

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 38/2517

นางบพิตร นามสูงเนิน ที่ 1 กับพวกรวม 2 คนโจทก์ นางแววมณี พรหมบุตรจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 387, ป.พ.พ. มาตรา 388, ป.พ.พ. มาตรา 389, ป.พ.พ. มาตรา 369, ป.พ.พ. มาตรา 378

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์ โจทก์วางมัดจำ 3,000 บาทค่าที่ดินตกลงชำระกันเป็นงวด ๆ เมื่อได้ชำระค่าที่ดินไปบ้างแล้ว โจทก์ฟ้องให้จำเลยคืนเงินและเช็คที่ได้ชำระค่าที่ดินไปตามสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญาท้ายฟ้อง อ้างเหตุแฉกร้าวที่โจทก์ถูกตำรวจจับเรื่องอายัดเช็ค ทั้งหาว่าจำเลยผิดสัญญาไม่สามารถไปโอนโฉนดให้แต่ตามฟ้องโจทก์หาได้กล่าวอ้างตั้งประเด็นว่า จำเลยทำผิดสัญญาแต่ประการใดไม่ กลับอ้างว่าจำเลยไม่สุจริตพยายามกลั่นแกล้งให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนอับอายโดยถูกพนักงานสอบสวนควบคุมตัว จึงไม่ประสงค์ซื้อที่ดินต่อไป ดังนี้ แสดงว่า เหตุเลิกสัญญาไม่ใช่เกิดจากจำเลยทำผิดสัญญาข้อใด ๆ แต่เป็นเพราะโจทก์ไม่พอใจจำเลย จึงไม่ต้องการซื้อที่ดินเท่านั้นการเลิกสัญญานอกจากจะได้ระบุไว้ชัดในสัญญาว่า ให้เลิกกันได้อย่างไรแล้วก็ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387, 388, 389 และมาตรา 466 ฯลฯ แม้ตามสัญญาจะระบุว่า ถ้าผู้ซื้อ(โจทก์)ผิดสัญญาโดยไม่ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ขายยอมให้ผู้ขาย(จำเลย)รับเงินมัดจำก็เป็นแต่ข้อสัญญาที่ให้ถือปฏิบัติไปตามมาตรา 378 นั้นเอง จะแปลเลยไปถึงกับว่าเมื่อโจทก์แสดงเจตนาไม่ซื้อที่ดินแล้วเท่ากับผิดสัญญาแล้วหาได้ไม่ เพราะการทำผิดสัญญาก็ยังไม่เกิดขึ้นสัญญาข้อนี้ไม่ได้ให้สิทธิแก่โจทก์ที่จะบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้อย่างไร การที่โจทก์บอกปิดเลิกสัญญาเสียตามชอบใจไม่มีผลให้สัญญาจะซื้อขายระงับสิ้นความผูกพันต่อกัน โจทก์จะเรียกร้องเอาค่าที่ดินที่ชำระไปแล้วคืนโดยอาศัยสิทธิเรียกเงินคืนจากการเลิกสัญญาตามมาตรา 391 ไม่ได้สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนคู่สัญญาจะต้องพร้อมที่จะปฏิบัติตามสัญญาทั้งสองฝ่ายพร้อม ๆ กันตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 369 จำเลยจะบังคับให้โจทก์ชำระค่าที่ดินไปก่อนทำการโอนตลอดจนส่งมอบที่ดินคืนตามฟ้องแย้งไม่ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองเป็นสามีภริยากัน โจทก์ที่ 1 ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อที่ดินของจำเลย 1 แปลง ราคา 250,000 บาท ในวันทำสัญญาโจทก์ได้วางเงินมัดจำไว้ 3,000 บาท เงินที่เหลือจะจ่ายเป็น 5 งวด ถ้าผู้ขายผิดสัญญายอมให้ผู้ซื้อปรับสองเท่าของราคาขาย ถ้าผู้ซื้อผิดสัญญายอมให้ผู้ขายรับเงินมัดจำ นอกจากนั้นยังตกลงกันด้วยวาจาว่าให้โจทก์ออกเช็คล่วงหน้าตามงวดและจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเป็นค่าที่ดินแล้วจำเลยจะโอนโฉนดให้ทันที โจทก์ทั้งสองออกเช็คให้จำเลย จำเลยได้รับเงินไปตามเช็คแล้ว 117,000 บาท ยังเหลืออีก 130,000 บาท คือตามเช็ครวม 3 ฉบับ ก่อนถึงกำหนดวันส่งจ่ายเงินตามเช็คจำเลยถูกนายกริชฟ้องหาว่าบุกรุกที่ดินแปลงที่โจทก์ซื้อประมาณ 6 ไร่ โจทก์เกรงว่าจะไม่ได้รับที่ดินเต็มตามสัญญาจึงไปอายัดเช็คไว้ ที่สุดคดีนั้นยอมความกันโดยจำเลยยอมเสียเงินให้นายกริช ต่อมาจำเลยได้แจ้งให้พนักงานสอบสวนจับกุมโจทก์ที่ 2 ในข้อหาอายัดเช็คพนักงานสอบสวนจับโจทก์ที่ 2 ไปขัง โจทก์ที่ 2 จำต้องออกเช็คให้จำเลยใหม่

