

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4864/2564

นาย ธ.โจทก์ บริษัท จ. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1249, ป.วิ.พ. มาตรา 1, ป.พ.พ. มาตรา 1251, ป.วิ.พ. มาตรา 225, ป.วิ.พ. มาตรา 229

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยที่ 2 เป็นบริษัทร้างซึ่งนายทะเบียนได้ขีดชื่อออกจากทะเบียนแล้วตามความในมาตรา 1273/3 แห่ง ป.พ.พ. เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560 เช่นนี้ จำเลยที่ 2 ย่อมสิ้นสภาพนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2560 ออกเสียจากทะเบียน ซึ่งเป็นกรณีการถอนทะเบียนบริษัทจำกัดร้าง มิใช่เป็นกรณีที่บริษัทเลิกกันอันให้พึงถือว่ายังคงตั้งอยู่ตราบเท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1249 โจทก์ยื่นฟ้องในวันที่ 2 พฤษภาคม 2561 อันเป็นเวลาภายหลังจากที่จำเลยที่ 2 สิ้นสภาพนิติบุคคลแล้ว ดังนั้น ขณะฟ้องจำเลยที่ 2 จึงไม่มีสภาพความเป็นนิติบุคคลที่จะให้โจทก์ฟ้องได้ ประกอบกับข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งจัดซื้อจำเลยที่ 2 กลับคืนเข้าสู่ทะเบียนเสียก่อนที่จะฟ้องตามมาตรา 1273/4 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 1 (11) และมาตรา 55

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระเงิน 2,613,136 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงิน 1,368,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 2 พฤษภาคม 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 2 ชำระเงิน 992,409 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 8,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เดิมชื่อบริษัท จ. ต่อมาจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท อ. และบริษัท น. ตามลำดับ ครั้นสุดท้ายเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ด. มีวัตถุประสงค์รวมถึงประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ให้เช่าหรือเก็บผลประโยชน์ในรูปแบบต่าง ๆ โดยเป็นเจ้าของโครงการศูนย์การค้า อ. ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บ. ตั้งบนที่ดินเอกสารสิทธิของการรถไฟแห่งประเทศไทย จำเลยที่ 2 เดิมจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์รวมถึงประกอบกิจการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าในอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย สถานที่ทำการ และเป็นบริษัทร้างซึ่งนายทะเบียนได้ขีดชื่อออกจากทะเบียนแล้วตามความในมาตรา 1273/3 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560 เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 จำเลยที่ 2 ตกลงกับจำเลยที่ 1 ที่จะเข้าพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าดังกล่าว จำนวน 80 ยูนิต ห้องเลขที่ 19 - 24, 29 - 44, 47 - 56, 65 - 72, 81 - 92, 97 - 104, 109 - 116 ชั้น 3 B และห้องเลขที่ 19 - 24, 39 - 44 ชั้น 3 A ชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิการเช่าแก่

