



## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลจังหวัดหัวหิน

วันที่ ๘ เดือน เมษายน พุทธศักราช ๒๕๕๙

ความแพ่ง

ระหว่าง	นางชัญญาพัชรหรือชุตติภัทร	ที่ ๑	โจทก์
	นายมันเฟรด	ที่ ๒	
	นางสาวเนียม	ที่ ๑	
	นายรุดี	ที่ ๒	
	นางสาวสุนิสา	ที่ ๓	
	นายปีเตอร์แมททิวดี	ที่ ๔	จำเลย

เรื่อง สัญญา

พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า โจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ เป็นสามีภริยาจดทะเบียนสมรสตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย ตามสำเนาทะเบียนสมรสเอกสารหมายเลข จ.๘ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นสามีภริยาจดทะเบียนสมรสตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรเบลเยียม จำเลยที่ ๓ และที่ ๔ เป็นสามีภริยาจดทะเบียนสมรสตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทยและเคยเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ปัจจุบันบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด จดทะเบียนเลิกกิจการโดยมีจำเลยที่ ๓ และที่ ๔ เป็นผู้ชำระบัญชี ตามหนังสือรับรองเอกสารหมายเลข จ.๙ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ โจทก์ทั้งสองทำสัญญาจองบ้านและที่ดินในโครงการบ้านวารินทร์กับจำเลยที่ ๔ ตามสัญญาจองบ้านและ



-๒-

ที่ดินเอกสารหมายเลข จ.๑๑ โดยมีบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพิพาท เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๖ โจทก์ที่ ๑ และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาท พร้อมทั้งทำหนังสือรับสภาพหนี้ ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหนังสือรับสภาพหนี้เอกสารหมายเลข จ.๑๖ และ จ.๑๗ เมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๖ โจทก์ที่ ๑ และจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทและทำสัญญาจำนองที่ดิน ตามหนังสือขายที่ดินและหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน เอกสารหมายเลข จ.๑๘ และ จ.๑๙

คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัยประการแรกว่า จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างบ้านพิพาทในโครงการบ้านวารินทร์หรือไม่ โจทก์ทั้งสอง มีตัวโจทก์ที่ ๑ เบิกความเป็นพยานว่า เมื่อประมาณเดือนสิงหาคม ๒๕๕๔ โจทก์ทั้งสองต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินจึงติดต่อตัวแทนของจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด โดยบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด โฆษณาว่าโจทก์ทั้งสองจะจ่ายเงินเพียงร้อยละ ๕๐ ของราคาบ้านพร้อมที่ดิน จำนวนที่เหลือสามารถผ่อนชำระแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยเสียดอกเบี้ยเพียงร้อยละ ๕ ต่อปี เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ โจทก์ทั้งสองจึงทำสัญญาจองบ้านและที่ดินในโครงการบ้านวารินทร์ ตามสัญญาจองบ้านและที่ดินเอกสารหมายเลข จ.๑๑ หลังจากนั้นโจทก์ทั้งสอง จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ทำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านรวม ๓ ฉบับ ฉบับแรกเมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๔ ตามสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๒ หลังจากนั้นทำสัญญาฉบับที่ ๒ มีการแก้ไขรายละเอียดและจำนวนเงินค่าจ้างปลูกบ้านเพิ่มขึ้นแต่ไม่ได้แก้ไขวันที่ทำสัญญา ตามสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๓ หลังจากนั้นทำสัญญาฉบับที่ ๓ โดยโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินเพิ่มเติม



-๓-

เพื่อก่อสร้างอาคารรูปตัวแอล ตามสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๖ โจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาท ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเอกสารหมาย จ.๑๖ ในวันเดียวกันโจทก์ที่ ๑ ทำหนังสือรับสภาพหนี้ว่า โจทก์ที่ ๑ ยังค้างชำระหนี้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ โดยมีโจทก์ที่ ๒ เป็นผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ของโจทก์ที่ ๑ โดยยอมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วม ตามสำเนาหนังสือรับสภาพหนี้ เอกสารหมาย จ.๑๗ ต่อมาวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๖ จำเลยที่ ๑ ทำสัญญาขายที่ดินพร้อมบ้านพิพาท ให้แก่โจทก์ที่ ๑ ที่สำนักงานที่ดินตามหนังสือสัญญาขายที่ดินเอกสารหมาย จ.๑๘ และในวันเดียวกัน โจทก์ที่ ๑ ทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหนังสือรับสภาพหนี้แก่จำเลยที่ ๑ ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเอกสารหมาย จ.๑๙ เมื่อพบว่าบ้านพิพาทนั้นมีความชำรุดบกพร่องและบางส่วนอยู่ในสภาพที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ โจทก์ทั้งสองแจ้งให้จำเลยทั้งสองที่สืบทอดโดยส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์แก่จำเลยที่ ๒ ตามสำเนาจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เอกสารหมาย จ.๒๑ จำเลยทั้งสองมีตัว จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ เบิกความทำนองเดียวกันว่า จำเลยที่ ๑ ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินในโครงการบ้านวารินทร์เท่านั้นโดยไม่ได้ร่วมดำเนินธุรกิจกับบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ส่วนจำเลยที่ ๒ ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรไทยประเภทคนอยู่ชั่วคราวเข้ามาใช้ชีวิตบั้นปลายในฐานะผู้สูงอายุและไม่สามารถทำงานในประเทศไทยได้ จึงไม่ได้ร่วมประกอบธุรกิจกับจำเลยที่ ๑ หรือบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด โจทก์ทั้งสองทำสัญญาจองบ้านและที่ดินและสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านกับบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด เท่านั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องด้วย เหตุที่จำเลยที่ ๒ ลงลายมือชื่อในสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ นั้นเกิดจากความผิดพลาดเนื่องจากพนักงานของบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด



-๔-

พิมพ์ชื่อผู้รับจ้างตลาดเคลื่อนว่าเป็นจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต่อมาโจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสองทั้งสี่ทักท้วงและขอเปลี่ยนสัญญาใหม่ โจทก์ทั้งสอง จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงขอยกเลิกสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๔ และทำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านขึ้นใหม่เป็นสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข ล.๑ ซึ่งเป็นคำแปลมาจากต้นฉบับสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข ล.๒ โจทก์ทั้งสองนำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านที่ยกเลิกแล้วมาฟ้องจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต เห็นว่า จำเลยที่ ๑ เบิกความว่า ที่ดินในโครงการพิพาทนี้ จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ซื้อให้แก่จำเลยที่ ๑ แล้วจำเลยที่ ๑ แบ่งแยกที่ดินออกเป็น ๙ แปลง ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.๓๒ จากนั้นบริษัทพี.พี.บิวดีส์ จำกัด มาเสนอให้ทำบ้านจัดสรรขาย ส่วนจำเลยที่ ๓ เบิกความว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นผู้เข้ามาติดต่อขอให้บริษัทพี.พี.บิวดีส์ จำกัด ก่อสร้างบ้านภายในโครงการให้ โดยจำเลยที่ ๑ มีแนวทางให้ลูกค้าสามารถกำหนดรูปแบบ แบบแปลนและรายละเอียดต่าง ๆ ของบ้านบนที่ดินในโครงการได้เอง โดยให้บริษัทพี.พี.บิวดีส์ จำกัด เป็นผู้โฆษณาให้บุคคลทั่วไปจองบ้านในโครงการพิพาท แสดงให้เห็นว่าในการดำเนินธุรกิจโครงการพิพาทของจำเลยที่ ๑ นั้นมิได้มุ่งประสงค์ที่จะขายที่ดินแต่เพียงอย่างเดียว แต่มุ่งประสงค์ที่จะให้ลูกค้าปลูกสร้างบ้านบนที่ดินด้วย สอดคล้องกับสัญญาจองบ้านและที่ดินเอกสารหมายเลข จ.๑๑ ระหว่างโจทก์ทั้งสองและบริษัทพี.พี.บิวดีส์ จำกัด ซึ่งเป็นสัญญาจองจะซื้อทั้งบ้านและที่ดิน มิใช่สัญญาจองจะซื้อที่ดินแต่เพียงอย่างเดียว นอกจากทำสัญญาจองบ้านและที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสองแล้ว ตัวแทนของบริษัทพี.พี.บิวดีส์ จำกัด ยังเป็นผู้พาโจทก์ทั้งสองไปดูที่ดินของจำเลยที่ ๑ ในโครงการพิพาทด้วย นอกจากนี้ยังได้ความว่า ก่อนที่โจทก์ทั้งสองจะทำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านพิพาทกับบริษัทพี.พี.บิวดีส์ จำกัด จำเลยที่ ๑ แจ้งแก่โจทก์ทั้งสองว่า โจทก์ทั้งสองสามารถ



