

45  
10

สำหรับศาลใช้

(๓๑ พ.)

คำพิพากษา



คดีหมายเลขดำที่ ผบ.๔๑๓/๒๕๕๗  
คดีหมายเลขแดงที่ ๒๘๕๖/๒๕๕๗

# ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลอุทธรณ์ภาค ๑

วันที่ ๒๓ เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๕๗

ความแพ่ง

ระหว่าง	{	การเคหะแห่งชาติ	โจทก์
		นายสุรชัย วงศ์ศิลป์	จำเลย

เรื่อง สัญญา ชับไล่

โจทก์	อุทธรณ์	คำพิพากษา
ศาลจังหวัดอัญบุรี	ลงวันที่ ๒๔ เดือน เมษายน	พุทธศักราช ๒๕๕๗
ศาลอุทธรณ์ภาค ๑	รับวันที่ ๑๑ เดือน กันยายน	พุทธศักราช ๒๕๕๗

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๑๙/๓๙๑ ในโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิตคลอง ๕/๓ จากโจทก์ในราคา ๔๒๕,๘๕๐ บาท

/ชำระ



(๓๑ พ.)



- ๒ -

ชำระเงินมัดจำ ๓,๖๐๐ บาท ในวันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจำเลยจะไปกู้ยืมจาก  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์แล้วให้โจทก์เป็นผู้รับเงิน โดยโจทก์ตกลงทำสัญญาค้ำประกัน  
การชำระหนี้ของจำเลย โจทก์ตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่  
จำเลยเมื่อครบ ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญา ถ้าจำเลยผิดสัญญาจะยึดเงินกับธนาคาร  
จนธนาคารเรียกให้โจทก์ชำระหนี้แทนตามสัญญาค้ำประกันจะถือว่าจำเลยผิดสัญญาจะซื้อขาย  
โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน ต่อมาจำเลยทำสัญญากู้เงินจาก  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน ๔๒๒,๐๐๐ บาท โจทก์รับเงินส่วนนี้แล้ว ส่งมอบ  
การครอบครองสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย จำเลยผ่อนชำระหนี้เงินกู้ยืมให้แก่ธนาคาร  
บางส่วน แล้วค้างชำระเกิน ๙๐ วัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์แจ้งให้โจทก์ในฐานะ  
ผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทน โจทก์ชำระหนี้แทนไป ๔๑๓,๙๖๙.๗๗ บาท แล้วมีหนังสือ  
บอกเลิกสัญญากับจำเลยและให้จำเลยส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคืนโจทก์ภายใน  
๓๐ วัน แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยพร้อมทั้งบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไป

/และให้



๑๑๑ พ.)



- ๓ -

และให้ส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงพิพาทคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยปราศจาก  
ความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ ให้ชำระค่าเสียหาย ๑๔๗,๔๑๗.๑๒ บาท และ  
อีกวันละ ๑๐๐ บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะส่งมอบ

จำเลยให้การว่า จำเลยไม่ได้ผิดสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารเพราะจำเลย  
ผ่อนชำระมาโดยตลอด บางงวดไม่ครบจำนวนและไม่ตรงตามกำหนด แต่ธนาคาร  
ยอมรับชำระหนี้ ธนาคารไม่มีสิทธิเรียกให้โจทก์ชำระหนี้แทนในฐานะผู้ค้ำประกัน จำเลย  
จึงไม่ได้ผิดสัญญาจะซื้อขายกับโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ แผนกคดีผู้บริโภคตรวจสำนวนประชุมปรึกษาแล้ว  
ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่คู่ความไม่อุทธรณ์ว่า เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐  
จำเลยทำสัญญาจะซื้อที่ดินประมาณ ๒๑ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่

/๐๐๐๐/๐๓๙๒



๑๑ พ.)



