

**โจทยคำถาม การแข่งขันโต้เถียงปัญหากฎหมายโดยการแถลงการณ์ด้วยวาจาในชั้นอุทธรณ์ รอบภายในคณะ  
นิติศาสตร์ ครั้งที่ 18 ประจำปีการศึกษา 2563**

วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๓ บริษัท สามมิตร จำกัด เป็นโจทก์ยื่นฟ้องนายกิต เป็นจำเลยที่ ๑ นายศร เป็นจำเลยที่ ๒ และนายกร เป็นจำเลยที่ ๓ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ กล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นเจ้าของพื้นที่ศูนย์การค้า ไอออน สยาม (IRON SIAM) เมื่อช่วงประมาณเดือนกันยายน ๒๕๖๐ โจทก์ได้ตกลงให้จำเลยทั้งสามเช่าพื้นที่ ศูนย์การค้าพื้นที่ A (THE IRON ZONE -A) เพื่อประกอบการค้าและพาณิชย์ และเช่าพื้นที่โฆษณาของศูนย์การค้า เป็นระยะเวลา ๔ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๔ โดยจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน คิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ ๒๔๐,๐๐๐ บาท มีรายละเอียด ดังนี้

- พื้นที่ A1 (THE IRON A-1) ซึ่งจำเลยที่ ๑ ใช้ประกอบกิจการร้านอาหารบุฟเฟต์ อัตราค่าเช่าเดือนละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยค่าเช่าในส่วนนี้ จำเลยที่ ๑ ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระแก่โจทก์
- พื้นที่ A2 (THE IRON A-2) ซึ่งจำเลยที่ ๒ ใช้ประกอบกิจการร้านกาแฟและของหวาน อัตราค่าเช่าเดือนละ ๖๐,๐๐๐ บาท โดยค่าเช่าในส่วนนี้ จำเลยที่ ๒ ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระแก่โจทก์
- พื้นที่ A3 (THE IRON A-3) ซึ่งจำเลยที่ ๓ ใช้ประกอบกิจการร้านไอศกรีม อัตราค่าเช่าเดือนละ ๔๐,๐๐๐ บาท โดยค่าเช่าในส่วนนี้ จำเลยที่ ๓ ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระแก่โจทก์
- พื้นที่โฆษณา บนป้ายโฆษณาของศูนย์การค้า อัตราค่าเช่าเดือนละ ๔๐,๐๐๐ บาท โดยค่าเช่าในส่วนนี้ จำเลยที่ ๓ จะเป็นผู้ชำระแก่โจทก์

ภายหลังจากทำสัญญา และส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่จำเลยทั้งสาม จำเลยทั้งสามก็ได้เข้าไปใช้พื้นที่ในการประกอบกิจการและโฆษณา และได้ชำระค่าเช่าแก่โจทก์ครบถ้วนเรื่อยมา จนกระทั่งในเดือนเมษายน ๒๕๖๓ ปรากฏว่า จำเลยที่ ๑ ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าแก่โจทก์อีกเลย ตั้งแต่งวดเดือนเมษายน ๒๕๖๓ เป็นต้นมา ส่วนจำเลยที่ ๒ ชำระค่าเช่าแก่โจทก์ในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ เพียงครั้งหนึ่งของอัตราค่าเช่าตามที่ตกลงในสัญญาเท่านั้น และตั้งแต่งวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ เป็นต้นมา จำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้ชำระค่าเช่าแก่โจทก์อีกเลย ส่วนจำเลยที่ ๓ แม้จะได้ชำระค่าเช่าในส่วนของพื้นที่ประกอบกิจการ (พื้นที่ A3) ครบถ้วน แต่ในส่วนของค่าเช่าพื้นที่โฆษณาตั้งแต่งวดเดือนเมษายน ๒๕๖๓ เป็นต้นมา จำเลยที่ ๓ กลับชำระแก่โจทก์แต่เพียงบางส่วนเท่านั้น กล่าวคือ ในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ ชำระเพียงเดือนละ ๑๒,๕๐๐ บาท และงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ ชำระเพียง ๕,๐๐๐ บาท จึงถือว่าจำเลยทั้งสามผิดสัญญาต่อโจทก์ โจทก์จึงขอเลิกสัญญาเช่าและขอให้จำเลยทั้งสามร่วมกันหรือแทนกันชำระค่าเช่าที่จำเลยทั้งสามค้างชำระแก่โจทก์ รวมทั้งค่าเสียหาย มีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าเช่าพื้นที่ A1 ตั้งแต่งวดเดือนเมษายน ๒๕๖๓ ถึง งวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท, ดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในแต่ละเดือนนับแต่วันผิดนัดจนถึงวันฟ้อง จำนวน ๓,๗๕๐ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในแต่ละเดือนนับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน นอกจากนี้ ขอเรียกค่าเสียหายจำนวน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับผลรวมของค่าเช่าที่โจทก์จะได้รับจากจำเลยที่ ๑ นับแต่งวดเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓ ไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา
- ค่าเช่าพื้นที่ A2 ที่ขาดไปครึ่งหนึ่ง ในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๖๐,๐๐๐ บาท, ดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระในแต่ละเดือนนับแต่วันผิดนัดจนถึงวันฟ้อง จำนวน ๑,๒๑๒.๕ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในแต่ละเดือนนับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน นอกจากนี้ ขอเรียกค่าเสียหายจำนวน ๙๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับผลรวมของค่าเช่าที่โจทก์จะได้รับจากจำเลยที่ ๒ นับแต่งวดเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓ ไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา
- ค่าเช่าพื้นที่โฆษณา ตั้งแต่งวดเดือนเมษายน ๒๕๖๓ ถึงงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ ที่ค้างชำระบางส่วนรวมเป็นจำนวน ๙๐,๐๐๐ บาท, ดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในแต่ละเดือนนับแต่วันผิดนัดจนถึงวันฟ้อง จำนวน ๑,๐๗๘.๑๒๕ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในแต่ละเดือนนับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน นอกจากนี้ ขอเรียกค่าเสียหายจำนวน ๖๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับผลรวมของค่าเช่าพื้นที่โฆษณาที่โจทก์จะได้รับ นับแต่งวดเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓ ไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา

ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ตรวจคำฟ้องและมีคำสั่งให้รับคำฟ้องของโจทก์ไว้พิจารณา และได้มีคำสั่งให้ส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยทั้งสาม ณ ที่อยู่ของจำเลยทั้งสามตามที่ปรากฏในทะเบียนราษฎร เมื่อจำเลยทั้งสามทราบดีว่าตนถูกโจทก์ยื่นฟ้องเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ จึงได้ว่าจ้างทนายความจำเลย และยื่นคำให้การต่อสู้คดีในประเด็นดังต่อไปนี้

(๑) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสามต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้

ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ไม่มีเขตอำนาจเหนือคดี ไม่อาจรับคดีนี้ไว้พิจารณาพิพากษาได้ เพราะศาลแพ่งกรุงเทพใต้ไม่ใช่ศาลที่ศูนย์การค้าไอออน สยาม (IRON SIAM) อันเป็นสถานที่ตั้งของพื้นที่เช่าพิพาทตั้งอยู่ในเขตศาล อีกทั้งไม่ใช่ศาลที่จำเลยทั้งสามมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล

(๒) จำเลยที่ ๑ ไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าโดยสิ้นเชิง

(๒.๑) เนื่องจากโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ชำระหนี้ในส่วนของตนตอบแทน ทั้งนี้ เนื่องจากในเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ กิจการร้านขายอาหารแบบบุฟเฟต์ของจำเลยที่ ๑ ไม่อาจเปิดให้บริการได้ เนื่องจากศูนย์การค้าไม่อนุญาตให้ผู้เช่าพื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่มแบบนั่งรับประทานในร้าน ทำให้จำเลยที่ ๑ ไม่อาจใช้ประโยชน์จากพื้นที่เช่าตามสัญญาได้โดยสิ้นเชิง เมื่อโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๑ ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าได้ตามความมุ่งหมายของสัญญา จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิปฏิเสธไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นหนี้ในส่วนของตนตอบแทน ส่วนพื้นที่โฆษณาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการนั้น แม้จะยังสามารถใช้เพื่อการโฆษณาได้ แต่เมื่อปรากฏว่ากิจการของจำเลยที่ ๑ ไม่สามารถเปิดให้บริการได้เสียแล้ว การโฆษณาสินค้าหรือบริการก็ย่อมเป็นอันไร้ประโยชน์ไปด้วย ย่อมต้องถือว่าโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๑ ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้เช่นกัน ดังนั้น จำเลยที่ ๑ จึงไม่จำต้องชำระค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ แก่โจทก์

(๒.๒) เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ สิ้นสุดลงแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ โดยการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๑ ทั้งนี้ เนื่องจากโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ชำระหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่สมบูรณ์และสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามความประสงค์ของคู่สัญญา กล่าวคือ ไม่สามารถจัดการให้จำเลยที่ ๑ ใช้พื้นที่ในการประกอบกิจการขายอาหารแบบบุฟเฟต์ได้โดยสิ้นเชิง และด้วยเหตุที่ตนเองเดียวกัน สัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการก็ย่อมเป็นอันไร้ประโยชน์แก่จำเลยที่ ๑ ไปด้วย ดังนั้น สัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาจึงสิ้นสุดลงไปโดยการบอกเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๑ ด้วยเช่นกัน

(๓) จำเลยที่ ๒ ไม่จำต้องชำระค่าเช่าเต็มจำนวนตามที่ตกลงในสัญญา

(๓.๑) เนื่องจากในเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ กิจการร้านกาแฟและของหวานของจำเลยที่ ๒ ไม่อาจเปิดให้บริการในส่วนพื้นที่สำหรับนั่งรับประทานในร้านได้ เนื่องจากศูนย์การค้าไม่อนุญาตให้ผู้เช่าพื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่มแบบนั่งรับประทานในร้าน ทำให้จำเลยที่ ๒ ไม่อาจใช้ประโยชน์จากพื้นที่เช่าตามสัญญาได้บางส่วน เป็นผลให้ยอดขายของจำเลยที่ ๒ ลดลงไปกว่าร้อยละ ๕๐ ของค่าเฉลี่ยของยอดขายในหกเดือนที่ผ่านมา ดังนี้ เมื่อโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๒ ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าตามความมุ่งหมายของสัญญาได้ทั้งหมด จำเลยที่ ๒ จึงมีสิทธิขอลดค่าเช่าที่ต้องชำระลงตามส่วน ส่วนพื้นที่โฆษณาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการนั้น แม้จะยังสามารถใช้เพื่อการโฆษณาได้ แต่เมื่อปรากฏว่ากิจการของจำเลยที่ ๒ ไม่สามารถเปิดให้บริการได้อย่างสมบูรณ์ การโฆษณาก็ย่อมเป็นอันเสียประโยชน์ไปด้วย ย่อมต้องถือว่าโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๒ ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ครบถ้วนสมบูรณ์เช่นกัน ดังนั้น จำเลยที่ ๒ จึงมีสิทธิขอลดค่าเช่าที่ต้องชำระแก่โจทก์ในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ ลงครึ่งหนึ่ง

