สับ



คำวินิจฉัยคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า
กรณีผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

วันที่ ๒ เดือน เมษายน พุทธศักราช ๒๕๖๙

ระหว่าง	บริษัท บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด	ผู้ร้อง
	คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า	ผู้กล่าวหา
	บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	คู่กรณีที่ ๑
	นางปณิดา สุขศรีดากุล	คู่กรณีที่ ๒
	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	คู่กรณีที่ ๓
	นายสเตฟาน โคอัม	คู่กรณีที่ ๔

ข้อร้องเรียน

วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด (ผู้ร้อง) มีไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ถึงสำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า (สำนักงาน กขค.) ร้องเรียนว่าบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell หรือศูนย์การค้าเบ็ล ภายในกลุ่มอาคารชุดโครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม ๙ โดยมีบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการกับผู้ร้อง นอกจากนี้ยังร้องเรียนว่าบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด กระทำการเกี่ยวข้องกับการปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell ซึ่งเป็นการกระทำที่ผู้ถูกร้องแต่ละรายมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากกัน คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้าจึงพิจารณาพฤติกรรมตามข้อร้องเรียนแยกเป็นรายนิติบุคคล

ข้อเท็จจริง

ข้อเท็จจริงจากผู้ร้องสรุปได้ดังนี้ ผู้ร้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกสินค้าอุปโภค บริโภค ดำเนินกิจการร้านค้าขนาดใหญ่ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ท ภายใต้เครื่องหมายการค้า “Villa Market” (วิลล่า มาร์เก็ท) โดยเมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๗ ผู้ร้องได้แสดงเจตนาการจองเช่าพื้นที่กับคู่กรณีที่ ๑ ห้องเลขที่ BG๐๑๔A เนื้อที่โดยประมาณ ๘๕๗.๙๐ ตารางเมตร เพื่อทำธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ท ในโครงการ The Shoppes Grand

สับ

Rama ๙ At Bell หรือศูนย์การค้าเบ็ล ภายในกลุ่มอาคารชุด โครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม ๙ ตั้งอยู่ถนนพระราม ๙ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งคู่กรณีที่ ๑ เป็นผู้พัฒนาโครงการและผู้ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ ได้แสดงเจตนาที่จะทำสัญญาเช่าคราวละ ๓ ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีกคราวละ ๓ ปี ๓+๓+๓+๓+๓ ปี ต่อกันไปจนครบ ๑๕ ปี

ในวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ ทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการในอาคารชุด เบ็ล อเวนิว ๑, ๒ โครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell กำหนดระยะเวลา ๓ ปี โดยคู่กรณีที่ ๒ เป็นผู้ลงนามในสัญญาดังกล่าว ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และสิ้นสุดวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๐ นอกจากนี้ผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ ยังได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการ ฉบับลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๗ สำทับไว้ โดยระบุไว้ว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวแล้ว หากผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ มีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินกันต่อไป คู่กรณีที่ ๑ ให้สิทธิผู้ร้องต่ออายุสัญญาการเช่าและการบริการออกไปอีก ๔ คราว คราวละ ๓ ปี โดยคู่กรณีที่ ๑ มีสิทธิขึ้นค่าเช่าได้ไม่เกินอัตราร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าสุดท้าย ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาในแต่ละคราว หรือคิดเป็นร้อยละ ๒.๕ ของรายได้และยอดขายจากการประกอบกิจการของผู้ร้องต่อเดือน แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ส่วนค่าบริการก็ขึ้นในอัตราเดียวกัน

ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๑ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการอันถือว่ามีสถานะเสมือนเป็นหน่วยธุรกิจเดียวกันได้ซื้อหุ้นของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการกับคู่กรณีที่ ๑ เป็นจำนวนทั้งสิ้น ๓,๒๗๘,๑๓๒,๔๐๖ หุ้น คิดเป็นสัดส่วน ๕๐.๔๓% ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) จึงเป็นผลทำให้บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงคู่กรณีที่ ๑ ตกอยู่ภายใต้อำนาจสั่งการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการกับคู่กรณีที่ ๑ อันถือว่ามีสถานะเสมือนเป็นหน่วยธุรกิจเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการ พ.ศ. ๒๕๖๑

สัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ มีผลต่อเนื่องเรื่อยมาตามข้อตกลงในสัญญาเช่าและสัญญาบริการจนกระทั่งเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๓ ซึ่งอยู่ในช่วงระยะเวลาการมีผลของสัญญาฉบับที่ ๒ (๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ถึง ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๓) ผู้ร้องได้รับทราบข้อมูลการออกแบบแผนผังพื้นที่ (Layout) ร้านค้าซูเปอร์มาร์เก็ตชื่อ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) ของคู่กรณีที่ ๓ ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ โดยนางสาวจิญาพัฏตร์ อัครพงษ์ธนา ผู้จัดการฝ่ายขายของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเกี่ยวข้องเชื่อโยงกับคู่กรณีที่ ๑ ในฐานะผู้แทนของผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการ ใช้ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่อยู่ jiyaphat.A@grandcanalland.com ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เกี่ยวกับรายละเอียดข้อมูลแผนผังพื้นที่ (Layout) ถึงนางสาวนฤมล จันทร์ขุน ซึ่งเป็นพนักงานของผู้ร้อง ตำแหน่งนักพัฒนาพื้นที่ (Property Development) ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่อยู่ naruemon.ch@villamarket.com โดยรายละเอียดในจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวระบุว่าข้อความว่าแผนผังพื้นที่ (Layout) ร้านค้าซูเปอร์มาร์เก็ตชื่อ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) ของคู่กรณีที่ ๓ จะมาแทนร้านค้าซูเปอร์มาร์เก็ท “Villa Market” (วิลล่า มาร์เก็ท) ของผู้ร้อง โดยเหตุที่มีการส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์สำเนาถึงไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่อยู่ naruemon.ch@villamarket.com

ของนางสาวนฤมล จันทร์ขุน พนักงานของผู้ร้อง เป็นกรณีที่เชื่อได้ว่านางสาวจิญาพัฏฐ์ อัครพงษ์ธนา ต้องการส่งรายละเอียดข้อมูลดังกล่าวให้นางสาวนฤมล ช้างทอง ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่อยู่ chnarumol@cpn.co.th ผู้จัดการแผนกร้านค้าสัมพันธ์ เซ็นทรัลพระราม ๓ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือได้ว่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการกับคู่กรณีที่ ๑ นอกจากนี้ ยังปรากฏข้อมูลว่าแผนผังพื้นที่ (Layout) “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) ของคู่กรณีที่ ๓ ดังกล่าวได้ถูกจัดทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๓ โดยคู่กรณีที่ ๒ เป็นเจ้าของแบบแผนผังพื้นที่ (Layout) ระบุสถานที่ตั้งในแผนผังพื้นที่ว่า “Central World- Bella G-Villa” และมีการติดต่อสื่อสารเพื่อส่งแผนผังพื้นที่ (Layout) “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) ดังกล่าวของคู่กรณีที่ ๓ ระหว่างนางสาวจิญาพัฏฐ์ อัครพงศ์ธนา กับนายณภัทร ดุลยกฤษการณ์ ผู้จัดการด้านการขยายสาขา (Expansion Manager) ของคู่กรณีที่ ๓ ต่อเนื่องเรื่อยมา

ต่อมาในวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๓ เมื่อผู้ร้องประสงค์จะต่ออายุสัญญาครั้งที่ ๓ ฉบับที่ ๓ ซึ่งในช่วงระยะเวลาดังกล่าวยังอยู่ในห้วงระยะเวลาการมีผลของสัญญาฉบับที่ ๒ (๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ถึง ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๓) จึงได้ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ไปยังคู่กรณีที่ ๑ เพื่อขอเจรจาต่ออายุสัญญาครั้งที่ ๓ ฉบับที่ ๓ และถือเงื่อนไขตามข้อตกลงเดิม โดยในวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๖๓ ผู้ร้องกับคู่กรณีที่ ๑ ได้ตกลงต่ออายุสัญญาเช่าและให้บริการตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการ ครั้งที่ ๒ ฉบับที่ ๒ โดยให้ถือว่าสัญญามีผลตั้งแต่วันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ จนครบกำหนดสามปีในวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๓

ทั้งนี้ ในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ มีหนังสือขอปฏิเสธการเจรจาต่ออายุสัญญาและขอยุติสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการ โดยคู่กรณีที่ ๒ เป็นผู้ลงนามในหนังสือดังกล่าว ในการปฏิเสธการเจรจาต่ออายุสัญญานั้น คู่กรณีที่ ๑ อ้างว่ามีแผนที่จะพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell โดยคู่กรณีที่ ๑ มิได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นสำคัญ ทั้งที่ผู้ร้องได้ชำระค่าเช่าอัตราสุดท้ายให้แก่คู่กรณีที่ ๑ เป็นเงินจำนวน ๑๘๙,๙๑๓.๓๒ บาทต่อเดือน และตามสัญญาคู่กรณีที่ ๑ มีสิทธิขึ้นค่าเช่าได้ในอัตราสูงสุดถึงร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุสัญญาในแต่ละคราว หากแต่คู่กรณีที่ ๑ กลับขึ้นค่าเช่าในอัตราที่สูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการ และเป็นจำนวนที่มากเกินกว่าที่ผู้ร้องจะรับได้ กรณีจึงเป็นเหตุให้ผู้ร้องต้องจำยอมออกไปจากพื้นที่เช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ผู้ร้องได้รับจดหมายอิเล็กทรอนิกส์เชิญให้ไปร่วมประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยในวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ผู้ร้องและตัวแทนฝ่ายกฎหมายของผู้ร้อง ได้เดินทางไปประชุมร่วมกับตัวแทนของคู่กรณีที่ ๑ ซึ่งประกอบด้วย นางสาวนฤมล ช้างทอง ผู้จัดการแผนกร้านค้าสัมพันธ์ เซ็นทรัลพระราม ๓ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) นางสาวจิญาพัฏตร์ อัครพงษ์ธนา ผู้จัดการฝ่ายขายของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อรับฟังความเห็นและผู้ร้องได้แสดงความประสงค์ที่จะใช้พื้นที่เดิมในโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell โดยนางสาวนฤมล ช้างทอง ผู้จัดการแผนกร้านค้าสัมพันธ์ เซ็นทรัลพระราม ๓ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) นางสาวจิญาพัฏตร์ อัครพงษ์ธนา ผู้จัดการฝ่ายขายของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) แจ้งว่าทั้งสองไม่มีอำนาจพิจารณา แต่ต่อมาใน วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ ได้มีหนังสือถึงผู้ร้องแจ้งให้ขนย้ายทรัพย์สินและรื้อถอนสิ่งตกแต่งตรึงตราออกจากสถานที่เช่าภายใน ๓๐ วัน โดยคู่กรณีที่ ๒ เป็นผู้ลงนามในหนังสือดังกล่าว ซึ่งกำหนดให้ผู้ร้องต้องดำเนินการขนย้ายและรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๓

ทั้งนี้ ระหว่างวันที่ ๑๑ – ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ ได้เสนอให้ผู้ร้องต่อสัญญาในพื้นที่อาคารในโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าเดิม แต่คู่กรณีที่ ๑ กำหนดอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากยอดขาย (GP) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ ๒.๕ เป็นร้อยละ ๕ และอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจาก ๔๐๒.๕๐ บาท เป็น ๑,๐๐๐ บาทต่อตารางเมตร ซึ่งผู้ร้องเห็นว่าไม่เป็นธรรมและไม่เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการ ผู้ร้องจึงไม่อาจรับข้อเสนอดังกล่าวและได้ทำหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ แจ้งขอยืนยันค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาบริการ ซึ่งปรับขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุสัญญาในแต่ละคราว และต่อมาในวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ ได้มีหนังสือแจ้งผู้ร้องให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าและรื้อถอนคืนพื้นที่ส่งมอบพื้นที่ โดยได้แนบหนังสือแจ้งระงับสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ร้องเห็นว่าหากมีการระงับไฟฟ้าจะทำให้สินค้าของผู้ร้องได้รับความเสียหาย จึงดำเนินการส่งมอบคืนพื้นที่พร้อมจัดทำหลักฐานเพื่อสงวนสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายไว้โดย ผู้ร้องได้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าของคู่กรณีที่ ๑ จนเสร็จสิ้นในวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓

ท้ายที่สุดเมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นระยะเวลาเพียง ๙๓ วันหลังจากที่ผู้ร้องออกจากพื้นที่เช่านับตั้งแต่วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ ได้นำกิจการ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) ของคู่กรณีที่ ๓ มาเริ่มดำเนินการแทนร้านค้าซูเปอร์มาร์เก็ท “Villa Market” (วิลล่า มาร์เก็ท) ของผู้ร้อง อันแสดงให้เห็นว่าคู่กรณีที่ ๑ มิได้มีเจตนาจะพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการดังที่กล่าวอ้างแต่อย่างใดเป็นเพียงเจตนากีดกันมิให้ผู้ร้องประกอบธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ทแข่งขันในบริเวณดังกล่าว ซึ่งแม้ว่าในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell มีการดำเนินกิจการร้านซูเปอร์มาร์เก็ท “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) ของคู่กรณีที่ ๓ อยู่แล้วในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ ดังนั้น การที่คู่กรณีที่ ๑ นำกิจการเดียวกันมาเปิดให้บริการในโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell ซึ่งมีระยะห่างจากร้านซูเปอร์มาร์เก็ท “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ท) สาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ ของคู่กรณีที่ ๓ เพียง ๒๕๐ เมตร ซึ่งถือเป็นสาขาที่มีระยะห่างระหว่างกันน้อยที่สุด จึงมิใช่การดำเนินธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทตามปกติ

ประเด็นวินิจฉัย

กรณีมีประเด็นวินิจฉัย ดังนี้

๑. ผู้ร้อง คู่กรณีที่ ๑ และ ๓ เป็นผู้ประกอบธุรกิจตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ หรือไม่

๒. คู่กรณีที่ ๑ และ ๓ เป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ หรือไม่

๓. คู่กรณีที่ ๑ ๒ ๓ และ ๔ กระทำการใด ๆ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นในลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๕๗ (๑) (๒) หรือ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ หรือไม่

