

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2081/2567

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยโจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ว.ผู้ร้อง เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้คัดค้าน บริษัท
ป.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, ป.พ.พ. มาตรา 193/33, ป.พ.พ. มาตรา 193/10,
พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29, ป.วิ.พ. มาตรา 309 จัตวา,
พ.ร.บ.จัดตั้งศาลล้มละลายและวิธีพิจารณาคดีล้มละลาย พ.ศ. 2542 มาตรา 14, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522
มาตรา 41, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1

ย่อ / หลักกฎหมาย

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ผู้คัดค้านชำระหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอด
หนี้อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่ม ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18
วรรคสอง จากเงินที่ผู้คัดค้านได้รับจากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาททั้งสามห้องของจำเลย แม้
หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระเป็นเงินค้างจ่ายซึ่งมีกำหนดอายุความ 5 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา
193/33 (4) ก็ตาม แต่หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ที่ค้างชำระเกินเวลา 5
ปี ก็ยังไม่ระงับ เพราะสิทธิเรียกร้องที่ขาดอายุความนั้น มีผลให้ลูกหนี้มีสิทธิจะปฏิเสธการชำระหนี้
ตามสิทธิเรียกร้องนั้นได้เท่านั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/10 ประกอบกับในการขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ร้องจะต้องได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางครบถ้วน
แล้ว ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง อันเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์
คุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย บทบัญญัติ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 309 จัตวา
วรรคสอง (เดิม) เพียงแต่ยกเว้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุด
จากการขายทอดตลาดโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ เพราะผู้คัดค้านมีหน้าที่ต้องกัน
เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวแก่ผู้ร้องจนครบถ้วนถึงวัน
ขายทอดตลาด ดังนั้น ผู้คัดค้านจึงไม่อาจอ้างเหตุขาดอายุความเพื่อปฏิเสธการชำระหนี้ค่าใช้จ่าย
ส่วนกลางและเงินเพิ่มส่วนที่ย้อนหลังเกิน 5 ปี ได้

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องจากศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาด เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม
2553 และพิพากษาให้จำเลยล้มละลาย เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2554 ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้
คำสั่งให้ผู้คัดค้านนำเงินค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมาย
ว่าด้วยอาคารชุด 1,316,316 บาท ชำระให้ผู้ร้องพร้อมค่าเสียหายอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่
ผู้คัดค้านครอบครองเงินดังกล่าวจนกว่าจะชำระเสร็จ ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง
ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ ผู้ร้องอุทธรณ์ โดยได้รับอนุญาต
จากศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษพิพากษากลับ ให้ผู้คัดค้านกันเงินที่ได้
จากการขายทอดตลาดห้องชุดเลขที่ 88/101, 88/103 และ 88/416 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุด
ว. ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 156117 ของจำเลย ชำระค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออก
หนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่ผู้ร้องตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด นับแต่วันที่ห้องชุดแต่ละห้องมี
ค่าใช้จ่ายค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาด พร้อมเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของ

จำนวนเงินที่ค้างชำระเป็นเวลา 6 เดือน โดยไม่คิดทบต้น ตามที่กำหนดในข้อบังคับของผู้ร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ ผู้ร้องและผู้คัดค้านฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติว่า หลังจากศาลมีคำสั่ง พิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาดและพิพากษาให้จำเลยล้มละลาย ผู้คัดค้านได้ยึดห้องชุดเลขที่ 88/101, 88/103 และ 88/416 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุด ว. ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 156117 ของจำเลย ซึ่งมีผู้ร้องเป็นนิติบุคคลอาคารชุด วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2559 ผู้คัดค้านขอให้ผู้ร้อง ตรวจสอบและแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ ผู้ร้องได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเป็นเงิน 1,316,316 บาท ต่อมาห้องชุดเลขที่ 88/101 ขายได้วันที่ 4 สิงหาคม 2559 ในราคา 1,590,000 บาท ห้องชุดเลขที่ 88/103 ขายได้วันที่ 17 พฤศจิกายน 2559 ในราคา 1,350,000 บาท และห้องชุดเลขที่ 88/416 ขายได้วันที่ 6 ตุลาคม 2559 ในราคา 1,100,000 บาท รวม 3 ห้อง ขายได้เป็นเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท วันที่ 28 มีนาคม 2561 ผู้ร้องแจ้งหนี้บริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง แก่ นางสาวกิตติ์วี นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ ต่อมาวันที่ 3 พฤษภาคม 2562 ผู้คัดค้านกันเงิน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง พร้อมเงินเพิ่มร้อยละ 12 ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อชำระหนี้ให้ผู้ร้องทั้งสิ้น 376,320 บาท เห็นควรวินิจฉัยฎีกาของผู้คัดค้านประการแรกก่อนว่า ผู้คัดค้านจะยกปัญหา อายุความขึ้นปฏิเสธการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องได้แจ้งต่อผู้คัดค้าน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา (เดิม) แล้ว ได้หรือไม่ ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่ เห็นว่าการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาททั้งสามห้องของจำเลยในคดีล้มละลาย ผู้คัดค้านต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา วรรคสอง (เดิม) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น โดยอนุโลมตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลล้มละลายและวิธีพิจารณาคดีล้มละลาย พ.ศ. 2542 มาตรา 14 โดยผู้คัดค้านในฐานะเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องบอกกล่าวให้ผู้ร้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อผู้คัดค้านภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้ผู้คัดค้านกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่ผู้ร้องก่อนเจ้าหนี้จำนอง คดีนี้ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ผู้คัดค้านชำระหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้อื่นได้แก่ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง จากเงินที่ผู้คัดค้านได้รับจากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาททั้งสามห้องของจำเลย แม้จะถือว่าหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค้างชำระเป็นเงินค้างจ่ายซึ่งมีกำหนดอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) ดังที่ผู้คัดค้านอ้างก็ตาม แต่หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มซึ่งเป็นหนี้อุปสรรคที่ค้างชำระเกินเวลา 5 ปี ซึ่งขาดอายุความนั้น ก็ยังไม่ระงับ เพราะสิทธิเรียกร้องที่ขาดอายุความนั้นมีผลให้ลูกหนี้มีสิทธิจะปฏิเสธการชำระหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้นได้เท่านั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/10 ประกอบกับในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ร้องจะต้องได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางครบถ้วนแล้วตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง อันเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา วรรคสอง (เดิม) เพียงแต่ยกเว้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ เพราะผู้คัดค้านมีหน้าที่ต้องกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าว แก่ผู้ร้องจนครบถ้วนถึงวันขายทอดตลาดแล้ว ดังนั้น ผู้คัดค้านจึงไม่อาจอ้างเหตุขาดอายุความขึ้นเพื่อปฏิเสธการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มส่วนที่ย้อนหลังเกิน 5 ปีได้ ที่ศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษวินิจฉัยประเด็นนี้มานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของผู้คัดค้านข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้คัดค้านและผู้ร้องประการต่อไปว่า ผู้คัดค้านต้องกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาททั้งสามห้องของจำเลยให้แก่ผู้ร้องเป็นจำนวนเท่าใด โดยผู้คัดค้านฎีกาว่า ตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 57/2561 ลงวันที่ 24 มกราคม 2561 เรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุด ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรร ข้อ 4 ได้มีคำสั่งให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์กันเงินที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีห้องชุดเฉพาะที่เป็นบุริมสิทธิเหนือห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 (2) โดยคำนวณถึงวันขายทอดตลาด แต่ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ค้างชำระจนถึงวันที่เคาะไม้ขายต้องเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี เพื่อจ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้คัดค้านได้กันเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มทั้งสามห้องจำนวน 376,320 บาท ขอบด้วยกฎหมายแล้ว ส่วนผู้ร้องฎีกาในประเด็นนี้ว่า เงินเพิ่มที่กำหนดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง เป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ด้วยนั้น ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยฎีกาของทั้งผู้ร้องและผู้คัดค้านไปพร้อมกัน โดยเห็นว่า เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด จำเลยต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับของผู้ร้องตามมาตรา 18/1 วรรคหนึ่ง ซึ่งในวรรคท้ายของมาตรา 18/1 ได้บัญญัติอย่างชัดเจนว่าเฉพาะเงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังนั้น เงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 วรรคสอง ซึ่งกำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี จึงไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ผู้ร้องจึงมีสิทธิได้รับการกันเงินจากการขายทอดตลาดเพื่อชำระค่าใช้จ่ายค้างชำระของห้องชุดพิพาททั้งสามห้องนับแต่วันที่ห้องชุดแต่ละห้องมีหนี้ค่าใช้จ่ายค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาด พร้อมกับเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับของผู้ร้อง ผู้คัดค้านจึงมีหน้าที่ต้องกันเงินชำระหนี้ดังกล่าวแก่ผู้ร้องตามกฎหมาย ที่ศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษวินิจฉัยและพิพากษาให้ผู้คัดค้านกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดเพื่อชำระค่าใช้จ่ายค้างชำระของห้องชุดพิพาททั้งสามห้องนับแต่วันที่ห้องชุดแต่ละห้องมีหนี้ค่าใช้จ่ายค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาดแก่ผู้ร้อง พร้อมกับเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยจำกัดเป็นเวลาเพียง 6 เดือน โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับของผู้ร้องนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วนเนื่องจากตามมาตรา 18/1 วรรคหนึ่ง ผู้ร้องมีสิทธิเรียกให้ผู้คัดค้านเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับจนถึงวันขายทอดตลาด ศาลฎีกาจึงเห็นควรพิพากษาแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนนี้ให้ถูกต้อง ฎีกาข้อนี้ของทั้งผู้ร้องและผู้คัดค้านฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องอีกประการหนึ่งว่า คำพิพากษาของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษไม่ระบุให้ผู้คัดค้านกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุด เพื่อชำระค่าใช้จ่ายตามคำร้องแก่ผู้ร้องก่อนเจ้าหนี้จำนองชอบหรือไม่ และสมควรกำหนดให้ผู้คัดค้านชดเชยค่าเสียหาย

