



ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลแพ่งกรุงเทพใต้

วันที่ ๑๗ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๖๐
ความ แห่ง

ระหว่าง { บริษัทบุญญลิส เอาร์ทเลท จำกัด โจทก์
บริษัทตลาดซูเปอร์เซ็น্স จำกัด ที่ ๑
นางสาวศรวรรณ ที่ ๒ จำเลย

เรื่อง เช่าทรัพย์ ชัปไล่ เรียกทรัพย์คืน

โจทก์ฟ้องและแก้ไข้อ้างว่า เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ (ที่ถูกวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๘)

โจทก์ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารที่โจทก์มีสิทธิเช่าจากการรถไฟแห่งประเทศไทย ให้แก่จำเลยที่ ๑ กำหนดค่าตอบแทน ๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยในวันทำสัญญาจำเลยทั้งสองร่วมกัน ชำระเงิน ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท และจำเลยที่ ๒ ในฐานะหุ้นส่วนจำเลยที่ ๑ ส่งจ่ายเช็คล่วงหน้า ๑๑ ฉบับ ๆ ละ ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท มอบให้แก่โจทก์เพื่อชำระหนี้ตามสัญญา ต่อมาจำเลยทั้งสอง ร่วมกันชำระหนี้ให้แก่โจทก์อีกหลายครั้งรวมเป็นเงิน ๓๑,๐๗๐,๑๕๕.๔๕ บาท และเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ การรถไฟแห่งประเทศไทยตกลงให้จำเลยที่ ๑ เช่าที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว



- ๒ -

มีกำหนดเวลา ๗ ปี ๑ เดือน นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕
ภายหลังโจทก์ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินและอาคารพร้อมกับส่งมอบให้แก่จำเลยทั้งสอง
เข้าครอบครองเพื่อจัดหาประโยชน์ในพื้นที่แล้วต่อมาเมื่อเช้คฉบับวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ ที่จำเลยที่ ๒
สั่งจ่ายแก่โจทก์เพื่อชำระหนี้ถึงกำหนดชำระโจทก์นำเช็คเข้าบัญชีเพื่อเรียกเก็บเงินแต่ธนาคารปฏิเสธ
การจ่ายเงิน และต่อมาโจทก์แจ้งให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงิน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ ตามข้อตกลงในสัญญา
แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่จำเลยที่ ๑ ชำระมาทั้งหมดรวมทั้งเช็ค ๑๑ ฉบับ
ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินและอาคารบริเวณย่านพหลโยธิน
(ริมถนนกำแพงเพชร ๒) แปลง ๕ กลุ่ม ๒ แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ของการรถไฟ
แห่งประเทศไทย และส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารคืนแก่โจทก์ในสภาพเดิม ให้จำเลยทั้งสองร่วมกัน
ดำเนินการให้การรถไฟแห่งประเทศไทยโอนสิทธิการเช่ากลับคืนให้แก่โจทก์โดยค่าใช้จ่ายของจำเลยทั้งสอง
หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการขอถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง
แต่หากสภาพการบังคับตามคำพิพากษาเป็นอันพันวิสัยไม่สามารถบังคับได้ให้จำเลยทั้งสองร่วมกัน
ชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน ๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี
ของต้นเงินดังกล่าวนับจากวันฟ้อง ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ในอัตราเดือนละ
๔,๕๑๐,๔๐๐ บาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไป ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเช่า ค่าภาษีโรงเรือน
ค่าธรรมเนียมการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดชอบต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย
ตามสัญญาเช่าจนกว่าจำเลยทั้งสองจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่ากลับคืนมาเป็นของโจทก์



- ๓ -

จำเลยทั้งสองให้การและแก้ไขคำให้การว่า จำเลยที่ ๑ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีจำเลยที่ ๒ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ โจทก์ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารแก่จำเลยที่ ๑ ตามฟ้อง และจำเลยที่ ๑ ชำระเงินให้แก่โจทก์รวมเป็นเงิน ๙๒,๗๗๘,๑๑๔.๔๕ บาท ต่อมาโจทก์ส่งมอบพื้นที่อาคารตามสัญญาแล้วแต่จำเลยที่ ๑ ไม่สามารถเข้าครอบครองพื้นที่ภายในอาคารชั้นที่ ๑ บางส่วน รวมทั้งชั้นที่ ๒ ถึงชั้นที่ ๔ ได้ เนื่องจากโจทก์กับผู้เช่าช่วงที่ครอบครองพื้นที่ดังกล่าวมีคดีฟ้องร้องกันอยู่ ซึ่งขณะทำสัญญาโจทก์ไม่ได้แจ้งให้ทราบว่ามีการฟ้องร้องดังกล่าว สำหรับพื้นที่ชั้นที่ ๑ เป็นพื้นที่ให้เช่าที่โจทก์อ้างว่าเป็นพื้นที่ว่างแต่ปรากฏว่ามีการตั้งแผงร้านค้าในพื้นที่ สอบถามแล้วยืนยันว่ามีการชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ ทำให้จำเลยที่ ๑ ไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้เช่าช่วงของโจทก์และไม่มีผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าแก่จำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ ขอให้โจทก์เข้ามาช่วยดำเนินการในการส่งมอบพื้นที่ให้แก่จำเลยที่ ๑ แต่โจทก์เพิกเฉย การที่โจทก์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดตามสัญญาให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้ถือว่าโจทก์ผิดสัญญา จำเลยที่ ๑ จึงสั่งระงับการจ่ายเงินและเช็คในส่วนที่เหลือทั้งหมด และภายหลังจำเลยที่ ๑ ยืนยันฟ้องโจทก์ขอหาผิดสัญญาไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่จำเลยที่ ๑ และเรียกเงินที่ชำระไปคืนซึ่งโจทก์สามารถฟ้องแย้งในคำให้การคดีเดิมได้แต่โจทก์กลับมีหนังสือบอกเลิกสัญญา จำเลยที่ ๑ ต้องสงวนรักษาสิทธิอันเกิดแต่การเลิกสัญญาไม่ชำระหนี้แก่โจทก์โดยมีเหตุอันจะอ้างได้ตามกฎหมายไม่ทำให้จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา และเมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วสัญญาโอนสิทธิการเช่าเป็นอันยกเลิกคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสอง อีกทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิมีผลเฉพาะโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ไม่มีผลถึงสัญญาเช่าระหว่างจำเลยที่ ๑ กับการรถไฟแห่งประเทศไทย ขอให้ยกฟ้อง



