

## บทบรรณาธิการ

**คำถาม** สัญญาจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้ที่จะมีขึ้นในอนาคต เป็นสัญญาที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗๙/๒๕๕๒** ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๗ บัญญัติว่า "บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจ้าง อนุโลมตามควร" กล่าวโดยเฉพาะตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ในอนาคตย่อมทำสัญญาคำประกันได้ ดังนั้น เมื่อโจทก์มอบเงินกู้แก่จำเลยที่ ๑ ภายหลังจากทำสัญญาจ้างหนี้เงินกู้ในส่วนนั้นย่อมสมบูรณ์ การจ้างเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๓๑/๒๕๕๓** ข้อสัญญาในหนังสือสัญญาจ้างของผู้จ้างตกลงจ้างงาที่ดินแก่ผู้รับจ้างงาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าเป็นข้อสัญญาที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๗ ประกอบมาตรา ๖๘๑ วรรคสอง และใช้บังคับกันได้

**คำถาม** ใบรับเงินซึ่งเป็นหลักฐานการรับมัดจำมีข้อความตอนหนึ่งว่า "ส่วนที่เหลือจะชำระตามเงื่อนไขสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งทั้งสองฝ่ายได้จัดทำขึ้นภายใน ๓๐ วัน" กรณีดังกล่าว หากคู่สัญญายังมิได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเป็นหนังสือ สัญญาจะซื้อจะขายเกิดขึ้นหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๒๔/๒๕๕๓** โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโดยมีเจตนาจะทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกันอีก กรณีจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๖ วรรคสอง เมื่อโจทก์และจำเลยยังมิได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเป็นหนังสือ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงไม่เกิดขึ้น เงินมัดจำที่จำเลยรับไว้จึงเป็นการรับไว้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ จำเลยไม่มีสิทธิรับมัดจำ จึงต้องคืนให้โจทก์ฐานลามิควรได้ตามมาตรา ๔๐๖

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๖๖/๒๕๕๒** หนังสือสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จำเลยทำไว้กับโจทก์ระบุว่า "การเพิ่มเติมหรือลดงานจะต้องคิดราคากันใหม่และถ้าต้องเพิ่มหรือลดเงินหรือยืดเวลาออกไปอีกก็จะตกลงกัน ณ บัดนั้น โดยกระทำเป็นลายลักษณ์อักษร" ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์และจำเลยได้ตกลงเพิ่มเติมงานและราคากันใหม่เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว จึงถือว่าโจทก์กับจำเลยยังไม่ได้มีสัญญาต่อกันในส่วนที่โจทก์ทำงานเพิ่มเติม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๖ วรรคสอง

คำถาม ข้อความตามสัญญาเช่าที่ระบุว่า เมื่อหมดสัญญาแล้ว ถ้าผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปอีก ให้ผู้เช่ามาทำสัญญาเช่าใหม่หรือจะต้องทำความตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าเสียก่อนเป็นค้ำประกันจะให้เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๙๒/๒๕๔๙** ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ข้อ ๑๐. ระบุว่า ก่อนที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าว่ามีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ โดยจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าก่อนสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ส่วนค่าเช่าจะเป็นอย่างไรนั้นให้เป็นไปตามข้อตกลงใหม่ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าและตามค้ำประกันให้เช่าที่ดิน ข้อ ๑. ระบุว่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้รับค้ำประกันเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไปได้อีกไม่เกิน ๓ ปี ค่าเช่าในอัตราปีละไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ บาท แต่ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะทำสัญญาเช่านั้นด้วย แสดงให้เห็นว่า ก่อนที่จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นนั้น โจทก์และจำเลยจะต้องทำความตกลงกันในเรื่องระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าเสียก่อน ซึ่งระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่านั้นมีได้มีการกำหนดกันไว้อย่างแน่นอนตายตัว แต่ให้เป็นไปตามความตกลงของโจทก์ และจำเลยที่จะเจรจาและทำความตกลงกันอีกชั้นหนึ่ง โดยเฉพาะอัตราค่าเช่านั้นโจทก์และจำเลยตกลงกันว่าให้เป็นไปตามสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะทำสัญญาฉบับใหม่ ดังนั้น การที่จำเลยมีหนังสือตอบรับค้ำประกันของโจทก์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็หาได้ทำให้มีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นและมีผลบังคับตามกฎหมายในทันทีดังที่จำเลยฎีกาไม่ เมื่อโจทก์จำเลยไม่สามารถตกลงกันได้ในเรื่องระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าและไม่ได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อกัน จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่ดินที่เช่าอีกต่อไป

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๙/๒๕๒๕** โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจำเลยเพื่อปลูกสร้างอาคารให้ผู้อื่นเช่าช่วงมีกำหนด ๑๕ ปี เมื่อหมดสัญญา ๑๕ ปี ถ้าโจทก์ประสงค์จะเช่าต่อไปอีกให้มาทำสัญญาใหม่ แต่สัญญาใหม่นี้ยังจะต้องตกลงกันในเรื่องอัตราค่าเช่าและกำหนดเวลาเช่า ดังนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่าเดิมแล้วโจทก์เสนอขอเช่าต่ออีกแต่จำเลยไม่ตกลงตามที่โจทก์เสนอ ทั้งได้บอกเลิกสัญญาและให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่มีสัญญาเช่าใหม่ระหว่างโจทก์จำเลย

