

# คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับอาคารชุด

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๕๗/๒๕๓๔
๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๔๕/๒๕๓๕
๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕/๒๕๓๖
๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๕๐/๒๕๓๗
๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๗๖/๒๕๓๘
๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๗/๒๕๓๘
๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๑๕/๒๕๔๐
๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๔๓/๒๕๔๐
๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๕๓/๒๕๔๑
๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๗๔/๒๕๔๑
๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๓๗/๒๕๔๒
๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๗๗๓/๒๕๔๒
๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๖๔/๒๕๔๒
๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๕/๒๕๔๓
๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๕๗/๒๕๔๓
๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๕๕/๒๕๔๓
๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๒๗/๒๕๔๓
๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๗๔/๒๕๔๓
๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๒๕๒/๒๕๔๓
๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๗๒/๒๕๔๓
๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๔๔
๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๗/๒๕๔๔

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๒๖/๒๕๔๔
๒๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘๔/๒๕๔๔
๒๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๘๕ - ๖๗๙๐/๒๕๔๔
๒๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๒๔๐/๒๕๔๔
๒๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๕๘/๒๕๔๕
๒๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๔๗/๒๕๔๖
- 
๒๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๓๖/๒๕๔๖
๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๘๒/๒๕๔๘
๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๕๔๓/๒๕๔๕
๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๕๐/๒๕๔๕
๓๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๔๕/๒๕๕๐

## ๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๕๗/๒๕๓๔

ป.พ.พ. (มาตรา ๒๒๖, ๒๒๗, ๕๖๔, ๖๕๗, ๖๕๘)

จ. นำรถยนต์เข้าไปจอดในปั๊มน้ำมันของจำเลย เสียค่าจอดรถยนต์เป็นรายเดือนไม่มีการส่งมอบรถยนต์ให้อยู่ในความอารักขาของจำเลย จ. สามารถนำรถยนต์เข้าออกในเวลาใดก็ได้ จำเลยไม่สามารถรู้ได้ว่า จ. ได้นำรถยนต์เข้าไปจอดหรือไม่ ในคืนที่รถยนต์หายก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้รับมอบรถยนต์จาก จ. แต่อย่างไรก็ดีพฤติการณ์ดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าจำเลยรับฝากรถยนต์ไว้จาก จ. แต่เป็นการให้เช่าสถานที่จอดรถยนต์ เมื่อรถยนต์หาย จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ จ. โจทก์ผู้รับประกันภัยจึงไม่มีสิทธิไล่เบี้ยเอาจากจำเลย

## ๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๔๕/๒๕๓๕

ป.พ.พ. (มาตรา ๔๕๖)

ป.วิ.พ. (มาตรา ๕๔)

โจทก์ตกลงซื้อห้องชุดจากจำเลยที่ ๑ โดยวางเงินมัดจำไว้ ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยได้มีการวางมัดจำไว้แล้ว ซึ่งไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้จึงไม่ใช่กรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดง แม้ต่อมาจะได้มีการทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือ โจทก์ก็นำพยานบุคคลมาสืบได้ว่า โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ได้ตกลงกันแตกต่างจากที่ระบุไว้ในสัญญานั้นอย่างไรบ้าง ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๕๔

## ๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕/๒๕๓๖

ป.วิ.พ. (มาตรา ๕๕)

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๗๕)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้บัญญัติให้กรุงเทพมหานคร จำเลยที่ ๑ เข้าไปเกี่ยวข้องกับควบคุมอาคารแต่อย่างใดแต่เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งจำเลยที่ ๑ มิได้มีคำสั่งหรือถอนอาคารของโจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑ ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง

กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยรรันโดยรอบอาคาร ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๑ ออกโดยอาศัย  
ประกาศที่ขอด้วยกฎหมาย และใช้บังคับก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย  
มิได้ถูกยกเลิกและขัดแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ด้วย ประกาศดังกล่าวจึงใช้บังคับได้  
โดยขอด้วยกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มาตรา ๘๘พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ และประกาศกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยรรันโดยรอบ  
อาคารเป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชนเป็น  
สำคัญ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารที่สร้างผิดแบบแปลนได้เสมอตราบเท่าที่  
อาคารซึ่งสร้างฝ่าฝืนกฎหมายยังคงอยู่ โจทก์ก่อสร้างอาคารผิดแบบแปลน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่ง  
ให้โจทก์ระงับการก่อสร้างอาคาร วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๑๘ และสั่งให้รื้อถอนเมื่อวันที่ ๒๑  
มิถุนายน ๒๕๒๕ แต่โจทก์ได้จดทะเบียนอาคารเป็นอาคารชุดเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๒๕ และจด  
ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๒๕ การจดทะเบียนเกิดขึ้นหลังจากโจทก์  
ทราบคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วจะอ้างกฎหมายอาคารชุดคุ้มครองความรับผิดชอบของโจทก์หาได้  
ไม่

---

#### ๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๕๐/๒๕๓๗

ป.พ.พ. (มาตรา ๑๔๐๔)

สัญญาสิทธิอาศัยมีข้อความว่า “ถ้าผู้อาศัยและบริวารไม่ประสงค์จะอาศัยอยู่ในห้องชุด  
ต่อไป ผู้อาศัยจะโอนสิทธิอาศัยให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดก็ได้โดยผู้รับโอนสิทธิและฐานะเช่นเดียวกับผู้อาศัย  
ทุกประการหรือถ้าหากผู้อาศัยหรือผู้หนึ่งผู้ใดที่อาศัยกำหนดให้ ประสงค์จะซื้อห้องชุดดังกล่าว ผู้  
อาศัยก็มีสิทธิจะซื้อห้องชุดดังกล่าวได้ในราคาเท่ากับค่าตอบแทนใน ข้อ ๑ และไม่จำเป็นต้องชำระราคา  
ให้แก่ผู้อาศัยอีกนอกจากค่าธรรมเนียมของทางราชการในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น แต่ให้  
ถือเอาราคาค่าตอบแทนใน ข้อ ๑ เป็นค่าราคาของห้องชุดที่ผู้อาศัยได้ชำระแล้ว “ ตามข้อความใน  
สัญญาดังกล่าวผู้อาศัยไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คงมีเฉพาะสิทธิอาศัยเท่านั้นผู้อาศัยจึงไม่มีสิทธิใน  
การทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยให้จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์  
ที่ดินของห้องชุดให้โจทก์ได้

## ๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๘๖/๒๕๓๘

ป.พ.พ. ( มาตรา ๓๘๖, ๓๘๗, ๔๕๖, ๕๐๓ )

แม้จำเลยจะประกาศโฆษณาในหนังสือพิมพ์รายวันเพื่อขายอาคารที่จำเลยที่ ๑ จะดำเนินการก่อสร้างโดยมีภาพประกอบ และได้จัดทำหนังสือแสดงโครงการอาคารชุดดังกล่าว โฆษณาแจกจ่ายแก่บุคคลทั่วไป แต่เมื่อโจทก์ไปติดต่อขอซื้อห้องชุดของอาคารจำเลย ทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาจองและซื้อห้องชุดไว้เป็นหลักฐานสัญญาดังกล่าวระบุว่าแผนที่อาคารชุดแนบท้ายสัญญา มีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงแบบที่ตั้ง หมายเลข และขนาดของห้องชุดเท่านั้น แผนที่ดังกล่าว มิได้ก่อให้เกิดการรับรองในเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใดทั้งสิ้น สำหรับข้อสัญญาอื่นๆ ได้ระบุรายละเอียดของห้องชุดที่โจทก์จะซื้อ ราคาขาย กำหนดเวลาแล้วเสร็จกำหนดเวลาโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิและหน้าที่ของโจทก์กับจำเลยที่มีต่อกัน แสดงว่าโจทก์และจำเลยประสงค์จะผูกพันเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดตามสัญญาที่ทำกันไว้ หากได้ประสงค์จะผูกพันตามประกาศโฆษณาทาง หนังสือพิมพ์หรือหนังสือแสดงโครงการของจำเลยไม่ การซื้อขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยจึง ไม่ใช่การซื้อขายตามพรรณนา สัญญาจองและซื้อห้องชุดระบุว่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อคือโจทก์จะต้องเป็นผู้ออกเอง ทั้งสิ้นแต่การที่โจทก์และจำเลยยื่นคำขอจดทะเบียนห้องชุดโดยโจทก์ให้ปากคำต่อเจ้าพนักงานว่า โจทก์ยินดีชำระค่าธรรมเนียมและอากรในการจดทะเบียน ส่วนภาษีเงินได้ จำเลยต้องเป็นผู้ชำระนั้น เป็นการโต้แย้งเกี่ยวกับการตีความในข้อตกลงตามสัญญา ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์มีเจตนาไม่ปฏิบัติตาม สัญญาจำเลยจะอ้างข้อโต้แย้งดังกล่าวบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่โจทก์ชำระไปแล้วไม่ได้

## ๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๘/๒๕๓๘

ป.พ.พ. ( มาตรา ๔๒๐, ๔๒๕, ๔๓๘ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๑๔๒, ๒๒๕ )

