

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2298/2553

วัดสะแกโจทก์ นายประสิทธิ์ นาตพระยุทธ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 3, ป.พ.พ. มาตรา 182, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.วิ.พ. มาตรา 87, พ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4

ย่อ / หลักกฎหมาย

ข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูปใดๆ อาจเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ หากปรากฏว่าข้อตกลงนั้นมีผลทำให้ผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร ทั้งนี้โดยคู่สัญญาในสัญญาสำเร็จรูปไม่จำเป็นต้องเป็นสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ สัญญาเช่าใช้แบบพิมพ์ที่โจทก์เป็นผู้กำหนดขึ้นล่วงหน้าและโจทก์นำมาใช้กับผู้เช่าทุกคนอันเป็นการนำมาใช้ในการที่โจทก์นำตึกแถวไปให้บุคคลทั่วไปเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจึงถือว่าเป็นสัญญาสำเร็จรูปตามพ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 3 ข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 ย่อมเป็นข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูปซึ่งจะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ว่าข้อตกลงดังกล่าวทำให้ผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปคือโจทก์ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคือจำเลยเกินสมควรหรือไม่ โดยบทบัญญัติตามมาตรา 4 (3) เป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งของข้อตกลงที่ถือว่าทำให้ฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้นยังไม่ถึงขนาดว่าหากเป็นไปตามลักษณะนี้จะถือว่าเป็นข้อตกลงที่ได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรอันจะมีผลทำให้เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติดังกล่าว โจทก์ใช้แบบฟอร์มสัญญาเช่ากับผู้เช่าทุกคน ข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 ที่ตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดแต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า 30 วัน ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นข้อตกลงที่ทำให้ฝ่ายโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้เปรียบฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าเกินสมควร จึงไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ตามสัญญาเช่าข้อ 8 ที่ตกลงให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ก่อนที่อายุสัญญา ตามที่ตกลงกันไว้จะสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าชั่วระยะเวลาหนึ่ง ไม่มีลักษณะเป็นข้อความอันบังคับไว้ให้สัญญาเช่าเป็นผลหรือสิ้นสุดต่อเมื่อมีเหตุการณ์อันไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคตจึงมิใช่เงื่อนไข ตามป.พ.พ. มาตรา 182 ข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ จะต้องเป็นข้อกฎหมายที่ได้มาจากข้อเท็จจริงในการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบ เมื่อไม่ปรากฏจากคำฟ้องของโจทก์หรือคำให้การของจำเลยว่ามีข้อเท็จจริงว่าจำเลยได้ชำระค่าเช่าสัญญาเช่าหรือเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาท แก่โจทก์ ก่อนมีการทำสัญญาเช่าเพื่อเป็นการตอบแทนการที่โจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลย ข้อเท็จจริงที่ได้ความดังกล่าวตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัยจึงเป็นข้อเท็จจริงที่เกิดจากพยานนอกเรื่องนอกประเด็นไม่เกี่ยวกับที่คู่ความมีหน้าที่นำสืบ ศาลไม่อาจรับฟังมาวินิจฉัยเป็นข้อกฎหมายตามป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ได้ เพราะเป็นข้อเท็จจริงที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณาต้องห้ามตามป.วิ.พ. มาตรา 87

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อประมาณกลางปี 2545 จำเลยและนายไพโรจน์ ไวยาวัจกรวัดโจทก์ มาพบพระครู

