

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13067/2558

ธนาคารอาคารสงเคราะห์โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด บ้านสวนแจ้งวัฒนะ ซี กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29, ป.วิ.พ. มาตรา 225, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง, 29 วรรคสอง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 (คือ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง และตามประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า ผู้ซื้อต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อนและผู้ซื้อได้ต้องเป็นผู้ชำระหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ กรณีถือได้ว่าโจทก์ทราบจากประกาศการขายทอดตลาดมาก่อนที่จะเข้าสู่ราคาซื้อห้องชุดพิพาททั้งสามจากการขายทอดตลาดแล้วจะต้องสอบถามหนี้สินส่วนกลางเองว่ามีหรือไม่ มิใช่ดูจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และถ้าโจทก์ซื้อได้ โจทก์ต้องชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้นโจทก์จึงไม่อาจอ้างว่าไม่ทราบว่าห้องชุดพิพาททั้งสามมีหนี้ส่วนกลางที่ค้างชำระ แม้ว่าโจทก์สอบถามเจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว เมื่อโจทก์ไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากผู้แทนหรือผู้จัดการของอาคารชุด บ. เนื่องจากไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเงินเพิ่มที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาททั้งสามคนเดิมค้างชำระจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ซึ่งเป็นกรณีที่ชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสองแล้ว

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดเลขที่ 38/928, 38/612 และ 38/601 ของอาคารชุดบ้านสวน แจ้งวัฒนะ ซี ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 1/2544 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9878 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ให้จำเลยทั้งสองยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและการออกเสียงในการประชุมใหญ่แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง ให้จำเลยทั้งสองชำระค่าเสียหาย เดือนละ 15,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การและจำเลยที่ 1 ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้อง และบังคับโจทก์ชำระเงิน 193,411.01 บาท พร้อมเงินเพิ่มอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของต้นเงิน 110,592 บาท นับถัดจากวันฟ้องแย้งจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 1 โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้งศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ชำระเงิน 84,000 บาท ให้แก่จำเลยที่ 1 พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 72,000 บาท นับแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2556 จนกว่าจะชำระเสร็จ เมื่อโจทก์ชำระครบถ้วนแล้ว ให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของห้องชุดเลขที่ 38/928, 38/612 และ 38/601 ของอาคารชุดบ้านสวนแจ้งวัฒนะ ซี ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 1/2544 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9878 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร และให้จำเลยที่ 1 ยกเลิก

การระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และการออกเสียงในการประชุมใหญ่แก่ โจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา คำขออื่นนอกจากนี้ ให้ยก ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมตามฟ้องและฟ้องแย้งให้เป็นพับ โจทก์ อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 ชำระดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2556 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ส่วนอุทธรณ์ของโจทก์ให้ยก ให้คืนค่าธรรมเนียมศาลชั้น อุทธรณ์ทั้งหมดและค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นที่เสียเกินมา 600 บาท แก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้น อุทธรณ์นอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งในชั้นฎีการับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 เป็น นิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จำเลยที่ 2 เคยเป็นผู้จัดการของจำเลยที่ 1 ต่อมาได้ลา ออกจากการเป็นผู้จัดการเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2555 โจทก์ซื้อห้องชุดในอาคารชุดของจำเลยที่ 1 จำนวน 3 ห้อง คือ ห้องชุดเลขที่ 38/928, 38/612, 86/601 จากการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานบังคับคดี โจทก์ทำหนังสือแจ้งขอให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ เพื่อที่จะได้นำไปขอ จดทะเบียนรับโอนห้องชุดมาเป็นกรรมสิทธิ์โจทก์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน แต่จำเลยที่ 1 อ้างว่าเจ้าของเดิมของห้องชุดทั้งสามค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งเงินเพิ่ม ตามข้อบังคับของจำเลยที่ 1 จึงไม่ยินยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ คดียุติตามที่ คู่ความแถลงรับกันว่า จำเลยที่ 2 พ้นจากการเป็นผู้จัดการของจำเลยที่ 1 แล้วในวันที่โจทก์มีหนังสือ ถึงจำเลยที่ 1 ขอให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และคดียุติตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นว่า ศาลชั้นต้นให้ยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง กับการออกเสียงใน การประชุมใหญ่แก่โจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และ ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ดังนั้น จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดชอบตามฟ้องต่อโจทก์ คดีมีปัญหาตามฎีกาโจทก์ว่า จำเลยที่ 1 ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์หรือไม่ เห็นว่า ปัญหานี้ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง, 29 วรรคสอง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิด จากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 (คือ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราว ที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง และตามประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไข การขายทอดตลาดไว้ว่า ผู้ซื้อต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อนและผู้ซื้อได้ต้องเป็นผู้ชำระหนี้ ค้างชำระก่อนนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ โจทก์ไม่ได้โต้แย้งคำวินิจฉัยดังกล่าว ของศาลอุทธรณ์ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้นเป็นไปตามที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยไว้ กรณีถือได้ว่าโจทก์ ทราบจากประกาศการขายทอดตลาดมาก่อนที่จะเข้าสู่ราคาซื้อห้องชุดพิพาททั้งสามจาก การขายทอดตลาดแล้วว่าจะต้องสอบถามหนี้สินส่วนกลางเองว่ามีหรือไม่ มิใช่ดูจาก การขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และถ้าโจทก์ซื้อได้ โจทก์ต้องชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้น โจทก์จึง ไม่อาจอ้างว่าไม่ทราบว่าห้องชุดพิพาททั้งสามมีหนี้ส่วนกลางที่ค้างชำระ แม้ว่าโจทก์สอบถาม เจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วดังที่ฎีกา เมื่อโจทก์ไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ จากผู้แทนหรือผู้จัดการของอาคารชุดบ้านสวนแจ้งวัฒนะ ซี ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องชุดพิพาททั้งสาม เนื่องจากไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเงินเพิ่มที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาททั้งสาม คนเดิมค้างชำระจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ ซึ่งเป็น กรณีที่ชอบด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสองแล้ว ส่วนที่โจทก์ฎีกาว่า