ตามฟ้องของโจทก์มิได้ให้จำเลยรับผิดชอบตามสัญญาฝากทรัพย์ ฟ้องโจทก์มีแต่เรื่องละเมิด เรื่องฝากทรัพย์จึงไม่เป็นประเด็นแห่งคดี ศาลจะพิพากษาให้ชำระหนี้ตามสัญญาฝากทรัพย์ไม่ได้ เรื่องฝากทรัพย์จึงมิใช่เป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๒๒๕ การที่ศาลอุทธรณ์หยิบยกเรื่องฝากทรัพย์ขึ้นวินิจฉัยจึงเป็นการไม่ชอบ อาคารจอดรถของบริษัทจำเลยที่ ๕ มีทางเข้า ๑ ทางทางออก ๑ ทาง ปากทางเข้ามีเจ้าหน้าที่

รักษาความปลอดภัยขึ้นอยู่กับที่คอกกั้นคอกเก็บเงินพร้อมทั้งออกบัตรค่าเช่าที่จอดรถราคา ๕ บาท โดย จดทะเบียนรถไว้ในบัตรด้วยด้านหน้าบัตรมีข้อความว่า บริการรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัย ด้านหลังมีข้อความว่า ผู้ขับขีต้องเก็บบัตรไว้กับตัว เพื่อป้องกันรถหาย กรุณาคืนบัตรทุกครั้งก่อนออกจากบริเวณที่จอดรถ บัตรสูญหายหรือไม่นำมาแสดงบริษัทจะไม่อนุญาตให้นำรถออกจนกว่าจะหาหลักฐานมาแสดงจนเป็นที่พอใจ และในที่จอดรถมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยยืนเดินตรวจตรา ที่กำแพงบริเวณลานจอดรถก็มีคำเตือนว่ากรุณาอย่าลืมบัตรจอดรถเพราะรถยนต์อาจสูญหาย สำหรับทางขาออก มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยยืนอยู่ที่คอกกั้นคอกตรวจรับ บัตรและปล่อยรถออก แม้ผู้มาใช้บริการที่จอดรถจะเป็น ผู้เลือกที่จอดรถเอง คุณแลเปิดประตูรถและเก็บกุญแจรถไว้เอง อีกทั้งที่ด้านหลังบัตรมีข้อความว่า หากมีการสูญหายหรือ เสียหายใด ๆ เกิดขึ้นทุกกรณี ผู้ครอบครองต้องรับผิดชอบเอง ทุกประการก็ตาม แต่ก็ยอมจะทำให้ผู้ใช้บริการจอดรถ โดยทั่วไปเข้าใจได้ว่าที่อาคารจอดรถของจำเลยที่ ๕ นี้มีบริการรักษาความปลอดภัยสำหรับรถยนต์ที่จะนำเข้ามาจอดขณะมาติดต่อบริการหรือซื้อสินค้าที่ห้างสรรพสินค้าของจำเลยที่ ๕ ซึ่งผู้ที่มีใช้เจ้าของรถจะลักลอบนำรถออกไปไม่ได้ ทั้งนี้โดยที่ผู้ใช้บริการที่จอดรถจะต้องเสียเงิน ๕ บาทเป็นค่าตอบแทนการกระทำดังกล่าวถือเป็นการกระทำก่อน ๆ ของจำเลยทั้งห้า ก่อให้เกิดหน้าที่แก่จำเลยทั้งห้าต้องดูแลรักษาความปลอดภัยแก่รถยนต์ที่นำเข้ามาจอด จำเลยที่ ๑ มีหน้าที่รักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับอาคารสถานที่ตลอดจนรถยนต์ที่เข้ามาจอดและความเรียบร้อยโดยทั่วไป ไม่มีหน้าที่โดยเฉพาะในการป้องกันการโจรกรรมรถยนต์และเหตุโจรกรรมรถยนต์ของโจทก์ไม่ได้เกิดต่อหน้าจำเลยที่ ๑ แล้วจำเลยที่ ๑ จึงควรรักษาความปลอดภัยแก่รถยนต์นั้น ดังนี้ การที่รถยนต์ของโจทก์ถูกลักไปจะถือว่าการเกิดจากการที่จำเลยที่ ๑ งดเว้นการปฏิบัติหน้าที่เพื่อป้องกันผลการโจรกรรมรถยนต์นั้นไม่ได้ จำเลยที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ฐานละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๒๐ จำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ยื่นเก็บเงิน ออกบัตร จดทะเบียนรถลงในบัตรและตรวจบัตรขณะที่รถยนต์ออกจากลานจอดรถอยู่ที่คอกกั้นตรงทางเข้าออกลานจอดรถ หน้าที่ในการรักษาความปลอดภัยของจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ จึงเกี่ยวกับการป้องกันไม่ให้ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของรถนำรถออกไปจากลานจอดรถหรือป้องกันการโจรกรรมรถยนต์โดยตรง เมื่อทางเข้าออกลานจอดรถมีอยู่ทางเดียว หากจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ซึ่งอยู่ที่คอกกั้นตรวจบัตรอย่างเคร่งครัดก็ยากที่รถยนต์ของโจทก์จะถูกลักไปได้ การที่รถยนต์ของโจทก์สูญหายไปจึงเนื่องจากจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ไม่ระมัดระวังตรวจบัตรจอดรถโดยเคร่งครัดอันเป็นการงดเว้นการปฏิบัติหน้าที่เพื่อป้องกันการโจรกรรมรถยนต์ เป็นผลโดยตรงทำให้รถยนต์ของโจทก์ถูกลักไป และเป็นการประมาทเลินเล่อ จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ จำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ เมื่อจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ เป็นลูกจ้างของจำเลยที่ ๕ กระทำละเมิดในทางการที่จ้างของจำเลยที่ ๕ จำเลยที่ ๕ ย่อมต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ ต่อโจทก์ด้วยตามมาตรา ๔๒๕ คดีละเมิด แม้ว่าจำเลยจะไม่ได้ฎีกาในเรื่องจำนวนความเสียหายตามที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยไว้ ศาลฎีกาก็วินิจฉัยถึงจำนวนความเสียหายของโจทก์และกำหนดค่าเสียหายที่จำเลยต้องรับผิดชอบใหม่ได้

## ๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๑๕/๒๕๕๐

ป.วิ.พ. (มาตรา ๕๗ (๒) )

โจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นนิติบุคคลกับจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้จัดการที่มีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ ๑ ให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นเพื่อออกสู่ทางสาธารณะ อันเป็นการฟ้องบังคับให้จำเลยที่ ๑ กระทำหรืองดเว้นกระทำการในที่ดินของจำเลยที่ ๑ เพื่อประโยชน์ของที่ดินของโจทก์ ส่วนผู้ร้องสอดทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทางเข้าออกพิพาทตลอดจนสถานที่ต่างๆ ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดินของจำเลยที่ ๑ อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของจำเลยที่ ๑ ดังนั้นแม้ผู้ร้องสอดทั้งสี่มีสิทธิดังกล่าว แต่ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็หาได้มีหน้าที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ ตามคำฟ้องของโจทก์ไม่ เพราะผู้ร้องสอดทั้งสี่ไม่มีอำนาจจัดการใดๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แม้ศาลจะพิพากษาให้โจทก์เป็นฝ่ายชนะคดี ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็ไม่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๗(๒) กรณีจึง ไม่มีเหตุสมควรอนุญาตให้ผู้ร้องสอดทั้งสี่เข้ามาเป็นจำเลยร่วมในคดี

## ๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๔๓/๒๕๕๐

ป.พ.พ. (มาตรา ๔๒๐, ๔๔๘, ๑๓๓๖ )

ป.วิ.พ. (มาตรา ๑๗๒ )

คำฟ้องโจทก์ได้กล่าวว่าอาคารของโจทก์เสียหายอย่างไรอันเกิดจากการกระทำละเมิดของจำเลยทั้งสี่สืบเฝ้าความเสียหายดังกล่าวสามารถซ่อมแซมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด ค่าเสียหายจำนวนเงินเท่าใด โจทก์ได้กล่าวไว้ชัดเจนถึงสภาพของความเสียหายของโจทก์และจำนวนค่าเสียหายเพียงพอที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะให้การต่อสู้ได้แล้ว โจทก์ไม่จำเป็นต้องกล่าวมาในฟ้องว่าความเสียหายของโจทก์อยู่ที่ส่วนไหน เพียงใด ฟ้องโจทก์ไม่เคลือบคลุม โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่สืบเฝ้ารื้อถอนอาคารชุดจำเลยที่ ๒ ในส่วนที่รुक้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ เป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ บังคับให้จำเลยทั้งสี่รื้อถอนอาคารชุดส่วนที่รुक้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ไม่อยู่ในบังคับอายุความเรื่องละเมิด โดยตรงนั้น โจทก์อ้างว่าอาคารของโจทก์แตกร้าวเสียหายเมื่อกลางเดือนมิถุนายน ๒๕๓๐ และโจทก์ได้แจ้งให้จำเลยทั้งสี่รื้อถอนอาคารชุดส่วนที่รुक้ำ แต่จำเลยทั้งสี่สืบเฝ้าเพิกเฉย ดังนั้น ทรานใดที่จำเลยทั้งสี่ยังปล่อยให้มีการรुक้ำดังกล่าวย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสี่เฝ้ากระทำละเมิดต่อโจทก์ติดต่อกันมาอยู่ทรานนั้น โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามเท่าที่ยังไม่มีการรื้อถอนอาคารชุดส่วนที่รुक้ำ คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

## ๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๕๓/๒๕๔๑

ป.พ.พ. (มาตรา ๑๕๓/๑๒, ๓๘๖ )

ป.วิ.พ. (มาตรา ๘๔, ๑๓๓ วรรคสอง, ๑๓๗ )

โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าจำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์ไปตรวจสอบสภาพการก่อสร้างตามโครงการแล้ว ปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้กล่าวคือ ยังไม่ได้ติดตั้งโทรศัพท์สายตรงที่ห้องชุด ระบบโทรทัศน์วงจรปิดเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และสระว่ายน้ำ โจทก์ให้จำเลยดำเนินการจัดสร้างให้ครบถ้วนโดยเร็ว แต่จำเลยเพิกเฉยถือว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์จึงให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา จำเลยไม่ได้ให้การปฏิเสธข้อกล่าวอ้างของโจทก์ดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลยรับในข้อเท็จจริงว่าจำเลยไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้โฆษณาไว้ตามที่ฟ้องโจทก์ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๓๗ วรรคสอง การที่จำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาในขณะที่จำเลยยังไม่อยู่ในฐานะที่จะเรียกโจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่จำเลยเสนอและไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือได้ โจทก์จึงไม่ใช่ฝ่ายผิดสัญญา เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้แล้วเสร็จก่อน แล้วโจทก์พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาแต่ระยะเวลาผ่านไปนานถึง ๒ ปี จำเลยก็มิได้ดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนตามที่โฆษณาไว้ ถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ชอบที่จะบอกเลิกสัญญาได้และคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ผ่อนชำระแก่จำเลยไว้พร้อมดอกเบี้ย ทั้งนี้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๕, ๓๘๗ และ ๓๕๑ วรรคหนึ่ง และวรรคสอง เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว สิทธิเรียกร้องของโจทก์ที่จะเรียกเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระคืนเกิดขึ้นเมื่อได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยคือวันอันเป็นวันที่จำเลยรับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากโจทก์ อายุความจึงเริ่มนับแต่วันดังกล่าวซึ่งเป็นวันที่โจทก์อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ คดีก่อนโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของจำเลยให้แก่บริษัท ส. โดยกล่าวอ้างว่าจำเลยโอนอาคารชุดของจำเลยให้แก่บริษัท ส. ทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่พอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ในอันที่จะบังคับให้จำเลยชำระหนี้เงินมัดจำและเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ แต่คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้เงินมัดจำและเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์จึงเป็นกรณีคนละเรื่องกัน แม้โจทก์ฟ้องคดีทั้งสองจำนวนโดยอาศัยมูลคดีที่โจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยผิดสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดและโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยแล้วอย่างเดียวกัน แต่คดีก่อนโจทก์ยังต้องนำสืบให้เห็นว่าจำเลยโอนอาคารชุดให้แก่ผู้อื่นทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นเหลือพอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ ทำให้โจทก์เสียเปรียบไม่อาจบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ได้ อันเป็นข้อสำคัญในคดีที่แตกต่างไปจากคดีนี้ คดีทั้งสองจำนวนของโจทก์จึงไม่ เป็นการฟ้องซ้อน

## ๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๓๔/๒๕๕๑

ป.พ.พ. ( มาตรา ๓๖๕, ๓๖๖ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๒๔๕ วรรคแรก )

โดยที่สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบุว่าผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินใน ระหว่างการก่อสร้างตามเวลาที่กำหนดไว้ และว่าผู้จะขายสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้เสร็จโดยเร็ว แสดงว่า สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยซึ่งเป็นผู้ จะขายอาคารชุดหยุดการก่อสร้างในระหว่างที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อผ่อนชำระราคาเป็นเวลาถึง ๑ ปี เศษกรณีต้องถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทำให้โจทก์มีสิทธิบอก เลิกสัญญากับจำเลยได้ จำเลยให้การต่อสู้เพียงว่าโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญา โดยมิได้ให้การว่าการ บอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยกฎหมายดังนั้นต้องถือว่าฎีกาของจำเลยในข้อนี้มีได้ยกขึ้นว่า กล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาจึงไม่วินิจฉัยให้ ตามประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๕ วรรค

## ๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๓๘/๒๕๕๒

ป.พ.พ. ( มาตรา ๓๓๖, ๓๘, ๕๖, ๓๘๗ )

แม้จำเลยจะได้แสดงสวนยอมไว้ในใบโฆษณาและอาคารจำลองก็ตามแต่เมื่อปรากฏว่า อาคารทุกหลังใน โครงการที่จำเลยเสนอขายนี้ได้ตอกเสาเข็มไว้แล้วก่อนปิดประกาศขาย มีเสาเข็ม หลังละประมาณ ๒๐๐ ต้น แต่ละต้นเหลือส่วนบนโพล์พื้นดินประมาณ ๒ เมตร และโจทก์รู้เห็นว่าจะมีการก่อสร้างอาคารตรงที่ระบุว่าเป็นสวนยอม ทั้งโจทก์รับมอบห้องชุดจากจำเลยหลังทำ สัญญาจะซื้อจะขาย ๒ ปีเศษ อาคารชุดที่พิพาทก่อสร้างไปได้แล้ว ๓ ชั้น การที่โจทก์รู้เห็นการก่อสร้าง อาคารชุดที่พิพาทมาโดยตลอด แต่โจทก์ก็ยังคงเข้าทำสัญญาและติดต่อปฏิบัติตามสัญญาตลอดมา แสดงว่าโจทก์มิได้ถือว่าการจะมีสวนยอมหน้าอาคารชุดหลังที่โจทก์จะซื้อห้องชุดเป็นสาระสำคัญ เมื่อจำเลยมิได้ผิดสัญญา โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

## ๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7873/2542

ป.พ.พ. ( มาตรา 193/14(1), 428 )

ป.วิ.พ. ( มาตรา 84(1) )

จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ดินโจทก์ ได้ปลูกสร้างอาคารชุดสูง 33 ชั้น จำนวน 4 อาคาร เพื่อขายหรือให้เช่า ระหว่างก่อสร้างอาคารดังกล่าว บ้านและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของโจทก์เกิดความเสียหาย ดังนี้ จำเลยเป็นเจ้าของโครงการอาคารชุดและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในโครงการทั้งหมด แม้จำเลยจะทำสัญญาว่าจ้างบริษัทอื่นให้ดำเนินการก่อสร้างในส่วนต่าง ๆ แทน แต่จำเลยก็ยังคงเป็นเจ้าของกิจการก่อสร้างในโครงการทั้งหมด และตามสัญญาว่าจ้างดังกล่าว เช่น สัญญาซื้อเสาเข็มคอนกรีตปรากฏตามสัญญาว่า จำเลยจะต้องจัดหาสถานที่สำหรับกองเสาเข็มและจัดทำทางเพื่อให้รถบรรทุกเสาเข็มเข้าไปส่งยังจุดทำงานได้โดยสะดวก และสัญญาว่าจ้างตอกเสาเข็มปรากฏตามสัญญาว่า จำเลยต้องรับผิดชอบกรณีที่มีความเสียหายของอาคารข้างเคียงเนื่องจากความสั่นสะเทือนหรือจากแรงดันของดินจากการตอกเสาเข็ม เช่นนี้ถือว่าจำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ทั้งสองในฐานะเป็นผู้ผิดในส่วนการงานที่สั่งให้ทำ ตามป.พ.พ.มาตรา 428

คู่ความแถลงร่วมกันให้กรมโยธาธิการประเมินความเสียหายเกี่ยวกับตัวอาคารพิพาทและกรมโยธาธิการได้จัดส่งเอกสารสรุปผลการประเมินราคาค่าก่อสร้างมาให้แล้ว ซึ่งคู่ความยอมรับราคากลางที่กรมโยธาธิการเสนอมาและขออ้างส่งต่อศาล เป็นการแถลงรับข้อเท็จจริงต่อศาลเกี่ยวกับปริมาณค่าเสียหายของโจทก์ทั้งสองโดยมีเงื่อนไขให้เป็นไปตามที่วิศวกรของกรมโยธาธิการประเมินราคา คู่ความทั้งสองฝ่ายย่อมต้องถูกผูกพันเป็นยุติตามที่วิศวกรของกรมโยธาธิการประเมินราคามา จะโต้แย้งเป็นอย่างอื่น หรืออ้างความเห็นของพยานคนใดมาหักล้างมิได้

การก่อสร้างอาคารตามโครงการของจำเลยเริ่มตั้งแต่ปี 2533 จนถึงปี 2537 ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโจทก์ทั้งสองนั้น เป็นผลมาจากการดำเนินการก่อสร้างของจำเลยมิได้เกิดขึ้นครั้งเดียวแล้วเสร็จสิ้นไปหากแต่เกิดต่อเนื่องกันมาเป็นระยะ ๆ トラบเท่าที่ยังมีการก่อสร้างตามโครงการของจำเลย โจทก์ทั้งสองฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2536 จึงไม่ขาดอายุความ

จำเลยได้ให้ พ. เข้าไปซ่อมบ้านของโจทก์ทั้งสองจนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2535 อันถือเป็นการที่ลูกหนี้ได้กระทำการอันปราศจากข้อสงสัยแสดงให้เห็นเป็นปริยายว่ายอมรับสภาพหนี้รายนี้ เป็นผลให้อายุความสะดุดหยุดลง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/14 (1)

### ๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๖๔/๒๕๔๒

ป.พ.พ. ( มาตรา ๓๐, ๓๑, ๘๒๐, ๘๒๑, ๘๒๓ )

สัญญาเช่าพื้นที่ห้องชุด มีข้อความระบุไว้โดยชัดแจ้งว่าบริษัท บ. จำเลยที่ ๑ เป็นผู้เช่า แม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของจำเลยที่ ๑ จะลงชื่อในสัญญาเช่าโดยไม่ได้ประทับตราของจำเลยที่ ๑ ตามข้อบังคับก็ตาม แต่จำเลยที่ ๑ ก็ยอมรับเอาผลของสัญญาเช่าดังกล่าวโดยยินยอมให้บริษัท ช. ซึ่งมีจำเลยที่ ๒ เป็นประธานกรรมการเข้าไปครอบครองใช้พื้นที่ที่เช่าจากโจทก์แล้ว ทั้งๆที่บริษัท ช. มิได้เป็นคู่สัญญากับโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ ได้ให้สัตยาบันแก่การกระทำของจำเลยที่ ๒ และเข้าไปครอบครองใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่เช่าจากโจทก์แล้ว สัญญาเช่าพื้นที่ห้องชุดดังกล่าวจึงมีผลผูกพันจำเลยที่ ๑ ในฐานะผู้เช่า

### ๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕/๒๕๔๓

ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๑, ๑๕๑, ๓๖๘, ๓๘๖, ๓๙๑, ๔๖๖ )

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖ วรรคสอง มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัตินี้ได้

โจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดที่พักอาศัยในราคา ๒,๘๖๖๕,๐๐๐ บาท สัญญาดังกล่าว ได้กำหนดไว้ว่า “ห้องชุดผู้ซื้อจะมีพื้นที่ประมาณ ๕๔.๕ ตารางเมตร ทั้งนี้โดยขึ้นอยู่กับ การปรับขนาดพื้นที่ตามการก่อสร้างจริง และการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน ถ้าพื้นที่จริงของห้องชุดผู้ซื้อ มีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุข้างต้น คู่สัญญา ยังคงต้องผูกพันตามสัญญานี้ แต่ถ้าแตกต่างตั้งแต่ร้อยละห้า (๕%) หรือมากกว่านั้น ราคาที่ต้องชำระตามสัญญานี้จะต้องปรับเพิ่มหรือลดลงตามส่วน โดยการปรับราคาจะกระทำในการชำระเงินงวดสุดท้ายของราคา” แม้ข้อสัญญาดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมาย ย่อมใช้บังคับได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑ แต่ศาลต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงทางปกติประเพณีประกอบแล้ว คงมิได้หมายความว่าไม่ว่าเนื้อที่ของอาคารชุดจะแตกต่างกันมากกว่าร้อยละห้าสักเพียงใดก็ตาม โจทก์ก็ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องชุดโดยไม่อาจปฏิเสธได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารชุดพิพาทมีเนื้อที่ลำจำนวนถึง ๒๕.๕๘ ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ

๓๑.๗ ซึ่งโจทก์ต้องชำระเงินเพิ่มอีกประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ บาท รวมทั้งจำเลยได้บังคับให้โจทก์รับมองชอกมูมที่ติดกัน ซึ่งมีเนื้อที่อีก ๓๐ ตารางเมตร โดยมีฝักันซึ่งเป็นคานรับน้ำหนักของตัวอาคาร โดยจำเลยได้ทำช่องให้เข้าไปได้ทางด้านหลังเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ส่วนที่ล้ำจำนวนเป็นส่วนของเนื้อที่ชอกมูมห้องติดกัน ซึ่งหากพิจารณาถึงความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีแล้ว ก็หาควรบังคับให้โจทก์ต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นจำนวนมากเพื่อรับเอาเนื้อที่ล้ำจำนวนที่ไร้ประโยชน์ดังกล่าวไม่ เพราะหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้ยอมเข้าทำสัญญาอย่างแน่นอนอีกประการหนึ่ง เมื่อคำวินิจฉัยมาตรา๑๑ ด้วยแล้ว ในกรณีเช่นว่านี้ เมื่อสัญญาซื้อขายสัญญาต้องผูกพันตามสัญญาดังกล่าวนี้หรือไม่ ศาลย่อมต้องตีความให้เป็นคุณแก่ฝ่ายโจทก์ผู้ต้องเสียหาย ในมูลหนี้ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้เมื่อล้ำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้ว คงมิได้ทำสัญญานั้น ตามมาตรา ๔๖๖ วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามมาตรา ๓๕๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำเลยจึงต้องคืนเงินที่รับไว้จากโจทก์ทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับไว้

## ๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๕๘/๕๒๕๔๓

### ป.พ.พ ( มาตรา ๓๘๖ )

จำเลยก่อสร้างอาคารชุดให้มีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้นจาก ๒๗ ชั้น เป็น ๓๐ ชั้น แม้โจทก์มิได้ซื้อห้องชุดสูงสุด แต่สิทธิของโจทก์ย่อมถูกระงับจากการที่มีห้องชุดเพิ่มขึ้นและมีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้มีผู้ร่วมใช้ทรัพย์สิน ส่วนกลางของอาคารชุดเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทำให้โจทก์ขาดความสะดวกสบายในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับผนังกันห้องภายในซึ่งก่อสร้างโดยใช้วัสดุแผ่นยิปซัมย้อมไม่แข็งแรงคงทนถาวรเทียบเท่าผนังก่ออิฐฉาบปูนตามที่ระบุในสัญญานอกจากนั้นอาคารชุดดังกล่าวไม่มีเสารองรับน้ำหนักภายในตัวอาคาร แต่ใช้แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปประกอบขึ้นแทนเสาตามแบบแปลน อาจทำให้อาคารไม่มีความมั่นคงแข็งแรงและย่อมกระทบถึงห้องชุดพิพาทที่โจทก์ซื้อเพราะเป็นส่วนหนึ่งของอาคารด้วยและตามเอกสารแนบท้าย SPECIFICATIONของอาคารหรือรายละเอียดของโครงการ ซึ่งสัญญาจะซื้อขายอาคารชุดพิพาทข้อ ๑(ก) ให้ถือว่าเอกสารแนบท้ายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วยระบุว่า โครงการจะมีหน่วยจัดการควบคุมดูแลและรักษาความปลอดภัย สโมสรพักผ่อนหย่อนใจ สวน และลานระเบียง จำเลยจึงมีความผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว หากไม่ปฏิบัติตามย่อมทำให้อาคารชุดมีสภาพไม่น่าอยู่ขาดความปลอดภัย ความสะดวกสบายและความสวยงามการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของจำเลยข้างต้นล้วนเป็นการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญทั้งสิ้น ชอบที่โจทก์จะบอกเลิกสัญญาได้

ตามข้อสัญญาโจทก์ต้องบอกกล่าวแก่จำเลยล่วงหน้า ๓ เดือนก่อนที่บอกเลิกสัญญาเฉพาะ  
ในกรณีที่จำเลยก่อสร้างอาคารชุดไม่แล้วเสร็จ แต่เมื่อจำเลยก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ผิดจากแบบแปลน  
และข้อสัญญา โจทก์หาจำต้องบอกกล่าว เลิกสัญญาล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่

## ๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๕๕/๒๕๔๓

ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๑, ๑๓๑, ๑๕๔, ๒๑๒, ๓๖๕, ๓๘๖, ๓๘๗ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๕๕ )

ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๖ วางหลักในเรื่องการเลิกสัญญาไว้ ๒ กรณี คือ เลิกสัญญาโดยข้อ  
สัญญาและเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ดังนั้น แม้จะมีข้อสัญญากำหนดไว้ให้เลิกสัญญา  
ได้ในกรณีใดบ้าง หากมีกรณีที่ไม่ตรงตาม ข้อสัญญา แต่ตรงตามบทบัญญัติของกฎหมายก็เลิก  
สัญญาได้

ตามเอกสารแนบท้ายเงื่อนไขการจะซื้อจะขาย ที่ระบุไว้ว่า "ในกรณีที่ผู้จะขายนั้นไม่สามารถ  
ทำการก่อสร้างอาคารชุดหรือห้องชุดผู้จะซื้อให้แล้วเสร็จหรือไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์  
ห้องชุดจะซื้อภายในเวลาที่กำหนดในสัญญานี้และการผิดสัญญาดังกล่าวดำเนินต่อไปภายหลังจากผู้  
จะซื้อส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จะขายไม่น้อยกว่าหกเดือน ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกภาระผูกพันของผู้  
จะซื้อตามสัญญานี้?" เป็นการกำหนดให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาได้ ๒ กรณี คือ ผู้จะขายก่อสร้างห้อง  
ชุดไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดได้ การที่  
ผู้จะขายมิได้ก่อสร้างฝ้าเพดานให้ถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญา ผู้จะซื้อจึงเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา  
ไม่ได้

