

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 228-231/2539

นายไพโรจน์ ชินเศรษฐกิจโจทก์ นางวรรณิ์ สิริยานจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 10, ป.พ.พ. มาตรา 165, ป.พ.พ. มาตรา 193, ป.พ.พ. มาตรา 374, ป.วิ.พ. มาตรา 84, ป.วิ.พ. มาตรา 177, ป.พ.พ. มาตรา 193/30, ป.รฎีกา มาตรา 118, ป.วิ.พ. มาตรา 173

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยกับ ต. ได้ทำสัญญาก่อสร้างอาคาร มีสาระสำคัญว่าให้ ต. เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและดำเนินการก่อสร้างตึกแถวและทาว์นเฮาส์รวม 92 ห้อง บนที่ดินของจำเลยให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันทำสัญญา หากสร้างไม่ทันตามกำหนดก็ให้ยืดเวลาต่อไปอีก 1 ปี นอกจากนี้ ต. ต้องจ่ายเงินค่าตอบแทนให้จำเลยอีก 8,500,000 บาท และส่งมอบตึกแถวที่ก่อสร้างให้แก่จำเลย 2 ห้อง จำเลยยอมให้ ต. มีสิทธิหาคนเช่าและเรียกเงินค่าเช่าช่วยก่อสร้างจากผู้มาจองเช่าได้ภายในระยะเวลาที่ดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว โดยจำเลยมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้มาจองเช่ามีกำหนด 25 ปีสัญญาก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นกรณีที่จำเลยตกลงว่าจะจดทะเบียนการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก จึงเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 โจทก์ทั้งสี่เป็นผู้เช่าจองอาคารกับ ต. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกย่อมมีสิทธิที่จะเรียกให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าให้ได้และการบอกกล่าวให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าเป็นการแสดงเจตนากับจำเลยว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นแล้ว โดยโจทก์ทั้งสี่ไม่จำเป็นต้องครอบครองอาคารพิพาท ชำระค่าเช่า และภาษีโรงเรือนแก่จำเลยแต่อย่างใด โจทก์ได้บรรยายฟ้องว่าได้มอบอำนาจให้ ต. ฟ้องคดีแทนจำเลยมิได้ให้การปฏิเสธว่า โจทก์มิได้มอบอำนาจดังกล่าวไว้คดีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยเรื่องมอบอำนาจว่าทำขึ้นโดยชอบหรือไม่ คงพึงได้ว่ามี การมอบอำนาจโดยชอบแล้วจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยเรื่องการขีดฆ่าอากรแสตมป์ตามที่จำเลยฎีกามา ตามสัญญาก่อสร้างอาคารระบุว่า "เมื่อผู้เช่ามาติดต่อขอเช่าและผู้จัดสร้างได้รับเงินแล้ว ผู้ให้สร้างจะไปทำสัญญาให้แก่ผู้เช่ามีกำหนดเวลาเช่า 25 ปี โดยการจดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบของสัญญาเช่าซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้ทั้งนี้ ผู้ให้สร้างจะไปทำสัญญาภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ผู้จัดสร้างบอกกล่าวให้ผู้ให้สร้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษร"ข้อความดังกล่าวมีความชัดเจนว่าระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่จำเลยได้รับคำบอกกล่าวนั้นเป็นระยะเวลาที่จำเลยจะดำเนินการในเรื่องจดทะเบียนการเช่า