พนักงานสอบสวนจึงปล่อยตัว จำเลยมีเจตนาไม่สุจริต พยายามกลั่นแกล้งโจทก์ก็ได้รับความ
อับอายเดือดร้อนโจทก์ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินต่อไป จึงบอกเลิกสัญญาเสีย และให้จำเลยคืนเงินที่
ได้รับไปแล้วกับเช็คคืน จำเลยไม่คืน จึงขอให้บังคับจำเลยคืนเงิน 117,000 บาทพร้อมดอกเบี้ย กับ
ให้จำเลยคืนเช็ครวม 3 ฉบับให้โจทก์จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ที่ 2 มีใช้คู่สัญญากับจำเลย
มิได้มีส่วนได้เสียและไม่เสียหาย จึงไม่มีอำนาจฟ้อง จำเลยได้ทำสัญญาจะขายที่ดินตามสัญญาท้าย
ฟ้องจริงตกลงผ่อนชำระราคากันเป็นงวด ๆ ในลักษณะเช่าซื้อ เมื่อชำระครบแล้วจำเลยจึงจะ
โอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ที่ 1 ได้มอบเช็คส่งจ่ายล่วงหน้าของโจทก์ที่ 2 ให้จำเลยไว้รวม 5 ฉบับยังไม่
ถือว่าจำเลยได้รับค่าที่ดินครบแล้ว จำเลยจึงยังไม่โอนโจทก์ที่ 1 ซื้อที่ดินเพื่อแบ่งขายเงินผ่อนหรือ
ให้เช่าซื้อ จำเลยได้มอบที่ดินให้โจทก์ที่ 1 แล้ว โจทก์ที่ 1 ใช้รถแทรกเตอร์ไถเคลื่อนดินทับหลักซีเมนต์
ที่ปักเป็นเขตเคลื่อนล้มและรुकล้ำที่ดินของนายกริชเป็นเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ นายกริชฟ้อง
เรียกค่าเสียหายจากจำเลยจำเลยต้องชดเชยค่าเสียหายให้นายกริชเป็นเงิน 12,500 บาท โจทก์ที่ 1
รับรองด้วยวาจาว่าจะใช้ค่าเสียหายให้จำเลย แต่หาข้อใช้ไม่จำเลยได้รับเงินงวดที่ 1 และ 2 เท่านั้น
โจทก์ที่ 1 ไม่มีเหตุและไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา จำเลยร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเป็นการใช้
สิทธิโดยสุจริต จะถือเป็นเหตุเลิกสัญญาไม่ได้ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกเอาค่าที่ดินคือ ขอให้ยกฟ้องและ
บังคับโจทก์ที่ 1 ชำระค่าที่ดินที่ค้าง 130,000 บาทกับค่าเสียหายที่โจทก์ที่ 1 ทำละเมิดต่อนายกริช
อีก 12,500 บาทให้จำเลยพร้อมดอกเบี้ย ถ้าไม่สามารถชำระค่าที่ดินก็ให้ส่งมอบที่ดินในสภาพที่
ปราศจากข้อผูกพันคืนให้จำเลยรับเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ที่ 1 ชำระแล้ว ถือว่าเป็นค่าเช่าโจทก์
ทั้งสองให้การแก้ฟ้องแย้งว่า โจทก์ที่ 2 ออกเช็คชำระราคาที่ดิน จึงมีอำนาจฟ้อง รถแทรกเตอร์ไถ