(๓.๒) เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ สิ้นสุดลงแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ โดยการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๒ ทั้งนี้ เนื่องจากโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ชำระหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่สมบูรณ์และสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามความประสงค์ของคู่สัญญา กล่าวคือ ไม่สามารถจัดการให้จำเลยที่ ๒ ใช้พื้นที่เช่าทุกส่วนตามสัญญาในการประกอบกิจการขายกาแฟและของหวานได้ และด้วยเหตุในทำนองเดียวกัน สัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการก็ย่อมเป็นอันเสียประโยชน์แก่จำเลยที่ ๒ ไปด้วย ดังนั้น สัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาจึงสิ้นสุดลงโดยการบอกเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๒ ด้วยเช่นกัน จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องชำระค่าเช่าในงวดเดือน มิถุนายน ๒๕๖๓

(๔) ข้อสัญญาความว่า “ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าต่อไปจนครบระยะเวลาตามสัญญาเช่าฉบับนี้ แม้ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สอยพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม” เป็นข้อตกลงที่ไม่มีผลใช้บังคับ เนื่องจากเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันให้จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ต้องชำระค่าเช่าต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาแต่อย่างใด จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ย่อมมีสิทธิเรียกข้อต่อสู้ใด ๆ ตามกฎหมาย เพื่อปฏิเสธไม่ชำระค่าเช่าแก่โจทก์ได้

(๕) จำเลยที่ ๓ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่า

เนื่องจากจำเลยที่ ๓ ได้ปฏิบัติชำระหนี้ คือ การชำระค่าเช่าในส่วนพื้นที่ซึ่งตนใช้ประกอบกิจการ (พื้นที่ A3) ไปถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว จำเลยที่ ๓ ย่อมไม่มีความรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าพื้นที่ประกอบกิจการแกโจทก์ ในส่วนของการเช่าพื้นที่โฆษณานั้น แม้ในทางปฏิบัติจำเลยที่ ๓ เป็นผู้ชำระแกโจทก์ แต่การกระทำดังกล่าวเป็นไปเพื่อความสะดวกในการชำระค่าเช่าพื้นที่โฆษณาแกโจทก์เท่านั้น โดยจำเลยทั้งสาม ได้ตกลงกันให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รวบรวมค่าเช่าพื้นที่โฆษณาของจำเลยแต่ละคนมาชำระแกโจทก์ ทั้งนี้ จำเลยที่ ๓ มีส่วนต้องรับผิดชอบในค่าเช่าพื้นที่โฆษณาเพียงเดือนละ ๕,๐๐๐ บาท เท่านั้น ซึ่งจำเลยที่ ๓ ก็ได้ชำระไปถูกต้องครบถ้วนแล้ว ดังนั้น ในทำนองเดียวกันกับการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการ จำเลยที่ ๓ ย่อมไม่มีความรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าพื้นที่โฆษณาแกโจทก์

(๖) แม้จำเลยทั้งสามต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่า จำเลยทั้งสามก็ไม่ต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดจากจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระนั้น

การที่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ค้างชำระค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน ๒๕๖๓ สืบเนื่องมาจากการที่ศูนย์การค้าไม่อนุญาตให้ผู้เช่าพื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่มแบบนั่งรับประทานในร้าน ส่งผลให้กิจการขายอาหารบุฟเฟต์ของจำเลยที่ ๑ ไม่อาจเปิดให้บริการได้สิ้นเชิง ทำให้จำเลยที่ ๑ ต้องสูญเสียรายได้ไปทั้งหมด ส่วนกิจการขายกาแฟและของหวานของจำเลยที่ ๒ ก็ไม่อาจเปิดให้บริการในส่วนพื้นที่สำหรับนั่งรับประทานในร้านได้ ส่งผลให้ยอดขายของจำเลยที่ ๒ ลดลงกว่าร้อยละ ๕๐ ของค่าเฉลี่ยของยอดขายในหกเดือนที่

ผ่านมา ในสถานการณ์เช่นนั้น จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จำต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายจำนวนมาก จึงไม่มีรายได้เพียงพอในการชำระค่าเช่าแก่โจทก์ได้ตามกำหนดในงวดเดือนเมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน ๒๕๖๓ ซึ่งถือได้ว่าเป็นเหตุขัดข้องชั่วคราวที่ทำให้จำเลยไม่สามารถชำระหนี้ได้ จำเลยทั้งสามจึงไม่ต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ยผิดนัดตามฟ้องโจทก์

(๗) โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ สิ้นสุดลงไปแล้วด้วยการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ตั้งแต่วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ เพราะเหตุที่โจทก์เองเป็นฝ่ายที่ไม่ชำระหนี้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ เช่นนี้ ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จึงไม่มีความผูกพันกันตามสัญญา ในอันที่โจทก์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้แต่อย่างใด ส่วนสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๓ นั้นก็ไม่มีเหตุใด ๆ ตามข้อสัญญาหรือกฎหมายในอันที่โจทก์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้เช่นกัน เนื่องจากจำเลยที่ ๓ ได้ชำระค่าเช่าไปถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ทั้งนี้ แม้จะถือว่าโจทก์มีเหตุในการเลิกสัญญาได้ก็ตาม การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ก็ไม่อาจมีผลตามกฎหมายได้ เพราะโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องบอกกล่าวเตือนให้จำเลยทั้งสามซึ่งเป็นผู้เช่าชำระค่าเช่าเสียก่อน แต่โจทก์กลับฟ้องจำเลยทั้งสามเป็นคดีนี้และขอเลิกสัญญา โดยที่ จำเลยทั้งสามไม่เคยได้รับคำบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าจากโจทก์มาก่อนเลย

(๘) แม้โจทก์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โจทก์ก็ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสามดังที่กล่าวอ้างตามคำฟ้อง