(๑) คู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) ใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าโดยกำหนดเงื่อนไขอันเป็นการจำกัดสิทธิปฏิเสธที่จะทำการค้ากับคู่ค้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร (มาตรา ๕๗ (๒) และ (๓)

ประกอบข้อ ๙ ข้อ ๑๐ (๑๐) และ ๑๑ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑) โดยพฤติกรรมการเรียกเก็บอัตราค่าเช่าพื้นที่ของคู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) ต่อผู้ร้องเป็นการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น อันมีลักษณะเป็นการใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจของผู้ร้อง โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นเป็นไปเพื่อทำให้ต้นทุนของคู่แข่งสูงขึ้นโดยไม่จำเป็น (Raising Rivals Costs) อันทำให้อีกฝ่ายเสียเปรียบในการแข่งขันหรือไม่

(๒) คู่กรณีที่ ๓ กับพวก (คู่กรณีที่ ๔) กำหนดเงื่อนไขทางการค้าอันเป็นการจำกัดหรือขัดขวางการประกอบธุรกิจของผู้อื่น โดยแทรกแซงการทำธุรกรรมหรือการบริหารงานภายในของคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรมหรือไม่ (มาตรา ๕๗ (๓) ประกอบประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่องแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ.๒๕๖๑)

(๓) คู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) และคู่กรณีที่ ๓ กับพวก (คู่กรณีที่ ๔) กระทำการใด ๆ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๔ หรือไม่

๔. คู่กรณีที่ ๑ คู่กรณีที่ ๒ คู่กรณีที่ ๓ และคู่กรณีที่ ๔ จะต้องชำระค่าปรับทางปกครองเพียงใด

คำวินิจฉัย

ประเด็นที่ต้องวินิจฉัยประการแรก คือ ผู้ร้อง คู่กรณีที่ ๑ และ ๓ เป็นผู้ประกอบธุรกิจตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ การแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ หรือไม่

พระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๕ นิยามคำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายความว่า “ผู้จำหน่าย ผู้ผลิตเพื่อจำหน่าย ผู้สั่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อจำหน่าย ผู้ซื้อเพื่อผลิตหรือจำหน่ายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการในธุรกิจ”

คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้าได้พิเคราะห์ข้อเท็จจริง พยานหลักฐาน และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องรับฟังเป็นที่ยุติว่า

(๑) ผู้ร้อง เป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในนาม บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ท ขายสินค้าอุปโภคบริโภค

(๒) คู่กรณีที่ ๑ เป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในนาม บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๓๗ ประกอบธุรกิจการขาย การซื้อ การดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์

(๓) คู่กรณีที่ ๓ เป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในนาม บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๓๕ ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ท

ดังนั้น ผู้ร้อง คู่กรณีที่ ๑ และคู่กรณีที่ ๓ จึงเป็นผู้ประกอบธุรกิจตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐

ประเด็นที่ต้องพิจารณาประการที่สอง คือ คู่กรณีที่ ๑ และ คู่กรณีที่ ๓ เป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ หรือไม่

พระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๕ นิยามคำว่า "ผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด" หมายความว่า "ผู้ประกอบธุรกิจรายหนึ่งหรือหลายรายในตลาดใดตลาดหนึ่งซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดอย่างใดอย่างหนึ่งและยอดเงินขายเกินกว่าเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด โดยให้นำปัจจัยสภาพการแข่งขันของตลาดอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง แล้วแต่กรณี มาประกอบการพิจารณา" และประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ ข้อ ๓ กำหนดว่า "ให้ผู้ประกอบธุรกิจที่มีส่วนแบ่งตลาดและยอดเงินขาย ดังต่อไปนี้เป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด (๑) ผู้ประกอบธุรกิจรายใดรายหนึ่ง ในตลาดสินค้าใดสินค้าหนึ่งหรือบริการใดบริการหนึ่งที่มีส่วนแบ่งตลาดในปีที่ผ่านมาตั้งแต่ร้อยละห้าสิบขึ้นไป และมียอดเงินขายในปีที่ผ่านมาตั้งแต่หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป หรือ (๒) ผู้ประกอบธุรกิจสามรายแรก ในตลาดสินค้าใดสินค้าหนึ่งหรือบริการใดบริการหนึ่งที่มีส่วนแบ่งตลาดในปีที่ผ่านมารวมกันตั้งแต่ร้อยละเจ็ดสิบห้าขึ้นไป ความในวรรคหนึ่ง (๒) มิให้ใช้บังคับกับผู้ประกอบธุรกิจรายใดรายหนึ่งที่มียอดเงินขายในปีที่ผ่านมาต่ำกว่าหนึ่งพันล้านบาทหรือมีส่วนแบ่งตลาดในปีที่ผ่านมาต่ำกว่าร้อยละสิบ"

ด้วยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้บัญญัติให้การนับส่วนแบ่งตลาดและยอดเงินขายของผู้ประกอบธุรกิจรายหนึ่งซึ่งมีอำนาจเหนือตลาดให้นับรวมส่วนแบ่งตลาดและยอดเงินขายของบรรดาผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันทางนโยบายหรืออำนาจสั่งการ พ.ศ. ๒๕๖๑ กรณีจึงต้องพิจารณาตามลำดับ ดังนี้

ลำดับแรก การกำหนดขอบเขตตลาดตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณากำหนดขอบเขตตลาดและส่วนแบ่งตลาด พ.ศ. ๒๕๖๑

คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้าได้พิเคราะห์ข้อเท็จจริง พยานหลักฐาน และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องรับฟังเป็นที่ยุติว่า ตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ท มีความเกี่ยวเนื่อง (Relevant Market) กับตลาดธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ท ดังนั้น กรณีดังกล่าวจึงต้องพิจารณาทั้ง ๒ ตลาด คือ ๑) ตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ท และ ๒) ตลาดธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ท

ดังนั้น การวิเคราะห์ขอบเขตตลาด และส่วนแบ่งตลาดจึงวิเคราะห์ทั้งในมุมมองแบบกว้าง (Broad Market Definition) เพื่อสะท้อนภาพการแข่งขันที่ครบถ้วน และแบบแคบ (Narrow Market Definition) เพื่อสะท้อนภาพการแข่งขันในระดับพื้นที่อย่างเฉพาะเจาะจงของทั้ง ๒ ตลาดโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) ขอบเขตตลาด และส่วนแบ่งตลาด (Market Definition and Market Share) การกำหนดขอบเขตตลาดควรครอบคลุมทั้งพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และบริเวณพื้นที่พิพาท ดังนั้น การศึกษานี้จึงได้วิเคราะห์ทั้งขอบเขตตลาดแบบกว้าง และแบบแคบ ทั้งในด้านส่วนแบ่งตลาด และเชิงภูมิศาสตร์ เพื่อให้ได้ภาพการวิเคราะห์ที่ครอบคลุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑.๑) การพิจารณาขอบเขตตลาดแบบกว้าง (Broad market definition) พิจารณาจากพฤติกรรมอันฝ่าฝืนต่อ พ.ร.บ. การแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ของผู้ถูกร้องที่เกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(๑.๑.๑) ตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ท ปัจจุบันตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ทในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีลักษณะเป็นตลาดผู้ประกอบธุรกิจน้อยราย (Oligopoly market) โดยมีรายใหญ่ไม่กี่รายที่ครองส่วนแบ่งตลาดสูง โดยทั่วไปแล้วในตลาดดังกล่าวมักมีการแข่งขันกันสูง ใช้เงินลงทุนสูงมากส่งผลให้อุปสรรคการเข้าสู่ตลาดสูงตามไปด้วย

๑) ตลาดสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวเนื่อง (Relevant product market) พิจารณาจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ พบว่า ปัจจุบันการให้บริการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกนั้นมีอยู่หลายประเภท คือ พื้นที่ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์สโตร์ และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน เมื่อพิจารณาการทดแทนกันด้านอุปสงค์ และการทดแทนกันด้านอุปทานแล้ว มีรายละเอียด ดังนี้

๑.๑) การทดแทนกันด้านอุปสงค์ (Demand substitutability) พิจารณาจากความสามารถและความต้องการของผู้เช่าหรือธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทในการเปลี่ยนพื้นที่เช่าแล้ว พบว่า ซูเปอร์มาร์เก็ทมักจัดตั้งในพื้นที่ลักษณะของห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน เป็นหลัก เนื่องจากเป็นพื้นที่เพื่อการจับจ่ายใช้สอย และมักจะมีบริการพื้นที่จอดรถหรือสามารถเดินทางไปถึงได้อย่างสะดวก ซึ่งโดยทั่วไปในห้างสรรพสินค้าหรือคอมมูนิตี้มอลล์แต่ละแห่งจะมีซูเปอร์มาร์เก็ทเพียง ๑ ร้านเท่านั้น ส่วนใหญ่ซูเปอร์มาร์เก็ทมักเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของพื้นที่ค้าปลีก เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความสำคัญต่อโครงการ เนื่องจากจะช่วยดึงดูดผู้เช่ารายย่อยแล้วยังรวมถึงผู้ใช้บริการของศูนย์การค้าด้วย โดยรูปแบบสัญญาเช่ามักเป็นสัญญาเช่าระยะยาวแต่ไม่เกิน ๓๐ ปี

๑.๒) การทดแทนด้านอุปทาน (Supply substitutability) พิจารณาจากความสามารถของผู้ให้บริการพื้นที่ให้เช่าในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการให้เช่าพื้นที่หรือการนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น เมื่อมีปัจจัยภายนอกมาเปลี่ยนแปลง พบว่า ผู้ให้บริการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสำหรับซูเปอร์มาร์เก็ท นั้น มีบริการพื้นที่เช่าที่หลากหลายทั้งทำเลตำแหน่งการเข้าถึงผู้บริโภค ขนาดพื้นที่ ค่าเช่าภายในโครงการ โดยในห้างสรรพสินค้าหรือคอมมูนิตี้มอลล์มักมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับซูเปอร์มาร์เก็ทโดยเฉพาะ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะเฉพาะซึ่งมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ ๔๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีขนาดใหญ่กว่าเมื่อเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ของธุรกิจอื่นภายในโครงการเดียวกัน และเป็นพื้นที่ที่ผู้บริโภคเข้าถึงได้โดยง่าย สะดวก ขณะที่พื้นที่อื่น ๆ นั้น จะมีขนาดที่ลดลงและกระจายไปยังพื้นที่ส่วนอื่นมากกว่า ดังนั้นถึงแม้ผู้ให้บริการพื้นที่ให้เช่าจะเปลี่ยนผู้เช่าเป็นผู้เช่ารายอื่น อย่างไรก็ตาม พื้นที่ให้เช่าในส่วนดังกล่าวยังคงเหมาะสมสำหรับการประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทมากกว่าธุรกิจอื่นใด

๒) ตลาดภูมิศาสตร์ที่เกี่ยวเนื่อง (Relevant geographic market) พิจารณาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากพฤติกรรมอันฝ่าฝืนต่อ พ.ร.บ. การแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ของผู้ถูกร้องเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทสามารถเลือกสถานที่ตั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ใดก็ได้ ซึ่งแสดงถึงการทดแทนกันด้านอุปสงค์ (Demand Substitution) ในเชิงภูมิศาสตร์ ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้นแล้วสรุปได้ว่า ขอบเขตตลาดในกรณีนี้ คือ ตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ท ในพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

๓) ส่วนแบ่งตลาดตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เมื่อพิจารณาข้อมูลจากรายงานของศูนย์วิจัยกรุงศรี[๑] และรายงานของ CBRE[๒] พบว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓

---

[๑] รายงานของศูนย์วิจัยกรุงศรี เรื่อง แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม ปี ๒๕๖๔-๖๖ เรื่อง พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

[๒] รายงานของ CBRE เรื่อง Improved sentiment sees better performance in most sectors as all border entry restrictions are lifted โดยรายงานปี ๒๐๒๑

ในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด ๘.๑ ล้านตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับให้เช่าเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ตราว ๖.๖๕ ล้านตารางเมตร หรือ ๘๒.๑% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปัจจุบันมีผู้ประกอบธุรกิจจำนวน ๗ รายหลัก ได้แก่ (๑) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาจำกัด (มหาชน) (CPN) โดยมีบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด อยู่ภายใต้เครือ (๒) บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน) (SF) (๓) บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (Siam Piwat) (๔) บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด (The Mall Group) (๕) บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (Seacon) (๖) บริษัท ไทยเจริญคอร์ปอเรชั่นจำกัด (TCC) และ (๗) บริษัท เอ็ม บี เคจำกัด (มหาชน) (MBK) โดยมีขนาดพื้นที่ปรากฏดังตารางที่ ๑

ตารางที่ ๑ ส่วนแบ่งตลาดให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี พ.ศ. ๒๕๖๓

ลำดับ	ผู้ประกอบธุรกิจ	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (ตร.ม.)	ส่วนแบ่งตลาด (%)
๑	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) (โดยมีบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด อยู่ภายใต้เครือ) บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (SF) รวม CPN และ SF	๑,๐๖๔,๐๑๖.๐๐ ๓๙๙,๐๐๖.๐๐ ๑,๔๖๓,๐๒๒.๐๐	๑๖.๐๐ ๖.๐๐ ๒๒.๐๐
๒	บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด	๓๖๕,๗๕๕.๕๐	๕.๕๐
๓	บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด	๓๐๕,๙๐๔.๖๐	๔.๖๐
๔	บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	๒๗๙,๓๐๔.๒๐	๔.๒๐
๕	บริษัท ไทยเจริญคอร์ปอเรชั่น จำกัด	๒๔๖,๐๕๓.๗๐	๓.๗๐
๖	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	๑๗๙,๕๕๒.๗๐	๒.๗๐
	ผู้ประกอบธุรกิจรายย่อยอื่น ๆ	๓,๘๑๐,๕๐๗.๓๐	๕๗.๓๐
รวม		**๖,๖๕๐,๑๐๐.๐๐**	**๑๐๐.๐๐**

ที่มา: รวบรวมจากรายงานการศึกษาวิจัยตลาด CBRE Thailand และรายงานวิจัยกรุงศรี
คำนวณและประมวลผลจากการประมาณการพื้นที่โดยสำนักงาน กขค.