-๕-

จ่ายเงินค่าบ้านและที่ดินก่อนเพียงร้อยละ ๕๐ ส่วนที่เหลือนั้นจำเลยที่ ๑ จะให้โจทก์ทั้งสองกู้เงินโดยคิดดอกเบี้ยต่ำเพียงร้อยละ ๕.๕ ต่อปี ซึ่งจำเลยที่ ๑ เบิกความว่า เงินค่าที่ดินส่วนที่จำเลยที่ ๑ จะได้รับ ก็คือเงินที่โจทก์ทั้งสองกู้จากจำเลยที่ ๑ ดังกล่าว แม้สัญญาดังกล่าวจะเป็นเพียงสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านโดยไม่ได้ระบุเรื่องที่ดินด้วยก็ตาม แต่ได้ความว่าโจทก์ทั้งสองชำระราคาตามสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านพิพาทให้แก่บริษัทพี.พี.บิวดีนส์ จำกัด ไปเพียง ๕,๖๒๗,๘๗๕ บาท ส่วนที่เหลือโจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ ๑ ตกลงทำสัญญา ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเอกสารหมายเลข จ.๑๖ โดยระบุว่าผู้ซื้อ (โจทก์ทั้งสอง) ได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขาย (จำเลยที่ ๑) แล้ว ๕,๖๒๗,๘๗๕ บาท โดยวิธีโอนผ่านบัญชีธนาคารของจำเลยที่ ๔ ส่วนที่เหลือตกลงผ่อนชำระให้แก่จำเลยที่ ๑ ตามหนังสือรับสภาพหนี้เอกสารหมายเลข จ.๑๗ แสดงว่าจำเลยที่ ๑ ยอมรับว่าการชำระค่าจ้างปลูกสร้างบ้านตามสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ ๔ เป็นการชำระราคาบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ ด้วย ส่วนราคาที่เหลือยอมให้โจทก์ทั้งสองผ่อนชำระแก่จำเลยที่ ๑ ได้ชี้ให้เห็นว่าราคาที่กำหนดในสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านมิใช่ราคาค่าจ้างปลูกสร้างบ้านแต่เพียงอย่างเดียวแต่ได้รวมเอาราคาที่ดินพิพาทไว้ด้วย ซึ่งก็คือการตกลงราคาบ้านและที่ดินพิพาทนั่นเอง เช่นนี้ค่าจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านของบริษัทพี.พี.บิวดีนส์ จำกัด และค่าที่ดินของจำเลยที่ ๑ จึงถูกคิดคำนวณรวมเป็นราคาขายไปพร้อมกัน หาได้แยกแยะว่าจำนวนใดคือค่าจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านและจำนวนใดคือค่าที่ดินไม่ จึงเห็นได้ว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๔ ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทพี.พี.บิวดีนส์ จำกัด มีการแบ่งปันผลประโยชน์จากการขายบ้านและที่ดินพิพาท ซึ่งได้ความว่าบริษัทพี.พี.บิวดีนส์ จำกัด เป็นผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านทุกหลังในโครงการพิพาทและเจ้าของบ้านทุกหลังล้วนแล้วแต่กู้เงินจากจำเลยที่ ๑



-๖-

พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ ๑ และบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างบ้านขายให้แก่ลูกค้าในโครงการพิพาท สำหรับจำเลยที่ ๒ นั้น โจทก์ที่ ๑ เบิกความว่า จำเลยที่ ๒ ร่วมกับจำเลยที่ ๑ และบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ประกอบธุรกิจโครงการพิพาท โดยจำเลยที่ ๒ เป็นผู้บริหารควบคุมดูแลโครงการ ให้การสนับสนุนทางการเงินและติดต่อประสานงานกับลูกค้าทั้งยังลงลายมือชื่อในฐานะผู้รับจ้างในสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๔ ด้วยในการทำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านพิพาทนั้น โจทก์ทั้งสองทำสัญญารวม ๓ ฉบับ ตามสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๒ ถึง จ.๑๔ โดยสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๔ เป็นฉบับสุดท้าย จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ เบิกความทำนองเดียวกันว่า จำเลยที่ ๒ ไม่ได้ร่วมดำเนินธุรกิจกับจำเลยที่ ๑ หรือบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด สัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๔ ถูกยกเลิกไปแล้วเนื่องจากพนักงานของบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด พิมพ์สัญญาดังกล่าวผิดพลาด โดยพิมพ์ชื่อผู้รับจ้างเป็นจำเลยที่ ๒ ต่อมาโจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสองหักท้วงและบอกเลิกสัญญาดังกล่าวและทำสัญญาขึ้นมาใหม่โดยเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างเป็นบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ตามคำแปลภาษาไทยและสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข ล.๑ และ ล.๒ ซึ่งตรงกับสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข จ.๑๒ และ จ.๑๓ เห็นว่า เอกสารหมายเลข ล.๑ ข้อ ๒ ระบุจำนวนเงินค่าจ้าง ๑๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่สัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมายเลข ล.๒ ข้อ ๒ ระบุจำนวนเงินค่าจ้าง ๑๑,๔๙๗,๐๐๐ บาท เป็นจำนวนแตกต่างกันจึงไม่น่าจะเป็นคำแปลของกันและกันได้ นอกจากนี้เอกสารหมายเลข ล.๑ และ ล.๒ ต่างถูกติดอากรแสตมป์ไว้ หากฉบับหนึ่งเป็นเพียงคำแปลของอีกฉบับหนึ่งก็ไม่จำเป็นต้องติดอากรแสตมป์ดังกล่าว ยิ่งกว่านั้นเอกสารทั้งสองฉบับต่างถูกเขียนว่าคู่ฉบับ แสดงว่า



-๗-

ทั้งสองฉบับไม่ใช่สำเนาแต่เป็นเอกสารที่ถูกทำขึ้นเป็นต้นฉบับตั้งแต่ ๒ ฉบับ ขึ้นไปซึ่งมีข้อความตรงกัน และยังมีอีกฉบับหนึ่งเป็นคู่ฉบับ เอกสารทั้งสองฉบับนี้มีข้อความในย่อหน้าสุดท้ายว่า สัญญาจ้างนี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาต่างเก็บไว้คนละหนึ่งฉบับ แสดงว่าโจทก์ทั้งสองก็มีคู่ฉบับของเอกสารหมาย ล.๑ และ ล.๒ ด้วย ได้ความว่าคำแปลภาษาไทยเอกสารหมาย ล.๑ มีข้อความตรงกับสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๒ ส่วนสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านฉบับภาษาอังกฤษเอกสารหมาย ล.๒ มีข้อความตรงกับสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๓ แสดงว่าเอกสารดังกล่าวเป็นคู่ฉบับของกันและกัน เอกสารหมาย ล.๑ จึงไม่ใช่คำแปลของเอกสารหมาย ล.๒ แต่มีสถานะเป็นสัญญาต่างหากอีกฉบับหนึ่ง เช่นนี้ เมื่อนับจำนวนสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านดังกล่าวแล้ว จึงเชื่อว่าการทำสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านพิพาทรวม ๓ ฉบับ ตามทางนำสืบของโจทก์ทั้งสอง โจทก์ที่ ๑ เบิกความว่า สัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ เป็นฉบับสุดท้ายโดยจำเลยที่ ๒ ลงลายมือชื่อไว้ จำเลยทั้งสี่นำสืบว่า สัญญาดังกล่าวเกิดจากการพิมพ์ผิดพลาดนอกจากพิมพ์ชื่อผู้รับจ้างผิดพลาดแล้ว พนักงานของบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด พิมพ์จำนวนบ้าน จำนวนที่ดินและจำนวนเงินค่าก่อสร้างผิดพลาดด้วย เห็นว่า เรื่องดังกล่าวทั้งหมดถือเป็นสาระสำคัญยิ่งของสัญญา หากพิมพ์ผิดพลาดไปโจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ ๒ ก็ไม่น่าจะลงลายมือชื่อในสัญญาดังกล่าว ยิ่งกว่านั้นจำเลยที่ ๔ ก็ลงลายมือชื่อในฐานะพยานด้วย หากพนักงานของบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด พิมพ์สัญญาผิดพลาดไป จำเลยที่ ๔ ก็สามารถหักท้วงและไม่ลงลายมือชื่อได้ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ เบิกความได้ว่า เหตุที่บอกเลิกสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ นั้นเป็นเพราะต่อมาโจทก์ทั้งสองไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระราคาที่ดิน ๒ แปลง และบ้าน ๒ หลัง จึงขอเปลี่ยนแปลงสัญญาใหม่ ซึ่ง



