

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4128/2543

นายบัณฑิต งามจันทร์ จุฑานี้โจทก์ บริษัทหาดทรายสวนตาล จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 156

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบังคับให้ชำระภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนรวมกัน การที่จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ แยกออกเป็น 2 ฉบับจึงเป็นสิทธิโดยชอบของจำเลยที่จะกระทำได้ ทั้งโจทก์ยินยอมทำสัญญากับจำเลย สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ย่อมมีผลสมบูรณ์ หากใช่เป็นการหลีกเลี่ยงภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนซึ่งขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนอันจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150 ไม่ ตามสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบุเนื้อที่ประมาณ 50 ตารางเมตร แม้ความจริงแต่ละห้องมีเนื้อที่เพียง 45.31 ตารางเมตรก็ตาม แต่ก็มีเนื้อที่น้อยกว่าที่ประมาณไว้ในสัญญาไม่มาก จึงไม่เพียงพอที่จะถือว่าโจทก์แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม อันจะทำให้สัญญาตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 156 สำหรับแผ่นภาพโฆษณาและใบแจ้งราคาและเนื้อที่ห้องชุดของจำเลยที่ระบุเนื้อที่ 50 ตารางเมตร เป็นเพียงหนังสือเชิญชวนบุคคลทั่วไปให้สนใจในห้องชุดดังกล่าวเท่านั้น หากมีผลต่อคดีไม่ เมื่อจำเลยก่อสร้างห้องชุดเสร็จ จำเลยมีหนังสือแจ้งโจทก์ไปรับโอนห้องชุด 2 ครั้ง แต่โจทก์ไม่ไปตามนัดในการแจ้งโอนครั้งที่ 2 โจทก์ยอมตกเป็นผู้ผิดนัด การที่โจทก์ไม่ทราบเรื่องเพราะโจทก์อยู่ต่างประเทศย่อมไม่เป็นข้อแก้ตัว การบอกเลิกสัญญาของจำเลยและรับเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วจึงชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2531 โจทก์จองห้องชุดอาคารชุดพญาพิช คอนโดทาวน์ จากจำเลย ห้องเลขที่ 19 ชั้น 19 ราคาซื้อพร้อมเฟอร์นิเจอร์ 1,145,000 บาท ชำระมัดจำ 10,000 บาท ทำสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดวันที่ 3 มกราคม 2532 ชำระเงินวันทำสัญญา 8,000 บาท เงินดาวน์ที่เหลือจำนวน 184,000 บาท ผ่อนชำระ 23 งวด งวดละ 8,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 823,000 บาท ชำระวันจดทะเบียนโอน ในวันดังกล่าวได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ประกอบห้องชุดในราคา 120,000 บาท ชำระมัดจำ 5,000 บาท ส่วนที่เหลือ 115,000 บาท ผ่อนชำระเดือนละ 5,000 บาท รวม 23 งวด จำเลยจะส่งสินค้าให้โจทก์ ณ สถานที่ตั้งอาคารชุดในวันจดทะเบียนโอน นอกจากนั้นโจทก์รับโอนสิทธิการจองห้องชุดจากบุคคลอื่นอีก 2 ห้อง คือ ห้องเลขที่ 10 และ 11 ชั้น 19 ในราคาเดียวกัน ทำสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2532 โจทก์ผ่อนชำระเงินมาตลอดจนครบทุกงวดเป็นเงิน 966,000 บาท คงเหลืองวดสุดท้ายที่ต้องชำระวันจดทะเบียนโอน และโจทก์ได้ชำระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนเป็นเงิน 60,969 บาท รวมเป็นเงินที่ชำระให้จำเลย 1,026,969 บาท โจทก์ตรวจสอบภายหลังพบว่าสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ตลอดทั้งโครงการ จำเลยทำเพื่อหลีกเลี่ยงภาษี สัญญาดังกล่าวขัดต่อความสงบเรียบร้อยของ

