

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 939/2538

นาย วรชัย เดชชะศิริธนะกุล โจทก์ นาย อภิชาติหรืออภิชาติ ศิวประภากร กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 222, ป.พ.พ. มาตรา 537

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินและตึกแถวพิพาทของโจทก์และเรียกค่าเสียหายโดยกล่าวในคำฟ้องว่าโจทก์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารมาเพื่อชำระราคาที่ดินและตึกแถวพิพาทและโจทก์ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและตึกแถวพิพาทแก่ผู้ซื้อหากผิคนัดจดทะเบียนโอนแก่ผู้ซื้อไม่ได้จะต้องถูกปรับเป็นรายวันจำเลยทั้งสองไม่ยอมออกจากที่ดินและตึกแถวพิพาทเป็นเหตุให้โจทก์จดทะเบียนโอนให้ผู้ซื้อไม่ได้โจทก์จึงไม่มีเงินชำระหนี้ได้รับความเสียหายต้องชำระค่าดอกเบี้ยแก่ธนาคารและค่าปรับแก่ผู้ซื้อดังนี้ค่าเสียหายดังกล่าวเป็นค่าเสียหายที่ไกลกว่าเหตุการณ์ที่จำเลยทั้งสองไม่ยอมออกจากที่ดินและตึกแถวที่เช่าค่าเสียหายควรเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า

คำพิพากษา

โจทก์ ฟ้อง ว่า โจทก์ เป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์ ที่ดินโฉนด เลขที่ 29641 และ ตึกแถว 2 ห้อง โดย ซื้อ จาก นาง จินตนา จำเลย ที่ 1 และ จำเลย ที่ 2 เป็น สามเษ ภรรยา กัน จำเลย ที่ 1 ทำ สัญญาเช่า ตึกแถว 2 ห้อง จาก นาง จินตนา มี กำหนด 1 ปี เมื่อ ครบ กำหนด สัญญาเช่า แล้ว จำเลย ทั้ง สอง ไม่ยอม ออกจาก ตึกแถว แล้ว และ เมื่อ รับโอน มา แล้วโจทก์ ก็ ได้ บอกกล่าว ให้ จำเลย ทั้ง สอง ออก ไป อีก แต่ จำเลย ทั้ง สองไม่ปฏิบัติ ตาม ทำให้ โจทก์ ได้รับความเสียหาย คือ โจทก์ ได้ ทำ สัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดิน และ ตึกแถว ให้ แก่ นางสาว วชิร ซึ่ง ถ้า โจทก์ ผิดนัด จดทะเบียน โอน ให้ นางสาว วชิร ไม่ได้ จะ ต้อง ถูก ปรับ วัน ละ 3,000 บาท ใน การ ซื้อ ที่ดิน และ ตึกแถว จาก นาง จินตนา ครั้งนี้ โจทก์ ได้ กู้ยืม เงิน จาก ธนาคาร จำนวน 1,600,000 บาท เสีย ดอกเบี้ย วัน ละ 613.70 บาท มา เพื่อ ชำระ ราคา การ ที่ จำเลย ทั้ง สอง ไม่ยอม ออกจาก ตึกแถวเป็นเหตุ ให้ โจทก์ จดทะเบียน โอน ที่ดิน และ ตึกแถว ให้ แก่ นางสาว วชิร ไม่ได้ จึง ไม่มี เงิน ชำระหนี้ ให้ แก่ ธนาคาร ขอให้ ขับไล่ จำเลย ทั้ง สองออกจาก ที่ดิน และ ตึกแถว ให้ จำเลย ทั้ง สอง ร่วมกัน ชำระ ค่า ดอกเบี้ยและ ค่าปรับ ที่ โจทก์ ต้อง เสีย คิด ถึง วันฟ้อง รวมเป็น เงิน จำนวน 81,342.50บาท และ ค่าเสียหาย วัน ละ 3,613.70 บาท นับแต่ วันฟ้อง เป็นต้น ไปจนกว่า จำเลย ทั้ง สอง จะ ออกจาก ที่ดิน และ ตึกแถว จำเลย ที่ 1 ให้การ ว่า ได้ ทำ สัญญาเช่า ตึกแถว พืพาท กับ นาง จินตนา เป็น รายปี เมื่อ ครบ กำหนด สัญญาเช่า 1 ปี แล้ว ได้ มี การ ต่อ สัญญา กัน อีกมี กำหนด 2 ปี จำเลย ที่ 1 ชำระ ค่าเช่า ล่วงหน้า ให้ แก่ นาง จินตนา จำนวน 50,000 บาท แล้ว จำเลย จึง ยัง มีสิทธิ อยู่ ใน ตึกแถว จำเลย ไม่เคยได้รับ หนังสือ บอกกล่าว จาก โจทก์ โจทก์ กับ นางสาว วชิร ไม่มี เจตนา ที่ จะซื้อ ที่ดิน และ ตึกแถว กัน จริง แสดง เจตนา ลวง ไว้ เพื่อ นำ มา ฟ้องเรียก ค่าเสียหาย จาก จำเลย และ ที่ โจทก์ อ้างว่า ได้รับความเสียหายเนื่องจาก ต้อง จ่าย ดอกเบี้ย ให้ แก่ ทาง ธนาคาร นั้น จำเลย ขอ ปฏิเสธ ว่าจำเลย ไม่มี นิติสัมพันธ์ กับ โจทก์ และ กับ ทาง ธนาคาร จำเลย ไม่ต้อง รับผิดใน ค่าเสียหาย ของ โจทก์ ขอให้ ยกฟ้อง จำเลย ที่ 2 ขาดนัด ยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้น พิพากษา ให้ จำเลย ทั้ง สอง ใช้ ค่าเสียหาย ให้ โจทก์เป็น เงิน 33,000 บาท โจทก์ และ จำเลย ทั้ง สอง อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ ภาค 1 พิพากษากลับ ให้ยก ฟ้อง โจทก์ ฎีกา โดย ผู้พิพากษา