- ๔ -

ชั้นชี้สองสถาน ศาลกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า จำเลยทั้งสองต้องร่วมกันรับผิดชอบโจทก์หรือไม่ เพียงใด

ทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เดิมชื่อบริษัท นवलจันทร์ ออโต้ จำกัด ตามหนังสือรับรองเอกสารหมาย จ.๑๐ ส่วนจำเลยที่ ๑ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีจำเลยที่ ๒ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ตามหนังสือรับรอง เอกสารหมาย จ.๑๒ โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารบริเวณย่านพหลโยธิน (ริมถนนกำแพงเพชร ๒) แปลง ๕ กลุ่ม ๒ แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร จากการรถไฟแห่งประเทศไทยมีกำหนดเวลา ๑๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๕ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างเอกสารหมาย จ.๒๐ ต่อมาโจทก์ประกาศขายสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ที่มีต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย ตลอดจนผู้เช่าและผู้เช่าช่วง ตามสำเนาประกาศเอกสารหมาย จ.๒๑ ภายหลังต่อมา นายวิษุวัต หรือทนายนก และนายโรจน์ศักดิ์ หรือนายเต๊ะ ตัวแทนของจำเลยทั้งสองติดต่อขอข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิการเช่าโจทก์มอบแผนผังพื้นที่และสำเนาสัญญาเช่า ตามเอกสารหมาย จ.๒๐ ถึง จ.๒๒ และนำบุคคลทั้งสองไปดูพื้นที่ทั้งหมดพร้อมกับแจ้งให้ทราบว่าในส่วนของพื้นที่อาคารชั้นที่ ๑ บางส่วน และชั้นที่ ๒ ถึงชั้นที่ ๔ โจทก์อยู่ระหว่างฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงออกจากพื้นที่เช่าโดยได้มอบสำเนาคำฟ้อง บัญชีรายชื่อผู้เช่าพื้นที่ บัญชีรายรับค่าเช่า และบัญชีค่าส่วนกลาง ตามเอกสารหมาย จ.๒๓ , จ.๒๔ , จ.๒๗ และ จ.๒๘ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๘ จำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ ตกลงทำสัญญารับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวจากโจทก์ ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่า



- ๕ -

เอกสารหมายเลข จ.๒๙ ในวันทำสัญญาจำเลยที่ ๒ มอบแคชเชียร์เช็คพร้อมเงินสดรวม ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท และส่งจ่ายเช็คล่วงหน้า ๑๑ ฉบับ ๆ ละ ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่โจทก์เพื่อชำระหนี้ ตามรายการชำระหนี้ และสำเนาเช็คเอกสารหมายเลข จ.๓๑ และ จ.๓๒ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘ จำเลยที่ ๒ ชำระเงิน ๒๕,๑๒๔,๒๔๗ บาท แก่โจทก์ ตามใบเสร็จรับเงินเอกสารหมายเลข จ.๓๔ ต่อมาวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘ โจทก์พร้อมด้วยนางสุวรรณณี ผู้รับมอบอำนาจโจทก์ นายวิษุวัต จำเลยที่ ๒ และพนักงานของการรถไฟแห่งประเทศไทยร่วมกันทำการตรวจสอบพื้นที่และอาคารดังกล่าวโดยจำเลยที่ ๑ ไม่ได้มีการโต้แย้ง ตามสำเนาบันทึกการโอนสิทธิอาคาร เอกสารหมายเลข จ.๙ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘ ตามลำดับ จำเลยที่ ๒ ชำระเงินแก่โจทก์อีกรวม ๒,๙๗๒,๙๕๔ บาท ตามใบเสร็จรับเงินเอกสารหมายเลข จ.๓๕ และ จ.๓๖ และเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ การรถไฟแห่งประเทศไทยตกลงให้จำเลยที่ ๑ เช่าที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวมีกำหนดเวลา ๗ ปี ๑ เดือน นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข จ.๓๙ ภายหลังจากจำเลยที่ ๒ นำเช็คจำนวน ๓ ฉบับ มาขอแลกเปลี่ยนกับเช็คฉบับเดิมที่จำเลยที่ ๒ ส่งจ่ายชำระหนี้แก่โจทก์ ตามสำเนาเช็คเอกสารหมายเลข จ.๔๐ ถึง จ.๔๒ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือถึงการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้ยืนยันสิทธิของจำเลยที่ ๑ รวมทั้งโจทก์ ผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และแผนการส่งมอบพื้นที่อาคารพร้อมบริเวณตามสัญญาเช่า ตามสำเนาหนังสือขอคำยืนยันสิทธิเอกสารหมายเลข จ.๔๓ และการรถไฟแห่งประเทศไทยมีหนังสือตอบข้อหาหรือว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ส่งมอบพื้นที่อาคารให้แก่จำเลยที่ ๑ แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘ โดยยืนยันว่าโจทก์หมดสิทธิการเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ และจำเลยที่ ๑



