

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7019/2567

บริษัท ม. โจทก์ บริษัท ร. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 157, ป.พ.พ. มาตรา 158, ป.พ.พ. มาตรา 176, ป.วิ.พ. มาตรา 144, ป.วิ.พ. มาตรา 225, ป.วิ.พ. มาตรา 252

ย่อ / หลักกฎหมาย

ก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยคดีนี้โจทก์ถูกจำเลยฟ้องขับไล่ออกจากอาคารโรงงานพิพาทและเรียกค่าเสียหาย อ้างว่าผิดสัญญาเช่า เพราะโจทก์ขยายกิจการเป็นอุตสาหกรรมอาหารแช่แข็งโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากจำเลย ต่อมาโจทก์ฟ้องคดีนี้โดยนำสัญญาเช่าในเรื่องเดียวกันกับคดีแรกยื่นฟ้องจำเลยคดีนี้ ซึ่งตาม ป.วิ.พ. มาตรา 144 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "เมื่อใดมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาดคดีหรือในประเด็นแห่งคดีแล้ว ห้ามมิให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาในศาลนั้นอันเกี่ยวกับคดีหรือประเด็นที่ได้วินิจฉัยชี้ขาดแล้วนั้น...." จากบทบัญญัติดังกล่าว การดำเนินกระบวนการพิจารณาซ้ำ จะต้องพิจารณาในขณะที่ศาลในคดีใดคดีหนึ่งมีคำพิพากษา มิใช่พิจารณาในขณะที่ยื่นฟ้อง แม้ว่าจำเลยจะได้ยื่นฟ้องโจทก์ไว้ก่อนคดีนี้ก็ตาม แต่เมื่อศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาคดีนี้ก่อนคดีที่จำเลยฟ้องโจทก์ ฟ้องโจทก์คดีนี้จึงไม่เป็นการดำเนินกระบวนการพิจารณาซ้ำ โจทก์ทำสัญญาเช่าพื้นที่โรงงานของจำเลยโดยไม่รู้ว่ามีพื้นที่เช่าไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้ จึงเป็นการแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ จึงตกเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกล้างโมฆียะกรรมแล้วทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกคู่กรณีกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 176 วรรคหนึ่ง หมายความว่า คู่กรณีต้องคืนทรัพย์สินหรือสิทธิที่ได้รับมานับแต่วันบอกล้างนิติกรรมย้อนหลังไปหาวันที่ทำนิติกรรม และเมื่อความเสียหายของโจทก์ที่ต้องรื้อถอนทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าเกิดจากความผิดของจำเลย ดังนั้น เงินลงทุนค่าก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่เช่าที่โจทก์ต้องเสียไปเมื่อโจทก์ทำการก่อสร้าง ติดตั้งเครื่องจักร อุปกรณ์ห้องเย็นและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งภายในและภายนอกโรงงานลงบนพื้นที่เช่า แต่ต้องรื้อถอนออกทั้งหมดเพื่อส่งคืนที่ดินให้จำเลย กรณีจึงเป็นการพ้นวิสัยที่จะให้โจทก์กลับคืนสู่ฐานะดังเดิมได้ จึงต้องให้โจทก์ได้รับชดเชยค่าเสียหายแทนตามควร ข้อที่จำเลยฎีกาว่า โจทก์ไม่ตรวจสอบพื้นที่พิพาทก่อนว่าสามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการอาหารซีฟูดจากทางราชการได้หรือไม่ โจทก์จึงเป็นฝ่ายประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงตาม ป.พ.พ. มาตรา 158 นั้น การวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวต้องอาศัยข้อเท็จจริงเป็นพื้นฐานฎีกาในข้อนี้จึงเป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงเพื่อนำไปสู่ปัญหาข้อกฎหมาย การที่จำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ จึงเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ต้องห้ามมิให้ฎีกาตาม ป.วิ.พ. มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ส่วนข้อที่จำเลยฎีกาว่า ภายหลังจากโจทก์ทำสัญญาเช่า 15 เดือนเศษ โจทก์เพิ่งไปดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน จึงเป็นการสมครใจและยอมเสี่ยงภัยในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่โจทก์ก่อสร้างและนำเครื่องมือการผลิตมาติดตั้งก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจากทางราชการ ถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์ไม่อาจถือเอาความสำคัญผิดนั้นมาเป็นประโยชน์แก่ตน และโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องนั้น ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อเท็จจริงเพื่อนำไปสู่การวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายในเรื่องอำนาจฟ้อง ดังนั้น แม้ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องจะเป็นปัญหา

