

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544

นาง ภาณี ศิริวัลลภโจทก์ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชนจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 388

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทโดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยและยังมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและตามคำโฆษณาของจำเลย ฉะนั้น กำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา การที่จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทนนั้น จำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมงวดขั้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์การที่จำเลยทราบว่าผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้า แต่จำเลยกลับไม่รีบ ดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนดและสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้ซื้อได้ ความล่าช้าในการ ก่อสร้างจึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเอง หาใช่กรณีมีเหตุจำเป็น ที่จะเป็เหตุให้จำเลยขยายกำหนดเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ออกไปได้ ที่จำเลยอ้างว่า แม้จำเลยก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนดโจทก์ก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้เนื่องจากต้องรอการจดทะเบียนอาคารชุดและโอนกรรมสิทธิ์ก่อนนั้นการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ดี ล้วนเป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกันกับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดจำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาโดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ได้จองซื้อห้องชุดของจำเลยราคา 5,502,670 บาทชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นการจองเป็นเงิน 50,000 บาท ต่อมาโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวกับจำเลย โดยได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 225,134 บาท และตกลงชำระเงินแก่จำเลยอีกจำนวน 1,100,540 บาทโดยแบ่งชำระออกเป็นงวด งวดละ 45,856 บาท ทุกวันที่ 27 ของทุกเดือนรวม 14 งวด เว้นแต่งวดประจำวันที่ 27 มิถุนายน 2539 และวันที่ 27 ธันวาคม 2539 โจทก์ต้องชำระเงินแก่จำเลยงวดละ 275,134 บาท ส่วนราคาที่เหลือทั้งหมดให้ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยจำเลยสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538เป็นต้นไป ภายหลังที่ทำสัญญา โจทก์ชำระค่างวดจำนวน 11 งวด แก่จำเลยแล้ว นอกจากนี้โจทก์ยังได้ชำระเงินค่าอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดและค่าโทรศัพท์เมื่อรวมกับเงินค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่างวดแล้วเป็นเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท แต่จำเลยไม่ดำเนินการ

ก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนดในสัญญา โจทก์ได้มีหนังสือขอยกเลิกสัญญาและขอเงินที่ชำระไปแล้วคืน จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินที่โจทก์ได้ชำระไปพร้อมทั้งดอกเบี้ยในต้นเงินดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จจำเลยให้การว่า จำเลยรับจองห้องชุดและทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด รวมทั้งได้รับชำระค่างวดจำนวน 11 งวด ค่าโทรศัพท์ ค่ามุงสวดและค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท จากโจทก์ตามฟ้องจริง แต่จำเลยมิได้ผิดสัญญาเนื่องจากตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโจทก์และจำเลยไม่ได้ยึดถือระยะเวลา 20 เดือน นับจากเดือนมีนาคม 2538 เป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้ โดยสัญญายังมีข้อกำหนดเพิ่มเติมให้ผู้จะขายต้องดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อน จึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ อันเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าระยะเวลาดังกล่าว ทั้งกำหนดระยะเวลา 20 เดือนอาจขยายออกไปอีกในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อจำเลยและมีใช้ความผิดของจำเลย การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนดไม่เป็นเงื่อนไขที่โจทก์สามารถบอกเลิกสัญญาได้ โจทก์เองมิได้ยึดถือระยะเวลาก่อสร้างเป็นสาระสำคัญ โดยโจทก์ได้มีการชำระเงินอีกหลายครั้งต่อเนื่องมาจนถึงเดือนเมษายน 2540 รวมทั้งค่าโทรศัพท์ ค่ามุงสวด และค่าเครื่องทำความร้อนด้วย ซึ่งโจทก์สามารถบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2539 แล้ว หากโจทก์เห็นว่าการก่อสร้างล่าช้าและประสงค์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวโดยกำหนดระยะเวลาตามสมควรให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อน ถ้าจำเลยไม่ดำเนินการ โจทก์จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนได้ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ดังกล่าวจึงไม่ชอบ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 กรกฎาคม 2540) เป็นต้น ไปจนกว่าจะชำระเสร็จจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่าโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทในโครงการบ้านแสนราญราคา 5,502,670 บาท กับจำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข จ.3 โจทก์ได้ชำระเงินในวันจอง ชำระเงินในวันทำสัญญา ชำระค่างวดรวม 11 งวดและชำระค่าโทรศัพท์ ค่ามุงสวด และค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท ให้แก่จำเลยแล้ว แต่จำเลยไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดพิพาทให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาแก่จำเลย ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 มีข้อตกลงว่า ผู้จะซื้อต้องชำระราคา ผู้จะขายมีหน้าที่จะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จและออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อซึ่งทั้งยังได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายที่จะต้องปฏิบัติต่อกันอย่างไร สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยที่ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 ข้อที่ 7 ระบุว่าผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดบ้านแสนราญจนแล้วเสร็จ โดยคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณ 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 ซึ่งกำหนดเวลาดังกล่าวจะถือว่าขยายออกไปได้ในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อผู้จะขาย ซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการหรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการหรือเหตุอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้จะขายหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขาย

ขยายเวลาออกไปได้เท่ากับระยะเวลาล่าช้าดังกล่าวโดยไม่ถือว่าผู้ขยายผิดสัญญา ทั้งยังปรากฏในคำโฆษณาของจำเลยในเอกสารเผยแพร่แก่ลูกค้าตามเอกสารหมายเลข 7 ระบุว่ากำหนดเวลาก่อสร้างเริ่มเดือนพฤษภาคม 2538 คาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนกันยายน 2539 เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2539 ย่อมแสดงว่าโจทก์ผู้ซื้อเชื่อถือคำโฆษณาของจำเลยเจ้าของโครงการก่อสร้าง โดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยและยังมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เอกสารหมายเลข 3 และตามคำโฆษณาของจำเลยตามเอกสารหมายเลข 7 ด้วย ฉะนั้นกำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา ซึ่งข้อความที่ระบุไว้ในเอกสารหมายเลข 3 ข้อ 7 มีความหมายว่า ระยะเวลา 20 เดือน นับแต่เดือนมีนาคม 2538 เป็นกำหนดเวลาต้องก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหลักเกณฑ์แต่กรณีมีเหตุจำเป็นจึงจะสามารถขยายระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปได้ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทน เห็นว่าจำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมงวดขั้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์ การที่จำเลยทราบว่าผู้รับเหมาก่อสร้างทำการก่อสร้างอาคารชุดล่าช้ากว่ากำหนดเวลาแต่จำเลยกลับไม่รีบดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนดและสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้ซื้อได้ความล่าช้าในการก่อสร้างจึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเองหาใช่กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้จำเลยขยายกำหนดเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปได้ที่จำเลยฎีกาว่า แม้หากจำเลยดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนดแต่โจทก์ก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้เนื่องจากจะต้องรอให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดินและจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์อีกครั้ง ดังนั้น จำเลยจึงยังมีเวลาปฏิบัติตามสัญญาได้ เห็นว่าการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ก็คืบคลานแล้วแต่เป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกันได้กับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทอีก การที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่โจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้น เพิ่งมาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาภายหลังในวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 ตามเอกสารหมายเลข 11 ก็มีใช้กรณีที่คู่สัญญาผู้จะซื้อจะขายมิได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้แต่อย่างใด เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปถึงจำเลยตามเอกสารหมายเลข 11 สัญญาจะซื้อจะขายจึงเลิกกันที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนแก่โจทก์ตามฟ้องนั้นศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทุกข้อฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

กุลพัชร อธิธรรมวินิจ · วิเทพ ศิริพากย์ · มงคล ทับเที่ยง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/132/2544>