โจทก์ทำสัญญาจะซื้ออาคารชุดจากจำเลยและชำระเงินแก่จำเลยตามสัญญาบางส่วนในวัน  
ทำสัญญา ส่วนที่เหลือจะชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามเงื่อนไขในสัญญากำหนดให้ผู้จะขายใช้  
วัสดุและอุปกรณ์อื่นแทนได้เฉพาะ รายการก่อสร้างและวัสดุและอุปกรณ์ที่จะใช้ในการก่อสร้างห้อง  
ชุดของผู้จะซื้อเท่านั้น และตามสัญญาระบุไว้ใน รายการฝ้าเพดานระบุว่าห้องทั่วไปเป็นคอนกรีต  
แต่งผิว ทาสี ส่วนกลางเป็นโครงสร้างอะลูมิเนียมทึบบาร์นุ๊ปซัมบอร์ด ดังนั้น จำเลยจึงไม่มีสิทธิ  
ก่อสร้างโดยใช้วัสดุและอุปกรณ์อื่นในทรัพย์ส่วนกลาง ยิ่งไปกว่านั้นจำเลยมิได้ทำฝ้าเพดาน จำเลย

จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา และฝ่ายเพดานอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางนี้ แม้โจทก์ยังมีได้เป็นผู้มีส่วนถือกรรมสิทธิ์รวมเพราะยังมีได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ตาม แต่โจทก์ก็มีสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับจำเลยในอันที่จะบังคับให้จำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

ตามบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๖ เป็นเรื่องการผิดนัดชำระหนี้และผลของการผิดนัดทำให้เจ้าหนี้ไม่ได้รับประโยชน์จากการชำระหนี้ ส่วนกรณีที่เป็นเรื่องที่คุณสัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ซึ่งรวมถึงการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้องตามสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๓ เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้โดยให้ก่อสร้างฝ่ายเพดานอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา ๑ เดือน อันเป็นระยะเวลาพอสมควร แต่จำเลยไม่ก่อสร้างให้ถูกต้อง จึงเท่ากับจำเลยไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อกรณีเป็นการเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงไม่ต้องบอกกล่าวโดยกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๖ เดือน ตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขในสัญญา

---

### ๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๒๘/๒๕๔๓

#### ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๕๐, ๑๕๖ )

สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ระหว่างโจทก์และจำเลย เมื่อ ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายบังคับจำเลยชำระภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนรวมกัน การที่จำเลยทำสัญญากับโจทก์แยกเป็น ๒ ฉบับ จึงเป็นสิทธิโดยชอบของจำเลยที่จะกระทำได้ ทั้งโจทก์ยินยอมทำสัญญากับจำเลย สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวย่อมมีผลสมบูรณ์มิใช่เป็นการหลีกเลี่ยงภาษีและค่าธรรมเนียมการโอน ซึ่งขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน อันจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

ตามสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบุเนื้อที่ประมาณ ๕๐ ตารางเมตร ไร่ ซึ่งหมายถึงจะมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดังกล่าวในจำนวนไม่เกินสมควรก็ได้ แม้ความจริงจะปรากฏว่า ห้องชุดดังกล่าวแต่ละห้องจะมีเนื้อที่เพียง ๔๕.๓๑ ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าเนื้อที่ประมาณไว้ในสัญญาไม่มากนัก จึงไม่เพียงพอที่จะถือว่าโจทก์แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม อันจะทำให้สัญญาดังกล่าวตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๖

สำหรับแผนภาพโฆษณาและใบแจ้งราคาและเนื้อที่ห้องชุดของจำเลยที่ระบุเนื้อที่ ๕๐ ตารางเมตร เป็นเพียงหนังสือเชิญชวนบุคคลทั่วไปให้สนใจในห้องชุดดังกล่าวเท่านั้น ห้ามผลไม่

เมื่อจำเลยก่อสร้างห้องชุดเสร็จ จำเลยมีหนังสือแจ้งโจทก์ไปรับโอนห้องชุด ๒ ครั้ง โจทก์ไม่ไปตามนัดในการแจ้งโอนครั้งที่ ๒ โจทก์ยอมตกเป็นผู้ผิดนัด การที่โจทก์ไม่ทราบเรื่องเพราะโจทก์อยู่ต่างประเทศย่อมไม่เป็นข้อแก้ตัว การบอกเลิกสัญญาของจำเลยและริบเงินมัดจำที่โจทก์ชำระมาแล้วจึงชอบด้วยกฎหมายโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อจากนั้นได้อีก

---

## ๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๘๔/๒๕๕๓

### ป.พ.พ. (มาตรา ๓๕๑ วรรคสอง)

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทระบุว่า ผู้ซื้อจะชำระเงินค้ำมัดจำห้องชุดโดยวิธีผ่อนชำระเป็นงวดๆ ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายจะทำการก่อสร้างให้เสร็จภายในเวลาประมาณ ๑๘ เดือน นับตั้งแต่ได้รับอนุญาตให้ทำการปลูกสร้างอาคารจากทางราชการ แสดงว่าสัญญาจะซื้อจะขาย ดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อโจทก์ได้ชำระมัดจำให้แก่จำเลยที่ ๑ ครบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา จำเลยที่ ๑ จึงมีหน้าที่ก่อสร้างห้องชุดพิพาทให้เสร็จเรียบร้อยตามสัญญา เมื่อจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างไม่เสร็จตามรายการที่ระบุในสัญญาดังกล่าว ซึ่งนับตั้งแต่เวลาที่จำเลยที่ ๑ ระบุไว้ในสัญญาว่าจะก่อสร้างเสร็จ จนถึงวันที่โจทก์มีหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาเป็นรายเวลานานถึง ๓ ปี จำเลยที่ ๑ จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์บอกเลิกสัญญาได้

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวระบุว่า “หากบริษัท ฯ ไม่สามารถทำการก่อสร้างหรือไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดอันเนื่องมาจากขัดพระราชบัญญัติบทใด ๆ หรือขัดข้องด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม หรือทางบริษัท เลิกทำการก่อสร้างอาคารชุด บริษัท ฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับชำระจาก “ผู้จะซื้อ” ให้แก่ “ผู้จะซื้อ” พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตรา ๑๕% ต่อปี ย่อมหมายถึง สัญญาเลิกกันโดยมิใช่โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยที่หนึ่งต้องคืนเงินที่รับชำระไว้พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี มิใช่หมายถึงเฉพาะกรณีที่จำเลย เป็นฝ่ายบอกเลิกด้วยเหตุที่ระบุเท่านั้น โจทก์จึงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยอัตราดังกล่าวได้ตั้งแต่จำเลยที่ ๑ รับชำระแต่ละงวดไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๑ วรรคสอง

ป.พ.พ. (มาตรา ๔๒๐, ๔๔๔ )

มาตรฐานของความปลอดภัยในการจัดตั้งสระว่ายน้ำจะต้องมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและอุปกรณ์ในการช่วยชีวิต จำเลยเป็นเจ้าของของสระว่ายน้ำเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไป โดยเก็บค่าบริการจากผู้มาใช้บริการก็ต้องยึดถือตามมาตรฐานนั้นด้วย ยิ่งก่อนหน้านี้อีกมีผู้มาใช้บริการจมน้ำในสระว่ายน้ำของจำเลยมาแล้ว จำเลยยังคงต้องเพิ่มมาตรการรักษาความปลอดภัยให้มากขึ้น แต่จำเลยมิได้ปรับปรุงแก้ไข ถือว่าละเว้นปฏิบัติในสิ่งซึ่งตามวิสัยของผู้ประกอบธุรกิจให้บริการสระว่ายน้ำควรต้องปฏิบัติ แม้จำเลยจะปิดประกาศไว้ที่สระว่ายน้ำว่าผู้มาใช้บริการสระว่ายน้ำ ผู้ปกครองของผู้มาใช้บริการสระว่ายน้ำจะต้องเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบด้วยตนเองก็ไม่ทำให้จำเลยพ้นจากความรับผิด เมื่อจำเลยไม่ระมัดระวังทำให้ไม่มีผู้เข้าช่วยเหลือเด็กชาย ก. ซึ่งจมน้ำได้ทันท่วงทีและถูกต้อง ทั้งไม่มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตที่จะปฐมพยาบาล ทำให้สมองขาดออกซิเจนเป็นเวลานานจนสมองพิการจึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อของจำเลย

หลังจากออกจากโรงพยาบาลแล้ว เด็กชาย ก. มีอาการทางสมองพิการ แขนขาซีกเกร็งไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ ต้องให้ยาลดอาการทางสมองและหากมีอาการเกร็งก็ต้องทำกายภาพบำบัดทุกวันเด็กชาย ก. จะต้องอยู่ในสภาพช่วยเหลือตนเองไม่ได้เช่นนั้นตลอดไปค่าดูแลรักษาที่จะต้องใช้จ่ายต่อไปจึงเป็นค่าใช้จ่ายอันต้องเสียไปเนื่องจากการกระทำละเมิดให้เสียหายแก่ร่างกายในอนาคตเป็นคนละส่วนกับค่ารักษาพยาบาลที่โจทก์ได้จ่ายไปก่อนแล้วและไม่เป็นการกำหนดค่าเสียหายซ้ำซ้อนกัน ทั้งเมื่อเด็กชาย ก. อยู่ในสภาพไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ ย่อมเสียความสามารถประกอบการงานโดยสิ้นเชิงทั้งในเวลาปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการกระทำละเมิดของจำเลย หาใช่ไกลเกินเหตุไม่ โจทก์เรียกร้องค่าเสียหายในการสูญเสียความสามารถในการประกอบการงานได้

## ๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๗๒/๒๕๔๓

ป.พ.พ. (มาตรา ๒๑๕ )