ข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แต่เมื่อตามคำให้การของจำเลยไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ให้การต่อสู้ในประเด็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงตามที่จำเลยฎีกามา จึงเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ต้องห้ามมิให้ฎีกาตาม ป.วิ.พ. มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยเช่นกัน คำขอบังคับตามคำฟ้องของโจทก์ขอให้จำเลยชำระดอกเบี้ยนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป ศาลชั้นต้นพิพากษาบังคับให้จำเลยชำระดอกเบี้ยนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป แต่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารณาให้บังคับดอกเบี้ยแก่จำเลยนับแต่วันฟ้อง อันเป็นผลให้จำเลยต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยมากขึ้นกว่าคำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยที่โจทก์มิได้อุทธรณ์ จึงเป็นการพิพากษาเกินความรับผิดชอบในส่วนวันคิดดอกเบี้ยที่ยุติแล้ว กรณีเป็นปัญหาอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขให้ถูกต้อง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 25,035,581 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 15,035,581 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 17 สิงหาคม 2563) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารณาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 17 สิงหาคม 2563) ถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ อัตราดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 นั้น หากกระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนอัตราโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเมื่อใดก็ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ปรับเปลี่ยนบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามคำขอ นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น คืบหน้าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ส่วนที่เกินเป็นเงิน 100 บาท ให้แก่จำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์นอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นที่คู่ความมิได้โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า โจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์ผลิตอาหารแช่แข็งและสัตว์น้ำแปรรูป มีนายสุรพงษ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อประทับตราสำคัญของบริษัทผูกพันโจทก์ โดยใช้ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ที่เดียวกันกับจำเลย จำเลยมีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบกิจการซื้อจำหน่าย กุ้ง หอย ปู ปลา และสัตว์ทะเลทุกชนิดแช่เย็นกับให้เช่าอาคารหรือทรัพย์สินอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักเก็บสินค้าหรือห้องเย็น ทั้งนี้โดยไม่ใช้ธุรกิจคลังสินค้า โดยจำเลยได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงาน ขณะทำสัญญาเช่าพิพาทมีนางสาวอมรรัตน์ นางนิภา และนายคณิศร เป็นกรรมการ ซึ่งกรรมการสองในสามคนมีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทผูกพันจำเลย เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 โจทก์ทำสัญญาเช่าอาคารโรงงานและพื้นที่บางส่วนของจำเลยตั้งอยู่เลขที่ 118/35 หมู่ที่ 1 ถนนวิเชียรโชภกิจ ตำบลท่าจีน อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เพื่อใช้ผลิตอาหารซีฟู้ด มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 อัตราค่าเช่าเดือนละ 90,000 บาท โดยโจทก์ได้วางเงินมัดจำ 90,000 บาท ให้แก่จำเลยในวันทำสัญญา หลังทำสัญญาโจทก์เข้าดำเนินการก่อสร้างปรับปรุงอาคารโรงงาน ติดตั้งอุปกรณ์ห้องเย็นรวมทั้ง

อุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งภายในและภายนอกโรงงาน ติดตั้งเครื่องจักรเพื่อใช้ในการผลิตอาหารซีฟูด ตามภาพถ่ายการก่อสร้างและติดตั้งอุปกรณ์โรงงานโจทก์ชำระค่าเช่าให้แก่จำเลยมาแล้ว 16 เดือน รวมเป็นเงิน 1,440,000 บาท อาคารโรงงานและพื้นที่ที่โจทก์ทำสัญญาเช่าจากจำเลยไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง. 4) ได้ คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่า ฟ้องโจทก์เป็นการดำเนินกระบวนการพิจารณาเข้ากับคดีหมายเลขดำที่ พ 444/2562 ของศาลชั้นต้นหรือไม่ เห็นว่า ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 144 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "เมื่อศาลใดมีคำพิพากษาหรือคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาดคดีหรือในประเด็นข้อใดแห่งคดีแล้ว ห้ามมิให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาในศาลนั้นอันเกี่ยวกับคดีหรือประเด็นที่ได้วินิจฉัยชี้ขาดแล้วนั้น..." จากบทบัญญัติดังกล่าวในเรื่องการดำเนินกระบวนการพิจารณาค้างขึ้นจะต้องพิจารณาในขณะที่ศาลในคดีใดคดีหนึ่งมีคำพิพากษา มิใช่พิจารณาในขณะที่ยื่นฟ้อง แม้ว่าจำเลยจะได้ยื่นฟ้องโจทก์เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ 444/2562 ไว้ก่อนคดีนี้ก็ตาม แต่เมื่อศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาคดีนี้ในวันที่ 31 มีนาคม 2564 ก่อนที่คดีหมายเลขดำที่ พ 444/2562 จะมีคำพิพากษาในวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ดังนี้ ฟ้องโจทก์คดีนี้จึงไม่เป็นการดำเนินกระบวนการพิจารณาซ้ำ ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นคดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อที่สองว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นโมฆียะหรือไม่ เห็นว่า ที่นายคณิศรณเบิกความว่าในการเจรจาขอเช่าพื้นที่ที่นายสุรพงษ์ไม่เคยเจรจาเพื่อขอตั้งโรงงานหรือให้ได้ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานนั้น ขัดแย้งกับข้อเท็จจริงที่นายคณิศรณได้มอบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของตนให้แก่นายสุรพงษ์ไป ซึ่งมีข้อความเขียนไว้ว่า "ใช้เพื่อยื่นเรื่องเกี่ยวกับอุตสาหกรรมจังหวัดของบริษัท ม. เท่านั้น" หากในการเจรจาขอเช่าพื้นที่ที่นายสุรพงษ์ไม่เคยเจรจาเพื่อขอตั้งโรงงานหรือให้ได้ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานและโจทก์มีเจตนาที่จะไม่ขอใบอนุญาตประกอบกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมายมาตั้งแต่ต้นตามที่จำเลยฎีกาแล้วก็ไม่เกิดเหตุผลและความจำเป็นใดที่นายคณิศรณจะต้องมอบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่มีข้อความดังกล่าวเพื่อให้โจทก์นำไปยื่นเรื่องต่อสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรสาครซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ออกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง. 4) แต่อย่างใด คำเบิกความของนายคณิศรณดังกล่าวจึงไม่น่าหนักใจรับฟัง รวมทั้งหลังจากทำสัญญาแล้วโจทก์ได้เข้าดำเนินการก่อสร้างปรับปรุงอาคารโรงงาน ติดตั้งอุปกรณ์ห้องเย็น รวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งภายในและภายนอกโรงงาน ติดตั้งเครื่องจักรต่าง ๆ เพื่อใช้ในการผลิตอาหารแช่แข็ง ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 ถึงเดือนตุลาคม 2561 จำเลยซึ่งเห็นการดำเนินงานก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารแช่แข็งดังกล่าวของโจทก์มาโดยตลอดกลับไม่เคยทักท้วงหรือห้ามปรามโจทก์มิให้ทำการก่อสร้างปรับปรุงอาคารโรงงานแต่อย่างใด การที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ก่อสร้างปรับปรุงอาคารโรงงานเพื่อใช้ในการผลิตอาหารแช่แข็งเรื่อยมานับแต่ทำสัญญาเป็นเวลานานถึง 