

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3417/2566

นาย ด. กับพวก โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด อ. โจทก์ร่วม บริษัท อ. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1358, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39, พ.ร.บ.นี้ มาตรา 35

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 บัญญัติว่า การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ มาตรา 35 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ... มาตรา 36 บัญญัติว่า ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย ... ซึ่งในมาตรา 39 บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เห็นได้ชัดว่า การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดยังคงเป็นอำนาจเด็ดขาดของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ เพียงแต่ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้อำนาจเพิ่มเติมแก่นิติบุคคลอาคารชุดในการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยบทบัญญัติของกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนามอบอำนาจให้แก่นิติบุคคลไปดำเนินการเป็นราย ๆ ไปอีกในการปกป้องรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อความสะดวกแก่เจ้าของร่วมอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของร่วมแต่ละอาคารชุดมีเป็นจำนวนมาก เมื่อไม่มีบทบัญญัติมาตราใดโดยชัดแจ้งตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ลบล้างอำนาจของเจ้าของร่วมในการจัดการทรัพย์สินดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1358 การฟ้องคดีเพื่อขอให้บังคับจำเลยในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดชำระค่าเสียหายจากการที่ทรัพย์สินส่วนกลางเกิดความชำรุดบกพร่องตามฟ้อง เพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินนั้นตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นการจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1358 วรรคสอง โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่หรือเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่นก่อน ส่วนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด อ. หมวดที่ 3 ว่าด้วยวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 4 ว่าด้วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 13 ว่าด้วยการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นข้อบังคับที่อนุวัติการตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 หามีผลทำให้อำนาจแห่งเจ้าของกรรมสิทธิ์อันเป็นทรัพย์สินสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปลี่ยนแปลงไปโดยเฉพาะอย่างยิ่ง โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่บรรยายฟ้องมาด้วยว่า นิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยไม่ใช้สิทธิฟ้องแทนโจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ตามกฎหมาย โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่จึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้และจะขอให้หมายเรียกนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมต่อไป เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งเรียกให้โจทก์ร่วม

เข้ามาในคดีตามคำร้องขอของโจทก์ทั้งเจ็ดสืบโดยโจทก์ร่วมมิได้คัดค้านข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยบทบัญญัติของกฎหมาย โจทก์ทั้งเจ็ดสืบและโจทก์ร่วมต่างมีอำนาจฟ้อง และการที่โจทก์ร่วมเข้าร่วมเป็นโจทก์จึงชอบแล้ว

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งเจ็ดสืบฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 62,404,063.39 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบ ให้จำเลยดำเนินการเปลี่ยนโต๊ะอ่านหนังสือในห้องสมุดให้มีขนาดเล็กลงสำหรับนั่งคนเดียว แก้ไขน้ำท่วมขังถนน ฝาท่อ บ่อบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ทางเดินส่วนกลางแต่ละชั้นให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอกกระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงท่อ ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอกกระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง หรือชำระเงิน 6,619,283.