

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3105/2553

บริษัทบางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) โจทก์ นายเจริญ พูลวรลักษณ์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 157, ป.พ.พ. มาตรา 549, ป.พ.พ. มาตรา 176

ย่อ / หลักกฎหมาย

ในขณะที่ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท โจทก์ไม่รู้ว่าที่ดินพิพาทไม่ติดกับถนนเทอดไท โดยมีที่ดินราชพัสดุคั่นอยู่ จึงเป็นการแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญจึงเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา 157 ทั้งกรณีไม่ใช่เรื่องความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 549 และมาตรา 551 เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลยแล้ว มีผลเท่ากับเป็นการบอกล้างโมฆียกรรมและต้องถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะมาตั้งแต่เริ่มแรก และมีผลเท่ากับการเช่าที่ดินพิพาทมิได้เกิดขึ้น จึงไม่ก่อสิทธิใด ๆ แก่จำเลยที่จะยึดถือเอาเงินของโจทก์ไว้ได้ โจทก์และจำเลยต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามมาตรา 176 จำเลยต้องคืนเงินที่ได้รับไปแก่โจทก์ โจทก์ก็ต้องส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนแก่จำเลย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นรัฐวิสาหกิจและเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด มอบอำนาจให้นายสถาพรหรือนายพิศาลฟ้องและดำเนินคดีแทน เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2540 โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2715 และ 2716 ตำบลบางยี่เรือ อำเภอบางยี่เรือ (บางกอกใหญ่) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 1 ตารางวา และ 1 งาน 97 ตารางวา ตามลำดับ จากจำเลยทั้งสามเพื่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน ระยะเวลาเช่า 21 ปี 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญา โดยจำเลยทั้งสามยืนยันว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ติดกับถนนเทอดไท โจทก์จะชำระค่าเช่าทุกวันที่ 15 ของเดือน อัตราค่าเช่านับแต่วันที่ 15 กันยายน 2540 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2545 เดือนละ 40,000 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2545 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2550 เดือนละ 44,000 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2555 เดือนละ 48,400 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2560 เดือนละ 53,240 บาท และนับแต่วันที่ 15 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2561 เดือนละ 58,564 บาท ในวันเดียวกันโจทก์ทำสัญญาชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสามเป็นเงิน 16,000,000 บาท มีข้อตกลงว่า หากจำเลยทั้งสามผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด หรือโจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าได้โดยสมบูรณ์เป็นเหตุให้โจทก์บอกเลิกสัญญา จำเลยทั้งสามต้องคืนเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ ต่อมาโจทก์ชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสามครบถ้วนแล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2541 โจทก์ยื่นคำขออนุญาตตัดและลดระดับคันหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางในที่สาธารณะต่อกรุงเทพมหานคร ใช้เป็นทางเข้าออกของสถานีบริการน้ำมันซึ่งโจทก์จะดำเนินการก่อสร้างในที่ดินที่เช่าและเสียค่าใช้จ่ายเตรียมการก่อสร้างแล้ว 396,658 บาท แต่ได้รับแจ้งว่าที่ดินดังกล่าวมิได้ติดกับถนนเทอดไท โดยมีที่ดินราชพัสดุคั่นอยู่ไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ เป็นเหตุให้โจทก์ไม่สามารถก่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งหากโจทก์ทราบตั้งแต่แรกจะไม่ทำสัญญาเช่ากับจำเลยทั้งสามอย่างแน่นอนเพราะไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของโจทก์ โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาและแจ้งให้จำเลยคืนค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ค่าเช่ารายเดือน และ

