

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5368/2559

ธนาคารอาคารสงเคราะห์โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ศรีปิ่นทอง อาคาร 3 จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, ป.พ.พ. มาตรา 379, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 บัญญัติว่า หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายเจ้าของรวมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระ ส่วนบทกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์แก่การอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุข เจ้าของร่วมจึงต้องมีส่วนร่วมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับตามกฎหมาย โจทก์เป็นนิติบุคคลประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ ประมูลซื้อห้องชุดเลขที่ 83/15 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 1 ของอาคารชุด ศ. อาคาร 3 อำเภอดุสิต กรุงเทพมหานคร โดยการขายทอดตลาดจากเจ้าพนักงานบังคับคดี โจทก์ผู้ซื้อยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเดิมและต้องถือว่าค่าปรับอันเกิดจากการผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของจำเลย เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่โจทก์มีหน้าที่รับผิดชอบด้วย ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุด ตามปกติของเจ้าพนักงานบังคับคดี ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วยซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดี โจทก์จึงสามารถตรวจสอบภาระหนี้สินได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าประมูลสุ้ราคาได้ ซึ่งหากโจทก์เห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระมีจำนวนมากหรือสูงกว่าราคาห้องชุดที่โจทก์ซื้อ โจทก์สามารถตัดสินใจที่จะเข้าสู่ราคาในการประมูลขายทอดตลาดหรือไม่ตั้งแต่แรกแล้ว เมื่อโจทก์ยังมีได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับที่ค้างชำระให้แก่จำเลย จำเลยมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์และระงับการให้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่โจทก์ได้ ค่าปรับของจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระตามข้อบังคับของจำเลยมีลักษณะเป็นค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ซึ่งจำเลยกำหนดไว้ล่วงหน้าในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสมควรนั้น ถือเป็นเบี้ยปรับ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 379 โจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดชอบที่จะใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งถ้าหากศาลเห็นว่าเบี้ยปรับสูงเกินส่วน ก็มีอำนาจลดลงให้เป็นจำนวนที่พอสมควรได้ แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่าภายหลังจากจำเลยแจ้งจำนวนหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้โจทก์ทราบแล้ว โจทก์ก็ไม่ได้ใช้สิทธิฟ้องร้องจำเลยเกี่ยวกับการเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดที่ค้างชำระแต่อย่างใด ที่โจทก์กล่าวอ้างในคดีนี้ทำนองว่า จำเลยเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระและค่าปรับเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเดือนละ 425 บาท ทั้ง ๆ ที่ในข้อบังคับหมวด 6 ข้อ 13 ในอัตราส่วน 1 ส่วนต่อ 250 บาท เพียงเดือนละ 423.50 บาท เท่านั้นและไม่มีการออกใบเสร็จเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและไม่เป็นธรรมต่อโจทก์ เป็นข้อเท็จจริงนอกฟ้องที่โจทก์ไม่ได้ยกขึ้นอ้างในศาลชั้นต้น เป็นการไม่ชอบตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เพื่อโจทก์จะได้นำไปจดทะเบียน

โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้จำเลยดำเนินการจัดการให้บริการสาธารณูปโภคและอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการเข้าครอบครองและอยู่อาศัยได้โดยปกติสุข เช่น ต่อมอเตอร์น้ำประปา โทรศัพท์ ให้แก่โจทก์ ให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 5,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ หากจำเลยไม่กระทำตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติว่า จำเลยมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ใช้ชื่อว่า "ศรีปิ่นทองอาคาร 3" ตามสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 83/15 ชั้น 1 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุดศรีปิ่นทอง อาคาร 3 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 5/2535 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 61334 ตำบลศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) อำเภอตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยโจทก์ประมวลซื้อจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 10543/2539 ของศาลแพ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย เพื่อขอให้จดทะเบียนระงับการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่โจทก์ตามหนังสือเจ้าพนักงานบังคับคดี เรื่องขอให้จดทะเบียนระงับการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โจทก์สอบถามไปยังจำเลยเพื่อขอทราบจำนวนค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการให้บริการส่วนรวม (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) และค่าใช้จ่ายอื่นโดยโจทก์จะชำระเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของห้องชุด เพื่อโจทก์จะได้นำไปใช้ประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่โจทก์ซื้อ จำเลยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับ โจทก์โต้แย้งและไม่ได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับตามที่ได้รับแจ้งจากจำเลย จำเลยจึงไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยในฐานะนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ เพื่อให้เป็นเอกสารประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีหน้าที่ต้องจัดการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่โจทก์หรือไม่ โดยโจทก์ฎีกาว่า หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ เบี้ยปรับหรือเงินเพิ่ม ไม่มีกฎหมายใดที่บัญญัติให้หนี้ดังกล่าวตกติดไปกับตัวทรัพย์เมื่อมีการเปลี่ยนหรือโอนกรรมสิทธิ์ จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมหรือเจ้าของห้องชุดเดิมที่จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้และรับผิดชอบจำเลย โจทก์เป็นผู้ที่ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด จึงไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใช้หนี้ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ โจทก์จึงมีสิทธิบังคับให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ เห็นว่า แม้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 จะบัญญัติว่า หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระ และตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หรือกฎหมายอื่นจะมีได้กำหนดให้หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ รวมทั้งเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มเป็นหนี้ที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์เมื่อมีการเปลี่ยนหรือโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม แต่ก็ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุดเดิม อีกทั้งโดยสภาพห้องชุดเป็นอาคารที่ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมาก บทกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์แก่การอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุข เจ้าของร่วมจึงต้องมีส่วนรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับตามกฎหมายและข้อบังคับเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย เมื่อโจทก์ไม่