ภายในเขตที่จำเลยนำซื้อ โจทก์ไม่เคยรับรองออกค่าเสียหายให้นายกริชแทนจำเลย สัญญาระหว่าง
โจทก์จำเลยเป็นสัญญาจะซื้อขาย ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทุกโอกาส
ขอให้ยกฟ้องแย้งศาลชั้นต้นพิจารณาฟ้อง ค่าให้การ ฟ้องแย้ง และค่าให้การแก้ฟ้องแย้งแล้วเห็นว่า
คดีพอวินิจฉัยได้ จึงให้งดสืบพยานเสียทั้งสองฝ่าย แล้วพิพากษายกฟ้องโจทก์ และให้ยกฟ้องแย้ง
ของจำเลยด้วยโจทก์ทั้งสองและจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยคืนเงิน
117,000 บาท และเช็คให้โจทก์ที่ 1 ในเมื่อโจทก์ที่ 1 มอบที่ดินคืนโดยปราศจากการผูกพันซึ่ง
โจทก์ที่ 1 เป็นผู้ก่อขึ้น ให้จำเลยชำระดอกเบี้ยให้โจทก์ที่ 1 นับแต่โจทก์ที่ 1 มอบที่ดินคืนโดยปลอด
การผูกพันแต่หากว่าโจทก์ที่ 1 ไม่ได้ทำให้เกิดการผูกพันแก่ที่ดินเลยก็ให้ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วัน
ฟ้อง ทั้งนี้จนกว่าจะคืนเงินและเช็คเสร็จสิ้นโจทก์ทั้งสองและจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สัญญา
จะซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยผู้ขายและโจทก์ที่ 1 ผู้ซื้อซื้อความอยู่รวม 9 ข้อ ความว่า ผู้ขาย
ตกลงขายที่ดินهماทั้งแปลงโดยมิได้ระบุจำนวนเนื้อที่เป็นราคารวม 250,000 บาท ผู้ขายมีหน้าที่
ต้องไปทำโฉนดให้ตามความประสงค์ของผู้ซื้อและยอมให้ผู้ซื้อเอาโฉนดไปแบ่งแยกได้ ผู้ซื้อวาง
เงินมัดจำในวันทำสัญญา 3,000 บาทและตกลงจ่ายค่าที่ดินรวม 5 งวด จะต้องชำระงวดสุดท้ายใน
วันที่ 10 สิงหาคม 2512 ซึ่งตรงกับวันที่ผู้ขายจะไปทำการโอนให้ผู้ซื้อ ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อเข้า
ครอบครองและจัดการแบ่งขายที่ดินนับแต่วันทำสัญญา หากผู้ขายผิดสัญญายอมให้ปรับสองเท่า
ราคาขาย ส่วนข้อ 8 ระบุว่าถ้าผู้ซื้อผิดสัญญาโดยไม่ซื้อที่ดิน ยอมให้ผู้ขายรับเงินมัดจำ สัญญาข้อ
สุดท้าย ผู้ขายรับรองจะไม่เอา น.ส.3 หรือโฉนดไปจำนองหรือขายฝากกับผู้อื่น เห็นว่าความใน
สำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญาตามเอกสารท้ายฟ้องอ้างเหตุแตกร้างที่โจทก์ที่ 2 ถูกตำรวจจับเรื่อง
อายัดเช็ค ทั้งหาว่าจำเลยผิดสัญญาไม่สามารถโอนโฉนดให้ได้ในวันที่ 10 สิงหาคม 2512 แต่ตาม
ฟ้องโจทก์หาได้กล่าวอ้างตั้งประเด็นว่าจำเลยทำผิดสัญญาแต่ประการใดไม่ กลับอ้างเหตุเลิก