- ๖ -

ได้สิทธิการเช่าดังกล่าวแทนโจทก์แล้ว ตามสำเนาหนังสือแจ้งตอบข้อหารือเอกสารหมายเลข จ.๔๔ ต่อมาภายหลัง เมื่อเชื่อบุคคลเมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ ถึงกำหนดใช้เงินโจทก์นำเช็คเข้าบัญชีเพื่อเรียกเก็บเงิน แต่ธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินโดยให้เหตุผลว่ามีคำสั่งให้ระงับการจ่าย ตามสำเนาเช็ค และใบแจ้งผลคืนเช็ค เอกสารหมายเลข จ.๔๐ และ จ.๔๕ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงิน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่โจทก์ ตามสำเนาหนังสือขอให้ปฏิบัติตามสัญญาเอกสารหมายเลข จ.๔๙ แต่จำเลยที่ ๑ เพิกเฉย การกระทำของจำเลยที่ ๑ เป็นการผิดสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ โจทก์จึงมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ ๑ และริบเงินที่จำเลยที่ ๑ ชำระมา แก่โจทก์ทั้งหมด สำหรับค่าเสียหายที่โจทก์เรียกร้องคำนวณจากรายได้ที่โจทก์เคยเก็บได้จากผู้เช่าช่วงเดิม และการที่จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นกรรมการของจำเลยที่ ๑ นำเงินส่วนตัว ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท มาชำระแก่โจทก์ในวันทำสัญญาแสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ ๒ เป็นหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ จึงต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ ๑ โดยไม่จำกัดความรับผิด

จำเลยทั้งสองนำสืบว่า จำเลยที่ ๑ ตกลงซื้อสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง บนที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยจากโจทก์ และเมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๘ โจทก์ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๑ กำหนดค่าตอบแทน ๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจำเลยที่ ๑ ชำระเงินแก่โจทก์รวมเป็นเงิน ๙๒,๗๗๘,๑๑๔.๔๕ บาท อาคารพิพาทเปิดเป็นศูนย์การค้า ๔ ชั้น ชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๓ กำหนดเป็นพื้นที่ขายสินค้า ส่วนชั้นที่ ๔ ชั้นดาดฟ้ากำหนดเป็นพื้นที่จอดรถ ตามภาพถ่ายหมายเลข ล.๓ แต่จำเลยที่ ๑ ไม่สามารถเข้าครอบครองภายในพื้นที่อาคารชั้นที่ ๒ ถึงชั้นที่ ๔ และชั้นที่ ๑ บางส่วนได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงอ้างว่า ยังมีคดีฟ้องร้องต่อโจทก์ จำเลยที่ ๑ ครอบครองพื้นที่



- ๗ -

เฉพาะส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานเนื้อที่เพียง ๓๐ ตารางเมตร เท่านั้น โดยก่อนที่จะทำสัญญาโฉนดที่ฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงที่ไม่ยอมออกจากอาคารพิพาทรวม ๒ คดี ศาลมีคำพิพากษาแล้วคดีอยู่ระหว่างจำเลยขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ ตามสำเนาคำฟ้อง และคำพิพากษาเอกสารหมาย จ.๒๓ ถึง จ.๒๖ แต่จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงยังไม่ยอมออกจากพื้นที่ทำให้จำเลยที่ ๑ ไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้และขณะทำสัญญาโฉนดไม่ได้แจ้งให้จำเลยที่ ๑ ทราบเรื่องข้อพิพาทดังกล่าวหากจำเลยที่ ๑ ทราบก่อนจะไม่ทำสัญญา เพราะปัญหาการฟ้องร้องและการครอบครองพื้นที่ของผู้เช่าช่วงเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ นอกจากนี้แผนผังพื้นที่อาคารโฉนดที่ส่งให้แก่จำเลยที่ ๑ หลังจากทำสัญญาประมาณ ๓ เดือน แต่พื้นที่ตามความเป็นจริงไม่ตรงกับที่ปรากฏในแผนผัง จำเลยที่ ๑ ขอให้โฉนดเข้ามาช่วยดำเนินการในการส่งมอบพื้นที่ให้แก่จำเลยที่ ๑ แต่โฉนดก็เพิกเฉย ทำให้จำเลยที่ ๑ ได้รับความเสียหาย จำเลยที่ ๑ จึงสั่งระงับการจ่ายเงินและเช็คในส่วนที่เหลือทั้งหมด และเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๘ จำเลยที่ ๑ ฟ้องโฉนดต่อศาลแพ่งเป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.๔๑๒๖/๒๕๕๘ ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ ฟ้องคดีแล้วโฉนดอ้างว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ชำระเงิน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท นั้นสืบเนื่องจากเมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องต่อจำเลยที่ ๑ ห้ามชำระเงินตามสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่โฉนด ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาแต่ให้ส่งเงินแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีตามสำเนาหนังสือแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องเอกสารหมาย ล.๙ การที่จำเลยที่ ๑ ไม่ชำระเงินนี้ให้แก่โฉนดจึงมีเหตุอันจะอ้างได้ตามกฎหมาย เมื่อมีการบอกเลิกสัญญากันทั้งสองฝ่ายสัญญาโอนสิทธิการเช่าเอกสารหมาย จ.๒๙ เป็นอันยกเลิกโดยความตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงต้องกลับสู่ฐานะเดิมโฉนดไม่อาจบังคับให้จำเลยที่ ๑ โอนสิทธิการเช่าคืนแก่โฉนดรวมทั้งไม่มีสิทธิบังคับให้ดำเนินการให้การรถไฟแห่งประเทศไทยโอนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร



- ๘ -

พิพาทกลับคืนไปยังโจทก์ และตราที่จำเลยที่ ๑ ยังเป็นคู่สัญญากับการรถไฟแห่งประเทศไทย โจทก์ไม่มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในอาคารพิพาท โจทก์จึงไม่ได้รับความเสียหาย จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ ส่วนจำเลยที่ ๒ ไม่ได้กระทำในนามส่วนตัวหรือหุ้นส่วนแต่กระทำในฐานะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจของจำเลยที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เดิมชื่อบริษัททวลงันท์ ออโต้ จำกัด ส่วนจำเลยที่ ๑ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดมีจำเลยที่ ๒ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๘ โจทก์ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารพิพาท บริเวณย่านพหลโยธิน (ริมถนนกำแพงเพชร ๒) แปลง ๕ กลุ่ม ๒ พื้นที่ ๑๐,๑๗๕ ตารางเมตร (๖.๓๖ ไร่) ที่โจทก์เช่าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้แก่จำเลยที่ ๑ กำหนดค่าตอบแทน ๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ในวันดังกล่าวจำเลยที่ ๒ มอบเช็คเชียร์เช็คกับเงินสดรวมเป็นเงิน ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมกับส่งจ่ายเช็คล่วงหน้า ๑๑ ฉบับ ๆ ละ ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่โจทก์เพื่อชำระหนี้ตามสัญญา ภายหลังมีการชำระเงินให้แก่โจทก์อีกบางส่วน และต่อมาเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ การรถไฟแห่งประเทศไทยตกลงให้จำเลยที่ ๑ เช่าที่ดินพร้อมอาคารพิพาทกำหนดเวลา ๗ ปี ๑ เดือน นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ต่อมาเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๘ จำเลยที่ ๑ ยื่นฟ้องโจทก์ต่อศาลแพ่งเป็นคดีหมายเลขดำที่ พ. ๔๑๒๖/๒๕๕๘ ขอให้ผิดสัญญาและเรียกทรัพย์สิน โจทก์ยื่นคำให้การสู้คดี คดีอยู่ระหว่างพิจารณา และต่อมาเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ โจทก์บอกเลิกสัญญา แก่จำเลยที่ ๑ และริบเงินที่จำเลยที่ ๑ ชำระมาทั้งหมด



- ๙ -

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามประเด็นข้อพิพาทว่า จำเลยทั้งสองต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อโจทก์หรือไม่ เพียงใด แต่ก่อนที่จะวินิจฉัยประเด็นข้อพิพาทดังกล่าวสมควรต้องวินิจฉัยก่อนว่า คดีโจทก์อยู่ในเขตศาลนี้หรือไม่ และคดีโจทก์เป็นฟ้องซ้อนกับคดีหมายเลขดำที่ พ.๔๑๒๖/๒๕๕๘ หรือไม่ ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นกล่าวอ้างศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) เห็นว่า คดีนี้พิพาทกันเกี่ยวกับสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าเอกสารหมายเลข จ.๒๙ ซึ่งที่มาของมูลเหตุข้อพิพาทเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย ตามเอกสารหมายเลข จ.๒๐ และ จ.๓๙ สืบเนื่องจากที่ดินพร้อมอาคารพิพาทตามสัญญาที่กล่าวมาเป็นกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ให้โจทก์และจำเลยที่ ๑ เช่า และสัญญาโอนสิทธิการเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ กำหนดให้จำเลยที่ ๑ ต้องชำระค่าเช่าที่โจทก์ค้างชำระต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา ดังนั้นสถานที่ทำสัญญาดังกล่าวจึงมีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุอันเป็นที่มาแห่งการโต้แย้งสิทธิระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ถือเป็นสถานที่มูลคดีเกิดด้วย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔ (๑) คดีโจทก์จึงอยู่ในเขตศาลนี้ ทั้งนี้เทียบเคียงตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๗๒/๒๕๕๑ ส่วนประเด็นว่าคดีโจทก์เป็นฟ้องซ้อนหรือไม่ เห็นว่า โจทก์คดีนี้กับโจทก์ในคดีหมายเลขดำที่ พ.๔๑๒๖/๒๕๕๘ เป็นคนละคนกันคดีโจทก์คดีนี้จึงไม่เป็นฟ้องซ้อน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๓ วรรคสอง (๑) สำหรับปัญหาตามประเด็นข้อพิพาทว่า จำเลยทั้งสองต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อโจทก์หรือไม่ เพียงใด



