

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12753/2555

นายสำอองค์ สดประเสริฐโจทก์ นางสาวเมกเฮียง แซ่ตั้ง จำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 306, ป.พ.พ. มาตรา 560

ย่อ / หลักกฎหมาย

การโอนสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทที่จำเลยเช่าช่วงระหว่าง ว. ผู้ให้เช่าและห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ผู้เช่า หรือผู้โอนสิทธิกับโจทก์ผู้รับโอนสิทธิ เมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว การโอนสิทธิย่อมสมบูรณ์ โจทก์จึงเป็นผู้รับโอนสิทธิโดยชอบ และการที่โจทก์บอกกล่าวการโอน สิทธิดังกล่าวให้จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ทราบเป็นหนังสือแล้ว โจทก์จึงยกการรับโอนสิทธิดังกล่าวเป็น ข้อต่อสู้และเรียกค่าเช่าช่วง ที่จำเลยค้างชำระจากจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 306 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนอาคารโรงงานและอาคารอื่น ๆ และออกจากที่ดินที่เช่าช่วงและส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ ให้จำเลยชำระค่าเช่า 170,200 บาท ค่าเสียหาย 61,200 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระ เสร็จ ค่าเสียหายเดือนละ 20,000 บาทและค่าขาดประโยชน์เดือนละ 10,000 บาท นับถัดจากวัน ฟ้องไปจนกว่าจำเลยและบริวารจะรื้อถอนอาคารโรงงานและอาคารอื่นๆ ออกจากที่ดินที่เช่าและ ส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ และให้จำเลยไปจดทะเบียนยกเลิกการเช่าช่วง หากจำเลยไม่ไปให้ถือเอา คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ จำเลยชำระเงิน 60,200 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 1 ตุลาคม 2546) จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดย กำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท สำหรับค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนเฉพาะส่วนที่โจทก์ชนะคดี คำขออื่น ให้ยก โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ ให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1759 ตำบลคลองมะเดื่อ (ที่ถูก คลองกระทุ่มแบน) อำเภอกะทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร พร้อม ส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย กับให้จำเลยชำระเงิน 231,400 บาท พร้อมดอกเบี้ยใน อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 1 ตุลาคม 2546) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระ เสร็จ และให้ชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 13,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่า จำเลยและบริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดิน ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้อง วินิจฉัยตามฎีกาจำเลยข้อแรกว่า โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเช่าช่วงที่ค้างชำระตามฟ้องหรือไม่ โดยจำเลย ฎีกาว่า โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าช่วงระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2544 ถึงเดือนกันยายน 2545 จำนวน 110,000 บาท ที่จำเลยค้างชำระห่างๆ ก่อนที่โจทก์จะได้รับการโอนสิทธิการเช่าจากห้างฯ เพราะตามหนังสือสัญญาการโอนสิทธิการเช่าไม่รวมถึงสิทธิการเช่าที่มีก่อนวันรับโอน และไม่ได้ ระบุให้โอนค่าเช่าช่วงค้างชำระ ทั้งนี้ นายไพรเวทก็รับว่าค่าเช่าช่วงค้างชำระก่อนโอนเป็นของห้างฯ โดยไม่ได้โอนให้โจทก์ จำเลยจึงไม่ต้องชำระหนี้ส่วนนี้ให้โจทก์ เห็นว่า การโอนสิทธิการเช่าที่ดิน พินาศที่จำเลยเช่าช่วงระหว่างนายวิรัชผู้ให้เช่าและห้างฯ ผู้เช่าหรือผู้โอนสิทธิกับโจทก์ผู้รับโอน สิทธิ เมื่อทำเป็นหนังสือทั้งยังมีการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย การโอนสิทธิย่อมสมบูรณ์