ป.วิ.พ (มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง )

ตามคำฟ้องของโจทก์บรรยายว่า การที่โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามสิทธิของเจ้าของร่วมในโครงการอาคารชุด อาทิ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และที่จอดรถ ทำให้โจทก์ต้องหา สถานที่ออกกำลังกายและที่จอดรถแห่งใหม่ ต้องเสียค่าใช้จ่าย เป็นเรื่องที่โจทก์คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นว่าโจทก์ต้องเสียหายคิดเป็นเงินได้เท่าใด ส่วนข้อเท็จจริงที่ว่าโจทก์อาศัยหลักเกณฑ์และวิธีใดในการคำนวณค่าเสียหายเป็นเรื่องรายละเอียดที่โจทก์สามารถนำสืบในชั้นพิจารณาได้ คำฟ้องของโจทก์ในส่วนนี้จึงแสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาของโจทก์และคำขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเช่นว่านั้นพอที่จะทำให้จำเลยเข้าใจและต่อสู้คดีได้ถูกต้องแล้ว

ตามใบโฆษณาขายปรากฏใจความและรูปภาพอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมที่จำเลยโฆษณาขายแก่บุคคลทั่วไป โดยเฉพาะมีรูปภาพสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และอาคารจอดรถสูง ๔ ชั้น และมีข้อความระบุไว้ด้วยว่า "สยามคอนโดมิเนียม อาคารชุดพักอาศัยที่ทันสมัยและสุนทรีย์" สถานที่ที่รวมความสุข สะดวกสบาย และความรื่นรมย์ชื่นใจทุกประการไว้ภายในบริเวณอาคารที่มีพร้อมทุกอย่าง ไม่ว่าจะเป็นสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล สนามเด็กเล่น ตลอดจนมีที่จอดรถกว้างขวางให้ท่านและแขกหรือของท่านจอดได้สบาย ๆ ถึง ๖๐๐ คัน" กรณีจึงเป็นที่เห็นได้ว่าการกระทำของจำเลยมีลักษณะเป็นการให้คำมั่นสัญญาต่อบุคคลทั่วไปหรือลูกค้า ว่าจำเลยจะดำเนินการให้มีสิ่งก่อสร้างดังกล่าวด้วยตามที่จำเลยออกโฆษณาขาย แม้ในหนังสือสัญญาขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยจะไม่ปรากฏข้อความตามใบโฆษณาขายหรือข้อความให้ถือเอาโฆษณาขายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก็ตาม การที่ต่อมาจำเลยได้จัดสร้างสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และสนามบาสเกตบอลตามทีออกโฆษณาในใบโฆษณาขาย ย่อมเป็นพฤติการณ์ทำให้ฟังได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ตกลงให้ถือเอาใบโฆษณาขายเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาขายโดยปริยาย เมื่อจำเลยไม่ได้ก่อสร้างอาคารจอดรถสูง ๔ ชั้น จึงเป็นการไม่ปฏิบัติตามคำมั่นสัญญาที่จำเลยนำออกโฆษณาตามใบโฆษณา กรณีถือได้ว่าจำเลยได้ประพฤติดำเนินสัญญาต่อโจทก์

## ๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๔๔

ป.พ.พ. (มาตรา ๓๘๘)

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างโจทก์จำเลยระบุว่า ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ โดยคาดว่าจะและเสร็จประมาณ ๒๐ เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๒๕๓๘ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ก็ดี เป็นอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จได้ ทั้งการที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้น เพึ่งบอกเลิกสัญญาภายหลังในวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ก็มีใช้กรณีที่คู่สัญญามีได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้ เมื่อจำเลยไม่ก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยมิพักต้องบอกกล่าวให้ชำระหนี้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๘๘

## ๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๘/๒๕๔๔

ป.พ.พ. (มาตรา ๓๕๔, ๓๘๓)

แผ่นพับโฆษณาข้อความกล่าวถึงขนาด เนื้อที่อาคาร ราคาเช่าต่อห้อง ๒๐ ปี ผ่อนชำระเงินสด วันจอง วันทำสัญญา ผ่อนชำระ ชำระวัน โอนสิทธิ การผ่อนชำระแก่สถาบันการเงินอัตราร้อยละ ๑๑.๕ ต่อปี ซึ่งหากผู้ใดสนใจจะจองห้องเช่าขนาดใดต้องติดต่อขอทำสัญญากับโจทก์นั้น เป็นการเชิญชวนให้จำเลยเป็นฝ่ายทำคำเสนอเท่านั้น ไม่ชัดเจนแน่นอนพอที่จะถือเป็นคำเสนอ

สัญญาจองห้องเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยระบุว่าหากจำเลยประสงค์ให้ติดต่อแหล่งเงินทุนเพื่อการกู้ยืมเงินชำระค่าเช่า จำเลยจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จำเลยต้องไปพบเจ้าหน้าที่ของแหล่งเงินทุน และปฏิบัติตามข้อกำหนดของแหล่งเงินทุน โดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม และจดทะเบียนต่างๆเอง ทั้งสิ้น เป็นการอนุเคราะห์ให้ความสะดวกแก่จำเลย หากแหล่งเงินทุนไม่อนุมัติ จำเลยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญานี้ จะยกการไม่อนุมัติเงินกู้มาเป็นเหตุไม่

ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่ โจทก์เป็นเพียงคนกลางติดต่อหาแหล่งเงินกู้ให้เท่านั้น มิใช่เป็นหน้าที่ของโจทก์ต้องติดต่อหาแหล่งเงินกู้ให้จำเลยจนได้รับอนุมัติให้กู้เงินได้ตามจำนวนที่กำหนด ดังนั้นเมื่อโจทก์ติดต่อให้จำเลยกู้เงินจากบริษัทเงินทุนแล้ว แต่จำเลยได้รับอนุมัติให้กู้เพียง ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาทยังขาดอยู่อีกประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ บาท เป็นการที่จำเลยไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์บอกเลิกสัญญาได้

---

## ๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๒๖/๒๕๔๔

ป.พ.พ. (มาตรา ๑๕๓/๑๒, ๖๐๒ )

สัญญาจ้างก่อสร้างอาคารระหว่างโจทก์จำเลยกำหนดให้โจทก์ส่งมอบงานทั้งงานก่อสร้างอาคารส่วนที่ ๑๗ และงานติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าต่อจำเลย แม้งานติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าที่โจทก์จ้าง บ. ทำให้ดำเนินการเสร็จในเดือนพฤษภาคม ๒๕๓๔ ก็เป็นเรื่องระหว่างโจทก์กับ บ. ในเมื่อขณะนั้นการก่อสร้างงานส่วนที่ ๑๗ ยังไม่แล้วเสร็จ ย่อมมีเหตุอันควรที่โจทก์จะรอส่งมอบงานทั้งสองอย่างนี้พร้อมกัน トラบใดที่ยังไม่มีการส่งมอบงานระหว่างโจทก์กับจำเลย สิทธิเรียกร้องของโจทก์ในการเรียกค่าติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า จากจำเลยก็ยังไม่เกิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๑๒ เนื่องจากสิทธิดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อได้ส่งมอบการที่ทำตามมาตรา ๖๐๒ วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ส่งมอบการที่ทำแก่จำเลยในวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๔ และยื่นฟ้องวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๖ จึงไม่ขาดอายุความ

---

## ๒๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘๔/๒๕๔๔

ป.พ.พ. (มาตรา ๔๓๔ )

ความชำรุดบกพร่องของห้องชุดที่โจทก์ซื้อจากจำเลยเกิดจากผนังแตกร้าวระหว่างกำแพงที่เป็นปูนหรือส่วนที่เป็นพื้นกับวงกบของบานประตูหน้าต่างต่อกันไม่สนิทหรือยาซิลิโคนไม่ทั่ว ทำให้น้ำฝนซึมเข้ามาได้ ไม่เห็นประจักษ์ในเวลาส่งมอบ เมื่อมีฝนตกหนักซึมเข้ามาจึงจะรู้ แม้โจทก์มอบให้ตัวแทนโจทก์เข้าไปสำรวจเมื่อเดือนกันยายน ๒๕๓๘ ก็เป็นการตรวจสอบเพียงว่ามีทรัพย์สินใดเสียหายบ้าง แต่บุคคลดังกล่าวไม่มีความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้าง ทั้งในระหว่างนั้นโจทก์ได้ว่าจ้างให้

บุคคลอื่นทำการตกแต่งภายในอยู่ด้วย จึงมีการตอกตะปู ใช้สว่านเจาะหรืออื่นใด ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดรอยแตกร้าวได้ การที่โจทก์ว่าจ้างบริษัท อ. ซึ่งมีความรู้เชี่ยวชาญเข้าไปตรวจสอบให้แน่ชัด จะถือว่าโจทก์ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่องแล้วแต่เวลานั้นไม่ได้ เมื่อบริษัท อ. ตรวจสอบเสร็จและเสนอรายการซ่อมให้โจทก์ทราบเมื่อ วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๘ จึงถือได้ว่าโจทก์พบเห็นความชำรุดบกพร่องนับแต่เวลานั้น โจทก์ฟ้องเมื่อวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๘ ยังไม่พ้นเวลาหนึ่งปีนับแต่วันดังกล่าว จึงไม่ขาดอายุความ

