

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 748/2544 บริษัท พนาสินเรียลเอสเตท จำกัด โจทก์  
นาย ศักดิ์นที ต่อบวงศ์ไพชยนต์ จำเลย  
ป.พ.พ. มาตรา 354, 387

แผ่นพับโฆษณาที่มีข้อความกล่าวถึงขนาด เนื้อที่อาคารราคาเช่าต่อห้อง 20 ปี การผ่อนชำระเงิน วันจอง ทำสัญญา ผ่อนชำระชำระวันโอนสิทธิ การผ่อนชำระแก่สถาบันการเงินอัตราร้อยละ 11.5 ต่อปีซึ่งหากผู้ใดสนใจจะจองห้องเช่าที่ขนาดใดต้องติดต่อขอทำสัญญากับโจทก์นั้นเป็นการชวนเชิญให้จำเลยเป็นฝ่ายทำคำเสนอเท่านั้น ไม่ชัดเจนแน่นอนพอที่จะถือเป็นคำเสนอ

สัญญาจองห้องเช่าระหว่างโจทก์จำเลยระบุว่าหากจำเลยประสงค์ให้ติดต่อแหล่งเงินทุนเพื่อการกู้ยืมเงินชำระค่าเช่า จำเลยจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จำเลยต้องไปพบเจ้าหน้าที่ของแหล่งเงินทุน และปฏิบัติตามข้อกำหนดของแหล่งเงินทุนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม และจดทะเบียนต่าง ๆ เองทั้งสิ้น เป็นการอนุเคราะห์ให้ความสะดวกแก่จำเลย หากแหล่งเงินทุนไม่อนุมัติ จำเลยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญานี้ จะยกการไม่อนุมัติเงินกู้มาเป็นเหตุไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่ โจทก์เป็นเพียงคนกลางติดต่อหาแหล่งเงินกู้ให้เท่านั้น มิใช่เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ต้องติดต่อหาแหล่งเงินกู้ให้จำเลยจนได้รับอนุมัติให้กู้เงินได้ตามจำนวนที่กำหนด ดังนั้นเมื่อโจทก์ติดต่อให้จำเลยกู้เงินจากบริษัทเงินทุนแล้ว แต่จำเลยได้รับอนุมัติให้กู้เพียง 1,200,000 บาท ยังขาดอยู่อีกประมาณ 500,000 บาท การที่จำเลยไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์บอกเลิกสัญญาได้

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ เลขที่ 2100/1218 โครงการพนาสิน 2 จำเลยได้เช่าอาคารเลขที่ดังกล่าวจากโจทก์ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2539 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยจำเลยต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้า 1,900,000 บาท และจำเลยได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าในวันจองเป็นเงิน 15,000 บาท และได้ชำระงวดที่ 1 ในวันทำสัญญาเป็นเงิน 55,000 บาท ชำระงวดที่สองในเดือนกรกฎาคม 2539 เป็นเงิน 55,000 บาท และต้องชำระงวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนการเช่าเป็นเงิน 1,775,000 บาท ต่อมาโจทก์แจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าและชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,775,000 บาทแก่โจทก์ แต่จำเลยเพิกเฉย สัญญาจองจึงเป็นอันสิ้นสุดและโจทก์ได้รับเงินที่จำเลยชำระมาแล้วทั้งหมด กับให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากห้องพิพาท แต่จำเลยไม่ปฏิบัติตาม ขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากอาคารเลขที่ 2100/1218 พร้อม

ส่งมอบอาคารดังกล่าวให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจำนวน 30,916 บาท และค่าเสียหายต่อไปอีกเดือนละ 24,550 บาทแก่โจทก์นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากอาคารดังกล่าว

จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเพราะจำเลยให้โจทก์เป็นผู้ดำเนินการติดต่อแหล่งเงินทุนให้แก่จำเลย ตามแผนพับโฆษณาโครงการพนาสิน 2 ซึ่งโจทก์ได้บอกรายละเอียดเกี่ยวกับการผ่อนชำระกับสถาบันการเงินให้แก่ลูกค้าที่มาติดต่อเช่าอาคารของโจทก์แต่โจทก์ไม่สามารถแหล่งเงินทุนให้แก่จำเลยได้ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากอาคารพาณิชย์เลขที่ 2100/1218 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมากเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร และส่งมอบอาคารดังกล่าวให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อเดือนมิถุนายน 2539 จำเลยได้ทำสัญญาจองห้องเช่าพิพาทเลขที่ 2100/1218ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพนาสิน 2 จากโจทก์มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2539 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นเงิน 1,900,000 บาท โดยชำระในวันทำสัญญาจองเป็นเงิน 15,000 บาท ส่วนที่เหลือแบ่งชำระเป็นงวดงวดที่ 1 และที่ 2 ชำระงวดละ 55,000 บาทที่เหลืออีกจำนวน 1,775,000 บาท กำหนดชำระในวันจดทะเบียนการเช่าโดยโจทก์จะมีหนังสือแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนให้จำเลยทราบ หากจำเลยผิดนัดโจทก์มีสิทธิรับเงินที่ชำระมาแล้วทั้งหมด แต่หากมีการทำสัญญาเช่าจำเลยต้องชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 เดือนละ 800 บาทตามสัญญาจองห้องเช่าเอกสารหมายเลข 5 หลังจากวันทำสัญญาจอง โจทก์ยินยอมให้จำเลยเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าก่อนมีการจดทะเบียนการเช่าและจำเลยเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2539 เป็นต้นมาโดยจำเลยจดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด พี.เอส.โอ.เอ. มีจำเลยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ต่อมาโจทก์แนะนำบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิตจำกัด ให้จำเลยเพื่อกู้ยืมเงิน แต่ไม่ได้รับอนุมัติให้กู้ยืมเงิน โจทก์มีหนังสือนัดหมายจำเลยให้ไปจดทะเบียนการเช่าและชำระค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,775,000 บาท ในวันที่ 16 กรกฎาคม 2540 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกะปิ จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว ตามสำเนาหนังสือและใบตอบรับเอกสารหมายเลข 7 และ 8 แต่จำเลยไม่ไปตามนัด

