

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1631/2505

นางทิม ขาวสอาด ผู้รับมอบอำนาจจาก นายวิมล ขาวสอาด บุตรโจทก์ นายใช้หรือแสวง ทองบริบูรณ์ ที่ 1
นายเสนาะ คชสวัสดิ์ ที่ 2 จำเลย

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยให้การต่อสู้คดีโจทก์หลายประการ ในตอนหนึ่งจำเลยให้การว่าเช่าที่ดินเพื่อปลูกเป็นที่อยู่อาศัย ไม่ได้เช่าเพื่อปลูกเป็นร้านค้าเพราะทำเลที่ดินไม่ใช่ที่จะทำการค้าได้ ดังนี้ ถ้าวินิจฉัยว่าจำเลยไม่ได้อ้างสิทธิพิเศษที่จำเลยจะได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ ไว้ในคำให้การ (ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 20/2505) โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยให้รื้อถอนเรือนออกไปจากที่ดินที่เช่าในเขตเทศบาลเมืองปราจีนบุรี ในทำเลการค้า จำเลยให้การว่า จำเลยที่ ๑ ได้เช่าที่ดินของโจทก์ปลูกสร้างที่พักอาศัย ไม่ใช่ปลูกเป็นร้านค้า ที่ว่าจำเลยที่ ๑ ให้จำเลยที่ ๒ เช่าช่วงนั้นไม่จริง จำเลยที่ ๒ เป็นเพียงผู้เฝ้ารักษาบ้านเวลาจำเลยที่ ๑ ไม่อยู่เท่านั้น จำเลยเสียค่าเช่าให้โจทก์จนทุกวันนี้ ศาลชั้นต้นเห็นว่าจำเลยที่ ๑ เช่าที่ดินโจทก์ปลูกบ้านจริง แต่จำเลยที่ ๑ มิได้ยกเอาพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน ฯ ขึ้นมาต่อสู้ จำเลยจึงมิได้รับความคุ้มครองจากพระราชบัญญัตินี้ กรณีเป็นการเช่าสามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น การเช่ารายนี้ไม่มีกำหนดเวลา โจทก์ได้บอกเลิกการเช่าถูกต้องตามกฎหมายแล้ว จึงพิพากษาให้จำเลยที่ ๑ รื้อเรือนออกไปจากที่ดินที่โจทก์ฟ้อง ให้จำเลยที่ ๒ กับบริวารของจำเลยทั้งสองออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลชั้นต้นรับสั่งอุทธรณ์ปัญหาข้อกฎหมายที่ว่า (๑) แม้จำเลยมิได้ยกพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ ขึ้นต่อสู้ไว้ในคำให้การ ศาลก็มีอำนาจยกหรือนำข้อกฎหมายดังกล่าวขึ้นวินิจฉัยคดีได้ (๒) ฯลฯ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกาต่อมาเฉพาะปัญหาข้อแรก ศาลฎีกาเห็นว่า เมื่อจำเลยอ้างว่ามีสิทธิอยู่ได้ แต่มิได้กล่าวอ้างพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ ขึ้นเป็นข้อต่อสู้ อันเป็นกฎหมายที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อคุ้มครองแก่ผู้เช่านอกเหนือไปจากสิทธิของผู้เช่าตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ในคำให้การโดยแจ้งชัดแล้ว

คำพิพากษา

จึงไม่มีประเด็นที่ศาลจะหยิบยกความข้อนี้ขึ้นวินิจฉัยข้อที่จำเลยโต้แย้งมาในฎีกาว่าจำเลยก็ได้กล่าวไว้ในคำให้การของจำเลยว่า "การเช่าที่ดินโจทก์นี้ จำเลยเช่าเพื่อปลูกเป็นที่อยู่อาศัย ไม่ได้เช่าเพื่อปลูกเป็นร้านค้า เพราะทำเลที่ดินไม่ใช่ที่จะทำการค้าได้" และจำเลยเห็นว่าไม่เป็นการจำเป็นที่จำเลยจะต้องกล่าวอ้างว่าจำเลยได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายฉบับนั้นอีก เพราะศาลยอมจะเข้าใจจากข้อความที่จำเลยกล่าวอ้างนั้นแล้ว แต่แล้วในตอนท้ายของฎีกา จำเลยกลับยอมรับว่าที่จำเลยมิได้ยกเอาพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ฯ ขึ้นต่อสู้คดีนั้น เป็นการที่จำเลยเข้าใจผิดด้วยความเขลา ความจริงจำเลยได้ยกเอาพระราชบัญญัติดังกล่าวขึ้นต่อสู้แล้ว จำเลยจึงเห็นว่า ไม่จำเป็นและแล้วก็เลยยืนยันว่าไม่จำเป็นต้องอ้างพระราชบัญญัติดังกล่าว ฉะนั้น เมื่อพิจารณาข้อโต้แย้งในฎีกาจำเลยแล้ว จึงเห็นว่าเหตุผลที่อ้างนั้นค้านกันเอง ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า ตามคำให้การให้การต่อสู้คดีของจำเลย ฯ ไม่ได้อ้างสิทธิพิเศษที่จำเลยได้รับความคุ้มครองที่จะอยู่ต่อไปได้ จำเลยไม่มีทางที่จะชนะคดี ศาลล่างทั้งสองพิพากษามาชอบแล้ว พิพากษายืน

ไชยเจริญ สันติศิริ · พจน์ ปุษปาคม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://thaideka.online/deka/1631/2505>