

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2009/2515

นายเลี่ยนเป้า แซ่อาวโจทก์ กระทรวงการคลัง โดยนายเสริม วินิจฉัยกุล รัฐมนตรี ที่ 1 จำเลย นายสอาด งามเหมาะ
สรรพากรจังหวัดอุดรธานี ที่ 2 จำเลย นางสาวสุวิเปรม มณีเสาวนพ ที่ 3 จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.พ.พ. มาตรา 369, ป.พ.พ. มาตรา 386, ป.พ.พ. มาตรา 388,
ป.พ.พ. มาตรา 391

ย่อ / หลักกฎหมาย

กระทรวงการคลัง ทำสัญญากับโจทก์ให้โจทก์เป็นผู้ออกทุนทรัพย์ปลูกสร้างอาคารและ
สิ่งปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุ ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังและกระทรวงการคลังยอมให้โจทก์
มีสิทธิเช่ามีกำหนด 20 ปี หากโจทก์ปลูกสร้างไม่เสร็จตามกำหนดสัญญา โจทก์ต้องส่งมอบ
สิ่งปลูกสร้างส่วนที่สร้างไม่เสร็จให้กระทรวงการคลังพร้อมกับخذใช้เงินจำนวนหนึ่ง ให้
กระทรวงการคลังริบเอาเป็นของกระทรวงการคลัง และให้บอกเลิกสัญญาได้ทันที ปรากฏว่าโจทก์
ปลูกสร้างอาคารตึกแถววัดที่ 1 ซึ่งจะต้องทำรวม 52 คูหา เสร็จเพียง 40 คูหา รวมทั้งห้องพิพาท
ด้วย อีก 12 คูหา ยังไม่เสร็จกระทรวงการคลังได้บอกเลิกสัญญาทั้งหมดและบอกริบเอาตึกแถวที่
สร้างเสร็จ 40 คูหา เมื่อสัญญาระหว่างโจทก์กับกระทรวงการคลังได้ยกเลิกกันไปโดยชอบเสียก่อน
แล้ว โจทก์ยอมไม่มีเหตุที่จะอาศัยข้อสัญญาที่หมดผลไปแล้วนั้น มาฟ้องขอให้บังคับ
กระทรวงการคลังยอมให้โจทก์เช่าห้องพิพาทได้ ส่วนผลงานที่โจทก์ได้ทำไปแล้ว โจทก์จะมี
สิทธิเรียกร้องจากกระทรวงการคลังประการใด เป็นเรื่องที่จะต้องว่ากล่าวกันอีกส่วนหนึ่งต่างหาก

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยที่ 1 ทำสัญญาให้โจทก์เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคาร 52 ห้อง โดยมีเงื่อนไขว่า
สร้างเสร็จแล้ว ให้อาคารนั้นตกเป็นของจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 ยอมให้โจทก์เช่าหรือให้เช่าช่วงได้
มีกำหนด 20 ปี ถ้าโจทก์ผิดสัญญาหรือสร้างไม่เสร็จภายในกำหนด ยอมให้จำเลยที่ 1 บอกเลิก
สัญญาและริบอาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จ ครั้นครบกำหนด โจทก์สร้างเสร็จ 40 ห้อง จำเลยที่ 1
รับมอบถูกต้องแล้วรวมทั้งห้องพิพาทด้วย แต่จำเลยที่ 1 กลับบอกเลิกสัญญากับโจทก์และริบ
อาคารที่สร้างเสร็จ กับสั่งให้จำเลยที่ 2 เป็นตัวแทนทำสัญญาให้จำเลยที่ 3 เช่าห้องพิพาท จำเลยที่
3 ได้บุกรุกเข้าไปอยู่ในห้องพิพาทและไม่เสียค่าเช่าให้โจทก์ ทำให้โจทก์เสียหาย ขอให้เพิกถอน
สัญญาระหว่างจำเลยที่ 2 กับจำเลยที่ 3 ให้จำเลยทั้งสามคืนห้องพิพาทแก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 1
ทำสัญญาให้โจทก์เช่าห้องพิพาทมีกำหนด 20 ปี ให้ขับไล่จำเลยที่ 3 และให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้
ค่าเสียหายแก่โจทก์ จำเลยทั้งสามให้การว่า โจทก์ก่อสร้างตึกแถวไม่เสร็จตามกำหนดจำเลยที่ 1
บอกเลิกสัญญา โจทก์หมดสิทธิที่จะเช่าที่ดินต่อไปอาคารที่สร้างเสร็จแล้วย่อมตกเป็นส่วนควบของ
ที่ดินที่ปลูกสร้างและตกเป็นของจำเลยที่ 1 ส่วนอาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จก็ถูกริบจำเลยที่ 1
และจำเลยที่ 2 จึงเอาห้องพิพาทให้จำเลยที่ 3 เช่าได้ ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า การก่อสร้างยังไม่เสร็จ
ตามสัญญาเป็นการผิดสัญญา และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว อาคารที่สร้างเสร็จแล้วรวมทั้งห้อง
พิพาทก็ตกเป็นของจำเลยที่ 1 โจทก์ไม่มีสิทธิใด ๆ เช่าเกี่ยวข้องอีก พิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์
ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ตามสัญญาให้รับได้แต่เฉพาะอาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จเท่านั้น อาคารที่สร้าง
เสร็จแล้วตกเป็นของจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 ก็มีหน้าที่ทำสัญญาให้โจทก์เป็นผู้เช่าและยอมให้

