



# รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๓๗ ปีการศึกษา ๒๕๖๗ เล่มที่ ๙

## บทบรรณาธิการ

คำถาม สัญญาเช่ามีข้อตกลงว่า หากการบอกเลิกสัญญาเช่ามิได้เป็นความผิดของผู้ให้เช่าถือว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้เช่าต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าทั้งหมดตลอดอายุสัญญา รวมทั้งให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าและเงินประกันการให้บริการ ดังนี้ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนหมดอายุสัญญา โดยมีได้เป็นความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้เช่าอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๗๔/๒๕๖๖**

สัญญาเช่า ข้อ ๑๐ เรื่องการเลิกสัญญา ได้กำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาไว้ โดย ข้อ ๑๐.๑ และ ๑๐.๒ กำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ให้เช่ากรณีผู้เช่าผิดสัญญาส่วน ข้อ ๑๐.๓ กำหนดไว้ว่า ในกรณีที่ผู้เช่าบอกยกเลิกสัญญานี้ก่อนหมดอายุสัญญา โดยมีได้เป็นความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าทั้งหมดตลอดอายุสัญญาเช่า สอดคล้องกับ ข้อ ๓.๒ เรื่องค่าเช่าและเงินประกันการเช่า ซึ่งกำหนดว่า หากสัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยเหตุจากการกระทำผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลา ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกันดังกล่าวได้ทั้งจำนวน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่า ข้อ ๑๑ ยังระบุว่า “เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุครบกำหนดสัญญาแล้ว ไม่มีการต่อสัญญาออกไปตามข้อ ๙ หรือโดยการบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๑๐ หรือด้วยเหตุอื่นใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิดังต่อไปนี้โดยหนึ่งหรือทั้งสองอย่าง ๑๑.๑ ผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันทีโดยมิจำเป็นต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบก็ได้ในกรณีเช่นนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองยึดหน่วง และขนย้ายทรัพย์สินทั้งปวงที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าออกไป... รวมทั้งมีสิทธิดำเนินการให้ผู้อื่นเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปด้วย...” และสัญญาจ้างบริการ ข้อ ๘ ยังกำหนดให้โจทก์มีสิทธิยึดเงินประกันการให้บริการได้ในกรณีสัญญาจ้างบริการสิ้นสุดโดยเหตุแห่งการผิดสัญญาของจำเลย แสดงให้เห็นว่า หากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวมิได้เป็นความผิดของโจทก์ ถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา จึงได้กำหนดค่าเสียหายไว้ โดยให้จำเลยชำระค่าเช่าทั้งหมดตลอดอายุสัญญา แม้ว่าจำเลยจะมีได้ครอบครองใช้ประโยชน์พื้นที่เช่าอีกต่อไป รวมทั้งให้โจทก์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าและเงินประกันการให้บริการดังกล่าว อันมีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้า ถือว่าเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งหากสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๓

จำเลยบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาจ้างบริการก่อนหมดอายุสัญญา โดยมีได้เป็นความผิดของโจทก์ จึงมีผลให้สัญญาเลิกกันตามสัญญาเช่า ข้อ ๑๐.๓ เมื่อคู่สัญญาได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้วคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายแต่อย่างใดไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ โจทก์จึงเรียกให้จำเลยชำระค่าเช่าค้างชำระเสมือนหนึ่งเป็นการเรียกให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาที่เลิกกันไปแล้วหาได้ไม่ คงเรียกได้แต่ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของจำเลยที่บอกเลิกสัญญาก่อนหมดอายุสัญญา โดยมีได้เป็นความผิดของโจทก์เท่านั้น

คำถาม ผู้จำนำนำข้าวสารและข้าวเปลือกไปจำนำประกันหนี้ตามสัญญากับผู้รับจำนำ โดยผู้รับจำนำทำสัญญาเช่าโกดังของผู้จำนำเป็นที่เก็บรักษาทรัพย์สินจำนำ ซึ่งผู้จำนำมีสิทธิเช่าออกโกดังเก็บทรัพย์สินจำนำได้ตลอดเวลา แต่การนำทรัพย์สินจำนำเข้าออกจากสถานที่เก็บรักษาต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จำนำก่อน ดังนี้ จะถือว่าผู้จำนำยอมให้ทรัพย์สินจำนำกลับคืนไปสู่ครอบครองของผู้จำนำ จำนำจึงระงับสิ้นไป หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๐๓/๒๕๖๖