CR๑ = ๒๒.๐๐
CR๓ = ๓๒.๑๐

จากข้อมูลข้างต้นสามารถพิจารณาส่วนแบ่งตลาดจากขนาดพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ตามขอบเขตตลาดแบบกว้างในธุรกิจผู้พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า CPN และ SF (ภายหลังการรวมธุรกิจ) มีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด คือ ร้อยละ ๒๒.๐๐ รองลงมา คือ Siam Piwat และ The Mall Group ที่มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ ๕.๕๐ และ ๔.๖๐ ตามลำดับ

ทั้งนี้ ไม่พบผู้พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เข้าองค์ประกอบการเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด อย่างไรก็ตาม CPN นั้น ยังคงมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดเมื่อเทียบกับผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ประกอบกับผลจากการรวมธุรกิจของ CPN และ SF ได้สะท้อนถึงอำนาจตลาด (Market power) ของกลุ่ม CPN ที่เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนในตลาดดังกล่าว

(๑.๑.๒) ตลาดธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ท

๑) ตลาดสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวเนื่อง (Relevant product market)

ปัจจุบันร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในประเทศไทย แบ่งออกเป็น ๕ ประเภท ได้แก่ (๑) ห้างสรรพสินค้า (๒) ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ (๓) ร้านซูเปอร์มาร์เก็ท (๔) ร้านค้าปลีกขนาดเล็ก และ (๕) ร้านค้าเฉพาะอย่าง เมื่อพิจารณาการทดแทนกันด้านอุปสงค์ และการทดแทนกันด้านอุปทานแล้ว มีรายละเอียด ดังนี้

๑.๑) การทดแทนกันด้านอุปสงค์ (Demand substitutability)

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ทั้ง ๕ ประเภท ต่างมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ตอบสนองวัตถุประสงค์การใช้บริการของผู้บริโภคที่แตกต่างกัน ทั้งในด้านประเภท ชนิดสินค้า ราคาจำหน่าย ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ยอดใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครั้ง ตลอดจนความถี่ในการใช้บริการ โดยซูเปอร์มาร์เก็ทเป็นร้านที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวันซึ่งส่วนใหญ่จะจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารเป็นหลักโดยเฉพาะอาหารสด อีกทั้งขนาดพื้นที่ของร้านที่แตกต่างกันจึงส่งผลให้ชนิดและประเภทของสินค้านั้นมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้

จุดประสงค์ของการซื้อสินค้าในซูเปอร์มาร์เก็ทส่วนใหญ่เป็นการซื้อสินค้าครั้งใหญ่ประจำสัปดาห์เพื่อใช้ในชีวิตประจำวัน ส่งผลให้ยอดใช้จ่ายในแต่ละครั้งนั้นจะสูงกว่าร้านค้าปลีกขนาดเล็ก และร้านค้าเฉพาะอย่าง ถึงแม้ปัจจุบันช่องทางการจำหน่ายจะมีทั้งช่องทางการจำหน่ายแบบออนไลน์ และออฟไลน์ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคบางกลุ่มยังให้ความสำคัญกับการเลือกซื้อโดยได้สัมผัสหรือเห็นสินค้าจริงโดยเฉพาะสินค้าอาหารสด ดังนั้น ช่องทางการซื้อออนไลน์ยังไม่มีอิทธิพลต่อตลาดนี้มากเท่าใดนัก

๑.๒) การทดแทนด้านอุปทาน (Supply substitutability)

พิจารณาจากผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ทแล้ว พบว่า เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทมีลักษณะที่แตกต่างกัน จึงทำให้ต้นทุนและกระบวนการบริหารจัดการร้านแตกต่างกัน โดยสินค้าแต่ละประเภทต้องอาศัยระยะเวลาในการบริหารสินค้าคงคลังที่แตกต่างกัน รวมถึงเรื่องของการติดต่อซื้อขายวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปจากกลุ่มผู้ผลิต (Supplier) ที่แตกต่างกัน ทำให้มีต้นทุนที่แตกต่างและส่งผลต่อเนื่องไปยังการกำหนดระดับราคาจำหน่าย ซึ่งซูเปอร์มาร์เก็ทเป็นร้านค้าที่เน้นจำหน่ายอาหารสดที่มีลักษณะเน่าเสียได้ง่าย จึงมีข้อจำกัดด้านระยะเวลาบริหารสินค้าคงคลังที่น้อยกว่าร้านค้าประเภทอื่น ทั้งด้านการขนส่งต้องใช้รถขนส่งเฉพาะที่สามารถควบคุมอุณหภูมิมีความปลอดภัยและใช้ระยะเวลาในการขนส่งไม่นาน ทั้งนี้ การใช้เงินลงทุนในการเปิดสาขาร้านซูเปอร์มาร์เก็ทเฉลี่ยสาขาละ ๕๐ – ๖๐ ล้านบาท ในขณะที่การเปิดสาขาของร้านค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อจะใช้เงินลงทุนสาขาละ ๓๐๐ ล้านบาท และ ๕ – ๗ ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น จากความแตกต่างของร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภท ทั้งในด้านประเภทสินค้าที่จำหน่าย การบริหารจัดการ ผู้จำหน่ายวัตถุดิบหลัก ขนาดพื้นที่ จำนวนเงินลงทุน และต้นทุนในการประกอบธุรกิจนั้น ส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ทจะเปลี่ยนไปประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ประเภทอื่น จึงต้องแบกรับภาระต้นทุนหรือความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทจึงไม่สามารถทดแทนกันด้านอุปทานได้

๒) ตลาดภูมิศาสตร์ที่เกี่ยวเนื่อง (Relevant geographic market)

พิจารณาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากพฤติกรรมอันฝ่าฝืนต่อ พ.ร.บ. การแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ของผู้ถูกร้องเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทสามารถเลือกสถานที่ตั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ใดก็ได้ ซึ่งแสดงถึงการทดแทนกันด้านอุปสงค์ (Demand Substitution) ในเชิงภูมิศาสตร์ ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้นแล้วสามารถสรุปได้ว่าขอบเขตตลาดในกรณีนี้ คือ ตลาดธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ท ในพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

๓) ส่วนแบ่งตลาดค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อให้การพิจารณาส่วนแบ่งตลาดมีความสอดคล้องกับขอบเขตตลาด ดังนั้น การวิเคราะห์ดังกล่าวเห็นควรใช้ข้อมูลรายได้เฉพาะในเขตพื้นกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างไรก็ตาม ด้วยข้อจำกัดของข้อมูลจึงจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากฐานข้อมูล Euromonitor เพื่อนำมาเทียบเคียงให้ใกล้เคียงกับความจริงมากที่สุด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ตลาดค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีผู้เล่นรายใหญ่ในตลาดประมาณ ๘ ราย ซึ่งสัดส่วนของรายได้โดยมากแล้วมีการกระจายกันระหว่างผู้ประกอบธุรกิจ ๒ รายแรกเท่านั้น เมื่อพิจารณาค่าการกระจุกตัวของผู้ประกอบธุรกิจรายแรก (CR๑) หรือ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด แล้ว มีค่าเท่ากับ ๔๔.๓๑ ซึ่งรายได้มาจากการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ Tops Market และ Central Food Hall ในขณะที่ค่ากระจุกตัวของผู้ประกอบธุรกิจ ๓ รายแรก (CR๓) มีค่าเท่ากับ ๗๔.๖๘ <u>โดยผู้ประกอบธุรกิจ ๓ รายแรก ไม่เข้าข่ายการมีอำนาจเหนือตลาดตาม มาตรา ๕๐</u>

ตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกอบประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด รายละเอียดปรากฏดังตารางที่ ๒

ตารางที่ ๒ ส่วนแบ่งตลาดธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยพิจารณาจากรายได้ค้าปลีก ปี พ.ศ. ๒๕๖๒

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อทางการค้า	รายได้รวม (บาท)	ส่วนแบ่งตลาด (ร้อยละ)
๑*	บจ. เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล	Tops Market	๓๗,๙๔๕,๘๐๐,๐๐๐	๓๙.๓๓
		Central Food Hall	๔,๗๙๕,๕๐๐,๐๐๐	๔.๙๗
		รวม	๔๒,๗๔๑,๓๐๐,๐๐๐	๔๔.๓๑
๒	บจ. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม	Lotus's Go Fresh Supermarket	๒๒,๔๖๒,๐๐๐,๐๐๐	๒๓.๒๘
๓	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	Big C Market	๖,๘๓๕,๐๐๐,๐๐๐	๗.๐๙
๔	บจ. อิออน (ไทยแลนด์)	MaxValu	๖,๖๘๗,๐๐๐,๐๐๐	๖.๙๓
๕	บจ. วิลล่า มาร์เก็ท เจ พี	Villa Market	๖,๓๘๘,๐๐๐,๐๐๐	๖.๖๒
๖	บจ. ฟู้ดแลนด์ซูเปอร์มาร์เก็ต	Foodland	๕,๕๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๕.๗๓
๗	บจ. เดอะมอลล์ กรุ๊ป	Gourmet Market	๔,๖๔๔,๐๐๐,๐๐๐	๔.๘๑
		Home Fresh Mart	๗๖๘,๐๐๐,๐๐๐	๐.๘๐
		รวม	๕,๔๑๒,๐๐๐,๐๐๐	๕.๖๑
๘	อิเซตัน มิตซูโคชิ โฮลดิ้งส์	Isetan	๔๑๔,๖๐๐,๐๐๐	๐.๔๓
รวมทั้งหมด			**๙๖,๔๖๙,๙๐๐,๐๐๐**	**๑๐๐.๐๐**

ที่มา: ข้อมูลจากฐานข้อมูล Euromonitor และคำนวณข้อมูลโดยคณะอนุฯ

CR๑ = ๔๔.๓๑
CR๓ = ๗๔.๖๘

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบธุรกิจ ๒ รายแรก คือ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีส่วนแบ่งตลาดเกินร้อยละ ๑๐ ซึ่งอาจสันนิษฐานได้ว่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีอำนาจตลาด (Market Power) ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๑ โดยจะต้องมีการพิจารณาองค์ประกอบอื่นร่วมด้วย

ทั้งนี้ พิจารณาช่องทางการจำหน่ายหรือจำนวนสาขาจากฐานข้อมูล Euromonitor ที่แสดงข้อมูลจำนวนสาขาซูเปอร์มาร์เก็ตของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละรายในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนราว ๔๙๒ สาขา โดย Lotus's Go Fresh Supermarket มีจำนวนสาขามากที่สุด ตามมาด้วย Tops Market และ Big C Market ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงเครือข่าย (Network) ของสาขาที่กระจายตัวอยู่นั้น สะท้อนถึงการสะสมอำนาจตลาด (Market Power) ดังปรากฏในตารางที่ ๓

ตารางที่ ๓ จำนวนสาขาของธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี พ.ศ. ๒๕๖๒

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อทางการค้า	จำนวนสาขา
๑	บจ. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม	Lotus's Go Fresh Supermarket	๑๙๕
๒	บจ. เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล	Tops Supermarket	๑๒๔
		Central Food Hall	๑๐
		รวม	๑๓๔
๓	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	Big C Market	๕๖
๔	บจ. อิออน (ไทยแลนด์)	MaxValu	๓๐
๕	บจ. วิลล่า มาร์เก็ท เจ พี	Villa Market	๓๔
๖	บจ. ฟู้ดแลนด์ซูเปอร์มาร์เก็ต	Foodland	๒๔
๗	บจ. เดอะมอลล์ กรุ๊ป	Gourmet Market	๑๔
		Home Fresh Mart	๔
		รวม	๑๘
๘	อิเซตัน มิตซูโคชิ โฮลดิ้งส์	Isetan	๑
รวมทั้งหมด			**๔๙๒**

ที่มา: ข้อมูลจากฐานข้อมูล Euromonitor และคำนวณข้อมูลโดยคณะอนุฯ

(๑.๒) การพิจารณาขอบเขตตลาดแบบแคบ (Narrow Market Definition) สำหรับธุรกิจพื้นที่ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก

เพื่อให้ทราบถึงอำนาจตลาด (Market Power) ของตลาดพื้นที่ให้เช่าว่ามีการแข่งขันหรือการผูกขาดในตลาดดังกล่าวมากน้อยเพียงใด รวมถึงสามารถถ่ายโอนอำนาจดังกล่าวไปยังตลาดซูเปอร์มาร์เก็ทได้หรือไม่ เนื่องจากการเปิดร้านซูเปอร์มาร์เก็ทผู้ประกอบธุรกิจจะต้องพิจารณาจากทำเลที่ตั้งด้วยว่ามีความเหมาะสมในการจัดตั้งหรือไม่ เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในทำเล หรือไม่ โดยข้อเท็จจริงจากขอบเขตตลาดแบบแคบจะช่วยสะท้อนภาพการแข่งขันที่เฉพาะเจาะจงได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

จากข้อมูลของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International council of shopping centers: ICSC)[๓] ระบุว่า ซูเปอร์มาร์เก็ท จะมีรัศมีการให้บริการอยู่ในระยะทาง ๓ ไมล์ หรือประมาณ ๕ กิโลเมตร สำหรับเน้นให้บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในบริเวณนั้น ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประกอบกับงานศึกษาของตะวัน ธรรมโชติ[๔] อริสา ศรีพัฒนกุล[๕] สุกัญญา พราพงษ์[๖] ที่ทำการสัมภาษณ์และสำรวจพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อสินค้าของผู้บริโภคจากร้านค้าปลีก ได้ผลการศึกษาในทิศทางเดียวกันว่า ปัจจัยที่ผู้บริโภคมักจะเลือกซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคจากร้านค้าปลีกสมัยใหม่มากที่สุด คือ ที่ตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยหรือสถานที่ทำงาน รองลงมา คือ ที่ตั้งอยู่ในเส้นทางที่เดินทางได้สะดวกและรวดเร็ว ดังนั้น การศึกษานี้จึงพิจารณาแล้ว เห็นว่ารัศมีบริการภายในระยะทาง ๕ กิโลเมตร จากโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ at Belle นั้นครอบคลุมเขตพื้นที่กว้างถึง ๘ เขต ซึ่งในบางเขตพื้นที่ไม่สามารถตอบสนองลูกค้ากลุ่มเดิมได้ทั้งในด้านพื้นที่ เวลาและความสะดวก จึงควรพิจารณาในรัศมีที่เฉพาะเจาะจงภายในระยะทาง ๓ กิโลเมตร[๗]

