สรุปคำแถลงการณ์ของฝ่ายจำเลย

คำฟ้องของโจทก์เป็นการเรียกเอาเงินค่าเช่าจากจำเลย มิได้บังคับเอากับตัวทรัพย์คือพื้นที่อาคารที่ให้เช่า จึงไม่ใช่คำฟ้องเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์[1] ตามมาตรา 4 ทวิ ป.วิ.พ.[2] จึงต้องฟ้องศาลแพ่งธนบุรี[3] อันเป็นเขตศาลตามหลักมูลคดีเกิด หรือศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนา ตามมาตรา 4(1) ป.วิ.พ.[4] เมื่อจำเลยที่ 2 เป็นคนไร้ความสามารถจึงต้องภูมิลำเนาที่เดียวกับผู้อนุบาล[5] ตามมาตรา 45[6] เมื่อจำเลยที่ 2 ไม่มีผู้อนุบาล จึงไม่มีภูมิลำเนา ศาลแพ่งกรุงเทพใต้จึงไม่มีอำนาจพิจารณาคดี

การที่จำเลยที่ 1 ไม่สามารถเปิดบริการนั่งทานในร้านอันเป็นวัตถุประสงค์ในการเช่าพื้นที่ได้ เป็นกรณีที่ทรัพย์อันเป็นวัตถุแห่งหนี้ถูกทำลายในส่วนสำคัญ[7] การชำระหนี้ของโจทก์จึงกลายเป็นพ้นวิสัยซึ่งมิได้เกิดจากความผิดของโจทก์และจำเลยที่ 1 ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิรับชำระหนี้ตอบแทน ตามมาตรา 372 วรรคแรก[8] ทั้งนี้ ในเวลาที่จำเลยที่ 1 ส่งหนังสือเตือนให้โจทก์ให้ตนใช้พื้นที่ได้ดังเดิมภายในเดือนพฤษภาคมนั้น เป็นกรณีที่จำเลยที่ 1 ให้เวลาแก่โจทก์พอสมควรแล้ว เมื่อโจทก์ยังชำระหนี้แก่จำเลยที่ 1 ไม่ได้ จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ตามมาตรา 387[9]

การที่จำเลยที่ 2 ใช้พื้นที่ได้เพียงบางส่วนเทียบได้กับกรณีทรัพย์ที่เช่าสูญหายบางส่วนอันมิได้เกิดจาก

---

[1] คำพิพากษาฎีกาที่ 2344/2514 “...คำฟ้องเรียกเงินค่าขายที่ดินมิได้บ่งถึงการที่จะบังคับแก่ตัวทรัพย์คือที่ดินนั้น จึงไม่ใช่คำฟ้องที่เกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิประโยชน์ใดๆ อันเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์นั้น...”

[2] มาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “คำฟ้องเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิหรือประโยชน์อันเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ ให้เสนอต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล ไม่ว่าจำเลยจะมีภูมิลำเนาอยู่ในราชอาณาจักรหรือไม่ หรือต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล”

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

[4] มาตรา 4(1) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “เว้นแต่จะมีบทบัญญัติเป็นอย่างอื่น คำฟ้อง ให้เสนอต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาในเขตศาลหรือต่อศาลที่มูลคดีเกิดขึ้นในเขตศาลไม่ว่าจำเลยจะมีภูมิลำเนาอยู่ในราชอาณาจักรหรือไม่”

[5] จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 12, (กรุงเทพฯ : นิติธรรม, 2556), น.24-25.

[6] มาตรา 45 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ภูมิลำเนาของคนไร้ความสามารถ ได้แก่ภูมิลำเนาของผู้อนุบาล”

[7] โสภณ รัตนากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หนี้, พิมพ์ครั้งที่ 10, (กรุงเทพฯ : นิติบรรณาการ, 2553) , น.108.