เนื่องจากการเรียกค่าเสียหายของโจทก์ตามคำฟ้อง รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งโจทก์กล่าวอ้างว่าเป็นผลรวมของค่าเช่าที่โจทก์จะได้รับจากสัญญาเช่าพื้นที่ A1, A2 และพื้นที่โฆษณา นับแต่งวดเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓ ไปจนสิ้นสุดสัญญานั้น ไม่ใช่ความเสียหายที่โจทก์จะได้รับอย่างแท้จริง เพราะภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาแล้ว โจทก์ยังสามารถนำพื้นที่เช่าไปให้ผู้เช่ารายอื่นเช่าต่อได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสามตามคำฟ้อง

(๙) จำเลยที่ ๑ ฟ้องแย้งขอให้โจทก์ส่งมอบใบหุ้นของบริษัท กรุงทอง จำกัด ซึ่งจำเลยที่ ๑ ได้ส่งมอบไว้แก่โจทก์ในขณะที่ทำสัญญาเช่า คินแก่จำเลยที่ ๑

เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ได้สิ้นสุดลงไปแล้วด้วยการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ แล้ว ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงไม่มีความผูกพันใด ๆ ต่อกันอีก โจทก์ย่อมไม่มีเหตุใด ๆ ตามกฎหมายในอันจะยึดถือใบหุ้นดังกล่าวของจำเลยที่ ๑ ไว้ได้อีกต่อไป จึงขอให้ศาลพิพากษาให้โจทก์ส่งมอบใบหุ้นดังกล่าวคืนแก่จำเลยที่ ๑

ศาลมีคำสั่งรับคำให้การของจำเลยทั้งสาม และรับฟ้องแย้งของจำเลยที่ ๑

ข้อเท็จจริงในทางนำสืบฟังเป็นที่ยุติว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย มีขอบวัตถุประสงค์ในการเช่า และให้เช่าทรัพย์สิน มีนางสาวพนัญญ์ นางสาวเพียร และนายวิษ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ข้อบังคับบริษัทกำหนดให้กรรมการแต่ละคนมีอำนาจกระทำการใด ๆ ได้โดยลำพังโดยการลงลายมือชื่อและประทับตราบริษัท โจทก์เป็นผู้เช่าที่ดินรายใหญ่และมีชื่อเสียงโด่งดังในฐานะที่เป็นเจ้าของห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าหลายแห่งย่านฝั่งธนบุรี หนึ่งในนั้น คือ ศูนย์การค้า ไอออน สยาม (IRON SIAM) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ ๑๗๑ แขวงคลองตันใต้ ทรายทอง กรุงเทพมหานคร

จำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลสัญชาติไทย อายุ ๒๕ ปี อาศัยอยู่บ้านเลขที่ ๙๒๑ ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ, จำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลสัญชาติไทย อายุ ๒๗ ปี อาศัยอยู่บ้านเลขที่ ๖๑๑ แขวงยานนาวา เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร, จำเลยที่ ๓ เป็นบุคคลสัญชาติไทย อายุ ๓๐ ปี อาศัยอยู่บ้านเลขที่ ๘๑๕ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่เดิมภายในศูนย์การค้าไอออน สยาม สิ้นสุดสัญญาเช่า และไม่ได้ต่อสัญญา พื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า บริเวณพื้นที่ A (THE IRON ZONE -A) จึงว่างลง ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวประกอบไปด้วยพื้นที่ ๓ ส่วนย่อย ได้แก่ ๑. พื้นที่ A1 (THE IRON A-1) ตั้งอยู่ภายในอาคาร ชั้น ๑ ขนาดเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางเมตร, ๒. พื้นที่ A2 (THE IRON A-2) ตั้งอยู่ภายในอาคาร ชั้น ๑ ขนาดเนื้อที่ ๕๐ ตารางเมตร, และ ๓. พื้นที่ A3 (THE IRON A-3) ตั้งอยู่หน้าประตูทางเข้าอาคารชั้น ๑ ขนาด ๑๐ ตารางเมตร สำหรับตั้งขายสินค้าแบบรับกลับ (Take Away) ดังนี้ โจทก์จึงได้ประกาศหาผู้เช่าพื้นที่ทั้ง ๓ ส่วนดังกล่าวแทนผู้เช่าเดิม

แต่เดิมจำเลยทั้งสามประกอบกิจการของตน โดยเช่าพื้นที่ในการประกอบกิจการอยู่ที่ศูนย์การค้าแห่งหนึ่ง ย่านสะพานควาย โดยจำเลยที่ ๑ ประกอบกิจการขายอาหารแบบบุฟเฟต์, จำเลยที่ ๒ ประกอบกิจการร้านอาหาร, ส่วนจำเลยที่ ๓ ประกอบกิจการขายไอศกรีม เมื่อสัญญาเช่าใกล้จะสิ้นสุดลง จำเลยทั้งสามก็ไม่ได้ต่อสัญญาออกไป เนื่องจากพื้นที่เช่าเดิมนั้นมีขนาดเล็กเกินไป ไม่สอดคล้องกับนโยบายการขยายกิจการเพื่อรองรับลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น จำเลยทั้งสามจึงต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ที่ทำเลดีกว่าเดิม เมื่อจำเลยที่ ๑ พบประกาศให้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าของโจทก์ และเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวเหมาะสมกับการประกอบกิจการของจำเลยทั้งสาม จึงแจ้งให้จำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ทราบ ซึ่งจำเลยทั้งสามต่างก็เห็นควรในการเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ จำเลยที่ ๑ ประสงค์จะเช่าพื้นที่ A1 เพื่อประกอบกิจการขายอาหารแบบบุฟเฟต์, จำเลยที่ ๒ ต้องการเช่าพื้นที่ A2 เพื่อประกอบกิจการร้านอาหารและของหวาน, ส่วนจำเลยที่ ๓ ต้องการเช่าพื้นที่ A3 เพื่อประกอบกิจการขายไอศกรีม นอกจากนี้ จำเลยทั้งสามยังพบว่า ศูนย์การค้าของโจทก์ยังมีพื้นที่โฆษณาให้เช่าในลักษณะเป็นจอภาพแอลซีดี (LCD) ซึ่งติดตั้งอยู่บริเวณ