โจทก์จึงเป็นผู้รับโอนสิทธิโดยชอบแล้ว และตามหนังสือบอกกล่าวได้ระบุไว้ในตอนแรกได้ความว่า โจทก์แจ้งจำเลยให้ทราบว่าได้รับโอนสิทธิดังกล่าวจากห้างฯ แล้ว เมื่อจำเลยได้รับแล้ว การที่โจทก์บอกกล่าวการโอนให้จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ทราบเป็นหนังสือแล้ว การรับโอนสิทธิดังกล่าวโจทก์จึงยกเป็นข้อต่อสู้จำเลยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 306 วรรคแรก ส่วนสิทธิที่โจทก์ได้รับโอนซึ่งจำเลยอ้างว่าหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ระบุว่า "ผู้รับโอนสิทธิตกลงรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ไปทันทีนับแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2545 เป็นต้นไป..." นั้น ไม่รวมสิทธิที่ผู้โอนมีอยู่ก่อนวันดังกล่าว ทั้งไม่ได้ระบุถึงค่าเช่าช่วงที่ค้างชำระก่อนวันโอนด้วย จึงไม่รวมค่าเช่าช่วงที่จำเลยค้างชำระห้างฯ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2544 ถึงเดือนกันยายน 2545 รวม 11 เดือน เป็นเงิน 110,000 บาท โดยนายไพโรเวช พยานจำเลยเบิกความว่า ห้างฯ ไม่ได้โอนค่าเช่าช่วงส่วนนี้ให้โจทก์ พิจารณาข้อสัญญาดังกล่าวแล้ว ย่อมหมายถึงสิทธิทั้งหลายที่ห้างฯ ผู้โอนมีอยู่ทั้งก่อนและหลังวันดังกล่าว ให้ตกเป็นของโจทก์ผู้รับโอน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2545 เป็นต้นไป แม้จะไม่ได้ระบุไว้ว่าหมายถึงค่าเช่าช่วงที่ค้างชำระก่อนวันโอนแต่ส่วนนี้ก็เป็นหนึ่งในสิทธิและหน้าที่ที่ทั้งหลายมีอยู่ เมื่อข้อสัญญาไม่ได้ระบุยกเว้นไว้ ย่อมไม่แยกต่างหากจากสิทธิทั้งหลายที่จะตกได้แก่โจทก์ผู้รับโอนด้วย ค่าเบิกความของนายไพโรเวชที่จำเลยอ้างดังกล่าวเป็นความเข้าใจของนายไพโรเวชเองไม่มีน้ำหนักรับฟัง โจทก์จึงมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระตามฟ้องได้ ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปว่า โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าช่วงโดยชอบหรือไม่เห็นว่หากคู่กรณีจะไม่ถือระยะเวลาค้างชำระค่าช่วงที่กำหนดในสัญญาเป็นสาระสำคัญก็ต้องบอกเลิกสัญญาตามกฎหมาย ดังนั้น เมื่อโจทก์มีสิทธิเรียกค่าเช่าช่วงที่จำเลยค้างชำระห้างฯ ก่อนวันที่โจทก์รับโอนสิทธิ และภายหลังที่โจทก์รับโอนสิทธิแล้วจำเลยยังค้างชำระค่าเช่าช่วงในเวลาต่อมาอีก รวมเป็นค่าเช่าช่วงค้างชำระ 16 เดือน การที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามให้จำเลยชำระค่าเช่าช่วงทั้งหมดภายใน 7 วัน มิฉะนั้นถือเอาหนังสือบอกกล่าวเป็นการบอกเลิกสัญญา และสัญญาเช่าเป็นอันระงับ เป็นการอ้างเหตุว่าจำเลยค้างชำระค่าเช่าช่วงเกินกว่าที่สัญญากำหนดไว้ ซึ่งใช้เป็นเหตุบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อจำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวแต่ไม่ชำระตามที่กำหนด และเมื่อนับถึงวันที่โจทก์ฟ้องคดีก็เกินกว่า 15 วัน นับแต่วันครบกำหนดการบอกกล่าว ถือว่า การเช่าช่วงรายเดือนมีการบอกกล่าวเกิน 15 วัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วรรคสอง ถือเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงโดยชอบแล้ว สัญญาเช่าช่วงจึงเลิกกันเพราะจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาทต่อไป เมื่อจำเลยยังคงอยู่ย่อมเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยพร้อมบริวาร และให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของตนออกไปจากที่ดินที่เช่าช่วงด้วยทั้งมีสิทธิเรียกค่าเช่าช่วงค้างชำระทั้งหมดและค่าเสียหายถึงวันฟ้อง พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากฟ้องจนกว่าจะรื้อถอนและออกไป สำหรับค่าเสียหายรายเดือนเดือนละ 20,000 บาท และค่าขาดประโยชน์ที่อาจเรียกเงินกินเปล่าจากผู้เช่าเดือนละ 10,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องที่โจทก์เรียกร้องมา แต่ศาลอุทธรณ์รวมกำหนดให้เดือนละ 13,000 บาท โดยโจทก์ไม่ฎีกาคัดค้านและจำเลยฎีกาเพียงว่า ไม่ต้องชำระเพราะจำเลยไม่ผิดสัญญานั้น เมื่อฟังได้ว่าจำเลยผิดสัญญาจำเลยจึงต้องชำระค่าเสียหายตามที่ศาลอุทธรณ์กำหนด ฎีกาข้ออื่นของจำเลยไม่จำต้องวินิจฉัยเพราะไม่เป็นสาระอันจะทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ถมนร้ัน เลิศไพรวัน · ว้ส ตงสมิตร · อีระพงส์ จิระภาค

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/12753/2555>