---

[๓] International Council of Shopping Centers. *U.S. Shopping-Center Classification and Typical Characteristics* สืบค้นจาก https://www.icsc.com/uploads/to๗-subpage/US-Shopping-Center-Definition-Standard.pdf

[๔] ตะวัน ธรรมโชติ. (๒๕๕๘). *พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อ (Shopper) และกลยุทธ์ทางการตลาดของซูเปอร์มาร์เก็ทในเขต กรุงเทพมหานคร* และปริมณฑล (การค้นคว้าอิสระ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

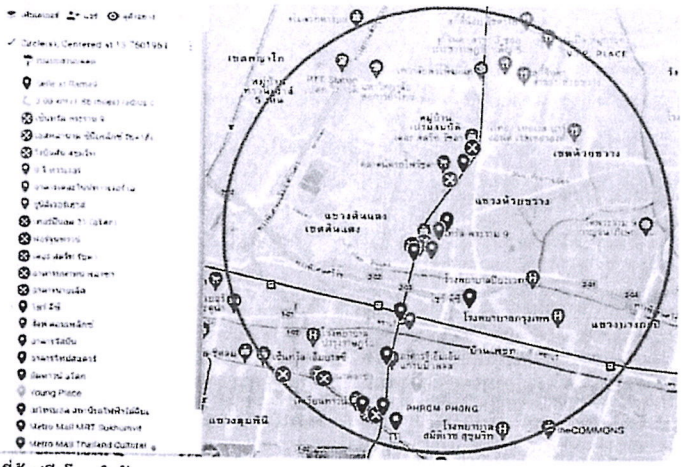
[๕] อริสา ศรีพัฒนกุล. (๒๕๕๙). ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการซื้อสินค้าเทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus) ของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (การค้นคว้าอิสระ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

[๖] สุกัญญา พราพงษ์. (๒๕๖๒). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้า (การค้นคว้าอิสระ). มหาวิทยาลัยสยาม

[๗] การประมาณระยะเวลาการเดินทางโดยรถยนต์ ผ่านการใช้ Google map และ MRT สายสีน้ำเงิน ผ่านเว็บไซต์ BEM ฝ่าย ธบ.

เมื่อพิจารณาภายในรัศมี ๓ กิโลเมตรจากโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ at Belle แล้ว พบว่า พื้นที่ ๆ เหมาะสมกับการตั้งซูเปอร์มาร์เก็ท คือ พื้นที่ดำเนินการเปิดซูเปอร์มาร์เก็ทอยู่แล้ว ทั้งนี้ มีจำนวนพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่เข้าเกณฑ์ทั้งสิ้น ๘ แห่ง ได้แก่ (๑) เอสพลานาด ซีนีเพล็กซ์ รัชดาภิเษก (๒) The Shoppes Grand Rama ๙ (๓) เซ็นทรัล พระราม ๙ (๔) เดอะ สตรีท รัชดา (๕) อาคารมหาทุนพลาซ่า (๖) อาคารนายเลิศ (๗) เทอร์มินอล ๒๑ และ (๘) ฟอร์จูนทาวน์ ซึ่งโครงการทั้งหมดเปิดให้บริการตามแนวรถไฟฟ้า และใกล้กับแหล่งชุมชนที่พักมีผู้บริโภคอาศัยอยู่หนาแน่น จึงเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่เหมาะสมต่อการเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ท ดังปรากฏในภาพที่ ๑

ภาพที่ ๑ พื้นที่ให้เช่าค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ทรัศมี ๓ กิโลเมตรจากโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ at Belle



ที่มา : รวบรวมพื้นที่ค้าปลีกโดยสำนักงาน กขค.

จากข้อมูลข้างต้น พบว่า พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเฉพาะบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ทนั้นมีอยู่อย่างจำกัด และมีผู้ประกอบการธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทรายต่าง ๆ เช่าทำเลพื้นที่ตั้งเหมาะสมต่อการเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ทอยู่ก่อนแล้ว ทั้งนี้ ผู้พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ กว่าร้อยละ ๕๐ ได้ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกแก่ซูเปอร์มาร์เก็ทที่เป็นบริษัทในเครือเดียวกัน ได้แก่ผู้ประกอบธุรกิจ ลำดับที่ ๑ และ ๓ ดังที่แสดงในตารางที่ ๔

ตารางที่ ๔ ส่วนแบ่งตลาดผู้พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก ปี พ.ศ.๒๕๖๖ ภายในรัศมี ๓ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท

ลำดับ	ศูนย์การค้า/คอมมูนิตี้มอลล์	ผู้ประกอบธุรกิจ	สถานที่	ซูเปอร์มาร์เก็ท	พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)	ส่วนแบ่งตลาด (ร้อยละ)
๑	The Shoppes Grand Rama ๙	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)		Tops	๑,๔๐๐	๑๑.๐๕
	เซ็นทรัล พระราม ๙			Tops	๑,๔๐๐	๑๑.๐๕
	เอสพลานาด ซีนีเพล็กซ์ รัชดาภิเษก			Tops	๑,๔๐๐	๑๑.๐๕
	รวม				๔,๒๐๐	๓๓.๑๕
๒	เทอร์มินอล ๒๑ (อโศก)	บริษัท สยามรีเทลดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด		Gourmet	๓,๐๐๐	๒๓.๖๗
๓	ฟอร์จูนทาวน์	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)		Talad Lotus	๑,๒๐๐	๙.๔๖
๔	เดอะ สตรีท รัชดา	บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด		Foodland	๑,๐๐๐	๗.๘๙
๕	มหาทุน พลาซ่า	บริษัท มหาทุนพลาซ่า จำกัด		Maxvalu	๒,๐๐๐	๑๕.๗๘
๖	อาคารนายเลิศ	N/A		Foodland	๑,๒๗๕	๑๐.๐๕
รวม					๑๒,๖๗๕	๑๐๐
หมายเหตุ : พิจารณาจากขนาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสำหรับซูเปอร์มาร์เก็ท (ตารางเมตร) ซึ่งมีผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทเปิดให้บริการอยู่แล้ว					CR๑	๓๓.๑๕
					CR๓	๗๒.๖๐

ที่มา : รวบรวมและประมวลผล โดยสำนักงาน กขค.

เมื่อพิจารณาข้อมูลจากตารางที่ ๔ พบว่า บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) มีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด โดยมีพื้นที่ค้าปลีกรวมกันเท่ากับ ๔,๒๐๐ ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ ๓๓.๑๕ รองลงมา คือ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท มหาทุนพลาซ่า จำกัด มีพื้นที่ค้าปลีก เท่ากับ ๓,๐๐๐ ตารางเมตร และ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ ๒๓.๖๗ และร้อยละ ๑๕.๗๘ ตามลำดับ โดยส่วนแบ่งตลาดของผู้ประกอบธุรกิจรายแรก (CR๑) คือ ร้อยละ ๓๓.๑๕ และผู้ประกอบธุรกิจ ๓ รายแรก (CR๓) รวมกันเท่ากับร้อยละ ๗๒.๖๐ ทั้งนี้ ไม่พบผู้พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกใด เข้าองค์ประกอบการเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด อย่างไรก็ดี มีผู้พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่เข้าองค์ประกอบการเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจตลาด โดยเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีส่วนแบ่งตลาดตั้งแต่ร้อยละ ๑๐ ขึ้นไป ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น

ทั้งนี้ CPN ยังคงมีส่วนแบ่งตลาดสูงที่สุดเมื่อเทียบกับผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นในธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก ไม่ว่าจะพิจารณาภายใต้ขอบเขตตลาดแบบกว้างหรือแบบแคบ ซึ่งสะท้อนถึงการมีอำนาจตลาด (Market Power) ที่อาจนำไปสู่ข้อกังวลในการใช้อำนาจตลาดกีดกันการแข่งขัน (Exclusionary conduct) โดยการเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Raising Rival) การกำหนดเงื่อนไขทางการค้าที่สร้างภาระแก่ผู้เช่า หรือการลดทอนความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจในตลาดกลางน้ำ อันอาจมีลักษณะเป็นการกดดันการแข่งขัน (Competitive squeeze) นอกจากนี้ ยังอาจก่อให้เกิดปัญหาการใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าในแนวดิ่ง (Vertical harm) เช่น กรณี Belle ปฏิเสธการต่อสัญญาแก่ Villa ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของคู่ค้าในการดำเนินธุรกิจแข่งขันในตลาดที่เกี่ยวข้องได้

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากขอบเขตตลาดที่เกี่ยวเนื่องทั้ง ๒ ตลาด คือ ๑) ตลาดธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ท และ ๒) ตลาดธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ท แล้วพบว่า คู่กรณีที่ ๑ และคู่กรณีที่ ๓ ไม่เข้าองค์ประกอบการมีสถานะเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีอำนาจเหนือตลาดตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง หลักเกณฑ์การเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ เนื่องจากส่วนแบ่งตลาดไม่ถึงเกณฑ์ตามที่ประกาศฯ กำหนด

ประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นประการที่สาม คือ คู่กรณีที่ ๑ ๒ ๓ และ ๔ กระทำการใด ๆ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นในลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๕๗ (๑) (๒) หรือ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ หรือไม่

พระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๕๗ บัญญัติว่า "ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจกระทำการใด ๆ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นในลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ (๑) กีดกันการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นอย่างไม่เป็นธรรม (๒) ใช้อำนาจตลาดหรืออำนาจต่อรองที่เหนือกว่าอย่างไม่เป็นธรรม (๓) กำหนดเงื่อนไขทางการค้าอันเป็นการจำกัดหรือขัดขวางการประกอบธุรกิจของผู้อื่นอย่างไม่เป็นธรรม และ (๔) กระทำการในลักษณะอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด"

กรณีจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นลำดับดังนี้

ลำดับแรก คือ พฤติกรรมการเรียกเก็บอัตราค่าเช่าพื้นที่ของคู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) ต่อผู้ร้องเป็นการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น อันมีลักษณะเป็นการใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจของผู้ร้อง โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นเป็นไปเพื่อทำให้ต้นทุนของคู่แข่งสูงขึ้น

โดยไม่จำเป็น (Raising Rivals Costs) อันทำให้อีกฝ่ายเสียเปรียบในการแข่งขัน มีลักษณะเป็นการใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าโดยกำหนดเงื่อนไขอันเป็นการจำกัดสิทธิปฏิเสธที่จะทำการค้ากับคู่ค้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร (มาตรา ๕๗ (๒) และ (๓) ประกอบข้อ ๙ ข้อ ๑๐ (๑๐) และ ๑๑ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑)

พิจารณาจากข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อมูลค่าเช่า พื้นที่ซูเปอร์มาร์เก็ทในตลาดพื้นที่เช่าโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) ในระยะรัศมี ๓ กิโลเมตร และในระยะรัศมี ๕ กิโลเมตร จากพื้นที่เช่าบริเวณซึ่งเป็นข้อพิพาทกรณีผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ในช่วงเวลา พ.ศ. ๒๕๖๑ - พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและประมวลสภาพแวดล้อมและองค์ประกอบต่าง ๆ รายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ ๕ ข้อมูลค่าเช่าของผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทในระยะรัศมี ๓ และ รัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท

ลำดับ	ผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในระยะ 5 KM	ให้ข้อมูล	ประเภทพื้นที่ค้า
1	บริษัท กูร์เมต์ จำกัด (สาขา เทอร์มินอล 21)	×	ห้างสรรพสินค้า
2	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ ฟู้ด ฮอลล์ สาขา เซ็นทรัลพระราม 9)	×	ห้างสรรพสินค้า
3	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ สาขา โรบินสัน สุขุมวิท 19)	×	ห้างสรรพสินค้า
4	[redacted]	✓	[redacted]
5	[redacted]	✓	[redacted]
6	บริษัท ฟูดแฟ็ม ฟูจิ ซูเปอร์ จำกัด (ซูเปอร์แฟ็ม สาขา สุขุมวิท 31)	×	กำเสบอกก้าง (Standalone)
7	[redacted]	✓	[redacted]
8	บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด (วิลล่า มาร์เก็ท สาขา สุขุมวิท 33)	✓	ที่ดินตนเอง
9	บริษัท กูร์เมต์ จำกัด (กูร์เมต์ มาร์เก็ต สาขา สยามพารากอน)	×	ห้างสรรพสินค้า
10	บริษัท กูร์เมต์ จำกัด (สาขา เซ็นทรัลเวิลด์)	×	ห้างสรรพสินค้า
11	[redacted]	✓	[redacted]
12	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ ฟู้ด ฮอลล์ มาร์เก็ต กองหล่อ)	✓	ยังไม่เปิดให้บริการ ณ ช่วงเวลานั้น
13	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ สาขา ออล ซีซันส์ เพลส)	×	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Mall)
14	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ ฟู้ดฮอลล์ สาขา ซีคอม)	×	ห้างสรรพสินค้า
15	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ ฟู้ด ฮอลล์ สาขา เซ็นทรัล เวิลด์)	×	ห้างสรรพสินค้า
16	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (ท็อปส์ มาบุญครอง เซ็นเตอร์)	×	ห้างสรรพสินค้า
17	[redacted]	✓	[redacted]
18	[redacted]	✓	[redacted]
19	บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด (วิลล่า มาร์เก็ท สาขา อีสม)	✓	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Mall)

ที่มา : สำนักงาน กขค. รวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทในระยะรัศมี ๓ และ รัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท

ตารางที่ ๖ ข้อมูลค่าเช่าของผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทในระยะรัศมี ๓ และ รัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท

หน่วย บาท ต่อ ตร.ม.

