

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9009/2552

นายสุวิทย์ แก้ววรรณที่ชัยโจทก์ นายวัง ถ้าน้อยจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1358, ป.วิ.พ. มาตรา 238

ย่อ / หลักกฎหมาย

ส. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าและการให้เช่าที่ดินเป็นการจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินซึ่งเจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ แต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1358 วรรคสอง และ 1360 วรรคหนึ่ง การที่จำเลยทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ ส. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่จำเลยเช่า โดยเสียค่าเช่าเพียงเดือนละ 2,500 บาท น้อยกว่าเดิมที่เคยเสียค่าเช่าเดือนละ 3,000 บาท ย่อมทำให้เจ้าของรวมคนอื่นซึ่งได้มอบหมายให้โจทก์เป็นผู้ทำสัญญาเช่ากับจำเลยได้รับความเสียหาย ส. จึงไม่มีอำนาจที่จะทำสัญญาเช่ากับจำเลย สัญญาเช่าที่ดินจึงไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยแล้ว จำเลยยังอยู่ในที่ดินที่เช่าจึงเป็นการอยู่โดยละเมิด โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินเช่าได้ จำเลยไม่ได้ให้การเกี่ยวกับเรื่องที่จะให้น้ำเงินมัดจำประกันค่าเสียหาย 9,000 บาท มาหักชำระค่าเช่าค้างชำระ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยได้ตกลงกันว่า เงินมัดจำประกันค่าเสียหายจะคืนให้ต่อเมื่อหักค่าเสียหายแล้ว ส่วนที่เหลือจะคืนให้ ดังนั้น เมื่อศาลชั้นต้นเห็นว่าจำเลยผิดสัญญาเช่า และค้างชำระค่าเช่าเป็นเงิน 4,500 บาท พร้อมกำหนดค่าเสียหายให้จำเลยชำระแก่โจทก์เดือนละ 3,000 บาท นับแต่วันฟ้อง ศาลชั้นต้นจะต้องนำเงินมัดจำประกันค่าเสียหาย 9,000 บาท มาหักค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายก่อนตามที่โจทก์และจำเลยตกลงกัน การที่ศาลชั้นต้นไม่นำเงินมัดจำประกันค่าเสียหายมาหักให้แก่จำเลยตามสัญญา ย่อมทำให้โจทก์ได้รับค่าเสียหายเกินกว่าที่โจทก์มีสิทธิเป็นการไม่ชอบ และเป็นกรณีที่ศาลใช้ดุลพินิจในเวลาพิพากษาคดี จึงเป็นพฤติการณ์ไม่เปิดช่องให้จำเลยยกปัญหาดังกล่าวขึ้นกล่าวในศาลชั้นต้น จำเลยย่อมมีสิทธิยกขึ้นอ้างในชั้นอุทธรณ์ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 5341 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา ร่วมกับบุคคลอื่นรวม 10 คน ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกคนยินยอมให้โจทก์ครอบครองที่ดินดังกล่าวทั้งแปลงแต่เพียงผู้เดียว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2543 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับโจทก์ เนื้อที่ 91 ตารางวา เพื่อทำร้านค้า ตกลงเสียค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 3,000 บาท ชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน กำหนดเวลาเช่า 1 ปี ปรากฏว่าจำเลยผิดนัดชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2544 โจทก์มีหนังสือสอบถามจำเลยว่าประสงค์จะเช่าที่ดินอีกหรือไม่ จำเลยแจ้งว่าไม่ประสงค์เช่าต่ออีก โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลย แต่จำเลยและบริวารไม่ยอมออกจากที่เช่า เป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ ทำให้โจทก์เสียหาย ขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกไปจากสิ่งปลูกสร้างและที่ดินดังกล่าวและให้ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ 4,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับค่าเสียหายเดือนละ 5,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเนื่องจากจำเลยได้

