

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12265-12266/2556

พนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด โจทก์ นางปิยมน คงกวิณกานต์ กับพวก โจทก์ร่วม บริษัทเอ็ม บี เค พร็อพเพอร์ตี้ส์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.อ. มาตรา 43, ป.วิ.อ. มาตรา 49, ป.วิ.อ. มาตรา 186, ป.อ. มาตรา 335, ป.อ. มาตรา 358, ป.อ. มาตรา 365, ป.พ.พ. มาตรา 538

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 มีข้อความระบุชัดเจนว่ามีกำหนดอายุของสัญญาเช่าเป็นเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2544 ซึ่งเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 บัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าสัญญาเช่าทุกฉบับมีข้อตกลงในข้อ 7.9 ว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุประการใดก็ตาม ผู้เช่าจะต้องออกจากสถานที่เช่าทันที ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยปราศจากความรับผิดชอบใด ๆ ข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ย่อมใช้บังคับได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 จึงสิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2544 ตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการต่อสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่ากันใหม่ การที่จำเลยที่ 1 กับพวกกลับเข้าครอบครองพื้นที่เช่าโดยใช้ไม้กระดานปิดกั้นและขนย้ายทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ออกจากพื้นที่เช่าไปเก็บไว้ในที่อื่นและพร้อมกับปิดประกาศ ณ บริเวณพื้นที่เช่าชั้นที่ 1 และชั้นที่ 3 ว่า สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วให้ผู้เช่าอ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานไปปรับทรัพย์สินคืน จึงเป็นการใช้สิทธิโดยชอบตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่า การกระทำของจำเลยที่ 1 กับพวกจึงไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก และฐานทำให้เสียทรัพย์ สำหรับข้อหาหลักทรัพย์ได้ความจากพยานโจทก์และโจทก์ร่วมที่ 1 ว่ามีการรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ออกจากพื้นที่เช่าไปเก็บไว้ในที่ลานจอดรถชั้นที่ 3 และโกดังชั้นที่ 6 บางส่วนนำไปไว้ที่ทิ้งขยะชั้นล่าง แต่ไม่มีพยานหลักฐานใดยืนยันว่าจำเลยทั้งหกเอาไปซึ่งทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ทั้งการที่จำเลยที่ 1 กับพวกรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าก็เพื่อนำไปเก็บรักษาไว้เพื่อให้ผู้เช่าอ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานไปปรับทรัพย์สินคืน และยังอ้างด้วยว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ตามข้อตกลงในสัญญาถือว่าจำเลยทั้งหกขาดเจตนาทุจริต จึงไม่มีความผิดฐานลักทรัพย์ อนึ่ง ตามฟ้องโจทก์ขอคืนของกลางตามบัญชีทรัพย์สินที่ตรวจพบแก่โจทก์ร่วมที่ 1 ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ไม่ได้มีคำสั่งเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าทรัพย์สินของกลางตามบัญชีทรัพย์สินเป็นของโจทก์ร่วมที่ 1 จึงให้คืนแก่เจ้าของตาม ป.วิ.อ. มาตรา 49 และ 186 (9) ส่วนการคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินอื่น ๆ เมื่อจำเลยทั้งหกไม่ได้กระทำผิด จึงไม่มีหน้าที่ต้องคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สิน

คำพิพากษา

คดีนี้ เดิมศาลชั้นต้นพิจารณาและพิพากษารวมกับคดีอาญาหมายเลขแดงที่ 5457/2548 ของศาลชั้นต้น โดยให้เรียกจำเลยในคดีนี้และคดีดังกล่าวว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 ตามลำดับ แต่คดีอาญาหมายเลขแดงที่ 5457/2548 ของศาลชั้นต้นยุติไปตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ คงชั้นมาสู่

ศาลฎีกาเฉพาะคดีนี้ โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งหก ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 335, 358, 362, 364, 365, 83 ให้คืนของกลาง และให้จำเลยทั้งหกร่วมกันคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สิน 6,210,324 บาท แก่ผู้เสียหาย จำเลยทั้งหกให้การปฏิเสธ ระหว่างพิจารณา นางปิยมน ผู้เสียหาย ยื่นคำร้องขอเข้าร่วมเป็นโจทก์ศาลชั้นต้นอนุญาต โดยเรียกนางปิยมนเป็นโจทก์ร่วมที่ 1 ศาลชั้นต้น พิพากษายกฟ้อง โจทก์และโจทก์ร่วมที่ 1 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ร่วมที่ 1 ฎีกาโดย ผู้พิพากษาซึ่งพิจารณาและลงชื่อในคำพิพากษา ศาลชั้นต้นอนุญาตให้ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ร่วมที่ 1 ว่า จำเลยทั้งหกร่วมกัน กระทำความผิดฐานบุกรุก ทำให้เสียหายและลักทรัพย์ตามฟ้องโจทก์หรือไม่ โดยโจทก์ร่วมที่ 1 ฎีกาสรุปความได้ว่า โจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าพื้นที่ชั้นที่ 3 กับจำเลยที่ 1 สองระยะ ระยะแรก ทำสัญญาเช่ามีกำหนด 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2532 ในการทำสัญญาเช่าระยะที่สอง พนักงานของจำเลยที่ 1 นำสัญญาเช่าซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความ ระบุระยะเวลาการเช่ามาให้โจทก์ร่วมที่ 1 ลงลายมือชื่อ จากนั้นจำเลยที่ 1 กระทำผิดข้อตกลงโดย นำสัญญาเช่าที่โจทก์ร่วมที่ 1 ลงลายมือชื่อไว้มากรอกข้อความในภายหลังระบุวันเริ่มต้นการเช่า ย้อนหลัง 3 ปี คือเริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 และนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยไม่มีเหตุผลใดที่โจทก์ร่วมที่ 1 จะตกลงเช่าพื้นที่จากจำเลยที่ 1 ด้วยการนำระยะเวลาการเช่า 3 ปี ที่ล่วงเลยไปแล้วตามสัญญาเช่าระยะแรกมารวมในสัญญาเช่าระยะที่สองด้วย การจดทะเบียน การเช่าโดยระบุวันเริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 จึงตกเป็นโมฆะต้องถือว่าสัญญาเช่า ระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 เริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2532 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2547 จำเลยทั้งหกบุกรุกเข้าไปในพื้นที่เช่าและขนย้ายทรัพย์สินของโจทก์ร่วมทั้งสองออกจากพื้นที่เช่า ในขณะที่โจทก์ร่วมที่ 1 ยังมีสิทธิการเช่าเหลืออยู่ 3 ปี จึงเป็นความผิดฐานบุกรุก ทำให้เสียหาย และลักทรัพย์ตามฟ้องโจทก์ เห็นว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 ดังกล่าวมีข้อความระบุชัดเจนว่ามีกำหนดอายุของสัญญาเช่าเป็นเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2544 ซึ่งเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ โดยภายหลังจากจดทะเบียนการเช่า โจทก์ร่วมที่ 1 เข้าใจและรับทราบ มาโดยตลอดว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 กำหนด 15 ปี วันเริ่มต้นสัญญา นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 และสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน 2544 กำหนดวันเริ่มต้นและสิ้นสุด ของสัญญานั้นถือว่าเป็นข้อสาระสำคัญแห่งสัญญา ที่โจทก์ร่วมที่ 1 อ้างว่า ไม่ทราบกำหนดวัน เริ่มต้นและสิ้นสุดของสัญญาทั้งไม่เคยเห็นสัญญาเช่าที่จดทะเบียนแล้ว เป็นเรื่องที่ผิดปกติและ ขัดแย้งกับข้อเท็จจริงดังกล่าว ข้ออ้างของโจทก์ร่วมที่ 1 จึงไม่มีน้ำหนักให้รับฟัง นอกจากนี้ใน ระหว่างที่สัญญาเช่ามีผลบังคับ หากโจทก์ร่วมที่ 1 เห็นว่า ข้อตกลงในสัญญาเช่าซึ่งจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ถูกต้อง โจทก์ร่วมที่ 1 ก็น่าที่จะโต้แย้งคัดค้านหรือดำเนินการเพื่อให้จำเลยที่ 1 แก้ไขให้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญาแต่โจทก์ร่วมที่ 1 หาได้ดำเนินการอย่างหนึ่ง อย่างใดไม่ แต่กลับมีหนังสือถึงจำเลยที่ 1 ขอต้ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก เท่ากับยอมรับว่า วัน เริ่มต้นและวันสิ้นสุดตามที่ระบุในสัญญาเช่าและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นวันที่ถูกต้อง แท้จริงที่คู่สัญญาประสงค์ที่จะให้มีผลผูกพันกัน ดังนั้น การจดทะเบียนการเช่าโดยระบุวันเริ่มต้น นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2529 จึงหาตกเป็นโมฆะดังที่โจทก์ร่วมที่ 1 ฎีกาไม่ ส่วนที่โจทก์ร่วมที่ 1 ฎีกาว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่า

การเช่าธรรมดา โดยโจทก์ร่วมที่ 1 เบิกความอ้างว่า ในปี 2530 โจทก์ร่วมที่ 1 ทำสัญญาเช่าพื้นที่ชั้นที่ 5 กับจำเลยที่ 1 เพื่อจัดตั้งสถาบันศิลปปาชีพศึกษาและดำเนินการตกแต่งสถานที่ ต่อมาจำเลยที่ 1 เปลี่ยนผู้บริหารชุดใหม่ แล้วให้นายปรีชญา พนักงานของจำเลยที่ 1 มาติดต่อกับโจทก์ร่วมที่ 1 เสนอขอใหยกละการเช่าพื้นที่ชั้นที่ 5 กับโจทก์ร่วมที่ 1 เพื่อที่จำเลยที่ 1 จะได้ย้ายสำนักงานของจำเลยที่ 1 ซึ่งอยู่ที่ชั้นที่ 1 ไปอยู่ชั้นที่ 5 แทน และจะนำพื้นที่ชั้นที่ 1 ซึ่งมีทำเลที่ดีกว่าออกให้ผู้อื่นเช่าจะได้ค่าเช่ามากขึ้น หากโจทก์ร่วมที่ 1 ยินยอมเลิการเช่าพื้นที่ชั้นที่ 5 และคืนพื้นที่ให้แล้วจะให้สิทธิโจทก์ร่วมที่ 1 เช่าพื้นที่ทุกห้องทุกชั้นที่โจทก์ร่วมที่ 1 มีสัญญาอยู่กับจำเลยที่ 1 และจะต่ออายุสัญญาเช่าให้โจทก์ร่วมที่ 1 ตลอดไปจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่จำเลยที่ 1 มีสิทธิตามสัญญาเช่าอยู่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โจทก์ร่วมที่ 1 ตกลงยินยอมตามที่จำเลยที่ 1 เสนอ ข้อตกลงคืนพื้นที่ชั้นที่ 5 แก่จำเลยที่ 1 ดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา โจทก์ร่วมที่ 1 ย่อมมีสิทธิอยู่ในพื้นที่เช่าต่อไปและถือว่าสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดลงนั้น เห็นว่า ตามบันทึกข้อความที่นายปรีชญาถึงโจทก์ร่วมที่ 1 และหม่อมราชวงศ์ชีโวสวัชกร ผู้บังคับบัญชาของนายปรีชญานั้น มีข้อความระบุเพียงว่า จำเลยที่ 1 ขอความร่วมมือจากโจทก์ร่วมที่ 1 ในการขอยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ชั้นที่ 5 ซึ่งถ้าหากโจทก์ร่วมที่ 1 ให้ความร่วมมือ จะถือว่าเป็นลูกค้าที่ดี และจำเลยที่ 1 ยินดีที่จะต่อสัญญาให้ในพื้นที่อื่นๆ เมื่อครบกำหนดอายุของสัญญาทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่จำเลยที่ 1 จะระบุไว้ในขณะนั้น ไม่มีข้อความใดที่แสดงว่า หากโจทก์ร่วมที่ 1 ยินยอมเลิการเช่าพื้นที่ชั้นที่ 5 และคืนพื้นที่ให้แล้ว จำเลยที่ 1 จะให้สิทธิโจทก์ร่วมที่ 1 เช่าพื้นที่ทุกห้องทุกชั้นที่โจทก์ร่วมที่ 1 มีสัญญาอยู่กับจำเลยที่ 1 และจะต่ออายุสัญญาเช่าให้โจทก์ร่วมที่ 1 ตลอดไปจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่จำเลยที่ 1 มีสิทธิตามสัญญาเช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังที่โจทก์ร่วมที่ 1 ฎีกา ทั้งนายปรีชญาเป็นเพียงพนักงานของจำเลยที่ 1 ซึ่งได้รับมอบหมายให้ไปเจรจาขอคืนพื้นที่เช่าชั้นที่ 5 จากโจทก์ร่วมที่ 1 เท่านั้น ไม่มีอำนาจใดๆ ไปกระทำการนอกเหนือจากที่ได้รับมอบหมาย ทั้งการต่อสัญญาเช่ายังจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่ภายใต้เงื่อนไขอื่นๆ ของจำเลยที่ 1 ด้วย หาใช่ว่าเมื่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้วเป็นการให้สิทธิเด็ดขาดแก่โจทก์ร่วมที่ 1 โดยปริยายในการที่จะอยู่ในพื้นที่เช่าตลอดไปไม่ ข้ออ้างของโจทก์ร่วมที่ 1 ที่ว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา และโจทก์ร่วมที่ 1 ยังคงมีสิทธิอยู่ในพื้นที่เช่าต่อไป จึงเป็นข้ออ้างที่เลื่อนลอย ไม่มีน้ำหนักให้รับฟัง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าสัญญาเช่าทุกฉบับมีข้อตกลงในข้อ 7.9 ว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุประการใดก็ตาม ผู้เช่าต้องออกจากสถานที่เช่าทันที ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ ข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ย่อมใช้บังคับได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 จึงสิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2544 ตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการต่อสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่ากันใหม่ การที่จำเลยที่ 1 กับพวกกลับเข้าครอบครองพื้นที่เช่าโดยใช้ไม้กระดานปิดกั้นและขนย้ายทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ออกจากพื้นที่เช่าไปเก็บไว้ในที่อื่นและพร้อมกับการประกาศ ณ บริเวณพื้นที่เช่าชั้นที่ 1 และชั้นที่ 3 ว่า สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วให้ผู้อ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานไปปรับทรัพย์สินคืน จึงเป็นการใช้สิทธิโดยชอบตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่า การกระทำของจำเลยที่ 1 กับพวกจึงไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก และฐานทำให้เสียทรัพย์สินตามฟ้อง สำหรับข้อหาหลักทรัพย์ คงได้ความจากพยานโจทก์และโจทก์ร่วมที่ 1 ว่า มีการรื้อถอนและขนย้าย

ทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ออกจากพื้นที่เข้าไปเก็บไว้ที่ลานจอดรถชั้นที่ 3 และโกดังชั้นที่ 6 บางส่วนนำไปไว้ที่ทั้งขยะชั้นล่าง แต่ไม่มีพยานหลักฐานใดยืนยันว่าจำเลยทั้งหกเอาไปซึ่งทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ทั้งการที่จำเลยที่ 1 กับพวก รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เข้าก็เพื่อนำไปไว้เก็บรักษาไว้เพื่อให้ผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานไปปรับทรัพย์สินคืนและยังอ้างด้วยว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ตามข้อตกลงในสัญญาถือว่าจำเลยทั้งหกขาดเจตนาทุจริตจึงไม่มีความผิดฐานลักทรัพย์ตามฟ้องโจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ร่วมที่ 1 ฟังไม่ขึ้น อนึ่ง ตามฟ้องโจทก์ขอคืนของกลางตามบัญชีทรัพย์สินที่ตรวจพบแก่โจทก์ร่วมที่ 1 ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ไม่ได้มีคำสั่งเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไข เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าทรัพย์สินของกลางตามบัญชีทรัพย์สินเป็นของโจทก์ร่วมที่ 1 จึงให้คืนแก่เจ้าของตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 49, 186 (9) ส่วนการคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินอื่นๆ เมื่อจำเลยทั้งหกไม่ได้กระทำความผิด จึงไม่มีหน้าที่ต้องคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินให้ยกคำขอส่วนนี้ พิพากษายืน แต่ให้คืนของกลางตามบัญชีทรัพย์สินที่ตรวจพบแก่โจทก์ที่ 1 คำขอให้คืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินอื่นๆ เมื่อจำเลยทั้งหกไม่ได้กระทำความผิดจึงให้ยก

องค์คณะ

ชัยยุทธ ศรีจำนงค์ · ศรีอัมพร ศาลิคุปต์ · สมชาติ ธัญญาวินิชกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/12265-12266/2556>