



ที่ มท ๐๘๐๔.๔/๕๕๑๒

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๗ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง ทหารือแนวทางปฏิบัติการทำสัญญาเช่าที่ดินเอกชนของเทศบาลตำบลบ้านหมอ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสระบุรี ที่ สบ ๐๐๒๓.๔/๓๒๓๕ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๔๔/๒๕๕๑

ตามที่จังหวัดสระบุรีได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ทหารือปัญหาข้อกฎหมายกรณีการทำสัญญาเช่าที่ดินเอกชนของเทศบาลตำบลบ้านหมอ สรุปได้ว่า เทศบาลตำบลบ้านหมอได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายชาญ เชียงกุล จำนวน ๓ ฉบับ ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔ จำนวน ๒ ฉบับ และครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ จำนวน ๑ ฉบับ ต่อมาเทศบาลตำบลบ้านหมอได้รับแจ้งจากนายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล ตามหนังสือลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ว่าตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ทางเทศบาลตำบลบ้านหมอได้ทำสัญญาเช่า ทั้ง ๓ ฉบับ แทนผู้ให้เช่าเดิม พร้อมทั้งแจ้งให้เทศบาลตำบลบ้านหมอติดต่อทำสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ หากพ้นกำหนดเวลาจะถือว่าเทศบาลตำบลบ้านหมอไม่ประสงค์จะเช่าที่ดินต่อไป ซึ่งจากการตรวจสอบปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวมีชื่อนางสุจิตรา เลี้ยงเทว ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งสมาชิกสภาเทศบาลตำบลบ้านหมอ มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล เทศบาลตำบลบ้านหมอจึงขอทหารือ จำนวน ๒ ประเด็น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ประเด็นที่เทศบาลตำบลบ้านหมอทหารือว่า จะสามารถทำสัญญาเช่าย้อนหลังได้หรือไม่ เห็นว่า ตามนัยมาตรา ๕๖๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้สรุปได้ว่า อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าสัญญาเช่าทั้ง ๓ ฉบับ ระหว่าง นายชาญ เชียงกุล ผู้ให้เช่า กับเทศบาลตำบลบ้านหมอ ผู้เช่า ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า โดยนายชาญ เชียงกุล ได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินไปยังนายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล สัญญาเช่าทั้ง ๓ ฉบับ นั้น ย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า และนายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล ย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ซึ่งมีต่อเทศบาลตำบลบ้านหมอ จนกว่าจะครบกำหนดตามสัญญาเช่าเดิม ดังนั้น สัญญาเลขที่ ๑/๒๕๕๓ ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม

กรณีสัญญาเลขที่ ๒/๒๕๕๓ และสัญญาเลขที่ ๓/๒๕๕๓ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา ๑ ปี ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ นั้น เห็นว่า ตามนัยมาตรา ๕๖๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้สรุปได้ว่า อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไป

/ เมื่อสิ้นสุดกำหนด ...

/ทหารือการทำสัญญาเช่าที่ดิน

เมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน ประกอบมาตรา ๕๗๐ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าว บัญญัติไว้สรุปได้ว่า ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้นั้นถ้าผู้เช่ายังคงครอบทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไฉ่ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าทั้ง ๒ ฉบับ แล้ว เทศบาลตำบลบ้านหมอยังคงครอบทรัพย์สินอยู่ และนายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล ในฐานะผู้รับโอนรู้ถึงสัญญาดังกล่าวแล้วไม่ทักท้วง ก็ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา ทั้งนี้ เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๔๔/๒๕๕๑ ต่อมาเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ นายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล ได้มีหนังสือถึงเทศบาลตำบลบ้านหมอย แจ้งเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนผู้ให้เช่าเดิมแล้ว (แทนนายชาญ เชียงกุล) และให้ติดต่อทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ พร้อมทั้งขอให้ชำระค่าเช่าที่ต้องชำระในปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ภายในวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ หากพ้นกำหนดจะถือว่าเทศบาลตำบลบ้านหมอยไม่ประสงค์จะเช่าที่ดินต่อไป ซึ่งพฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่านายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล ผู้ให้เช่าได้ทักท้วงและไม่ประสงค์จะให้ทางเทศบาลตำบลบ้านหมอยเช่าต่อไป ดังนั้น สัญญาเช่าทั้ง ๒ ฉบับ ย่อมระงับไปตามบทบัญญัติกฎหมายข้างต้น

