

## พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

- |                         |                  |   |
|-------------------------|------------------|---|
| ๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๔๕๐๘/๒๕๓๓        | ( มาตรา ๑๐ )                                |
| ๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๓๒๕/๒๕๓๔         | ( มาตรา ๑๐ )                                |
| ๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๖๓๓๔/๒๕๓๓        | ( มาตรา ๑๘, ๓๒,<br>๔๔ )                     |
| ๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๔๖๓๔ - ๔๖๓๗/๒๕๓๕ | ( มาตรา ๑๔, ๑,<br>๓๓, ๔๐ )                  |
| ๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๕๖๓๒/๒๕๓๕        | ( มาตรา ๑๕(๔)<br>(๖) (๓) )                  |
| ๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๓๓๑๕/๒๕๔๐        | -   |
| ๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๔๔๕๕/๒๕๔๐        | ( มาตรา ๔ )                                 |
| ๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๔๔๕๕/๒๕๔๐        | ( มาตรา ๔ )                                 |
| ๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่  | ๑๑๔๓/๒๕๔๑        | ( มาตรา ๑๗, ๑๘ )                            |
| ๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๓๒/๒๕๔๒          | ( มาตรา ๑๗, ๑๘,<br>๓๕ )                     |
| ๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๑๔๓๕/๒๕๔๒        | ( ข้อบังคับนิติ<br>บุคคลอาคารชุด<br>ข้อ ๗ ) |
| ๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๑๗/๒๕๔๓          | ( มาตรา ๓๕, ๓๖ )                            |
| ๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๒๘๕๘/๒๕๔๓        | -   |

๑๔.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๔๔๕๓/๒๕๔๓	( มาตรา ๔, ๓๓ )
๑๕.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๒๕๒/๒๕๔๓	( มาตรา ๓๕ )
๑๖.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๕๗๔๗/๒๕๔๕	( มาตรา ๑๗, ๓๒ (๔),(๑๐),๔๐ )
๑๗.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๐๗๑๑/๒๕๔๖	( มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง )
๑๘.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๔๓๕๓/๒๕๔๗	-
๑๙.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๓๗๓/๒๕๔๗	( มาตรา ๑๔,๑-, ๓๓ )
๒๐.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๒๑๔/๒๕๔๘	( มาตรา ๑๗,๓๓, ๓๕, ๓๖, ๓๗ )
๒๑.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๗๗๒/๒๕๔๘	( มาตรา ๑-,๓๕, ๓๖, ๔๐ )
๒๒.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๔๕๔๒/๒๕๔๘	( มาตรา ๓๕,๓๖ )
๒๓.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๔๕๕/๒๕๔๘	( มาตรา ๓๕ )
๒๔.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๖๔๔/๒๕๔๘	( มาตรา ๑๔,๑-, ๓๒, ๔๑,๔๕,๕๐ )
๒๕.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๗๗๔/๒๕๔๘	( มาตรา ๓, ๑๗, ๔๕ )
๒๖.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๐๑๓/๒๕๕๐	( มาตรา ๔, ๓๓ )
๒๗.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๗๓๕/๒๕๕๑	( มาตรา ๑๗ )
๑.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๔๕๐๗/๒๕๓๓	

## พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ( มาตรา ๑๐ )

ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงสาธารณะโดยตรง ได้แม้โจทก์จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่นทางทิศเหนือและทิศตะวันออกไปสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม แต่ก็ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นเช่นกัน โจทก์จึงมีสิทธิจะใช้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะได้ เดิมเจ้าของที่ดินของโจทก์เคยใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะต่อมาได้มีการจดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินของโจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเป็นทางออกไปสู่สาธารณะได้ แม้ต่อมามีการจดทะเบียนยกเลิกการจำยอม แต่ก็เป็นการทำเพื่อประโยชน์ของจำเลย ทั้งยังได้มีการตกลงกันให้โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะ ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๐ เป็นกรณีเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุด ดังกล่าว แต่คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองมิได้บังคับให้ไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของจำเลยแต่อย่างใด และกรณีเป็นเรื่องทางจำเป็นที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๕ หาใช่เป็นเรื่องที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นผู้ก่อการผูกพันดังกล่าวขึ้นไม่ ฉะนั้นแม้ว่าข้อตกลงดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่ก็หา กระทบกระทั่งถึงสิทธิของโจทก์ที่จะใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะไม่

## ๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๒๕/๒๕๓๔

### พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ( มาตรา ๑๐ )

แม้ว่าตามคำฟ้องและคำขอท้ายฟ้องของโจทก์จะไม่มีข้อความพาดพิงถึงจำเลยร่วมก็ตาม แต่เมื่อปรากฏจากคำให้การของจำเลยทั้งสองว่า ที่ดินพิพาทเดิมเป็นของจำเลยที่ ๑ ภายหลังจากโจทก์ฟ้องคดีนี้แล้ว กรมที่ดินได้รับจดทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดจำเลยร่วม กรณีจึงมีเหตุจำเป็นที่จะเรียกจำเลยร่วมเข้ามาใจคดีเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๗ (๓) (ข) โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ได้สิทธิทางภาระจำยอมในที่ดินมีโฉนดซึ่งจำเลยร่วมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มาโดยอายุความ ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยร่วมซึ่งเป็นเจ้าของภาระยทรัพย์จดทะเบียนการจำยอม

ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๑ ปัญหาว่าจำเลยร่วมซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ในฐานะต้องห้ามมิให้จดทะเบียนการจำยอมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๐ หรือไม่เป็นปัญหาที่ไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน เมื่อจำเลยร่วมฎีกายกปัญหาข้อนี้ขึ้นมาโดยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ไว้ในชั้นอุทธรณ์ ปัญหาจึงยุติแล้วตั้งแต่ในศาลชั้นต้น ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

### ๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๓๔/๒๕๓๗

#### พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ( มาตรา ๑๘, ๓๒, ๔๔ )

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เพียงแต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น และเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดคดีเกี่ยวกับการเปลี่ยนชื่อนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนชื่อนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว หากผู้ใดได้รับความยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของร่วมทุกคนไม่ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ นั้น แยกค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งและมาตรา ๑๘ วรรคสองออกต่างหากจากกัน โดยเด็ดขาด และการคิดส่วนค่าใช้จ่ายก็แตกต่างกัน กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ ที่ไม่ต่อห้องชุดและชำระกันตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมนี้สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามมาตรา ๓๒ (๑๐) ประกอบด้วยมาตรา ๔๕ (๑) ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ได้แก่ค่าภาษีอากรซึ่งจะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ กล่าวคือเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด

ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ และค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคสองนี้ ต้องเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดเท่านั้น คือตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔หาใช่เป็นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ดังเช่นมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ไม่ ดังนั้น การที่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยได้นำเอาค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งและมาตรา ๑๘วรรคสอง มาปะปนกันและให้ตัวอย่างค่าใช้จ่ายปะปนรวม ๆ กันมา จึงทำให้เกิดปัญหา เมื่อจำเลยประสงค์จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันออกตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ได้นำเอาค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันออกตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยข้อบังคับไม่ได้มารวมเข้าด้วย เหตุนี้มติที่ประชุมใหญ่ให้แก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมเฉพาะค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ที่ให้ใช้อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ห้องชุดพื้นที่ซักล้างและพื้นที่จอดรถของอาคารชุดทั้งหมด จึงขัดต่อกฎหมายและใช้บังคับกันไม่ได้

#### ๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๓๔ - ๔๖๓๗/๒๕๓๕

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ ( มาตรา ๑๔ , ๑๘ , ๓๓ , ๔๐ )

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่มาตรา ๓๓ วรรคสองกำหนดไว้ และมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการทั่วไปให้แก่เจ้าของร่วมและกำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามที่มาตรา ๑๘ และมาตรา ๔๐ แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าวบัญญัติไว้ เงินที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดชำระแก่โจทก์ดังกล่าวจึงมิใช่ชำระเป็นค่าบริการ แต่เป็นการชำระตามที่กฎหมายบังคับไว้ โจทก์ไม่สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เพื่อการอย่างอื่นและหาประโยชน์อันมีมูลค่าให้แก่ตนเองได้ ดังนั้น การที่โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแยกต่างหากจากเจ้าของร่วมเพียงแต่เรียกเก็บเงินกองทุนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคจากเจ้าของร่วม โดยมีได้ดำเนินกิจการอื่นใดนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนดไว้จึงไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “ บริการ ” ตาม ป. รัชฎากร มาตรา ๓๗/๑ (๑๐) โจทก์จึงไม่เป็น “ ผู้ประกอบการ ” ตาม ป. รัชฎากร มาตรา

๗๗/๑ (๕) ที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มแม้โจทก์ไม่ใช่ผู้ประกอบการที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่คำวินิจฉัยของ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากรที่ ๒๖/๒๕๓๗ เรื่องภาษีมูลค่าเพิ่ม การเสียภาษีมูลค่าเพิ่มของนิติบุคคลอาคาร ชุด เป็นการวินิจฉัยเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดทั่ว ๆ ไป ตามที่กรมสรรพากรขอความเห็นไปตาม ป. รัชฎากร ๑๓ สัตต ไม่ได้วินิจฉัยกรณีของโจทก์โดยเฉพาะ ส่วนประกาศกรมสรรพากร เรื่อง การขยายกำหนดเวลาการจ ดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มก็เป็นคำสั่งทั่วไปมิใช่คำสั่งที่มีถึงโจทก์โดยตรง หากนิติบุคคลอาคารชุดรายอื่นดำเนิน กิจการนอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ที่ พ.ร.บ. อาคารชุดกำหนดไว้และมีรายได้ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นอาจจะ ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ศาลจึงไม่เพิกถอนคำวินิจฉัยและประกาศดังกล่าว

โจทก์บรรยายฟ้องว่าหนังสือของจำเลยที่มีคำสั่งให้โจทก์ไปยื่นจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และยื่นแบบ แสดงรายการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นการปฏิบัติตามประกาศกรมสรรพากร ซึ่งนำผลคำวินิจฉัยของคณะกรรมการ วินิจฉัยภาษีอากรมาปฏิบัติ ซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย หนังสือของจำเลยดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและได้ แบนสำเนาคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากร สำเนาประกาศกรมสรรพากร และสำเนาหนังสือคำสั่ง ของจำเลยมาทำยฟ้อง คำขอทำยฟ้องของโจทก์ก็ขอให้ศาลเพิกถอนคำวินิจฉัยและประกาศกรมสรรพากร ดังกล่าว กับขอให้จำเลยยกเลิกคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่มที่ยื่นไว้ต่อ จำเลย ขอให้คืนภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่โจทก์ ย่อมเป็นที่เข้าใจว่าโจทก์ได้ขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่มีถึง โจทก์ให้ไปยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย ศาลย่อม พิจารณาให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยดังกล่าวได้ ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอ

จำเลยให้โจทก์ชำระค่าภาษีอากรเนื่องจากเห็นว่า โจทก์เป็นผู้ประกอบการอยู่ภายใต้บังคับของ กฎหมายที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม หาใช่บังคับให้โจทก์ชำระเงินภาษีอากรดังกล่าว โดยปราศจากมูลอันจะอ้าง กฎหมายได้ โจทก์ฟ้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้ชำระไว้แล้ว โดยอ้างว่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระ แต่ไม่ได้ยื่นคำ ร้องขอคืนภาษีดังกล่าวตามเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่มาตรา ๒๗ ตรี แห่ง ป.รัชฎากร กำหนดไว้ โจทก์จึง ไม่มีอำนาจฟ้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว ตามมาตรา ๗ (๓) และมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งศาลภาษี อากรและวิธีพิจารณาคดีภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๒๘

## ๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๗๒ / ๒๕๓๕

### พ.ร.บ.อาคารชุดฯ (มาตรา ๑๕ (๔) (๖) (๗) )

โจทก์กับจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดโดยโจทก์ตกลงจะซื้อห้องชุดจากจำเลย ๑ ห้อง พร้อมระเบียบหน้าห้องชุดเพื่อโจทก์ใช้พักผ่อนและจำเลยได้แสดงเจตนาชัดเจนในขณะทำสัญญาว่าจำเลยไม่มีความประสงค์จะใช้ระเบียบดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โจทก์เป็นผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในระเบียบดังกล่าวเท่านั้น ดังนั้นระเบียบพิพาทที่จำเลยทำสัญญาโอนให้แก่โจทก์จึงไม่ใช่ทรัพย์สินในอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือทุกคนในตัวอาคารใช้ประโยชน์ได้ร่วมกัน ไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๕ (๔) (๖) และ (๗) ข้อตกลงจะซื้อจะขายระเบียบพิพาทจึงหาต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมายหรือขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนไม่

## ๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๑๕/๒๕๔๐

### พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดให้เปิดทางจำเป็น ผู้ร้องสอดยื่นคำร้องสอดอ้างว่า ผู้ร้องสอดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทางเข้าออกพิพาทตลอดจนสถานที่ต่าง ๆ ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดินของจำเลย อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แม้ผู้ร้องสอดมีสิทธิดังกล่าว แต่ผู้ร้องสอดไม่มีหน้าที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ตามคำฟ้องของโจทก์เพราะผู้ร้องสอดไม่มีอำนาจจัดการใด ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๕๗(๒) จึงร้องสอดเข้ามาเป็นจำเลยร่วมไม่ได้

## ๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๕๕/๒๕๔๐

### พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๔)

แม้ในสัญญาขายห้องชุดระหว่างโจทก์และจำเลยจะระบุพื้นที่ห้องชุดไว้ ๘๗.๕ ตารางเมตร แต่เมื่อ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ให้คำนิยาม “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและ หมายความว่ารวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ระราย และให้คำนิยามห้องชุด “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ห้องชุดพิพาทจึงต้องถือเอาส่วนของระเบียบจำนวน ๕.๒๘ ตารางเมตร ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลรวมเข้าด้วย ตามบทกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น พื้นที่ห้องชุดที่จำเลยสร้างเสร็จซึ่งมีเนื้อที่ ๗๕.๕๗ ตารางเมตร จึงถูกต้องตาม สัญญาซื้อขายแล้ว

## ๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๕๕/๒๕๔๐

### พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๔)

การสร้างอาคารพิพาทสูง ๓๐ ชั้น จำเลยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานให้ก่อสร้างได้ตามกฎหมายแล้ว จำเลยจึงมีสิทธิที่จะก่อสร้างอาคารได้ตามที่ได้รับอนุญาตนั้น หากจำเลยก่อสร้างอาคารผิดแบบแปลนที่ได้รับ อนุญาตอย่างใดก็เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานจะว่ากล่าวกับจำเลยเป็นอีกกรณีหนึ่ง

เมื่อโจทก์เห็นว่าจำเลยก่อสร้างอาคารสูงกว่าที่ตกลงระบุกันไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญาซื้อขาย ห้องชุดที่ระบุว่าจำเลยจะสร้างอาคารชุดสูงเพียง ๒๗ ชั้น โจทก์ย่อมมีสิทธิเพียงแต่บอกเลิกสัญญาและเรียก ค่าเสียหายจากจำเลยเท่านั้น แต่หาสิทธิที่จะบังคับจำเลยให้รื้อถอนอาคารชั้นที่ ๒๘ ถึงชั้นที่ ๓๐ ไม่

ตามสัญญาซื้อขายอาคารชุดระบุว่าจำเลยจะต้องติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาแยกต่างหากในแต่ละห้องชุดและ ร้านค้า แต่จำเลยไม่ดำเนินการติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาแต่ละห้องชุดและร้านค้าเป็นการผิดสัญญา เมื่อปรากฏว่า โจทก์ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพียงห้องเดียว และโจทก์ไม่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ซื้อขายอื่นฟ้องคดีแทน โจทก์จึง ไม่มีอำนาจฟ้องบังคับจำเลยให้ติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาให้แก่ผู้ซื้อขายอื่นได้

ตามหนังสือกรมสิทธิห้องชุดออกโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่าห้องชุดมีพื้นที่ ๑๔.๒๕ ตารางเมตร และระบุในสารบัญญัตทะเบียนว่ารายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุดมีเนื้อที่ ๕.๒๘ ตารางเมตรครั้งนี้ ห้องชุดพิพาทต้องถือเอาส่วนของระเบียบจำนวน ๕.๒๘ ตารางเมตรรวมเข้าเป็นเนื้อที่ของห้องชุดพิพาทด้วย ตามมาตรา ๔ สัญญาซื้อขายห้องชุดรายพิพาทนี้จึงมีเนื้อที่ ๑๙.๕๓ ตารางเมตร

---

## ๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๔๓/๒๕๕๑

### พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๑๗ , ๑๘)

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ กำหนดให้เจ้าของรวมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวมตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับและความในมาตรา ๑๗ ที่กำหนดให้การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. นี้ และตามข้อบังคับ เพราะฉะนั้นหน้าที่ของจำเลยที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจึงเป็นหน้าที่โดยกฎหมายบัญญัติ มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงมิใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏสัญญามีผลยกเว้นความรับผิดชอบเป็นพิเศษจำเลยอ้างว่าเมื่อ โจทก์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาคือไม่เปิดไฟฟ้าส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของชั้น ๒๔ ซึ่งเป็นชั้นที่สำนักงานของจำเลยตั้งอยู่ จำเลยก็มีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามลักษณะสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่ หากโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างไรก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

จำเลยต่อสู้ไว้ในคำให้การว่า ตามกฎหมายโจทก์เรียกได้เฉพาะดอกเบี้ยจะเรียกค่าปรับไม่ได้ แต่ในชั้นฎีกาจำเลยกลับยกข้อต่อสู้เรื่องค่าปรับขึ้นใหม่ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจกำหนดค่าปรับได้เพราะเป็นการกำหนดตามอำเภอใจฝ่ายเดียวจึงมีลักษณะของโทษอาญา อีกทั้งเป็นการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราเช่นนี้เป็นการยกข้อกฎหมายขึ้นมาใหม่มิใช่ข้อที่ได้ยกขึ้นมาก่อนแล้วในศาลชั้นต้น ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๒๕ , ๒๔๗ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้

## ๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒ /๒๕๔๒

### พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๑๗, ๑๘, ๓๕ )

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะ  
เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่เป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็น  
ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ เมื่อบริษัท ข. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ โดยมี บ.  
เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท ข. บ. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีซึ่งเป็นการกระทำเพื่อ  
ประโยชน์ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมแทนโจทก์ตามข้อบังคับของโจทก์ได้

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการ  
บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้อง  
ชุด และมาตรา ๑๗ ระบุให้การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวและตาม  
ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นจำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มิใช่เป็นเรื่อง  
สัญญาต่างตอบแทนเมื่อไม่ปรากฏข้อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจึงต้องชำระ  
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จะอ้างว่าโจทก์ไม่เปิดไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศส่วนกลางในชั้นที่จำเลยอาศัยอยู่มาเป็น  
ข้ออ้างไม่ชำระค่าใช้จ่ายไม่ได้ หากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้ที่อย่างใด จำเลยต้องไปว่ากล่าวเป็นอีก  
กรณีหนึ่งต่างหาก

## ๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๓๘/๒๕๔๒

### พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ ๗ )

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์ ข้อ ๗ ระบุว่า “ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่  
จะใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้... ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ...สำหรับการพักอาศัยเท่านั้น และจะไม่  
ใช้ห้องชุดไปประกอบกิจการอื่นใดที่จะเป็นการนำรังเกียจรบกวนต่อบุคคลอื่นหรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคล  
อาคารชุดเว้นแต่ว่าห้องชุดดังกล่าวทางนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดหาไว้เป็นพิเศษเพื่อใช้ประกอบกิจการอื่นได้  
ทั้งนี้ การประกอบกิจการจะต้องได้รับอนุญาตจากทางนิติบุคคลอาคารชุด และไม่เป็นที่น่ารังเกียจ รบกวนต่อ  
ผู้อื่น หรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด ” การที่บริษัทจำเลยนำถังแก๊สลงบนบันไดสำนัมนั้นเครื่องยนต์

ซึ่งบรรจุน้ำมันของจำเลยโดยที่ฝาของถังแก๊สลอนมีซีลกระดาษตะกั่วปิดอยู่ และสินค้าของจำเลยไม่มีกลิ่นเคมีภัณฑ์ นอกจากนั้นถังแก๊สลอนที่บรรจุน้ำมันของจำเลยก็มีขนาดกะทัดรัดไม่กินเนื้อที่มาก ประกอบกับการขนถ่ายสินค้าของจำเลยโดยใช้รถยนต์บรรทุกขนาดเล็กก็ไม่ใช่ที่รบกวนและกีดขวางเจ้าของร่วมคนอื่น ทั้งห้องชุดพิพาทมีห้องของโจทก์ จำเลย และบุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งอยู่ที่ชั้น ๓ เท่านั้น ดังนั้น ถ้าโจทก์อ้างว่าการขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนต่อผู้อื่นแล้วก็น่าที่จะนำผู้ที่พักอาศัยในห้องชุดชั้นที่ ๓ มาเบิกความสนับสนุนคำกล่าวอ้างด้วย แต่โจทก์หาได้นำมาไม่ พยานหลักฐานของโจทก์จึงขาดน้ำหนัก ไม่อาจรับฟังได้ว่าการขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนผู้อื่น การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์

## ๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗/๒๕๕๓

**พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ม.๓๕, ๓๖)**

จำเลยเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อขาย มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีบริษัท บ. โดย พ. เป็นผู้จัดการ โจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายการแสดงเจตนาของโจทก์จะทำได้ก็โดยผู้แทนของโจทก์แสดงเจตนาแทนเท่านั้นปรากฏว่าโจทก์มีผู้จัดการคือบริษัท บ. ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลเช่นเดียวกัน จึงมีการแต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พ. ย่อมเป็นผู้จัดการของโจทก์และมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของโจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๖ (๓) ด้วย การที่ พ. ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ฟ้องในฐานะผู้จัดการของโจทก์ จึงมีผลเท่ากับโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจด้วยตนเอง กรณีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ของ พ. ซึ่งต้องกระทำด้วยตนเองตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๖ วรรคสอง เมื่อ ส. เป็นผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์โดยตรง ส. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดีนี้แทนโจทก์ได้ (วินิจฉัยโดยมติที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกา)

### ๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๕๘/๒๕๔๓

#### พ.ร.บ. อาคารชุดฯ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง อันได้แก่วิธีเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๕๕ ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย

### ๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๕๓/๒๕๔

#### พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๔, ๓๓ )

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ ต้องการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลสามารถใช้สิทธิในห้องชุดได้ตามสิทธิของตน แต่ทรัพย์สินส่วนกลางถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันทั้งกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ ต้องดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเมื่อสาเหตุที่น้ำท่วมห้องชุดของโจทก์เพราะน้ำฝนเอ่อล้นจากท่อรับน้ำภายในอาคารชุดเนื่องจากท่อรวมรับน้ำอุดตัน ซึ่งจำเลยที่ ๑ มีหน้าที่ดูแลให้ท่อระบายน้ำดังกล่าวระบายน้ำได้ตลอดเวลา แม้โจทก์มิได้นำสืบว่าเหตุใดท่อน้ำจึงอุดตัน และจำเลยที่ ๑ ได้กระทำการอย่างไรกับสิ่งอุดตันนั้นหรือบริเวณที่อุดตันนั้นไม่อาจตรวจพบได้โดยง่าย ก็ถือได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดของจำเลยที่ ๑ แล้ว เพราะจำเลยที่ ๑ ได้เก็บเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง แล้วว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีอาชีพในการบริหารอาคารชุดมาทำหน้าที่แทน เมื่อบริษัทดังกล่าวละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อปล่อยให้ท่อระบายน้ำอุดตันจนน้ำท่วมห้องชุดของโจทก์เช่นนี้ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์

## ๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๕๒/๒๕๔๓

### พ.ร.บ. อาการชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๓๕)

พ.ร.บ. อาการชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่เป็นตัวแทนของนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจดำเนินการใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ แม้ว่าในข้อบังคับของโจทก์กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลของโจทก์มีอำนาจดำเนินคดีแก่บุคคลภายนอก หากมีการละเมิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง การเรียกร้อยค่าเสียหาย และการเรียกเอาทรัพย์สินคืนนั้น ข้อบังคับของโจทก์ดังกล่าวจะหาข้อยกเว้นอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดไม่

ข้อตกลงในการประนีประนอมยอมความระบุว่าโจทก์และจำเลยตกลงจะขอถอนฟ้องคดีอาญาในศาลชั้นต้นทุกคดี ซึ่งโจทก์และจำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาในการถอนฟ้องคดีอาญา เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า นอกจากโจทก์ฟ้องจำเลยเป็นคดีแล้ว โจทก์ยังฟ้องจำเลยเป็นคดีอาญาต่อศาลแขวงเชียงใหม่ในข้อหาทำให้เสียทรัพย์ด้วย ส่วนจำเลยก็ฟ้องโจทก์ต่อศาลชั้นต้นในข้อหาหมิ่นประมาท ต่อมาคดีที่ฟ้องศาลแขวงเชียงใหม่ได้มีการประนีประนอมยอมความกันตามข้อตกลงดังกล่าว โดยจำเลยจะต้องถอนฟ้องคดีหมิ่นประมาทในวันรุ่งขึ้นหลังจากที่โจทก์ถอนฟ้องคดีทำให้เสียทรัพย์ต่อศาลแขวงเชียงใหม่ ปรากฏว่าจำเลยไม่ถอนฟ้องคดีที่ศาลชั้นต้นในข้อหาหมิ่นประมาท แต่ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องจำเลย ฉะนั้นการที่โจทก์ถอนฟ้องจำเลยในคดีอาญาที่ศาลแขวงเชียงใหม่แล้ว แต่จำเลยมาขอถอนฟ้องคดีหมิ่นประมาทเป็นการไม่ยอมถอนฟ้องหมิ่นประมาทเป็นการไม่ยอมปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น กรณียังถือไม่ได้ว่าเป็นการยอมความตามกฎหมาย สิทธินำคดีอาญามาฟ้องของโจทก์จึงไม่ระงับไปตาม ป.วิ.อ. มาตรา ๓๕ (๒)

## ๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกา ๕๘๔๘/๒๕๕๕

### พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ ( มาตรา ๑๘, ๓๒ (๔) (๑๐), ๔๐ )

ตารางที่ตัวแทนของจำเลยนำออกเผยแพร่ออนไลน์ โฆษณาจำหน่ายห้องชุดคิรคาห้องชุดในอัตราหนึ่ง แต่ตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดระบุว่า “ข้อความในเอกสารหรือคำโฆษณาอื่นใดที่มีมาก่อนการทำสัญญานี้ย่อมไม่ผูกพันผู้จะขาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยึดถือข้อความและเอกสารตามสัญญานี้เป็นข้อปฏิบัติต่อกันตามทุกประการ” แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญามีเจตนาจะซื้อจะขายกันตามแบบแปลนเอกสารแนบท้ายสัญญาเป็นสำคัญ ดังนั้น หากจำเลยก่อสร้างห้องชุดมีลักษณะและขนาดกว้างยาวเท่ากันที่ระบุไว้ในแบบแปลนท้ายสัญญาแล้วจะถือว่าจำเลยไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ แม้พื้นที่ของห้องชุดจะมากกว่าหรือน้อยกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โจทก์หรือจำเลยก็ไม่มีสิทธิคิดเงินเพิ่มขึ้นหรือลดลง

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุนสำรองส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนเท่าใดนั้น ย่อมเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ มาตรา ๑๘, ๓๒ (๔) (๑๐) และ มาตรา ๔๐ เมื่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๕ ระบุให้เรียกเก็บเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมคนหนึ่งจึงต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น

## ๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกา ๑๐๗๑๑/๒๕๕๖

### พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ ( มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง )

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาท โจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่า โจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยา จำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยา ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใด ๆ ก็ได้ตามใจสมัคร ดังนั้นการที่จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทแก่โจทก์โดยมีผลทำให้โจทก์ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใช้ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น จึงไม่อาจได้ว่าจำเลยผิดสัญญา เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย

## ๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๕๓/๒๕๔๓

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โจทก์ที่ ๑ ประกอบกิจการจำหน่ายลิฟต์ โจทก์ที่ ๒ ประกอบกิจการติดตั้งลิฟต์ของโจทก์ที่ ๑ แก่บุคคลทั่วไป จำเลยที่ ๑ เป็นบริษัทจำกัดเป็นเจ้าของโครงการพืชรกานต์แมนชั่น ก่อสร้างอาคารชุดขึ้นเพื่อขายแก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการดำเนินธุรกิจอาคารชุดบังคับแก่ผู้ประกอบการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉะนั้น ที่จำเลยที่ ๑ ซื้อลิฟต์พร้อมอุปกรณ์จากโจทก์ทั้งสองไปติดตั้งที่อาคารดังกล่าว จึงมิใช่เข้าไปใช้ภายในบริษัทจำเลยที่ ๑ เป็นการส่วนตัว ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์ย่อมตกลงเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนกลางและใช้เพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้ออาคารชุด กรณีย่อมตกอยู่ในบังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๓๔ (๑) ตอนท้ายที่ว่าเว้นแต่เป็นการที่ได้ทำเพื่อกิจการของฝ่ายลูกหนี้นั่นเอง อายุความสิทธิเรียกร้องของโจทก์ทั้งสองไม่ว่าจะเป็นค่าลิฟต์และค่าจ้างติดตั้งย่อมมีกำหนด ๕ ปี ตามมาตรา ๑๕๓/๓๓ (๕)

## ๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๘๓/๒๕๔๓

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๑๔, ๑๘, ๓๓)

