

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7720/2550

นายศรีณย์ รัตนานันท์ชัยโจทก์ นายอรรถพล ชินตระกูลเมธาจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ร.ฎ.กร มาตรา 118

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่ากับโจทก์ตามสำเนาหนังสือสัญญาเช่าท้ายฟ้องแล้ว ผิดสัญญา ขอให้ขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย จำเลยให้การว่าหนังสือสัญญาเช่าเอกสารท้ายฟ้องเป็นสัญญาที่โจทก์เจ้าของที่ดินรวมและจำเลยมีเจตนาให้เป็นสัญญาซื้อขาย โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามคำให้การของจำเลยดังกล่าวถือได้ว่าจำเลยให้การยอมรับว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวกับโจทก์จริง เพียงแต่อ้างว่าหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวคู่สัญญามีเจตนาให้เป็นสัญญาซื้อขาย กรณีเช่นนี้จึงไม่จำเป็นต้องใช้หนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นพยานหลักฐาน แม้หนังสือสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ก็รับฟังได้ตามคำรับของจำเลยว่ามีในการทำหนังสือสัญญาเช่ากันจริงไม่ต้องห้ามตาม ป.ร.ฎ.กร มาตรา 118

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินของโจทก์ และให้ใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน 40,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับค่าเสียหายเดือนละ 40,000 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินของโจทก์ จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 27980 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 30,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 14 กันยายน 2543) ไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และชำระเงินในอัตราเดือนละ 30,000 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องไปจนกว่าจำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินแล้วเสร็จให้แก่โจทก์ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นตามที่โจทก์จำเลยมีได้ฎีกาโต้แย้งคัดค้านฟังได้ว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 27980 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จากโจทก์ตามหนังสือสัญญาเช่าต่อมา จำเลยได้ชำระค่าตอบแทนในการเช่าตามสัญญาข้อ 2 งวดที่ 1 และงวดที่ 2 รวมเป็นเงิน 3,000,000 บาท ให้แก่โจทก์ แล้วผิดนัดไม่ชำระค่าตอบแทนในการเช่าตั้งแต่งวดที่ 3 ถึงงวดที่ 6 โจทก์จึงมอบหมายให้ทนายความมีหนังสือทวงถามและบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลย แต่จำเลยไม่ชำระ โจทก์จึงให้ทนายความมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่าตามหนังสือบอกกล่าวพร้อมใบตอบรับไปรษณีย์ ครบกำหนดตามหนังสือบอกกล่าวแล้วจำเลยไม่ยอมออกจากที่ดินที่เช่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า ที่ศาลล่างทั้งสองไม่ได้วินิจฉัยประเด็นที่ว่าโจทก์ใช้สิทธิปรับจำเลยในอัตราสูงกว่าที่ตกลงในสัญญาเช่าเป็นการบอกกล่าวทวงถามและบอกเลิกสัญญาที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ จำเลยฎีกาว่า จำเลยให้การต่อสู้โดยขัดแจ้งแล้วว่า การที่จำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าตอบแทนการเช่า โจทก์มีสิทธิปรับจำเลยเพียงวันละ 600 บาท ซึ่งหมายความว่าโจทก์ไม่มีสิทธิปรับจำเลยมากกว่าวันละ 600 บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวทวงถามและ

บอกเลิกสัญญาโดยให้ปรับจำเลยวันละ 2,400 บาท เป็นการบอกกล่าวทวงถามและบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่าการที่โจทก์ใช้สิทธิปรับจำเลยในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่ตกลงในสัญญาเช่าจะมีผลเป็นการบอกกล่าวทวงถามและบอกเลิกสัญญาที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น เห็นว่า คดีนี้จำเลยให้การต่อสู้แต่เพียงว่า แม้จำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าตอบแทนในการเช่า โจทก์มีสิทธิเพียงปรับจำเลยวันละ 600 บาท ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย จำเลยมิได้ต่อสู้ว่าโจทก์บอกกล่าวทวงถามและบอกเลิกสัญญาไม่ชอบเพราะโจทก์ปรับจำเลยวันละ 2,400 บาท สูงกว่าอัตราที่ตกลงในสัญญาเช่าตามที่จำเลยอ้าง คดีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่าโจทก์บอกกล่าวทวงถามและบอกเลิกสัญญาชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ที่ศาลล่างทั้งสองไม่วินิจฉัยประเด็นดังกล่าวชอบแล้ว ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการสุดท้ายว่า หนังสือสัญญาเช่าไม่ได้ปิดอากรแสตมป์สามารถรับฟังเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งหรือไม่ จำเลยฎีกาว่าจำเลยมิได้ให้การยอมรับว่าได้ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ ทั้งสัญญาเช่าที่โจทก์อ้างเป็นพยานต่อศาลเป็นพยานหลักฐานที่ใช้ในการวินิจฉัยคดีของศาล จึงต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมาย ปัญหาว่าหนังสือสัญญาเช่าปิดอากรแสตมป์ครบถ้วนสมบูรณ์ตามกฎหมายหรือไม่จึงเป็นสาระสำคัญที่ต้องวินิจฉัยนั้น เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่ากับโจทก์ตามสำเนาหนังสือสัญญาเช่าท้ายฟ้องแล้วผิดสัญญา ขอให้ขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย จำเลยให้การว่าหนังสือสัญญาเช่าเอกสารท้ายฟ้องเป็นสัญญาที่โจทก์เจ้าของที่ดินรวมและจำเลยมีเจตนาให้เป็นสัญญาซื้อขาย โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ตามคำให้การของจำเลยดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลยให้การยอมรับว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวกับโจทก์จริง เพียงแต่อ้างว่าหนังสือสัญญาดังกล่าวคู่สัญญามีเจตนาให้เป็นสัญญาซื้อขาย กรณีเช่นนี้จึงไม่จำเป็นต้องใช้หนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นพยานหลักฐาน แม้หนังสือสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ก็รับฟังได้ตามคำรับของจำเลยว่ามีการทำหนังสือสัญญาเช่ากันจริง ไม่ต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยทุกข้อฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน

องค์คณะ

พันวษา บัวทอง · พินิจ บุญชุด · สมศักดิ์ ตันติภิรมย์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/7720/2550>