อย่างไรก็ตาม หากเทศบาลตำบลบ้านหมอยจะทำสัญญาเช่ากับนายชาติชาย เทพวิมลเพชรกุล ก็ขึ้นอยู่กับ การแสดงเจตนา ระหว่างคู่สัญญาที่จะตกลงกันทำสัญญาเช่าต่อไปในภายภาคหน้า โดยไม่สามารถทำสัญญาย้อนหลังได้

๒. ประเด็นที่เทศบาลตำบลบ้านหมอยหรือปัญหาข้อกฎหมายในเรื่องการเป็นผู้มีส่วนได้เสียในสัญญากรณีที่เทศบาลตำบลบ้านหมอยทำสัญญาเช่าที่ดินเอกชน ซึ่งมีสมาชิกสภาเทศบาลตำบลบ้านหมอยมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินดังกล่าวอยู่ด้วย นั้น เห็นว่า การพิจารณาในเรื่องการเป็นผู้มีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับเทศบาลนั้นจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ในเรื่องนั้น ๆ เป็นกรณีไป พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๑๘ ทวิ ที่บัญญัติให้สมาชิกสภาเทศบาลต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในสัญญาที่เทศบาลนั้นเป็นคู่สัญญา มีเจตนารมณ์เพื่อห้ามมิให้สมาชิกสภาเทศบาลสร้างประโยชน์ส่วนตนโดยเบียดเบียนคุณความประโยชน์ส่วนรวมหรือประโยชน์ของรัฐ ซึ่งจะต้องตรวจสอบและพิจารณาให้ทราบถึงเจตนาของสมาชิกสภาเทศบาลผู้กระทำการนั้น กล่าวคือ ต้องตรวจสอบให้ได้ข้อเท็จจริงว่า สมาชิกสภาเทศบาลผู้นั้นมีความสัมพันธ์ในทางใด ๆ กับคู่สัญญา มีพฤติการณ์ใด ๆ ที่พิจารณาได้ว่าสมาชิกสภาเทศบาลผู้นั้นได้ประโยชน์หรือมีความสัมพันธ์ในเชิงผลประโยชน์จากสัญญาของเทศบาลหรือไม่ อย่างไร ไม่ว่าจะเป็นโดยผลของการปฏิบัติตามสัญญานั้น หรือความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในลักษณะที่ส่งผลดีหรือผลเสียต่อตน สมาชิกสภาเทศบาลผู้นั้นได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาของเทศบาลหรือไม่ อย่างไร เป็นต้น หากมีพฤติการณ์ดังกล่าว ก็ย่อมถือว่าเป็นการต้องห้ามตามบทบัญญัติของกฎหมาย ทั้งนี้ ตามแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๒๗ - ๑๒๘/๒๕๕๒ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๔๑๓/๒๕๕๓ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๕๐๙/๒๕๕๔

กรณีของเทศบาลตำบลบ้านหมอย ข้อเท็จจริงปรากฏแต่เพียงว่า ที่ดินที่เทศบาลตำบลบ้านหมอยทำสัญญาเช่าจากเอกชน มีสมาชิกสภาเทศบาลตำบลบ้านหมอยมีกรรมสิทธิ์ร่วมอยู่ด้วยเท่านั้น ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่ชัดเจนว่า สมาชิกสภาเทศบาลผู้นั้นได้ประโยชน์หรือมีความสัมพันธ์ในเชิงผลประโยชน์

/ จากสัญญา ...

