

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 60/2566

นาย อ.โจทก์ บริษัท ด.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.ก.ดังกล่าวให้ยกเลิกความใน มาตรา 7, ป.พ.พ. มาตรา 7

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่การค้า มิใช่เป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่การค้า ตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี เอกสารหมาย จ.5 ระบุหมายเหตุการขายทอดตลาดสิทธิการเช่าว่า ผู้ซื้อได้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เอง (ถ้ามี) มิได้ระบุให้ผู้ซื้อสิทธิการเช่าได้จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมไปด้วย ทั้งตามสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาว เอกสารหมาย จ.2 และสัญญาได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาว (10 ปี) เอกสารหมาย จ.4 ก็มีได้ระบุให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าในกรณีการซื้อสิทธิการเช่าจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมไปด้วย ส่วนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่ระบุหมายเหตุการขายทอดตลาดตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี มิได้มีความหมายถึงภาระหนี้ค้างชำระบริการของ อ. แต่อย่างใด เมื่อโจทก์ประมูลซื้อสิทธิการเช่าได้ โจทก์จึงไม่จำเป็นต้องรับโอนภาระหนี้ค้างชำระค่าบริการของ อ. ที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่า ถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาว และสัญญาให้บริการในพื้นที่การค้าที่เช่า จำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่การค้าที่เช่าดังกล่าว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชดเชยค่าเสียหายจำนวน 1,430,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 1,430,000 บาท นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจำเลยจะชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เสร็จสิ้น จำเลยให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องโจทก์ และเมื่อโจทก์เป็นฝ่ายประพาศผิดผิดสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการกับจำเลย จึงขอให้บังคับโจทก์ชดเชยค่าบริการและค่าเสียหายตั้งแต่เดือนธันวาคม 2558 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 ซึ่งเป็นวันที่จำเลยกลับเข้าครอบครองพื้นที่เช่ารวมเป็นเงิน 168,063.36 บาท และค่าไฟฟ้าตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 รวมเป็นเงิน 789.04 บาท พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของหนี้ค้างชำระนับแต่วันที่ผิดนัดแต่ละเดือนไปจนถึงวันฟ้องแย้ง เป็นเงินจำนวน 44,448.50 บาท รวมเป็นต้นเงินและดอกเบี้ยจำนวน 213,300.90 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงิน 168,852.40 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลย โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ชำระเงิน 168,852.40 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินค่าบริการส่วนกลาง และค่าไฟฟ้าที่ครบกำหนดชำระแต่ละงวดตามตารางคำนวณหนี้ค้างชำระจนกว่าชำระเสร็จแก่จำเลย โดยดอกเบี้ยของต้นเงินดังกล่าวรวมกันนับถึงวันฟ้องต้องไม่เกิน 44,448.50 บาท กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 9,000 บาท ยกฟ้องโจทก์ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงิน 140,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์ ยกฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความสำหรับฟ้องโจทก์และฟ้องแย้งจำเลย

ทั้งสองศาลให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติในเบื้องต้นว่า เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2553 นางสาวอัจฉราทำสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาวและสัญญาให้บริการในพื้นที่การค้าที่เช่า จำนวนเนื้อที่ 11.77 ตารางเมตร โดยในสัญญาให้บริการจำเลยมีหน้าที่ที่จะต้องให้บริการสาธารณูปโภค บันไดเลื่อน ลิฟต์ แสงสว่าง ไอเย็น ปรับอากาศ รักษาความสะอาด และรักษาความปลอดภัย นางสาวอัจฉราต้องชำระค่าให้บริการในอัตราตารางเมตรละ 290 บาท เป็นราย 6 เดือน หากไม่ชำระค่าบริการ จำเลยมีสิทธิงดให้บริการรวมทั้งตัดไฟฟ้า โทรศัพท์ แก๊ส ประปา และไอเย็นในพื้นที่การค้าที่เช่า และค่าปรับในอัตราวันละ 1,000 บาท ไปจนกว่าจะชำระหนี้ค่างชำระครบถ้วน ต่อมาสิทธิการเช่าในพื้นที่การค้าที่เช่าดังกล่าว ถูกธนาคาร ก. ยึดออกขายทอดตลาดตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่การค้าที่เช่าดังกล่าวได้ในราคา 1,010,000 บาท และวันที่ 23 สิงหาคม 2559 โจทก์ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภทโอนสิทธิแบ่งเช่าช่วงตามคำสั่งศาลตามคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หลังจากที่โจทก์ได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่การค้าที่เช่า โจทก์จะเข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่การค้าที่เช่า จำเลยไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้ประโยชน์โดยอ้างว่านางสาวอัจฉรา ค่างชำระค่าบริการส่วนกลาง และค่าไฟฟ้าคำนวณถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 84,478.32 บาท ค่าโอนสิทธิการเช่าช่วงและบริการ จำนวน 300,000 บาท ค่าเบี้ยปรับค่างจ่ายค่าบริการตามสัญญาบริการ คำนวณระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 1,129,000 บาท รวมเป็นเงิน 1,513,487.32 บาท โจทก์ได้ชี้แจงแก่จำเลยว่า ค่าบริการส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า ค่าบริการโอนสิทธิการเช่า และค่าเบี้ยปรับค่างจ่ายเป็นค่าบริการที่เกิดขึ้นระหว่างจำเลยกับนางสาวอัจฉรา ตามสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาวและสัญญาให้บริการหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่จำเลยจะต้องไปเรียกร้องเอาจากนางสาวอัจฉรา แต่จำเลยปฏิเสธ วันที่ 25 ตุลาคม 2560 จำเลยได้มีหนังสือแจ้งเข้าครอบครองพื้นที่การค้าที่เช่า ให้โจทก์ชำระค่าบริการส่วนกลางและบอกเลิกการเช่าพื้นที่การค้าที่เช่าดังกล่าว คดีมีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลย โดยจำเลยฎีกาประการแรกว่า โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาวและสัญญาให้บริการในพื้นที่การค้าที่เช่า เนื่องจากสัญญาให้บริการในพื้นที่การค้าที่เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาวที่ต้องปฏิบัติควบคู่ไปพร้อมกัน หากมีการรับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาพื้นที่การค้าหรือห้องที่เช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าย่อมต้องรับโอนสิทธิให้บริการตามสัญญาให้บริการไปด้วยกัน นางสาวอัจฉราผิดนัดค่างชำระค่าบริการก่อนที่โจทก์จะประมูลสิทธิการเช่า เมื่อโจทก์ประมูลซื้อสิทธิการเช่าได้ โจทก์ย่อมต้องรับสิทธิและหน้าที่จากนางสาวอัจฉรา คือ ต้องรับโอนภาระหนี้ค่างชำระค่าบริการของนางสาวอัจฉราที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าไปด้วย จำเลยทวงถามให้โจทก์ชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว แต่โจทก์ไม่ชำระ โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยบอกเลิกสัญญาให้บริการและสัญญาเช่าพื้นที่การค้าแก่โจทก์ได้ เห็นว่า โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่การค้า มิใช่เป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่การค้า ตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี ระบุหมายเหตุการขายทอดตลาดสิทธิการเช่าว่า ผู้ซื้อได้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เอง (ถ้ามี) มิได้ระบุว่าผู้ซื้อสิทธิการเช่าได้จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมไปด้วย ทั้งตามสัญญาเช่าพื้นที่การค้าระยะยาว และสัญญาได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาว (10 ปี) ก็มิได้ระบุให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าในกรณีการซื้อสิทธิการเช่าจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมไปด้วย ส่วนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่