แก่ผู้ร้องหรือไม่ เห็นว่า ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัดว่า วรรคสอง (เดิม) บัญญัติให้เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดเพื่อชำระค่าใช้จ่ายแก่ผู้ร้องก่อนเจ้าหนี้จำนอง ซึ่ง ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ก็ได้วินิจฉัยรับรองสิทธิของผู้ร้องในข้อนี้ไว้แล้วว่า ผู้ร้องแจ้งหนี้ บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 41 วรรคท้าย ย่อม ทำให้ผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนองด้วย ที่ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ไม่ ระบุผลแห่งคำวินิจฉัยดังกล่าวในคำพิพากษานั้น เป็นข้อผิดพลาดเล็กน้อย จึงต้องแก้ไขให้ชัดเจน ส่วนที่ผู้ร้องฎีกาขอให้สั่งให้ผู้คัดค้านชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ร้องด้วยนั้น ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ ได้วินิจฉัยโดยชัดแจ้งและชอบด้วยเหตุผลแล้ว ศาลฎีกาไม่จำต้องวินิจฉัยซ้ำอีก ฎีกาข้อนี้ของผู้ร้อง ฟังขึ้นบางส่วน พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ผู้คัดค้านกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดเลขที่ 88/101, 88/103 และ 88/416 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุด ว. ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 156117 แขวงตลาดบางเขน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ของจำเลย ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อ การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่ผู้ร้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นับแต่วันที่ ห้องชุดแต่ละห้องมีค่าใช้จ่ายค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาด พร้อมเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ตามที่กำหนดในข้อบังคับของผู้ร้อง ก่อน เจ้าหนี้จำนอง คำขออื่นให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

ทวิศักดิ์ อุณนาทรรัตนกุล · อำพันธ์ สมบัติสถาพรกุล · นวลทิพย์ ฉัตรชัยสกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2081/2567>