จำเลยที่ 1 เป็นเงิน 171,750,000 บาท โดยจำเลยที่ 2 มีสิทธิโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่บุคคลภายนอกได้ วันที่ 31 มีนาคม 2555 โจทก์จองพื้นที่โครงการ อ. กับจำเลยที่ 2 จำนวน 1 ยูนิต ห้องเลขที่ 47 B ชั้น 3 ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 7.50 ตารางเมตร ในราคา 2,860,000 บาท โดยวางเงินจอง 50,000 บาท วันที่ 27 เมษายน 2555 โจทก์กับจำเลยที่ 2 ทำสัญญาตอบแทนการให้สิทธิการเช่าพื้นที่ที่จองไว้ มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่ โดยในวันนั้นโจทก์ได้ชำระเงินค่าตอบแทนการให้สิทธิการเช่าแก่จำเลยที่ 2 จำนวน 200,000 บาท และชำระเงินคาวนรวม 3 งวด ในคราวเดียวเป็นเช็คธนาคาร ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2555 วันที่ 27 มิถุนายน 2555 และวันที่ 27 กรกฎาคม 2555 ฉบับละ 107,400 บาท รวมเป็นเงิน 322,200 บาท วันที่ 10 กรกฎาคม 2556 โจทก์กับจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาตอบแทนการให้สิทธิการเช่า (สวสสิทธิ) และโจทก์กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าพื้นที่ที่จองไว้เพื่อใช้เป็นร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่นซึ่งเปลี่ยนเลขที่ห้องเป็น 146 พื้นที่ประมาณ 6.86 ตารางเมตร ในตำแหน่งเดิม โดยโจทก์ชำระเงินเพิ่มก่อนโอนสิทธิการเช่า 237,800 บาท แก่จำเลยที่ 2 วันที่ 30 สิงหาคม 2556 โจทก์ทำสัญญาบริการ (ระยะยาว) กับจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 1 ตกลงให้บริการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางในอาคารศูนย์การค้า อันได้แก่ การรักษาความสะอาดพื้นที่ใช้สอย การจัดยารักษาการณ์ การจัดไฟแสงสว่างในพื้นที่ใช้สอย ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ บันไดเลื่อนหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่น ๆ น้ำประปา การระบายน้ำ การบำรุงรักษาสถานที่ วัสดุอุปกรณ์ที่มีไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น หลอดไฟ ลิฟต์ บันไดเลื่อน เป็นต้น) การโฆษณา (ถ้าหากมี) รวมทั้งบริการส่วนกลางใด ๆ เพื่อประโยชน์ของโจทก์ร่วมกับผู้เช่าอาคารรายอื่น ๆ การปรับปรุงอาคารอันจะมีผลให้โจทก์ใช้ประโยชน์และ/หรือดำเนินกิจการได้ดีขึ้น และโจทก์ได้ชำระเงินประกันความเสียหายส่วนกลาง เงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้า ค่าประต้อม้วนเหล็ก รวมเป็นเงิน 28,000 บาท แก่จำเลยที่ 1 วันเดียวกันโจทก์กับจำเลยที่ 1 จดทะเบียนการเช่าพื้นที่ที่จองที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร มีกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2586 อัตราค่าเช่า 100 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับขึ้นทุกปี ปีละ 10 % รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,354,115 บาท และโจทก์ชำระเงินแก่จำเลยที่ 1 จำนวน 1,340,000 บาท ชำระแก่จำเลยที่ 2 จำนวน 420,209 บาท โดยได้รับส่วนลด 239,791 บาท เนื่องจากพื้นที่ที่เช่ามีเนื้อที่น้อยกว่าเดิม วันที่ 30 กรกฎาคม 2557 และวันที่ 2 กันยายน 2557 จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งให้โจทก์รับมอบพื้นที่เช่าและเข้าตกแต่งพื้นที่ วันที่ 2 มิถุนายน 2560 และวันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งให้โจทก์เข้าประชุมและเข้าตกแต่งพื้นที่ แต่โจทก์ปฏิเสธ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2561 จำเลยที่ 1 ส่งใบแจ้งหนี้ค่าเช่า - เช่า ประจำเดือนกุมภาพันธ์ 2561 จำนวน 1,001.56 บาท แก่โจทก์ วันที่ 28 มีนาคม 2561 โจทก์ได้ทำหนังสือขอยกเว้นค่าเช่าและค่าส่วนกลางและหนังสือขอให้จำเลยที่ 1 รับซื้อพื้นที่ที่เช่าคืนในราคาที่โจทก์ชำระเงินไป