

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5758/2540

นาย ดวง ทับทิม ไทยโจทก์ นาย ประทีป ตั้ง มติ ธรรม กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 193/30, ป.พ.พ. มาตรา 193/34

ย่อ / หลักกฎหมาย

คำฟ้องของโจทก์ แม้มิได้บรรยายรายละเอียดให้ชัดเจนว่าจำเลยที่ 1 ดำเนินการอย่างไรในฐานะส่วนตัวและแสดงออกอย่างไรในฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 2 ให้ซื้อที่ดินแปลงใดเนื้อที่เท่าใด ที่ดินตั้งอยู่บริเวณไหนโจทก์อ้างว่าที่ดินมี 2 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีข้อตกลงแตกต่างกันอย่างไร ใครเป็นผู้ตกลงในเงื่อนไขอย่างไร เหตุใดจึงเรียกค่านายหน้าจำนวน 182 ไร่ เป็นเงิน 1,456,000 บาท ก็ตามแต่เมื่อคำฟ้องของโจทก์ บรรยายว่าจำเลยที่ 2 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดมีจำเลยที่ 1 เป็นกรรมการมีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะตัวแทนจำเลยที่ 2 ร่วมกันตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าติดต่อซื้อที่ดินบริเวณติดและใกล้กับแม่น้ำป่าสักตำบลท่าคล้ออำเภอแก่งคอยจังหวัดสระบุรี ตกลงจะให้ค่าบำเหน็จตอบแทนไร่ละ 8,000 บาทโจทก์จึงรับเป็นนายหน้าและจัดการให้จำเลยทั้งสองซื้อและรับโอนที่ดินจากผู้มีชื่อจำนวน 182 ไร่เศษ โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนดังกล่าว ดังนี้ แม้โจทก์จะไม่บรรยายรายละเอียดดังกล่าวมาในฟ้องก็ไม่ทำให้ฟ้องของโจทก์เป็นฟ้องที่เคลือบคลุม จำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญากับโจทก์มีใจความว่า จำเลยที่ 1 ให้โจทก์เป็นผู้จัดหาที่ดินมาให้จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าของที่ดินในราคาไร่ละไม่เกิน 250,000 บาทและให้โจทก์จัดหาทางเข้าออกเพิ่มขึ้นจากเดิม 3 เมตร เป็น 10 เมตร ทั้งนี้ต้องจัดการให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือน แล้วจำเลยที่ 1 จะให้ค่าตอบแทนแก่โจทก์ในอัตราไร่ละ 8,000 บาทดังนี้ การที่จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าของที่ดินผู้ขายเกิดจากการชี้ช่องของโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าเมื่อจำเลยที่ 1 ตกลงจะให้ค่านายหน้าแก่โจทก์และโจทก์ได้ดำเนินเป็นผลสำเร็จให้จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินผู้ขายแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าบำเหน็จนายหน้าจากจำเลยที่ 1 แม้โจทก์จะดำเนินการล่าช้าไปบ้างและที่ดินบางแปลงจะมีราคาเกินกว่า 250,000 บาท แต่จำเลยที่ 1 ก็ยินยอมเข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินผู้ขายโดยไม่ชักช้าหรือถือเป็นข้อสาระสำคัญ ทั้งเหตุที่ล่าช้าบางส่วนก็เกิดจากความผิดของจำเลยที่ 1 เองที่เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินล่าช้า จำเลยที่ 1 จะอ้างเหตุดังกล่าวปฏิเสธความรับผิดชอบได้ไม่ โจทก์ฟ้องเรียกเอาค่าบำเหน็จนายหน้าไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้เป็นอย่างอื่น จึงมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยที่ 2 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดมีจำเลยที่ 1 เป็นกรรมการผู้จัดการมีอำนาจกระทำการแทนเมื่อประมาณเดือนมีนาคม 2533 จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะเป็นตัวแทนของจำเลยที่ 2 ร่วมกันตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าติดต่อซื้อที่ดินบริเวณที่ติดและใกล้กับแม่น้ำป่าสักตำบลท่าคล้อ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ให้แก่จำเลยทั้งสองโดยสัญญาว่าหากโจทก์ชี้ช่องจัดการให้จำเลยทั้งสองได้เข้าทำสัญญาซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วจำเลยทั้งสองยอมให้ค่าตอบแทนการเป็นนายหน้าแก่โจทก์ในอัตราไร่ละ 8,000 บาท ทุกแปลง โจทก์ตกลงรับเป็นนายหน้าให้แก่จำเลยทั้งสองและดำเนินการให้จำเลยทั้งสองเข้าทำสัญญาซื้อขายและรับ