ค่าใช้จ่ายเตรียมการก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ แต่จำเลยทั้งสามเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงิน 20,212,255.21 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 17,236,658 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสามให้การและฟ้องแย้งว่าที่ดินพิพาทด้านทิศใต้ติดกับถนนเทอดไท โจทก์ตรวจสอบสภาพที่ดินแล้วจึงทำสัญญาเช่า โจทก์ไม่ได้ขออนุญาตดำเนินการเกี่ยวกับสถานีบริการน้ำมันภายใน 180 วัน นับแต่วันทำสัญญา โจทก์ทราบเหตุว่าที่ดินพิพาทไม่ติดกับถนนเทอดไทก่อนวันที่ 2 กรกฎาคม 2541 แต่นำคดีมาฟ้องเกินกว่า 1 ปี ฟ้องของโจทก์ขาดอายุความ ที่โจทก์ติดต่อขอเช่าที่ดินราชพัสดุที่ติดกับถนนเทอดไทและกรมธนารักษ์ตกลงให้เช่านั้น จำเลยทั้งสามยินยอมชำระค่าเช่าแทน แต่โจทก์ไม่เข้าทำสัญญาเช่าเอง จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โจทก์มิได้เสียค่าใช้จ่ายเตรียมการก่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน โจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าตั้งแต่งวดเดือนมิถุนายน 2542 นับถึงวันฟ้องแย้งเป็นเวลา 5 เดือน เป็นเงิน 200,000 บาท และยังคงครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาท ขอให้ยกฟ้องและบังคับให้โจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทตามฟ้องคืนแก่จำเลยทั้งสามในสภาพเรียบร้อย และให้ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ จำนวน 200,000 บาท ชำระค่าเสียหายนับถัดจากวันฟ้องแย้งถึงวันที่ 14 กันยายน 2545 ในอัตราเดือนละ 40,000 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2545 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2550 ในอัตราเดือนละ 44,000 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2555 ในอัตราเดือนละ 48,400 บาท และนับแต่วันที่ 15 กันยายน 2555 ในอัตราเดือนละ 53,240 บาท จนกว่าโจทก์จะส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยแก่จำเลยทั้งสาม โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า ก่อนทำสัญญาเช่าโจทก์ไม่ทราบว่าที่ดินพิพาทมีที่ดินแปลงอื่นคั่นทางเข้าออก หากโจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาทไม่ติดกับถนนเทอดไทโจทก์จะไม่เช่า ถือได้ว่าการทำสัญญาเช่าเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นสาระสำคัญตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญา โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วโจทก์ไม่ต้องชำระค่าเช่าต่อไป จำเลยทั้งสามยังไม่คืนค่าตอบแทนการเช่า ค่าเช่า และค่าใช้จ่ายเตรียมการก่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน โจทก์ชอบที่จะยึดหน่วงที่ดินพิพาทของจำเลยทั้งสามจนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามชำระเงิน 16,840,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 100,000 บาท นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2540 ของต้นเงิน 15,900,000 บาท นับแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2540 และของต้นเงินค่าเช่าอัตราเดือนละ 40,000 บาท นับแต่วันที่ 15 ของทุกเดือน เริ่มแต่เดือนกันยายน 2540 ถึงเดือนพฤษภาคม 2542 จนกว่าจะชำระเสร็จให้โจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนแก่จำเลยทั้งสาม ให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 30,000 บาท ค่าขออื่นและฟ้องแย้งให้ยก จำเลยทั้งสามอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ไม่ยกฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสาม ให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงิน 15,820,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 16 กรกฎาคม 2542 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์เป็นพับ โจทก์และจำเลยทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติโดยคู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งคัดค้านว่า โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากจำเลยทั้งสามเพื่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน ระยะเวลาเช่า 21 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ 15 มีนาคม 2540 ตกลงค่าเช่านับแต่วันที่ 15 กันยายน 2540 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2545 ในอัตราเดือนละ 40,000 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2545 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2550 ในอัตราเดือนละ 44,000 บาท นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2555 ในอัตราเดือนละ 48,400 บาท

นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2560 ในอัตราเดือนละ 53,240 บาท และ นับแต่วันที่ 15 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2561 ในอัตราเดือนละ 58,564 บาท และ ทำสัญญาชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสามเป็นเงิน 16,000,000 บาท โจทก์จ่าย เงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าครบถ้วนและชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนกันยายน 2540 ถึงเดือน พฤษภาคม 2542 เป็นเงิน 840,000 บาท แล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2541 โจทก์ยื่นคำขออนุญาต ตัดและลดระดับคันหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้าออกไปที่สาธารณะต่อกรุงเทพมหานคร ใช้เป็น ทางเข้าออกของสถานบริการน้ำมันซึ่งโจทก์จะดำเนินการก่อสร้างในที่ดินที่พิพาท แต่เจ้าพนักงาน ไม่อนุญาตโดยอ้างว่าที่ดินที่พิพาทไม่ได้อยู่ติดกับถนนเทอดไท โดยมีที่ดินราชพัสดุคั่นอยู่ โจทก์จึง บอกเลิกสัญญา... พิจารณาแล้ว คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า สัญญาเช่าที่ดิน พิพาทเป็นโมฆะหรือไม่ เห็นว่า ตามที่ศาลล่างทั้งสองพึงต้องกันมาว่าที่ดินพิพาทไม่ติดกับถนนเท อดไทนั้น ศาลฎีกาได้พิจารณาคำวินิจฉัยของศาลล่างทั้งสองโดยละเอียดเห็นด้วยว่าชอบด้วย เหตุผลแล้ว ไม่ขอวินิจฉัยซ้ำอีก ข้อเท็จจริงจึงพึงได้ว่าที่ดินพิพาทไม่ติดกับถนนเทอดไท ทั้งจำเลยที่ 2 ยังเบิกความตอบนายโจทก์ถามค้านว่า โจทก์เช่าที่ดินพิพาทเพื่อสร้างสถานบริการน้ำมัน และ การทำสัญญามีเงื่อนไขสำคัญว่าที่ดินที่เช่าต้องติดกับถนนเทอดไท ย่อมแสดงว่าในขณะทำ สัญญาเช่าที่ดินพิพาท ตามสัญญาเช่าที่ดินต่างตอบแทนพิเศษเอกสารหมาย จ. 5 โจทก์ไม่รู้อย่าง แท้จริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวไม่ติดกับถนนเทอดไท โดยมีที่ดินราชพัสดุคั่นอยู่ การที่โจทก์ทำ สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง ตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากโจทก์ไม่ได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวคงจะไม่ทำสัญญาเช่า ที่ดินตามเอกสารหมาย จ. 5 กับจำเลยทั้งสาม ดังนั้น การแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าที่ดินตาม เอกสารหมาย จ. 5 ของโจทก์จึงเป็นโมฆียะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 157 แม้ โจทก์จะขอเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ที่มีที่ดินคั่นอยู่ก่อนติดถนนเทอดไทก็ตาม แต่กรมธนารักษ์ก็ เสนอให้เช่าที่ดินเพียง 3 ปี จึงเป็นการไม่แน่นอนว่ากรมธนารักษ์จะให้เช่าที่ดินต่อเป็นเวลาถึง 21 ปี 6 เดือน เท่ากับระยะเวลาที่โจทก์เช่าที่ดินพิพาทกับจำเลยทั้งสามหรือไม่ และเมื่อตีความสัญญาเช่า ที่ดินพิพาทดังกล่าวของโจทก์กับจำเลยทั้งสามโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีในทางสุจริตแล้ว ต้อง ถือว่าไม่อยู่ในความประสงค์ของโจทก์ที่จะต้องการเช่าทำสัญญาดังกล่าว เพราะโจทก์ต้อง การเช่าที่ดินพิพาทที่ติดกับถนนเทอดไทเท่านั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องทางเข้าออกในการ ดำเนินกิจการสถานบริการน้ำมันในภายหลัง มิฉะนั้น โจทก์จะไม่ยอมเสียค่าตอบแทนสิทธิการเช่า เป็นเงินมากถึง 16,000,000 บาท และยังต้องเสียค่าเช่าเป็นรายเดือนอีก ทั้งกรณีไม่ใช่เรื่องความ ขำรดบพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 และมาตรา 551 อันจำเลยทั้งสามจะยกขึ้นอ้างได้ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลยทั้งสาม ตาม เอกสารหมาย จ. 15 และจำเลยทั้งสามได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว ตามใบตอบรับในประเทศเอกสาร หมาย จ. 16 ถึง จ. 18 การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาดังกล่าวจึงมีผลเท่ากับเป็นการบอกล้าง โมฆียกรรมและต้องถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะมาตั้งแต่เริ่มแรก และมีผลเท่ากับการเช่าที่ดิน พิพาทมิได้เกิดมีขึ้น จึงไม่ก่อสิทธิใด ๆ แก่จำเลยทั้งสามที่จะยึดถือเอาเงินของโจทก์ไว้ได้ โจทก์และ จำเลยทั้งสามก็ต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 176 จำเลย ทั้งสามต้องคืนเงินที่ได้รับไปแก่โจทก์ ทั้งโจทก์ก็ต้องส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนแก่ จำเลยทั้งสามตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ซึ่งศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล เมื่อวินิจฉัยดังนี้แล้ว ปัญหาที่จำเลยทั้งสามฎีกาก็ไม่มีเหตุทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น

ส่วนฎีกาของจำเลยทั้งสามฟังไม่ขึ้น" พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และในชั้นฎีกาสำหรับฟ้องและฟ้องแย้งให้เป็นพับ

องค์คณะ

วิกร อังคนาวินิจฉัย · ณรงค์พล ทองจีน · วิวรรต นิ่มละม้าย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3105/2553>