หากใช้เป็นระยะเวลาเริ่มต้นของการนับอายุการเช่าไม่ ส่วนตามสัญญาจองเช่าอาคารที่ ต. ทำไว้กับโจทก์ทั้งสี่ระบุว่า "สัญญาเช่ามีกำหนด 25 ปีนับแต่วันทำการจดทะเบียนการเช่า ณ ที่ทำการเขต" นั้นมีข้อความชัดเจนอยู่แล้วให้นับอายุการเช่า 25 ปี เริ่มแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป ซึ่งข้อความตามสัญญาก่อสร้างอาคารดังกล่าวหาได้ขัดแย้งกับสัญญาจองเช่าอาคารไม่ กรณีจึงไม่ใช่ให้นับแต่วันที่จำเลยได้รับคำบอกกล่าว โจทก์เป็นบุคคลภายนอกซึ่งถือเอาประโยชน์ตามสัญญาก่อสร้างอาคาร การที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ จึงเป็นการอาศัยสิทธิตามสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ซึ่งมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 หากใช้เป็นสัญญาจ้างทำของซึ่งมีอายุความ 2 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 165(11) เมื่อนับแต่วันที่โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันฟ้องยังไม่พ้น 10 ปี คดีของโจทก์ทั้งสี่จึงไม่ขาด

คำพิพากษา

คดีทั้งสี่สำนวนนี้ ศาลชั้นต้นพิจารณาและพิพากษารวมกันโดยให้เรียกโจทก์ตามลำดับสำนวนว่า โจทก์ที่ 1 ถึงที่ 4 โจทก์ทั้งสี่ฟ้องว่า โจทก์ทั้งสี่มอบอำนาจให้นายเต็มศักดิ์ตั้งเจตนาพร ฟ้องคดีแทน จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 19989 ถึง 19995, 137115, 25416 ถึง 25419 และ 14570 แขวงสามเสนใน (บางซื่อฝั่งใต้) เขตพญาไท กรุงเทพมหานครโดยจำเลยเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารลงในที่ดินดังกล่าวจากกรุงเทพมหานคร ตามหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารที่ 353/2522, 301/2523, 351/2523, พท.102/2523 พท.120/2523 รวมทั้งสิ้น 92 ห้อง เมื่อประมาณเดือนกรกฎาคม 2523 จำเลยกับนายเต็มศักดิ์ได้ตกลงทำสัญญา ก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินของจำเลยตามหมายเลขโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยให้นายเต็มศักดิ์ก่อสร้าง อาคารซึ่งจำเลยได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานครในนามของจำเลยโดยค่าใช้จ่ายของนายเต็ม ศักดิ์ และเมื่อมีผู้มาติดต่อขอเช่าอาคารที่ก่อสร้างให้เป็นสิทธิของนายเต็มศักดิ์ที่จะตกลงเรียกค่า ช่วยสร้างจากผู้มาขอติดต่อขอเช่า ส่วนจำเลยจะไม่เข้าไปใช้สิทธิในฐานะเจ้าของในการเรียกเก็บ ค่าช่วยก่อสร้างทั้งสิ้น เมื่อนายเต็มศักดิ์ก่อสร้างเสร็จและเรียกเก็บเงินช่วยค่าก่อสร้างได้จากผู้เช่า มากหรือน้อยกว่าจำนวนเงินที่ลงทุนก่อสร้างไป นายเต็มศักดิ์จะไม่เรียกร้องเอาจากจำเลย และเมื่อ ผู้เช่าติดต่อขอเช่าและนายเต็มศักดิ์ได้รับเงินเรียบร้อยแล้ว จำเลยจะต้องไปทำสัญญาเช่าให้แก่ ผู้เช่ามีกำหนดเวลา 25 ปี โดยจดทะเบียนการเช่าภายในกำหนด 1 เดือน นับแต่วันที่นายเต็มศักดิ์ได้ บอกกล่าวให้จำเลยทราบตามสำเนาสัญญาก่อสร้างอาคาร ต่อมาเมื่อประมาณเดือนธันวาคม 