

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10390/2553

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, ป.พ.พ. มาตรา 1330, ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 1300

ย่อ / หลักกฎหมาย

ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่ออนุวัติตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์ห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขไม่ได้ ทั้งก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวน 1,264,798.51 บาท ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ของห้องชุดพิพาท มิฉะนั้นให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาทำให้จำเลยทั้งสองต่อมาตรวัดน้ำ และส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่โจทก์ รวมทั้งให้ชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการใช้ห้องชุดเดือนละ 200,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะได้ใช้สอยห้องชุดที่พิพาท จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดเลขที่ 19/34 แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ดำเนินการต่อมาตรวัดน้ำประปาของห้องชุดพิพาทและให้ส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์แก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ยกคำขอโจทก์ในส่วนที่ขอให้จำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ ห้องชุดพิพาท นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าทนายความในศาลชั้นต้น 3,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่โจทก์ปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระกับเบี้ยปรับรวมเป็นเงิน 1,264,798.51 บาท จำเลยที่ 1 จึงไม่ต่อมาตรวัดน้ำให้ห้องชุดพิพาท ไม่มอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้สำหรับผ่านประตู

เข้าออกอาคารชุด และไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดพิพาทให้โจทก์เพื่อใช้เป็นหลักฐาน ประกอบการจดทะเบียนและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกา ของโจทก์ว่า จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือหนังสือรับรองการปลอด หนี้ให้แก่โจทก์เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วม (หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิด จากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มี ต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่ขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมี หนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุ่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง นางสาวชลธร เจ้าพนักงานบังคับคดีพยานโจทก์เบิกความประกอบประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่อง ขายทอดตลาด ว่า ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ ว่า "...ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไป ตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์สินที่ ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่อบริการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ดังนั้นเมื่อโจทก์ เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบ เงื่อนไขนี้ไม่ได้ ทั้งนางสาวชลธายังเบิกความตอบคำถามค้านนายจำเลยทั้งสองว่า ก่อนประกาศ ขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือลงวันที่ 30 สิงหาคม 2544 แจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จำนวนดังกล่าวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้า สู้ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งเป็น ข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของ โจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อ โจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิม ค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการ ปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนนี้ ศาลฎีกา เห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ คุณบับย่อ ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10390/2553เด็กชายกิ แอร์นี ความันท์ โดยนางสาวสินิดา ความันท์ ผู้แทนโดยชอบธรรมโจทก์นิติบุคคลอาคารชุดโปลี พาร์ค คอนโดมิเนียม กับพวกจำเลย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ม. 18 วรรคสอง, ม. 29 วรรคสองในการ ประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อได้ต้อง รับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของ กรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็น อาคารชุดเพื่อบริการตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์สิน ห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขนี้ไม่ได้ ทั้งก่อน

ประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวน 1,264,798.51 บาท ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้ อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบราคาเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ของห้องชุดพิพาท มิฉะนั้นให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยทั้งสองต่อมาตรวัดน้ำ และส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่โจทก์ รวมทั้งให้ชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการใช้ห้องชุดเดือนละ 200,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะได้ใช้สอยห้องชุดที่พิพาท จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดเลขที่ 19/34 แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ดำเนินการต่อมาตรวัดน้ำประปาของห้องชุดพิพาทและให้ส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์แก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ยกคำขอโจทก์ในส่วนที่ขอให้จำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ ห้องชุดพิพาท นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าทนายความในศาลชั้นต้น 3,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่โจทก์ปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระกับเบี้ยปรับรวมเป็นเงิน 1,264,798.51 บาท จำเลยที่ 1 จึงไม่ต่อมาตรวัดน้ำให้ห้องชุดพิพาท ไม่มอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้สำหรับผ่านประตูเข้าออกอาคารชุด และไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดพิพาทให้โจทก์เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วม (หมายถึงเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง นางสาวชลธร เจ้าพนักงานบังคับคดีพยานโจทก์เบิกความประกอบประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่อง

