

๑ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๗๑๑ / ๒๕๔๖

ร้อยตำรวจเอกหญิงสุชาดา สุขหรั่ง โจทก์
บริษัท ศรีสมบูรณ์วัฒนา จำกัด จำเลย

แพ่ง สัญญาจะซื้อขาย การส่งมอบ (มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง, ๔๖๑)
พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ (มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง)

คำพิพากษา

ในการทำสัญญาจะซื้อขายห้องพิพาท โจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลย
ทราบว่า

โจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยา

จำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยา

ประกอบกับสัญญาจะซื้อขายจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว

ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใดๆ

ก็ได้ตามใจสมัคร

ดังนั้นการที่จำเลยจะ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทแก่โจทก์โดยมีผลทำให้โจทก์ต้องอยู่ภายใต้บังคับนิติบุคคลอาคารชุดใช้ห้องพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น

จึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัตินั้น ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย