คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3396/2565

นิติบุคคลอาคารชุด ช.โจทก์ บริษัท พ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1

ย่อ / หลักกฎหมาย

การกำหนดเงินเพิ่มจากหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระของเจ้าของห้องชุด เป็นกรณีการค้างชำระเงินเกินหกเดือนขึ้นไป ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของโจทก์ที่จดทะเบียนกับทางราชการ และมีการรับรองโดยที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม (ครั้งแรก) ของโจทก์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2557 โดยจำเลยมีตัวแทนในฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดส่วนหนึ่งร่วมประชุมและรับรองข้อบังคับดังกล่าวด้วย เมื่อจำเลยเป็นผู้ยกร่างข้อบังคับอาคารชุดของโจทก์และนำไปจดทะเบียนต่อทางราชการและมีการจดทะเบียนและรับรองข้อบังคับดังกล่าวแล้ว เจ้าของร่วมห้องชุดทุกคนรวมทั้งจำเลยจึงต้องผูกพันตามข้อบังคับของโจทก์ เมื่อพิจารณาข้อบังคับ หมวดที่ 11 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ข้อ 31 ถึงข้อ 38 ซึ่งตามข้อบังคับข้อ 35.4 ย่อหน้าสุดท้ายระบุว่า "...เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามข้อบังคับข้างต้น ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบ (20) ต่อปี...เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522..." โดยอัตราเงินเพิ่มดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 18/1 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงถือเป็นข้อตกลงร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนรวมถึงจำเลยซึ่งเปลี่ยนฐานะจากเดิมที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดกลายเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดรายหนึ่ง และต้องรับผิดชอบในเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 วรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมคนอื่น ซึ่งเงินเพิ่มที่เกิดขึ้นทั้งหมดตลอดมาจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จสิ้นนั้น ก็ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางทันทีด้วยตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคท้าย และข้อบังคับของโจทก์ ข้อ 35.4 วรรคท้าย ซึ่งมีผลต่อเนื่องตามมาถึงการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากภาระผูกพันของห้องชุดห้องนั้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้เจ้าของห้องชุดรายใหม่ ตามข้อบังคับข้อ 9.12 ของโจทก์ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจึงต้องรับผิดชอบในเงินเพิ่มซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จะนำมาใช้ในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางอันเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมอย่างเคร่งครัดและเสมอภาคเท่าเทียม ซึ่งหากปรับลดให้ต่างไปจากข้อบังคับ ก็จะมีผลต่อเจ้าของห้องชุดคนอื่นที่ปฏิบัติถูกต้องตามข้อบังคับ ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงกำหนดเงินเพิ่มอัตราร้อยละ 20 ต่อปีของต้นเงิน 3,939,995.40 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ตามคำขอบังคับของโจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 10,497,098.45 บาท พร้อมเงินเพิ่มอัตราร้อยละ 20 ต่อปีของต้นเงิน 5,838,710.40 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องและบังคับให้โจทก์ชำระเงิน 6,773,730.04 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลย โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ชำระเงิน 2,596,358.69 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันถัดจากวัน

ฟ้องแย้ง (ฟ้องแย้งวันที่ 24 กันยายน 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยตามฟ้องและฟ้องแย้งให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ยกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ชำระเงินจำนวน 5,106,482.61 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องแย้ง (ฟ้องแย้งวันที่ 24 กันยายน 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลย กับให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์แทนจำเลย เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนเท่าทุนทรัพย์ที่จำเลยชนะคดีในชั้นอุทธรณ์ โดยกำหนดค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ให้จำเลย 5,000 บาท ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมโจทก์ในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่โต้แย้งกันฟังยุติได้ว่า อาคารชุด ช. เดิมมีจำเลยเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้จดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2557 และวันที่ 12 พฤษภาคม 2557 ตามลำดับ จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชน จำกัด จำเลยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม และอื่น ๆ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2557 โจทก์จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม (ครั้งแรก) จำเลยยังไม่ได้ชำระค่าส่วนกลางห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุดถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2557 ก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จำเลยได้ทำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกรวม 4 สัญญา สัญญาฉบับแรกว่าจ้างบริษัท ค. เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุดโจทก์ ฉบับที่สองว่าจ้างบริษัท ว. เป็นผู้ดูแลทำความสะอาด ฉบับที่สาม ว่าจ้างบริษัท อ. เป็นผู้ดูแลรักษาความปลอดภัย และฉบับที่สี่ว่าจ้างบริษัท ม. เป็นผู้รับจ้างจัดสวน ตกแต่ง และตัดแต่งพรรณไม้ต่าง ๆ และบำรุงรักษา ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2557 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2557 จำเลยชำระค่าไฟฟ้าเป็นเงิน 4,996,337.16 บาท ชำระค่าน้ำประปาเป็นเงิน 882,478.98 บาท รวมค่าใช้จ่ายข้างต้นที่จำเลยอ้างเพื่อหักกลบลบหนี้ตามฟ้องแย้งเป็นเงิน 13,093,457.14 บาท จำเลยเป็นลูกหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามฟ้องโจทก์อันเนื่องมาจากจำเลยเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนในช่วงเดือนพฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2557 รวมเงินเพิ่มตามข้อบังคับโจทก์ อัตราร้อยละ 12 และ 20 ต่อปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นมา ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาโจทก์มีว่า คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ที่หักกลบลบหนี้ตามฟ้องแย้งชอบหรือไม่ เห็นว่า ในการพิจารณาปัญหาตามฎีกาของโจทก์ต้องพิจารณาก่อนว่า หนี้ค่าจ้างที่จำเลยเป็นคู่สัญญากับบุคคลภายนอก นั้น มีเหตุที่โจทก์ต้องรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวตามข้อสัญญาหรือข้อกฎหมายใดหรือไม่ เพียงใด และเห็นควรพิจารณาสัญญาฉบับที่สองก่อน คือสัญญาทำความสะอาด โดยเอกสารแผ่นแรกและแผ่นที่สองเป็นใบเสนอราคาฝ่ายบริการทำความสะอาดของบริษัท ว. ผู้รับจ้าง กับบริษัท พ. คือจำเลยซึ่งเป็นผู้ว่าจ้าง ข้อความในสัญญาระบุรายการทำความสะอาด คือ 1. ดูแลรักษาความสะอาดสำนักงานขาย 2. บริการเสิร์ฟน้ำ ต้อนรับและช่วยฝ่ายขายในสำนักงาน 3. ล้างแก้วน้ำ ถ้วยกาแฟ เก็บกวาดเทขยะ 4. ทำความสะอาดห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขก และตามสัญญาจ้างบริการพนักงานทำความสะอาด ก็ระบุไว้ในวงเล็บของบรรทัดถัดมาว่าเป็น (โครงการ คอนโด 2) ระบุคู่สัญญาที่ลงนามท้ายสัญญาเป็นบริษัทจำเลยผู้ว่าจ้างกับบริษัท ว. ผู้รับจ้าง มีข้อความย่อหน้าที่ 3 ระบุว่า "....โดยที่ผู้ว่าจ้าง (คือจำเลย) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีบริษัทในเครือ ได้แก่ บริษัท น. บริษัท ท. และบริษัท ส. ซึ่งดำเนินการประกอบธุรกิจพัฒนาและจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไป ดังนั้น "ผู้ว่าจ้าง" ให้หมายรวมถึงบริษัทในเครือดังกล่าวด้วย..." สัญญาระบุเวลา