ทำสัญญาเช่ากับนางสมศรีซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าที่แท้จริง โจทก์จึงไม่มีอำนาจเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายเนื่องจากจำเลยได้ชำระค่าเช่าให้แก่นางสมศรีตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2544 การบอกกล่าวของโจทก์ไม่ชอบเพราะมิได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของจำเลย ขอให้ฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เช่าโฉนดเลขที่ 5341 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และให้ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ 4,500 บาท แก่โจทก์กับค่าเสียหายเดือนละ 3,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 16 มีนาคม 2544) เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินของโจทก์ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 1,000 บาท ค่าชอนนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีนี้ต้องห้ามฎีกาในข้อเท็จจริงในการวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายนั้น ศาลฎีกาจำต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 ได้วินิจฉัยจากพยานหลักฐานในสำนวนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 238 ประกอบ มาตรา 247 ซึ่งศาลอุทธรณ์ภาค 7 ฟังข้อเท็จจริงมาว่า โจทก์เป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่ให้จำเลยเช่า โดยจำเลยได้วางเงินมัดจำประกันค่าเสียหายในการเช่าให้โจทก์ไว้ 9,000 บาท ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข จ.4 จำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าให้โจทก์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2544 แล้วจำเลยไปทำสัญญาเช่าใหม่กับนางสมศรี เจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าอีกคนเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2544 ตามสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข ล.1 โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยตามเอกสารหมายเลข จ.5 จำเลยได้รับแล้วตามเอกสารหมายเลข จ.6 สัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นอันเลิกกันตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2544 พิจารณาแล้ว คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินที่เช่าหรือไม่ จำเลยฎีกาว่า เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยแล้ว จำเลยได้ทำสัญญาเช่ากับนางสมศรี เจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าอีกคนตามสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข ล.1 ซึ่งเป็นนิติกรรมที่ชอบด้วยกฎหมายการอยู่ในที่ดินที่เช่าของจำเลยจึงไม่เป็นละเมิดโจทก์นั้น เห็นว่า แม้นางสมศรีจะเป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าด้วยและการให้เช่าที่ดินก็เป็นการจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สิน ซึ่งเจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ แต่การใช้สิทธิดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง และ 1360 วรรคหนึ่ง การที่จำเลยทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับนางสมศรีซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่จำเลยเช่า โดยเสียค่าเช่าเพียงเดือนละ 2,500 บาท น้อยกว่าเดิมที่เคยเสียค่าเช่าเดือนละ 3,000 บาท ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข จ.4 ย่อมทำให้เจ้าของรวมคนอื่นซึ่งได้มอบหมายให้โจทก์เป็นผู้ทำสัญญาเช่ากับจำเลยได้รับความเสียหาย โดยได้รับค่าเช่าที่น้อยลงจากเดิมและไม่ปรากฏว่า โจทก์กับเจ้าของรวมคนอื่นยินยอมด้วย นางสมศรีจึงไม่มีอำนาจที่จะทำสัญญาเช่ากับจำเลยในลักษณะดังกล่าวได้ สัญญาเช่าที่ดินตามเอกสารหมายเลข ล.1 จึงไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยแล้ว จำเลยยังอยู่ในที่ดินที่เช่าจึงเป็นการอยู่โดยละเมิด โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินที่เช่าได้ ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อไปว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 ไม่รับวินิจฉัยเรื่องที่จำเลยขอให้นำเงินมัดจำประกันค่าเสียหายมาหักค่าเช่าค้างชำระ เพราะไม่ใช่ข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นนั้นชอบหรือไม่ จำเลยฎีกาว่าเรื่องการนำเงินมัดจำประกันค่าเสียหาย 9,000 บาท มาหักค่าเช่าค้างชำระ เป็นปัญหาที่ได้ยกขึ้นว่ากันแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นนั้น เห็นว่า จำเลยไม่ได้ให้การเกี่ยวกับเรื่องที่จะให้นำเงินมัดจำ

ประกันค่าเสียหาย 9,000 บาท มาหักชำระค่าเช่าค้างชำระ แต่เมื่อพิจารณาสัญญาเช่าระหว่าง โจทก์และจำเลยตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข 4 ข้อ 1 แล้ว โจทก์และจำเลยได้ตกลงกันว่า เงินมัดจำประกันค่าเสียหายนี้ จะคืนให้ต่อเมื่อหักค่าเสียหายแล้ว ส่วนที่เหลือจะคืนให้ ดังนั้น เมื่อศาลชั้นต้นเห็นว่าจำเลยผิดสัญญาเช่า และค้างชำระค่าเช่าเป็นเงิน 4,500 บาท พร้อมกำหนดค่าเสียหายให้จำเลยชำระแก่โจทก์เดือนละ 3,000 บาท นับแต่วันฟ้อง ศาลชั้นต้นจะต้องนำเงินมัดจำประกันค่าเสียหาย 9,000 บาท มาหักค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายก่อนตามที่โจทก์และจำเลยตกลงกันตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข 4 การที่ศาลชั้นต้นไม่นำเงินมัดจำประกันค่าเสียหายมาหักให้แก่จำเลยตามสัญญาย่อมทำให้โจทก์ได้รับค่าเสียหายเกินกว่าที่โจทก์มีสิทธิ และเป็นกรณีที่ศาลใช้ดุลพินิจในเวลาพิพากษาคดีจึงเป็นพฤติการณ์ไม่เปิดช่องให้จำเลยยกปัญหาดังกล่าวขึ้นกล่าวในศาลชั้นต้น จำเลยย่อมมีสิทธิยกขึ้นอ้างในชั้นอุทธรณ์ได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 ไม่รับวินิจฉัยในปัญหานี้จึงไม่ชอบ ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วยสำหรับความรับผิดชอบของจำเลยนั้น เมื่อศาลล่างทั้งสองยังไม่ได้วินิจฉัยประเด็นเรื่องการนำเงินมัดจำประกันค่าเสียหายจำนวน 9,000 บาท มาหักค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข 4 แต่ศาลชั้นต้นได้ดำเนินการสืบพยานจนเสร็จแล้ว ศาลฎีกาเห็นควรวินิจฉัยไปเสียเลยทีเดียวโดยไม่ย้อนสำนวนให้ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารณาใหม่ มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายว่า จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์เพียงใด เห็นว่า จำเลยผิดสัญญาเช่าโดยค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2544 เป็นต้นมา ถึงวันฟ้องเป็นเวลา 1 เดือน 15 วันเป็นเงิน 4,500 บาท โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว แต่จำเลยยังคงอยู่ในที่ดินที่เช่าจึงเป็นละเมิด จำเลยจึงต้องใช้ค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวพร้อมกับรับผิดชอบต่อค่าเสียหายตลอดเวลาที่ยังอยู่ในที่ดินที่เช่า ที่ศาลชั้นต้นกำหนดค่าเสียหายให้จำเลยชำระแก่โจทก์เดือนละ 3,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ศาลฎีกาเห็นว่าพอสมควรแล้ว แต่ต้องนำเงินมัดจำประกันค่าเสียหาย 9,000 บาท มาหักค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายดังกล่าวก่อนตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข 4 ฎีกาของจำเลยฟังขึ้นบางส่วน" พิจารณาแก้เป็นว่า ให้นำเงินมัดจำประกันค่าเสียหายจำนวน 9,000 บาท มาหักจากค่าเช่าค้างชำระ 4,500 บาท และค่าเสียหายที่จำเลยต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษาก่อน นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 7 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

มนูพงศ์ รุจิกันทะ · ประทีป เฉลิมภักทรกุล · ชัยวัฒน์ เวียงธีรวัฒน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/9009/2552>