

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548

นายนิลนารถ วัฒนธรรมโจทก์ นายชิตพงศ์ ลีตระกูลวรรณจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 360, ป.พ.พ. มาตรา 169

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่ามีข้อความว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าอยู่ต่อไป โดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี ข้อสัญญาดังกล่าวเป็นคำมั่นของ ป. ผู้ให้เช่า ไม่ปรากฏว่า จำเลยได้ทราบก่อนจะสนองรับว่า ป. ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว กรณีจึงไม่ตกอยู่ในบังคับแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 360 ต้องนำบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นจึงไม่เสื่อมเสียไป มีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนซึ่งเป็นทายาทให้ต้องปฏิบัติตาม โดยให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไป ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเดิม โจทก์ต้องยินยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 ส่วนการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะ 3 ปีถัดมานับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 เป็นต้นไป ต้องแยกพิจารณาต่างหากอีกกรณีหนึ่ง หากใช้มีผลผูกพันตลอดไปไม่ แม้ข้อความในสัญญาเช่าจะมีคำมั่นที่ ป. ผู้ให้เช่าให้ไว้ แต่คำมั่นดังกล่าวจะมีผลผูกพันในการ ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปและตกทอดแก่โจทก์ได้ก็ต่อเมื่อคำมั่นนั้นมีผลบังคับก่อนครบกำหนด อายุสัญญาเช่าครั้งสุดท้ายสุดด้วยการที่จำเลยได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อ ป. ถึงแก่ความตายแล้วตึกแถวพิพาทตกเป็นของโจทก์ผู้เป็นทายาท จำเลยทราบว่า ป. ถึงแก่ ความตายแล้วจึงมีหนังสือขอต่ออายุสัญญาเช่าไปยังโจทก์เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2538 กรณีเช่นนี้ จึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติมิให้นำบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับหากว่าก่อนจะสนองรับนั้นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้อยู่แล้วว่าผู้เสนอตาย คำมั่น ดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นทายาท หนังสือ ต่ออายุสัญญาเช่าจึงไร้ผลและไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยได้ เมื่อโจทก์มีหนังสือไปยังจำเลย แจ้งว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลย เช่าตึกแถวพิพาทอีกต่อไปและบอกเลิกสัญญาเช่า สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจึงต้องสิ้นสุดลงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 อันเป็นวันครบกำหนดการต่ออายุสัญญาเช่า โจทก์ย่อมฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทเลขที่ 734/44 ถึง 734/46 รวม 3 คูหา ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 18657 โดยโจทก์ได้รับมรดกจากนางไปล์ วัฒนธรรม มารดาโจทก์ เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2520 จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท 3 คูหา ดังกล่าวจากนางสาวรมณียา ลิปิสุนทร ตัวแทน ของนางไปล์มีกำหนดอายุสัญญา 15 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2521 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2535 ค่าเช่าเดือนละ 100 บาท ต่อ 1 คูหา รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ 300 บาท ตกลงชำระค่าเช่าภายใน วันที่ 5 ของทุกเดือน 300 บาท ตกลงชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน หากครบอายุ สัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุก 3 ปี โดยเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มเป็นสองเท่าของที่ กรมธนารักษ์เรียกเก็บ จำเลยต้องเสียค่าธรรมเนียมในการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งละ 30,000 บาท แก่ผู้ให้เช่า ต่อมาเมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้วจำเลยเช่าตึกแถวพิพาทอีก 3 ปี ซึ่งครบอายุ สัญญาเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าไปยังจำเลยก่อนครบอายุ

สัญญาเช่า แต่จำเลยอ้างสิทธิที่จะอยู่อาศัยในตึกแถวพิพาทต่อไปและจำเลยประพฤติดื้อฉ้อ
สัญญาเช่ากล่าวคือ จำเลยค้างชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี 2537 ถึงปี 2541 ปีละ 7,425
บาท รวมเป็นเงิน 37,125 บาท และนับแต่ต้นปี 2539 ถึงกลางปี 2541 จำเลยทิ้งร้างตึกแถวพิพาท
ไม่ใช่ประโยชน์เพื่อทำการค้าและอยู่อาศัยอันเป็นการผิดวัตถุประสงค์แห่งการเช่า และทำให้โจทก์
ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบสภาพภายในตึกแถวพิพาทได้ต่อมาประมาณกลางปี 2541 จำเลยให้บุคคล
อื่นเช่าช่วงตึกแถวพิพาทเป็นคลินิกรักษาผู้ป่วย โดยไม่ได้แจ้งให้โจทก์ทราบและไม่ได้
เสียค่าธรรมเนียมการโอนเปลี่ยนแปลงการเช่าแก่โจทก์ ตึกแถวพิพาทถูกตัดแปลงต่อเติม
เปลี่ยนแปลงสภาพอย่างถาวรโดยไม่ได้บอกกล่าวและไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ ในระหว่างที่
จำเลยให้บุคคลอื่นเช่าช่วงนั้นโจทก์ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบสภาพตึกแถวพิพาทชั้นที่ 3 ได้เนื่องจาก
จำเลยใส่กุญแจบริเวณบันไดทางขึ้นชั้นที่ 3 นอกจากนี้จำเลยยังไม่ดูแลและรักษาความสะอาด
ตึกแถวพิพาทดังเช่นวิญญูชนทั่วไปพึงควรปฏิบัติ ภายหลังที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว
จำเลยก็มีได้มีเจตนาจะไปจดทะเบียนการเช่า ต่อมาวันที่ 30 กรกฎาคม 2541 โจทก์มีหนังสือ
บอกเลิกคำมั่น บอกเลิกสัญญาเรียกค่าเสียหายและบอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาท
จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้วเพิกเฉย สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีแต่จำเลย
ยังคงครอบครองตึกแถวพิพาทอันเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ ทำให้โจทก์ขาดประโยชน์จากการ
ใช้ตึกแถวพิพาท หากโจทก์ให้บุคคลอื่นเช่าตึกแถวพิพาทก็จะได้ค่าเช่าไม่น้อยกว่าเดือนละ 6,000
บาท รวม 3 คูหา เป็นเงินเดือนละ 18,000 บาท นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 ถึงวันฟ้องเป็นเวลา 2
ปี 8 เดือน เป็นเงิน 576,000 บาท และค่าขาดประโยชน์เดือนละ 6,000 บาท ต่อ 1 คูหา เป็น
เงินเดือนละ 18,000 บาท นับแต่วันฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกจาก
ตึกแถวพิพาทเลขที่ 734/44 ถึง 734/46 ถนนราชญาติรักษา ตำบลแม่กลอง อำเภอเมือง
สมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม ห้ามไม่ให้เข้ามายุ่งเกี่ยวอีกต่อไป ให้จำเลยใช้ค่า
ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ค้างชำระประจำปี 2537 ถึงปี 2541 ปีละ 7,425 บาท เป็นเงิน 37,125
บาท และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน 576,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี
ของต้นเงิน 576,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และค่าเสียหายอีกเดือนละ
6,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวพิพาท จำเลยให้การ
และฟ้องแย้งว่า โจทก์เคยฟ้องจำเลยต่อศาลชั้นต้นเป็นคดีแพ่งหมายเลขคดีแดงที่ 182/2537 ซึ่ง
ศาลฎีกามีคำพิพากษาในประเด็นแห่งคดีแล้ว โจทก์รื้อร้องฟ้องคดีนี้อีก ฟ้องโจทก์จึงเป็นฟ้องซ้ำ
และคดีดังกล่าวศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าคำมั่นตามสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทที่ผู้ให้เช่าจะต่ออายุ
สัญญาเช่าให้ทุก 3 ปี มีผลบังคับใช้ จำเลยจึงสนองรับคำมั่นโดยขอต่ออายุสัญญาเช่าไปยังโจทก์ตั้ง
แต่ก่อนครบอายุสัญญาเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 และขอให้โจทก์รับเงินค่าเช่าและนัดวัน
จดทะเบียนการเช่า แต่โจทก์ไม่ยอมจดทะเบียนการเช่าแก่จำเลย จำเลยจึงวางเงินค่าเช่าและ
ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าของงวดวันที่ 1 มกราคม 2539 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2531 ไว้ที่
สำนักงานวางทรัพย์สินจังหวัดสมุทรสงคราม โจทก์ขอรับเงินไปแล้วจึงไม่มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าเช่า
จากจำเลยอีก สัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่โดยถือตามสัญญาเดิมนับแต่จำเลยสนองรับคำมั่น จำเลยมิได้
เป็นฝ่ายผิดสัญญาในการไม่ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพราะโจทก์ไม่ได้แจ้งค่า
ภาษีโรงเรือนและที่ดินนับแต่ปี 2537 ให้จำเลยทราบ จำเลยมิได้มีเจตนาทิ้งร้างหรือไม่ใช้ประโยชน์
ในตึกแถวพิพาทในช่วงระหว่างปี 2539 ถึงกลางปี 2541 เนื่องจากจำเลยรอผมแห่งคดีดังกล่าว เมื่อ
ศาลฎีกามีคำพิพากษาคดีดังกล่าวแล้วจำเลยจึงปรับปรุงซ่อมแซมตึกแถวพิพาทเพื่อทำการค้าและ

