

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6939/2552

นางสาวกษมา ภมรานนท์โจทก์ บริษัทสยามนครธานี จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 369, ป.พ.พ. มาตรา 388, ป.พ.พ. มาตรา 456

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้านพิพาทกับจำเลย ย่อมแสดงว่าโจทก์ผู้จะซื้อเชื่อถือข้อสัญญาที่ทำกับจำเลยและมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอย โดยมั่นใจว่าโครงการของจำเลยจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ระบุในสัญญา กำหนดระยะเวลาก่อสร้างและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา หาเป็นเพียงการประมาณเวลาที่จะแล้วเสร็จมิใช่กำหนดเวลาตายตัวแต่อย่างใดจำเลยเป็นเจ้าของโครงการขนาดใหญ่ มีประสบการณ์ในการจัดสรรที่ดินมาแล้วหลายโครงการย่อมทราบถึงขั้นตอนและระยะเวลาในการขอใบอนุญาตจัดสรรเป็นอย่าดีจำเลยจึงมีหน้าที่ต้องชวนขายเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา จำเลยจะอ้างเหตุเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินล่าช้าเพื่อขยายระยะเวลาก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ออกไปหาได้ไม่ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าหลังจากโจทก์ชำระเงินดาวน์ให้แก่จำเลยเสร็จสิ้น 29 งวดแล้ว โจทก์ได้รับการติดต่อจากจำเลยว่าหากจะผ่อนค่าบ้านต่อไปก็ผ่อนได้ โดยจำเลยจะนำเงินดังกล่าวไปเป็นทุนสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ โจทก์จึงชำระเงินให้แก่จำเลยอีก 5 งวด เป็นเงิน 75,000 บาท การที่โจทก์ชวนขายหาเงินมาผ่อนชำระให้จำเลยอีก 5 งวด ทั้ง ๆ ที่ผ่อนเงินดาวน์มาครบแล้ว ย่อมแสดงว่าขณะนั้นโจทก์ต้องการจะรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัยแต่จำเลยก็มีได้ก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ ทำให้โจทก์ต้องหยุดผ่อนชำระ จนกระทั่งปี 2543 หลังจากครบกำหนดตามสัญญาแล้วถึง 3 ปีเศษ และเป็นเวลาหลังจากที่โจทก์หยุดผ่อนชำระไปแล้วกว่า 2 ปี จำเลยเพิ่มหนังสือแจ้งให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ การที่โจทก์ยังชำระเงินให้แก่จำเลยต่ออีก 5 งวด หลังจากชำระเงินดาวน์เสร็จสิ้นแล้วจึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ผู้จะซื้อมิได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญ เมื่อจำเลยไม่สามารถก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ภายใน 2 ปี นับแต่วันทำสัญญาตามข้อตกลง จำเลยย่อมเป็นฝ่ายผิดสัญญา

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 565,000 บาท คืนแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จ ดอกเบี้ยคิดถึงวันฟ้องเป็นเงิน 71,448 บาท รวมต้นเงินและดอกเบี้ยถึงวันฟ้องเป็นเงิน 636,448 บาท จำเลยให้การว่า ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ 565,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2543 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยถึงวันฟ้อง (วันที่ 3 สิงหาคม 2545) ต้องไม่เกิน 71,448 บาท ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์กำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 3,000 บาท จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงว่า ผู้จะซื้อต้อง