-๘-

โจทก์ที่ ๑ เบิกความว่า ต่อมาได้ยกเลิกการซื้อที่ดินอีกแปลงและการสร้างบ้านรูปตัวแอลไป แสดงว่าเดิม โจทก์ทั้งสองและบริษัทพี.พี.บิวดีนส์ จำกัด ตกลงให้สร้างบ้าน ๒ หลัง บนที่ดิน ๒ แปลง ตามสัญญารับจ้าง เหมापปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ นั้นเอง เอกสารดังกล่าวจึงไม่ใช่เอกสารซึ่งทำขึ้นโดยผิดพลาด ซึ่งจำเลยที่ ๒ เองก็เบิกความว่า ก่อนที่จำเลยที่ ๒ จะลงลายมือชื่อในสัญญารับจ้างเหมापปลูกสร้างบ้าน เอกสารหมาย จ.๑๔ นั้น จำเลยที่ ๒ ทราบรายละเอียดในสัญญาโดยมีการอธิบายเป็นภาษาที่จำเลยที่ ๒ เข้าใจ แสดงว่าจำเลยที่ ๒ ลงชื่อในสัญญาดังกล่าวโดยทราบแล้วว่าเป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้รับจ้าง เมื่อปรากฏว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๔ ลงลายมือชื่อในสัญญาดังกล่าวโดยไม่ทักท้วง จึงเชื่อได้ว่าสัญญาดังกล่าวทำขึ้น ถูกต้องตรงตามความประสงค์ของคู่สัญญาในขณะนั้น ที่จำเลยทั้งสองนำสืบว่า สัญญาจ้างเหมापปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ ถูกยกเลิกแล้วทำสัญญาใหม่เป็นสัญญาจ้างเหมापปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๒ และ ล.๑ นั้น เห็นว่า แม้จำนวนบ้านและที่ดินที่ระบุในสัญญาจ้างเหมापปลูกสร้างบ้าน ดังกล่าวจะตรงกับจำนวนบ้านและที่ดินพิพาท แต่ราคาบ้านและที่ดินตามสัญญาดังกล่าวต่ำกว่าราคา ตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเอกสารหมาย จ.๑๖ อยู่มาก ทั้งเมื่อพิจารณาสัญญาซื้อขายที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ข้อ ๒ แล้วมีข้อความว่า ผู้ซื้อ (โจทก์ทั้งสอง) โอนเงินผ่านธนาคารของจำเลย ที่ ๔ ที่ธนาคารกรุงเทพ ชื่อบัญชี PETER P. บัญชีเลขที่ ๓๕๔-๐-๙๓๐๐๒๕ เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญา จ้างเหมापปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๒ จ.๑๔ และ ล.๑ แล้ว ปรากฏว่าข้อความดังกล่าวตรงกับ สัญญาจ้างเหมापปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ เพียงฉบับเดียว ซึ่งจำเลยที่ ๓ เบิกความว่า การชำระเงินค่าปลูกสร้างบ้านพิพาทนั้นโจทก์ทั้งสองโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของจำเลยที่ ๔ เท่านั้น ไม่ได้โอนเข้าบัญชีธนาคารของบริษัทพี.พี.บิวดีนส์ จำกัด ขัดแย้งกับสัญญาจ้างเหมापปลูกสร้างบ้าน





-๙-

เอกสารหมาย จ.๑๒ และ ล.๑ จึงเชื่อว่าสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ เป็นสัญญาฉบับสุดท้ายซึ่งมีผลใช้บังคับโดยโจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ ๑ ยอมรับนำไปกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเอกสารหมาย จ.๑๖ ข้อ ๒ ดังกล่าว โจทก์ทั้งสองจึงนำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ มาฟ้องจำเลยทั้งสองเป็นคดีนี้ได้ ส่วนที่จำเลยที่ ๒ เบิกความว่า จำเลยที่ ๒ ลงชื่อในสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ ด้วยความผิดพลาด จำเลยที่ ๒ พบกับโจทก์ทั้งสองโดยบังเอิญที่สำนักงานของบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด เพราะจำเลยที่ ๒ ต้องการเข้าไปคุยเรื่องการให้กู้เงินแก่โจทก์ทั้งสอง เนื่องจากกลัวว่าโจทก์ทั้งสองจะกู้เงินเพิ่มและจำเลยที่ ๑ จะไม่มีเงินพอให้กู้ยืม เช่นนี้ หากจำเลยที่ ๒ เป็นกังวลในเรื่องดังกล่าวจริง ก็ไม่น่าลงชื่อในสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ เพราะสัญญานี้มีมูลค่าถึง ๑๖,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ มากกว่าที่ระบุในสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านฉบับอื่นๆ ทั้งตามคำเบิกความดังกล่าว แสดงว่าจำเลยที่ ๒ ตั้งใจไปที่สำนักงานของบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด เพื่อพูดคุยกับโจทก์ทั้งสอง หาได้พบกันโดยบังเอิญไม่ คำเบิกความของจำเลยที่ ๒ ดังกล่าวจึงขัดแย้งกันและขัดต่อเหตุผล เมื่อชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานโจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสองในส่วนนี้แล้ว เชื่อว่าจำเลยที่ ๒ ทำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านเอกสารหมาย จ.๑๔ โดยตั้งใจ โจทก์ที่ ๑ เบิกความว่า นอกจากทำสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านแล้ว จำเลยที่ ๒ ยังเป็นผู้ดูแลโครงการติดต่อประสานงานกับลูกค้า ตามจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เอกสารหมาย จ.๒๐ จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวเป็นการสนทนาระหว่างโจทก์ที่ ๒ และจำเลยที่ ๒ เกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านพิพาท และยังมีบทสนทนาระหว่างจำเลยที่ ๒ กับเจ้าของบ้านหลังอื่น ๆ ในโครงการพิพาทเกี่ยวกับการทวงถามให้ชำระหนี้เงินกู้ให้แก่จำเลยที่ ๑ การเก็บค่าไฟฟ้า การประชุมของเจ้าของบ้าน การดูแลไฟถนน



-๑๐-

การทำความสะอาดท่อระบายน้ำ การซ่อมแซมสายไฟฟ้า การเก็บขยะในโครงการพิพาท และการกำหนดกฎกติกาเพื่อนบ้านที่ดีในการอยู่ร่วมกัน อันมีลักษณะเป็นการจัดการและดูแลบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการพิพาท เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงสาธารณูปโภคและวางกฎระเบียบในการอยู่อาศัย คล้ายการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำเลยที่ ๒ เบิกความรับว่าเป็นผู้เขียนจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวขึ้นโดยกระทำแทนจำเลยที่ ๑ แต่เมื่อพิจารณาจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่าจำเลยที่ ๒ ใช้ที่อยู่อีเมลของตนเองและลงลายมือชื่อตนเองท้ายจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว มีน้อยครั้งที่ลงลายมือชื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกัน แต่ไม่มีเพียงสักครั้งที่ลงลายมือชื่อจำเลยที่ ๑ เพียงคนเดียวหรือมีข้อความใดทำให้ทราบว่ากระทำแทนจำเลยที่ ๑ ได้ความว่าการติดต่อสื่อสารระหว่างจำเลยที่ ๑ กับลูกค้าที่ซื้อบ้านในโครงการบ้านพิพาทใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ จำเลยที่ ๑ ไม่สามารถอ่านหรือเข้าใจภาษาอังกฤษได้ แสดงว่าหากไม่มีจำเลยที่ ๒ จำเลยที่ ๑ ก็ไม่อาจติดต่อสื่อสารกับลูกค้าได้เอง เช่นนี้ ก่อนที่จะประกอบธุรกิจโครงการบ้านพิพาทนั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต้องวางแผนไว้แล้วว่าจำเลยที่ ๒ จะเป็นผู้ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับลูกค้า นอกจากส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์แล้ว จำเลยที่ ๑ ยังเบิกความว่า ก่อนที่โจทก์ทั้งสองจะซื้อบ้านในโครงการพิพาท โจทก์ทั้งสองได้มาพูดคุยกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ที่บริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด นายธานี สถาปนิกของบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ยังเบิกความว่า ก่อนโจทก์ทั้งสองจะซื้อบ้านและที่ดินพิพาท โจทก์ทั้งสองได้มาพูดคุยกับจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๔ ที่บริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด แสดงว่าจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๔ ร่วมกันพูดคุยกับโจทก์ทั้งสองในการขายบ้านและที่ดินพิพาทด้วย พฤติการณ์ดังกล่าวทำให้เชื่อได้ว่าจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างบ้านพิพาทตามฟองโจทก์



-๑๑-

คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัยประการต่อมาว่า จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ผิดสัญญารับจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสองหรือไม่ โจทก์ทั้งสองมีตัวโจทก์ที่ ๑ และ นายสรสิทธิ์ วิศวกร เป็นพยาน โดยโจทก์ที่ ๑ เบิกความว่า ก่อนจะรับโอนที่ดินและบ้านพิพาทจาก จำเลยที่ ๑ โจทก์ทั้งสองได้แจ้งให้จำเลยทั้งสี่แก้ไขซ่อมแซมบ้านพิพาท ตามรายการตรวจสอบความ ชำรุดบกพร่องเอกสารหมาย จ.๒๕ แล้ว แต่จำเลยทั้งสี่แก้ไขไม่ครบถ้วน หลังจากรับโอนที่ดินและบ้าน พิพาทมา โจทก์ทั้งสองพบความชำรุดบกพร่องจึงว่าจ้างให้บริษัทของนายสรสิทธิ์เข้าตรวจสอบการ ก่อสร้างบ้านพิพาทและสระว่ายน้ำ โดยเปรียบเทียบกับแบบบ้านพิพาทเอกสารหมาย จ.๖ และใบโฆษณา โครงการพิพาทเอกสารหมาย จ.๑๐ นายสรสิทธิ์เบิกความว่า หลังจากเข้าไปตรวจสอบบ้านพิพาท ประกอบภาพถ่ายขณะก่อสร้างและแบบแปลนบ้านเอกสารหมาย จ.๖ แล้วพยานได้ทำตามความเห็นตาม รายงานตรวจสอบและประเมินราคาค่าซ่อมแซมบ้านเอกสารหมาย จ.๕ ซึ่งพบว่าบ้านพิพาทมีการ ก่อสร้างผิดแบบแปลนและผิดหลักวิศวกรรม กล่าวคือ ขนาดของฐานรากบ้านพิพาทเล็กกว่าขนาดที่ ออกแบบไว้ เหล็กเสริมเสาชั้นหนึ่งไม่ได้แนวศูนย์กับแนวเสาตอม่อ การดุ้ง (ตัด) เหล็กเสริมเสาไม่ผ่านการตรวจสอบของวิศวกรและไม่ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม คานรับโครงหลังคาไม่ใช่คานคอนกรีตเสริม เหล็กตามที่ออกแบบไว้ เหล็กเสริมเสาถูกเชื่อมติดกับแผ่นเหล็กโดยไม่ได้หล่อคอนกรีตเข้าไปแทนส่วนที่ วางระหว่างเสาคอนกรีตและแผ่นเหล็ก โครงสร้างของสระว่ายน้ำถูกเชื่อมต่อกับส่วนของอาคารห้องปั้มน้ำ ห้องอาบน้ำและห้องเก็บของโดยไม่มีฐานรากรับน้ำหนัก สระว่ายน้ำรั่ว เพราะขณะก่อสร้างช่างก่อสร้าง ได้เทปูนขึ้นมาหนึ่งระดับ จากนั้นจึงเทปูนให้สูงขึ้นมาอีกหนึ่งระดับไม่เป็นไปตามหลักวิศวกรรม บ่อพักน้ำ มีจำนวนน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในแบบแปลนบ้าน จำเลยทั้งสี่มีจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ นายธานี และนายประภาส



