

ค้นหา รายการที่ 1/2 ของหน้าที่ 1 

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3921/2535

นาย ชาญ อัสว ลาก

โจทก์

บริษัท อิตาลีไทยอินเตอร์เนชั่นแนลโฮเต็ล จำกัด กับ
พวก

จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา 420, 554

โจทก์เช่าพื้นที่ในโรงแรมของจำเลยที่ 1 เปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผม แต่ได้เปิดกิจการอาบ อบ นวด ขึ้นนอกเหนือข้อตกลงในสัญญาและโจทก์รู้เห็นยินยอมให้พนักงานนวดของโจทก์ค้าประเวณีกับแขกที่มาพักโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนต่อศีลธรรมอันดีของประชาชนถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติหรือการดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่า เมื่อจำเลยบอกกล่าวแล้วโจทก์ละเลยไม่ปฏิบัติตาม จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554 เมื่อจำเลยที่ 1 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว สัญญาเช่าจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โจทก์ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่จำเลยไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้โจทก์และต่อมาจำเลยได้ใส่กุญแจไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้สถานที่เช่าเป็นการกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้ว จึงไม่เป็นการละเมิด โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่ขาดรายได้จากกิจการของโจทก์และค่าชดเชยที่จ่ายให้แก่พนักงานของโจทก์นับแต่วันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของโรงแรมรอยัลลอคคิดเซอร์ราตัน จำเลยที่ 2 ที่ 3 เป็นลูกจ้างบริหารและดูแลกิจการโรงแรมของจำเลยที่ 1 โจทก์ได้เช่าสถานที่ในโรงแรมของจำเลยที่ 1 เพื่อประกอบกิจการร้านเสริมสวยและตัดผม พื้นที่ 109 ตารางเมตร มีกำหนด 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 19,600 บาท ในการเช่าโจทก์ต้องจ่ายเงินช่วยค่าก่อสร้างจำนวน 500,000 บาท ค่าบริการใช้สถานที่ รวมทั้งเครื่องปรับอากาศโทรศัพท์ กระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเดือนละ 10,400 บาท ต่างหากจากค่าเช่าและโจทก์เป็นผู้รับภาระในเรื่องการออกแบบ การก่อสร้างและตกแต่งภายในสถานที่เช่าเอง ต่อมาเดือนพฤษภาคม 2528 จำเลยที่ 2 ที่ 3 ขัดขวางและกั้นกั้นการประกอบกิจการของโจทก์ โดยได้ตัดกระแสไฟฟ้ามิให้โจทก์ประกอบกิจการในร้านของโจทก์ และต่อมาจำเลยที่ 2 ที่ 3 ได้ใส่กุญแจปิดประตูไม่ให้โจทก์เข้าไปประกอบกิจการร้านของโจทก์ จำเลยทั้งสามเป็นฝ่ายผิดสัญญาและกระทำละเมิดต่อโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์รวม 3,230,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และค่าขาดประโยชน์เดือนละ 300,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยที่ 1 ให้การกับฟ้องแย้งว่า ในระหว่างอายุสัญญาเช่าโจทก์ได้กระทำผิดสัญญาเช่าและสัญญาว่าด้วยการบริการ กล่าวคือโจทก์ให้พนักงานหญิงของโจทก์แอบแฝงทำการค้าประเวณีกับแขกที่มาพักในโรงแรม

และผู้ที่มาใช้บริการในร้านเสริมสวยและตัดผมของโจทก์ตลอดมา ไม่รักษาสถานที่เช่า เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ให้สะอาดได้มาตรฐาน เป็นการผิดวัตถุประสงค์ในการเช่าและผิดสัญญาเช่า จำเลยที่ 1 ได้บอกกล่าวให้โจทก์เลิกกิจการค้าประเวณีและปรับปรุงตกแต่งสถานที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยได้มาตรฐานตามที่ทำสัญญาไว้หลายครั้ง แต่โจทก์ไม่ปฏิบัติตาม จำเลยที่ 1 จึงได้บอกเลิกสัญญาเช่าและมีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่าตามสัญญาเช่าจำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้โจทก์ตามฟ้อง การกระทำของโจทก์ทำให้จำเลยที่ 1 ได้รับความเสียหายต่อภาพพจน์และชื่อเสียงของโรงแรมและไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ จึงขอถือเอาค่าให้การเป็นฟ้องแย้ง ขอให้ขับไล่โจทก์และบริวารขนย้ายทรัพย์สินเฉพาะที่โจทก์มีสิทธิออกไปให้จำเลยที่ 1 กลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าและให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายแก่จำเลยที่ 1 รวมเป็นเงิน 1,365,000 บาทกับค่าเสียหายเดือนละ 30,000 บาท นับแต่วันฟ้องแย้งจนกว่าโจทก์จะขนย้ายทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่า

จำเลยที่ 2 ให้การว่า จำเลยที่ 2 ไม่ได้เป็นลูกจ้างและรับจ้างบริหารดูแลกิจการโรงแรมของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 2 ไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายให้โจทก์ตามฟ้อง

จำเลยที่ 3 ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา

โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 ว่า โจทก์ไม่เคยให้พนักงานหญิงของโจทก์ทำการค้าประเวณีกับแขกที่มาพักอาศัยในโรงแรมและผู้ที่ใช้บริการในร้านของโจทก์ โจทก์ใช้และรักษาสถานที่เช่าตามสมควรตามลักษณะการประกอบกิจการของโจทก์ ไม่เคยปล่อยปละละเลยโจทก์มิได้ผิดสัญญาหรือทำละเมิด จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและไม่ได้รับความเสียหายตามฟ้องแย้ง

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์พร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปและส่งมอบสถานที่เช่าให้จำเลยที่ 1 เข้าครอบครองให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน 127,400 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจากต้นเงินดังกล่าว และค่าเสียหายอีกเดือนละ 19,600 บาท นับแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2529 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 1 คำขอนอกจากนี้ให้ยก โจทก์อุทธรณ์ขอให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าเสียหายให้โจทก์ตามฟ้องและยกฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ในปัญหาข้อแรก สัญญาเช่าเอกสารหมายเลข 2 ระบุว่า โจทก์เช่าพื้นที่ในโรงแรมของจำเลยที่ 1 เพื่อประกอบกิจการร้านเสริมสวยและตัดผม แต่โจทก์เบิกความว่า กิจการอาบ อบ นวดโจทก์ได้รับอนุญาตด้วยวาจาจากนายแลตต์ผู้บริหารของจำเลยที่ 1 คนก่อนให้ดำเนินการได้ จำเลยที่ 1 ที่ 2 มีเอกสารหมายเลข 32 ซึ่งเป็นแบบสอบถามความคิดเห็นของแขกผู้มาพักโรงแรมประกอบคำเบิกความของจำเลยที่ 2 ว่า นายแลตต์เคยได้รับคำร้องเรียนของนายอี วิลคินสันแขกชาวอังกฤษผู้หนึ่งว่า ห้องนวดในโรงแรมกำลังดำเนินกิจการแบบซ่องโสเภณีโดยคิดค่าบริการพิเศษครั้งละ 1,000 บาท นายแลตต์ไม่พอใจมากได้แจ้งให้โจทก์ทราบและขอให้แก้ไขตามเอกสารหมายเลข 33 เมื่อจำเลยที่ 2 ที่ 3 เข้ามาเป็นผู้บริหารโรงแรมต่อจากนายแลตต์ก็เคยได้รับแบบสอบถามความคิดเห็นเป็นคำร้องเรียนจากแขกชาวต่างประเทศหลายรายในทำนองตำหนิบริการของโรงแรมว่า ถูกพนักงานนวดในโรงแรมชักชวนให้ร่วมประเวณีโดยคิดค่าบริการครั้งละ 1,000 บาท ซึ่งไม่ตรงกับความประสงค์ของแขกที่ต้องการให้นวดอย่างเดียว ทำให้แขกไม่พอใจอย่างมาก เช่น เอกสารหมายเลข 37 ของนายคริส ซาว สวีเดนเอกสารหมายเลข 39 ของนายจิง พอล โรบิคูฟ ชาวแคนาดา จำเลยที่ 1 ก็ได้แจ้งให้โจทก์ทราบทุกครั้งเพื่อขอให้เลิกกิจการดังกล่าวเสียดังปรากฏตามเอกสารหมายเลข 35 38 แต่ก็ไม่ได้รับคำตอบจากโจทก์นอกจากนี้ จำเลยที่ 1 ที่ 2 ยังมีบันทึกรายงานเหตุการณ์ประจำวันของนายวิวัฒน์ กอสุวรรณ พนักงานรักษาความปลอดภัยของจำเลยที่ 1 ตามเอกสารหมายเลข 24 ถึง 29 ประกอบคำเบิกความของนายวิวัฒน์ว่า ระหว่างปฏิบัติหน้าที่นายวิวัฒน์ได้พบพนักงานนวดของโจทก์ขึ้นไปให้บริการแขกในห้องพักของโรงแรมหลายครั้งหลายหนโดยมิได้อนุญาตจากทางโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับของโรงแรม โดยมีนายพิชิต ปริญนิธิคุปต์ ผู้บังคับบัญชาของ

