

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3615/2566

นาย ธ.โจทก์ บริษัท ร.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 65, ป.อ. มาตรา 91, ป.อ. มาตรา 78, ป.อ. มาตรา 29, ป.อ. มาตรา 29/1, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14, ป.วิ.อ. มาตรา 2

ย่อ / หลักกฎหมาย

มาตรา 32 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติมิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดังนั้น นอกจากจะต้องจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อนวันที่ พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับแล้วยังต้องมีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับด้วย เมื่อจำเลยเพิกถอนพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ช. ก่อสร้างร้านค้าแฟ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนักงานบริหารโรงแรมของจำเลย ห้องเก็บของและห้องน้ำของจำเลย ภายหลังจาก พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับแล้ว มิใช่กรณีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้ามีอยู่ก่อนวันที่ พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับ มาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จึงมีผลใช้บังคับแก่นิติบุคคลอาคารชุด ช. ด้วย และเมื่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ช. ข้อที่ 26.18 กำหนดว่าเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจอดรถตามตำแหน่งที่จอดรถของอาคารชุดตามข้อตกลงที่ได้กำหนดไว้เท่านั้น และข้อบังคับข้อที่ 26.19 กำหนดให้คณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยผู้จัดการมีอำนาจในการงดให้บริการสาธารณูปโภค มีอำนาจริบเงินค่าประกันใด ๆ หรือเรียกเก็บค่าเสียหาย หรือระงับยกเลิกมิให้ดำเนินการ หรือสั่งการให้รถถอนหรือเข้ารีถถอนส่วนใด ๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น อันเป็นบทบังคับมิให้มีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางโดยฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ช. และฝ่าฝืนต่อ มาตรา 17 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 การลงมติในการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 1/2553 ที่อนุญาตให้จำเลยสามารถนำพื้นที่ส่วนบุคคลของจำเลยและพื้นที่ส่วนกลางไปทำประโยชน์ในเชิงพาณิชย์โดยสร้างร้านค้าแฟ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนักงานของจำเลย ห้องเก็บของและห้องน้ำของจำเลยได้ จึงเป็นการขัดต่อข้อบังคับข้อที่ 26.18 นอกจากนั้นจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด ช. โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเกินกว่ากึ่งหนึ่งของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด จำเลยเพียงผู้เดียวจึงมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด แต่ในการลงมติในการประชุมครั้งดังกล่าวไม่มีการลดจำนวนคะแนนเสียงของจำเลยลงมาเหลือเท่ากับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วรรคสอง มติดังกล่าวจึงไม่ชอบ จำเลยไม่อาจอ้างเอาผลการลงมติดังกล่าวเป็นประโยชน์แก่ตน การที่จำเลยนำเอาพื้นที่จอดรถส่วนกลางไปประกอบการค้าเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ของจำเลยโดยนิติบุคคลอาคารชุด ช. มิได้มีการจัด

พื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าไว้ก่อนแล้ว จึงเป็นความผิดตามฟ้อง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1, 65 ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 91 ศาลชั้นต้นได้สวนมูลฟ้องแล้ว เห็นว่าคดีมีมูล ให้ประทับฟ้อง จำเลยให้การปฏิเสธ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์และจำเลยอุทธรณ์ โดยผู้พิพากษาซึ่งพิจารณาและลงชื่อในคำพิพากษาศาลชั้นต้นอนุญาตให้โจทก์อุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับเป็นว่า จำเลยมีความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1 วรรคสอง, 65 ปรับ 50,000 บาท และปรับอีกวันละ 5,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนทางนำสืบของจำเลยเป็นประโยชน์แก่การพิจารณา มีเหตุบรรเทาโทษ ลดโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 78 ให้หนึ่งในสี่ คงปรับ 37,500 บาท และปรับอีกวันละ 3,750 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน ไม่ชำระค่าปรับให้จัดการตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 29, 29/1 นอกจากนี้ก็แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุด ช. จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2550 โจทก์และนายปธิกร เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุดเลขที่ 26/140 ของอาคารชุด ช. ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2240, 2241, 2623 และ 51363 มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง 64 ส่วน ใน 60,000 ส่วน จำเลยเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายประเภทบริษัทจำกัด มีนายสาธิต เป็นกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนคนหนึ่ง จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุด ช. ห้องชุดเลขที่ 26/1, 26/2, 26/276 ถึง 284 และจำเลยเป็นเจ้าของของผู้ประกอบกิจการโรงแรม ช. ซึ่งมีอาคารประกอบกิจการโรงแรมอยู่ติดกับอาคารของอาคารชุด ช. เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2553 นิติบุคคลอาคารชุด ช. จัดประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 1 โดยในวาระที่ 9 เสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมมีมติให้นิติบุคคลอาคารชุด ช. ลงนามในบันทึกข้อตกลงการใช้ประโยชน์ร่วมกัน การชำระค่าใช้จ่าย และข้อตกลงต่างตอบแทนกับจำเลย นิติบุคคลอาคารชุด ช. ลงนามในบันทึกข้อตกลงการใช้ประโยชน์ร่วมกัน การชำระค่าใช้จ่าย และข้อตกลงต่างตอบแทนกับจำเลยแล้ว แต่ยังมีได้มีการนำมติของที่ประชุมใหญ่อ้างกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาจำเลยนำพื้นที่ที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของจำเลยและพื้นที่ที่จอดรถยนต์พร้อมทางเดินรถซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ช. ไปก่อสร้างปรับปรุงเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อประโยชน์ของจำเลยโดยก่อสร้างเป็นร้านค้าแฟ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนักงานบริหารโรงแรมของจำเลย ห้องเก็บของและห้องน้ำของจำเลยโดยอาศัยบันทึกข้อตกลงดังกล่าว มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า มาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับแก่นิติบุคคลอาคารชุด ช. ด้วย หรือไม่ เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1, 65 เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาวันที่ 6 มีนาคม 2551 ซึ่งมาตรา 2 ของพระราชบัญญัติดังกล่าวให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยสี่วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และมาตรา 32 บัญญัติมิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อ

การประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดังนี้ แม้พระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับในวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 อันเป็นวันหลังจากที่
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ช. ในวันที่ 28 ธันวาคม 2550 แล้วก็ตาม แต่ตามบทมาตราดังกล่าว
นอกจากต้องจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อนวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
มีผลใช้บังคับแล้วยังต้องมีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด
ฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับด้วย เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยอาศัยการลงนามในบันทึก
ข้อตกลงการใช้ประโยชน์ร่วมกัน การชำระค่าใช้จ่ายและข้อตกลงต่างตอบแทนระหว่างนิติบุคคล
อาคารชุด ช. กับจำเลย ในการก่อสร้างปรับปรุงพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินกลางของนิติบุคคล
อาคารชุด ช. เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อประโยชน์ของจำเลย จึงฟังได้ว่าจำเลยเพิกนำพื้นที่ซึ่งเป็น
ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ช. ก่อสร้างร้านค้า แพ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนัก
งานบริหารโรงแรมของจำเลย ห้องเก็บของและห้องน้ำของจำเลยภายหลังการลงนามในวันที่ 22
มีนาคม 2553 อันเป็นเวลาภายหลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
มีผลบังคับใช้แล้ว มิใช่เป็นกรณีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับ ดังนั้น มาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่ง
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)
พ.ศ. 2551 จึงมีผลใช้บังคับแก่นิติบุคคลอาคารชุด ช. ด้วย ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาในปัญหาข้อนี้มา
นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการ
ต่อไปว่า โจทก์มีอำนาจฟ้อง หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4
บัญญัติว่า ทรัพย์สินกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และมาตรา
13 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และ
มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ทั้งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14 ยัง
บัญญัติถึงอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วน
ระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอ
จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ทั้งนี้การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางตามอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา 14 นั้น ก็เพื่อจะได้นำเงินดังกล่าว
ไปเป็นค่าใช้จ่ายในกิจกรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินกลางอันเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ของ
เจ้าของร่วม ซึ่งเจ้าของร่วมผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการบำรุงรักษาทรัพย์สินกลางย่อมรวมถึงโจทก์
ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุดเลขที่ 26/140 ของอาคารชุด ช. โจทก์จึงเป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ร่วมและมีสิทธิใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ช.
รวมถึงมีภาระต้องร่วมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินกลางด้วย เมื่อพิจารณา
ประกอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ช. กำหนดไว้ว่า ถนนภายในบริเวณโครงการ
ที่จอดรถส่วนกลางภายในและภายนอก ที่จอดรถยนต์ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินกลางของนิติบุคคล
อาคารชุด โจทก์จึงมีสิทธิใช้และได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินกลางดังกล่าวของนิติบุคคล
อาคารชุด ช. ด้วย การที่จำเลยนำพื้นที่ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ช. และพื้นที่
ส่วนบุคคลของจำเลยไปก่อสร้างปรับปรุงเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อประโยชน์ของจำเลย โดย
ก่อสร้างเป็นร้านค้า แพ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนักงานบริหารโรงแรมของจำเลย ห้องเก็บของ
และห้องน้ำของจำเลย ย่อมส่งผลกระทบต่อโจทก์ในการใช้สอยและได้รับประโยชน์จาก