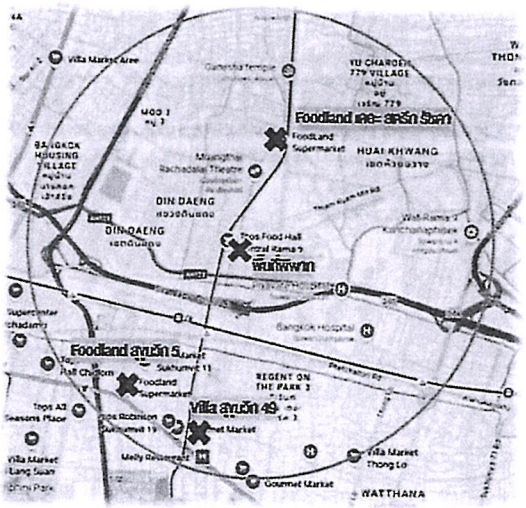
ลำดับ	ซูปเปอร์มาร์เก็ต	เจ้าของพื้นที่ให้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่า (ตรม.)	พ.ศ. 2561 ค่าเช่า	พ.ศ. 2561 ค่าบริการ	พ.ศ. 2561 รวม	พ.ศ. 2562 ค่าเช่า	พ.ศ. 2562 ค่าบริการ	พ.ศ. 2562 รวม	พ.ศ. 2563 ค่าเช่า	พ.ศ. 2563 ค่าบริการ	พ.ศ. 2563 รวม	พ.ศ. 2564 ค่าเช่า	พ.ศ. 2564 ค่าบริการ	พ.ศ. 2564 รวม	พ.ศ. 2565 ค่าเช่า	พ.ศ. 2565 ค่าบริการ	พ.ศ. 2565 รวม	วันที่ได้รับข้อมูล	
1	ผู้ร้อง Villa Supermarket สาขา The Shoppes Grand Rama 9	ผู้ถูกร้อง บริษัท เมลล คิวเอลอปเม้นท์ จำกัด	857.9	175	175	350	221.37	181.13	402.5	550 ↑	450	1,000	605 ↑	495	1,100	660	540	1,200	ข้อมูลจากสัญญาเช่า	3KM
2	ผู้ถูกร้อง Tops Supermarket สาขา The Shoppes Grand Rama 9	ผู้ถูกร้อง บริษัท เมลล คิวเอลอปเม้นท์ จำกัด	942.56							291.75	238.71	530.46	291.75	238.71	530.46	291.75	238.71	530.46	ข้อมูลจากสัญญาเช่า	
3	Foodland Supermarket สาขา The Street Ratchada	บริษัท เดอะ สตรีท รัชดา คิวเอลอปเม้นท์จำกัด	1,795				139.66	93.10	232.76	139.66	93.10	232.76	139.66	93.10	232.76	139.66	93.10	232.76	28 ธ.ค. 68	
4	Foodland Supermarket สาขา Sukhumvit 5	บริษัท เทรนดี 5 เรียลเตอร จำกัด	1,279	661.03	440.68	1,101.71	661.03	440.68	1,101.71	487.51 ↓	317.33	804.84	231.36 ↓	145.42	376.78	517.3 ↓	339.33	857.13 ↑	17 ธ.ค. 68	5KM
5	Villa Supermarket สาขา Sukhumvit 49	ที่ดินสนามบิน	N/A	373.84	N/A	N/A	373.84	N/A	N/A	373.84	N/A	N/A	378.84	N/A	N/A	378.84	N/A	N/A	14 พ.ย. 68	
6	Tops Supermarket สาขา สุขุมวิท 41	บริษัท กองทัพพ จำกัด	1,500	533.33	533.33	1,066.66	533.33	533.33	1,066.66	533.33	533.33	1,066.66	566.67	566.67	1,133.34	566.67	566.67	1,133.34	9 ธ.ค. 68	
7	Villa Supermarket สาขา อาร์ย	N/A	N/A	426.88	N/A	426.88	426.88	N/A	426.88	426.88	N/A	426.88	426.88	N/A	426.88	426.88	N/A	426.88	14 พ.ย. 68	
8	Villa Supermarket สาขา กองเหล่อ	N/A	N/A	575	N/A	575	575	N/A	575	575	N/A	575	575	N/A	575	575	N/A	575	14 พ.ย. 68	
9	Villa Supermarket สาขา ล้อม	N/A	N/A	333.29	N/A	333.29	333.29	N/A	333.29	333.29	N/A	333.29	333.29	N/A	333.29	333.29	N/A	333.29	14 พ.ย. 68	

ที่มา : สำนักงาน กขค. รวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทในระยะรัศมี ๓ และ รัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท

ซึ่งเมื่อพิเคราะห์ในเชิงพื้นที่ ๒ ระยะรัศมีจากพื้นที่พิพาทโดยเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของซูเปอร์มาร์เก็ทภายในรัศมี ๓ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท และเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของซูเปอร์มาร์เก็ทภายในรัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท เห็นว่า

ภายในรัศมี ๓ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท พื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ท ๕ สาขา ดังนี้ (๑) Villa Market สาขา The Shoppes Grand Rama ๙ (ผู้ร้อง) (๒) Tops Supermarket สาขา The Shoppes Grand Rama ๙ (ผู้ถูกร้อง) (๓) Foodland สาขา The Street รัชดา (๔) Foodland สาขา สุขุมวิท ๕ และ (๕) Villa Supermarket สาขา สุขุมวิท ๔๙ โดยมีพิกัดแสดง ดังภาพที่ ๒

ภาพที่ ๒ ซูเปอร์มาร์เก็ทภายในรัศมี ๓ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท

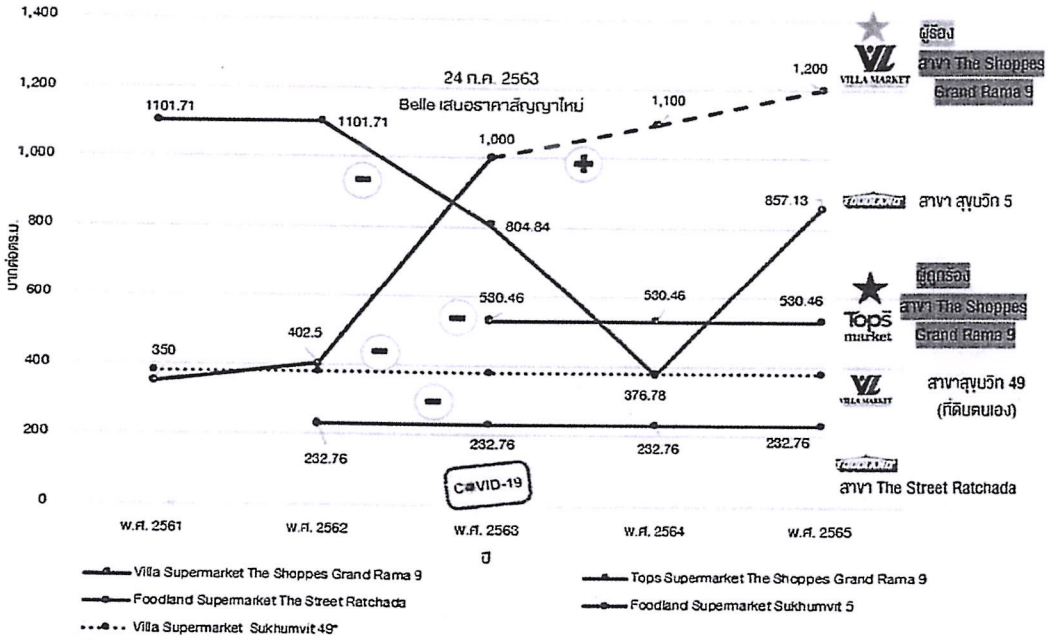


จากข้อมูลอัตราค่าเช่ารวม (รวมทั้งอัตราค่าเช่าและค่าบริการ) พบว่า ซูเปอร์มาร์เก็ท ๕ สาขาในพื้นที่ระยะ ๓ กิโลเมตร ช่วงปี พ.ศ. ๒๕๖๑ - พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือช่วงก่อน Covid-๑๙ แพร่ระบาดนั้น Foodland สุขุมวิท ๕ มีอัตราค่าเช่ารวมสูงที่สุดที่ ๑,๐๑๑.๗๑ บาท/ตร.ม. และVilla Supermarket สาขา The

Shoppes Grand Rama ๙ (สาขาที่เป็นพื้นที่พิพาท) มีการปรับค่าเช่าขึ้นเป็น ๔๐๒.๕๐ บาท/ตร.ม. แต่ยังคงอยู่ในกรอบสัญญาการปรับขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕

ทั้งนี้ ภายหลังที่ Covid-๑๙ มีการแพร่ระบาด และประเทศไทยได้รับผลกระทบภาคธุรกิจและการค้าอ่อนกำลังลงตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. ๒๕๖๓ นั้น จากข้อมูลอัตราค่าเช่ารวมที่ผู้ประกอบธุรกิจในพื้นที่ดังกล่าวนำส่ง พบว่า อัตราค่าเช่าโดยมากมีลักษณะคงที่ (Flat Rate) ในขณะที่ Foodland สาขา สุขุมวิท ๕ มีการปรับอัตราค่าเช่าลงในภาวะที่ Covid-๑๙ ระบาดจาก ๑,๑๐๑.๗๑ บาท/ตร.ม. ลดต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ณ อัตราค่าเช่ารวม ๓๗๖.๗๘ บาท/ตร.ม. และมีการปรับค่าเช่าขึ้นภายหลังการแพร่ระบาดของ Covid-๑๙ อย่างไรก็ตาม ในช่วงการแพร่ระบาด วันที่ ๒๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ Belle เจ้าของพื้นที่เช่าเสนออัตราค่าเช่ารวมในสัญญาฉบับใหม่ปรับขึ้นเป็น ๑,๐๐๐ บาท/ตร.ม. (เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๔๘.๔๔) สะท้อนถึงระดับอัตราค่าเช่ารวมที่สูงเกินไป หากเทียบอัตราค่าเช่าในตลาด ณ ขณะนั้น (ปี พ.ศ. ๒๕๖๓) พบว่า อัตราค่าเช่ารวมของ Villa Market สาขา The Shoppes Grand Rama ๙ ที่ได้รับข้อเสนอสัญญาใหม่นั้น สูงกว่าซูเปอร์มาร์เก็ทอื่นในรัศมีเดียวกัน และข้อเท็จจริงปรากฏว่า ภายหลังที่ Tops Supermarket มาเปิดให้บริการแทน Villa Supermarket ในพื้นที่พิพาทเดิมนั้น กลับได้ราคาที่ต่ำกว่า ณ อัตราค่าเช่ารวม ๕๓๐.๔๖ บาท/ตร.ม. และเป็นอัตราคงที่ด้วย ปรากฏในภาพที่ ๓

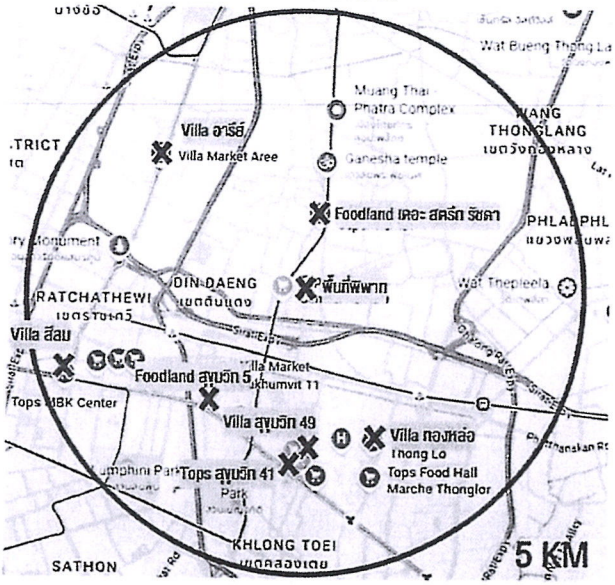
ภาพที่ ๓ เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าซูเปอร์มาร์เก็ทภายในรัศมี ๓ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท



ที่มา : รวบรวมข้อมูลโดยสำนักงาน กขค.

ภายในรัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท พื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ท ๙ สาขา ดังนี้ (๑) Villa Market สาขา The Shoppes Grand Rama ๙ (ผู้ร้อง) (๒) Tops Supermarket สาขา The Shoppes Grand Rama ๙ (ผู้ถูกร้อง) (๓) Foodland สาขา The Street รัชดา (๔) Foodland สาขา สุขุมวิท ๕ (๕) Villa Supermarket สาขา สุขุมวิท ๔๙ (๖) Tops Supermarket สาขา สุขุมวิท ๔๑ (๗) Villa Market สาขา อารีย์ (๘) Villa Market สาขา ทองหล่อ และ (๙) Villa Market สาขา สีลม โดยมีพิกัดแสดงดังภาพที่ ๔

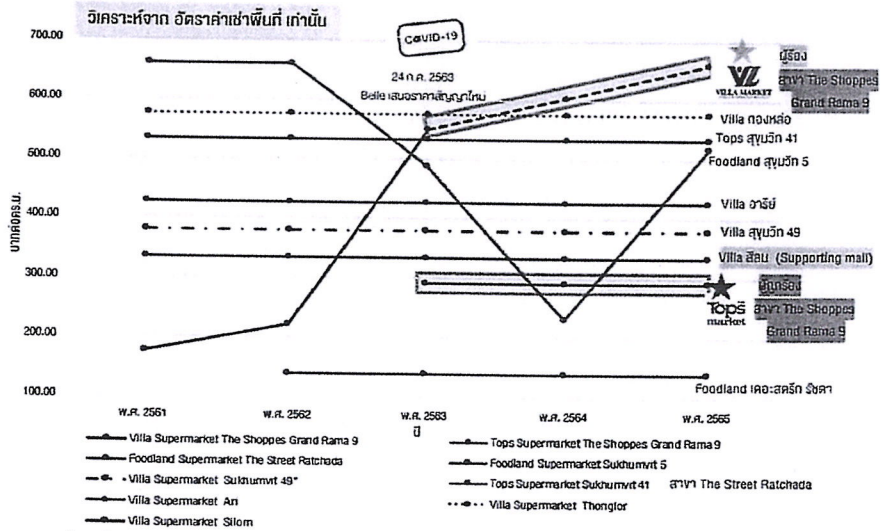
ภาพที่ ๔ ซูเปอร์มาร์เก็ทภายในรัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท



ที่มา : รวบรวมข้อมูลโดยสำนักงาน กขค.