ระบุมหาเหตุการขายทอดตลาดตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี มิได้มีความหมายถึงภาระหนี้ ค้างชำระค่าบริการของนางสาวอัจฉราแต่อย่างใด เมื่อโจทก์ประมวลซื้อสิทธิการเช่าได้ โจทก์จึงไม่ จำต้องรับโอนภาระหนี้ค้างชำระค่าบริการของนางสาวอัจฉราที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนรับโอน สิทธิการเช่า ถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าพื้นที่การค้ำระยะยาวและสัญญาให้บริการใน พื้นที่การค้ำที่เช่า จำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกการเช่าพื้นที่การค้ำที่เช่าดังกล่าว ฎีกาจำเลยข้อนี้ ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาวินิจฉัยประการต่อมาตามที่จำเลยฎีกาว่า จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายแก่ โจทก์ เห็นว่า เมื่อฟังไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าพื้นที่การค้ำระยะยาวและสัญญาให้บริการ ในพื้นที่การค้ำที่เช่า และจำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกการเช่าพื้นที่การค้ำที่เช่าแล้ว การที่จำเลยไม่ ยอมให้โจทก์เข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่า ย่อมทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ที่ศาลอุทธรณ์ กำหนดค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงินเดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2559 ที่โจทก์ จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่า ไปจนถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2560 อันเป็นวันที่จำเลยบอกเลิกสัญญา และแจ้งโจทก์ส่งมอบพื้นที่การค้ำที่เช่าคืน รวมเป็นเงิน 140,000 บาท และโจทก์มิได้ฎีกามานั้น ศาลฎีกาเห็นว่าเป็นจำนวนที่สมควรแล้ว ฎีกาจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน อนึ่ง เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2564 ได้มีประกาศใช้พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 โดยพระราชกำหนดดังกล่าวให้ยกเลิกความใน มาตรา 7 และมาตรา 224 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ข้อความแทน ซึ่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 (ที่แก้ไขใหม่) ประกอบมาตรา 224 วรรคหนึ่ง (ที่แก้ไข ใหม่) หนี้เงินนั้นให้คิดดอกเบี้ยผิดนัดในระหว่างผิดนัดในอัตราที่กำหนดตามมาตรา 7 บวกด้วย อัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี กล่าวคือ ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และอาจเปลี่ยนแปลงให้ลดลงหรือ เพิ่มขึ้นให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยให้ใช้แก่ การคิดดอกเบี้ยผิดนัดที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ แต่ไม่ กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยผิดนัดในระหว่างช่วงเวลาก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ กรณีจึงต้องบังคับใช้ตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 140,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2560 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หรือ อัตราดอกเบี้ยใหม่ที่มีการปรับเปลี่ยนตามพระราชกฤษฎีกาบวกด้วยร้อยละ 2 แต่รวมแล้วไม่เกิน ร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่โจทก์ขอนับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ โจทก์ นอกจากนี้ที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นฎีกาแทน โจทก์ 5,000 บาท

องค์คณะ

จิราวรรณ สุญาณวนิชกุล · วีระพงศ์ สุดาวงศ์ · ภัทริกา จุลฤกษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/60/2566>