ศรีปริยัติวิสุทธิเจ้าอาวาสวัดโจทก์แจ้งความประสงค์ว่า จะขอเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ถนนสุนทรารี ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เพิ่มเติม ซึ่งอาคารเลขที่ดังกล่าวมีผนังติดกับอาคารห้องเลขที่ 2 นายไพโรจน์แจ้งต่อเจ้าอาวาสวัดโจทก์ว่า ผู้เช่าเดิมไม่ประสงค์จะเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ของโจทก์อีกต่อไป จำเลยจึงมาขอทำสัญญาเช่าแทนซึ่งไม่เป็นความจริงใจ โจทก์หลงเชื่อจึงทำหนังสือมอบอำนาจให้นายไพโรจน์ไปจดทะเบียนการเช่าห้องเลขที่ 4 นั้นให้แก่จำเลย เมื่อประมาณต้นปี 2546 โจทก์ทราบว่าผู้เช่าเดิมแจ้งความประสงค์ว่าจะเช่าห้องเลขที่ดังกล่าวไว้แล้ว ซึ่งผู้เช่าเดิมและบริวารยังคงอาศัยอยู่ในอาคารห้องเลขที่ 4 ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน โดยผู้เช่าเดิมจ่ายเงินอนุโมทนาและชำระค่าเช่าไว้ต่อโจทก์แล้ว หากโจทก์ทราบความจริงดังกล่าว โจทก์ก็จะไม่มอบอำนาจให้นายไพโรจน์ไปกระทำการแทนโจทก์ดังกล่าว โจทก์จึงขอให้จำเลยยกเลิกถอนสัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ระหว่างโจทก์กับจำเลย แต่จำเลยบ่ายเบี่ยง โจทก์จึงมอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา โดยอาศัยข้อสัญญาข้อ 8 แห่งสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 11 มิถุนายน 2545 ซึ่งระบุว่า "ถ้าผู้ให้เช่าต้องการสถานที่เช่าคืนในระหว่างที่ยังไม่สิ้นสุดสัญญาด้วยเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะบอกผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า 30 วัน และผู้เช่ายอมออกจากสถานที่เช่านั้นภายในกำหนดของผู้ให้เช่า โดยยอมรับว่าสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนดนั้นแทนวันสิ้นสุดสัญญาเช่า และจะไม่ขอเรียกร้องค่าเสียหายหรือชดใช้ใดๆ ทั้งสิ้นจากผู้ให้เช่า" แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยมาจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ถนนสุนทรารี ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ให้แก่โจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และห้ามจำเลยกับบริวารเข้ายุ่งเกี่ยวหรือทำธุรกรรมใดในท้องพิพาท จำเลยให้การว่า โจทก์มอบอำนาจให้นายไพโรจน์ ของวัดทำการแทนโจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยความสมัครใจ โจทก์โดยเจ้าอาวาสวัดทราบดีตลอดมาว่าอาคารที่โจทก์ตกลงให้จำเลยเช่าต่อนั้น เดิมนางทัศนารถเป็นผู้เช่าอยู่ก่อน แต่นางทัศนารถผู้เช่าเดิมหมดสิทธิการเช่าจากโจทก์แล้วตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2542 และผู้เช่าเดิมมิได้ขอเช่าสถานที่ดังกล่าวกับโจทก์ภายใน 30 วัน นับแต่สัญญาเดิมสิ้นสุด สิทธิการเช่าของผู้เช่าเดิมสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 7 มกราคม 2535 (ที่ถูกลบฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2534) ข้อ 12 ผู้เช่าเดิมอยู่ในสถานที่เช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ในฐานะผู้ละเมิดสิทธิโจทก์ตลอดมา จำเลยจึงติดต่อขอเช่ากับโจทก์ ประกอบกับผู้เช่าเดิมมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์โจทก์ก็ไม่ประสงค์จะให้ผู้เช่าเดิมอยู่อาศัยในอาคารห้องเลขที่ 4 อีกต่อไป โจทก์จึงอนุญาตให้จำเลยเช่า จำเลยมิได้กระทำผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญต่อโจทก์ ข้อกำหนดตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 11 มิถุนายน 2545 ข้อ 8 เป็นสัญญาสำเร็จรูปที่ฝ่าฝืนขัดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 4 (3) ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่เป็นสาระสำคัญในการที่ผู้ให้เช่าจะอ้างขึ้นเพื่อบอกเลิกสัญญากับจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าได้ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ถนนสุนทรารี ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ให้กับโจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน ห้ามจำเลยและบริวารเข้ายุ่งเกี่ยวหรือทำธุรกรรมใดๆ ในท้องพิพาทดังกล่าว กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้โจทก์คืนเงิน 1,000,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2545 เป็นต้นไป และคืนเงินค่าเช่าเฉพาะในส่วน

