

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 226/2539

นาย บงการ บุญอยู่โจทก์ นาง เข้มเกียง แซ่ซั้งและหรือนางเข้มเตียง แซ่ซั้งจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ร.ฎ. มาตรา 118, ป.พ.พ. มาตรา 538, ป.วิ.พ. มาตรา 177

## ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์จำเลยต่างก็นำสืบถึงสัญญาเช่าที่พิพาทซึ่งจำเลยรับว่าได้ลงชื่อเป็นผู้เช่าแต่ไม่ได้ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ปรากฏว่าหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 รับฟังเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้เมื่อโจทก์ไม่ได้ลงชื่อเป็นผู้ให้เช่าและที่โจทก์นำสืบอ้างว่าข.ลงชื่อเป็นผู้ให้เช่าในฐานะตัวแทนโจทก์แต่ตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไม่ได้ปิดอากรแสตมป์เช่นกันและเป็นการมอบอำนาจให้นำที่ดินคนละแปลงกับที่พิพาทดังนั้นจะฟังว่าข.เป็นผู้ให้เช่าที่พิพาทแทนโจทก์ไม่ได้และถือว่าโจทก์จำเลยมิได้มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือต่อกัน เป็นสำคัญเมื่อที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์แม้โจทก์จะฟ้องร้องให้บังคับคดีเรื่องเช่าต่อจำเลยไม่ได้ และจำเลยก็ยกเรื่องการเช่าขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 ก็ตามแต่เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พิพาทไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่อาศัยต่อไปและจำเลยไม่มีข้ออ้างตามกฎหมายจำเลยก็ต้องออกไป ชื่อจำเลยในคำฟ้องโจทก์คำว่านางเข้มเกียงแซ่ซั้งโจทก์นำมาจากสำเนาทะเบียนบ้านของจำเลยที่โจทก์ได้นำมาส่งศาลส่วนคำว่านางเข้มเตียงแซ่ซั้งโจทก์นำมาจากหนังสือสัญญาเช่าที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยได้ลงลายมือชื่อเป็นภาษาจีนเป็นการเรียกทับศัพท์จำเลยก็ไม่นำสืบให้เห็นเป็นอย่างอื่นจึงฟังได้ว่าเป็นการฟ้องบุคคลเดียวกันและไม่เคลือบคลุม

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 93963 โดยได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากนายเหม บุญอยู่บิดาเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2525 หลังจากนั้น โจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินดังกล่าว เนื้อที่ 13 ตารางวา เพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยค่าเช่าเดือนละ 65 บาท เมื่อหมดสัญญาเช่า โจทก์ตกลงให้จำเลยเช่าที่ดินต่อไปอีกจนถึงวันที่ 1 มกราคม 2535 ค่าเช่าเดือนละ 65 บาท ตามสัญญาเช่า เอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 ครั้นครบกำหนดสัญญาจำเลยและบริวารไม่ยอมออกไปจากที่ดินของโจทก์ โจทก์บอกกล่าวแล้วจำเลยและบริวารเพิกเฉยทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายจากการนำที่ดินไปให้บุคคลภายนอกเช่า เป็นค่าเช่าหน้าดิน 26,000 บาทต่อปี ค่าเช่ารายเดือนอีกเดือนละ 1,300 บาท รวม 2 เดือนเป็นเงิน 2,600 บาท การที่จำเลยและบริวารไม่ยอมออกไปจากที่ดินของโจทก์ ทำให้โจทก์ต้องถูกบุคคลอื่นปรับฐานผิดสัญญาอีก 12,800 บาท รวมเป็นเงินทั้งหมด 41,400 บาท ขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินของโจทก์ ได้ส่งมอบที่ดินแก่โจทก์ในสภาพสมบูรณ์ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินของโจทก์ต่อไป ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจำนวน 41,400 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันฟ้องจนกว่าชำระเสร็จและค่าเสียหายรายเดือนอีกเดือนละ 3,466 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ในสภาพสมบูรณ์จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 93967 จำเลยไม่ได้ผิดสัญญาเช่า โจทก์และจำเลยทำสัญญาเช่ามีกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2534 จึงยังไม่ครบกำหนดโจทก์จะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดไม่ได้ ทั้งจำเลยไม่

