

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3417/2566

นาย ด. กับพวกโจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด อ.โจทก์ร่วม บริษัท อ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17, พ.ร.บ.นี้ มาตรา 35, ป.พ.พ. มาตรา 1358, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 39, พ.ร.ก.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 มาตรา 3, ป.พ.พ. มาตรา 7, ป.วิ.พ. มาตรา 142, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7

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 การฟ้องคดีเพื่อขอให้บังคับจำเลยในฐานะผู้ประกอบการกิจการห้องชุดชำระค่าเสียหายจากการที่ทรัพย์สินส่วนกลางเกิดความชำรุดบกพร่องตามฟ้อง

คำพิพากษา

เพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินนั้นตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นการจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1358 วรรคสอง โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสี่หรือเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่นก่อน ส่วนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด อ. หมวดที่ 3 ว่าด้วยวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 4 ว่าด้วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 13 ว่าด้วยการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นข้อบังคับที่อนุวัติการตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ห้ามผลทำให้อำนาจแห่งเจ้าของกรรมสิทธิ์อันเป็นทรัพย์สินสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสี่

บรรยายฟ้องมาด้วยว่า นิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยไม่ใช้สิทธิฟ้องแทนโจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ ตามกฎหมาย โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่จึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้และจะขอให้หมายเรียกนิติบุคคลอาคารชุด เข้ามาเป็นโจทก์ร่วมต่อไป เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งเรียกให้โจทก์ร่วมเข้ามาในคดีตามคำร้องขอของ โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่โดยโจทก์ร่วมมิได้คัดค้านข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยบทบัญญัติ ของกฎหมาย โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่และโจทก์ร่วมต่างมีอำนาจฟ้อง และการที่โจทก์ร่วมเข้าร่วมเป็น โจทก์จึงชอบแล้ว โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 62,404,063.39 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะ ชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ ให้จำเลยดำเนินการเปลี่ยนโต๊ะอ่านหนังสือในห้องสมุดให้มี ขนาดเล็กลงสำหรับนั่งคนเดียว แก้ไขน้ำท่วมขังถนน ฝาท่อ บ่อบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ทางเดิน ส่วนกลางแต่ละชั้นให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบ แบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอก กระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงท่อ ให้เป็นไปตาม แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หาก เพิกเฉยให้บุคคลภายนอกกระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง หรือชำระเงิน 6,619,283.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ให้แก้ไข เปลี่ยนแปลงกระจกอะลูมิเนียมทั้งอาคารให้เป็นไปตามแบบ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอก กระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตามจริง หรือชำระเงิน 64,012,717.44 บาท พร้อม ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ให้จำเลยจัดทำพื้นที่สีเขียว เครื่องหมาย ลูกศรจราจรให้ตรงตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจาก พนักงานเจ้าหน้าที่ แก้ไขน้ำประปามีกลิ่นเหม็นโดยติดตั้งระบบกันซึม และแก้ไขข้อบกพร่องในส่วน ประตูล๊อบบี้ มอเตอร์เติมอากาศในบ่อบำบัด เคมีภัณฑ์ที่จำเป็นในการบำบัดสระว่ายน้ำ ให้ เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบ แบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจาก พนักงานเจ้าหน้าที่ หากเพิกเฉยให้บุคคลภายนอกกระทำการแทนโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ตามจริง จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณา โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ขอให้ศาลชั้นต้นหมายเรียก นิติบุคคลอาคารชุด อ. เข้ามาเป็นโจทก์ร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลย ชำระเงิน 40,756,063.39 บาท และชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ 10,000,000 บาท พร้อม ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 6 ตุลาคม 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะ ชำระเสร็จแก่โจทก์ร่วม ให้จำเลยแก้ไขน้ำท่วมขังถนน ฝาท่อ และบ่อบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตาม แผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้จำเลยแก้ไขพื้นที่ทางเดินส่วนกลางแต่ละชั้นให้เป็นไปตามแผนผัง แบบแปลนและรายการ ประกอบแบบแปลนห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้จำเลยดำเนินการแก้ไข เปลี่ยนแปลงวัสดุอุปกรณ์ในส่วนของท่อพีวีซีเป็นท่อเหล็กอาบสังกะสี (กัลวาไนซ์) ตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือให้จำเลย ชำระเงิน 6,619,283.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป ให้ จำเลยจัดทำพื้นที่สีเขียวและเครื่องหมายลูกศรจราจรตามแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบ แบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ คำขออื่นให้ยก กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม แทนโจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่และโจทก์ร่วม โดยกำหนดค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี 40,000 บาท กับ ค่าทนายความ 40,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่และโจทก์ร่วมได้รับ

