คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับ
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๐/๒๕๔๓

ระหว่าง นายฉลอง นนทพายัพ กับพวก โจทก์

บริษัท ไทยสุริยะการเคหะและการเกษตรกรรม จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๗ (๑), ข้อ ๙, ข้อ ๑๗, ข้อ ๓๐

จำเลยที่ ๑ ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินโดยมีเงื่อนไขระบุห้ามมิให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงบริเวณที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะ ซึ่งมีขนาดและเนื้อที่เกินกว่ามาตรฐานไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดจึงตกเป็นภาระจำยอมตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ หาใช่ตกเป็นภาระจำยอมเฉพาะส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๔๕ ไม่ จำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลงเนื้อที่ของบริการสาธารณะจากสวนพักผ่อนเป็นโรงเรียนอนุบาล แม้บริการสาธารณะทั้งสองต่างเป็นสาธารณูปโภคแต่ก็เป็นสาธารณูปโภคคนละประเภทกัน การเปลี่ยนแปลงขนาดเนื้อที่ของสวนพักผ่อน จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นแล้วแม้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๗ จะให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการได้ แต่ต้องมิใช่การลดขนาดสาธารณูปโภคและการจัดสรรนั้นยังต้องดำเนินการอยู่ด้วย จำเลยที่ ๑ ได้จัดสรรที่ดินจำหน่ายไปหมดแล้ว จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการได้อีก อำนาจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินบางราย พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๔ เป็นอำนาจที่อาจผ่อนผันให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินบางราย หาใช่ว่าคณะกรรมการจะมีอำนาจอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายใดผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ตามอำเภอใจ

อันเป็นการขัดต่อกฎหมายได้ มติของจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๑๐ ที่อนุญาตให้จำเลยที่ ๑ แก้ไขเปลี่ยนแปลงลดจำนวนพื้นที่สวนพักผ่อน จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

---

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕๑/๒๕๔๓

ระหว่าง บริษัท บางกอกไทย (๑๙๘๘) จำกัด โจทก์

นายสุทัศน์ ประสานบุญเลิศ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๗๐, ๑๓๘๘, ๑๓๙๐

จำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทางภาระจำยอม ส่วนบริษัท ท. เป็นนิติบุคคลมีจำเลยที่ ๑ อยู่ในฐานะเป็นผู้แทนของบริษัท การที่จำเลยทั้งสองยอมให้รถยนต์ของบริษัทและรถยนต์ของผู้มาติดต่อธุรกิจกับบริษัทจอดในทางภาระจำยอมนั้นในลักษณะปิดกั้นหรือกีดขวางการใช้ทางดังกล่าวเข้าออกทำให้เกิดความไม่สะดวกในการใช้ทางภาระจำยอมย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๐ โจทก์มีสิทธิห้ามจำเลยทั้งสองประกอบกรรมดังกล่าวได้

แม้คำขอจดทะเบียนทางภาระจำยอมจะระบุให้ใช้เป็นทางเดิน แต่เมื่อวิถีชีวิตของผู้คนเปลี่ยนแปลงไปมีการสัญจรตามถนนและตรอกซอกซอยด้วยรถยนต์เป็นปกติธรรมดาเช่นเดียวกับทางเท้า อีกทั้งจำเลยทั้งสองก็ใช้รถยนต์ในทางภาระจำยอมเช่นกัน ฉะนั้น การที่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ใช้รถยนต์ผ่านทางภาระจำยอมซึ่งเดิมเคยใช้เป็นทางเท้า ย่อมเป็นการใช้ทางภาระจำยอมสัญจรตามปกติ ไม่เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๘ และโจทก์ก็ย่อมมีสิทธิใช้รถยนต์เข้า – ออกทางภาระจำยอม

ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์นั้น มิได้ขึ้นอยู่กับจำนวนรถยนต์ที่ใช้ว่ามีจำนวนมากหรือน้อย เหตุนี้การใช้รถยนต์เข้า – ออกเป็นจำนวน ๒๐๐ คัน ผ่านทางภาระจำยอม หากโจทก์ผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์ยังดูแลรักษาทางภาระจำยอมมิให้เกิดความเสียหาย ก็ถือได้ว่าโจทก์มิได้ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ทางภาระจำยอมนั้น ส่วนเสาไฟฟ้าที่จำเลยทั้งสองขอให้รื้อถอนเป็นเสาไฟฟ้าถาวร ที่โจทก์ขอให้การไฟฟ้านครหลวงดำเนินการเพิ่มแทนเสาไฟฟ้าเดิมซึ่งเป็นไปตามความเปลี่ยนแปลงและความเจริญของบ้านเมืองหาได้ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิปักเสาไฟฟ้าทั้งสองต้นนั้นได้

---

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖๓/๒๕๔๓

ระหว่าง นางทองอยู่ โชติวัธนกุล โดยนาวาอากาศโทอนันต์ โชติวัธนกุล
ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ โจทก์
นางลออ หรือลออ พงษ์ภักดี กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๑, ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๒,๒๒๕,๒๔๙ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐

ปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่คู่ความยกขึ้นว่ากล่าวในชั้นอุทธรณ์หรือชั้นฎีกาไม่ว่าจะเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือไม่ คู่ความต้องกล่าวมาโดยชัดแจ้งในอุทธรณ์หรือฎีกา เพื่อศาลจะได้ทราบรายละเอียดว่าคู่ความติดใจอุทธรณ์หรือฎีกา แย้งปัญหาใดได้โดยชัดแจ้ง เมื่อจำเลยกล่าวอุทธรณ์ไม่ชัดแจ้งศาลอุทธรณ์ก็ชอบที่จะปฏิเสธไม่วินิจฉัยได้ เพราะไม่เป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมาย

ในชั้นยื่นคำร้องขอแบ่งแยกที่ดิน ก. ได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานแทนจำเลยว่าจำเลยทราบแล้วว่า การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกัน ๑๐ แปลง ขึ้นไปเพื่อจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน โดยการให้คำมั่นโดยตรงหรือโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ หรือปรับปรุงที่นั้น ๆ ให้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรมเป็นการจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติดังกล่าวเสียก่อนจึงจะดำเนินการได้ การที่จำเลย ที่ ๑ แบ่งแยกที่ดินและจัดแบ่งที่ดินแปลงพิพาทเป็นถนนก็เพื่อประโยชน์ในการขายที่ดินของตน ถนนที่จัดแบ่งดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการขาย ตกเป็นภาระจำยอมสำหรับโจทก์ผู้ซื้อที่ดินที่จำเลยแบ่งขาย ตามความหมายของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แล้ว จำเลยไม่มีสิทธิปิดกั้นมิให้โจทก์ผู้ซื้อที่ดินที่จำเลยแบ่งขายได้ใช้สอย

ไม่มีกฎหมายใดห้ามการจดทะเบียนภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ทั้งการที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมอย่างหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๑

ภาระจำยอมนั้นเกิดได้โดยทางนิติกรรม โดยกฎหมายหรือโดยอายุความจากการใช้การที่โจทก์บรรยายคำฟ้องว่า ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมตามกฎหมายและโดยอายุความจากการใช้ หาเป็นคำฟ้อง เคลือบคลุมดังจำเลยเข้าใจคำฟ้องและต่อสู้คดีการได้มาซึ่งภาระจำยอมของโจทก์ทั้งสองทาง เป็นการแสดงอยู่ในตัวว่าคำฟ้องของโจทก์ไม่เคลือบคลุม

---

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๐/๒๕๔๓

ระหว่าง นายสุธี ธัญคุณากร กับพวก โจทก์

บริษัท เอส. เอ. แลนด์ จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔๔๘, ๑๒๙๘,๑๓๘๗,๑๓๙๐,๑๓๙๑, ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑, ข้อ ๓๐

การจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยมิได้มีข้อกำหนดว่าผู้จัดสรรที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินต้องเป็นบุคคลคนเดียวกับผู้ที่ทำการแบ่งแยกที่ดินนำมาจัดสรร แม้เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย แล้วต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ซื้อที่ดินที่เจ้าของเดิมแบ่งแยกไว้ทั้งหมดนำมาจัดจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไป ก็หาทำให้การดำเนินการขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวไม่ ส่วนที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. จะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวหรือไม่ ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

การดำเนินการขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เป็นการจัดสรรที่ดินทางเท้า ท่อระบายน้ำใต้ทางเท้า และถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินพิพาทย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่สาธารณูปโภคดังกล่าวก่อสร้างในที่ดินย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินในโครงการทุกแปลง แม้จำเลยจะซื้อที่ดินพิพาทจากบริษัท ช. ซึ่งซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ถูกฟ้อง

เป็นคดีล้มละลายตามที่จำเลยนำสืบอันเป็นทำนองอ้างว่าจำเลยซื้อที่ดินพิพาทดังกล่าวมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป จำเลยจึงต้องรับภาระตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินสาธารณูปโภคก่อสร้างในที่ดินเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ โจทก์ซึ่งซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ในที่ดินจัดสรรดังกล่าวย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม และเมื่อมีการกั้นรั้วสังกะสีบนถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่ก่อสร้างในที่ดินพิพาท แล้วต่อมาได้สร้างเป็นกำแพงคอนกรีตยาวตลอดแนวทำให้ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวแคบลง ก็เป็นกรณีที่ถือได้ว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภารยทรัพย์ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ย่อมเป็นผู้เสียหายและมีอำนาจฟ้องให้ปลดเปลื้องความเสียหายดังกล่าวได้โดยมิต้องคำนึงว่ายังมีผู้อื่นทำให้โจทก์เสื่อมประโยชน์ในการใช้ภารยทรัพย์ และโจทก์ได้ฟ้องบุคคลเหล่านั้นหรือไม่

ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๗ ได้บัญญัติให้สามีภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิฟ้องต่อสู้หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับการสงวนบำรุงรักษาสินสมรส หรือเพื่อประโยชน์แก่สินสมรสได้ โดยมิต้องได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น ที่โจทก์ฟ้องคดีนี้แม้จะเกี่ยวด้วยการจัดการสินสมรส โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องคดีโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมของคู่สมรส

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๕๙/๒๕๔๔

ระหว่าง นางสาวนุสรา บุญกนิฐ โจทก์

บริษัท เวิลด์แลนด์ แอน เฮ้าส์ จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐, ๑๕๙, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันในปี ๒๕๓๖ แต่จำเลยเพิ่งได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเมื่อปี ๒๕๓๘ ดังนั้น ขณะจำเลยจัดสรรที่ดินในโครงการออกเสนอขายต่อโจทก์และบุคคลทั่วไป จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๐ ประกอบข้อ ๓๕ แต่การกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องของรัฐที่จะเข้าไปควบคุมให้จำเลยหรือผู้จะจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการด้านสาธารณูปโภค ให้เป็นไปตามที่ทางราชการกำหนดเพื่อความสะดวกสบายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทก็ไม่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งใด ๆ ตามกฎหมายเป็นการพ้นวิสัย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อันจะทำให้เป็นโมฆะกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ทั้งจำเลยมิได้กระทำการใดอันเป็นกลฉ้อฉลทำให้โจทก์ต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย การที่จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในขณะที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันนั้น แม้จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบก็ไม่ถึงกับให้รับฟังว่าเป็นกลฉ้อฉลของจำเลยอันจะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

แม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกำหนดให้โจทก์ชำระเงินเป็นงวด งวดละเดือน รวม ๒๐ งวด และชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ก็ตามแต่พฤติการณ์ที่โจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นลักษณะผ่อนผันให้แก่กันเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่ต่างฝ่ายต่างต้องปฏิบัติต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทนั้น มิได้เป็นสาระสำคัญที่จะให้ถือว่าอีกฝ่ายผิดสัญญาทันทีตามกำหนดไว้แต่อย่างใด แต่การที่โจทก์ชำระเงินค่างวดที่ ๑๖ ให้แก่จำเลยแล้วไม่ชำระเงินค่างวดต่อไปให้แก่จำเลยให้ครบ ๒๐ งวด อีกจนกระทั่งจำเลยมีหนังสือเตือนให้โจทก์ชำระเงินที่เหลือภายใน ๗ วันนับแต่วันรับหนังสือ โจทก์ไม่ปฏิบัติตาม ย่อมถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทและริบเงินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไว้แล้วตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทได้โดยชอบ

---

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๔๔/๒๕๔๔

ระหว่าง บริษัท เอส เอ. แลนด์ จำกัด โจทก์

นายศิริชัย วัฒนโยธิน จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๘, ๑๔๐๑

ที่ดินโฉนดที่โจทก์ซื้อมามีสภาพเป็นถนนในโครงการจัดสรรของเจ้าของที่ดินเดิมเพื่อใช้เข้า – ออก สู่ทางสาธารณะทั้งหมดและในขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินมาอาคารของจำเลยมีทางเท้าและกันสาดอยู่ก่อนแล้ว โดยเจ้าของที่ดินเดิมประสงค์ให้ที่ดินที่โจทก์ซื้อมาเป็นแนวถนนของที่ดินที่แบ่งจัดสรรทุกแปลงรวมทั้งที่ดินของจำเลยด้วย และให้ทางเท้าและกันสาดด้านหน้าอาคารพาณิชย์ทุกหลังเป็นสาธารณูปโภคสำหรับผู้ซื้อ อาคารพาณิชย์ในโครงการได้ใช้ร่วมกัน การที่จำเลย

ได้กระทำโดยสุจริตเพื่อการใช้ทางเท้าและกันสาดดังกล่าวมาก่อนที่โจทก์จะซื้อที่ดินของโจทก์ถือไม่ได้ว่าจำเลยกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทั้งตามพฤติการณ์ของผู้ซื้ออาคารพาณิชย์ไม่อาจถือได้ว่าการใช้ที่ดินของจำเลยเป็นการใช้ที่ดินของโจทก์ส่วนที่พิพาทซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ใช้สอยร่วมกันภายในโครงการจัดสรรที่มีมาแต่เดิมโดยการถือวิสาสะจึงนับได้ว่ามีลักษณะเป็นการใช้สิทธิเป็นปรปักษ์ต่อโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน เมื่อจำเลยใช้มาเกินกว่า ๑๐ ปี ที่ดินของโจทก์จึงตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยเกี่ยวกับการใช้ทางเท้าและกันสาดนั้นโดยอายุความ

---

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๕๐/๒๕๔๕

ระหว่าง ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกียรติทุนทวีทัวร์ กับพวก โจทก์

บริษัท สินพรชัย จำกัด กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖, ๑๓๘๘, ๑๓๙๐, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐

ถนนทั้ง ๖ สาย ในศูนย์การค้าของจำเลยที่ ๑ ไม่ใช่ทางสาธารณะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงมีอำนาจจัดการใช้สอยดำเนินการเกี่ยวกับถนนดังกล่าวได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้ถนนทั้ง ๖ สาย จะเป็นทางภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป มิได้หมายความว่า จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจะหารายได้

จากสาธารณูปโภคดังกล่าว เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามิได้ เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกส่วนโจทก์ทั้งยี่สิบห้าผู้ใช้ภาระจำยอมก็ต้องใช้เท่าที่จำเป็นตามสมควรมิใช่ใช้ได้โดยไม่มีขีดจำกัด

จำเลยที่ ๑ จัดสติกเกอร์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าสำหรับติดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์เพื่อนำรถยนต์เข้าไปจอดหรือเข้า–ออกในศูนย์การค้าได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวก และไม่ต้องเสียเงินค่าตอบแทน นับได้ว่าจำเลยที่ ๑ ให้ใช้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงในศูนย์การค้าเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้ว การที่โจทก์ทั้งยี่สิบห้าประสงค์ให้จำเลยที่ ๑ ไม่เรียกเก็บเงินค่าจอดรถสำหรับรถทุกคันของโจทก์ทั้งยี่สิบห้า แม้จะมีรถจำนวนมากเท่าใดย่อมเป็นการใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเกินสมควร การกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งยี่สิบห้า และไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก

การที่โจทก์ทั้งยี่สิบห้านำแผงเหล็กปิดกั้นบนถนนหน้าอาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งยี่สิบห้า หรือบางรายจอดรถจักรยานยนต์ หรือวางวัสดุบนทางเท้าเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ โจทก์ทั้งยี่สิบห้าไม่มีอำนาจกระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๘ และ ๑๓๘๙ จำเลยที่ ๑ มีสิทธิห้ามได้ การที่จำเลยที่ ๑ ไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารที่จอดรถตามที่ประกาศโฆษณาไว้ ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งยี่สิบห้ามีอำนาจกระทำการดังกล่าวไม่

---

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๐๓/๒๕๔๕

ระหว่าง นายพจน์ ชลศิลป์วิทย์ โจทก์

นายอุดม ประชากริช กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐, ๑๓๘๗

ในบันทึกถ้อยคำอันเป็นข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งกำหนดให้ทางเดินในที่ดินของจำเลยทั้งสอง และที่ดินที่จำเลยที่ ๒ เป็นเจ้าของรวม กับที่ดินของโจทก์และที่ดินของ อ. ต่างตกเป็นภาระจำยอมแก่กันและกัน ได้มีข้อความระบุว่า “โดยตกเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วน” แต่บันทึกทำกันที่สำนักงานที่ดินมีข้อความชัดเจนว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ระบุให้มีและใช้ถนนทางเท้า และทางรถยนต์ต่างฝ่ายต่างยังให้สิทธิซึ่งกันและกันในการปักเสาไฟฟ้า วางท่อประปา และเกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคอื่น” แม้ตามบันทึกถ้อยคำจะระบุว่า เป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนก็ไม่ได้หมายความว่า เป็นภาระจำยอมเฉพาะเดินแต่เพียงอย่างเดียว เพราะเจตนารมณ์ของการใช้ทางภาระจำยอม ที่ปรากฏอยู่ในบันทึกทำกันที่สำนักงานที่ดินว่าเป็นการมีและใช้ถนนทางเท้า และทางรถยนต์ รวมทั้งการปักเสาไฟฟ้า วางท่อประปาและกิจสาธารณูปโภคอื่นด้วย แม้จำเลยทั้งสองไม่ได้ลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าว ก็ไม่ทำให้มีน้ำหนักลดลง เพราะเป็นเพียงเอกสารประกอบที่อธิบายขยายคำว่า ภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนให้ชัดเจนยิ่งขึ้นว่าไม่ได้หมายความเฉพาะทางเดินเท้าเท่านั้นโจทก์จึงมีสิทธิใช้ทางภาระจำยอมเป็นทางรถ ปักเสาไฟฟ้า ฯลฯ โดยไม่จำกัดการใช้เฉพาะทางเดินเท้าอย่างเดียวได้

เมื่อโจทก์มีสิทธิใช้ทางภาระจำยอม จำเลยทั้งสองนำเสาคอนกรีตไปปักไว้และทำคานบนเสาเพื่อขัดขวางไม่ให้โจทก์ใช้ทางภาระจำยอม จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์

---

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๓/๒๕๔๖

ระหว่าง บริษัท เอส.เอ. แลนด์ จำกัด โจทก์

นางสาวทัศนีย์ รวิวรกุล จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗, ๑๓๘๘, ๑๓๙๐, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑, ข้อ ๓๐

การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวซึ่งมีสภาพติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวน ตั้งแต่ ๑๐ แปลง ขึ้นไป โดยมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้าโครงการเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินจึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลง ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ และข้อ ๓๐ โจทก์ซื้อที่ดินจากผู้ที่รับโอนที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ภาระจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอมที่ตกแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลง รวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย และห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้

ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทางเท้าตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลย จำเลยมีสิทธิที่จะใช้ทางเท้า และกันสาดปูนซึ่งมีสภาพติดกับตึกแถวมาแต่แรก

โดยไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ แต่วัสดุผ้าใบกันฝนที่จำเลยนำมาติดตั้งไว้หน้าตึกแถวเป็นการกระทำขึ้นภายหลัง จำเลยไม่มีสิทธิกระทำให้รุกล้ำเข้าไปในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์ เพราะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์จำเลยจึงต้องรื้อออกไป แม้จะมีการติดตั้งผ้าใบกั้นฝนที่ตึกแถวของจำเลย แต่โจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงเรียนค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้

---

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๕/๒๕๔๗

ระหว่าง นายกำพล ทิพย์สงเคราะห์ โจทก์

นายสันติ อัสรางชัย จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ ข้อ ๓๐

การที่ ส. และร้อยตำรวจเอก อ. ได้ร่วมกันจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ซึ่งมีใจความสำคัญในข้อ ๑ ว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบอุตสาหกรรม ไม่ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม และข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง มีใจความสำคัญว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น

เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนี้ การที่ผู้จัดสรรที่ดินทำถนนตรงกลางระหว่างทาวน์เฮาส์และทำทางพิพาทที่อยู่ด้านในผ่านที่ดินที่อยู่ด้านนอกเชื่อมกับถนนสาธารณะ ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้จัดสรรที่ดินว่า เพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงในมีทางออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยสะดวก แม้ทางพิพาทจะเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนเชื่อมกับถนนสาธารณะย่อมถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินทางพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง เมื่อจำเลยก่อสร้างกำแพงคอนกรีต และทำประตูรั้วเหล็กรุกล้ำเข้ามาในทางพิพาท ซึ่งเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์และผู้อยู่อาศัยรายอื่นจำเลยจึงต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำดังกล่าว โดยไม่จำต้องคำนึงว่าทางพิพาทดังกล่าวจะมีผู้ใช้เดินมาแล้วเกิน ๑๐ ปี หรือไม่ เพราะถือได้ว่าทางพิพาทมีสภาพเป็นทางภาระจำยอมโดยผลของกฎหมาย

---

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๔๗

ระหว่าง พลอากาศโทหม่อมหลวงอธิศรพันธ์ อิศรศักดิ์ กับพวก โจทก์

บริษัท วินด์มิลล์ พาร์ค จำกัด กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖, ๑๓๙๐, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง

จำเลยที่ ๑ เป็นผู้จัดสรรที่ดินโจทก์ทั้งหกสิบสองเป็นผู้ซื้อที่ดินในโครงการที่จำเลยที่ ๑ จัดสรร เมื่อที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑

เป็นส่วนที่ถูกจัดแบ่งไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนและทะเลสาบ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินในโครงการ ที่ดินพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งจำเลยที่ ๑ มีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลง หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง (ที่ใช้บังคับขณะเกิดข้อพิพาท) และ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๐ แต่จำเลยที่ ๑ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ทั้งตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคสอง บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีอำนาจอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขตได้ การที่จำเลยที่ ๑ โอนที่พิพาทจึงย่อมเป็นการโอนโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะโอนที่พิพาทจะได้ทำข้อตกลงและสัญญาให้โจทก์ที่ ๑ กับพวกเข้าบริหารดูแลรักษาที่พิพาทก็ตาม แต่ก็เป็นเพียงการมอบอำนาจหน้าที่บริหารดูแลบำรุงรักษาที่พิพาทให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นโดยตลอดไปเท่านั้น หาใช่เป็นการยกกรรมสิทธิ์หรือยกภาระจำยอม ในที่พิพาทให้แก่โจทก์ทั้งหกสิบสองไม่ ข้อตกลงและสัญญาดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก โจทก์ทั้งหกสิบสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนของจำเลยที่ ๑ กับบุคคลภายนอก

---

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๐๓/๒๕๔๗

ระหว่าง นายธนเดช หรือธำรง รัตนเพ็ชร์ โจทก์

นางสาวเพียงใจ หาญพาณิชย์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๘, ข้อ ๓๐ วรรคแรก, ข้อ ๓๒

การขอทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง มุ่งพิจารณาถึงสภาพของที่ดินนั้น จะต้องถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาสาธารณะเป็นสำคัญ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้โดยมิได้กำหนดเงื่อนไขว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะต้องได้ที่ดินมาโดยสุจริต กล่าวคือ ต้องไม่รู้ว่าที่ดินที่ตนได้มาถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะมาก่อน หากรู้มาก่อนถือว่าไม่สุจริตไม่มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมออกสู่ทางสาธารณะได้แต่อย่างใด ดังนั้น แม้โจทก์จะซื้อที่ดินมาโดยรู้อยู่แล้วว่ามีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกสู่ทางสาธารณะหมดไป เพราะสิทธิของโจทก์ดังกล่าวเป็นสิทธิที่กฎหมายบัญญัติให้ไว้ ซึ่งหากจำเลยได้รับความเสียหายจากการเปิดทางจำเป็นดังกล่าวจำเลยก็มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายได้ ตามมาตรา ๑๓๔๙ วรรคสี่

มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง มิได้บัญญัติว่า เจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุดเท่านั้น เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้ เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้น ต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็น กับต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ตามมาตรา ๑๓๔๙ วรรคสาม

เมื่อปรากฏว่า ที่ดินของจำเลย ที่ล้อมที่ดินของโจทก์อยู่มีสภาพเป็นทางซึ่งใช้ออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว จึงเป็นทางจำเป็นที่สะดวกที่สุดและก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด

แม้ทางจำเลยที่โจทก์ขอผ่านจะเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรแม้มีกฎหมายซึ่งใช้บังคับในขณะนั้นบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคระกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วทำนิติกรรมกับบุคคลใด อันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามนัยแห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๘, ๓๐ วรรคแรก, และ ๓๒ ก็ตาม แม้เมื่อถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิเรียกร้องที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมาย มิใช่เป็นเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่ตกเป็นสาธารณูปโภคจึงหาขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๘ ไม่

---

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๐/๒๕๔๘

ระหว่าง นางจินตนา สุรพนิช โจทก์

นายประจวบ สีตลายน กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐, ๔๒๑, ๑๓๙๑, ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๒, ๑๘๓ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ ข้อ ๓๐

โจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินแล้วปลูกตึกแถวจำหน่าย โดยโฆษณาว่า ในการก่อสร้างตึกแถวทุก ๒๐ ห้อง จะเว้นที่ว่างไว้ ๔ เมตร เป็นไปตามระเบียบของทางราชการ และได้ประกาศขายตึกแถวพร้อมที่ดินให้แก่บุคคลทั่วไป หลังจากโจทก์ซื้อที่ดินและตึกแถวรวม ๓ ห้องแล้วจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ร่วมกันขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๘๑๔๖ ซึ่งเป็นที่ดินที่จะต้องเว้นว่างไว้ตามกฎหมายให้แก่จำเลยที่ ๔ ต่อมาจำเลยที่ ๔ ร่วมกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ สร้างตึกแถวบนที่ดินโฉนดดังกล่าว ในการก่อสร้างจำเลยได้ยึดโครงสร้างของตึกแถวที่สร้างขึ้นใหม่ไว้กับตึกแถวของโจทก์ เป็นเหตุให้ตึกแถวของโจทก์แตกร้าวแล้วทรุดตัวลงมา ขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ร่วมกันรื้อถอนตึกแถวออกจากที่ว่างดังกล่าว หรือที่ดินพิพาทและจดทะเบียนภาระจำยอมให้เป็นที่ว่างให้แก่ที่ดินของโจทก์ดังนี้ คำฟ้องของโจทก์ดังกล่าว ได้แสดงโดยแจ้งชัด ซึ่งสภาพแห่งข้อหาและข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาแล้วว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินและมีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีที่ว่าง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของทางราชการอันหมายถึงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๕ และการให้คำมั่นดังกล่าวเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมตามกฎหมายแล้ว ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เรื่อง ควบคุมการจัดสรรที่ดินอันมีผลบังคับในขณะที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันปลูกสร้างตึกแถวเพื่อจำหน่าย คำฟ้องของโจทก์ จึงมีประเด็นว่า ที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมหรือไม่ ส่วนที่โจทก์ขอให้จดทะเบียนที่ว่างเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์นั้น แม้คำขอดังกล่าวศาลชั้นต้นไม่ได้กำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาท แต่โจทก์ชอบที่จะขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ไปจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินพิพาทได้เพราะเป็น

การกระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสิทธิของโจทก์ประการหนึ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๑ ที่ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของโจทก์ดังกล่าว จึงเป็นการไม่ชอบ

จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จัดสรรที่ดินและปลูกสร้างตึกแถวทั้งสองฝั่งของถนนซอยที่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จัดให้เป็นสาธารณูปโภคที่ดินพิพาทเป็นที่ว่างที่เชื่อมกับถนนซอยดังกล่าว ประกอบกับเจตนารมณ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่บัญญัติให้มีการเว้นที่ว่างไว้เมื่อมีการก่อสร้างตึกแถวทุก ๒๐ ห้องนั้น เพื่อเป็นการสะดวกในการให้ความช่วยเหลือเมื่อมีเหตุอัคคีภัย และอาจใช้เป็นที่กลับรถเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินที่มีการจัดสรร กรณีจึงถือได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นถนนซอยซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๔ ปลูกสร้างตึกแถวบนที่ดินพิพาทโดยยึดโครงสร้างตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นดังกล่าวกับโครงสร้างตึกแถวของโจทก์ เป็นเหตุให้ตึกแถวของโจทก์แตกร้าว และเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย การกระทำของจำเลยที่ ๔ จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ ส่วนจำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ โจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินโดยโฆษณาว่าจะเว้นที่ว่างไว้ ๔ เมตร คือ ที่ดินพิพาทอันเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์แล้วผู้ซื้อที่ดินพร้อมตึกแถวจากจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ โดยผลของกฎหมาย ข้อความที่โฆษณาดังกล่าวถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขเสนอขายที่ดินพร้อมตึกแถวของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต่อโจทก์หรือผู้ซื้อรายอื่น ๆ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่ได้โฆษณาไว้โดยจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๔ และยอมให้จำเลยที่ ๔ ปลูกสร้างตึกแถวลงในที่ดินพิพาทดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการใช้สิทธิ ซึ่งมีแต่จะให้เกิดความ

เสียหายแก่บุคคลอื่นตามมาตรา ๔๒๑ ส่วนจำเลยที่ ๓ ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการของจำเลยที่ ๒ เมื่อจำเลยที่ ๒ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ จำเลยที่ ๓ จึงต้องร่วมรับผิดต่อโจทก์ด้วย ดังนั้น จำเลยทั้งสี่จึงต้องร่วมกันรับผิดรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาท

---

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๘

ระหว่าง นายบุญเลิศ ยศศิริ โจทก์

นายอุทัย หรือทองหล่อ มิลินทะเลข จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๑, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑, ข้อ ๓๐ วรรคแรก

น. บิดาจำเลยแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงย่อย ๑๑ แปลง โดยมีที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งเป็นที่พิพาทไม่มีลักษณะเป็นที่ดินอยู่อาศัยแต่เป็นทางผ่านที่ดินทั้ง ๑๐ แปลง ไปเชื่อมกับทางสาธารณะ แล้วนำที่ดินที่เหลือ ๑๐ แปลง ออกให้เช่า เมื่อ น. ถึงแก่กรรม จำเลยซึ่งเป็นทายาท น. ได้รับโอนมรดกที่ดินทั้ง ๑๑ แปลง ดังกล่าวมาแล้วทำการแบ่งแยกโฉนดที่ดินใหม่จำนวน ๑๐ แปลง โอนขายแก่ผู้ซื้อรวมทั้งโจทก์ การกระทำของ น. และจำเลยจึงเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑

เมื่อที่ดินพิพาทซึ่งเชื่อมต่อกับทางสาธารณะ น. บิดาจำเลยมีเจตนาที่จะให้เจ้าของที่ดินแปลงอื่นที่จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน และตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง

เมื่อทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะเรียกให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมได้ เนื่องจากการจดทะเบียนภาระจำยอมถือว่าเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๑

แม้ในคดีนี้จะมีประเด็นข้อพิพาทตามฟ้องว่า โจทก์ได้ภาระจำยอมโดยอายุความหรือไม่ ศาลก็มีอำนาจยกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มาปรับว่าทางพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ทางพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงได้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกายกคำวินิจฉัยได้

---

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑๓/๒๕๔๙

ระหว่าง นายสมโภชน์ กิตติพงษ์พัฒนา กับพวก โจทก์

นางรุ่งทิวา กฤชกาญจนพันธ์ หรือพวงทอง กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗, ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ถนนที่ ส. ผู้จัดสรรได้จัดให้เป็นทางเข้า–ออก ตามโครงการสู่ทางสาธารณะได้นั้นไม่สามารถใช้ได้ เนื่องจากมีสภาพเป็นหนองน้ำ ส. จึงจัดให้ใช้ที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง เป็นทางเข้า – ออกสู่ทางสาธารณะถนนดาวดึงส์ติดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว จนเทศบาลนครสวรรค์ได้เข้ามาปรับปรุงเกลี่ยดินในที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง เป็นถนนและเคยนำยางแอสฟัลต์มาราดถึง ๒ ครั้ง โดย ส. มิได้โต้แย้งหรือคัดค้าน ถือได้ว่า ส. จัดให้ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ ๑๐๒๑๘

ของจำเลยที่ ๒ เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะ ถนนดาวดึงส์อันเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการจัดสรรที่ดินตามโครงการที่ดินดังกล่าวย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยผลแห่งกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๒ ประกอบข้อ ๓๐ แม้จำเลยที่ ๒ ซื้อที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ ๑๐๒๑๘ มาจาก ส. โดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนก็ไม่ทำให้ทางภาระจำยอมนั้นระงับสิ้นไป จำเลยที่ ๒ จึงต้องรับภาระตามกฎหมายดังกล่าวด้วย โดยไม่คำนึงว่าโจทก์ทั้งห้าได้ทางภาระจำยอม โดยอายุความหรือไม่

โจทก์ทั้งห้าบรรยายฟ้องว่า ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อขายของ ส. ซึ่งจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงๆ พร้อมทางเข้า – ออกของที่ดินตามโครงการจัดสรร แต่เนื่องจากสภาพที่ดินตามที่ ส. ได้จัดแบ่งให้เป็นทางเข้า – ออกตามโครงการจัดสรรไม่สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกได้ เนื่องจากที่ดินส่วนอื่น ๆ เป็นหนองน้ำเกือบหมดทั้งโครงการ ส. จึงได้ยกที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง ให้เป็นทางเข้า-ออก ผ่านออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์ทั้งห้าใช้ทางดังกล่าวออกสู่ทางสาธารณะโดยสงบและเปิดเผยติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี จนได้ทางภาระจำยอมตามกฎหมายเป็นการบรรยายถึงสิทธิของโจทก์ทั้งห้าที่จะใช้ทางพิพาทได้โดยไม่ให้จำเลยทั้งสองปิดกั้น เมื่อศาลเห็นว่า ที่ดินพิพาทของจำเลยที่ ๒ ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยผลแห่งกฎหมาย ศาลก็ยกขึ้นวินิจฉัยได้ไม่เป็นการฟ้องนอกประเด็น

---

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๙๒/๒๕๔๙

ระหว่าง นายธงชัย จิรดิลก โจทก์

บริษัท เซาท์เทอร์น เรียลเอสเตท จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙, พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง

แม้ทางจำเป็นที่โจทก์ขอผ่านที่ดินจัดสรรของจำเลยเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้น และตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งมี พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก แต่เมื่อจำเลยรับว่าถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมาย มิใช่เป็นเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่ตกเป็นสาธารณูปโภค จึงหาได้ขัดต่อกฎหมายดังกล่าวไม่ และหากการที่จำเลยเปิดทางจำเป็นให้แก่โจทก์ทำให้จำเลยต้องเสียหาย จำเลยย่อมมีสิทธิเรียกค่าทดแทนเพื่อความเสียหายจากโจทก์ได้ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เปิดทางพิพาทที่จำเลยสร้างรั้วกำแพงปิดกั้น เพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออกและจัดวางท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์สู่ทางสาธารณะได้

เมื่อทางพิพาทเป็นทางจำเป็นแล้ว โจทก์มีสิทธิใช้ทางดังกล่าวได้โดยอำนาจของกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ จึงไม่จำต้องให้จำเลยไปจดทะเบียนทางจำเป็นตามคำขอของโจทก์อีก

---

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๖๕-๖๕๖๗/๒๕๕๐

ระหว่าง บริษัท ชนานิเทศ จำกัด โจทก์

นายสุทธิชัย วิมลโสภา กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐

การที่สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน คือ โจทก์ได้จัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง อันมีผลบังคับในขณะที่โจทก์ดำเนินการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่กฎหมายก็มิได้บัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันกับผู้ซื้อรายอื่น ๆ ในโครงการที่เกี่ยวกับสวนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสามจึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหาได้เป็นการขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แต่อย่างใดไม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

---

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑

ระหว่าง นางอนงค์ สวรรค์วัฒนกุล โจทก์

บริษัท พาราไดซ์ ปาล์ม จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง, ๔๑ วรรคท้าย

การบังคับคดีแก่ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคต้องมีการนำที่ดินส่วนดังกล่าวออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา และต้องมีการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ประมูลได้ การขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคจึงถือว่าเป็นการทำนิติกรรมที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน จึงต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง เมื่อไม่ปรากฏว่า การยึดที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามกฎหมาย

---

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖๙๘/๒๕๕๑

ระหว่าง นางสาวทัศนา สร้างชัยสิริมั่น โจทก์

นายประวิทย์ จตุพลัง กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐, ๑๓๘๗, ๑๓๘๘, พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓

จำเลยที่ ๑ กับ ก. เป็นหุ้นส่วนในการจัดสรรที่ดินขายโดยใช้ที่ดินพิพาทเป็นถนนเข้าสู่โครงการ การที่จำเลยที่ ๑ กับ ก. ใช้ถนนเป็นทางเข้า - ออกของหมู่บ้านจัดสรรถือเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป แม้ต่อมาจะได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ ก็ยังคงมีบทบัญญัติเช่นเดิม จึงต้องถือว่าถนนดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งมิอาจทำให้ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ การที่โจทก์รับซื้อฝากที่ดินจาก ก. แม้จะได้กรรมสิทธิ์จากการรับซื้อฝากภาระจำยอมดังกล่าวก็ย่อมตกติดไปด้วย

---

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๙/๒๕๕๒

ระหว่าง นายศักดิ์ชัย ตั้งเทียนชัยชนะ โจทก์

นางสมศรี กิ่งประทุม กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗, ๑๓๙๐

ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงของโจทก์และที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างตึกแถว ๒๖ คูหาต่างเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงใหญ่แปลงเดียวกัน โดยเขตที่ดินแปลงแรกด้านทิศใต้ ติดทางหลวงและทิศเหนือติดด้านหน้าตึกแถวทั้ง ๒๖ คูหาตลอดแนว เขตที่ดินแปลงที่สอง

ติดด้านหลังตึกแถวทั้ง ๒๖ คูหา ตลอดแนวเช่นเดียวกัน ซึ่งเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้สร้างตึกแถวโดยทำกันสาดด้านหน้าตึกแถวล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาทด้านหน้าตึกแถว ๑.๕ เมตร และล้ำไปในที่ดินพิพาทด้านหลังตึกแถว ๑ เมตร ทำให้เห็นได้ว่าหากเจ้าของโครงการมิได้เว้นว่างที่ดินพิพาทด้านหน้าตึกแถวไว้เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวก็จะทำให้ไม่มีทางเข้า – ออกด้านหน้าตึกแถว ส่วนที่ดินพิพาทด้านหลังสวนที่พ้นกันสาดก็มีเพียง ๑ เมตร ซึ่งไม่น่าจะใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ แสดงว่าเจ้าของโครงการได้แบ่งแยกที่ดินพิพาทไว้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ในการขายตึกแถวในโครงการนั้นเอง ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงของโจทก์จึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการซึ่งรวมถึงที่ดินที่ตั้งตึกแถวของจำเลยที่ ๑ ด้วย ส่วนการที่เจ้าของโครงการต้องเว้นระยะด้านหน้าตึกแถวให้ห่างจากทางหลวงประมาณ ๖ เมตร ตามระเบียบทางหลวงนั้น เป็นการดำเนินการเกี่ยวกับการก่อสร้าง หาเกี่ยวข้องหรือมีผลให้ที่ดินพิพาทไม่ตกเป็นภาระจำยอมแต่อย่างใดไม่ เมื่อที่ดินพิพาททั้งสองแปลงตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมาย แม้โจทก์จะได้กรรมสิทธิ์โดยการซื้อการขายทอดตลาดก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมสิ้นไป โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยที่ ๑ และไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดประโยชน์จากการที่โจทก์ไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ ได้

---

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๕/๒๕๕๒

ระหว่าง นางสาวเยาวลักษณ์ อุทิศกุล โจทก์

นางสาวบุษบา เลิศบรรณพงศ์ กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๐, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

แม้ที่ดินพิพาทจะถูกแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินมาแต่แรก อันเป็นสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะดำเนินการได้ แต่ในเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แสดงออกโดยปริยายตามแผนผังที่ดินในแผ่นพับโฆษณาแล้วว่าที่ดินทุกแปลงที่จัดสรรรวมทั้งที่ดินพิพาทมีถนนผ่านหน้าที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้น ที่ดินพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรโดยผลของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ โดยหาจำต้องจดทะเบียนไม่ เมื่อจำเลยทั้งสามรับโอนที่ดินพิพาทต่อมาภาระจำยอมในที่ดินพิพาทยังคงอยู่ จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยทั้งสามที่จะต้องรักษาสาธารณูปโภค คือ ที่ดินพิพาทซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมให้คงสภาพตลอดไป การที่มีการสร้างโรงรถในที่ดินพิพาทไม่ว่าจำเลยทั้งสามจะเป็นผู้ดำเนินการหรือไม่ ย่อมทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกอันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายดังกล่าว

---

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๗๑-๗๑๘๒/๒๕๕๒

ระหว่าง นายศักดิ์ชัย ตั้งเทียนชัยชนะ โจทก์

นางสุภา ไชยสวัสดิ์ กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐, ๑๓๘๘, ๑๓๙๐, ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕), ๒๔๖, ๒๔๗, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ที่ดินพิพาทและที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๗ และที่ ๙ ถึงที่ ๑๑ ต่างเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโครงการหมู่บ้าน บ. โฉนดที่ดินพิพาทและโฉนดที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๗ และที่ ๙ ถึงที่ ๑๑ รวม ๑๒ ฉบับ ก็ระบุไว้เหมือนกันว่าเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงใหญ่แปลงเดียวกัน ได้ความว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินเจตนากันที่ดินพิพาทไว้เป็นทางเข้า-ออกตึกแถว น่าเชื่อว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินพิพาทเพื่อกันไว้เป็นสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์ในการขายตึกแถวในโครงการนั้นเอง ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรในโครงการรวมถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งตึกแถวของจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๗ และที่ ๙ ถึงที่ ๑๑ ด้วย ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น โดยไม่จำต้องคำนึงว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้สละการครอบครองหรือมีเจตนาที่จะให้ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมหรือไม่ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายแล้ว แม้ต่อมาโจทก์ทั้งสองจะได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการซื้อจากการขายทอดตลาดในคดีที่บริษัท ป. เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินถูกฟ้องให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ตาม ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมในที่ดินพิพาทนั้นสิ้นไป โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่หรือห้ามมิให้จำเลยทั้งสิบห้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๗ และที่ ๙ ถึงที่ ๑๑ ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ก็ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๘ เช่นกัน ยกเว้นกันสาดปูนซีเมนต์ด้านหน้าตึกแถวที่มีมาแต่แรกแล้ว สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต่อเติมขึ้นภายหลังและรุกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาท

จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๗ และที่ ๙ ถึงที่ ๑๑ จะต้องรื้อถอนออกไป เพราะเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินพิพาทอันเป็นภารยทรัพย์

ทางนำสืบของโจทก์ทั้งสองเพียงแต่กล่าวอ้างลอยๆ ว่าโจทก์ทั้งสองได้รับความเสียหายโดยไม่ปรากฏชัดแจ้งว่า โจทก์ทั้งสองเสียหายอย่างไร อีกทั้งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๐ โจทก์ทั้งสองไม่อาจนำที่ดินพิพาท ซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ ดังนั้น โจทก์ทั้งสองจะเรียกค่าเสียหายจากการที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่ได้ จำเลยทั้งสิบห้าจึงไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสอง

---

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒

ระหว่าง นางสาวทัศนีย์ ศรีกัลยา กับพวก โจทก์

บริษัท แปซิฟิค เรียลเอสเตท จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

หมู่บ้านจัดสรรของจำเลยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แสดงว่ามีการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินหรือประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง มีหลักเกณฑ์ และผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการ และได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว สิ่งก่อสร้าง ถนน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวนี้ ย่อมถือเป็นทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนสามารถใช้

ประโยชน์ได้ร่วมกัน บุคคลใดจะทำให้เสื่อมค่า ทำให้ขาดประโยชน์หรือผิดแผกไปจากที่ได้รับอนุญาตแล้วมิได้

โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินจัดสรรโฉนดเลขที่ ๖๕๑๖ พร้อมบ้านจากโครงการของจำเลย ต่อมาโจทก์ที่ ๑ ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๑ จากผู้มีชื่อ อันเป็นที่ดินนอกโครงการจัดสรร และไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แต่มีอาณาเขตด้านหนึ่งอยู่ติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๑๖ โจทก์ประสงค์จะรื้อรั้วด้านที่ติดกันออก แล้วกั้นรั้วใหม่ให้เป็นผืนเดียวกันและถมที่ดินให้มีระดับเสมอกัน แต่จำห้ามมิให้โจทก์ทั้งสองรื้อรั้วและใช้ทางเพื่อประโยชน์ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๑๑ เห็นว่า รั้วและทางเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อให้เพิ่มภาระผูกพันโดยมิได้รับอนุญาต ตามกฎหมายโจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิรื้อรั้ว และใช้ถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ของที่ดินโจทก์ทั้งสองที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรได้

---

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๖๖/๒๕๕๒

ระหว่าง นายจอง แก้วสุวรรณ โจทก์

นางสาวมยุรี พานไหม กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒, ๑๔๐๑

โจทก์ได้ใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้า – ออกสู่ทางสาธารณะตั้งแต่ปี ๒๕๑๓ ในขณะที่ที่ดินของจำเลยทั้งสองยังเป็นกรรมสิทธิ์ของ ป. เป็นต้นมา เป็นเวลาเกินกว่าสิบปีแล้วก่อนที่ที่ดินของ ป. จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. บิดาของจำเลยทั้งสองในปี ๒๕๓๗ และยกให้เป็นของจำเลยทั้งสองในปี ๒๕๔๕ โดย ป. ไม่ได้โต้แย้งหรือ

หวงห้ามแต่อย่างใด และปรากฏว่าที่ดินที่ ป. แบ่งขายให้โจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ป. จึงได้บอกให้โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่ดินของ ป. เป็นทางเดินเข้า – ออกสู่ทางสาธารณะเช่นนี้ย่อมมีเหตุผลให้ฟังได้ว่า ป. มีเจตนาให้โจทก์ใช้ทางพิพาทอย่างเป็นทางภาระจำยอม เพราะมิฉะนั้นโจทก์อาจจะไม่ตกลงซื้อที่ดินจาก ป. ดังนี้ การใช้ทางพิพาทของโจทก์จึงหาใช่ใช้โดยถือวิสาสะดังที่จำเลยทั้งสองฎีกาไม่ เมื่อโจทก์ได้ใช้ทางพิพาทดังกล่าวเป็นทางเดินโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาจะให้ได้สิทธิทางภาระจำยอมติดต่อกันเป็นเวลากว่าสิบปี ทางพิพาทย่อมตกเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ ประกอบด้วยมาตรา ๑๓๘๒ แม้ต่อมาภายหลัง ป. จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ว. บิดาจำเลยทั้งสอง และ ว. จะยกให้จำเลยทั้งสองก็ตาม ก็หาทำให้สิทธิภาระจำยอมให้ทางพิพาทของโจทก์สิ้นไปไม่

---

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๗/๒๕๕๓

ระหว่าง นายคมกริช อนรรฆมาศ กับพวก โจทก์

นางสาวพรพรรณ พนาปวุฒิกุล กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๐, ป.วิ.พ. มาตรา ๒๒๕ วรรคสอง, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ปัญหาว่าทางพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรหรือไม่ เป็นปัญหาที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้โจทก์ทั้งสองไม่ได้บรรยายฟ้องมาโจทก์ทั้งสองก็มีสิทธิยกขึ้นอุทธรณ์ได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๒๕ วรรคสอง

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ บัญญัติว่า การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์... การที่ ด. จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๒๒๗ ออกเป็น ๘ แปลง โดยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๑, ๒๓๑๖๗ ขายให้ ม. มารดาจำเลย ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๒ ขายให้โจทก์ทั้งสอง ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๓ ขายให้ ส. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๕, ๒๓๑๖๖ ขายให้ พ. สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๘ ด. เจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้ ม. มารดาจำเลยเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตน ๒๖ ส่วน ใน ๖๙ ส่วน โดยมีค่าตอบแทน ๒๓๔,๐๐๐ บาท ต่อมายินยอมให้ ม. มารดาจำเลยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของ ด. ๑๓ ส่วน ใน ๔๓ ส่วน โดยมีค่าตอบแทน ๑๑๗,๐๐๐ บาท หลังจากนั้น ด. และ ม. มารดาจำเลยได้ตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๘ ออกเป็น ๓ แปลง ระบุชื่อ ม. มารดาจำเลยเป็นเจ้าของส่วนที่ดินคงเหลือของโฉนดเลขที่ ๒๓๑๖๘ ด. ได้ขายให้ ม. มารดาจำเลยอีก การที่ ด. ยินยอมให้ ม. มารดาจำเลยถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโดยมีค่าตอบแทนและต่อมาได้ตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นโฉนดที่ดิน ๓ แปลง ตามพฤติการณ์ฟังได้ว่า ด. จำหน่ายที่ดินทั้ง ๓ แปลง ให้ ม. มารดาจำเลยทางอ้อมโดยมีค่าตอบแทน รวมเป็นที่ดินที่ ด. ได้แบ่งแยกและขายแก่บุคคลภายนอก ๑๐ แปลง จึงเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ เมื่อฟังได้ว่า ด. จัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลง และได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้ทางพิพาทเป็นทั้งทางเดินและทางรถยนต์สำหรับเข้า – ออก

สู่ทางสาธารณะด้วย ตรงตามความหมายของการจัดสรรที่ดิน ทางพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จำเลยในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทางพิพาทอันเป็นภารยทรัพย์จะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหาได้ไม่ การที่จำเลยยินยอมให้ผู้อื่นสร้างรั้วคอนกรีตรุกล้ำเข้าไปในทางพิพาทของจำเลย จึงฝ่าฝืนต่อกฎหมายจำเลยต้องรื้อรั้วและทำให้ที่ดินพิพาทอยู่ในสภาพเดิม

---

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๕/๒๕๕๓

ระหว่าง นางสุภาพร ไหลธนานนท์ โจทก์

นางนิสารัตน์ บุญขยาย จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒, ๑๔๐๑

น. เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินมาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันว่าหากโจทก์ซื้อที่ดินของ น. โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้า – ออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่ น. เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้ภาระจำยอม การที่ น. ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าว ยังไม่เป็นทรัพย์สิทธิที่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช่สิทธิที่ตามกฎหมาย หรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ น. โดยแท้ เมื่อ น. ถึงแก่ความตายสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาท

ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้วเสาปูน และลวดหนามที่ปิดกั้น ทางพิพาทซึ่งเป็นภารยทรัพย์ออกได้

---

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๔๕/๒๕๕๔

ระหว่าง นางดารา มากนวล กับพวก โจทก์

นายเพียร เพ็ชรแอง จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗ ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕)

การที่ ว. และ ป. จัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป และมีการทำทางออกสู่ถนนสาธารณะคือทางพิพาทอันเป็นการจัดให้มีสาธารณูปโภค ซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ของการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และโดยผลของประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวในข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ทำให้ทางพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งรวมทั้งที่ดินของโจทก์ทั้งหก และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ดังนี้ ผู้จัดสรรคือ ว. และ ป. หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คือจำเลยทั้งสามย่อมอยู่ในบังคับของบทกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่าบุคคลดังกล่าวจะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็ตาม เมื่อทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายเฉพาะแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงว่าโจทก์ทั้งหกได้ใช้ทางพิพาทจนตกเป็นทางภาระจำยอม

โดยอายุความหรือไม่ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้โจทก์ทั้งหกจะมิได้ยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้เองตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕)

---

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๙๗/๒๕๕๔

ระหว่าง สหกรณ์บริการชุมชนบ้านแมกไม้ จำกัด โจทก์

นายเกษม หิรัญศรีสุนทร จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔, ๔๕

การที่บริษัท ท. ผู้จัดสรรที่ดินร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจดทะเบียนตั้งโจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทสหกรณ์บริการตาม พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ แล้วโอนสิทธิและทรัพย์ส่วนกลางในโครงการให้โจทก์จัดการและดูแลรักษา โจทก์จึงเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นย่อมมีอำนาจหน้าที่กำหนดระเบียบและข้อบังคับเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกันของสมาชิก โดยได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔, ๔๕, ๔๖, ๔๗, ๔๘ และมาตรา ๗๐ เมื่อโจทก์มีระเบียบข้อบังคับควบคุมการก่อสร้างในโครงการโดยห้ามก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างมีความสูงเกินกว่าที่ระเบียบกำหนดไว้ เพื่อบริหารจัดการชุมชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี เหมาะสมแก่การอาศัยอยู่ร่วมกัน ระเบียบดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก จึงเป็นระเบียบที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หาได้มีลักษณะอันขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนที่จะทำให้ตกเป็นโมฆะไม่ แม้จำเลยทั้งสองเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับใบอนุญาตจากกรุงเทพมหานครให้ก่อสร้างอาคาร แต่ก็เป็น

การอนุญาตโดยมีเงื่อนไขให้ต้องขออนุญาตตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของโจทก์ด้วย การที่จำเลยทั้งสองก่อสร้างอาคารและรั้วพิพาทฝ่าฝืนระเบียบและข้อบังคับของโจทก์ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ผู้เป็นตัวแทนของสมาชิก โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนอาคารและรั้วพิพาทในที่ดินของจำเลยทั้งสองได้

---

๒๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๓๔/๒๕๕๕

ระหว่าง บริษัทรัตนาธิเบศร์ จำกัด โจทก์

นายประภาส ครยก กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐, ๑๓๘๘, ๑๓๘๙

โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทอยู่ภายใต้การจัดสรรเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่น การถูกจำกัดสิทธิโดยภาระจำยอมของโจทก์ให้แก่ที่ดินที่โจทก์จัดสรรขายไปซึ่งสามยทรัพย์จึงเป็นภาระจำยอมเฉพาะใช้เป็นสาธารณูปโภคประเภทสนามเด็กเล่นเท่านั้นและแม้โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยมิได้เข้าดูแลสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ หรือสนามเด็กเล่นภายในหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้านที่ชาวบ้านภายในหมู่บ้านจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ดูแลแต่ก็ไม่อาจเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมที่โจทก์ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้

อาคารที่จำเลยทั้งสี่ก่อสร้างเป็นอาคารที่เป็นศูนย์แสดงจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชนและฝึกทักษะอาชีพ จึงเป็นเรื่องนอกเหนือวัตถุประสงค์เดิมที่โจทก์ได้จดทะเบียนไว้ แม้อาคารดังกล่าวมีห้องน้ำซึ่งสามารถทำให้เด็กที่มา

ออกกำลังกายที่สนามเด็กเล่นใช้ประโยชน์ในห้องน้ำนั้นได้ด้วย หรือการที่ตามหนังสือขออนุญาตก่อสร้างอาคารระบุว่าใช้เป็นสถานที่จัดประชุม และจัดกิจกรรมทางกีฬาต้านยาเสพติดของเยาวชนด้วย ก็เป็นเรื่องปลีกย่อย โดยอาคารดังกล่าวยังคงเป็นศูนย์แสดงสินค้าและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชนและฝึกทักษะอาชีพ และไม่อาจถือได้ว่ามีส่วนเกี่ยวเนื่องกับสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่นที่โจทก์จดทะเบียนภาระจำยอมไว้จำเลยทั้งสี่จึงไม่มีสิทธิก่อสร้างอาคารดังกล่าวบนที่ดินพิพาท การกระทำของจำเลยทั้งสี่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

---

๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๓๗/๒๕๕๕

ระหว่าง นายพิริยะ มณีรัตน์ โดยนางเฉลิมศรี มณีรัตน์ โจทก์

ผู้เข้าเป็นคู่ความแทน

บริษัทสมศรี จำกัด กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม. ๓๗๒ วรรคแรก, ๔๕๖ วรรคสอง

ในขณะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญาจ้างพัฒนาที่ดินและก่อสร้างบ้าน โจทก์และจำเลยทั้งสี่ต่างทราบดีอยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่จะถูกเวนคืนเพื่อทำถนนเพียงแต่ยังไม่มีการสำรวจแนวเขตถนนที่แน่นอน เมื่อภายหลังมีการประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงผ่านที่ดินพิพาท จำเลยทั้งสี่ จึงไม่สามารถส่งมอบที่ดินพร้อมบ้านแก่โจทก์เพื่อได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาการชำระหนี้ย่อมตกเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอย่างหนึ่งอย่างใด อันจะโทษฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมิได้ จำเลยทั้งสี่ซึ่งเป็นลูกหนี้ร่วมกันย่อมไม่มีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้

ตอบแทนตาม ป.พ.พ. มาตา ๓๗๒ วรรคแรก โจทก์มีสิทธิเรียกเงินที่ชำระคืนจากจำเลยทั้งสี่

---

๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๒๘๗/๒๕๕๕

ระว่าง นางสาวศุภภร หรูพิทักษ์ โจทก์

นางนรีรัตน์ เทียมน้อย จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ม. ๒ (๔), ๒๘ (๒) ประมวลกฎหมายอาญา ม.๑๓๗

จำเลยเป็นเพียงผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแทนโจทก์ การที่จำเลยรู้อยู่แล้วว่าโฉนดที่ดินพิพาทอยู่ในความครอบครองของโจทก์มิได้สูญหาย แต่กลับไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนว่าโฉนดที่ดินพิพาทสูญหาย แล้วนำบันทึกคำแจ้งความไปขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วโอนขายที่ดินพิพาทให้บุคคลภายนอก เป็นความผิดฐานแจ้งความเท็จตาม ป.อ. มาตรา ๑๓๗ และโจทก์ย่อมเป็นผู้เสียหายเป็นพิเศษในการกระทำความผิดดังกล่าวมีอำนาจฟ้องคดีได้

---

๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๘๗/๒๕๕๖

ระหว่าง บริษัท กรีนพาร์ค จำกัด โจทก์

นายชัยนรินท์ ช่างประดิษฐ์วงษ์ กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕, ๒๙๖ ทวิ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖, ๔๒๐, ๑๓๓๖, ๑๓๓๗

โจทก์ในฐานะผู้จัดสรร ทำถนน ทางเท้าและรั้วคอนกรีตพิพาทล้อมรอบที่ดินของโครงการที่จัดสรรมาแต่เดิม.ย่อมเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการสัญจรและรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการโดยเฉพาะ มิได้หมายที่จะให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนนและทางเท้าร่วมกับผู้ซื้อที่ดินในโครงการของโจทก์ อันเป็นสิทธิโดยชอบธรรมในการใช้สอยทรัพย์ซึ่งเจ้าของทรัพย์พึงมีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ แม้โดยสภาพของถนน ทางเท้าและรั้วคอนกรีตจะเป็นทรัพย์ซึ่งติดอยู่กับที่ดินและผู้รับโอนที่ดินจากโจทก์ได้โอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์แล้วก็ตามแต่เชื่อว่าได้กระทำไปเพื่อให้การเป็นไปตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ (๓) อันจะทำให้หน้าที่ในการเป็นผู้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตกแก่หน่วยงานของรัฐเท่านั้น หากแต่ข้อเท็จจริงคงได้ความว่า โจทก์ยังเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการเช่นเดิม ทั้งขณะโจทก์โอนที่ดินให้แก่ผู้รับโอน รวมทั้งผู้รับโอนโอนที่ดินให้เป็น ทางสาธารณประโยชน์ หน่วยงานของรัฐที่มีส่วนรับผิดชอบทุกฝ่ายทราบดีว่าเป็นเพียงการโอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เฉพาะที่ดินที่ใช้เป็นทางสัญจรเท่านั้น ส่วนรั้วคอนกรีตพิพาทโจทก์ยังคงสงวนไว้เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินเช่นเดิม มิได้มีเจตนาให้โอนติดไปกับที่ดินด้วย เพราะมิได้เป็น