- ๔ -

๐๐๐๐/๐๓๙๒ ในโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิตคลอง ๕/๓ จากโจทก์ในราคา ๓๙๐,๐๐๐ บาท ชำระเงินมัดจำไปแล้ว ๓,๖๐๐ บาท ส่วนที่เหลือจำเลยกู้ยืม ธนาคารอาคารสงเคราะห์มอบให้โจทก์โดยจำเลยผ่อนชำระเดือนละ ๒,๙๐๐ บาท ให้เสร็จสิ้นภายใน ๒๒ ปี มีโจทก์ทำสัญญาค้ำประกันการกู้ยืมเงินและโจทก์ตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลยเมื่อครบกำหนด ๕ ปี ต่อมาวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ โจทก์จำเลยทำบันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อขาย กำหนดเนื้อที่ดินใหม่เป็นจำนวน ๒๕.๗๘ ตารางวา ราคาซื้อขายเป็นเงิน ๔๒๕,๘๕๐ บาท และกำหนดเป็นบ้านเลขที่ ๑๙/๓๙๑ ต่อมาธนาคารอาคารสงเคราะห์มีหนังสือแจ้งโจทก์ว่า จำเลยค้างชำระหนี้เกิน ๙๐ วัน โจทก์ได้ชำระหนี้แทนจำเลยไปเป็นจำนวน ๔๑๓,๙๖๙.๗๗ บาท แล้วมีหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายกับจำเลย คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์โจทก์ว่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายและฟ้องขับไล่จำเลยหรือไม่ โจทก์มีนายทรงธรรม โฆษิตกุลพร พนักงานธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นผู้ติดตามทวงถามหนี้รายจำเลย

/เบิกความว่า



.๑ พ.)



- ๕ -

เบิกความว่า พยานตรวจสอบบัญชีลูกหนี้ของจำเลยพบว่า ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๒ จำเลยค้างชำระหนี้เป็นเวลา ๑๐๐ วัน ซึ่งตามข้อตกลงหากมีการค้างชำระเกิน ๙๐ วัน ธนาคารจะแจ้งให้โจทก์ทราบเพื่อให้โจทก์ติดตามจำเลยมาชำระ ต่อมาวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๒ โจทก์ได้นำเงินมาชำระหนี้ปิดบัญชีและเบิกความตอบคำถามค้านว่า ในการผ่อนชำระของจำเลย บางงวดจำเลยชำระไม่ครบจำนวน บางงวดชำระไม่ตรงตามวันปฏิทิน แต่ธนาคารก็ยอมรับชำระหนี้เรื่อยมา อันเป็นการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องรับชำระหนี้จนกว่าบัญชีจะถูกปิด กรณีจำเลยค้างชำระ ธนาคารจะไม่แจ้งการค้างชำระไปยังจำเลย แต่จะแจ้งไปยังโจทก์เพื่อให้โจทก์ติดตามจำเลยมาชำระ ส่วนจำเลยนำสืบว่าจำเลยชำระไม่ตรงจำนวนและไม่ตรงกำหนด แต่ธนาคารยอมรับชำระหนี้ทุกครั้ง ครั้งสุดท้ายวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๒ จำเลยไปติดต่อขอชำระ แต่ธนาคารแจ้งว่าโจทก์ชำระปิดบัญชีไปแล้วโดยจำเลยไม่ทราบเรื่องมาก่อน ธนาคารไม่เคยมีหนังสือทวงถาม

/ให้จำเลย



๑ พ.)



- ๖ -

ให้จำเลยชำระหนี้ที่ค้าง และไม่เคยมีหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญากู้ยืมกับจำเลย เมื่อพิเคราะห์สัญญากู้เงินระหว่างจำเลยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เอกสารหมายเลข ๑ พบว่าไม่มีข้อตกลงว่า หากลูกหนี้ค้างชำระ เจ้าหนี้ต้องมีหนังสือเตือนก่อนบอกเลิกสัญญา ทั้งตามบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เอกสารหมายเลข ๑ ยังมีข้อความว่า หากผู้กู้ผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขตามสัญญา ผู้ให้กู้ชอบที่จะเลิกสัญญาได้ทันทีเป็นเหตุให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยกข้อได้เปรียบของสัญญาทั้งสองประการดังกล่าว มาบอกเลิกสัญญาฉบับหลังลูกหนี้ ด้วยการแจ้งไปยังผู้ค้าประกันให้ชำระหนี้แทนโดยตรง ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินซึ่งประกอบธุรกิจให้กู้ยืมเงินอันต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้กู้ยืมเงินเพื่อผู้บริโภครของสถาบันการเงินเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งมีระบุไว้ในข้อ ๓ (๒) ว่า การผิดสัญญาเรื่องใดของผู้กู้ที่ผู้ให้กู้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อที่ผู้ให้กูระบุไว้เป็นการ เฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอน ที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และก่อน

/การ



.๑ พ.)