จากสัญญาของเทศบาลหรือไม่ อย่างไร เพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาของเทศบาลหรือไม่ อย่างไร
ข้อเท็จจริงจึงยังไม่เพียงพอ ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับสมาชิกภาพของสมาชิกสภาเทศบาลผู้ใดสิ้นสุดลง
เพราะเหตุกระทำการเป็นผู้มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในสัญญาที่เทศบาลเป็นคู่สัญญาหรือใน
กิจการที่กระทำให้แก่เทศบาลนั้น หรือที่เทศบาลนั้นจะกระทำ ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรีสามารถ
ทำการสอบสวนเพื่อแสวงหาพยานหลักฐานต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณาและทำการวินิจฉัย ตามนัยมาตรา
๑๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมศักดิ์ ประสพสุโท เหมทานนท์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

ส่วนคดี

โทร. ๐-๒๒๔๑-๔๐๓๖

โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๔๐๓๖

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6444/2551

ป.พ.พ. มาตรา 11, 171, 570, 820, 823

ป.วิ.พ. มาตรา 87(2), 88

แม้หนังสือมอบอำนาจของจำเลยจะระบุข้อความให้ ผ. ลงนามในสัญญาจ้างมิใช่สัญญาเช่าก็ตาม แต่ก็มีข้อความต่อไปว่าเพื่อการอนุญาตเช่าที่ดินของการรถไฟ ฯ เพื่อตั้งสำนักงานหน่วยงานที่พักระหว่างสถานีธนบุรี - ดลิ่งชัน เมื่ออ่านข้อความทั้งหมดประกอบแล้ว ย่อมเห็นเจตนาอันแท้จริงของจำเลยได้ว่าจำเลยประสงค์มอบอำนาจให้ ผ. ไปลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์

การที่ ฐ. พนักงานของโจทก์ลงนามในสัญญาเช่าโดยมิได้รับมอบอำนาจจากโจทก์ แม้จะถือไม่ได้ว่าทำในฐานะผู้แทนโจทก์ แต่โจทก์ได้รับเอาผลแห่งนิติกรรมนั้นโดยได้ฟ้องขับไล่จำเลยเป็นคดีนี้ ย่อมถือว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันแก่การนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 823 วรรคหนึ่ง

แม้โจทก์ได้ยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมล่วงหน้าตาม ป.วิ.พ. มาตรา 88 วรรคสอง แต่มาตรา 87 (2) ได้บัญญัติว่า แต่ถ้าศาลเห็นว่าเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมจำเป็นต้องสืบพยานหลักฐานอันสำคัญซึ่งเกี่ยวกับประเด็นข้อสำคัญในคดีโดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของอนุมาตรานี้ให้ศาลมีอำนาจรับฟังพยานหลักฐานเช่นนั้นได้เมื่อ ว. และเอกสารหมาย จ.9 เป็นพยานสำคัญในคดี ทั้งจำเลยได้มีโอกาสถามค้านและนำพยานหลักฐานเข้าสืบหักล้างพยานหลักฐานโจทก์ได้ ไม่ทำให้จำเลยต้องเสียเปรียบในเชิงคดีแต่อย่างใด การที่ศาลชั้นต้นอนุญาตให้โจทก์ยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมได้ ซึ่งเป็นกรณีที่ได้ถือว่าศาลชั้นต้นได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมในการที่จะให้การวินิจฉัยชี้ขาดประเด็นสำคัญในคดีเป็นไปด้วยความเที่ยงธรรม จำเป็นต้องสืบพยานหลักฐานสำคัญนั้น ศาลจึงมีอำนาจรับฟังคำเบิกความของ ว. และเอกสารหมาย จ.9 เป็นพยานหลักฐานของโจทก์ได้

เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว จำเลยยังคงอยู่ในที่เช่าต่อไป โดยโจทก์รู้แล้วไม่ทักท้วง ถือว่าโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 ซึ่งขัดกล้งอื่นตามสัญญาใหม่ ย่อมต้องเป็นไปตามสัญญาเดิม

จำเลยได้ออกจากพื้นที่เช่าเดือนมิถุนายน 2541 แล้ว โดยไม่ปรากฏว่าจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าตั้งแต่วันที่เท่าใด คงได้ความจากหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์ว่า โจทก์กำหนดให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2541 จึงต้องฟังให้เป็นคุณแก่จำเลยซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้ที่ว่า จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าตั้งแต่วันที่ 14 มิถุนายน 2541