ให้บริการนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เวลาเริ่มสัญญา ก่อนโจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลอาคารชุดประมาณ 4 เดือน สัญญาข้อ 7. ระบุหน้าที่ของผู้รับจ้างตามข้อ 7.1 ว่า ผู้รับจ้างยินดีจะดูแลรักษาสถานที่ปฏิบัติงานของผู้ว่าจ้างให้สะอาดอยู่เสมอ ข้อ 7.6 พนักงานของผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่ผู้ว่าจ้างกำหนด ดังนี้ ตามสัญญาดังกล่าว นอกจากจำเลยแล้วยังมีบริษัทในเครืออีก 3 บริษัท เป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้ว่าจ้างเป็นผู้มีนิติสัมพันธ์โดยตรงกับบุคคลภายนอก สัญญาฉบับนี้จึงเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของจำเลย และบริษัทในเครือของจำเลยโดยเฉพาะ เพราะเป็นการว่าจ้างบริษัท ว. ให้ดูแลและให้บริการในสำนักงานขายของจำเลย อีกทั้งบริษัท ว. ผู้รับจ้างต้องทำงานตามการควบคุมสั่งการดูแลของจำเลย และบริษัทในเครือ วันเริ่มสัญญาก็เกิดก่อนโจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคล ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2557 ประมาณ 4 เดือน ไม่มีข้อความใดเป็นการกระทำเพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของโจทก์ ตามวัตถุประสงค์ของโจทก์แต่อย่างใด ไม่ปรากฏเหตุในสัญญาจ้างบริการพนักงานทำความสะอาดหรือข้อกฎหมายใดอันมีผลผูกพันให้โจทก์ต้องรับผิดชอบหนี้ค่าจ้างตามที่จำเลยอ้าง ตามสัญญาฉบับที่สี่คือสัญญาว่าจ้าง จัดสวน ก็ปรากฏว่าระบุวันเริ่มสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ก่อนโจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2557 ถึง 1 ปีเศษ คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างจัดสวนคือบริษัทจำเลยและบริษัทในเครืออีก 3 บริษัท เป็นผู้ว่าจ้างทำนองเดียวกับสัญญาจ้างบริการทำความสะอาด ชื่อสัญญาที่ระบุไว้ก็เป็นสัญญาว่าจ้างจัดสวนของทุกโครงการ แสดงว่ามิได้จัดสวนเพื่อประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของโจทก์โดยเฉพาะแต่อย่างใด นอกจากนี้ตามข้อตกลงข้อ 9 ระบุให้ผู้ว่าจ้างซึ่งหมายถึงจำเลยและบริษัทในเครืออีก 3 บริษัท มีอำนาจตรวจสอบและควบคุมงานจัดสวนเพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ไม่ปรากฏข้อตกลงหรือข้อกฎหมายใดที่ก่อนิติสัมพันธ์ให้โจทก์ต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าจ้างที่จำเลยก่อหนี้กับบริษัท ม. ผู้รับจ้างซึ่งเป็นบุคคลภายนอกด้วยแต่อย่างใด ตามสัญญาฉบับที่สาม คือสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัยระบุวันทำสัญญาวันที่ 1 เมษายน 2557 ก่อนโจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลประมาณ 1 เดือน ก็เป็นสัญญาที่บริษัทจำเลยในฐานะผู้ว่าจ้างทำกับบริษัท อ. ผู้รับจ้าง แม้ชื่อสัญญาระบุว่า เป็นของโครงการ ช. แต่สัญญาข้อ 2 ระบุเรื่องขอบเขตการให้บริการ โดยกำหนดให้ผู้รับจ้างตรวจตราดูแลทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการภายในสถานที่ปฏิบัติงานโดยมิได้ครอบคลุมถึงพื้นที่ส่วนกลางของโจทก์ และผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตามนโยบาย และวัตถุประสงค์ของจำเลยผู้ว่าจ้าง มิใช่ปฏิบัติตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของโจทก์ ไม่มีข้อสัญญาว่าจัดจ้างเพื่อประโยชน์ของโจทก์ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ช. และไม่มีข้อตกลงที่กำหนดให้โจทก์รับผิดชอบหนี้ค่าจ้างตามสัญญาดังกล่าวแทนจำเลยแต่อย่างใด จะถือว่าข้อตกลงตามสัญญาที่จำเลยนำไปผูกพันโจทก์ให้ต้องชำระหนี้คืนจำเลยก็ไม่ได้ เพราะจำเลยกับโจทก์มิได้อยู่ในฐานะตัวแทน ตัวการ และเมื่อโจทก์ก็ยังมิได้ก่อตั้งขึ้นจึงไม่ใช่กรณีจัดการงานนอกสั่งด้วยเพราะตัวการยังไม่มีตัวตนขณะเริ่มสัญญา อีกทั้งก่อนจดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด จำเลยอยู่ในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุด เมื่อจำเลยจดทะเบียนอาคารชุดกับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ ความสัมพันธ์และความรับผิดซึ่งกันและกันระหว่างจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเดิม กับโจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ย่อมเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดความสัมพันธ์กันไว้โดยเฉพาะ ดังนั้นการก่อภาระผูกพันใด ๆ ของจำเลย ในฐานะผู้ที่เข้าบริหารแทนตามกฎหมาย ก่อนขอจดทะเบียนก่อตั้งโจทก์จึงต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐซึ่งเป็นผู้รับจดทะเบียน และภายใต้บังคับของกฎหมายรวมทั้งข้อบังคับของโจทก์ เมื่อ

