

บทบรรณาธิการ

ภาค ๑ สมัยที่ ๖๕ เล่ม ๑๖

คำถาม ข้อความตามสัญญาเช่าที่ระบุว่า เมื่อหมดสัญญาแล้ว ถ้าผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปอีก ให้ผู้เช่ามาทำสัญญาเช่าใหม่หรือจะต้องทำความตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าเสียก่อนเป็นค้ำประกันจะให้เช่าหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

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

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๙/๒๕๒๕ โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจำเลยเพื่อปลูกสร้างอาคารให้ผู้เช่าช่วงมีกำหนด ๑๕ ปี เมื่อหมดสัญญา ๑๕ ปีถ้าโจทก์ประสงค์จะเช่าต่อไปอีกให้มาทำสัญญาใหม่ แต่สัญญาใหม่นี้ยังจะต้องตกลงกันในเรื่องอัตราค่าเช่าและกำหนดเวลาเช่า ดังนี้เมื่อครบอายุสัญญาเช่าเดิมแล้วโจทก์เสนอขอเช่าต่ออีก แต่จำเลยไม่ตกลงตามที่โจทก์เสนอ ทั้งได้บอกเลิกสัญญาและให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่มีสัญญาเช่าใหม่ระหว่างโจทก์จำเลย

ข้อความตามสัญญาเช่าที่ระบุว่าเมื่อหมดสัญญาแล้ว ถ้าผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปอีก ให้ผู้เช่ามาทำสัญญาใหม่ มิใช่ค้ำประกันจะให้เช่า

คำถาม ค้ำประกันจะให้เช่าระบุไว้ในสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่าสนองรับ จะต้องมาทำสัญญาเช่ากันใหม่หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๔๘/๒๕๓๓ หนังสือสัญญาเช่ามีข้อตกลงว่า ผู้ให้เช่าสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าก็จะให้ผู้เช่าได้เช่าต่อไปอีกเป็นเวลา ๑๐ ปี ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าวแล้วในค่าเช่าเดือนละ ๘๐๐ บาท โดยผู้เช่ามีต้องจ่ายเงินเป็นก้อนเพิ่มเติม ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นของฝ่ายผู้ให้เช่าที่จะให้ผู้เช่าเลือกจะบังคับผู้ให้เช่าให้ต้องยอมทำสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นเวลา ๑๐ ปีหรือไม่ และตามข้อตกลงนี้มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ผู้เช่ามีสิทธิจะเรียกร้องบังคับเอาได้ ก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้เช่าได้แจ้งความจำนงขอเช่าต่ออีก ๑๐ ปี ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมให้เช่าไม่ได้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๗๖๕/๒๕๑๗ สัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก ๓ ปี ตามเงื่อนไขประเพณีที่ได้กระทำกันในวันทำสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันสัญญาเช่านี้ครบกำหนด ดังนี้ เป็นเรื่อง queผู้ให้เช่าให้คำมั่นไว้ เมื่อผู้เช่ามีหนังสือแสดงความจำนงขอทำสัญญาเช่าต่อภายในกำหนดเวลาเท่ากับผู้เช่าสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าแล้ว และถือว่ามีสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก

คำถาม สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดกว่า ๓ ปี มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าไว้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากผู้เช่าสนองรับคำมั่นสัญญาเช่าเกิดขึ้นหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 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 มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๙๗๕/๒๕๓๗ เดิมตึกแถวตามฟ้องเป็นของ ค. ค. ให้จำเลยเช่าต่อมา ค. โอนตึกแถวให้ อ. แล้ว อ. โอนขายให้โจทก์ แม้ ค. จะให้คำมั่นแก่จำเลยว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว ค. จะให้จำเลยเช่าตึกแถวต่ออีก ๓ ปี คำมั่นดังกล่าวก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

คำถาม กรณีที่มีการบังคับจำนอง โดยเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ออกขายทอดตลาด แต่ได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ ซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๓ นั้น หมายความว่าเฉพาะกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้นหรือไม่

มีคำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยไว้ดังนี้

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 คือ หากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด

ที่โจทก์อ้างว่า จำเลยที่ ๑ จะหลุดพ้นความรับผิดชอบก็ต่อเมื่อได้ชำระค่าภาษีอากรค้างเสร็จสิ้นแล้ว และคดีนี้มีใช่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินของตนเองมาจำนอง จึงไม่อยู่ในบังคับแห่งบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ นั้น เห็นว่าบทบัญญัติแห่งมาตรา ๗๓๓ หาได้มีข้อจำกัดการใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้นดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ ข้ออ้างตามอุทธรณ์ข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น ที่ศาลภาษีอากรกลางพิพากษาว่าหากขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองแล้วได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ยังขาดจำนวนแก่โจทก์นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย

คำถาม ความผิดฐานฉ้อโกงจะต้องได้ความว่าผู้กระทำผิดได้ไปซึ่งทรัพย์สินจากผู้ถูกหลอกลวง ขอให้ยกตัวอย่างคำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยว่าผู้หลอกลวงไม่ได้ไปซึ่งทรัพย์สิน

