

ผลคำวินิจฉัยคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า
กรณีผู้ประกอบการค้าปลีกกำหนดเงื่อนไขการเช่าที่ดินคู่ค้าอย่างไม่เป็นธรรม

นาง ก.

ผู้ร้อง

บริษัท น.

ผู้ถูกร้อง

พระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๕๗ (๑)

ประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบการรายอื่น ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๔

ผู้ถูกร้องประกอบธุรกิจร้านสะดวกซื้อและมินิมาร์ท (ธุรกิจค้าปลีก) ตกลงทำสัญญาเช่าที่ดินของผู้ร้องซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดินเพื่อเปิดร้านสะดวกซื้อและมินิมาร์ท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเช่าที่ดิน กำหนดว่า ไม่ให้ผู้ร้อง (ผู้ให้เช่า) นำที่ดินและอาคารสถานที่ใด ๆ ซึ่งอยู่บนที่ดินแปลงเดียวกันกับทรัพย์สินที่เช่า ไปใช้ประโยชน์ หรือให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ (ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม) เพื่อประกอบกิจการในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของผู้ถูกร้อง (ผู้เช่า) ในการประกอบการค้าประเภทมินิมาร์ท คอนวีเนียนสโตร์ หรือซูเปอร์มาร์เก็ต และกรณีผู้ให้เช่าแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกันกับทรัพย์สินที่เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการให้บุคคลนั้นยินยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีต่อผู้เช่าตามสัญญานี้ด้วยทุกประการ... ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังกล่าว ถือเป็นเรื่องปกติที่พบได้ทั่วไปของธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากผู้ประกอบการรายอื่นในตลาดเดียวกันก็มีข้อสัญญาลักษณะดังกล่าวเช่นเดียวกัน อีกทั้ง ผู้ร้องได้มีโอกาสพิจารณาร่างสัญญาที่ผู้ถูกร้องเสนอจนเข้าใจดีภายในระยะเวลาตามสมควรก่อนตกลงทำสัญญา ข้อกำหนดดังกล่าวจึงมิได้เป็นเงื่อนไขที่ผู้ถูกร้องพึงจะมาบังคับใช้กับผู้ร้องในภายหลัง หากแต่เป็นข้อกำหนดที่คู่สัญญาสองฝ่ายได้เจรจาตกลงร่วมกันแล้ว อีกทั้ง ข้อกำหนดดังกล่าวมีผลผูกพันแต่เฉพาะที่ดินแปลงที่ปล่อยเช่าตามสัญญาเท่านั้นที่ไม่สามารถนำไปประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับผู้ร้องได้ ซึ่งเป็นเรื่องปกติที่ผู้ประกอบการค้าปลีกจะคงเงื่อนไขการเช่าไว้เช่นนั้นเพื่อใช้เป็นกลยุทธ์ให้สามารถแข่งขันในตลาดค้าปลีกได้ การกระทำดังกล่าวจึงเป็นการแข่งขันในทางกลยุทธ์ที่มีลักษณะปกติทางการค้า มีเหตุผลอันสมควรที่สามารถรับฟังได้ในทางธุรกิจ การตลาด หรือเศรษฐศาสตร์ ไม่เป็นการกีดกันการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการรายอื่นอย่างไม่เป็นธรรมตามมาตรา ๕๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ และประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบการรายอื่น ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๔

วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๖