

## บทบรรณาธิการ เนติบัณฑิต เล่ม 14 ภาค 1 สมัยที่ 67

### บทบรรณาธิการ

**คำถาม** ทำสัญญาจะซื้อขายอาคารพาณิชย์ โดยผู้ซื้อชำระเงินในวันจองและในวันทำสัญญาจะซื้อขายให้แก่ผู้ขายไปแล้ว ตกกลางชำระเงินดาวน์ ๑๒ งวด แต่เมื่อถึงกำหนดชำระเงินดาวน์งวดแรก ผู้ซื้อไม่ชำระเพราะผู้ขายยังไม่เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารพาณิชย์และไปร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ขายจะริบมัดจำได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๗/๒๕๕๖** "ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่าจำเลยทำโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ๖ ชั้น เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๔๘ โจทก์ทำนิติกรรมจองซื้ออาคารพาณิชย์โครงการดังกล่าวเนื้อที่ ๑๗ ตารางวา ๑ คูหา จากจำเลยในราคา ๑๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท ชำระเงินในวันจอง ๓๐๐,๐๐๐ บาท ต่อมาวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๘ โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายกับจำเลยและชำระเงินอีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงิน ๘๐๐,๐๐๐ บาท ตกกลางชำระเงินดาวน์ ๑๒ งวด งวดละ ๓๓๔,๐๐๐ บาท งวดแรกชำระวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๘ งวดสุดท้าย วันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ รวมเป็นเงิน ๔,๐๐๘,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลือ ๑๑,๑๙๒,๐๐๐ บาท จะชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์

**ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า** แม้สัญญาจะซื้อขายมีได้กำหนดเวลาการเริ่มลงมือก่อสร้างและกำหนดเวลาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ให้แล้วเสร็จไว้ แต่เป็นหน้าที่ของจำเลยจะต้องริบลงมือก่อสร้างและกำหนดเวลาก่อสร้างที่แล้วเสร็จไว้เพื่อความเป็นธรรมแก่ประชาชนในฐานะผู้บริโภค **เมื่อสัญญาไม่ได้กำหนดเวลาไว้** แต่เป็นที่เห็นได้ว่าจำเลยก็มีหน้าที่ต้องริบลงมือก่อสร้าง และก่อสร้างให้แล้วเสร็จในเวลาอันสมควร อันเป็นไปตามหลักความสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๔ ที่บัญญัติว่า "สัญญานั้นท่านให้ดีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต..." หาใช่การจะเริ่มลงมือก่อสร้างและกำหนดเวลาแล้วเสร็จนั้นขึ้นอยู่กับความพอใจของจำเลยแต่ฝ่ายเดียว เพราะจำเลยเป็นผู้รับประโยชน์จากเงินที่โจทก์ชำระไปแต่ฝ่ายเดียว **จำเลยมีหน้าที่ต้องริบก่อสร้างโดยพลันตามมาตรา ๒๐๓** เมื่อสัญญาจะซื้อขาย เป็นสัญญาต่างตอบแทนคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือของปฏิบัติชำระหนี้ตามมาตรา ๓๖๙ ดังนั้น การที่โจทก์ชำระเงิน ๘๐๐,๐๐๐ บาท แก่จำเลยในการทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว ย่อมมีความคาดหวังจะให้เห็นจำเลยปฏิบัติชำระหนี้ตอบแทน คือการเริ่มลงมือก่อสร้าง แต่เมื่อจะครบกำหนดเวลาชำระเงินดาวน์งวดแรกได้ความว่าจำเลยยังไม่เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ทำให้โจทก์เกิดความไม่มั่นใจในโครงการของจำเลยเพราะเงินค่างวดที่จะจ่ายแต่ละงวดเป็นจำนวนมากถึงงวดละ ๓๓๔,๐๐๐ บาท โจทก์จึงไม่ยอมจ่ายเงินค่างวดและไปร้องเรียนต่อ

คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จำเลยเองก็ไม่ได้แสดงความสุจริตโดยการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับโครงการให้โจทก์ทราบเป็นหนังสือหรือทวงถามให้โจทก์ชำระเงินค่างวดอีก จึงถือได้ว่าการชำระหนี้ของโจทก์มิได้กระทำลงเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบตามมาตรา ๒๐๕ ดังนั้น การที่โจทก์ไม่ได้ชำระเงินค่างวดแก่จำเลยจะถือว่าโจทก์ผิดสัญญาและก่อให้เกิดสิทธิแก่จำเลยในการริบมัดจำไม่ได้ เมื่อจำเลยไม่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์และโจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา จึงมีผลให้สัญญาจะซื้อจะขายเลิกกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องคืนเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับตั้งแต่เวลาที่ได้รับเงินไว้ตามมาตรา ๓๗๑