ครั้นวันที่ 2 เมษายน 2561 โจทก์มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือขอยกเลิกสัญญาและขอให้ชำระเงินคืน จำเลยทั้งสองได้รับแล้วแต่เพิกเฉย และโจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2561 ตามปัญหาที่โจทก์ฎีกามานั้น เห็นสมควรวินิจฉัยปัญหาอำนาจฟ้องก่อนว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 หรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า บริษัทจำเลยที่ 2 เลิกกันโดยเหตุอื่นนอกจากล้มละลายต้องมีการชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1251 เมื่อยังไม่มีมีการชำระบัญชี ต้องถือว่าจำเลยที่ 2 ยังคงตั้งอยู่ตามมาตรา 1249 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ดังคำวินิจฉัยของศาลชั้นต้น ข้อนี้ได้ความว่าจำเลยที่ 2 เป็นบริษัทร้างซึ่งนายทะเบียนได้ขีดชื่อออกจากทะเบียนแล้วตามความใน

มาตรา 1273/3 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560 เช่นนี้ จำเลยที่ 2 ย่อมสิ้นสภาพนิติบุคคลตั้งแต่เมื่อนายทะเบียนชดเชยจำเลยที่ 2 ออกเสียจากทะเบียน ซึ่งเป็นกรณีการถอนทะเบียนบริษัทจำกัดร้าง มิใช่เป็นกรณีที่บริษัทเล็กกันอันให้พึงถือว่ายังคงตั้งอยู่ ตราบเท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1249 โจทก์ยื่นฟ้องในวันที่ 2 พฤษภาคม 2561 อันเป็นเวลาภายหลังจากที่จำเลยที่ 2 สิ้นสภาพนิติบุคคล แล้ว ดังนั้น ขณะฟ้องจำเลยที่ 2 จึงไม่มีสภาพความเป็นนิติบุคคลที่จะให้โจทก์ฟ้องได้ ประกอบกับ ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งชดเชยจำเลยที่ 2 กลับคืนเข้าสู่ทะเบียน เสียก่อนที่จะฟ้องตามมาตรา 1273/4 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 (11) และมาตรา 55 ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยมานั้นชอบแล้ว ฎีกาของ โจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อต่อไปว่า จำเลยที่ 1 ผิดสัญญา เนื่องจากไม่สามารถเปิดศูนย์การค้าได้ตามสัญญาหรือไม่ เห็นว่า ที่โจทก์ฟ้องอ้างว่าจำเลยทั้งสอง ผิดสัญญาไม่สามารถเปิดศูนย์การค้าได้ เป็นเหตุให้โจทก์ไม่อาจเปิดร้านทำการค้าขายได้ตาม วัตถุประสงค์แห่งสัญญา โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาและเรียกให้จำเลยทั้งสองคืนเงินที่รับไปนั้น โจทก์ ได้อ้างสัญญาเช่าพื้นที่มาเป็นมูลเหตุทำให้โจทก์เข้าจองพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 และทำสัญญาตอบแทนการให้สิทธิการเช่ากับจำเลยที่ 2 ซึ่งต่อมามีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่าง โจทก์ จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ให้โจทก์เป็นผู้รับสิทธิการเช่าพื้นที่ และโจทก์ทำสัญญาบริการ (ระยะยาว) กับจำเลยที่ 1 แม้โจทก์บรรยายข้ออ้างว่าอาคารศูนย์การค้ายังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตาม สัญญาบริการ (ระยะยาว) แต่เมื่อพิจารณาฟ้องโจทก์โดยตลอดแล้วเป็นเรื่องโจทก์ประสงค์จะ เรียกธงโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าและบันทึกข้อตกลงที่โจทก์ได้รับสิทธิการเช่ามาประกอบกับ ข้อผูกพันตามสัญญาบริการ จึงต้องพิจารณาว่า จำเลยที่ 1 ผิดสัญญาและต้องรับผิดชอบโจทก์ตาม สัญญาดังกล่าวหรือไม่ โจทก์เบิกความว่า เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 จำเลยที่ 1 มีหนังสือเรื่อง ขอเชิญรับมอบพื้นที่เช่าและเข้าตกแต่งพื้นที่เช่าโครงการ อ. ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2557 โจทก์ได้เข้าตรวจดูพื้นที่แล้วเห็นว่าอาคารยังไม่แล้วเสร็จ วันที่ 2 กันยายน 2557 จำเลยที่ 1 มีหนังสือเรื่องขอให้มารับมอบพื้นที่เช่าและตกแต่งร้าน ซึ่งโจทก์เข้าตรวจดูพื้นที่อีกครั้งเห็นว่า อาคารยังไม่แล้วเสร็จ วันที่ 2 มิถุนายน 2560 จำเลยที่ 1 มีหนังสือเรื่องนัดประชุมเกี่ยวกับการเข้า ตกแต่งพื้นที่และเปิดพื้นที่เช่า ให้เหตุผลว่าตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาได้มีการเปลี่ยนแปลงภายใน โครงการหลายอย่าง และต้องประสบปัญหาหลายด้านเกี่ยวกับจำเลยที่ 1 กับ การรถไฟแห่งประเทศไทย การจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งการร้องเรียนจากกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ใน โครงการ เป็นเหตุให้ไม่สามารถเปิดศูนย์การค้าได้ตามปกติเหมือนศูนย์การค้าทั่วไป ขอนัดประชุม ผู้เช่าในโครงการเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้ามาตกแต่งพื้นที่และเปิดประกอบกิจการในพื้นที่ เช่าโดยพร้อมเพรียงกัน ซึ่งโจทก์ได้เข้าร่วมประชุมและตรวจดูพื้นที่อีกครั้งเห็นว่าอาคารยังไม่ แล้วเสร็จ และวันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งให้เข้าตกแต่งพื้นที่เช่าเพื่อเปิด ร้านค้า ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยอ้างว่าศูนย์การค้าได้เปิดให้บริการแล้ว ตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2560 ขอให้โจทก์เข้าเปิดร้านค้าตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญา โดยจำเลยที่ 1 ได้ยกเว้นค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและค่าส่วนกลางตามสัญญาบริการ โจทก์เข้าตรวจดูพื้นที่ แล้วเห็นว่าอาคารยังไม่แล้วเสร็จ เห็นว่า วัตถุประสงค์ที่โจทก์เช่าพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้า โครงการ อ. ห้องเลขที่ 146 โซน B ชั้น 3 ก็เพื่อใช้เป็นร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น ข้ออ้างที่ว่าอาคาร ยังไม่แล้วเสร็จ นั้น ไม่ปรากฏรายละเอียดที่พาดพิงหรือเกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่โจทก์เช่าในทางใด ร้าน

จำหน่ายสินค้าของโจทก์นับว่าเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์การค้า โจทก์ไม่ได้โต้แย้งเกี่ยวกับพื้นที่เช่า อันเป็นเหตุขัดข้องที่ไม่สามารถเข้าไปตกแต่งพื้นที่เช่าเพื่อเปิดร้านค้า คงอ้างแต่เพียงลอย ๆ ด้วย เห็นว่าอาคารยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งมีเงื่อนไขการให้บริการต่าง ๆ สำหรับพื้นที่เช่าในสาระสำคัญว่า จำเลยที่ 1 ตกลงให้บริการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางในอาคารศูนย์การค้า อันได้แก่ การรักษาความสะอาดพื้นที่ใช้สอย การจัดยารักษาการณ์ การจัดไฟแสงสว่างในพื้นที่ใช้สอย ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ บันไดเลื่อนหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่น ๆ น้ำประปา การระบายน้ำ การบำรุงรักษาสถานที่ วัสดุอุปกรณ์ที่มีไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น หลอดไฟ ลิฟต์ บันไดเลื่อน เป็นต้น) การโฆษณา (ถ้าหากมี) รวมทั้งบริการส่วนกลางใด ๆ เพื่อประโยชน์ของโจทก์ร่วมกับผู้เช่า อาคารรายอื่น ๆ การปรับปรุงอาคารอันจะมีผลให้โจทก์ใช้ประโยชน์และ/หรือดำเนินกิจการได้ดีขึ้น ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า สัญญาบริการ (ระยะยาว) เป็นเรื่องอื่นไม่เกี่ยวกับกำหนดเวลาในการก่อสร้างชอบด้วยเหตุผลแล้ว อีกประการหนึ่งที่โจทก์ฎีกาอ้างว่า เหตุที่โจทก์ไม่ยอมรับมอบพื้นที่เช่าเพราะเห็นว่าอาคารศูนย์การค้ายังไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา นั้น ก็ปรากฏว่าโจทก์ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับจำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2556 และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2556 โดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2586 และทำสัญญาบริการ (ระยะยาว) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2556 เป็นเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2586 อันเป็นเวลาทีล่วงพ้นกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในข้อสัญญาตามที่โจทก์ยกขึ้นกล่าวมา ปัญหาเรื่องกำหนดเวลาดังกล่าวย่อมไม่ใช่สาระสำคัญ และที่ จำเลยที่ 1 มีหนังสือลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 เรื่องขอเชิญรับมอบพื้นที่เช่าและเข้าตกแต่งพื้นที่เช่าโครงการ อ. และหนังสือลงวันที่ 2 กันยายน 2557 เรื่องขอให้มารับมอบพื้นที่เช่าและตกแต่งร้านค้า และมีหนังสือลงวันที่ 2 มิถุนายน 2560 เรื่องนัดประชุมเกี่ยวกับการเข้าตกแต่งพื้นที่และเปิดพื้นที่เช่า กับหนังสือลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 เรื่องแจ้งให้เข้าตกแต่งพื้นที่เช่าเพื่อเปิดร้านค้า ให้ปฏิบัติ ซึ่งหนังสือฉบับนี้ระบุว่า ศูนย์การค้าได้เปิดให้บริการแล้วตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2560 โจทก์ก็ได้โต้แย้งความถูกต้องแท้จริง คงอ้างแต่เพียงลอย ๆ ว่าโจทก์เข้าตรวจดูพื้นที่แล้วเห็นว่าอาคารยังไม่แล้วเสร็จ และอ้างมาในฎีกาว่า เป็นกุศโลบายของจำเลยที่ 1 เท่านั้น ข้อที่โจทก์ขอยกเว้นค่าเช่าและค่าส่วนกลางตามหนังสือลงวันที่ 28 มีนาคม 2561 ก็ได้อ้างว่าอาคารไม่แล้วเสร็จ คงอ้างแต่เพียงความไม่พร้อมของโครงการในแง่สิ่งอำนวยความสะดวก การส่งเสริมการขาย และที่ขอให้โครงการรับซื้อคืนพื้นที่เช่าตามหนังสือลงวันที่เดียวกันก็อ้างเหตุทำนองเดียวกันว่าโครงการมิได้มีการพัฒนาส่งเสริมการขายที่เป็นรูปธรรม มีการปิดการใช้พื้นที่มาโดยตลอด นายวิชญกรณ์ เจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมายของจำเลยที่ 1 เบิกความว่า อาคารโครงการศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 สร้างเสร็จตั้งแต่ต้นปี 2556 พร้อมส่งมอบพื้นที่เช่าและจดทะเบียนการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าทุกรายภายในศูนย์การค้ามีสิ่งอำนวยความสะดวก ลิฟต์ในอาคาร บันไดเลื่อน สะพานลอยคนข้าม พร้อมบันไดเลื่อนเชื่อมระหว่างตลาดนัดจตุจักรกับอาคารศูนย์การค้าชั้น 2 ลิฟต์แก้วด้านหน้าอาคารศูนย์การค้า ลานจอดรถ ระบบไฟฟ้า ประปา สัญญาณอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เสร็จครบถ้วนพร้อมที่จะเปิดให้บริการเป็นศูนย์การค้าและพร้อมให้ผู้เช่าเข้ามาดำเนินการเปิดร้านค้าประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของการเช่าแล้ว ปี 2556 จำเลยที่ 1 เปิดใช้ศูนย์การค้าโดยจัดงานโอท็อปภายในพื้นที่โครงการศูนย์การค้าทั้งหมดตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 6 และมีผู้เข้ามาเปิดร้านค้าขายจำนวนมากเพื่อส่งเสริมการขายประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้า และมีความประสงค์ดึงดูดให้ประชาชนทั่วไปเข้ามาใช้บริการ

ศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 ภายหลังก่อสร้างศูนย์การค้าเสร็จ จำเลยที่ 1 แจ้งให้ลูกค้าทุกรายนำเงิน ส่วนที่เหลือมาชำระ ตรวจรับมอบพื้นที่ และจดทะเบียนการเช่า จำเลยที่ 1 จัดงานแสดงและ กิจกรรมต่าง ๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ดึงดูดให้ประชาชนทั่วไปเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าอยู่ตลอด เหตุที่ศูนย์การค้าไม่สามารถเปิดบริการได้อย่างปกติเป็นเพราะโจทก์และผู้เช่าบางส่วนไม่ยอม เข้ามาตกแต่งและเปิดร้านโดยพร้อมเพรียงกัน ปัจจุบันศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 ได้เปิดดำเนินการ เพื่อให้ผู้เช่าเข้ามาเปิดร้านค้าและเปิดให้ประชาชนทั่วไปเข้าใช้บริการแล้ว ห้องเลขที่ 194 และ 195 ชั้น 3 โซน B ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้องเช่าของโจทก์ได้นำห้องเช่าออกหาประโยชน์ โดย การให้เช่าช่วง มีการตกแต่งและเปิดร้านค้าขายตามปกติ รวมถึงบริเวณเดียวกันกับห้องเช่าของ โจทก์ ก็มีลูกค้าของจำเลยที่ 1 ตกแต่งร้านและเปิดร้านค้าขายแล้วหลายร้าน เห็นว่า ภาพถ่ายหมายเลข ล.13 แสดงให้เห็นถึงสภาพภายนอกและภายในอาคารศูนย์การค้า ส่วนภาพถ่ายหมายเลข ล.14 ที่ระบุ ว่าเป็นงาน OTOP แม้แผ่นที่ 2 พื้นที่ชั้น 1 ภาพบนด้านขวาจะมีลักษณะเป็นการประชุม แต่ก็ยังมี ภาพอื่น ๆ ที่แสดงให้เห็นถึงสภาพการจัดงานดังกล่าว สำหรับภาพถ่ายหมายเลข ล.16 แม้จะปรากฏ เป็นการประชุมผู้ประกอบการ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 แต่ยังมีภาพกิจกรรมอื่น ๆ ด้วย ได้ความจากนายวิชฌณกรณ์พยานจำเลยที่ 1 เบิกความตอบคำถามค้านของทนายโจทก์ว่า เป็นการ จัดกิจกรรมด้านหน้าศูนย์การค้าตามฤดูกาลหมุนเวียนกันไป ไม่ใช่ในลักษณะจัดเป็นการถาวร มีเหตุผลชี้ให้เห็นว่าเป็นกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 ทั้งตามภาพถ่ายหมายเลข ล.20 แสดงถึงสภาพด้านหน้าอาคารศูนย์การค้าและภายในศูนย์การค้า ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 6 ที่เปิดเป็นศูนย์การค้าเช่นเดียวกับศูนย์การค้าทั่วไป มีร้านค้าที่เปิดเพื่อ จำหน่ายสินค้าและมีประชาชนเข้าไปใช้บริการ แม้จะเป็นภาพถ่ายในช่วงเวลาที่นายวิชฌณกรณ์ พยานจำเลยที่ 1 เบิกความไว้เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562 ก็ตาม แต่หนังสือบอกกล่าวลงวันที่ 2 เมษายน 2561 เรื่อง ขอยกเลิกสัญญาและขอให้ชำระเงินคืน คงอ้างแต่เพียงว่าเป็นที่ประจักษ์แล้ว ว่าจำเลยที่ 1 ไม่อาจนำพื้นที่เช่าตามสัญญาเปิดเป็นศูนย์การค้าที่เป็นอย่างเดียวกันกับศูนย์การค้า ชั้นนำทั่ว ๆ ไปได้ เป็นเหตุให้สถานที่เช่าไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์หรือตาม เจตนาในกิจการที่เช่า อันมีลักษณะที่โจทก์นำศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 ไปเปรียบเทียบกับ ศูนย์การค้าชั้นนำแล้วเห็นว่าพื้นที่เช่าไม่สมประโยชน์ตามวัตถุประสงค์หรือเจตนาของตนมากกว่า ที่จะถือว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาที่ไม่สามารถเปิดศูนย์การค้าได้ เพราะก่อนหน้านี้จำเลยที่ 1 ได้แจ้ง ให้โจทก์รับมอบพื้นที่เช่าและเข้าตกแต่งพื้นที่เช่าถึง 2 ครั้ง ตามหนังสือลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 ที่แจ้งถึงผู้เช่าและผู้ลงทุน และวันที่ 2 กันยายน 2557 ที่แจ้งถึงลูกค้าผู้จดทะเบียนรับสิทธิการเช่า และผู้เช่าพื้นที่ ต่อจากนั้นจำเลยที่ 1 ยังนัดประชุมเกี่ยวกับการเข้าตกแต่งพื้นที่และเปิดพื้นที่เช่า และครั้งสุดท้ายจำเลยที่ 1 แจ้งให้โจทก์เข้าตกแต่งพื้นที่เช่าเพื่อเปิดร้านค้า ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ อีกประการหนึ่งปรากฏว่าศูนย์การค้าของจำเลยที่ 1 พื้นที่ชั้น 3 โซน B ห้องเลขที่ 194 และ 195 เปิดจำหน่ายสินค้าแล้วตามภาพถ่าย โดยเฉพาะร้านข้างเคียงที่อยู่บริเวณ เดียวกันกับห้องเช่าเลขที่ 146 ของโจทก์ก็เช่นกันได้เปิดจำหน่ายสินค้าแล้ว โจทก์ไม่ได้ฎีกาคัดค้าน ความถูกต้องแท้จริงในข้อนี้ พยานหลักฐานของจำเลยที่ 1 มีน้ำหนักให้รับฟังได้มากกว่า พยานหลักฐานของโจทก์ คดีจึงรับฟังไม่ได้ว่าการที่โจทก์ไม่ยอมรับมอบพื้นที่เช่าและดำเนินการ ตกแต่งร้านเป็นเพราะจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาดังที่โจทก์กล่าวอ้าง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ส่วนที่โจทก์ขอให้ศาลฎีกาพิจารณาข้อสัญญา เงื่อนไขของโครงการ ข้อ 17 และสัญญาตอบแทนการให้สิทธิการเช่า เงื่อนไขของโครงการ ข้อ 17

ว่า จำเลยทั้งสองจะต้องคืนเงิน 90% ของเงินที่จำเลยทั้งสองได้รับไปจากโจทก์แล้วหรือไม่ เพียงใด โดยยกเหตุผลว่าหากศาลฎีกาฟังทำนองเดียวกันกับศาลอุทธรณ์ว่าขณะเกิดเหตุพิพาทคดีนี้ จำเลยที่ 1 ก่อสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์สามารถเปิดเป็นศูนย์การค้าได้เช่นเดียวกับศูนย์การค้าทั่วไป เมื่อโจทก์ไม่ไปดำเนินการเปิดร้านเพื่อประกอบธุรกิจตามสัญญาเช่าเกินกว่า 7 วัน จำเลยทั้งสองต้องรีบห้องคืน โดยโจทก์มีสิทธิรับเงินค่าเช่าคืน 90% ของราคาค่าเช่าที่โจทก์ได้ชำระไปให้แก่จำเลยทั้งสองแล้ว เงื่อนไขของโครงการ ข้อ 17 และสัญญาตอบแทนการให้สิทธิการเช่า เงื่อนไขของโครงการ ข้อ 17 นั้น เป็นเรื่องที่เกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง ถือไม่ได้ว่าเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลล่างทั้งสองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 252 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อสุดท้ายว่า อุทธรณ์ของจำเลยที่ 1 ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า จำเลยที่ 1 ยื่นอุทธรณ์โดยไม่ปรากฏว่าได้นำเงินค่าธรรมเนียมซึ่งจะต้องใช้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นมาวางศาลพร้อมกับอุทธรณ์ ข้อนี้ปรากฏตามสำนวนความว่า ในการยื่นอุทธรณ์นั้นจำเลยที่ 1 ได้นำเงินค่าธรรมเนียมซึ่งจะต้องใช้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นมาวางศาล 62,062 บาท ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 51884 เลขที่ 55 แม้เจ้าพนักงานการเงินและบัญชีปฏิบัติงานจะบันทึกรายงานต่อผู้พิพากษาว่าเป็นเงิน 83,798 บาท ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 51884 เลขที่ 56 อันเป็นการไม่ถูกต้องตามใบเสร็จรับเงินดังกล่าวและตามบัญชีค่าฤชาธรรมเนียมก็ตาม คดียอมถือว่าจำเลยที่ 1 ได้นำเงินค่าธรรมเนียมซึ่งจะต้องใช้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นมาวางศาลพร้อมกับอุทธรณ์แล้ว จึงเป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 229 ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

นพรัตน์ สীติศประเสริฐ · ศิริชัย จันทรสว่าง · เรวัตร สกุลคล้อย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4864/2564>