- ๑๐ -

โจทก์มีนางสุวรรณณี ผู้รับมอบอำนาจโจทก์ นายสุกฤษฏ์ กับนายวิรัช พนักงานของการรถไฟแห่งประเทศไทย และนางสงศรี ผู้เช่าช่วง เป็นพยานเบิกความว่า ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะตกลงทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าจากโจทก์ จำเลยที่ ๒ กรรมการของจำเลยที่ ๑ ส่งตัวแทนมาติดต่อขอรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิการเช่าจากโจทก์ และพาไปดูพื้นที่เพื่อนำข้อมูลกลับไปแจ้งให้จำเลยที่ ๒ ทราบก่อนตัดสินใจทำสัญญา ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ ตกลงทำสัญญาต่อโจทก์โดยมีการชำระเงินในวันทำสัญญา และภายหลังจากบางส่วนแก่โจทก์ ต่อมาก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะทำสัญญาเช่าต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย จำเลยที่ ๒ ตัวแทนของจำเลยทั้งสอง โจทก์ และพนักงานของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ร่วมกันตรวจสอบพื้นที่อาคารพิพาทโดยจำเลยที่ ๒ ไม่ได้มีการโต้แย้ง นอกจากนี้จำเลยที่ ๑ ยังได้ทำหนังสือสอบถามเพื่อยืนยันสิทธิของจำเลยที่ ๑ จากการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งได้รับการยืนยันว่าโจทก์หมดสิทธิการเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่พิพาทแล้วตั้งแต่วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘ และจำเลยที่ ๑ ได้สิทธิการเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อันเป็นไปตามสัญญาที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำไว้ต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย ภายหลังจากต่อมาจำเลยที่ ๑ ประกาศแจ้งเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าช่วงทั้งหลายทราบ พร้อมกับมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าช่วงแต่ละรายที่มีความประสงค์จะเช่าต่อให้มาทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อจำเลยที่ ๑ และเมื่อผู้เช่าช่วงบางรายที่ไม่มาทำสัญญาเช่า จำเลยที่ ๑ มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าช่วงดังกล่าวขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารพิพาทเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบางรายยื่นฟ้องโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นคดีแพ่งขอหาผิดสัญญาและละเมิด ส่วนจำเลยทั้งสองมีจำเลยที่ ๒ และนางสาวโยษิตา พนักงานของจำเลยที่ ๑ เป็นพยานเบิกความว่า โจทก์ไม่ได้มอบสัญญาเช่าที่ดินพร้อม



อาคารสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นระหว่าง โจทก์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย รวมทั้งบัญชีรายชื่อ ผู้เช่าช่วงที่
ทำสัญญาเช่าต่อโจทก์ให้แก่จำเลยที่ ๑ ส่วนแผนผังพื้นที่อาคารพิพาทโจทก์มอบให้หลังทำสัญญาประมาณ
๓ เดือน มีสภาพพื้นที่ไม่ตรงกับที่ทำสัญญา และภายหลังที่โจทก์ส่งมอบพื้นที่อาคารพิพาทแล้วจำเลยที่
๑ ไม่สามารถเข้าครอบครองพื้นที่ภายในอาคารชั้นที่ ๒ ถึงชั้นที่ ๔ และชั้นที่ ๑ บางส่วนได้เนื่องจากผู้
เช่าช่วงอ้างว่ามีคดีฟ้องร้องต่อโจทก์ โดยที่จำเลยที่ ๑ ไม่ทราบมาก่อนว่ามีคดีฟ้องร้องระหว่างโจทก์
กับผู้เช่าช่วงหากจำเลยทราบก่อนจะไม่ทำสัญญากับโจทก์เพราะปัญหาการฟ้องร้องและการ
ครอบครองพื้นที่ของผู้เช่าช่วงเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ทำให้ปัจจุบันจำเลยที่ ๑ ไม่สามารถครอบครองใช้
ประโยชน์พื้นที่ทั้งหมดคงครอบครองพื้นที่เฉพาะส่วนที่เป็นสำนักงานเนื้อที่เพียง ๓๐ ตารางเมตร เท่านั้น
เห็นว่า สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ตามเอกสารหมายเลข จ.
๒๙ เป็นสัญญาต่างตอบแทนคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามภาระหนี้ให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามข้อตกลง
ในสัญญา โดยผู้โอนมีหน้าที่โอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างพิพาทให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับ
โอนมีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนแก่ผู้โอน สัญญาดังกล่าวกำหนดค่าตอบแทน ๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ถือว่า
เป็นจำนวนเงินที่สูงตามวิสัยของผู้ประกอบธุรกิจโดยเฉพาะฝ่ายผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้โอนเมื่อจะตกลง
ทำสัญญาตามปกติย่อมต้องมีความระมัดระวังในการตรวจสอบข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับ
สัญญาก่อนเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาตัดสินใจว่าสมควรตกลงทำสัญญาดังกล่าวหรือไม่ โดยเฉพาะ
ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพื้นที่ตามสัญญาเช่าเดิมว่ามีเนื้อที่เท่าใด ตั้งอยู่ส่วนใดหรือชั้นใดของอาคารพื้นที่
สภาพตามความเป็นจริงตรงกับพื้นที่กำหนดในสัญญาหรือไม่ รวมถึงว่าพื้นที่ตามสัญญามีผู้เช่า
ช่วงหรือบุคคลใดครอบครองอยู่หรือไม่ และการครอบครองพื้นที่มีข้อพิพาทโต้แย้งระหว่างผู้โอนกับผู้



