

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6988/2551

บริษัทวิเทศ อินเตอร์เนชั่นแนล กับพวกโจทก์ บริษัทรามอินทราแฟคทอรี จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 548, ป.พ.พ. มาตรา 551, ป.วิ.พ. มาตรา 94

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์บรรยายฟ้องถึงข้ออ้างที่มาแห่งคำขอให้จำเลยคืนเงินประกันแก่โจทก์ว่าโจทก์ใช้สิทธิขอเลิกสัญญาตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ข้อ 4 อันเป็นการขอเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา มิใช่อาศัยสิทธิขอเลิกสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา 548 และ 551 การที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า โจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยบทบัญญัติแห่งกฎหมายจึงเป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็น สัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีที่กฎหมายบังคับว่าต้องมีพยานเอกสารมาแสดง การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่ามีข้อตกลงว่าเมื่อเลิกสัญญาเช่า จำเลยต้องคืนเงินประกันหรือมัดจำให้โจทก์เป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสาร จึงต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 (ข)

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องว่า เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2542 และวันที่ 1 สิงหาคม 2542 โจทก์ทั้งสองได้ทำสัญญาเช่าคลังสินค้ากับจำเลยจำนวน 2 ยูนิต หมายเลข 7/2 และหมายเลข 10/1 เลขที่ 53 หมู่ 8 ถนนพระยาสุเรนทร์ แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร สัญญาเช่าคลังสินค้า ยูนิตหมายเลข 7/2 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2542 ค่าเช่าเดือนละ 21,000 บาท ค่ายามและค่าส่วนกลางเดือนละ 14,000 บาท รวมเป็นเงินที่ต้องชำระเดือนละ 35,000 บาท โจทก์ทั้งสองได้วางเงินประกันการเช่า เป็นเงินค่าเช่าล่วงหน้า 2 เดือน เป็นเงินจำนวน 70,000 บาท เงินประกันค่าใช้ไฟฟ้าจำนวน 10,000 บาท เงินประกันค่าใช้โทรศัพท์จำนวน 20,000 บาท รวมเป็นเงินประกันการเช่าจำนวน 100,000 บาท สัญญาเช่าคลังสิน้ายูนิตหมายเลข 10/1 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2542 ค่าเช่าเดือนละ 16,800 บาท ค่ายามและค่าส่วนกลางเดือนละ 11,200 บาท รวมเป็นเงินที่ต้องชำระเดือนละ 28,000 บาท โจทก์ทั้งสองได้วางเงินประกันการเช่า เป็นค่าเช่าล่วงหน้า 2 เดือน เป็นเงินจำนวน 56,000 บาท เงินประกันค่าใช้ไฟฟ้าจำนวน 10,000 บาท รวมเป็นเงินประกันการเช่าจำนวน 66,000 บาท รวมเงินประกันการเช่าที่โจทก์ทั้งสองจ่ายให้จำเลยเป็นเงินจำนวน 166,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2542 โจทก์ทั้งสองไม่ประสงค์ที่จะเช่าคลังสินค้ากับจำเลยอีกต่อไป จึงได้มีหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาเช่าคลังสินค้าไปยังจำเลย มีผลให้สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยสิ้นสุดในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2542 ภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดโจทก์ทั้งสองได้ทวงถามให้จำเลยส่งมอบเงินประกันการเช่าคืนให้แก่โจทก์ทั้งสองแต่จำเลยเพิกเฉย คำนวนดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 166,000 บาท นับแต่วันที่ 31 พฤศจิกายน 2542 ถึงวันฟ้องได้ 10,375 บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 176,375 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 166,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยให้การว่า จำเลยไม่ได้รับเงินประกันตามเช็คจากโจทก์ทั้งสองตามฟ้อง จำเลยจึงไม่ต้องส่งคืนเงินตามเช็คที่โจทก์ทั้งสองฟ้องตามสัญญาเช่าทั้งสองฉบับ ข้อ 4 วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่ผู้เช่าขอเลิกเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่ารับว่าไม่เรียกร้องเงินค่ามัดจำการเช่า ค่ามัดจำอื่นๆ คืนจากผู้ให้เช่าซึ่ง

