

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 79/2551

นายมงคล ชั่งทองโจทก์ นายเชื้อหรือโปีะเชื้อว แชน่านจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1358, ป.พ.พ. มาตรา 1361, ป.พ.พ. มาตรา 1360, ป.วิ.พ. มาตรา 238, ป.พ.พ. มาตรา 564

ย่อ / หลักกฎหมาย

การจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1358 วรรคสอง เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน แต่การที่ ส. เจ้าของรวมคนหนึ่งให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทโดยทำสัญญาเช่าหลังจากโจทก์เจ้าของรวมอีกคนกำลังฟ้องขับไล่จำเลยผู้เช่าออกไปจากที่เช่า ย่อมเป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันตึกแถวพิพาทซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์เจ้าของรวมด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา 1361 วรรคสอง เมื่อโจทก์ผู้เป็นเจ้าของรวมในตึกแถวพิพาทมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาเช่าจึงไม่สมบูรณ์และถือว่าเป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1360 วรรคหนึ่ง สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ ส. เจ้าของรวมจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์มอบอำนาจให้นายกฤตย์ดำเนินคดีแทนเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2544 โจทก์ให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 11967 มีโจทก์กับนายสมคิดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ตกลงค่าเช่าเดือนละ 500 บาท มีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าอีกต่อไป จึงบอกกล่าวให้จำเลยออกจากที่เช่า แต่จำเลยเพิกเฉยขอให้บังคับจำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถวพิพาท และให้ชำระค่าเสียหายหรือค่าขาดประโยชน์เดือนละ 7,500 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกจากตึกแถวที่เช่า ให้จำเลยชำระภาษีโรงเรือนปี 2546 จำนวน 5,000 บาท แก่โจทก์ และให้จำเลยคงไว้ซึ่งมิเตอร์น้ำประปา และมิเตอร์ไฟฟ้า จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การว่า โจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้ดำเนินคดีนี้หนังสือมอบอำนาจให้ฟ้องคดีเป็นเอกสารปลอม สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาเนื่องจากอาคารที่เช่าทรุดโทรม โจทก์ให้จำเลยช่วยออกค่าซ่อมแซมอาคารเป็นเงิน 360,000 บาท และจะให้เช่าต่อไปเป็นเวลา 9 ปี นับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2544 เป็นต้นไปในอัตราค่าเช่าเดือนละ 500 บาท แต่โจทก์ให้จำเลยทำสัญญาเช่าคราวละ 3 ปี เพื่อไม่ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าจึงยังไม่ครบกำหนดเวลา โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง และหลังจากโจทก์ฟ้องคดีนี้ นายสมคิดเจ้าของตึกแถวร่วมกับโจทก์ได้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวเลขที่ 51/1 - 2 มีกำหนด 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2547 เป็นต้นไปในอัตราค่าเช่าเดือนละ 400 บาท สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นการจัดการทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์ และมีผลผูกพันโจทก์ จำเลยจึงมีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป ค่าขาดประโยชน์ที่โจทก์เรียกสูงเกินความเป็นจริง เนื่องจากอาคารใกล้เคียงให้เช่าเพียงเดือนละ 2,000 บาท ขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณา ศาลชั้นต้นอนุญาตให้โจทก์สละประเด็นตามคำขอท้ายฟ้องข้อ 3 และข้อ 4 ที่ให้จำเลยชำระภาษีโรงเรือนปี 2546 จำนวน 5,000 บาท และให้จำเลยคงไว้ซึ่ง

มิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้า และอนุญาตให้จำเลยสละประเด็นเรื่องอำนาจฟ้องและเรื่อง สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ตามคำให้การข้อ 1 และข้อ 2 ฉบับลงวันที่ 14

มิถุนายน 2547 ประเด็นข้อพิพาทจึงเหลือเพียงว่า สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับนายสมคิดเจ้าของ กรรมสิทธิ์รวมกับโจทก์มีผลผูกพันโจทก์หรือไม่ และค่าเสียหายมีเพียงใด ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากตึกแถวเลขที่ 51/1 ซอยเพชรเกษม 3

ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร และให้จำเลยชดเชยค่าเสียหาย เดือนละ 3,000 บาท แก่โจทก์นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 23 เมษายน 2547) เป็นต้นไป จนกว่า จำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวของโจทก์ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีนี้ต้องห้ามอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง ในการวินิจฉัย ข้อกฎหมาย ศาลฎีกาจำต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์วินิจฉัยมาแล้วจาก พยานหลักฐานในสำนวนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 238 ประกอบมาตรา 247 ซึ่งศาลชั้นต้นฟังข้อเท็จจริงมาว่า ตึกแถวพิพาทเลขที่ 51/1 ซอยเพชรเกษม 3 ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 11967 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีโจทก์กับนายสมคิด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม เดิมโจทก์ให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทโดยนายสมคิดเจ้าของรวมให้ ความยินยอมโดยปริยายตลอดมา ตั้งแต่ปี 2532 ครั้งสุดท้ายโจทก์ให้จำเลยเช่ามีกำหนดเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2544 จนถึงวันที่ 1 มีนาคม 2547 ค่าเช่าอัตราเดือนละ 500 บาท เมื่อ ครบกำหนดเวลาเช่า สัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 หลังจากโจทก์ฟ้องคดีนี้ นายสมคิดเจ้าของรวมได้ ให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทเลขที่ 51/1 มีกำหนดเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2547 เป็นต้นไป ตกลงค่าเช่าเดือนละ 400 บาท ตามหนังสือสัญญาเช่า คดีมีปัญหาข้อกฎหมายที่ต้องวินิจฉัยตาม ฎีกาของจำเลยว่า สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับนายสมคิดเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกับโจทก์มีผล ผูกพันโจทก์หรือไม่ โดยจำเลยฎีกาว่า นายสมคิดเจ้าของรวมคนหนึ่งนำตึกแถวพิพาทออกให้จำเลย เช่าถือเป็นการจัดการทรัพย์สินตามธรรมดา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง จึงมีอำนาจกระทำได้โดยชอบด้วยกฎหมาย สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับนายสมคิดจึง มีผลบังคับใช้และผูกพันโจทก์ด้วยนั้น เห็นว่า การจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง ถ้าเป็นการจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สิน แล้ว เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวม คนอื่นก่อน แต่การที่นายสมคิดเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทตามสัญญาเช่า หลังจากโจทก์ฟ้องคดีนี้แล้ว เป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันตึกแถวพิพาทซึ่งต้องได้รับความยินยอม จากโจทก์เจ้าของรวมด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361 วรรคสอง เมื่อ โจทก์ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในตึกแถวพิพาทมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาเช่าจึงไม่สมบูรณ์ และ ถือว่าเป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งโจทก์เจ้าของรวมคนอื่นซึ่งกำลังฟ้องขับไล่จำเลยผู้เช่าออกไป จากที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1360 วรรคหนึ่ง ดังนั้น สัญญาเช่า ระหว่างจำเลยกับนายสมคิดเจ้าของรวมจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้ที่ ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน

องค์คณะ

ชาลี ทัพภวิมล · สมศักดิ์ จันทรา · ชูเกียรติ ตันทวีวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/79/2551>