การติดตามทวงถามหนี้ดังกล่าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 36 และมาตรา 41 กำหนดเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 มิใช่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดพิพาททั้งสามจากการขายทอดตลาด นั้น ศาลฎีกาเห็นว่า หน้าที่ของการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระในคดีนี้ เป็นการพิจารณาในชั้นตอนที่โจทก์ขอให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากโจทก์ขอให้รับรองสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจากเจ้าของเดิมมาเป็นของโจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง มิใช่การพิจารณาหน้าที่ของผู้จัดการหรือการพิจารณาว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิอะไรบ้างตามมาตรา 36 และมาตรา 41 ที่จะบังคับให้ได้มาซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระว่าไม่ใช่หน้าที่ของโจทก์ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นคนละชั้นตอนกันกับที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 ในคดีนี้ ที่ศาลอุทธรณ์เห็นว่าเป็นการยกข้อกฎหมายคนละบท คนละมาตราขึ้นกล่าวอ้าง เป็นคนละเรื่องกับที่ศาลชั้นต้นให้โจทก์รับผิดชอบแล้ว รวมทั้งกรณีที่วินิจฉัยว่าโจทก์มิได้โต้แย้งข้อวินิจฉัยของศาลชั้นต้นว่าไม่ถูกต้องในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายอย่างไร จึงเป็นอุทธรณ์ที่มีได้กล่าวไว้โดยชัดแจ้งซึ่งข้อคัดค้าน คำวินิจฉัยของศาลชั้นต้น ไม่ชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 225 วรรคหนึ่งนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย รวมทั้งเรื่องค่าเสียหาย โจทก์ก็ได้โต้แย้งข้อวินิจฉัยของศาลชั้นต้นด้วย จึงเป็นฎีกาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวเช่นกัน ฎีกาโจทก์ทุกข้อฟังไม่ขึ้น อนึ่ง คดีนี้ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ชำระเงินแก่จำเลยที่ 1 พร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2556 ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยให้โจทก์ชำระเงินแก่จำเลยที่ 1 ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นแต่แก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 ชำระดอกเบี้ยแก่โจทก์นับแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2556 คำพิพากษาศาลอุทธรณ์จึงไม่ถูกต้อง ปัญหานี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นอ้าง ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5), 246 และมาตรา 247 พิจารณาแก้เป็นว่า ให้โจทก์ชำระเงิน 84,000 บาท แก่จำเลยที่ 1 พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 72,000 บาท นับแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

นพวรรณ อินทร์ทรัพย์ · สมยศ เข้มทอง · ภาณุวัฒน์ ศุภะพันธุ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/13067/2558>