

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

- | | | |
|-------------------------|------------------|--|
| ๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๔๕๐๘/๒๕๓๓ | (มาตรา ๑๐) |
| ๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๓๒๕/๒๕๓๔ | (มาตรา ๑๐) |
| ๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๖๓๓๔/๒๕๓๓ | (มาตรา ๑๘, ๓๒,
๔๔) |
| ๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๔๖๓๔ - ๔๖๓๗/๒๕๓๕ | (มาตรา ๑๔, ๑,
๓๓, ๔๐) |
| ๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๕๖๓๒/๒๕๓๕ | (มาตรา ๑๕(๔)
(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,
๓๕) |
| ๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๑๔๓๕/๒๕๔๒ | (ข้อบังคับปฏิบัติ
บุคคลอาคารชุด
ข้อ ๗) |
| ๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ | ๑๓/๒๕๔๓ | (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	๔๓๕๓/๒๕๔๓	-
๑๙.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๓๗๓/๒๕๔๗	(มาตรา ๑๔,๑-, ๓๓)
๒๐.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๒๑๔/๒๕๔๕	(มาตรา ๑๗,๓๓, ๓๕, ๓๖, ๓๗)
๒๑.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๑๗๗๒/๒๕๔๕	(มาตรา ๑-,๓๕, ๓๖, ๔๐)
๒๒.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๔๕๔๒/๒๕๔๕	(มาตรา ๓๕,๓๖)
๒๓.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๔๕๕/๒๕๔๕	(มาตรา ๓๕)
๒๔.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๖๔๔/๒๕๔๕	(มาตรา ๑๔,๑-, ๓๒, ๔๑,๔๕,๕๐)
๒๕.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	๗๗๗๔/๒๕๔๕	(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)

ที่ดินของ โจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงสาธารณะโดยตรง ได้แม้โจทก์จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่นทางทิศเหนือและทิศตะวันออกไปสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม แต่ก็ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นเช่นกัน โจทก์จึงมีสิทธิจะใช้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะได้ เดิมเจ้าของที่ดินของโจทก์เคยใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะต่อมาได้มีการจดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินของโจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเป็นทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้ แม้ต่อมาจะมีการจดทะเบียนยกเลิกการจำยอม แต่ก็เป็นการทำเพื่อประโยชน์ของจำเลย ทั้งยังได้มีการตกลงกันให้โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่ดินของจำเลยออกไปสู่ทางสาธารณะ ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๐ เป็นกรณีเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดของจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุด ดังกล่าว แต่คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองมิได้บังคับให้ไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของจำเลยแต่อย่างใด และกรณีเป็นเรื่องทางจำเป็นที่เกิดขึ้น โดยผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๕ หาใช่เป็นเรื่องที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นผู้ก่อการผูกพันดังกล่าวขึ้นไม่ ฉะนั้นแม้ว่าข้อตกลงดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่ก็หา กระทบกระทั่งถึงสิทธิของโจทก์ที่จะใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะไม่

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๒๕/๒๕๓๔

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๑๐)

แม้ว่าตามคำฟ้องและคำขอท้ายฟ้องของโจทก์จะไม่มีข้อความพาดพิงถึงจำเลยร่วมก็ตาม แต่เมื่อปรากฏจากคำให้การของจำเลยทั้งสองว่า ที่ดินพิพาทเดิมเป็นของจำเลยที่ ๑ ภายหลังจากโจทก์ฟ้องคดีนี้แล้ว กรรมที่ดินได้รับจดทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดจำเลยร่วม 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 ๑๔ หากให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ ดังเช่นมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ไม่ ดังนั้น การที่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยได้นำเอาค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งและมาตรา ๑๘วรรคสอง มาปะปนกันและให้ตัวอย่างค่าใช้จ่ายปะปนรวม ๆ กันมา จึงทำให้เกิดปัญหา เมื่อจำเลยประสงค์จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันออกตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง แต่นำเอาค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันออกตามมาตรา 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 ๗๗/๑ (๑๐) โจทก์จึงไม่เป็น “ ผู้ประกอบการ ” ตาม ป. รัชฎากร มาตรา