ประชาชน และเป็นเรื่องสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม เป็นโมฆะ ห้องชุดแต่ละห้องมีเนื้อที่ 45.31 ตารางเมตร ไม่ใช่ 50 ตารางเมตร น้อยกว่าเนื้อที่ตามสัญญาร้อยละ 9.38 โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาและบอกปิดไม่รับโอนให้จำเลยคืนเงิน จำเลยเพิกเฉย ทำให้โจทก์เสียหาย โจทก์ขอคิดดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จากยอดเงิน 1,026,969 บาท นับแต่จำเลยได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาถึงวันฟ้องเป็นดอกเบี้ย 20,046.99 บาท รวมเป็นเงิน 1,047,015.99 บาท ขอให้พิพากษาว่าสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์เป็นโมฆะ ให้จำเลยชำระเงิน 1,047,015.99 บาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จากยอดเงิน 1,026,969 บาทนับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยให้การว่า ตามสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบุพื้นที่ประมาณ 50 ตารางเมตร โจทก์ผิดสัญญาเพิกเฉยไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยจึงบอกเลิกสัญญา มีสิทธิรับเงินทั้งหมดไม่ต้องคืนเงินแก่โจทก์ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนโจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงได้ความตามที่โจทก์และจำเลยไม่ได้เถียงกันว่า โจทก์เป็นผู้จะซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามเอกสารหมายเลข 5 จ.9 และ จ.11 กับเป็นผู้ซื้อเฟอร์นิเจอร์ตามเอกสารหมายเลข จ.6 จ.10 และ จ.12 จากจำเลยมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ในประเด็นแรกว่าสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวนั้น จำเลยกระทำลงโดยหลอกลวงและค่าธรรมเนียมการโอนซึ่งขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 หรือไม่ ซึ่งโจทก์ฎีกาว่า การที่จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายทรัพย์ดังกล่าวแยกออกเป็น 2 ฉบับ ย่อมทำให้ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลรัษฎากรของโจทก์และจำเลยลดลงนั้น เห็นว่า ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบังคับจำเลยให้ชำระภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าวรวมกันการที่จำเลยทำสัญญากับโจทก์แยกออกเป็น 2 ฉบับ จึงเป็นสิทธิโดยชอบของจำเลยที่จะกระทำได้ ทั้งโจทก์ยินยอมทำสัญญากับจำเลยสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ตามฟ้องย่อมมีผลสมบูรณ์ หากใช่เป็นการหลอกลวงและค่าธรรมเนียมการโอนซึ่งขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนอันจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ดังโจทก์ฎีกาไม่สำหรับปัญหาตามฎีกาของโจทก์ในประเด็นเรื่องโจทก์เข้าทำสัญญาโดยสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 156 หรือไม่นั้น เห็นว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารหมายเลข จ.5 จ.9 และ จ.11 ในข้อ 9 ของแต่ละฉบับต่างระบุเนื้อที่ประมาณ 50 ตารางเมตรไว้ทุกฉบับ ซึ่งหมายถึงจะมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดังกล่าวในจำนวนไม่เกินสมควรก็ได้ แม้ความจริงจะปรากฏว่า ห้องชุดดังกล่าวแต่ละห้องมีเนื้อที่เพียง 45.31 ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าที่ประมาณไว้ในสัญญาไม่มากนัก จึงไม่เพียงพอที่จะถือว่าโจทก์แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม อันจะทำให้สัญญาตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 156 สำหรับแผ่นภาพโฆษณาเอกสารหมายเลข จ.2 และใบแจ้งราคาและเนื้อที่ห้องชุดของจำเลยเอกสารหมายเลข จ.3 ที่ระบุเนื้อที่ 50 ตารางเมตรเป็นเพียงหนังสือเชิญชวนบุคคลทั่วไปให้สนใจในห้องชุดดังกล่าวเท่านั้น หากมีผลต่อคดีแต่ประการใดไม่ส่วนที่โจทก์ฎีกาคัดค้านคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์ที่ว่าหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวถูกจำเลยบอกเลิกสัญญาไปแล้วตั้งแต่เดือนมกราคม 2537 ตามเอกสารหมายเลข ล.3 จึงไม่มีสัญญาที่จะให้โจทก์บอกเลิกได้อีกนั้น ข้อเท็จจริงได้ความว่าเมื่อจำเลยก่อสร้างห้องชุดเสร็จ จำเลย

มีหนังสือแจ้งโจทก์ไปรับโอนห้องชุด 2 ครั้ง ความข้อนี้โจทก์อ้างในฎีกาว่า พฤติการณ์ดังกล่าว แสดงว่าจำเลยยอมผิดผ่อนให้โจทก์ชำระเงินโดยมิได้มีเจตนายึดถือระยะเวลาตามหนังสือแจ้งนัดไว้ เป็นสำคัญ ซึ่งมีเหตุผลรองรับตั้งแต่การแจ้งโอนสำหรับครั้งที่ 2 ในวันที่ 30 มิถุนายน 2536 นั้น โจทก์อ้างว่าโจทก์ไม่ทราบเรื่องเพราะโจทก์อยู่ต่างประเทศตามหนังสือเดินทางเอกสารหมายเลข จ.59 จึงไปรับโอนตามนัดไม่ได้ ไม่ชอบที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาตามเอกสารหมายเลข ล.3 กับโจทก์นั้น เห็นว่าเมื่อโจทก์ไม่ไปตามนัดในการแจ้งโอนครั้งที่ 2 โจทก์ย่อมตกเป็นผู้ผิดนัดการที่โจทก์ไม่ทราบเรื่อง เพราะโจทก์อยู่ต่างประเทศตามหนังสือเดินทางเอกสารหมายเลข จ.59 ย่อมไม่เป็นข้อแก้ตัว ดังนั้น การบอกเลิกสัญญาของจำเลยและรับเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วจึงชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อจากนั้นได้อีก กรณีไม่มีเหตุที่จำเลยจะให้โอกาสแก่โจทก์ติดต่อขอกู้เงินจากธนาคารเพื่อรื้อฟื้นสัญญาที่เลิกกันไปแล้วดังที่โจทก์ฎีกาอ้างพิพากษายืน

องค์คณะ

สุวัตร สุขเกษม · ขวลิท ธรรมฤาษ · วีระศักดิ์ รุ่งรัตน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/4128/2543>