เช่าช่วงหรือบุคคลอื่นหรือไม่ ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวสามารถตรวจสอบได้โดยไม่ยากนัก หากข้อเท็จจริงที่ปรากฏไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ผู้รับโอนย่อมมีสิทธิไม่ยอมทำสัญญาได้ แต่การที่ผู้รับโอนตกลงทำสัญญาและชำระเงินให้แก่ผู้โอนแสดงว่าผู้รับโอนสมัครใจยินยอมทำสัญญาด้วยความประสงค์ต้องการผูกพันตามสัญญาดังกล่าว ดังนั้นที่พยานโจทก์ทั้งสองเบิกความประกอบกันว่า ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะตกลงทำสัญญาจำเลยที่ ๒ กรรมการของจำเลยที่ ๑ มอบหมายให้ตัวแทนของจำเลยทั้งสองติดต่อขอข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิการเช่าดังกล่าวและโจทก์ได้มอบแผนผังพื้นที่และสำเนาสัญญาเช่าและนำตัวแทนของจำเลยทั้งสองไปดูพื้นที่พร้อมกันกับแจ้งให้ทราบว่าในส่วนของอาคารพื้นที่ชั้นที่ ๑ บางส่วนและชั้นที่ ๒ ถึงชั้นที่ ๔ อยู่ระหว่างโจทก์ฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงเดิมออกจากพื้นที่เช่าโดยได้มอบสำเนาคำฟ้องบัญชีรายชื่อผู้เช่าพื้นที่ บัญชีรายรับค่าเช่า และบัญชีค่าส่วนกลางเพื่อนำกลับไปแจ้งให้จำเลยที่ ๒ ทราบก่อนตัดสินใจทำสัญญา และภายหลังทำสัญญาโจทก์ได้ส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารพิพาททั้งหมดให้แก่จำเลยที่ ๑ แล้วนั้น เป็นคำเบิกความที่สอดคล้องต้องกันประกอบด้วยเหตุผลที่น่าเชื่อว่าโจทก์ส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และดำเนินการให้จำเลยที่ ๑ เข้าครอบครองเพื่อจัดหาประโยชน์ในพื้นที่ตามสัญญาแล้ว แต่เหตุที่จำเลยที่ ๑ ไม่สามารถนำที่ดินพร้อมอาคารให้ผู้อื่นเช่าช่วงเพื่อเก็บผลประโยชน์ค่าตอบแทนได้ตามที่ต้องการนั้น เป็นเรื่องปัญหาการบริหารภายในของจำเลยที่ ๑ หาใช่เกิดจากการที่โจทก์ผิดสัญญาไม่ ส่วนพยานจำเลยทั้งสองเบิกความแต่เพียงลอย ๆ โดยไม่มีพยานหลักฐานอื่นที่น่าเชื่อถือมานำสืบหักล้างพยานหลักฐานของโจทก์ให้เห็นว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาดังที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้าง พยานหลักฐานของโจทก์จึงมีน้ำหนักเชื่อถือดีกว่าพยานหลักฐานของจำเลยทั้งสอง ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ได้ปฏิบัติการชำระหนี้แก่จำเลยที่ ๑ ตามสัญญาแล้ว ดังนั้นการที่จำเลยที่ ๒



- ๑๓ -

ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจของจำเลยที่ ๑ มีคำสั่งระงับการจ่ายเงินและเช็คที่เหลือทั้งหมด รวมทั้งเช็คฉบับลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ และไม่ชำระเงินตามข้อตกลงในสัญญาจำนวน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ จึงถือว่าจำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาตามสัญญาโอนสิทธิการเข้าข้อ ๒.๓ และข้อ ๒.๔ และตามสัญญาข้อ ๖.๒ กำหนดว่า หากผู้รับโอนผิดนัดไม่ชำระเงินตามข้อ ๒ งวดใดงวดหนึ่งผู้รับโอนตกลงยอมให้ผู้โอนริบเงินที่ผู้โอนได้รับชำระไว้แล้วทั้งหมดทันที และข้อ ๖.๓ กำหนดว่า หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถเรียกให้ฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และเรียกค่าเสียหายจากการนั้น หรือบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากการนั้น และต่อมา เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ โจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ ๑ และริบเงินที่จำเลยที่ ๑ ชำระมาแล้วทั้งหมด ดังนั้นการที่โจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วริบเงินและเรียกค่าเสียหายจากจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการใช้สิทธิตามสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย ที่จำเลยทั้งสองนำสืบต่อสู่ว่า การที่จำเลยทั้งสองสั่งระงับการจ่ายเงินและเช็คที่เหลือทั้งหมด รวมทั้งเช็คฉบับลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ และเงินจำนวน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสืออายัดสิทธิเรียกร้องเงินตามสัญญาซื้อขายสิทธิการเข้าที่โจทก์มีสิทธิได้รับห้ามจำเลยที่ ๑ ชำระเงินให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเมื่อจำเลยที่ ๑ ยื่นฟ้องโจทก์ และต่อมาโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ ๑ ถือว่าเป็นการแสดงเจตนาเลิกสัญญาดังนั้นสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ เป็นอันยกเลิกโดยความตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จึงต้องกลับสู่ฐานะเดิมโจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดจากจำเลยทั้งสอง เนื่องจากการที่จำเลยที่ ๑ ไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ดังกล่าวมีมูลเหตุอันจะอ้างได้ตามกฎหมายนั้น เห็นว่า แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่าก่อนเช็คฉบับลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ จะถึงกำหนดใช้เงินตามเช็ค และวันที่โจทก์



