

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2298/2553

วัดสะแกโจทก์ นายประสิทธิ์ นาทประยุทธ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 แบบพิมพ์สัญญาเช่าที่โจทก์เป็นผู้กำหนดขึ้นล่วงหน้าและโจทก์นำมาใช้กับผู้เช่าทุกคนจึงเป็นสัญญาสำเร็จรูป เมื่อไม่ปรากฏจากข้อนำสืบของจำเลยว่าข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 เป็นการเอาเปรียบฝ่ายผู้เช่าเกินสมควรอย่างไร เพราะเหตุใด ลำพังเพียงการตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดแต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า 30 วันนั้น ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นข้อตกลงที่ทำให้ฝ่ายโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้เปรียบฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าเกินสมควร ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ตามสัญญาเช่าข้อ 8 ไม่มีลักษณะเป็นข้อความอันบังคับไว้ให้สัญญาเช่าเป็นผลหรือสิ้นสุดเมื่อมีเหตุการณ์อันไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคตตาม ป.พ.พ. มาตรา 182 แต่เป็นเรื่องของการตกลงให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ก่อนที่อายุสัญญาตามที่ตกลงกันไว้จะสิ้นสุด โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าชั่วระยะเวลาหนึ่ง จึงไม่ใช่เงื่อนไขของสัญญาเช่า โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยโดยอ้างเหตุว่า จำเลยกับ พ. หลอกลวงโจทก์จนหลงเชื่อเช่าทำสัญญาเช่ากับจำเลยขอให้เพิกถอนสัญญาเช่า ประการหนึ่ง กับโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า ข้อ 8 ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง อีกประการหนึ่ง สิทธิของโจทก์ทั้งสองประการแยกจากกันได้ไม่เป็นการขัดกัน แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยหลอกลวงโจทก์ในการทำสัญญาเช่าก็หาเป็นการตัดสิทธิโจทก์ที่จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่าข้อ 8 เพื่อเลิกสัญญาแก่จำเลยไม่ ข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้นั้นต้องเป็นข้อกฎหมายที่ได้มาจากข้อเท็จจริงในการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบ เมื่อไม่ปรากฏจากคำฟ้องของโจทก์หรือคำให้การของจำเลยว่ามีจำเลยได้ชำระค่าทำสัญญาเช่าหรือเงินบำรุงวัดแก่โจทก์ก่อนมีการทำสัญญาเช่า เพื่อเป็นการตอบแทนการที่โจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลย จึงเป็นข้อเท็จจริงที่เกิดจากพยานนอกเรื่องนอกประเด็นไม่เกี่ยวกับที่คู่ความมีหน้าที่นำสืบ ศาลไม่อาจรับฟังมาวินิจฉัยเป็นข้อกฎหมายตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ได้ เพราะเป็นข้อเท็จจริงที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณาต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 87

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยมาจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ถนนสุนทรวิจิตร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ให้แก่โจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และห้ามจำเลยกับบริวารเข้า

ยุ่งเกี่ยวหรือทำธุรกรรมใดในท้องพิพาท จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 4 ถนนสุนทรวิจิตร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ให้กับโจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน ห้ามจำเลยและบริวารเข้ายุ่งเกี่ยวหรือทำธุรกรรมใดๆ ในท้องพิพาทดังกล่าว กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้โจทก์คืนเงิน 1,000,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2545 เป็นต้นไป และคืนเงินค่าเช่าเฉพาะในส่วนอาคารที่พิพาทในคดีนี้ที่โจทก์ได้รับไปทั้งหมดพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินที่ได้รับไปแต่ละเดือน นับแต่วันที่ได้รับเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลย นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เห็นสมควรวินิจฉัยปัญหาตามฎีกาของจำเลยก่อนว่าข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 ที่ระบุว่า "ถ้าผู้ให้เช่าต้องการสถานที่เช่าคืน ในระหว่างที่ยังไม่สิ้นสัญญาด้วยเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะบอกผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า 30 วัน และผู้เช่ายอมออกจากสถานที่เช่าในกำหนดของผู้ให้เช่า โดยยอมรับว่าสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนดนั้นแทนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าในข้อ 1 และจะไม่ขอเรียกร้องค่าเสียหายหรือชดใช้ใดๆ ทั้งสิ้นจากผู้ให้เช่า" เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 4 (3) หรือไม่ ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติได้ว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าแบบพิมพ์ที่โจทก์ผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดทำขึ้นและโจทก์นำมาใช้กับผู้เช่าตึกแถวของโจทก์ทุกคน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 4 บัญญัติว่า "ข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป หรือในสัญญาขายฝาก ที่ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปหรือผู้ซื้อฝากได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ในกรณีที่มีข้อสงสัย ให้ตีความสัญญาสำเร็จรูปไปในทางที่เป็นคุณแก่ฝ่ายซึ่งมิได้เป็นผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปนั้น ข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ เป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เช่น ... (3) ข้อตกลงให้สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรหรือให้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ ..." ส่วนคำว่า สัญญาสำเร็จรูป ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวหมายความว่า สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน ตามมาตรา 3 และ 4 นี้ ข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูปใดๆ อาจเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ หากปรากฏว่าข้อตกลงนั้นมีผลทำให้ผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร ทั้งนี้โดยคู่สัญญาในสัญญาสำเร็จรูปไม่จำเป็นต้องเป็นสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพแต่อย่างใด เมื่อสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าแบบพิมพ์ที่โจทก์เป็นผู้กำหนดขึ้นล่วงหน้าและโจทก์นำมาใช้กับผู้เช่าทุกคนอันเป็นการนำมาใช้ในการที่โจทก์นำตึกแถวไปให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจึงถือว่าเป็นสัญญาสำเร็จรูปตามนัยแห่งบทบัญญัติในมาตรา 3 ดังกล่าว ข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 ย่อมเป็นข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูปซึ่งจะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ว่าข้อตกลงดังกล่าว ทำให้ผู้กำหนด

สัญญาสำเร็จรูปคือโจทก์ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคือจำเลยเกินสมควรหรือไม่ โดยบทบัญญัติตามมาตรา 4 (3) นั้น เป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งของข้อตกลงที่ถือว่าทำให้ฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้นยังไม่ถึงขนาดว่าหากเป็นไปตามลักษณะนี้จะถือว่าเป็นข้อตกลงที่ได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรอันจะมีผลทำให้เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ส่วนปัญหาว่าข้อตกลงตามสัญญาข้อ 8 เป็นข้อตกลงที่ทำให้โจทก์ได้เปรียบจำเลยเกินสมควรหรือไม่นั้น ทางนำสืบของจำเลยได้ความเพียงว่าโจทก์ใช้แบบฟอร์มสัญญาเข้ากับผู้เช่าทุกคนโดยไม่ปรากฏจากข้อนำสืบของจำเลยว่าข้อตกลงตามสัญญาเช่า ข้อ 8 นั้นเป็นการเอาเปรียบฝ่ายผู้เช่าเกินสมควรอย่างไร เพราะเหตุใดอันจะเป็นประเด็นให้ศาลวินิจฉัยถึง ลำพังเพียงการตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดแต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า 30 วันนั้น ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นข้อตกลงที่ทำให้ฝ่ายโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้เปรียบฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าเกินสมควร ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อต่อไปมีว่า สัญญาข้อ 8 ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สร้างขึ้นโดยฝ่าฝืนกฎหมายและขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงตกเป็นโมฆะใช้บังคับไม่ได้หรือไม่ เห็นว่า ตามสัญญาเช่าข้อ 8 ดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นข้อความอันบังคับไว้ให้สัญญาเช่าเป็นผลหรือสิ้นสุดเมื่อมีเหตุการณ์อันไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 182 แต่เป็นเรื่องของการตกลงให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ก่อนที่อายุสัญญาตามที่ตกลงกันไว้จะสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าช่วงเวลาหนึ่ง สัญญาเช่าข้อ 8 ย่อมไม่ใช่เงื่อนไขของสัญญาเช่า ที่จำเลยฎีกาข้อสุดท้ายว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าจำเลยหลอกลวงโจทก์ดังที่โจทก์กล่าวอ้างมาในฟ้อง ทั้งจำเลยได้ชำระค่าเช่าตลอดมา มิได้ปฏิบัติผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญแต่อย่างใด โจทก์จึงไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าโดยอาศัยสัญญาข้อ 8 นั้น เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยโดยอ้างเหตุ 2 ประการ คือ จำเลยกับนายไพโรจน์หลอกลวงโจทก์จนหลงเชื่อเช่าทำสัญญาเช่ากับจำเลยขอให้เพิกถอนสัญญาเช่านั้นประการหนึ่ง กับโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าข้อ 8 ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปแล้วอีกประการหนึ่ง ซึ่งสิทธิของโจทก์ทั้งสองประการดังกล่าวแยกจากกันได้ไม่เป็นการขัดกัน แต่ประการใด ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยหลอกลวงโจทก์ในการทำสัญญาเช่าก็หาเป็นการตัดสิทธิของโจทก์ที่จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่าข้อ 8 ดังกล่าวข้างต้น เพื่อเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยไม่เมื่อโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยโดยใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 8 นี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อสัญญาที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว สัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลง ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อต่อไปมีว่า โจทก์ต้องคืนเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2545 เป็นต้นไปให้แก่จำเลยหรือไม่ เห็นว่า ข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้นั้น จะต้องเป็นข้อกฎหมายที่ได้มาจากข้อเท็จจริงในการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบ เมื่อไม่ปรากฏจากคำฟ้องของโจทก์หรือคำให้การของจำเลยที่ว่าจำเลยได้ชำระค่าทำสัญญาเช่าหรือเงินบำรุงวัดจำนวน 1,000,000 บาทแก่โจทก์ ก่อนมีการทำสัญญาเช่าเพื่อเป็นการตอบแทนการที่โจทก์ทำสัญญาเช่ากับจำเลย ข้อเท็จจริงที่ได้ความดังกล่าวตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 3 วินิจฉัย จึงเป็นข้อเท็จจริงที่เกิดจากพยานนอกเรื่องนอกประเด็นไม่เกี่ยวกับที่คู่ความมีหน้าที่นำสืบ ศาลย่อมไม่อาจรับฟังมาวินิจฉัยเป็นข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5)

ได้ เพราะเป็นข้อเท็จจริงที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณาต้องห้ามตามมาตรา 87
พิพากษาแก้เป็นว่า โจทก์ไม่ต้องคืนเงินจำนวน 1,000,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ
7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2545 เป็นต้นไปแก่จำเลย นอกจากนี้ที่แก้คงให้เป็นไปตาม
คำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค 3 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ไมตรี ศรีอรุณ · อิศเรศ ชัยรัตน์ · ชัยวุฒิ โลหะรัตนานนท์

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