

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3345/2548

นิติบุคคลอาคารชุดพหลโยธิน เฟลส์โจทก์ บริษัทเอคาตามิค โฮม จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 548, ป.พ.พ. มาตรา 537, ป.พ.พ. มาตรา 386

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องชำระหนี้ให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง การที่คู่สัญญาฝ่ายใดจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สามารถทำได้ 2 กรณี คือ โดยข้อกำหนดแห่งสัญญากับโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แม้สัญญาเช่าที่จอตระหว่งโจทก์กับจำเลยจะไม่มีข้อกำหนดให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ก็ตาม แต่ก็มีบทบัญญัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 548 กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าไว้ว่า ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงต้องด้วยบทบัญญัติดังกล่าว จำเลยย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่จอตระหว่งโจทก์ได้ ข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยทำสัญญาเช่าที่จอตระหว่งโจทก์โดยกำหนดว่าโจทก์ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทำบัตรจอดรถจำนวน 100 ใบ เพื่อบริการให้จำเลยนำไปใช้ที่ลูกค้าของจำเลย ซึ่งหากไม่มีบัตรจอดรถลูกค้าของจำเลยต้องเสียค่าจอดรถตามปกติ บัตรจอดรถย่อมเป็นสิ่งสำคัญและถือเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ต้องจัดทำบัตรจอดรถมอบให้จำเลย ปรากฏว่าระหว่างเช่า บัตรจอดรถหายไปจำนวน 83 ใบ แต่โจทก์ก็ทำบัตรใหม่ให้แก่จำเลยแล้ว แม้โจทก์จะอ้างว่าจำเลยจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและให้ชำระเงินค่าทำบัตรจอดรถให้แก่โจทก์ก็ตามก็เป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวกันอีกเรื่องหนึ่ง จำเลยจะอ้างเหตุดังกล่าวบอกเลิกสัญญาเช่าที่จอตระหว่งโจทก์ไม่ได้ เมื่อจำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อโจทก์และโจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาเช่าต่อจำเลย สัญญาเช่าจึงยังคงมีผลบังคับตามอายุสัญญาเช่า จำเลยไม่ชำระค่าเช่าจึงตกเป็นผู้ผิดนัด และการที่จำเลยไม่ให้ลูกค้าของจำเลยนำรถมาจอดในอาคารของโจทก์ไม่เป็นเหตุให้จำเลยไม่ต้องชำระค่าเช่าจำเลยยังต้องผูกพันชำระค่าเช่าจนกว่าจะครบสัญญาเช่า

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยรับผิดชอบชำระหนี้ค่าเช่าค้ำชำระ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายในการทำบัตรใหม่คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 439,310 บาท และค่าเสียหายในอัตราร้อยละ 1.25 ต่อเดือน จากต้นเงินค่าเช่าที่ค้ำชำระจำนวน 348,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 340,345 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากต้นเงินจำนวน 276,000 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น" สัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องชำระหนี้ให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กับทั้งการที่คู่สัญญาฝ่ายใดจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้นั้น ย่อมสามารถกระทำได้ใน 2 กรณี กล่าวคือ โดยข้อกำหนดแห่งสัญญาประการหนึ่ง กับโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายอีกประการหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 กรณีจึงมิใช่ว่าเมื่อสัญญาเช่าที่จอตระหว่งโจทก์

หมาย จ.7 ไม่มีข้อกำหนดให้จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว จำเลยจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่จอดรถดังเช่นที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยไม่ ตามบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าไว้ว่า ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น โดยสภาพไม่เหมาะสมแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548 ดังนั้น หากมีข้อเท็จจริงต้องด้วยบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวจำเลยย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่จอดรถต่อโจทก์ได้ ข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยทำสัญญาเช่าที่จอดรถจากโจทก์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าของจำเลยนำรถเข้าไปจอดตามสัญญาเช่าข้อ 2 กำหนดว่าโจทก์ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทำบัตรจอดรถจำนวน 100 ใบ เพื่อมอบให้จำเลยนำไปให้ลูกค้า ซึ่งหากไม่มีบัตรจอดรถลูกค้าของจำเลยที่นำรถเข้าไปจอดก็ต้องเสียค่าบริการจอดรถตามปกติ บัตรจอดรถย่อมเป็นสิ่งสำคัญและถือเป็นหน้าที่ของโจทก์ผู้ให้เช่าที่ต้องจัดทำบัตรจอดรถมอบให้แก่จำเลย ปรากฏว่าระหว่างเช่าบัตรจอดรถหายไปจำนวน 83 ใบ แต่ก็ได้ความว่าภายหลังโจทก์ได้ทำบัตรจอดรถใหม่ให้แก่จำเลยแล้ว แม้โจทก์จะอ้างว่าการทำบัตรจอดรถใหม่นั้น จำเลยจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและให้จำเลยชำระเงินค่าทำบัตรจอดรถให้แก่โจทก์ก็เป็นเรื่องที่จะต้องไปว่ากล่าวอีกเรื่องหนึ่ง จำเลยหาสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่จอดรถเพราะเหตุดังกล่าวได้ไม่ เมื่อจำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อโจทก์และโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญาเช่าต่อจำเลย สัญญาเช่าตามเอกสารหมาย จ.7 จึงยังคงมีผลบังคับตามอายุสัญญาเช่า แต่ปรากฏว่าจำเลยไม่ชำระค่าเช่า จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัด การที่จำเลยไม่ได้ให้ลูกค้าของจำเลยนำรถมาจอดในอาคารของโจทก์ไม่เป็นเหตุที่จำเลยไม่ต้องชำระค่าเช่า จำเลยต้องผูกพันชำระค่าเช่าจนกว่าจะครบสัญญาเช่า ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามา ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น" พินิจฉัย

องค์คณะ

จิระ โชติพงษ์ · โนรี จันทรธร · ธนพจน์ อารยลักษณ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3345/2548>