โอนที่ดินจากเจ้าของที่ดินเป็นผลสำเร็จโดยที่ดินที่มีการติดต่อซื้อขายกลุ่มแรกจำนวนเนื้อที่ 122 ไร่ 3 งาน 47 ตารางวาและที่ดินกลุ่มที่สองจำนวน 60 ไร่ 82 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 182 ไร่เศษ ที่ดินที่โจทก์ติดต่อซื้อให้แก่จำเลยทั้งสองดังกล่าว จำเลยที่ 2 ได้รับโอนจากเจ้าของที่ดินเรื่อยมาจนถึงเดือนธันวาคม 2534 ที่ดินที่จำเลยที่ 2 รับโอนมาได้รวมเป็นที่ดินแปลงใหญ่แปลงเดียวแล้ว มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยในชื่อของจำเลยที่ 2 เพื่อแบ่งขายให้แก่ลูกค้าของจำเลยทั้งสอง การที่จำเลยทั้งสองสามารถซื้อและรับโอนที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการดำเนินการเป็นนายหน้าของ โจทก์โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าบำเหน็จตอบแทนจากจำเลยทั้งสองในอัตราไร่ละ 8,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,456,000 บาท>โจทก์ทวงถามแล้ว แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย ขอให้จำเลยทั้งสอง ร่วมกันชำระเงินจำนวน 1,456,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง จนกว่าจำเลยทั้งสองจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยทั้งสองให้การต่อสู้คดีขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้น พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 796,000 บาทและจำเลยที่ 2 ชำระเงินจำนวน 586,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินทั้งสองจำนวนนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่า จะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยทั้งสองฎีกาศาลฎีกา วินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อแรกว่า ฟ้องโจทก์เคลือบคลุมหรือไม่ จำเลยทั้งสองฎีกาว่าคำฟ้องของโจทก์มิได้บรรยายรายละเอียดให้ชัดเจนว่าจำเลยที่ 1 ดำเนินการ อย่างไรในฐานะส่วนตัวและแสดงออกอย่างไรในฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 2 ให้ซื้อที่ดินแปลงใด เนื้อที่เท่าใด ที่ดินตั้งอยู่บริเวณไหน โจทก์อ้างว่าที่ดินมี 2 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีข้อตกลงแตกต่างกัน อย่างไร ใครเป็นผู้ตกลงในเงื่อนไขอย่างไร เหตุใดจึงเรียกค่านายหน้าจำนวน 182 ไร่ เป็นเงิน 1,456,000 บาท เป็นค่าฟ้องที่เคลือบคลumnนั้นเห็นว่าคำฟ้องของโจทก์บรรยายว่าจำเลยที่ 2 เป็น นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีจำเลยที่ 1 เป็นกรรมการมีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ 2 เมื่อ ประมาณเดือนมีนาคม 2533 จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะตัวแทนจำเลยที่ 2 ร่วมกัน ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าติดต่อซื้อที่ดินบริเวณติดและใกล้กับแม่น้ำป่าสัก ตำบลท่าคล้อ อำเภอ แก่งคอย จังหวัดสระบุรีตกลงจะให้ค่าบำเหน็จตอบแทนไร่ละ 8,000 บาท โจทก์จึงรับเป็นนายหน้า และจัดการให้จำเลยทั้งสองซื้อและรับโอนที่ดินจากผู้มีชื่อในท้องที่อำเภอท่าคล้อ จำนวน 182 ไร่เศษ โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนการเป็นนายหน้าจำนวน 1,456,000 บาท ขอให้จำเลย ทั้งสองชำระเงินดังกล่าวคำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวได้แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาของโจทก์ และคำขอบังคับทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาแล้ว ส่วนข้อเท็จจริงต่าง ๆ ตามที่จำเลย ทั้งสองฎีกาเป็นรายละเอียดที่โจทก์จะนำสืบในชั้นพิจารณา แม้โจทก์จะไม่บรรยายรายละเอียด ดังกล่าวมาในฟ้องก็ไม่ทำให้ฟ้องของโจทก์เป็นฟ้องที่เคลือบคลุมปัญหาต่อไปมีว่า จำเลยทั้งสอง ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าหรือไม่ และโจทก์มีสิทธิได้รับค่านายหน้าหรือไม่ เพียงใดข้อเท็จจริงที่ไม่ ได้เถียงกันฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2533จำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญากับโจทก์ตามเอกสาร หมายเลข จ.2 หรือล.1สัญญาดังกล่าวมีใจความสำคัญว่า จำเลยที่ 1 ให้โจทก์เป็นผู้จัดหาที่ดินมาให้ จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าของที่ดินในราคาไร่ละไม่เกิน 250,000 บาท และให้ โจทก์จัดหาทางเข้าออกเพิ่มขึ้นจากเดิม 3 เมตร เป็น 10 เมตร ทั้งนี้ต้องจัดการให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือนแล้วจำเลยที่ 1 จะให้ค่าตอบแทนแก่โจทก์ในอัตราไร่ละ 8,000 บาท โจทก์อ้างว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาให้ค่านายหน้า ส่วนจำเลยทั้งสองปฏิเสธว่าสัญญาดังกล่าวเป็น สัญญาต่างตอบแทนที่โจทก์ทำกับกลุ่มสถาปัตย์จุฬา 2511 ไม่ใช่สัญญานายหน้าและจำเลยที่ 2 ไม่ได้ตกลงกับโจทก์ด้วยจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ทั้งโจทก์ทำผิดข้อตกลงจึงไม่มีสิทธิจะได้รับ