2526 โจทก์ที่ 1 ตกลงขอเช่าอาคาร 3 ชั้น เลขที่ 1379/45 ประมาณเดือนธันวาคม 2527 โจทก์ที่ 2 ตกลงขอเช่าอาคาร 3 ชั้นเลขที่ 490/6 ประมาณเดือนสิงหาคมและกันยายน 2527 โจทก์ที่ 3 ตกลง เช่าอาคาร 3 ชั้น เลขที่ 490/10 และ 490/11 และเมื่อประมาณเดือนกันยายน 2524 สมาคม ผู้ประกอบการค้า (ประเทศไทย) มอบหมายให้โจทก์ที่ 4 ไปตกลงขอเช่าอาคาร 3 ชั้น เลขที่ 1379/21-23 โดยโจทก์ทั้งสี่ตกลงขอเช่าจากนายเต็มศักดิ์ ซึ่งเป็นอาคารที่นายเต็มศักดิ์ได้ก่อสร้าง บนที่ดินของจำเลยตามสัญญาก่อสร้างอาคารโจทก์ที่ 1 ตกลงช่วยเงินค่าก่อสร้างแก่นายเต็มศักดิ์ เป็นเงิน 520,000 บาท และได้ชำระเงินแก่นายเต็มศักดิ์แล้ว ตามสำเนาหนังสือสัญญาจองเช่า อาคาร ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2526 โจทก์ที่ 2 ตกลงช่วยเงินค่าก่อสร้างแก่นายเต็มศักดิ์เป็นเงิน 680,000 บาท และได้ชำระแก่นายเต็มศักดิ์แล้ว ตามสำเนาหนังสือสัญญาจองเช่าอาคาร ฉบับ ลงวันที่ 15 มกราคม 2527 โจทก์ที่ 3 ตกลงช่วยเงินค่าก่อสร้างแก่นายเต็มศักดิ์ห้องละ 650,000 บาทรวม 2 ห้อง และได้ชำระแก่นายเต็มศักดิ์แล้ว ตามสำเนาหนังสือสัญญาจองเช่าอาคารฉบับ ลงวันที่ 30 กันยายน 2527 และวันที่ 2 สิงหาคม 2527 และสมาคมผู้ประกอบการค้า (ประเทศไทย) ตกลงช่วยเงินค่าก่อสร้างแก่นายเต็มศักดิ์เป็นเงิน 1,200,000 บาทตามสำเนา หนังสือสัญญาจองเช่าอาคารฉบับลงวันที่ 21 กันยายน 2524 ต่อมาเมื่อประมาณปี 2526 โจทก์ที่ 4 ได้รับโอนสิทธิการเช่าอาคาร 3 ชั้น เลขที่ 1379/21-23 จากสมาคมผู้ประกอบการค้า(ประเทศไทย) โดยความเห็นชอบของนายเต็มศักดิ์ในฐานะผู้ให้จองเช่าอาคารเลขที่ 1379/21-23 ดังกล่าวโดย ชอบแล้ว โจทก์ที่ 4 หลังจากนายเต็มศักดิ์ก่อสร้างอาคารเลขที่ 1379/45, 490/6, 490/10, 490/11 และ 1379/21-23 เรียบร้อยแล้ว และโจทก์ทั้งสี่ได้ชำระเงินช่วยค่าก่อสร้างแก่นายเต็มศักดิ์แล้ว จำเลยมีหน้าที่จะต้องจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ทั้งสี่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีกำหนดระยะเวลา

25 ปี โจทก์ทั้งสี่ติดต่อนายเตมศักดิ์บอกกล่าวให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ทั้งสี่และนายเตมศักดิ์บอกกล่าวแก่จำเลยแล้ว แต่จำเลยไม่ยอมไปจดทะเบียนการเช่าอาคารดังกล่าวให้แก่โจทก์ทั้งสี่ ซึ่งโจทก์ทั้งสี่ได้เข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญาก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วนั้น เป็นการผิดสัญญาทำให้โจทก์ทั้งสี่ได้รับความเสียหาย ขอให้บังคับจำเลยดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารเลขที่ 1379/45, 490/6, 490/10, 490/11 และ 1379/21-23 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ให้แก่โจทก์ทั้งสี่ตามลำดับ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 ปี นับแต่วันจดทะเบียน หากจำเลยไม่ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารดังกล่าวให้แก่โจทก์ทั้งสี่ ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยจึงเป็นผู้ทรงสิทธิซึ่งการจองเช่าอาคารเลขที่ 1379/21-23 ดังกล่าว จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ทั้งสี่ไม่มีอำนาจฟ้องเพราะโจทก์ทั้งสี่กับจำเลยไม่เคยมีนิติสัมพันธ์ต่อกันมาก่อนสัญญาจองเช่าอาคารตามฟ้องไม่ผูกพันจำเลยเพราะนายเตมศักดิ์เป็นคู่สัญญากับโจทก์ทั้งสี่ จำเลยมิได้เป็นคู่สัญญาด้วยโจทก์ทั้งสี่มิได้ครอบครองอาคารตามฟ้องไม่เคยชำระค่าเช่าและค่าภาษีโรงเรือนให้จำเลย จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยไม่เคยได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ไปจดทะเบียนการเช่าจากโจทก์ทั้งสี่ จำเลยไม่ได้ผิดสัญญาต่อโจทก์ทั้งสี่นายเตมศักดิ์ผิดสัญญาต่อจำเลยโดยก่อสร้างอาคารผิดแบบที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานครนายเตมศักดิ์จึงหมดสิทธินำอาคารตามฟ้องออกให้โจทก์ทั้งสี่เช่า สัญญาเช่าที่โจทก์ทั้งสี่ทำกับนายเตมศักดิ์ไม่มีผลบังคับฟ้องของโจทก์ทั้งสี่ขาดอายุความแล้ว โจทก์ทั้งสี่ไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพราะโจทก์ทั้งสี่ไม่ใช่ผู้เช่าอาคารตามฟ้อง หากจำเลยจะต้องจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้โจทก์ทั้งสี่เป็นเวลา 25 ปี ต้องนับจากวันที่ 22 ธันวาคม 2526, 16 เมษายน 2527, 30 กันยายน 2527, 2 สิงหาคม 2527 และ 21 กันยายน 2524 ตามลำดับ มิใช่ นับแต่วันจดทะเบียนขอให้ยกฟ้องและบังคับให้โจทก์ทั้งสี่และบริวารออกไปจากอาคารตามฟ้องให้โจทก์ที่ 1 ชำระค่าเช่าที่ค้างเดือนละ 200 บาท เป็นเงิน 14,400 บาท ค่าภาษีโรงเรือน 13,695 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้องแย้งจนกว่าโจทก์ที่ 1 จะขนย้ายออกไปให้โจทก์ที่ 2 ชำระค่าเช่าที่ค้างเดือนละ 200 บาท เป็นเงิน 12,800 บาท ค่าภาษีโรงเรือน 12,450 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้องแย้งจนกว่าโจทก์ที่ 2 จะขนย้ายออกไปให้โจทก์ที่ 3 ชำระค่าเช่าที่ค้างเดือนละ 200 บาท เป็นเงิน 28,800 บาท ค่าภาษีโรงเรือน 24,900 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท ต่อห้อง นับแต่วันฟ้องแย้งจนกว่าโจทก์ที่ 3 จะขนย้ายออกไปให้โจทก์ที่ 4 ชำระค่าเช่าที่ค้างเดือนละ 200 บาท เป็นเงิน 43,200 บาท ค่าภาษีโรงเรือน 32,580 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท ต่อห้อง นับแต่วันฟ้องแย้ง จนกว่าโจทก์ที่ 4 จะขนย้ายออกไปโจทก์ทั้งสี่ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า ฟ้องแย้งของจำเลยไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิมเพราะฟ้องของโจทก์ทั้งสี่เป็นเรื่องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาก่อสร้างอาคารซึ่งเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอก ส่วนฟ้องแย้งของจำเลยเป็นเรื่องขับไล่โจทก์ทั้งสี่และบริวารเรียกค่าเช่า ค่าภาษีโรงเรือน และค่าเสียหายซึ่งเป็นเรื่องนอกเหนือจากสัญญาก่อสร้างอาคาร