

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15009/2558

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ไทยธานี ดี 2 กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 55, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามคำเตือนในการขายทอดตลาดระบุว่า โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดมีหน้าที่ตรวจสอบยอดหนี้ว่าเจ้าของห้องชุดเดิมมีหนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 หรือไม่และหากมีโจทก์จะต้องชำระให้แก่จำเลยที่ 1 หลังจากซื้อห้องชุดพิพาทแล้ว การที่โจทก์มีหนังสือให้จำเลยที่ 2 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ โดยเสนอว่าโจทก์จะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉพาะภายหลังจากโจทก์ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยนับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์เป็นต้นไป เมื่อจำเลยทั้งสองไม่ตอบหนังสือว่าข้อเสนอชำระหนี้ของโจทก์ชอบหรือไม่และไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่โจทก์ ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์แล้ว โจทก์ฟ้องขอให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสาม บัญญัติว่า ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว จะเห็นว่าการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามมาตรา 18 เป็นเงื่อนไขสำคัญของการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ เมื่อกรณีไม่ได้ความว่าเจ้าของห้องชุดพิพาทเดิมค้างค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือไม่ และเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ 1 ศาลย่อมกำหนดได้ว่าหากมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นับถึงวันที่โจทก์ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดซึ่งเจ้าของห้องชุดพิพาทเดิมค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 ก็ให้โจทก์ชำระแก่จำเลยที่ 1 ให้เรียบร้อยแล้วให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ และถ้าพิพาทกันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวก็ต้องว่ากล่าวกันในชั้นบังคับคดี

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดเลขที่ 468/43 ชั้น 3 และห้องชุดเลขที่ 468/74 ชั้น 4 ของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดไทยธานี ดี 2 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 23/2538 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 184277 แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ให้แก่โจทก์ และให้จำเลยทั้งสองยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และการออกเสียงในการประชุมใหญ่แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทน การแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง กับให้จำเลยทั้งสองชำระค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยทั้งสองขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดเลขที่ 468/43 ชั้น 3 และห้องชุดเลขที่ 468/74 ชั้น 4 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 184277 แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ตามฟ้องให้แก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

และการออกเสียงในการประชุมใหญ่แก่วุฒิก ทั้งนี้ให้โจทก์ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ให้แก่จำเลยที่ 1 ก่อน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสาม หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ค่าธรรมเนียมระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งสองให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังเป็นยุติว่า โจทก์ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทเลขที่ 468/43 และ 468/74 ของนิติบุคคลอาคารชุด ไทยธานี ดี 2 จำเลยที่ 1 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 184277 แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยปลอดจำนอง ในการขายทอดตลาดมีคำเตือนผู้ซื้อทรัพย์สินว่า ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อนและผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระต่อจำเลยที่ 1 ก่อน จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18, 29 และ 41 วันที่ 15 ตุลาคม 2553 และวันที่ 14 ธันวาคม 2553 เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยขอให้จดทะเบียนรับการจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทเลขที่ 468/43 และ 468/74 ตามลำดับให้แก่โจทก์ ต่อมาวันที่ 7 ธันวาคม 2555 โจทก์มอบให้ทนายความมีหนังสือแจ้งจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้จัดการจำเลยที่ 1 ให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ในอาคารชุดพิพาทให้แก่โจทก์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ โดยโจทก์จะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกฎหมายนับแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2553 และวันที่ 14 ธันวาคม 2553 ของห้องชุดแต่ละห้องเป็นต้นไป โจทก์ฎีกาว่า เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมไม่ได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 แก่จำเลยที่ 1 ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่จำเลยที่ 1 ก่อนจะออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้จึงไม่ถูกต้อง โจทก์มีนายทนายทนายเดชาพรณ์ ผู้รับมอบอำนาจช่วงโจทก์เบิกความเป็นพยานว่า โจทก์ติดต่อจำเลยทั้งสองเพื่อขอชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกฎหมายแล้ว แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉยโดยไม่แจ้งยอดหนี้แก่โจทก์ โจทก์ให้ทนายความทำหนังสือขอให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เพื่อโจทก์จะได้นำให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนรับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นของโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉยเช่นเคย เห็นว่า ตามคำเตือนในการขายทอดตลาดระบุว่า โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดมีหน้าที่ตรวจสอบยอดหนี้ว่าเจ้าของห้องชุดเดิมมีหนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 หรือไม่และหากมีโจทก์จะต้องชำระให้แก่จำเลยที่ 1 หลังจากซื้อห้องชุดพิพาทแล้ว การที่โจทก์มีหนังสือให้จำเลยที่ 2 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้โดยเสนอว่าโจทก์จะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉพาะภายหลังจากโจทก์ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยนับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์เป็นต้นไป เมื่อจำเลยทั้งสองไม่ตอบหนังสือว่าข้อเสนอชำระหนี้ของโจทก์ชอบหรือไม่และไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่โจทก์ ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์แล้ว โจทก์ฟ้องขอให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ แต่จะฟังว่าจำเลยทั้งสองยอมรับว่าเจ้าของห้องชุดพิพาทเดิมไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค้างชำระหาได้ไม่ เป็นเพียงจำเลยทั้งสองไม่ให้ความร่วมมือโจทก์ในการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น ทั้งโจทก์ไม่ได้หมายเรียกจำเลยที่ 2 และเอกสารของจำเลยที่ 1 ที่แสดงการชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของเจ้าของห้องชุดมาเป็นพยาน ที่โจทก์กล่าวอ้างว่าเจ้าของห้องชุดเดิมไม่ได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จึงยังไม่แน่นอน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสาม บัญญัติว่า ผู้จัดการต้องดำเนินการออก

หนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว จะเห็นว่าการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามมาตรา 18 เป็นเงื่อนไขสำคัญของการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ เมื่อกรณีไม่ได้ความว่าเจ้าของห้องชุดพิพาทเดิมค้างค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือไม่ และเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ 1 ศาลย่อมกำหนดได้ว่าหากมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นับถึงวันที่โจทก์ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดซึ่งเจ้าของห้องชุดพิพาทเดิมค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 ก็ให้โจทก์ชำระแก่จำเลยที่ 1 ให้เรียบร้อยแล้วให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ และถ้าพิพาทกันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวก็ต้องว่ากล่าวกันในชั้นบังคับคดี ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังขึ้นบางส่วน มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ต่อไปว่า การที่จำเลยทั้งสองไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามที่โจทก์ร้องขอ โจทก์จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทได้ เป็นเหตุให้ได้รับความเสียหายโดยไม่สามารถนำห้องชุดพิพาทไปให้บุคคลอื่นเช่าหรือไม่ โจทก์นำสืบว่า โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย เห็นว่า แม้จำเลยทั้งสองขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา โจทก์ยังมีหน้าที่นำสืบให้เห็นว่าเจ้าของห้องชุดเดิมไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามกฎหมายที่ค้างชำระแก่จำเลยที่ 1 แต่โจทก์ไม่ได้หมายเรียกจำเลยที่ 2 พนักงานของจำเลยที่ 1 และสมุดบัญชีของจำเลยที่ 1 ซึ่งแสดงการชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของเจ้าของห้องชุดมาสืบ เมื่อยังไม่แน่ว่าเจ้าของห้องชุดเดิมค้างค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แก่จำเลยที่ 1 หรือไม่ การที่จำเลยที่ 1 ไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ จึงไม่เป็นการละเมิด ข้ออ้างของโจทก์รับฟังไม่ได้ ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน พิพากษาแก้ในส่วนการชำระหนี้ของโจทก์เป็นว่า ทั้งนี้หากเจ้าของห้องชุดทั้งสองห้องดังกล่าวมีหนี้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ โดยนับถึงวันที่โจทก์ซื้อห้องชุดทั้งสองห้องจากการขายทอดตลาด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ก็ให้โจทก์ชำระแก่จำเลยที่ 1 ก่อน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสาม นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท

องค์คณะ

วิวรรต นิ้มละมัย · สุรทิน สาเรือง · ปกรณ์ มหรรณพ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/15009/2558>