เช่าช่วงได้ ที่จำเลยที่ 1 เอาห้องให้จำเลยที่ 3 เช่า เป็นการผิดสัญญา พิพากษากลับ จำเลยทั้งสาม
ฎีกา ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ทำสัญญาก่อสร้างกับตัวแทนของจำเลยที่ 1 โดยโจทก์เป็นผู้ออก
ทุนทรัพย์ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1
ยอมให้โจทก์เป็นผู้เช่ามีกำหนด 20 ปี ถ้าโจทก์ก่อสร้างไม่เสร็จตามกำหนด โจทก์ต้องส่งมอบ
สิ่งปลูกสร้างส่วนที่ไม่เสร็จให้จำเลยที่ 1 พร้อมกับชดใช้เงิน 200,000 บาท ให้จำเลยที่ 1 รับเอาเป็น
ของจำเลยที่ 1 และให้บอกเลิกสัญญาได้ทันที ปรากฏว่าโจทก์ก่อสร้างอาคารตึกแถวขนาดที่ 1 ซึ่งจะ
ต้องทำ 52 คูหา เสร็จเพียง 40 คูหาอีก 12 คูหายังไม่เสร็จ จำเลยที่ 1 จึงบอกเลิกสัญญาทั้งหมดและ
บอกรับเอาตึกแถวที่สร้างเสร็จ 40 คูหานี้ด้วย ปัญหาว่ามีว่า อาคารที่สร้างเสร็จ 40 คูหาอันมีห้อง
พิพาทรวมอยู่ด้วยโจทก์ยังมีสิทธิเช่าตามสัญญาก่อสร้างหรือไม่ หากถือได้ว่าเมื่อสัญญาก่อสร้าง
เลิกกันไปแล้วโดยชอบ ความผูกพันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ตามสัญญาก่อสร้างก็เป็นอันหมด
ไป ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ตามสิทธิที่มีอยู่ในสัญญาก่อสร้างแต่
อย่างเดียว มิใช่ตามสัญญาเช่าซึ่งยังมิได้ทำกันไว้เลย เมื่อสัญญาและข้อผูกพันต่าง ๆ ในสัญญาก่อ
สร้างดังกล่าวได้ยกเลิกกันไปโดยชอบเสียก่อนแล้วในขณะที่ฟ้องโจทก์ก็ไม่มีเหตุที่จะใช้ข้อ
สัญญาที่หมดผลไปแล้วนั้นมาขอให้ศาลบังคับจำเลยได้ ส่วนผลงานที่โจทก์ได้ทำไปแล้ว โจทก์จะมี
สิทธิเรียกร้องจากจำเลยที่ 1 ประการใด เป็นเรื่องที่จะต้องว่ากล่าวกันอีกส่วนหนึ่งต่างหาก ส่วน
ปัญหาว่าจำเลยที่ 1 จะรับห้องที่สร้างเสร็จแล้วได้หรือไม่ ไม่จำต้องวินิจฉัย เพราะสัญญาสิ้น
ความผูกพันโจทก์ขอบังคับเอาห้องพิพาทไปเช่าอีกไม่ได้แล้ว พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์

องค์คณะ

เฉลิม ทตภิรมย์ · จินตา บุญยอาคม · อุทัย สุภนิตย์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2009/2515>