จากข้อมูลอัตราค่าเช่า พบว่า ซูเปอร์มาร์เก็ท ๙ สาขา ในพื้นที่ระยะ ๕ กิโลเมตร พบว่า อัตราค่าเช่าของซูเปอร์มาร์เก็ทโดยมากในบริเวณดังกล่าวเป็นอัตราคงที่ (Flat Rate) โดยในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ Villa Supermarket สาขา ทองหล่อ มีค่าเช่าสูงที่สุด และ Foodland สาขา สุขุมวิท ๕ ได้ลดอัตราค่าเช่าลง เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ Covid-๑๙ ในขณะที่ Villa Supermarket สาขา The Shoppes Grand Rama ๙ ได้รับข้อเสนอต่อสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยอัตราค่าเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยในรัศมี ๕ กิโลเมตร ราวร้อยละ ๓๓.๑๙ อย่างไรก็ตาม Tops Supermarket ที่มาเปิดบริการแทนในพื้นที่เดียวกันกลับได้รับข้อเสนอในราคาค่าเช่าที่ต่ำกว่า ราว ๓๑๓.๒๕ บาท/ตร.ม. หรือมีต้นทุนในการเช่าพื้นที่ถูกกว่าร้อยละ ๑๐๗.๓๖ และยังได้ขนาดพื้นที่มากกว่าปรากฏในภาพที่ ๕

ภาพที่ ๕ ซูเปอร์มาร์เก็ทภายในรัศมี ๕ กิโลเมตรจากพื้นที่พิพาท



ที่มา : รวบรวมข้อมูลโดยสำนักงาน กขค.

กรณีจึงมีลักษณะเป็นการที่คู่กรณีที่ ๑ ใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าเอาเปรียบผู้ร้อง หรือจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจของผู้ร้องให้ไม่สามารถดำเนินกิจการวิลล่า มาร์เก็ทโดยกำหนดเงื่อนไขอันจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจในพื้นที่บริเวณดังกล่าวได้ ตามข้อ ๙ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ นอกจากนี้ยังเข้าลักษณะเป็นการปฏิเสธที่จะทำการค้ากับผู้ร้องซึ่งเป็นคู่ค้า ตามข้อ ๑๐ (๑๐) ของประกาศฉบับเดียวกัน

ในการแจ้งขอยุติสัญญาและไม่ต่อสัญญาดังกล่าว คู่กรณีที่ ๑ ให้เหตุผลเพียงว่าทางโครงการฯ มีแผนในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ทั้งที่คู่กรณีที่ ๑ ทราบดีแต่แรกว่าผู้ร้องมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ห้อง BG๐๑๔A ภายในศูนย์การค้าเบ็ล เป็นระยะเวลา ๑๕ ปี โดยมีการทำข้อตกลงระหว่างกันเป็นลายลักษณ์อักษรทั้งในหนังสือเจตนาการจองเช่าพื้นที่และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ว่า คู่กรณีที่ ๑ ให้สิทธิผู้ร้องในการต่ออายุสัญญาการเช่าและการบริการออกไปได้คราวละ ๓ ปีจนครบ ๑๕ ปี นอกจากนี้ยังปรากฏว่าเมื่อผู้ร้องได้ออกไปจากพื้นที่เช่าแล้ว คู่กรณีที่ ๑ ก็มิได้พัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคตามที่ได้อ้างกับผู้ร้องแต่อย่างใด กลับนำซูเปอร์มาร์เก็ทภายใต้เครื่องหมายการค้า “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) ของคู่กรณีที่ ๓ มาเปิดแทนที่ “Villa Market” (วิลล่า มาร์เก็ท) ของผู้ร้อง เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นระยะเวลาเพียง ๙๓ วันหลังจากที่ผู้ร้องออกไปจากพื้นที่เช่าเมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ แม้ว่าในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell มีกิจการ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) อยู่แล้วในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ ซึ่งมีระยะห่างจากกิจการ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) สาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ เพียงประมาณ ๒๕๐ ถึง ๔๕๐ เมตร โดยสามารถเดินจาก “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) สาขาโครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม ๙ มายัง “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) สาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ โดยใช้ระยะเวลาเพียงประมาณ ๕ นาทีเท่านั้น

เมื่อพิจารณาการกระทำของคู่กรณีที่ ๑ ซึ่งกระทำการคู่กรณีที่ ๒ ทั้งหมดแล้ว เห็นว่าตามหลักการและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ.๒๕๖๐ คู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) มีเจตนาประสงค์ต่อผลในการใช้การต่อรองโดยกำหนดเงื่อนไขอันเป็นการจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจมิให้ผู้ร้องเข้าถึงพื้นที่ประกอบธุรกิจอันเป็นทรัพยากรสำคัญในการประกอบธุรกิจซุปเปอร์มาร์เก็ต เพื่อขัดขวางการประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตของผู้ร้องซึ่งเป็นคู่แข่งขันของคู่กรณีที่ ๓ จนต้องออกไปจากตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่ดังกล่าวอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ อีกทั้งการกระทำของผู้ร้องยังส่งผลกระทบต่อการแข่งขันในตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่นั้นรวมถึงส่งผลต่อการแข่งขันในตลาด ผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตของในอนาคตอันเป็นการกระทำ ที่มิใช่การกระทำโดยมีเหตุผลอันชอบธรรมที่สามารถรับฟังในทางธุรกิจ การตลาด หรือเศรษฐศาสตร์ และมิใช่การดำเนินการตามธุรกิจปกติ ตามข้อ ๑๑ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ เกิดความเสียหายแก่ผู้ร้องในการขาดประโยชน์ ขาดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ สูญเสียเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน อันเป็นความสูญเสีย ทางเศรษฐกิจ (Economic Loss) ในลักษณะการสูญเสียรายได้และโอกาสในการประกอบธุรกิจ ตามข้อ ๕ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑

อีกทั้ง ผู้ร้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่ต้องพึ่งพาการซื้อขายสินค้าหรือบริการอันได้แก่ พื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ทจากคู่กรณีที่ ๑ โดยที่แม้การทำธุรกิจระหว่างผู้ร้องกับคู่กรณีที่ ๑ จะมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของรายได้จากการซื้อหรือขายสินค้าหรือบริการของผู้ร้อง แต่การเปลี่ยนไปเช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ทในบริเวณดังกล่าวจากผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก่ผู้ร้อง เช่น ผู้ร้องจะต้องสูญเสียเงินลงทุนซึ่งรวมทั้งวัสดุ อุปกรณ์ และเงินโฆษณาประชาสัมพันธ์กว่า ๑๖ ล้านบาท รวมถึงผู้ร้องจะต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในการขนย้ายทรัพย์สินและรื้อถอนสิ่งตกแต่งตรึงตราเป็นมูลค่ากว่า ๑,๗๐๐,๐๐๐ บาท นอกจากนี้การเปิดกิจการซูเปอร์มาร์เก็ทในบริเวณศูนย์การค้าแห่งใหม่จำเป็นต้องใช้เวลาในการดึงดูดและสร้างฐานลูกค้าเป็นระยะเวลานานหลายปี จึงเป็นกรณีที่การเปลี่ยนไปประกอบธุรกิจกับรายอื่นซึ่งมิใช่คู่กรณีที่ ๑ จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก่ผู้ร้องเกินกว่าประโยชน์ที่จะได้รับจากผู้ประกอบธุรกิจรายเดิม คู่กรณีที่ ๑ จึงเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีอำนาจต่อรองที่เหนือกว่า ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ ข้อ ๗ (๒) (ข)

โดยที่ข้อเท็จจริงในทางการสืบสวนรับฟังเป็นที่ยุติว่าปรากฏว่าเมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๓ ผู้ร้องได้มีจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงคู่กรณีที่ ๑ เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับที่ ๓ ซึ่งการส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวได้กระทำล่วงหน้าก่อนที่สัญญาฉบับที่ ๒ จะสิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า ๓ เดือน จึงถือว่าผู้ร้องได้กระทำถูกต้องตามข้อ ๓.๒ วรรคแรก ของสัญญาเช่าฉบับวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๖๓ ซึ่งกำหนดว่า “ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓ (สาม) เดือนก่อนวันสิ้นสุดการเช่าว่า ผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ ๓.๑ หรือไม่” แล้ว แต่ปรากฏว่าต่อมาเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ โดยนางปณิดา สุขศรีดากุล มีหนังสือถึงผู้ร้องแจ้งขอยุติสัญญาและไม่ต่อสัญญา ซึ่งตามหนังสือร้องเรียนรวมทั้งตามคำฟ้องในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ พ๕๐๐๑/๒๕๖๔ ของศาลแพ่ง ได้บรรยายข้อเท็จจริงไว้สอดคล้องกันว่า คู่กรณีที่ ๑ ไม่ยอมเจรจาเรื่องข้อตกลงการเช่าไปตามสัญญาเดิม คือขึ้นค่าเช่าไม่เกินกว่าร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุสัญญาในแต่ละคราว กลับขึ้นค่าเช่าเป็นจำนวนที่มากเกินกว่าที่ผู้ร้องจะรับได้เพื่อให้ผู้ร้องต้องจำยอมออกไปจากสถานที่เช่า โดยมีพฤติการณ์บ่งชี้ถึงพฤติกรรมทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมในลักษณะที่เป็นการเพิ่มต้นทุนของคู่แข่ง (Raising Rival Costs) โดยมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่ามากกว่าร้อยละ ๑๔๘.๔๔ ส่งผลให้ผู้ร้องมีต้นทุนในการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นจนไม่สามารถแบกรับต้นทุนเพื่อต่อสัญญาได้ หรือการเพิ่มต้นทุนคู่แข่งในการประกอบธุรกิจที่เพิ่มขึ้น (Margin Squeeze) แก่คู่แข่งจนไม่อาจแข่งขันได้และต้องออกจากตลาดไป ทั้งนี้การที่คู่กรณีที่ ๑ ปฏิเสธการต่อสัญญาแก่ผู้ร้องและนำ ของคู่กรณีที่ ๓ ซึ่งเป็นคู่แข่งในตลาดเดียวกับผู้ร้องมาเปิดแทนนั้น ส่งผลกระทบโดยตรงต่อผู้ร้องที่ต้องมีต้นทุนส่วนเพิ่ม อันได้แก่ ค่าเสียเวลา ค่ารื้อถอน ค่าก่อสร้างและตกแต่งพื้นที่ใหม่ และค่าเสียโอกาส ทั้งการหาพื้นที่ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ท การเจรจาต่อรองสัญญาเช่าใหม่และต้นทุนการสร้างฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ รวมถึงต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ใหม่อาจสูงขึ้นด้วย

นอกจากนั้นพฤติกรรมดังกล่าวยังสะท้อนถึงการกีดกันไม่ให้ผู้ร้องเข้าถึงแหล่งจัดจำหน่ายสินค้าแก่ผู้บริโภคในพื้นที่ดังกล่าว (Foreclosure) ซึ่งนำมาสู่การสูญเสียโอกาสในการขายสินค้าและบริการ เสียเปรียบทางการแข่งขัน ถึงแม้คู่กรณีที่ ๑ ได้นำเสนอพื้นที่ให้เช่าในโครงการ Unilever อย่างไรก็ดีโครงการดังกล่าวนั้นมีพื้นที่ลดลงเกือบร้อยละ ๕๐ และมีจำนวนผู้บริโภคน้อยกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าในโครงการเดิม จึงไม่สามารถทดแทนพื้นที่เดิมได้อย่างสมบูรณ์ อีกทั้งตามสัญญาเช่าระหว่าง ผู้ร้อง และคู่กรณีที่ ๑ ได้ระบุเงื่อนไขการชำระค่าเช่าเป็น ๒ อัตรา คือ การจ่ายค่าเช่าจากร้อยละ ๑.๓๗ ของรายได้ในเดือนนั้น ๆ หรือการชำระในอัตรา ๑๘๙,๙๑๓.๓๒ บาท ต่อเดือน โดยอ้างอิงจากอัตราที่สูงกว่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าคู่กรณีที่ ๑

ทราบข้อมูลทางธุรกิจหรือรายได้ของผู้ร้องมาโดยตลอด ๖ ปี อันเป็นประโยชน์ในการประเมินค่าเช่า และอาจนำมาซึ่งการแบ่งปันข้อมูลให้แก่กลุ่มเครือธุรกิจของตนที่ดำเนินกิจการอยู่ในตลาดเดียวกัน และเมื่อตลาดมีแนวโน้มถูกครอบงำโดยผู้ประกอบธุรกิจรายใหญ่ อาจนำไปสู่ผลกระทบต่อการแข่งขันในตลาดที่ลดลงได้ การที่คู่กรณีที่ ๑ ใช้การต่อรองโดยการกำหนดเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่ "Tops Supermarket" (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) ของคู่กรณีที่ ๓ โดยอ้อม ที่นอกจากส่งผลกระทบต่อการแข่งขันของผู้ร้องโดยตรงแล้วยังส่งผลกระทบต่อการแข่งขันของตลาดในรูปแบบการขัดขวางผู้แข่งรายใหม่ที่อาจเข้าสู่ตลาดยากขึ้น

กรณีจึงมีลักษณะเป็นการใช้อำนาจต่อรองที่เหนือกว่าเอาเปรียบผู้ร้องหรือจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจของผู้ร้องให้ไม่สามารถดำเนินกิจการได้โดยกำหนดเงื่อนไขอันจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจในพื้นที่บริเวณดังกล่าวได้ ตามข้อ ๙ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ นอกจากนี้ยังเข้าลักษณะเป็นการปฏิเสธที่จะทำการค้ากับผู้ร้องซึ่งเป็นคู่ค้า ตามข้อ ๑๐ (๑๐) ของประกาศฉบับเดียวกัน

ในการแจ้งขอยุติสัญญาและไม่ต่อสัญญาดังกล่าว คู่กรณีที่ ๑ ให้เหตุผลเพียงว่าทางโครงการฯ มีแผนในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ทั้งที่คู่กรณีที่ ๑ ทราบดีแต่แรกว่าผู้ร้องมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ห้อง BG๐๑๔A ภายในศูนย์การค้าเบ็ล เป็นระยะเวลา ๑๕ ปี โดยมีการทำข้อตกลงระหว่างกันเป็นลายลักษณ์อักษรทั้งในหนังสือเจตนาการจองเช่าพื้นที่และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ว่าคู่กรณีที่ ๑ ให้สิทธิผู้ร้องในการต่ออายุสัญญาการเช่าและการบริการออกไปได้คราวละ ๓ ปีจนครบ ๑๕ ปี นอกจากนี้ยังปรากฏว่าเมื่อผู้ร้องได้ออกไปจากพื้นที่เช่าแล้ว คู่กรณีที่ ๑ ก็มิได้พัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคตามที่ได้อ้างกับผู้ร้องแต่อย่างใด กลับนำซูเปอร์มาร์เก็ทภายใต้เครื่องหมายการค้า "Tops Supermarket" (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) ของคู่กรณีที่ ๓ เปิดแทนที่เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นระยะเวลาเพียง ๙๓ วันหลังจากที่ผู้ร้องออกไปจากพื้นที่เช่าเมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ แม้ว่าในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell มีกิจการ "Tops Supermarket" (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) อยู่แล้วในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ ซึ่งมีระยะห่างจาก "Tops Supermarket" (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) สาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ เพียงประมาณ ๒๕๐ ถึง ๔๕๐ เมตร โดยที่ผู้บริโภคสามารถเดินจาก "Tops Supermarket" (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) สาขาโครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม ๙ มายัง "Tops Supermarket" (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) สาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ โดยใช้ระยะเวลาเพียงประมาณ ๕ นาทีเท่านั้น

