

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5193-5208/2561

บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก.โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ป. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 193/24, ป.พ.พ. มาตรา 193/33 (4), ป.พ.พ. มาตรา 381, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41, ป.พ.พ. มาตรา 193/33, ป.วิ.พ. มาตรา 223 ทวิ

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์เป็นผู้เข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทต้องผูกพันตามเงื่อนไขการเข้าสุราคารฯ ข้อสัญญาและคำเตือนผู้ซื้อที่กำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อตามประกาศขายทอดตลาดได้ระบุคำเตือนผู้ซื้อไว้ว่า ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อน และผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18, 29 และ 41 โจทก์จึงต้องผูกพันตามเนื้อความดังกล่าวในอันที่จะต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ก่อนและในวันที่โจทก์เข้าประมูล รวมทั้งหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่โจทก์ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้ให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 โจทก์จะขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้โดยไม่เสนอจะชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 หาได้ไม่ แม้ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 (เดิม) ไม่ได้บัญญัติให้เบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มอันเนื่องมาจากเจ้าของร่วมผิพนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในกำหนด เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่เมื่อพิจารณาจากข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ที่กำหนดให้คิดเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มจากเจ้าของร่วมก็ต่อเมื่อเจ้าของร่วมผิพนัดไม่ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกำหนด เงินในส่วนนี้จึงเป็นลักษณะของการกำหนดเบี้ยปรับไว้ล่วงหน้าตาม ป.พ.พ. มาตรา 381 จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ชอบที่จะคิดเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มจากโจทก์ได้ โจทก์ทราบถึงภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มที่เจ้าของห้องชุดพิพาท คนเดิมค้างชำระตั้งแต่ก่อนที่โจทก์จะเข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาท การที่โจทก์ยังคงเข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาท โดยไม่ปรากฏว่าขณะเข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาท โจทก์ได้โต้แย้งว่าหนี้ในส่วนนี้ขาดอายุความ ย่อมถือว่าโจทก์ได้สละประโยชน์แห่งอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/24 แล้ว โจทก์จะยกเรื่องหนี้ขาดอายุความ 5 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/33 (4) และจะขอชำระหนี้ นับจากวันฟ้องย้อนหลังไป 5 ปี หาได้ไม่ เมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิยกอายุความขึ้นต่อสู้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 โจทก์จึงไม่อาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มที่ค้างชำระนับจากวันฟ้องย้อนหลังไป 5 ปี แล้วออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ได้คดีทั้งสิบหกสำนวนนี้ศาลชั้นต้นสั่งให้รวมพิจารณาเป็นคดีเดียวกัน โดยให้เรียกโจทก์ทั้งสิบหกสำนวนว่า โจทก์ เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 83/2554 หมายเลขแดงที่ พ 88/2555 และหมายเลขดำที่ พ 1828/2553 หมายเลขแดงที่ พ 110/2555 ว่า จำเลยที่ 1 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 82/2554 หมายเลขแดงที่ พ 89/2555 ว่า จำเลยที่ 2 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 80/2554 หมายเลขแดงที่ พ 93/2555 ว่า จำเลยที่ 3 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 81/2554 หมายเลขแดงที่ พ 96/2555 ว่า จำเลยที่ 4 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 31/2554 หมายเลขแดงที่ พ 97/2555 ว่า จำเลยที่ 5 เรียก

จำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 1815/2553 หมายเลขแดงที่ พ 98/2555 และหมายเลขดำที่ พ 237/2554 หมายเลขแดงที่ พ 107/2555 ว่า จำเลยที่ 6 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 30/2554 หมายเลขแดงที่ พ 100/2555 ว่า จำเลยที่ 7 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 84/2554 หมายเลขแดงที่ พ 101/2555 ว่า จำเลยที่ 8 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 433/2554 หมายเลขแดงที่ พ 102/2555 และหมายเลขดำที่ พ 238/2554 หมายเลขแดงที่ พ 108/2555 ว่า จำเลยที่ 9 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 85/2554 หมายเลขแดงที่ พ 103/2555 และหมายเลขดำที่ พ 434/2554 หมายเลขแดงที่ พ 104/2555 ว่า จำเลยที่ 10 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 1827/2553 หมายเลขแดงที่ พ 109/2555 ว่า จำเลยที่ 11 เรียกจำเลยที่ 1 ในสำนวนคดีหมายเลขดำที่ พ 29/2554 หมายเลขแดงที่ พ 112/2555 ว่า จำเลยที่ 12 เรียกจำเลยที่ 2 ทั้งสิบหกสำนวนว่าจำเลยที่ 13 เรียกจำเลยที่ 3 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ พ 88/2555, พ 102/2555, พ 109/2555, พ 110/2555 ว่าจำเลยที่ 14 และเรียกจำเลยที่ 3 ในสำนวนคดีหมายเลขแดงที่ พ 89/2555, พ 93/2555, พ 96/2555, พ 97/2555, พ 98/2555, พ 100/2555, พ 101/2555, พ 103/2555, พ 104/2555, พ 107/2555, พ 108/2555 และ พ 112/2555 ว่า จำเลยที่ 15