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินที่เช่าของโจทก์พร้อมทั้งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและส่งมอบที่ดินในสภาพเรียบร้อยคืนแก่โจทก์ ให้จำเลยชำระค่าเช่า ค่าป่วยการและค่าใช้ประโยชน์จำนวน 1,847,411.43 บาท กับค่าใช้ประโยชน์อัตราเดือนละ 98,441 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่า

คืนแก่โจทก์

จำเลยให้การว่า ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 1,574,900.10 บาท แก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท ค่าขออื่นให้ยก

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่าให้จำเลยชำระเงินจำนวน 1,187,588.06 บาท แก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ และจำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นนี้พึงเป็นยุติเบื้องต้นได้ว่า จำเลยขอเช่าที่ดินของโจทก์บริเวณริมทางรถไฟระหว่างสถานีธนบุรีกับสถานีตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 4,339.05 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานและที่พัก อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ 195 บาทต่อปี โดยไม่ได้ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ ต่อมาโจทก์ได้ตรวจสอบพื้นที่ที่จำเลยเช่าและอ้างว่าจำเลยได้ครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินของโจทก์เนื้อที่ 5,769.41 ตารางเมตร เกินกว่าที่จำเลยขอเช่า โจทก์จึงจัดทำสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.3 และแจ้งให้จำเลยมาลงนามในสัญญาเช่า สัญญาเช่าระบุว่าจำเลยเช่าที่ดินของโจทก์เนื้อที่ 5,769.41 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2538 ถึงวันที่ 13 เมษายน 2540 คิดเป็นเงินค่าเช่าทั้งสิ้น 1,715,679 บาท ต่อมาวันที่ 3 มิถุนายน 2540 หลังครบกำหนดตามสัญญาดังกล่าว นางสาวผกาแก้วได้ลงนามในสัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า อ้างว่าได้รับมอบอำนาจจากจำเลยมาลงนามแทน ตามหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.4 ในวันเดียวกันจำเลยชำระค่าเช่าเป็นเงิน 1,715,679 บาท แก่โจทก์ ต่อมาโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยโดยให้มีผลนับแต่วันที่ 14 มิถุนายน 2541 จำเลยได้รื้อถอนอาคารและนำสิ่งของออกไปจากที่ดินของโจทก์

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า จำเลยทำสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.3 กับโจทก์ โดยมอบอำนาจให้นางสาวผกาแก้วลงนามในสัญญาเช่าแทนจำเลยหรือไม่ โจทก์มีนายชวลิตพนักงานของโจทก์ ตำแหน่งหัวหน้าหมวดงานเช่าสายได้มาเบิกความว่า จำเลยได้เช่าที่ดินของโจทก์เนื้อที่ 4,339.05 ตารางเมตร โดยไม่ได้ทำสัญญากับโจทก์ ต่อมาโจทก์ตรวจสอบพื้นที่ที่เช่า ปรากฏว่าจำเลยเช่าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินเนื้อที่ 5,769.41 ตารางเมตรมากกว่าที่จำเลยขอเช่า โจทก์จึงมีหนังสือแจ้งให้จำเลยทราบและให้จำเลยมาทำสัญญาเช่ากับโจทก์ตามจำนวนเนื้อที่ที่ใช้จริง ต่อมาวันที่ 3 มิถุนายน 2540 นางสาวผกาแก้วผู้รับมอบอำนาจจากจำเลยมาลงนามในสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.3 แทนจำเลยและพยานได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญาเช่าด้วย และโจทก์มีนายวุฒิพนักงานของโจทก์ ตำแหน่งหัวหน้างานเช่าสิทธิสายได้ มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าเบิกความสนับสนุนว่า ในการติดต่อขอเช่าที่ดินของโจทก์ จำเลยมอบอำนาจให้นางสาวผกาแก้วเป็นผู้มาติดต่อกับโจทก์ตลอดมา เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งจำเลยว่าจำเลยใช้ที่ดินเนื้อที่เกินกว่าที่ขอเช่า จำเลยก็มีหนังสือตอบโจทก์ยอมรับว่าได้ใช้ที่ดินเนื้อที่เกินกว่าที่ขอเช่าจริง และรับว่าจะขนย้ายอุปกรณ์และบ้านพักออกจากพื้นที่ส่วนที่เกินภายใน 30 วัน ตามหนังสือตอบรับของจำเลยเอกสารหมายเลข จ.9 เห็นว่า นอกจากโจทก์จะมีพยานบุคคลมายืนยันว่านางสาวผกาแก้วเป็นผู้รับมอบอำนาจจากจำเลยมาติดต่อกับโจทก์ที่ดินจากโจทก์และลงนามในสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.3 แล้ว โจทก์ยังมีหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.4 และหนังสือตอบรับของจำเลยเอกสารหมายเลข จ.9 มาเป็นพยานเอกสารซึ่งจำเลยมิได้นำสืบปฏิเสธความถูกต้องแท้จริงของเอกสารดังกล่าว คงมี

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

แต่คำเบิกความของนายวินัยพยานจำเลยตอบทนายโจทก์ถามค้านว่าหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.4 จะเป็นเอกสารของบริษัทจำเลยและลายมือชื่อในช่องผู้มอบอำนาจจะใช้ลายมือชื่อของนายอารีหรือไม่ ไม่กล้ายืนยัน ส่วนหนังสือตอบรับเอกสารหมายเลข จ.9 กระดาษเอกสารเป็นของบริษัทจำเลย แต่ลายมือชื่อที่ลงในเอกสารนั้นจะใช้ลายมือชื่อของนายอารีหรือไม่ ไม่แน่ใจ พยานจำเลยมิได้ยืนยันว่าลายมือชื่อในเอกสารทั้งสองฉบับดังกล่าวมิใช่ลายมือชื่อของนายอารีกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนจำเลย ทั้งจำเลยมิได้นำนายอารีมาเบิกความยืนยันต่อศาลว่าลายมือชื่อในเอกสารทั้งสองฉบับดังกล่าวใช้ลายมือชื่อของตนหรือไม่ โดยไม่ปรากฏเหตุผลที่จำเลยไม่สามารถนำนายอารีมาเบิกความต่อศาล นอกจากนี้ยังได้ความจากคำเบิกความของนายวินัยพยานจำเลยอีกว่า ลายมือชื่อผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.4 คล้ายคลึงกับลายมือชื่อของนายอารีในหนังสือตอบรับของจำเลยเอกสารหมายเลข จ.9 และเมื่อศาลได้ตรวจดูลายมือชื่อในช่องผู้มอบอำนาจและตราประทับในหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.4 เปรียบเทียบลายมือชื่อของนายอารีและตราประทับของจำเลยที่ปรากฏในคำขอจดทะเบียนบริษัทเอกสารหมายเลข ล.4 แล้ว เห็นว่ามีลักษณะคล้ายคลึงกัน ที่จำเลยอ้างว่า นางสาวผกาแก้วมิใช่ผู้รับมอบอำนาจจากจำเลยให้ไปทำสัญญาเช่ากับโจทก์นั้น พยานจำเลยมีเพียงนายวินัยเลขานุการคณะกรรมการบริษัทจำเลยเบิกความปฏิเสธลอย ๆ ว่า คณะกรรมการบริษัทจำเลยไม่อนุมัติให้จำเลยทำสัญญาเช่ากับโจทก์พยานหลักฐานโจทก์จึงมีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานจำเลย ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยทำสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.3 กับโจทก์ โดยมอบอำนาจให้นางสาวผกาแก้วลงนามในสัญญาเช่าแทนจำเลย