ชำระราคา ผู้จะขายมีหน้าที่จะต้องก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านแก่ผู้จะซื้อ ทั้งยังได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายว่าจะต้องปฏิบัติต่อกันอย่างไร สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งผูกพันคู่สัญญาให้ต้องถือปฏิบัติต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อ 4 ระบุว่า ผู้จะขายประมาณว่าจะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ผู้จะซื้อภายในเวลา 2 ปี นับแต่วันทำสัญญาแต่ผู้จะขายมีสิทธิขยายเวลาออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้จะขายต้องล่าช้าในการดำเนินโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ระเบียบข้อบังคับของทางราชการใด ๆ ที่จำเป็น การผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้จัดส่งวัสดุ หรือผู้รับเหมา หรือสถานการณ์และเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้จะขาย ที่โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้านพิพาทเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2538 ย่อมแสดงว่าโจทก์ผู้จะซื้อเชื่อถือข้อสัญญาที่ทำกับจำเลยและมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอย โดยมั่นใจว่าโครงการของจำเลยจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ระบุในสัญญา กำหนดระยะเวลาก่อสร้างและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา ข้อความที่ระบุในข้อ 4 จึงมีความหมายว่า ระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2538 เป็นกำหนดเวลาที่จำเลยต้องก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จและพร้อมจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นหลัก หากเป็นเพียงการประมาณเวลาที่จะแล้วเสร็จมิใช่กำหนดเวลาตายตัวดังที่จำเลยฎีกาแต่อย่างใด เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเท่านั้นจึงจะสามารถขยายระยะเวลาก่อสร้างบ้านและโอนกรรมสิทธิ์ออกไปได้ ที่จำเลยฎีกาอ้างถึงเหตุที่ไม่สามารถสร้างบ้านพิพาทให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ได้ภายในกำหนดตามสัญญาทำนองว่า เป็นเพราะจำเลยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจากทางราชการล่าช้า ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอยู่เหนือการควบคุมของจำเลย จึงถือเป็นเหตุจำเป็นที่จำเลยสามารถอ้างเพื่อขยายระยะเวลาออกไปได้นั้น เห็นว่า จำเลยเป็นเจ้าของโครงการขนาดใหญ่ มีประสบการณ์ในการจัดสรรที่ดินมาแล้วหลายโครงการ ย่อมทราบถึงขั้นตอนและระยะเวลาในการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องชวนชวายเป็นเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา จำเลยจะอ้างเหตุเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินล่าช้าดังกล่าวเพื่อขยายระยะเวลาก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ออกไปหาได้ไม่ ที่จำเลยฎีกาว่า แม้จำเลยก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จภายใน 2 ปี ตามสัญญา โจทก์ก็ได้บอกเลิกสัญญาและขอรับเงินคืน แต่โจทก์กลับชำระเงินให้แก่จำเลยต่ออีกถึง 5 งวด ถือได้ว่าโจทก์ไม่ได้ถือเอาระยะเวลา 2 ปี ตามสัญญาเป็นสาระสำคัญนั้น ก็ได้ความจากคำเบิกความของโจทก์ว่า หลังจากโจทก์ชำระเงินดาวน์ให้แก่จำเลยเสร็จสิ้น 29 งวด แล้ว โจทก์ได้รับการติดต่อจากจำเลยว่า หากจะผ่อนค่าบ้านต่อไปก็ผ่อนได้ โดยจำเลยจะนำเงินดังกล่าวไปเป็นทุนสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ โจทก์จึงชำระเงินให้แก่จำเลยอีก 5 งวด เป็นเงิน 75,000 บาท การที่โจทก์ชวนชวายหาเงินมาผ่อนชำระให้จำเลยอีกถึง 5 งวด ทั้ง ๆ ที่ผ่อนเงินดาวน์มาครบแล้ว โดยงวดสุดท้ายชำระเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2541 ย่อมแสดงว่า ขณะนั้นโจทก์ต้องการจะรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัย แต่จำเลยก็ได้สร้างบ้านให้แล้วเสร็จ ทำให้โจทก์ต้องหยุดผ่อนชำระ จนกระทั่งปี 2543 หลังครบกำหนดตามสัญญาแล้วถึง 3 ปีเศษ และเป็นเวลาหลังจากที่โจทก์หยุดผ่อนชำระไปแล้วกว่า 2 ปี จำเลยจึงเพิ่มมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ การที่โจทก์ยังชำระเงินให้แก่จำเลยต่ออีก 5 งวด หลังจากชำระเงินดาวน์เสร็จสิ้นแล้วจึงถือไม่ได้ว่า โจทก์ผู้จะซื้อไม่ได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญ เมื่อจำเลยไม่สามารถก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จพร้อม

โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ได้ภายใน 2 ปี นับแต่วันทำสัญญาตามข้อตกลง จำเลยยอมเป็นฝ่าย
ผิดสัญญาตามที่ศาลล่างทั้งสองได้วินิจฉัยไว้โดยชอบด้วยเหตุผลแล้ว ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยฎีกาของ
จำเลยในข้ออื่นอีก เพราะเป็นรายละเอียดปลีกย่อยและเป็นความเห็นส่วนตัวซึ่งไม่ทำให้ผลคดี
เปลี่ยนแปลง ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เฉลียว พลวิเศษ · พัทธ์ คงจันทร์ · ตรีนุติ สาขากร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6939/2552>