จำเลยก่อหนี้กับบุคคลภายนอกโดยอ้างว่าเป็นภาระผูกพันที่โจทก์ในฐานะนิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดเป็นลูกหนี้จำเลย ก็ชอบที่จำเลยจะแสดงให้ปรากฏโดยชัดแจ้ง การที่จำเลยได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดย่อมเป็นปริยายว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งโจทก์เป็นผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในฐานะนิติบุคคลอาคารชุดปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน มิฉะนั้นจำเลยย่อมไม่อาจจดทะเบียนอาคารชุดได้ตามบทบัญญัติมาตรา 6 (5) มาตรา 7 วรรคสาม และมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายกำหนดนิติสัมพันธ์ระหว่างโจทก์กับจำเลยไว้โดยเฉพาะตามมาตรา 18 วรรคท้าย นอกจากนี้เมื่อพิจารณาพฤติการณ์แห่งคดี เห็นว่า จำเลยเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำดังปรากฏตามคำให้การจำเลยและเป็นผู้มีประสบการณ์มาหลายปีดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดมาหลายแห่ง จำเลยย่อมรู้ถึงภาระหนี้ที่อาจมีขึ้นได้ และถือเป็นต้นทุนธุรกิจที่อาจเฉลี่ยเพิ่มในราคาขายห้องชุดได้ตั้งแต่แรกแล้วเพราะจำเลยเป็นผู้กำหนดราคาขายเอง ทั้งจำเลยนำสืบรับว่า มิได้นำค่าส่วนกลางที่ผู้ซื้อห้องชุดในช่วงแรกชำระไว้มาใช้ แสดงว่าค่าส่วนกลางดังกล่าวยังอยู่ที่จำเลย และจำเลยยังนำสืบรับว่ายังไม่มีการสะสางบัญชีกัน ข้อเท็จจริงและพฤติการณ์แห่งคดีดังวินิจฉัยมาข้างต้นจึงฟังไม่ได้ว่า มีหนี้ที่โจทก์ต้องรับผิดต่อจำเลย ส่วนสัญญาฉบับแรก คือ สัญญาว่าจ้างบริหารและการจัดการอาคารชุด วันเริ่มสัญญาวันที่ 1 เมษายน 2557 ก่อนโจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลประมาณ 1 เดือน เช่นเดียวกับสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย สัญญาฉบับนี้ระบุว่าเป็นของโครงการ ช. และเมื่อพิจารณาย่อหน้าที่ 3 ของสัญญาหน้าแรก ระบุว่า "...เมื่อ "ผู้ว่าจ้าง" (หมายถึงบริษัทจำเลย) ได้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ช. เรียบร้อยแล้ว "ผู้ว่าจ้าง" ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุด ช." เป็น "ผู้ว่าจ้าง" และผูกพันตามสัญญานี้แทน โดย "ผู้รับจ้าง" ยินยอมให้ "ผู้ว่าจ้าง" โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ ให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุด ช." ได้ ดังนี้ ถือได้ว่ามีข้อตกลงระบุให้โจทก์เป็นผู้รับโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างบริหารและการจัดการอาคารชุด จึงถือเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกระหว่างจำเลยในฐานะคู่สัญญาฝ่ายผู้ว่าจ้างกับบริษัท อ. คู่สัญญาฝ่ายผู้รับจ้าง ตกลงกันโดยคู่ความนำสืบรับกันว่า โจทก์ในฐานะบุคคลภายนอกได้รับเอาประโยชน์แล้ว และได้ความว่ามีการปฏิบัติตามสัญญาไปโดยผู้รับจ้างได้ชำระหนี้ กระทำการตามสัญญาดังกล่าวโดยเป็นผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องชำระค่าจ้างให้แก่บริษัท ค. เป็นการตอบแทน แต่อย่างไรก็ตามการที่จำเลยในฐานะเจ้าของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ช. ว่าจ้างบริษัท ค. มาเป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ก่อนโจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายและบริษัทดังกล่าวได้เป็นผู้บริหารนิติบุคคอาคารชุดโจทก์ต่อมานั้นย่อมเป็นประโยชน์ต่อจำเลยในการดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ รวมทั้งเป็นประโยชน์แก่จำเลยในการขายห้องชุดส่วนที่จำเลยยังมีชื่อถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งก็ได้ความจากทางนำสืบของจำเลยว่า หลังจากจำเลยดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์แล้ว จำเลยได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่จำเลยถือกรรมสิทธิ์อยู่จำนวน 1,875 ห้อง ให้แก่ลูกค้าคิดถึงสิ้นเดือนตุลาคม 2557 จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไปแล้ว 1,185 ห้อง คงเหลือห้องชุดของจำเลยที่ยังไม่ได้โอน 690 ห้อง เมื่อจำเลยได้รับประโยชน์จากการบริหารจัดการของบริษัท ค. ด้วย จำเลยจึงต้องร่วมรับผิดชอบในการชำระค่าจ้างในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม 2557 ให้แก่บริษัท ค. ซึ่งเมื่อพิเคราะห์ทางได้เสียของโจทก์และจำเลยทุกอย่างอันชอบด้วยกฎหมายแล้ว เห็นสมควรกำหนดให้โจทก์และจำเลยรับผิดชอบชำระค่าจ้างดังกล่าวคนละครึ่ง จำเลยชำระค่าจ้าง

ให้แก่บริษัท ค. ไปแล้ว จำนวน 3,797,430 บาท จำเลยจึงมีสิทธิเรียกเอาเงินจำนวน 1,898,715 บาท ซึ่งเป็นส่วนที่จำเลยทดรองจ่ายแทนโจทก์ไปคืน ดังนั้น จำเลยชอบที่จะนำหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระโจทก์ในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม 2557 จำนวน 5,838,710.40 บาท ไปหักกลบกับหนี้ค่าจ้างจำนวนดังกล่าวที่โจทก์ค้างชำระจำเลย ซึ่งก็จะเหลือเงินค่าส่วนกลางที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์อีกจำนวน 3,939,995.40 บาท พร้อมด้วยเงินเพิ่ม และเมื่อการหักกลบลบหนี้มีผลตั้งแต่เมื่อโจทก์และจำเลยสามารถหักกลบลบหนี้กันได้เป็นครั้งแรก ซึ่งก็คือตั้งแต่ในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม 2557 และไม่มีหนี้ตามฟ้องแย้งที่โจทก์ต้องรับผิดต่อจำเลยอีก จึงไม่มีประโยชน์ที่จะไปวินิจฉัยว่าฟ้องแย้งจำเลยขาดอายุความหรือไม่เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนไป สำหรับหนี้ค่าไฟฟ้าและค่าใช้น้ำประปา นั้น เมื่อพิจารณาใบแจ้งหนี้ และใบเสร็จค่าไฟฟ้าและค่าใช้น้ำประปา พบว่าเป็นการใช้ไฟฟ้าจากรหัสเครื่องวัด หมายเลข 9568xxxx และใช้น้ำประปาจากทะเบียนผู้ใช้น้ำ 14-10 71436539 95x-xxx เอกสารทั้งหมดระบุในนามผู้ใช้ชื่อบริษัทพฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) คือจำเลย มิใช่โจทก์ แม้เป็นยอดที่ระบุสถานที่ใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นที่ตั้งของโจทก์ แต่เป็นยอดหนี้จากการใช้ไฟฟ้า และน้ำประปาเพียงมิเตอร์เดียวในแต่ละยอด แต่ละเดือน เป็นการอ้างยอดหนี้ในลักษณะเหมารวม มิได้แยกยอดหนี้ตามห้องชุดแต่ละห้อง แต่ละอาคารซึ่งมี 3 อาคาร รวม 1,875 ห้อง และไม่แยกตามสัดส่วนในทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง หรือจากคนงานก่อสร้างที่ยังทำงานอยู่ในพื้นที่ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยยังมีชื่อเป็นผู้ใช้ไฟฟ้า และผู้ใช้น้ำประปา ดังนี้จะถือยอดหนี้การใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา หลังจากโจทก์จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้เป็นหนี้ของโจทก์ทั้งหมดมิได้ เพราะโจทก์มีวัตถุประสงค์ในการจัดการดูแลเฉพาะทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น ทั้งปรากฏว่าในช่วงเวลาก่อหนี้ดังกล่าวจำเลยเพิ่งเริ่มจำหน่ายและโอนห้องชุดได้ส่วนน้อย และยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์เท่ากับหนี้ที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่วนมากเป็นหนี้ค่าใช้ไฟฟ้า และค่าใช้น้ำประปาในส่วนของจำเลยที่ต้องรับผิดชอบ แต่ผลักภาระให้โจทก์ทั้งหมด เมื่อจำเลยซึ่งมีภาระการพิสูจน์ไม่อาจแยกแยะสะสางระบุยอดหนี้ให้ชัดเจน ทั้งเป็นหนี้ที่ก่อขึ้นโดยจำเลยเอง ไม่ปรากฏว่าโจทก์เข้าตกลงยินยอมรับผิดด้วยในยอดค่าใช้ไฟฟ้า และค่าใช้น้ำประปาในส่วนใด ข้อเท็จจริงที่จำเลยนำสืบมาฟังไม่ได้ว่ามีหนี้ที่โจทก์ต้องรับผิดชอบด้วย ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน ปัญหาพิจารณาประการสุดท้ายมีว่า เห็นควรกำหนดเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปีของต้นเงิน 3,939,995.40 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ตามคำขอบังคับของโจทก์หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า