หน้าศูนย์การค้า ทั้งนี้ พื้นที่โฆษณาดังกล่าวสามารถรองรับงานโฆษณาได้ ๓ งานพอดี จำเลยทั้งสามจึงประสงค์จะเช่าพื้นที่โฆษณาดังกล่าวเพื่อประชาสัมพันธ์กิจการของจำเลยแต่ละคนไปพร้อมกันไปด้วย

ในวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐ จำเลยทั้งสามได้เดินทางไปสำนักงานของโจทก์ ซึ่งตั้งอยู่ ณ ศูนย์การค้า ไอออน สยาม ชั้น ๑๐ และได้พบกับนายวิช กรรมการโจทก์ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องการเจรจาตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า เนื่องจากจำเลยทั้งสามเห็นว่าการตกลงเช่าพื้นที่ทั้ง ๓ ส่วนโดยพร้อมเพรียงกัน จะทำให้จำเลยทั้งสามมีอำนาจต่อรองกับโจทก์สูงกว่าการที่ต่างคนต่างมาติดต่อขอเช่าพื้นที่แต่ละส่วน ในการตกลงรายละเอียดและทำสัญญานั้น จำเลยทั้งสามจึงได้เข้าไปพบนายวิช โดยพร้อมเพรียงกัน โดยจำเลยที่ ๑ ได้เจรจาตกลงรายละเอียดการเช่าพื้นที่ในส่วนของตนก่อน เมื่อตกลงกันเรียบร้อยแล้ว จำเลยที่ ๑ จึงได้ลงนามในสัญญาส่วนที่ ๑ จากนั้น จำเลยที่ ๒ และ จำเลยที่ ๓ จึงได้เจรจาตกลงรายละเอียดการเช่าพื้นที่กับนายวิช และลงนามในสัญญาเช่าส่วนที่ ๒ และ ๓ ตามลำดับ โดยที่จำเลยที่ ๑ ก็คอยให้คำแนะนำ จำเลยที่ ๒ และ จำเลยที่ ๓ ไปด้วยในระหว่างนั้น เนื่องจากจำเลยที่ ๑ พอลงนามในสัญญาแล้ว ก็มีความรู้ทางกฎหมายอยู่บ้าง (ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งสามปรากฏตามสัญญาแนบท้าย)

อนึ่ง สำหรับค่าเช่าพื้นที่โฆษณาซึ่งจำเลยทั้ง ๓ จะต้องชำระแก่โจทก์นั้น จำเลยทั้งสามได้ตกลงกันต่อหน้า นายวิช ในขณะที่ทำสัญญาว่าจะแบ่งชำระกันตามส่วน กล่าวคือ จำเลยที่ ๑ จะชำระในอัตราร้อยละ ๕๐ หรือ เดือนละ ๒๐,๐๐๐ บาท จำเลยที่ ๒ จะชำระในอัตราร้อยละ ๓๗.๕ หรือ เดือนละ ๑๕,๐๐๐ ส่วนจำเลยที่ ๓ จะชำระในอัตราร้อยละ ๑๒.๕ หรือ เดือนละ ๕,๐๐๐ บาท โดยเพื่อความสะดวกในการชำระค่าเช่าแก่โจทก์ จำเลยทั้งสามจึงได้ตกลงกันให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รวบรวมค่าเช่าพื้นที่โฆษณาของจำเลยแต่ละคนในแต่ละงวด และนำไปชำระแก่โจทก์

ภายหลังจากทำสัญญาเช่ากันเสร็จสิ้น ในวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ โจทก์ได้ส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่จำเลยทั้งสาม รวมทั้งได้ดำเนินการลงโฆษณา ประชาสัมพันธ์กิจการของจำเลยทั้งสามในพื้นที่โฆษณาเรียบร้อยแล้ว ส่วนจำเลยทั้งสามก็ได้ย้ายเข้ามาประกอบกิจการในพื้นที่เช่า และได้ชำระค่าเช่าแก่โจทก์ถูกต้องครบถ้วนเรื่อยมา

อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) กรุงเทพมหานครจึงมีการประกาศปิดสถานที่ซึ่งมีความเสี่ยงต่อการแพร่กระจายของเชื้อไวรัสชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๓ จนถึงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ สำหรับร้านอาหารหรือเครื่องดื่มนั้น อนุญาตให้เปิดบริการได้เฉพาะแบบรับกลับ (Take Away) หรือนำไปส่ง (Delivery) เท่านั้น ไม่อนุญาตให้เปิดบริการแบบนั่งรับประทานในร้าน ซึ่งทางศูนย์การค้าไอออน สยาม ก็ได้ดำเนินการมาตรการตามประกาศดังกล่าวอย่างเคร่งครัด สถานการณ์ดังกล่าว ทำให้กิจการร้านอาหารของจำเลยที่ ๑ ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง เนื่องจาก ร้านอาหารแบบบุฟเฟต์ซึ่งมีลักษณะเป็นการให้บริการแบบนั่งรับประทานที่ร้านย่อมไม่สามารถเปิดให้บริการได้โดยสภาพ ทั้งนี้ แม้จำเลยที่ ๑ จะ