จำเลยจึงไม่มีอำนาจฟ้องแย้งหากจะฟังว่าโจทก์ทั้งสี่กระทำความผิด จำเลยก็เรียกค่าเสียหายได้เพียง 1 ปี นับแต่วันฟ้องแย้ง ส่วนที่เกิดจากนั้นขาดอายุความจำเลยเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือน จึงฟ้องเรียกจากโจทก์ทั้งสี่ไม่ได้ ค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท ต่อห้องเป็นค่าเสียหายอนาคต จำเลยไม่มีสิทธิเรียก หากเรียกได้ก็ไม่เกินเดือนละ 200 บาท ต่อห้อง ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารเลขที่ 1379/45, 490/6, 490/10 และ 490/11 กับเลขที่ 1379/21-23 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ให้โจทก์ทั้งสี่ตามลำดับ มีกำหนด

ระยะเวลาการเช่า 25 ปี นับแต่วันจดทะเบียน หากจำเลยไม่ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นฟังได้ว่าเมื่อปี 2523 จำเลยกับนายเต็มศักดิ์ได้ทำสัญญากัน มีสาระสำคัญว่าให้นายเต็มศักดิ์เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและดำเนินการก่อสร้างตึกแถว และทาว์นเฮาส์รวม 92 ห้อง บนที่ดินของจำเลยให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันทำสัญญา หากสร้างไม่ทันตามกำหนด ก็ให้ยืดเวลาต่อไปอีก 1 ปี นอกจากนี้นายเต็มศักดิ์ต้องจ่ายเงินค่าตอบแทนให้จำเลยอีก 8,500,000 บาท และส่งมอบตึกแถวที่ก่อสร้างให้แก่จำเลย 2 ห้อง จำเลยยอมให้นายเต็มศักดิ์มีสิทธิหาคนเช่าและเรียกเงินค่าช่วยก่อสร้างจากผู้มาจองเช่าได้ภายในระยะเวลาที่ดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยจำเลยมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้มาจองเช่ามีกำหนด 25 ปี รายละเอียดปรากฏตามสัญญาก่อสร้างอาคารเอกสารหมายเลข จ.22 มีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่า โจทก์ทั้งสี่มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เห็นว่า สัญญาก่อสร้างอาคารตามเอกสารหมายเลข จ.22 เป็นกรณีที่จำเลยตกลงว่าจะจดทะเบียนการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกจึงเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 374 โจทก์ทั้งสี่เป็นบุคคลภายนอกย่อมมีสิทธิที่จะเรียกให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าให้ได้ การบอกกล่าวให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่า จึงเป็นการแสดงเจตนาแก่จำเลยว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นแล้ว โดยโจทก์ทั้งสี่ไม่จำเป็นต้องครอบครองอาคารพิพาท ชำระค่าเช่าและภาษีโรงเรือนแก่จำเลยแต่อย่างใด ส่วนที่จำเลยฎีกาว่า โจทก์ทั้งสี่ไม่มีอำนาจฟ้อง เพราะนายเต็มศักดิ์ไปทำสัญญาจองเช่ากับโจทก์ทั้งสี่ขัดต่อสัญญาก่อสร้างอาคารในข้อสาระสำคัญโดยระบุว่า จำเลยต้องทำสัญญาเช่ามีกำหนด 25 ปี นับแต่วันทำการจดทะเบียน ณ ที่ว่าการเขต แทนที่จะระบุว่าจำเลยต้องไปทำสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่ามีกำหนดเวลา 25 ปี ภายใน 1 เดือน นับแต่ผู้จัดสร้าง (นายเต็มศักดิ์) แจ้งให้ทราบตามที่ปรากฏในสัญญาก่อสร้างอาคาร