คำถาม ไบจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ ระบุราคาขาย เงินจำนวนที่วางจองไว้กับระบบค่าโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีข้อความว่าให้ทำสัญญาเป็นหนังสือต่อกัน ดังนี้ ไบจองดังกล่าวเป็นสัญญาจะซื้อจะขายหรือไม่

ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์สองแปลง หากผู้ซื้อประสงค์จะซื้อเพียงแปลงเดียวจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖๘/๒๕๕๖** โจทก์ตกลงจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จากจำเลย ๒ แปลง คือ แปลงหมายเลข ๑๓๑๔ และ ๑๓๑๕ ในราคาแปลงละ ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยโจทก์ชำระเงินจองแปลงละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท และค่าทำสัญญาอีกแปลงละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินแปลงละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การที่โจทก์จองซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์จากจำเลย ๒ แปลง โดยวางเงินจองไว้แปลงละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ย่อมถือได้ว่าเป็นการให้มัดจำและเป็นหลักฐานว่าได้ทำสัญญากันขึ้นแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๗ แม้ตามไบจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ มีข้อความว่าให้ทำสัญญาเป็นหนังสือต่อกันและโจทก์จำเลยยังไม่ได้ทำก็ตาม แต่ไบจองดังกล่าวระบุราคาขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ไว้ และระบุว่าจะวางเงินจองจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท กับระบบค่าโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยเป็นผู้ชำระ ซึ่งตามแผนผังที่ดินและภาพถ่ายอาคารพาณิชย์จำนวน ๔ ภาพ ประกอบกับข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้นำสืบโต้แย้งให้เห็นเป็นอย่างอื่นฟังได้ว่า ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ที่โจทก์จองซื้อเป็นแปลงหมายเลข ๑๓๑๔ และ ๑๓๑๕ ในแผนผังที่ดินแสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์จำเลยว่าตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์กันต่อไป กรณีจึงมีสาระสำคัญครบถ้วนเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ระหว่างโจทก์กับจำเลย ดังนั้น ไบจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ทั้งสองแปลงจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๖ วรรคแรก บัญญัติว่า ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง แสดงให้เห็นว่าผู้ที่ใช้สิทธิเลิกสัญญา



ได้นั้นจะต้องเป็นผู้มีสิทธิเลิกสัญญา โดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย มิใช่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ตามอำเภอใจ เมื่อพิจารณาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ตามใบจองซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยแล้ว ไม่มีข้อความที่ระบุข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยจะให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้หากโจทก์ประสงค์จะซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์เพียงแปลงเดียวตามที่โจทก์อ้าง ทั้งการที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ทั้งสองแปลงกับจำเลยตามหนังสือเรื่องขอยกเลิกการจองซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์ ก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์มีสิทธิเลิกสัญญาโดยเหตุใด โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อหน้าที่ต่างต้องชำระต่อกันมิได้กำหนดเวลาลงไว้แน่นอน ต่างฝ่ายย่อมเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ได้โดยพลันโดยกำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้วบอกกล่าวให้อีกฝ่ายชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดนั้นได้ หากจำเลยประสงค์จะเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวไปยังโจทก์ให้ชำระราคาที่ค้างชำระโดยกำหนดระยะเวลาพอสมควรก่อนและจำเลยจะต้องขอปฏิบัติการชำระหนี้ต่อโจทก์ด้วยว่าจำเลยพร้อมจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ให้แก่โจทก์แล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๗ ประกอบมาตรา ๓๖๙ การที่จำเลยมีหนังสือบอกกล่าวนัดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์เฉพาะแปลงหมายเลข ๑๓๑๔ เพียงแปลงเดียว โดยกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้โจทก์ชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก่อน แต่โจทก์เพิกเฉยไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาดังกล่าว จำเลยจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ การบอกเลิกสัญญาของจำเลยเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์แปลงหมายเลข ๑๓๑๔ ชอบแล้ว และถือว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายต่อจำเลย จำเลยมีสิทธิริบเงินมัดจำจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๘ (๒) ส่วนที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์แปลงหมายเลข ๑๓๑๕ นั้น จำเลยบอกเลิกสัญญา โดยมิได้บอกกล่าวให้โจทก์ชำระหนี้ก่อนจึงไม่ชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๗ เมื่อทั้งสองฝ่ายต่างบอกเลิกสัญญาต่อกันแม้ไม่มีฝ่ายใดผิดสัญญาตามพฤติการณ์แสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายว่าสมควรใจที่จะเลิกสัญญาต่อกันโดยปริยาย สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์แปลงหมายเลข ๑๓๑๕ จึงไม่มีผลผูกพันกันต่อไป กรณีไม่มีฝ่ายใดผิดสัญญา จำเลยจึงไม่มีสิทธิริบเงินมัดจำจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับเงินค่าทำสัญญาที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์สองแปลง เป็นเงินแปลงละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท นั้น มิใช่มัดจำแต่เป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์บางส่วน เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายเลิกกันแล้ว คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนแก่กันให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วยคิดแต่เวลาที่ได้รับไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์แปลงหมายเลข ๑๓๑๕