เคยได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากโจทก์ โจทก์ไม่ได้มอบหมายให้นายชัยชนะบุญอยู่ ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท หนังสือมอบอำนาจท้ายฟ้องหมายเลข 2 ไม่ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาเช่าไม่ผูกพันโจทก์และจำเลยจำเลยเช่าที่ดินของนายเหม บุญอยู่ โดยมีข้อตกลงให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทได้ตลอดชีวิต จำเลยไม่เคยทำสัญญาเช่ากับโจทก์ตามสัญญาเช่าเอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 ยังไม่ครบกำหนดสัญญาเช่าจำเลยไม่เคยติดค้างค่าเช่าแก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลย นอกจากนี้โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องว่า โจทก์นำที่ดินแปลงใดให้จำเลยเช่าและมอบอำนาจให้ผู้ใดทำการแทนโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าตามเอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 ทั้งคำฟ้องระบุชื่อจำเลยว่า นางเชียมเกียง แซ่ซึ้งและหรือนางเชียมเตียง แซ่ซึ้ง ไม่ชัดเจนว่าโจทก์ฟ้องใครเป็นจำเลย จำเลยไม่อาจต่อสู้คดีได้เต็มที่ เป็นคำฟ้องเคลือบคลุมขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 93967 และส่งมอบที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อยห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนี้อีกต่อไปคำขออื่นให้ยกจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติตามที่ศาลอุทธรณ์รับฟังมาว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 93967 จำเลยเช่าที่ดินพิพาทอยู่อาศัยตั้งแต่นั้นเป็นบิดาโจทก์ มีการทำสัญญาเช่าติดต่อกันมาจนครั้งสุดท้ายทำกับนายชัยชนะ บุญอยู่ ตามเอกสารหมายเลข จ.10 นายชัยชนะมีหนังสือบอกเลิกการเช่าและจำเลยได้รับหนังสือนั้นแล้วคดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่า ที่ศาลชั้นต้นไม่กำหนดประเด็นข้อพิพาทเรื่องสัญญาเช่านั้นชอบหรือไม่คดีนี้ศาลชั้นต้นเห็นว่าจำเลยให้การตอนต้นว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์จำเลยยังไม่ครบกำหนดและจำเลยมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าต่อมาตอนท้ายจำเลยกลับให้การว่าไม่เคยทำสัญญาเช่ากับโจทก์คำให้การของจำเลยจึงขัดกันเองไม่ชัดเจน ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 177 วรรคสอง เมื่อจำเลยให้การปฏิเสธไม่ชัดเจนจึงถือว่าจำเลยรับตามฟ้องว่าได้ทำสัญญาเช่าไว้กับโจทก์จริง จึงไม่กำหนดประเด็นข้อนี้ให้ ศาลฎีกาเห็นว่า โจทก์ฟ้องว่าโจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทตามสัญญาเช่าที่ดินท้ายฟ้องซึ่งตามสัญญาปรากฏว่านายชัยชนะเป็นผู้ให้เช่าสัญญาลงวันที่ 1 เมษายน 2534 มีกำหนดอายุสัญญาเช่า 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2534 ที่ถูกต้องถึงวันที่ 1 เมษายน 2535 จำเลยจึงอ้างเป็นข้อต่อสู้ว่าโจทก์บอกเลิกการเช่าก่อนครบกำหนดไม่ได้เพราะหนังสือบอกเลิกการเช่าท้ายฟ้องอ้างว่าสัญญาเช่าครบกำหนดวันที่ 1 มกราคม 2535 และเมื่อจำเลยเห็นว่าโจทก์มิได้มอบหมายให้นายชัยชนะทำสัญญาเช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและสัญญาเช่าไม่ได้ลงชื่อโจทก์เป็นผู้ให้เช่า ที่จำเลยให้การว่าจำเลยไม่เคยทำสัญญาเช่ากับโจทก์ตามที่โจทก์อ้างจึงเป็นการให้การตามที่ปรากฏในสัญญาเช่า จะถือว่าเป็นคำให้การที่ขัดกันเองไม่ให้การปฏิเสธโดยชัดเจนและถือว่าจำเลยรับตามฟ้องว่าได้ทำสัญญาเช่าไว้กับโจทก์ดังที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยหาได้ไม่ ประเด็นข้อพิพาทตามคำให้การดังกล่าวจึงมีว่า จำเลยทำสัญญาเช่ากับโจทก์โดยนายชัยชนะเป็นตัวแทนลงชื่อในสัญญาเช่าแทนโจทก์หรือไม่ ซึ่งศาลฎีกาเห็นควรวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวโดยไม่ต้องย้อนสำนวนไปให้ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยใหม่ ในปัญหานี้โจทก์จำเลยต่างก็นำสืบถึงสัญญาเช่าคือเอกสารหมายเลข จ.10 ซึ่งจำเลยรับว่าได้ลงชื่อเป็นผู้เช่า แต่มิได้ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ ปรากฏว่าหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากรมาตรา 118 รับฟังเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้โจทก์ไม่ได้ลงชื่อเป็นผู้ให้เช่าและที่โจทก์นำสืบอ้างว่านายชัยชนะลงชื่อเป็นผู้ให้เช่าในฐานะตัวแทนโจทก์ตามหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.11 ก็ปรากฏว่าหนังสือดังกล่าวไม่ได้ปิดอากรแสตมป์เช่นกัน และเป็นการมอบอำนาจให้นำที่ดินโฉนดเลขที่ 93972 ทำนิติกรรมให้เขาได้

