

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4973/2552

บริษัทเรียลตี้ เวิลด์ อัลโลแอนซ์ จำกัด โจทก์ นางพรรณิ เทพรักษ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 149, พ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยมีความประสงค์จะขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์ จึงตกลงกับโจทก์ให้โจทก์เป็นฝ่ายขายโดยได้รับบำเหน็จเป็นการตอบแทน การทำสัญญาดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีการบังคับขู่เข็ญ ต่างสมัครใจเข้าทำสัญญา ซึ่งข้อความในสัญญาสามารถอ่านเข้าใจได้ไม่ยาก เมื่อจำเลยสมัครใจเข้าทำสัญญา จึงต้องผูกพันตามข้อสัญญา แม้จะห้ามจำเลยบอกเลิกสัญญาก็ตาม แต่ช่วงระยะเวลาเพียง 10 เดือน ไม่เป็นการจำกัดสิทธิของจำเลยในการขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์ตลอดไปหรือภายในระยะเวลายาวนานจนทำให้จำเลยเสียหาย ในทางตรงกันข้ามหากไม่กำหนดข้อสัญญาห้ามจำเลยเลิกสัญญาไว้ อาจเป็นช่องทางให้จำเลยเลิกสัญญาเอาเปรียบโจทก์ได้เนื่องจากโจทก์ได้ลงทุนประกาศขายโดยเขียนป้ายประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ ประกาศโฆษณาในสิ่งพิมพ์และทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งปรากฏภาพทาว์นเฮาส์ของจำเลย ผู้พบเห็นทางโฆษณาสามารถเดินทางไปดูสภาพและทำเลได้ ซึ่งอาจพบและพูดคุยกับจำเลยจนตกลงซื้อขายกันโดยไม่ผ่านโจทก์ ก็จะทำให้โจทก์เสียหาย ด้วยเหตุนี้ข้อสัญญาดังกล่าวจึงเป็นธรรมแก่ทั้งโจทก์และจำเลย หาใช่ไม่เป็นธรรมแก่จำเลยแต่อย่างใด 1/1

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 28,890 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 27,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 22 มกราคม 2546 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 1,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยได้รับอนุญาตให้อุทธรณ์เฉพาะข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า วันที่ 29 สิงหาคม 2545 จำเลยทำสัญญาแต่งตั้งโจทก์เป็นตัวแทนขายที่ดินโฉนดเลขที่ 61866 พร้อมทาว์นเฮาส์ในราคา 900,000 บาท ตกลงค่าบำเหน็จร้อยละ 3 ของราคาที่ขายได้ มีกำหนดระยะเวลา 10 เดือน นับแต่วันทำสัญญา โดยมีข้อสัญญาว่าระหว่างสัญญายังไม่ครบกำหนด จำเลยจะไม่บอกเลิกสัญญาไม่ว่ากรณีใด ๆ หากจำเลยจะขายหรือขายหรือแลกเปลี่ยนทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ไม่ว่าด้วยกรณีใด ๆ หรือเหตุใดก็ตาม จำเลยยินยอมจ่ายค่าบำเหน็จตัวแทนให้แก่โจทก์โดยพลันตามราคาทรัพย์สินและอัตราค่าบำเหน็จดังกล่าว โจทก์ได้ลงโฆษณาที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์ของจำเลยตามสิ่งพิมพ์ ป้ายประกาศ และทางอินเทอร์เน็ต ต่อมาวันที่ 22 มกราคม 2546 จำเลยโอนขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์ให้แก่นางสาวภัทรพร มีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า ข้อสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลใช้บังคับหรือไม่ เห็นว่า จำเลยมีความประสงค์จะขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์จึงตกลงกับโจทก์ให้โจทก์เป็นฝ่ายขายโดยได้รับบำเหน็จเป็นการตอบแทน การทำสัญญาดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีการบังคับขู่เข็ญ ต่างสมัครใจเข้าทำสัญญา ซึ่งข้อความในสัญญาสามารถอ่านเข้าใจได้ไม่ยาก เมื่อจำเลยสมัครใจเข้าทำสัญญา จึงต้องผูกพันตาม

ข้อสัญญาแม้จะห้ามจำเลยบอกเลิกสัญญาก็ตาม แต่ช่วงระยะเวลาเพียง 10 เดือน ไม่เป็นการจำกัดสิทธิของจำเลยในการขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์ตลอดไปหรือภายในระยะเวลายาวนานจนทำให้จำเลยเสียหาย ในทางตรงกันข้ามหากไม่กำหนดข้อสัญญาห้ามจำเลยเลิกสัญญาไว้ อาจเป็นช่องทางให้จำเลยเลิกสัญญาเอาเปรียบโจทก์ได้เนื่องจากโจทก์ได้ลงทุนประกาศขายโดยเขียนป้ายประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ ประกาศโฆษณาในสิ่งพิมพ์และทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งปรากฏภาพทาว์นเฮาส์ของจำเลย ผู้พบเห็นทางโฆษณาสามารถเดินทางไปดูสภาพและทำเลได้ ซึ่งอาจพบและพูดคุยกับจำเลยจนตกลงซื้อขายกันโดยไม่ผ่านโจทก์ ก็จะทำให้โจทก์เสียหาย ด้วยเหตุนี้ข้อสัญญาดังกล่าวจึงเป็นธรรมแก่ทั้งโจทก์และจำเลย หากใช้ไม่เป็นธรรมแก่จำเลยแต่อย่างใด พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

ศิริชัย วัฒนโยธิน · ม.ล.ฤทธิเทพ เทวกุล · กীরติ กาญจนรินทร์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/4973/2552>