ที่จำเลยฎีกาว่า หนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.4 ระบุให้นางสาวผกาแก้ว มาลงนามในสัญญาจ้างมิใช่สัญญาเช่าเห็น ว่า แม้หนังสือมอบอำนาจจะระบุข้อความให้นางสาวผกาแก้ว ลงนามในสัญญาจ้างมิใช่สัญญาเช่าก็ตาม แต่ก็มิใช่ข้อความต่อไปว่าเพื่อการอนุญาตเช่าที่ดินของการรถไฟ ฯ เพื่อตั้งสำนักงาน หน่วยงานที่พักระหว่างสถานีธนบุรี - ตลิ่งชัน เมื่ออ่านข้อความทั้งหมดประกอบแล้ว ย่อมเห็นเจตนาอันแท้จริงของจำเลยได้ว่าจำเลยประสงค์มอบอำนาจให้นางสาวผกาแก้ว ไปลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์นั่นเอง

ที่จำเลยฎีกาว่า ผู้ลงนามในสัญญาเช่าฝ่ายโจทก์มิใช่ นายสรวิชัย ผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์ แต่เป็นนายธนุ พนักงานของโจทก์ และมีผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ให้ลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าว โจทก์จึงมิใช่คู่สัญญากับจำเลยนั้น เห็นว่า การที่นายธนุ พนักงานของโจทก์ลงนามในสัญญาเช่าโดยมิได้รับมอบอำนาจจากโจทก์นั้น แม้จะถือไม่ได้ว่าทำในฐานะผู้แทนโจทก์ แต่ก็เห็นได้ว่าทำในฐานะตัวแทนโจทก์ ทั้งโจทก์ได้รับเอาผลแห่งนิติกรรมนั้นโดยได้ฟ้องขับไล่จำเลยเป็นคดีนี้ ย่อมถือว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันแก่การนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 823 วรรคหนึ่ง จำเลยจะอ้างเหตุดังกล่าวปฏิเสธว่าโจทก์มิใช่คู่สัญญากับจำเลยไม่ได้

ส่วนที่จำเลยฎีกาว่า โจทก์ยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติม (ขอระบุนายวุฒิและหนังสือตอบรับของจำเลยเอกสารหมายเลข จ.9 เป็นพยาน) ล่วงพ้นระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์ยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมได้และให้โจทก์นำพยานดังกล่าวเข้าสืบ จึงไม่อาจรับฟังเป็นพยานได้นั้น เห็นว่า แม้โจทก์ได้ยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมล่วงพ้นระยะเวลาที่โจทก์จะยื่นได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 88 วรรคสอง ซึ่งต้องห้ามมิให้ศาลรับฟังเป็นพยานตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 87 (2) ก็ตาม แต่ในมาตรา 87 (2) นั้นเอง ได้บัญญัติต่อไปว่า แต่ถ้าศาลเห็นว่าเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมจำเป็นจะต้องสืบพยานหลักฐานอันสำคัญซึ่งเกี่ยวกับประเด็นข้อสำคัญในคดี โดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของอนุमतรานี้ให้ศาลมีอำนาจรับฟังพยานหลักฐานเช่นนั้นได้ เมื่อปรากฏว่านายวุฒิพยานบุคคลที่โจทก์อ้างเป็นพนักงานของโจทก์ ตำแหน่งหัวหน้างานเช่าสิทธิสายได้ มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า ส่วนเอกสารหมายเลข จ.9 เป็นหนังสือตอบรับของจำเลยที่จำเลยยอมรับว่าได้ทำสัญญากับโจทก์ อันเป็นพยานสำคัญในคดี ทั้ง

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

จำเลยมีโอกาสดำเนินการและนำพยานหลักฐานเข้าสืบหักล้างพยานหลักฐานโจทก์ได้ ไม่ทำให้จำเลยต้องเสียเปรียบในเชิงคดีแต่อย่างใด การที่ศาลชั้นต้นอนุญาตให้โจทก์ยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมได้นั้น จึงเป็นกรณีที่ถือได้ว่าศาลชั้นต้นได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมในการที่จะให้การวินิจฉัยชี้ขาดประเด็นข้อสำคัญในคดีเป็นไปด้วยความเที่ยงธรรม จำเป็นต้องสืบพยานหลักฐานสำคัญเช่นนั้น ดังนั้นศาลจึงมีอำนาจรับฟังคำเบิกความของนายวุฒิ และเอกสารหมาย จ.9 เป็นพยานหลักฐานของโจทก์ได้ตามบทกฎหมายดังกล่าว ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังขึ้น