สัญญาใหม่ว่าจำเลยไม่สุจริต พยายามกลั่นแกล้งให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนอับอายโดยถูกพนักงานสอบสวนควบคุมตัว แสดงว่าเหตุเลิกสัญญาไม่ใช่เกิดจากจำเลยทำผิดสัญญาข้อใด ๆ แต่เป็นเพราะโจทก์ไม่พอใจจำเลยจึงไม่ต้องการซื้อเท่านั้น สัญญาข้อ 8 ระบุว่า ถ้าผู้ซื้อผิดสัญญาโดยไม่ซื้อที่ดินผู้ขายยอมให้ผู้ขายริบเงินมัดจำทั้งหมด ความหมายของสัญญาข้อนี้มุ่งประสงค์ถึงเงินมัดจำโดยเฉพาะว่า ถ้าไม่มีการปฏิบัติตามสัญญาเพราะความผิดของโจทก์แล้ว ยอมให้จำเลยริบเงินมัดจำได้ซึ่งเป็นข้อสัญญาที่ให้ถือปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 378 นั้นเองจะแปลความหมายให้เลยไปไกลถึงกับว่า โจทก์แสดงเจตนาไม่ซื้อเท่ากับผิดสัญญาแล้วไม่ได้เพราะจำเลยยังไม่เกิดสิทธิที่จะริบเงินมัดจำ โดยที่โจทก์ยังไม่ได้ทำผิดสัญญาแต่อย่างใด การเลิกสัญญานอกจากจะได้ระบุไว้ชัดในสัญญาว่าให้เลิกกันได้โดยเสรีหรือมีเงื่อนไขอย่างไรแล้วก็ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387, 388, 389 และมาตรา 466 ฯลฯ สัญญาข้อ 8 ไม่ได้ให้สิทธิแก่โจทก์บอกเลิกสัญญากับจำเลยได้อย่างใดเลย การที่โจทก์บอกปิดเลิกสัญญาเสียตามชอบใจจึงไม่มีผลทำให้สัญญาจะซื้อขายที่ดินต้องระงับ โจทก์จะเรียกเอาเงินค่าที่ดินที่ชำระไปแล้ว รวมทั้งเช็คอีก 3 ฉบับคืนจากจำเลยโดยอาศัยสิทธิเรียกเงินคืนจากการเลิกสัญญาตามมาตรา 391 ไม่ได้ ส่วนปัญหาเกี่ยวกับฟ้องแย้งนั้นเห็นว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งคู่สัญญาจะต้องพร้อมที่จะปฏิบัติตามสัญญาทั้งสองฝ่ายพร้อม ๆ กัน ตามความหมายในมาตรา 369 กล่าวคือ ถ้าจำเลยจะให้โจทก์ชำระค่าที่ดินทั้งหมด จำเลยก็ต้องโอนที่ดินให้โจทก์ได้ในเวลาเดียวกัน จำเลยต้องการให้โจทก์จ่ายเงินหมดก่อน แล้วจะโอนให้ทีหลัง เป็นเรื่องขัดต่อสัญญาดังกล่าว จึงบังคับให้โจทก์ชำระค่าที่ดินที่ค้างไปก่อนทำโอน ตลอดจนส่งมอบที่ดินคืนตามฟ้องแย้งไม่ได้แม้โจทก์ที่ 1 จะผิพนัดไม่ชำระเงินค่าที่ดินให้ถูกต้องตรงตามงวดที่กำหนดไว้ ตามข้อสัญญาก็มิได้ถือว่า เป็นเรื่องผิดสัญญาแต่อย่างใดพิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์และยกฟ้องแย้งของจำเลยไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

องค์คณะ

เสถียร ลิมปิษเฐียร · อนุอม ครูไพศาล · ชุ่ม สุนทรธัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/38/2517>