- ๑๔ -

มีหนังสือเรียกให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงิน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์นั้น จำเลยที่ ๑ ได้รับการแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องเงินตามสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าที่โจทก์มีสิทธิได้รับจากจำเลยที่ ๑ ห้ามมิให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ก็ตาม แต่ตามหนังสือแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องตามเอกสารหมายเลข ๘.๙ กำหนดไว้ชัดเจนว่าเป็นการอายัดสิทธิเรียกร้องเงินตามสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าที่ดินที่โจทก์มีสิทธิได้รับเป็นเงินจำนวน ๘,๙๒๔,๑๗๕.๕๗ บาท ทั้งนี้ไม่ปรากฏว่านอกจากหนังสือแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องฉบับดังกล่าวแล้วยังมีการแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องหนี้โจทก์จำนวนอื่นอีก ดังนั้น เมื่อพิจารณาว่า เชื้อฉบับที่มีคำสั่งให้ระงับการส่งจ่ายกำหนดจำนวนเงิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท และเงินที่จำเลยที่ ๑ ต้องชำระให้แก่โจทก์อีกจำนวน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นหนี้ที่จำเลยที่ ๑ มีความผูกพันต้องชำระให้แก่โจทก์ตามสัญญาตั้งแต่แรก และหนี้ดังกล่าวมีจำนวนมากกว่าที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งอายัดไว้ จำเลยที่ ๑ จึงยังมีหน้าที่ตามสัญญาที่จะต้องชำระเงินในส่วนที่นอกเหนือจากที่มีการอายัดไว้ให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๑ จะอาศัยเหตุดังกล่าวมาเป็นข้ออ้างเพื่อให้ตนเองหลุดพ้นไม่ต้องปฏิบัติตามการชำระหนี้แก่โจทก์หาได้ไม่ นอกจากนี้การที่จำเลยที่ ๑ ยื่นฟ้องโจทก์อันมีผลเป็นการบอกเลิกสัญญาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาต่อโจทก์แล้ว จำเลยที่ ๑ ย่อมไม่อาจยกเหตุแห่งการฟ้องร้องดังกล่าวเป็นข้ออ้างในการสงวนรักษาสิทธิอันเกิดแต่การเลิกสัญญา โดยไม่ต้องชำระหนี้ให้แก่โจทก์ได้ เนื่องจากมิใช่เหตุอันจะอ้างได้ตามกฎหมาย สำหรับผลของการเลิกสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ และมาตรา ๓๙๑ วรรคท้าย บัญญัติว่า การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหา



- ๑๕ -

กระทบสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่ ดังนั้นโจทก์และจำเลยที่ ๑ จึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมก่อนเข้าทำสัญญา แต่เนื่องจากตามสัญญาข้อ ๖.๒ กำหนดว่า หากผู้รับโอนผิดนัดไม่ชำระเงินตามข้อ ๒ งวดใดงวดหนึ่ง ผู้รับโอนตกลงยอมให้ผู้โอนริบเงินที่ผู้โอนได้รับชำระไว้แล้วทั้งหมดทันที และข้อ ๖.๓ กำหนดว่า หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้ โจทก์จึงไม่ต้องคืนเงินที่ชำระมาแล้วให้แก่จำเลยที่ ๑ ส่วนจำเลยที่ ๑ เมื่อสัญญา ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นจึงต้องบังคับตามบทบัญญัติมาตรา ๓๙๑ จำเลยที่ ๑ ต้องโอนสิทธิการเช่า กลับคืนและชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากภายหลังที่จำเลยที่ ๑ รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจากโจทก์แล้ว จำเลยที่ ๑ ได้นำสิทธิการเช่าดังกล่าวไปทำสัญญาเช่าต่อการรถไฟ แห่งประเทศไทยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกมีกำหนดเวลาเช่า ๗ ปี ๑ เดือน และปัจจุบันยังไม่ครบกำหนดเวลาเช่า การเลิกสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงไม่อาจให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ดังนั้นโจทก์จึงไม่อาจบังคับให้จำเลยที่ ๑ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจาก ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างพิพาทเพื่อส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ หรือให้จำเลยที่ ๑ ดำเนินการให้การรถไฟ แห่งประเทศไทยโอนสิทธิการเช่ากลับคืนให้แก่โจทก์ หรือขอลือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา ของจำเลยที่ ๑ และรวมทั้งคำขอที่ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดชอบต่อการรถไฟแห่งประเทศไทยตามสัญญา เนื่องจากสภาพแห่งหนัดังกล่าว ไม่เปิดช่องให้บังคับเช่นนั้นได้ โจทก์คงมีสิทธิเพียงเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ ชดใช้ค่าเสียหายแทนการชำระหนี้ เช่นว่านั้น ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๓ แต่ที่โจทก์เรียกร้องค่าเสียหายส่วนนี้



