

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5003/2565

บริษัท จ.โจทก์ นาย จ. กัปพวงจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 94, ป.วิ.พ. มาตรา 127, ป.พ.พ. มาตรา 823, ป.พ.พ. มาตรา 1167, ป.วิ.พ. มาตรา 225, ป.พ.พ. มาตรา 1336, ป.พ.พ. มาตรา 448, ป.พ.พ. มาตรา 193/33, ป.วิ.พ. มาตรา 142, พ.ร.ก.ดังกล่าวได้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7, ป.พ.พ. มาตรา 7

ย่อ / หลักกฎหมาย

ในการอนุมัติให้ทำสัญญาเช่าพิพาทตามรายงานการประชุมคณะกรรมการของโจทก์ ซึ่งจำเลยที่ 2 ลงลายมือชื่อไว้ในฐานะประธานที่ประชุมนั้น มีการอนุมัติให้ทำสัญญาเช่าพิพาทหลายครั้งต่างวาระกัน แต่กลับระบุว่าเป็นการประชุมคณะกรรมการของโจทก์ครั้งที่ 1/2550 ทั้งสิ้น แสดงให้เห็นว่ามีการจัดทำรายงานการประชุมดังกล่าวขึ้นเพียงเพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนการเช่าเท่านั้น น่าเชื่อว่าในระหว่างที่จำเลยทั้งสองเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์นั้น จำเลยทั้งสองมิได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการประชุมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อบังคับของโจทก์อย่างแท้จริง ถึงแม้ในขณะนั้นจำเลยทั้งสองเป็นผู้ถือหุ้นของโจทก์ซึ่งมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่าสองในสามของคะแนนเสียงทั้งหมดอยู่แล้ว แต่การจัดให้มีการประชุมใหญ่ตามข้อบังคับของโจทก์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่จะมีการทำสัญญาเช่าพิพาทก็เป็นช่องทางอย่างหนึ่งที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นข้างน้อยสามารถเข้าตรวจสอบการบริหารจัดการของจำเลยทั้งสองได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการตรวจสอบสัญญาเช่าพิพาทซึ่งเป็นการนำทรัพย์สินของโจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสองในฐานะส่วนตัว หากใช้ว่าเมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้ถือหุ้นข้างมากอยู่แล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับของโจทก์ก่อนข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าจำเลยทั้งสองทำสัญญาเช่าพิพาทโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับของโจทก์อันเป็นการกระทำโดยปราศจากอำนาจที่จะกระทำการแทนโจทก์ คำฟ้องของโจทก์เป็นการแสดงออกชัดว่าไม่ได้ประสงค์จะเข้าผูกพันตามสัญญาเช่าพิพาท ค่าเช่าตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์นั้นเป็นเพียงฐานในการกำหนดให้ใช้ราคาแทนในกรณีที่สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้มีการยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเท่านั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าเช่าที่จำเลยทั้งสองได้รับจากบุคคลภายนอกเนื่องจากการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ก็ยังมีใช้ค่าเช่าทรัพย์สินที่จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่โจทก์หากสัญญาเช่าพิพาทดังกล่าวผูกพันโจทก์ คำฟ้องของโจทก์จึงมิใช่การฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระค่าเช่าอันจะเป็นการแสดงว่าโจทก์รับเอาผลแห่งนิติกรรมนั้น แม้ตามสัญญาเช่าพิพาทจะระบุว่าจำเลยทั้งสองได้ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่โจทก์มิได้ใช้สิทธิฟ้องคดีเพื่อบังคับตามสัญญาเช่าพิพาท จึงหาใช้กรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดงและไม่อยู่ในบังคับแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา 94 ที่ห้ามมิให้ศาลยอมรับฟังพยานบุคคลเพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสาร งบการเงินของโจทก์ซึ่งโจทก์นำส่งกรมพัฒนาธุรกิจการค้าในแต่ละปีที่คู่ความแต่ละฝ่ายนำมาใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีนี้ นั่นก็เป็นเอกสารทางบัญชีที่โจทก์จัดทำขึ้นตามกฎหมายกำหนด หากใช้เอกสารมหาชนซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำขึ้นหรือรับรองหรือสำเนาอันรับรองถูกต้องแห่งเอกสารนั้น และมีใช้เอกสารเอกชนที่มีคำพิพากษาแสดงว่าเป็นของแท้จริงและถูกต้อง จึงไม่ต้องด้วยข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นของแท้จริงและถูกต้องตาม ป.วิ.พ. มาตรา 127

