

การตีความสัญญาทางแพ่งเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค (ตอนที่ ๑)

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

(ศึกษาสัญญาซื้อขายของผู้ประกอบธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรร)

The interpretation of civil contracts for protecting the consumer's rights

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

(the study of the sale contract of the housing development business

entrepreneur)

นางจกมล พรหมานุกูล*

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

บทนำ (Introduction)

เนื่องจากผู้บริโภคจำนวนมากที่เข้าทำสัญญาซื้อขายในโครงการจัดสรรโดยไม่มีข้อมูล องค์ความรู้ในเรื่องการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจ ขั้นตอน วิธีการจัดสรรที่ดิน หลักวิศวกรรม ลักษณะพื้นที่ของโครงการ พื้นดิน ระบายน้ำ และโครงสร้างด้านอื่นๆ ทั้งเรื่องกฎหมายการจัดสรรเพื่อเป็นข้อมูลพิจารณาในการตัดสินใจซื้อบ้านที่มีมูลค่าสูงซึ่งเป็นการตัดสินใจที่สำคัญของการตั้งหลักปักฐานที่ผู้บริโภคต่างต้องการบ้านที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานตามที่โฆษณา แต่เมื่อตัดสินใจซื้อและเข้าอยู่อาศัยจึงเห็นข้อบกพร่องที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายจนเกิดประเด็นข้อพิพาทมากมายนำไปสู่การฟ้องร้องผู้ประกอบธุรกิจโครงการจัดสรรผิดข้อตกลงสัญญาซื้อขายระหว่างผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคจึงเป็นกรณีศึกษาสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยมีผู้บริโภคตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งตามสำเนาสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรที่ดินและตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนของการปรับปรุงที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจจะทำการปรับปรุงที่ดินให้พื้นที่ในบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบร้อยแล้วและให้เท่ากับระดับถนนหน้าหมู่บ้านที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนทางหลวง ปัญหาของผู้บริโภคที่เข้าอยู่อาศัยในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการจัดสรร เกิดขึ้นเมื่อปี ๒๕๕๔ มีน้ำท่วมทั่วพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรและน้ำท่วมเข้าไปในสิ่งปลูกสร้างคือบ้านและทรัพย์สินต่างๆของผู้บริโภคจนเสียหายอย่างมากทำให้ผู้บริโภคต้องยื่นหนังสือถึงคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ตรวจสอบระดับความสูงต่ำของพื้นที่ในโครงการและระดับความสูงต่ำของถนนและพื้นที่ภายในโครงการจึงทราบว่าพื้นที่ในโครงการจัดสรรมีค่าเฉลี่ยของระดับถนนภายในหมู่บ้านต่ำกว่าถนนทางหลวงประมาณ ๑ เมตร ไม่เป็นไปตามข้อสัญญาที่ระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในส่วนของการปรับปรุงที่ดินว่าจะทำการปรับปรุงที่ดินให้พื้นที่ในบริเวณที่ทำการจัดสรร

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

* ผู้พิพากษาศาลชั้นต้นประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

เรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนนหน้าหมู่บ้านที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนทางหลวง จนเกิดประเด็นข้อพิพาทในการตีความถ้อยคำดังกล่าวว่า การปรับปรุงถนนภายในโครงการจัดสรรต้องเท่ากับถนนหน้าหมู่บ้านหรือเท่ากับถนนทางหลวง จนต้องมาตีความข้อความในสัญญาซื้อขายและการตีความควรเป็นไปตามทฤษฎีหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒

แนวคิดทฤษฎีที่นำมาวิเคราะห์

๑. การตีความสัญญา

สัญญาเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปโดยฝ่ายหนึ่งทำคำเสนอ อีกฝ่ายหนึ่งทำเป็นคำสนอง เมื่อคำเสนอและคำสนองต้องตรงกันจึงเกิดเป็นสัญญาผูกพันคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตาม แต่ในการปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญานั้น หากข้อสัญญาขัดแย้งอยู่แล้วก็ไม่มีผลจำเป็นต้องตีความสัญญา แต่หากว่าข้อความในสัญญาบางข้อหรือทั้งหมดเคลือบคลุมไม่ชัดเจน ความจำเป็นในการตีความสัญญาย่อมเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะหากไม่มีการตีความสัญญาแล้วการปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาย่อมไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญาที่ได้แสดงเจตนาไว้ในเบื้องต้น