---

## ๒๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๓๘๕ - ๖๓๘๐/๒๕๔๔

ป.พ.พ. (มาตรา ๑๓๑, ๕๓๒ )

ตามสัญญาเช่าซื้อระบุว่า ผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าซื้อจัดสร้างขึ้นอันประกอบด้วยห้องแฟลต ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารแฟลตหลังที่ห้องแฟลตตั้งอยู่ ที่ดินที่ตั้งอาคารแฟลต หลังที่ห้องแฟลตที่เช่าซื้อตั้งอยู่ ตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวได้ให้คำจำกัดความคำว่า "ทรัพย์ส่วนกลาง" ไว้ว่าหมายถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารแฟลตภายนอกห้องแฟลต รวมทั้งส่วนควบอุปกรณ์ภายนอกห้องแฟลตของอาคารแฟลตหลังนั้นที่ผู้เช่าซื้อใช้ร่วมกัน เช่น หลังคา บันได ระเบียง ทางเดินเข้าห้องแฟลต ประปา ไฟฟ้า ภายนอกห้องแฟลต ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งคำว่า ฯลฯ เป็นต้น ย่อมมีความหมายว่านอกจากทรัพย์ที่ระบุไว้โดยชัดแจ้งแล้วยังหมายถึงทรัพย์อย่างอื่นที่มีลักษณะในการใช้สอยทำนองเดียวกันด้วย ฉะนั้น โรงจอดรถมีหลังคา อาคารสำนักงาน ชุมชนและสระว่ายน้ำ หากทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้สอยทำนองเดียวกันกับทรัพย์ข้างต้นไม่ ส่วนคำว่าที่ดินที่ตั้งอาคารแฟลต ข้อความในสัญญาเช่าซื้อได้ระบุชัดเจนว่า หมายถึง ที่ดินเฉพาะเนื้อที่ที่อาคารแฟลตทั้งหลังตั้งอยู่ซึ่งหมายความว่าเฉพาะที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารแฟลตหลังที่ห้องแฟลตที่เช่าซื้อตั้งอยู่เท่านั้น ไม่รวมที่ดินส่วนอื่นๆด้วย ฉะนั้น อาคารจอดรถมีหลังคา สำนักงานที่ทำการชุมชนและสระว่ายน้ำรวมทั้งที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์ดังกล่าว ไม่ใช่ทรัพย์ที่ให้เช่าซื้อ แต่เป็นทรัพย์ที่จำเลยมีหน้าที่จัดให้มีตามที่โฆษณาไว้เท่านั้น โจทก์จึงฟ้องบังคับจำเลยให้จดทะเบียนทรัพย์ดังกล่าวเป็นทรัพย์ส่วนกลางของ อาคารชุดที่เช่าซื้อไม่ได้

## ๒๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๒๔๐/๒๕๔๔

ป.พ.พ. ( มาตรา ๓๗๕, ๓๗๓ )

ข้อบังคับของโจทก์กำหนดว่า ในกรณีที่ชำระค่าใช้จ่ายหลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคล  
อาคารชุดฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเช็คสั่งจ่าย เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระค่าปรับในอัตรา  
ร้อยละ ๑๐ต่อเดือนของเงินจำนวนที่ค้างชำระนั้น ค่าปรับตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวมีลักษณะเป็น  
ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายซึ่งโจทก์กำหนดไว้ล่วงหน้า ในกรณีที่เจ้าของห้อง  
ชุดไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องสมควร จึงเป็นเหตุปรับซึ่งถ้าศาลเห็นว่าสูงเกินส่วนก็มี  
อำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ แม้โจทก์จะมีอำนาจออกข้อบังคับเพื่อจัดการและดูแล  
ทรัพย์สินส่วนกลางและข้อบังคับของโจทก์ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายแล้วก็  
ตาม ก็ไม่ทำให้ข้อกำหนดดังกล่าวไม่เป็นเหตุปรับและที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเป็นต้องมีข้อบังคับให้  
เจ้าของห้องชุดปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดเพื่อให้โจทก์สามารถบริหารงานได้และเจ้าของห้องชุดได้อยู่  
ร่วมกันโดยปกติสุขก็หาได้ตัดอำนาจศาลที่จะลดเบี้ยปรับที่เรียกสูงเกินส่วนลงไม่

---

## ๒๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๕๘/๒๕๔๕

ป.รัชฎากร ( มาตรา ๖๕ ทวิ (๔) )

โจทก์ขายห้องชุดพิพาทจำนวน ๒๒๓ ห้อง ไปในราคาต่ำกว่าราคาที่โจทก์ระบุไว้ใน  
สัญญาจะซื้อจะขายโดยไม่มีเหตุอันควร ทั้งโจทก์นำสืบไม่ได้ว่าราคาตลาดของห้องชุดดังกล่าวใน  
วันที่มีการโอนมีราคาเท่าใด การที่เจ้าพนักงานประเมินถือเอาราคาประเมินของทางราชการที่ใช้  
คำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อจากโจทก์ในวันจ  
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทเป็นราคาตลาดในวันที่โอนจึงเหมาะสมและชอบด้วยประมวล  
รัชฎากรฯ มาตรา ๖๕ ทวิ (๔)แล้ว การประเมินของเจ้าพนักงานประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของ  
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย

## ๒๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๔๗/๒๕๕๖

### ป.วิ.พ. ( มาตรา๕๕ , ๑๔๒ )

เมื่อศาลชั้นต้นเห็นสมควรที่จะหยิบยกประเด็นข้อพิพาทข้อหนึ่งข้อใดขึ้นวินิจฉัยก่อน ศาลชั้นต้นก็มีอำนาจกระทำเช่นนั้นได้ และได้วินิจฉัยประเด็นข้อใดแล้วมีผลให้คดีเสร็จไปแล้วก็ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยประเด็นข้ออื่นอีกเพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลงคดีนี้ศาลชั้นต้นเห็นว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องตามที่จำเลยให้การต่อสู้และประเด็นข้อนี้ยุติไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นเพราะโจทก์มิได้อุทธรณ์เท่ากับคำฟ้องของโจทก์เป็นคำฟ้องที่ไม่ชอบเนื่องจากเสนอเข้ามาโดยบุคคลที่ไม่มีอำนาจ ประเด็นต่าง ๆ ตามคำฟ้องที่ไม่ชอบย่อมเป็นอันตกไปทั้งสิ้นไม่อาจยกขึ้นวินิจฉัยได้อีก จำเลยเสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์และฎีกาอย่างคดีมีทุนทรัพย์ตามจำนวนที่โจทก์ฟ้องทั้ง ๆ ที่จำเลยเป็นฝ่ายชนะคดีในศาลชั้นต้นอันเป็นการไม่ถูกต้องเพราะประเด็นตามอุทธรณ์และฎีกาของจำเลยมิได้มีผลเกี่ยวกับทุนทรัพย์ในคดีจำเลยจึงต้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์และฎีกาอย่างคดีไม่มีทุนทรัพย์เพียงชั้นละ ๒๐๐ บาท เท่านั้น

## ๒๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๓๖/๒๕๕๖

แพ่ง คำสินไหมทดแทน ผู้เสียหายมีส่วนผิด (ม.๒๒๓)

มัดจำ (ม.๓๗๓)

เงินที่จำเลยวางไว้แก่โจทก์เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าห้องชุดอันเนื่องมาจากจำเลยไม่ชำระค่าเช่า ค่าอุปกรณ์ หรือความเสียหายอื่นๆ โดยจำเลยมีสิทธิจะหักจากเงินดังกล่าวไปชำระได้และตามสัญญากำหนดให้คืนเงินแก่ผู้เช่าในวันที่ทำสัญญาสิ้นสุดหากผู้ให้เช่าได้ชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแก่ผู้เช่าให้ครบถ้วนมิใช่สิ่งที่ยังค้างชำระไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่าๆ ได้ทำสัญญาขึ้นแล้วหรือเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาจึงมิใช่มัดจำที่จะรับได้

จำเลยมีหนังสือขอเจรจาเลิกสัญญาเช่ากับโจทก์และได้เจรจาเพื่อขอเลิกการเช่าเรื่อยมาต่อมาคำเลยแจ้งเป็นหนังสือขอเลิกการเช่าแล้วย้ายออกจากห้องชุดที่เช่า โจทก์จึงรู้อยู่แล้วว่าจำเลยต้องการเลิกสัญญาเช่ากับโจทก์ โจทก์ย่อมสามารถเตรียมจัดผู้เช่ารายใหม่แล้วบอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยได้เพื่อบรรเทาความเสียหาย แต่โจทก์หาได้กระทำไม่ กลับปล่อยเวลาให้ล่วงเลยไป ทำให้ความเสียหายเพิ่มสูงขึ้น ถือได้ว่าพยายามบรรเทาความเสียหายตามที่เห็นสมควรกระทำได้ โจทก์จึงมีส่วนผิดด้วยในความเสียหายดังกล่าว

### ๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๘๒/๒๕๔๘

ป.พ.พ. (มาตรา ๓๗๕, ๓๘๐, ๓๘๓)

ป.วิ.พ. (มาตรา ๑๔๒)