-๑๒-

วิศวกร เบิกความเป็นพยาน จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ เบิกความได้ว่า การก่อสร้างบ้านพิพาทใช้แบบแปลนบ้านเอกสารหมายเลข ล.๔ ไม่ใช่แบบแปลนบ้านเอกสารหมายเลข จ.๖ โดยมีนายธานีเป็นสถาปนิก และมีนายภาสิทธิ์ เป็นวิศวกรควบคุมการก่อสร้าง นายธานีและนายประภาสเบิกความทำนองเดียวกันว่า แบบแปลนบ้านที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านพิพาทคือแบบแปลนบ้านเอกสารหมายเลข จ.๖ ส่วนแบบแปลนบ้านเอกสารหมายเลข ล.๔ นั้น เป็นแบบแปลนบ้านขณะที่ก่อสร้างบ้านเสร็จแล้ว (AS BUILT) เขียนขึ้นมาเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบว่าสิ่งใดสร้างอยู่ที่ใดบ้าง วิธีที่นายสรสิทธิ์ใช้วัดขนาดของฐานรากบ้านพิพาทไม่ถูกต้อง หลักระเบิดเสาชั้นหนึ่งที่ตั้งได้รับการแก้ไขโดยเสียบเหล็กเสริมเสาชั้นตำแหน่งใหม่ที่ต้องแล้วตามแบบแปลนบ้านเอกสารหมายเลข จ.๖ แสดงแบบคานรับโครงหลังคาว่าจะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือเหล็กรูปพรรณก็ได้ ตามรายงานเอกสารหมายเลข จ.๖ ภาพที่ ๖.๑ และ ๖.๒ เป็นขั้นตอนการทำงานที่ต้องแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการเติมคอนกรีตเข้าไประหว่างเหล็กเสริมเสาและแผ่นเหล็ก ภาพถ่ายภาพที่ ๗ ไม่ปรากฏภาพถ่ายส่วนฐานรากของสระว่ายน้ำ ไม่สามารถบอกได้ว่าการทำฐานรากหรือไม่ แต่หากไม่ทำฐานรากแล้วเมื่อเติมน้ำเต็มสระว่ายน้ำโครงสร้างห้องเก็บปั้มน้ำ ห้องอาบน้ำและห้องเก็บของก็จะทรุดและเกิดรอยร้าวทันที สระว่ายน้ำของโจทก์ทั้งสองรั่วอาจเกิดจากท่อน้ำรั่วไม่ได้เกิดจากโครงสร้างบกพร่อง จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ เบิกความทำนองเดียวกันว่า บริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ก่อสร้างบ้านพิพาทตามแบบแปลนและเป็นไปตามหลักวิศวกรรมทุกประการโดยจัดให้มีวิศวกรและสถาปนิกคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด บริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ไม่มีความเชี่ยวชาญในการสร้างสระว่ายน้ำ โจทก์ทั้งสองจึงให้บริษัทพี.พี.บิวดีงส์ จำกัด ติดต่อบริษัทสยามพูล ซ็อบ จำกัด เข้ามาดำเนินการสร้างสระว่ายน้ำให้ตามรายละเอียดบิลและข้อมูลลูกค้าเอกสารหมายเลข ล.๓ หากความเสียหาย



-๑๓-

เกิดจากท่อน้ำรั่วแล้วบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด จะไม่รับผิดชอบเนื่องจากจะรับผิดชอบเฉพาะแต่ความเสียหายอันเกิดแต่โครงสร้างของสระว่ายน้ำเท่านั้น ความชำรุดบกพร่องอื่นบริษัทสยามพูล ซ็อบ จำกัด จะเป็นผู้รับผิดชอบ ระหว่างพิจารณา ศาลขอให้ผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมโยธาและโครงสร้างที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานศาลยุติธรรมทำความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาพิพากษาคดีตามรายงานความเห็นการตรวจสอบอาคารพักอาศัยสองชั้นและเสนอค่าใช้จ่าย ฉบับลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๖ เห็นว่า นายสรสิทธิ์ นายธานีและนายประภาสเบิกความตรงกันว่า แบบแปลนบ้านที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านพิพาทคือแบบแปลนบ้านเอกสารหมาย จ.๖ การที่นายสรสิทธิ์ใช้แบบแปลนบ้านเอกสารหมาย จ.๖ เพื่อตรวจสอบการก่อสร้างบ้านพิพาทจึงใช้แบบแปลนถูกต้องแล้ว นายสรสิทธิ์เบิกความว่า ภาพถ่ายที่พยานนำมาตรวจสอบหาขนาดของฐานรากบ้านพิพาทคือภาพถ่ายตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ แผ่นที่ ๓/๑๐ ซึ่งมีภาคใบหนึ่งวางอยู่ โฉงก์ทั้งสองนำภาคนั้นมาให้พยานวัดความยาว แล้วพยานนำไปเปรียบเทียบกับความกว้างของฐานรากตามแนวเส้นสีแดงและเหลืองตามภาพถ่ายดังกล่าวปรากฏว่ามีความกว้างประมาณสามเท่าของความยาวของภาคจึงทราบขนาดของฐานรากตามภาพถ่าย ฐานรากอื่นของบ้านพิพาทจะมีขนาดเท่ากันหรือไม่ พยานไม่ทราบเนื่องจากภาพฐานรากอื่นที่โฉงก์ทั้งสองนำมาให้ดูนั้นไม่มีวัตถุที่สามารถบ่งบอกความยาวได้แน่นอนเหมือนอย่างภาคในภาพถ่ายแผ่นที่ ๓/๑๐ นายธานีและนายประภาสเบิกความว่าการคำนวณหาขนาดของฐานรากดังกล่าวนั้นจะผูกผันขึ้นอยู่กับจุดที่ใช้วัดความกว้างของฐานรากในภาพถ่าย เช่นนี้ เมื่อพิจารณาภาพถ่ายแผ่นที่ ๓/๑๐ และนำวิธีการตามที่นายสรสิทธิ์เบิกความมาคำนวณหาความกว้างของฐานรากแล้ว ปรากฏว่าหากเลื่อนเส้นสีเหลืองและสีแดงที่ลากผ่านภาพถ่ายไป



-๑๔-

ด้านบนของภาพก็จะได้ความกว้างของฐานรากน้อยลง แต่หากเลื่อนไปบริเวณด้านล่างของภาพจะได้ความกว้างของฐานรากมากขึ้น จึงยังฟังไม่ได้ว่าฐานรากดังกล่าวมีขนาดเท่าใดแน่ สำหรับเหล็กเสริมเสาชั้นหนึ่งนั้น นายสรสิทธิ์เบิกความว่า ภาพถ่ายตามรายงานเอกสารหมายเลข จ.๕ แผ่นที่ ๔/๑๐ และ ๕/๑๐ เป็นภาพถ่ายเสาชั้นหนึ่งที่เชื่อมต่อขึ้นมาจากเสาตอม่อ ตามหลักวิศวกรรมแล้วเหล็กเสริมเสาชั้นหนึ่งต้องตรงกับตอม่อ แต่ตามภาพถ่ายนั้นเหล็กเสริมเสาไม่ได้แนวศูนย์กลางกับเสาตอม่อ ช่างก่อสร้างจึงดุ้ง (ตัด) เหล็กที่เสริมเข้าแนวเสาแต่ดุ้งเหล็กมากเกินไป นายธานีเบิกความว่า ตามภาพถ่ายดังกล่าวเหล็กเสริมเสาหนีศูนย์กลางจากตอม่อไปบ้าง ช่างก่อสร้างสามารถดุ้งเหล็กได้หากมีการหนีศูนย์กลางเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามเรียกว่าหนีศูนย์กลางมากหรือน้อยนั้น พยานไม่ทราบ แต่ตามภาพถ่ายแผ่นที่ ๔/๑๐ ดังกล่าวยังไม่มีการแก้ไขเหล็กที่ดุ้ง นายประภาสเบิกความว่า ตามภาพถ่ายแผ่นที่ ๔/๑๐ มีการดุ้งเหล็กเสริมเสาซึ่งตามหลักวิศวกรรมสามารถทำได้หากไม่เกินค่าความลาดเอียงตามที่มาตรฐานการก่อสร้างกำหนด ตามภาพถ่ายแผ่นที่ ๔/๑๐ นั้นเหล็กเสริมเสาน่าจะถูกดุ้งออกมาเกินมาตรฐานและจะต้องทำการแก้ไข เช่นนี้ นายสรสิทธิ์และนายประภาส วิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามสำเนาใบอนุญาตเอกสารหมายเลข จ.๔ และ ล.๒๓ ต่างเบิกความตรงกันว่า ตามภาพถ่ายแผ่นที่ ๔/๑๐ มีการดุ้งเหล็กเสริมเสามากเกินมาตรฐาน ไม่เป็นไปตามหลักวิศวกรรม ตรงกับรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ฉบับลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ข้อ ๒.๒ จึงเชื่อว่าเหล็กเสริมเสาชั้นหนึ่งของบ้านพิพาทไม่ได้แนวเสาตอม่อและการดุ้งเหล็กเสริมเสาดังกล่าวไม่ได้มาตรฐานตามหลักวิศวกรรม สำหรับคานรับโครงหลังคานั้น นายสรสิทธิ์เบิกความว่า ภาพถ่ายตามรายงานเอกสารหมายเลข จ.๕ แผ่นที่ ๖/๑๐ ถึง ๘/๑๐ เป็นภาพถ่ายคานรับโครงหลังคาซึ่งเป็นคานเหล็กรูปตัวซี แต่ตามแบบแปลนบ้าน



