

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1758-1762/2505

พระยาศรีวิกรมชาติโยทก์ นายกีฬัง แซ่ตัน กับพวกจำเลย อื่น ๆ อีกรวม 5 ส่วนจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 84, ป.วิ.พ. มาตรา 172, ป.วิ.พ. มาตรา 177,

พ.ร.บ.ควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พ.ศ.2489 มาตรา 16

ย่อ / หลักกฎหมาย

ในคดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากตึกแถวที่ให้เช่า จะมีประเด็นว่า จำเลยเช่าเพื่อประกอบการค้าหรือเช่าเพื่ออยู่อาศัยก็ต่อเมื่อจำเลยต่อสู้ว่า จำเลยเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ เมื่อกรณีจะเกิดเป็นประเด็นต่อเมื่อจำเลยอ้างขึ้นเป็นข้อต่อสู้ โจทก์ไม่จำเป็นต้องกล่าวเป็นประเด็นมาในฟ้อง (ว่าจำเลยเช่าเพื่อประกอบการค้าหรือว่าจำเลยทำการค้าในตึกพิพาท) เมื่อจำเลยต่อสู้ว่าการเช่าของจำเลยได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ ก็เป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะต้องนำสืบให้รับฟังได้ตามที่ตนอ้าง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทุกสำนวนเช่าตึกของโจทก์ทำการค้าโดยไม่มีหนังสือสัญญาเช่าและไม่มีกำหนดเวลาเช่า โจทก์บอกเลิกการเช่าให้จำเลยออกจากที่เช่าแล้ว จำเลยเพิกเฉย ขอให้ขับไล่จำเลย จำเลยคนหนึ่งขาดนัด จำเลยนอกนั้นให้การว่าตึกพิพาทสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จำเลยเช่าตึกเป็นที่อยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน ฯ ศาลแพ่งฟังว่า วัตถุประสงค์ในการเช่าของจำเลยนั้นเพื่อประกอบธุรกิจการค้า ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย ตึกพิพาทจึงไม่ใช่เคหะอันพึงได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าและโจทก์บอกเลิกการเช่าแล้ว จึงพิพากษาขับไล่จำเลย จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ให้ยกฟ้องในสำนวนที่ขุนพิทักษ์ - พलगูร กับนายไล่เสี่ยงเป็นจำเลย เพราะฟังได้ว่าจำเลย ๒ รายนี้เช่าเป็นที่อยู่อาศัย โจทก์ฎีกาในสำนวนที่ถูกยกฟ้อง และจำเลยที่ถูกพิพากษาขับไล่ก็ฎีกาขอให้ยกฟ้อง โดยฎีกาในปัญหาข้อกฎหมายว่า โจทก์ไม่ได้กล่าวในฟ้องเป็นประเด็นยืนยันว่า จำเลยได้เช่าตึกพิพาทเพื่อใช้เป็นที่ประกอบการค้า ไม่ได้ยืนยันว่าจำเลยทำการค้าในตึกพิพาท โจทก์จึงไม่มีประเด็นที่จะนำสืบข้อเท็จจริงดังกล่าวนี้ เพราะเป็นการนอกเหนือไปจากที่ปรากฏในฟ้อง ที่ศาลล่างพิพากษาคัดไล่จำเลยโดยวินิจฉัยว่าจำเลยเช่าเพื่อใช้เป็นที่ประกอบธุรกิจการค้าไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย จึงเป็นการวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็น ศาลฎีกาเห็นว่า กรณีพิพาทในคดีนี้จะมีประเด็นว่าจำเลยเช่าเพื่อประกอบการค้าหรือเช่าเพื่ออยู่อาศัยก็ต่อเมื่อจำเลยต่อสู้ว่าจำเลยเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน ฯ เมื่อกรณีจะเกิดเป็นประเด็นต่อเมื่อฝ่ายจำเลยอ้างขึ้นเป็นข้อต่อสู้ โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องกล่าวเป็นประเด็นมาในฟ้องและเห็นต่อไปว่า เมื่อจำเลยต่อสู้ว่าการเช่าของจำเลยได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ ก็เป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะต้องนำสืบให้รับฟังได้ตามที่ตนอ้าง เมื่อวินิจฉัยข้อเท็จจริงด้วยแล้ว พิพากษาแก้ให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

องค์คณะ

สอาด นาวิเจริญ · สัญญา ธรรมศักดิ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1758-1762/2505>