ที่ได้ นำนพิจารณา คดี ใน ศาลชั้นต้นรับรอง ว่า มีเหตุ สมควร ที่ จะ ฎีกา ใน ข้อเท็จจริง ได้ ศาลฎีกา วินิจฉัย ว่า มี ปัญหา ต้อง วินิจฉัย ตาม ฎีกา โจทก์ ว่าจำเลย ทั้ง สอง ต้อง รับผิด ใน ค่าเสียหาย ต่อ โจทก์ หรือไม่ เพียงใดโดย โจทก์ ฎีกา ขอให้ จำเลย ทั้ง สอง ชำระ ค่าเสียหาย เท่ากับ ค่า ดอกเบี้ยที่ โจทก์ ต้อง ชำระ แก่ ธนาคาร และ ค่าปรับ ที่ ต้อง ชำระ แก่ นางสาว วชิร ผู้ซื้อ ตึกแถว พิกาท นั้น พิเคราะห์ แล้ว โจทก์ กล่าว ใน ฟ้อง ว่า เมื่อโจทก์ รับโอน ที่ดิน และ ตึกแถว มา แล้ว โจทก์ ได้ บอกกล่าว ให้ จำเลย ทั้ง สองออกไป แต่ จำเลย ทั้ง สอง ไม่ปฏิบัติ ตาม ทำให้ โจทก์ ได้รับความเสียหายคือ โจทก์ ได้ ทำ สัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดิน และ ตึกแถว ให้ แก่ นางสาว วชิร ใน ราคา 3,400,000 บาท จะ โอน กรรมสิทธิ์ ใน วันที่ 4 พฤษภาคม 2532ถ้า โจทก์ ผิดนัด จดทะเบียน โอน ให้ นางสาว วชิร ไม่ได้ จะ ถูก ปรับ วัน ละ 3,000 บาท ใน การ ซื้อ ที่ดิน และ ตึกแถว จาก นาง จินตนา ครั้งนี้ โจทก์ ได้ กู้ยืม เงิน จาก ธนาคาร จำนวน 1,600,000 บาท เมื่อ วันที่ 4 มกราคม 2532 เสีย ดอกเบี้ย วัน ละ 613.70 บาท มา เพื่อ ชำระ ราคา การ ที่ จำเลย ทั้ง สอง ไม่ยอม ออกจาก ตึกแถว เป็นเหตุ ให้ โจทก์ จดทะเบียน โอน ให้นางสาว วชิร ไม่ได้ จึง ไม่มี เงิน ชำระหนี้ ให้ แก่ ธนาคาร จำเลย ทั้ง สอง ต้อง รับผิด ชำระ ค่า ดอกเบี้ย และ ค่าปรับ ดังกล่าว ให้ โจทก์ เห็นว่า ค่าเสียหาย ดังกล่าว เป็น ค่าเสียหาย ที่ โทก กว่า เหตุ การ ที่ จำเลย ทั้ง สองไม่ยอม ออกจาก ตึกแถว ที่ เช่า ค่าเสียหาย ควร เป็น จำนวนเงิน เท่ากับค่าเช่า ดัง ที่ ศาลชั้นต้น ได้ คำนวณ ค่าเช่า ให้ เป็น เงิน 33,000 บาทและ พิจารณา ให้ จำเลย ทั้ง สอง ใช้ ค่าเสียหาย จำนวน ดังกล่าว แก่ โจทก์เป็น การ เหมาะสม แล้ว ทั้ง ไม่เป็น การ พิจารณา เกินคำขอ ของ โจทก์แต่อย่างใด พิจารณากลับ ให้ บังคับคดี ตาม คำพิพากษา ศาลชั้นต้น

องค์คณะ

ปราโมทย์ ชพานนท์ · อูระ หวังอ้อมกลาง · เสริม บุญทรงสันติกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/939/2538>