

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 53/2565

ศาลแพ่ง ศาลผู้ส่งความเห็น ศาลปกครองกลาง ศาลผู้รับความเห็น การเคหะแห่งชาติ โจทก์ บริษัท อ. จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 2 คน จำเลย

ย่อ / หลักกฎหมาย

คดีนี้ การเคหะแห่งชาติ โจทก์ ยื่นฟ้อง บริษัท อ. ที่ ๑ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ ๒ จำเลย ว่า โจทก์ได้ทำสัญญาให้จำเลยที่ ๑ เช่าเหมาอาคารและบริหารชุมชน จำเลยที่ ๒ เข้าทำสัญญา คำประกันการเช่าเหมาของจำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ ยินยอมร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ ๑ ในหนี้ตามสัญญาเช่าเหมา หลังสัญญาสิ้นสุดลงจำเลยที่ ๑ ยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นตลอดมาอันเป็นการผิดสัญญาเช่า ขอให้บังคับขับไล่จำเลยที่ ๑ และบริวารออกจากที่ดินและอาคารพิพาท โดยให้จำเลยที่ ๑ ส่งมอบที่ดินและอาคารพิพาทคืนในสภาพเรียบร้อย ปราศจากการชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ คดีนี้จึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับสัญญา มีปัญหาต้องวินิจฉัยว่า คดีนี้เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับสัญญาที่อยู่ในอำนาจของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง เห็นว่า การเคหะแห่งชาติ โจทก์ เป็นรัฐวิสาหกิจจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงเป็นหน่วยงานทางปกครองตามมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ บัญญัติให้โจทก์มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ทั้งในลักษณะที่เป็นการใช้อำนาจทางปกครอง และในลักษณะของการดำเนินการที่เป็นการประกอบกิจการในเชิงธุรกิจซึ่งเป็นเรื่องทางแพ่งและการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม เป็นการจัดทำบริการสาธารณะของโจทก์ การที่โจทก์ตกลงทำสัญญาให้จำเลยที่ ๑ เช่าเหมาอาคารและบริหารชุมชน เพื่อให้จำเลยที่ ๑ นำไปบรรจุผู้เช่าช่วงเพื่อการอยู่อาศัย และให้จำเลยที่ ๑ บริหารจัดการชุมชนรวมถึงดูแลระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ เพื่อให้ประชาชนที่อยู่อาศัยภายในโครงการมีสภาพความเป็นอยู่ สิ่งแวดล้อมและสังคมที่ดี โดยสัญญามีข้อกำหนดให้จำเลยที่ ๑ ผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าช่วงเช่าได้ในอัตราสูงสุดไม่เกินอัตราที่โจทก์ผู้ให้เช่ากำหนด อันเป็นข้อตกลงที่จำกัดเสรีภาพของเอกชนคู่สัญญาในการกำหนดราคาเช่าได้โดยเสรี ซึ่งแตกต่างจากสัญญาเช่าระหว่างเอกชนกับเอกชน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ในการจัดให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยในราคาถูกและพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้เช่าช่วงให้อยู่อาศัยในชุมชนที่มีมาตรฐานและมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ซึ่งเป็นภารกิจในการจัดทำบริการสาธารณะของโจทก์ สัญญาพิพาทจึงเป็นการให้จำเลยที่ ๑ เข้าร่วมจัดทำบริการสาธารณะกับโจทก์ อันมีลักษณะเป็นสัญญาทางปกครอง ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง ส่วนสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ เกี่ยวกับการค้าประกันซึ่งเป็นสัญญาอุปกรณ์ของสัญญาเช่าเหมาอาคารและบริหารชุมชน สัญญาประธานซึ่งอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง สัญญาค้าประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ จึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองเช่นเดียวกัน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/53/2565>