อันเป็นที่ดินคนละแปลงกับที่พิพาทซึ่งเป็นโฉนดเลขที่ 93967 จึงฟังว่านายชัยชนะเป็นผู้ให้เช่าที่พิพาทแทนโจทก์ไม่ได้ ถือว่าโจทก์จำเลยมิได้มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือต่อกันเป็นสำคัญ เมื่อที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์โจทก์จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีเรื่องเช่าต่อจำเลยไม่ได้ และจำเลยก็จะยกเรื่องการเช่าขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ได้เช่นกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แต่เมื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พิพาท โจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่อาศัยต่อไป จำเลยไม่มีข้ออ้างตามกฎหมาย จำเลยก็ต้องออกไปฎีกาจำเลยอีกข้อที่ว่า ฟ้องโจทก์เคลือบคลุมเพราะฟ้องระบุว่าจำเลยชื่อนางเชียมเกียง แซ่ซึ้ง และหรือนางเชียมเตียง แซ่ซึ้งเป็นฟ้องเคลือบคลุมและถือว่าไม่ใช่ฟ้องบุคคลเดียวกันนั้น เห็นว่า ชื่อจำเลยคำว่า นางเชียมเกียงแซ่ซึ้ง โจทก์นำมาจากสำเนาทะเบียนบ้านของจำเลยที่โจทก์ได้นำมาส่งศาล ส่วนคำว่านางเชียมเตียง แซ่ซึ้ง โจทก์นำมาจากหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเอกสารหมายเลข จ.10 ซึ่งจำเลยได้ลงลายมือชื่อเป็นภาษาจีน คงเป็นการเรียกทับศัพท์ จำเลยก็ไม่ได้นำสืบให้เห็นเป็นอย่างอื่น จึงฟังได้ว่าเป็นการฟ้องบุคคลเดียวกันและไม่เคลือบคลุมพิพาทชายีน

## องค์คณะ

เสริม บุญทรงสันติกุล · อูระ หวังอ้อมกลาง · ปราโมทย์ ชพานนท์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/226/2539>