

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6759/2544

นางสาว นุสรา บุญกนิฐโจทก์ บริษัท เวิลด์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 159, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันในปี 2536 แต่จำเลยเพิ่งได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเมื่อปี 2538 ดังนั้น ขณะจำเลยจัดสรรที่ดินในโครงการออกเสนอขายต่อโจทก์และบุคคลทั่วไป จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 10 ประกอบข้อ 35 แต่การกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องของรัฐที่จะเข้าไปควบคุมให้จำเลยหรือผู้จะจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการด้านสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่ทางราชการกำหนดเพื่อความสะดวกสบายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทก็ไม่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งใด ๆ ตามกฎหมายเป็นการพันวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อันจะทำให้เป็นโมฆะกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ทั้งจำเลยมิได้กระทำการใดอันเป็นกลฉ้อฉลทำให้โจทก์ต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย การที่จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในขณะที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันนั้น แม้จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบก็ไม่ถึงกับให้รับฟังว่าเป็นกลฉ้อฉลของจำเลยอันจะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 159 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกำหนดให้โจทก์ชำระเงินเป็นงวด งวดละเดือนรวม 20 งวด และชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ก็ตาม แต่พฤติการณ์ที่โจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นลักษณะผ่อนผันให้แก่กันเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่ต่างฝ่ายต่างต้องปฏิบัติต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทนั้น มิได้เป็นสาระสำคัญที่จะให้ถือว่าอีกฝ่ายผิดสัญญาทันทีตามกำหนดไว้แต่อย่างใด แต่การที่โจทก์ชำระเงินค่างวดที่ 16 ให้แก่จำเลยแล้วไม่ชำระเงินค่างวดต่อไปให้แก่จำเลยให้ครบ 20 งวดอีกจนกระทั่งจำเลยมีหนังสือเตือนให้โจทก์ชำระเงินที่เหลือภายใน 7 วันนับแต่วันรับหนังสือ โจทก์ไม่ปฏิบัติตาม ย่อมถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทและรับเงินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไว้แล้วตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทได้โดยชอบ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเนื้อที่ 75 ตารางวาจากจำเลยในราคา 618,750 บาท ชำระเงินในวันทำสัญญา 60,000 บาทกำหนดผ่อนชำระอีกจำนวน 311,250 บาท แบ่งชำระเป็น 20 งวดโดยชำระทุกวันที่ 16 ของทุกเดือน ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 247,500 บาทให้โจทก์ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โจทก์ได้ชำระเงินค่าที่ดินให้แก่จำเลยจำนวน 288,960 บาทแล้ว แต่จำเลยไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์ตามสัญญา โจทก์ทวงถามขอเงินคืน จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 261,139.86 บาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