จำเลยเป็นนิติบุคคลตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จำเลยไม่ได้เป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามมาตรา ๗๗/๒ แห่งป.ร.บ. รัชฎากรมาตั้งแต่ตั้ง และไม่มีหน้าที่เรียกเก็บภาษีขายจากเจ้าของชุดแล้วนำส่งให้แก่โจทก์ จำเลยจึงมีสิทธิขอคืนภาษีขายทั้งหมดที่แสดงในแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีมูลค่าเพิ่มจากโจทก์และจำเลยไม่มีสิทธินำภาษีซื้อมาชำระไปหักออกจากภาษีขาย การที่จำเลยนำภาษีซื้อมาคำนวณหักออกจากภาษีขายแล้วได้รับเครดิตภาษี หรือรับคืนเป็นเงินสดไปจึงไม่ถูกต้อง จำเลยมีหน้าที่คืนภาษีซื้อทั้งหมดที่นำมาใช้คำนวณภาษีตามแบบแสดงรายการดังกล่าวให้แก่โจทก์ด้วย

จำเลยยื่นคำร้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามแบบ ค. ๑๐ ตามประกาศกรมสรรพากรที่ขยายระยะเวลาขอคืนภาษีอากรสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งไม่ได้เป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเฉพาะเดือนมกราคม ๒๕๓๗ ถึงเดือนธันวาคม ๒๕๔๐ จำเลยจึงไม่มีสิทธิได้รับเงินภาษีที่ชำระเกินในปี ๒๕๓๕

และ ๒๕๓๖ คืบส่วนการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๓๗ ถึงเดือนธันวาคม ๒๕๔๐ แม้จำเลยไม่ได้ระบุจำนวนภาษีซื้อและภาษีขายของเดือนมกราคมถึงเดือนกรกฎาคม ๒๕๓๗ และเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม ๒๕๓๘ ในรายละเอียดของภาษีซื้อที่แนบไปพร้อมกับคำร้องขอคืนภาษี จะถือว่าจำเลยไม่ได้ขอคืนภาษีสำหรับเดือนดังกล่าวไม่ได้ เพราะรายละเอียดเกี่ยวกับภาษีซื้อและภาษีขายแนบท้ายคำร้องเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นที่จะเป็นแนวทางให้เจ้าหน้าที่ของโจทก์ตรวจสอบว่ารายการภาษีซื้อและภาษีขายที่จำเลยยื่นไว้ตามแบบแสดงรายการของเดือนที่ขอคืนภาษีอากรถูกต้องหรือไม่ และคำนวณว่าโจทก์มีหน้าที่ต้องคืนภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่จำเลยตามคำขอหรือไม่เพียงใด การที่เจ้าพนักงานของโจทก์ไม่ภาษีขายของเดือนมกราคมถึงเดือนกรกฎาคม ๒๕๓๗ และเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม ๒๕๓๘ ที่โจทก์จะต้องคืนให้แก่จำเลยมาคำนวณหักออกจากภาษีซื้อที่จำเลยนำไปใช้หักออกภาษีขายในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มของเดือนภาษีดังกล่าวจึงไม่ถูกต้อง และไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อภาษีขายที่โจทก์จะต้องคืนให้แก่จำเลยสำหรับปี ๒๕๓๗ ถึงปี ๒๕๓๘ มากกว่าภาษีซื้อที่จำเลยใช้ในการคำนวณภาษีและรับคืนไปจากโจทก์เป็นเงินสดในปี ๒๕๔๐ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกจำเลยชำระภาษีที่อ้างว่าจำเลยได้รับคืนเงินไปตามฟ้อง

คดีนี้เจ้าหน้าที่ของโจทก์มิได้ประเมินให้จำเลยชำระเพิ่มเติม แต่มีหนังสือแจ้งให้จำเลยคืนเงินภาษีที่ได้รับคืนเงินไป จึงเป็นคดีที่พิพาทเกี่ยวกับการขอคืนภาษีอากร ตาม พ.ร.บ. จัดตั้งศาลภาษีอากร ฯ มาตรา ๗ (๓) ซึ่งมาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าวบัญญัติให้ดำเนินการในศาลภาษีอากรได้ก็ต่อเมื่อปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและระยะเวลาที่กำหนดไว้ และ ป. รัชฎาการ ได้บัญญัติไว้เพียงกำหนดเวลาขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม และแบบในการขอคืนเท่านั้น มิได้ระบุให้ผู้ขอคืนภาษีอากรที่ไม่พอใจคำสั่งของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขอคืนภาษีดังกล่าวต้องอุทธรณ์คำสั่งขอเจ้าพนักงานด้วย ดังนั้น เมื่อไม่มีการประเมินภาษีมูลค่าเพิ่มเติมแก่จำเลย การที่จำเลยไม่นำข้อพิพาทเกี่ยวกับการคืนภาษีอากรมาฟ้องต่อศาลภาษีอากรคงมีผลเพียงแต่ว่าโจทก์ไม่ต้องคืนเงินภาษีอากรให้แก่จำเลยตามคำร้องเท่านั้น

เมื่อเจ้าพนักงานของโจทก์เห็นว่าจำเลยไม่มีสิทธิได้รับเงินอากรคืนตามคำร้องเพราะได้รับเงินภาษีอากรคืนไปแล้วเกินกว่าที่ควรได้รับ และฟ้องเรียกเงินภาษีอากรคืนจากจำเลย โจทก์จึงมีหน้าที่สืบพิสูจน์ว่าการคำนวณของเจ้าพนักงานถูกต้อง และชอบด้วยกฎหมาย และจำเลยได้รับคืนเงินภาษีอากรไปจากโจทก์เกินไปตามฟ้องจริง เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า การคำนวณของเจ้าพนักงานของโจทก์ไม่ถูกต้อง จำเลยได้รับเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนเงินไปตามฟ้อง ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษายกฟ้องโจทก์

## ๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๑๔/๒๕๔๕

**พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ ( มาตรา ๑๗, ๓๓, ๓๕, ๓๖, ๓๗ )**

การที่จำเลยเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจจัดการและดูแลรักษาห้องน้ำชายและหญิงซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ตั้งอยู่บนชั้นที่ ๖ ได้ปิดกั้นประตูห้องน้ำไม่ให้โจทก์และเจ้าของชุดคนอื่นซึ่งเป็นเจ้าของร่วมใช้ประโยชน์หากเป็นการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ชอบด้วย พ.ร.บ. อาคารชุดฯ หรือข้อบังคับประการใดโจทก์และเจ้าของห้องชุดดังกล่าวต้องดำเนินการแก้จำเลยทางมติที่ประชุมของเจ้าของห้องชุดหรือทางคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด การกระทำของจำเลยตามฟ้องไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก

## ๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๗๒/๒๕๔๕

**พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ( มาตรา ๑๘, ๓๕, ๓๖, ๔๐ )**

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดมี ส. เป็นผู้จัดการ ส. จึงมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของโจทก์ ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๓๖ (๑) เมื่อหนังสือมอบอำนาจลงลายมือชื่อ ส. ในช่องผู้มอบอำนาจพร้อมประทับตราของโจทก์มอบอำนาจให้ ท. เป็นผู้ดำเนินคดีแทน ถือว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ท. ดำเนินคดีแทนโจทก์ แม้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือมีมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมให้กระทำได้ แต่การฟ้องคดีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ผู้จัดการต้องกระทำด้วยตนเองตาม พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ มาตรา ๓๖ วรรคท้าย ท. จึงมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ได้

พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ มาตรา ๓๓ วรรคสอง บัญญัตินิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจระทำการใดเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งที่ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยออกข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย โดยในมาตรา ๔๐ กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางและบริการทั่วไปแก่เจ้าของร่วมกรณีหนึ่ง กับในมาตรา ๑๘ กำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละราย

ออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่เกิดจากบริการส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่ไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงาน พนักงานทำความสะอาด ข้าราชการ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าภาษีอากร เงินเดือนของผู้จัดการ พนักงานลูกจ้างต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตามสัดส่วนเจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ โดยเฉพาะค่าภาษีอากรเงินเดือนของผู้จัดการและพนักงานลูกจ้างจะเป็นบทบังคับเด็ดขาดตามกฎหมายและไม่อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วย มติที่ประชุมเจ้าของร่วม เป็นอีกกรณีหนึ่ง ดังนั้น การที่จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด นอกจากจะต้องชำระเงินจัดตั้งกองทุนตามมาตรา ๔๐ แล้ว ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางแก่โจทก์ ตามมาตรา ๑๘ และข้อบังคับของโจทก์ซึ่งผู้จัดการคนดำเนินเคยเรียกเก็บและจำเลยได้ชำระมาแล้ว จำเลยจะอ้างว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมใหญ่หาได้ไม่ เพราะเป็นเงินคนละจำนวนกับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนตามมาตรา ๔๐ จึงไม่ต้องขออนุมัติจากมติของที่ประชุมใหญ่

---

## ๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๔๒/๒๕๔๕

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๓๕, ๓๖)

โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งให้บริษัท ก. เป็นผู้จัดการ บริษัท ก. ได้แต่งตั้งให้ บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ วรรคสอง บ. ย่อมมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ด้วยตามมาตรา ๓๖ (๓) ทั้งมีอาจฟ้องร้องดำเนินคดีตามข้อบังคับของโจทก์ที่ระบุให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจฟ้องคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด บ. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าเบี่ยงประกันภัยที่ค้างชำระแก่โจทก์

### ๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๕๕/๒๕๔๕

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๓๕ )

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีบริษัท ข. ซึ่งมี ร. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท ข. ในฐานะผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น ร. ซึ่งเป็นผู้จัดการย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของโจทก์ข้อ ๘ (๒) การฟ้องคดีเพื่อเรียกเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระจากจำเลยถือได้ว่าเป็นการกระทำอย่างหนึ่งซึ่งอยู่ในวัตถุประสงค์ข้อ ๘ (๒) โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

### ๒๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๔๔/๒๕๔๕

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๑๔, ๑๘, ๓๒, ๔๑, ๔๕, ๕๐)

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งบัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนร่วมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ส่วนมาตรา ๑๘ วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง จึงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไปตามมาตรา ๓๒ (๑๐) ประกอบมาตรา ๔๕ (๑) ที่เจ้าของร่วมมีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันได้ แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ต้องเป็นไปตามที่ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ กำหนดเท่านั้น ประกอบกับมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติไว้ว่าเพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้ (๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๕๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน และ (๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๖๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละที่เจ้าของห้องชุด ดังนี้ ย่อมเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตาม

มาตรา ๑๘ นั้น แยกค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง ออกต่างหากจากกัน โดยเด็ดขาดเพราะมีการคิดส่วนค่าใช้จ่ายและการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แต่ละวรรคแตกต่างกันดังกล่าว ดังนั้น มูลหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ร้องอ้างว่าจำเลยค้างชำระแก่ผู้ร้องนั้นจึงไม่อาจเป็นมูลหนี้อันเกิดจากการบริการส่วนกลางและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และเป็นมูลหนี้เกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของจำเลยตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องอ้างว่าจำเลยต้องค้างชำระนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของผู้ร้องได้ลงมติให้เพิ่มอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเดิม ๒๐ บาท เป็น ๒๗ บาท โดยรายละเอียดในรายงานการประชุมฯ ระบุเหตุผลการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยอ้างว่าไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น การซ่อมแซมระบบและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๕๐ วรรคสาม บัญญัติไว้ว่า ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเสียออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องนำมายื่นขอรับชำระหนี้บุริมสิทธินี้จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคสอง และบทบัญญัติมาตรา ๔๑ วรรคท้าย กำหนดให้เฉพาะบุริมสิทธิตาม (๒) แห่งมาตราดังกล่าวเท่านั้น ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลได้ส่งรายงานนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ส่งรายการหนี้ของผู้ร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๑ วรรคท้าย ดังกล่าวแล้ว จึงถือว่ามูลหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระแก่ผู้ร้องนั้นอยู่ในลำดับบุริมสิทธิจำนองของโจทก์

## ๒๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๔/๒๕๔๕

ป.พ.พ. ( มาตรา ๓๓ , ๘๒๐ )

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ( มาตรา ๓, ๑๘, ๔๕ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๒๔๕ )

มาตรา ๔๕ (๑) แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้มติดีเกี่ยวกับเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เมื่อคะแนนเสียงเจ้าของร่วมตามข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ มีจำนวน ๑,๐๐๐ คะแนน การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ๒๕๔๓ มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด ๓๔๑.๖๓ คะแนน ผลการนับคะแนนเสียงให้เปลี่ยนแปลงอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเดิมที่กำหนดไว้ตารางเมตรละ ๑๐๐ บาทต่อปี เป็นตารางเมตรละ ๑๘๐ บาทต่อปี โดยเสียงข้างมากเห็นด้วย ๒๔๐.๑๕ คะแนน แม้ข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ข้อ ๓๕.๒ กำหนดให้มติดีเกี่ยวกับเรื่องการปรับอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ให้ใช้เสียงข้างมากจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมเท่านั้น แต่การประชุมเจ้าของร่วมเพื่อแก้ไขอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางอยู่ในความหมายของมาตรา ๔๕ (๑) ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ดังกล่าวจึงเป็นข้อบังคับที่ขัดหรือแย้งกับบทแห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งมาตรา ๓ บัญญัติว่า บรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันจึงต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ปัญหาว่า จำเลยที่ ๒ ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัวร่วมกับจำเลยที่ ๑ ต่อโจทก์หรือไม่ เป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจฟ้อง เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยที่ ๒ มิได้ยกขึ้นว่ากล่าวในศาลล่างทั้งสอง จำเลยที่ ๒ ก็ยกขึ้นฎีกาได้ จำเลยที่ ๒ เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการกระทำใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติของเจ้าของร่วม เมื่อจำเลยที่ ๒ จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมเกี่ยวกับเรื่องการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกิจการของจำเลยที่ ๑ ภายในขอบอำนาจและวัตถุประสงค์ของจำเลยที่ ๑ ดังนั้น จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัวร่วมกับจำเลยที่ ๑ ต่อโจทก์

## ๒๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๑๓/๒๕๕๐

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ( มาตรา ๔, ๓๓ )

ตามสัญญาขายห้องชุดระหว่างผู้ขายกับโจทก์ผู้ซื้อระบุข้อความว่าขาย (ห้องชุด) พร้อมทั้งจอตกรดหมายเลข ๕๓๘ - ๕๔๐, ๕๔๑ - ๕๔๕ ของอาคารจอตกรดจำนวน ๕ ชั้น ให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๑๐,๐๑๔,๓๓๓บาท ถือได้ว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมที่จอตกรดยนต์ตั้งแต่วันที่สัญญาซื้อขายกันแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๘ ซึ่งโจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิต่าง ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖

ที่จอตกรดยนต์ในอาคารชุดโดยสภาพย่อมถือเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ แต่เมื่อสัญญาขายห้องชุดที่โจทก์ซื้อกรรมสิทธิ์มีระบุว่าจะขาย (ห้องชุด) พร้อมทั้งจอตกรดตามที่ระบุไว้ย่อมตกลงเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์พร้อมห้องชุดและไม่ถือเป็น “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ของอาคารชุดอีกต่อไป แต่ถือเป็น “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ของโจทก์แล้วจำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่อาจออกกระเบียบหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับที่จอตกรดยนต์ดังกล่าวในภายหลังให้เป็นที่เสื่อมความสะดวกแก่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แม้โจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินกว่า ๖ เดือน จำเลยก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก เมื่อจำเลยออกกระเบียบห้ามมิให้โจทก์นำรถยนต์เข้ามาจอดในที่จอตกรดยนต์ตามสัญญาขาย กระทั่งโจทก์ต้องนำรถยนต์ไปจอดสถานที่อื่น จนเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น อันถือเป็นการขัดขวางสิทธิใช้สอยทรัพย์สินตามสัญญาขายห้องชุดของโจทก์ ถือได้ว่าเป็นการจงใจกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยจึงต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ บัญญัติว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว การที่จำเลยออกกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่จะเข้ามาจอดในอาคารจอตกรดยนต์ของจำเลยจะต้องได้รับสติ๊กเกอร์จากจำเลยเพื่อติดรถยนต์ก่อนอันเป็นการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางคือสถานที่จอตกรดให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน จำเลยย่อมสามารถกระทำได้ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบว่าด้วยการขอรับสติ๊กเกอร์จอตกรดยนต์ในอาคารจอตกรดยนต์ในอาคารจอตกรดยนต์ ข้อ ๑ แต่การที่จำเลยกำหนดในข้อ ๒ ว่าเจ้าของร่วมผู้มีสิทธิในการขอรับสติ๊กเกอร์ตาม ข้อ ๑ จะต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน ๖ เดือนนั้น ไม่สามารถกระทำได้ เพราะเรื่องการค้างชำระค่าส่วนกลางถือเป็นหน้าที่จะต้องมีการฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมาย การออกกระเบียบเช่นนี้ถือเป็นการหลีกเลี่ยงที่จะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องให้ถูกต้อง มีเจตนาที่จะบีบบังคับ

เอาแก่กับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยกำหนดจึงไม่ชอบด้วยเจตนารมณ์ในการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้

---

## ๒๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๓๕/๒๕๕๑

### พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๑๘)

สิทธิ์ที่ติดตั้งไว้ที่อาคารชุด มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมจึงถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสิทธิ์จึงต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ วรรคสอง ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายในส่วนที่จำเลยผิดนัดไม่ชำระจึงถือเป็นเงินค้างจ่าย ซึ่งมีกำหนดอายุความ ๕ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๓๓ (๔) และต้องถือว่าสิทธิ์เรียกร้องประเภทนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงไม่อาจนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๓๐ มาใช้บังคับได้

---