

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15577/2558

นายวิชา ก่อเกียรติตระกูลโจทก์ บริษัทแม็คคิจิตัล เทคโนโลยี จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 157, ป.พ.พ. มาตรา 176, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาทเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โจทก์และ จ. ซึ่งต่างเป็นนักธุรกิจได้แสดงเจตนาและรู้ถึงเจตนาโจทก์ว่ามีเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ดังกล่าว เมื่อภายหลังปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบลท่าอิฐแจ้งว่าที่ดินพิพาทติดถนนสาธารณะ การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ต้องมีระยะร่นจากแนวถนนสาธารณะ 15 เมตร แต่ที่ดินพิพาทมีระยะที่วัดจากแนวถนนสาธารณะจรดเขตที่ดินเพียง 16 เมตร จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ได้ตามที่โจทก์ขอยื่นแบบก่อสร้าง กรณีถือว่าโจทก์แสดงเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย โดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวคงจะมีได้ กระทำขึ้น การแสดงเจตนาของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะ และโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญากับจำเลยแล้ว ถือได้ว่าโจทก์บอกกล่าวโมฆียะกรรมแล้ว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก โจทก์และจำเลยผู้เป็นคู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 176 วรรคหนึ่ง จำเลยต้องคืนเงินมัดจำ 300,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยคืนเงินมัดจำและค่าออกแบบอาคารรวม 400,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้พับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยคืนเงิน 300,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันถัดวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 13 มกราคม 2555) เป็นต้นไปจนชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่าจำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีนายจักรพงษ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนจำเลยประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของที่ระลึก ของชำร่วยและสิ่งพิมพ์ โจทก์ประสงค์จะประกอบกิจการจำหน่ายและติดตั้งเครื่องเสียงติดรถยนต์และพบว่าจำเลยประกาศให้เช่าหรือขายที่ดินโฉนดเลขที่ 28790 จังหวัดนนทบุรี โจทก์ติดต่อขอเช่าที่ดินดังกล่าวบางส่วนกับนายจักรพงษ์ วันที่ 29 เมษายน 2554 โจทก์เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวบางส่วนจากจำเลย ต่อมาโจทก์และจำเลยตกลงเลิกสัญญาเช่าที่ดินต่อกันและเปลี่ยนเป็นการซื้อขายที่ดิน วันที่ 8 พฤษภาคม 2554 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับจำเลย วันทำสัญญาโจทก์วางเงินมัดจำ 300,000 บาท กำหนดชำระเงินส่วนที่เหลือและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในวันที่ 9 กันยายน 2554 และมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอีกหนึ่งฉบับระหว่างจำเลยกับนางสาวแวววิฑู ซึ่งเป็นพี่สาวโจทก์โดยคู่สัญญามีได้มีเจตนาให้มีผลผูกพันต่อกัน แต่ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้ฝ่ายโจทก์นำไป

เสนอสถาบันการเงินเพื่อกู้ยืมเงิน หลังทำสัญญาโจทก์เสนอขอซื้อที่ดินเพิ่มจากจำเลย จากนั้นโจทก์ว่าจ้างวิศวกรออกแบบอาคารเป็นเงิน 100,000 บาท ตามแบบแปลนอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และขออนุญาตใช้ไฟฟ้าชั่วคราว โจทก์ขออนุญาตต่อองค์การบริหารส่วนตำบลทำอิฐเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น แต่องค์การบริหารส่วนตำบลทำอิฐแจ้งว่าที่ดินดังกล่าวติดถนนสาธารณะ การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ต้องมีระยะร่นจากแนวถนนสาธารณะ 15 เมตร แต่ที่ดินดังกล่าวมีระยะที่วัดจากแนวถนนสาธารณะจรดเขตที่ดินเพียง 16 เมตร จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ได้ ก่อนครบกำหนดวันรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระราคาจำเลยแจ้งเตือนให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญา จากนั้นโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาและเรียกเงินมัดจำพร้อมค่าออกแบบอาคารคืนจากจำเลย จำเลยได้รับไว้แล้วเพิกเฉย ระหว่างที่โจทก์ยังมีได้บอกกล่าวเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยนั้นบุคคลภายนอกได้เปิดกิจการร้านจำหน่ายและติดตั้งเครื่องเสียงรถยนต์ใกล้กับที่ดินที่จะซื้อขายดังกล่าว และหลังเลิกสัญญาจะซื้อจะขายโจทก์ได้เปิดกิจการร้านจำหน่ายและติดตั้งเครื่องเสียงติดรถยนต์ ณ สถานที่อื่น ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาจำเลยมีว่า โจทก์แสดงเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลยตามสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อจะขายคงจะมีได้กระทำขึ้นตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์หรือไม่ โจทก์มีตัวโจทก์เบิกความว่า ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท จำเลยโดยนายจักรพงษ์ กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนจำเลยและเป็นผู้ลงนามเป็นผู้จะขายที่ดินพิพาทแทนจำเลยรู้ตั้งแต่แรกแล้วว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเพื่อจะก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย โจทก์ไปขอยื่นแบบเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ต่อ

