

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5335/2550

นางบุษดี ศุภวรรณโจทก์ นายสุรดี ศิลปิศรโกศล กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 845

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาจองของผู้จองซื้อที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรของจำเลยเป็นเพียงหนังสือแจ้งความประสงค์จะจองที่ดินในโครงการโดยจะทำสัญญาจะซื้อจะขายกันหลังจากทำการถมที่ดินและทำถนนในโครงการเสร็จแล้ว เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายยังไม่ได้ทำกัน ผลจากการซื้อหรือจัดการของโจทก์ที่ทำการเป็นนายหน้าจึงยังไม่เกิดขึ้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกเอาค่าบำเหน็จในการเป็นนายหน้าจากจำเลยตาม ป.พ.พ. มาตรา 845

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทั้งสองเป็นสามีภรรยา กัน เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2539 จำเลยทั้งสองให้โจทก์ทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 365 ของจำเลยทั้งสอง โดยจะจ่ายค่าตอบแทนให้เดือนละ 15,000 บาท ค่านายหน้าร้อยละ 15 ของเงินที่ได้จากการขายค่าใช้จ่ายที่มีจำนวนไม่มากโจทก์จะทดรองจ่ายไปก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายที่มีจำนวนมากจำเลยทั้งสองจะเป็นผู้จ่าย โจทก์ได้ดำเนินงานและเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินจนถึงเดือนเมษายน 2542 ได้จำนวน 25 แปลง เป็นเงิน 20,000,000 บาท จำเลยทั้งสองต้องจ่ายค่านายหน้าเป็นเงิน 3,000,000 บาท ค่าตอบแทนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2540 จนถึงวันฟ้องเป็นเวลา 30 เดือน รวมเป็นเงิน 450,000 บาท ในเดือนพฤษภาคม 2542 จำเลยทั้งสองขอยกเลิกโครงการดังกล่าวทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบชำระค่าขาดประโยชน์จากค่านายหน้า 200,000 บาท ค่าตอบแทนรายเดือน 450,000 บาท ค่าวางผังหมู่บ้าน 10,000 บาท ค่าแบบแปลนบ้าน 12,000 บาท ค่าทำใบปลิว 18,000 บาท ค่าทำป้ายโครงการ 8,000 บาท ค่าพิมพ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 1,500 บาท ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ 4,500 บาท ค่าจัดระบบน้ำ 3,240 บาท ค่าวางมัดจำน้ำประปา 200 บาท รวมเป็นเงิน 707,440 บาท โจทก์ทวงถามแล้ว แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระเงินจำนวน 707,440 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การว่า จำเลยทั้งสองตกลงให้โจทก์ทำโครงการบ้านจัดสรรในที่ดินของจำเลยทั้งสองจริง โดยโจทก์เป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ส่วนจำเลยทั้งสองจะจ่ายค่าตอบแทนในการดำเนินการแก่โจทก์ร้อยละ 3 ของเงินที่ได้จากการขาย เมื่อโจทก์จะเข้าไปพัฒนาและรังวัดแบ่งแยกที่ดินก็ถูกนางจารุวรรณ เชื้อช่างขัดขวาง จำเลยที่ 1 จึงฟ้องขับไล่นางจารุวรรณ ในระหว่างการพิจารณาคดี ศาลมีคำสั่งห้ามโจทก์และจำเลยทั้งสองเข้าไปในที่ดิน โจทก์กับจำเลยทั้งสองจึงยกเลิกโครงการโดยโจทก์ไม่ได้เข้าไปดำเนินการใดๆ ในที่ดิน หลังจากจำเลยที่ 1 ชนะคดี โจทก์ขอทำโครงการบ้านจัดสรรอีก แต่จำเลยไม่ตกลง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองชำระเงินจำนวน 257,440 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ตามทุนทรัพย์เท่าที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความ 8,000 บาท (ที่ถูกค่าชอนนอกจากนี้ให้ยก) จำเลย

ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 5 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยทั้งสองชำระเงินจำนวน 47,840 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้ตามทฤษฎีที่โจทก์ชนะคดีในชั้นอุทธรณ์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 1,200 บาท แทนโจทก์ นอกจากนี้ที่แก้ คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังเป็นยุติว่า จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นสามีภรรยาด้วยกันตกลงให้โจทก์นำที่ดินตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 365 เลขที่ดิน 163 ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ 7 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา ของจำเลยที่ 1 มาแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรขาย โดยใช้ชื่อว่าโครงการบ้านสวนเชียงใหม่สันผีเสื้อ โจทก์ ดำเนินการวางผังหมู่บ้าน ออกแบบบ้าน ทำการโฆษณาและจัดทำเอกสารต่างๆ ตามเอกสารหมาย จ.4 ถึง จ.8 และ จ.10 ต่อมาจำเลยที่ 1 แจ้งให้โจทก์ทราบว่าไม่ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าวแล้ว โจทก์เรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสอง แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย ปัญหาต้องวินิจฉัยประการแรกมี ว่า โจทก์เรียกค่าเสียหายจากการเป็นนายหน้าขายที่ดินของจำเลยทั้งสองได้หรือไม่ โจทก์มีตัว โจทก์เบิกความว่า ที่ดินของจำเลยที่ 1 นำมาแบ่งขายได้ 42 แปลง มีผู้มาจองซื้อแล้ว 25 แปลง ได้ ตกลงทำสัญญาจองกันไว้ เห็นว่า สัญญาจองตามเอกสารหมาย จ.9 รวม 19 ฉบับ เป็นเพียงหนังสือ แจ้งความประสงค์จะจองที่ดินในโครงการบ้านสวนเชียงใหม่สันผีเสื้อเท่านั้น ส่วนสัญญาจะซื้อจะ ขายจะทำการกันหลังจากโจทก์ทำการถมที่ดินและทำถนนในโครงการเสร็จแล้ว เมื่อสัญญาจะซื้อจะ ขายระหว่างโจทก์กับผู้ซื้อยังไม่ได้ทำการ ผลจากการซื้อหรือจัดการของโจทก์ที่ทำการเป็น นายหน้าจึงยังไม่เกิดขึ้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าบำเหน็จในการเป็นนายหน้าจากจำเลย ทั้งสอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845" พิพากษายืน ให้คืนค่าขึ้นศาลในส่วน ที่เสียเกินแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกานอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ

องค์คณะ

อิสเรศ ชัยรัตน์ · มงคล ทับเที่ยง · พิชัย อภิชาติอำมฤต

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5335/2550>