

## ภาค ๑ สมัยที่ ๖๔ เล่ม ๖

### บทบรรณาธิการ

**คำถาม** คำมั่นจะให้เช่า คู่สัญญาจะตกลงกันยกเลิกคำมั่นได้หรือไม่ และหากการเช่าได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่าจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๗๘-๓๐๗๙/๒๕๕๒** โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจากจำเลยเพื่อประกอบกิจการสถานีบริการน้ำมัน มีกำหนดระยะเวลา ๑๕ ปี ในอัตราค่าเช่าปีละ ๓๖,๐๐๐ บาท มีข้อตกลงว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้สิ่งปลูกสร้างอันติดกับที่ดินตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้อีกคราวละ ๕ ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดิม สัญญาเช่าดังกล่าวได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาโจทก์กับจำเลยได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกข้อความตามหนังสือสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ ๓ ที่ระบุว่า “และผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้อีกคราวละ ๕ ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดียวกับข้อ ๔” คงเหลือความในข้อ ๓ ว่า “เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าในข้อ ๑ แล้วผู้เช่ายินยอมให้สิ่งปลูกสร้างอันติดกับที่ดินตกเป็นของผู้ให้เช่า” ตามบันทึกข้อตกลง

**ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า** แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ (แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจที่จะถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยได้ตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมแต่อย่างใดไม่)

แม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ ๓ ทำสัญญาเช่าเป็นคำมั่นที่จำเลยให้

โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แตกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้นเมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

**คำถาม** การคืนเงินประกันการเช่า เป็นหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๙๐/๒๕๕๒** โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดพร้อมตึกแถวพิพาท จากนาง ป. กับพวก โดยจำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากนาง ป. ก่อนแล้วมีกำหนดเวลาเช่า ๒ ปี นับแต่วันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๕ อัตราค่าเช่าเดือนละ ๒๔,๐๐๐ บาท โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยทราบการโอนและให้ชำระค่าเช่าตึกแถวพิพาทแก่โจทก์ตั้งแต่วันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๔ แต่จำเลยไม่ยอมชำระค่าเช่าเป็นเวลา ๕ เดือน เป็นเงิน ๑๒๐,๐๐๐ บาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าโจทก์แจ้งให้จำเลยและบริวารออกจากตึกแถวพิพาท จำเลยเพิกเฉย

คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์เพียงว่า ศาลอุทธรณ์มีสิทธินำเงินค่าเช่าล่วงหน้าซึ่งจำเลยชำระจำนวน ๗๒,๐๐๐ บาท มาหักกับค่าเช่าค้างชำระได้หรือไม่ ข้อเท็จจริงได้ความตามที่โจทก์นำสืบตามสัญญาเช่า ข้อ ๓ และข้อ ๔ ว่าจำเลยได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าในวันทำสัญญาเป็นเวลา ๓ เดือน จำนวน ๗๒,๐๐๐ บาท ให้ผู้ให้เช่ายึดถือไว้เป็นประกันการเช่าเพื่อหักเป็นค่าใช้จ่าย ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าภาษีโรงเรือน และที่ดินที่ค้างชำระจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ถ้าเหลือเงินเท่าใดผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า

เห็นว่า เงินประกันการเช่านี้เป็นเงินประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างจำเลยผู้เช่าและผู้ให้เช่าเดิม แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าก็เป็นเพียงสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่าทั้งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ จึงไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า กรณีไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าที่ผู้รับโอนจะต้องรับไป ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ วรรคสอง การคืนเงินประกันการเช่าจึงไม่ใช่หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โจทก์ในฐานะผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบและปฏิบัติตาม เมื่อโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบเงินประกันการเช่า ศาลอุทธรณ์จึงไม่มีสิทธินำเงินประกันการเช่าจำนวน ๗๒,๐๐๐ บาท มาหักจากค่าเสียหายที่จำเลยค้างชำระค่าเช่าโจทก์ได้

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔/๒๕๕๓ วินิจฉัยว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าจากจำเลยผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระหลังจากโอนกรรมสิทธิ์และเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าชำระให้แก่จำเลยไว้ตั้งแต่วันทำสัญญาเช่า ดังนั้น จำเลยจึงไม่มีสิทธิได้รับหรือยึดถือเงินดังกล่าวไว้ แม้อต่อมาโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าก็ตาม (คดีนี้เป็นคดีที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ฟ้องผู้โอน (ผู้ให้เช่า)