นายวิวัฒน์เบิกความรับรองและนายพิชิตก็ได้รายงานให้จำเลยที่ 2 ทราบเช่นเดียวกันตามเอกสารหมายเลข 31 ส่วนโจทก์เบิกความว่าไม่เคยให้พนักงานของโจทก์ค่าประเวณีกับแขกของโรงแรมโดยมีพนักงานของโจทก์หลายคนเบิกความสนับสนุน ศาลฎีกาเห็นว่า พยานหลักฐานของจำเลยที่ 1 ที่ 2 มีทั้งพยานบุคคลและพยานเอกสารหลายฉบับ ซึ่งเป็นบันทึกรายงานเหตุการณ์ประจำวันของพนักงานรักษาความปลอดภัยและเป็นแบบสอบถามความคิดเห็นของแขกผู้มาพักโรงแรมชาวต่างประเทศลงชื่อและที่อยู่ในวันพักชัดเจนบอกกล่าวมายังจำเลยว่าเป็นพนักงานนวดของโจทก์มีพฤติการณ์ค่าประเวณีกับแขกบุคคลเหล่านี้ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการของโจทก์และจำเลยที่ 1 จึงมีน้ำหนักน่าเชื่อถือยิ่งกว่าพยานหลักฐานของโจทก์ ข้อเท็จจริงเชื่อได้ว่า โจทก์ได้รู้เห็นยินยอมให้พนักงานนวดของโจทก์ค่าประเวณีกับแขกที่มาพักโรงแรมของจำเลยที่ 1 ส่วนข้อที่โจทก์อ้างว่าจำเลยที่ 3 มาตรวจกิจการของโจทก์โดยกลั่นแกล้งตำหนิติเตียนโจทก์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริการของโจทก์นั้น จำเลยที่ 1 ที่ 2 มีรายงานการตรวจสอบร้านของโจทก์ตามเอกสารหมายเลข 40 มาแสดงว่าร้านของโจทก์ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้ในร้านสกปรก ไม่ได้มาตรฐานจำนวน 20 รายการได้แจ้งให้โจทก์แก้ไขเลิกบริการเยี่ยงโสเภณีตามเอกสารหมายเลข 41 โจทก์รับปากว่าจะแก้ไขปรับปรุงใหม่ทุกรายการตามเอกสารหมายเลข 43 จึงเชื่อได้ว่าจำเลยมิได้กลั่นแกล้งโจทก์ดังที่โจทก์อ้าง ศาลฎีกาเห็นว่า การที่โจทก์เช่าพื้นที่ในโรงแรมของจำเลยที่ 1 เปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผมแต่ได้เปิดกิจการอาบ อบ นวด ขึ้นนอกเหนือข้อตกลงในสัญญาและโจทก์มีพฤติการณ์รู้เห็นยินยอมให้พนักงานนวดของโจทก์ค่าประเวณีกับแขกที่มาพักโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน ถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติหรือการดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่า เมื่อจำเลยบอกกล่าวแล้วโจทก์ละเลยไม่ปฏิบัติตามจำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554

ส่วนปัญหาข้อหลัง เมื่อจำเลยที่ 1 บอกเลิกสัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข 9 แล้ว สัญญาเช่าจึงเป็นอันสิ้นสุดลงนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2528 โจทก์ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่จำเลยไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้โจทก์นับแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2528 และต่อมาในเดือนธันวาคม 2528 จำเลยได้ใส่กุญแจไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้สถานที่เช่าเป็นการกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้วจึงไม่เป็นการละเมิด โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่ขาดรายได้จากกิจการของโจทก์และค่าชดเชยที่จ่ายให้แก่พนักงานของโจทก์นับแต่วันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง ส่วนเงินช่วยค่าก่อสร้างนั้น ตามสัญญาช่วยค่าก่อสร้างเอกสารหมายเลข 5 ข้อ 3 ระบุว่า "...ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตามก็จะไม่มีการคืนเงินให้ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น" จำเลยจึงไม่ต้องคืนให้โจทก์ สำหรับค่าตกแต่งภายในและค่าเครื่องใช้ในร้านของโจทก์เป็นเรื่องที่โจทก์ได้ลงทุนเพื่อประโยชน์ของโจทก์เองจึงไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยชดใช้ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์ชอบแล้ว"

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายถึงวันฟ้องแย้งเป็นเงิน 126,093.33 บาท แก่จำเลยที่ 1 และค่าเสียหายอีกเดือนละ 19,600 บาท นับแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2529 จนกว่าโจทก์จะขนย้ายทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าของจำเลยที่ 1 นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

(ปรีชา เถลิมาวนิชย์ - วีระชัย สุตรสุวรรณ - เรืองธรรม ลัดพลี)

หมายเหตุ