ทรัพย์สินส่วนกลาง จากการที่จำเลยนำทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวของจำเลย โจทก์ย่อมได้รับความเสียหายจากการกระทำดังกล่าวจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 2 (4) และมาตรา 28 (2) ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาในปัญหาข้อนี้มานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อไปว่า จำเลยกระทำความผิดตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ หรือไม่ เห็นว่า ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ซึ่งตามมาตรา 17 บัญญัติให้การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เมื่อพิจารณาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ข. ข้อที่ 26.18 ซึ่งกำหนดว่าเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจอดรถตามตำแหน่งที่จอดรถของอาคารชุดตามข้อตกลงที่ได้กำหนดไว้เท่านั้น และข้อบังคับข้อที่ 26.19 ที่ว่าเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อ 26.18 คณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยผู้จัดการมีอำนาจในการงดให้บริการสาธารณูปโภค มีอำนาจริบเงินค่าประกันใด ๆ หรือเรียกเก็บค่าเสียหาย หรือระงับยกเลิกมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้รื้อถอนหรือเข้ารื้อถอนส่วนใด ๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น อันเป็นบทบังคับมิให้มีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางโดยฝ่าฝืนต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ข. และฝ่าฝืนต่อมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้นการลงมติในวาระการประชุมที่ 9 คราวประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2553 ที่อนุญาตให้จำเลยสามารถนำพื้นที่ส่วนบุคคลของจำเลยและพื้นที่ส่วนกลางไปทำประโยชน์ในเชิงพาณิชย์โดยสร้างร้านค้าแฟรนไชส์ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนักงานของจำเลย ห้องเก็บของและห้องน้ำของจำเลยได้ อันเป็นการนำเอาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดไปใช้เพื่อประโยชน์แก่จำเลย จึงเป็นการขัดต่อข้อบังคับข้อที่ 26.18 นอกจากนี้ตามมาตรา 45 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน ในส่วนนี้โจทก์นำสืบยืนยันโดยจำเลยมิได้นำสืบหักล้างเป็นอย่างอื่นว่า จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด ข. โดยในอาคาร 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 26/18, 26/25, 26/32 ถึง 34, 26/40 ถึง 42, 26/49, 26/57, 26/66 รวม 11 ห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง 1,218 ส่วน ใน 60,000 ส่วน และอาคาร 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 26/276 ถึง 535 รวม 260 ห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอีก 29,648 ส่วน ใน 60,000 ส่วน รวมแล้วจำเลยเพียงผู้เดียวมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ข. 30,866 ส่วน ใน 60,000 ส่วน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 51.44 ส่วนเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายอื่น ๆ ในอาคารชุด ข. มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางรวมเพียง 26,903 ส่วน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 44.84 ดังนั้น จำเลยเพียงผู้เดียวจึงมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ฉะนั้นในการลงคะแนนเสียงจำเลยจะต้องลดจำนวนคะแนนเสียงของจำเลยลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วรรคสอง แต่กลับได้ความตามที่จำเลยนำสืบว่า เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2553 มีการประชุมใหญ่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุด ข. และที่ประชุมใหญ่มีมติเสียงข้างมาก 44,149 ส่วน

จากทั้งหมด 60,000 ส่วน ให้นิติบุคคลอาคารชุด ช. ทำบันทึกข้อตกลงการใช้ประโยชน์ร่วมกัน การชำระค่าใช้จ่ายและข้อตกลงต่างตอบแทนกับจำเลยได้ โดยไม่ปรากฏว่ามีการลดจำนวนคะแนนเสียงของจำเลยลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่น ๆ มติดังกล่าวจึงไม่ชอบ จำเลยไม่อาจอ้างเอาผลการลงมติดังกล่าวเป็นประโยชน์แก่ตน โดยนำเอาพื้นที่จอดรถส่วนกลางซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ช. ไปก่อสร้างร้านค้าแฟ ร้านตัดผม ร้านสปา ห้องสำนักงานบริหารโรงแรมของจำเลย ห้องเก็บของและห้องน้ำของจำเลยเพื่อผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ของจำเลยได้ การที่จำเลยนำเอาพื้นที่ส่วนกลางไปประกอบการค้าเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ของจำเลยโดยนิติบุคคลอาคารชุด ช. มิได้มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุด ช. เพื่อประกอบการค้าไว้ก่อนแล้ว การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตามฟ้อง ดังที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้โดยละเอียดและถูกต้องแล้ว ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาในปัญหาข้อนี้มานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการสุดท้ายว่า มีเหตุที่จะลงโทษสถานเบา หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 65 บัญญัติว่า ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 17/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาว่า จำเลยมีความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1 วรรคสอง, 65 ปรับ 50,000 บาท และปรับอีกวันละ 5,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน ทางนำสืบของจำเลยเป็นประโยชน์แก่การพิจารณา มีเหตุบรรเทาโทษ ลดโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 78 ให้หนึ่งในสี่ คงปรับ 37,500 บาท และปรับอีกวันละ 3,750 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนนั้น เป็นการวางโทษและลดโทษให้แก่จำเลยเหมาะสมแก่พฤติการณ์แห่งคดีแล้ว ไม่มีเหตุที่ศาลฎีกาจะเปลี่ยนแปลงแก้ไข ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

องค์คณะ

กมล คำเพ็ญ · ทรงพล สงวนพงศ์ · จรรยา จีระเรืองรัตน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3615/2566>