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อไปว่า จำเลยเช่าที่ดินของโจทก์เนื้อที่เท่าใด ตั้งแต่เมื่อใด เห็นว่า สัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.3 ที่จำเลยทำกับโจทก์ระบุไว้ชัดแจ้งว่าจำเลยเช่าที่ดินของโจทก์จำนวนเนื้อที่ 5,769.41 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2538 ถึงวันที่ 13 เมษายน 2540 เป็นเงินค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 1,715,679 บาท นอกจากนี้ได้ความจากคำเบิกความของนายวินัยพยานจำเลยว่า เมื่อนายยศผู้จัดการโครงการของจำเลยขออนุมัติทำสัญญาเช่ากับโจทก์ในจำนวนเนื้อที่ห้าพันกว่าตารางเมตร และขอเบิกค่าเช่าจำนวน 1,700,000 บาทเศษ คณะกรรมการจำเลยพิจารณาแล้วอนุมัติให้จำเลยจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ขอเบิก ซึ่งเจือสมกับสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.3 ที่จำเลยอ้างว่าเช่าที่ดินของโจทก์เพียง 4,339.05 ตารางเมตร ตามหนังสืออนุญาตให้เช่าที่ดินของโจทก์ เอกสารหมาย ล.1 นั้น เห็นว่า แม้หนังสืออนุญาตให้เช่าที่ดินของโจทก์จะระบุไว้ว่า โจทก์อนุญาตให้จำเลยเช่าที่ดินจำนวนเนื้อที่ 4,339.05 ตารางเมตร มีกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2539 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2540 ก็เป็นเพียงการรับข้อเสนอของจำเลยที่ขอเช่าที่ดินจากโจทก์ก่อนที่จะมีการทำสัญญาเช่ากันจริงเท่านั้น ส่วนรายละเอียดเกี่ยวกับเนื้อที่ที่เช่าและกำหนดเวลาการเช่าอาจเปลี่ยนแปลงจากข้อเสนอนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการตกลงกันในการทำสัญญาในที่สุด ข้อเท็จจริงปรากฏว่าภายหลังจากโจทก์มีหนังสืออนุญาตให้เช่าที่ดินเอกสารหมาย ล.1 แล้ว จำเลยได้ตกลงทำสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.3 กับโจทก์ ทั้งหนังสือตอบรับของจำเลยเอกสารหมาย จ.9 จำเลยก็ยอมรับว่าได้ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ระบุเนื้อที่เช่าและกำหนดระยะเวลาเช่าตรงตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.3 พยานหลักฐานโจทก์จึงมีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานจำเลย ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยตกลงทำสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์มีเนื้อที่ 5,769.41 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2538 ถึงวันที่ 13 เมษายน 2540 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าเอกสารหมาย จ.3 ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่า ค่าใช้ประโยชน์และค่าป่วยการแก่โจทก์หรือไม่ เพียงใด โจทก์นำสืบว่า หลังจากวันที่ 13 เมษายน 2540 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดตามสัญญาเช่า จำเลยยังคงใช้พื้นที่ที่เช่าต่อไป และไม่ชำระค่าเช่าแก่โจทก์อีกเลย โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลย นายวินัยพยานจำเลยเบิกความตอบทนายโจทก์ถามค้านรับว่า นอกจากค่าเช่าจำนวน 1,700,000 บาทเศษ ที่จำเลยชำระให้แก่โจทก์แล้ว จำเลยไม่เคยชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์อีก จนกระทั่งถึงวันที่จำเลยออกจากพื้นที่ที่เช่า เห็นว่า เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว จำเลยยังคงอยู่ในที่เช่าต่อไป โดยโจทก์รู้แล้วไม่ทักท้วงถือว่าโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 ซึ่งข้อตกลงอื่นตามสัญญาใหม่ย่อมต้องเป็นไปตามสัญญาเดิม ตามสัญญาเช่าข้อ 5 ระบุว่า จำเลยสัญญาจะชำระค่าเช่าปีต่อไปภายใน 90 วัน นับแต่วันเริ่มต้นรอบการเช่าของแต่ละปี หากผิดนัดยอมเสียค่าป่วยการอีกร้อยละ 2 ต่อเดือนของค่าเช่าและค่าภาษี เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญา จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัด จำเลยจะต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าที่ค้างชำระแก่โจทก์ พร้อมทั้งค่าป่วยการอีกร้อยละ 2 ต่อเดือนของค่าเช่าแต่ละเดือน นับแต่วันที่ 14 เมษายน 2540 เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่เช่า