คำถาม ค้ำประกันจะให้เช่าระบุไว้ในสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่าสนองรับ จะต้องมาทำสัญญาเช่ากันใหม่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘/๒๕๓๓** หนังสือสัญญาเช่ามีข้อตกลงว่า ผู้ให้เช่าสัญญาว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าก็จะให้ผู้เช่าได้เช่าต่อไปอีกเป็น



เวลา ๑๐ ปี ทั้งนี้ โดยผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าวแล้วในค่าเช่าเดือนละ ๘๐๐ บาท โดยผู้เช่ามีต้องจ่ายเงินเป็นก้อนเพิ่มเติม ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นของฝ่ายผู้ให้เช่าที่จะให้ผู้เช่าเลือกจะบังคับผู้ให้เช่าให้ต้องยอมทำสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นเวลา ๑๐ ปีหรือไม่ และตามข้อตกลงนี้ มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ผู้เช่ามีสิทธิจะเรียกร้องบังคับเอาได้ ก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้เช่าได้แจ้งความจ้างขอเช่าต่ออีก ๑๐ ปี ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมให้เช่าไม่ได้

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๖๕/๒๕๑๗** สัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก ๓ ปี ตามเงื่อนไขประเพณีที่ได้กระทำกันในวันทำสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันสัญญาเช่านี้ครบกำหนด ดังนี้ เป็นเรื่องและผู้ให้เช่าให้คำมั่นไว้ เมื่อผู้เช่ามีหนังสือแสดงความจ้างขอทำสัญญาเช่าต่อภายในกำหนดเวลาที่เท่ากับผู้เช่าสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าแล้ว และถือว่ามีสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก

**คำถาม** สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดกว่า ๓ ปี มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าไว้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากผู้เช่าสนองรับคำมั่นสัญญาเช่าเกิดขึ้นหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๓/๒๕๔๐** เมื่อหนังสือสัญญาเช่ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยจึงฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘ กำหนดเวลาเช่าที่เกินจาก ๓ ปี ตามที่ตกลงกันไว้ จึงไม่มีผลบังคับกันต่อไป คำมั่นของโจทก์ที่ให้แก่จำเลยไว้ตามสัญญาเช่าข้อ ๒ (ก) ที่ว่าเมื่อจำเลยเช่าครบ ๗ ปี ยินยอมต่อสัญญาเช่าให้จำเลยอีก ๑๕ ปี ย่อมสิ้นผลบังคับไปด้วย ดังนั้น จึงไม่มีคำมั่นของโจทก์ที่จะให้จำเลยสนองต่อไปอีก

**คำถาม** คำมั่นจะให้เช่ามีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าหรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๙๗๕/๒๕๓๗** เดิมตึกแถวตามฟ้องเป็นของ ค. ค. ให้จำเลยเช่า ต่อมา ค. โอนตึกแถวให้ อ. แล้ว อ. โอนขายให้โจทก์ แม้ ค. จะให้คำมั่นแก่จำเลยว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว ค. จะให้จำเลยเช่าตึกแถวต่ออีก ๓ ปี คำมั่นดังกล่าวก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

**คำถาม** กรณีที่มีการบังคับจำนอง โดยเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ออกขายทอดตลาด แต่ได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ ซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๓ นั้น หมายความว่าเฉพาะกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้นหรือไม่

มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๓๕/๒๕๕๐**

ศาลฎีกาโดยมติของที่ประชุมใหญ่ เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๓ บัญญัติว่า "...ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น" ปรากฏว่าสัญญาจำนองที่ดินทั้ง ๓๐ แปลง ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ เพื่อเป็นประกันการผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากรค้างของจำเลยที่ ๑ โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ไม่มีข้อตกลงว่า ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกัน เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดจำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น อันเป็นการยกเว้นบทบัญญัติของมาตรา ๗๓๓ ดังกล่าวข้างต้น กรณีจึงต้องอยู่ในบังคับแห่งบทบัญญัติของมาตราดังกล่าว คือหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด

ที่โจทก์อ้างว่า จำเลยที่ ๑ จะหลุดพ้นความรับผิดก็ต่อเมื่อได้ชำระค่าภาษีอากรค้าง เสร็จสิ้นแล้ว และคดีนี้มีใช่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินของตนเองมาจำนอง จึงไม่อยู่ใน บังคับแห่งบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ นั้น เห็นว่าบทบัญญัติแห่งมาตรา ๗๓๓ หาได้มีข้อจำกัด การใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้น ดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ ข้ออ้างตามอุทธรณ์ข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น ที่ศาลภาษีอากรกลางพิพากษาว่าหากขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองแล้วได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ ส่วนที่ยังขาดจำนวนแก่โจทก์นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๕๑/๒๕๕๑** ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๓ ไม่มีข้อจำกัดว่า ต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้น จึงใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

ตามสัญญากู้เงินและสัญญาจำนองที่จำเลยทั้งสองทำไว้กับโจทก์ไม่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ว่า หากโจทก์บังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ จะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดจำนวนอยู่ ศาลชั้นต้นจึงพิพากษาเพียงว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินจำนองของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โดยมีได้ระบุให้บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นอีก ดังนั้น เมื่อโจทก์ได้นำยึดทรัพย์สินจำนองของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดเสร็จสิ้นไปแล้ว แม้จะได้เงินไม่พอชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จะขอให้บังคับคดีเอาจากทรัพย์สินของจำเลยที่ ๑ ต่อไปอีกไม่ได้

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์

บรรณาธิการ