-๑๕-

เอกสารหมาย จ.๖ แผ่นที่ ๒๙ ระบุว่าจะต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก นายธานีเบิกความว่า ภาพถ่ายดังกล่าวเป็นภาพถ่ายคานรับโครงหลังคาซึ่งเป็นคานเหล็กรูปตัวซีหรืออะเสเหล็ก ซึ่งตามแบบแปลนบ้านเอกสารหมาย จ.๖ แผ่นที่ ๒๙ กำหนดทางเลือกสำหรับคานรับโครงหลังคาว่าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือเหล็กรูปตัวซีก็ได้ นายประภาสเบิกความว่า แบบแปลนบ้านเอกสารหมาย จ.๖ แผ่นที่ ๒๙ แสดงแบบแปลนโครงสร้างรับหลังคาที่ขัดแย้งกัน กล่าวคือ ตามสัญลักษณ์ระบุให้ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก แต่ในส่วนคำอธิบายกลับให้ใช้เหล็กรูปพรรณ จึงต้องสอบถามผู้ออกแบบให้แน่ชัดว่าจะใช้แบบใดแน่ แต่นายธานีกลับเบิกความว่า พยานไม่ทราบว่าผู้ใดเป็นผู้ตัดสินใจเลือกคานรับโครงหลังคาดังกล่าว พยานเข้ามาคุมงานเมื่อเริ่มมุงหลังคาแล้ว แสดงว่านายธานีเองก็ไม่ได้เป็นผู้ตัดสินใจว่าจะใช้คานรับโครงหลังคาแบบใด ผิดไปจากหลักการที่นายประภาสเบิกความดังกล่าว เมื่อนายธานีไม่ได้เป็นผู้คุมงานแต่ต้น ก็ไม่น่าที่จะออกแบบแปลนบ้านให้เกิดข้อโต้แย้งเช่นนี้ ในเรื่องแบบแปลนบ้านนั้น ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นไว้ตามรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ฉบับลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ข้อ ๑ ว่าต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก สอดคล้องกับคำเบิกความของนายสรสิทธิ์ดังกล่าว น่าเชื่อว่าต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเท่านั้น นอกจากนี้ โจทก์ที่ ๑ ยังเบิกความว่า บริษัทพี.พี.บิวด์ิงส์ จำกัด ได้โฆษณาโครงการพิพาทไว้ตามใบโฆษณาโครงการบ้านวารินทร์เอกสารหมาย จ.๑๐ ว่าคานรับโครงหลังคาต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก เมื่อพิจารณาใบโฆษณาดังกล่าว แผ่นที่ ๗ แล้วเห็นว่า มีภาพคานรับโครงหลังคาเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กจริง ใบโฆษณานี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างผู้บริโภคนและผู้ประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๑ จึงต้องฟังว่าบริษัทพี.พี.บิวด์ิงส์ จำกัด ตกลงจะก่อสร้างคานรับโครงหลังคาด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กเท่านั้น เมื่อได้ความว่าบริษัทพี.พี.บิวด์ิงส์ จำกัด ใช้เหล็กรูปตัวซี



-๑๖-

กรณีจึงไม่เป็นไปตามแบบแปลนบ้านและไม่ถูกต้องตามข้อสัญญาที่ตกลงไว้กับโจทก์ทั้งสอง นายสรสิทธิ์ เบิกความต่อว่า ตามหลักวิศวกรรมนั้นคานหลังคาดังกล่าวต้องวางอยู่บนคอนกรีตโดยไม่มีช่องว่างให้มองเห็นเหล็กเส้น แต่ตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ แผ่นที่ ๗/๑๐ และ ๘/๑๐ ปรากฏว่าคานหลังคา ถูกวางอยู่บนแผ่นเหล็กซึ่งมองเห็นเหล็กเส้นหัวเสา นายธานีและนายประภาสเบิกความทำนองเดียวกันว่า เหล็กเส้นที่โผล่ขึ้นมาจากหัวเสานั้น ช่างก่อสร้างต้องหล่อคอนกรีตหรือสารเคมีอื่นให้เต็มหน้าเหล็ก แล้วจึงทำการขึ้นโครงหลังคา ส่วนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ฉบับลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ข้อ ๒.๔ ก็ระบุตรงกับคำเบิกความของพยานโจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสองดังกล่าว ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าช่องว่างระหว่างหัวเสาคอนกรีตกับเหล็กแผ่นรับโครงหลังคาจะต้องมีการเชื่อมยึดต่อไป นายสรสิทธิ์ เบิกความว่า การเชื่อมยึดต้องใช้ปูนชนิดพิเศษและต้องทำก่อนขึ้นโครงหลังคา นายประภาสเบิกความว่า ขั้นตอนต่อไปต้องเติมคอนกรีตพิเศษเข้าไปใต้แผ่นเหล็กให้เต็ม เมื่อคอนกรีตแห้งแล้วจะไม่เห็นเหล็กเส้น อีกต่อไป แสดงว่า ตามหลักวิศวกรรมนั้น การเชื่อมยึดช่องว่างระหว่างหัวเสาคอนกรีตกับเหล็กแผ่นรับโครงหลังคาต้องทำให้เต็มหน้าเหล็กโดยต้องไม่มีช่องว่างให้เห็นเหล็กเส้นอีกต่อไป เมื่อพิจารณาภาพถ่าย หมายเลข จ.๓๘ ซึ่งเป็นภาพถ่ายโครงหลังคาหลังจากสร้างบ้านพิพาทเสร็จแล้ว ปรากฏว่าแม้มีการเทคอนกรีตบางส่วนแต่ยังมีช่องว่างและเห็นเหล็กเส้นโผล่ขึ้นมาจากหัวเสา เชื่อว่าการเชื่อมยึดช่องว่างดังกล่าวกระทำโดยสะเพร่าและไม่เป็นไปตามหลักวิศวกรรม สำหรับสระว่ายน้ำนั้น นายสรสิทธิ์เบิกความว่า มีปัญหาสองส่วน ปัญหาส่วนแรกคือบริเวณห้องเก็บของ ห้องอาบน้ำและห้องเก็บปั้มน้ำซึ่งถูกก่อสร้างไว้ตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ แผ่นที่ ๘/๑๐ โดยส่วนหนึ่งอยู่บนโครงสร้างของสระว่ายน้ำ แต่อีกส่วนหนึ่งอยู่บนพื้นดินโดยไม่มีการตอกเสาเข็ม ส่วนที่อยู่บนพื้นดินนั้นจะทรุดตัวและพาส่วนโครงสร้าง





-๑๗-

สระว่ายน้ำร้างไปด้วย แม้ดูจากสถานที่จริงซึ่งสร้างสระว่ายน้ำเสร็จแล้วจะไม่สามารถบอกได้ว่ามีการ  
ตอกเสาเข็มหรือไม่ก็ตาม แต่พยานทราบว่าไม่มีการตอกเสาเข็มเนื่องจากภาพถ่ายที่โจทก์ทั้งสองถ่ายไว้  
ก่อนและขณะก่อสร้างบ้านพิพาทและจากการสอบถามโจทก์ทั้งสองโดยพยานไม่เคยเห็นแบบแปลนสระ  
ว่ายน้ำ นายธานีเบิกความว่า แบบแปลนบ้านเอกสารหมายเลข จ.๖ ไม่มีแบบแปลนสระว่ายน้ำ บริษัทสยาม  
พลู ซ็อบ จำกัด เป็นผู้ให้รายละเอียดโครงสร้างสระว่ายน้ำไว้คร่าว ๆ โดยจำเลยที่ ๔ เป็นผู้แจ้ง  
รายละเอียดให้พยานทราบ ตามหลักการแล้วจะต้องมีการวางฐานรากอาคารดังกล่าวแต่พยานไม่ทราบ  
ว่าได้มีการวางฐานรากหรือไม่ นายประภาสเบิกความว่า หากไม่มีการวางฐานรากแล้วเติมน้ำเต็มสระ  
ว่ายน้ำบริเวณห้องเก็บของและห้องเก็บปั้มน้ำจะทรุดลงทันที ทำนองว่าน่าจะมีการวางฐานรากแล้ว เห็น  
ว่า แม้ตามรายงานเอกสารหมายเลข จ.๕ แผ่นที่ ๙/๑๐ จะไม่ปรากฏภาพฐานรากหรือเสาเข็มของห้องเก็บ  
ปั้มน้ำ ห้องอาบน้ำและห้องเก็บของที่เชื่อมต่อกับสระว่ายน้ำก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาภาพถ่ายระหว่างการ  
ก่อสร้างโครงการบ้านวารินทร์ แปลงที่ ๗ (PLOT) เล่มที่ ๑ และ ๒ ซึ่งโจทก์ทั้งสองนำส่งประกอบการทำ  
ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญแล้ว ปรากฏว่ามีการขุดและก่ออิฐสระว่ายน้ำขึ้นมาก่อนแล้วจึงสร้างห้องเก็บ  
ปั้มน้ำ ห้องอาบน้ำและห้องเก็บของโดยไม่ปรากฏว่ามีการวางฐานรากหรือตอกเสาเข็ม ภาพถ่ายดังกล่าว  
นี้มีจำนวนรวมหลายร้อยแผ่นและเป็นภาพถ่ายขณะก่อสร้างบ้านพิพาทหลายช่วงเวลาต่างกันในแต่ละ  
ชั้นตอน โจทก์ทั้งสองนำมายื่นต่อศาลเพียง ๒ วัน หลังจากศาลมีคำสั่งตามรายงานกระบวนการพิจารณา  
ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘ เชื่อว่าเป็นการยื่นภาพถ่ายทั้งหมดที่มี โดยไม่ได้คัดเลือกแต่ภาพที่เป็น  
ประโยชน์แก่ตนเองมาแสดงต่อศาล ภาพถ่ายดังกล่าวจึงน่าเชื่อถือ แม้บริเวณห้องทั้งสามห้องดังกล่าวจะ  
ไม่ทรุดตัวให้เห็นทันที แต่นายสรสิทธิ์เบิกความว่า ขณะที่พยานเข้าไปตรวจสอบนั้นพยานเห็นรอยร้าว