โจทก์ฟ้องว่าโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจากจำเลยที่ ๑ แต่จำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนด ขอให้ใช้เงินที่ชำระไปแล้วคืนและเรียกค่าเสียหายจำเลยที่ ๑ ให้การว่า จำเลยที่ ๑ ก่อสร้างห้องชุดแล้วเสร็จตามกำหนดในสัญญา โจทก์ผิดสัญญาไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์เอง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นว่าจำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้องหรือไม่ เห็นว่า ตามคำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวบรรยายฟ้องว่าขอเรียกเงินที่ชำระไปแล้วคืนพร้อมเรียกค่าเสียหายโดยอ้างว่าจำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาจะซื้อจะขายต้องคืนเงินที่ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมเรียกค่าเสียหายแก่โจทก์ หาได้ไม่บรรยายฟ้องเรียกเงินที่ชำระไปแล้วคืนในฐานะเป็นเบี้ยปรับที่เกินสูงไม่ อีกทั้งจำเลยที่ ๑ ก็หาได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ในฐานะผิดสัญญาไม่ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ได้ผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้อง ศาลต้องพิพากษายกฟ้องโจทก์ ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่าเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วเป็นเบี้ยปรับจึงเกิดคำฟ้อง

### ๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๕๔๓/๒๕๔๕

แพ่ง หนี้ บังคับชำระหนี้ (ม.๒๑๓)

ไม่ชำระหนี้ (ม.๒๑๕)

แปลงหนี้ใหม่ เปลี่ยนตัวลูกหนี้ (ม.๓๕๐)

พระราชบัญญัติ ล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ (ม.๕๐/๒๕)

ลูกหนี้มีความผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับเจ้าหนี้โดยต้องรับผิดชอบจัดทำกันซึมเพื่อป้องกันน้ำซึมจากชั้นบนอยู่แล้ว ทั้งเจ้าหนี้ไม่ได้ทำสัญญาประกันการรั่วซึมฉบับใหม่กับบริษัท ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก กรณีจึงมิใช่การเปลี่ยนแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้ที่จะทำให้นี้เดิมระงับ

เมื่ออาคารที่เจ้าหนี้รับมอบจากลูกหนี้มีปัญหาน้ำรั่วร่วมของดาดฟ้าชั้นที่ ๘ และตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ ๑๒ ลูกหนี้มีหน้าที่จะต้องทำการกันซึมพื้นที่ชั้นที่ ๘ ทั้งหมดด้วยวัสดุกันซึมอย่างดีเพื่อป้องกันน้ำซึมจากสนามเทนนิส สระว่านน้ำ น้ำฝนหรือการรั่วซึมอื่น ๆ ลงมาชั้นล่างของอาคารในส่วนของเจ้าหนี้ เมื่อเกิดเหตุดังกล่าวขึ้นแล้วลูกหนี้จึงต้อง

รับผิดชอบทำการซ่อมแซมแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้สำเร็จ หากไม่ดำเนินการเจ้าหนี้ย่อมมีสิทธิ  
จัดหาบุคคลภายนอกมาดำเนินการโดยเรียกค่าใช้จ่ายจากลูกหนี้ได้อันถือได้ว่าเป็นค่าสินไหม  
ทดแทนอันเกิดจากการไม่ชำระหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๓ และ  
มาตรา ๒๑๕ นั้นเองแม้เจ้าหนี้จะยังมีได้ดำเนินการซ่อมแซมก็เรียกค่าใช้จ่ายจากลูกหนี้โดยยื่นคำ  
ขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้

## ๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๕๐/๒๕๔๕

ป.พ.พ. (มาตรา ๓๘๖)

ก่อนที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาผนังห้องชุดพิพาทมีรอยแตกร้าวซึ่งจำเลยรับว่าจะแก้ไขให้  
เรียบร้อย และในวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๕ มีการนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทซึ่งเป็นวัน  
หลังจากที่จำเลยอ้างว่าได้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว การนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทดังกล่าว  
แสดงให้เห็นว่าจำเลยมิได้มีเจตนาเลิกสัญญากับโจทก์ในเดือนกันยายน ๒๕๓๕ ซึ่งหลังจากนั้น  
จำเลยยังได้ยินยอมให้โจทก์เข้าตรวจรับห้องชุดพิพาทว่ายังมีรอยแตกร้าวต้องซ่อมแซมแก้ไขและ  
จำเลยได้นัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทในวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๕ แต่ในวันดังกล่าวไม่มี  
การโอนกรรมสิทธิ์กันเนื่องจากจำเลยเรียกเงินจากโจทก์อีก ๕๐,๐๐๐ บาท อ้างว่าโจทก์รับโอน  
ห้องชุดพิพาทล่าช้า หลังจากนั้นจำเลยก็ไม่ได้แจ้งให้โจทก์มารับโอนห้องชุดพิพาทอีก เมื่อสัญญา  
ยังไม่เลิกกันและจำเลยยังไม่โอนห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

## ๓๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๔๕/๒๕๕๐

ป.พ.พ. (มาตรา ๒๗๓, ๒๔๐)

การที่จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับจำเลยที่ ๑ โดยก่อนจะมีการทำ  
สัญญาซื้อขายห้องชุดดังกล่าว จำเลยที่ ๑ ได้นำเช็คมาแลกเงินสดไปจากจำเลยที่ ๒ รวม ๑๐ ฉบับ  
เป็นเงิน ๕๕๗,๐๐๐ บาท ภายหลังจากเช็คถึงกำหนดชำระ จำเลยที่ ๒ นำเช็คทั้งสิบฉบับไปเรียกเก็บ  
เงิน ธนาคารตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็ค จำเลยที่ ๑ จึงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวชำระ  
หนี้ให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยที่จำเลยที่ ๑ ไม่เคยรู้จักจำเลยที่ ๒ มาก่อน ซึ่งจำเลยที่ ๒ รับเช็คไว้ถึง ๑๐  
ฉบับ ทั้งๆ ที่จำเลยที่ ๒ ไม่เคยมีอาชีพปล่อยเงินกู้ อีกทั้งไม่เคยรับแลกเช็ค เพิ่งทำครั้งนี้เป็นครั้งแรก  
การที่จำเลยที่ ๒ รับแลกเช็คจากจำเลยที่ ๑ จึงผิดปกติวิสัยหลายประการ ประการแรก คือ  
พฤติการณ์ที่ลูกของจำเลยที่ ๒ ซึ่งไม่กล้าให้จำเลยที่ ๑ แลกเช็ค แต่แนะนำให้จำเลยที่ ๑ นำเช็คมา

แลกเงินสดจากจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นหลานของตนเอง ประการต่อมาเช็คที่จำเลยที่ ๑ นำมาแลกเงินสด ทั้งสิบฉบับล้วนเป็นเช็คของคนอื่น ไม่ใช่เช็คของจำเลยที่ ๑ และเมื่อเช็คแต่ละฉบับถึงกำหนดแทนที่ จำเลยที่ ๒ จะรับนำเช็คแต่ละฉบับไปเรียกเก็บเงินทันที กลับปล่อยเวลาว่างเลยไป จึงพึ่งนำไปเรียก เก็บเงินพร้อมกัน และต่อมาจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อ ชำระหนี้ตามเช็ค และจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนจำนองต่อจำเลยที่ ๓ ในวันเดียวกัน อีกทั้งจำเลยที่ ๒ ยังได้ทำบันทึกว่าจำเลยที่ ๒ ขอมรับโอนห้องชุดดังกล่าวชำระหนี้ตามเช็คทั้งสิบฉบับ รวมเป็นเงิน ๕๕๗,๑๐๐ บาท และหนี้ที่เหลือไม่คิดใจเรียกร้องอีกต่อไป ซึ่งการกระทำดังกล่าวขัดต่อเหตุผล เพราะกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จำเลยที่ ๒ รับโอนมีราคาประมาณ ๔๐๐,๐๐๐ บาท อีกทั้งยังจำนวนแก่ จำเลยที่ ๓ เป็นประกันหนี้ที่อยู่ประมาณ ๒๗๐,๐๐๐ บาท เมื่อจำเลยที่ ๒ รับโอนกรรมสิทธิ์แล้วจึงยัง ต้องรับภาระชำระหนี้จำนองดังกล่าวด้วย แต่จำเลยที่ ๒ กลับทำบันทึกว่า หนี้ที่เหลือไม่คิดใจ เรียกร้องอีกต่อไป ทั้งช่วงระยะเวลาที่จำเลยที่ ๒ รับแลกเช็คจากจำเลยที่ ๑ และทำสัญญารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด อยู่ในระหว่างเวลาที่โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ ๑ ให้ชำระหนี้ และจำเลยที่ ๒ ก็ทราบดีว่าจำเลยที่ ๑ ไม่มีทรัพย์สินอื่นนอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ดังกล่าว จึง เป็นข้อบ่งชี้ชัดว่าจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยรู้ว่าเป็น การให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบเป็นการฉ้อฉลโจทก์

โจทก์ได้ไปตรวจสอบเอกสารกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สำนักงานที่ดิน เขตลาดพร้าว วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๒ จึงทราบว่าจำเลยที่ ๑ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้จำเลยที่ ๒ ตั้งแต่วันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๑ โจทก์ยื่นฟ้องคดีนี้วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เมื่อนับแต่วันที่โจทก์ได้รู้ต้นเหตุอันเป็น มูลให้ฟ้องคดีคือวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๒ ถึงวันฟ้อง จึงเป็นระยะเวลาไม่พ้นหนึ่งปี คดีโจทก์ไม่ ขาดอายุความ