**คำถาม** ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หลังจากครบกำหนดสามปีแล้ว ผู้เช่ายังคงเช่าอยู่ต่อมา หากผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องปฏิบัติอย่างไร

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๖/๒๕๕๒** จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากโจทก์มีกำหนดเวลา ๒๑ ปี นับแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๓๒ โดยในเวลา ๑๐ ปีแรกค่าเช่าเดือนละ ๔๐๐ บาท และในเวลา ๑๑ ปีหลัง ค่าเช่าเดือนละ ๖๐๐ บาท กำหนดชำระค่าเช่าทุกวันที ๕ ของเดือน ตามหนังสือสัญญาเช่า แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๔ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยขนย้ายออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน ๖๐ วัน จำเลยได้รับแล้วแต่ยังไม่ยอมออกไปจากตึกแถวพิพาท

คดีมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยต่อไปว่า หนังสือสัญญาเช่าระยะเวลาการเช่า ๒๑ ปี ซึ่งยังไม่สิ้นกำหนดเวลาเช่า จึงไม่ต้องด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๐ โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือไม่

เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากโจทก์เป็นเวลา ๒๑ ปี นับแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๓๒ แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี คือถึงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๓๕ เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๐ ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๖๖ เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๔ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึงมีผลตามกฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หาใช่โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังที่จำเลยฎีกาไม่

**คำถาม** การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งภาระจำยอมได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากต่อมามีการโอนกรรมสิทธิ์ ภาระจำยอมจะตกติดไปกับกรรมสิทธิ์หรือไม่ และเจ้าของกรรมสิทธิ์จะเลิกภาระจำยอม หรือจะบังคับกะเกณฑ์โดยกำหนดเวลาใช้ทางการจำยอมได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๙/๒๕๕๒** ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ก่อตั้งขึ้นด้วยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๘ และการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งภาระจำยอมของโจทก์ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก แล้วจึงเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ มีผลทำให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ ของ ค. ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๑๘๔ ของโจทก์ใช้สำหรับรถยนต์เข้าออกได้ทั้งแปลง เมื่อบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๙๓ จำเลยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ มาจาก ค. จึงต้องยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสำหรับรถยนต์เข้าออก และต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๑๘๔ ของโจทก์ ซึ่งเป็นสามยทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓๘๗ ภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นไปเมื่อกรรมสิทธิ์หรือสามยทรัพย์สินหายไปทั้งหมด หรือสิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปี หรือสิ้นไปเพราะภาระจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓๘๗ มาตรา ๑๓๙๙ และมาตรา ๑๔๐๐ และกฎหมายมิได้ให้อำนาจแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะเลิกภาระจำยอมได้

ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมเรื่องทางเดินระบุไว้อย่างชัดเจนว่าโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๑๘๔ ซึ่งเป็นสามยทรัพย์สินมีสิทธิที่จะใช้รถยนต์เข้าออกในที่โฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ ของ ค. อันเป็นกรรมสิทธิ์ได้ทั้งแปลง โดยไม่ได้มีกำหนดเวลาในการผ่านเข้าออกไว้ โจทก์จึงสามารถใช้รถยนต์เข้าออกทางภาระจำยอมได้ตลอดเวลาแล้วแต่ความสะดวกและความจำเป็นของโจทก์ จำเลยซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๕๓ จาก ค. จึงหาสิทธิใด ๆ ที่จะบังคับกะเกณฑ์ให้โจทก์ต้องเข้าออกทางภาระจำยอมได้เฉพาะเวลา ๕ นาฬิกา ถึงเวลา ๒๒ นาฬิกาตามแต่ใจของจำเลยไม่ การที่จำเลยทำประตูเหล็กขึ้นปิดกั้นทางภาระจำยอมแล้วใช้โซ่คล้องปิดกุญแจและจะเปิดประตูให้โจทก์เข้าออกได้เฉพาะเวลา ๕ นาฬิกา ถึงเวลา ๒๒ นาฬิกา เป็นการกระทำโดยไม่ชอบ โจทก์มีสิทธิที่จะขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนประตูเหล็กดังกล่าวเสียได้

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์

บรรณาธิการ