คำตอบแทนจากจำเลยทั้งสองนั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการที่จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าของที่ดินผู้ขายเกิดจากการซื้อของของโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าหาใช้เป็นเพียงสัญญาต่างตอบแทนดังที่จำเลยที่ 1 ต่อสู้ เมื่อจำเลยที่ 1 ตกลงจะให้ค่านายหน้าแก่โจทก์ และโจทก์ได้ดำเนินเป็นผลสำเร็จให้จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินผู้ขายแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าบำเหน็จนายหน้าจากจำเลยที่ 1 ที่จำเลยที่ 1 อ้างว่าจำเลยที่ 1 ทำสัญญาแทนกลุ่มสถาปัตย์จุฬา 2511 จำเลยที่ 1 เป็นเพียงตัวแทนของกลุ่มสถาปัตย์จุฬา 2511 ไม่ต้องรับผิดชอบเป็นส่วนตัวนั้น เห็นว่าสัญญาตามเอกสารดังกล่าวไม่มีข้อความว่าจำเลยที่ 1 กระทำการแทนกลุ่มสถาปัตย์จุฬา 2511 แต่อย่างใด จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์เป็นการส่วนตัว ส่วนที่จำเลยที่ 1 ต่อสู้ว่า โจทก์จัดหาที่ดินไม่ครบจำนวนและผิดสัญญาไม่สามารถดำเนินการให้เสร็จภายใน 3 เดือน จึงไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนนั้นเห็นว่า แม้โจทก์จะดำเนินการล่าช้าไปบ้างและที่ดินบางแปลงจะมีราคาเกินกว่า 250,000 บาท แต่จำเลยที่ 1 ก็ยินยอมเข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินผู้ขาย โดยไม่หักทวงหรือถือเป็นข้อสาระสำคัญ ทั้งเหตุที่ล่าช้าบางส่วนก็เกิดจากความผิดของจำเลยที่ 1 เองที่เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินล่าช้า จำเลยที่ 1 จะอ้างเหตุดังกล่าวปฏิเสธความรับผิดชอบได้ไม่ สำหรับจำเลยที่ 2 นั้นเห็นว่า แม้จะไม่ได้ทำสัญญากับโจทก์โดยตรง แต่ก็ได้ความว่าจำเลยที่ 1 เป็นกรรมการของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นนิติบุคคล ดังนั้น การแสดงเจตนาของนิติบุคคลย่อมแสดงออกได้โดยการกระทำของกรรมการคือจำเลยที่ 1 เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า มีที่ดินบางส่วนจำเลยที่ 2 ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าของที่ดินด้วยอันเป็นผลสืบเนื่องจากการตกลงของจำเลยที่ 1 ในการซื้อของของโจทก์ดังวินิจฉัยมาแล้วข้างต้น จำเลยที่ 2 จึงต้องรับผิดชอบในค่าบำเหน็จนายหน้าที่จำเลยที่ 1 ได้ทำไว้กับโจทก์เช่นเดียวกันที่จำเลยทั้งสองฎีกาในประการสุดท้ายว่า คดีโจทก์ขาดอายุความ เพราะสัญญาตามเอกสารหมายเลข จ.2 หรือ ล.1 เป็นเรื่องจ้างทำของมีอายุความ 2 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/34(7) นั้น เห็นว่าโจทก์ฟ้องเรียกเอาบำเหน็จนายหน้าไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้เป็นอย่างอื่น จึงมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความพิพากษายืน

องค์คณะ

สมชัย สายเชื้อ · วิรัช เอื้ออังกูร · ธรรมนุช โชคชัยพิทักษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5758/2540>