ปรับเปลี่ยนวิธีการให้บริการเป็นการขายแบบรับกลับหรือนำไปส่ง แต่ก็ไม่มีลูกค้ามาใช้บริการเลยแม้แต่รายเดียว ส่วนกิจการร้านกาแฟและของหวานของจำเลยที่ ๒ ก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน เนื่องจากร้านกาแฟและของหวานก็ไม่สามารถเปิดให้บริการในส่วนสำหรับนั่งรับประทานในร้านได้ จำเลยที่ ๒ จึงสามารถเปิดให้บริการได้ เฉพาะการขายแบบรับกลับหรือนำไปส่งเท่านั้น ประกอบกับจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้า ไอออน สยาม ซึ่งลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ ส่งผลให้ยอดขายของจำเลยที่ ๒ ลดลงไปกว่าร้อยละ ๕๐ ของค่าเฉลี่ยของยอดขายในหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนมีการประกาศใช้มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา ส่วนกิจการร้านขายไอศกรีมของจำเลยที่ ๓ นั้น แม้จะเป็นการให้บริการแบบรับกลับโดยสภาพ แต่เนื่องจากจำนวนของผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้าที่ลดลง ส่งผลให้ยอดขายของจำเลยที่ ๓ ลดลงไปกว่าร้อยละ ๓๐ ของยอดขายในเดือนที่ผ่านมา ๆ มา

สำหรับค่าเช่าพื้นที่ประกอบกิจการและพื้นที่โฆษณาในงวดเดือน มีนาคม ๒๕๖๓ นั้น จำเลยทั้งสามยังคงชำระค่าเช่าครบถ้วนเต็มจำนวน แต่สำหรับค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ นั้น เนื่องจากจำเลยที่ ๑ เห็นว่าโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๑ สามารถใช้พื้นที่เช่าในการประกอบกิจการขายอาหารได้ จึงปฏิเสธไม่ชำระค่าเช่าโดยสิ้นเชิง ส่วนจำเลยที่ ๒ เห็นว่าโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้จำเลยที่ ๒ สามารถใช้พื้นที่เช่าในส่วนสำหรับนั่งรับประทานในร้านได้ ส่งผลให้ยอดขายของตนลดลงไปกว่าร้อยละ ๕๐ จึงชำระค่าเช่าเพียงเดือนละครึ่งหนึ่งเท่านั้น กล่าวคือ ชำระค่าเช่าพื้นที่ประกอบกิจการเพียงเดือนละ ๓๐,๐๐๐ บาท และส่งมอบเงินแก่จำเลยที่ ๓ เพื่อชำระค่าเช่าพื้นที่โฆษณาให้แก่โจทก์เพียงเดือนละ ๗,๕๐๐ บาท

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๖๓ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้ร่วมกันส่งหนังสือฉบับหนึ่งถึงโจทก์ มีใจความว่า เนื่องด้วยการประกาศใช้มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาของทางศูนย์การค้า ทำให้กิจการของจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง กล่าวคือ จำเลยที่ ๑ ต้องขาดรายได้และต้องรับภาระค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ส่วนจำเลยที่ ๒ ต้องเผชิญกับยอดขายที่ลดลงกว่าร้อยละ ๕๐ จำเลยที่ ๑ จึงไม่ประสงค์จะชำระค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ ส่วนจำเลยที่ ๒ ประสงค์จะขอชำระค่าเช่าเพียงครึ่งหนึ่งในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ นอกจากนี้ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ขอให้โจทก์ชำระหนี้ในส่วนของตนให้ถูกต้องตามความมุ่งหมายของสัญญาโดยเร็ว กล่าวคือ ให้โจทก์ดำเนินการให้จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ สามารถใช้พื้นที่เช่าในการประกอบกิจการขายอาหารและเครื่องดื่มแบบนั่งในร้านได้ ภายในเดือนพฤษภาคม ๒๕๖๓ หากโจทก์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของจำเลยดังกล่าว จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ขอแสดงเจตนาเลิกสัญญาโดยหนังสือฉบับนี้ โดยถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ข้อเท็จจริงปรากฏเพิ่มเติมว่า ในวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๓ จำเลยที่ ๒ ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ โดยมีนายนิติ ซึ่งอาศัยอยู่บ้านเลขที่ ๓๖๘ แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้อนุบาล ทั้งนี้ เนื่องจากจำเลยที่ ๒ ได้รักษาตัวจนหายเป็นปรกติอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลาเพียงสองสัปดาห์หลังจาก



ศาลมีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ นายนิติจึงได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนคำสั่งให้จำเลยที่ ๒ เป็นคนไร้ความสามารถ ต่อมาในวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๓ ปราบฏว่านายนิติก็ประสบอุบัติเหตุถึงแก่ความตาย และต่อมาในวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ศาลจึงได้มีคำสั่งให้จำเลยที่ ๒ พ้นจากการเป็นคนไร้ความสามารถ

วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีคำพิพากษา ดังนี้

(๑) ศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีอำนาจรับคดีไว้พิจารณาพิพากษา

คำฟ้องโจทก์มีลักษณะเป็นคดีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔ ทวิ เนื่องจาก เป็นการฟ้องเรียกค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอันเป็นการฟ้องเรียกเอาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลที่ทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตศาลหรือศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาในเขตศาล ทั้งนี้ แม้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้จะไม่ใช่ศาลที่ศูนย์การค้าไอออน สยาม (IRON SIAM) อันเป็นสถานที่ตั้งของพื้นที่เช่าพิพาทตั้งอยู่ในเขตศาล แต่เป็นศาลที่จำเลยที่ ๒ มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้

(๒) จำเลยที่ ๑ ต้องชำระค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน ๒๕๖๓ แก่โจทก์

กรณีต้องถือว่าโจทก์ชำระหนี้ในส่วนของตนแล้ว โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ พื้นที่ประกอบกิจการ ส่วนพื้นที่ A1 และพื้นที่โฆษณา ให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้เข้าใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว อีกทั้ง การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาซึ่งส่งผลให้กรุงเทพมหานครและโจทก์ต้องบังคับใช้มาตรการในการป้องกันการแพร่ระบาดโดยการสั่งห้าม ไม่อนุญาตให้ร้านอาหารและเครื่องดื่มเปิดบริการแบบนั่งรับประทานในร้านนั้น ไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของโจทก์ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิปฏิเสธไม่ชำระหนี้ตอบแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๙ ประกอบมาตรา ๕๓๗

