

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 309/2504

นางปราณี โอนดาตโจทก์ นายเม่งเชียง แซ่ต๋อจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 569

ย่อ / หลักกฎหมาย

หนังสือซึ่งผู้ให้เช่าเดิมกับจำเลยผู้เช่าทำไว้มีลักษณะเป็นใบรับเงินช่วยในการก่อสร้างห้องพิพาท แม้มีความในตอนท้ายว่า "ถ้าผู้ให้เช่าไม่ให้เช่า ต้องคืนเงินให้กับผู้เช่า 5,500 บาท" ก็เป็นแต่ข้อรับรองจะให้ได้มีการเช่าอันเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่าหาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอันจะผูกพันผู้รับโอนห้องเช่าให้ต้องรับปฏิบัติดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 วรรค 2 ไม่โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารออกจากห้องเช่า จำเลยให้การว่า เดิมจำเลยเช่าห้องพิพาทจากนางบุญเย็น ต่อมาไฟไหม้ห้องพิพาท นางบุญเย็นกับจำเลยจึงตกลงกันว่า ให้จำเลยผู้เช่าออกเงินช่วยการก่อสร้าง ๕,๕๐๐ บาท แล้วนางบุญเย็นยอมให้จำเลยเช่าห้องที่เช่าอยู่เดิมตลอดไป ถ้าผู้ให้เช่าไม่ให้เช่าเมื่อใด ต้องคืนเงิน ๕,๕๐๐ บาท ให้จำเลย หากโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของเดิมมาจริง โจทก์ก็ต้องรับสิทธิตามที่จำเลยมีต่อเจ้าของเดิมรวมทั้งสิทธิรับเงินช่วยการก่อสร้างและคืนเงินนี้เมื่อไม่ให้เช่าตามสัญญา จำเลยเช่าอยู่อาศัย ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าฯ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้อง ศาลชั้นต้นเห็นว่า ห้องพิพาท ประกอบการค้าเป็นส่วนใหญ่ ไม่เป็นเคหะตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าฯ โจทก์บอกเลิกการเช่าแล้ว จำเลยไม่มีสิทธิอันใดที่จะอ้างเพื่ออยู่ในห้องพิพาทต่อไป พิพากษาให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากห้องพิพาท จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์เห็นว่า จำเลยได้ยกข้ออ้างว่าจำเลยมีข้อตกลงไว้กับเจ้าของห้องพิพาทเดิมว่า ถ้าจะไม่ให้เช่าเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าต้องคืนเงิน ๕,๕๐๐ บาท ให้จำเลย ซึ่งโจทก์ได้แถลงรับในรายงานพิจารณาว่าข้อผูกพันอันนี้มีอยู่จริง โจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าย่อมต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำพิพากษา

มาตรา ๕๖๙ วรรคท้าย ฉะนั้น ประเด็นในข้อที่ว่าโจทก์จะมีอำนาจฟ้องหรือไม่ในโจทก์ยังมิได้ปฏิบัติการตามข้อตกลงเช่นนี้เสียก่อน จึงเป็นประเด็นสำคัญแห่งคดี เพราะถ้าฟังว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องแล้ว ประเด็นข้ออื่นก็ไม่จำต้องวินิจฉัย การที่ศาลชั้นต้นไม่ยกประเด็นข้อนี้ขึ้นวินิจฉัย จึงเป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๑ (๕) พิพากษายกคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาใหม่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๓ (๑) โจทก์ฎีกาว่า โจทก์ไม่มีส่วนผูกพันอย่างใดกับการคืนเงินช่วยการก่อสร้างดังที่จำเลยอ้าง ขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ศาลฎีกาเห็นว่า ตามเอกสารหมาย ล. ๑ ซึ่งนางบุญเย็นผู้โอนห้องพิพาทให้แก่โจทก์และจำเลยทำไว้นั้น มีลักษณะเป็นใบรับเงินช่วยในการก่อสร้างห้องพิพาท ที่มีความในตอนท้ายว่า "ถ้าผู้ให้เช่าไม่ให้เช่า ต้องคืนเงินให้กับผู้เช่า ๕,๕๐๐ บาท" นั้นก็เป็นแต่ข้อรับรองจะให้ได้มีการเช่าอันเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่า หากเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอันจะผูกพันผู้รับโอนห้องเช่าให้ต้องรับปฏิบัติดังที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ วรรค ๒ บัญญัติไว้ไม่ จึงเป็นเรื่องที่จะต้อง

ว่ากล่าวกันนอกสัญญาเช่า ไม่เป็นประเด็นเกี่ยวกับอำนาจฟ้องของโจทก์ในการเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยคืนห้องเช่า พินิจฉัยยกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ให้ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้วพิพากษาไม่

องค์คณะ

ไพบยม เลขยานนท์ · ชวน สิงหกละ · อรรถไพศาลศรีดี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/309/2504>