- ๑๖ -

เป็นเงิน ๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท นั้น เห็นว่า ค่าเสียหายที่เรียกร้อยดังกล่าวมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ
เมื่อศาลเห็นว่าเป็นจำนวนที่สูงเกินส่วนศาลมีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ ดังนั้น
เมื่อพิเคราะห์ถึงทางได้เสียของเจ้าหนี้ทุกอย่างอันชอบด้วยกฎหมายแล้วโดยคำนึงถึงสัญญาเช่าที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารและจัดหาประโยชน์ในที่ดินที่โจทก์ทำไว้ต่อการรถไฟแห่งประเทศไทยที่มีเงื่อนไขว่า
ผู้เช่าต้องปลูกสร้างอาคารชดเชยและอาคารจอดรถโดยให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุด
ซึ่งโจทก์ต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าก่อสร้างอาคารเพื่อแลกกับสิทธิในการเช่าที่ดินจากการรถไฟ
แห่งประเทศไทยเมื่อโจทก์เช่าอาคารครบกำหนด ๑๐ ปี การรถไฟแห่งประเทศไทยตกลงจะให้โจทก์
เช่าอาคารอีกมีกำหนด ๑๐ ปี โดยโจทก์จะได้รับประโยชน์จากการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าได้
ต่อไปอีก ๑๐ ปี รวมทั้งพิจารณาถึงจำนวนเงินตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่จำเลยที่ ๑ ชำระให้แก่โจทก์
มาแล้วทั้งหมดและโจทก์ได้ใช้สิทธิริบเงินดังกล่าวซึ่งเงินที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ อ้างว่ามีการชำระไปนั้น
มีจำนวนไม่ตรงกันโดยมีส่วนต่างกันประมาณ ๑๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เชื่อว่าเงินส่วนต่างดังกล่าว
เป็นเงินค่าโอนสิทธิการเช่าและเงินประกันตามสัญญาเช่าที่จำเลยที่ ๑ ชำระให้แก่การรถไฟ
แห่งประเทศไทยแทนโจทก์นั่นเอง เมื่อรวมเงินส่วนต่างดังกล่าวจะเป็นเงินที่จำเลยที่ ๑ ชำระไปประมาณ
๙๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามที่จำเลยที่ ๑ ให้การต่อสู้ และพิจารณาถึงสิทธิตามสัญญาเช่าที่จำเลยที่ ๑
มีสิทธิเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างพิพาทจากการรถไฟแห่งประเทศไทยมีกำหนดเวลา ๗ ปี ๑ เดือน
โดยจำเลยที่ ๑ จะสามารถเก็บผลประโยชน์เป็นค่าเช่าต่อไปอีก ๕ ปี จนถึงปี ๒๕๖๕ ดังนั้น
เมื่อนำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบกันแล้ว เห็นว่า ค่าเสียหายที่โจทก์สมควรมีสิทธิได้รับ



- ๑๗ -

ควรมีจำนวนที่ใกล้เคียงกับค่าตอบแทนที่โจทก์มีสิทธิได้รับจากจำเลยที่ ๑ ตามสัญญาหากไม่มีการเลิกสัญญา จึงกำหนดค่าเสียหายให้แก่โจทก์เป็นเงินทั้งสิ้น ๑๕๘,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องตามคำขอของโจทก์ ส่วนค่าเสียหายที่เรียกร้องในอัตราเดือนละ ๔,๕๑๐,๔๐๐ บาท นับจากวันฟ้องนั้น เห็นว่า แม้ตามสัญญาโจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาได้ แต่เมื่อศาลได้พิจารณากำหนดค่าเสียหายในกรณีไม่อาจกลับคืนสู่สถานะเดิมได้เนื่องจากสภาพแห่งหนี้ ไม่เปิดช่องให้บังคับได้แก่โจทก์แล้ว โดยกำหนดค่าเสียหายในฐานะเป็นเบี้ยปรับเป็นจำนวนที่พอสมควรแล้ว จึงไม่กำหนดค่าเสียหายในส่วนนี้ให้แก่โจทก์อีกเนื่องจากเป็นค่าเสียหายที่ซ้ำซ้อนกัน และสำหรับข้อพิพาท ตามฟ้องเป็นการใช้สิทธิตามสัญญาเพื่อบังคับแก่คู่สัญญาที่ผิดสัญญาคือจำเลยที่ ๑ ส่วนจำเลยที่ ๒ เป็นเพียงผู้แทนนิติบุคคลที่กระทำการภายในขอบวัตถุประสงค์ในนามของจำเลยที่ ๑ แม้ข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยที่ ๒ นำเงินของตนเองมาชำระหนี้แทนจำเลยที่ ๑ ก็ไม่ทำให้จำเลยที่ ๒ ในฐานะกรรมการของนิติบุคคล ต้องกลับกลายเป็นหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนตามที่โจทก์กล่าวอ้าง ดังนั้นเฉพาะจำเลยที่ ๑ เท่านั้น ที่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้แก่โจทก์ ส่วนจำเลยที่ ๒ หากจำเป็นต้องร่วมรับผิดชอบด้วยไม่

พิพากษา ให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงิน ๑๕๘,๐๐๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก กับให้จำเลยที่ ๑ ใช้ค่าฤชาธรรมเนียม แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ ๕๐,๐๐๐ บาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ๑๐,๐๐๐ บาท เฉพาะค่าขึ้นศาลให้จำเลยที่ ๑ ใช้แทนตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ขณะคดี ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับ จำเลยที่ ๒ ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ให้เป็นพับ./



- ๑๘ -

นายสมชาติ เลิศลิขิตวรกุล

นางสาวประวีณัฐ มุลเมฆ