นอกจากนี้ ด้วยเหตุผลในทำนองเดียวกัน จำเลยที่ ๑ ก็ย่อมไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโจทก์ เพราะโจทก์ได้ชำระหนี้ในส่วนของตน โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้เข้าใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๘๗, ๓๘๘, ๓๘๙

(๓) จำเลยที่ ๒ มีสิทธิขอลดค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ แต่ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และต้องชำระค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓

ตามข้อเท็จจริงที่ได้จากการนำสืบถือได้ว่าเป็นกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้บางส่วน ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่มีกฎหมายเรื่องเช่าหรือบทบัญญัติใด ๆ กำหนดผลในทางกฎหมายไว้ อีกทั้งยังไม่มี

จารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นในการยุติปัญหาดังกล่าว และไม่มีบทบัญญัติกฎหมายลายลักษณ์อักษรใด ๆ ที่จะนำมาเทียบเคียงได้ แต่เมื่อพิจารณาตามหลักสุจริต ซึ่งเป็นหลักกฎหมายทั่วไปในระบบกฎหมายไทย จำเลยที่ ๒ ย่อมมีสิทธิขอลดค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ ลงได้ตามส่วน คือ ร้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ตาม ในทำนองเดียวกับการเลิกสัญญาของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา เพราะโจทก์ได้ชำระหนี้ในส่วนของตน โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่จำเลยที่ ๒ ได้เข้าใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว จำเลยที่ ๒ ยังคงต้องชำระค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓

(๔) ข้อสัญญาความว่า “ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าต่อไปจนครบระยะเวลาตามสัญญาเช่าฉบับนี้ แม้ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สอยพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม” เป็นข้อตกลงที่มีผลใช้บังคับได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑ ไม่ใช่ข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

(๕) จำเลยที่ ๓ ไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแก่โจทก์ จำเลยทั้งสามไม่ได้มีฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม จำเลยแต่ละคนมีความรับผิดชอบแยกต่างหากจากกัน

แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าจำเลยทั้งสามได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ประกอบการค้าและพาณิชย์กับโจทก์ในสัญญาเช่าฉบับเดียวกัน แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดแล้วพบว่าการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการในแต่ละพื้นที่รวมทั้งการเช่าพื้นที่โฆษณา นั้น สามารถแยกต่างหากออกจากกันได้เป็นส่วนสำคัญสำหรับการเช่าของจำเลยแต่ละคนได้ จำเลยทั้งสามจึงไม่ได้มีฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๙๑ จำเลยทั้งสามมีความรับผิดชอบแยกต่างหากจากกัน ดังนั้น จำเลยที่ ๓ ซึ่งชำระค่าเช่าทั้งในส่วนพื้นที่ประกอบกิจการและพื้นที่โฆษณาครบถ้วนแล้ว ย่อมไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ต่อโจทก์

(๖) จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ไม่ต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยผิดนัดจากจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระ

สืบเนื่องจากการบังคับใช้มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา โดยการสั่งห้าม ไม่อนุญาตให้ร้านอาหารและเครื่องดื่มเปิดบริการแบบนั่งรับประทานในร้าน ในช่วงเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ ส่งผลให้จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ไม่สามารถประกอบกิจการของตนได้ตามปกติ ทำให้จำเลยทั้งสองต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ในสถานการณ์เช่นนั้น จึงแทบจะเป็นไปไม่ได้ที่จำเลยทั้งสองจะหารายได้มาชำระค่าเช่าแก่โจทก์ได้ตามกำหนดในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ จึงถือได้ว่าเป็นเหตุขัดข้องชั่วคราวที่ทำให้จำเลยไม่สามารถชำระหนี้ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๐๕ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยผิดนัดตามฟ้องโจทก์สำหรับค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓

อย่างไรก็ตาม แม้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาจะถือเป็นเหตุขัดข้องชั่วคราว ซึ่งจะมีผลตามกฎหมายให้ลูกหนี้ที่ไม่ชำระหนี้ไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด แต่อย่างไรก็ดี เมื่อสถานการณ์ดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้ว ลูกหนี้

ยังคงต้องกลับมาปฏิบัติการชำระหนี้ต่อไป จากข้อเท็จจริงเมื่อมาตรการในการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาโดยการห้ามร้านอาหารและเครื่องดื่มเปิดบริการแบบนั่งรับประทานในร้าน ได้สิ้นสุดลงไปตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ๒๕๖๓ แล้ว จำเลยที่ ๑ และ จำเลยที่ ๒ จึงต้องกลับมาปฏิบัติการชำระหนี้ค่าเช่าให้แก่โจทก์เช่นเดิม ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าแก่โจทก์ในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำเลยทั้งสอง จึงต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยผิดนัดสำหรับค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓

(๗) โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจำเลยที่ ๑ และ จำเลยที่ ๒

แม้จำเลยที่ ๑ และ จำเลยที่ ๒ จะไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน และพฤษภาคม ๒๕๖๓ แต่เมื่อพฤติการณ์ที่ทำให้จำเลยทั้งสองไม่อาจชำระหนี้ได้ สิ้นสุดลงไปตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ๒๕๖๓ แล้ว จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จึงต้องกลับมาปฏิบัติการชำระหนี้ค่าเช่าให้แก่โจทก์เช่นเดิม แต่จนปัจจุบัน จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ก็ไม่ได้ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่โจทก์เลยแม้แต่น้อย อีกทั้งยังกลับมาเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาโจทก์ เหล่านี้แสดงให้เห็นพฤติการณ์ของจำเลยทั้งสองที่ไม่ประสงค์จะชำระค่าเช่าแก่โจทก์อีกต่อไปอย่างแน่นอน โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าจำเลยที่ ๑ และ จำเลยที่ ๒ ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวและกำหนดเวลาให้จำเลยทั้งสองชำระค่าเช่าเลย