ประโยชน์แก่ประชาชนอื่นที่อยู่นอกที่ดินที่จัดสรร ดังนี้ ต้องถือว่าขณะที่โอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์.ผู้โอนมีเจตนาแยกรั้วคอนกรีตพิพาทออกมาเป็นคนละส่วนกับที่ดิน ไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งติดไปกับที่ดินด้วย ส่วนการที่รั้วคอนกรีตพิพาทจะยังคงติดอยู่กับที่ดินซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ มิได้มีการรื้อถอนแยกส่วนออกไป เมื่อปรากฏว่าหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่ดูแลทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว ยังคงตระหนักว่ารั้วคอนกรีตพิพาทเป็นสาธารณูปโภคจำเป็นที่ยังต้องให้มีอยู่ต่อไป ย่อมเท่ากับว่าโจทก์ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างรั้วพิพาทในที่ดินนั่นเอง รั้วคอนกรีตพิพาทซึ่งโจทก์เป็นผู้ปลูกสร้างจึงเป็นทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๖ การที่จำเลยทั้งสองรื้อถอน ทุบทำลายรั้วคอนกรีตพิพาทของโจทก์ จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐

แม้การที่จำเลยทั้งสองก่อสร้างร้านค้าในที่ดินของจำเลยทั้งสองเป็นสิทธิของจำเลยทั้งสองที่จะกระทำได้ แต่การที่จำเลยรื้อถอน ทุบ ทำลายรั้วคอนกรีตพิพาทของโจทก์ออก จากนั้นก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างซึ่งบางส่วนอยู่บนแนวรั้วพิพาทของโจทก์และทางเท้าในโครงการจัดสรร เมื่อคำนึงถึงสภาพและตำแหน่งของทรัพย์ที่มาจากการจัดสรรที่ดินของโจทก์ซึ่งต้องลงทุนในการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคด้วยเงินจำนวนมาก กับต้องถือว่าประชาชนที่เข้าไปซื้อที่ดินและบ้านทุกคนมีส่วนร่วมกันในการลงทุนในด้านสาธารณูปโภคดังกล่าวและด้วยความหวังที่ว่าเมื่อเข้าไปอยู่อาศัยแล้วจะได้รับความสะดวกสบายมากกว่าการอยู่อาศัยในที่ดินที่มิได้มีการพัฒนาใด ๆ การกระทำของจำเลยทั้งสองย่อมคาดหมายได้ว่าจะทำให้โจทก์และประชาชนที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรของโจทก์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญจนเกินสมควร โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์และผู้จัดสรรซึ่งดูแลสาธารณูปโภค ย่อมมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖, ๑๓๓๗ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

อนึ่ง คำขอบังคับของโจทก์ที่ว่า หากจำเลยทั้งสองไม่รื้อถอนซุ้มประตูประตูเหล็ก และสิ่งปลูกสร้างออกจากรั้ว และทางเท้าพิพาทหรือรื้อแล้วแต่กระทำไม่แล้วเสร็จ ให้โจทก์เข้าดำเนินการเองได้โดยให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายนั้น เป็นการไม่ชอบด้วยวิธีการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ ทวิ เพราะเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว จึงไม่อาจบังคับให้ได้

---

๓๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๕๒๓/๒๕๕๗

ระหว่าง กรมที่ดิน ผู้ร้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๔๖ (๖) (เดิม)

ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๔๖ (๖) (เดิม) บัญญัติว่า "ถ้าบริษัทหรือผู้ถือหุ้นหรือเจ้าหนี้ใด ๆ ของบริษัทรู้สึกว่าต้องเสียหายมิเป็นธรรมเพราะการที่บริษัทถูกขีดชื่อออกจากทะเบียนนั้นไซร้ เมื่อบริษัทหรือผู้ถือหุ้นหรือเจ้าหนี้ยื่นคำร้องต่อศาลและศาลพิจารณาได้ความเป็นที่พอแก่ใจว่าขณะที่ขีดชื่อบริษัทจากทะเบียนนั้นบริษัทยังทำการค้าขายหรือยังประกอบการงานอยู่ก็ดี หรือมิฉะนั้นเห็นเป็นการยุติธรรมในการที่จะให้บริษัทนั้นได้กลับคืนขึ้นทะเบียนก็ดี ท่านว่าศาลจะสั่งให้กลับจดชื่อบริษัทคืนเข้าสู่ทะเบียนก็ได้..." เมื่อปรากฏเหตุว่ามีการนำที่ดินที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินว่าให้ใช้เพื่อสร้างโรงเรียนอนุบาลและบ่อบำบัดน้ำเสียของหมู่บ้าน แต่บริษัท ธ. ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวไม่ดำเนินการ ทั้งนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ผู้ร้องซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินในการที่

จะบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และปรากฏว่าในหมู่บ้านดังกล่าวยังมิได้มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ร้องในฐานะหน่วยงานของรัฐจึงมีสิทธิเรียกร้องให้บริษัท ธ. ปฏิบัติหน้าที่ตามใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ร้องจึงมีสถานะเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าหนี้มีอำนาจยื่นคำร้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวข้างต้นได้

---

๓๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๒๕/๒๕๕๗

ระหว่าง นางทิพเยาว์ ชูจันทร์ โจทก์

บริษัท เอ.อาร์. โฮลดิ้ง จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

การที่ จ. ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จำนวน ๒๒๖ แปลง และสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อขายโดยทำถนนพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกทางสาธารณะ ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ทางพิพาทย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรรวมทั้งที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ของโจทก์โดยผลแห่งกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แม้ จ. จะมิได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การจัดสรรที่ดินนั้นกลับไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

---

๓๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๔๑๑/๒๕๕๗

ระหว่าง นายศิริศักดิ์ ศรีเพริศ กับพวก โจทก์

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชวนชื่นลาดพร้าว กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓, ๔๔

การที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำเลยที่ ๑ มีมติให้ก่อสร้างอาคารสำนักงานนิติบุคคลในที่ดินอันเป็นสวนสาธารณะ โดยสมาชิกของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเสียงส่วนใหญ่เห็นชอบด้วยก็ตาม แต่ก็มีสมาชิกคัดค้านถึง ๒๕ ราย การก่อสร้างอาคารดังกล่าวนอกจากเป็นการใช้สาธารณูปโภคคนละประเภทยังเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ในการใช้สาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรได้จดทะเบียนไว้ ทั้งยังเป็นการขัดต่อ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) ประกอบมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้หน้าที่ของจำเลยที่ ๑ ที่ได้รับมอบที่ดินสวนสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินจะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวที่มีอยู่แล้วให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และยังทำให้สภาพสวนสาธารณะเปลี่ยนแปลงไป พื้นที่สวนสาธารณะต้องลดลง ถือได้ว่าประโยชน์แห่งภาระจำยอมในการใช้สอยที่ดินดังกล่าวลดไปหรือเสื่อมความสะดวก แม้จำเลยที่ ๑ จะอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิกโดยส่วนรวมแต่ทั้งนี้สวนสาธารณะดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินทุกแปลงในโครงการ การเปลี่ยนแปลงการใช้สาธารณูปโภคจะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของที่ดินบางแปลงลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป ย่อมมิอาจกระทำได้

---

๓๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๙๒๑/๒๕๕๘

ระหว่าง นางสาวกาญจนา สุธากร โจทก์

บริษัท สิริพัชรนันท์ จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม. ๔๐๗, ๔๑๙, ๔๕๗ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ม.๘ (๔), ๓๔

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินเป็นนิติกรรมที่คู่สัญญามีอิสระในการแสดงเจตนาต่อกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๗ แต่การแสดงเจตนาดังกล่าวต้องไม่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายอื่นเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เมื่อ ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๗ บัญญัติเฉพาะค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาซื้อขายเท่านั้นที่คู่สัญญาพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย หาได้บัญญัติถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รายได้ส่วนท้องถิ่นและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ด้วย ประกอบกับภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นฤชากรที่เรียกเก็บจากจำเลยซึ่งเป็นผู้มีรายได้จากการขายส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะ รายได้ส่วนท้องถิ่นและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นภาระภาษีซึ่งจำเลยในฐานะผู้มีรายได้จากการขายมีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานของรัฐ ข้อตกลง ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ให้ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รายได้ส่วนท้องถิ่นและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จึงเป็นการที่จำเลยผู้จะขายทำข้อตกลงผลักภาระดังกล่าวไปเป็นของโจทก์ผู้จะซื้อย่อมเป็นการกระทำนอกเหนือบทบัญญัติของกฎหมาย เมื่อบ้านและที่ดินโครงการของจำเลยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขาย จำเลยในฐานะผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๘ (๔) ที่บัญญัติว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

กลางมีอำนาจกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตาม พ.ร.บ.นี้และมาตรา ๓๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เมื่อก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขายในคดีนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ประกาศกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรว่า กรณีสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้ตามแบบ ข ซึ่งมีข้อกำหนดว่าค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น จำเลยจึงต้องใช้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแบบมาตรฐานดังกล่าว ประกอบกับ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอันถือเป็นกฎหมายที่เกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การที่จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายออกชำระเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รายได้ส่วนท้องถิ่นและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ย่อมเป็นการแสดงเจตนาฝ่าฝืนหรือแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายเฉพาะส่วนดังกล่าวจึงไม่มีผลใช้บังคับตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๔ วรรคสอง จำเลยไม่อาจอ้างหลักอิสระในการแสดงเจตนาของคู่สัญญาในการเกี่ยงให้โจทก์ผู้จะซื้อรับภาระเป็นผู้ชำระเงินภาษีอากรแทนได้

แม้ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กำหนดให้จำเลยซึ่งเป็นผู้จะขายมีหน้าที่ต้องรับภาระในการชำระเงินค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และโจทก์เป็นฝ่ายออกชำระเงินดังกล่าวแทนจำเลย แต่ปรากฏว่า

โจทก์ชำระเงินดังกล่าวตามข้อตกลงในสัญญาอันทำให้โจทก์เชื่อโดยสุจริตว่าโจทก์มีหน้าที่ต้องชำระเงินดังกล่าวเนื่องจากมีข้อกำหนดในสัญญาและโจทก์ได้ชำระในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งหากโจทก์ไม่ชำระก็ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์กันได้ หาถือได้ว่าเป็นการชำระหนี้ตามอำเภอใจ จึงไม่อาจนำอายุความในมูลลาภมิควรได้มาใช้บังคับ

---

๓๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๐๔๑/๒๕๕๘

ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โจทก์

นางอนิษฎา สุวรรณพิมลกุล จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒, ๑๓๙๙ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ม. ๓๓ วรรคแรก, ๔๓ วรรคแรก

โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินในโครงการเป็นผู้สร้างรั้วปิดกั้นที่ดินพิพาทเอง เมื่อจำเลยมิได้ปิดกั้นที่ดินพิพาท จำเลยจึงมิได้เป็นฝ่ายกระทำละเมิดต่อโจทก์ กรณีที่โจทก์ฟ้องจำเลยให้รื้อถอนรั้วที่ปิดกั้นที่ดินพิพาท จึงเป็นเรื่องที่โจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตทั้งการที่โจทก์ไม่จัดให้มีที่กลับรถเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการที่มีที่กลับรถเป็นการฝ่าฝืน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒ เป็นการที่โจทก์ไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดให้โจทก์ต้องกระทำการดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ

ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ประกอบกับมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่งยังบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ทั้งนี้ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายเฉพาะ บัญญัติขึ้นเพื่อให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนทั่วไป จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติเกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตาม ป.พ.พ. ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับแก่ภาระจำยอมที่เกิดขึ้น และยังเป็นประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะได้ โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินก่อสร้างรั้วปิดกั้นที่ดินพิพาทที่ได้กันไว้เป็นที่กลับรถอันเป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนของโครงการแต่ที่ดินพิพาทอยู่ภายในรั้วบ้านของจำเลยก็ตาม จำเลยก็ไม่อาจอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของอันจะทำให้จำเลยได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนความเสียหายที่จำเลยได้รับชอบที่จะไปฟ้องร้องว่ากล่าวเอาแก่โจทก์เป็นอีกคดีหนึ่ง เนื่องจากจำเลยไม่ได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายในส่วน

---

๓๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๔๙๒/๒๕๕๘

ระหว่าง นางสาวสิริกร จันทรมงคลฑา โจทก์

นายปัญญา รัตนะ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๙

แม้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เป็นบทกฎหมายเฉพาะกำหนดให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือ

ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปก็ตามแต่ก็หามีข้อกำหนดระบุเหตุของการสิ้นไปแห่งภาระจำยอมในกรณีการจัดสรรที่ดินไว้โดยเฉพาะไม่ จึงชอบที่จะต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. บรรพ ๔ ลักษณะ ๔ ภาระจำยอม ซึ่งใช้กรณีมีข้อพิพาทโต้แย้งสิทธิต่อกันในทางแพ่งโดยทั่วไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดต่อสภาพแห่งภารยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร เมื่อก่อนที่โจทก์และจำเลยซื้อที่ดินในโครงการจอมเทียน แกรนด์วิว ตามฟ้อง สิ่งปลูกสร้างและสภาพแวดล้อมภายในโครงการมีลักษณะถูกปล่อยร้างมิได้ใช้ประโยชน์มาเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีจนเห็นได้ว่าการจัดสรรที่ดินล้มเลิกไปแล้วตามสภาพโดยปริยาย การซื้อที่ดินดังกล่าวของโจทก์จำเลย จึงมิใช่การซื้อในลักษณะธุรกรรมจัดสรรที่ดินซึ่งต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายอีกทั้งที่ดินของจำเลยได้สิ้นสภาพจากการเป็นสาธารณูปโภคอันพึงต้องตกอยู่ในภาระจำยอมตามที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ กำหนดไว้ไปก่อนแล้ว อันเป็นกรณีสิ้นไปแห่งภาระจำยอมเพราะมิได้ใช้สิบปีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๙

---

๓๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๔๐๗/๒๕๕๘

ระหว่าง	นายแสงคม กรดิลก	โจทก์
	บริษัท โชคผาสุข จำกัด กับพวก	จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖, พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ม. ๔๓ วรรคแรก, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ม. ๑๔๒, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม. ๑๓๘๗, ๑๓๙๐

สัญญาข้อ ๒ มีใจความว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนทางภาระจำยอม โดยโจทก์ตกลงจดทะเบียนให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑๗ ของโจทก์เป็นทางภาระจำยอมสำหรับที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑๕ ของจำเลยที่ ๑ ให้มีความกว้าง ๑๒ เมตร ส่วนจำเลยที่ ๑ ตกลงจดทะเบียนทางภาระจำยอมให้มีความกว้าง ๙ เมตร ซึ่งอยู่ภายในเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑๕ ของจำเลยที่ ๑ ให้เป็นทางภาระจำยอม สำหรับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑๖, ๓๖๗๑๗ และ ๓๔๑ ของโจทก์ ทั้งสองฝ่ายยินยอมให้ใช้เป็นทางภาระจำยอมตลอดไป เว้นแต่จำเลยที่ ๑ ไม่ใช้ทางภาระจำยอมเป็นเวลา ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ก็ยินยอมให้จดทะเบียนยกเลิกทางภาระจำยอมได้ ตามคำฟ้องและคำให้การทั้งโจทก์ และจำเลยที่ ๑ ต่างฝ่ายต่างอ้างว่าอีกฝ่ายหนึ่งไม่ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ฝ่ายตนตามสัญญาถือว่าทั้งสองฝ่ายมีข้อโต้แย้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญากันแล้ว หากจำเลยที่ ๑ ประสงค์จะให้ศาลบังคับให้ โจทก์จดทะเบียนทางภาระจำยอมให้แก่จำเลยที่ ๑ เป็นการตอบแทนด้วยนั้น จำเลยที่ ๑ จะต้องฟ้องหรือฟ้องแย้งตั้งประเด็นแห่งคดีเข้ามาเพื่อให้ศาลวินิจฉัยข้อพิพาทในส่วนที่โจทก์จะต้องชำระหนี้ตอบแทนให้แก่จำเลยที่ ๑ ไปในคราวเดียวกัน ทั้งตามพฤติการณ์แห่งคดีนี้ หากจำเลยที่ ๑ ตั้งประเด็นแห่งคดีเข้ามา โจทก์อาจมีข้อต่อสู้ก่อให้เกิดประเด็นข้อพิพาทที่ศาลจะต้องวินิจฉัยชี้ขาดก่อนที่จะพิพากษาบังคับโจทก์ก็ได้ เมื่อจำเลยที่ ๑ มิได้ฟ้องแย้งเข้ามาโดยมีคำขอให้ศาลบังคับโจทก์ ศาลย่อมไม่อาจวินิจฉัยข้อพิพาทในส่วนนี้และพิพากษาบังคับให้โจทก์ดำเนินการดังกล่าวเป็นการตอบแทนได้ เพราะเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็นต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ จำเลยที่ ๑ จึงไม่อาจอ้างได้ว่าโจทก์ไม่ยอมดำเนินการจดทะเบียนทางภาระจำยอมให้จำเลยที่ ๑ เป็นการตอบแทน จำเลยที่ ๑ ก็มีสิทธิปฏิเสธที่จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนทางภาระจำยอมให้โจทก์เช่นกันได้ขณะทำสัญญาก็ดี ขณะโจทก์ฟ้องคดีนี้ก็ดี ประกาศ

ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ใช้บังคับอยู่ จึงต้องนำประกาศดังกล่าวมาปรับแก่คดีนี้ แม้ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นมี พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้ยกเลิกประกาศดังกล่าว และให้ใช้ พ.ร.บ.นี้เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินต่อไปก็ตาม ก็ยังคงต้องนำประกาศดังกล่าวมาปรับแก่คดีนี้ ซึ่งตามประกาศดังกล่าวข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ก็มีใจความทำนองเดียวกับมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง พิจารณาพฤติการณ์แห่งคดีนี้แล้ว หากให้จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนให้ถนนดังกล่าวเป็นทางภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ โจทก์ก็ย่อมใช้ถนนดังกล่าวในฐานะทางภาระจำยอมทำนองเดียวกันกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากโครงการที่ได้รับอนุญาตกรณียังถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ ๑ กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกอันจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยประกาศดังกล่าวข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง จึงไม่เป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด
เกี่ยวกับ
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. 2543

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๒๓/๒๕๔๘

๑. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๗๖/๒๕๕๐**

ระหว่าง นางคนึงนุช ที่ ๑ กับพวกรวม ๒๑ คน ผู้ฟ้องคดี

ผู้อำนวยการเขตบางพลัด ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (ผู้ร้องสอด) ที่ ๒

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย (ผู้ร้องสอด) ที่ ๓

นายสิน ผลช่วย (ผู้ตาย) นางสาวอุไรวรรณ ผลช่วย เข้ามาแทนที่ผู้ตาย (ผู้ร้องสอด) ที่ ๔

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและละเลยต่อเจ้าหน้าที่ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง เพิกถอนหนังสือของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ที่แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ทราบว่าไม่อาจอนุญาตให้ก่อสร้างรั้วได้ เนื่องจากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะพิจารณาให้ได้และขอให้ดำเนินการปรับพื้นที่ให้กลับสู่สภาพเดิม

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาเพิกถอนหนังสือที่ กท ๙๐๔๘/๒๖๒๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดำเนินการให้มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ก่อสร้างออกไปจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ ตำบลบางอ้อ อำเภอบางกอกน้อย (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร และปรับพื้นที่ที่ดินดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิมให้เสร็จสิ้นภายในเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่มีคำพิพากษา

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ อุทธรณ์คำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น

คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในชั้นอุทธรณ์ รวม ๒ ประเด็น ดังนี้

<u>ประเด็นที่หนึ่ง</u> ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติโดยไม่ดำเนินการกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ซึ่งก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ โดยฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๔ ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๓๖ ตำบลบางอ้อ อำเภอบางกอกน้อย (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร มาแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๒ แปลง เพื่อจัดสรรที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ขายให้แก่ประชาชนทั่วไป อยู่อาศัยโดยกันที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒๘ ตารางวา มาจัดทำเป็นถนน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๖ เมตร สร้างรอบที่ดินริมขอบในของที่ดินแปลงดังกล่าว และภายหลังประชาชนที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรได้ปรับปรุงพื้นที่บริเวณเกาะกลางถนนเป็นสวนสาธารณะและที่จอดรถยนต์โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มิได้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินส่วนนี้ออกไปจากพื้นที่ที่ได้ก่อสร้างเป็นถนน อีกทั้งไม่สามารถนำพยานหลักฐานใดมาพิสูจน์ให้เห็นได้ว่า ได้กระทำการขัดขวางหรือสงวนสิทธิ์มิให้ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนนี้ แต่กลับปล่อยให้มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ จนกระทั่งเกิดกรณีพิพาท เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๖ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ แสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ ทั้งแปลงเป็นสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และแม้ว่าการจัดสรรที่ดินดังกล่าวจะไม่ได้ขออนุญาตต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แต่ก็มีลักษณะเป็นการจัดจำหน่ายที่ดิน

ติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อให้ประชาชนอยู่อาศัย โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และมีการจัดให้มีสาธารณูปโภค ซึ่งเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑ ที่กำหนดว่า การจัดสรรที่ดินหมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม จึงมีผลให้สาธารณูปโภคประเภทถนนสวนสาธารณะ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถยนต์ ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพเดิม จะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ประกอบกับทางการพิจารณาได้ความว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๕ เพื่อขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตรวจสอบว่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนและสวนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๕ แจ้งว่าคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วมีมติว่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ ทั้งแปลง ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จะกระทำการอันใดเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือ

เสื่อมความสะดวกมิได้ ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป จึงควรจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคในโฉนดที่ดินพิพาทดังกล่าวผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบกับมติของคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ต่อมาอธิบดีกรมที่ดินเห็นชอบให้จดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ ดังกล่าว และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๕ แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ นำที่ดินแปลงนี้ไปจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคภายในวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๖ แล้ว กรณีจึงเห็นได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทราบแน่ชัดแล้วว่าการก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นการก่อสร้างโดยฝ่าฝืน มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกรณีก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหากไม่มีการรื้อถอนรั้วพิพาทตามคำสั่งศาลดังกล่าวผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ก็มีอำนาจดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนได้เอง โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองหรือผู้เกี่ยวข้องจะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน เมื่อปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มิได้ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวตามลำดับ กรณีถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องปฏิบัติ การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดำเนินการให้มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ก่อสร้างออกไปจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ และปรับพื้นที่ที่ดินดังกล่าว ให้กลับคืนสู่สภาพเดิมให้เสร็จสิ้นภายในเวลาเก้าสิบวันนับแต่วันที่มีคำพิพากษาจึงชอบแล้ว ส่วนกรณี

ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อุทธรณ์ว่าการก่อสร้างรั้วพิพาทไม่ถือเป็นการก่อสร้างอาคารที่จะต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น แม้ศาลจะได้วินิจฉัยตามปัญหาดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด จึงไม่จำต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในประเด็นนี้

<u>ประเด็นที่สอง</u> การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ กท ๙๐๔๘/๒๖๒๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยก่อนว่าหนังสือที่ กท ๙๐๔๘/๒๖๒๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แจ้งให้นางสาวอุไรวรรณ ทราบว่ารั้ว ค.ส.ล. ที่ขออนุญาตก่อสร้างไม่ติดที่สาธารณะ จึงไม่ต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เป็นคำสั่งทางปกครองหรือการกระทำทางปกครองอื่นใดที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ยื่นคำขอหรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางการปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่าคำสั่งทางปกครองหมายความว่าการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรองและการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ ข้อเท็จจริงในประเด็นนี้รับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕ นางสาวอุไรวรรณ ได้ยื่นคำร้องต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อขออนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. มีความยาวประมาณ ๑๕๖ เมตร ล้อมรอบที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๖๖ เฉพาะส่วนที่เป็นสวนสาธารณะและที่จอดรถยนต์

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาคำร้องดังกล่าวแล้วจึงได้มีหนังสือที่ กท ๙๐๔๘/๒๖๒๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ แจ้งนางสาวอุไรวรรณว่า ได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้ว ปรากฏว่ารั้ว ค.ส.ล. ที่ขออนุญาตก่อสร้างไม่ติดที่สาธารณะ จึงไม่เข้าข่ายที่จะยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ กรณีจึงเห็นได้ว่าหนังสือฉบับดังกล่าวเป็นเพียงการวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบเท่านั้น มิได้มุ่งหมายให้มีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล จึงไม่เป็นคำสั่งทางปกครอง หรือเป็นการกระทำทางปกครองอื่นใดที่มีผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่ศาลต้องเพิกถอนแต่อย่างใด การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ กท ๙๐๔๘/๒๖๒๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่อย่างไรก็ดีเมื่อศาลได้วินิจฉัยแล้วว่าที่ดินบริเวณพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะต้องบำรุงรักษา ให้คงสภาพเดิม จะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือชี้แจงให้นางสาวอุไรวรรณ ทราบเช่นนั้น จึงเป็นความเห็นที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และบริวารจะยกเหตุดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างเพื่อให้ได้รับประโยชน์ใดๆ หาได้ไม่

พิพากษาแก้เป็นให้ยกคำขอที่ขอให้เพิกถอนหนังสือของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ กท ๙๐๔๘/๒๖๒๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕ นอกจากที่ให้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๖๖/๒๕๔๘

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๑๖/๒๕๕๐

ระหว่าง บริษัท สินธานี เอสเตท จำกัด ผู้ฟ้องคดี
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๒
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ ๓

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่มีมติยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๐๕ และเลขที่ ๒๔๒๓๑๕ แขวงคันนายาว (คลองกุ่ม) เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินสาธารณูปโภคประเภทถนนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการจัดสรรที่ดิน และอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๐๕ และเลขที่ ๒๔๒๓๑๕ เขตบึงกุ่มดังกล่าวให้กับการประปานครหลวงด้วย

คดีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ในโฉนดที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนน และบ่อบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่การประปานครหลวง เป็นมติที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้ว ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมเกี่ยวกับบุคคลใดอันจะก่อให้เกิดภาระ

ผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ข้อ ๑ (๗) กำหนดว่า ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ จากบทกฎหมายดังกล่าวเห็นได้ว่าตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้างต้น มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะนั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำร้องขออนุญาตต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๐๕ และเลขที่ ๒๔๒๓๑๕ ตำบลคันนายาว (บึงกุ่ม) อำเภอบึงกุ่ม (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินสาธารณูปโภคประเภทถนนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมให้แก่การประปานครหลวง เพื่อทำการก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำ

ความลึก ๒๐ เมตร ใต้พื้นดินทั้งสองแปลงตามโครงการก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำเพื่อขยายพื้นที่บริการประชาชนบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นว่าการขอจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าว เป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้ เพื่อบริการสาธารณะ ต้องห้ามตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และขัดต่อประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ข้อ ๑ (๗) จึงมีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคข้างต้น และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๕ มีมติยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นั้น เห็นว่าการที่การประปานครหลวงจะทำการก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำใต้พื้นดินในที่ดินสาธารณูปโภคประเภทถนนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดี เป็นการใช้อำนาจมาตรา ๓๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. ๒๕๑๐ ที่บัญญัติว่า ในการส่งและการจำหน่ายน้ำให้การประปานครหลวงมีอำนาจเดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไปใต้เหนือตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน โดยการประปานครหลวงเห็นว่าการก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำอาจเป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้างถนนของกรุงเทพมหานคร จึงได้สำรวจแนวอุโมงค์ส่งน้ำใหม่ โดยเห็นว่าที่ดินแปลงสาธารณูปโภคประเภทถนนและบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดี มีความเหมาะสมที่จะก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้ให้ความยินยอมในการก่อสร้างแล้วแม้การก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำของการประปานครหลวง เป็นการจัดทำบริการสาธารณะเพื่อขยายพื้นที่บริการประชาชนบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครอันเป็น

ประโยชน์ต่อสาธารณชนทั่วไป และผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าโดยสภาพทางกายภาพของอุโมงค์ส่งน้ำที่ก่อสร้างในความลึก ๒๐ เมตร ใต้พื้นดินอันเป็นถนนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี ไม่เป็นเหตุให้ถนนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมเปลี่ยนสภาพไป หรือทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่ข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีก็ขัดแย้งกับความเห็นของการประปานครหลวงที่ว่าการก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำอาจเป็นอุปสรรคต่อการสร้างถนนของกรุงเทพมหานคร ฉะนั้น การก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำย่อมเป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้างถนน และบ่อบำบัดน้ำเสียเช่นเดียวกันการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินของผู้ฟ้องคดีจึงก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคอันมีส่วนให้สภาพของสาธารณูปโภค คือ ถนนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเปลี่ยนสภาพไปและทำให้การใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย ส่วนที่กล่าวอ้างว่าปัจจุบันการประปานครหลวงได้ดำเนินการก่อสร้างอุโมงค์ ส่งน้ำดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยโดยไม่ปรากฏว่าประชาชนในโครงการจัดสรร ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคได้ตามปกติหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคแต่อย่างใดนั้น หากเป็นจริงดังคำกล่าวอ้าง การประปานครหลวงก็น่าจะก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำใต้ถนนของกรุงเทพมหานครได้ ข้อกล่าวอ้างส่วนนี้รับฟังไม่ขึ้น ส่วนที่ว่ามีกฎหมายให้อำนาจการประปานครหลวง ก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้ที่ดินของบุคคลอื่นได้นั้น แต่ตามหนังสือของการประปานครหลวง ที่ มท ๕๔๕๕.๓/๑๒๐๖ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๔๕ ระบุว่าต้องจ่ายค่าทดแทนการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้กับผู้ฟ้องคดี จึงฟังไม่ได้ว่ามีกฎหมายให้อำนาจเด็ดขาดแก่การประปานครหลวงจะก่อสร้าง