อาคารที่พิพาทในคดีนี้ที่โจทก์ได้รับไปทั้งหมดพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของ
ต้นเงินที่ได้รับไปแต่ละเดือน นับแต่วันที่ได้รับเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลย นอกจากนี้
แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยในชั้นอุทธรณ์ให้
เป็นพับ โจทก์และจำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว เห็นสมควรวินิจฉัยปัญหาตามฎีกา
ของจำเลยก่อนว่าข้อตกลงตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข 11 ข้อ 8 ที่ระบุว่า "ถ้าผู้ให้เช่าต้องการ
สถานที่เช่าคืน ในระหว่างที่ยังไม่สิ้นสุดสัญญาด้วยเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะบอกผู้เช่าให้ทราบ
ล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า 30 วัน และผู้เช่ายอมออกจากสถานที่เช่าในกำหนดของผู้ให้เช่า
โดยยอมรับว่าสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนดนั้นแทนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าในข้อ 1
และจะไม่ขอเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้นจากผู้ให้เช่า" เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม
ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 4 (3) หรือไม่ ข้อเท็จจริง
ฟังเป็นยุติได้ว่า สัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข 11 เป็นสัญญาเช่าแบบพิมพ์ที่โจทก์ผู้ให้เช่าเป็น
ผู้จัดทำขึ้นและโจทก์นำมาใช้กับผู้เช่าตึกแถวของโจทก์ทุกคน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อ
สัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 4 บัญญัติว่า "ข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับ
ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป หรือในสัญญาขายฝาก ที่ทำให้
ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปหรือผู้ซื้อฝากได้เปรียบคู่สัญญา
อีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและ
พอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ในกรณีที่มีข้อสงสัย ให้ตีความสัญญาสำเร็จรูปไปในทางที่เป็นคุณแก่ฝ่าย
ซึ่งมิได้เป็นผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปนั้น ข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ เป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่า
ทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เช่น ... (3) ข้อตกลงให้สัญญาสิ้นสุดโดยไม่มีเหตุผลอัน
สมควรหรือให้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ ..." ส่วนคำว่า
สัญญาสำเร็จรูป ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวหมายความว่า สัญญาที่ทำเป็น
ลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด
ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน ตามมาตรา 3 และ 4 นี้ ข้อตกลง
ในสัญญาสำเร็จรูปใดๆ อาจเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ หากปรากฏว่าข้อตกลงนั้นมีผลทำให้
ผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร ทั้งนี้โดยคู่สัญญาใน
สัญญาสำเร็จรูปไม่จำเป็นต้องเป็นสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ
แต่อย่างใด เมื่อสัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข 11 เป็นสัญญาเช่าแบบพิมพ์ที่โจทก์เป็นผู้กำหนด
ขึ้นล่วงหน้าและโจทก์นำมาใช้กับผู้เช่าทุกคนอันเป็นการนำมาใช้ในการที่โจทก์นำตึกแถวไปให้
บุคคลทั่วไปเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจึงถือว่าเป็นสัญญาสำเร็จรูปตามนัยแห่งบทบัญญัติในมาตรา 3
ดังกล่าว ข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 ย่อมเป็นข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูปซึ่งจะเป็นข้อสัญญาที่
ไม่เป็นธรรมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ว่าข้อตกลงดังกล่าวทำให้ผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปคือโจทก์
ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคือจำเลยเกินสมควรหรือไม่ โดยบทบัญญัติตามมาตรา 4 (3) นั้น เป็น
เพียงตัวอย่างหนึ่งของข้อตกลงที่ถือว่าทำให้ฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้น ยังไม่
ถึงขนาดว่าหากเป็นไปตามลักษณะนี้จะถือว่าเป็นข้อตกลงที่ได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรอันจะ
มีผลทำให้เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ส่วนปัญหาว่าข้อตกลงตาม
สัญญาข้อ 8 เป็นข้อตกลงที่ทำให้โจทก์ได้เปรียบจำเลยเกินสมควรหรือไม่ นั้น ทางนำสืบของจำเลย
ได้ความเพียงว่าโจทก์ใช้แบบฟอร์มสัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข 11 กับผู้เช่าทุกคนโดยไม่

ปรากฏจากข้อนำสืบของจำเลยว่าข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 นั้นเป็นการเอาเปรียบฝ่ายผู้เช่าเกินสมควรอย่างไร เพราะเหตุใด อันจะเป็นประเด็นให้ศาลวินิจฉัยถึง ลำพังเพียงการตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดแต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนไม่ว่ากว่า 30 วันนั้น ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นข้อตกลงที่ทำให้ฝ่ายโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้เปรียบฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าเกินสมควร ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัยมาในประเด็นนี้ ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาข้อนี้ของจำเลยฟังไม่ขึ้นและเมื่อวินิจฉัยมาดังกล่าวแล้วฎีกาของโจทก์ในประเด็นนี้จึงไม่จำต้องวินิจฉัย เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อต่อไปมีว่า สัญญาข้อ 8 ตามเอกสารหมายเลข จ.11 ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สร้างขึ้นโดยฝ่าฝืนกฎหมายและขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงตกเป็นโมฆะใช้บังคับไม่ได้หรือไม่ เห็นว่า ตามสัญญาเช่าข้อ 8 ดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นข้อความอันบังคับไว้ให้สัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข จ.11 เป็นผลหรือสิ้นสุดต่อเมื่อมีเหตุการณ์อันไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 182 แต่เป็นเรื่องของการตกลงให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ก่อนที่อายุสัญญาตามที่ตกลงกันไว้จะสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าชั่วระยะเวลาหนึ่ง สัญญาเช่าข้อ 8 ย่อมไม่ใช่เงื่อนไขของสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ. 11 แต่อย่างใด ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น กรณีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปว่า ข้อตกลงดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ฝ่าฝืนกฎหมายและขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนดังที่จำเลยฎีกาหรือไม่ ที่จำเลยฎีกาข้อสุดท้ายว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าจำเลยหลอกลวงโจทก์ดังที่โจทก์กล่าวอ้างมาในฟ้อง ทั้งจำเลยได้ชำระค่าเช่าตลอดมา มิได้ปฏิบัติผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญแต่อย่างใด โจทก์จึงไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าโดยอาศัยสัญญาข้อ 8 นั้น เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยโดยอ้างเหตุ 2 ประการ คือ จำเลยกับนายไพโรจน์หลอกลวงโจทก์จนหลงเชื่อเช่าทำสัญญาเช่ากับจำเลย ขอให้เพิกถอนสัญญาเช่านั้น ประการหนึ่ง กับโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าข้อ 8 ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปแล้ว อีกประการหนึ่ง ซึ่งสิทธิของโจทก์ทั้งสองประการดังกล่าวแยกจากกันได้ไม่เป็นการขัดกัน แต่ประการใด ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยหลอกลวงโจทก์ในการทำสัญญาเช่าก็หาเป็นการตัดสิทธิของโจทก์ที่จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่าข้อ 8 ดังกล่าวข้างต้น เพื่อเลิกสัญญาแก่จำเลยไม่เมื่อโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยโดยใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 8 นี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อสัญญาที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว สัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลง ฎีกาข้อนี้ของจำเลยฟังไม่ขึ้นอีกเช่นกัน ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อต่อไปมีว่า โจทก์ต้องคืนเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2545 เป็นต้นไปให้แก่จำเลยหรือไม่ พิเคราะห์แล้ว คดีนี้ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัยว่า เมื่อสัญญาเลิกกันแล้วคู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่โจทก์และจำเลยนำสืบว่า จำเลยได้ชำระค่าทำสัญญาเช่าหรือเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาท แก่โจทก์ โจทก์จึงต้องคืนเงินที่ได้รับดังกล่าวให้แก่จำเลยพร้อมด้วยดอกเบี้ย ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนแม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 ก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ศาลฎีกาเห็นว่า ข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้นั้น จะต้องเป็นข้อกฎหมายที่ได้มาจากข้อเท็จจริงในการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบ เมื่อไม่

ปรากฏจากคำฟ้องของโจทก์หรือคำให้การของจำเลยว่าจำเลยได้ชำระค่าทำสัญญาเช่าหรือเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาทแก่โจทก์ ก่อนมีการทำสัญญาเช่าเพื่อเป็นการตอบแทนการที่โจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลย ข้อเท็จจริงที่ได้ความดังกล่าวตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัย จึงเป็นข้อเท็จจริงที่เกิดจากพยานนอกเรื่องนอกประเด็น ไม่เกี่ยวกับที่คู่ความมีหน้าที่นำสืบ ศาลย่อมไม่อาจรับฟังมาวินิจฉัยเป็นข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ได้ เพราะเป็นข้อเท็จจริงที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณาต้องห้ามตามมาตรา 87 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัยมาดังกล่าวข้างต้นแล้วพิพากษาให้โจทก์คืนเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยให้แก่จำเลยจึงเป็นการไม่ชอบ ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังขึ้น คดีไม่จำต้องวินิจฉัยฎีกาข้ออื่นของโจทก์อีกต่อไปเพราะไม่อาจทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง" พิพากษาแก้เป็นว่า โจทก์ไม่ต้องคืนเงินจำนวน 1,000,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2545 เป็นต้นไปแก่จำเลย นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค 3 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ไมตรี ศรีอรุณ · อิศเรศ ชัยรัตน์ · ชัยวุฒิ โลหิตธานนท์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2298/2553>