อย่างไรก็ตาม โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจำเลยที่ ๓ เพราะจำเลยที่ ๓ ชำระค่าเช่าทั้งในส่วนพื้นที่ประกอบกิจการและพื้นที่โฆษณาครบถ้วนแล้ว ย่อมไม่มีเหตุใด ๆ ตามกฎหมายที่โจทก์จะบอกเลิกสัญญาได้

(๘) ให้จำเลยที่ ๑ และ จำเลยที่ ๒ ชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เต็มตามคำฟ้อง

เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ กับจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้สิ้นสุดลงโดยการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาของโจทก์ เนื่องมาจากการที่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญา เช่นนี้ย่อมส่งผลให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เนื่องจากขณะเช่าทำสัญญา โจทก์ย่อมมีความคาดหวังว่าจำเลยจะปฏิบัติตามสัญญาโดยการชำระค่าเช่าครบถ้วนตามกำหนดระยะเวลา เมื่อสัญญาต้องสิ้นสุดลงเพราะความผิดของจำเลยทั้งสอง โจทก์ย่อมมีสิทธิได้รับค่าเสียหายโดยคำนวณจากผลรวมของค่าเช่าที่โจทก์จะได้รับจากนับแต่งวดเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓ ไปจนสิ้นสุดสัญญา ซึ่งถือได้ว่าเป็นค่าเสียหายตามพฤติการณ์ปกติจากการไม่ชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๑๕ ประกอบมาตรา ๒๒๒

(๙) ให้โจทก์คืนใบหุ้นของบริษัท กรุงทอง จำกัด แก่จำเลยที่ ๑

การที่โจทก์จะมีสิทธิยึดถือใบหุ้นของบริษัท กรุงทอง จำกัด ซึ่งจำเลยที่ ๑ ได้ส่งมอบไว้แก่โจทก์นั้น ต้องปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ ได้ส่งมอบใบหุ้นดังกล่าวให้แก่โจทก์ในฐานะที่เป็นมัดจำ และต้องมีเหตุในการริบมัดจำตามกฎหมาย ทั้งนี้ แม้ตามข้อเท็จจริงจะได้ความว่ามีการเลิกสัญญาอันเนื่องมาจากความผิดของจำเลยที่ ๑ ลูกหนี้

ผู้เช่า อันเป็นเหตุในการริบมัดจำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๘ แต่เนื่องจากใบหุ้นชนิดผู้ถือของบริษัท กรุงเทพ จำกัด ที่จำเลยที่ ๑ ส่งมอบแก่โจทก์นั้นไม่ได้มีลักษณะเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าในตัวเอง ใบหุ้นดังกล่าวจึงไม่ใช่มัดจำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๗ ดังนั้น โจทก์จึงไม่สามารถริบใบหุ้นดังกล่าวได้

ด้วยเหตุผลดังที่ได้อ้างไปข้างต้น ศาลจึงพิพากษา

- ให้จำเลยที่ ๑ ชำระค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ A1 ตั้งแต่งวดเดือนเมษายน ๒๕๖๓ ถึง งวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท, ดอกเบี้ยผิดนัดของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๖๒๕ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน รวมทั้งค่าเสียหาย จำนวน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท
- ให้จำเลยที่ ๑ ชำระค่าเช่าพื้นที่โฆษณา ตั้งแต่งวดเดือนเมษายน ๒๕๖๓ ถึงงวดเดือน มิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๖๐,๐๐๐ บาท, ดอกเบี้ยผิดนัดของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๑๒๕ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน รวมทั้งค่าเสียหาย จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท
- ให้จำเลยที่ ๒ ชำระค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ A2 ในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๖๐,๐๐๐ บาท , ดอกเบี้ยผิดนัดของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๖๒๕ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตรา ร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน รวมทั้งค่าเสียหาย จำนวน ๙๐๐,๐๐๐ บาท
- ให้จำเลยที่ ๒ ชำระค่าเช่าพื้นที่โฆษณา ในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๑๕,๐๐๐ บาท, ดอกเบี้ยผิดนัดของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จำนวน ๙๓.๗๕ บาท, และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของค่าเช่าในงวดเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วน รวมทั้งค่าเสียหาย จำนวน ๒๒๕,๐๐๐ บาท
- ยกฟ้องจำเลยที่ ๓
- ให้โจทก์คืนใบหุ้นของบริษัท กรุงเทพ จำกัด แก่จำเลยที่ ๑

ถ้าท่านในฐานะทนายความโจทก์ และในฐานะทนายความจำเลยที่ 1 ที่ 2 และที่ 3 จะยื่นอุทธรณ์และ ยื่นคำร้องขอแถลงการณ์ด้วยวาจาต่อศาลอุทธรณ์ ท่านจะยื่นอุทธรณ์และยื่นคำร้องขอแถลงการณ์ด้วยวาจาใน ประเด็นใดบ้าง จงอธิบายและยกเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ศาลอุทธรณ์อนุญาตให้โจทก์แถลงประเด็นที่ตนอุทธรณ์ ก่อน และให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 และที่ 3 แถลงแก้ประเด็นอุทธรณ์ของโจทก์และแถลงประเด็นที่ตนอุทธรณ์ จากนั้นให้ โจทก์แถลงแก้ประเด็นอุทธรณ์ของจำเลย