



บทบรรณาธิการ

คำถาม ข้อความในหนังสือสัญญาเช่า กำหนดวิธีการต่อสัญญาว่า ผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินกว่า ๖ เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และต้องประเมินราคาเช่าและกำหนดค่าเช่ากันใหม่เป็นค้ำมั่นจะให้เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๔๓/๒๕๕๙

ตามสัญญาเช่าอาคารพิพาท ได้กำหนดขั้นตอนวิธีการต่อสัญญาไว้ว่าก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าว่ามีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ โดยจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินกว่า ๖ เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ยังต้องทำการประเมินราคาเช่าและตกลงกำหนดค่าเช่ากันใหม่ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในการประเมินราคานั้นสัญญาเช่ากำหนดให้ตั้งบริษัทประเมินราคาจำนวน ๓ บริษัท แล้วใช้ราคาเฉลี่ยเป็นค่าเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงแต่ละช่วงที่จะต่อออกไปรวมทั้งความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่าในแต่ละขั้นตอนไว้ หากตกลงกันได้ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องลงนามในสัญญาก่อนวันที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับที่ใช้บังคับอยู่ นอกจากนี้ในสัญญาเช่ายังกำหนดว่าในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงอายุตามกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่า และผู้เช่าและผู้ให้เช่ามิได้ต่อสัญญาเช่าอีกต่อไป ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป แสดงให้เห็นว่าก่อนที่จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นนั้น โจทก์ที่ ๑ และจำเลยจะต้องทำความตกลงกันในเรื่องอัตราค่าเช่า ทั้งอัตราค่าเช่านั้นมีได้กำหนดไว้อย่างแน่นอนตายตัว แต่ต้องเป็นไปตามการประเมินราคาเช่าที่กำหนดไว้เสียก่อนซึ่งจะต้องทำความตกลงกันอีกชั้นหนึ่ง... ฯลฯ ข้อความในหนังสือสัญญาเช่าอาคารเป็นเพียงเงื่อนไขที่ให้สิทธิโจทก์ที่ ๑ ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก หากโจทก์ที่ ๑ กับจำเลยสามารถตกลงกันเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา แต่เมื่อโจทก์ที่ ๑ และจำเลยไม่อาจตกลงกันได้ สัญญาจึงไม่เกิดขึ้นทั้งสัญญาเช่าอาคารก็ไม่อาจถือว่าเป็นค้ำมั่นจะให้เช่า เพราะค้ำมั่นจะให้เช่าต้องมีข้อความชัดเจนยอมให้ผู้เช่าต่อไปโดยไม่มีเงื่อนไข จำเลยจึงไม่ผูกพันที่จะต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ที่ ๑ เมื่อโจทก์ที่ ๑ ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่าก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด กรณีจึงถือว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ที่ ๑ กับจำเลยสิ้นสุดลงโดยมิได้มีฝ่ายใดผิดสัญญา โจทก์ที่ ๑ จึงไม่อาจเรียกค่ารื้อถอนอุปกรณ์ ค่าขนย้าย ค่าตกแต่งสถานที่เช่าใหม่ และค่าใช้จ่ายอื่นตามฟ้องจากจำเลยได้ จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

คำถาม ทำสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาเช่า ๕ ปี และมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานภายใน ๓๐ วัน หากผู้ให้เช่าไปดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าให้ไปจดทะเบียนการเช่าได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้



คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖/๒๕๔๒ (ประชุมใหญ่) สัญญาเช่าที่มีกำหนดอายุการเช่ากว่าสามปีนั้น ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนการเช่าสัญญาดังกล่าวย่อมมีผลบังคับได้เพียงสามปี ข้อกำหนดในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าให้เรียบร้อยภายในกำหนดนั้น ย่อมมีผลผูกพัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าให้ต้องปฏิบัติตามตราบท่าที่สัญญาเช่ามีผลบังคับได้คือ ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ ดังนั้น เมื่อผู้เช่าฟ้องร้องเพื่อบังคับใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่ายังมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันนั้น ศาลจึงบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้

สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยลงวันที่ทำสัญญาคือ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ซึ่งกำหนดอายุการเช่าไว้เป็นเวลา ๒๐ ปี ๒ เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๖ ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนการเช่า สัญญาดังกล่าวนี้อย่อมมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี คือมีผลบังคับจนถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ข้อกำหนดต่าง ๆ ทุกข้อในสัญญาเช่าพิพาทย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญาตามระยะเวลาดังกล่าวเช่นกัน ดังนี้ ข้อกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาให้เรียบร้อยภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามข้อ ๕ และ ๖ แห่งสัญญาเช่าพิพาทย่อมมีผลผูกพันโจทก์และจำเลยให้ต้องปฏิบัติตามตราบท่าที่สัญญาเช่าดังกล่าวมีผลบังคับได้คือวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ เช่นกัน เมื่อปรากฏว่าโจทก์ได้อาศัยข้อกำหนดแห่งสัญญาเช่าข้อที่ ๕ และ ๖ บอกล่าวเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติตามการชำระหนี้คือไปจดทะเบียนการเช่าตั้งแต่วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗ และฟ้องร้องเพื่อการบังคับใช้สิทธิดังกล่าวเป็นคดีนี้เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๓๙ ภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่าพิพาทซึ่งรวมถึงข้อกำหนดข้อ ๕ และ ๖ ยังมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย จำเลยจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันนั้น จำเลยไม่มีเหตุใด ๆ ที่จะหลุดพ้นความรับผิดชอบตามสัญญาที่ได้ผูกพันไว้โดยชอบดังกล่าว จึงชอบศาลจะบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่านั้นได้ และมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔๒/๒๕๔๒ วินิจฉัยเช่นกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒/๒๕๕๙ โจทก์ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากจำเลยทั้งสามเพื่อใช้เป็นคลังเก็บสินค้าจำพวกก๊าซและน้ำมันเชื้อเพลิงกำหนดระยะเวลาเช่า ๕ ปี ตกลงค่าเช่าเดือนละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท โดยในการนี้โจทก์ได้ชำระค่าเช่าให้จำเลยทั้งสามไว้ล่วงหน้า ๑ เดือน พร้อมเงินประกันการเช่าและค่าเสียหายอีก ๒ เดือน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานภายใน ๓๐ วัน แต่เมื่อไปขอจดทะเบียนการเช่า เจ้าพนักงานไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เป็นผู้ให้เช่าได้ เนื่องจากไม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทร่วมกับจำเลยที่ ๑ จึงแนะนำให้ทำสัญญาเช่าใหม่เฉพาะจำเลยที่ ๑ รายเดียว หรือโอนใส่ชื่อจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยแต่ไม่อาจตกลงกันได้

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสามมีข้อตกลงเช่ากันเกินกว่า ๓ ปี การจะบังคับให้คู่กรณีปฏิบัติตามสัญญาที่ทำได้โดยไม่มี การบิดพลิ้วต้องไปจดทะเบียนกันไว้เป็นหลักฐานมิเช่นนั้นก็จะฟ้องร้องบังคับได้เพียง ๓ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ โจทก์ฟ้องคดีนี้เพื่อให้จำเลยทั้งสามไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่ตน



อันเป็นการบังคับให้จำเลยทั้งสามปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา เป็นการใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายโจทก์มีอำนาจฟ้อง

โจทก์ประสงค์เช่าที่ดินพิพาทตามระยะเวลา ๕ ปี ตามที่ตกลงกัน มิใช่เพียง ๓ ปี ในกรณีที่ไม่มีการจดทะเบียน เพราะโจทก์ตั้งใจจะใช้ที่ดินพิพาทเพื่อสร้างเป็นคลังและถังเก็บน้ำมัน เชื้อเพลิงชนิดก๊าซปิโตรเลียมเหลว ระยะเวลาเช่าเป็นสาระสำคัญในการทำสัญญาของโจทก์ ซึ่งโจทก์ยอมจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ๑ เดือน พร้อมเงินประกันการเช่าและค่าเสียหายให้จำเลยทั้งสามรับไว้ก่อนแล้ว การไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าเป็นเรื่องสำคัญซึ่งจำเลยทั้งสามในฐานะผู้ให้เช่าต้องดำเนินการให้โจทก์แล้วเสร็จไม่ทางใดก็ทางหนึ่งเพราะสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องชำระหนี้ให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งยังอยู่ในวิสัยที่จำเลยที่ ๑ จะดำเนินการให้ได้ในฐานะที่ตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทโดยจดทะเบียนการเช่าเฉพาะจำเลยที่ ๑ เพียงคนเดียว แต่ฝ่ายจำเลยที่ ๑ ไม่ยอมดำเนินการกลับต่อรองให้มีชื่อจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ร่วมด้วย เพียงเพราะต้องการให้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ มีรายได้และตนเสียภาษีน้อยลง อันเป็นเรื่องผลประโยชน์ส่วนตัว ทำให้การจดทะเบียนการเช่าไม่สำเร็จลุล่วง เมื่อจำเลยทั้งสามซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงของมูลหนี้ ดังนี้ ถือว่าจำเลยทั้งสามเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ข้อสังเกต

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา นั้น ไม่อยู่ในบังคับมาตรา ๕๓๘ ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้เช่ามีอำนาจฟ้องขอให้ผู้ให้เช่าไปจัดการจดทะเบียนการเช่าได้ (นัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๑/๒๕๐๑, ๑๒๓๖/๒๕๐๑, ๑๖๒๗/๒๕๐๕, ๑๐๐๒/๒๕๐๙, ๔๑๒/๒๕๑๑, ๙๔๔/๒๕๑๒, ๒๐๑๖/๒๕๒๔, ๒๕๑๖/๒๕๓๑, ๑๗๑/๒๕๓๓, ๔๑๕๖/๒๕๓๓, ๔๙๓๙/๒๕๓๓, ๔๙๑/๒๕๔๐, ๔๕๑/๒๕๕๑)