พิเคราะห์แล้วมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในปัญหาข้อกฎหมายว่า ข้อความในแผ่นพับโฆษณาโครงการพนาสิน 2 ของโจทก์ตามเอกสารหมายเลข 1 เป็นคำเสนอให้เข้าทำสัญญาจองห้องเช่าตามเอกสารหมายเลข 5 หรือ 6 อันเป็นการขายสิทธิการเช่าเป็นการขายตามคำพรรณนาหรือไม่ โดยจำเลยฎีกาว่า แผ่นพับโฆษณาเอกสารหมายเลข 1 เป็นคำเสนอ และคำมั่นที่จะหาแหล่งเงินทุนมาให้จำเลยกู้ เมื่อจำเลยสนองรับ โดยเข้าทำสัญญาวางเงินมัดจำตามหนังสือมัดจำเอกสารหมายเลข 4 โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องหาแหล่งเงินทุนให้จำเลยกู้ เมื่อโจทก์ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนให้จำเลยกู้ได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้น เห็นว่าแผ่นพับโฆษณาเอกสารหมายเลข 1 เป็นเพียงหนังสือเชิญชวนให้บุคคลทั่วไปจองห้องเช่าเท่านั้น เพราะได้มีการเสนอเป็นเอกสารแก่บุคคลทั่วไปโดยมีข้อความกล่าวถึง ขนาด เนื้อที่อาคาร ราคาเช่าต่อห้อง 20 ปี การผ่อนชำระเงิน วันจอง ทำสัญญา ผ่อนชำระ ชำระวันโอนสิทธิการผ่อนชำระแก่สถาบันการเงินอัตราร้อยละ 11.5 ต่อปี ซึ่งหากผู้ใดสนใจจะจองห้องเช่าเนื้อที่ขนาดใดก็ติดต่อขอทำสัญญากับโจทก์อันเป็นการชวนเชิญให้จำเลยเป็นฝ่ายทำคำเสนอเท่านั้น หนังสือเชิญชวนดังกล่าวจึงยังไม่ชัดเจนแน่นอนพอที่จะถือเป็นคำเสนอสำหรับสัญญาจองห้องเช่าตามเอกสารหมายเลข 5 ข้อ 5 ซึ่งระบุว่าหากผู้รับสัญญาประสงค์ให้ผู้ให้สัญญาติดต่อแหล่งเงินทุนเพื่อการกู้ยืมเงินชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามข้อ 3.4 ผู้รับสัญญาจะต้องแจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้รับสัญญาต้องไปพบเจ้าหน้าที่ของแหล่งเงินทุนตามกำหนดนัด และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของแหล่งเงินทุนดังกล่าวโดยผู้รับสัญญาเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม และจดทะเบียนต่าง ๆ เองทั้งสิ้น ซึ่งในวรรคสองของข้อ 5 ระบุว่า การติดต่อแหล่งเงินทุนเป็นเรื่องการอนุเคราะห์ให้ความสะดวกแก่ผู้รับสัญญาของผู้ให้สัญญา หากแหล่งเงินทุนไม่อนุมัติการกู้ยืมไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ ผู้รับสัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญานี้จะยกเหตุการณ์ไม่อนุมัติเงินกู้ของแหล่งเงินทุนมาเป็นเหตุในการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่ เห็นได้ว่าโจทก์เป็นเพียงคนกลางที่จะติดต่อหาแหล่งเงินทุนให้จำเลยเท่านั้น หากจำเลยประสงค์จะกู้เงิน แต่จำเลยไม่ประสงค์จะกู้เงินก็ไม่ต้องให้โจทก์ช่วยหาแหล่งเงินทุนให้ หรือจำเลยอาจหาแหล่งเงินทุนเองก็ได้มิได้หมายความว่า เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ต้องติดต่อหาแหล่งเงินทุนให้จำเลยจนได้รับอนุมัติให้กู้เงินได้ตามจำนวนที่กำหนด เป็นแต่โจทก์จะอำนวยความสะดวกให้เท่านั้น เช่น การที่โจทก์อำนวยความสะดวกแก่จำเลยในการยื่นเอกสารคำขอกู้เงิน ซึ่งให้ลูกค้ากรอรายละเอียดสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือรับรองเงินเดือน หนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทและบัญชีเงินฝากย้อนหลัง 6 เดือน ซึ่งจำเลยนำเอกสารนั้นไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ของโจทก์ได้ แต่แหล่งเงินทุนที่โจทก์ติดต่อให้จำเลยนั้นจะให้จำเลยกู้เงินหรือไม่ เป็นจำนวนเท่าใด โจทก์ไม่รับรอง จึงได้ระบุไว้ชัดเจนว่าจำเลยจะยกเอาเหตุการณ์ไม่อนุมัติเงินกู้ของแหล่งเงินทุนมาเป็นเหตุในการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โจทก์ได้ติดต่อให้จำเลยกู้เงินจากบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิต จำกัด แล้ว แต่จำเลยได้รับอนุมัติให้กู้เพียง 1,200,000 บาท ยังขาดอยู่อีกประมาณ 500,000 บาท แม้จำเลยติดต่อโจทก์จะขอให้

โจทก์ให้จำเลยจ่ายเงิน จำนวน 1,700,000 บาท โจทก์รับจะนำเงื่อนไขของจำเลยมาพิจารณาก็เป็นเพียง คำเสนอของจำเลยเท่านั้นเมื่อโจทก์ไม่สนองรับ จำเลยก็ไม่พ้นความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติตาม สัญญาของห้องเช่าเอกสารหมายเลข 5 ข้อ 3 และข้อ 4 การที่จำเลยไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือและไม่ไป จดทะเบียนการเช่าตามที่โจทก์กำหนด จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมบอกเลิกสัญญาได้ ศาล ดำเนินการพิพากษาชอบแล้วศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย"

พิพากษายืน

( ประพันธ์ ทรัพย์แสง - สมศักดิ์ วงศ์ยืน - ดลจรัสรัตน์ โสภิต )