๗๗/๑ (๕) ที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มแม้โจทก์ไม่ใช่ผู้ประกอบการที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากรที่ ๒๖/๒๕๓๗ เรื่องภาษีมูลค่าเพิ่ม การเสียภาษีมูลค่าเพิ่มของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการวินิจฉัยเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดทั่ว ๆ ไป ตามที่กรมสรรพากรขอความเห็นไปตาม ป. รัชฎากร ๑๓ สัตต ไม่ได้วินิจฉัยกรณีของโจทก์โดยเฉพาะ ส่วนประกาศกรมสรรพากร เรื่อง การขยายกำหนดเวลาการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มก็เป็นคำสั่งทั่วไปมิใช่คำสั่งที่มีถึงโจทก์โดยตรง หากนิติบุคคลอาคารชุดรายอื่นดำเนินกิจการนอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ที่ พ.ร.บ. อาคารชุดกำหนดไว้และมีรายได้ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นอาจจะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ศาลจึงไม่เพิกถอนคำวินิจฉัยและประกาศดังกล่าว

โจทก์บรรยายฟ้องว่าหนังสือของจำเลยที่มีคำสั่งให้โจทก์ไปยื่นจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นการปฏิบัติตามประกาศกรมสรรพากร ซึ่งนำผลคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากรมาปฏิบัติ ซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย หนังสือของจำเลยดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและได้แนบสำเนาคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากร สำเนาประกาศกรมสรรพากร และสำเนาหนังสือคำสั่งของจำเลยมาท้ายฟ้อง คำขอท้ายฟ้องของโจทก์ก็ขอให้ศาลเพิกถอนคำวินิจฉัยและประกาศกรมสรรพากรดังกล่าว กับขอให้จำเลยยกเลิกคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่มที่ยื่นไว้ต่อจำเลย ขอให้คืนภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่โจทก์ ย่อมเป็นที่เข้าใจว่าโจทก์ได้ขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่มีถึงโจทก์ให้ไปยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย ศาลย่อมพิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยดังกล่าวได้ ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอ

จำเลยให้โจทก์ชำระค่าภาษีอากรเนื่องจากเห็นว่า โจทก์เป็นผู้ประกอบการอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม หากบังคับให้โจทก์ชำระเงินภาษีอากรดังกล่าว โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ โจทก์ฟ้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้ชำระไว้แล้ว โดยอ้างว่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระ แต่ไม่ได้ยื่นคำร้องขอคืนภาษีดังกล่าวตามเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่มาตรา ๒๗ ตรี แห่ง ป.รัชฎากร กำหนดไว้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว ตามมาตรา ๗ (๓) และมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งศาลภาษีอากรและพิธีพิจารณาคดีภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๒๘

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๗๒ / ๒๕๓๕

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

โจทก์กับจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด โดยโจทก์ตกลงจะซื้อห้องชุดจากจำเลย 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 หมายความว่า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ระราย 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

เมื่อ โจทก์เห็นว่าจำเลยก่อสร้างอาคารสูงกว่าที่ตกลงระบุกันไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญาซื้อขาย ห้องชุดที่ระบุว่าจำเลยจะสร้างอาคารชุดสูงเพียง ๒๗ ชั้น โจทก์ย่อมมีสิทธิเพียงแต่บอกเลิกสัญญาและเรียก ค่าเสียหายจากจำเลยเท่านั้น แต่หาสิทธิที่จะบังคับจำเลยให้รื้อถอนอาคารชั้นที่ ๒๘ ถึงชั้นที่ ๓๐ ไม่

ตามสัญญาซื้อขายอาคารชุดระบุว่าจำเลยจะต้องติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาแยกต่างหากในแต่ละห้องชุดและ ร้านค้า แต่จำเลยไม่ดำเนินการติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาแต่ละห้องชุดและร้านค้าเป็นการผิดสัญญา เมื่อปรากฏว่า โจทก์ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพียงห้องเดียว และโจทก์ไม่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ซื้อรายอื่นฟ้องคดีแทน โจทก์จึง ไม่มีอำนาจฟ้องบังคับจำเลยให้ติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้

