

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548

นายนิลนารถ วัฒนธรรมโจทก์ นายชิตพงศ์ ลีตระกูลวรรณจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 360, ป.พ.พ. มาตรา 169

## ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์เป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทโดยได้รับมรดกจาก ป. ซึ่ง ป. ได้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท กำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี โดยมีข้อตกลงในสัญญาเช่าข้อ 11 ระบุว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าจะต้องสัญญาเช่าให้ทุกๆ 3 ปี ซึ่งข้อความตามข้อตกลงดังกล่าว เป็นเพียงคำมั่นของ ป. ที่จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แต่คำมั่นนี้ยังไม่มีผลผูกพัน ป. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยได้สนองรับก่อน ป. ถึงแก่ความตายทั้งเมื่อจำเลยได้รู้ยว่่า ป. ผู้เสนอตายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2537 ก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนดคือวันที่ 31 ธันวาคม 2538 กรณีจึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติว่าห้ามมิให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรา 169 วรรคสองมาใช้บังคับ ดังนั้น คำมั่นของ ป. ดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นทายาทที่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 1599 และมาตรา 1600 หนังสือขอต่อสัญญาของจำเลยจึงไร้ผล และไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าใหม่ โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าและฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารให้ออกจากตึกพิพาทได้ เมื่อจำเลยและบริวารไม่มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด การที่จำเลยและบริวารยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาท จึงเป็นการอยู่โดยปราศจากสิทธิโดยชอบที่จะกระทำได้ อันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่โจทก์ขาดประโยชน์จากการใช้ตึกแถวพิพาท

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกจากตึกแถวพิพาทห้ามมิให้เข้ามายุ่งเกี่ยวอีกต่อไป ให้จำเลยใช้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ค้างชำระประจำปี 2537 ถึงปี 2541 ปีละ 7,425 บาท เป็นเงิน 37,125 บาท และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน 576,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 576,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และค่าเสียหายอีกเดือนละ 6,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวพิพาท จำเลยให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องและขอให้บังคับโจทก์ต่ออายุสัญญาเช่าแก่จำเลยนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2541 และต่อไปทุก 3 ปี ตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่ปฏิบัติก็ให้ถือเอาตามคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้ง ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากตึกแถวพิพาท ห้ามจำเลยและบริวารเข้าไปเกี่ยวข้องกับตึกแถวพิพาทให้จำเลยชำระเงิน 590,850 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 576,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 2 กันยายน 2541) จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยชำระค่าขาดประโยชน์แก่โจทก์เป็นเงินเดือนละ 6,000 บาท ต่อ 1 คูหา นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวพิพาท ให้ยกค่าขออื่นของโจทก์และยกฟ้องแย้ง จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "โจทก์เป็นบุตรนางไปล์ เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 18657 และตึกแถวพิพาททั้ง 3 คูหาเป็นทรัพย์สินมรดกซึ่งตกทอดแก่