ของต้นเงิน 228,960 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้นจำเลยให้การและแก้ไขคำให้การว่า โจทก์ผิดสัญญา มิได้ผ่อนชำระเงินดาวน์ 20 งวด งวดละเดือน เดือนละ 15,560 บาท ให้แก่จำเลยครบถ้วนจำเลยทวงถามโจทก์เพิกเฉย จำเลยจึงบอกเลิกสัญญา จำเลยมีสิทธิรับเงินที่โจทก์ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดตามข้อตกลงในสัญญา ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 228,960 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 217,840 บาทนับแต่วันที่ 16 กรกฎาคม 2538 ของต้นเงิน 5,560 บาท นับแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2538 และของต้นเงิน 5,560 บาท นับแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2538 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตให้ดำเนินคดีอย่างคนอนาถาสาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าโจทก์และจำเลยตกลงซื้อขายที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นที่ดินที่จำเลยจัดสรรขายในโครงการมินบุรีการ์เด้นโฮม 1 แปลง อยู่ในผังโครงการเลขที่ ดี 75 (ภายหลังแบ่งแยกแล้วเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 12335 ตำบลแสนแสบ อำเภอมีนบุรี กรุงเทพมหานคร) เนื้อที่ 75 ตารางวา ราคา 1,237,500 บาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2516 โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันในราคา 618,750 บาท โดยให้โจทก์ชำระเงินแก่จำเลยในวันทำสัญญา 60,000 บาท และต้องชำระอีก 311,250 บาท ด้วยการแบ่งชำระเป็น 20 งวด งวดละเดือนภายในวันที่ 16 ของทุกเดือน เริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม 2536 ถึงงวดสุดท้ายวันที่ 16 มีนาคม 2538 งวดที่ 1 ถึงงวดที่ 19 งวดละ 15,560 บาท และงวดที่ 20 จำนวน 15,610 บาท ส่วนเงินที่เหลือโจทก์ต้องชำระให้แก่จำเลยในวันจดทะเบียนซื้อขายโอนที่ดินพิพาทกัน ซึ่งประมาณว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายใน 2 ปี นับแต่วันทำสัญญา และมีเงื่อนไขที่โจทก์และจำเลยต้องปฏิบัติตามอีกหลายประการตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าและบันทึกเพิ่มเติมหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2536 และโจทก์ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทมามิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดพัฒนาที่ดินพิพาทอีก 618,750 บาท โดยกำหนดให้โจทก์ชำระเงินในวันที่มีการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทกัน หลังจากโจทก์และจำเลยทำสัญญาแล้ว โจทก์ผ่อนชำระเงินให้แก่จำเลยในงวดที่ 1 ถึงงวดที่ 8 งวดละ 15,560 บาท งวดที่ 9 ถึงงวดที่ 16 งวดละ 5,560 บาท รวมเป็นเงินที่โจทก์ชำระให้จำเลยทั้งสิ้น 228,960 บาท ซึ่งหลังจากโจทก์ชำระเงินงวดที่ 16 วันที่ 16 สิงหาคม 2538 ให้แก่จำเลยแล้ว โจทก์ก็ได้ชำระเงินให้แก่จำเลยอีกเลย ต่อมาจำเลยมีหนังสือลงวันที่ 27 มิถุนายน 2539 ถึงโจทก์แจ้งให้นำเงินที่ค้างไปชำระให้แก่จำเลยในกำหนด 7 วัน นับแต่วันรับหนังสือมิฉะนั้นขอเลิกสัญญา และเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2539 และวันที่ 5 สิงหาคม 2539 จำเลยได้มีหนังสือถึงโจทก์ขอเลิกสัญญาตามลำดับ ส่วนโจทก์ได้มีหนังสือลงวันที่ 24 มกราคม 2540 ถึงจำเลยขอเลิกสัญญาและให้คืนเงินแก่โจทก์ มีปัญหาต้องวินิจฉัยขั้นนี้เกี่ยวกับความสมบูรณ์ของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทตามที่โจทก์ฎีกาก่อนว่า หลังจากอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์แล้วโจทก์ได้ตรวจรายละเอียดประกาศคณะปฏิบัติ ฉบับที่ 286 ปรากฏว่าการที่ผู้ใดจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะต้องมีความผิดตามข้อ 10 ประกอบข้อ 35 ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า ขณะที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกัน จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จำเลยจึงไม่สามารถนำที่ดินมาจัดสรรขายให้แก่โจทก์หรือบุคคลภายนอกได้ หากโจทก์ทราบข้อเท็จจริงว่าจำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินขายแล้ว โจทก์ก็จะไม่ยอมเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลยแน่นอน อันถือได้ว่าการที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลยดังกล่าวนี้เกิด