การกำหนดเงินเพิ่มจากหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระของเจ้าของห้องชุด เป็นกรณีการค้างชำระเงินเกินหกเดือนขึ้นไป ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของโจทก์ที่จดทะเบียนกับทางราชการ และมีการรับรองโดยที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม (ครั้งแรก) ของโจทก์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2557 โดยจำเลยมีตัวแทนในฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดส่วนหนึ่งร่วมประชุมและรับรองข้อบังคับดังกล่าวด้วย เมื่อจำเลยเป็นผู้ยกร่างข้อบังคับอาคารชุดของโจทก์และนำไปจดทะเบียนต่อทางราชการและมีการจดทะเบียนและรับรองข้อบังคับดังกล่าวแล้ว เจ้าของร่วมห้องชุดทุกคนรวมทั้งจำเลยจึงต้องผูกพันตามข้อบังคับของโจทก์ เมื่อพิจารณาข้อบังคับ หมวดที่ 11 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ข้อ 31 ถึงข้อ 38 ซึ่งตามข้อบังคับข้อ 35.4 ย่อหน้าสุดท้ายระบุว่า "...เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามข้อบังคับข้างต้น ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบ (20) ต่อปี...เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ..." โดยอัตราเงินเพิ่มดังกล่าวเป็นไปตาม

บทบัญญัติกฎหมายตามมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงถือเป็นข้อตกลงร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนรวมถึงจำเลยซึ่งเปลี่ยนฐานะจากเดิมที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดกลายเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดรายหนึ่ง และต้องรับผิดชอบในเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 วรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมคนอื่น ซึ่งเงินเพิ่มที่เกิดขึ้นทั้งหมดตลอดมาจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จสิ้นนั้น ก็ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางทันทีด้วยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคท้าย และข้อบังคับของโจทก์ ข้อ 35.4 วรรคท้าย หน้า 14 ซึ่งมีผลต่อเนื่องตามมาถึงการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากภาระผูกพันของห้องชุดห้องนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้เจ้าของห้องชุดรายใหม่ ตามข้อบังคับข้อ 9.12 ของโจทก์ข้างต้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจึงต้องรับผิดชอบในเงินเพิ่มซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จะนำมาใช้ในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางอันเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมอย่างเคร่งครัดและเสมอภาคเท่าเทียม ซึ่งหากปรับลดให้ต่างไปจากข้อบังคับ ก็จะมีผลต่อเจ้าของห้องชุดคนอื่นที่ปฏิบัติถูกต้องตามข้อบังคับ ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงกำหนดเงินเพิ่มอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของต้นเงิน 3,939,995.40 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ตามคำขอบังคับของโจทก์ ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่าให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย ให้จำเลยชำระเงิน 4,656,318.42 บาท แก่โจทก์ และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของต้นเงิน 3,939,995.40 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 25 มิถุนายน 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลแทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนเท่าทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความทั้งสามศาลรวมเป็นเงิน 50,000 บาท ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลในส่วนฟ้องแย้งให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

ธัชพงศ์ วิสุทธิสังวร · ชลิต กฐินะสมิต · กีรติ เชียงปวน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · https://thaideka.online/deka/3396/2565