-๑๘-

บริเวณรอยต่อของห้องเก็บของและตัวสระว่ายน้ำแล้ว เรื่องการทรุดตัวจะเกิดขึ้นช้าหรือเร็วนั้น นาย  
ประภาสเบิกความว่าหากพื้นที่ทำการก่อสร้างมีความแข็งแรงสูงก็จะสามารถรับน้ำหนักได้มากบ้านก็จะ  
ไม่ทรุด พื้นดินในเขตอำเภอหัวหินนั้นเป็นพื้นดินแข็ง แสดงว่าสามารถรับน้ำหนักสิ่งปลูกสร้างได้มาก  
หลังจากตรวจพบว่าสระว่ายน้ำเกิดการรั่วซึมแล้ว โจทก์ทั้งสองไม่ได้เติมน้ำในสระว่ายน้ำอีก สระว่ายน้ำ  
จึงไม่ได้รับน้ำหนักมากอย่างที่ควรจะเป็น อาศัยเหตุนี้สระว่ายน้ำจึงไม่ทรุดตัวให้เห็นทันทีดังกล่าว แต่  
เมื่อได้ความว่าไม่มีการวางฐานรากหรือตอกเสาเข็มแล้วแม้สระว่ายน้ำจะไม่ทรุดตัวลงให้เห็น แต่การ  
ก่อสร้างก็ไม่เป็นไปตามหลักวิศวกรรม นายสรสิทธิ์เบิกความต่อว่า สาเหตุหนึ่งที่ทำให้สระว่ายน้ำรั่วเกิด  
จากช่างก่อสร้างเทพูนผนังสระว่ายน้ำขึ้นมาหนึ่งระดับแล้วปล่อยให้แห้งจากนั้นจึงเทพูนขึ้นมาอีกหนึ่ง  
ระดับซึ่งไม่ถูกต้องเพราะน้ำจะรั่วออกมาตามรอยต่อของปูนได้ เมื่อพยานไปตรวจสอบก็พบว่าน้ำลด  
ระดับมาอยู่ที่รอยต่อของปูนดังกล่าว จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ เบิกความว่า สระว่ายน้ำรั่วเนื่องจากโจทก์ทั้ง  
สองเปลี่ยนกระเบื้องสระว่ายน้ำ เห็นว่า แม้ได้ความว่าโจทก์ทั้งสองเปลี่ยนกระเบื้องสระว่ายน้ำก็ตาม แต่  
นายสรสิทธิ์เบิกความว่า การเปลี่ยนกระเบื้องกระทำบนพื้นผิวคอนกรีตเท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อ  
โครงสร้างของสระว่ายน้ำ ซึ่งนายประภาสเบิกความว่า ก่อนจะถึงขั้นตอนปูกระเบื้อง จะต้องผ่านการเทพื้น  
ก่อคอนกรีตผนังสระ ทากันซึมที่ผิวสระภายใน ฉาบปูน จากนั้นจึงปูกระเบื้องและยาแนว แสดงว่าการปู  
กระเบื้องสระว่ายน้ำเป็นขั้นตอนสุดท้ายและกระทำกับผิวคอนกรีตเท่านั้น ไม่น่ากระทบถึงโครงสร้าง  
ก่อนหน้า ทั้งนายธานีและนายประภาสต่างไม่เคยเบิกความถึงการเปลี่ยนกระเบื้องสระว่ายน้ำดังกล่าว  
หากการรั่วซึมเกิดจากการเปลี่ยนกระเบื้องสระว่ายน้ำจริง นายธานีและนายประภาสต้องเบิกความนั้น  
ย៉ำถึงข้อเท็จจริงนี้ แต่นายธานีและนายประภาสกลับเบิกความเพียงว่า สระว่ายน้ำรั่วอาจเกิดได้ ๒ สาเหตุ



-๑๙-

คือ ท่อน้ำรั่วหรือโครงสร้างสระว่ายน้ำมีปัญหา ซึ่งจำเลยที่ ๒ เบิกความว่า จำเลยที่ ๒ ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อหาทางแก้ปัญหาเรื่องสระว่ายน้ำให้โจทก์ทั้งสองโดยติดต่อนายจอชให้เข้ามาซ่อมแซมสระว่ายน้ำ ตามสำเนาจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เอกสารหมายเลข จ.๒๐ ฉบับที่ ๑๖ ปรากฏว่าจำเลยที่ ๒ รับว่าเกิดความเสียหายขึ้นแก่สระว่ายน้ำของโจทก์ทั้งสองจริงและยินยอมเสียค่าซ่อมแซมสระว่ายน้ำดังกล่าว และสำเนาจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เอกสารหมายเลข จ.๒๐ ฉบับที่ ๒๓ ปรากฏว่านายจอชแจ้งแก่จำเลยที่ ๒ ว่าสระว่ายน้ำของโจทก์ทั้งสองมีรอยร้าวที่ใต้เฉลียง ส่วนที่น่าจะรั่วอีกส่วนหนึ่งคือตัวโครงสร้างของสระว่ายน้ำที่ถูกเทคอนกรีตครั้งที่สองเพื่อเพิ่มระดับความสูง โดยนายจอชแจ้งว่าเป็นสิ่งที่ผิดและทำให้เสี่ยงต่อการรั่วซึมในช่วงรอยต่อของสระเดิมและส่วนที่ต่อเข้าไปเป็นครั้งที่สอง จำเลยที่ ๒ เบิกความว่า นายจอชเป็นผู้ดูแลสระว่ายน้ำของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ด้วย แสดงว่านายจอชมีความสามารถและเชี่ยวชาญในการสร้างและดูแลสระว่ายน้ำ นายจอชไม่ใช่คู่ความและไม่มีส่วนได้เสียใดในคดีนี้ ทั้งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนโจทก์ทั้งสองฟ้องคดี เชื่อว่าจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวเป็นความจริง แสดงว่าปัญหาไม่ได้เกิดจากท่อน้ำแต่เกิดจากรอยร้าวที่โครงสร้างสระว่ายน้ำ เมื่อจำเลยทั้งสองกล่าวอ้างทำนองว่า หลังจากถ่ายภาพแล้วได้ดำเนินการแก้ไขการก่อสร้างบ้านพิพาทให้เป็นไปตามแบบแปลนและเป็นไปตามหลักวิศวกรรมแล้วจำเลยทั้งสองก็นำสืบให้เห็นดังกล่าวอ้างนั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจำเลยทั้งสองเป็นผู้ประกอบธุรกิจย่อมต้องทราบข้อเท็จจริงและมีพยานหลักฐานอันเกี่ยวกับการสร้างบ้านพิพาทเสียยิ่งกว่าโจทก์ทั้งสอง จะกล่าวอ้างลอย ๆ ว่าก่อสร้างบ้านพิพาทตามแบบแปลนและตามหลักวิศวกรรมแล้วหาได้ไม่ เพราะเรื่องนี้จำเลยทั้งสองในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจต้องกระทำด้วยความสุจริต โดยคำนึงถึงมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสม ภายใต้ระบบธุรกิจ



-๒๐-

ที่เป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๒ การที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้างว่า ได้จัดให้นายภาสิตย์เป็นวิศวกรควบคุมการก่อสร้างบ้านพิพาทแล้ว ก็ต้องให้ได้ความว่ามีภาระดังกล่าว แต่นายธานีกลับเบิกความว่านายภาสิตย์ไม่ได้เป็นผู้ควบคุมการก่อสร้างบ้านพิพาท บ้านพิพาทมีเพียงโฟร์แมนหรือคนคุมงานก่อสร้างควบคุมการก่อสร้างเท่านั้น แสดงว่าไม่เคยมีวิศวกรควบคุมการก่อสร้างตามที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้าง เรื่องมาตรฐานในการทำงานรับเหมาก่อสร้างนั้น นายประภาสเบิกความไว้ว่า ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องถ่ายรูปขั้นตอนการก่อสร้างเก็บเอาไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากผู้รับเหมาก่อสร้างประกอบธุรกิจในรูปแบบบริษัท ก็ต้องมีการจัดเก็บข้อมูลไว้เพื่อใช้ในการส่งมอบบ้านให้แก่ผู้ว่าจ้าง แต่กลับไม่ปรากฏว่าจำเลยทั้งสองได้ถ่ายรูปการก่อสร้างบ้านพิพาทหรือทำบันทึกการส่งมอบบ้านให้แก่โจทก์ทั้งสอง นอกจากนี้ นายประภาสยังเบิกความถึงแบบแปลนสระว่ายน้ำว่า หากการสร้างสระว่ายน้ำถูกรวมไว้กับสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านแล้ว แบบแปลนสระว่ายน้ำที่สมบูรณ์ต้องถูกนำมามอบให้ผู้รับเหมาก่อสร้างด้วย และเมื่อสร้างสระว่ายน้ำเสร็จแล้วจะต้องทำแบบแปลนก่อสร้างสระว่ายน้ำที่สร้างเสร็จ (AS BUILT) ให้แก่เจ้าของบ้านด้วย แต่ก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยทั้งสองมีแบบแปลนสระว่ายน้ำมาแสดงต่อศาลและไม่ได้มอบแบบแปลนให้แก่โจทก์ทั้งสอง จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้ประกอบธุรกิจตามมาตรฐานการค้าที่เหมาะสม ไม่เป็นธรรมแก่โจทก์ทั้งสอง เมื่อชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานของโจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสองแล้ว พยานหลักฐานของโจทก์ทั้งสองมีน้ำหนักดีกว่า ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ผิดสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านให้แก่โจทก์ทั้งสองตามที่ได้วินิจฉัยมาแล้ว ในส่วนที่โจทก์ทั้งสองอ้างว่ามีงานในส่วนที่จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ทำไม่แล้วเสร็จตามรายการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องเอกสารหมายเลข จ.๒๕ นั้นเอกสารดังกล่าวโจทก์ทั้งสองทำ



-๒๑-

ขึ้นเพียงฝ่ายเดียวโดยไม่มีภาพถ่ายแสดงให้เห็นความเสียหายหรือมีผู้เชี่ยวชาญร่วมประเมินความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่อง ทั้งรายการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องดังกล่าวยังแตกต่างจากรายการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องเอกสารหมายเลข ๕ ซึ่งโจทก์ที่ ๑ เบิกความเป็นรายการที่โจทก์ที่ ๒ ส่งไปกับจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่จำเลยที่ ๒ ไม่อาจฟังได้ว่ามีความเสียหายตามรายการดังกล่าวจริง เช่นเดียวกับที่โจทก์ทั้งสองอ้างว่าจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด ก่อสร้างระบบบำบัดและการระบายน้ำลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะไม่เป็นไปตามแบบแปลน โดยโจทก์ที่ ๑ และนายสรสิทธิ์เบิกความว่า ตามแบบก่อสร้างต้องมีบ่อพักน้ำรวม ๒๓ บ่อ แต่จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด ก่อสร้างบ่อพักน้ำเพียง ๑๑ บ่อ ก็ไม่ปรากฏว่านายสรสิทธิ์ได้ตรวจสอบและทำความเข้าใจเรื่องนี้ไว้ตามรายงานเอกสารหมายเลข ๕ จึงมีเพียงคำเบิกความลอย ๆ เท่านั้น ไม่อาจฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด ก่อสร้างบ้านพิพาทไม่ถูกต้องตามแบบแปลนในเรื่องดังกล่าว ส่วนที่โจทก์ทั้งสองอ้างว่า จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด ส่งมอบปั้มน้ำและวัสดุที่ใช้ประกอบและติดตั้งการก่อสร้างสระว่ายน้ำไม่เป็นไปตามสัญญา และไม่มีป้ายเตือนรั้วไฟฟ้าขนาดมาตรฐาน โจทก์ทั้งสองก็ไม่นำสืบว่าตามสัญญากำหนดประเภทและคุณภาพของปั้มน้ำว่าอย่างไร แตกต่างจากปั้มน้ำที่จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด ส่งมอบให้อย่างไร และไม่นำสืบว่าป้ายเตือนขนาดมาตรฐานนั้นต้องเป็นเช่นไร แตกต่างจากป้ายเตือนรั้วไฟฟ้าที่จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด จัดทำให้อย่างไร จึงไม่อาจฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัท พี.พี.บิวติงส์ จำกัด ผิดสัญญาในเรื่องดังกล่าว

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการต่อมว่า โจทก์ทั้งสองเสียหายหรือไม่ เพียงใด เมื่อข้อเท็จจริงรับฟัง



-๒๒-

ได้ว่า จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ผิดสัญญาจ้างเหมาปลูกสร้างบ้านพิพาทตามที่ได้  
วินิจฉัยมา โจทก์ทั้งสองย่อมต้องเสียหายจากการผิดสัญญานั้น โจทก์ที่ ๑ และนายสรสิทธิ์เบิกความ  
ทำนองเดียวกันว่า จากการประเมินความเสียหายและราคาในการแก้ไขบ้านพิพาทในส่วนเหล็กเสริมเสา  
ชั้นหนึ่งที่ไม่ได้ศูนย์กลางกับแนวตอม่อนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน ๔๔๐,๐๐๐ บาท การแก้ไขคาน  
รับโครงหลังคาเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน ๑,๗๕๗,๐๐๐ บาท การแก้ไขสระว่ายน้ำ  
ต้องว่าจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญในการสร้างสระว่ายน้ำตรวจสอบเป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท และต้องแก้ไข  
สระว่ายน้ำที่รั่วเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ต้องรื้อถอนและก่อสร้างห้องปั้มน้ำ ห้องน้ำและห้องเก็บของ  
ใหม่เป็นเงิน ๕๒๘,๐๐๐ บาท ตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ เห็นว่า บ้านพิพาทสร้างเสร็จแล้ว การ  
แก้ไขจึงทำได้ยากและเสียค่าใช้จ่ายมากกว่าการแก้ปัญหาขณะที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ เพราะนอกจาก  
จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนงานที่ทำไปแล้วยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการป้องกันความเสียหายที่อาจ  
เกิดขึ้นแก่งานส่วนที่สำเร็จแล้วด้วย นายสรสิทธิ์เบิกความว่า พยานประเมินค่าใช้จ่ายในการแก้ไขความ  
เสียหายให้หมดไปและให้กลับมาเป็นตามแบบแปลนที่ตกลงกันได้ตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ ตาม  
รายงานดังกล่าว หน้าที่ ๖/๑๐ ระบุว่า ในการแก้ปัญหาลูกเสริมเสาชั้นหนึ่งที่ไม่ได้ศูนย์กลางกับแนว  
ตอม่อนั้น ต้องเสียค่าตรวจสอบเหล็กเสริมด้วยเครื่องสแกนเหล็ก ๓๕,๐๐๐ บาท ค่าป้องกันความ  
เสียหายของพื้นผิวและวัสดุตกแต่งที่สำเร็จแล้ว ๕๐,๐๐๐ บาท ค่าเหล็กรูปพรรณเชื่อมเสริมพร้อม  
ประกบกับเสาคอนกรีตเดิม ๑๓๕,๐๐๐ บาท ค่าตกแต่งเสาเหล็กให้ดูเป็นส่วนหนึ่งของผนัง ๗๕,๐๐๐ บาท  
รวม ๒๙๕,๐๐๐ บาท เห็นว่าเป็นราคาที่สมควรแล้ว แต่ค่ารื้อฝ้าและทำฝ้าใหม่พร้อมทำสีและค่ารื้อวัสดุ  
ตกแต่งพื้นและซ่อมแซมนั้น รายงานเอกสารหมาย จ.๕ ระบุราคาซ่อมแซมต่อเสาหนึ่งต้นโดยไม่ได้ระบุ



