล้วตั้งแต่วันที่ก่อนถึงวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำเลยย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญา แต่คงเป็นสิทธิของโจทก์ฝ่ายเดียวที่จะบังคับตามสัญญา แม้ในวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโจทก์ที่ 1 จะไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก็ตาม ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทระบุไว้ว่า ถ้าจำเลยผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ต้องคืนเงินมัดจำตามสัญญานี้ให้แก่โจทก์ทันที และยินยอมให้โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ เมื่อปรากฏว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาตั้งแต่วันที่ก่อนถึงวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ดังนั้น การที่โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและจะชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือ โดยนำเงินมัดจำที่จำเลยจะต้องคืนแก่โจทก์ฐานผิดสัญญามาหักออกก่อน จึงไม่ทำให้โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา และจำเลยจะต้องชำระค่าเสียหายให้โจทก์อันเกิดขึ้นจากการที่จำเลยไม่โอนขายที่ดินให้โจทก์และค่าเสียหายของโจทก์ในการที่จะต้องว่าจ้างทុปอาคารบนที่ดิน เพราะหลังจากทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์แล้ว จำเลยเคยติดต่อขอซื้อที่ดินกลับคืนในราคาที่สูงกว่าที่จำเลยตกลงจะขายให้โจทก์หลายครั้งแต่ตกลงกันไม่ได้ และจำเลยทราบว่า โจทก์ซื้อที่ดินจากจำเลยเพื่อจะสร้างอาคารชุด ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวเป็นค่าเสียหายโดยตรงและจำเลยทราบดีอยู่แล้ว จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายที่ดิน จำเลยจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำ การบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำของจำเลยจึงไม่มีผลและในกรณีที่จำเลยไม่อาจขายที่ดินให้โจทก์ได้ จำเลยก็ไม่มีสิทธิยึดเงินมัดจำไว้ได้ต้องคืนเงินมัดจำพร้อมด้วยดอกเบี้ยให้แก่โจทก์

องค์คณะ

ชวลิต ศรีสง่า · ไพโรจน์ คำอ่อน · วิเทพ ศิริพากย์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/91/2541>