นางไปล์ จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทเลขที่ 734/44 ถึง 734/46 รวม 3 คูหา ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว อายุสัญญาเช่า 15 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2541 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2555 มีเงื่อนไขว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าอยู่ต่อไปโดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุกๆ 3 ปี ครั้นนางไปล์ถึงแก่ความตาย โจทก์จึงจดทะเบียนรับมรดกที่ดินและตึกแถวพิพาทมาเป็นของโจทก์เมื่อปี 2533 เมื่อครบอายุสัญญาเช่าในปี 2535 โจทก์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้จำเลยและฟ้องขับไล่จำเลยพร้อมบริวารให้ออกไปจากตึกแถวพิพาทตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าจำเลยมีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทในฐานะผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 จำเลยและบริวารจึงอยู่ในตึกแถวพิพาทเรื่อยมา ต่อมาเมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 โจทก์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลย ส่วนจำเลยและบริวารยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาท ซึ่งตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้น ศาลฎีกามีคำพิพากษาอันเป็นที่ที่สุดว่าตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.4 ข้อ 11 มีข้อความว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าอยู่ต่อไป โดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุกๆ 3 ปี และเรียกเก็บเงินค่าเช่าเพิ่มเป็น 2 เท่าของที่กรมธนารักษ์เรียกเก็บ ในการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละครั้งผู้เช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาครั้งละ 30,000 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า ข้อสัญญาดังกล่าวเป็นคำมั่นของผู้ให้เช่าว่าจะให้จำเลยเช่าต่อไป ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ทราบก่อนจะสนองรับว่านางไปล์ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว กรณีจึงไม่ตกอยู่ในบังคับแห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ต้องนำบทบัญญัติแห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นของนางสาวมณีนยา ตัวแทนของนางไปล์จึงไม่เสื่อมเสียไป มีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอน โดยให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเดิม... ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวมีผลผูกพันโจทก์ให้ต้องยินยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 ส่วนการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะ 3 ปีถัดมานับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 เป็นต้นไป ต้องแยกพิจารณาต่างหากอีกกรณีหนึ่ง หากใช้มีผลผูกพันตลอดไปไม่ แม้ข้อความในสัญญาเช่าข้อ 11 จะเป็นคำมั่นที่นางไปล์ผู้ให้เช่าให้ไว้ แต่คำมั่นดังกล่าวจะมีผลผูกพันในการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปและตกทอดแก่โจทก์ได้ก็ต่อเมื่อคำมั่นนั้นมีผลบังคับก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าครั้งท้ายสุดด้วยการที่จำเลยได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งได้ความตามที่ปรากฏในสำนวนคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้นว่าศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2537 วินิจฉัยไว้ชัดเจนว่านางไปล์ถึงแก่ความตายแล้ว ตึกแถวพิพาทจึงตกเป็นของโจทก์ผู้เป็นทายาท โดยจำเลยได้ยื่นคำร้องขอถ่ายคำพิพากษาดังกล่าวไปจากศาลชั้นต้นในวันเดียวกัน แสดงว่าจำเลยทราบตั้งแต่ขณะนั้นแล้วว่านางไปล์ถึงแก่ความตายแล้วแต่ปรากฏว่าจำเลยมีหนังสือขอต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทตามเอกสารหมายเลข ล.2 ไปยังโจทก์เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2538 กรณีเช่นนี้จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติมิให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ หากว่าก่อนจะสนองรับนั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้อยู่แล้วว่าผู้เสนอตาย ดังนั้น คำมั่นดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นทายาท หนังสือขอต่ออายุสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข ล.2 จึงไร้ผลและไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยได้ โจทก์มีหนังสือไปยังจำเลย 2 ฉบับ ตาม

เอกสารหมาย จ.6 และ จ.14 แจ้งว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทอีกต่อไปและบอกเลิกสัญญาเช่า สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจึงต้องสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 อันเป็นวันครบกำหนดการต่ออายุสัญญาเช่าตามคำพิพากษาในคดีก่อน จำเลยและบริวารจึงไม่มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้วดังกล่าว โจทก์ยอมฟ้องขับไล่จำเลยได้ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 วินิจฉัยว่า สัญญาเช่าไม่สิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 และโจทก์ต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้จำเลยต่อไปอีก 3 ปีนั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังขึ้น การที่จำเลยและบริวารยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อมานับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 นั้น จึงเป็นการอยู่โดยปราศจากสิทธิโดยชอบที่จะกระทำได้ อันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่โจทก์ขาดประโยชน์จากการใช้ตึกแถวพิพาท ข้อเท็จจริงได้ความว่าตึกแถวพิพาทเป็นอาคาร 3 ชั้น ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่และอยู่ในย่านการค้า มีสภาพเหมาะสมที่จะใช้ประกอบกิจการค้า ที่โจทก์เรียกร้องค่าเสียหายมาเป็นเงินเดือนละ 6,000 บาทต่อคุหา จึงเป็นราคาที่เหมาะสมแล้วดังที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัย ดังนั้น ที่ศาลชั้นต้นกำหนดให้จำเลยชำระค่าขาดประโยชน์จากการใช้ตึกแถวพิพาทจำนวน 3 คุหาแก่โจทก์เป็นเงินเดือนละ 6,000 บาทต่อคุหา นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 ถึงวันที่ 2 กันยายน 2541 ซึ่งเป็นวันฟ้องรวม 2 ปี 8 เดือน เป็นเงิน 576,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องกับให้จำเลยชำระค่าขาดประโยชน์นับถัดจากวันฟ้องเป็นเงินเดือนละ 6,000 บาทต่อคุหา และให้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี 2537 และปี 2538 รวมเป็นเงิน 14,850 บาท แก่โจทก์ด้วยนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย"พิพากษากลับ ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

## องค์คณะ

วิเชียร มงคล · กุลพัชร อธิธิธรรมวินิจ · ประจวบ พชนีรัตนกรณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1602/2548>