[8] มาตรา 372 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “นอกจากกรณีที่กล่าวไว้ในสองมาตราก่อน ถ้าการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดก็ไม่ได้ไซร้ ท่านว่าลูกหนี้หามีสิทธิรับชำระหนี้ตอบแทนไม่”

[9] มาตรา 387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก็ได้ ถ้าและฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ไซร้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ความผิดของจำเลยที่ 2 ตาม ม.568 วรรคแรก[10] จำเลยที่ 2 มีจึงสิทธิขอลดค่าเช่าลงครึ่งหนึ่ง

การที่จำเลยที่ 2 ไม่สามารถเปิดให้บริการแบบนั่งทานในร้านได้ ย่อมไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการเช่าพื้นที่ของจำเลยที่ 2 การเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือจึงเป็นการไร้ประโยชน์ จำเลยที่ 2 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาตาม ม.568 วรรค 2[11] และเมื่อแสดงเจตนาเลิกสัญญาในเดือนพฤษภาคมแล้ว สัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลง จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องชำระค่าเช่าในเดือนมิถุนายน

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าก็ต่อเมื่อได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าเท่านั้น การที่กำหนดข้อตกลงให้ชำระค่าเช่าแม้จำเลยจะไม่ได้ใช้พื้นที่เช่า ย่อมเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อกฎหมาย ตาม ม.537[12] จึงไม่มีผลบังคับ ตาม ม.150[13]

พิจารณาข้อตกลงในสัญญา จะเห็นได้ว่า การที่จำเลยประกอบธุรกิจต่างกันไปและถือเอาสัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแต่ละฉบับ ย่อมมีความประสงค์ที่จะโฆษณาธุรกิจของตนแยกต่างหากจากกัน ตามมาตรา 368[14] มิใช่การตกลงที่จะรับผิดชำระหนี้ร่วมกันแก่โจทก์แต่อย่างใด จำเลยแต่ละคนจึงมีความรับผิดในค่าเช่าพื้นที่โฆษณาเป็นของตนเองเป็นจำนวนคนละ 13,333.33 บาท จำเลยทั้งสามจึงมิต้องรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วม[15]ทั้งนี้ การที่จำเลยที่ 3 เป็นคนรวบรวมก็เป็นเพียงการตกลงระหว่างจำเลยที่ทำให้การชำระเงินเป็นไปโดยสะดวกเท่านั้น

โจทก์พร้อมรับชำระค่าเช่าจากจำเลยที่ 1 แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่สามารถใช้พื้นที่ที่เช่าได้ จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องชำระค่าเช่าตาม ม.369[16] จำเลยที่ 1 จึงไม่ตกเป็นลูกหนี้ผิดนัด ตาม ม.205[17] ประกอบ ม.210[18] จำเลย

---

[10] มาตรา 568 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมิได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้”

[11] มาตรา 568 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดั่งที่มุ่งหมายเข้าทำสัญญาเช่าไซร้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

[12] มาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

[13] มาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการพ้นวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”

[14] มาตรา 368 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปรกติประเพณีด้วย”

[15] ดาราพร ถิระวัฒน์, กฎหมายหนี้ : หลักทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 6, (กรุงเทพฯ : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561), น.186.

[16] มาตรา 369 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด”

[17] มาตรา 205 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ตราบใดการชำระหนี้นั้นยังมิได้กระทำลง เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ ตราบนั้นลูกหนี้ยังหาได้ชื่อว่าผิดนัดไม่”

ที่ 1 จึงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในเดือนเมษายนและพฤษภาคม และเมื่อจำเลยที่ 1 แสดงเจตนาเลิกสัญญาตั้งแต่เดือนพฤษภาคม จำเลยจึงไม่ต้องชำระค่าเช่าในเดือนมิถุนายนอีกต่อไป

จำเลยที่ 2 มีสิทธิชำระค่าเช่าเพียงครึ่งหนึ่ง ตาม ม.568 เมื่อจำเลยที่ 2 ชำระค่าเช่าครึ่งหนึ่งแล้ว จำเลยที่ 2 ย่อมไม่ตกเป็นลูกหนี้ผิดนัด ตาม ม.204 วรรค 2[19] ส่งผลให้จำเลยที่ 2 ไม่ต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัด และการที่จำเลยที่ 2 มีสิทธิบอกเลิกสัญญา ตาม ม.568 วรรค 2 และแสดงเจตนาเลิกสัญญาในเดือนพฤษภาคมแล้ว ย่อมทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง จำเลยที่ 2 จึงไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าในเดือนมิถุนายนแก่โจทก์อีกต่อไป

จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาเช่าเป็นรายเดือนกับโจทก์ หากโจทก์ต้องการเลิกสัญญาเช่า โจทก์จะต้องบอกกล่าวแก่จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ให้ชำระค่าเช่าเสียก่อน ตามมาตรา 560[20] เมื่อโจทก์ไม่ได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ชำระค่าเช่า โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 4 ปี โดยไม่ปรากฏว่าได้ทำหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญานี้จึงมีผลบังคับถึงเพียงวันที่ 30 กันยายน 2563 ตามมาตรา 538[21] ค่าเสียหายของโจทก์จึงต้องคำนวณถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เท่านั้น ทั้งนี้ โจทก์ย่อมเห็นได้ชัดว่าจำเลยไม่ประสงค์เช่าพื้นที่ต่อไป โจทก์ควรที่จะนำพื้นที่ออกให้ผู้อื่นเช่าเพื่อให้ตนได้รับค่าเช่าซึ่งจะทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายน้อยลง แต่โจทก์ก็มิได้กระทำจึงเป็นกรณีที่โจทก์ไม่บรรเทาความเสียหาย โจทก์จึงไม่มีสิทธิรับค่าเสียหายเต็มตามคำฟ้อง ตามมาตรา 223

ใบหุ้นเป็นเพียงหนังสือสำคัญที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อเป็นหลักฐานแสดงการถือหุ้น[22] ใบหุ้นผู้ถือจึงเป็นเอกสาร

---

[18] มาตรา 210 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าลูกหนี้จำต้องชำระหนี้ส่วนของตนต่อเมื่อเจ้าหนี้ชำระหนี้ตอบแทนด้วยไซร้ แม้ถึงว่าเจ้าหนี้จะได้เตรียมพร้อมที่จะรับชำระหนี้ตามที่ลูกหนี้ขอปฏิบัตินั้นแล้วก็ดี หากไม่เสนอที่จะทำการชำระหนี้ตอบแทนตามที่จะพึงต้องทำ เจ้าหนี้ก็เป็นอันได้ชื่อว่าผิดนัด”

[19] มาตรา 204 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าได้กำหนดเวลาชำระหนี้ไว้ตามวันแห่งปฏิทินและลูกหนี้มิได้ชำระหนี้ตามกำหนดไซร้ ท่านว่าลูกหนี้ตกเป็นผู้ผิดนัดโดยมิพักต้องเตือนเลย วิธีเดียวกันนี้ท่านให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนการชำระหนี้ซึ่งได้กำหนดเวลาลงไว้อาจคำนวณนับได้โดยปฏิทินนับแต่วันที่ได้บอกกล่าว”

[20] มาตรา 560 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน”

[21] มาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซร้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”

[22] สหธน รัตนไพจิตร, กฎหมายลักษณะหุ้นส่วนบริษัท, พิมพ์ครั้งที่ 6, (กรุงเทพฯ : วิญญูชน, 2563), น.310.

สิทธิ[23] อันมิใช่สังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าในตัวเอง ใบหุ้นผู้ถือจึงมิใช่ทรัพย์สินมีค่าตามมาตรา 138 จึงเป็นมัดจำมิได้ โจทก์จึงไม่สามารับใบหุ้นผู้ถือของจำเลยที่ 1 ได้

[23] มาตรา 1(9) แห่งประมวลกฎหมายอาญา บัญญัติว่า “ “เอกสารสิทธิ” หมายความว่า เอกสารที่เป็นหลักฐานแห่งการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ”