

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10390/2553

เด็กชายกี แอร์นี่ คุวานันท์ โดยนางสาวสินิดา คุวานันท์ ผู้แทนโดยชอบธรรม โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุดโบโล
พาร์ค คอนโดมิเนียม กับพวก จำเลย

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

ย่อ / หลักกฎหมาย

ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อจะต้อง
รับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของ
กรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็น
อาคารชุดเพื่ออนุวัติตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์
ห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขนี้ไม่ได้ ทั้งก่อน
ประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวน 1,264,798.51
บาท ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่ง
โจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้
อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีทั้งเป็นข้อมูลสำคัญ
ที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่
ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอม
ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่
จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลดหนี้ห้องชุด
พิพาทให้แก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ของห้องชุดพิพาท มิฉะนั้นให้ถือ
คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนากับให้จำเลยทั้งสองต่อมาตรวัดน้ำ และส่งมอบกุญแจ
อิเล็กทรอนิกส์ให้แก่โจทก์ รวมทั้งให้ชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการใช้ห้องชุดเดือนละ 200,000
บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะได้ใช้สอยห้องชุดที่พิพาท จำเลยทั้งสองให้การ
ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการออกหนังสือรับรอง
รายการหนี้ห้องชุดเลขที่ 19/34 แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษา
แทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ดำเนินการต่อมาตรวัดน้ำประปาของห้องชุด
พิพาทและให้ส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์แก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียม
แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลย
ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ยกคำขอโจทก์ในส่วนที่ขอให้จำเลยทั้งสองออก
หนังสือรับรองรายการหนี้ ห้องชุดพิพาท นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้
จำเลยทั้งสองใช้ค่าทนายความในศาลชั้นต้น 3,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้น
อุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้จาก
การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่โจทก์ปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่
เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระกับเบี้ยปรับรวมเป็นเงิน 1,264,798.51 บาท

จำเลยที่ 1 จึงไม่ต่อมาตราวัดน้ำให้ห้องชุดพิพาท ไม่มอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้สำหรับผ่านประตูเข้าออกอาคารชุด และไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดพิพาทให้โจทก์เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วม (หมายถึงเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุ่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง นางสาวชลธร เจ้าพนักงานบังคับคดีพยานโจทก์เบิกความประกอบประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่องขายทอดตลาด ว่า ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่อบริหารตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ดังนั้นเมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขนี้ไม่ได้ ทั้งนางสาวชลธรยังเบิกความตอบคำถามค้านทนายจำเลยทั้งสองว่า ก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือลงวันที่ 30 สิงหาคม 2544 แจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนดังกล่าวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนนี้ ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชัยวุฒิ โลหิตธานนท์ · ไมตรี ศรีอรุณ · ทวี ประจวบลาภ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/10390/2553>