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อไปว่า จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่เช่าเมื่อใด ข้อนี้จำเลยนำสืบว่า จำเลยได้รื้อถอนอาคารและสิ่งของต่าง ๆ ออกจากที่เช่าเมื่อเดือนมิถุนายน 2541 นายชวลิตพยานโจทก์เบิก

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

ความตอบทนายจำเลยถามค้านรับว่า หลังจากโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยแล้วพยานได้รับรายงานจากพนักงานของโจทก์ผู้ตรวจพื้นที่เชื่อว่า จำเลยได้ออกจากพื้นที่เช่าเดือนมิถุนายน 2541 แล้ว โดยไม่ปรากฏว่าจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าตั้งแต่วันที่เท่าใด คงได้ความจากหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์เอกสารหมายเลข 6 ว่า โจทก์กำหนดให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2541 จึงต้องฟังให้เป็นคุณแก่จำเลยซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้ที่ว่า จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าตั้งแต่วันที่ 14 มิถุนายน 2541

มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อไปว่า นับแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2540 จำเลยได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าบางส่วนคงเหลือพื้นที่ที่เช่าเพียง 4,670.925 ตารางเมตร ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยหรือไม่ เห็นว่า แม้จะปรากฏว่าเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2540 โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยขนย้ายอุปกรณ์และบ้านพักออกไปให้พ้นแนวเขตก่อสร้างบ้านพักของโจทก์ โดยให้คงเหลือพื้นที่เช่าประมาณ 4,670.925 ตารางเมตร และจำเลยมีหนังสือตอบรับเอกสารหมายเลข 9 ส่งถึงโจทก์รับว่าจะขนย้ายออกไปภายใน 30 วัน นับแต่วันที่โจทก์แจ้งมาก็ตาม แต่โจทก์ก็มีนายวุฒิเบิกความยืนยันว่า จำเลยมิได้ขนย้ายอุปกรณ์และบ้านพักออกไปให้พ้นแนวเขตก่อสร้างของโจทก์ภายในเวลาที่กำหนด ยังคงใช้พื้นที่จำนวน 5,769.41 ตารางเมตรของโจทก์ต่อไป จำเลยมิได้นำสิบล้างให้เห็นเป็นอย่างอื่น ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว จำเลยยังคงอยู่ในที่เช่าเนื้อที่ 5,769.41 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 14 เมษายน 2540 จนถึงวันที่ 14 มิถุนายน 2541 ซึ่งเป็นวันที่จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่าเป็นเวลา 14 เดือน เมื่อคำนวณอัตราค่าเช่าตารางเมตรละ 195 บาทต่อปี หรือเดือนละ 93,752.91 บาท เป็นเงินค่าเช่าที่จำเลยค้างชำระ 1,312,540.74 บาท กับค่าป่วยการในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือนของจำนวนเงินค่าเช่าแต่ละเดือนที่ค้างชำระ เป็นเงินเดือนละ 1,875.05 บาท รวม 105 เดือน เป็นเงิน 196,880.25 บาท รวมค่าเช่าและค่าป่วยการที่จำเลยจะต้องชำระให้แก่โจทก์เป็นเงินทั้งสิ้น 1,509,420.99 บาท ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 1,509,420.99 บาท แก่โจทก์ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสามศาล เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้ตามทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความรวม 30,000 บาท