ตามหนังสือกรมสิทธิห้องชุดออกโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่าห้องชุดมีพื้นที่ ๗๔.๒๕ ตารางเมตร และระบุในสารบัญญัติทะเบียนว่ารายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุดมีเนื้อที่ ๕.๒๘ ตารางเมตร ดังนี้ ห้องชุดพิพาทต้องถือเอาส่วนของระเบียบจำนวน ๕.๒๘ ตารางเมตร รวมเข้าเป็นเนื้อที่ของห้องชุดพิพาทด้วย ตามมาตรา ๔ สัญญาซื้อขายห้องชุดรายพิพาทนี้จึงมีเนื้อที่ ๗๙.๕๓ 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 หากโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใดก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

จำเลยต่อสู้ไว้ในคำให้การว่า ตามกฎหมายโจทก์เรียกได้เฉพาะดอกเบี้ยจะเรียกค่าปรับไม่ได้ แต่ในชั้นฎีกาจำเลยกลับยกข้อต่อสู้เรื่องค่าปรับขึ้นใหม่ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจกำหนดค่าปรับได้เพราะเป็นการกำหนดตามอำเภอใจฝ่ายเดียวจึงมีลักษณะของโทษอาญา อีกทั้งเป็นการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราเช่นนี้เป็นการยกข้อกฎหมายขึ้นมาใหม่มิใช่ข้อที่ได้ยกขึ้นมาก่อนแล้วในศาลชั้นต้น ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๒๕ , ๒๔๖ 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 หากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใด 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 ” การที่บริษัทจำเลยนำถังแก๊สแบบนำใส่น้ำมันเครื่องยนต์

ซึ่งบรรจุน้ำของจำเลยโดยที่ฝาของถังเกลลอนมีซีลกระดาษตะกั่วปิดอยู่ และสินค้าของจำเลยไม่มีกลิ่นเคมีภัณฑ์ นอกจากนั้นถังเกลลอนที่บรรจุน้ำของจำเลยก็มีขนาดกะทัดรัดไม่กินเนื้อที่มาก 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 จึงมีผลเท่ากับโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจด้วยตนเองกรณีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ของ 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 ๔๔๕๓/๒๕๔๔

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๔, ๓๓)

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

๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๕๒/๒๕๔๓

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๓๕)

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

ข้อตกลงในการประนีประนอมยอมความระบุว่าโจทก์และจำเลยตกลงจะขอถอนฟ้องคดีอาญาในศาลชั้นต้นทุกคดี ซึ่งโจทก์และจำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาในการถอนฟ้องคดีอาญา เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า นอกจากโจทก์ฟ้องจำเลยเป็นคดีแล้ว โจทก์ยังฟ้องจำเลยเป็นคดีอาญาต่อศาลแขวงเชียงใหม่ในข้อหาทำให้เสียหายทรัพย์ด้วย ส่วนจำเลยก็ฟ้องโจทก์ต่อศาลชั้นต้นในข้อหาหมิ่นประมาท ต่อมาคดีที่ฟ้องศาลแขวงเชียงใหม่ได้มีการประนีประนอมยอมความกันตามข้อตกลงดังกล่าว โดยจำเลยจะต้องถอนฟ้องคดีหมิ่นประมาทในวันรุ่งขึ้นหลังจากที่โจทก์ถอนฟ้องคดีทำให้เสียหายทรัพย์ต่อศาลแขวงเชียงใหม่ ปรากฏว่าจำเลยไม่ถอนฟ้องคดีที่ศาลชั้นต้นในข้อหาหมิ่นประมาท แต่ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องจำเลย ฉะนั้นการที่โจทก์ถอนฟ้องจำเลยในคดีอาญาที่ศาลแขวงเชียงใหม่แล้ว แต่จำเลยมายอมถอนฟ้องคดีหมิ่นประมาทเป็นการไม่ยอมถอนฟ้องหมิ่นประมาทเป็นการไม่ยอมปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น กรณียังถือไม่ได้ว่าเป็นการยอมความตามกฎหมาย สิทธินำคดีอาญามาฟ้องของโจทก์จึงไม่ระงับไปตาม ป.วิ.อ. มาตรา ๓๕ (๒)

๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกา ๕๘๔๘/๒๕๔๕

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

ตารางที่ตัวแทนของจำเลยนำออกเผยแพร่ในชั้น โฆษณาจำหน่ายห้องชุดคิดราคาห้องชุดในอัตราหนึ่ง 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 ๑๐๗๑๑/๒๕๔๖

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

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาท โจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่า โจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยา จำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยา ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใด ๆ ก็ได้ตามใจสมัคร ดังนั้นการที่จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทแก่โจทก์โดยมีผลทำให้โจทก์ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใช้ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น จึงไม่อาจได้ว่าจำเลยผิดสัญญา เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๕๓/๒๕๔๗

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โจทก์ที่ ๑ ประกอบกิจการจำหน่ายลิฟต์ โจทก์ที่ ๒ ประกอบกิจการติดตั้งลิฟต์ของโจทก์ที่ ๑ แก่บุคคลทั่วไป จำเลยที่ ๑ เป็นบริษัทจำกัดเป็นเจ้าของโครงการฟิรกันต์แมนชั่น 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 ๓๓๘๓/๒๕๔๗

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 จำเลยจึงมีสิทธิ์ขอคืนภาษีขายทั้งหมดที่แสดงในแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีมูลค่าเพิ่มจากโจทก์และจำเลยไม่มีสิทธิ์นำภาษีซื้อมาชำระไปหักออกจากภาษีขาย 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 การที่จำเลยไม่นำข้อพิพาทเกี่ยวกับการคืนภาษีอากรมาฟ้องต่อศาลภาษีอากรลงมีผลเพียงแต่ว่าโจทก์ไม่ต้องคืนเงินภาษีอากรให้แก่จำเลยตามคำร้องเท่านั้น

เมื่อเจ้าพนักงานของโจทก์เห็นว่าจำเลยไม่มีสิทธิได้รับเงินอากรคืนตามคำร้องเพราะได้รับเงินภาษีอากรคืนไปแล้วเกินกว่าที่ควรได้รับ และฟ้องเรียกเงินภาษีอากรคืนจากจำเลย โจทก์จึงมีหน้าที่สืบพิสูจน์ว่าการคำนวณของเจ้าพนักงานถูกต้อง และชอบด้วยกฎหมาย และจำเลยได้รับคืนเงินภาษีอากรไปจากโจทก์เกินไปตามฟ้องจริง เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า การคำนวณของเจ้าพนักงานของโจทก์ไม่ถูกต้อง จำเลยได้รับเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนเกินไปตามฟ้อง 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 ทั้งที่ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยออกข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินในนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย โดยในมาตรา ๔๐ กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางและบริการทั่วไปแก่เจ้าของร่วมกรณีหนึ่ง กับในมาตรา ๑๘ กำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละราย

ออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่เกิดจากบริการส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงาน พนักงานทำความสะอาด ยามรักษาการ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ค่าภาษีอากร เงินเดือนของผู้จัดการ พนักงานลูกจ้างต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตามสัดส่วนเจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ โดยเฉพาะค่าภาษีอากรเงินเดือนของผู้จัดการและพนักงานลูกจ้างจะเป็นบทบังคับเด็ดขาดตามกฎหมายและไม่อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วย มติที่ประชุมเจ้าของร่วม เป็นอีกกรณีหนึ่ง ดังนั้น การที่จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด นอกจากจะต้องชำระเงินจัดตั้งกองทุนตามมาตรา ๔๐ แล้ว ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางแก่โจทก์ 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) ทั้งมีอำนาจร้องดำเนินคดีตามข้อบังคับของโจทก์ที่ระบุให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจฟ้องคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด บ. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าเบี้ยประกันภัยที่ค้างชำระแก่โจทก์

