

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4215/2564

นิติบุคคลอาคารชุด ว.โจทก์ นาย ส.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1336, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1, พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้จำเลยจะมีสิทธิใช้สอยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของจำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 แต่ก็ต้องคำนึงว่าการใช้สอยนั้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุดดังกล่าวด้วยหรือไม่ ซึ่งตามข้อบังคับของโจทก์ข้อ 11.8 กำหนดว่า ผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด "การค้า" หมายถึง การตกลงแลกเปลี่ยนสินค้า หรือบริการ หรือทั้งสองอย่าง เช่น การให้เช่ารายชั่วโมง หรือการเปิดให้เป็นสถานบริการอื่น ๆ เป็นต้น เจ้าของร่วมต้องดำเนินการอย่างเคร่งครัดเพื่อให้การใช้ห้องชุดของตนเป็นการใช้ห้องชุดเพื่อเป็นการอยู่อาศัยของตน และ/หรือบริหาร และ/หรือผู้เช่ารายเดือนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้การใช้ห้องชุดของตนให้เช่าเป็นที่พักอาศัยรายวัน ซึ่งเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 และไม่อนุญาตให้ใช้ห้องชุดของตนเป็นที่ทำงานบริษัท ห้างร้าน ที่พักชั่วคราว อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระยะสั้น หรือการใช้ประเภทอื่นใดซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลพิจารณาแล้วถือว่าเป็นการให้ใช้เพื่อพักชั่วคราว และข้อบังคับข้อ 11.12 กำหนดว่า หากเจ้าของร่วม หรือบริหาร ญาติ เพื่อน อันมีความสัมพันธ์กับเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับนี้ หรือผู้ใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งเตือนให้ปรับปรุงแก้ไขหรือปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากยังเพิกเฉย นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่าผู้นั้นจงใจฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนี้ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกวันละห้าพันบาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ ดังนั้น โจทก์จะมีสิทธิคิดค่าปรับเป็นค่าเสียหายตามข้อบังคับของโจทก์ได้ต่อเมื่อโจทก์แจ้งเตือนให้ปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดแต่ละครั้งที่ทำการฝ่าฝืนแล้ว เมื่อจำเลยนำห้องชุดของจำเลยออกให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นรายวันฝ่าฝืนข้อบังคับข้อ 11.8 ของโจทก์ และโจทก์มีหนังสือแจ้งเตือนให้จำเลยยุติการนำห้องชุดออกให้เช่าตามสำเนาเรื่องให้ยุติการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวทางไปรษณีย์ตอบรับแล้วเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2560 แต่เพิกเฉย ดังนั้น โจทก์ในฐานะผู้ดูแลอาคารชุดจึงมีสิทธิบังคับให้จำเลยชำระค่าเสียหายเป็นค่าปรับ 10,000 บาท ส่วนค่าปรับรายวันนั้น โจทก์จะมีสิทธิคิดได้ต่อเมื่อมีผู้เช่าพักอาศัยในห้องของจำเลยในฐานะผู้เช่ารายวันหากไม่มีผู้ใดเช่า โจทก์ก็ย่อมไม่มีสิทธิคิดค่าปรับรายวันจากจำเลย เพราะมิใช่กรณีความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อเนื่องอันจะทำให้มีสิทธิคิดค่าเสียหายต่อเนื่องได้ ซึ่งก็ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2560 จนถึงวันฟ้อง มีผู้มาเช่าห้องเลขที่ของจำเลยหลายครั้ง ดังนั้น ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดค่าเสียหายให้เป็นเงิน 300,000 บาท จึงเหมาะสมกับพฤติการณ์แห่งคดีแล้ว ส่วนภายหลังวันฟ้องนั้น ข้อเท็จจริงได้ความว่า มีผู้มาเช่าห้องดังกล่าวของจำเลยในวันที่ 6 กันยายน 2561 และวันที่ 20 ถึง 22 ธันวาคม 2561 มิได้เช่าต่อเนื่องกันไปแต่อย่างใด ซึ่งโจทก์ก็ชอบที่จะไปเรียกร้องค่าเสียหายในส่วนนั้นจากจำเลยเป็นอีกคดีหนึ่งต่างหาก

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยกระทำการหรืองดเว้นการกระทำ หยุดการนำห้องชุดเลขที่ 107/124 ออกให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป และให้จำเลยชดเชยเงิน 300,000 บาท และชำระอีกวันละ 5,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะหยุดนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยงดเว้นการกระทำหยุดการนำห้องชุดพิพาทเลขที่ 107/124 ออกให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป และให้จำเลยชำระค่าเสียหาย 300,000 บาท และค่าเสียหายอีกวันละ 5,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะหยุดนำห้องชุดพิพาทเลขที่ 107/124 ออกให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ไม่แก้อุทธรณ์ จึงไม่กำหนดค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ให้ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันฟังเป็นยุติได้ว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 107/124 และเป็นเจ้าของรวมในอาคารชุดดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2557 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2560 โจทก์จดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประจำปี 2558 โดยข้อบังคับข้อ 11.8 ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด ไม่อนุญาตให้มีการใช้ห้องชุดของตนให้เช่าเป็นที่พักอาศัยรายวัน และข้อ 11.12 หากเจ้าของร่วมหรือบริวาร ญาติ เพื่อน อันมีความสัมพันธ์กับเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับนี้ หรือผู้ใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งเตือนให้ปรับปรุงแก้ไขหรือปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากยังเพิกเฉย นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่า ผู้นั้นจงใจฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนี้ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกวันละห้าพันบาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ ระหว่างวันที่ 30 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2561 ห้องชุดเลขที่ 107/124 ของจำเลยมีผู้เช่าใช้สิทธิพักอาศัยแทนจำเลยทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ จำนวน 209 คน จากนั้นวันที่ 22 สิงหาคม 2560 โจทก์มอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยยุติการนำห้องชุดของจำเลยออกให้เช่ารายวัน และวันที่ 5 ตุลาคม 2560 จำเลยกับพวกมอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือชี้แจงการใช้สอยทรัพย์สินของจำเลยกับพวกในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยการให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 และมาตรา 537 คดีมีปัญหามาที่จำเลยได้รับอนุญาตฎีกาว่า ศาลอุทธรณ์กำหนดค่าเสียหายแก่โจทก์สูงเกินไปหรือไม่ ที่จำเลยฎีกาว่า การกำหนดค่าเสียหายของศาลอุทธรณ์ไม่ชอบและสูงเกินไปนั้น เห็นว่า แม้จำเลยจะมีสิทธิใช้สอยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของจำเลยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แต่ก็ต้องคำนึงว่าการใช้สอยนั้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุดดังกล่าวด้วยหรือไม่ เมื่อโจทก์จดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประจำปี 2558 อันเป็นเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ย่อมแสดงให้เห็นว่าเจ้าของร่วมอาคารชุดเสียงข้างมากเห็นว่าการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมอื่นจึงจำเป็นต้องกำหนดให้มีข้อห้ามดังกล่าว ซึ่งตามข้อบังคับของโจทก์ข้อ 11.8 กำหนดว่า ผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด "การค้า" หมายถึง การตกลงแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการ หรือทั้งสองอย่าง เช่น การให้เช่ารายชั่วโมง หรือการเปิดให้เป็นสถานบริการอื่น ๆ เป็นต้น เจ้าของร่วมต้องดำเนินการอย่างเคร่งครัดเพื่อให้การใช้ห้องชุดของตนเป็นการใช้ห้องชุด

เพื่อเป็นการอยู่อาศัยของตน และ/หรือบริวาร และ/หรือผู้เช่ารายเดือนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้การใช้ห้องชุดของตนให้เข้าเป็นที่พักอาศัยรายวัน ซึ่งเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 และไม่อนุญาตให้ใช้ห้องชุดของตนเป็นที่ทำงานบริษัท ห้างร้าน ที่พักชั่วคราว อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระยะสั้น หรือการใช้ประเภทอื่นใดซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลพิจารณาแล้วถือว่าเป็นการใช้เพื่อพักชั่วคราว และข้อบังคับข้อ 11.12 กำหนดว่า หากเจ้าของร่วม หรือบริวาร ญาติ เพื่อน อันมีความสัมพันธ์กับเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับนี้ หรือผู้ใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งเตือนให้ปรับปรุงแก้ไขหรือปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากยังเพิกเฉย นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่าผู้นั้นจงใจฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนี้ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกวันละห้าพันบาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ ดังนั้น โจทก์จะมีสิทธิคิดค่าปรับเป็นค่าเสียหายตามข้อบังคับของโจทก์ได้ต่อเมื่อโจทก์แจ้งเตือนให้ปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดแต่ละครั้งที่ทำการฝ่าฝืนแล้ว เมื่อข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ว่า จำเลยนำห้องชุดของจำเลยออกให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นรายวันฝ่าฝืนข้อบังคับข้อ 11.8 ของโจทก์ตามสำเนารายการสรุปการใช้ห้องเช่าพักรายวัน และใบลงทะเบียนการเช่าพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลยที่ระบุรายชื่อบุคคลที่เข้าพักในห้องชุดของจำเลยในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2561 และมีสำเนาใบลงทะเบียนการเช่าพักอาศัยหลังจากนั้นเรื่อยมาจนถึงวันฟ้อง และโจทก์มีหนังสือแจ้งเตือนให้จำเลยยุติการนำห้องชุดออกให้เช่าตามสำเนาเรื่องให้ยุติการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวทางไปรษณีย์ตอบรับแล้วเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2560 แต่เพิกเฉย ดังนั้น โจทก์ในฐานะผู้ดูแลอาคารชุดจึงมีสิทธิบังคับให้จำเลยชำระค่าเสียหายเป็นค่าปรับ 10,000 บาท ส่วนค่าปรับรายวันนั้น โจทก์จะมีสิทธิคิดได้ต่อเมื่อมีผู้เข้าพักอาศัยในห้องเลขที่ 107/124 ของจำเลยในฐานะผู้เช่ารายวันหากไม่มีผู้ใดเช่า โจทก์ก็ย่อมไม่มีสิทธิคิดค่าปรับรายวันจากจำเลย เพราะมิใช่กรณีความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อเนื่องอันจะทำให้มีสิทธิคิดค่าเสียหายต่อเนื่องได้ ซึ่งก็ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2560 จนถึงวันฟ้อง มีผู้มาเช่าห้องเลขที่ 107/124 ของจำเลยหลายครั้ง ดังนั้น ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดค่าเสียหายให้เป็นเงิน 300,000 บาท จึงเหมาะสมกับพฤติการณ์แห่งคดีแล้ว ฎีกาของจำเลยส่วนนี้ฟังไม่ขึ้น ส่วนภายหลังวันฟ้องนั้น ข้อเท็จจริงได้ความว่า มีผู้มาเช่าห้องเลขที่ดังกล่าวของจำเลยในวันที่ 6 กันยายน 2561 และวันที่ 20 ถึง 22 ธันวาคม 2561 มิได้เช่าต่อเนื่องกันไปแต่อย่างใด ซึ่งโจทก์ก็ชอบที่จะไปเรียกร้องค่าเสียหายในส่วนนั้นจากจำเลยเป็นอีกคดีหนึ่งต่างหาก ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้จำเลยรับผิดชอบชำระค่าปรับรายวันนับถัดจากวันฟ้องด้วยนั้น เป็นการไม่ถูกต้อง ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยส่วนนี้ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกคำขอของโจทก์ในส่วนที่ขอให้จำเลยรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายรายวันนับแต่วันถัดจากวันฟ้องอีกวันละ 5,000 บาท ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

นิพนธ์ พิทยพาณิชย์ · กิจชัย จิตธารารักษ์ · สมเกียรติ เจริญสวรรค์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4215/2564>