15 เดือน โดยไม่เคยทักท้วงห้ามปรามเช่นนี้ จึงเชื่อว่าจำเลยตกลงให้โจทก์เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมแช่แข็ง และก่อสร้างปรับปรุงอาคารโรงงานของโจทก์มีการนำรถเครนขนาดใหญ่มาใช้ในการขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักร อุปกรณ์ห้องเย็น หม้อแปลงและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งภายในและภายนอกโรงงาน ซึ่งเป็นเครื่องมือและเครื่องจักรต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการอาหารแช่แข็งจำนวนมาก แตกต่างจากสภาพอาคารที่บริษัท อ. และบริษัท จ. เช่าจากจำเลย ซึ่งเป็นเพียงอาคารโล่ง ๆ หากได้มีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์ไฟฟ้าใด ๆ ปรากฏอยู่ในภาพไม่ ดังนี้ ที่นายคณิศรณเบิกความว่าในการเจรจาขอเช่าพื้นที่นายสุรพงษ์จะประกอบกิจการในรูปแบบเดียวกับผู้เช่าทั้งสองรายที่เช่าอยู่ก่อนแล้วเท่านั้นจึงไม่มีความน่าเชื่อถือ นอกจากนี้ยังปรากฏหลักฐานว่าหลังจากโจทก์ไปติดต่อกับ

หน่วยราชการเพื่อขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน และได้รับแจ้งจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องว่าบริเวณพื้นที่เขาดังกล่าวไม่สามารถยื่นขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้ นายสุรพงษ์ได้ติดต่อไปยังนายคณิศรผ่านทางแอปพลิเคชันไลน์ มีข้อความที่นายสุรพงษ์กล่าวว่า "พี่ไม่แจ้งผมว่าขอ รง4 (หมายถึงใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน) ไม่ได้" นายคณิศรตอบว่า "พี่ไม่ทราบนะครับ" นายสุรพงษ์กล่าวต่อไปว่า "ถ้าพี่บอกผมทีแรกว่าขอ รง. ไม่ได้ ผมจะลงทุนสร้างทำไมตั้ง 18 ล้าน" มีข้อความที่นายสุรพงษ์กล่าวว่า "แต่พี่ไม่บอกงัยว่าตรงส่วนนี้ขอ รง.4 ไม่ได้" นายคณิศรตอบว่า "อันนั้นพี่ไม่ทราบครับ" และ มีข้อความที่นายสุรพงษ์กล่าวว่า "แล้วพื้นที่ตรงนี้ขอใบอนุญาต รง. ไม่ได้พี่ก็ไม่แจ้งผม" นายคณิศรตอบว่า "อันนั้นพี่ไม่รู้จริง ๆ ครับว่ามันขอไม่ได้" ข้อความในบทสนทนาดังกล่าวของนายคณิศรที่ปฏิเสธว่าไม่ทราบว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้นั้น ขัดแย้งกับคำให้การและคำเบิกความของนายคณิศรที่อ้างมาโดยตลอดว่า จำเลยทราบอยู่ก่อนแล้วว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่สามารถขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้ หากจำเลยทราบว่าโจทก์จะประกอบกิจการโรงงาน จำเลยไม่มีทางอนุญาตให้โจทก์เข้าพื้นที่อย่างแน่นอน เนื่องจากการผิดกฎหมายเป็นการสร้างโรงงานผลิตอาหารแช่แข็งซ้อนกับโรงงานของจำเลยในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งไม่สามารถดำเนินการได้อยู่แล้ว การที่นายคณิศรสนทนากับนายสุรพงษ์โดยปฏิเสธว่าตนเองไม่ทราบว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้ดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงพิรุณของจำเลยที่ได้ปกปิดข้อเท็จจริงโดยไม่ยอมแจ้งให้โจทก์ทราบว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้มาโดยตลอด ประกอบกับการที่นายคณิศรเบิกความตอบนายโจทก์ถามค้านยอมรับว่า จำเลยไม่เคยแจ้งให้โจทก์ทราบว่าพื้นที่ที่โจทก์เช่าจากจำเลยไม่สามารถใช้ประกอบกิจการห้องเย็นหรือขอใบอนุญาตประกอบกิจการห้องเย็นได้ เหตุที่ไม่ได้แจ้งเนื่องจากไม่จำเป็นต้องแจ้ง ดังนี้ พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบมาจึงมีน้ำหนักให้รับฟังมากกว่าพยานหลักฐานของจำเลย ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ทำสัญญาเช่าพื้นที่พิพาทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมอาหารแช่แข็งซึ่งจะต้องขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง. 4) แต่จำเลยไม่ได้แจ้งให้โจทก์ทราบว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่สามารถขออนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง. 4) ได้ หากโจทก์ทราบข้อเท็จจริงว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่สามารถขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้ โจทก์จะไม่ตกลงทำสัญญาเช่ากับจำเลย กรณีถือได้ว่าโจทก์แสดงเจตนาทำสัญญาเช่ากับจำเลยโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวสัญญาเช่าคงจะมีได้กระทำขึ้น ดังนี้ สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นโมฆียะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 157 วรรคหนึ่ง ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ส่วนที่จำเลยฎีกาอีกข้อหนึ่งว่า การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่พิพาทจากจำเลยโดยไม่ทำการตรวจสอบก่อนว่าพื้นที่พิพาทจะสามารถประกอบกิจการอาหารซีฟู้ดและจะขออนุญาตจากทางราชการได้หรือไม่ ถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 158 โจทก์จะถือเอาความสำคัญผิดนั้นมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนโดยกล่าวอ้างว่าจำเลยปกปิดข้อเท็จจริงอันควรบอกให้แจ้งจนเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหายจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่พิพาทจากจำเลยหาได้ไม่ เห็นว่า การวินิจฉัยในปัญหาที่ว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงหรือไม่นั้น ต้องอาศัยข้อเท็จจริงเป็นพื้นฐาน ฎีกาของจำเลยจึงเป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงเพื่อนำไปสู่ปัญหาข้อกฎหมาย ปัญหาดังกล่าวจำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ จึงเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้ว

โดยชอบในศาลชั้นต้น ต้องห้ามมิให้ฎีกา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ส่วนที่จำเลยฎีกาว่า การที่โจทก์เข้าดำเนินการก่อสร้างปรับปรุงอาคารโรงงาน ติดตั้งอุปกรณ์ห้องเย็น รวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ และนำเครื่องมือเครื่องจักรมาทำการติดตั้งในพื้นที่เช่าก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจากทางราชการ นับตั้งแต่โจทก์ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่พิพาทจากจำเลยจนกระทั่งภายหลังจากที่จำเลยมีหนังสือแจ้งเตือนเรื่องการผิดสัญญาเช่าไปยังโจทก์รวมระยะเวลาถึง 15 เดือนเศษ โจทก์จึงเพิ่งไปดำเนินการติดต่อกับทางราชการเพื่อขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน จึงเป็นการสมครใจและยอมเสี่ยงภัยในความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการที่ได้ก่อสร้างและนำเครื่องมือการผลิตมาติดตั้งก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการจากทางราชการ ถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงอีกประการหนึ่ง ดังนั้น โจทก์จึงไม่สามารถถือเอาความสำคัญผิดดังกล่าวนั้นมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง นั้น เห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อเท็จจริงเพื่อนำไปสู่การวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายเรื่องอำนาจฟ้อง ดังนั้น แม้ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องจะเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แต่เมื่อตามคำให้การของจำเลยไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ให้การต่อสู้ในประเด็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ตามที่ฎีกามา จึงเป็นข้อที่มิได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ต้องห้ามมิให้ฎีกา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยเช่นกัน คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อสุดท้ายว่า จำเลยต้องชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน 13,505,581 บาท ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 7 หรือไม่ เห็นว่า โจทก์บอกกล่าวสัญญาเช่าซึ่งเป็นโมฆียะแล้ว ทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกคู่กรณีต้องกลับสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 