อุโมงค์ลอดที่บุคคลใด ๆ ได้โดยไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหาย การต้องชดใช้ค่าเสียหายย่อมแสดงว่าที่ดินที่ถูกสร้างอุโมงค์ส่งน้ำน่าจะเสื่อมสภาพการใช้ลงบางส่วน การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๐๕ และเลขที่ ๒๔๒๓๑๕ ให้กับการประปานครหลวง โดยเห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงเป็นมติที่ชอบด้วยเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้ว ส่วนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายด้วยเช่นกัน การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๐๕ และ ๒๔๒๓๑๕ ตามคำขอของผู้ฟ้องคดีให้แก่การประปานครหลวงศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษากลับ เป็นให้ยกฟ้องของผู้ฟ้องคดี

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๔๐/๒๕๔๘

๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๖/๒๕๕๑**

ระหว่าง บริษัท เวิลด์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	ผู้ฟ้องคดี
กระทรวงมหาดไทย ที่ ๑	ผู้ถูกฟ้องคดี
กรมที่ดิน ที่ ๒	
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๓	
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๔	

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ที่ไม่ออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินในส่วนที่ ๙ ถึงส่วนที่ ๑๒ และส่วนที่ ๑๖ จำนวน ๖๖ แปลง และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ร่วมกันออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรที่ดินในส่วนดังกล่าว

คดีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ไม่ออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินในส่วนโครงการที่ ๙ ถึงส่วนที่ ๑๒ และส่วนที่ ๑๖ เนื่องจากผู้ฟ้องคดียังมิได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้ความเห็นชอบก่อน ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ที่วินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี เป็นคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดสรรที่ดินก่อนวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และการจัดสรรที่ดินตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์ที่มีขนาดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อ ๔ บัญชีท้ายประกาศ

กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๓๕ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๓๕ ประกอบกับมาตรา ๔๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๓๕ และเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายต้องรอการสั่งอนุญาตสำหรับโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานฯ ไว้ก่อน จนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานฯ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานนโยบายแผนและสิ่งแวดล้อมเดิม) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินรวม ๑๗ โฉนด เนื้อที่ประมาณ ๑๖๖ ไร่ ๓ งาน ๔๘ ตารางวา แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ๗๐๔ แปลง เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๓๕ ภายหลังใช้บังคับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้ว แต่ก่อนวันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๓๕ ซึ่งบังคับประกาศฉบับดังกล่าว โครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงต้องจัดทำรายงานฯ ตามข้อ ๔ บัญชีท้ายประกาศ เรื่อง กำหนดประเภทฯ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาและต้องเสนอรายงานฯ ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งมีอำนาจอนุญาตการจัดสรรที่ดินในขณะนั้น) ในขั้นตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งในกรณีนี้ ผู้ฟ้องคดีสามารถเสนอรายงานฯ ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้หลังจากยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ประกาศกระทรวงฉบับดังกล่าวยังมิได้ใช้บังคับ เมื่อผู้ฟ้องคดีมิได้จัดทำรายงานฯ ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินผู้มีอำนาจอนุญาตตามกฎหมาย จึงไม่สามารถออกคำสั่งอนุญาตก่อนที่จะได้รับความเห็นชอบรายงานฯ

ตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกัน ดังนั้น การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีมติ เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๓๖ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการจัดสรรที่ดินตามคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ยื่นคำขอ เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๓๕ ตามข้อ ๑๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และในปี พ.ศ. ๒๕๓๘ ได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินในโครงการส่วนที่ ๑ ถึงส่วนที่ ๗ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓๒/๒๕๓๘ เลขที่ ๔๖๗/๒๕๓๘ และเลขที่ ๓๓๔/๒๕๓๘ นั้น จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ผู้ฟ้องคดีจะเชื่อโดยสุจริตในความคงอยู่ของคำสั่งอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว และได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรรวม ๖๐๐ แปลงให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปหมดแล้ว รวมทั้งได้โอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่สร้างเสร็จแล้วให้เป็นสาธารณประโยชน์ไปแล้วก็ตาม แต่คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งที่อนุญาตไปโดยผิดหลง เมื่อโครงการจัดสรรที่ดินส่วนที่พิพาทซึ่งมีจำนวนแปลงย่อยเหลือเพียง ๖๖ แปลง แต่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรรที่ดินที่อยู่ในประเภทและขนาดของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานฯ ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นประโยชน์สาธารณะ จึงไม่เป็นเหตุยกเว้นให้ผู้ฟ้องคดีมิต้องจัดทำรายงานฯ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีอำนาจสั่งให้ผู้ฟ้องคดีจัดทำรายงานฯ เมื่อผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในโครงการส่วนที่พิพาท โดยไม่ยื่นรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือได้ว่าผู้ฟ้องคดียื่นคำขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยฝ่าฝืนระเบียบกฎหมายที่บังคับใช้ในขณะยื่นคำขออนุญาต การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีมติในการประชุมครั้งที่ ๒๐/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรที่ดินในโครงการ

ส่วนที่พิพาท จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ซึ่งเป็นผู้อำนาจพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แล้วยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีโดยมีความเห็นยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกัน อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ฟังขึ้น

พิพากษาแก้ เป็นว่าให้ยกฟ้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ด้วย นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๒๘/๒๕๔๘

๔. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๔๔/๒๕๕๑**

ระหว่าง นายกังวานชัย งามวิไลดี ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดี

กรมที่ดิน ที่ ๒

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดี ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีมีอำนาจขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๐๑๒๖ ให้กับมูลนิธิเพื่อสิทธิมนุษยชนและการพัฒนาหรือขายให้กับบุคคลภายนอกได้โดยปลอดจากภาระจำยอม และ

ภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๐๑๒๖ ไม่ผูกพันผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีไม่มีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาภาระจำยอมในที่ดินแปลงดังกล่าวที่มิได้จดทะเบียนต่อไป

คดีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีว่า ภาระจำยอมที่ไม่ได้จดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนที่ดินแปลงพิพาทโฉนดเลขที่ ๑๖๐๑๒๖ ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีผลผูกพันผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการผังเมือง ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภคไว้ในข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมสะดวกมิได้ เมื่อที่ดินแปลงพิพาทตามโฉนดเลขที่ ๑๖๐๑๒๖ ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เป็นที่ดินจัดสรรแปลงที่ผู้ขอจัดสรรได้กันไว้เป็นบริการสาธารณะประเภทโรงเรียนอนุบาลตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ดินแปลงพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการโดยผลของบทบัญญัติดังกล่าว ด้วยผลของกฎหมายดังกล่าวผูกพันที่ตัว

ที่ดินพิพาทโดยมิพักต้องจดทะเบียนซ้ำอีกแต่ประการใด บุคคลใดมาเป็นเจ้ากรรมสิทธิ์ต้องรับกรรมข้อผูกพันตามกฎหมายดังกล่าว ฉะนั้น แม้ผู้ฟ้องคดีจะเป็นบุคคลภายนอกซึ่งได้สิทธิในที่ดินแปลงพิพาทมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต โดยไม่ทราบว่าที่ดินแปลงพิพาทมีภาระจำยอมติดมาด้วย เนื่องจากไม่มีการจดแจ้งข้อความการเป็นสาธารณูปโภคไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดเลขที่ ๑๖๐๑๒๖ ก็ตาม แต่เมื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงพิพาท จึงมีผลผูกพันผู้ฟ้องคดีให้มีภาระหน้าที่บำรุงรักษาสิทธิการใช้ที่ดินพิพาทดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้ก่อตั้งขึ้นตลอดไป

กรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า เป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริต ภาระจำยอมที่ไม่ได้จดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนที่ดินแปลงพิพาทจึงไม่ผูกพันผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เห็นว่า มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่าสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตนั้น ตามนัยแห่งบทกฎหมายดังกล่าวมีความหมายว่า ทรัพยสิทธิที่บุคคลได้มาเป็นประเภทที่กฎหมายบังคับต้องจดทะเบียนเสียก่อน หาได้มีความหมายถึงทรัพยสิทธิได้มาโดยกฎหมาย เฉกเช่นที่ดินแปลงพิพาทไม่ และอีกประการหนึ่งการที่ที่ดินแปลงพิพาทไม่ ผู้ฟ้องคดีจะอ้างเอาทรัพยสิทธิในฐานะเจ้าขอสิทธิ์เพื่อให้มีสิทธิเหนือทรัพยสิทธิประเภทภาระจำยอมในที่ดินแปลงพิพาท ซึ่งเป็นคนละประเภทไม่ได้ ฉะนั้น ผู้ฟ้องคดีจะอ้างการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทซึ่งเป็นภารยทรัพย์เพื่อโต้แย้งเกี่ยวกับการได้สิทธิในทรัพยสิทธิประเภทภาระจำยอมใน

ที่ดินแปลงพิพาทซึ่งเป็นคนละประเภทกันไม่ได้ ประกอบกับผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินแปลงพิพาทจากการขายทอดตลอด แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ให้ถูกต้องแต่ประการใด ผู้ฟ้องคดีจึงมิใช่บุคคลผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีภาระหน้าที่ตามกฎหมายต้องดูแลให้ภารยทรัพย์คงสภาพตลอดไปและต้องปกป้องไม่ให้มีการเปลี่ยนสภาพภารยทรัพย์ด้วย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินแปลงพิพาท เนื่องจากจะมีการขายให้กับบุคคลที่จะก่อการเปลี่ยนแปลงภารยทรัพย์ให้หมดสิ้นไปจากที่ดินแปลงพิพาท จึงเป็นการชอบแล้ว อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น

พิพากษายืน

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๓๐/๒๕๔๙

๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖/๒๕๕๒**

ระหว่าง บริษัท ธนบุรีการ์เด้น จำกัด ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทบทวนมติของผู้ถูกฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ซึ่งสั่งให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วพิพาทบริเวณซอยมรกตให้อยู่ใน

สภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้ถูกฟ้องคดียกเลิกคำสั่งของคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งขอให้ระงับการดำเนินการตามคำสั่งของ ผู้ถูกฟ้องคดี

คดีนี้มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ นั้น เป็นการออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่า หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต ซึ่งต่อมาได้มีการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติ โดยมีข้อความทำนองเดียวกับข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ มาตรา ๗๐ ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติในวรรคหนึ่งเกี่ยวกับการบำรุงรักษา

สาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับ แก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ด้วยโดยอนุโลม และวรรคสาม บัญญัติว่า การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการคณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด และมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

จากบทบัญญัติข้างต้นเห็นได้ว่าประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติให้สาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม มีหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยหน้าที่ดังกล่าวจะหมดสิ้นไปต่อเมื่อได้มีการโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือโอนให้แก่องค์กรปกครองท้องถิ่น และหลังจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ รวมทั้งผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคจะพ้นจากความรับผิดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเมื่อเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดได้

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รั้วอิฐบล็อกที่อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เป็นรั้วที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมนสังสิทธิ จัดทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ก่อนการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย จำนวน ๔๕๗ แปลง และก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะซื้อที่ดินแปลงย่อย จำนวน ๔๕๗ แปลง ดังกล่าว เพื่อทำการจัดสรรที่ดิน ฉะนั้น

ถึงแม้ว่าในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ผู้ฟ้องคดีไม่ได้มีการโฆษณาว่าจัดให้มีรั้วของหมู่บ้านตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ และในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไม่ได้ระบุเกี่ยวกับการ จัดให้มีรั้วดังกล่าว โดยเพียงแต่ระบุถึงการจัดให้มีถนนบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เท่านั้น ก็ตามแต่เมื่อรั้วบนที่ดินดังกล่าวมีการก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและแนวรั้วเป็นแนวเขตที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กรณีย่อมถือได้ว่าในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมนสังสิทธิ ยินยอมให้มีการใช้รั้วอิฐบล็อกบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เป็นรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ที่ผู้ฟ้องคดีขออนุญาตจัดสรรและผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีรั้วดังกล่าวขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน และเนื่องจากรั้วของหมู่บ้านย่อมเป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น เพื่อมิให้ผู้ที่มิได้อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัญจรเข้าออกหมู่บ้านโดยมิได้รับอนุญาตรั้วของหมู่บ้านจึงถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ที่อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ทั้งนี้ การที่รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว เป็นกรณีที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย จึงไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่อย่างใด และโดยที่รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ที่สร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เป็นรั้วอิฐบล็อก ซึ่งจัดทำขึ้นมาก่อนมีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ออกเป็นแปลงย่อยเพื่อทำการจัดสรร และเป็นแนวเขตที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีขออนุญาตจัดสรรรั้วดังกล่าวโดยสภาพแห่งทรัพย์ย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินนั้น และไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลายหรือ

ให้เปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ จึงเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ด้วย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ทั้งแปลง เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๓ แต่ต่อมาได้ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจนกระทั่งเมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๗ บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ได้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมที่ดินในโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ฉะนั้น ผู้ฟ้องคดีและบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด จึงเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งรวมถึงรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ซึ่งเป็นส่วนควบด้วย เมื่อรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ และเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ และรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ จึงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษารั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ต่อไปตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบด้วยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยหน้าที่นี้จะหมดสิ้นไปต่อเมื่อปฏิบัติตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว แต่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้ทำหนังสือลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๗ ยินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด รื้อถอนรั้วคอนกรีต ๑ แห่ง หลังจากนั้นบริษัท ฟิวเจอร์แลด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ได้ทำการทุกรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ บริเวณซอยมรกต กรณีจึงเห็นได้ว่าผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งรวมถึงรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ได้กระทำการให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม

ของรั้วลดไป อีกทั้งการทุบรั้วดังกล่าวย่อมทำให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ใช้ถนนของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เพื่อประโยชน์ในการจัดสรรที่ดินของตนซึ่งมีผลทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของถนนหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ลดไปอีกด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษารั้วพิพาทให้คงสภาพเดิมได้ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีที่ว่า การที่ผู้ฟ้องคดียินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด รื้อถอนรั้วเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเป็นการใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น จึงไม่อาจรับฟังได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ให้คงสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง จึงถือได้ว่าเป็นการออกคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๕๕/๒๕๔๘

๖. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๙/๒๕๕๔**

ระหว่าง สหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้านเมืองเอก จำกัด
ที่ ๑ กับพวก รวม ๑๓ คน ผู้ฟ้องคดี
กรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดี
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานี ที่ ๒
บริษัท ยูนิเวสท์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ ๓
บริษัท เมืองเอก จำกัด ที่ ๔

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ที่สั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และบริษัท ยูนิเวสท์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ไปดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านเมืองเอกโครงการ ๑ ถึงโครงการ ๙ ให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดี และเป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เข้าดำเนินการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านเมืองเอกรังสิต แทนผู้จัดสรรที่ดิน

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้ว คดีมีปัญหาต้องพิจารณาตามอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ให้ผู้จัดสรรที่ดินหมู่บ้านเมืองเอกโครงการที่ ๑ ถึงโครงการที่ ๙ ไปดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยไม่สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือไม่สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น

ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ได้ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่ง ข้อ ๓๐ ด้วย มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มาตรา ๑๔ บัญญัติว่า คณะกรรมการมีอำนาจหน้ากำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

วรรคสอง บัญญัติว่า ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการและให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับอนุโลม มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ตามลำดับดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค วรรคสอง บัญญัติว่า การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย มาตรา ๔ บัญญัติว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ (๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (๒) วัตถุประสงค์ (๓) ที่ตั้งสำนักงาน (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรง-ตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก (๗) ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง มาตรา ๕๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด มาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๕ และมาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วย โดยอนุโลม วรรคสาม บัญญัติว่า การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม วรรคสี่ บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ วรรคห้า บัญญัติว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

สาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ วรรคหก บัญญัติว่า เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสอง มาใช้บังคับอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร วรรคเจ็ด บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเมืองเอกรังสิต แบ่งออกเป็น ๙ โครงการ โครงการที่ ๑ เป็นการจัดสรรที่ดินก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จะมีผลใช้บังคับ โครงการที่ ๑ นี้จึงไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ที่ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร โดยเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามข้อ ๓๐ ประกอบด้วย ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ส่วนโครงการที่ ๒ โครงการที่ ๓ โครงการที่ ๕ และโครงการที่ ๘ ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจัดสรรที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๓๑ พ.ศ. ๒๕๓๒ พ.ศ. ๒๕๓๖ และ พ.ศ. ๒๕๔๐ ตามลำดับ โครงการที่ ๔ โครงการที่ ๖ โครงการที่ ๗ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๓๓ และ พ.ศ. ๒๕๓๗ ส่วนโครงการที่ ๙ ได้ยื่นคำขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๙ และยังไม่ได้รับใบอนุญาต ต่อมามีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ขึ้นใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ดังนั้น ที่ดินจัดสรรโครงการที่ ๒ ถึงโครงการที่ ๙ จึงตกอยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ดังเช่นโครงการที่ ๑ ด้วย และโดยที่มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ มาใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่มีอยู่เดิม ก่อนใช้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น อำนาจหน้าที่ของผู้ถูกฟ้อง

คดีที่ ๒ ในการกำกับดูแลให้ผู้จัดสรรทำการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ในกรมที่ดินจัดสรรหมู่บ้านเมืองเอกทั้ง ๙ โครงการ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมี ๒ ประการ คือ ประการหนึ่ง ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ประกอบข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดิน แปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ กรณีจึงมีปัญหาต้องพิจารณาตามคำฟ้องและคำอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามบทบัญญัติในมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องเป็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามข้อกล่าวอ้างของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เท่านั้นหรือไม่ พิจารณาแล้วเห็นว่า บทบัญญัติในมาตรา ๗๐ เป็นบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับนี้ถือเป็นกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่บัญญัติขึ้นโดยมีเจตนารมณ์จะให้การจัดสรรที่ดิน ทั้งที่จะดำเนินการใหม่ ภายหลังจากพระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับแล้ว และที่ดินจัดสรรที่ได้ดำเนินการมาก่อนหน้านี้แล้วโดยกฎหมายฉบับเดิม ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ทั้งนี้ เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินและการกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ให้สามารถนำหลักการบางประการ

ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไปใช้บังคับเท่าที่จะใช้บังคับได้ พระราชบัญญัติฉบับนี้จึงมิได้บัญญัติให้นำหลักการทุกประการไปใช้บังคับการจัดสรรที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ทั้งหมด ดังจะเห็นได้จากการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้มีบทเฉพาะกาลสำหรับการนำพระราชบัญญัติฉบับนี้ ไปใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ไว้ถึง ๕ มาตรา คือ ตั้งแต่มาตรา ๖๗ ถึงมาตรา ๗๒ โดยมิได้บัญญัติให้นำหลักเกณฑ์ทุกประการของพระราชบัญญัติฉบับนี้ไปใช้กับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ประกอบกับความในมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งเมื่อพิจารณาความในวรรคห้าของมาตรา ๗๐ ซึ่งบัญญัติว่าเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบ กรณีจึงเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จะสามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามนัยมาตรา ๗๐ วรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า ประกอบมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้นั้น จะต้องเป็นการจัดตั้งนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติฉบับนี้เท่านั้น และเมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้อีกว่า หลังจากที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๕ ขอให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ก็ได้ออกไปตรวจสถานที่ร่วมกับผู้แทนของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้จัดสรรที่ดินก่อนที่จะมีมติในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และบริษัท ยูนิเวสท์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านเมืองเอก ให้เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต และมีคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินทั้งสามไปดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตภายใน ๖๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้ง และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินดังกล่าวเพิกเฉยไม่ดำเนินการผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ก็ได้ยื่นฟ้องผู้จัดสรรที่ดินนั้นเป็นคดีอาญาต่อศาลจังหวัดปทุมธานีแล้ว มีหนังสือแจ้งมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทราบตามหนังสือ ที่ ปท ๐๐๒๒/๙๒๙๗ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ซึ่งต่อมาผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ก็ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ ขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ทบทวนมติดังกล่าว กระทั่งต่อมาศาลจังหวัดปทุมธานีได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ ๒๖๑๐/๒๕๔๕ ซึ่งบริษัท ยูนิเวสท์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด กับพวก ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ฟ้องเป็นจำเลย และคดีหมายเลขแดงที่ ๒๖๑๑/๒๕๔๕ ซึ่งบริษัท เมืองเอก จำกัด กับพวกถูกฟ้องคดีที่ ๒ ฟ้องเป็นจำเลย เมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๕ โดยศาลจังหวัดปทุมธานีมีคำพิพากษาว่าจำเลยเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีความผิดตามมาตรา ๕๒ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้ลงโทษปรับวันละ ๑,๐๐๐ บาท แต่จำเลยมีเหตุบรรเทาโทษ จึงลดโทษให้กึ่งหนึ่งคงปรับวันละ ๕๐๐ บาท รวม ๑๕๖ วัน คิดเป็นค่าปรับคนละ ๗๘,๐๐๐ บาท กรณีจึงเห็นว่าการกระทำ

ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยเฉพาะการมีมติในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ที่ผู้ฟ้องคดีนำมาเป็นเหตุในการยื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในคดีนี้เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหายแล้ว คดีมีปัญหาพิจารณาต่อไปว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ไปดำเนินการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ไปจัดตั้งนิติบุคคลสหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้านเมืองเอก จำกัด ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นว่าเป็นการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจึงไม่ออกคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และบริษัท ยูนิเวสท์แลนด์ จำกัด (มหาชน) จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีอำนาจเพียงสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินนั้น ระงับการกระทำใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก และให้ไปดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ตามมาตรา ๕๒ ประกอบมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกัน ดังที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นำเหตุดังกล่าวนี้ไปดำเนินคดีอาญาแก่บริษัท ยูนิเวสท์ พรอพเพอร์ตี้ กับพวก และแก่บริษัท เมืองเอก จำกัด กับพวก ฉะนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ระงับการกระทำใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกและไม่ไปดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จะออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของ ผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการตามมาตรา ๔๓ วรรคสอง ทันทีไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงต้องยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เสียก่อน ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ โดยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอไว้แล้วก็จะต้องปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ ตามมาตรา ๗๐ วรรคห้า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจะต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา และหากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ก็จะให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ไว้กับคณะกรรมการ หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคแล้ว ก็จะให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ตามมาตรา ๗๐ วรรคหก ประกอบมาตรา ๔๓ วรรคสอง แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจะต้องจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรร แล้วจึงมีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอจัดตั้งนั้นต่อไป ตามมาตรา ๗๐ วรรคเจ็ด แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และอีกประการหนึ่ง การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อขอรับโอนทรัพย์สินของที่ดินจัดสรร ซึ่งตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จะมีได้ในกรณีเดียวตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติ

ดังกล่าว คือ ต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีความต้องการที่จะพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งบทบัญญัติในมาตรานี้ได้บัญญัติให้นำความในมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และกรณีตามมาตรานี้จะต้องเกิดจากการที่ผู้ซื้อจัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากภาระหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองเท่านั้น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะต้องให้โอกาสแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้เพื่อขอรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษากันเอง ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ฉะนั้น จึงเห็นว่าบทบัญญัติในมาตรา ๗๐ วรรคสาม นี้จะใช้บังคับได้ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แสดงความประสงค์จะขอพ้นจากภาระหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้แสดงความประสงค์จะขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่อย่างใด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่อาจนำบทบัญญัติในมาตรา ๗๐ วรรคสาม และมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกันมาบังคับกับผู้จัดสรรที่ดินได้อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ที่ ๒ ฟังขึ้น ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ รวมทั้งบุคคลอื่นๆ ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการหมู่บ้านเมืองเอกทั้ง ๙ โครงการ ได้จัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้านเมืองเอก จำกัด ขึ้นเพื่อขอรับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเมืองเอกทั้ง ๙ โครงการ ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา แม้ศาลจะเห็นว่าข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีตามฟ้องเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคที่จะต้องปฏิบัติ ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้นมีหลายประการ ซึ่งเป็นข้อขัดข้องและเป็นปัญหาอุปสรรคจากบทบัญญัติของกฎหมาย แต่เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและศาลได้วินิจฉัยแล้วว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ให้ผู้จัดสรรที่ดินหมู่บ้านเมืองเอกโครงการที่ ๑

ถึงโครงการที่ ๙ ไปดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยไม่สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่ สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แล้วมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของหมู่บ้านเมืองเอกโครงการที่ ๑ ถึงโครงการที่ ๙ ไปจัดการดูแลบำรุงรักษาเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๕ เฉพาะในส่วนที่มีมติเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และบริษัท ยูนิเวสท์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเมืองเอกรังสิตโครงการที่ ๑ ถึงโครงการที่ ๙ พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เข้าทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวแทนผู้จัดสรรที่ดิน รวมทั้งดำเนินการให้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเมืองเอกโครงการที่ ๑ ถึงโครงการที่ ๙ ทั้งหมดให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีคำพิพากษานั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษากลับเป็นยกฟ้อง

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๒๐/๒๕๔๙

๗. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๙๒/๒๕๕๕**

ระหว่าง	นางสาวเปรมฤดี ดาวเรือง ที่ ๑ กับพวกรวม ๑๑ คน	ผู้ฟ้องคดี
	พันตำรวจโทไกรยุทธ โรจนไพฑูรย์	ผู้ร้องสอด
	กรุงเทพมหานคร ที่ ๑	ผู้ถูกฟ้องคดี
	สำนักงานเขตบึงกุ่ม ที่ ๒	
	ผู้อำนวยการเขตบึงกุ่ม ที่ ๓	

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดี ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามซ่อมแซมรั้วให้เป็นรั้วคอนกรีตปิดทึบ ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามชดใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามมีคำสั่งห้ามมิให้ผู้ร้องสอดมายุ่งเกี่ยวทุบทำลายรั้วของหมู่บ้านเคหะวิตต์อีก

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยสองประเด็น คือ

<u>ประเด็นที่หนึ่ง</u> ประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่าห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิติบูญสูง เจ้าของที่ดิน ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งเป็นถนนในหมู่บ้านเคหะวิตต์ ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ และชาวหมู่บ้านเคหะวิตต์ มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๒ คัดค้านการยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาก่อนว่าผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องคันค้านการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจสอบประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง ไม่พบว่ามีบทบัญญัติที่กำหนดให้บุคคลใดก็ตามสามารถร้องคัดค้านการยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ การร้องคัดค้านการยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์จึงไม่มีผลทางกฎหมาย เมื่อการร้องคัดค้านการยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์จึงไม่มีผลทางกฎหมาย ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ จึงตกเป็นสาธารณประโยชน์แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่าผู้ร้องสอดอ้างว่าครอบครัวของผู้ร้องสอดได้มาซื้อบ้านในหมู่บ้านเคหะวิตต์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ผู้ร้องสอด ไม่พบว่าท้ายซอยแยกที่ ๒ และท้ายซอยแยกที่ ๓ มีกำแพงอิฐบล็อกแต่อย่างใด ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนชี้แจงว่าหมู่บ้านเคหะวิตต์มีกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านไว้ทุกด้าน แต่กำแพงอิฐบล็อกที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ได้ถูกทำลายไป จึงเป็นประเด็นพิพาทที่ต้องพิจาณาว่าท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิตต์ ได้เคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า แม้จะยังไม่ปรากฏพยานหลักฐานที่เป็นเอกสารยืนยันการเคยมีอยู่ของกำแพงอิฐบล็อกหรือมีการตรวจสอบร่องรอยการก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อกดังกล่าวพยานหลักฐานปรากฏเพียงคำให้การของผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน

พยานของผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน ผู้ร้องสอด พยานของผู้ร้องสอด และคำให้การของนายปิติ บูญสูง เจ้าของโครงการผู้ก่อสร้างหมู่บ้านเคหะวิตต์ แต่จากคำให้การของนายปิติ บูญสง ที่ได้ให้การว่าในการก่อสร้างหมู่บ้านเคหะวิตต์ได้ก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านทั้งหมดทุกด้าน รวมทั้งในซอยแยกด้วยนั้น เห็นว่ามีนำหนักเพียงพอที่จะรับฟังได้ว่าท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิตต์ เคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่เพราะนายปิติ บูญสูง เป็นพยานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อก ในหมู่บ้านเคหะวิตต์ และไม่ได้มีส่วนได้เสียกับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประกอบกับในทางปฏิบัติของวิญญูชนที่สร้างรั้วหรือกำแพงขึ้นมาก็เพื่อกั้นหรือแสดงอาณาเขตที่ดิน และเพื่อป้องกันภัยเบื้องต้น การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัดปิติ บูญสูง ก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านไว้แล้ว แต่เว้นช่องไว้ที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ ย่อมทำให้การก่อสร้างรั้วหรือกำแพงดังกล่าวไม่บรรลุวัตถุประสงค์ จึงเชื่อได้ว่าที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิตต์เคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่

ข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า กำแพงอิฐบล็อกที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ หมู่บ้านเคหะวิตต์ได้ถูกทำลายไป ผู้ร้องสอดได้สร้างรั้วขึ้นที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ แต่สร้างในเขตที่ดินของตนเอง ต่อมาผู้ร้องสอดได้รื้อรั้งดังกล่าวออกไป ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนและชาวหมู่บ้านเคหวิตต์ จึงนำรั้วเหล็กมาปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้าน ซึ่งฝ่ายผู้ฟ้องคดีอ้างว่าการนำรั้วมาตั้งเป็นการซ่อมแซมรั้วเดิม ติดตั้งในแนวเดิม บนเขตที่ดินของหมู่บ้านแต่ฝ่ายถูกฟ้องคดีเห็นว่าที่ดินตรงส่วนที่ตั้งรั้วได้ถูกยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว การนำรั้วเหล็กมาปิดกั้นจึงเท่ากับเป็นกาปิดกั้นทางสาธารณประโยชน์ จึงมีประเด็นที่ต้อง