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๓๓/๒๕๑๖ จำเลยหลอกลวงผู้เสียหายว่ามีรถยนต์ขนส่ง นักร้อง นักดนตรี และเครื่องดนตรีชุดซอ ต้องให้ช่างแก้ไข จึงว่าจ้างรถยนต์ของผู้เสียหายไปส่ง เมื่อส่งเรียบร้อยแล้วจำเลยจะให้ค่าขนส่งแก่ผู้เสียหาย ๑,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นข้อความอันเป็นเท็จและปกปิดข้อความจริงดังกล่าว ผู้เสียหายหลงเชื่อว่าเป็นความจริง จึงจัดการรับจ้าง

ขนส่งให้จำเลยนั้น การที่จำเลยกล่าวหลอกลวงหรือปกปิดความจริงก็เพื่อให้ผู้เสียหายรับจ้าง
ทำการขนส่งให้จำเลยเท่านั้น จำเลยได้รับผลเพียงการขนส่งจากผู้เสียหาย จำเลยไม่ได้ไปซึ่ง
ทรัพย์สินจากผู้เสียหายตามความในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๔๑ ส่วนเงินค่าขนส่ง
๑,๐๐๐ บาท ที่จำเลยไม่ได้ชำระให้ผู้เสียหายนั้น เป็นทรัพย์สินที่ผู้เสียหายจะเรียกร้องเอา
จากจำเลยภายหลังเมื่อขนส่งให้จำเลยถึงที่ที่ตกลงกันแล้ว กรณีเป็นเรื่องผิดสัญญาทางแพ่ง
ไม่เป็นความผิดทางอาญารฐานฉ้อโกง

คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๖๖๗/๒๕๔๒ จำเลยทั้งสองร่วมกันนำ ธ. มาสมัครเป็นสมาชิก
สมาคมฌาปนกิจสงเคราะห์โจทก์ร่วม โดยแจ้งแก่โจทก์ร่วมว่า ธ. คือ บ. บิดาจำเลยที่ ๑ เป็น
ผู้มีสุขภาพแข็งแรงเป็นเหตุให้โจทก์ร่วมหลงเชื่อจึงรับ บ. เป็นสมาชิก ความจริงแล้วขณะนั้น บ.
ป่วยเป็นโรคมะเร็งในลำไส้ ไม่สามารถเดินไปไหนมาไหนได้ การหลอกลวงมีผลเพียงให้โจทก์
ร่วมกับ บ. เข้าเป็นสมาชิกเท่านั้น หาได้ทำให้จำเลยทั้งสองได้ทรัพย์สินไปจากโจทก์ร่วมไม่
แม้ต่อมาโจทก์ร่วมจะจ่ายเงินสงเคราะห์ให้จำเลยที่ ๑ ไปจำนวน ๙๒,๐๐๐ บาท แต่ก็เนื่องจาก
บ. ถึงแก่กรรมหาใช่ เนื่องจากจำเลยทั้งสองหลอกลวงไม่ การกระทำของจำเลยทั้งสองไม่เป็น
ความผิดฐานฉ้อโกง พนักงานอัยการโจทก์ยอมไม่มีสิทธิเรียกทรัพย์สินหรือราคาแทนโจทก์ร่วมได้
ตาม ป.วิ.อ. มาตรา ๔๓ คำขอส่วนแพ่งของโจทก์ร่วมที่ขอถือเอาตามฟ้องของพนักงานอัยการ
โจทก์ยอมตกไปด้วย ศาลไม่อาจสั่งให้จำเลยทั้งสองคืนเงินจำนวน ๙๒,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ร่วมได้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๒๖๔/๒๕๔๓ โจทก์ซึ่งเป็นลูกจ้างขับรถยนต์ของโจทก์ลงจาก
อาคารจอดรถของจำเลยผู้เป็นนายจ้างแล้วแสดงบัตรจอดรถที่มีตราประทับว่าบริการแผนกจัดเลี้ยง
๑๔ ต่อพนักงานรักษาความปลอดภัยซึ่งทำหน้าที่เก็บค่าบริการจอดรถ โจทก์จึงไม่เสียค่าจอดรถ
แก่จำเลย โดยโจทก์ทราบดีว่าจำเลยมีข้อห้ามมิให้พนักงานนำรถขึ้นไปจอดบนอาคารจอดรถ
โจทก์ได้รับผลเพียงการบริการจอดรถจากจำเลยหาได้ไปซึ่งทรัพย์สินจากจำเลยไม่ จึงไม่
เป็นความผิดอาญารฐานฉ้อโกงตาม ป.อ. มาตรา ๓๔๑ และมีได้เป็นการจงใจทำให้จำเลยได้รับความ
เสียหาย

ขอให้ทุกคนสอบได้เป็นเนติบัณฑิต

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์
บรรณาธิการ