

5 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๗๑๑/๒๕๔๖

ร้อยตำรวจเอกหญิงสุชาดา สุขหรั่ง
บริษัทศรีสมบูรณ์วัฒนา จำกัด

โจทก์
จำเลย

แพ่ง สัญญาจะซื้อจะขาย การส่งมอบ (มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง, ๔๖๑)
พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง)

คำพิพากษา

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาท

โจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่า

โจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยา

จำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยและขายยา

ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว

ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใด ๆ

ก็ได้ตามใจสมัคร

ดังนั้นการที่จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทแก่โจทก์โดยมีผลทำให้โจทก์ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใช้ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น

จึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยผิดสัญญา เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัติขึ้น

ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้นับความยินยอมจากผู้เองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย