

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1097/2505

นางแต้ว ดารากร ณ อยู่ธยาโจทก์ นายติตซัง แซ่แต้จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 172, พ.ร.บ.ควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พ.ศ. 2489 มาตรา 46

ย่อ / หลักกฎหมาย

ฟ้องว่าจำเลยเช่าห้องแถวเลขที่ 78 และ 78/1 ของโจทก์ ต่อมาจำเลยเอาห้องเลขที่ 78 ให้ผู้อื่นเช่าช่วง จำเลยกับครอบครัวย้ายมาอยู่ในห้อง 78/1 โจทก์ได้บอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าห้องดังกล่าวแล้วทั้งสองห้อง ขอให้ขับไล่จำเลยออกจากห้องทั้งสอง ดังนี้ เมื่อได้บรรยายถึงว่า โจทก์ได้บอกกล่าวเลิกสัญญากับจำเลยแล้วทั้งสองห้อง คำขอท้ายฟ้องจึงมิใช่คำขอเกินคำฟ้อง และเมื่อจำเลยเช่าห้องพิพาททั้งสองห้องรวมกันไป มิใช่แยกเช่าแต่ละห้อง แล้วจะอ้างว่าเฉพาะห้องเลขที่ 78/1 จำเลยอยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่และบังคับคดีให้จำเลยออกจากห้องเลขที่ 78/1 นั้น หาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยเช่าห้องแถวเลขที่ ๗๘ และ ๗๘/๑ ของโจทก์ ต่อมาจำเลยให้ผู้อื่นเช่าช่วงห้องเลขที่ ๗๘ โดยมีได้รับอนุญาตจากโจทก์ ๆ บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งสองห้องแล้ว ขอให้ขับไล่จำเลยออกจากห้องเลขที่ ๗๘ และ ๗๘/๑ จำเลยให้การว่าจำเลยเช่าเป็นที่อยู่อาศัย ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ และไม่เคยให้เช่าช่วง ฯลฯ ศาลชั้นต้นฟังว่าจำเลยเอาห้องไปให้เช่าช่วงจริงดังฟ้อง พิพากษาให้ขับไล่จำเลยกับบริวาร จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาเห็นว่า ที่จำเลยว่าโจทก์ฟ้องว่าจำเลยเอาห้องเลขที่ ๗๘ ไปให้เช่าช่วง แต่คำขอท้ายฟ้องกลับขอให้ขับไล่จำเลยออกจากห้องเลขที่ ๗๘ และ ๗๘/๑ เป็นคำขอที่เกินคำฟ้องนั้นเห็นว่า ตามคำฟ้องได้บรรยายถึงว่าโจทก์ได้บอกกล่าวเลิกสัญญากับจำเลยแล้วทั้งสองห้อง ฉะนั้น คำขอท้ายฟ้องจึงมิใช่คำขอเกินฟ้อง ฎีกาจำเลยที่ว่า ห้องเลขที่ ๗๘ และ ๗๘/๑ เป็นคนละห้อง ค่าเช่าห้องละ ๔๐ บาท แสดงว่าเช่ากันเป็นส่วนสัดส่วน เป็นรายห้อง ห้องเลขที่ ๗๘/๑ จำเลยอยู่อาศัย และได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่ และบังคับคดีแก่จำเลยนั้น เห็นว่าตามฟ้องและคำให้การแสดงว่าจำเลยเช่าห้องพิพาททั้งสองห้องรวมกันไป มิใช่แยกเช่าแต่ละห้อง ฉะนั้น เมื่อจำเลยเอาไปให้เช่าช่วงอันเป็นการผิดสัญญา ก็ย่อมเป็นการผิดสัญญาเช่าที่มีต่อกัน มิใช่ผิดสัญญาเฉพาะแต่ห้องที่ให้เช่าช่วง พิพากษายืน

องค์คณะ

สอาด นาวิเจริญ · สัญญา ธรรมศักดิ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1097/2505>