176 วรรคหนึ่ง หมายความว่า คู่กรณีต้องคืนทรัพย์สินหรือสิทธิที่ได้รับมานับแต่วันบอกกล่าวนิติกรรมย้อนหลังไปหาวันแรกที่ทำนิติกรรม ส่วนที่จำเลยอ้างว่าทรัพย์สินที่โจทก์นำมาก่อสร้างและติดตั้งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ซึ่งต้องรื้อถอนขนย้ายออกไป จำเลยไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายนั้น ความเสียหายของโจทก์ที่เกิดขึ้นสืบเนื่องมาจากความผิดของจำเลยที่ไม่ได้แจ้งให้โจทก์ทราบว่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่สามารถขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานได้และทำให้สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นโมฆียะในครั้งนี้ คือ เงินลงทุนค่าก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่เช่าที่โจทก์ต้องเสียไปเมื่อโจทก์ทำการก่อสร้าง ติดตั้งเครื่องจักร อุปกรณ์ห้องเย็นและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งภายในและภายนอกโรงงานลงบนพื้นที่เช่า แต่ต้องรื้อถอนออกทั้งหมดเพื่อส่งคืนที่ดินให้แก่จำเลย กรณีเป็นการพ้นวิสัยที่จะให้โจทก์กลับคืนสู่ฐานะเดิมได้ จึงต้องให้โจทก์ได้รับค่าเสียหายชดเชยแทน แต่ตามจำนวนค่าเสียหายที่โจทก์เรียกมา 13,505,551 บาท นั้น เมื่อพิจารณารายการสรุปค่าใช้จ่าย ใบสำคัญจ่าย ใบเสร็จรับเงินและสลิปโอน ปรากฏค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากค่าก่อสร้างในส่วนที่เป็นห้องเย็นกับวัสดุอุปกรณ์และเครื่องจักร เช่น ค่าจดทะเบียนบริษัทของโจทก์และค่าใบอนุญาต (อ.7) ประกอบกับมีรายการค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นต้นทุนในการประกอบกิจการของโจทก์ที่ต้องจ่ายตามปกติ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าตู้คอนเทนเนอร์ ค่าล้างซ่อมตู้ เป็นต้น ส่วนที่โจทก์อ้างว่ารื้อถอนเครื่องจักรอุปกรณ์จากพื้นที่เช่าได้ออกขายได้เงิน 2,000,000 บาท ก็ไม่ปรากฏหลักฐานการขายว่าเป็นวัสดุใด และเมื่อเปรียบเทียบกับค่าวัสดุอุปกรณ์ที่โจทก์ลงทุนไป มูลค่าวัสดุอุปกรณ์ที่อ้างว่าได้ออกขายมีราคาต่ำเกินไป อีกทั้งวัสดุอุปกรณ์ในบางรายการสามารถขนย้ายนำไปใช้ประโยชน์ได้ ไม่ว่าจะเป็นเครื่องตัดหัวปลาหรือรถยกไฟฟ้า ดังนั้น ค่าเสียหายที่โจทก์เรียกเอากับจำเลย 13,505,551 บาท จึงสูงเกินส่วนอันควรแก่การชดเชยแทน

ศาลฎีกาเห็นสมควรปรับลดเป็นค่าเสียหาย 9,000,000 บาท จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายจำนวนดังกล่าว เมื่อรวมกับเงินมัดจำและค่าเช่าที่ต้องคืนแก่โจทก์ จึงเป็นจำนวนเงินที่จำเลยต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น 10,530,000 บาท ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังขึ้นบางส่วน อนึ่ง โจทก์ขอให้บังคับจำเลยชำระดอกเบี้ยนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บังคับดอกเบี้ยนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป แต่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารณาให้บังคับดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้อง เป็นผลให้จำเลยต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยมากขึ้นกว่าคำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยที่โจทก์มิได้อุทธรณ์ จึงเป็นการพิพากษาเกินความรับผิดชอบในส่วนวันคิดดอกเบี้ยที่ยุติแล้ว กรณีเป็นปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนสมควรแก้ไขให้ถูกต้อง พิจารณาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 10,530,000 บาท แก่โจทก์ ดอกเบี้ยของต้นเงินดังกล่าวให้ชำระนับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 17 สิงหาคม 2563) นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 7 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

กงจักร โพธิ์พร้อม · สุพัฒน์ พงษ์ทัดศิริกุล · เรืองศักดิ์ วิริยะชัยวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/7019/2567>