และราคาที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ทั้งสองแปลงบางส่วนดังกล่าวที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไว้ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๕ อันเป็นวันที่รับไว้เป็นต้นไป

คำถาม บุตรบุญธรรมของเจ้ามรดกถูกกำจัดมิให้รับมรดก ผู้สืบสันดานของบุตรบุญธรรมสามารถสืบมรดกได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๑๑/๒๕๕๔** แม้หากจะฟังข้อเท็จจริงตามที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยร่วมกับนางรัชนิกร (บุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก) ปลอมพินัยกรรมของนางล้วนแล้ว อันจะเป็นเหตุให้นางรัชนิกรตกเป็นผู้ถูกกำจัดมิให้รับมรดกฐานเป็นผู้ไม่สมควรตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๖ (๕) และการกำจัดมิให้รับมรดกอาจเกิดขึ้นได้ ทั้งกรณีก่อนเจ้ามรดกตายและหลังเจ้ามรดกตาย ขึ้นอยู่กับเหตุในการถูกกำจัดมิให้รับมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๕ และ ๑๖๐๖ โดยมาตรา ๑๖๓๙ บัญญัติถึงการที่ทายาทชั้นผู้สืบสันดานถึงแก่ความตายหรือถูกกำจัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ถ้าบุคคลนั้นมีผู้สืบสันดานก็ให้ผู้สืบสันดานนั้นรับมรดกแทนที่ก็ตาม แต่มาตรา ๑๖๐๗ ยังได้บัญญัติถึงการถูกกำจัดมิให้รับมรดกไว้เป็นการเฉพาะอีกต่างหากว่า การถูกกำจัดมิให้รับมรดกนั้นเป็นการเฉพาะตัว ผู้สืบสันดานของทายาทที่ถูกกำจัดสืบมรดกต่อไปเหมือนว่าทายาทนั้นตายแล้ว ทั้งนี้โดยไม่ได้บัญญัติให้จำกัดว่า จะต้องเป็นกรณีที่ทายาทถูกกำจัดก่อนหรือหลังเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ดังนี้ ในกรณีทายาทถูกกำจัดไม่ได้รับมรดก มาตรา ๑๖๐๕ และ ๑๖๐๖ นั้น ไม่ว่าจะกรณีถูกกำจัดก่อนหรือหลังเจ้ามรดกถึงแก่ความตายก็ตาม ในเรื่องการรับมรดกแทนที่ก็ต้องบังคับไปตามมาตรา ๑๖๐๗ ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะเช่นนี้ที่ให้ผู้สืบสันดานของทายาทที่ถูกกำจัดมิให้รับมรดกมีสิทธิรับมรดกแทนที่ทายาทที่ถูกกำจัดมิให้รับมรดกของเจ้ามรดกได้ หาได้ถือว่ามาตรา ๑๖๐๗ ต้องอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา ๑๖๓๙ แต่อย่างใด นอกจากนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ยังบัญญัติว่า บุตรบุญธรรมนั้น ให้ถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งเป็นบทบัญญัติให้ถือเช่นนั้นโดยเด็ดขาด ดังนี้ ย่อมต้องถือว่านางรัชนิกรบุตรบุญธรรมเป็นผู้สืบสันดานของนางล้วนเจ้ามรดก ซึ่งแม้นางรัชนิกรจะถูกกำจัดมิให้รับมรดกแล้ว ผู้สืบสันดานย่อมสามารถสืบมรดกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๗ มิใช่ว่าการสืบมรดกนี้จะมีได้เฉพาะการสืบมรดกของบุตรที่สืบสายโลหิตจากเจ้ามรดกเท่านั้น และเมื่อโจทก์เป็นเพียงบุตรของน้องร่วมบิดามารดาเดียวกับเจ้ามรดกซึ่งเป็นทายาทในลำดับถัดลงไป โจทก์ย่อมมิใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของนางล้วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๐ วรรคหนึ่ง จึงมิใช่ผู้เสียหายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๒ (๔) ย่อมไม่มีอำนาจฟ้อง

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์  
บรรณาธิการ