จากการที่ถูกกลฉ้อฉล สัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นโมฆียะกรรมซึ่งโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลย แล้วนั้น เห็นว่า แม้ปัญหาที่ว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยดังกล่าว ตกเป็นโมฆียะกรรมหรือไม่ จะเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแต่ศาลล่างทั้งสองดังที่ จำเลยยื่นคำแก้ฎีกาก็ตาม แต่การที่นิติกรรมตกเป็นโมฆียะกรรมหรือไม่นั้นเป็นกรณีเกี่ยวกับความ รับผิดของคู่กรณีเพราะหากตกเป็นโมฆียะกรรมและมีการบอกล้างแล้วย่อมทำให้นิติกรรมนั้นไม่มีผลผูกพันคู่กรณีอันเกี่ยวกับเรื่องอำนาจฟ้องและการให้การต่อสู้คดีได้ ปัญหาดังกล่าวจึงเกี่ยวกับ ความสงบเรียบร้อยที่โจทก์จะยกขึ้นมาว่ากันในชั้นนี้ได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคสอง ซึ่งเรื่องนี้ข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พิพาทกันเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2536 แต่จำเลยเพิ่งได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจาก คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2538 ดังนั้น จึงเห็นได้แน่ชัดว่าขณะ จำเลยจัดสรรที่ดินโดยนำที่ดินในโครงการมินบุรี การ์เดนโฮม ออกเสนอขายต่อโจทก์และบุคคล ทั่วไปโดยเฉพาะที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับโจทก์นั้น จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ ทำการจัดสรรที่ดิน อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 10 ประกอบข้อ 35 แต่ การกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องของรัฐที่จะเข้าไปควบคุมให้จำเลยหรือผู้จะจัดสรรที่ดินได้ ดำเนินการด้านสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่ทางราชการกำหนดเพื่อความสะดวกสบายของผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทก็ไม่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งใด ๆ ตามกฎหมาย เป็นการพันวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอันจะ ทำให้เป็นโมฆะกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ทั้งทางนำสืบของโจทก์ไม่ ได้ความว่าจำเลยได้กระทำการใดอันเป็นกลฉ้อฉลทำให้โจทก์ต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พิพาทกับจำเลย การที่จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในขณะที่โจทก์และจำเลย ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันนั้น แม้จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบก็ไม่ถึงกับให้รับฟังว่าเป็น กลฉ้อฉลของจำเลยอันจะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะกรรมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 159 ดังที่โจทก์ฎีกาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ระหว่างโจทก์และจำเลยดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายแล้ว ฎีกาโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้นมีปัญหาต้อง วินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ต่อไปว่า จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทหรือไม่ ที่ โจทก์ฎีกาว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทข้อ 2 และหมายเหตุที่ว่า "พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ใน งวดที่ 20" ซึ่งจำเลยให้โจทก์ลงลายมือชื่อรับทราบไว้ย่อมแสดงว่าจำเลยต้องจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ภายใน 2 ปี นับแต่วันทำสัญญา การที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ระยะเวลาตามข้อ 2 เป็นเพียงการประมาณเวลาที่จำเลยจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ให้แก่โจทก์ และว่าโจทก์ยังไม่ชำระเงินให้แก่จำเลยครบ 311,250 บาท ตามสัญญาข้อ 2.2 ก็ เป็นการไม่ชอบอีกเช่นกันเพราะเงื่อนไขชำระเงินดังกล่าว โจทก์และจำเลยได้ตกลงกันใหม่แล้วโดย โจทก์ไม่จำเป็นต้องส่งเงินให้แก่จำเลยครบจำนวน 311,250 บาท เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท เป็นสัญญาต่างตอบแทน คือโจทก์มีหน้าที่ชำระเงินให้แก่จำเลย ส่วนจำเลยมีหน้าที่ต้องจดทะเบียน โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยต้องแบ่งแยกที่ดินและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จำเป็น สำหรับโครงการเพื่อประโยชน์ของที่ดินพิพาท แต่ก่อนวันที่ 16 มีนาคม 2538 หรือก่อน 2 ปี (วันที่ 16 กรกฎาคม 2538) นับแต่วันทำสัญญา จำเลยหาได้แจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าถึงวันไป จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทตามสัญญาข้อ 5 ไม่ อันแสดงว่าจำเลยพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จำเป็น