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๕๕/๒๕๔๕

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๓๕)

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

๒๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๖๔๔/๒๕๔๕

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.อาคารชุด ฯ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และเป็นมูลหนี้เกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของจำเลยตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องอ้างว่าจำเลยต้องค้างชำระนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของผู้ร้องได้ลงมติให้เพิ่มอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเดิม ๒๐ บาท เป็น ๒๗ บาท โดยรายละเอียดในรายงานการประชุม ฯ ระบุเหตุผลการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยอ้างว่าไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น การซ่อมแซมระบบและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่ง พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ มาตรา ๕๐ วรรคสาม บัญญัติไว้ว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเสียออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องนำมาขึ้นขอรับชำระหนี้บุริมสิทธินี้จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตาม พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ มาตรา ๑๘ วรรคสอง และบทบัญญัติมาตรา ๔๑ วรรคท้าย กำหนดให้เฉพาะบุริมสิทธิตาม (๒) แห่งมาตราดังกล่าวเท่านั้น ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลได้ส่งรายงานหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง 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 บัญญัติให้มติเกี่ยวกับเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 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 กำหนดให้มติเกี่ยวกับเรื่องการปรับอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 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 ถือได้ว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมที่จอตกรดตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๘ ซึ่งโจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิต่าง ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๖๖

ที่จอตกรดในอาคารชุดโดยสภาพย่อมถือเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ แต่เมื่อสัญญาขายห้องชุดที่โจทก์ซื้อกรรมสิทธิ์มาระบุว่าจะขาย (ห้องชุด) พร้อมทั้งจอตกรดตามที่ระบุไว้ย่อมตกลงเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์พร้อมห้องชุดและไม่ถือเป็น “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ของอาคารชุดอีกต่อไป แต่ถือเป็น “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ของโจทก์แล้วจำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่อาจออกกระเบียบหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับที่จอตกรดดังกล่าวในภายหลังให้เป็นที่เสื่อมความสะดวกแก่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แม้โจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินกว่า ๖ เดือน จำเลยก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก เมื่อจำเลยออกกระเบียบห้ามมิให้โจทก์นำรถยนต์เข้ามาจอดในที่จอตกรดตามสัญญาขาย กระทั่งโจทก์ต้องนำรถยนต์ไปจอดสถานที่อื่น จนเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น อันถือเป็นการขัดขวางสิทธิใช้สอยทรัพย์สินตามสัญญาขายห้องชุดของโจทก์ ถือได้ว่าเป็นการจงใจกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยจึงต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ บัญญัติว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว การที่จำเลยออกกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่จะเข้ามาจอดในอาคารจอตกรดของจำเลยจะต้องได้รับสติ๊กเกอร์จากจำเลยเพื่อติดรถยนต์ก่อนอันเป็นการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางคือสถานที่จอตกรดให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน จำเลยย่อมสามารถกระทำได้ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบว่าด้วยการขอรับสติ๊กเกอร์จอตกรดในอาคารจอตกรดในอาคารจอตกรด ข้อ ๑ แต่การที่จำเลยกำหนดในข้อ ๒ ว่าเจ้าของร่วมผู้มีสิทธิในการขอรับสติ๊กเกอร์ตาม ข้อ ๑ จะต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน ๖ เดือนนั้น ไม่สามารถกระทำได้ เพราะเรื่องการค้างชำระค่าส่วนกลางถือเป็นหน้าที่จะต้องมีการฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมาย การออกกระเบียบเช่นนี้ถือเป็นการหลีกเลี่ยงที่จะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องให้ถูกต้อง มีเจตนาที่จะบีบบังคับ

เอาทั้ง โจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยกำหนดจึงไม่ชอบด้วยเจตนารมณ์ในการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๓๕/๒๕๕๑

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๑๘)

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