๑.๑ ทฤษฎีเกี่ยวกับการตีความสัญญา แบ่งออกเป็น ๒ ทฤษฎี คือ^๒

๑) ทฤษฎีการตีความในทางอัตวิสัย (Subjective Theory) หรือการตีความตามมาตรฐานวิญญูชน เป็นการตีความที่มุ่งค้นหาความหมายของสัญญาจากผู้ทำสัญญา คือจากเจตนาที่มีร่วมกันของคู่สัญญา ซึ่งอาจรวมถึงการตีความตามหลักสุจริต และตามตัวอักษรเพื่อหาความหมายหรือเป้าหมายของคู่สัญญาในความสัมพันธ์กับชนิดของสัญญาหรือสถานที่ที่สัญญาเกิด โดยอาจจะคำนึงถึงสภาพประเพณีหรือการปฏิบัติของคู่สัญญาไม่ว่าในขณะที่ทำสัญญาหรือหลังจากการทำสัญญาแล้ว และพิจารณาข้อความของสัญญาทั้งฉบับมิใช่เพียงบางข้อ

๒) ทฤษฎีการตีความทางภาวะวิสัย (Objective Theory) เป็นการตีความที่มุ่งหาความหมายของสัญญาจากสภาพหรือข้อเท็จจริงอย่างอื่นที่แน่นอนที่อยู่นอกเหนือตัวผู้ทำสัญญา เป็นการตีความตามปกติประเพณีหรือเพื่อความยุติธรรม และจะใช้การตีความตามทฤษฎีนี้ก็ต่อเมื่อมีการตีความตามทฤษฎีแรกยังไม่ให้

^๒ ศนันทกรณ (จำปี) โสถพิพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, ๒๕๕๒, พิมพ์ครั้งที่ ๑๔, (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, ๒๕๕๒),

ความหมายที่กระจ่างชัด ซึ่งอาจตีความเพื่อพยายามรักษานิติสัมพันธ์ตามสัญญาไว้มากกว่าที่จะตีความเพื่อทำลายนิติสัมพันธ์

๑.๒ การตีความสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หลักการตีความสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้บัญญัติไว้กว้างๆ ใน มาตรา ๑๗๑ ว่า "ในการตีความเจตนานั้น ให้ฟังถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร" และมาตรา ๓๖๘ บัญญัติว่า "สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณี ด้วย" ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

๑.๒.๑ หลักเกณฑ์ทั่วไปของการตีความการแสดงเจตนา

การตีความสัญญาตามมาตรา ๑๗๑ หมายความว่า ต้องค้นหาเจตนาที่แท้จริง ตามที่ได้แสดงออกมา ไม่ใช่เจตนาภายใน กรณีนี้แม้เจตนาในใจจริงๆ ไม่ตรงกับเจตนาที่แสดงออก ก็ต้อง บังคับตามเจตนาที่แสดงออกเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับการแสดงเจตนา หรือคู่กรณีในนิติกรรมโดยถือว่าการ แสดงเจตนาเช่นนั้น ทำให้วิญญาณเข้าใจว่าเป็นเจตนาที่แท้จริงของผู้แสดงเจตนา

๑.๒.๒ หลักเฉพาะของการตีความ

มาตรา ๓๖๘ เป็นหลักการตีความสัญญาว่าจะต้องตีความไปตามประสงค์ในทาง สุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย กล่าวคือ นอกจากจะถือเจตนาที่แท้จริงของฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดแล้ว ต้องตีความไปโดยถือหลักความเข้าใจของทั้งสองฝ่ายในเจตนาของกันและกันด้วย โดยต้องตีความไปตามความ ประสงค์โดยสุจริตอันคู่กรณีพึงคาดหมายได้จากกันและกัน สำหรับในกรณีที่มีประเพณีปฏิบัติกันเป็นปกติอยู่ อย่างไรก็ย่อมเป็นที่คาดหมายได้ว่า คู่กรณีย่อมทำสัญญากันโดยยึดถือประเพณีนั้นเป็นหลักด้วย หลักการ ตีความสัญญาดังกล่าวจึงอาจแบ่งได้เป็น

> การตีความสัญญาไปตามความประสงค์ในทางสุจริต^๓ ซึ่งต้องค้นหาเอาจาก สัญญาทั้งฉบับ จะยกเอาแต่เฉพาะข้อความตอนใดตอนหนึ่งหรือสัญญาข้อใดข้อหนึ่งมาพิจารณาเท่านั้นไม่ได้ และถ้ามีสัญญาที่เกี่ยวข้องในเรื่องเดียวกันหลายฉบับ หรือสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติมหรือส่วนที่แนบท้ายสัญญาอื่น ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วยแล้ว การที่จะรับทราบความประสงค์ของคู่สัญญาได้นั้นก็ต้องพิจารณาสัญญา เหล่านั้นทุกฉบับรวมกัน

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

^๓ ชาญยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยสัญญา, ๒๕๓๕, พิมพ์ครั้งที่ ๒, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๕), หน้า ๒๒๒

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

> ปกติประเพณี หมายถึง ตามที่คู่สัญญาเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน

นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงวิธีที่คู่สัญญาเคยปฏิบัติต่อกันและกันมาด้วย แต่ปกติประเพณีที่จะนำมาพิเคราะห์ประกอบการตีความในสัญญา หมายถึง ประเพณีที่เป็นปกติต่อเนื่องกันและเป็นประเพณีที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญานั้น เป็นประเพณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรู้ดีเป็นประเพณีแน่นอนเป็นแบบอย่างเดียวกัน ชอบด้วยเหตุและผลอันสมควรและไม่ขัดต่อกฎหมาย แต่ถ้าในสัญญามีข้อความระบุไว้แตกต่างกับปกติประเพณีโดยชัดแจ้งจะนำเอาปกติประเพณีมาใช้บังคับไม่ได้^๔

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

> หลักที่ใช้ประกอบในการตีความสัญญา เพื่อค้นหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญา

แผนกคดีผู้บริโภคนี้

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

- การหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญาจะต้องพิจารณาสัญญานั้นทั้งฉบับ
- ถ้ามีสัญญาหลายฉบับ ต้องพิจารณาสัญญาทุกฉบับร่วมกัน
- การแสวงหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญาในขณะที่ทำสัญญาอาจหาได้จากการที่คู่สัญญาปฏิบัติต่อกันและกันได้

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

ต้องถือตามที่ปรากฏในลายลักษณ์อักษรนั้นเป็นสำคัญ

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

- กรณีที่ข้อความในสัญญาเกิดขัดแย้งกันเองจนไม่อาจหาเจตนารมณ์ของคู่กรณีได้ ศาลอาจรับฟังข้อเท็จจริงอื่นเพื่อประกอบการตีความเจตนารมณ์ของคู่สัญญาได้

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

- สัญญานั้นต้องตีความไปในทางที่มีผลบังคับได้ คือ การตีความให้เป็นผลดีกว่าที่จะตีความให้ไร้ผล ตรงกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐ ซึ่งเป็นหลักรองรับหลักความคิดธรรมดา กล่าวคือเมื่อบุคคลทำเอกสารอันใดขึ้นมาและอาจตีความได้เป็นสองนัย เช่นนี้ เมื่อจะตีความเอกสารนั้นก็น่าจะตีความไปในทางที่ให้เป็นผลบังคับได้ เพราะมิฉะนั้นแล้วการที่บุคคลนั้นทำเอกสารขึ้นก็จะไม่ได้ผลอย่างใด

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

- ในกรณีที่ข้อความสองข้อความตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้^๕ นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑ จะใช้ได้ก็ต่อเมื่อกรณีเป็นที่สงสัยเท่านั้นจึงจะตีความให้เป็นคุณแก่คู่กรณีผู้ซึ่งจะต้องเป็นผู้เสียประโยชน์ คือ กฎหมายวางหลักให้ตีความไปในทางที่จะไม่มีความรับผิดชอบน้อย

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

^๔ เล่มเดิม, หน้า ๒๔๐-๒๔๑

^๕ "ผู้ซึ่งจะต้องเป็นผู้เสียในมูลหนี้" หมายถึง ลูกหนี้ หรือบุคคลที่จะต้องรับผิดชอบในสัญญา ตลอดจนผู้ซึ่งจะต้องเสียหรือขาดประโยชน์ในสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

หลักเกณฑ์ปลีกย่อย^๖ เช่น (ก) เอกสารสัญญานั้นต้องตีความเอาจากข้อความทั้งหมดรวมกัน มิใช่มาแยกตีความเป็นตอนๆไป กล่าวคือ ต้องอ่านเอกสารสัญญาทั้งฉบับแล้วจึงตีความหมายเจตนาของผู้ทำสัญญานั้น ถ้าเอกสารสัญญานั้นมีหลายฉบับและเกี่ยวข้องกันก็ต้องอ่านเอกสารสัญญานั้นทุกฉบับประกอบกันด้วย (ข) เพื่อให้การตีความเป็นไปตามเจตนาของผู้ทำสัญญามากที่สุดเท่าที่จะทำได้ บางกรณีศาลอาจจะต้องเติมคำเพิ่มขึ้นเพื่อให้อ่านได้ความหรือไม่รับฟังคำบางคำที่ขัดแย้งกับข้อความอื่นหรืออาจจะจัดวางถ้อยคำเสียใหม่ให้อ่านได้ความก็ได้ (ค) ถ้อยคำต้องตีความไปในทางที่เป็นโทษแก่ ผู้ให้ถ้อยคำ หมายความว่า ถ้าใช้หลักการตีความทุกอย่างมาช่วยแล้วยังไม่ทราบความหมายอันแท้จริงของถ้อยคำที่ใช้ได้ก็ต้องถือเอาความหมายที่เป็นโทษแก่ผู้ให้ถ้อยคำหรือผู้ทำเอกสารนั้น

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

กรกฎาคม ๒๕๖๕

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

^๖ ไซยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยสัญญา, ๒๕๓๕, พิมพ์ครั้งที่ ๒, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๕), หน้า ๒๘๓-๒๘๖

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา