

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6239/2551

นายอภิชาติ ฤชารักษ์ โจทก์ บริษัทแวนบิวตี้ฟูล จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.พ.พ. มาตรา 386, ป.พ.พ. มาตรา 387, ป.พ.พ. มาตรา 537, ป.วิ.พ. มาตรา 55, ป.พ.พ. มาตรา 204

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารจากโจทก์มีกำหนด 3 ปี โดยสัญญาเช่ามิได้มีข้อความระบุว่า จำเลยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์เมื่อไรก็ได้ การที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 ถึง 389 จำเลยเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จำเลยจึงตกเป็นผิดนัดโดยมิพักต้องเตือนตาม ป.พ.พ. มาตรา 204 วรรคสอง โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าแก่โจทก์ตามมาตรา 213 วรรคหนึ่ง โดยไม่ต้องใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างชำระก่อนสัญญาเช่าครบกำหนดโดยมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ทั้งการที่โจทก์ฟ้องจำเลยก็ไม่ใช่การบอกเลิกสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าเสียหายเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระ แม้จำเลยได้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าไปก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าก็ตาม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2542 จำเลยทำสัญญาเช่าพื้นที่เฉพาะชั้นล่างของอาคารเลขที่ 197-199 ถนนชุมพล ตำบลหน้าเมือง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา กับโจทก์มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2542 ถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2545 โดยจำเลยตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่โจทก์เป็นรายปี ปีละ 720,000 บาท หลังจากจำเลยเช่าได้ 2 ปี จำเลยได้บอกเลิกสัญญาเช่าไปยังโจทก์ ทั้งที่โจทก์ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า ทั้งยังขนย้ายทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าไปเช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กั้นด้านล่างของอาคารเลขที่ 165-167 ถนนชุมพล อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ห่างจากอาคารของโจทก์ประมาณ 50 เมตร และไม่ชำระค่าเช่าอีกหนึ่งปีเป็นเงิน 720,000 บาท แก่โจทก์ ขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเสียหายเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระ 720,000 บาท และค่าเสียหายที่โจทก์ต้องทุบกระเบื้องและปูพื้นพร้อมปูกระเบื้องยางให้เหมือนเดิม 50,000 บาท กับต้องทาสีฝ้าเพดาน เดินสายไฟฟ้า 50,000 บาท รวมเป็นเงิน 820,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การว่า จำเลยทำสัญญาเช่าอาคารตามฟ้องจากโจทก์มีกำหนดเวลา 3 ปีจริง เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2544 จำเลยได้แจ้งให้โจทก์ทราบว่ากิจการของจำเลยประสบปัญหาจึงขอเลิกสัญญาเช่ากับโจทก์ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้โจทก์ทราบเป็นเวลา 3 เดือนก่อนครบกำหนดการชำระค่าเช่าในวันที่ 14 กรกฎาคม 2544 สัญญาเช่าที่โจทก์กับจำเลยทำขึ้นไม่ได้ห้ามจำเลยบอกเลิกการเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่า จำเลยไม่ได้ทำให้อาคารที่เช่าจากโจทก์เสียหายแต่กลับปรับปรุงอาคารเพื่อให้ใช้ประโยชน์ดีขึ้นจำเลยไม่ต้องรับผิดชำระค่าเสียหายและค่าเช่าให้แก่โจทก์ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 730,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 17 ตุลาคม 2544) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ค่าชอนนอกจากนี้ให้ยก

จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 250,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 17 ตุลาคม 2544) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้ตามทุนทรัพย์ที่โจทก์ขณะคดีในชั้นอุทธรณ์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 8,000 บาท โจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2542 จำเลยทำสัญญาเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารเลขที่ 197-199 ถนนชุมพล ตำบลหน้าเมือง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา กับโจทก์มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2542 ถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2545 โดยตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าแก่โจทก์เป็นรายปี ปีละ 720,000 บาท หลังจากจำเลยเช่าพื้นที่ของอาคารดังกล่าวได้ 2 ปี จำเลยมีหนังสือฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2544 บอกเลิกการเช่าไปยังโจทก์และไม่ชำระค่าเช่าปีสุดท้ายให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีหนังสือลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2544 ไปถึงจำเลยและแจ้งให้ทราบว่าโจทก์ไม่ยินยอมให้จำเลยบอกเลิกการเช่า ทั้งยังเตือนให้จำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าปีสุดท้ายเป็นเงิน 720,000 บาท แก่โจทก์ แต่จำเลยเพิกเฉยไม่ยอมชำระค่าเช่า ครั้นต่อมาวันที่ 8 กรกฎาคม 2544 จำเลยขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากสถานที่เช่าของโจทก์ คงมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีสิทธิเรียกให้จำเลยชำระค่าเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นเงิน 720,000 บาท แก่โจทก์หรือไม่ เห็นว่า สัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2542 เอกสารหมายเลข จ.5 ที่จำเลยเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารจากโจทก์มิได้มีข้อความระบุว่าจำเลยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์เมื่อไรก็ได้ ดังนั้น การที่จำเลยบอกเลิกสัญญาไปยังโจทก์จึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ถึงมาตรา 389 กล่าวโดยสรุปว่าโจทก์ต้องเป็นฝ่ายผิคนัดไม่สามารถส่งมอบพื้นที่เช่าให้จำเลยเช่าทำประโยชน์ หรือการเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนนั้นเป็นอันพั่ววิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นความผิดของโจทก์ จำเลยจึงจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์ได้ แต่ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์ไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าให้จำเลยเช่าอยู่อาศัยตรงกันข้ามกลับได้ความจากโจทก์ว่าหลังจากที่จำเลยมีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังโจทก์แล้ว โจทก์ยังมีหนังสือฉบับลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2544 เอกสารหมายเลข จ.8 ไปถึงจำเลย แจ้งให้จำเลยใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าต่อไปและชำระค่าเช่าแก่โจทก์ด้วย โดยส่งหนังสือฉบับดังกล่าวไปยังจำเลยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับซึ่งปรากฏว่าจำเลยได้รับหนังสือฉบับนั้นเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2544 จำเลยมิได้นำสืบหักล้างในข้อนี้ ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า โจทก์ได้หักทวงจำเลยแล้วว่า การบอกเลิกสัญญาเช่าของจำเลยเป็นไปโดยมิชอบทั้งยังยืนยันให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าที่ค้างชำระแก่โจทก์ด้วย แต่จำเลยยังเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิคนัดโดยมิพักต้องเตือนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 204 วรรคสอง โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคหนึ่ง ส่วนที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 เห็นว่าการที่โจทก์นำคดีนี้มาฟ้องก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยสัญญาเช่าจึงระงับสิ้นไป โจทก์มีสิทธิเรียกร้องเพียงค่าใช้ทรัพย์ในระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่ระงับนั้น ศาลฎีกาเห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทั้งหนังสือโต้แย้งของโจทก์ เอกสารหมายเลข จ. 8 ก็ยืนยันว่าไม่ยินยอมให้จำเลยเลิกสัญญา การที่โจทก์ฟ้องคดีนี้จึงไม่เป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าและเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้จากจำเลยดังที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัย ดังนั้นที่

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาให้จำเลยใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่โจทก์โดยคิดคำนวณเป็นค่าใช้สถานที่ในระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่ระงับจึงไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา" พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้รวม 12,000 บาท

องค์คณะ

กำพล ภู่อสุตแสง · สติย ฑาวุฒิ · อิศเรศ ชัยรัตน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6239/2551>