อยู่อาศัย เดิมจำเลยใช้ตึกพิพาทเปิดเป็นร้านขายรถยนต์ ต่อมาจำเลยกับพวกร่วมหุ้นกันเปิดกิจการคลินิกและกันห้องโดยติดตั้งกระจก ฝ้าเพดาน ตู้แคนเตอร์ยา เครื่องปรับอากาศและทาสีเพื่อให้เหมาะสมแก่การใช้งานในกิจการไม่ได้ให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ไม่ได้ทำให้ตึกแถวพิพาทเปลี่ยนสภาพหรือเปลี่ยนแปลงรูปทรง ไม่ได้หวงห้ามมิให้โจทก์ตรวจสอบตึกแถวพิพาทและไม่ได้ปล่อยให้ตึกแถวพิพาทสกปรก ค่าเช่าที่โจทก์เรียกร้อยเดือนละ 6,000 บาท ต่อ 1 คูหา สูงเกินความจริง สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้คิดค่าเช่า 2 เท่าของที่กรมธนารักษ์เรียกเก็บจากผู้เช่า ปัจจุบันกรมธนารักษ์เรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 499 บาท โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา ขอให้ยกฟ้องและขอให้บังคับโจทก์ต่อสัญญาเช่าแก่จำเลยนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2541 และต่อไปทุก 3 ปี ตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามก็ให้ถือเอาตามคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามฟ้องโจทก์ โจทก์รับเงินค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าของงวดปี 2536 ถึงปี 2538 เท่านั้นไม่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าของงวดปี 2539 ถึงปี 2541 ตามคำพิพากษาคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้น ให้จำเลยอยู่ในตึกแถวพิพาทถึงเพียงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 เท่านั้น จำเลยจึงต้องฟ้องแย้งบังคับคดีให้โจทก์ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปทุก 3 ปีหาได้ไม่ ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากตึกแถวพิพาทเลขที่ 734/44 ถึง 734/46 ถนนราชญาติรักษา ตำบลแม่กลอง อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม รวม 3 คูหา ห้ามจำเลยและบริวารเข้าไปเกี่ยวข้องกับตึกแถวพิพาทให้จำเลยชำระเงิน 590,850 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 576,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 2 กันยายน 2541) จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์และให้จำเลยชำระค่าขาดประโยชน์แก่โจทก์เป็นเงินเดือนละ 6,000 บาท ต่อ 1 คูหา นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากตึกแถวพิพาท ให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความ 30,000 บาท ให้ยกค่าขออื่นของโจทก์และยกฟ้องแย้ง ค่าฤชาธรรมเนียมฟ้องแย้งให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความรวม 30,000 บาท โจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้วข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้แย้งกันรับฟังเป็นยุติได้ว่า โจทก์เป็นบุตรนางไปล์ ลิปิสุนทรหรือวัฒนธรรม เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 18657 ตำบลแม่กลอง อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นทรัพย์สินมรดกของบิดามารดานางไปล์ซึ่งตกทอดแก่นางไปล์และทายาทอื่น จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทเลขที่ 734/44 ถึง 734/46 รวม 3 คูหา ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว อายุสัญญาเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2521 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2535 มีเงื่อนไขว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าอยู่ต่อไปโดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีนางสาวรมณียา ลิปิสุนทร ในฐานะตัวแทนทายาทของบิดามารดานางไปล์เป็นผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าของอำเภอเอกสารหมาย จ.3 และ จ.4 ในสำนวนคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้น ต่อมาได้มีการแบ่งทรัพย์สินมรดกกันปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวและตึกแถวพิพาททั้ง 3 คูหา ตกเป็นของนางไปล์ครั้งนางไปล์ถึงแก่ความตาย โจทก์จึงจดทะเบียนรับมรดกที่ดินและตึกแถวพิพาทมาเป็นของโจทก์เมื่อปี 2533 เมื่อครบอายุสัญญาเช่าในปี 2535 โจทก์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้จำเลยและฟ้องขับไล่จำเลยพร้อมบริวารให้ออกไปจากตึกแถวพิพาท ตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/1537 ของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าจำเลยมีสิทธิอยู่ในตึกแถว

พิพาทในฐานะผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 จำเลยและบริวารจึงอยู่ในตึกแถวพิพาทเรื่อยมา ต่อมาเมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 โจทก์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลย ส่วนจำเลยและบริวารยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาท คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ในประการแรกว่าโจทก์ต้องให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีก 3 ปี เพราะมีสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่เนื่องจากจำเลยสนองรับค้ำนภายในกำหนด สัญญาเช่าจึงไม่สิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 หรือไม่ เห็นว่า ตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้น ศาลฎีกามีคำพิพากษาอันเป็นที่สุดว่าตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.4 ข้อ 11 มีข้อความว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าต่อไป โดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี และเรียกเก็บเงินค่าเช่าเพิ่มเป็น 2 เท่าของที่กรมธนารักษ์เรียกเก็บในการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละครั้งผู้เช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาครั้งละ 30,000 บาท ให้แก่ผู้เช่า ข้อสัญญาดังกล่าวเป็นค้ำนของผู้ให้เช่าว่าจะให้จำเลยเช่าต่อไป ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ทราบก่อนจะสนองรับว่านางไปลถึงแก่กรรมไปก่อนแล้วกรณีจึงไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ ค้ำนของนางสาวรมณียาตัวแทนของนางไปลจึงไม่เสื่อมเสียไป มีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนให้ต้องปฏิบัติตาม โดยให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเดิม... ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวมีผลผูกพันโจทก์ให้ต้องยินยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 ส่วนการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะ 3 ปีถัดมานับแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 เป็นต้นไป ต้องแยกพิจารณาต่างหากอีกกรณีหนึ่ง หาใช่มีผลตลอดไปไม่ แม้ข้อความในสัญญาเช่าข้อ 11 จะเป็นค้ำนที่นางไปลผู้ให้เช่าให้ไว้ แต่ค้ำนดังกล่าวจะมีผลผูกพันในการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปและตกทอดแก่โจทก์ได้ก็ต่อเมื่อค้ำนนนั้นมีผลบังคับก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าครั้งสุดท้ายสุดด้วยการที่จำเลยได้แสดงเจตนาสนองรับค้ำนโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งได้ความตามที่ปรากฏหมายซึ่งได้ความตามที่ปรากฏในสำนวนคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 182/2537 ของศาลชั้นต้นว่า ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2537 วินิจฉัยไว้ชัดเจนว่านางไปลถึงแก่ความตายแล้ว ตึกแถวพิพาทจึงตกเป็นของโจทก์ผู้เป็นทายาทโดยจำเลยได้ยื่นคำร้องขอถ่ายคำพิพากษาดังกล่าวไปจากศาลชั้นต้นในวันเดียวกัน แสดงว่าจำเลยทราบตั้งแต่ขณะนั้นแล้วว่านางไปลถึงแก่ความตายแล้ว แต่ปรากฏว่าจำเลยมีหนังสือต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทตามเอกสารหมายเลข ล.2 ไปยังโจทก์เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2538 กรณีเช่นนี้จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติมิให้นำบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับหากว่าก่อนจะสนองรับนั้นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้อยู่แล้วว่าผู้เสนอตาย ดังนั้น ค้ำนดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นทายาทหนังสือขอต่ออายุสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข ล.2 จึงไร้ผลและไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยได้ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือไปยังจำเลย 2 ฉบับ ตามเอกสารหมายเลข จ.6 และ จ.14 แจ้งว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทอีกต่อไปและบอกเลิกสัญญาเช่า ดังนั้นสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจึงต้องสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 อันเป็นวันครบกำหนดการต่อสัญญาเช่าตามคำพิพากษาในคดีก่อน จำเลยและบริวารจึงมีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้วดังกล่าว โจทก์ย่อมฟ้องขับไล่จำเลยได้ และกรณีไม่จำต้องวินิจฉัยตามฎีกา

ของโจทก์อีกต่อไปว่าจำเลยประพฤติผิดสัญญาเช่าหรือไม่ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 วินิจฉัยว่า สัญญาเช่าไม่สิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2538 และโจทก์ต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้จำเลยต่อไปอีก 3 ปีนั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังขึ้น" พิพากษากลับ ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

วิเชียร มงคล · กุลพัชร อธิธิธรรมวินิจ · ประจวบ พชันีรัตนกรณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1602/2548>