งบการเงินรอบปีบัญชี 2549 และ 2550 ไม่ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าพิพาท ซึ่งมีค่าเช่ารวม 27,900,000 บาท แต่ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้ค่าเช่าเพียง 2,118,132.42 บาท และมีเงินฝากสถาบันการเงินเพียง 170,714.90 บาท กับมีรายได้รับล่วงหน้า 279,497,498.52 บาท ส่วนงบการเงินรอบปีบัญชี 2556, 2557, 2558, 2559 และ 2560 ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี จากผู้เช่าจำนวน 62 ราย ซึ่งรวมจำเลยทั้งสองด้วย แต่งบการเงินดังกล่าวของโจทก์ไม่มีรายละเอียดที่จะสามารถบ่งบอกได้ว่า รายได้ค่าเช่าก็ดี เงินฝากสถาบันการเงินก็ดี รายได้รับล่วงหน้าก็ดี หรือรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าก็ดี นั้นมีส่วนใดบ้างที่เป็นรายได้จากการที่โจทก์ยอมรับชำระจากจำเลยทั้งสองไว้เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่าพิพาท ลำพังงบการเงินของโจทก์จึงยังไม่อาจรับฟังได้ว่าโจทก์ยอมรับชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าพิพาทจากจำเลยทั้งสองไว้แล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า โจทก์มิได้กระทำการใดอันเป็นการให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาท เมื่อจำเลยทั้งสองทำสัญญาเช่าพิพาทโดยปราศจากอำนาจที่จะกระทำการแทนโจทก์และโจทก์มิได้ให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาทแล้ว สัญญาเช่าพิพาทจึงไม่ผูกพันโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 823, 1167

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเช่าและค่าเช่าที่ได้รับจากบุคคลภายนอกสำหรับอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคารหมายเลข 2 ชั้น 3 อาคารอี เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 19326 รวม 10,500,000 บาท และชำระเงินที่ให้บุคคลภายนอกรวมถึงจำเลยทั้งสองกู้ยืม 39,327,599.40 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินแต่ละจำนวนนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 19328 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า บี เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร และให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคารหมายเลข 3 ชั้น 2 อาคารเอฟ เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า เอ เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร ให้กลับคืนเป็นของโจทก์โดยปลดภาระผูกพันและส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวคืนแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อยโดยให้จำเลยที่ 1 หรือจำเลยที่ 2 ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หากจำเลยที่ 1 หรือจำเลยที่ 2 ไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา แต่หากสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้กระทำได้ ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินสำหรับสิทธิการเช่าแต่ละรายการ 9,900,000 บาท 3,600,000 บาท และ 9,900,000 บาท ตามลำดับ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินแต่ละจำนวน นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 29,400,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 กรกฎาคม 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 100,000 บาท เฉพาะค่าขึ้นศาลให้จำเลยทั้งสองใช้แทนตามทุนทรัพย์เท่าที่โจทก์ชนะคดี ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้เพิกถอนสัญญาแบ่งเช่าอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคารหมายเลข 3 ชั้น 2 อาคารเอฟ เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 และให้เพิกถอนสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 พร้อมอาคาร 2 ชั้น วิลล่า เอ ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2