ยกเว้นนั้นให้จำเลยนำมาชำระต่อศาลในนามของโจทก์ร่วม โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่ โจทก์ร่วม และจำเลย
อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคนิติพิพาทฯ แก่เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 36,356,063.39
บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 6 ตุลาคม 2560) เป็นต้นไป
จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ร่วม ให้จำเลยแก้ไขพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามมติที่ประชุม
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 และแก้ไขลูกศร
จราจรทางเข้าออกอาคารและถนนรอบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการจราจรให้
จำเลยชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ 10,000,000 บาท แก่โจทก์ร่วม นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตาม
คำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ร่วมและจำเลยฎีกา โดย
ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคนิติพิพาทฯ ให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้น
รับฟังได้ว่า จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด 1 หลัง
จำนวน 317 ห้อง โครงการ อ. บนที่ดินโฉนดเลขที่ 1213 โดยจำเลยจดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่
13 ธันวาคม 2556 และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด อ. เมื่อวันที่ 20
ธันวาคม 2556 โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการดังกล่าว ระหว่างวันที่ 17
เมษายน 2558 ถึงวันที่ 8 มิถุนายน 2560 โจทก์ร่วมและจำเลยมีหนังสือโต้ตอบกันหลายฉบับ
เกี่ยวกับเรื่องการส่งมอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางในสภาพไม่เรียบร้อย มีความชำรุดบกพร่อง วันที่ 11
พฤศจิกายน 2558 จำเลยว่าจ้างบริษัท อ. ตรวจสอบอาคารงานโครงสร้างหรือสถาปัตยกรรม และ
ว่าจ้างบริษัท ท. ตรวจสอบงานระบบวิศวกรรมของโครงการพิพาท วันที่ 30 มกราคม 2562
ระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้นจำเลยตกลงนำเงิน 9,816,063.39 บาท ซึ่งเป็นเงินค่าใช้จ่าย
ทรัพย์สินส่วนกลางตามคำฟ้องข้อ 6.2 และเงิน 40,000 บาท ซึ่งเป็นกรณีที่โจทก์และโจทก์ร่วม
เรียกร้องให้จำเลยเปลี่ยนโต๊ะอ่านหนังสือในห้องสมุดตามคำฟ้องข้อ 6.4 มาวางศาลภายใน 90 วัน
นอกจากนี้ โจทก์และโจทก์ร่วมไม่พอใจเรียกร้องให้จำเลยดำเนินการแก้ไขประตูห้องลิบบบี้ มอเตอร์
เติมอากาศในบ่อบำบัด และเคมีภัณฑ์ที่จำเป็นในการบำบัดสระว่ายน้ำตามคำฟ้องข้อ 6.11 วันที่
29 เมษายน 2562 จำเลยวางเงินจำนวนดังกล่าวต่อศาลชั้นต้นเพื่อชำระให้แก่โจทก์ร่วม วันที่ 10
พฤษภาคม 2562 โจทก์ร่วมยื่นคำร้องขอรับเงินนั้นไป คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลย
ซึ่งได้รับอนุญาตให้ฎีกาข้อแรกว่า โจทก์ทั้งเจ็ดสิบสี่และโจทก์ร่วมมีอำนาจฟ้องหรือไม่ โจทก์ร่วม
เข้าร่วมเป็นโจทก์ได้หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 บัญญัติว่า
การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ มาตรา
33 วรรคสอง บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษา
ทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้
ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ มาตรา 35 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ให้
นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ... มาตรา 36 บัญญัติว่า ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้
(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุม
ใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย ... ซึ่งในมาตรา 39 บัญญัติว่า
นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้
บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เห็นได้ชัดว่า
การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดยังคงเป็นอำนาจเด็ดขาดของ
เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ เพียงแต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้อำนาจเพิ่มเติม
แก่นิติบุคคลอาคารชุดในการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้

บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดย
บทบัญญัติของกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนามอบอำนาจให้แก่นิติบุคคลไปดำเนินการเป็นราย ๆ
ไปอีกในการปกป้องรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อความสะดวกแก่เจ้าของร่วมอาคารชุด เนื่องจาก
เจ้าของร่วมแต่ละอาคารชุดมีเป็นจำนวนมาก เมื่อไม่มีบทบัญญัติมาตราใดโดยชัดแจ้งตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลบล้างอำนาจของเจ้าของรวมในการจัดการทรัพย์สินดังที่
บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 การฟ้องคดีเพื่อขอให้บังคับจำเลยใน
ฐานะผู้ประกอบการกิจการขายห้องชุดชำระค่าเสียหายจากการที่ทรัพย์สินส่วนกลางเกิดความชำรุด
บกพร่องตามฟ้อง เพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินนั้นตามแผนผัง แบบแปลน
และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นการจัดการทรัพย์สิน
ตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง
โจทก์ทั้งเจ็ดสืบหรือเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอม
จากเจ้าของร่วมคนอื่นก่อน ส่วนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด อ. หมวดที่ 3 ว่าด้วยวัตถุประสงค์
นิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 4 ว่าด้วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ 13 ว่าด้วยการประชุม
ใหญ่เจ้าของร่วมดังที่จำเลยอ้างมาในฎีกา เป็นข้อบังคับที่อนุวัติการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 หากมีผลทำให้อำนาจแห่งเจ้าของกรรมสิทธิ์อันเป็นทรัพย์สินสิทธิตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โจทก์ทั้งเจ็ดสืบบรรยาย
ฟ้องมาด้วยว่า นิติบุคคลอาคารชุดฯ เพิกเฉยไม่ใช้สิทธิฟ้องแทนโจทก์ทั้งเจ็ดสืบตามกฎหมาย
โจทก์ทั้งเจ็ดสืบจึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้และจะขอให้หมายเรียกนิติบุคคลอาคารชุดฯ เข้ามาเป็น
โจทก์ร่วมต่อไป เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งเรียกให้โจทก์ร่วมเข้ามาในคดีตามคำร้องขอของโจทก์ทั้ง
เจ็ดสืบโดยโจทก์ร่วมมิได้คัดค้านข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยบทบัญญัติของ
กฎหมาย โจทก์ทั้งเจ็ดสืบและโจทก์ร่วมต่างมีอำนาจฟ้อง และการที่โจทก์ร่วมเข้าร่วมเป็นโจทก์จึง
ชอบแล้ว ข้อต่อสู้ของจำเลยในประเด็นนี้ฟังไม่ขึ้น ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยซึ่ง
ได้รับอนุญาตให้ฎีกาข้อต่อไปมีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเรื่องท่อประปา ท่อน้ำเสีย ท่อ
น้ำโสโครก และท่อน้ำฝนของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ 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 และท่อน้ำฝนของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น
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 ตามรายการคำนวณกระจกของโครงการตาม เอกสารหมายเลข 30 จึงผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า กระจกที่ติดตั้งมีคุณสมบัติและอายุการใช้งานไม่แตกต่างกับที่โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสืบและ โจทก์ร่วมเรียกร้อง ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อแก้ตัว เพราะเป็นกรณีที่น่าจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงและปลอดภัยต่อเจ้าของห้องชุดภายในโครงการทุกคน และทางราชการได้ตรวจสอบแบบแปลนก่อน ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ไม่อาจเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นได้ จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมาย ต้องดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกระจกที่ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งอาคารให้เป็นไปตาม แบบแปลนและรายการตามที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนที่โจทก์ร่วมมีคำขอว่า หาก จำเลยไม่ดำเนินการให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ โดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายตาม ความจริง นั้น เป็นการไม่ชอบด้วยวิธีการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งใน ภาค 4 หมวด 5 โจทก์ร่วมขอที่จะร้องขอต่อศาลชั้นต้นให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ตามคำสั่งที่ออกตามคำพิพากษาต่อไป และที่โจทก์ร่วมมีคำขอว่า หากจำเลยไม่ดำเนินการ ขอให้บังคับชำระเงิน 64,012,717.44 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง เป็นต้นไป โดยอาศัยรายการคิดคำนวณของบริษัท ก. ตามเอกสารหมายเลข 27 เป็นหลักฐานสำคัญ นั้น เอกสารดังกล่าวเป็นรายการค่าวัสดุ ค่ารื้อถอนและติดตั้งกระจกทั้งในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางและ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่อาจแยกแยะได้อย่างแน่ชัดว่ารายการใดเป็นพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล และจำนวนหน่วยการนับของกระจกที่จะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ ทรัพย์สินส่วนกลางถูกต้องครบถ้วนตามแบบแปลนการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตจาก พนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ จึงไม่อาจกำหนดค่าเสียหายส่วนนี้ให้ได้ แต่เพื่อให้การบังคับคดีประเภท นี้กระทำการในคดีผู้บริโภคมีประสิทธิภาพอย่างเหมาะสม อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติวิธี พิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 39 เห็นสมควรกำหนดระยะเวลาให้จำเลยปฏิบัติตาม คำพิพากษา หากจำเลยไม่ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้จำเลยชดใช้ ค่าเสียหายวันละ 100,000 บาท จนกว่าจำเลยจะดำเนินการแล้วเสร็จให้แก่โจทก์ร่วม ฎีกาของ โจทก์ร่วมในข้อนี้ฟังขึ้นบางส่วน ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยซึ่งได้รับอนุญาตให้ฎีกาขอ สิ้นสุดท้ายมีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเพื่อการลงโทษหรือไม่ เพียงใด จำเลยฎีกาว่า พฤติการณ์ ของจำเลยไม่เข้าเหตุตามกฎหมายที่จะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษถึง 10,000,000 บาท ดังที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัย เห็นว่า ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติตามคำวินิจฉัยของศาลล่างทั้งสองว่า จำเลยก่อสร้างอาคารชุดชำรุดบกพร่องและใช้วัสดุไม่ได้มาตรฐานหลายรายการ พื้นที่ช่องจอดรถ ขนาดไม่ได้มาตรฐานและขาดจำนวน ไม่ถูกต้องตามแบบแปลนการก่อสร้างอาคารชุดที่ ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่จัดทำพื้นที่สีเขียวและเครื่องหมายจราจรให้ครบถ้วน นอกจากข้อเท็จจริงดังที่ได้วินิจฉัยมาข้างต้นแล้วยังปรากฏอีกว่า ขนาดความหนาของกระจกที่ ติดตั้งในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดไม่เป็นไปตามแบบแปลนและรายการตามที่ ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำให้ขาดความมั่นคงและปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ย่อม เป็นเหตุให้โจทก์ทั้งเจ็ดสืบสืบและเจ้าของห้องชุดอื่นได้รับความเสียหายไม่สามารถพักอาศัยอยู่ได้ โดยปกติสุข อันเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจย่อมเป็นที่ ไว้วางใจของประชาชน ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้จำเลยต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายเพื่อการ ลงโทษนั้นชอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ในระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้น จำเลยมีความพยายามที่จะ บรรเทาและเยียวยาความเสียหาย 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 ให้จำเลยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกระงก์ที่ติดตั้งในพื้นที่
ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการตามที่ได้รับอนุญาตจาก
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 180 วัน นับแต่วันอ่านคำพิพากษาของศาลฎีกา หากพ้นกำหนดแล้ว
จำเลยไม่ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายวันละ
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: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://www.thaideka.online/deka/3417/2566>