สำหรับโครงการเพื่อประโยชน์ของที่ดินพิพาทไม่เสร็จภายในกำหนดตามสัญญาที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิที่จะไม่ชำระค่างวดที่เหลือให้แก่จำเลย เมื่อโจทก์และจำเลยต่างบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทแล้ว ต่างต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยต้องคืนเงินจำนวน 228,960 บาท ให้แก่โจทก์นั้น เห็นว่า เมื่อพิจารณาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทข้อ 2.2 ที่กำหนดให้โจทก์ชำระเงินเป็นงวดงวดละเดือน รวม 20 งวด เป็นเงิน 311,250 บาท โดยงวดที่ 20 เป็นวันที่ 16 มีนาคม 2538 และข้อ 4 ที่ว่า "ผู้จะขายประมาณว่าจะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายในเวลา 2 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ ซึ่งผู้จะขายมีสิทธิขายเวลาออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้จะขายจะต้องล่าช้าในการดำเนินโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัย ระเบียบข้อบังคับของทางราชการใด ๆ ความล่าช้าในการรับใบอนุญาตหรือการอนุมัติจากทางราชการใด ๆ ที่จำเป็นการผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้จัดส่งวัสดุหรือผู้รับเหมา หรือสถานการณ์และเหตุการณ์ที่อยู่เหนือความควบคุมของผู้จะขาย" ประกอบกับหมายเหตุท้ายสัญญาที่จำเลยให้โจทก์ลงลายมือชื่อรับทราบไว้ว่า "พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในงวดที่ 20" ย่อมเห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อโจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทโดยถูกต้องแล้ว โจทก์ต้องชำระค่างวดให้แก่จำเลยครบถ้วนทุกงวด ซึ่งงวดสุดท้ายคืองวดที่ 20 เป็นวันที่ 16 มีนาคม 2538 ที่จำเลยต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ พร้อมกันนั้นโจทก์ต้องชำระเงินที่เหลือทั้งหมดให้แก่จำเลยเช่นกัน หากจำเลยไม่พร้อมที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แล้วย่อมถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา แต่ข้อเท็จจริงในทางพิพาทกลับได้ความว่า โจทก์ชำระค่างวดให้แก่จำเลยไม่ตรงกับวันที่ได้ตกลงชำระให้แก่จำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเลย โดยโจทก์ผัดนัดชำระให้แก่จำเลยตั้งแต่งวดที่ 1 เรื่อยไปจนถึงงวดที่ 16 ที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยแล้ว ซึ่งงวดที่ 16 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทโจทก์ต้องชำระให้แก่จำเลยที่ 16 พฤศจิกายน 2537 แต่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยในวันที่ 16 สิงหาคม 2538 แม้จำนวนเงินค่างวดตั้งแต่งวดที่ 9 ถึงงวดที่ 16 ที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยแต่ละงวดเป็นเงิน 5,560 บาท จากคำเบิกความของนายอิทธิพลจะได้ความว่า จำเลยยอมให้โจทก์ชำระค่างวดได้ดังเช่นที่โจทก์ฎีกาก็ตาม ก็ทำให้เห็นได้ชัดว่าค่างวดที่ 16 ที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยในวันที่ 16 สิงหาคม 2538 นั้น เป็นเวลาที่เกินกำหนดวันที่ 16 มีนาคม 2537 ตามหมายเหตุท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทว่า "พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในงวดที่ 20" ดังเช่นที่โจทก์ฎีกาแล้ว ตามคำเบิกความของโจทก์ก็ไม่ได้ความว่าโจทก์ได้ไปขอให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในวันดังกล่าวซึ่งโดยข้อเท็จจริงที่โจทก์ไปขอผ่อนค่างวดให้แก่จำเลยลดน้อยลงกว่าที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเช่นนี้ จึงเห็นได้ว่าโจทก์ไม่มีเงินพอที่จะชำระให้แก่จำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายในการที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่กันได้ โจทก์ย่อมไม่อาจอ้างได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาที่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยได้ในวันที่ 16 มีนาคม 2537 ดังที่โจทก์ฎีกา แต่โจทก์เสียอีกที่ต้องเป็นฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องชำระค่างวดให้แก่จำเลยต่อไปจนครบ 20 งวด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทในจำนวนเงินค่างวดที่จำเลยยอมลดให้แก่โจทก์แม้จะไม่ตรงตามงวดที่ระบุในสัญญาก็ตาม พฤติการณ์ที่โจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นลักษณะผ่อนผันให้แก่กันเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่ต่างฝ่ายต่างต้องปฏิบัติต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเอกสารหมาย จ.2 นั้นมิได้เป็นสาระสำคัญที่จะให้ถือว่าอีกฝ่ายผิดสัญญาทันทีตามกำหนดไว้แต่อย่างใด แต่การที่โจทก์ชำระเงินค่างวดที่ 16 ให้แก่จำเลยเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2538 แล้ว ไม่ชำระเงินค่างวดต่อไป

ให้แก่จำเลยให้ครบ 20 งวด อีก จนกระทั่งจำเลยมีหนังสือลงวันที่ 27 มิถุนายน 2539 เตือนให้โจทก์ชำระเงินที่เหลือภายใน 7 วันนับแต่วันรับหนังสือ โจทก์ไม่ปฏิบัติตาม ย่อมถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาจำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทและรับเงินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไว้แล้วตามสัญญาจะซื้อจะขายข้อ 10 ได้โดยชอบที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องนั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

พินิจ เพชรรุ่ง · โนรี จันทรธร · ทวีวัฒน์ แดงทองดี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6759/2544>