เมื่อจำเลยทั้งสามเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าที่ดิน และตามสัญญาเช่าที่ดินได้ระบุไว้ว่าเมื่อครบ ๓๐ ปี ตามสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายอมให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่อยู่ในที่ดินตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น สัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสามจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้จะทำสัญญาเช่าที่ดินเกินกว่า ๓ ปี แต่ยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ผูกพันบังคับกันได้ โจทก์จึงมีสิทธิบังคับให้จำเลยทั้งสามปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๘/๒๕๔๐)

อย่างไรก็ดี กรณีที่จะอ้างว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้น จำเลยจะต้องให้การต่อสู้ไว้ในศาลชั้นต้นด้วย จะยกขึ้นกล่าวอ้างในชั้นอุทธรณ์ฎีกาไม่ได้

จำเลยมิได้ให้การต่อสู้ในศาลชั้นต้นว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แต่เพียงยกขึ้นกล่าวอ้างในชั้นฎีกาเช่นนี้ฎีกาของจำเลยจึงเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์อันเป็นฎีกาที่ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๘๖/๒๕๔๘)



คำถาม เจ้าพนักงานตำแหน่งเจ้าหน้าที่ปกครองฝ่ายเทคนิคได้เรียกและรับทรัพย์สินสำหรับตนเองและผู้อื่นเพื่อเสนอชื่อผู้จ่ายเงินให้ได้รับบัตรประจำตัวผู้ค้า เป็นความผิดฐานใด

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๒/๒๕๖๐

ขณะเกิดเหตุกรุงเทพมหานครมีนโยบายให้ทำการสำรวจผู้ค้าในจุดผ่อนผันให้ทำการค้าซึ่งจำเลยที่ ๑ ดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่ปกครอง ๓ ฝ่ายเทคนิค สำนักงานเขตได้รับคำสั่งจากหัวหน้างานให้เป็นหัวหน้าชุดปฏิบัติการรับผิดชอบพื้นที่ตลาดดังกล่าวให้ทำการสำรวจ จำเลยที่ ๑ ได้ทำการสำรวจและจัดทำบัญชีผู้ค้าเสนอต่อผู้บังคับบัญชา จึงเป็นการปฏิบัติงานในหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร เมื่อจำเลยที่ ๑ เรียกทรัพย์สินสำหรับตนเองและผู้อื่นเพื่อเสนอชื่อผู้จ่ายเงินให้ได้รับบัตรประจำตัวผู้ค้า จำเลยที่ ๑ จึงมีความผิดฐานเป็นเจ้าพนักงานเรียกและรับทรัพย์สินโดยมิชอบเพื่อกระทำการหรือไม่กระทำการอย่างใดในตำแหน่งตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๔๙

คำถาม ทำร้ายผู้อื่นจนสลบไปแล้วยกไปไว้ในรถยนต์กระบะ แต่มาใช้เชือกรัดคอจนถึงแก่ความตาย ณ สถานที่ที่นำรถยนต์กระบะมาจอดทิ้งไว้เนื่องจากผู้นั้นฟื้นขึ้นยังไม่ตาย จากนั้นก็ไม่มีการเคลื่อนผู้ตายไปที่ใดอีก จะมีความผิดฐานเคลื่อนย้ายศพเพื่อปิดบังการเกิด การตายหรือเหตุแห่งการตาย และความผิดฐานเคลื่อนย้ายศพโดยไม่มีเหตุอันสมควรหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

จำเลยที่ ๒ ใช้เชือกรัดคอผู้ตายจนถึงแก่ความตาย ณ สถานที่ที่จำเลยที่ ๒ นำรถยนต์กระบะมาจอดทิ้งไว้ เนื่องจากผู้ตายฟื้นขึ้นยังไม่ตาย จากนั้นก็ไม่มีการเคลื่อนผู้ตายไปที่ใดอีก แสดงว่าระหว่างที่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ยกผู้ตายมาไว้ในรถยนต์กระบะจนถึงเวลาที่จำเลยที่ ๒ ขับรถยนต์กระบะไปจอดทิ้งไว้ที่อื่นก่อนที่จำเลยที่ ๒ จะฆ่าผู้ตายที่นั่น ผู้ตายยังมีชีวิตอยู่ การเคลื่อนย้ายผู้ตายไปสถานที่ดังกล่าวไม่ใช่เป็นการเคลื่อนย้ายศพตามฟ้อง การกระทำของจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ไม่มีความผิดฐานร่วมกันเคลื่อนย้ายศพเพื่อปิดบังการเกิด การตายหรือเหตุแห่งการตายกับฐานเคลื่อนย้ายศพโดยไม่มีเหตุอันสมควรตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๙๙ และมาตรา ๓๓๖/๓ ประกอบมาตรา ๔๓

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