จำเลยที่ ๑ ทำสัญญารับจำนำเงินโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับโจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญารับชำระหนี้เพื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับโจทก์หลายครั้ง โดยมีจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๕ ลงลายมือชื่อในสัญญาค้ำประกันการชำระหนี้ของจำเลยที่ ๑ ต่อโจทก์ และนำที่ดินโฉนดเครื่องจักรมาจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์ นอกจากนี้จำเลยที่ ๑ นำข้าวเปลือก ข้าวสาร ในสต็อกสินค้าของจำเลยที่ ๑ มาจำนำไว้แก่โจทก์โดยให้สามารถออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับได้ไม่เกินร้อยละ ๗๐ ของมูลค่าสินค้าที่จำนำ คดีคงมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ประการเดียวว่า โจทก์ยอมให้ข้าวเปลือกและข้าวสารอันเป็นทรัพย์สินจำนำกลับคืนไปสู่ครอบครองของลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้จำนำ จำนำจึงระงับสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๖๙ (๒) หรือไม่

เห็นว่า จำเลยที่ ๑ นำข้าวเปลือกและข้าวสารไปจำนำเป็นประกันหนี้ตามสัญญาสินเชื่อของจำเลยที่ ๑ กับโจทก์ แล้วโจทก์ทำสัญญาเช่าโกดังของจำเลยที่ ๑ เป็นที่เก็บรักษาทรัพย์สินจำนำ แม้จำเลยที่ ๑ ผู้จำนำมีสิทธิเช่าออกโกดังที่เก็บรักษาทรัพย์สินจำนำได้ตลอดเวลา แต่เมื่อพิจารณาสัญญาจำนำแล้ว ไม่มีข้อความใดที่ให้สิทธิจำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินจำนำออกไปใช้

ประโยชน์ในกิจการของจำเลยที่ ๑ ได้เลย การนำทรัพย์สินจำนำออกจากสถานที่เก็บรักษาเพื่อการไถ่ถอนจำนำก็ดี การนำทรัพย์สินจำนำไปขาย จำหน่าย จ่าย โอน หรือกระทำด้วยประการใด ๆ อันเป็นเหตุให้เกิดภาวะผูกพันหรือบุริมสิทธิใด ๆ กับทรัพย์สินจำนำก็ดี หรือการนำทรัพย์สินจำนำเข้าออกจากสถานที่เก็บรักษาก็ดี ล้วนแต่ต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากโจทก์ก่อนทั้งสิ้น และไม่ถือว่าทรัพย์สินจำนำกลับคืนไปสู่การครอบครองของจำเลยที่ ๑ แต่อย่างใด หรือแม้แต่การดูแลรักษาทรัพย์สินจำนำตามสัญญารักษาทรัพย์สินจำนำก็ยังระบุในสัญญาให้ผู้รักษาทรัพย์สินจำนำดูแลและรักษาทรัพย์สินจำนำเพื่อประโยชน์ของโจทก์และแทนโจทก์เท่านั้น อีกทั้งยังระบุไว้ชัดเจนว่าผู้รักษาทรัพย์สินจำนำมิได้ทำหน้าที่ในฐานะเป็นตัวแทนหรือลูกจ้างของจำเลยที่ ๑ และไม่ได้ครอบครองและดูแลรักษาทรัพย์สินจำนำแทนจำเลยที่ ๑ รวมทั้งผู้รักษาทรัพย์สินจำนำไม่มีสิทธิเคลื่อนย้ายหรือนำทรัพย์สินจำนำออกไปใช้ประโยชน์หรือก่อให้เกิดภาวะใด ๆ แก่ทรัพย์สินจำนำได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากโจทก์ก่อน จากข้อสัญญาดังกล่าวแสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยที่ ๑ ว่า คู่สัญญาประสงค์ให้ทรัพย์สินจำนำอยู่ในครอบครองของโจทก์ตลอดเวลา โดยจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธินำทรัพย์สินจำนำไปใช้ประโยชน์ในทางใด ๆ ในกิจการของตนได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากโจทก์ก่อนเท่านั้น ทางพิจารณาไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้รับอนุญาตให้จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินจำนำออกไปใช้ประโยชน์ในกิจการของจำเลยที่ ๑ แต่อย่างใด กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าโจทก์ยอมให้ทรัพย์สินจำนำกลับคืนไปสู่การครอบครองของจำเลยที่ ๑ สัญญาจำนำจึงหาระงับสิ้นไปไม่