ทำให้จำเลยเสียหายนั้น ข้อนี้จำเลยมิได้ให้การต่อสู้เป็นประเด็นไว้ จึงเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและไม่ใช่ปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ข้อที่จำเลยอ้างมาในฎีกาว่า โจทก์ที่ 3 ไม่ได้รับโอนสิทธิการจองเช่าอาคารพิพาทต่อจากนางสาวกัลยาณี สัญญาจองเช่าอาคารพิพาทที่ทำกันไว้เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2527 และวันที่ 30 กันยายน 2527ตามเอกสารหมายเลข จ.21 จึงพ้นกำหนดตามสัญญาก่อสร้างอาคารเอกสารหมายเลข จ.22 ข้อ 5 วรรคสาม ซึ่งระบุว่า ในกรณีที่ผู้จัดสร้างทำการก่อสร้างไม่เสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ หรือหาผู้เข้ามาทำการเช่าได้ไม่ครบถ้วนภายใน 3 ปี ผู้ให้เช่ายอมขยายเวลาให้อีก 1 ปี นับแต่วันครบกำหนดสัญญาในกรณีที่เลยกำหนดเวลาที่ขยายให้แล้วยังทำการปลูกสร้างอาคารไม่เสร็จ หรือหาผู้เข้ามาเช่าไม่ได้ ผู้จัดสร้างยอมสละสิทธิในอาคารดังกล่าวให้นายเต็มศักดิ์ไม่มีสิทธินำอาคารพิพาทออกให้จองเช่าในข้อนี้ข้อเท็จจริงว่าสัญญาจองเช่าอาคารพิพาทที่โจทก์ที่ 3 ทำไว้ยังไม่พ้นกำหนดดังที่จำเลยอ้าง ข้อที่จำเลยอ้างว่าไม่น่าเชื่อว่าโจทก์ที่ 4 จะได้รับโอนสิทธิการจองเช่าอาคารพิพาทจากสมาคมผู้ประกอบการค้า (ประเทศไทย) โจทก์ที่ 4 จึงไม่มีอำนาจฟ้องในนามส่วนตัว โดยยกเอาสัญญาจองเช่าอาคารเอกสารหมายเลข จ.8 ซึ่งโจทก์ที่ 4 ได้จองเช่าในนามของสมาคมผู้ประกอบการค้า (ประเทศไทย) ขึ้นเป็นข้ออ้างนั้น เห็นว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าโจทก์ที่ 4 ได้รับโอนสิทธิการจองห้องพิพาทมาจริง ที่จำเลยฎีกาว่าหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ที่ 3 และที่ 4 ตามเอกสารหมายเลข จ.20 และ จ.7 ตามลำดับนั้น มีการขีดฆ่าโดยไม่ลงวันเดือนปีรับฟังเป็นพยานหลักฐานไม่ได้ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 นั้น เห็นว่า โจทก์ที่ 3 และที่ 4 ได้บรรยายฟ้องว่าได้มอบอำนาจให้นายเต็มศักดิ์ฟ้องคดีแทนจำเลยมิได้ให้การปฏิเสธว่าโจทก์ที่ 3

และที่ 4 มิได้มอบอำนาจดังกล่าวไว้ คดีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยเรื่องมอบอำนาจว่าทำขึ้นโดยชอบหรือไม่คงฟังได้ว่าการมอบอำนาจโดยชอบแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยเรื่องการขีดฆ่าอากรแสตมป์ตามที่จำเลยฎีกามา ส่วนที่จำเลยฎีกาว่า ฟ้องของโจทก์ที่ 1 และที่ 2 ในคดีนี้เป็นฟ้องซ้อนกับคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 14608/2534 ของศาลชั้นต้นระหว่างนายเดิมศักดิ์ ตั้งเจตนาพร โจทก์ นายวรรณิ สิริยานจำเลย ตามเอกสารหมาย จ.33 ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 173(1) นั้น ปรากฏว่าคดีดังกล่าวนายเดิมศักดิ์ฟ้องจำเลยในฐานะคู่สัญญา อ้างว่าจำเลยผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ที่ 1 และที่ 2 กับพวก เห็นได้ว่าโจทก์ที่ 1 และที่ 2 มิได้เป็นคู่ความรายเดียวกันทั้งสภาพแห่งข้อหาต่างกัน ฟ้องของโจทก์ที่ 1 และที่ 2 