สรุปแถลงการณ์ฝ่ายโจทก์

จำเลยที่ 2 มีที่อยู่ตามทะเบียนบ้านที่เขตยานนาวาจึงถูกสันนิษฐานว่ามีภูมิลำเนาอยู่ในเขตยานนาวา[1] ซึ่งเป็นเขตอำนาจศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีอำนาจพิจารณาคดี[2]

จำเลยที่ 1 ต้องชำระค่าเช่าในงวดเดือนเมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน 2563 แก่โจทก์ เพราะข้อสัญญากำหนดให้จำเลยชำระค่าเช่าจนครบเวลาในสัญญาแม้จะไม่สามารถใช้ทรัพย์ และโจทก์ชำระหนี้ของตนตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาโดยส่งมอบพื้นที่เช่าให้จำเลยในสภาพที่สามารถเปิดให้บริการร้านอาหารบุฟเฟต์ได้โดยสภาพแล้ว การจำเลยใช้พื้นที่ค้าขายไม่ได้นั้นเป็นเพราะประกาศรัฐบาล ไม่ได้มาจากความผิดของโจทก์ จำเลยจึงต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา และไม่มีเหตุเลิกสัญญาตามกฎหมาย

จำเลยที่ 2 ไม่มีสิทธิขอลดค่าเช่าและเลิกสัญญา เพราะข้อสัญญากำหนดว่าให้จำเลยชำระค่าเช่าจนครบเวลาในสัญญาแม้จะไม่สามารถใช้ทรัพย์ และโจทก์ชำระหนี้ของตนตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาโดยการส่งมอบพื้นที่เช่าให้จำเลยในสภาพที่สามารถเปิดให้บริการร้านกาแฟและของหวานได้โดยสภาพแล้ว การที่ร้านของจำเลยให้บริการแบบนั่งทานที่ร้านไม่ได้ ไม่ใช่ความผิดโจทก์ จำเลยจึงต้องชำระค่าเช่าเต็มตามจำนวนตามสัญญา และไม่มีเหตุเลิกสัญญาตามกฎหมาย ข้อสัญญาที่ว่า “ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าต่อไปจนครบระยะเวลา... แม้ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สอยพื้นที่ในทรัพย์ที่เช่า...” บังคับใช้ได้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน[3] เพราะการทำธุรกิจปัจจุบันผู้ประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้าอาจกู้ยืมเงินมาลงทุน จึงมีต้นเงินที่ต้องชำระคืนแน่นอนเป็นงวดๆ การกำหนดค่าเช่าและระยะเวลาชำระจึงต้องกำหนดให้แน่นอนเพื่อให้ผู้ให้เช่าและเจ้าหนี้ของผู้ให้เช่าเกิดความมั่นใจว่าจะมีเงินชำระหนี้ จึงสามารถตกลงให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าจนครบสัญญาได้ อีกทั้งคู่สัญญาเป็นเอกชนที่มีฐานะเท่าเทียมกัน และไม่ใช่สัญญาสำเร็จรูปจึงไม่ต้องห้ามตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เช่น พรบ.ข้อสัญญาไม่เป็นธรรม

จำเลยที 3 ต้องชำระค่าโฆษณา เพราะจำเลยทั้งสามมีฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมจึงต้องรับผิดในค่าเช่าร่วมกัน[4] โดยสัญญาเช่าของจำเลยทุกคนระบุว่า ให้ใช้สัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาใช้คำว่า “ผู้เช่า” ตกลงจะชำระค่าเช่า..... เมื่อพิเคราะห์จากถ้อยคำในสัญญาทั้งสองฉบับแล้ว คำว่า “ผู้

---

[1] มาตรา 29 แห่ง พ.ร.บ.การทะเบียนราษฎร พ.ศ.2534 บัญญัติว่า “บุคคลไทยย่อมถูกสันนิษฐานไว้ก่อนว่าอยู่และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่ที่ระบุในทะเบียนบ้าน”

[2] วิชัย ตันติกุลานันท์, คำอธิบายพระธรรมนูญศาลยุติธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 8 (กรุงเทพฯ : พิมพ์อักษร, 2556), น.95

[3] ป.พ.พ. มาตรา 151 บัญญัติว่า “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ”

[4] ป.พ.พ. มาตรา 291 บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลหลายคนจะต้องทำการชำระหนี้โดยทำนองซึ่งแต่ละคนจำต้องชำระหนี้สิ้นเชิงไซร้ แม้ถึงว่าเจ้าหนี้ชอบที่จะได้รับชำระหนี้สิ้นเชิงได้แต่เพียงครั้งเดียว (กล่าวคือลูกหนี้ร่วมกัน) ก็ดี เจ้าหนี้จะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้แต่คนใดคนหนึ่งสิ้นเชิงหรือแต่โดยส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก แต่ลูกหนี้ทั้งปวงก็ยังคงต้องผูกพันอยู่ทั่วทุกคนจนกว่าหนี้นั้นจะได้ชำระเสร็จสิ้นเชิง”

เช่า” ในสัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาจึงต้องหมายความถึง “ผู้เช่าในสัญญาเช่าพื้นที่ทั้งสามคน” ซึ่งก็คือจำเลยทั้งสาม เห็นได้ว่าคู่สัญญามีเจตนาให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าร่วมกันอย่างลูกหนี้ร่วม จำเลยทั้งสามจึงต้องรับผิดชอบค่าเช่าร่วมกัน อันเป็นหนี้แบ่งแยกไม่ได้โดยเจตนาของคู่สัญญา[5] และต้องรับผิดร่วมกันอย่างลูกหนี้ร่วม[6] ส่วนข้อตกลงที่ว่าจำเลยที่ 3 จะรวบรวมค่าเช่ามาชำระให้โจทก์นั้นเป็นเพียงข้อตกลงซึ่งแสดงให้เห็นว่าจำเลยทั้งสามเข้าใจว่าต้องร่วมกันชำระหนี้ มิฉะนั้นคงแยกกันชำระเหมือนค่าเช่าพื้นที่ขายของ โจทก์ไม่มีเจตนาให้หนี้แบ่งแยกได้และเข้าใจว่าจำเลยทั้งสามเป็นลูกหนี้ร่วมมาตลอด มิเช่นนั้นคงนำสัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาระบุเป็นข้อสัญญาหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ของจำเลยแต่ละรายและแยกฟ้องจำเลยรายคนแล้ว

จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยผิดนัดจากจำนวนค่าเช่าซึ่งเป็นหนี้เงินที่ค้างชำระทุกงวด เพราะหนี้ค่าเช่าทั้งเดือนเมษา-พฤษภานั้นจำเลยผิดนัดชำระค่าเช่าทันทีที่ไม่ชำระตามกำหนดเวลา[7] โจทก์จึงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยได้[8] และก็ไม่มีเหตุขัดข้องที่ทำให้จำเลยชำระหนี้ไม่ได้ เพราะการชำระหนี้เงินนั้นไม่มีทางมีเหตุขัดข้องในการไม่ชำระหนี้เหมือนหนี้กระทำการ จำเลยยังสามารถนำเงินอื่นที่ไม่ใช่รายได้มาชำระหนี้ได้ จึงต้องรับผิดในดอกเบี้ยผิดนัดของค่าเช่าทั้งสองงวด

โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจำเลยทั้งสอง[9] เพราะจำเลยทั้งสองได้ค้างค่าเช่าสองงวด และได้ทิ้งระยะเวลามาพอสมควร เกินกว่าระยะเวลาการชำระค่าเช่าของเดือนพฤษภาคม อีกทั้งจำเลยยังขาดรายได้และบอกเลิกสัญญาโจทก์โดยไม่ชอบเพราะไม่มีเหตุบอกเลิกสัญญา ทั้งยังเป็นพฤติการณ์ที่แสดงให้เห็นว่าจำเลยทั้งสองไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ โจทก์จึงเลิกสัญญาได้

จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ต้องชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เต็มตามฟ้อง เนื่องจากโจทก์และจำเลยได้ตกลงกันว่าจะทำการชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์จนครบระยะเวลา 4 ปีตามสัญญาไม่ว่าจะได้ใช้ทรัพย์หรือไม่ก็ตาม จำเลยจึง

---

[5]โสภณ รัตนากร, คำอธิบาย กฎหมายลักษณะหนี้, พิมพ์ครั้งที่ 10 (กรุงเทพฯ : นิติบรรณาการ, 2553), น.396

[6] ป.พ.พ. มาตรา 301 บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลหลายคนเป็นหนี้อันจะแบ่งกันชำระมิได้ ท่านว่าบุคคลเหล่านั้นต้องรับผิดเช่นอย่างลูกหนี้ร่วมกัน”

[7] ป.พ.พ. มาตรา 204 วรรค 2 บัญญัติว่า “ถ้าได้กำหนดเวลาชำระหนี้ไว้ตามวันแห่งปฏิทิน และลูกหนี้มิได้ชำระหนี้ตามกำหนดไซร้ ท่านว่าลูกหนี้ตกเป็นผู้ผิดนัดโดยมิพักต้องเตือนเลย วิธีเดียวกันนี้ท่านให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนการชำระหนี้ ซึ่งได้กำหนดเวลาลงไว้อาจคำนวณนับได้โดยปฏิทินนับแต่วันที่ได้บอกกล่าว”

[8] ป.พ.พ. มาตรา 224 บัญญัติว่า “มาตรา 224 หนี้เงินนั้น ท่านให้คิดดอกเบี้ยในระหว่างเวลาผิดนัดร้อยละเจ็ดกึ่งต่อปี ถ้าเจ้าหนี้อาจจะเรียกดอกเบี้ยได้สูงกว่านั้นโดยอาศัยเหตุอย่างอื่นอันชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้คงส่งดอกเบี้ยต่อไปตามนั้น”

[9] ป.พ.พ. มาตรา 387 บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก็ได้ ถ้าและฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไซร้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ย่อมคาดได้ว่าหากจำเลยไม่ชำระค่าเช่า โจทก์จะเสียหายจากการไม่ได้รับค่าเช่าจนครบสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโดยคำนวณผลรวมค่าเช่าตั้งแต่งวดกรกฎาคม 2563 จนสิ้นสุดสัญญา[10]

ใบหุ้นผู้ถือเป็นตราสารเปลี่ยนมือ[11]จึงเป็นมัดจำได้ เพราะเป็นสังหาริมทรัพย์มีค่าในตัว ซึ่งสามารถริบโอนเปลี่ยนมือได้ทันทีเมื่อผิดสัญญาทำนองเดียวกับเช็ค[12] เมื่อจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาไม่ยอมชำระค่าเช่า โจทก์จึงริบได้[13]

[10] ป.พ.พ. 222 บัญญัติว่า “การเรียกเอาค่าเสียหายนั้น ได้แก่เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้น แต่การไม่ชำระหนี้นั้เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว”

[11] สหธน รัตนไพจิตร, กฎหมายลักษณะห้างหุ้นส่วนบริษัท, พิมพ์ครั้งที่ 6 (กรุงเทพฯ : วิญญูชน, 2563), น.311

[12]ศักดิ์ สนองชาติ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติกรรม สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 11 (กรุงเทพฯ : นิติบรรณาการ, 2557), น.461

[13] ป.พ.พ. 378 บัญญัติว่า “มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(2) ให้ริบ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบ หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น”