

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2464/2559

ธนาคารอาคารสงเคราะห์โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุดรุ่งเรืองคอนโดทาวน์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, ป.พ.พ. มาตรา 374

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า "เจ้าของร่วม (หมายถึงเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ" เจ้าของร่วมจึงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคสอง ดังกล่าว และในกรณีที่จะต้องมีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอจดทะเบียนก็ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานตามที่บัญญัติไว้ มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า "ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง" โจทก์เป็นผู้ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีและแม้โจทก์จะมีใช้ลูกหนี้ผู้ซึ่งค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในมาตรา 18 วรรคสองก็ตาม แต่การที่โจทก์เข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีผลเท่ากับโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงว่า จะรับผิดชอบชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แก่บุคคลภายนอกแทนลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ดังนั้น เมื่อเจ้าของห้องชุดเดิมมีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระอยู่แก่จำเลยแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ชำระหนี้ค่าส่วนกลางให้แก่จำเลยด้วย โจทก์จะมาอ้างว่าตนมิได้เป็นผู้ก่อหนี้ที่จำเลยเรียกให้ชำระจึงไม่ต้องมารับผิดชำระหนี้ตามมาตรา 18 วรรคสอง หาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 10,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้จำเลยให้บริการสิ่งสาธารณูปโภคในห้องชุดทั้งสองดังกล่าว ส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ และออกหนังสือรับรองรายการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาจำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง จำเลยขาดนัดพิจารณา ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้เถียงกันในชั้นฎีการับฟังได้ว่า โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 ได้มอบอำนาจและมีการมอบอำนาจช่วงให้ดำเนินคดีนี้ ปรากฏตามหนังสือแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ คำสั่งเรื่องมอบอำนาจให้กระทำการแทนและหนังสือมอบอำนาจ จำเลยเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ.2522 ปรากฏตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ซื้อห้องชุดเลขที่ 661/42 อาคารเลขที่ บี และห้องชุดเลขที่ 663/38 อาคารเลขที่ เอ ชื่ออาคารชุดรุ่งเรืองคอนโด ทาวน์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 16/2539 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 245216 ตำบลวังทองหลาง อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นห้องชุดพิพาท จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และ เจ้าพนักงานบังคับคดีออกหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ขอให้ จดทะเบียนระบับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้ แก่โจทก์ ปรากฏตามหนังสือ โจทก์มี หนังสือถึงจำเลยขอให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายและให้จำเลยดำเนินการ ให้บริการสาธารณูปโภคภายในห้องชุดทั้งสองดังกล่าว ปรากฏตามหนังสือและข้อบังคับของจำเลย จำเลยขอให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของที่เดิมค้างชำระ สำหรับห้องชุดห้องแรกจำนวน 208,213.95 บาท และห้องที่สองจำนวน 172,573.20 บาท ปรากฏตามรายละเอียดยอดค้างค่า ส่วนกลาง แต่โจทก์ไม่ชำระ จำเลยจึงไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ มีปัญหาต้อง วินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แกโจทก์เพื่อ นำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองดังกล่าวหรือไม่ เห็นว่า ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า "เจ้าของร่วม (หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิด จากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มี ต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ" เจ้าของร่วมจึงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคสอง ดังกล่าว และในกรณีที่จะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้จดทะเบียนก็ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิด จากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานตามที่บัญญัติไว้ มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่ง บัญญัติว่า "ในกรณีที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง" โจทก์ เป็นเพียงผู้ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีและแม้โจทก์จะมีใช้ ลูกหนี้ผู้ซึ่งค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในมาตรา 18 วรรคสองก็ตาม แต่การที่โจทก์เข้า ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีผลเท่ากับโจทก์ได้ทำสัญญา ตกลงว่า จะรับผิดชอบชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แก่ บุคคลภายนอกแทนลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ดังนั้น เมื่อเจ้าของ ห้องชุดเดิมมีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระอยู่แก่จำเลยแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ชำระหนี้ค่าส่วนกลางให้แก่ จำเลยด้วย โจทก์จะมาอ้างว่าตนมิได้เป็นผู้ก่อหนี้ที่จำเลยเรียกให้ชำระจึงไม่ต้องมารับผิดชำระหนี้ ตามมาตรา 18 วรรคสอง หาได้ไม่ ที่โจทก์ฎีกาอ้างต่อมาว่า ตามหนังสือสำคัญ ฯ และตามข้อบังคับ ไม่ได้ระบุอัตราค่าส่วนกลางตารางเมตรละ 15 บาท และค่าปรับไว้ การที่จำเลยเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ส่วนกลางจากโจทก์ในอัตราตารางเมตรละ 15 บาท กับเรียกค่าปรับด้วย เป็นการกระทำที่ไม่ชอบ นั้น เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น นอกจากจะมีบทบัญญัติมาตรา 18 กำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุด แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแล้ว เจ้าของ

ห้องชุดยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 40 ซึ่งบัญญัติว่า "ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้ (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดต้องชำระล่วงหน้า (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด" ซึ่งค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 นี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หาได้บัญญัติให้ต้องระบุดำเนินการที่ต้องชำระไว้ในข้อบังคับดังเช่นกรณีค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไม่ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยเรียกร้องจึงอาจหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายที่จำเลยอาจเรียกได้ตามมาตรา 40 ด้วย เมื่อโจทก์ไม่นำสืบให้เห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางตารางเมตรละ 15 บาท และค่าปรับที่จำเลยเรียกให้โจทก์ชำระเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ก็ต้องถือว่าข้ออ้างของโจทก์ดังกล่าวเป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่มีน้ำหนักให้รับฟังได้ว่าจำเลยคิดค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสอง โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระพร้อมค่าปรับรวมทั้งที่โจทก์ค้างชำระให้แก่จำเลย จำเลยจึงไม่มีหน้าที่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดทั้งสองห้องดังกล่าวให้แก่โจทก์ ส่วนฎีกาข้อปลีกย่อยอื่น ๆ ของโจทก์ แม้ศาลฎีกาจะวินิจฉัยให้ ก็ไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนไป จึงเป็นฎีกาที่ไม่เป็นสาระ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ดิเรก อิงคินันท์ · จิรนิติ หะวานนท์ · พิศิษฐ์ สุดลาภา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2464/2559>