จึงไม่ต้องห้ามตามบทบัญญัติดังกล่าว ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในข้อต่อไปว่า จำเลยผิดสัญญาต่อโจทก์ทั้งสี่ และโจทก์ทั้งสี่มีสิทธิบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าให้ได้หรือไม่ เพียงใด ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและฟังว่า การที่จำเลยไม่ยอมไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ทั้งสี่จำเลยจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนการเช่ามีกำหนดระยะเวลา 25 ปี แก่โจทก์ทั้งสี่ ส่วนปัญหาที่จำเลยฎีกาโต้เถียงว่า จะเริ่มนับกำหนดเวลาเช่า 25 ปี ตั้งแต่เมื่อใดนั้นเห็นว่า ตามสัญญาก่อสร้างอาคารเอกสารหมาย จ.22 ข้อ 5 ระบุว่า"เมื่อผู้เช่ามาติดต่อขอเช่าและผู้จัดสร้างได้รับเงินแล้วผู้ให้สร้างจะไปทำสัญญาให้ผู้เช่ามีกำหนดเวลาเช่า 25 ปีโดยการจดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบของสัญญาเช่าซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้ ทั้งนี้ผู้ให้สร้างจะไปทำสัญญาภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ผู้จัดสร้างบอกกล่าวให้ผู้ให้สร้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษร" ข้อความดังกล่าวมีความชัดเจนว่า ระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่จำเลยได้รับคำบอกกล่าวนั้น เป็นระยะเวลาที่จำเลยจะดำเนินการในเรื่องจดทะเบียนการเช่า หากใช้เป็นระยะเวลาเริ่มต้นของการนับอายุการเช่าไม่ ส่วนตามสัญญาจองเช่าอาคารที่นายเดิมศักดิ์ทำไว้กับโจทก์ทั้งสี่ตามเอกสารหมาย จ.11 จ.2 จ.21 และ จ.8 นั้น ในข้อ 3(1) ระบุว่า "สัญญาเช่ามีกำหนด 25 ปี นับแต่วันทำการจดทะเบียนการเช่า ณ ที่ทำการเขต" นั้น มีข้อความชัดเจนอยู่แล้วให้นับอายุการเช่า 25 ปี เริ่มแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป ซึ่งข้อความตามสัญญาเอกสารหมาย จ.22 ดังกล่าวหาได้ขัดแย้งกับสัญญาจองเช่าอาคารเอกสารหมาย จ.11 จ.2 จ.21 และ จ.8 ไม่ กรณีจึงไม่ใช้ให้นับแต่วันที่จำเลยได้รับคำบอกกล่าวดังที่จำเลยอ้าง ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในข้อสุดท้ายว่า คดีของโจทก์ทั้งสี่ขาดอายุความแล้วหรือไม่ เห็นว่า การที่โจทก์ทั้งสี่ฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ทั้งสี่ดังกล่าวจึงเป็นการอาศัยสิทธิตามสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ซึ่งมีอายุความ 10 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 หากใช้เป็นสัญญาจ้างทำของซึ่งมีอายุความ 2 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 165(11) ที่ให้อยู่ในขณะยื่นฟ้องดังที่จำเลยฎีกาไม่ได้ความว่านับแต่วันที่โจทก์ทั้งสี่มีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันฟ้องยังไม่พ้น 10 ปี คดีของโจทก์ทั้งสี่จึงไม่ขาดอายุความ พิพากษายืน

องค์คณะ

ณรงค์ ตันติเตมิท · บุญธรรม อยู่ฟูก · ปรีชา บุรณะไทย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/228-231/2539>