คำถาม เจ้าหน้าที่และผู้ค้าประกัน หากผู้กู้กับเจ้าหน้าที่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน มีผลทำให้หนี้ตามสัญญาถูกระงับเกิดเป็นหนี้อันใหม่อันถือว่าเป็นการแปลงหนี้ใหม่ จึงไม่มีหนี้ที่ผู้ค้าประกันจะต้องรับผิดชอบอีก หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๘/๒๕๖๖

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยที่ ๑ รับผิดชอบในฐานะผู้กู้และจำเลยที่ ๒ ทายาทของ น. ให้รับผิดชอบแทน น. ในฐานะผู้ค้าประกัน การทำสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ในศาลภายหลังจากโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองแล้วเกิดขึ้นในศาลขณะที่คดีอยู่ระหว่างพิจารณา ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นกรณีที่คู่ความเฉพาะโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แสดงเจตนาระงับข้อพิพาทตามฟ้องโดยประสงค์ให้ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บังคับหนี้ตามฟ้องตามข้อตกลงดังกล่าว มิใช่เพื่อระงับหนี้เดิม จึงเป็นการดำเนินกระบวนการพิจารณาเฉพาะโจทก์กับจำเลยที่ ๑ มิได้มีผล

เกี่ยวข้องกับจำเลยที่ ๒ ที่โจทก์ฟ้องให้รับผิดชอบในฐานะผู้จัดการมรดกของ น. กรณีจึงไม่มีผลทำให้หนี้ตามสัญญากู้เงินระดับหรือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๘ วินิจฉัยว่าการทำสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอมแล้ว ทำให้หนี้ตามสัญญากู้เงินระดับเกิดเป็นหนี้ใหม่อันถือได้ว่าเป็นการแปลงหนี้ใหม่ จึงไม่มีหนี้ที่จำเลยที่ ๒ จะต้องรับผิดชอบอีกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๙๘ นั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย

**คำถาม** ที่ดินตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงหนึ่ง ต่อมามีการรวมที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมกับที่ดินแปลงอื่นเป็นที่ดินแปลงใหม่ ดังนั้นภาระจำยอมจะมีอยู่เฉพาะในที่ดินส่วนที่เคยเป็นที่ดินเดิมเท่านั้น หรือไม่ และจะถือเป็นกรณีที่ภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ที่เจ้าของอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นได้หรือไม่

**คำตอบ** มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

**คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๐๕/๒๕๖๖**

ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ติดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกว่าภารยทรัพย์ ในอันที่ต้องยอมรับกรรมบางอย่างด้วยการงดเว้นการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่าสามยทรัพย์ จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด

เดิมที่ดินของโจทก์โฉนดเลขที่ ๒๔๓๗๔๙ ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสาธารณูปโภคใด ๆ แก่ที่ดินของจำเลยโฉนดเลขที่ ๑๐๐๓ เมื่อโจทก์รวมที่ดินของโจทก์โฉนดเลขที่ ๑๐๕๑๖, ๑๐๕๑๗, ๒๔๓๗๔๙ และ ๑๕๘๙๔๒ เป็นแปลงเดียวกันเป็นโฉนดเลขที่ ๑๐๕๑๖ ภาระจำยอมที่ยังคงอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๕๑๖ ฉบับใหม่จึงมีอยู่เฉพาะในที่ดินส่วนที่เคยเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๓๗๔๙ เดิมเท่านั้น การรวมโฉนดที่ดินหลายแปลงเป็นโฉนดเดียว มิได้มีผลทำให้ภาระจำยอมเดิมในโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใดได้กระจายไปอยู่ในทุกส่วนของโฉนดที่ดินฉบับใหม่ด้วย ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๕๑๖ ที่มีใช้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๓๗๔๙ เดิม ย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมดังกล่าวและมีใช้เป็นกรณีภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ที่เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๒

**นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์**

**บรรณาธิการ**