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงกระจกอะลูมิเนียมทั้งอาคารให้เป็นไปตามแบบ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอกกระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง หรือชำระเงิน 64,012,717.44 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ให้จำเลยจัดทำพื้นที่สีเขียว เครื่องหมายลูกศรจราจรให้ตรงตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แก้ไขน้ำประปามีกลิ่นเหม็นโดยติดตั้งระบบกันซึม และแก้ไขข้อบกพร่องในส่วนประตูลิบบบี้ มอเตอร์เติมอากาศในบ่อบำบัดเคมีภัณฑ์ที่จำเป็นในการบำบัดสระว่ายน้ำ ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอกกระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณา โจทก์ทั้งเจ็ดสืบขอให้ศาลชั้นต้นหมายเรียกนิติบุคคลอาคารชุด อ. เข้ามาเป็นโจทก์ร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 40,756,063.39 บาท และชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ 10,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 6 ตุลาคม 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ร่วม ให้จำเลยแก้ไขน้ำท่วมขังถนน ฝาท่อ และบ่อบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้จำเลยแก้ไขพื้นที่ทางเดินส่วนกลางแต่ละชั้นให้เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้จำเลยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัสดุอุปกรณ์ในส่วนของท่อพีวีซีเป็นท่อเหล็กอาบสังกะสี (กัลวาไนซ์) ตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือให้จำเลยชำระเงิน 6,619,283.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ให้จำเลยจัดทำพื้นที่สีเขียวและเครื่องหมายลูกศรจราจรตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ คำขออื่นให้ยก กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งเจ็ดสืบและโจทก์ร่วม โดยกำหนดค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี 40,000 บาท กับค่าทนายความ 40,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบและโจทก์ร่วมได้รับยกเว้นนั้นให้จำเลยนำมาชำระต่อ

ศาลในนามของโจทก์ร่วม โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ โจทก์ร่วม และจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดี ผู้บริโภคพิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 36,356,063.39 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 6 ตุลาคม 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ร่วม ให้ จำเลยแก้ไขพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 และแก้ไขลูกศรจราจรทางเข้าออกอาคารและถนนรอบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการจราจร ให้จำเลยชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ 10,000,000 บาท แก่โจทก์ร่วม นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้น อุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ร่วมและจำเลยฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทมหาชนจำกัด ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด 1 หลัง จำนวน 317 ห้อง โครงการ อ. บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 1213 โดยจำเลยจดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2556 และจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด อ. เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2556 โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการดังกล่าว ระหว่างวันที่ 17 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 8 มิถุนายน 2560 โจทก์ร่วมและจำเลยมีหนังสือโต้ตอบกันหลายฉบับเกี่ยวกับเรื่องการส่งมอบพื้นที่ ทรัพย์สินส่วนกลางในสภาพไม่เรียบร้อย มีความชำรุดบกพร่อง วันที่ 11 พฤศจิกายน 2558 จำเลย ว่าจ้างบริษัท อ. ตรวจสอบอาคารงานโครงสร้างหรือสถาปัตยกรรม และว่าจ้างบริษัท ท. ตรวจสอบ งานระบบวิศวกรรมของโครงการพิพาท วันที่ 30 มกราคม 2562 ระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้น จำเลยตกลงนำเงิน 9,816,063.39 บาท ซึ่งเป็นเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางตามคำฟ้องข้อ 6.2 และเงิน 40,000 บาท ซึ่งเป็นกรณีที่โจทก์และโจทก์ร่วมเรียกร้องให้จำเลยเปลี่ยนโต๊ะอ่านหนังสือ ในห้องสมุดตามคำฟ้องข้อ 6.4 มาวางศาลภายใน 90 วัน นอกจากนี้ โจทก์และโจทก์ร่วมไม่พอใจ เรียกร้องให้จำเลยดำเนินการแก้ไขประตูห้องลิบบบี้ มอเตอร์เติมอากาศในบ่อบำบัด และเคมีภัณฑ์ ที่จำเป็นในการบำบัดสระว่ายน้ำตามคำฟ้องข้อ 6.11 วันที่ 29 เมษายน 2562 จำเลยวางเงินจำนวน ดังกล่าวต่อศาลชั้นต้นเพื่อชำระให้แก่โจทก์ร่วม วันที่ 10 พฤษภาคม 2562 โจทก์ร่วมยื่นคำร้องขอ รับเงินนั้นไป คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยซึ่งได้รับอนุญาตให้ฎีกาข้อแรกว่า โจทก์ ทั้งเจ็ดสิบสี่และโจทก์ร่วมมีอำนาจฟ้องหรือไม่ โจทก์ร่วมเข้าร่วมเป็นโจทก์ได้หรือไม่ เห็นว่า ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 บัญญัติว่า การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติว่า นิติบุคคล อาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่ง พระราชบัญญัตินี้ มาตรา 35 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ... มาตรา 36 บัญญัติว่า ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย ... ซึ่งในมาตรา 39 บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของ ร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เห็นได้ชัดว่า การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของ นิติบุคคลอาคารชุดยังคงเป็นอำนาจเด็ดขาดของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ เพียงแต่ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้อำนาจเพิ่มเติมแก่นิติบุคคลอาคารชุดในการใช้สิทธิของ เจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอา

ทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยบทบัญญัติของกฎหมาย ไม่จำเป็นต้อง
แสดงเจตนามอบอำนาจให้แก่นิติบุคคลไปดำเนินการเป็นราย ๆ ไปอีกในการปกป้องรักษา
ทรัพย์สินกลาง เพื่อความสะดวกแก่เจ้าของร่วมอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของร่วมแต่ละอาคารชุดมี
เป็นจำนวนมาก เมื่อไม่มีบทบัญญัติมาตราใดโดยชัดแจ้งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
ปลั่งอำนาจของเจ้าของร่วมในการจัดการทรัพย์สินดังที่บัญญัติไว้ใน
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 การฟ้องคดีเพื่อขอให้บังคับจำเลยในฐานะ
ผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุดชำระค่าเสียหายจากการที่ทรัพย์สินกลางเกิดความชำรุดบกพร่องตาม
ฟ้อง เพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินนั้นตามแผนผัง แบบแปลนและรายการ
ประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นการจัดการทรัพย์สิน
ตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง
โจทก์ทั้งเจ็ดสืบหรือเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอม
จากเจ้าของร่วมคนอื่นก่อน ส่วนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด อ. หมวดที่ 3 ว่าด้วยวัตถุประสงค์
นิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 4 ว่าด้วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 13 ว่าด้วยการประชุม
ใหญ่เจ้าของร่วมดังที่จำเลยอ้างมาในฎีกา เป็นข้อบังคับที่อนุวัติการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 หากมีผลทำให้อำนาจแห่งเจ้าของกรรมสิทธิ์อันเป็นทรัพย์สินก็ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โจทก์ทั้งเจ็ดสืบบรรยาย
ฟ้องมาด้วยว่า นิติบุคคลอาคารชุดฯ เพิกเฉยไม่ใช้สิทธิฟ้องแทนโจทก์ทั้งเจ็ดสืบตามกฎหมาย
โจทก์ทั้งเจ็ดสืบจึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้และจะขอให้หมายเรียกนิติบุคคลอาคารชุดฯ เข้ามาเป็น
โจทก์ร่วมต่อไป เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งเรียกให้โจทก์ร่วมเข้ามาในคดีตามคำร้องขอของโจทก์ทั้ง
เจ็ดสืบโดยโจทก์ร่วมมิได้คัดค้านข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยบทบัญญัติของ
กฎหมาย โจทก์ทั้งเจ็ดสืบและโจทก์ร่วมต่างมีอำนาจฟ้อง และการที่โจทก์ร่วมเข้าร่วมเป็นโจทก์จึง
ชอบแล้ว ข้อต่อสู้ของจำเลยในประเด็นนี้ฟังไม่ขึ้น ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยซึ่ง
ได้รับอนุญาตให้ฎีกาข้อต่อไปมีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเรื่องท่อประปา ท่อน้ำเสีย ท่อ
น้ำโสโครก และท่อน้ำฝนของพื้นที่ทรัพย์สินกลางหรือไม่ เห็นว่า ตามคำฟ้องของโจทก์ทั้งเจ็ดสืบ
และโจทก์ร่วมในข้อ 6.7 ขอให้บังคับจำเลยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ใน
การก่อสร้างส่วนที่เป็นท่อพีวีซีให้เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน
ของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือให้จำเลยชำระเงิน 6,619,283.50 บาท
พร้อมดอกเบี้ย จำเลยให้การต่อสู้แต่เพียงว่า จำเลยเลือกใช้ท่อพีวีซีแทนท่อเหล็กอาบสังกะสี
เนื่องจากท่อพีวีซีมีคุณภาพและอายุการใช้งานดีกว่าและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทุกคน
เท่ากับจำเลยยอมรับข้อเท็จจริงว่า จำเลยเปลี่ยนแปลงวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนท่อ
ประปาที่ต้องใช้ท่อเหล็กอาบสังกะสีเป็นท่อพีวีซีแทน ซึ่งไม่เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและ
รายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ดังที่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบ
และโจทก์ร่วมกล่าวอ้าง ข้อที่จำเลยฎีกาว่า ความเสียหายเกิดจากการติดตั้งท่อประปาไม่เรียบร้อย
มิใช่เป็นปัญหาเรื่องคุณภาพท่อพีวีซีต่ำกว่าท่อเหล็กอาบสังกะสี จึงเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็น
ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้ ส่วนท่อน้ำเสีย ท่อน้ำโสโครก และท่อน้ำฝนของพื้นที่ทรัพย์สินกลางนั้น
ปรากฏตามรายงานการสำรวจความเสียหายของบริษัท ท. สรุปใจความได้ว่า ท่อน้ำเสีย ท่อ
น้ำโสโครกและท่อน้ำฝนตามแผนผัง แบบแปลนและรายงานประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต
จากพนักงานเจ้าหน้าที่ระบุว่า ต้องเป็นท่อพีวีซีชั้นความดัน 13.5 บาร์ แต่หน้างานเป็นท่อพีวีซีชั้น

ความดัน 8.5 บาร์ จำเลยนำสืบต่อสู้แต่เพียงว่า จำเลยแก้ไขความเสียหายของท่อประปาแล้วดังที่ระบุไว้ในรายงานการประชุมครั้งที่ 4/2559 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2559 มิได้โต้แย้งว่าจำเลยใช้ท่อพีวีซีในส่วนท่อน้ำเสีย ท่อน้ำโสโครกและท่อน้ำฝนตรงตามหน่วยรับแรงดันที่กำหนดของท่อนั้น แสดงว่าจำเลยใช้ท่อพีวีซีในส่วนนี้ไม่เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และอยู่ในประเด็นตามคำฟ้องและคำขอบังคับให้จำเลยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนที่เป็นท่อพีวีซีให้เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยให้จำเลยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัสดุและอุปกรณ์ท่อพีวีซีที่ใช้ในการก่อสร้างทั้งในส่วนที่เป็นท่อประปา ท่อน้ำเสีย ท่อน้ำโสโครก และท่อน้ำฝนของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ดำเนินการให้จำเลยชำระเงิน 6,619,283.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยจึงชอบแล้ว ไม่มีเหตุที่ศาลฎีกาจะเปลี่ยนแปลงแก้ไข ข้อต่อสู้ของจำเลยในประเด็นนี้ ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยข้อต่อไปตามฎีกาของโจทก์ร่วมซึ่งได้รับอนุญาตให้ฎีกามีว่า จำเลยต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงกระเบื้องอะลูมิเนียมทั้งอาคารหรือชำระเงิน 64,012,717.44 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ร่วมหรือไม่ เห็นว่า คำขอของโจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่และโจทก์ร่วมที่ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงกระเบื้องที่ติดตั้งทั้งอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ประกอบไปด้วยกระเบื้องที่ติดตั้งทั้งในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางและพื้นที่ทรัพย์ส่วนบุคคลในส่วนห้องชุด โจทก์ร่วมฎีกาเพียงฝ่ายเดียว โดยโจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่มิได้ฎีกา ในชั้นนี้จึงมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยเฉพาะขนาดความหนาของกระเบื้องที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง อันเป็นอำนาจตามกฎหมายของโจทก์ร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น เมื่อพิจารณาเอกสารหมาย จ.26 ล.13 และ ล.28 โดยละเอียดแล้ว ล้วนมีรายการที่ระบุชื่อจำเลยเจ้าของโครงการ รายชื่อผู้ออกแบบ สถาปนิก วิศวกรโครงสร้าง วิศวกรไฟฟ้า วิศวกรเครื่องกล วิศวกรสุขาภิบาล ผู้ออกแบบภูมิสถาปัตย์ ผู้ออกแบบงานโครงสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง คู่สัญญารับจ้างก่อสร้าง เหมือนกัน เพียงแต่เป็นแบบแปลนการก่อสร้างอาคารชุดคนละส่วนกัน กล่าวคือ เอกสารหมาย จ.26 เป็นแบบแปลนหน้าต่างและประตูที่มีกระเบื้องติดตั้งด้วย เอกสารหมาย ล.13 เป็นแบบแปลนขยายหน้าต่างอะลูมิเนียม ส่วนเอกสารหมาย ล.28 เป็นแบบแปลนพื้นที่ 10 ที่ 11 ที่ 12 ที่ 17 ที่ 19 และที่ 20 โดยเฉพาะเอกสารหมาย จ.26 แผ่นที่ 1 และที่ 2 มีความสอดคล้องกับรายการคำนวณกระเบื้องของโครงการที่จำเลยเองเป็นฝ่ายมอบหมายให้วิศวกรทำการสำรวจความปลอดภัยของแรงลมที่ปะทะกับกระเบื้องที่ติดตั้งทั้งในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางและพื้นที่ทรัพย์ส่วนบุคคลเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 ภายหลังเกิดข้อโต้แย้งระหว่างโจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่กับจำเลยแล้ว ตัวอย่างเช่น กระเบื้องที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง รหัส W1 ถึง W11 W11a W12 A01 A02 A03 A06 การศึกษาของวิศวกรในเรื่องดังกล่าวจึงน่าเชื่อว่าอาศัยแบบแปลนการก่อสร้างเอกสารหมาย จ.26 เป็นแนวทางในการพิจารณา ข้อเท็จจริงจึงมีน้ำหนักรับฟังว่า แบบแปลนการก่อสร้างอาคารชุดเอกสารหมาย จ.26 เป็นส่วนหนึ่งของแบบแปลนการก่อสร้างอาคารชุดที่จำเลยขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับเอกสารหมาย ล.13 และ ล.28 ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏตามเอกสารหมาย จ.26 แผ่นที่ 1 และที่ 2 ว่า กระเบื้องที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง รหัส W1 ถึง W11 W11a W12 A01 A02 A03 A06 ระบุความหนาของกระเบื้องขนาด 12.38 มิลลิเมตร ทั้งสิ้น การที่จำเลยใช้กระเบื้องที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง

ขนาดความหนาของกระจกเพียง 6.38 มิลลิเมตร ตามรายการคำนวณกระจกของโครงการตามเอกสารหมายเลข 30 จึงผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า กระจกที่ติดตั้งมีคุณสมบัติและอายุการใช้งานไม่แตกต่างกับที่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสืบและโจทก์ร่วมเรียกร้อง ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อแก้ตัว เพราะเป็นกรณีที่น่าจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงและปลอดภัยต่อเจ้าของห้องชุดภายในโครงการทุกคน และทางราชการได้ตรวจสอบแบบแปลนก่อนออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ไม่อาจเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นได้ จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกระจกที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์สินกลางทั้งอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการตามที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนที่โจทก์ร่วมมีคำขอว่า หากจำเลยไม่ดำเนินการให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ โดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามความจริง นั้น เป็นการไม่ชอบด้วยวิธีการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในภาค 4 หมวด 5 โจทก์ร่วมขอที่จะร้องขอต่อศาลชั้นต้นให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษาต่อไป และที่โจทก์ร่วมมีคำขอว่า หากจำเลยไม่ดำเนินการขอให้บังคับชำระเงิน 64,012,717.44 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง เป็นต้นไป โดยอาศัยรายการคิดคำนวณของบริษัท ก. ตามเอกสารหมายเลข 27 เป็นหลักฐานสำคัญนั้น เอกสารดังกล่าวเป็นรายการค่าวัสดุ ค่ารื้อถอนและติดตั้งกระจกทั้งในพื้นที่ทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินบุคคล ไม่อาจแยกแยะได้อย่างแน่ชัดว่ารายการใดเป็นพื้นที่ทรัพย์สินกลางหรือทรัพย์สินบุคคล และจำนวนหน่วยการนับของกระจกที่จะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ทรัพย์สินกลางถูกต้องครบถ้วนตามแบบแปลนการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ จึงไม่อาจกำหนดค่าเสียหายส่วนนี้ให้ได้ แต่เพื่อให้การบังคับคดีประเภทนี้กระทำการในคดีผู้บริโภคมีประสิทธิภาพอย่างเหมาะสม อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 39 เห็นสมควรกำหนดระยะเวลาให้จำเลยปฏิบัติตามคำพิพากษา หากจำเลยไม่ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายวันละ 100,000 บาท จนกว่าจำเลยจะดำเนินการแล้วเสร็จให้แก่โจทก์ร่วม ฎีกาของโจทก์ร่วมในข้อนี้ฟังขึ้นบางส่วน ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยซึ่งได้รับอนุญาตให้ฎีกาข้อสุดท้ายมีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเพื่อการลงโทษหรือไม่ เพียงใด จำเลยฎีกาว่า พฤติการณ์ของจำเลยไม่เข้าเหตุตามกฎหมายที่จะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายเพื่อการลงโทษถึง 10,000,000 บาท ดังที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัย เห็นว่า ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติตามคำวินิจฉัยของศาลล่างทั้งสองว่า จำเลยก่อสร้างอาคารชุดชำรุดบกพร่องและใช้วัสดุไม่ได้มาตรฐานหลายรายการ พื้นที่ช่องจอดรถขนาดไม่ได้มาตรฐานและขาดจำนวน ไม่ถูกต้องตามแบบแปลนการก่อสร้างอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่จัดทำพื้นที่สีเขียวและเครื่องหมายจราจรให้ครบถ้วน นอกจากข้อเท็จจริงดังที่ได้วินิจฉัยมาข้างต้นแล้วยังปรากฏอีกว่า ขนาดความหนาของกระจกที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์สินกลางของอาคารชุดไม่เป็นไปตามแบบแปลนและรายการตามที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำให้ขาดความมั่นคงและปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ย่อมเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสืบและเจ้าของห้องชุดอื่นได้รับความเสียหายไม่สามารถพักอาศัยอยู่ได้โดยปกติสุข อันเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจย่อมเป็นที่ไว้วางใจของประชาชน ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้จำเลยต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายเพื่อการลงโทษนั้นชอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ในระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้น จำเลยมีความพยายามที่จะบรรเทาและเบี่ยงเบนความเสียหาย โดยจำเลยนำเงิน 9,816,063.39 บาท ซึ่งเป็นเงินค่าใช้จ่าย

ทรัพย์สินส่วนกลางตามคำฟ้องข้อ 6.2 และเงิน 40,000 บาท ซึ่งเป็นกรณีที่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสืบและโจทก์
ร่วมเรียกร้องให้จำเลยเปลี่ยนโต๊ะอ่านหนังสือในห้องสมุดตามคำฟ้องข้อ 6.4 มาวางศาลตามที่
ทั้งสองฝ่ายเคยเจรจาตกลงกัน และโจทก์ร่วมได้รับเงินค่าเสียหายจำนวนดังกล่าวไปแล้ว อัน
เป็นประโยชน์แก่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสืบและเจ้าของห้องชุดอื่นโดยรวม สมควรกำหนดค่าเสียหายเพื่อ
การลงโทษให้เหมาะสมแก่รูปคดีโดยให้จำเลยรับผิดชอบเป็นเงิน 5,000,000 บาท ฎีกาของจำเลยในข้อ
นี้ฟังขึ้นบางส่วน เนื่องจากมีพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.
2564 มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในมาตรา 7 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา 4
ให้ยกเลิกความในมาตรา 224 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ใช้ข้อความใหม่แทน ซึ่ง
มีผลให้กรณีเสียดอกเบี้ยให้แก่กัน และมีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยโดยนิติกรรมหรือกฎหมายอัน
ขัดแย้งให้ใช้ดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปี เว้นแต่เจ้าหนี้จะเรียกดอกเบี้ยได้สูงกว่านั้นโดยอาศัยเหตุ
อย่างอื่นอันชอบด้วยกฎหมาย โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไป แต่ไม่
กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยในช่วงเวลาก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ ดังนั้น ดอกเบี้ย
ของเงินที่จำเลยจะต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ร่วมจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขใหม่
โดยโจทก์ร่วมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง คือ วันที่ 6 ตุลาคม 2560
จนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564
เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ร่วม โดยดอกเบี้ยในส่วนนี้ให้ปรับเปลี่ยนไปตามอัตรา
ที่กระทรวงการคลังกำหนดโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา 7 วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่) แต่ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่โจทก์ร่วมขอ ทั้งนี้
ปัญหาเรื่องการคิดดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ตามกฎหมายเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับ
ความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไข
ให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) มาตรา 246 และมาตรา
252 ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 7 อนึ่ง ทุนทรัพย์ในชั้น
อุทธรณ์ของจำเลยเป็นเงิน 47,519,283.50 บาท ไม่เกินห้าสิบล้านบาท คิดค่าขึ้นศาลตามทุนทรัพย์
ในอัตราร้อยละ 2 แต่ไม่เกินสองแสนบาท ตามตาราง 1 (1) (ก) ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา
ความแพ่ง จำเลยชำระค่าขึ้นศาลในส่วนนี้มา 207,371 บาท เกินไป 7,371 บาท จึงต้องคืนส่วนที่
เกินให้แก่จำเลย พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกระงะงที่ติดตั้งในพื้นที่
ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการตามที่ได้รับอนุญาตจาก
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 180 วัน นับแต่วันอ่านคำพิพากษาของศาลฎีกา หากพ้นกำหนดแล้ว
จำเลยไม่ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายวันละ
100,000 บาท จนกว่าจำเลยจะดำเนินการแล้วเสร็จ และชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ
5,000,000 บาท กับให้จำเลยชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 36,356,063.39
บาท นับแต่วันที่ 6 ตุลาคม 2560 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และดอกเบี้ย
อัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระ
เสร็จแก่โจทก์ร่วม สำหรับดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 ให้ปรับเปลี่ยนตามอัตราที่
กระทรวงการคลังกำหนดโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี
ตามที่โจทก์ร่วมขอ ค่าขออื่นของโจทก์ร่วมให้ยก คืนค่าขึ้นศาลในชั้นอุทธรณ์ 7,371 บาท แก่จำเลย
นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สืบพงษ์ ศรีพงษ์กุล · กษิดิศ มงคลศิริภัทรา · สถาพร ดาโรจน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3417/2566>