นำสืบว่า ในการขายทอดตลาดห้องชุด เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ระบุเงื่อนไขในการขายทอดตลาดไว้ว่า ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุด อันอาจทำให้การขายทอดตลาดไม่ชอบแล้ว เช่นนี้โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดจึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเดิม และต้องถือว่าค่าปรับอันเกิดจากการผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของจำเลย เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่โจทก์มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบด้วย โจทก์ฎีกาท่านองว่า คำว่าเจ้าของร่วมซึ่งมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีความหมายเฉพาะเจ้าของห้องชุดเดิมเท่านั้น ไม่รวมถึงโจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในภายหลัง จึงเป็นความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนและไม่ถูกต้อง ค่าปรับของจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระตามข้อบังคับของจำเลย มีลักษณะเป็นค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายซึ่งจำเลยกำหนดไว้ล่วงหน้าในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสมควรซึ่งถือเป็นเบี้ยปรับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 379 ซึ่งหากเกิดข้อโต้แย้งหรือกรณีพิพาทและไม่สามารถตกลงกันได้ โจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดชอบที่จะใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งถ้าหากศาลเห็นว่า เบี้ยปรับสูงเกินส่วนก็มีอำนาจลดลงให้เป็นจำนวนที่พอสมควรได้ แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่า ภายหลังจากจำเลยแจ้งจำนวนหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้โจทก์ทราบแล้ว โจทก์ก็ไม่ได้ใช้สิทธิฟ้องร้องจำเลยเกี่ยวกับการเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดที่ค้างชำระแต่อย่างใด ที่โจทก์กล่าวอ้างในคดีนี้ท่านองว่า จำเลยเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระและค่าปรับเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเดือนละ 425 บาท ทั้ง ๆ ที่ในข้อบังคับหมวด 6 ข้อ 13 ในอัตราส่วน 1 ส่วนต่อ 250 บาท เพียงเดือนละ 423.50 บาท เท่านั้น และก็ไม่มีกรออกใบเสร็จเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและไม่เป็นธรรมต่อโจทก์ เป็นข้อเท็จจริงนอกฟ้องที่โจทก์ไม่ได้ยกขึ้นอ้างในศาลชั้นต้น เป็นการไม่ชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย โจทก์ฎีกาว่า หากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยแจ้งให้โจทก์ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีหน้าที่ต้องชำระเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าราคาห้องชุดที่โจทก์ซื้อจากการขายทอดตลาด ย่อมไม่เป็นธรรมต่อโจทก์ เพราะนอกจากจะต้องชำระเงินค่าซื้อห้องชุดแล้วยังต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น เห็นว่าในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดตามปกติของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่ออนุวัตร ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โจทก์จึงสามารถตรวจสอบภาระหนี้สินได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าประมูลสุ้ราคาได้อยู่แล้ว ซึ่งหากโจทก์เห็นว่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระมีจำนวนมากกว่าหรือสูงกว่าราคาห้องชุดที่โจทก์ซื้อ โจทก์ก็สามารถตัดสินใจที่จะเข้าสุ้ราคาในการประมูลขายทอดตลาดหรือไม่ตั้งแต่แรกแล้ว ข้ออ้างของโจทก์จึงไม่มีเหตุผลหรือน้ำหนักให้รับฟัง กรณีไม่ถือว่าจำเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์ตามฟ้อง เมื่อโจทก์ยังมีได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับที่ค้างชำระให้แก่จำเลย จำเลยจึงมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์และระงับการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่โจทก์ตามข้อบังคับ ก่อนที่โจทก์จะชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้แก่จำเลย ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

พิรศักดิ์ ไวกาสี · กฤษฎีจิริฐ คุณาจิรภรณ์ · เสรี เพศประเสริฐ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5368/2559>