

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5351/2562

นิติบุคคลอาคารชุด ม.โจทก์ บริษัท จ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 11, พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 22, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

ย่อ / หลักกฎหมาย

แผ่นพับโฆษณาเป็นประกาศโฆษณาที่จำเลยแจกจ่ายแก่ผู้ซื้อห้องชุด เพื่อจูงใจให้ผู้พบเห็นเข้าทำสัญญากับจำเลย สิ่งที่จำเลยกำหนดในแผ่นพับที่เป็นสื่อกลางโฆษณาให้ผู้ซื้อทราบว่าได้รับสิ่งใดเป็นการตอบแทนการเข้าทำสัญญาซื้อห้องชุดจึงถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างจำเลยกับผู้ซื้อ ดังที่บัญญัติไว้ตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 11 จำเลยซึ่งเป็นผู้ประกอบการจึงมีหน้าที่ตามมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรมที่จะต้องแจ้งข้อที่ผู้บริโภคควรทราบให้กระจ่างชัด ทั้งต้องไม่ใช่ข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมในการโฆษณาต่อผู้บริโภคเกี่ยวกับ สภาพ คุณภาพ หรือลักษณะของสินค้าหรือบริการไม่ว่าในทางใด ซึ่งตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 (2) บัญญัติว่า ข้อความที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการไม่ว่าจะกระทำโดยใช้หรืออ้างอิงรายงานทางวิชาการ สถิติ หรือสิ่งใดสิ่งหนึ่งอันไม่เป็นความจริงหรือเกินความจริงหรือไม่ก็ตาม ถือว่าเป็นข้อความที่ไม่เป็นธรรม ดังนี้ แม้จำเลยไม่มีเจตนาให้ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ส่วนของจำเลยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด แต่ตามแผ่นพับโฆษณา รูปแผนผังที่ปรากฏทางพิพาทที่เป็นทางเข้าออกและพื้นที่ติดชายหาดติดต่อกับพื้นที่อาคารชุด มีลักษณะที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอันมีผลต่อสถานะความเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อเข้าใจไปว่าที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง เป็นพื้นที่ที่เจ้าของร่วมจะได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของอาคารชุด การโฆษณาของจำเลยจึงเป็นการโฆษณาด้วยข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ดังบัญญัติตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 (2) จำเลยจึงต้องรับผลแห่งการโฆษณานั้น การที่จำเลยไม่แสดงให้ชัดแจ้งเพื่อให้ปรากฏแก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคว่าที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดซึ่งเป็นหน้าที่ของจำเลยผู้ประกอบการต้องกระทำให้ปรากฏอย่างชัดเจนในการโฆษณาในขอบมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมกับภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรม แม้จำเลยไม่มีเจตนาลวงผู้บริโภค จำเลยก็ต้องผูกพันตามแผนผังในแผ่นพับโฆษณา ซึ่งถือเป็นข้อตกลงอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย ดังที่บัญญัติตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 11 และแม้ลักษณะที่แสดงตามแผ่นพับ จะแสดงว่า ทางและที่ดินติดชายหาดเป็นการใช้ประโยชน์ร่วมกันของโรงแรมและอาคารชุดก็ตาม ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ก็ยังคงมีสถานะเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมอยู่ด้วย การที่โรงแรมมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ด้วย หากทำให้ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมไม่ทั้งทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น นอกจากทรัพย์สินอื่น ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว ยังหมายความว่าถึงทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยดังบัญญัติความตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 และมาตรา 15 ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะขึ้นทะเบียนอาคารชุดระบุว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่

หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ก็ตาม เพราะเป็นกรณีตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยนำที่ดินโฉนดเลขที่ 66572 และโฉนดเลขที่ 66574 ใช้เป็นทางเข้าออกของอาคารชุดสู่ถนนเพชรเกษม และใช้เป็นทางสัญจรสู่ชายหาดและทะเลตามลำดับดังที่ประกาศโฆษณา กับให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินทั้ง 2 แปลง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์โดยปลอดภาระผูกพัน หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน ให้คืนค่าใช้จ่ายในการส่งคำคู่ความ (สำเนาอุทธรณ์) แก่โจทก์ และให้โจทก์ใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ 3,000 บาท แทนจำเลย โจทก์ฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้แย้งกันฟังเป็นยุติว่า จำเลยเป็นเจ้าของและผู้ก่อสร้างโครงการ ม. เริ่มก่อสร้างเมื่อปี 2552 โครงการมีทั้งส่วนที่เป็นโรงแรมและอาคารชุด ส่วนที่เป็นโรงแรมปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ 66573 ส่วนที่เป็นอาคารชุด จำเลยก่อสร้างติดกับโรงแรมเพื่อจำหน่ายโดยปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ 12845 เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 90 ตารางวา มีทางเข้าออกสู่ถนนเพชรเกษมเป็นที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 66572 เนื้อที่ 3 งาน 1 ตารางวา และมีพื้นที่ใช้สอยบริเวณด้านทิศตะวันออกติดชายหาด เป็นที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 66574 เนื้อที่ 1 ไร่ 51 1/10 ตารางวา ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง มีจำเลยกับบริษัทเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 66572 จำเลยถือกรรมสิทธิ์ 271.05 ส่วน บริษัทเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ 36.25 ส่วน ที่ดินโฉนดเลขที่ 66574 จำเลยถือกรรมสิทธิ์ 424.45 ส่วน บริษัทเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ 36.15 ส่วน ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง จดทะเบียนจำนองแก่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทั้งได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2552 แก่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินที่ตั้งโรงแรม อาคารชุด ม. จดทะเบียนเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2553 จำเลยโฆษณาขายห้องชุดเมื่อปี 2552 เรื่อยมาโดยทำแผ่นพับแจกจ่าย และจำเลยทำแบบจำลองโครงการตามแผ่นพับ ตั้งแสดงที่งานออกร้านส่งเสริมการขายที่ศูนย์การค้าสยามพารากอน กรุงเทพมหานคร กับตั้งแสดงที่สำนักงานขาย ณ ที่ตั้งโครงการ โจทก์จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2554 มีบริษัทเอเซียอาร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง โฉนดเลขที่ 66572 และ 66574 เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือไม่ และจำเลยผิดสัญญาที่ไม่จดทะเบียนให้ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ เห็นว่า แผ่นพับโฆษณาเป็นประกาศโฆษณาที่จำเลยแจกจ่ายแก่ผู้ซื้อห้องชุด ซึ่งย่อมเป็นไปเพื่อจูงใจให้ผู้พบเห็นเข้าทำสัญญากับจำเลยเพื่อซื้อห้องชุด สิ่งที่จำเลยกำหนดในแผ่นพับที่เป็นสื่อกลางโฆษณาให้ผู้ซื้อทราบว่าจะได้รับสิ่งใดเป็นการตอบแทนการเข้าทำสัญญาซื้อห้องชุด จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างจำเลยกับผู้ซื้อ ดังที่กฎหมายบัญญัติบังคับไว้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 11 จำเลยซึ่งเป็นผู้ประกอบการจึงมีหน้าที่ตามมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรมที่จะต้องแจ้งข้อที่ผู้บริโภคควรทราบให้กระจ่างชัด ทั้งต้องไม่ใช่ข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมในการ

โฆษณาต่อผู้บริโภคเกี่ยวกับ สภาพ คุณภาพ หรือลักษณะของสินค้าหรือบริการไม่ว่าในทางใด ซึ่งตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 (2) บัญญัติว่า ข้อความที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการไม่ว่าจะกระทำโดยใช้หรืออ้างอิงรายงานทางวิชาการ สถิติ หรือสิ่งใดสิ่งหนึ่งอันไม่เป็นความจริงหรือเกินความจริง หรือไม่ก็ตาม ถือว่าเป็นข้อความที่ไม่เป็นธรรม ดังนี้ แม้จำเลยไม่มีเจตนาให้ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ส่วนของจำเลยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดดังกล่าวแต่ตามแผ่นพับโฆษณาที่ปรากฏทางพิพาทที่เป็นทางเข้าออกและพื้นที่ที่ติดชายหาดติดต่อกับพื้นที่อาคารชุดดังกล่าวซึ่งมีลักษณะที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอันมีผลต่อสถานะความเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยทำให้ผู้ซื้อเข้าใจไปว่าที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง เป็นพื้นที่ที่เจ้าของร่วมจะได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเป็นทรัพย์สินหนึ่งของอาคารชุด การโฆษณาของจำเลยจึงเป็นการโฆษณาด้วยข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ดังบัญญัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 (2) จำเลยจึงต้องรับผลแห่งการโฆษณาอันเป็นการที่จำเลยไม่แสดงให้ชัดแจ้งเพื่อให้ปรากฏแก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคว่าที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดซึ่งเป็นหน้าที่ของจำเลยผู้ประกอบการธุรกิจต้องกระทำให้ปรากฏอย่างชัดเจนในการโฆษณา ในขอบมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมกับภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรมดังวินิจัย ดังนี้ แม้จำเลยไม่มีเจตนาลวงผู้บริโภคดังอ้าง จำเลยก็ต้องผูกพันตามแผ่นพับในแผ่นพับโฆษณา ซึ่งถือเป็นข้อตกลงอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย ดังที่บัญญัติตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 11 ที่จำเลยนำสืบต่อสู้คดีทำนองว่าทางและที่ดินติดชายหาดเป็นการใช้ประโยชน์ร่วมกันของโรงแรมและอาคารชุดจึงไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เห็นว่า แม้ลักษณะที่แสดงตามแผ่นพับจะแสดงอยู่ว่า ทางและที่ดินติดชายหาดเป็นการใช้ประโยชน์ร่วมกันของโรงแรมและอาคารชุดก็ตาม ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ก็ยังคงมีสถานะเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมอยู่ด้วย การที่โรงแรมมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ด้วย หากทำให้ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมไม่ เพราะเจ้าของร่วมในอาคารชุดย่อมร่วมใช้ประโยชน์กับโรงแรมได้ เมื่อเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางดังวินิจัย จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ในส่วนที่จำเลยเป็นเจ้าของรวมเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด โจทก์ ที่จำเลยนำสืบต่อสู้คดีทำนองว่า ที่ดินพิพาทไม่ใช่ทรัพย์สินที่จดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโจทก์จึงไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เห็นว่า ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น นอกจากทรัพย์สินอื่น ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว ยังหมายความถึงทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยดังบัญญัติความตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 และมาตรา 15 ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะขึ้นทะเบียนอาคารชุดระบุว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ก็ตาม เพราะเป็นกรณีตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย เมื่อคดีฟังได้ดังวินิจัย ที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง เฉพาะส่วนของจำเลยจึงตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ม. ที่ศาลล่างทั้งสองฟังว่าที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น อนึ่ง ที่โจทก์มีคำขอให้บังคับจำเลยนำที่ดินโฉนดเลขที่ 66572 และโฉนดเลขที่

66574 ใช้เป็นทางเข้าออกของอาคารชุดสุถนนเพชรเกษม และใช้เป็นทางสัญจรสู่ชายหาดและทะเลตามลำดับดังที่ประกาศในโฆษณา นั้น ข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยดำเนินการดังกล่าวอยู่แล้ว จึงไม่บังคับให้ตามคำขอโจทก์ในข้อนี้ พิพากษากลับ ให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 66572 และโฉนดเลขที่ 66574 เฉพาะส่วนของจำเลยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์โดยปลอดภาระผูกพัน หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความรวม 15,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ได้รับยกเว้นนั้น ให้จำเลยชำระต่อศาลในนามของโจทก์

องค์คณะ

รังสรรค์ วิจิตรไกรสร · เมทินี ชโลธร · ญัฐชัย ไวยภาษจิริกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5351/2562>