ขายทอดตลาด ว่า ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่อบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ดังนั้นเมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์ห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขไม่ได้ ทั้งนางสาวชลรียังเบิกความตอบคำถามค้านนายจำเลยทั้งสองว่า ก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือลงวันที่ 30 สิงหาคม 2544 แจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนดังกล่าวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนนี้ ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ(ชัยวุฒิ โลหิตธานนท์-โมตรี ศรีอรุณ-ทวี ประจวบลาภ)แหล่งที่มาสำนักวิชาการแผนกหมายเลขคดีดำศาลฎีกาหมายเลขคดีดำศาลชั้นต้นหมายเลขคดีแดงศาลชั้นต้นหมายเหตุพ.ร.บ.อาคารชุดพ.ศ.2522 มีการแก้ไขเพิ่มเติมฉบับสุดท้ายโดย (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 เป็นการแก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์วิธีการโอนกรรมสิทธิ์ และวิธีดำเนินงานเกี่ยวกับการบริหารจัดการห้องชุดและจำนวนเงินค่าปรับที่เดิมไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง การแก้ไขดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นการแก้ไขโดยเพิ่มความในวรรคสามของมาตรา 18 โดยกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการที่จะก่อสร้างอาคารชุดมีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ทรัพย์ส่วนกลางในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดอันเป็นการเปิดช่องว่างของพระราชบัญญัติอาคารชุดเดิมที่ไม่สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลางในห้องชุดที่ไม่มีผู้อยู่อาศัยเพื่อนำมาบริหารจัดการระบบการบำรุงรักษาห้องชุดให้ผู้พักอาศัยในห้องชุดได้ใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยทั่วไปผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดโดยสุจริตจากเจ้าพนักงานบังคับคดีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 ย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในทรัพย์และสามารถใช้สิทธิฟ้องขับไล่บุคคลหนึ่งบุคคลใดได้แม้ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ หรือยังชำระราคาไม่ครบถ้วน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2444/2537, 886/2538, 3665/2549) และไม่อยู่ในบังคับเรื่องแบบของนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537) นอกจากนี้ผู้ซื้อทรัพย์ยังอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อนบุคคลอื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1221/2540, 3011/2540) ทั้งสิทธิต่าง ๆ ของผู้ซื้อย่อมไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์ที่ตนซื้อมานั้นไม่ใช่ทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและสิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาดโดยสุจริต ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์และไม่ทำให้ปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2535, 5218/2545, 7209/2547) แต่ถ้าการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดเป็นการซื้อห้องชุดในอาคารชุดการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน

ห้องชุดย่อมเป็นไปตาม พ.ร.บ.อาคารชุด ซึ่งเป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ วิธีการและขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดต้องเป็นไปตามมาตรา 29 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด ที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ที่กำหนดให้ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต้องนำหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทั้งในวรรคสองของมาตราเดียวกันยังได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อห้องชุดที่จดทะเบียนต้องปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 และผู้จดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุจริตที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่หมายเหตุนี้นี้เป็นการวินิจฉัยคดีที่มีการฟ้องตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 ก่อนมีการแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 โดยศาลฎีกาให้เหตุผลประกอบคำวินิจฉัยในคดีนี้ว่า โจทก์ฐานะผู้ซื้อห้องชุดได้จากการประมูลขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาลต้องรับภาระหนี้ในค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมคนเดิม เนื่องจากประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุดได้ระบุเงื่อนไขในการประกาศขายทอดตลาดว่า ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้หากมีและโจทก์น่าจะทราบถึงจำนวนยอดหนี้ดังกล่าวเนื่องจากโจทก์สามารถตรวจสอบภาระหนี้ได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนจะสุ่มราคา เพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดได้ โจทก์จะอ้างว่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบต่อภาระหนี้รวมทั้งเบี้ยปรับในส่วนของผู้เจ้าของร่วมคนเดิม หรือจะอ้างว่าไม่ทราบว่าเจ้าของร่วมคนเดิมมีภาระหนี้อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่จำนวนเท่าใดไม่ได้

การให้เหตุผลประกอบคำวินิจฉัยดังกล่าวของศาลฎีกาเป็นการวินิจฉัยโดยเห็นว่าโจทก์น่าจะรู้ราคาห้องชุดรวมภาระหนี้เดิมพร้อมเบี้ยปรับเป็นจำนวนเท่าใดอยู่ก่อนแล้ว แต่ไม่ได้วินิจฉัยว่าโจทก์ซื้อห้องชุดจากการประมูลขายทอดตลาดโดยไม่สุจริตซึ่งก็น่าจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการตรา พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 เดิม ก่อนแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ที่มีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยภายในเมืองที่ทวีเพิ่มมากขึ้นและเป็นการแยกระบบการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. เดิมที่ไม่อาจสนองตอบความต้องการของประชาชนได้เท่านั้นโดยขณะนั้นยังอาจมองไม่เห็นถึงปัญหาการบริหารจัดการหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่ไม่สามารถนำมาบริหารจัดการได้ส่งผลให้ต้องมีการชำระหนี้โดยผู้ที่ไม่ได้ก่อหนี้และไม่ได้เป็นผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีเงินเพิ่มและเป็นหนี้บุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละห้องชุด ดังนั้น การจะบังคับให้เจ้าของห้องชุดที่ได้มาจากการประมูลขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องชำระหนี้ที่ค้างชำระทั้งหมดดังกล่าวเพียงเพื่อให้ประโยชน์แก่ผู้พักอาศัยคนอื่น ๆ เดิมที่อาศัยอยู่ก่อนและเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุดคนปัจจุบันเท่าใดนัก อย่างไรก็ตามปัจจุบันได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ โดยได้แก้ไขให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดตามมาตรา 6 (หมายถึง เจ้าของโครงการผู้ที่จะจดทะเบียนก่อสร้างอาคารชุด) ให้เป็นเจ้าของห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดและให้มีหน้าที่ต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับห้องชุด ซึ่งได้เพิ่มถ้อยคำดังกล่าวไว้ในวรรคสามของมาตรา 18 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ น่าจะพอแปลเจตนารมณ์ในการเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าวได้ว่าต้องการให้เจ้าของที่ดินและอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีที่ห้องชุดยังไม่มีกรรมสิทธิ์หรือในห้องชุดที่ไม่มีผู้พักอาศัยแต่ถ้ากรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้วตามคำพิพากษาที่หมายเหตุนี้นี้เจ้าของที่ดินและอาคารชุดน่าจะหมายถึง นิติบุคคล

อาคารชุดที่มีหน้าที่รับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของคนเดิมแทน
โจทก์ฐานผู้ได้ห้องชุดมาจากการประมูลขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือไม่
โดยเฉพาะเมื่อฟังได้ว่าขณะที่โจทก์ประมูลซื้อห้องชุดห้องชุดยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคล
ใดบุคคลหนึ่ง อย่างไรก็ตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้แม้โจทก์ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะ
ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพราะจำเลยไม่ออกหนังสือปลอดหนี้ให้โจทก์ โจทก์จึงไม่สามารถนำ
หนังสือปลอดหนี้มาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ แต่ที่กล่าวแล้วเมื่อฟังไม่
ได้ว่าโจทก์รับโอนมาโดยไม่สุจริตศาลฎีกาจึงรับรองสิทธิการครอบครองของโจทก์ฐานผู้ซื้อห้องชุด
ได้จากการประมูลขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยศาลฎีกาตัดสินให้จำเลยที่ 1
(นิติบุคคลอาคารชุด) โดยจำเลยที่ 2 (ผู้แทน) ต่อมาตรวจวัดน้ำ มิเตอร์ไฟ และส่งมอบกุญแจ
อิเล็กทรอนิกส์ (คีย์การ์ด) ให้โจทก์เพื่อโจทก์สามารถใช้ประโยชน์และครอบครองห้องชุดได้อันเป็น
การวินิจฉัยเดินตามแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาเดิมที่รองรับสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจาก
การขายทอดตลาดตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2444/2537, 886/2538,
2241/2540, 4394/2547 และ 6435/2549 ฯ) พิธีกรรมมูลคำพิพากษา: โจทก์ฟ้องขอให้บังคับ
จำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ของห้องชุดพิพาท มิฉะนั้นให้ถือคำพิพากษาแทน
การแสดงเจตนาให้จำเลยทั้งสองต่อมาตรวจวัดน้ำ และส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่โจทก์
รวมทั้งให้ชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ห้องชุดเดือนละ 200,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป
จนกว่าจะได้ใช้สอยห้องชุดที่พิพาท จำเลยทั้งสองให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้
จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดเลขที่ 19/34
แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยที่
1 โดยจำเลยที่ 2 ดำเนินการต่อมาตราน้ำประปาของห้องชุดพิพาทและให้ส่งมอบกุญแจ
อิเล็กทรอนิกส์แก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนด
ค่าทนายความ 5,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์
พิพากษาแก้เป็นว่า ยกคำขอโจทก์ในส่วนที่ขอให้จำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้
ห้องชุดพิพาท นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยทั้งสองใช้
ค่าทนายความในศาลชั้นต้น 3,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ
โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้จากการขายทอดตลาดของ
เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่โจทก์ปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด
พิพาทคนเดิมค้างชำระกับเบี้ยปรับรวมเป็นเงิน 1,264,798.51 บาท จำเลยที่ 1 จึงไม่ต่อมาตรวัดน้ำ
ให้ห้องชุดพิพาท ไม่มอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้สำหรับผ่านประตูเข้าออกอาคารชุด และไม่ออก
หนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดพิพาทให้โจทก์เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนและ
นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยทั้งสองมี
หน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์เพื่อนำไปใช้
เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วม (หมายถึงเจ้าของห้องชุดใน
อาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ
เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่าย
ที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม
แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด

ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อ ห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการ ปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง นางสาวชลธร เจ้าพนักงานบังคับคดีพยาน โจทก์เบิกความประกอบประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่องขายทอดตลาด ว่า ในการประกาศ ขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่อง ภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่ กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่อบริหาร ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ดังนั้นเมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์ห้องชุดพิพาทได้จึง ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขไม่ได้ ทั้งนางสาวชลธรยัง เบิกความตอบคำถามค้านนายจำเลยทั้งสองว่า ก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือ ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2544 แจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนดังกล่าวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบ ภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าว อยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบ การตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง พร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึง ไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ ที่ ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนนี้ ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น" พิจารณายิน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ ดูฉบับย่อฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10390/2553 เด็กชายกี แอร์นี่ ควานันท์ โดยนางสาวสินิดา ควานันท์ ผู้แทนโดยชอบธรรมโจทก์นิติบุคคลอาคารชุดโปลี พาร์ค คอนโดมิเนียม กับพวกจำเลย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ม. 18 วรรคสอง, ม. 29 วรรคสองในการประกาศขายทอดตลาด ห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุ ข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่อบริหาร ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์ห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติ ตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขไม่ได้ ทั้งก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวน 1,264,798.51 บาท ที่เจ้าของ กรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอ ตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสาร ดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีทั้งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมา ประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของ กรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลย ทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ของห้องชุดพิพาท มิฉะนั้นให้ถือ

คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาทำให้จำเลยทั้งสองต่อมาตรวัดน้ำ และส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่โจทก์ รวมทั้งให้ชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ห้องชุดเดือนละ 200,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะได้ใช้สอยห้องชุดที่พิพาท จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดเลขที่ 19/34 แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ดำเนินการต่อมาตรน้ำประปาของห้องชุดพิพาทและให้ส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์แก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ยกคำขอโจทก์ในส่วนที่ขอให้จำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองรายการหนี้ ห้องชุดพิพาท นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าทนายความในศาลชั้นต้น 3,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดพิพาทได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่โจทก์ปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระกับเบี้ยปรับรวมเป็นเงิน 1,264,798.51 บาท จำเลยที่ 1 จึงไม่ต่อมาตรวัดน้ำให้ห้องชุดพิพาท ไม่มอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้สำหรับผ่านประตูเข้าออกอาคารชุด และไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ห้องชุดพิพาทให้โจทก์เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วม (หมายถึงเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง นางสาวชลธร เจ้าพนักงานบังคับคดีพยานโจทก์เบิกความประกอบประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่องขายทอดตลาด ว่า ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "...ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่ออนุวัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ดังนั้นเมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขไม่ได้ ทั้งนางสาวชลธายังเบิกความตอบคำถามค้านนายจำเลยทั้งสองว่า ก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ 1 มีหนังสือลงวันที่ 30 สิงหาคม 2544 แจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนดังกล่าวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้า

สู้ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งเป็น ข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของ โจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อ โจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิม ค้างชำระให้แก่จำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการ ปลดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนนี้ ศาลฎีกา เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชัยวุฒิ โลหะจิตรานนท์ · ไมตรี ศรีอรุณ · ทวี ประจวบลาภ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← [deka.supremecourt.or.th](https://www.thaideka.online/deka/10390/2553) · <https://www.thaideka.online/deka/10390/2553>