

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5356-5371/2561

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด จำกัด นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6 กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่โจทก์เข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่ากับโจทก์ตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดกับเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า หากโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้และมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ค้างชำระอยู่ โจทก์ยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้รายนี้ เมื่อปรากฏว่า เจ้าของร่วมเดิมมีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเดิม โจทก์มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มที่เจ้าของเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 จนครบถ้วน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง, 29 วรรคสอง, 41 และข้อบังคับกับเงื่อนไขที่ระบุในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 รับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 5 ปี ย้อนหลังพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เพียงจำนวนที่โจทก์เสนอขอชำระและออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ โดยไม่ยอมชำระหนี้ที่เจ้าของเดิมค้างชำระทั้งหมด เมื่อโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ให้รับผิดชอบตามคำฟ้องของโจทก์แล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 13 ซึ่งเป็นผู้จัดการของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ได้เช่นกัน

คำพิพากษา

คดีทั้งสิบหกสำนวนนี้ศาลชั้นต้นสั่งรวมการพิจารณา โดยให้เรียกโจทก์ทั้งสิบหกสำนวนว่า โจทก์ เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 113/2555, 124/2555 ว่า จำเลยที่ 1 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 114/2555 ว่า จำเลยที่ 2 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 115/2555, 125/2555 ว่า จำเลยที่ 3 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 117/2555, 128/2555 ว่า จำเลยที่ 4 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 118/2555 ว่า จำเลยที่ 5 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 119/2555, 133/2555 ว่า จำเลยที่ 6 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 120/2555 ว่า จำเลยที่ 7 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 123/2555 ว่า จำเลยที่ 8 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 127/2555 ว่า จำเลยที่ 9 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 129/2555 ว่า จำเลยที่ 10 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 130/2555 ว่า จำเลยที่ 11 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 137/2555 ว่า จำเลยที่ 12 เรียกจำเลยที่ 2 ทั้งสิบหกสำนวนว่า จำเลยที่ 13 เรียก จำเลยที่ 3 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 113/2555, 114/2555, 115/2555, 117/2555, 119/2555, 124/2555, 125/2555, 127/2555, 128/2555, 129/2555, 130/2555, 133/2555, 137/2555 ว่า จำเลยที่ 14 และเรียกจำเลยที่ 3 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ 118/2555, 120/2555, 123/2555 ว่า จำเลยที่ 15 โจทก์ฟ้องทั้งสิบหกขอให้บังคับจำเลยทั้งสิบห้าร่วมกันหรือแทนกันรับ

ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องในอัตราแต่ละเดือนต่อห้องย้อนหลังไป 5 ปี นับแต่วันฟ้องพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแต่ละห้องและให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่โจทก์ จำเลยทั้งสิบห้าให้การขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณาโจทก์ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องจำเลยที่ 14 และที่ 15 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาตและจำหน่ายคดีเฉพาะจำเลยที่ 14 และที่ 15 ออกจากสารบบความ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสิบสาม โดยกำหนด ค่าทนายความสำนวนละ 5,000 บาท โจทก์อุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลชั้นต้น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 223 ทวิ (เดิม) ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 เป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จำเลยที่ 13 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์ในการประกอบการค้าอาคารชุด บริหารจัดการ ดูแลและจัดเก็บผลประโยชน์จากอาคารชุด โจทก์เป็นผู้ประมวลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีอันเป็นห้องชุดอาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 คือห้องชุดเลขที่ 1/592 ชั้นที่ 9 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6 ห้องชุดเลขที่ 7/156 ชั้นที่ 3 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 9 ห้องชุดเลขที่ 5/215 ชั้นที่ 4 และเลขที่ 5/217 ชั้นที่ 4 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 8 ห้องชุดเลขที่ 2/469 ชั้นที่ 8 เลขที่ 2/672 ชั้นที่ 11 และเลขที่ 2/683 ชั้นที่ 11 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารไพลินสแควร์ 1 ห้องชุดเลขที่ 1/230 ชั้นที่ 4 และเลขที่ 1/412 ชั้นที่ 7 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 1 ห้องชุดเลขที่ 4/427 ชั้นที่ 7 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมไพลินสแควร์อาคารเลขที่ 2 ห้องชุดเลขที่ 3/173 ชั้นที่ 3 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมอาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ (ซี) 2 ห้องชุดเลขที่ 5/382 ชั้นที่ 6 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 3 ห้องชุดเลขที่ 1/477 ชั้นที่ 8 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6 ห้องชุดเลขที่ 5/541 ชั้นที่ 9 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 8 ห้องชุดเลขที่ 22/571 ชั้นที่ 9 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมอาคารครุเมืองทอง 7 ห้องชุดเลขที่ 2/397 ชั้นที่ 7 และเลขที่ 2/944 ชั้นที่ 15 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ไพลินสแควร์ 1 ห้องชุดเลขที่ 17/69 ชั้นที่ 2 เลขที่ 17/259 ชั้นที่ 5 เลขที่ 17/301 ชั้นที่ 5 เลขที่ 17/329 ชั้นที่ 6 เลขที่ 17/500 ชั้นที่ 8 และเลขที่ 17/618 ชั้นที่ 10 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมอาคารครุเมืองทอง 6 ห้องชุดเลขที่ 9/525 ชั้นที่ 9 เลขที่ 9/591 ชั้นที่ 10 และเลขที่ 9/754 ชั้นที่ 12 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมอาคารครุเมืองทอง 8 ห้องชุดเลขที่ 4/488 ชั้นที่ 8 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารไพลินสแควร์ 2 ห้องชุดเลขที่ 15/87 ชั้นที่ 2 เลขที่ 15/150 ชั้นที่ 3 เลขที่ 15/449 ชั้นที่ 8 และเลขที่ 15/546 ชั้นที่ 9 อาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 5 มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของโจทก์ข้อแรกว่า โจทก์มีสิทธิขอให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 รับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องย้อนหลังไป 5 ปี พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระและออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่โจทก์หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการ

ดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ซึ่งตามข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีในทรัพย์สินส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมผิดนัดต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือน หรือเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี กรณีค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน และในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี กรณีค้างชำระเกิน 6 เดือนขึ้นไป ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงต้องมีส่วนรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มตามบทกฎหมายและข้อบังคับเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายและการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด มาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง และวรรคสาม ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ร่วมชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ประกอบกับตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ระบุค่าเดือนผู้ซื้อว่า ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อนและผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 มาตรา 29 และมาตรา 41 ดังนั้น การที่โจทก์เข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่ากับโจทก์ตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวกับเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า หากโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้และมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ค้างชำระอยู่ โจทก์ยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบหนี้รายนี้ เมื่อปรากฏว่า เจ้าของร่วมเดิมมีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเดิม โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มที่เจ้าของร่วมเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 จนครบถ้วน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ข้อบังคับและเงื่อนไขที่ระบุในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าว การที่โจทก์ฟ้องขอชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 5 ปี ย้อนหลังพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยไม่ยอมชำระหนี้ที่เจ้าของร่วมเดิมค้างชำระทั้งหมดให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ย่อมเป็นการไม่ชอบ จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ไม่มีหน้าที่ต้องรับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพียงจำนวนที่โจทก์เสนอขอชำระและออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ อุทธรณ์ข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อต่อไปว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 13 หรือไม่ เห็นว่า เมื่อวินิจฉัยดังข้างต้นแล้วว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ไม่ต้องรับผิดชอบตามคำฟ้องของโจทก์ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องจำเลยที่ 13 ซึ่งเป็นผู้จัดการของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ได้เช่นกัน ที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์มานั้น ชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย พิพากษายืน ให้โจทก์ใช้ค่าทนายความชั้นฎีกาสำนวนละ 5,000 บาท แทนจำเลยที่ 1 ถึงที่ 13 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกา นอกจากนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

อำพันธ์ สมบัติสภาพรกุล · จิรนิติ หะวานนท์ · มนูญพงศ์ รุจิกัณหา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5356-5371/2561>