เมื่อพิจารณาการกระทำของคู่กรณีที่ ๑ ซึ่งกระทำการโดยคู่กรณีที่ ๒ ทั้งหมดแล้วเห็นว่า ตามหลักการและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ.๒๕๖๐ คู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) มีเจตนาประสงค์ต่อผลในการใช้การต่อรองโดยกำหนดเงื่อนไขอันเป็นการจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจมิให้ผู้ร้องเข้าถึงพื้นที่ประกอบธุรกิจอันเป็นทรัพยากรสำคัญในการประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ต เพื่อขัดขวางการประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตของผู้ร้องซึ่งเป็นคู่แข่งขันของคู่กรณีที่ ๓ ต้องออกไปจากตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่ดังกล่าวอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ อีกทั้งการกระทำของผู้ร้องยังส่งผลกระทบต่อการแข่งขันในตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่นั้นรวมถึงส่งผลต่อการแข่งขันในตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตของในอนาคตอันเป็นการกระทำ ที่มิใช่การกระทำโดยมีเหตุผลอันชอบธรรมที่สามารถรับฟังในทางธุรกิจ การตลาด หรือเศรษฐศาสตร์ และมิใช่การดำเนินการตามธุรกิจปกติตามข้อ ๑๑ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ เกิดความเสียหายแก่ผู้ร้องในการขาด

ประโยชน์ ขาดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ สูญเสียเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน อันเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic Loss) ในลักษณะการสูญเสียรายได้และโอกาสในการประกอบธุรกิจ ตามข้อ ๕ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติมาตรา ๕๗ (๒) และมาตรา ๕๗ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐

ลำดับที่สอง คือ คู่กรณีที่ ๓ กับพวก (คู่กรณีที่ ๔) กำหนดเงื่อนไขทางการค้าอันเป็นการจำกัดหรือขัดขวางการประกอบธุรกิจของผู้อื่น โดยแทรกแซงการทำธุรกรรมหรือการบริหารงานภายในของคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรมหรือไม่ (มาตรา ๕๗ (๓) ประกอบประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่องแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ.๒๕๖๑)

ภายหลังจากผู้ร้องออกจากพื้นที่เช่าโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell เป็นระยะเวลา ๙๓ วัน นับแต่วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ คู่กรณีที่ ๑ ได้ให้ คู่กรณีที่ ๓ นำกิจการ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) มาเริ่มดำเนินกิจการแทน “Villa Market” (วิลล่า มาร์เก็ท) ของผู้ร้อง ตั้งแต่วันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ โดยมีการลงนามในสัญญาเช่าระหว่างคู่กรณีที่ ๑ และคู่กรณีที่ ๓ ในวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๔ อันแสดงให้เห็นว่าคู่กรณีที่ ๓ ได้มีการติดต่อเจรจาและมีการพิจารณาเปิดร้านสาขาใหม่แทนที่ตั้งเดิมในพื้นเดียวกันกับผู้ร้องล่วงหน้าตั้งแต่ห้วงระยะเวลาการเจรจาต่อสัญญาฉบับที่ ๒ ระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ ประกอบคู่กรณีที่ ๓ เป็นบริษัทที่มีความสัมพันธ์ในแนวดิ่ง (Vertical Integration) ซึ่งเมื่อพิจารณาในมุมมองด้านการแข่งขันทางการค้า เห็นว่า ผู้ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะดังกล่าวสามารถอาศัยหรือเอื้อประโยชน์จากการต่อรองที่เหนือกว่า และใช้ประโยชน์ดังกล่าวในการเข้าถึงข้อมูลของคู่แข่งในระดับปลายน้ำได้ เพื่อเป็นผลดีแก่การดำเนินธุรกิจของตนเอง กรณีปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าระหว่างคู่กรณีที่ ๑ และผู้ร้อง มีลักษณะเป็น Vertical Harm หรือผลกระทบจากการรวมธุรกิจในแนวตั้ง (Vertical Integration) ของคู่กรณีที่ ๑ และคู่กรณีที่ ๓ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการแข่งขันระดับปลายน้ำของห่วงโซ่อุปทาน หรือตลาดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ทซึ่งผู้ร้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจในตลาดเดียวกันดังกล่าวกับคู่กรณีที่ ๓ โดยการอาศัยข้อมูลทางการค้า แทรกแซงการดำเนินธุรกรรมของคู่แข่งเพื่อเอื้อประโยชน์แก่หน่วยธุรกิจตนเอง พฤติการณ์จึงยิ่งน่าเชื่อได้ว่าคู่กรณีที่ ๓ กับพวกมีการแทรกแซงระหว่างการต่อสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ อย่างไม่เป็นธรรมโดยการเข้ามาเจรจาต่อรองรวมถึงมีการพิจารณาเข้าแทนที่ผู้ร้อง ตั้งแต่ก่อนที่การเจรจาของทั้งสองฝ่ายจะเสร็จสิ้นอันนำมาซึ่งเหตุแห่งการปฏิเสธการเจรจาต่อสัญญา และขอยุติสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งมิได้เป็นไปตามที่คู่กรณีที่ ๑ มีเจตนาที่จะพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการดังเหตุผลที่กล่าวอ้าง ประกอบในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell ระยะห่างประมาณ ๓๐๐-๔๐๐ เมตร คู่กรณีที่ ๓ มีการดำเนินกิจการท็อปส์ มาร์เก็ต อยู่ภายในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ อยู่ การนำกิจการเดียวกันมาเปิดให้บริการในโครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell แทนที่วิลล่า มาร์เก็ท จึงทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวไม่มีการประกอบกิจการประเภทซูเปอร์มาร์เก็ทของผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นเลย ซึ่งข้อเท็จจริงเห็นได้ว่ากิจการ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) ทั้งสองสาขาข้างต้นถือเป็นสาขาที่มีระยะห่างระหว่างกันน้อยที่สุด โดยที่ผู้บริโภคสามารถเดินจากท็อปส์ มาร์เก็ตสาขา โครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม ๙ มายัง “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) สาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม ๙ โดยใช้ระยะเวลาเพียงประมาณ ๕ นาที อันทำให้เห็นว่าแม้กรณีดังกล่าวผู้ถูกร้องที่ ๓ จะได้พยายามเจรจาติดต่อผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทรายอื่นหรือผู้ประกอบธุรกิจประเภทอื่นเพื่อมาเช่าพื้นที่ดังกล่าวซึ่งผู้ร้อง เคยเช่าเพื่อดำเนิน

กิจการซูปเปอร์มาร์เก็ตอยู่แต่ท้ายที่สุดคู่กรณีที่ ๓ ได้เข้ามาเช่าและใช้พื้นที่ดังกล่าวดำเนินกิจการ ท็อปส์มาร์เก็ต ซึ่งได้ประโยชน์แทนที่ผู้ร้องทั้งในเรื่องฐานลูกค้าและการลงทุนด้านพื้นที่

และต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงตามพยานหลักฐานยืนยันว่าคู่กรณีที่ ๓ ได้ดำเนินเจรจาเช่าพื้นที่และจัดส่งรูปแบบแผนผังพื้นที่ (Layout) ในพื้นที่เดียวกันตำแหน่งเดียวกัน ขนาดพื้นที่เท่ากัน อันมีลักษณะเป็นการกระทำเพื่อแทนที่ผู้ร้องโดยเห็นได้ชัด ทั้งที่ข้อเท็จจริงทางการสืบสวนได้ความว่าในบริเวณพื้นที่อาคาร The Shoppes at Belle ยังมีพื้นที่ว่างเพียงพอที่จะสามารถเช่าเพื่อประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ทได้ แต่คู่กรณีที่ ๓ กลับเลือกที่จะเช่าพื้นที่ในตำแหน่งเดียวกันกับผู้ร้องส่อเจตนาว่าต้องการกำจัดผู้ร้องซึ่งเป็นคู่แข่งในตลาดเดียวกันออกจากพื้นที่อาคารดังกล่าว

การที่คู่กรณีที่ ๓ อ้างว่าในห้วงระยะเวลาที่ผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ เจรจาต่อสัญญาครั้งที่ ๒ และช่วงที่คู่กรณีที่ ๓ จัดส่งรูปแบบแผนผังพื้นที่ (Layout) ให้คู่กรณีที่ ๑ นั้น คู่กรณีที่ ๓ มิได้รับทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเจรจาต่อรองสัญญาเช่าระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ แต่อย่างใดการกระทำทั้งหมดเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินธุรกิจปกติ และไม่มีเจตนาที่จะแทรกแซงการแข่งขันทางการค้า โดยการส่งแผนผังร้านค้าเป็นขั้นตอนปกติในการขยายสาขาใหม่ ซึ่งต้องใช้เวลาในการวางแผนและประสานงานกับเจ้าของพื้นที่ล่วงหน้า รูปแบบพื้นที่ที่ส่งให้คู่กรณีที่ ๑ เป็นเพียงแนวคิดเบื้องต้น อาจมีการปรับเปลี่ยนได้ และไม่ได้หมายความว่าคู่กรณีที่ ๓ จะต้องเช่าพื้นที่นั้น ซึ่งการกระทำของคู่กรณีที่ ๓ เป็นไปตามธรรมเนียมปฏิบัติ เมื่อข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานปรากฏยืนยันชัดเจนว่าในท้ายที่สุดคู่กรณีที่ ๓ ได้ดำเนินธุรกิจ “Tops Supermarket” (ท็อปส์ ซูเปอรมาร์เก็ต) แทนที่ “Villa Market” (วิลล่า มาร์เก็ท) ในพื้นที่ดังกล่าว การชี้แจงแก้ข้อกล่าวหาจึงไม่มีน้ำหนักเพียงพอที่จะรับฟังเป็นที่ยุติได้ว่าคู่กรณีที่ ๓ มิได้รับทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่าระหว่างคู่กรณีที่ ๑ กับผู้ร้อง และการดำเนินการดังกล่าวเป็นการดำเนินการสรรหาพื้นที่ร้านสาขาแห่งใหม่ในทุกแห่งซึ่งมีหลักการเดียวกันอันเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติ

จึงเห็นว่า คู่กรณีที่ ๓ มีการแทรกแซงระหว่างการต่อสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ อย่างไม่เป็นธรรมโดยการเข้ามาเจรจาต่อรองรวมถึงมีการพิจารณาเข้าแทนที่ผู้ร้อง ตั้งแต่ก่อนที่การเจรจาของทั้งสองฝ่ายจะเสร็จสิ้นอันนำมาซึ่งเหตุแห่งการปฏิเสธการเจรจาต่อสัญญา และขอยุติสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งมิได้เป็นไปตามที่คู่กรณีที่ ๑ มีเจตนาที่จะพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อเพิ่มศักยภาพความแข็งแกร่งของโครงการดังเหตุผลที่กล่าวอ้าง โดยพยานหลักฐานและการชี้แจงแก้ข้อกล่าวหาของคู่กรณีที่ ๓ ไม่มีน้ำหนักเพียงพอที่จะรับฟังได้ว่าการส่งรูปแบบพื้นที่แผนผังร้านค้าในตำแหน่งเดียวกัน ขนาดเท่ากันในพื้นที่เดียวกันซึ่งผู้ร้องยังเป็นผู้เช่าอยู่และการดำเนินการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ ในการลักษณะการแทนที่กันอันมีการเตรียมการไปถึงขนาดการวางรูปแบบขนาดของพื้นที่เสมือนผู้ร้องมิได้ใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้วและการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ร้องกับคู่กรณีที่ ๑ จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้อย่างแน่แท้ กรณีจึงเป็นการดำเนินการเกินเหตุปกติในการหาพื้นที่เพื่อขยายสาขาใหม่มิอาจรับฟังได้ว่าเป็นขั้นตอนปกติทางการค้ามีการปฏิบัติมาก่อนและสามารถรับฟังได้ด้วยเหตุผลอันชอบธรรมในทางธุรกิจการตลาดหรือเศรษฐศาสตร์ ตามข้อ ๑๑ (๑) และ (๓) แห่งประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ.๒๕๖๑ แต่อย่างใดการกระทำของผู้ถูกร้องที่ ๔ กับพวก มีเป็นการแทรกแซงการทำธุรกรรมของผู้ร้องและการบริหารงานภายในของผู้ถูกร้องที่ ๓ เข้าลักษณะเป็นความผิดตามมาตรา ๕๗ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ.๒๕๖๐ ประกอบข้อ ๕ ข้อ ๑๐ (๘) การแทรกแซงการทำธุรกรรมของคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรม และ (๙) แทรกแซงการบริหารงานภายในของคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรม โดยใช้สิทธิออกเสียง การแต่งตั้งผู้บริหาร หรือวิธีอื่นใด

ในธุรกิจของคู่แข่ง แห่งประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑

อย่างไรก็ตาม กรรมการเสียงข้างน้อย จำนวน ๒ ท่าน ได้แก่ ๑) นายไมตรี สุเทพากุล (ประธานกรรมการ) และ ๒) พันตำรวจเอกทรงศักดิ์ รักศักดิ์สกุล (กรรมการ) เห็นว่าพฤติกรรมของคู่กรณีที่ ๓ ยังไม่ปรากฏพยานหลักฐานชัดเจนและมีน้ำหนักเพียงพอในการแทรกแซงการต่อสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๓ แม้คู่กรณีที่ ๓ จะเข้ามาในช่วงการเจรจาต่ออายุสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๓ มีการเสนอรูปแบบพื้นที่แผนผังร้านค้าในตำแหน่งเดียวกัน ในพื้นที่เดียวกันขณะที่ผู้ร้องยังเช่าอยู่หรือการที่คู่กรณีที่ ๓ ต่อรองเรื่องอัตราค่าเช่านั้น ถือเป็นการแข่งขันซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งยังมีผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นเข้ามาแข่งขันด้วย

