

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4618/2565

บริษัท พ.โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ด.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36,
พ.ร.ก.ดังกล่าวได้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7

ย่อ / หลักกฎหมาย

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 (1) (4) กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดและต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลย ตามข้อบังคับของจำเลย ข้อ 12 ซึ่งกำหนดว่า หากตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระให้ประธานคณะกรรมการหรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการ ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเหมือนผู้จัดการเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ ซึ่งขณะทำบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ ที่ประชุมเจ้าของร่วมยังไม่ได้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยคนใหม่ แต่มี ฐ. ซึ่งเป็นประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเหมือนเป็นผู้จัดการเป็นการชั่วคราว การที่ ฐ. ลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ซึ่งถือว่ามิอำนาจกระทำการแทนจำเลยและมีผลผูกพันจำเลย ในการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 1/2551 วันที่ 16 มีนาคม 2551 ก็ปรากฏว่า ที่ประชุมมีมติแต่งตั้ง ฐ. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยต่อจาก ส. พยานจำเลยปาก อ. ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยตั้งแต่ปี 2556 ถึงปัจจุบัน ก็ยอมรับว่า เคยชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ และจำเลยไม่เคยมีการบอกเลิกบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ดังกล่าว ยังเป็นการบ่งชี้ให้เห็นว่า จำเลยยอมรับตามบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ที่ ฐ. ลงลายมือชื่อในนามของจำเลย จำเลยจึงต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ตามฟ้อง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชำระเงิน 1,183,975.21 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,009,344.74 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอไต่ถามฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังเป็นยุติว่า โจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดและเป็นผู้ก่อตั้งอาคารชุด ด ส่วนจำเลยมีฐานะเป็นนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ ด โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว 15 ห้อง คือห้องเลขที่ 100/1, 100/2, 100/54 ถึง 100/61, 100/165 ถึง 100/167, 100/171 และ 100/270 ต่อมาวันที่ 1 มกราคม 2551 นายธนาคม ในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดการของจำเลยทำบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่กับโจทก์ โดยจำเลยจะใช้ห้องชุดของโจทก์เลขที่ 100/58 เป็นสำนักงาน ห้องชุดเลขที่ 100/165 และ 100/166 เป็นศูนย์ออกกำลังกายและเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด อัตราค่าตอบแทนการใช้สถานที่ห้องชุด 3 ห้องดังกล่าว ขนาดพื้นที่รวม 1,472.199 ตารางเมตร เท่ากับอัตราค่าส่วนกลางซึ่งจำเลยเรียกเก็บจากห้องชุดเลขที่ 100/55 ถึง 100/59 และ 100/165 และ 100/166 จำนวน 7 ห้อง ขนาดพื้นที่รวม 1,913.94

ตารางเมตร ของโจทก์ โดยจำเลยจะชำระค่าตอบแทนตามบันทึกข้อตกลงในวันเดียวกับวันที่ได้รับชำระค่าส่วนกลางซึ่งจำเลยเรียกเก็บจากห้องชุด 7 ห้อง คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ตามฟ้องหรือไม่เพียงใด เห็นว่า ข้อเท็จจริงได้ความจากทางนำสืบของโจทก์โดยจำเลยไม่ได้โต้แย้งเป็นอย่างอื่นว่า นายธนาคมเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยและได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการให้เป็นประธานคณะกรรมการถึงวันที่ 16 มีนาคม 2551 และตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2551 ได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยจนถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2552 และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 (1) (4) กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดและต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลย ตามข้อบังคับของจำเลย ข้อ 12 ซึ่งกำหนดว่า หากตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระให้ประธานคณะกรรมการหรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการ ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเหมือนผู้จัดการเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ ซึ่งขณะทำบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมยังไม่ได้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยคนใหม่ แต่มีนายธนาคมซึ่งเป็นประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเหมือนเป็นผู้จัดการเป็นการชั่วคราว การที่นายธนาคมลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ที่จึงถือว่ามีอำนาจกระทำการแทนจำเลยและมีผลผูกพันจำเลย ในการประชุมใหญ่สมัยวิสามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 1/2551 วันที่ 16 มีนาคม 2551 ก็ปรากฏว่าที่ประชุมมีมติแต่งตั้งนายธนาคมเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยต่อจากนายสมศักดิ์ พยานจำเลยปากนางสาวอาภา ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยตั้งแต่ปี 2556 ถึงปัจจุบัน ก็เบิกความยอมรับว่าเคยชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ และจำเลยไม่เคยมีการบอกเลิกบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ดังกล่าว ยังเป็นการบ่งชี้ให้เห็นว่าจำเลยยอมรับตามบันทึกข้อตกลงให้ใช้สถานที่ที่นายธนาคมลงลายมือชื่อในนามของจำเลย จำเลยจึงต้องรับผิดชอบชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ตามฟ้อง ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่าจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น เมื่อวินิจฉัยมาดังกล่าวก็ไม่มีประโยชน์ที่จะวินิจฉัยคำร้องขอยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมชั้นฎีกาของโจทก์อีกต่อไป อนึ่ง ในระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา ได้มีพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 โดยพระราชกำหนดดังกล่าวได้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 และมาตรา 224 เป็นผลให้ดอกเบีย้ผิดนัดปรับเปลี่ยนจากอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เป็นร้อยละ 5 ต่อปี หรืออัตราดอกเบีย้ใหม่ที่กระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยในระหว่างช่วงเวลาก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ พิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 1,183,975.21 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,009,344.74 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 21 มีนาคม 2560) เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หรืออัตราดอกเบีย้ใหม่ที่ปรับเปลี่ยนโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามขอให้ยกคำร้องขอยื่นบัญชีระบุพยานเพิ่มเติมชั้นฎีกาของโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

สุภัทร์ สุทธิมนัส · สุนทร เฟื่องวิวัฒน์ · เสถียร ศรีทองชัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4618/2565>