และให้เพิกถอนสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 19328 พร้อมอาคาร 2 ชั้น วิลล่า บี ระหว่างโจทก์ กับจำเลยที่ 1 และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 6,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 กรกฎาคม 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความ 100,000 บาท นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ก่อนยื่นฎีกา นางเคทเทอร์ริน ซึ่งเป็นทายาทของจำเลยที่ 2 ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทนที่จำเลยที่ 2 ซึ่งได้มีมติในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 8 ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยทั้งสองฎีกา โดยได้รับอนุญาตจาก ศาลฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีพาณิชย์และเศรษฐกิจวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติในเบื้องต้นว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ประกอบธุรกิจซื้อ ขาย เช่าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจัดซื้อที่ดินแปลงใหญ่แล้วแบ่งออกเป็นแปลงย่อยเพื่อขายหรือให้เช่า จำเลยทั้งสองเป็น กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2547 ถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2552 โดยระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2547 ถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2552 นั้น มีนายธวัชเป็นกรรมการ ของโจทก์ด้วย จำเลยทั้งสองเป็นผู้ถือหุ้นของโจทก์ระหว่างปี 2547 ถึงปี 2551 โดยระหว่างวันที่ 26 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 19 มิถุนายน 2551 นั้น โจทก์มีทุนจดทะเบียน 2,007,200 บาท แบ่งออกเป็น 20,072 หุ้น หุ้นละ 100 บาท จำเลยทั้งสองถือหุ้นของโจทก์คนละ 4,680 หุ้นตาม เลขหมายใบหุ้น 10401 ถึง 15080 และ 15081 ถึง 19760 ตามลำดับ รวม 9,360 หุ้น ซึ่งหุ้นตาม เลขหมายใบหุ้นดังกล่าวล้วนเป็นหุ้นบริมสิทธิจากจำนวนหุ้นบริมสิทธิทั้งหมด 9,672 หุ้น ซึ่งมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 10 เสียง ส่วนหุ้นจำนวนที่เหลือ 10,400 หุ้น นั้น เป็นหุ้นสามัญซึ่งมี สิทธิออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง นอกจากนี้ ข้อบังคับ ข้อ 33 (4) กำหนดให้การทำสัญญา ซึ่งมีทุนทรัพย์เกินกว่า 2,000,000 บาท ในรอบสิบสองเดือนติดต่อกันจะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับ ความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของคะแนนเสียงทั้งหมด ของโจทก์ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2550 จำเลยทั้งสองนำอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคาร หมายเลข 2 ชั้น 3 อาคารอี เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 อันเป็นทรัพย์สินของโจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างมีกำหนด 30 ปี ให้แก่จำเลย ทั้งสองในฐานะส่วนตัว โดยกำหนดค่าเช่าตลอดอายุการเช่าเป็นเงิน 4,500,000 บาท และมีการ จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของโจทก์ ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2550 อนุมัติให้มีการทำสัญญาเช่าดังกล่าวไว้ตามรายงานการประชุม ต่อมาวันที่ 26 มกราคม 2559 จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่นางสาวเจนนิเฟอร์ และนายโรเบิร์ต โดยมี ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว 6,000,000 บาท เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2550 จำเลย ทั้งสองนำอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคารหมายเลข 3 ชั้น 2 อาคาร เอฟ เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างมีกำหนด 30 ปี ให้แก่จำเลยที่ 2 ในฐานะ ส่วนตัว โดยกำหนดค่าเช่าตลอดอายุการเช่าเป็นเงิน 3,600,000 บาท และมีการจัดทำ รายงานการประชุมคณะกรรมการของโจทก์ ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2550 อนุมัติให้มิ การทำสัญญาเช่าดังกล่าวไว้เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2550 จำเลยทั้งสองนำที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า เอ เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร อันเป็นทรัพย์สินของโจทก์ไป จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีกำหนด 30 ปี ให้แก่จำเลยที่ 2 ในฐานะส่วนตัว โดย กำหนดค่าเช่าตลอดอายุการเช่าเป็นเงิน 9,900,000 บาท และเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2550 จำเลย ทั้งสองนำที่ดินโฉนดเลขที่ 19328 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า บี เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร

อันเป็นทรัพย์สินของโจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีกำหนด 30 ปี ให้แก่จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัว โดยกำหนดค่าเช่าตลอดอายุการเช่าเป็นเงิน 9,900,000 บาท และมีการจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของโจทก์ ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2549 อนุมัติให้มีการทำสัญญาเช่าดังกล่าวไว้ สำหรับคดีในส่วนที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินที่ให้กับบุคคลภายนอกกู้ยืม 39,327,599.40 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี แก่โจทก์ ซึ่งศาลชั้นต้นพิพากษายกค่าชดเชยดังกล่าวขึ้น โจทก์มิได้อุทธรณ์ขอบังคับให้จำเลยทั้งสองชำระเงินตามค่าชดเชยดังกล่าว คดีในส่วนนี้จึงเป็นอันยุติไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ที่จำเลยทั้งสองฎีกาว่า โจทก์ประกอบธุรกิจโดยให้บุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยถือหุ้นข้างมากในบริษัท แทนคนต่างด้าวอันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งโจทก์แต่งตั้งให้บริษัท บ. เป็นตัวแทนของโจทก์ในการบริหารจัดการและดูแลโครงการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญาเช่าพิพาทและเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เงินกองทุนสำรองเพื่อชำระหนี้ (Sinking Fund) ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากผู้เช่าในโครงการซึ่งรวมถึงจำเลยทั้งสองกับนางสาวเจนนิเฟอร์ และนายโรเบิร์ต ซึ่งเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากจำเลยทั้งสองมาโดยตลอดอันถือเป็นการให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาทแล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าพิพาทนั้น แม้ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนซึ่งถ้าคู่ความมิได้ยกขึ้นต่อสู้ในศาลชั้นต้นก็อาจยกขึ้นอ้างในชั้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคสอง ประกอบมาตรา 252 ก็ตาม แต่ข้อกฎหมายที่ยกขึ้นอ้างอิงในฎีกาดังกล่าวจะต้องเป็นข้อกฎหมายที่ได้ข้อเท็จจริงมาจากการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบด้วย มิใช่ได้ข้อเท็จจริงมาจากเรื่องนอกฟ้อง นอกคำให้การ นอกประเด็น หรือไม่เกี่ยวกับที่คู่ความต้องนำสืบ คดีนี้จำเลยทั้งสองไม่ได้ให้การต่อสู้ว่าโจทก์ประกอบธุรกิจโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และประมวลกฎหมายที่ดินและไม่ได้ให้การต่อสู้ด้วยว่าบริษัท บ. เป็นตัวแทนของโจทก์ในการบริหารจัดการสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับลูกค้าซึ่งได้กระทำการใดอันเป็นการให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาทแทนโจทก์ คดีจึงไม่มีประเด็นว่าบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยถือหุ้นข้างมากในบริษัทโจทก์แทนคนต่างด้าวหรือไม่ และไม่มีประเด็นว่าบริษัท บ. เป็นตัวแทนของโจทก์ซึ่งได้กระทำการใดอันเป็นการให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาทแทนโจทก์หรือไม่ ฎีกาของจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงเป็นการกล่าวอ้างข้อเท็จจริงที่มีใช้ได้มาจากการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบอันเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลล่างทั้งสองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองประการแรกมีว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ เห็นว่า โจทก์บรรยายคำฟ้องว่าจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์ในขณะนั้นได้ทำสัญญาเช่าพิพาททั้ง 4 ฉบับ โดยฝ่าฝืนข้อบังคับของโจทก์ ซึ่งพอแปลได้ว่าเป็นการกล่าวอ้างว่าสัญญาเช่าพิพาททั้ง 4 ฉบับ ดังกล่าวเป็นนิติกรรมที่ไม่มีผลทางกฎหมาย เนื่องจากจำเลยทั้งสองนำทรัพย์สินของโจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสองโดยปราศจากอำนาจอันเป็นการฝ่าฝืนอำนาจกรรมสิทธิ์ของโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง สัญญาเช่าพิพาททั้ง 4 ฉบับ ดังกล่าวจึงเป็นนิติกรรมที่ไม่ผูกพันโจทก์ ฉะนั้นการที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าเพื่อให้ทรัพย์สินของโจทก์ปลอดภาระผูกพันหากสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้กระทำได้อีกให้ชัดใช้เงินสำหรับสิทธิการเช่าแต่ละรายการแทนสำหรับการให้เช่า

อาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคารหมายเลข 3 ชั้น 2 อาคารเอฟ เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 19326 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า เอ เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร และที่ดิน โฉนดเลขที่ 19328 พร้อมบ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น วิลล่า บี เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร กิติ และฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชดใช้ราคาเท่ากับค่าเช่าที่จำเลยทั้งสองรับว่าจะชำระให้แก่โจทก์และ ค่าเช่าที่จำเลยทั้งสองได้รับจากบุคคลภายนอก สำหรับการให้เช่าอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะ อาคารหมายเลข 2 ชั้น 3 อาคาร อี เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) เนื่องจากจำเลยทั้งสองได้จดทะเบียน โอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้วก็ดี นอกจากจะเป็นการใช้สิทธิของเจ้าของ ทรัพย์สินเพื่อติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้แล้ว ยังเป็น กรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิของตนขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 อีกด้วย ตามรูป เรื่องคดีนี้หาว่าโจทก์จะใช้สิทธิเพื่อติดตามและเอาคืนซึ่งสิทธิการเช่าอันเป็นทรัพย์สินที่ไม่มี รูปร่างจากจำเลยทั้งสอง แต่เป็นเรื่องที่โจทก์ใช้สิทธิเพื่อจะให้มีการยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียน สิทธิการเช่าที่ได้ทำขึ้นโดยฝ่าฝืนอำนาจกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ซึ่งสามารถกระทำได้โดยไม่มี อายุความ ส่วนค่าเช่าที่จำเลยทั้งสองรับว่าจะชำระให้แก่โจทก์และค่าเช่าที่จำเลยทั้งสองได้รับจาก บุคคลภายนอกนั้นก็เพียงฐานในการกำหนดให้ใช้ราคาแทน ในกรณีที่สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่อง ให้มีการยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้เท่านั้น มิใช่ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากจำเลย ทั้งสองกระทำผิดหน้าที่กรรมการ และมีใช้ค่าเช่าทรัพย์สินที่จำเลยทั้งสองค้างชำระแก่โจทก์ กรณี จึงมิใช่การฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนอันเกิดแต่มูลละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 448 วรรคหนึ่ง และมีใช้การใช้สิทธิเรียกร้องค่าเช่าทรัพย์สินค้างชำระตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (3) ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ฎีกาข้อนี้ ของจำเลยทั้งสองฟังไม่ขึ้น ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองประการต่อมามีว่า สัญญาเช่าพิพาทผูกพันโจทก์หรือไม่ เห็นว่า ในการอนุมัติให้ทำสัญญาเช่าพิพาท ซึ่งจำเลยที่ 2 ลงลายมือชื่อไว้ในฐานะประธานที่ประชุมนั้น มีการอนุมัติให้ทำสัญญาเช่าพิพาทดังกล่าวหลายครั้ง ต่างวาระกัน แต่กลับระบุว่าเป็นการประชุมคณะกรรมการของโจทก์ครั้งที่ 1/2550 ทั้งสิ้น แสดงให้เห็นว่ามีการจัดทำรายงานการประชุมดังกล่าวขึ้นเพียงเพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอ จดทะเบียนการเช่าเท่านั้น น่าเชื่อว่าในระหว่างที่จำเลยทั้งสองเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการ แทนโจทก์นั้นจำเลยทั้งสองมิได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการประชุมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อบังคับ ของโจทก์อย่างแท้จริง ทั้งจำเลยทั้งสองนำสืบว่านายธวัชเป็นผู้ส่งคำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ไป ยังผู้ถือหุ้นและจัดทำรายงานการประชุมใหญ่แต่กลับมิได้นำนายธวัชมาเบิกความเป็นพยานเพื่อ ยืนยันต่อศาล ข้อที่จำเลยทั้งสองนำสืบดังกล่าวจึงเป็นเพียงข้อกล่าวอ้างลอย ๆ โดยไม่มี พยานหลักฐานอื่นใดมาสนับสนุน ถึงแม้ในขณะนั้นจำเลยทั้งสองเป็นผู้ถือหุ้นของโจทก์ซึ่งมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่าสองในสามของคะแนนเสียงทั้งหมดอยู่แล้ว แต่การจัดให้มีการ ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับของโจทก์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่จะมีการทำสัญญาเช่าพิพาทก็ เป็นช่องทางอย่างหนึ่งที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นข้างน้อยสามารถเข้าตรวจสอบการบริหารจัดการของ จำเลยทั้งสองได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการตรวจสอบสัญญาเช่าพิพาทซึ่งเป็นการนำทรัพย์สินของ โจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลยทั้งสองในฐานะส่วนตัว หาใช่ว่าเมื่อจำเลยทั้งสองเป็น ผู้ถือหุ้นข้างมากอยู่แล้วก็ไม่จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับของโจทก์ ก่อน ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าจำเลยทั้งสองทำสัญญาเช่าพิพาทโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจาก

ที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับของโจทก์ ข้อ 33 (4) อันเป็นการกระทำโดยปราศจากอำนาจที่จะ
กระทำการแทนโจทก์ ส่วนที่จำเลยทั้งสองฎีกาว่า โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระค่าเช่า
แสดงว่าโจทก์รับเอาผลแห่งนิติกรรมนั้น ทั้งโจทก์ได้ยอมรับชำระค่าเช่าจากจำเลยทั้งสองดังที่เห็น
ได้จากสัญญาเช่าพิพาทระบุว่าจำเลยทั้งสองได้ชำระค่าเช่าแล้วและโจทก์บันทึกรายได้รับชำระ
ค่าเช่าล่วงหน้าจากจำเลยทั้งสองไว้ในงบการเงินของโจทก์ด้วย ถือว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันแก่
สัญญาเช่าพิพาทแล้วนั้น เห็นว่า คำฟ้องของโจทก์เป็นการแสดงออกชัดว่ามีได้ประสงค์จะเข้า
ผูกพันตามสัญญาเช่าพิพาท ส่วนค่าเช่าตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์นั้นเป็นเพียงฐานในการ
กำหนดให้ใช้ราคาแทนในกรณีที่สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้มีการยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียน
สิทธิการเช่าเท่านั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าเช่าที่จำเลยทั้งสองได้รับจากบุคคลภายนอกเนื่องจากการ
จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ก็ยังมีใช้ค่าเช่าทรัพย์สินที่จำเลยทั้งสองมี
หน้าที่ต้องชำระให้แก่โจทก์หากสัญญาเช่าพิพาทดังกล่าวผูกพันโจทก์ คำฟ้องของโจทก์จึงมิใช่การ
ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระค่าเช่าอันจะเป็นการแสดงว่าโจทก์รับเอาผลแห่งนิติกรรมนั้น
นอกจากนี้ แม้ตามสัญญาเช่าพิพาทจะระบุว่าจำเลยทั้งสองได้ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ครบถ้วนแล้ว
ก็ตาม แต่โจทก์มิได้ใช้สิทธิฟ้องคดีนี้เพื่อบังคับตามสัญญาเช่าพิพาทจึงหาใช่กรณีที่กฎหมายบังคับ
ให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดงและไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
มาตรา 94 ที่ห้ามมิให้ศาลยอมรับฟังพยานบุคคลเพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสารอย่าง
ที่จำเลยทั้งสองฎีกา ส่วนงบการเงินของโจทก์ซึ่งโจทก์นำเสนอกรมพัฒนาธุรกิจการค้าในแต่ละปี
คู่ความแต่ละฝ่ายนำมาใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีนี้ นั้น ก็เป็นเอกสารทางบัญชีที่โจทก์จัดทำขึ้น
ตามที่กฎหมายกำหนด หาใช่เอกสารมหาชนซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำขึ้นหรือรับรองหรือสำเนา
อันรับรองถูกต้องแห่งเอกสารนั้น และมีใช้เอกสารเอกชนที่มีคำพิพากษาแสดงว่าเป็นของแท้จริง
และถูกต้อง จึงไม่ต้องด้วยข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นของแท้จริงและถูกต้องตามประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 127 อย่างที่จำเลยทั้งสองฎีกาเช่นกัน ในข้อที่เกี่ยวกับการบันทึก
ค่าเช่าเป็นรายได้ในงบการเงินนี้ เมื่อพิจารณาจากพยานเอกสารของโจทก์และจำเลยทั้งสองแล้ว
กล่าวคือ แบบนำส่งงบการเงิน ซึ่งเป็นงบการเงินของรอบปีบัญชี 2549 และจำเลยที่ 1
ลงลายมือชื่อรับรองงบการเงินดังกล่าว ไม่ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้จากการให้เช่าที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง แบบนำส่งงบการเงินซึ่งเป็นงบการเงินของรอบปีบัญชี 2550 และจำเลยที่ 1
ลงลายมือชื่อรับรองงบการเงินดังกล่าว ไม่ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้จากการให้เช่าที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าพิพาท ซึ่งมีค่าเช่ารวม 27,900,000 บาท แต่ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้
ค่าเช่าเพียง 2,118,132.42 บาท และมีเงินฝากสถาบันการเงินเพียง 170,714.90 บาท กับมีราย
ได้รับล่วงหน้า 279,497,498.52 บาท แบบนำส่งงบการเงินซึ่งเป็นงบการเงินของรอบปีบัญชี
2556, 2557, 2558, 2559 และ 2560 ตามลำดับ ปรากฏว่าโจทก์มีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าใน
ระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี จากผู้เช่าจำนวน 62 ราย 423,841,785.05 บาท แม้ว่าพยานโจทก์ปาก
นางสาวอุมาพรจะเบิกความตอบคำถามค้านทนายจำเลยทั้งสองว่า ผู้เช่าจำนวน 62 รายดังกล่าว
นั้น รวมจำเลยทั้งสองด้วย ประกอบกับคำเบิกความของพยานจำเลยทั้งสองปากนางสาวสุชาดาซึ่ง
เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีประจำบริษัท ด. และได้รับการว่าจ้างจากจำเลยทั้งสองให้ดำเนินการ
ตรวจสอบสัญญาเช่าในโครงการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญาเช่าพิพาท แล้วพบว่าโจทก์
มีรายได้จากค่าเช่าอพาร์ทเมนต์และวิลล่าในโครงการ จำนวน 423,908,000 บาท ซึ่งแตกต่างจาก
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าตามแบบนำส่งงบการเงิน ซึ่งเป็นงบการเงินของรอบปีบัญชี 2560

เพียง 66,214.95 บาท ก็ตาม จะเห็นได้ว่างบการเงินของโจทก์ดังกล่าวไม่มีรายละเอียดที่จะสามารถบ่งบอกได้ว่ารายได้ค่าเช่าก็ดี เงินฝากสถาบันการเงินก็ดี รายได้รับล่วงหน้าก็ดี หรือรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าก็ดี นั้นมีส่วนใดบ้างที่เป็นรายได้จากการที่โจทก์ยอมรับชำระจากจำเลยทั้งสองไว้เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่าพิพาท ลำพังงบการเงินของโจทก์ดังกล่าวจึงยังไม่อาจรับฟังได้ว่าโจทก์ได้ยอมรับชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าพิพาทจากจำเลยทั้งสองไว้แล้ว ส่วนที่จำเลยทั้งสองนำสืบว่า จำเลยทั้งสองโอนเงินชำระค่าเช่ามาจากบัญชีเงินฝากธนาคาร ฮ. ซึ่งตั้งอยู่ในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน แต่ได้ปิดบัญชีเงินฝากดังกล่าวไปนานแล้วและไม่สามารถหาหลักฐานเพื่อนำมาแสดงต่อศาลได้ ก็เป็นเพียงข้อนำสืบลอย ๆ โดยไม่มีพยานหลักฐานอื่นใดมาสนับสนุนเช่นกัน ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า โจทก์มิได้กระทำการใดอันเป็นการให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาท เมื่อจำเลยทั้งสองทำสัญญาเช่าพิพาทโดยปราศจากอำนาจที่จะกระทำการแทนโจทก์และโจทก์มิได้ให้สัตยาบันแก่สัญญาเช่าพิพาทแล้ว สัญญาเช่าพิพาทจึงไม่ผูกพันโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 823, 1167 ฎีกาข้อนี้ของจำเลยทั้งสองฟังไม่ขึ้น ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองประการสุดท้ายมีว่า คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 8 ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชดใช้ราคาแทนสำหรับสิทธิการเช่า เนื่องจากจำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้ว อันเป็นการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 เมื่อสัญญาเช่าพิพาทดังกล่าวไม่ผูกพันโจทก์และการยกเลิกเพิกถอนสัญญาเช่าพิพาทดังกล่าวเพื่อให้สถานที่เช่ากลับมาเป็นทรัพย์สินของโจทก์ซึ่งปลอดภาระผูกพันไม่อาจกระทำได้ จำเลยทั้งสองจึงต้องชดใช้ราคาแก่โจทก์แทน และเมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 8 วินิจฉัยว่า สิทธิการเช่าดังกล่าวมีราคา 6,000,000 บาท แล้วพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 8 ดังกล่าวย่อมเป็นการตัดสินตามข้อหาในคำฟ้องซึ่งมิใช่การพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 วรรคหนึ่ง ทั้งเมื่อสัญญาเช่าสำหรับการให้เช่าอาคารเลขที่ 110/69 (เฉพาะอาคารหมายเลข 3 ชั้น 2 อาคารเอฟ เนื้อที่ 124 ตารางเมตร) ที่ดินโฉนดเลขที่ 19326 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า เอ เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร และที่ดินโฉนดเลขที่ 19328 พร้อมบ้านพักอาศัย ตึก 2 ชั้น วิลล่า บี เนื้อที่ 369.6 ตารางเมตร ไม่ผูกพันโจทก์แล้ว กรณีจึงมีเหตุที่จะต้องเพิกถอนสัญญาเช่าพิพาท คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 8 ที่ให้เพิกถอนสัญญาเช่าพิพาท และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดใช้ราคาแก่โจทก์แทนสำหรับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าพิพาท จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ฎีกาข้อนี้ของจำเลยทั้งสองฟังไม่ขึ้น อนึ่ง ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาให้เพิกถอนสัญญาเช่าพิพาท และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดใช้ราคาแก่โจทก์ 6,000,000 บาท สำหรับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าพิพาท จำเลยทั้งสองฎีกาขอให้ยกฟ้องจึงเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดปล่อยทุกข้ออันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้และไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้รวมอยู่ด้วย ต้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาตามจำนวนทุนทรัพย์ 6,000,000 บาท เป็นเงิน 120,000 บาท ตามตาราง 1 ข้อ 3 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จำเลยทั้งสองเสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกา 200,000 บาท จึงต้องคืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาส่วนที่เสียเกินมาแก่จำเลยทั้งสอง นอกจากนี้ภายหลังจากจำเลยทั้งสองยื่นฎีกาแล้วได้มีการประกาศใช้พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 โดยพระราชกำหนดดังกล่าวได้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 และมาตรา 224

