

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5995-5996/2538

นาย สมชาย ศิลปานนท์ โจทก์ นาย ประยูร ยอดแก้ว จำเลย นาย ประยูร ยอดแก้ว โจทก์ นาย สมชาย ศิลปานนท์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 169, ป.พ.พ. มาตรา 360, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.พ.พ. มาตรา 1600

## ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่ามีข้อความว่า "มีกำหนดเวลาเช่า 10 ปี และผู้ให้เช่ายินยอมต่อสัญญาให้ผู้เช่า 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป" ข้อความตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นเพียงคำมั่นของย.ว่าจะให้โจทก์เช่าที่ดินต่อไปเท่านั้น ยังมีได้ก่อให้เกิดสัญญาเมื่อโจทก์ไม่ได้สนองรับก่อนย.ตายและโจทก์รู้แล้วว่าย.ตายก่อนจะครบกำหนด 10 ปี ตามสัญญาเช่ากรณีต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติมิให้นำบทบัญญัติมาตรา 130 วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่มาตรา 169 วรรคสอง) มาใช้บังคับคำมั่นของย. ย่อมไม่มีผลบังคับแม้สัญญาเช่าข้อ 3 จะระบุให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันไปถึงทายาทผู้รับพินัยกรรมของย. ด้วยก็ตามแต่เมื่อคำมั่นของย. ไม่มีผลบังคับเสียแล้วก็ไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันจำเลยในฐานะทายาท

## คำพิพากษา

คดีทั้งสองสำนวน ศาลชั้นต้นพิจารณาพิพากษารวมกัน โดยให้เรียกโจทก์ในสำนวนแรกและจำเลยในสำนวนหลังว่า "โจทก์" และให้เรียกจำเลยในสำนวนแรกและโจทก์ในสำนวนหลังว่า "จำเลย" สำนวนแรกโจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของนายยานทำสัญญาให้โจทก์เช่าที่ดินตามโฉนดเลขที่ 35686 ตำบลกระรอน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีกำหนด 20 ปี นับแต่วันที่ 7 เมษายน 2531 ในอัตราค่าเช่าสำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ปีละ 14,000 บาท และปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 ปีละ 28,000 บาท โดยมีเงื่อนไขอื่น ๆ ตามหนังสือสัญญาเช่าและสัญญาเช่าต่อท้ายหนังสือสัญญาเช่าเอกสารท้ายฟ้องและให้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตหากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย จำเลยให้การว่า สัญญาเช่าระหว่างนายยานกับโจทก์สิ้นสุดลงแล้ว ข้อสัญญาในสัญญาเช่าที่ว่าผู้ให้เช่ายินยอมต่อสัญญาให้ผู้เช่า 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี นั้น เป็นเพียงคำมั่นที่นายยานให้ไว้แก่โจทก์ เป็นสิทธิเฉพาะตัวเมื่อนายยานถึงแก่กรรมคำมั่นย่อมระงับไป ขอให้ยกฟ้อง สำนวนหลังจำเลยฟ้องและแก้ไขคำฟ้อง ขอให้บังคับโจทก์กับบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 35686 ตำบลกระรอนอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ของจำเลย ห้ามยุ่งเกี่ยวอีกต่อไป กับให้โจทก์ชดใช้ค่าเสียหายแก่จำเลยเป็นเงิน 6,095,664 บาทและต่อไปอีกเดือนละ 677,296 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินออกไป โจทก์ให้การว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับนายยานมีข้อตกลงให้โจทก์ต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี และโจทก์ผู้เช่ายินยอมยกทรัพย์สินที่ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าแก่นายยานผู้ให้เช่า จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีผลผูกพันของนายยานจึงต้องต่อสัญญาเช่าแก่โจทก์ ค่าเสียหายไม่มากเท่าที่โจทก์ฟ้อง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์และบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 35686 ตำบลกระรอนอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ห้ามเกี่ยวข้องอีกต่อไปกับให้โจทก์ชดใช้ค่าเสียหายแก่จำเลยปีละ 70,000 บาท นับแต่วัน

ครบกำหนดตามสัญญาเช่า (วันที่ 6 เมษายน 2531) เป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และบริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินของจำเลย โจทก์และจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืน โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายว่า ปัญหาที่โจทก์ฎีกาว่า ตามสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.1 ข้อ 2.2 ซึ่งมีข้อความว่า "กำหนดเวลาการเช่า 10 ปี และผู้ให้เช่ายินยอมต่อสัญญาให้ผู้เช่า 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป" มิใช่คำมั่น และแม้หากจะฟังว่าเป็นคำมั่น เมื่อนายยานผู้ให้เช่าตายคำมั่นก็ไม่สิ้นผล เพราะคำมั่นที่จะให้เช่าที่ดินมิใช่คำเสนอ จะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 มาใช้บังคับไม่ได้ จึงเป็นมรดกตกทอดไปยังทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169วรรคสอง (ที่ถูกลบจะเป็นมาตรา 130 วรรคสอง) มาตรา 1599 และมาตรา 1600 ทั้งตามสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.1 ข้อ 3 ยังระบุให้สัญญาเช่าดังกล่าวมีผลผูกพันไปถึงทายาทผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายด้วย จึงผูกพันจำเลยในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกของนายยาน จำเลยต้องจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ตามสัญญาที่นายยานทำไว้แก่โจทก์นั้น เห็นว่าข้อความตามสัญญาเช่าข้อ 2.2 ดังกล่าวเป็นเพียงคำมั่นของนายยานว่าจะให้เช่าที่ดินต่อไปเท่านั้น ยังมิได้ก่อให้เกิดสัญญา เมื่อโจทก์ไม่ได้สนองรับก่อนนายยานตาย และโจทก์รู้แล้วว่านายยานตายก่อนจะครบกำหนด 10 ปี ตามสัญญาเช่า กรณีต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติมิให้นำบทบัญญัติ มาตรา 130 วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่ มาตรา 169 วรรคสอง) มาใช้บังคับ คำมั่นของนายยานย่อมไม่มีผลบังคับ แม้สัญญาเช่าข้อ 3 จะระบุให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันไปถึงทายาทผู้รับพินัยกรรมของนายยานด้วยก็ตาม แต่เมื่อคำมั่นของนายยานไม่มีผลบังคับเสียแล้ว ก็ไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันจำเลยในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกของนายยานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 130 วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่ มาตรา 169 วรรคสอง) มาตรา 1599และมาตรา 1600 และจำเลยกับบรรดาทายาทของนายยานไม่ได้เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าด้วย ข้อสัญญาตามสัญญาเช่าดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยในฐานะทายาทและผู้จัดการมรดกของนายยานเช่นกันโจทก์จะฟ้องขอให้จำเลยจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าให้ไม่ได้ ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

## องค์คณะ

สมิทธิ์ วราอุบล · สมาน เวทวินิจ · บรรเทิง มูลพรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5995-5996/2538>