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสิบห้าร่วมกันหรือแทนกันรับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดแต่ละห้องย้อนหลังจากวันฟ้องไป 5 ปี พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวและให้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่โจทก์ จำเลยทั้งสิบห้าให้การขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณาโจทก์ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องจำเลยที่ 14 และที่ 15 ศาลอนุญาตและให้จำหน่ายคดีเฉพาะจำเลยที่ 14 และที่ 15 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยที่ 1 ถึงที่ 13 โดยกำหนดค่าทนายความสำนวนละ 5,000 บาท โจทก์อุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลชั้นต้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 223 ทวิ (เดิม) ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงในสำนวนรับฟังได้เป็นยุติว่า โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีเดิมเป็นผู้ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุดพิพาท เพื่อนำออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์และก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำห้องชุดพิพาทออกขายทอดตลาด โจทก์แถลงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระจำเลยที่ 1 ถึงที่ 13 มาหักออกจากราคาประเมินของห้องชุดพิพาทแต่ละห้อง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ดำเนินการหักให้ตามที่โจทก์ขอ เป็นผลให้ราคาสมควรขายห้องชุดพิพาทแต่ละห้องลดต่ำกว่าราคาประเมิน ต่อมาโจทก์เข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทและเป็นผู้ประมูลซื้อได้ มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของโจทก์ว่า โจทก์จะขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระนับแต่วันฟ้องย้อนหลังไป 5 ปี พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี แล้วออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้เป็นยุติว่า โจทก์เป็นผู้เข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์จึงย่อมต้องผูกพันตามเงื่อนไขการเข้าสุราคาราคา ข้อสัญญาและคำเตือนผู้ซื้อที่กำหนดไว้ในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีจังหวัดนนทบุรี เรื่อง ขายทอดตลาดห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศให้ผู้เข้าประมูลซื้อทราบก่อนที่จะทำการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทแต่ละห้อง ดังนั้น เมื่อตามประกาศ

เจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าว ได้ระบุคำเตือนผู้ซื้อไว้ว่า ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อน และผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18, มาตรา 29 และมาตรา 41 เช่นนี้ โจทก์จึงต้องผูกพันตามเนื้อความดังกล่าวในอันที่จะต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ก่อนและในวันที่โจทก์เข้าประมูล รวมทั้งหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่โจทก์ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้ให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 โจทก์จะขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 โดยไม่เสนอจะชำระหนี้ที่ค้างดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 หาได้ไม่ ตามข้อเท็จจริงในสำนวนได้ความว่า โจทก์เป็นผู้แถลงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระมาหักออกจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทบางห้องเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ระบุจำนวนหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นด้วย

เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ระบุไว้ในประกาศว่า ห้องชุดพิพาทที่จะนำออกขายนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำหนี้สินเท่าที่ตรวจสอบได้ไปหักออกจากราคาสมควรขาย จากข้อเท็จจริงดังกล่าวบ่งชี้ว่าโจทก์เองก็ทราบถึงภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระตั้งแต่วันที่โจทก์จะเข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาท เมื่อเป็นเช่นนี้การที่โจทก์ยังคงเข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทก็ย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้สละประโยชน์แห่งอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/24 แล้ว ดังนั้น โจทก์จะยกเรื่องหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมดหรือแต่บางส่วนขาดอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) และจะขอชำระหนี้ นับจากวันฟ้องย้อนหลังไป 5 ปี หาได้ไม่ ยิ่งเมื่อพิจารณาจากหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่โจทก์เสนอจะชื้อย้อนหลังไป 5 ปีดังกล่าว จะเห็นได้ว่าส่วนหนึ่งเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่โจทก์เข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทแล้ว มิใช่หนี้ที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระเพียงอย่างเดียว หากให้โจทก์รับผิดชอบหนี้ที่ค้างชำระนับแต่วันฟ้องย้อนหลังไป 5 ปี ก็จะกลายเป็นว่า ถ้าโจทก์ฟ้องคดีภายหลังพ้นกำหนด 5 ปี นับแต่วันที่โจทก์ซื้อห้องชุดพิพาทได้ โจทก์ก็ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระ ซึ่งไม่น่าจะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าว ที่ต้องการให้ผู้ชนะการประมูลเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระ ในส่วนของเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มอันเนื่องมาจากเจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในกำหนดนั้น แม้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 (เดิม) จะไม่ได้บัญญัติให้เบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่เมื่อพิจารณาจากข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ที่กำหนดให้คิดเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มจากเจ้าของร่วมก็ต่อเมื่อเจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกำหนด เงินในส่วนนี้จึงเป็นลักษณะของการกำหนดเบี้ยปรับไว้ล่วงหน้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 381 นั้นเอง จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 จึงชอบที่จะคิดเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มจากโจทก์ได้ ทั้งเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 คิดจากโจทก์ก็คิดไม่เกินอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ซึ่งนับว่าเป็นคุณแก่โจทก์มากแล้ว จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 ได้แจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเบี้ยปรับที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ตามพฤติการณ์ดังกล่าวเชื่อได้ว่าโจทก์ได้ทราบถึงภาระหนี้เบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระแล้วเช่นกัน เมื่อไม่ปรากฏว่าขณะเข้า

ประมวลข้อฟ้องชุดพิพาทโจทก์ได้โต้แย้งว่า หนี้ในส่วนนี้ขาดอายุความ ก็ต้องถือว่าโจทก์สละประโยชน์แห่งอายุความแล้วเช่นกัน เมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิยกอายุความขึ้นต่อสู้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 โจทก์จึงไม่อาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 12 รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มที่ค้างชำระนับจากวันฟ้องย้อนหลังไป 5 ปี แล้วออกหนังสือรับรองการปลดหนี้สำหรับห้องชุดพิพาทแต่ละห้องให้แก่โจทก์ได้ ที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องมานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย อุทธรณ์ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น และไม่จำต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ของโจทก์ข้ออื่นอีก เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนไป พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ดิเรก อิงคินันท์ · สมยศ เข้มทอง · ภาณุวัฒน์ ศุภะพันธุ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5193-5208/2561>