องค์การบริหารส่วนตำบลทำอิฐตามแบบแปลนอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และมีนางสาวแวววิฑู พี่สาวโจทก์เบิกความว่าเดิมพยานกับโจทก์พากันไปพบนายจักรพงษ์เพื่อขอเช่าที่ดินพิพาท โดยแจ้งให้นายจักรพงษ์ทราบว่าต้องการใช้ที่ดินพิพาทก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ต่อมาโจทก์เปลี่ยนเป็นทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ส่วนจำเลยฎีกาว่า โจทก์กล่าวอ้างลอยๆว่าโจทก์จะซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น เห็นว่า แบบแปลนอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ดังกล่าวมีความหนาถึง 38 แผ่น มีรายละเอียดแบบสถาปัตยกรรม และแบบวิศวกรรมโครงสร้าง แสดงถึงรูปลักษณะอาคารภายนอกและภายใน ความกว้าง ยาว และสูงของอาคาร แสดงให้เห็นว่าเป็นแบบที่ใช้สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น บนที่ดินพิพาท นอกจากนี้ตัวโจทก์ นางสาวแวววิฑู และนายจักรพงษ์ ต่างเบิกความสอดคล้องกันว่า โจทก์ไปดูที่ดินพิพาทหลายหนทั้งพาญาติโจทก์ไปดูด้วย ก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขายโจทก์และจำเลยเคยตกลงทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทมาก่อน ต่อมาจึงเปลี่ยนมาเป็นการทำสัญญาจะซื้อจะขายแทน หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์และนายจักรพงษ์ยังมีการเจรจาเพื่อจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่ม ประกอบกับที่ดินพิพาทมีราคาสูงถึง 8 ล้านบาท พยานหลักฐานโจทก์จำเลยดังกล่าวมีน้ำหนักน่าเชื่อว่าโจทก์มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาทเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และในช่วงการเจรจาท่าสัญญาเกี่ยวกับที่ดินพิพาทหลายครั้งหลายหนน่าเชื่อว่าโจทก์และนายจักรพงษ์ซึ่งต่างเป็นนักธุรกิจได้แสดงเจตนาและรู้ถึงเจตนาโจทก์ว่ามีเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ดังกล่าว เมื่อภายหลังปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบลทำอิฐแจ้งว่าที่ดินพิพาทติดถนนสาธารณะ การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ต้องมีระยะร่นจากแนวถนนสาธารณะ 15 เมตร แต่ที่ดินพิพาทมีระยะที่วัดจากแนวถนนสาธารณะจรดเขตที่ดินเพียง 16 เมตร จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ได้ตามที่

โจทก์ขอยื่นแบบก่อสร้าง กรณีถือได้ว่าโจทก์แสดงเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย โดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าว สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวคงจะมีได้กระทำการขึ้น การแสดงเจตนาของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นโมฆียะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 157 ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัย สำหรับฎีกาจำเลยที่ว่า โจทก์มีความประสงค์จะใช้ที่ดินในแนวราบเพื่อทำการค้าประเภทขายรถยนต์เป็นข้อเท็จจริงที่ขัดกับคำให้การจำเลยที่ให้การว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเพื่อดำเนินกิจการเครื่องเสียงประดับยนต์จึงเป็นข้อเท็จจริงที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ที่ใช้บังคับในขณะยื่นฟ้อง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ส่วนที่จำเลยฎีกาว่า โจทก์ไม่ได้นำหลักฐานการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง คำปฏิเสธไม่อนุญาตและเหตุผลมาแสดง โจทก์สร้างเรื่องระยะร่นอันเป็นเท็จขึ้นมาเองนั้น ในข้อนี้ศาลชั้นต้นได้ฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า โจทก์นำแบบแปลนอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ไปขออนุญาตองค์การบริหารส่วนตำบลทำอิฐเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น องค์การบริหารส่วนตำบลทำอิฐแจ้งว่าไม่สามารถก่อสร้างได้เนื่องจากการก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องมีระยะร่นจากแนวถนนราชพฤกษ์ 15 เมตร เมื่อโจทก์อุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่พิพากษายกฟ้องโจทก์ จำเลยยื่นคำแก้อุทธรณ์ว่าคำพิพากษาศาลชั้นต้นชอบด้วยข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว เมื่อศาลอุทธรณ์รับฟังข้อเท็จจริงในข้อนี้เช่นเดียวกับศาลชั้นต้น ถือว่าจำเลยรับข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้ว ฎีกาข้อนี้ของจำเลยฟังไม่ขึ้น เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะดังกล่าวมาและโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญากับจำเลยแล้ว ถือได้ว่าโจทก์บอกล้างโมฆียกรรมแล้ว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทจึงตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก โจทก์และจำเลยผู้เป็นคู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 176 วรรคหนึ่ง จำเลยต้องคืนเงินมัดจำ 300,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยไว้โดยชอบแล้ว ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

ฉันทวรินทร์ วรทัต · อธิป จิตต์สำเร็จ · สิทธิชัย โชคสวัสดิ์ไพศาล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/15577/2558>