- ๑ -

การบอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้คู่และควรกำหนดระยะเวลาอันสมควรให้ผู้คู่แก้ไขการผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขดังกล่าว ดังนั้นการที่สัญญาคู่เงินเอกสารหมายเลข ๑ ไม่มีข้อกำหนดเรื่องการแจ้งหนังสือเตือนก่อนบอกเลิกสัญญา จึงเป็นการฝ่าฝืนประกาศดังกล่าว ซึ่งตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ ทวิ กำหนดว่า “ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ต้องไม่ทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบเกินสมควรและห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค” และมาตรา ๓๕ จัตวา กำหนดว่า “เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องไม่ใช้ข้อสัญญาใด ตามมาตรา ๓๕ ทวิ แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้น” ดังนั้นการที่สัญญาคู่เงิน ไม่มีข้อสัญญาที่ให้ผู้ให้คู่ต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้คู่และกำหนดระยะเวลาอันสมควรให้ผู้คู่แก้ไขการผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขก่อนการบอกเลิกสัญญาแต่กลับมีข้อสัญญาให้สามารถบอกเลิกสัญญาได้ทันที จึงเป็นการฝ่าฝืนประกาศคณะกรรมการ

/ว่าด้วย





- ๘ -

ว่าด้วยสัญญาฯ และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฯ และถือว่าไม่มีข้อสัญญาดังกล่าว  
 ดังนั้น เมื่อลูกหนี้ชำระหนี้ไม่ตรงตามที่ตกลง หากธนาคารประสงค์จะยกเป็นเหตุ  
 บอกลีกสัญญา ธนาคารต้องมีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้กู้ชำระหนี้ที่ค้างชำระภายในเวลาที่  
 ธนาคารกำหนดเสียก่อน หากไม่มีหนังสือแจ้งเตือน ธนาคารจะบอกลีกสัญญาไปทันที  
 ไม่ได้ การที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่มีหนังสือแจ้งเตือนจำเลยให้ชำระหนี้ที่ค้างเสียก่อน  
 เช่นนี้ ธนาคารย่อมไม่มีสิทธิบอกลีกสัญญาผู้เงินกับจำเลย จำเลยในฐานะผู้กู้และโจทก์  
 ในฐานะผู้ค้ำประกัน ย่อมยกข้อกฎหมายนี้เป็นข้อต่อสู้ธนาคารผู้ให้กู้ได้ การที่โจทก์ละเลย  
 ไม่ยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ต่อสู้เจ้าหนี้ ย่อมมีผลให้โจทก์สิ้นสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาแก่จำเลยซึ่งเป็น  
 ลูกหนี้ นั่นคือโจทก์ไม่มีสิทธิบอกลีกสัญญาจะซื้อขายหรือฟ้องขับไล่จำเลย การบอกลีก  
 สัญญาของโจทก์จึงไม่ชอบ ที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องมานั้น ศาลอุทธรณ์ภาค ๑  
 แผนกคดีผู้บริโภคเห็นพ้องด้วย อุทธรณ์ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์โจทก์ต่อไปว่า โจทก์จำเลยต้องปฏิบัติต่อไป

/อย่างไร





- ๕ -

อย่างไร จำเลยจึงจะได้สิทธิครอบครองและได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
จากโจทก์ เห็นว่า เมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อขาย ทำให้สัญญาจะซื้อขาย  
ระหว่างโจทก์จำเลยยังคงมีผลบังคับระหว่างกัน แต่เมื่อโจทก์ชำระหนี้เงินกู้แทนจำเลย  
ไปทั้งหมดแล้ว จำเลยย่อมมีหน้าที่ชดใช้เงินดังกล่าวคืนโจทก์ในลักษณะเดียวกับการ  
ชำระเงินกู้ ตามสัญญากู้เงินกับธนาคารโดยผ่อนชำระตามจำนวนเงินและกำหนดเวลาเดิม  
แก่โจทก์ต่อไป แต่เนื่องจากประเด็นนี้คู่ความมิได้ยกขึ้นว่ากล่าวกันมาในศาลชั้นต้น  
โดยชอบ ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ แผนกคดีผู้บริโภคจึงไม่รับวินิจฉัย

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ.

นางอัจฉรา วรวิงศ์

นายไพฑูรย์ ณ์ถฤทธิ

นายวิทยา พรหมประสิทธิ์