จำเลยถือเป็นข้อกำหนดที่เป็นสาระสำคัญแห่งสัญญาเช่า และถือเป็นค่าเสียหายส่วนหนึ่งในการสูญเสียโอกาสหาลูกค้ามาเช่าคลังสินค้าชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง จนกว่าจำเลยจะหาลูกค้าได้ จำเลยจึงมีข้อกำหนดดังกล่าวไว้ มิใช่ว่าเป็นความผิดของจำเลยที่ไม่มีคลังสินค้าให้โจทก์ทั้งสองเช่า ใช้ประโยชน์แต่เป็นกรณีที่โจทก์ทั้งสองเลือกไปเช่าคลังสินค้าแห่งอื่น โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่ามัดจำตามฟ้องคืนจากจำเลย เพราะโจทก์ทั้งสองตกลงสละสิทธิเรียกร้องค่ามัดจำ การเช่าและค่ามัดจำอื่นๆ แล้วจำเลยไม่เคยได้รับหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2542 ฟ้องโจทก์ขาดอายุความแล้ว เพราะไม่ได้ฟ้องภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันที่ 30 กันยายน 2542 อันเป็นวันที่โจทก์ทั้งสองอ้างว่ามีหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาเช่า ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงิน 176,375 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 166,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งสอง กับให้จำเลยใช้ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความรวม 5,000 บาท จำเลยฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า โจทก์ทั้งสองทำสัญญาเช่าคลังสินค้าจากจำเลยจำนวน 2 ยูนิต กำหนดเวลาเช่า 3 ปี ยูนิตหมายเลข 7/2 นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2542 ค่าเช่ารวมค่ายามและค่าส่วนกลางเดือนละ 35,000 บาท และวางเงินประกันค่าเช่ารวมค่ายามและค่าส่วนกลางล่วงหน้า 70,000 บาท เงินประกันค่าใช้ไฟฟ้า 10,000 บาท เงินประกันค่าใช้โทรศัพท์ 10,000 บาท รวมเงินประกัน 100,000 บาท ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.3 ยูนิตหมายเลข 10/1 นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2542 ค่าเช่ารวมค่ายามและค่าส่วนกลางเดือนละ 28,000 บาท และวางเงินประกันค่าเช่ารวมค่ายามและค่าส่วนกลางล่วงหน้า 56,000 บาท เงินประกันค่าใช้ไฟฟ้า 10,000 บาท รวมเงินประกัน 66,000 บาท ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.4 ต่อมาวันที่ 30 กันยายน 2542 โจทก์ทั้งสองบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลย และขอให้จำเลยคืนเงินประกันทั้งหมดจำนวน 166,000 บาท แก่โจทก์ทั้งสองแต่จำเลยเพิกเฉย คดีมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าโจทก์ทั้งสองใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องจากเหตุเพลิงไหม้และทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ในสภาพเหมาะสมแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548 และ 551 เป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็น เห็นว่าโจทก์ทั้งสองบรรยายฟ้องถึงข้ออ้างที่มาแห่งคำขอให้จำเลยคืนเงินประกันแก่โจทก์ทั้งสองว่าโจทก์ทั้งสองใช้สิทธิขอเลิกสัญญาตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ข้อ 4 อันเป็นการขอเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา มิใช่อาศัยสิทธิขอเลิกสัญญาตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัย ดังนั้นการที่ศาลอุทธรณ์ วินิจฉัยว่าโจทก์ทั้งสองใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยบทบัญญัติแห่งกฎหมายจึงเป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็น เป็นการไม่ชอบ ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังขึ้นและศาลฎีกาไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยฎีกาจำเลยที่คัดค้านข้อวินิจฉัยการเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติของกฎหมายของศาลอุทธรณ์ คดีมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อมาว่า จำเลยต้องรับผิดชอบเงินประกันหรือเงินมัดจำแก่โจทก์ทั้งสองหรือไม่เพียงใด เห็นว่า โจทก์ทั้งสองขอเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลาเช่าตามที่ตกลงกันไว้โดยอาศัยข้อสัญญาเช่า ข้อ 4 วรรคสอง ซึ่งข้อสัญญาดังกล่าวระบุเงื่อนไขให้ผลเป็นการเลิกสัญญาว่า โจทก์ทั้งสองต้องแจ้งเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 60 วัน และเมื่อมีผลให้สัญญาเช่าเลิกแล้ว โจทก์ทั้งสองต้องยอมให้จำเลยเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในทันที กับโจทก์ทั้งสองจะไม่เรียกร้องเงินประกันหรือมัดจำคืน

จากจำเลย ซึ่งข้อที่ว่าเมื่อครบกำหนด 60 วัน มีผลให้สัญญาเช่าเลิกต่อกัน โจทก์ทั้งสองยินยอมให้จำเลยเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก็ได้ความว่า เมื่อครบ 60 วัน โจทก์ทั้งสองได้ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าแก่จำเลยตามบันทึกส่งคืนโกดังที่เช่าเอกสารหมายเลข 3 ส่วนข้อตกลงที่โจทก์ทั้งสองจะไม่เรียกจ่ายเงินประกันหรือเงินมัดจำคืนจากจำเลย โดยโจทก์ที่ 2 อ้างตนเป็นพยานโจทก์ทั้งสองว่าได้มีข้อตกลงระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยว่า เมื่อเลิกสัญญาเช่าต้องคืนเงินประกันหรือมัดจำแก่โจทก์ทั้งสองนั้นเห็นว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีที่กฎหมายบังคับว่าต้องมีพยานเอกสารมาแสดง ดังนั้นการที่โจทก์ทั้งสองนำสืบพยานบุคคลดังกล่าว จึงเป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสาร ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 (ข) และเมื่อข้อสัญญาดังกล่าวมีความหมายชัดเจนแล้ว จึงมิใช่กรณีเป็นการนำสืบตีความหมายดังที่โจทก์ทั้งสองอ้างในคำแก้ฎีกาเมื่อคดีฟังว่าตามสัญญาเช่ามีข้อตกลงว่าโจทก์ทั้งสองจะไม่เรียกเงินประกันหรือมัดจำคืน โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องเรียกเงินคืนจากจำเลย" พิพากษากลับให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

สนอง เล่าศรีวรกต · บุญรอด ต้นประเสริฐ · เฉลิมเกียรติ ชาญศิลป์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6988/2551>