ลำดับที่สาม คือ คู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) และคู่กรณีที่ ๓ กับพวก (คู่กรณีที่ ๔) กระทำการใด ๆ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๔ หรือไม่

เมื่อพิจารณาได้แล้วว่าพฤติกรรมของคู่กรณีที่ ๑ กับพวก (คู่กรณีที่ ๒) และคู่กรณีที่ ๓ กับพวก (คู่กรณีที่ ๔) เข้าลักษณะความผิดตามมาตรา ๕๗ ประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นลำดับต่อมา คือ การกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดผลเสียหายต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นหรือไม่

ประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๔ ข้อ ๕ กำหนดว่า “การกระทำความผิดตามมาตรา ๕๗ จะต้องส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น โดยจะพิจารณาจากความสูญเสียในทางเศรษฐกิจ (Economic Loss) ที่ปรากฏตามข้อเท็จจริง เช่น การสูญเสียรายได้ของผู้ประกอบธุรกิจ การสูญเสียมูลค่าตลาด (Market Value) ของสินค้าหรือบริการ การสูญเสียโอกาสในการผลิตสินค้าหรือบริการ เป็นต้น”

คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้าได้พิเคราะห์ข้อเท็จจริง พยานหลักฐาน และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องรับฟังเป็นที่ยุติว่า การที่ผู้ร้องต้องออกจากพื้นที่เช่าดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายจากการรื้อถอนเป็นเงินจำนวน ๑,๗๐๕,๙๐๐.๘๐ บาท รวมถึงยังมีต้นทุนสินทรัพย์หลังหักค่าเสื่อมราคาและค่าขาดประโยชน์

กรณีจึงถือว่า ผู้ร้องได้รับความเสียหาย โดยถือความสูญเสียในทางเศรษฐกิจ (Economic Loss) ตามประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางพิจารณาการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรม เกี่ยวกับการกระทำอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๔ ข้อ ๕ แล้ว

ประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นประการที่สี่ คือ คู่กรณีที่ ๑ คู่กรณีที่ ๒ คู่กรณีที่ ๓ และคู่กรณีที่ ๔ จะต้องชำระค่าปรับทางปกครองเพียงใด

พระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๒ วรรคหนึ่งว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๕๕ มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ ต้องชำระค่าปรับทางปกครองในอัตราไม่เกินร้อยละสิบของรายได้ในปีที่กระทำความผิด...” และมาตรา ๘๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการพิจารณาออกคำสั่งลงโทษปรับทางปกครอง ให้คณะกรรมการคำนึงถึงความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิด”

กรณีของคู่กรณีที่ ๑ และคู่กรณีที่ ๒ คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้าได้พิเคราะห์ข้อเท็จจริง พยานหลักฐาน และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องรับฟังเป็นที่ยุติว่า การกระทำของคู่กรณีที่ ๑ และคู่กรณีที่ ๒ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๗ (๒) และ (๓) จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ต้องชำระค่าปรับทางปกครองในอัตราไม่เกินร้อยละสิบของรายได้ในปีที่กระทำความผิด

ในส่วนของการกำหนดฐานรายได้ที่นำมาใช้พิจารณากำหนดอัตราค่าปรับทางปกครอง

กรรมการการแข่งขันทางการค้าพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีของคู่กรณีที่ ๑ พิจารณาจากฐานรายได้รวม ปี ๒๕๖๓ จำนวน ๓๑๕,๕๖๕,๕๓๖ บาท และพิจารณาความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิดตามมาตรา ๘๕ ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของฐานรายได้จากการขายหรือให้บริการในส่วนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในปี ๒๕๖๓ จำนวน ๖๖,๒๙๙,๔๖๕ บาท คิดเป็นค่าปรับทางปกครอง จำนวน ๖,๖๒๙,๙๔๖.๕๐ บาท และในส่วนของคู่กรณีที่ ๒ เห็นควรกำหนดค่าปรับทางปกครองในอัตราร้อยละ ๑๐ ของค่าปรับนิติบุคคล โดยคิดเป็นค่าปรับทางปกครอง จำนวน ๖๖๒,๙๙๔.๖๕ บาท

กรณีของคู่กรณีที่ ๓ และคู่กรณีที่ ๔ คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้าเสียงข้างมากพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๗ (๓) จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ต้องชำระค่าปรับทางปกครองในอัตราไม่เกินร้อยละสิบของรายได้ในปีที่กระทำความผิด

ในส่วนของการกำหนดฐานรายได้ที่นำมาใช้พิจารณากำหนดอัตราค่าปรับทางปกครอง

กรรมการการแข่งขันทางการค้าพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีของคู่กรณีที่ ๓ พิจารณาจากฐานรายได้รวม ปี ๒๕๖๓ จำนวน ๔๐,๓๑๕,๓๐๙,๖๒๓ บาท และพิจารณาความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิดตามมาตรา ๘๕ ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของฐานรายได้เฉพาะกิจการที่เป็นข้อพิพาทหรือรายได้จากการดำเนินธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ตในเขตพื้นที่โครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell หรือศูนย์การค้าเบ็ล ในปี ๒๕๖๓ จำนวน ๑๑๕,๙๒๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าปรับทางปกครอง จำนวน ๑๑,๕๙๒,๐๐๐ บาท และในส่วนของคู่กรณีที่ ๔ เห็นควรกำหนดค่าปรับทางปกครองในอัตราร้อยละ ๑๐ ของค่าปรับนิติบุคคล คิดเป็นค่าปรับทางปกครอง จำนวน ๑,๑๕๙,๒๐๐ บาท

มติคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า

คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้ามีมติเป็นเอกฉันท์เห็นว่า การกระทำของคู่กรณีที่ ๑ โดยคู่กรณีที่ ๒ มีเจตนาประสงค์ต่อผลในการใช้อำนาจการต่อรองที่เหนือกว่าโดยกำหนดเงื่อนไขอันเป็นการจำกัดทางเลือกในการประกอบธุรกิจมิให้ผู้ร้องเข้าถึงพื้นที่ประกอบธุรกิจอันเป็นทรัพยากรสำคัญในการประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ต เพื่อขัดขวางการประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตของผู้ร้องซึ่งเป็นคู่แข่งขันของคู่กรณีที่ ๓ ต้องออกไปจากตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่ดังกล่าวอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ อีกทั้งการกระทำของคู่กรณีที่ ๑ ยังส่งผลกระทบต่อการแข่งขันในตลาดผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในพื้นที่นั้น รวมถึงส่งผลต่อการแข่งขันในตลาด ผู้ประกอบธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตในอนาคตอันเป็นการกระทำ ที่มิใช่การกระทำโดยมีเหตุผลอันชอบธรรมที่สามารถรับฟังในทางธุรกิจ การตลาด หรือเศรษฐศาสตร์ และมิใช่การดำเนินการตามธุรกิจปกติ ตามข้อ ๑๑ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ เกิดความเสียหายแก่ผู้ร้องในการขาดประโยชน์ ขาดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ สูญเสียเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน อันเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic Loss) ในลักษณะการสูญเสียรายได้และโอกาสในการประกอบธุรกิจ ตามข้อ ๕ ของประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติ

ในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ จึงเป็นการกระทำอันฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติมาตรา ๕๗ (๒) และมาตรา ๕๗ (๓)

โดยลงโทษปรับทางปกครองคู่กรณีที่ ๑ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ จากฐานรายได้รวม ปี ๒๕๖๓ จำนวน ๓๑๕,๕๖๕,๕๓๖ บาท และพิจารณาความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิดตามมาตรา ๘๕ ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของฐานรายได้จากการขายหรือให้บริการในส่วนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในปี ๒๕๖๓ จำนวน ๖๖,๒๙๙,๔๖๕ บาท โดยคิดเป็นค่าปรับทางปกครอง เป็นเงินจำนวน ๖,๖๒๙,๙๔๖.๕๐ บาท และลงโทษปรับทางปกครองคู่กรณีที่ ๒ ตามความในมาตรา ๘๔ แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. ๒๕๖๐ ในฐานะผู้มีส่วนร่วมกระทำความผิดอัตราร้อยละ ๑๐ ของค่าปรับคู่กรณีที่ ๑ เป็นเงินจำนวน ๖๖๒,๙๙๔.๖๕ บาท

กรรมการเสียงข้างมาก จำนวน ๔ ท่าน ได้แก่ ๑) รศ.สุธรรม อยู่ในธรรม (รองประธานกรรมการ) ๒) นายทองชัย ชวลิตพิเชฐ (กรรมการ) ๓) ดร.ปัทมา เธียรวิศิษฎ์สกุล (กรรมการ) และ ๔) พลตำรวจโทพิทยา ศิริรักษ์ (กรรมการ) เห็นว่าคู่กรณีที่ ๓ และคู่กรณีที่ ๔ มีการแทรกแซงระหว่างการต่อสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ อย่างไม่เป็นธรรมโดยการเข้ามาเจรจาต่อรองรวมถึงมีการพิจารณาเข้าแทนที่ผู้ร้อง ตั้งแต่ก่อนที่การเจรจาของทั้งสองฝ่ายจะเสร็จสิ้นอันนำมาซึ่งเหตุแห่งการปฏิเสธการเจรจาต่อสัญญาและขอยุติสัญญาเช่าพื้นที่ และมีการส่งรูปแบบพื้นที่แผนผังร้านค้าในตำแหน่งเดียวกัน ขนาดเท่ากันในพื้นที่เดียวกันซึ่งผู้ร้องยังเป็นผู้เช่าอยู่และการดำเนินการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ อันเป็นการเตรียมการวางรูปแบบขนาดของพื้นที่เสมือนผู้ร้องมิได้ใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว กรณีจึงไม่ใช่เป็นการดำเนินการที่เป็นเหตุปกติในการหาพื้นที่เพื่อขยายสาขาใหม่มิอาจรับฟังได้ว่าเป็นขั้นตอนปกติทางการค้ามีการปฏิบัติมาก่อนและสามารถรับฟังได้ด้วยเหตุผลอันชอบธรรมในทางธุรกิจการตลาดหรือเศรษฐศาสตร์ ตามข้อ ๑๑ (๑) และ (๓) แห่งประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑ แต่อย่างใด การกระทำของผู้ถูกร้องที่ ๔ กับพวก จึงเป็นการแทรกแซงการทำธุรกรรมของผู้ร้องและการบริหารงานภายในของผู้ถูกร้องที่ ๓ อย่างไม่เป็นธรรมเข้าลักษณะเป็นความผิดตามมาตรา ๕๗ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ.๒๕๖๐ ประกอบข้อ ๕ ข้อ ๑๐ (๘) การแทรกแซงการทำธุรกรรมของคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรม และ (๙) แทรกแซงการบริหารงานภายในของคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรม โดยใช้สิทธิออกเสียง การแต่งตั้งผู้บริหาร หรือวิธีอื่นใดในธุรกิจของคู่แข่งแห่งประกาศคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า เรื่อง แนวปฏิบัติในการพิจารณาการกระทำอันเป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น พ.ศ. ๒๕๖๑

กรรมการเสียงข้างน้อย จำนวน ๒ ท่าน ได้แก่ ๑) นายไมตรี สุเทพากุล (ประธานกรรมการ) และ ๒) พันตำรวจเอกทรงศักดิ์ รักศักดิ์สกุล (กรรมการ) เห็นว่าพฤติกรรมของคู่กรณีที่ ๓ ยังไม่ปรากฏพยานหลักฐานชัดเจนและมีน้ำหนักเพียงพอในการแทรกแซงการต่อสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ แม้คู่กรณีที่ ๓ จะเข้ามาในช่วงการเจรจาต่ออายุสัญญาระหว่างผู้ร้องและคู่กรณีที่ ๑ มีการเสนอรูปแบบพื้นที่แผนผังร้านค้าในตำแหน่งเดียวกัน ในพื้นที่เดียวกันขณะที่ผู้ร้องยังเช่าอยู่หรือการที่คู่กรณีที่ ๓ ต่อรองเรื่องอัตราค่าเช่านั้น ถือเป็นการแข่งขันซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งยังมีผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นเข้ามาแข่งขันด้วย

โดยกำหนดค่าปรับทางปกครองตามมาตรา ๘๒ จากพิจารณาจากฐานรายได้รวม ปี ๒๕๖๓ จำนวน ๔๐,๓๑๕,๓๐๙,๖๒๓ บาท และพิจารณาความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิดตามมาตรา ๘๕

ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของฐานรายได้เฉพาะกิจการที่เป็นข้อพิพาทหรือรายได้จากการดำเนินธุรกิจค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ตในเขตพื้นที่โครงการ The Shoppes Grand Rama ๙ At Bell หรือศูนย์การค้าเบ็ล ในปี ๒๕๖๓ จำนวน ๑๑๕,๙๒๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าปรับทางปกครอง จำนวน ๑๑,๕๙๒,๐๐๐ บาท และในส่วนของคู่กรณีที่ ๔ เห็นควรกำหนดค่าปรับทางปกครองในอัตราร้อยละ ๑๐ ของค่าปรับนิติบุคคล คิดเป็นค่าปรับทางปกครอง จำนวน ๑,๑๕๙,๒๐๐ บาท

.....
(นายไมตรี สุเทพากุล)
ประธานกรรมการการแข่งขันทางการค้า

.....
(รองศาสตราจารย์สุธรรม อยู่ในธรรม)
รองประธานกรรมการการแข่งขันทางการค้า

พันตำรวจเอก.....
(ทรงศักดิ์ รักศักดิ์สกุล)
กรรมการการแข่งขันทางการค้า

.....
(นายทองชัย ชวลิตพิเชฐ)
กรรมการการแข่งขันทางการค้า

.....
(นางปัทมา เธียรวิศิษฏ์สกุล)
กรรมการการแข่งขันทางการค้า

พลตำรวจโท.....
(พิทยา ศิริรักษ์)
กรรมการการแข่งขันทางการค้า