-๒๓-

ราคาต่อตารางเมตรและไม่ได้ระบุพื้นที่ต่อเสาหนึ่งต้นไว้ เมื่อพิจารณาอัตราค่าแรงขั้นต่ำและเศรษฐกิจในปัจจุบันแล้ว เห็นสมควรกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราตารางเมตรละ ๔๐๐ บาท โดยกำหนดจำนวนพื้นที่ ๑ ตารางเมตรต่อเสาหนึ่งต้น จำนวน ๑๕ ต้น เป็นเงินรวม ๖,๐๐๐ บาท เช่นเดียวกับค่ารั้ววัสดุตกแต่งพื้นและซ่อมแซมพื้น เมื่อโจทก์ทั้งสองไม่ได้นำสืบว่าใช้วัสดุชนิดใดจึงเห็นสมควรกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราตารางเมตรละ ๕๐๐ บาท โดยกำหนดจำนวนพื้นที่ ๑ ตารางเมตรต่อเสาหนึ่งต้น จำนวน ๑๕ ต้น เป็นเงินรวม ๗,๕๐๐ บาท สำหรับค่าดำเนินการในอัตราร้อยละ ๒๐ ของราคาดังกล่าวเห็นว่าสูงเกินไปจึงลดอัตราค่าดำเนินการเหลือเพียงร้อยละ ๑๐ คงเหลือค่าดำเนินการ ๓๐,๘๕๐ บาท รวมเป็นเงิน ๓๓๙,๓๕๐ บาท สำหรับการแก้ไขคานรับโครงหลังคานั้น นายสรสิทธิ์เบิกความว่า ต้องรื้อคานเหล็กรูปพรรณรูปตัวซีทิ้งแล้วทำคานคอนกรีตเสริมเหล็กเข้าแทนที่ ตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ แผ่นที่ ๘/๑๐ ระบุว่า การทำคานคอนกรีตเข้าไปแทนคานเหล็กรับโครงหลังคา จำเป็นต้องรื้อโครงหลังคาและวัสดุผนังโครงหลังคาออกก่อน ทำการป้องกันพื้นและผนังในส่วนที่ทำเสร็จ แล้วจึงทำคานคอนกรีตเสริมเหล็กเข้าไปแทนที่ ต้องเสียค่าป้องกันความเสียหายของพื้นผิวและวัสดุตกแต่งที่ทำเสร็จแล้ว ๗๕,๐๐๐ บาท ค่ารื้อถอนกระเบื้องผนังหลังคา ๕๖,๗๐๐ บาท ค่ารื้อถอนโครงหลังคาเหล็กพร้อมคานเหล็ก ๖๓,๐๐๐ บาท ค่าเชื่อมโครงหลังคา กับค่าซ่อมแซมระบบไฟฟ้าและติดตั้งดวงไฟใหม่ ๕๕,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงิน ๒๔๙,๗๐๐ บาท นั้น เห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว แต่ค่ารั้วฝ้าและทำฝ้าใหม่พร้อมทำสีนั้น เห็นสมควรกำหนดให้เท่ากับการแก้ปัญหาเหล็กเสริมเสาชั้นหนึ่งที่ไม่ได้ศูนย์กลางกับแนวตอม่อข้างต้น กล่าวคือ กำหนดค่าใช้จ่ายตารางเมตรละ ๔๐๐ บาท จำนวน ๓๑๕ ตารางเมตร เป็นเงิน ๑๒๖,๐๐๐ บาท สำหรับค่าคานคอนกรีตเสริมเหล็กรับหลังคานั้น นายประภาสเบิกความว่า ในการใช้คานคอนกรีตเสริม



-๒๔-

เหล็กนั้นค่าวัสดุจะมีราคาถูกแต่ค่าแรงงานจะแพง เมื่อพิจารณาพื้นที่คานหลังคาตามแบบแปลนบ้าน เอกสารหมาย จ.๖ แผ่นที่ ๖/๔ ประกอบอัตราค่าแรงขั้นต่ำแล้ว เห็นสมควรกำหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ให้ ๓๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนค่ามุงหลังคานั้นเห็นสมควรกำหนดให้เท่ากับค่าเรือถอนหลังคา กล่าวคือ ตารางเมตร ละ ๑๕๐ บาท จำนวน ๓๗๘ ตารางเมตร เป็นเงิน ๕๖,๗๐๐ บาท สำหรับค่าซ่อมแซมผนังและพื้นที่ ได้รับความเสียหายจากการก่อสร้างนั้น เห็นว่า ศาลได้กำหนดค่าป้องกันความเสียหายของพื้นผิวและ วัสดุตกแต่งที่ทำเสร็จเป็นจำนวนพอสมควรแล้ว จึงไม่กำหนดค่าเสียหายในส่วนนี้ให้อีก สำหรับค่า ดำเนินการในอัตราร้อยละ ๓๐ ของราคาดังกล่าวเห็นว่าสูงเกินไป จึงลดอัตราค่าดำเนินการเหลือเพียง ร้อยละ ๑๐ คงเหลือค่าดำเนินการ ๘๓,๗๖๕ บาท รวมเป็นเงิน ๘๑๖,๑๖๕ บาท สำหรับการซ่อมแซม โครงสร้างสระว่ายน้ำนั้น ตามรายงานเอกสารหมาย จ.๕ ระบุว่าในส่วนห้องเก็บปั๊มน้ำ ห้องอาบน้ำและ ห้องเก็บของซึ่งถูกสร้างโดยไม่มีการวางฐานรากนั้นต้องถูกทุบทิ้งและสร้างห้องทั้งสามขึ้นใหม่ให้ถูกต้อง เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารใหม่ ๓๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนการเทพูนผนังสระว่ายน้ำขึ้นมาสองระดับ จนเกิดรอยร้าวบริเวณรอยต่อของแต่ละระดับนั้น แม้นายสรสิทธิ์มิได้เบิกความถึงการแก้ไขและตาม รายงานเอกสารหมาย จ.๕ ไม่ได้ประเมินราคาแก้ไขไว้ คงมีแต่ใจทักที่ ๑ เบิกความว่าต้องเสียค่าใช้จ่าย ๕๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาว่าหากต้องทุบห้องเก็บปั๊มน้ำ ห้องอาบน้ำและห้องเก็บของที่ถูกร ้างโดยแขวนโครงสร้างอาคารไว้กับโครงสร้างผนังสระว่ายน้ำแล้ว ก็มีผลเหมือนกับทุบผนังสระว่ายน้ำ ้วย ทั้งการจะสร้างผนังสระว่ายน้ำเฉพาะส่วนที่ถูกทุบขึ้นใหม่ก็อาจทำให้เกิดรอยร้าวบริเวณรอยต่อของ ผนังสระว่ายน้ำเก่าและใหม่เหมือนการเทพูนผนังห้องน้ำขึ้นมาสองระดับดังกล่าวได้อีก การแก้ไขสระว่ายน้ำ ให้อายุยืนจึงมีผลเหมือนกับการสร้างสระว่ายน้ำขึ้นมาใหม่ เมื่อพิจารณาราคาสระว่ายน้ำซึ่งมีราคาสูงถึง





-๒๕-

๑,๓๕๗,๑๕๐ บาท ตามรายละเอียดบิลและข้อมูลลูกค้าเอกสารหมายเลข ล.๓ แล้ว ค่าเสียหาย ๕๐๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นจำนวนที่สมควร รวมกำหนดค่าเสียหายในส่วนนี้เป็นเงิน ๘๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับค่าเสียหายในการซ่อมแซมงานระบบและติดตั้งระบบสระน้ำและห้องน้ำ งานรื้อถอนอาคารเดิมพร้อมขนย้ายออกนอกพื้นที่ งานแบบก่อสร้างโดยวิศวกรและค่าดำเนินการนั้น เห็นว่าซ้ำซ้อนกับค่าเสียหายในการแก้ไขสระว่ายน้ำให้ถูกต้องที่กำหนดให้พอสมควรแล้ว จึงไม่กำหนดให้อีก และเมื่อฟังว่าบ้านพิพาทต้องได้รับการแก้ไขซ่อมแซมโดยต้องรื้อถอนและสร้างใหม่หลายรายการตามที่วินิจฉัยมา โจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจพักอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทขณะทำการแก้ไขซ่อมแซมได้ จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ต้องร่วมกันชำระค่าเสียหายเป็นค่าเช่าบ้านแก่โจทก์ทั้งสอง เมื่อพิจารณาถึงที่ตั้ง เนื้อที่และลักษณะบ้านพิพาทแล้วเห็นว่า อัตราค่าเช่าบ้านเดือนละ ๕๐,๐๐๐ บาท นั้นเหมาะสมแล้ว เห็นสมควรกำหนดให้จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวเป็นเวลา ๖ เดือน รวมเป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นค่าเสียหายทั้งสิ้น ๒,๒๕๕,๕๑๕ บาท ส่วนที่โจทก์ทั้งสองขอค่าเสียหายจากการที่จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ไม่ดำเนินการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าและมิเตอร์ไฟฟ้าเพื่อให้มีการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคนั้น ได้ความว่าระหว่างพิจารณาจำเลยที่ ๑ ดำเนินการขยายเขตระบบไฟฟ้าในโครงการพิพาทแล้วตามใบแจ้งหนี้และใบเสร็จรับเงินเอกสารหมายเลข ล.๒๐ ถึง ล.๒๒ จึงไม่จำเป็นต้องกำหนดค่าเสียหายในส่วนนี้อีก

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายว่า จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบต่อโจทก์หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวติงส์ จำกัด ร่วมกันประกอบธุรกิจโครงการบ้านวารีรินทร์และก่อสร้างบ้านพิพาทไม่เป็นไปตามแบบแปลนและหลักวิศวกรรมจนเกิดความ



-๒๖-

เสียหายแก่โจทก์ทั้งสองดังได้วินิจฉัยมา จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด จึงต้องร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าเสียหายดังกล่าวแก่โจทก์ทั้งสอง จำเลยที่ ๓ และที่ ๔ เป็นผู้ชำระบัญชีของบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด มีหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๕๐ และ ๑๒๕๙ ที่จะต้องชำระสะสางการทำงานของ บริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ให้เสร็จสิ้นไปกับจัดการใช้หนี้เงินและแจกจ่ายสินทรัพย์ของบริษัท จึงต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ในฐานะผู้ชำระบัญชีของบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว

พิพากษาให้จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ที่ ๔ ในฐานะผู้ชำระบัญชีของบริษัทพี.พี.บิวตี้ส์ จำกัด ร่วมกันชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ทั้งสองเป็นเงิน ๒,๒๕๕,๕๑๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๗) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งสอง กบให้ร่วมกันชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความ ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ทั้งสองได้รับยกเว้นนั้น ให้จำเลยทั้งสองชำระต่อศาลในนามของโจทก์ทั้งสอง เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ชำระตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ทั้งสองชนะคดี ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก./

**นางสิริกาญจน์ ทิตตภักดี**

**นายประหยัด แต่งบรรจง**