พิจารณาว่า กำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปหรือรั้วเหล็กที่นำมาติดตั้งไว้แทนที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิตต์ ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณประโยชน์หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงในประเด็นนี้ทุกฝ่ายต่างรับตรงกันว่า แนวกำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปหรือรั้วเหล็กที่นำมาติดตั้งไว้แทนอยู่ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิตต์ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าแนวกำแพงอยู่ในเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิตต์ซึ่งหมายความว่า แนวกำแพงย่อมตังอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดปิติบุญสูงได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ กำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปหรือรั้วเหล็กที่นำมาติดตั้งไว้แทนจึงตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณประโยชน์ ข้อพิพาทปรากฏต่อมาว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามได้อุทธรณ์ว่าการที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยทางสาธารณประโยชน์สิ้นสุดลงในแนวกำแพงนั้นไม่ถูกต้อง เพราะเมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์กำแพงท้ายซอยแยก และท้ายถนนย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินด้วย เนื่องจากเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ฟ้องทั้งสิบเอ็ดคนได้โต้แย้งว่ากำแพงไม่ได้เป็นส่วนควบของถนน เพราะไม่ใช่ส่วนประกอบต่างๆ ของถนนเหมือนฟุตบาทหรือท่อระบายน้ำ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปถือเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ประมวลกฎหายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่าส่วนควบทรัพย์ หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้นและไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของทรัพย์ย่อมมี

กรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้นประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ (๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง ข้อ ๑๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่าเมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชดใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้นเว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเอง และข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่าหน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน

หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ทรัพย์ประธานในกรณีนี้คือที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม ให้เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เคหะวิตต์ กำแพงอิฐบล็อกท้ายซอยแยกที่ ๒ แม้โดยสภาพจะไม่ได้เป็นสาระสำคัญของที่ดินหรือถนน แต่กำแพงเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรซึ่งโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร สาธารณูปโภคของโครงการย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินจัดสรร เพราะกฎหมายการจัดสรรที่ดินได้กำหนดให้ที่ดินจัดสรรต้องมีสาธารณูปโภค ตามข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง (๓) และข้อ ๑๓ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และกำหนดให้สาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรต้องตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินจัดสรร และให้คงสภาพนั้นตลอดไป จะกระทำการใดให้ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ดังกล่าว เจ้าของที่ดินจัดสรรจึงไม่สามารถแยกสาธารณูปโภคออกจากที่ดินจัดสรรได้ ถ้าเลิกสาธารณูปโภคจะทำให้ที่ดินดังกล่าว ไม่เป็นที่ดินจัดสรรอีกต่อไป จึงเห็นว่าสาธารณูปโภคเป็นสาระสำคัญในความเป็นที่ดินจัดสรร และกำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อได้พิจารณาแล้วว่ากำแพงอิฐบล็อกในฐานะที่เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เมื่อที่ดินดังกล่าว

ถูกยกให้เป็นทางสาธารณะกำแพงอิฐบล็อกซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นของสาธารณะด้วย จึงมีประเด็นปัญหาที่ต้องพิจารณาต่อมาว่าเมื่อกำแพงเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร การที่ที่ดินจัดสรรตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์จะทำให้ที่ดินส่วนที่กำแพงตั้งอยู่ หลุดพ้นจากภาระจำยอมในการเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า การอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีผลทำให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าใช้สอยทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวนี้ได้ ทางสาธารณประโยชน์จึงไม่อาจตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของบุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะได้ ดังนั้นการตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์จึงทำให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ หลุดพ้นจากภาระจำยอมในการเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรโดยสภาพตามผลทางกฎหมาย เมื่อได้พิจารณาแล้วว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เป็นทางสาธารณประโยชน์ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อมาเกี่ยวกับการดูแลรักษาทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ห้ามมิให้ผู้ใดติดตั้ง ตาก วางหรือแขวนสิ่งใด ๆ ในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับหนังสืออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเป็นการกระทำของราชการส่วนท้องถิ่นราชการส่วนอื่นหรือรัฐวิสาหกิจหรือของหน่วยงานที่มีอำนาจกระทำได้ หรือเป็นการวางไว้เพียงชั่วคราว วรรคสอง บัญญัติว่า การติดตั้ง ตาก วางหรือแขวนสิ่งใด ๆ ในที่สาธารณะโดยมิได้มีหนังสืออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือได้รับอนุญาตแต่มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในการอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ผู้กระทำการตามวรรคหนึ่งปลดหรือรื้อถอนภายในเวลาที่กำหนด พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่สาธารณะตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนนำรั้วเหล็กไปปิดกั้นทางสาธารณะ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่งตามประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ให้ผู้ติดตั้งรื้อถอนรั้วเหล็กดังกล่าวออกไปภายใน ๓ วัน จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๓๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕

ประเด็นที่สอง การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งตั้งอยู่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิตต์ออกไป เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนหรือไม่ และหากเป็นการกระทำละเมิดจะต้องชดใช้ค่าเสียหายอย่างไร

เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่าคำสั่งตามประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งตั้งอยู่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิตต์ออกไป จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอน

ประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ นำรั้วเหล็กที่รื้อถอนออกไปมาติดตั้งให้อยู่ในสภาพเดิมภายในกำหนด ๑๕ วันนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้อง

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๘๓๗/๒๕๔๙

๘. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๙๓/๒๕๕๕**

ระหว่าง บริษัท สแปนโฮมส์ จำกัด ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒

กรมที่ดิน ที่ ๓

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดี ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ โดยการนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรและทะเลสาบมาจัดแบ่งแยกใหม่เป็นแปลงย่อย จำนวน ๑๐ แปลง และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ดำเนินการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ ตามคำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ที่ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไข ครั้งที่ ๖ ตามที่ผู้ฟ้องคดีเสนอ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ ที่มีมติให้ยืนตามในเรื่องดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ในการมีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ ดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองให้เหตุผลว่า เนื่องจากที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ จึงไม่สามารถนำมาแก้ไขเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายได้ แต่ผู้ฟ้องคดีโต้แย้งว่าไม่เคยแสดงเจตนายกสโมสรให้เป็นสาธารณูปโภค ทั้งได้สงวนสิทธิไว้เป็นของตนเอง โดยได้เข้าดำเนินการบริหารภายในสโมสร สโมสรดังกล่าวไม่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการ คดีนี้จึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยก่อนว่า สโมสรที่ผู้ฟ้องคดีได้จัดให้มีขึ้นตามโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว เป็นสาธารณูปโภคหรือไม่ พิเคราะห์กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินแล้วเห็นว่า การจัดสรรที่ดินก่อนวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และการจัดสรรที่ดินตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖.ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ขณะที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๓ บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ

ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนคนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ เมื่อพิจารณาแผนผังและโครงการของผู้ฟ้องคดีที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการว่า ได้จัดให้สโมสรเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการจัดสรรที่ดินโครงการนี้หรือไม่ ปรากฏตามคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๓ และเอกสารผังแปลงที่ดินแนบท้ายคำขออนุญาตดังกล่าวว่า สโมสรและทะเลสาบในโครงการ มีเนื้อที่ ๔๐ ไร่ ๖๐ ตารางวา (๑๖,๐๖๐ ตารางวา) โดยไม่ปรากฏการระบุว่า เป็นสาธารณูปโภค แต่ในบันทึกถ้อยคำของ ผู้ฟ้องคดีซึ่งให้ถ้อยคำโดยนายพิพัฒน์ฯ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ ระบุว่า ตามมติข้อ ๙ แจ้งให้ผู้ขอทราบว่า บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลข และจัดให้มีท่อระบายน้ำโดยรอบแล้ว ก็ตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ข้าพเจ้ารับทราบแล้วยืนยันจัดทำสโมสรและทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว และต่อมาในการพิจารณาคำขออนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีเงื่อนไขให้ผู้ขอยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้าหลังจากนั้นปรากฏข้อความในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ความว่า ผู้ขอได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ รับทราบมติและยืนยันว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกค่าบริการ และแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว ขอให้จังหวัดดำเนินการต่อไปในเรื่องเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน อย่างไรก็ตามผู้ฟ้องคดีปฏิเสธในเรื่องดังกล่าวว่า ไม่เคยยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรเป็นสาธารณูปโภคตามเงื่อนไขของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดังนั้น ในคดีนี้

จึงต้องพิจารณาให้ได้ข้อยุติก่อนว่ามีการยืนยันตามเงื่อนไขของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยให้ที่ดินที่แบ่งไว้เป็นสโมสรเป็นสาธารณูปโภคแล้วหรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๐ บัญญัติว่า ตัวการย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันตัวแทน หรือตัวแทนช่วงได้ทำไปภายในขอบอำนาจแห่งฐานตัวแทน เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ให้นายพิพัฒน์ สุกุมลจันทร์ เป็นผู้มีอำนาจจัดการยื่นเรื่องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนำตรวจสาธารณูปโภค รับรองเอกสาร รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน รับโฉนด ตลอดจดให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการขอจัดสรรที่ดินโครงการพิพาท ดังนั้น ความผูกพันระหว่างผู้ฟ้องคดีกับนายพิพัฒน์ฯ ในเรื่องที่มอบอำนาจจึงมีฐานะเป็นตัวการกับตัวแทนการที่ เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ นายพิพัฒน์ฯ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีได้บันทึกว่า “ได้รับเรื่องแล้ว” ในเอกสารหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ซึ่งเป็นเอกสารที่มีข้อความว่า ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ขอได้มีหนังสือรับทราบมติและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการดังกล่าว ข้างต้นแสดงให้เห็นว่าตัวแทนของผู้ฟ้องคดีได้ทราบเรื่องการยืนยันตามเงื่อนไขให้ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรเป็นสาธารณูปโภคแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และเมื่อเป็นการกระทำภายในขอบอำนาจแห่งฐานตัวแทน จึงผูกพันตัวการตามมาตรา ๘๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นตัวการได้ทราบข้อมูลดังกล่าวแล้วเช่นกัน ซึ่งหากเรื่องดังกล่าวไม่เป็นความจริง ไม่ว่าด้วยเหตุหนังสือลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ ดังกล่าวไม่มีอยู่จริง หรือมีอยู่แต่เนื้อความเป็นประการอื่น นายพิพัฒน์ฯ ผู้รับมอบอำนาจหรือผู้ฟ้องคดีเองก็น่าจะโต้แย้งตั้งแต่แรก เพราะเป็นเรื่องที่ขัดกับเจตนารมณ์ตามที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างเสมอว่า ไม่ต้องการให้สโมสรเป็นสาธารณูปโภค แต่ผู้ฟ้องคดีกลับนิ่งเฉยมา

โดยตลอด ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงเงื่อนไขทั้งสองประการ ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติในการประชุม ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการแล้ว เห็นได้ว่ามีลักษณะเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งหากเงื่อนไขนี้ยังไม่สำเร็จการอนุญาตก็ไม่เกิดขึ้น ปรากฏตามข้อความในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และรายงานการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ ดังนั้น จึงต้องรับฟังว่า มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขแล้ว โดยผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ขออนุญาตได้ยืนยันว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ อีกทั้งสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการคฤหาสน์ทายาทเลขที่ A๐๙๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๗ ข้อ ๑๒ และเลขที่ D๑ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ ข้อ ๑๐ ระบุว่า “ผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดว่าด้วย เรื่องการบริการชุมชนอันได้แก่ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และส่วนบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น สโมสร ฯลฯ” ซึ่งแม้ว่าจะเป็นข้อกำหนดหน้าที่ของผู้ซื้อ แต่ก็แสดงให้เห็นเจตนาของผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้จะขายที่จะให้สโมสรเป็นสาธารณูปโภค ประกอบกับตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๔ จนถึงปัจจุบัน ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นสโมสรและทะเลสาบ โดยมีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการนี้มาโดยตลอด จึงเท่ากับเป็นการรับรองการดำเนินการของนายพิพัฒน์ฯ ผู้รับมอบอำนาจในการจัดการยื่นเรื่องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ประเด็นต้องพิจารณาต่อไปมีว่าการที่ต่อมาคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติในการประชุม ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ โดยให้ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นแปลงขาย ทั้งที่ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ตั้งสโมสรและทะเลสาบในแผนผังแรก และรับว่าเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรดังกล่าวนั้น ทำให้ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ไม่เป็นที่ดินแปลง

สาธารณูปโภคหรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ตามหลักฐานรายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏว่า ก่อนการลงมติได้มีข้อมูลประกอบการพิจารณาว่า มีการกันพื้นที่เป็นสโมสรและทะเลสาบไว้ ๑ แห่ง เนื้อที่เท่าเดิม เช่นนี้พื้นดังกล่าวย่อมอยู่นอกเหนือการมีมติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ เนื่องจากเมื่อมีการกันส่วนพื้นที่สโมสรและทะเลสาบออกไปแต่แรก ก็ไม่อาจนำที่ดินแปลงที่ตั้งสโมสรหมายเลข ๑๘๑ มาแบ่งขายได้อีก ประกอบกับเมื่อพิจารณามติของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเห็นได้ว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินไม่ได้มีมติในประเด็นเปลี่ยนแปลงสถานะ การเป็นแปลงสาธารณูปโภคของที่ดินที่ตั้งสโมสรและทะเลสาบแต่อย่างใด ซึ่งหากจะมีความเห็นเช่นว่านั้น จำเป็นต้องให้ปรากฏไว้ในมติอย่างชัดแจ้ง เนื่องจากเป็นการกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะได้ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนั้น ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ตั้งสโมสรและทะเลสาบจึงคงมีสถานะเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคต่อไป

ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไป คือ ความชอบด้วยกฎหมายของมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ในการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้มีบทเฉพาะกาล ในมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวว่า ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับ

อนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ดังนั้นสโมสรและทะเลสาบในโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นสาธารณูปโภคตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จึงยังคงเป็นสาธารณูปโภคต่อไป ตามมาตรา ๖๙ ประกอบมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้รับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ โดยขอนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ มาแบ่งเป็นแปลงย่อย ๑๐ แปลง โดยในแปลงย่อย ๑๐ แปลง ดังกล่าว กำหนดให้แปลงย่อยหมายเลข ๑๙๗-๒๐๒ เป็นที่ดินแปลงจำหน่าย อันมีผลให้ภายหลังการแก้ไขที่ส่วนที่เป็นสโมสรและทะเลสาบซึ่งเป็นสาธารณูปโภคและตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามความในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะมีพื้นที่ลดน้อยลงไปจากเดิม และเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก คำขอแก้ไขแผนผังและโครงการดังกล่าว จึงขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และไม่อาจกระทำได้ตามความในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไขครั้งที่ ๖ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ส่วนประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า การที่ผู้ฟ้องทั้งสามยินยอมให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ จดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ของผู้ฟ้องคดีแล้วแสดงว่า ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ไม่เคยมีสภาพเป็นที่ดินแปลง

สาธารณูปโภคนั้น เห็นว่า ข้อ ๑๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ กำหนดว่าในกรณีผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๔๙๑๑) จดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ของผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๓๕ ซึ่งเป็นระยะเวลาก่อนที่ที่ดินแปลงดังกล่าวจะได้รับอนุญาตในวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๓๖ ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีจึงกระทำการจดจำนองในวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๓๕ ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายให้บัญญัติห้ามไว้ และข้อเท็จจริงยังปรากฏอีกว่า ผู้ฟ้องคดีได้จัดการให้ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ปลดจำนองให้แก่ผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๓๖ ซึ่งเป็นวันก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าว ในวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๓๖ จึงเป็นการที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินได้จัดการให้ที่ดินที่จัดสรรมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจากภาระผูกพันก่อนออกใบอนุญาตตามข้อ ๑๒ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว ข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๐๐/๒๕๕๐

๙. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๓๑/๒๕๕๕**

ระหว่าง บริษัท พาร์ควิลเลจ จำกัด ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

เรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดี ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินและให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองอนุญาตให้ผู้ถูกฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายตามที่ยื่นคำขอได้

คดีมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง เป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายดังกล่าว ตามมาตรา ๗ ประกอบมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

๒๕๔๓ บัญญัติให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับ การจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑) (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้ (๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น และมาตรา ๑๓ ประกอบมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน บัญญัติให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด โดยในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง (๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต (๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น และมาตรา ๑๖ บัญญัติว่า การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดิน

แปลงย่อยที่จะจัดสรรได้ (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร (๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล (๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

คดีข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ รวม ๖ โฉนด ตั้งอยู่แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน โดยในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะ เนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา ตั้งอยู่ภายใต้แนวเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง และได้แสดงที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่าย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ แล้ว มีมติไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี โดยให้เหตุผลว่า ผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะเนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา และที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งประเภทที่ดินเปล่าและเป็นแปลงจำหน่ายอยู่ภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งเป็นบริเวณไม่เหมาะสม และไม่มีหนังสือรับรองด้านความปลอดภัยการใช้ประโยชน์จากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์มติดังกล่าว ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ แล้วมีมติยืนตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรร

และจำหน่ายที่ดินตามคำขอพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๑๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ย่อมมีอำนาจตรวจสอบข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตตามคำขอ ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติดังกล่าว การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ โดยมีมติไม่ออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดิน และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งมีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ผู้ขอออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือผู้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ แล้วมีมติยืนตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดิน จึงเป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และกระบวนการขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ตามความในมาตรา ๑๔ (๒) และมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ดังนั้น แม้จะไม่มีกฎหมายให้อำนาจผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองห้ามมิให้นำที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูงไปจำหน่ายหรือจัดทำสวนสาธารณะ แต่กรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่า การนำที่ดินบริเวณใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงมาจัดทำเป็นสวนสาธารณะ ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรและการนำที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ เป็นแปลงจำหน่ายให้แก่

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นการกระทำที่เสี่ยงต่อการเกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าไปใช้ประโยชน์ตลอดจนผู้อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรดังกล่าว อีกทั้งยังต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยกำหนด จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงมีดุลพินิจพิจารณาไม่อนุญาตตามคำขอของผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น

คดีปัญหาที่จะต้องพิจารณาต่อไปว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน และจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติยืนตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นั้นเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะ เนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา และได้แสดงที่ดินแปลงย่อยแปลงหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่าย ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่เหมาะสมหรือไม่ปลอดภัยแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง มีมติไม่อนุญาตให้นำที่ดินพิพาทที่อยู่ภายใต้แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูงมาจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน หรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเขตเสาไฟฟ้าแรงสูง ถือได้ว่าเป็นการใช้ดุลพินิจในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยชอบตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายดังกล่าว ในการคุ้มครองผู้บริโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้ได้รับความปลอดภัย มติของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินที่อยู่ภายใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง จัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่ายเป็นที่ดินจัดสรร จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าหากศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า ดุลพินิจของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง เป็นดุลพินิจที่ชอบด้วยกฎหมายจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ เพราะเมื่อสายไฟฟ้าผ่านที่ดินแปลงใดที่ดินแปลงนั้นจะต้องเสียหายไปหมดทั้งแปลงก็จะไม่มีประชาชนรายใดยินยอมให้ใช้ที่ดินของตน ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่อาจใช้ดุลพินิจ เห็นว่า มาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ บัญญัติให้ กฟผ. จ่ายเงินค่าทดแทนตามความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือผู้ทรงสิทธิอื่นในการใช้ที่ดินที่ประกาศกำหนดเป็นเขตเดินสายไฟฟ้า นอกจากผู้ฟ้องคดีจะได้รับค่าทดแทน ความความเป็นธรรมแล้ว ผู้ฟ้องคดีก็มิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่ กฟผ.แต่อย่างใด และผู้ฟ้องคดียังสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้เพียงแต่จำกัดการใช้ประโยชน์ในกิจการบางอย่างเท่านั้น จึงถือได้ว่าหน่วยงานของรัฐได้เยียวยาความเสียหายให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเป็นธรรมตามสมควรแล้ว อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินตามคำขอของผู้ฟ้องคดี และมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ ที่ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงชอบด้วยกฎหมายที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

---

๑๐. คำร้องที่ ๗๕๖/๒๕๕๔

ระหว่าง นางศริยา จันทรัมพร ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ ที่ ๒

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำร้องอุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา)

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการหมู่บ้านเพอร์เฟค เพลส พระราม ๕ – ราชพฤกษ์ ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำคัดค้านการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ แล้ว แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับมีมติว่าข้อคัดค้านของผู้ฟ้องคดีไม่เป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์ในส่วนที่ผู้ฟ้องคดีขอให้เพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๓ นั้น เห็นว่าเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหมู่บ้านเพอร์เฟค เพลส พระราม ๕–ราชพฤกษ์ ได้มีการแต่งตั้งตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว และวรรคสองกำหนดให้การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง เมื่อข้อ ๗ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดว่า กรณีที่ได้มีการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แล้ว และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่าเอกสารคำขอมีรายการที่ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน หากต่อมามีผู้คัดค้านคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาโดยเร็ว เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ทราบภายในสิบห้าวัน หากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอต่อไป ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อ ๘ วรรคหนึ่งและวรรคสาม ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ดังนั้น เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๒ และภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ปิดประกาศ ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๓ คัดค้านการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับคำคัดค้านดังกล่าวแล้วจึงสรุปเรื่องส่งไปยังผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อพิจารณาต่อไป โดยในการพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๓ ว่าข้อคัดค้านของผู้ฟ้องคดีไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ ที่ นบ

๐๐๑๙.๐๑/๔๒๘ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๔ แจ้งมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้ผู้ฟ้องคดีทราบ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเหตุให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพอร์เฟค เพลส พระราม ๕ – ราชพฤกษ์ เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๔ พิเคราะห์แล้วเห็นว่าความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเพียงส่วนหนึ่งของการพิจารณาทางปกครองเพื่อออกคำสั่งทางปกครองเท่านั้น จึงยังไม่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลอันจะถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิยื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อศาลปกครองได้ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

ในส่วนที่ฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นั้น เห็นว่าคำสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามข้อ ๘ วรรคสามของกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ผู้ฟ้องคดีจึงต้องอุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อันเป็นการเยียวยาแก้ไขความเดือดร้อนหรือเสียหายก่อนนำคดีมาฟ้องต่อศาล เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยมิได้มีการอุทธรณ์คำสั่งรับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมิได้

ดำเนินการตามขั้นตอนหรือวิธีการสำหรับการแก้ไขความเดือดร้อนหรือเสียหายในเรื่องดังกล่าวก่อนการฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ศาลจึงไม่อาจรับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาได้ ที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๗๙๗/๒๕๕๐

๑๑. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด **คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๗๓/๒๕๕๕**

ระหว่าง นางสุกัญญา เพื่อนชอบ ที่ ๑ กับพวกรวม ๖๕ คน ผู้ฟ้องคดี
นายศิษฎิพล ทองวิไลไพสิฐ (คู่กรณีฝ่ายที่สาม) ผู้ร้องสอด ผู้ถูกฟ้องคดี
เทศบาลนครปากเกร็ด ที่ ๑
นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด ที่ ๒

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๑ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยบริษัท ศรีบรรยงค์ การเคหะจำกัด เป็นหมู่บ้านเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและเรือนแถวแบบทาวน์เฮ้าส์ ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีได้ออก

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น ๔ คูหา เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรประเภทที่ดินเปล่า จำนวน ๒ แปลง ให้แก่ผู้ร้องสอด ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นอกจากจะต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ยังต้องพิจารณากฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย ได้แก่ กฎหมายผังเมือง กฎหมายจัดสรรที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารที่พิพาทได้ก่อสร้างอยู่ในที่ดินจัดสรรของหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๒ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงต้องพิจารณากฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินด้วย ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่บังคับใช้อยู่ในขณะที่บริษัท ศรีบรรยงค์การเคหะ จำกัด ทำการจัดสรรที่ดินโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวเป็นกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และต้องการควบคุมดูแลและกำหนดมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประโยชน์แห่งการผังเมือง ความสะดวกแก่การจราจร สุขลักษณะ ความปลอดภัย และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง ซึ่งประกาศคณะปฏิวัติดังกล่าวได้แบ่งการจัดสรรที่ดินออกเป็น ๓ ประเภท คือ (๑) ที่อยู่อาศัย (๒) ที่ประกอบการพาณิชย์ (๓) ที่ประกอบการอุตสาหกรรม และกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการ

จัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำการจัดสรรที่ดินและใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรร ให้เป็นไปตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตด้วย หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการก็จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก่อน ทั้งนี้ ตามนัยข้อ ๗ ข้อ ๙ ข้อ ๑๐ ข้อ ๑๑ ข้อ ๑๗ และข้อ ๓๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตเป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะผูกพันกับที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรตราบเท่าที่ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย และย่อมผูกพันไปกับที่ดินจัดสรรเสมอ ไม่ว่าที่ดินจัดสรรนั้นจะโอนไปเป็นของบุคคลใดก็ตาม มิใช่เป็นเพียงข้อกำหนดที่ผูกพันกับบุคคลหรือเฉพาะกับผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ร้องสอดเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๐๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๐๘๑ ซึ่งเป็นที่ดินจัดสรรหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้นท์ ๑ มาจากบริษัท ศรีบรรยงค์การเคหะ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ร้องสอดจึงต้องผูกพันตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามผังการจัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้นท์ ๑ ตามที่บริษัท ศรีบรรยงค์การเคหะ จำกัด ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินด้วย

มีปัญหาที่จะต้องพิจารณาต่อไปว่า เมื่อบริษัท ศรีบรรยงค์การเคหะ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศถนนในที่ดินจัดสรรโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้นท์ ๑ ให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินยังมีผลบังคับใช้อยู่หรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๙ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์

ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ (๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้ (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร (๓) ระบบการระบายน้ำ (๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น และข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง กำหนดว่า หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต จึงเห็นได้ว่าการวางแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินถือเป็นการวางข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรในเรื่องต่างๆ ภายในบริเวณขอบเขตแผนผังเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามแนวทางที่กำหนด ซึ่งประกอบด้วย ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำโสโครก ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่นที่จำเป็น

มิได้จำกัดเฉพาะแต่เพียงในเรื่องของถนนเท่านั้น ซึ่งการกำหนดระบบต่าง ๆ ข้างต้นต้องมีความสอดคล้องกับที่ดินที่ทำการจัดสรรเพื่อให้มาตรฐานด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ มีความเหมาะสมกับจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดิน การจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินจะทำได้ก็ต่อเมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เท่านั้น ตามนัยข้อ ๑๗ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แม้ว่าข้อ ๓๐ วรรคสองแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวจะกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริการส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขตนั้น ก็มีความหมายแต่เพียงว่า ผู้จัดสรรที่ดินหมดหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการสาธารณูปโภคต่อไป หากได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินนั้นแทนผู้จัดสรรเท่านั้น มิได้มีความหมายหรือมีผลให้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในด้านต่าง ๆ ต้องเปลี่ยนแปลงหรือสิ้นผลไปไม่ แม้โดยผลของการอุทิศถนนในที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์จะมีผลให้ประชาชนทั่วไปมีสิทธิที่จะใช้ถนนในหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๑ สัญจรไป – มา หรือใช้ประโยชน์ดังเช่นถนนสาธารณะทั่วไปได้ก็ตาม แต่ประชาชนทั่วไปนั้นก็มีเพียงสิทธิที่จะใช้ถนนในการสัญจรไป – มาเท่านั้น มิได้มีผลให้ประชาชนทั่วไปกลายเป็นผู้ที่อยู่

อาศัยในโครงการจัดสรร อันจะมีผลไปถึงระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่น ๆ ในโครงการไปด้วยไม่ ดังนั้น ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำโสโครก ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่นที่จำเป็น จึงยังมีผลใช้บังคับอยู่ การที่ศาลปกครองชั้นต้นเห็นว่าเมื่อบริษัท ศรีบรรยงค์การเคหะ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินได้อุทิศถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๑ ให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว มีผลให้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๑ ที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงหมดสภาพบังคับไปโดยปริยาย นั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

กรณีมีปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อนุญาตให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคาร ๔ ชั้น ๔ คูหา จำนวน ๓๒ ห้อง เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรให้ผิดไปจากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดนิยามคำว่า “อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว...“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร

ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้... “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว... เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ออกใบอนุญาตให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๔ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย ซึ่งตามแบบแปลนในแต่ละคูหาได้กำหนดให้มีการแบ่งกั้นห้องออกเป็นห้องย่อย ๆ คูหาละ ๘ ห้อง รวม ๔ คูหา จำนวน ๓๒ ห้อง แต่ละห้องมีห้องน้ำ ห้องส้วม ในตัวแยกต่างหากจากกัน จึงมีลักษณะเป็นอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว กรณีจึงเห็นได้อย่างชัดแจ้งว่า อาคารพิพาทดังกล่าวผู้ร้องสอดมิได้มีเจตนาสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวซึ่งเป็นเจ้าของอาคารและบริวารแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้น แต่มีเจตนาสร้างอาคารพิพาทเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมเพื่อเป็นที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือแสวงหาประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งด้วย เมื่ออาคารพิพาทมีระยะร่นด้านติดถนนสาธารณะมากที่สุด ๒ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ อาคารพิพาทจึงยังมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์อีกด้วย ทั้งนี้ ตามคำนิยามในข้อ ๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อปรากฏว่าบริษัท ศรีบรรยงค์การเคหะ จำกัด ผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๑ ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นประเภทที่ประกอบการพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) โดยที่ดินแปลงที่ ๑๔๗ และ ๑๔๘ อันเป็นที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๐๘๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๐๘๑ ที่ผู้ร้องสอดให้ก่อสร้างอาคารพิพาท ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ

อนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดให้ก่อสร้างอาคารบ้านเดี่ยวใช้สำหรับเป็นที่พักอาศัย นอกจากนี้ในใบโฆษณาขายบ้านของโครงการจัดสรรยังได้กำหนดให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น จึงเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินจัดสรรโครงการหมู่บ้านเกร็ดแก้วการ์เด้น ๑ จะกระทำได้แต่เฉพาะเป็นบ้านเดี่ยวใช้สำหรับพักอาศัยเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ประกอบการพาณิชย์ หรือการอื่นใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ และเมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่าอาคารที่ผู้ร้องสอดทำการก่อสร้างในที่ดินจัดสรร มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารพาณิชย์ จึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรผิดไปจากข้อกำหนดในแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคาร ๔ ชั้น รวม ๓๒ ห้อง โดยระบุว่าเพื่อใช้เป็นพักอาศัยเท่านั้น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรดังกล่าว ซึ่งการวางแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินถือเป็นการวางข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรในเรื่องต่าง ๆ ภายในบริเวณขอบเขตแผนผังเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามแนวทางที่กำหนด รวมทั้งเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมืองซึ่งจำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน อันเป็นไปตามเจตนารมณ์ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) การใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรให้ผิดไปจากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินจึงไม่อาจกระทำได้ นอกจากนี้การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งออกเป็นห้องจำนวนมาก ย่อมส่งผลกระทบต่อระบบมาตรฐานด้าน

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อรองรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้อยู่อาศัยและบริวารตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดในการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นลดลงหรือเสื่อมประโยชน์ต่อการใช้สอย และจะทำให้เกิดความไม่สะดวกสบาย ความไม่พอเพียงของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนั้น การออกใบอนุญาตดังกล่าว จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยไม่คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนรวมที่ต้องได้รับผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร และขัดต่อเจตนารมณ์แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แม้ต่อมาจะมีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกมาบังคับใช้แทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็มีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเช่นกัน ด้วยเหตุผลดังที่ได้วินิจฉัยมา การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๘๖๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๗ และใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๒๔๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๔๘ ให้ผู้ร้องสอด จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย กรณีจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีในประเด็นอื่นอีก การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๘๖๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๗ และใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๒๔๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๔๘ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตนั้น

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๑๖–๕๑๙/๒๕๕๑

๑๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๒๑–๘๒๔/๒๕๕๕

ระหว่าง นายสำเร็จ ตันพัชรพิสุทธิ์ ที่ ๑ กับพวกรวม ๗ คน ผู้ฟ้องคดี
กรุงเทพมหานคร ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ ๒
ปลัดกรุงเทพมหานคร ที่ ๓
ผู้อำนวยการเขตลาดพร้าว ที่ ๔

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารพาณิชย์ในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท โกศลค้าไม้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยลาดปลาเค้า ๔๖ เมื่อเริ่มดำเนินการจัดสรรที่ดินบริษัทฯ ได้นำพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๕๔ ก่อสร้างเป็นรั้วกำแพงคอนกรีตล้อมรอบที่ดินตามโครงการจัดสรรที่ดิน และนำที่ดิน

อีกบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าว ก่อสร้างเป็นถนนภายในหมู่บ้านจัดสรร ต่อมาบริษัทฯ ได้จดทะเบียนโอนถนนภายในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันคือซอยลาดปลาเค้า ๔๖ มีลักษณะเป็นซอยตันท้ายซอยจดแนวเขตรั้วกำแพงคอนกรีตของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๘ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้ออกใบอนุญาตให้ทำทางเชื่อมในที่สาธารณะให้แก่นายสมโภชน์ แย้มจั่น เจ้าของที่ดินที่อยู่นอกเขตรั้วกำแพงโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้นายสมโภชน์ฯ ทำทางเชื่อมระหว่างที่ดินของนายสมโภชน์ฯ กับที่ดินอันเป็นทางสาธารณประโยชน์ (ซอยลาดปลาเค้า ๔๖) โดยนายสมโภชน์ฯ ได้ทำการทุบทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อทำการเชื่อมทางดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า รั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า มาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๔๐ ซึ่งใช้บังคับอยู่ขณะเกิดเหตุพิพาทคดีนี้ บัญญัติว่า การใช้อำนาจโดยองค์กรของรัฐทุกองค์กร ต้องคำนึงถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิ และเสรีภาพ ตามบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญนี้ มาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่าสิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ มาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่า ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดีแก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้นมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ

ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดต่อผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับขณะที่ทำการจัดสรรที่ดินอันเป็นข้อพิพาทในคดีนี้ บัญญัติว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่า หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต มาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติว่า ให้ผู้อำนวยการเขตมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้ (๑) อำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น (๒) อำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้อำนวยการเขต (๓) อำนาจหน้าที่ที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมาย และมาตรา ๘๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันบัญญัติว่า ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายอื่นให้กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขต

กรุงเทพมหานครในเรื่องดังต่อไปนี้... (๑๐) การดูแลรักษาที่สาธารณะ ประกอบกับข้อ ๕ ของระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๓๑ กำหนดว่า การตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจะกระทำได้เมื่อได้รับอนุญาต การยื่นคำขออนุญาตให้ปฏิบัติตามแบบท้ายระเบียบนี้ พร้อมทั้งยื่นแบบแปลนและแผนผังและรายละเอียด จำนวน ๓ ชุด ณ สำนักงานเขตท้องที่ และข้อ ๖ ของระเบียบเดียวกัน กำหนดว่า เมื่อสำนักงานเขตได้รับคำขออนุญาตตามข้อ ๕ และตรวจสอบความถูกต้องแล้ว ถ้าถนนหรือซอยใดอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของสำนักงานเขตให้ผู้อำนวยการเขตเป็นผู้พิจารณาอนุญาต...

เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า บริษัท โกศลค้าไม้ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินได้ก่อสร้างรั้วกำแพงคอนกรีตเมื่อกลางปี พ.ศ. ๒๕๓๓ และเสร็จสิ้นก่อนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โดยแบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยเสร็จสิ้นเมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๓๓ มีรั้วกำแพงคอนกรีตเป็นแนวเขตของที่ดินที่จะทำการจัดสรร โดยหลังรั้วกำแพงคอนกรีตท้ายโครงการเป็นที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๒๔๙๗ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๒๔๙๘ ของนายสมโภชน์ แย้มจั่น โครงการนี้ผู้จัดสรรที่ดินแบ่งที่ดินจัดสรรและอาคารออกเป็นสองด้านโดยมีถนนอยู่ระหว่างกลาง ท้ายซอยจรดรั้วกำแพงคอนกรีต จึงมีทางเข้าออกทางเดียวเพื่อสะดวกแก่การรักษาความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อาศัยในชุมชนที่ดินจัดสรร และเป็นการจูงใจให้ผู้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเห็นว่า โครงการจัดสรรที่ดินนี้เป็นซอยตันการสัญจรไม่พลุกพล่าน เหมาะสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย ถนนดังกล่าวเดิมเป็นถนนลูกรัง เมื่อมีการก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว จึงได้ทำเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมวางท่อระบายน้ำเสร็จสิ้นเมื่อต้นปี พ.ศ. ๒๕๓๔ เพื่อให้ผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรร

และอยู่อาศัยในโครงการนี้ใช้ประโยชน์ในการสัญจรร่วมกัน ดังนั้น รั้วกำแพงและถนนคอนกรีตดังกล่าวจึงเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แม้ต่อมาบริษัท โกศลค้าไม้ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนโอนที่ดินส่วนที่เป็นถนนคอนกรีตซอยลาดปลาเค้า ๔๖ ที่พิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๒ ถนนคอนกรีตดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งอยู่ในอำนาจการดูแลรักษาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ แต่ไม่อาจหมายความรวมถึงรั้วกำแพงคอนกรีตเสริมเหล็กที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นแนวเขตของที่ดินที่ทำการจัดสรรเพื่อป้องกันการรุกล้ำแนวเขตที่ดินระหว่างที่ดินโครงการจัดสรรกับที่ดินของผู้อื่นที่อยู่ข้างเคียง และป้องกันการล่วงล้ำของบุคคลภายนอกเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรทุกแปลง อันเป็นมาตรการรักษาความปลอดภัยและรักษาความสงบเรียบร้อยของชุมชนในโครงการจัดสรรที่ดินจัดสรร เมื่อปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกทุบทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตพิพาท ผู้ฟ้องคดีทั้งสามสิบคนและผู้พักอาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินในซอยลาดปลาเค้า ๔๖ จึงเป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหายที่มีสิทธิหวงกันไว้มิให้ผู้อื่นรุกล้ำเพื่อประโยชน์ของชุมชนต่อไป อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ที่อ้างว่ารั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทตกเป็นส่วนควบของทางสาธารณะ ซอยลาดปลาเค้า ๔๖ จึงเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน จึงไม่อาจรับฟังได้ส่วนที่อ้างในอุทธรณ์ว่า บริษัท โกศลค้าไม้ จำกัด ได้โอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ทั้งแปลง โดยไม่ปรากฏข้อความใดว่าได้สงวนสิทธิ์ ในส่วนที่เป็นรั้วกำแพงคอนกรีตให้เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร

แปลงอื่นในซอยลาดปลาเค้า ๔๖ นั้น เห็นว่าแม้ผู้โอนจะไม่ได้ระบุรายละเอียดเพื่อสงวนสิทธิ์ในส่วนที่เป็นรั้วกำแพงคอนกรีตตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ กล่าวอ้าง ก็ไม่อาจแปลความได้ว่า ผู้โอนมีเจตนาที่จะโอนรั้วกำแพงคอนกรีตให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินด้วย เนื่องจากรั้วกำแพงคอนกรีตและทางสาธารณะมีสภาพและวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์และการตรวจตรารักษาต่างกันอย่างชัดเจนในทางกลับกันหากผู้โอนประสงค์จะโอนรั้วกำแพงคอนกรีตให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ผู้โอนก็ควรแสดงเจตนาโดยระบุรายละเอียดดังกล่าวให้ชัดเจน เนื่องจากมีผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของบ้านและผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวอย่างมาก อุทธรณ์ในส่วนนี้ฟังไม่ขึ้น

มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ต่อไปว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ออกใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๔๘ อนุญาตให้นายสมโภชน์ แย้มจั่น ทำทางเชื่อมจากถนนสาธารณะซอยลาดปลาเค้า ๔๖ เข้าสู่ที่ดินของนายสมโภชน์ฯ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่ารั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่ตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ประกอบกับปรากฏข้อเท็จจริงว่า นายสมโภชน์ฯ และครอบครัวพักอาศัยอยู่ด้านหลังรั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทมานานแล้ว และสามารถใช้เส้นทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ๒ ทาง คือ ด้านทิศเหนือผ่านทางซอยลาดปลาเค้า ๔๘ และทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ผ่านทางซอยลาดปลาเค้า ๔๒ อยู่ก่อนแล้ว จึงฟังไม่ได้ว่า หากนายสมโภชน์ฯ ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำทางเชื่อมดังกล่าวแล้ว จะได้รับความเดือดร้อนเกินสมควรจากการเดินทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะแม้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีอำนาจอนุญาตให้ทำทางเชื่อม

ในที่ดินเป็นทางสาธารณะได้ตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๓๑ แต่การออกใบอนุญาตดังกล่าวให้นายสมโภชน์ฯ ทุบกำแพงรั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทย่อมทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของกำแพงรั้วคอนกรีตลดไป จึงฝ่าฝืนข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และหากได้พิจารณาเปรียบเทียบประโยชน์ของการมีกำแพงรั้วคอนกรีตพิพาทเพื่อป้องกันภยันตรายใดๆ ให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามสิบคนและผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินได้มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว กับประโยชน์ของนายสมโภชน์ฯ แล้วเห็นว่า รั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทย่อมเป็นประโยชน์ต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสามสิบคนและผู้อยู่อาศัยในชุมชนดังกล่าวมากกว่าประโยชน์ที่นายสมโภชน์ฯ จะได้มีทางออกสู่ทางสาธารณะอีกทางหนึ่ง ซึ่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติให้ความคุ้มครองเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลในทรัพย์สินภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การออกใบอนุญาตของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามสิบคนได้รับความเสียหาย จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสามสิบคน ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นต้นสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงต้องรับผิดในผลแห่งการละเมิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ในการออกใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๔๘ อนุญาตให้นายสมโภชน์ฯ ทำทางเชื่อมในที่สาธารณะที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๔๘ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมรั้วกำแพงคอนกรีตพิพาทในส่วนที่ถูกทำลายไป ให้อยู่ในสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน

ทั้งนี้ นับแต่วันที่คดีถึงที่สุดและยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๘๕/๒๕๕๒

๑๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๘๘/๒๕๕๖

ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้ฟ้องคดี

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ที่ ๒

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดีเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า ของบริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ ได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นที่ดินแปลงย่อยจำนวน ๑๐๘ แปลง โดยมิได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ผู้ถูกฟ้องคดีปฏิเสธไม่ยอมรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๑ กำหนดว่า "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย

มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม "ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน "ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน "คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ วรรคสอง กำหนดว่า การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง... ข้อ ๑๑ กำหนดว่า ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ (ก) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น... ต่อมาได้มีการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แทน ซึ่งมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติว่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการ

อย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลา ที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่งบัญญัติว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้... รวมทั้งพระราชบัญญัติดังกล่าวยังบัญญัติให้มีบทเฉพาะกาล ซึ่งมาตรา ๖๙ บัญญัติว่า ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ มาตรา ๗๐ วรรคหนึ่งบัญญัติว่า การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม...วรรคสาม บัญญัติว่า การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของ

คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และวรรคสี่ บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

คดีนี้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า บริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๖๔๘ เลขที่ดิน ๓๗ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ ๑๓๗ ไร่ ๖๒ ตารางวา ออกเมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ โดยบริษัทได้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นที่ดินแปลงย่อย จำนวน ๑๐๘ แปลง เพื่อจำหน่ายตามโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า และจัดให้มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ผู้ซื้อตามแผนผังโครงการดังกล่าว กรณีนี้เห็นว่าการที่บริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๑๐๘ แปลง เพื่อจำหน่ายโดยมีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินที่บริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด ทำการจัดสรรเป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) มิใช่โฉนดที่ดินอันเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน บริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตาม

ข้อ ๑๐ ประกอบกับข้อ ๑๑ ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ดังนั้น การที่บริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน บริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับเดียวกัน เมื่อต่อมามีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๖๙ ได้บัญญัติรับรองสถานะของใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ได้ให้ไว้ ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปโดยให้ถือว่าเป็นใบอนุญาต และการอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวโดยอนุโลม และวรรคสาม บัญญัติให้นำมาตรา ๔๔ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับในกรณีเกี่ยวกับการพ้นจากความรับผิดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และวรรคสี่ บัญญัติให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการ

บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค กรณีจึงเห็นได้ว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า ได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และผู้ซื้อที่ดิน จำนวน ๗๓ ราย ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้แต่งตั้งผู้ฟ้องคดีเป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็ตาม แต่เมื่อบริษัท ธนบัตรชัย เรียลตี้ จำกัด มิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการพาราไดซ์ วิลล่า และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว คำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีฟังไม่ขึ้น ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองเห็นฟ้องด้วย

พิพากษายืน

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๓๓๔/๒๕๕๖

๑๔. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๔๖๖/๒๕๕๘

ระหว่าง พันตำรวจโทรังสรรค์ ทองตันโทร ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดี

คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ที่ ๒

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดีได้ร้องเรียนต่ออธิบดีกรมที่ดินว่า บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้จัดสรรที่ดิน ได้บำรุงรักษาถนนคอนกรีตเสริมเหล็กของโครงการซึ่งชำรุดแตกร้าว โดยการปูยางแอสฟัลท์เสริมทับผิวถนนคอนกรีต ซึ่งตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีได้มีมติให้เชิญผู้จัดสรรที่ดิน

และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พฤกษาวิลล์ ๖ มาเจรจาร่วมกัน เพื่อหาข้อยุติซึ่งผู้ฟ้องคดีไม่เห็นพ้องด้วยกับมติดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จำขึ้นนั้นต่อไปและจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ วรรคสอง บัญญัติว่า การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์

แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๒ กำหนดว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

ข้อเท็จจริงในคดีนี้ได้ความว่า บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้จัดสรรที่ดินในโครงการพฤกษาวิลล์ ๖ แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๑ และได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตไปเรียบร้อยแล้ว ต่อมาในขณะที่อยู่ระหว่างรอให้สมาชิกของหมู่บ้านพฤกษาวิลล์ ๖ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการมาดูแลกันเองนั้นปรากฏว่าถนนในโครงการซึ่งเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเกิดชำรุดแตกร้าว บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินจึงได้ทำการซ่อมแซมถนนในโครงการ

ดังกล่าวจากเดิมที่เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมาเป็นการปูยางแอสฟัลท์เสริมทับผิวถนนคอนกรีตเดิม โดยอ้างมติของสมาชิกผู้ซื้อที่ดินและบ้านอยู่อาศัยในโครงการดังกล่าวบางส่วน ก่อนที่จะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดำเนินการ ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็น ผู้ซื้อบ้านและที่ดินคนหนึ่งในหมู่บ้านจัดสรรเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ถูกต้องตามแผนผัง โครงการและวิธีการที่ได้เสนอไว้และที่ได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ต้องทำเป็นถนนคอนกรีต จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓ ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองให้ดำเนินการสั่งให้บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองได้ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วได้รับรายงานว่าข้อเท็จจริงเป็นไปตามที่ผู้ฟ้องคดีร้องเรียน โดยผู้จัดสรรที่ดินได้เทยางแอลฟัลท์ไปแล้วประมาณร้อยละ ๔๐ ของผิวถนนทั้งหมดในโครงการ ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงได้ดำเนินการแก้ปัญหาตามข้อร้องเรียน โดยการให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรีเรียกผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พฤกษาวิลล์ ๖ พร้อมผู้ฟ้องคดีมาเจรจาตกลงกันหลายครั้งแต่ตกลงกันไม่ได้ จนในที่สุดผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ เพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เห็นว่า จากการตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ระบุว่าจะจัดทำถนนสาธารณูปโภคเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เมื่อถนนในโครงการชำรุดแตกร้าว บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การที่บริษัทฯ ซ่อมแซมถนนใน

โครงการโดยการลาดแอสฟัสท์ทับผิวถนนคอนกรีตเดิมย่อมไม่เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต แม้จะอ้างว่าเป็นการดำเนินการตามมติที่ประชุม เนื่องจากขณะนั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล เพราะยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแม้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจะได้ดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาให้เกิดความเป็นธรรมและเกิดความพอใจแก่ทั้งสองฝ่ายมาตลอด แต่เมื่อไม่สามารถหาข้อยุติได้จึงเป็นหน้าที่ของ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งจะต้องดำเนินการตามกฎหมายโดยสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการซ่อมแซมถนนแบบลาดยางแอสฟัลท์ รวมทั้งบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในสภาพเดิมตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองยังมิได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ดังกล่าว นับแต่วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓ ที่ผู้ฟ้องคดีได้ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จนกระทั่งถึงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งได้นำคดีมาฟ้องต่อศาลอันเป็นเวลาเกือบ ๑ ปี จึงเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติและปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร

แต่อย่างไรก็ตาม โดยที่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าต่อศาลปกครองชั้นต้นก่อนวันนั่งพิจารณาคดีครั้งแรกตามคำแถลงของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพฤกษาวิลล์ ๖ ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๓ ตามทะเบียนเลขที่ ๒/๒๕๕๓ ได้มีการจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งถนนที่เป็นปัญหาของข้อพิพาทในคดีนี้จากบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้จัดสรรที่ดิน ตั้งแต่เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕ แล้ว จึงมีผลให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจาก

หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ ในที่ดินจัดสรรตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และตามข้อ ๑๒ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวแล้ว ย่อมทำให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการใดๆ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้อีก และมีผลให้ศาลไม่อาจออกคำบังคับให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติหน้าที่ในกรณีดังกล่าวได้อีกต่อไปเช่นกัน คดีไม่มีประโยชน์ที่จะพิจารณาต่อไป

จึงมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

ความเห็นสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกา
เกี่ยวกับพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ความเห็นฉบับย่อ

บันทึก เรื่อง อำนาจของประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ – คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เรื่องเสร็จที่ ๖๗๔/๒๕๔๕

มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๘ มาตรา ๒๔ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๓๘ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๓๙/๑ พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ (เรื่องการปฏิบัติราชการแทน)

ประเด็นที่ ๑ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ กำหนดอำนาจของประธานกรรมการในการฟ้องและต่อสู้คดีในนามของคณะกรรมการได้ก็แต่เฉพาะกรณีที่มีการผิดสัญญาเฉพาะในสองกรณีคือ (๑) การผิดสัญญาค้ำประกันของธนาคารหรือสถาบันการเงินและ (๒) การผิดสัญญารับรองการใช้เงินของผู้ขอใบอนุญาตเท่านั้น ซึ่งจะรวมถึงการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายด้วยก็ต่อเมื่อเป็นกระบวนการที่สืบต่อจากการผิดสัญญาในสองกรณีข้างต้นเท่านั้น เมื่อผู้ค้ำประกันยังมิได้ผิดสัญญาค้ำประกันหรือศาลพิพากษาให้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกัน การยื่นคำขอรับชำระหนี้ดังกล่าวจึงเป็นการดำเนินการที่มิได้มีผลสืบเนื่องจากการผิดสัญญาตามมาตรา ๒๔ ประธานคณะกรรมการจึงไม่มีอำนาจดำเนินการในนามของคณะกรรมการได้แต่คณะกรรมการก็มีอำนาจที่จะแต่งตั้งให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดไปยื่นคำขอรับชำระหนี้

ในคดีล้มละลายได้ตามมาตรา ๑๔(๔) และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ

ประเด็นที่ ๒ กรณีที่กรรมการคนใดคนหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ การมอบอำนาจจะต้องพิจารณาถึงองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ

เรื่องเสร็จที่ ๖๗๔/๒๕๔๕

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง อำนาจของประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

จังหวัดสมุทรปราการ ได้มีหนังสือ ที่ สป ๐๐๒๒/๒๓๐๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการได้รับแจ้งจากองค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงินให้ไปยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายซึ่งบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ไทยธนากร จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท เจริญฤทธิ์วิลล่า จำกัด กับคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ในการนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดฯ มีความประสงค์จะมอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการในฐานะเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดฯ ไปยื่นคำขอรับชำระหนี้ แต่เนื่องจากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับอำนาจของประธานกรรมการฯ ตามมาตรา ๒๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ว่าประธานคณะกรรมการเพียงคนเดียวมีอำนาจลงนามในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวหรือไม่ จึงได้หารือเรื่องนี้ต่อกรมบังคับคดีโดยกรมบังคับคดีตอบข้อหารือว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๔ วรรคสี่ บัญญัติให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการซึ่งอาจมีผลไปถึงว่าให้อำนาจประธานกรรมการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายด้วยก็ได้ แต่เพื่อ

ความรอบคอบควรที่จะให้คณะกรรมการทุกคนเป็นผู้ลงนาม ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการตีความเป็นอย่างอื่น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ เห็นว่า ประธานคณะกรรมการควรมีอำนาจยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลาย รวมทั้งมีอำนาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะกรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกระทำการแทนด้วย ที่ประชุมจึงมีมติให้ดำเนินการตามที่กรมบังคับคดีตอบข้อหารือไปก่อน แล้วหารือในเรื่องนี้ต่อคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อพิจารณาให้ความเห็นในประเด็นข้อกฎหมายดังต่อไปนี้

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๔ วรรคสี่ บัญญัติให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการนั้น หมายรวมถึงการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายหรือไม่ หากมีอำนาจดังกล่าวจะถือเป็นอำนาจเฉพาะของประธานคณะกรรมการหรือสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการแทนได้หรือไม่

๒. กรณีการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายหรือกรณีอื่นใดจะต้องกระทำโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ถ้ากรรมการคนใดคนหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และไม่มีผู้รักษาราชการแทนจะต้องดำเนินการอย่างไรจึงจะชอบ

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ผู้แทนกระทรวงยุติธรรม (กรมบังคับคดี) และผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการยังมิได้เรียกร้อง

ให้ผู้ประกันปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันที่ทำไว้หรือฟ้องคดีให้ผู้ค้ำประกันรับผิดตามสัญญาค้ำประกันแต่อย่างใด คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) จึงมีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง อำนาจในการฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการของประธานคณะกรรมการตามมาตรา ๒๔ [๑] วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะหมายความรวมถึงอำนาจในการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายด้วยหรือไม่ และประธานคณะกรรมการจะมอบอำนาจดังกล่าวให้ผู้อื่นดำเนินการแทนได้หรือไม่ นั้น เห็นว่า มาตรา ๒๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดอำนาจของประธานคณะกรรมการในการฟ้องและต่อสู้คดีในนามของคณะกรรมการได้ก็แต่เฉพาะกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำไว้กับคณะกรรมการเท่านั้นซึ่งการผิดสัญญานี้มิได้หมายถึงการผิดสัญญากรณีทั่วไป เพราะเมื่อพิจารณามาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว เห็นว่าได้กำหนดกรณีการผิดสัญญาที่ประธานกรรมการจะฟ้องและต่อสู้คดีในนามของคณะกรรมการได้สองกรณี กล่าวคือ ๑) การผิดสัญญาค้ำประกันของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ได้ทำไว้กับคณะกรรมการ เช่น ในกรณีที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและคณะกรรมการได้เรียกให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินในฐานะผู้ค้ำประกันเข้าดำเนินการแทนหรือเรียกให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินชำระเงินตามที่ได้ค้ำประกันไว้ให้แก่คณะกรรมการแต่ได้รับการปฏิเสธจากธนาคารหรือสถาบันการเงินนั้น และ ๒) การผิดสัญญารับรองการใช้เงินของผู้ขอใบอนุญาตที่ได้ทำไว้กับคณะกรรมการ เช่น ในกรณีที่ผู้ค้ำประกันไม่ยอมชำระเงินตามที่ได้ค้ำประกันไว้แก่คณะกรรมการตามที่ได้ร้องขอแล้ว

คณะกรรมการจึงเรียกให้ผู้ขอใบอนุญาตชำระเงินจำนวนดังกล่าวแต่ได้รับการปฏิเสธจากผู้ขอใบอนุญาต เป็นต้น

ประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไป จึงมีว่าการฟ้องและต่อสู้คดีของประธานคณะกรรมการดังกล่าวจะรวมถึงการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายด้วยหรือไม่ ในประเด็นนี้เห็นว่าจะต้องพิจารณาถึงข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้การยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายนั้น หากเป็นกระบวนการที่สืบต่อจากการผิดสัญญาในสองกรณีที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว เช่น เป็นการยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายเพื่อให้ได้รับการชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาล เช่นนี้การยื่น คำขอรับชำระหนี้นั้นย่อมเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี และอยู่ในความหมายของการฟ้องคดีตามมาตรา ๒๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เพราะอำนาจในการฟ้องคดีย่อมหมายรวมถึงอำนาจดำเนินคดีจนเสร็จคดี ตลอดถึงการยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดทรัพย์ และนำชี้ให้ยึดทรัพย์ด้วย [๒] ฉะนั้น การยื่นคำขอรับชำระหนี้ในลักษณะเช่นนี้จึงอยู่ในอำนาจของประธานกรรมการที่จะดำเนินการในนามคณะกรรมการได้ตามนัยมาตรา ๒๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

สำหรับการยื่นคำขอรับชำระหนี้ตามกรณีที่หารือนี้ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่าผู้ค้ำประกันรายนี้ยังมิได้ผิดสัญญาค้ำประกันหรือศาลพิพากษาให้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันแต่ประการใด การยื่นคำขอรับชำระหนี้ดังกล่าวจึงเป็นการดำเนินการที่มิได้มีผลสืบเนื่องจากการผิดสัญญาตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วยเหตุนี้ ประธานคณะกรรมการจึงไม่มีอำนาจดำเนินการในนามของคณะกรรมการตามนัยมาตรา ๒๔ วรรคสี่

ได้แต่คณะกรรมการก็มีอำนาจที่จะแต่งตั้งให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดไปยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๔ (๔) [๓] ประกอบกับมาตรา ๑๘ [๔] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

อนึ่ง ตามปัญหาที่ขอหารือนี้ เมื่อได้พิจารณาข้างต้นว่า ประธานคณะกรรมการไม่มีอำนาจยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลาย ในกรณีนี้จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาว่าอำนาจดังกล่าวเป็นอำนาจเฉพาะของประธานหรือไม่และสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการแทนได้หรือไม่

ประเด็นที่สอง ในกรณีที่คณะกรรมการคนใดคนหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ จะมอบให้ผู้อื่นกระทำการแทนได้หรือไม่นั้น เห็นว่า ในประเด็นนี้สมควรที่จะต้องพิจารณาถึงองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓ (๒)[๕] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

(๑) ประธานคณะกรรมการ ซึ่งมาตรา ๑๓ (๒) กำหนดให้มาจากผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย กรณีนี้จึงเป็นการแต่งตั้งโดยตำแหน่ง ควบคู่ไปกับการกำหนดบุคคลผู้ซึ่งจะได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการ ในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดไม่ประสงค์จะทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการในคณะกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกรณีนี้ จึงถือได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติเรื่อง <u>การมอบอำนาจในการปฏิบัติหน้าที่แทนไว้เป็นการเฉพาะแล้ว</u> ฉะนั้น ผู้ว่าราชการจังหวัดย่อมไม่สามารถ ที่จะแต่งตั้งบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งอื่นเป็นประธานคณะกรรมการได้ [๖]

อนึ่ง ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ในการประชุมครั้งใด กรรมการที่มาประชุมสามารถที่จะเลือกกรรมการ

คนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมได้ตามนัยมาตรา ๑๒ [๗] ประกอบกับมาตรา ๑๗ [๘] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ [๙]

(๒) กรรมการโดยตำแหน่ง ซึ่งในคณะกรรมการนี้ได้แก่ อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด [๑๐] เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด การปฏิบัติราชการแทนหรือรักษาราชการแทนบุคคลดังกล่าวยกเว้นนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดย่อมเป็นไปตามมาตรา ๓๘ [๑๑] และมาตรา ๔๗ [๑๒] แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้วแต่กรณี และ<u>ผู้ปฏิบัติราชการแทนหรือรักษาราชการแทนย่อมเป็นกรรมการแทนได้ตามมาตรา ๔๘</u> [๑๓] แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

ส่วนกรณีของนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดนั้น การปฏิบัติราชการแทนหรือรักษาราชการแทนย่อมต้องเป็นไปตามมาตรา ๓๙ [๑๔] แห่งพระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐

(๓) กรรมการที่เป็นผู้แทนหน่วยงานของรัฐ ซึ่งในคณะกรรมการนี้ ได้แก่ ผู้แทนกรมชลประทานการที่ใช้คำว่า “ผู้แทน” ย่อมทำให้เห็นได้ว่าบทบัญญัตินี้<u>คำนึงถึงการเป็นผู้แทนเฉพาะตัว</u> เนื่องจากผู้แทนหน่วยงานของรัฐที่จะเข้าไปเป็นกรรมการได้ต้องได้รับการแต่งตั้งจากหน่วยงานของรัฐตามที่ระบุไว้ ดังนั้นจึงไม่อาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำหน้าที่แทนตนได้เว้นแต่ในหนังสือที่เสนอชื่อนั้นจะได้ระบุผู้ทำหน้าที่สำรองไว้ [๑๕] ในกรณีที่มีการแต่งตั้งผู้ทำหน้าที่สำรองไว้ และผู้แทนสำรองได้ปฏิบัติหน้าที่กรรมการเมื่อผู้แทนในลำดับต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ การปฏิบัติหน้าที่กรรมการของผู้แทนสำรองย่อมเป็นการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการโดยฐานะของตนเอง มิใช่การปฏิบัติหน้าที่โดยการรับมอบอำนาจ

จากผู้แทนลำดับต้นแต่อย่างใด ทั้งนี้เนื่องจากผู้แทนสำรองได้รับการแต่งตั้งจากหัวหน้าหน่วยงาน มิใช่ได้รับมอบอำนาจจากผู้แทนลำดับต้น (๔) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งในคณะกรรมการนี้ ได้แก่ บุคคลที่ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง โดยการแต่งตั้งบุคคลใดเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒินั้นจะต้องพิจารณาถึงคุณวุฒิของบุคคลนั้นเป็นการเฉพาะตัว [๑๖] <u>การเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจึงเป็นการเฉพาะตัวของบุคคลผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งเท่านั้น</u> ฉะนั้น ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ <u>บุคคลนั้นจะมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้ามาทำหน้าที่เป็นกรรมการแทนไม่ได้</u> และหากกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิไม่มีอยู่แล้วเพราะตาย ลาออก ครบวาระ หรือด้วยเหตุอื่นใด ปลัดกระทรวงมหาดไทยต้องแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้ามาเป็นกรรมการแทนเพื่อให้องค์ประกอบของคณะกรรมการครบถ้วนและทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการได้ [๑๗]

(นางสาวพรทิพย์ จาละ)
รองเลขาธิการฯ
รักษาราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
พฤศจิกายน ๒๕๔๕

ส่งพร้อมหนังสือที่ นร ๐๙๐๑/๑๙๙๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑] มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนดคณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำ ส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

[๒] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๗๓/๒๕๑๔ ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ให้ดำเนินคดีฟ้องร้องย่อมมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์จนเสร็จคดี รวมตลอดถึงการยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดทรัพย์และนำชี้ให้ยึดทรัพย์ด้วย โดยโจทก์ไม่จำต้องทำใบมอบอำนาจใหม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๖๕/๒๕๑๘ การมอบอำนาจให้ดำเนินการฟ้องร้องย่อมรวมถึงการมอบอำนาจให้ดำเนินคดีต่อไปหลังจากฟ้องร้องแล้วด้วย

[๓] มาตรา ๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

[๔] มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

[๕] มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ฯลฯ

[๖] พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๓๘ อำนาจในการสั่ง การอนุญาต การอนุมัติ การปฏิบัติราชการหรือการดำเนินการอื่นที่ผู้ดำรงตำแหน่งใดจะพึงปฏิบัติหรือดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งใด หรือมติของคณะรัฐมนตรีในเรื่องนั้นมิได้กำหนดเรื่องการมอบอำนาจไว้เป็นอย่างอื่นหรือมิได้ห้ามเรื่องการมอบอำนาจไว้ ผู้ดำรงตำแหน่งนั้นอาจมอบ อำนาจให้ผู้ดำรงตำแหน่งอื่นปฏิบัติราชการแทนได้ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๙) ผู้ว่าราชการจังหวัดอาจมอบอำนาจให้รองผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ช่วยผู้ว่าราชการจังหวัด ปลัดจังหวัด หัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัด นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือหัวหน้าส่วนราชการประจำอำเภอ

ฯลฯ

[๗] มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

ฯลฯ

[๘] มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

[๙] คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ก็ได้เคยให้ความเห็นในทำนองเดียวกันในเรื่องเสร็จที่ ๗๙๗/๒๕๔๐ บันทึก เรื่อง องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๙๕๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๐ ถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑๐] พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕

มาตรา ๑๓ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการ” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง” คำว่า “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม” เป็น “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคำผังเมืองจังหวัด” เป็น “โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด”

[๑๑] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๖, ข้างต้น

[๑๒] มาตรา ๔๗ ในกรณีที่ไม่มีผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการกรมตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง หรือหัวหน้าส่วนราชการตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการในกรมคนใดคนหนึ่ง ซึ่งดำรงตำแหน่งไม่ต่ำกว่าหัวหน้ากองหรือเทียบเท่าเป็นผู้รักษาราชการแทน

ฯลฯ

[๑๓] มาตรา ๔๘ ให้ผู้รักษาราชการแทนตามความในพระราชบัญญัตินี้มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับผู้ซึ่งตนแทน

ในกรณีที่ผู้ดำรงตำแหน่งใดหรือผู้รักษาราชการแทนผู้ดำรงตำแหน่งนั้นมอบหมายหรือมอบอำนาจให้ผู้ดำรงตำแหน่งอื่นปฏิบัติราชการแทน ให้ผู้ปฏิบัติราชการแทนมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับผู้ซึ่งมอบหมายหรือมอบอำนาจ

ในกรณีที่มีกฎหมายอื่นแต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งใดเป็นกรรมการหรือให้มีอำนาจหน้าที่อย่างใด ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้ปฏิบัติราชการแทนมีอำนาจหน้าที่เป็นกรรมการหรือมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับผู้ดำรงตำแหน่งนั้นในการรักษาราชการแทนหรือปฏิบัติราชการแทนด้วย แล้วแต่กรณี

[๑๔] มาตรา ๓๙ ให้นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดควบคุมและรับผิดชอบในการบริหารกิจการขององค์การบริหารส่วนจังหวัดตามกฎหมาย โดยมีรองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้ช่วย อำนาจหน้าที่ในการสั่งหรือการปฏิบัติราชการของรองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดให้เป็นไปตามที่นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดมีคำสั่งมอบหมาย

ในกรณีที่นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติราชการได้ <u>ให้รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดตามลำดับที่นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจัดไว้เป็นผู้รักษาราชการแทน</u> ในกรณีที่นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดและรองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติราชการได้ <u>ให้ปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้รักษาราชการแทน</u>

ฯลฯ

[๑๕] คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ก็ได้เคยให้ความเห็นในทำนองเดียวกันในเรื่องเสร็จที่ ๑๓๕/๒๕๔๔ บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและคณะอนุกรรมการตามพระราชบัญญัติสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๓ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๐๑๓๒ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๔ ถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑๖] คณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่กรมการร่างกฎหมาย) ก็ได้เคยให้ความเห็นในทำนองเดียวกันในเรื่องเสร็จที่ ๓๙๔/๒๕๓๔.บันทึก เรื่อง การแต่งตั้งประธานกรรมการและกรรมการอื่นในคณะกรรมการการไฟฟ้านครหลวง (การแต่งตั้งประธานกรรมการและกรรมการอื่นในคณะกรรมการการไฟฟ้านครหลวงโดยระบุตำแหน่งหรือระบุเป็นผู้แทนของส่วนราชการแทนการระบุชื่อบุคคลจะกระทำได้หรือไม่) ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๗๐๔ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๔ ถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑๗] คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ก็ได้เคยให้ความเห็นในทำนองเดียวกันในเรื่องเสร็จที่ ๗๙๗/๒๕๔๐ บันทึก เรื่อง องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๙๕๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๐ ถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

<u>ความเห็นฉบับย่อ</u>

บันทึก เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ☐ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ☐ เรื่องเสร็จที่ ๕๒๓/๒๕๕๒

มาตรา ๔ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๕ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยพิจารณาได้จากนิยามคำว่าการจัดสรรที่ดินว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่อาจทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรได้

เรื่องเสร็จที่ ๕๒๓/๒๕๕๒

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๑๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความว่า นางสุณี เตชะนิธิสวัสดิ์ ผู้จัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๘๘๓ ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ได้ขอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยว่า นางสุณีฯ สามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาจดทะเบียนให้บุตรของตนได้หรือไม่

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณากรณีดังกล่าวในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๒ และมีความเห็นว่า ตามที่มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ให้ความหมายของคำว่า "การจัดสรรที่ดิน" ไว้ว่าหมายถึงการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใดโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ฯลฯ นั้น การให้ที่ดินจัดสรร จึงไม่น่าจะเป็นไปตามความหมายนี้ เพราะไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน แต่เพื่อความรอบคอบ เนื่องจากต้องถือเป็นแนวทางปฏิบัติแก่โครงการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงมีมติให้ฝ่ายเลขานุการฯ หารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาทำนิติกรรมประเภทให้ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน และได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อันเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยในมาตรา ๔ [๑] ได้กำหนดนิยามคำว่า "การจัดสรรที่ดิน" ไว้ว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย ซึ่งในการจัดสรรที่ดินนั้น ผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือค่าตอบแทนตามที่มาตรา ๒๓ [๒] กำหนดไว้ โดยการจะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินได้คณะกรรมการ [๓] ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕๔ ด้วย

สำหรับประเด็นที่กรมที่ดินหารือนั้น เมื่อปรากฏว่านางสุณีฯ ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ๖๕๐/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ให้จัดสรรที่ดิน

ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๒๘๘๓ ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร แล้วที่ดินดังกล่าวย่อมอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น หากนางสุณีฯ ประสงค์จะจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้แก่บุตร นางสุณีฯ จะกระทำได้เท่าที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ บัญญัติไว้เท่านั้น ซึ่งได้แก่การจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต้องเป็นการจำหน่ายที่ดิน ตามแผนผัง โครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการฯ อนุญาตให้นางสุณีฯ จำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยวิธีการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือจำหน่ายที่ดินอย่างเดียว ด้วยเงินสดหรือเงินผ่อนด้วยเหตุผลดังกล่าวการที่นางสุณีฯ ประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรแก่บุตร อันเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน จึงเป็นกรณีที่นางสุณีฯ กระทำการให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการซึ่งขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น นางสุณีฯ จึงไม่อาจทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรให้แก่บุตรได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔๕ ประกอบกับมาตรา ๒๓๖ และมาตรา ๒๕ ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ
(คุณพรทิพย์ จาละ)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สิงหาคม ๒๕๕๒

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๕๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ฯลฯ

[๒] มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

[๓] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

ฯลฯ

[๔] มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

[๕] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

[๖] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

[๗] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

<u>ความเห็นฉบับย่อ</u>

บันทึก เรื่อง สถานะทางกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะในที่ดินจัดสรรที่ดำเนินมาก่อนใช้บังคับประกาศของปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ☐ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ☐ เรื่องเสร็จที่ ๔๔๘/๒๕๔๙

มาตรา ๔๓ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กระทรวงมหาดไทยโดยคณะกรรมการจัดการสงเคราะห์ที่ดินฯ จะดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อช่วยเหลือให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ปรากฏว่าตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับข้อ ๓๐ และข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นให้ถือว่าตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จึงมีปัญหาว่าสาธารณูปโภคบนที่ดินที่กระทรวงมหาดไทยจะทำการจัดสรรดังกล่าวจะตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินนั้นหรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาก่อนว่าการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวมีผลบังคับใช้หรือไม่ หากทำการจัดสรรเสร็จสิ้นก่อนที่ดินทำการจัดสรรจะไม่ตกอยู่ในบังคับของประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว แต่หากยังทำการจัดสรรไม่แล้วเสร็จในวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับที่ดินจัดสรรย่อมตกอยู่ภายใต้บังคับของประกาศของคณะปฏิวัตินั้น ทั้งนี้ ตามข้อ ๔๒ แห่งประกาศของคณะของคณะปฏิวัติดังกล่าวที่กำหนดให้มีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ส่วนกรณีที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะจะตก

อยู่ภายใต้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาว่าได้มีการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวมีผลบังคับหรือยัง หากยังมิได้จัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนที่ประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะนั้นย่อมไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรนั้น ในทำนองเดียวกับที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยวินิจฉัยไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๘๒๗/๒๕๔๒

เรื่องเสร็จที่ ๔๔๘/๒๕๔๙

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง สถานะทางกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ
ในที่ดินจัดสรรที่ดำเนินการมาก่อนใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ *

กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๗.๒/๑๐๕๓๘ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า กระทรวงมหาดไทย โดยคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อช่วยเหลือให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามนโยบายของรัฐบาลและกระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๘ จำนวน ๕ แปลง ซึ่งที่ดินทั้ง ๕ แปลง มิได้ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินในการจัดซื้อ และมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยที่ดินแปลงที่ ๕ มีจำนวนเนื้อที่ ๑,๑๑๓ ไร่ ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท ๑๐๓ แขวงดอกไม้และแขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ได้เริ่มดำเนินการจัดสรร เมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้จำหน่ายหมดตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๖ คงเหลือไว้เฉพาะที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ จำนวน ๙ แปลง คือแปลง A B C D E F G H และ I เพื่อจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะ สถานีจอดรถ สถานที่ราชการ อาคารพาณิชย์ และสนามกีฬา โดยสภาพปัจจุบันของที่ดินดังกล่าว เป็นดังนี้

- ที่ดินแปลง A คณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ มีมติยกที่ดินให้กรุงเทพมหานคร สร้างสวนสาธารณะ จำนวนเนื้อที่ ๒๐ ไร่ (กรุงเทพมหานครดำเนินการเรียบร้อยแล้ว)

- ที่ดินแปลง B C D E F G H และ I (กระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้ดำเนินการใด ๆ) ปัจจุบันมีผู้บุกรุกรวม ๗๑๒ ครัวเรือน

คณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้หาแนวทางแก้ไขปัญหาผู้บุกรุกที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะในซอยสุขุมวิท ๑๐๓ โดยมอบให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เข้าไปสำรวจพื้นที่และดำเนินการศึกษารูปแบบวิธีการจัดสรรที่ดิน การจัดให้เช่าที่ดินรวมทั้งระบบ การบริหารจัดการที่ดินสำหรับก่อสร้าง "โครงการบ้านมั่นคง" เพื่อจัดให้ผู้บุกรุกไปอยู่รวมกันในพื้นที่แปลง D E และ G ซึ่งจะทำให้ได้ที่ดินบางส่วนกลับคืนมาเพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะอื่นๆ ได้ตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน

แต่โดยที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ถือว่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ เห็นว่าคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ สามารถนำที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะบางแปลงไปดำเนินการสร้างโครงการบ้านมั่นคงให้แก่ผู้บุกรุกได้ เนื่องจากยังคงวัตถุประสงค์เดิมและยังเหลือที่ดินเพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้

แต่กรมที่ดินพิจารณาประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๑ ที่กำหนดว่า ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และข้อ ๓๒ ที่กำหนดว่า" ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย อีกทั้งเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินแปลงที่ ๕ ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท ๑๐๓ แขวงดอกไม้และแขวงหนองบอนเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ทางกระทรวงมหาดไทยได้เริ่มดำเนินการจัดสรรเมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้จำหน่ายหมดตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๖ จึงเป็นการดำเนินการจัดสรรที่ดินที่เสร็จสิ้นก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จะมีผลใช้บังคับ จึงไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว

ส่วนที่ดินที่สงวนไว้เพื่อจัดทำกิจการสาธารณะ เมื่อการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว และกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อจัดทำกิจการสาธารณะย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวด้วย

กรมที่ดินไดพิจารณาแล้ว จึงขอหารือปัญหาข้อกฎหมายในประเด็นดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่ง การจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทย จะตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่

ประเด็นที่สอง ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ จะตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาข้อหารือดังกล่าวโดยได้พิจารณาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง กรมที่ดิน และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น) แล้ว เห็นว่าสมควรพิจารณาข้อเท็จจริงว่าที่ดินจัดสรรได้ดำเนินการมาก่อนหรือหลังประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เป็นกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ โดยข้อ ๔๒ [๑] ได้กำหนดให้ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป คือ <u>เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖</u> จึงทำให้บทบัญญัติต่าง ๆ ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖ เป็นต้นไป แต่โดยที่ความในข้อ ๓๒ [๒] แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ กำหนดว่า “ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย” จึงทำให้การจัดสรรที่ดินของผู้จัดสรรที่ดินที่ได้ดำเนินการก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ใช้บังคับและได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ดังนั้น ในการพิจารณาปัญหาว่าการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยจะตกอยู่ภายใต้บังคับ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่ นั้น จะต้องได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กระทรวงมหาดไทย โดยคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินแปลงที่ ๕ ให้แก่ข้าราชการกระทรวงมหาดไทย เสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับหรือไม่นั้น เนื่องจากไม่มีหลักฐานพอที่จะยืนยันได้ว่า การจัดสรรที่ดินดังกล่าวได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ จะมีผลใช้บังคับหรือไม่ คงมีเพียงคำชี้แจงของผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นในฐานะฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ซึ่งอนุมานจากหลักฐานเอกสารเท่าที่มีอยู่ [๓] ว่า "กระทรวงมหาดไทยโดยคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแปลงที่ ๕ ให้แก่ข้าราชการกระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้จำหน่ายเสร็จสิ้นตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๖ แล้ว" จึงมีข้อพิจารณาว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวรับฟังได้หรือไม่ ว่าการจัดสรรที่ดินแปลงที่ ๕ ได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับ ซึ่งหากข้อเท็จจริงดังกล่าวสามารถรับฟังได้ ที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทยย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ แต่อย่างไรก็ดีหากข้อเท็จจริงดังกล่าวรับฟังไม่ได้และปรากฏในภายหลังว่า การจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการจัดสรรยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับย่อมทำให้ที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทย ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ

(๒) หากได้ข้อเท็จจริงตาม (๑) ว่าการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนหรือหลังการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ แล้ว ประเด็นพิจารณาว่าที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ จะตกอยู่ภายใต้

บังคับข้อ ๓๐๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ หรือไม่ จึงมีความสัมพันธ์กับข้อเท็จจริงใน (๑) เพราะหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทย ได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ฯ ที่ดินจัดสรรนั้นย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ และที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะก็ไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๐๖ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ เช่นเดียวกัน แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการจัดสรรยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับที่ดินจัดสรรนั้นย่อมตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ส่วนที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะจะตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรหรือไม่ จะต้องพิจารณาว่าได้มีการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับหรือไม่ เนื่องจากคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยวินิจฉัยในปัญหาทำนองเดียวกันนี้ไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๘๒๗/๒๕๕๒ [๗] ว่า "ถ้าไม่มีการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับแล้วก็ไม่อาจนำข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ไปใช้บังคับกับที่ดินดังกล่าวได้" ซึ่งหากข้อเท็จจริงปรากฏว่ากระทรวงมหาดไทยยังมิได้ดำเนินการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคบนที่ดินที่ได้สงวนไว้แล้ว ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะนั้นย่อมไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ
(คุณพรทิพย์ จาละ)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๔๙

---

[*] ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๐๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๔๙ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑] ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

[๒] ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

[๓] ประกาศแจ้งความคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินแก่ข้าราชการ กระทรวงมหาดไทย เรื่อง การจัดสรรที่ดินจำหน่ายแก่ข้าราชการและประชาชน แปลงที่ ๕ ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๐๓

"ข้อ ๗ หลังจากแสดงความจำนงจองซื้อไปแล้ว คณะกรรมการฯ จะตอบรับคำจองไปยังผู้สั่งจอง ต่อจากนั้นผู้จองซื้อจะต้องส่งเงินชำระค่าที่ดินที่ยังค้างอยู่อีก ๒๕,๐๐๐ บาท โดยจะส่งชำระที่เดียวทั้งหมด หรือผ่อนส่งก็ได้ การผ่อนส่งคณะกรรมการฯ ได้กำหนดให้ผ่อนส่งเป็น ๑๒ งวด งวดละ ๑ เดือนรวมเวลา ๑๒ เดือน โดยงวดที่ ๑ ถึงงวดที่ ๑๑ ผ่อนส่งงวดละ ๒,๐๐๐ ส่วนงวดสุดท้าย คืองวดที่ ๑๒ ส่ง ๓,๐๐๐ บาท เป็นอันหมดสิ้นไม่ต้องชำระอะไรอีกต่อไป จนกว่าจะได้รับโฉนด"

[๔] ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ ที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ฯลฯ

[๕] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

[๖] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

[๗] บันทึก เรื่อง สถานะทางกฎหมายของที่ดินแปลงทะเลสาบภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ดำเนินการก่อนใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๑๑๒ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๒ ถึงกระทรวงมหาดไทย

ความเห็นฉบับย่อ

บันทึก เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ☐ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ☐ เรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑

มาตรา ๔ มาตรา ๘ มาตรา ๒๓ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่านั้นไม่สามารถทำได้เพราะเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีวัตถุประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย โดยการออกให้เช่าจึงไม่อาจกระทำได้

เรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดิน ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๔๒๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ครั้งที่ ๙/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... และได้นำร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวเสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อพิจารณาลงนาม

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ในฐานะประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีบัญชาให้นำร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยตรวจพิจารณาก่อน ปรากฏว่า คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๔๖/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๐ แล้ว เห็นว่าเมื่อการอนุญาตให้จัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการขายที่ดินจัดสรร แต่มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนำที่ดินที่จัดสรรไปให้เช่า แต่อย่างไรก็ดี ถ้าหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีความเห็นว่า การกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการเช่าที่ดินเป็นเรื่องการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง

แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สมควรที่จะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพียงเพื่อเป็นการบรรเทาภาระของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรในยามเศรษฐกิจไม่ดีหรือมีที่ดินจัดสรรขายไม่ได้ ก็อาจกำหนดหลักเกณฑ์เช่นนี้ได้ แต่จะต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น ได้มีการประกาศขายมาแล้วในช่วงระยะเวลาที่พอสมควรแต่อาจขายไม่ได้หมดทั้งโครงการ ก็อาจกำหนดจำนวนที่ดินที่จะให้เช่าเพียงเล็กน้อยเพื่อบรรเทาค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรและการเช่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาสั้นๆ ไม่เกิน ๓ ปี และในขณะเดียวกันต้องประกาศขายที่ดินในโครงการไปด้วยเพื่อให้มีการขายตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรร เป็นต้น แต่จะกำหนดระยะเวลานานถึง ๓๐ ปี ตามที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เสนอมานั้น เป็นระยะเวลาที่นานเกินไปน่าจะขัดกับหลักการตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น หากกรมที่ดินเห็นว่ามีความจำเป็นที่จะต้องออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเห็นควรให้กรมที่ดินหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๓ เมื่อวันพุธที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ประชุมจึงมีมติให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยไปพิจารณาดำเนินการต่อไป

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๑ แล้ว มีมติเห็นชอบให้กรมที่ดินหารือ

คณะกรรมการกฤษฎีกาว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องดังกล่าว ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน รวมทั้งได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นสำคัญ โดยมาตรา ๔ [๑] แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้ให้คำนิยาม คำว่า "การจัดสรรที่ดิน" ไว้ว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย จากคำนิยามของกฎหมายย่อมเห็นได้ว่า เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ซึ่งลักษณะสำคัญประการหนึ่งก็คือ ประสงค์จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้นดังจะเห็นได้จากมาตรา ๓๖ [๒] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนองในที่ดินนั้น หรือในมาตรา ๓๗ [๓] ที่กำหนดว่า เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง และให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานพร้อมด้วยหนังสือ

แสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เป็นต้น

นอกจากนั้นแล้ว ในการจัดสรรที่ดินผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำราคาหรือค่าตอบแทน ตามที่มาตรา ๒๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ กำหนดไว้ และการจะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินได้ก็ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมา ทั้งนี้แม้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินตามมาตรา ๘ (๑) ๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้ก็ตามแต่การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินต้องไม่ขัดต่อเจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดินดังที่กล่าวแล้วข้างต้น

กรณีตามประเด็นที่หารือปรากฏว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... โดยเพิ่มหลักเกณฑ์และวิธีการในการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่าซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ

คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ฉะนั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม ด้วยเหตุผลดังที่กล่าวมา การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะออกประกาศคระกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... โดยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่าจึงไม่อาจกระทำได้

(คุณพรทิพย์ จาละ)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๕๑

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ฯลฯ

[๒] มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

[๓] มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ฯลฯ

[๔] มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่

ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

[๕] มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

ฯลฯ

[๖] มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ความเห็นฉบับย่อ

บันทึก สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร - คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) - เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔

มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ (๑) มาตรา ๔๗ และมาตรา ๘๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๔ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ประเด็นที่หนึ่ง ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดและกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

กรณีของอาคารชุดมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุดฯ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้น จึงมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ แต่มีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และโดยที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคารชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น แม้นิติบุคคลอาคารชุดจะมิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม จึงมีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติฯ ได้แล้วแต่กรณี

กรณีของที่ดินจัดสรร มาตรา ๔๓ แห่งพะราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ แล้ว ซึ่งจะส่งผลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคนั้น ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่หากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางส่วน เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่ดินที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่

ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และโดยที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกสั่งไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติฯ ได้

ประเด็นที่สอง เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้หรือไม่

การที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติฯ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบบำบัดอิสระซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้การปล่อยน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าระบบบำบัดอิสระที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมถือเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าบ่อรวบรวมน้ำทิ้งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดอิสระ และเป็นสาธารณูปโภค เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษย่อม

สามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติฯ ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้

ประเด็นที่สาม กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่

การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นผู้โอนต่อไปการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย

เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎี
เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแห่งกำเนิดมลพิษ
เป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

กรมควบคุมมลพิษ ได้มีหนังสือ ที่ ทส ๐๓๐๒/๘๖๕๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๕ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความไว้ว่า ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้หารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษประเภทอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และกรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาที่หารือมายังไม่มีความชัดเจนว่ากรมควบคุมมลพิษมีปัญหาในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อย่างไร รวมทั้งยังมิได้มีการหารือระหว่างหน่วยงานที่เป็นผู้รักษาตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการกฤษฎา (คณะที่ ๗) จึงมีมติไม่รับพิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยให้กรมควบคุมมลพิษหารือประเด็นนี้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากยังมีปัญหาข้อกฎหมายที่หาข้อยุติไม่ได้ ให้หารือมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อพิจารณาต่อไป

กรมควบคุมมลพิษได้จัดให้มีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน

๒๕๕๔ โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีปัญหาในการรับโอนระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลลานตากฟ้า และองค์การบริหารส่วนตำบลมหาสวัสดิ์ จังหวัดนครปฐม เข้าร่วมประชุมด้วยโดยที่ประชุมมีความเห็นเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายที่ไม่สอดคล้อง ดังนี้

๑. กรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของสาธารณูปโภค ซึ่งรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่าที่ดินจัดสรรถูกประกาศให้เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษทั้งโครงการ ไม่ใช่เฉพาะระบบบำบัดน้ำเสีย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถสั่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

๒. กรณีอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง แต่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ผู้ครอบครองอาคาร” ให้หมายความรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดสำหรับทรัพย์ส่วนกลางด้วยการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุด แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่าการประกาศแหล่งกำเนิดมลพิษ เป็นการประกาศทั้งโครงการ การออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดแต่นิติบุคคลอาคารชุดมิได้เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง จึงไม่สามารถออกคำสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้

นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการโอนระบบบำบัดน้ำเสียให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น กรมที่ดินเห็นว่าการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์จะยึดถือตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป และศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่าการโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ไม่จำเป็นต้องมีผู้รับโอน โดยเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียว ประกอบกับกฎหมายที่ดินก็มีการโอนที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยการแก้ไขโฉนดที่ดินก็จะตกเป็นสาธารณประโยชน์โดยทันที ซึ่งในกรณีนี้ไม่ต้องการผู้รับโอน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถปฏิเสธการรับโอนได้ และในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะส่งเอกสารแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ

กรมควบคุมมลพิษได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมมลพิษพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมมลพิษได้มีมติให้กรมควบคุมมลพิษ นำประเด็นปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังนี้

๑. ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๒. การออกคำสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียในกรณีโครงการจัดสรรที่ใช้ระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมได้หรือไม่ เนื่องจากระบบบำบัดอิสระไม่ถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดูแลรับผิดชอบ ซึ่งทุกโครงการต้องมีบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม ซึ่งหากบ่อรวบรวมดังกล่าวจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดน้ำเสีย จะสามารถออกคำสั่งให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๓. ผู้รับผิดชอบสาธารณูปโภค (ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง) กรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติในการโอนระบบบำบัดน้ำเสียของกรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษ โดยมีผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดและกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่ง

ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๗๐ [๑] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้เจ้าของหรือ ผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมมีหน้าที่ต้องก่อสร้างติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) [๒]แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่านิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษดังกล่าวหรือไม่

กรณีของอาคารชุดในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด โดยมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้อาคารชุดเป็นแหล่งกำเนิดที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียจึงได้แก่ เจ้าของร่วม สำหรับกรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดตั้ง

นิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยที่มาตรา ๓๓ [๕] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๙ [๖] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นจึงมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ แต่มีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และโดยที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคารชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๑๐) [๗] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น แม้นิติบุคคลอาคารชุดจะมิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วมจึงมีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ [๘] และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) [๙] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ แล้วแต่กรณี

กรณีของที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะถือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรจัดสรรในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุม การปล่อยน้ำเสีย แต่โดยที่มาตรา ๔๓ [๑๐] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้มีการ

จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ (๑) [๑๑] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ซึ่งจะส่งผลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคนั้น ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่หากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางส่วน เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหลงกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และโดยที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค จากสมาชิกตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘ (๓) [๑๒] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมาตรา ๔๗ [๑๓] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ จึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ [๑๔] และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) [๑๕] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้

ประเด็นที่สอง เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อย และบ่อรวบรวมน้ำทิ้ง

ก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้หรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบบำบัดอิสระ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้การปล่อยน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าระบบบำบัดอิสระที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมถือเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าบ่อรวบรวมน้ำทิ้งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดอิสระและเป็นสาธารณูปโภค เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษย่อมสามารถออกคำสั่ง ตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อย และบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้

ประเด็นที่สาม กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓ [๑๖] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา

สาธารณูปโภคให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓) [๑๗] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นได้ว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอม และผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) [๑๘] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย

(นายอัชพร จารุจินดา)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๕๔

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๑ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑] มาตรา ๗๐ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่กำหนดตามมาตรา ๖๙ มีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนดเพื่อการนี้ เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีผู้ควบคุมการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่กำหนดให้ทำการก่อสร้างติดตั้งหรือจัดให้มีขึ้นนั้นด้วยก็ได้

ในกรณีที่แหล่งกำเนิดมลพิษใดมีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียอยู่แล้วก่อนวันที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๖๙ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษแจ้งต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเพื่อตรวจสอบ หากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่มีอยู่แล้วนั้นยังไม่สามารถทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิดที่กำหนดไว้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด

[๒] มาตรา ๘๒ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุม หรือผู้ได้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการระบบบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย จัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียหรืออุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ เพื่อควบคุมการปล่อยทิ้งอากาศเสียหรือมลพิษอื่น แต่ถ้าแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้แจ้งให้เจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของตน ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ได้

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมิใช่โรงงานอุตสาหกรรมตามมาตรา ๙๐ มาตรา ๙๑ หรือมาตรา ๙๒ ในกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรมให้มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานให้ออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงงานอุตสาหกรรมนั้นโดยให้ถือว่าเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเป็นเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการออกคำสั่งปรับภายในระยะเวลาอันสมควร ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งปรับเจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมนั้นได้

ฯลฯ

[๓] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ

"เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ฯลฯ

[๔] มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ

[๕] มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

[๖] มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

[๗] มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียหรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ฯลฯ

[๘] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

[๙] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

[๑๐] มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

[๑๑] มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

[๑๒] มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

ฯลฯ

[๑๓] มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

[๑๔] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

[๑๕] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

[๑๖] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๐, ข้างต้น

[๑๗] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น

[๑๘] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับ
พระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๐๘/๒๕๓๓

บริษัท อาร์ท เด โค จำกัด **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุด ร่วมฤดีเพนท์เฮ้าส์ **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๐

ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะโดยตรงได้ แม้โจทก์จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่นทางทิศเหนือและทิศตะวันออกไปสู่ทางสาธารณะได้ก็ตามแต่ก็ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นเช่นกัน โจทก์จึงมีสิทธิจะใช้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะได้ เดิมเจ้าของที่ดินของโจทก์เคยใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะต่อมาก็ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินของโจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แม้ต่อมาจะมีการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมแต่ก็เป็นการทำเพื่อประโยชน์ของจำเลย ทั้งยังได้มีการตกลงกันให้โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่ดินของจำเลยเป็นทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้จึงเป็นการสมควรที่โจทก์เลือกใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยออกไปสู่ทางสาธารณะ ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๐ เป็นกรณีเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว แต่คำพิพากษาศาลล่างทั้งสองมิได้บังคับให้ไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของจำเลยแต่อย่างใด และกรณีเป็นเรื่องทางจำเป็นที่เกิดขึ้น โดยผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๔๙ หาใช่เป็นเรื่องที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นผู้ก่อภาระผูกพันดังกล่าวขึ้นไม่ ฉะนั้น

แม้ว่าข้อตกลงดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะก็ตามแต่ก็หากระทบกระทั่งถึงสิทธิของโจทก์ที่จะใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะไม่

---

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๓๔/๒๕๓๗

นายอิทธิชัย สังสิทธิ **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุดสังสิทธิคอนโดมิเนียม **จำเลย**

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

ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เพียงแต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น และเมื่อ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนชื่อนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนชื่อนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว หาใช่ต้องได้รับความยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของร่วมทุกคนไม่

ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ นั้น แยกค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง ออกต่างหากจากกันโดยเด็ดขาด และการคิดส่วนค่าใช้จ่ายก็แตกต่างกัน กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ที่เกิดจากบริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ ที่มีต่อห้องชุดและชำระกันตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของ

เจ้าของร่วมนี้สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามมาตรา ๓๒ (๑๐) ประกอบด้วยมาตรา ๔๙ (๑) ส่วนค่าใช้จ่ายมาตรา ๑๘ วรรคสอง ได้แก่ ค่าภาษีอากรซึ่งจะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแล รักษาทรัพย์ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ กล่าวคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ และค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสองนี้ ต้องเป็นไปตามที่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดเท่านั้น คือตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หาใช่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ดังเช่นมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งไม่ ดังนั้น การที่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยได้นำเอาค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง มาปะปนกันและให้ตัวอย่างค่าใช้จ่ายปะปนรวมๆ กันมา จึงทำให้เกิดปัญหาเมื่อจำเลยประสงค์จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันออกตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง แต่นำเอาค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันออกตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยข้อบังคับไม่ได้มารวมเข้าด้วย เหตุนี้มติที่ประชุมใหญ่ให้แก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมเฉพาะค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสองที่ให้ใช้อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ห้องชุดพื้นที่ซักล้างและพื้นที่จอดรถของอาคารชุดทั้งหมด จึงขัดต่อกฎหมายและใช้บังคับไม่ได้

---

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๘๖/๒๕๓๘

ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๖, ๓๘๗, ๔๕๖, ๕๐๓

แม้จำเลยจะประกาศโฆษณาในหนังสือพิมพ์รายวันเพื่อขายอาคารที่จำเลยที่ ๑ จะดำเนินการก่อสร้าง โดยมีภาพประกอบ และได้จัดทำหนังสือแสดงโครงการอาคารชุดดังกล่าวโฆษณาแจกจ่ายแก่บุคคลทั่วไป แต่เมื่อโจทก์ไปติดต่อขอซื้อห้องชุดของอาคารจำเลยทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาจองและซื้อห้องชุดไว้เป็นหลักฐานสัญญาดังกล่าวระบุว่าแผนที่อาคารชุดแนบท้ายสัญญามีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงแบบที่ตั้ง หมายเลข และขนาดของห้องชุดเท่านั้น แผนที่ดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดการรับรองในเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใดทั้งสิ้น สำหรับข้อสัญญาอื่นๆ ได้ระบุรายละเอียดของห้องชุดที่โจทก์จะซื้อราคาขาย กำหนดเวลาแล้วเสร็จกำหนดเวลาโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิและหน้าที่ของโจทก์กับจำเลยที่มีต่อกันแสดงว่าโจทก์และจำเลยประสงค์จะผูกพันตามประกาศในโฆษณาทางหนังสือพิมพ์หรือหนังสือแสดงโครงการของจำเลยไม่ การซื้อขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงไม่ใช่การซื้อขายตามพรรณนา สัญญาจองและซื้อห้องชุดระบุว่าค่าภาษี ค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อคือโจทก์จะต้องเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น แต่การที่โจทก์และจำเลยยื่นคำขอจดทะเบียนห้องชุดโดยโจทก์ให้ปากคำต่อเจ้าพนักงานว่าโจทก์ยินดีชำระค่าธรรมเนียมและอากรในการจดทะเบียน ส่วนภาษีเงินได้ จำเลยต้องเป็นผู้ชำระนั้นเป็นการโต้แย้งเกี่ยวกับการตีความในข้อตกลงตามสัญญา ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์มีเจตนาไม่ปฏิบัติตามสัญญา จำเลยจะอ้างข้อโต้แย้งดังกล่าวบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่โจทก์ชำระไปแล้วไม่ได้

---

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๙๗/๒๕๓๘

นายวุฒิ เลณบุรี **โจทก์**

บริษัท สุชาวิเนตร จำกัด กับพวก **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖, ๔๖๖

ป. วิ. แพ่ง มาตรา ๘๖

การให้งดสืบพยานเป็นอำนาจของศาลที่จะใช้ดุลยพินิจสั่งตามสมควรแก่กรณีเป็นเรื่องๆ ไป ถ้าข้อเท็จจริงเพียงพอแก่การวินิจฉัยคดีแล้วก็ไม่จำเป็นต้องนำสืบพยานหลักฐานใดอีก กรณีคดีนี้ ศาลชั้นต้นพิจารณาคำฟ้อง คำให้การ เอกสาร และเบิกความรับรองเอกสารของโจทก์ เห็นว่าเป็นการเพียงพอแก่การวินิจฉัยคดีแล้ว จึงมีคำสั่งงดสืบพยานโจทก์ต่อไป เป็นกรณีที่ศาลชั้นต้นใช้ดุลยพินิจทั้งนี้ก็เพื่อให้คดีดำเนินไปโดยความรวดเร็วและยุติธรรม ตาม ป.วิ.แพ่ง มาตรา ๘๖ วรรคสอง คำสั่งงดสืบพยานของศาลชั้นต้น จึงชอบแล้ว

โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เนื้อที่ประมาณ ๑๕๗ ตารางเมตร เมื่อจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างอาคารชุดเสร็จปรากฏว่า ห้องชุดมีเนื้อที่ ๒๐๖ ตารางเมตรเศษ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โจทก์จึงบอกปัดไม่ยอมรับมอบและชำระราคาห้องชุดดังกล่าว แต่จะขอรับมอบในพื้นที่ ๑๕๗ ตารางเมตร พร้อมกับชำระราคาส่วนที่เหลือตามพื้นที่เดิม แต่เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระบุว่า ผู้จะขายตกลงกับผู้ซื้อห้องชุดเลขที่ ๒๐๕ ชั้นที่ ๒ คิดเป็นพื้นที่อันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลจำนวนประมาณ ๑๕๗ ตารางเมตร ตามที่ปรากฏในแผนผังของอาคารชุดที่ทำเครื่องหมายเส้นสีแดงที่แนบท้ายสัญญาและหากพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงคู่สัญญาตกลงให้เพิ่มหรือลดราคาลงตามอัตราส่วนของราคาซื้อขายดังกล่าวข้างต้น เห็นได้ว่าคู่กรณีคือ โจทก์กับจำเลยที่ ๑ มีเจตนา

จะซื้อขายห้องชุดกัน โดยมิได้ถือเป็นสาระสำคัญว่าพื้นที่ของห้องชุดจะต้องมีเนื้อที่เพียงประมาณ ๑๕๗ ตารางเมตร เท่านั้น หากพื้นที่เพิ่มหรือลดลง คู่สัญญาตกลงกันให้เพิ่มหรือลดราคาลงตามอัตราส่วนของราคาที่ตกลงซื้อขายกันข้อสัญญาดังกล่าวจึงใช้บังคับได้ บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ วรรคสอง มิใช่ข้อกฎหมายที่เกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน เมื่อปรากฏชัดว่าโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ตกลงสัญญาอันเป็นข้อยกเว้นมิใช่ข้อกฎหมายดังกล่าวข้างต้นบังคับโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงต้องผูกพันกันตามข้อสัญญาที่ตกลงกัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกปัดไม่รับพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นและเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ มอบห้องชุดในพื้นที่ที่ประมาณไว้ตามสัญญา ส่วนจำเลยที่ ๑ เมื่อสร้างห้องชุดเสร็จพร้อมส่งมอบแก่โจทก์ แต่โจทก์เพิกเฉยไม่ยอมชำระราคาห้องชุดดังกล่าวภายในกำหนดเวลาที่จำเลยที่ ๑ แจ้งให้ทราบโดยไม่มีเหตุจะอ้างได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา

---

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๗๔-๔๖๗๗/๒๕๓๙

นิติบุคคลอาคารชุดซิลเวอร์บีช คอนโดมิเนียม กับพวก **โจทก์**

กรมสรรพากร **จำเลย**

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๔, ๑๘, ๓๓, ๔๐

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่มาตรา ๓๓ วรรคสอง กำหนดไว้และมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และการบริการทั่วไป

ให้แก่เจ้าของร่วม และกำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่เกิดจากการบริการส่วนร่วม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางตามที่มาตรา ๑๘ และมาตรา ๔๐ แห่ง พ.ร.บ. ดังกล่าวบัญญัติไว้ เงินที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดชำระแก่โจทก์ดังกล่าวจึงมิใช่ชำระเป็นค่าบริการ แต่เป็นการชำระตามที่กฎหมายบังคับไว้โจทก์ไม่สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เพื่อการอย่างอื่นและหาประโยชน์อันมีมูลค่าให้แก่ตนเองได้ ดังนั้น การที่โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแยกต่างหากจากเจ้าของร่วมเพียงแต่เรียกเก็บเงินกองทุนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคจากเจ้าของร่วม โดยมิได้ดำเนินกิจการอื่นใดนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนดไว้ จึงไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “บริการ”ตาม ป.รัษฎากร มาตรา ๗๗/๑ (๑๐) โจทก์จึงไม่เป็น “ผู้ประกอบการ” ตาม ป.รัษฎากร มาตรา ๗๗/๑ (๕) ที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม แม้โจทก์ไม่ใช่ผู้ประกอบการที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากร ที่ ๒๖/๒๕๓๗ เรื่องภาษีมูลค่าเพิ่มการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการวินิจฉัยเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดทั่วๆ ไป ตามที่กรมสรรพากรขอความเห็นไปตาม ป.รัษฎากร ๑๓ สัตต ไม่ได้วินิจฉัยกรณีของโจทก์โดยเฉพาะ ส่วนประกาศกรมสรรพากร เรื่อง การขยายกำหนดเวลาการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มก็เป็นคำสั่งทั่วไปมิใช่คำสั่งที่มีถึงโจทก์โดยตรง หากนิติบุคคลอาคารชุดรายอื่นดำเนินกิจการนอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ที่ พ.ร.บ. อาคารชุดกำหนดไว้และมีรายได้ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นอาจจะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ศาลจึงไม่เพิกถอนคำวินิจฉัยและประกาศดังกล่าว

โจทก์บรรยายฟ้องว่าหนังสือของจำเลยที่มีคำสั่งให้โจทก์ไปยื่นจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นการปฏิบัติตามประกาศกรมสรรพากร ซึ่งนำผลคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากรมาปฏิบัติ ซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย หนังสือของจำเลยดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและได้แนบสำเนาคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากร สำเนาประกาศกรมสรรพากร และสำเนาหนังสือคำสั่งของจำเลยมาท้ายฟ้องคำขอท้ายฟ้องของโจทก์ก็ขอให้ศาลเพิกถอนคำวินิจฉัยและประกาศกรมสรรพากรดังกล่าวกับขอให้จำเลยยกเลิกคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่มที่ยื่นไว้ต่อจำเลย ขอให้คืนภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่โจทก์ ย่อมเป็นที่เข้าใจว่าโจทก์ได้ขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่มีโจทก์ให้ไปยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย ศาลย่อมพิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยดังกล่าวได้ ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอ

จำเลยให้โจทก์ชำระเงินค่าภาษีอากรเนื่องจากเห็นว่า โจทก์เป็นผู้ประกอบการอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย ที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม หาใช่บังคับให้โจทก์ชำระเงินภาษีอากรดังกล่าว โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ โจทก์ฟ้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้ชำระไว้แล้ว โดยอ้างว่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระ แต่ไม่ได้ยื่นคำร้องขอคืนภาษีดังกล่าวตามเกณฑ์วิธีการ และระยะเวลาที่มาตรา ๒๗ ตรี แห่ง ป.รัษฎากร กำหนดไว้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว ตามมาตรา ๗ (๓) และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งศาลภาษีอากรและพิธีพิจารณาคดีภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๒๘

---

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๓๙

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๕ (๔) (๖) (๗)

โจทก์กับจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดโดยโจทก์ตกลงจะซื้อห้องชุดจากจำเลย ๑ ห้อง พร้อมระเบียงหน้าห้องชุดเพื่อโจทก์ให้พักผ่อนและจำเลยได้แสดงเจตนาชัดแจ้งในขณะทำสัญญาว่าจำเลยไม่มีความประสงค์จะใช้ระเบียบดังกล่าวเป็นทรัพย์ส่วนกลาง โจทก์เป็นผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในระเบียงดังกล่าวเท่านั้น ดังนี้ระเบียงพิพาทที่จำเลยทำสัญญาโอนให้แก่โจทก์จึงไม่ใช่ทรัพย์ในอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือทุกคนในตัวอาคารใช้ประโยชน์ร่วมกันไม่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๕ (๔) (๖) และ (๗) ข้อตกลงจะซื้อจะขายระเบียงพิพาทจึงหาต้องห้ามชัดแจ้ง โดยกฎหมายหรือขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนไม่

---

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๙๕/๒๕๔๐

นายจรูญศักดิ์ สิวารมย์รัตน์ **โจทก์**

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔

แม้ในสัญญาขายห้องชุดระหว่างโจทก์และจำเลยจะระบุพื้นที่ห้องชุดไว้ ๘๖.๕ ตารางเมตร แต่เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ให้คำนิยาม “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และให้คำนิยาม “ห้องชุด” หมายความว่าส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ห้องชุดพิพาทจึงต้องถือเอาส่วนของระเบียง จำนวน ๕.๒๘ ตารางเมตร ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลรวมเข้าด้วยตามบทกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น พื้นที่ห้องชุดที่จำเลยสร้างเสร็จซึ่งมีเนื้อที่ ๗๙.๕๗ ตารางเมตร จึงถูกต้องตามสัญญาซื้อขายแล้ว

---

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔๓/๒๕๔๐

นางอรุณี วงศรัตนพงศ์ หรือโชติวงศ์สุโรจน์ **โจทก์**

ร้อยเอกสุพนธ์ ชัยวิมล กับพวก **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐, ๔๔๘, ๑๓๓๖

ป.วิแพ่ง มาตรา ๑๗๒

คำฟ้องโจทก์ได้กล่าวว่าอาคารของโจทก์เสียหายอย่างไรอันเกิดจากการกระทำละเมิดของจำเลยทั้งสิบเอ็ด ความเสียหายดังกล่าวสามารถซ่อมแซมได้หรือไม่ เพราะเหตุใดค่าเสียหายจำนวนเงินเท่าใด โจทก์ได้กล่าวโดยชัดแจ้งถึงสภาพของความเสียหายของโจทก์และจำนวนค่าเสียหาย เพียงพอที่จำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ จะให้การต่อสู้ได้แล้ว โจทก์ไม่จำต้องกล่าวมาในฟ้องว่าความเสียหายของโจทก์อยู่ที่ส่วนไหนเพียงใด ฟ้องโจทก์ไม่เคลือบคลุมโจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสิบเอ็ดรื้อถอนอาคารชุด จำเลยที่ ๒ ในส่วนที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์เป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ บังคับให้จำเลยทั้งสิบเอ็ดรื้อถอน

อาคารชุดส่วนที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ไม่อยู่ในบังคับอายุความเรื่องละเมิด ส่วนกรณีที่โจทก์ฟ้องเรียกเอาค่าเสียหายที่อาคารของโจทก์เสียหายอันเกิดแต่มูลละเมิดโดยตรงนั้น โจทก์อ้างว่าอาคารของโจทก์แตกร้าวเสียหายเมื่อกลางเดือนมิถุนายน ๒๕๓๐ และโจทก์ได้แจ้งให้จำเลยทั้งสิบเอ็ดรื้อถอนอาคารชุดส่วนที่รุกล้ำแต่จำเลยทั้งสิบเอ็ดเพิกเฉย ดังนั้น ตราบใดที่จำเลยทั้งสิบเอ็ดยังคงปล่อยให้มีการรุกล้ำดังกล่าวย่อมถือได้ว่าจำเลยทั้งสิบเอ็ดกระทำละเมิดต่อโจทก์ติดต่อกันมาอยู่ตราบนั้นโจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตราบเท่าที่ยังไม่มีการรื้อถอนอาคารชุดส่วนที่รุกล้ำคดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

---

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๓/๒๕๔๑

นิติบุคคลอาคารชุด ชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ โจทก์

นางสาววารีญา พิเชษฐพันธ์ จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๙

ป.วิแพ่ง มาตรา ๕๕

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๗, ๑๘

โจทก์บรรยายฟ้องไว้ชัดเจนว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีบริษัท ย. ซึ่งมี บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคาชุด ซึ่งตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ดังนั้น บ. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์

ไม่ใช่เป็นเพียงผู้ดำเนินการแทนโจทก์ บ. ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของโจทก์ที่ให้ บ. มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวงเพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมและการฟ้องคดีต้องถือว่าเป็นการกระทำการอย่างหนึ่งซึ่งอยู่ในวัตถุประสงค์ของโจทก์ จำเลยค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๓๗ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗ และโจทก์ไม่ได้เปิดไฟฟ้าส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของชั้นที่ ๒๔ ซึ่งเป็นชั้นที่สำนักงานของจำเลยตั้งอยู่ในช่วงระยะเวลานั้น เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ บัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และความในมาตรา ๑๗ บัญญัติว่าการจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับเพราะฉะนั้นหน้าที่ของจำเลยที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจึงเป็นหน้าที่โดยกฎหมายบัญญัติ มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงมิใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏสัญญามีผลยกเว้นความรับผิดเป็นพิเศษไว้จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาคือไม่เปิดไฟฟ้าส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของชั้นที่ ๒๔ ซึ่งเป็นชั้นที่สำนักงานของจำเลยตั้งอยู่จำเลยจึงมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามลักษณะสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่ หากโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างไรก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

---

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๙๓/๒๕๔๑

นายสง่า ล้อมวงษ์พาณิชย์ **โจทก์**

บริษัท ศุภทิพย์ จำกัด **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๑๒, ๓๘๖

ป.วิแพ่ง มาตรา ๘๔, ๑๗๓, วรรคสอง, ๑๗๗

โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าจำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์ไปตรวจสอบสภาพการก่อสร้างตามโครงการแล้วปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้กล่าวคือยังไม่ได้ติดตั้งโทรศัพท์สายตรงที่ห้องชุด ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และสระว่ายน้ำ โจทก์ให้จำเลยดำเนินการจัดสร้างให้ครบถ้วนโดยเร็ว แต่จำเลยเพิกเฉยถือว่าจำเลยผิดสัญญาโจทก์จึงให้ทนายความมีนหนังสือบอกเลิกสัญญา จำเลยไม่ได้ให้การปฏิเสธข้อกล่าวอ้างของโจทก์ดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลยรับในข้อเท็จจริงว่าจำเลยไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้โฆษณาไว้ตามฟ้องโจทก์ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๗๗ วรรคสอง การที่จำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาในขณะที่จำเลยยังไม่อยู่ในฐานะที่จะเรียกโจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาโจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่จำเลยเสนอและไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือได้ โจทก์จึงไม่ใช่เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาให้แล้วเสร็จก่อน แล้วโจทก์พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญา แต่ระยะเวลาผ่านไปนานถึง ๒ ปี จำเลยก็มิได้ดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนตามที่โฆษณาไว้ถือได้ว่า

จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ชอบที่จะบอกเลิกสัญญาได้และคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ผ่อนชำระแก่จำเลยไว้พร้อมดอกเบี้ย ทั้งนี้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๙, ๓๘๗ และ ๓๙๑ วรรคหนึ่ง และวรรคสอง เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วสิทธิเรียกร้องของโจทก์ที่จะเรียกเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระคืนเกิดขึ้นเมื่อได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยคือวันอันเป็นวันที่จำเลยรับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากโจทก์อายุความจึงเริ่มนับแต่วันดังกล่าวซึ่งเป็นวันที่โจทก์อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ คดีก่อนโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของจำเลยให้แก่ บริษัท ส. โดยกล่าวอ้างว่าจำเลยโอนอาคารชุดของจำเลยให้แก่ บริษัท ส. ทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่พอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ในอันที่จะบังคับให้จำเลยชำระหนี้เงินมัดจำและเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ แต่คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้เงินมัดจำและเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ จึงเป็นกรณีคนละเรื่องกัน แม้โจทก์ฟ้องคดีทั้งสองสำนวนโดยอาศัยมูลคดีที่โจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยผิดสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดและโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยแล้วอย่างเดียวกัน แต่คดีก่อนโจทก์ยังต้องนำสืบให้เห็นว่าจำเลยโอนอาคารชุดให้แก่ผู้อื่นทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นเหลือพอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ทำให้โจทก์เสียเปรียบไม่อาจบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ได้ อันเป็นข้อสำคัญในคดีที่แตกต่างไปจากคดีนี้ คดีทั้งสองสำนวนของโจทก์จึงไม่เป็นการฟ้องซ้อน

---

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒/๒๕๔๒

นิติบุคคลอาคารชุด ชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ โจทก์

นายชำนาญ พิเชษพันธ์ จำเลย

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๗, ๑๘, ๓๕

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่เป็นนิติบุคคลให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ เมื่อบริษัท ย. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ โดยมี บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท ย. บ. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีซึ่งเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมแทนโจทก์ตามข้อบังคับของโจทก์ได้ พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และมาตรา ๑๗ ระบุให้การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวและตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางมิใช่เป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจึงต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะอ้างว่าโจทก์ไม่เปิดไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศส่วนกลางในชั้นที่จำเลยอาศัยอยู่มาเป็นข้ออ้างไม่ชำระค่าใช้จ่ายไม่ได้ หากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใด จำเลยต้องไปว่ากล่าวเป็นกรณีหนึ่งต่างหาก

---

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘/๒๕๔๒

นายกวี เพียงพึ่งตน โจทก์

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) กับพวก จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๖, ๓๘๖, ๓๘๗, ๓๙๑

แม้จำเลยจะได้แสดงสวนหย่อมไว้ในใบโฆษณาและอาคารจำลองก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าอาคารทุกหลัง ในโครงการที่จำเลยเสนอขายนี้ได้ตอกเสาเข็มไว้แล้วก่อนเปิดขายมีเสาเข็มหลังละประมาณ ๒๐๐ ต้น แต่ละต้นเหลือส่วนบนโผล่พ้นดินประมาณ ๒ เมตร และโจทก์รู้เห็นว่าจะมีการก่อสร้างอาคารตรงที่ระบุว่าเป็นสวนหย่อม ทั้งโจทก์รับมอบห้องชุดจากจำเลยหลังทำสัญญาจะซื้อจะขาย ๒ ปีเศษ อาคารชุดที่พิพาทก่อสร้างไปได้ ๓ ชั้นแล้วการที่โจทก์รู้เห็นการก่อสร้างอาคารชุดที่พิพาทมาโดยตลอด แต่โจทก์ก็ยังคงเข้าทำสัญญาและติดต่อปฏิบัติตามสัญญาตลอดมาแสดงว่าโจทก์หาได้ถือว่า การจะมีสวนหย่อมหน้าอาคารชุดหลังที่โจทก์จะซื้อห้องชุดหรือไม่ ย่อมไม่เป็นสาระสำคัญ เมื่อจำเลยมิได้ผิดสัญญาโจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

---

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๙/๒๕๔๒

นิติบุคคลอาคารชุด พรีเมียร์ คอนโดมิเนียม โจทก์

บริษัท เค.คอสมิค จำกัด จำเลย

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์ ข้อ ๗ ระบุว่า “การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดมีสิทธิ์ที่จะใช้ห้องชุดและทรัพย์ส่วนบุคคลของคนได้

ภายใต้ระเบียบข้อบังคับสำหรับการพักอาศัยเท่านั้น และจะไม่ใช้ห้องชุดไปประกอบกิจการอื่นใดที่จะเป็นการน่ารังเกียจรบกวนต่อบุคคลอื่นหรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุดเว้นแต่ว่าห้องชุดดังกล่าวทางนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดหาไว้เป็นพิเศษเพื่อใช้ประกอบกิจการอื่นได้ ทั้งนี้ การประกอบกิจการจะต้องได้รับอนุญาตจากทางนิติบุคคลอาคารชุด และไม่เป็นที่น่ารังเกียจ รบกวนต่อผู้อื่น หรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด” การที่บริษัทจำเลยนำถังแกลลอนแบบใส่น้ำมันเครื่องยนต์ ซึ่งบรรจุสินค้าของจำเลยโดยที่ฝาของถังแกลลอนมีซีลกระดาษตะกั่วปิดอยู่และสินค้าของจำเลยไม่มีกลิ่นเคมีภัณฑ์ นอกจากนั้นถังแกลลอนที่บรรจุสินค้าของจำเลยก็มีขนาดกะทัดรัดไม่กินเนื้อที่มากประกอบกับการขนถ่ายสินค้าของจำเลย โดยใช้รถยนต์บรรทุกขนาดเล็กก็ไม่เป็นที่รบกวนและกีดขวางเจ้าของร่วมคนอื่น ทั้งห้องชุดพิพาทมีห้องของโจทก์ จำเลยและบุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งอยู่ที่ชั้น ๓ เท่านั้น ดังนั้น ถ้าโจทก์อ้างว่า การขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนต่อผู้อื่นแล้วก็น่าที่จะนำผู้ที่พักอาศัยในห้องชุดชั้นที่ ๓ มาเบิกความสนับสนุนคำกล่าวอ้างด้วย แต่โจทก์หาได้นำมาไม่ พยานหลักฐานของโจทก์จึงขาดน้ำหนักไม่อาจรับฟังได้ว่า การขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนผู้อื่น การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์

---

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗/๒๕๔๓

นิติบุคคลอาคารชุด พี.บี.เพนท์เฮาส์ ๑ โจทก์

บริษัท พี.บี.เรียลตี้ จำกัด จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา ๗๐

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

นิติบุคคลอาคารชุดโจทก์มีผู้จัดการคือ บริษัท บ. และมีการแต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พ. ย่อมเป็นผู้จัดการของโจทก์และมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของโจทก์ด้วย พ. ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการของโจทก์เท่ากับโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจเอง เช่นเดียวกับหัวหน้าส่วนราชการที่เป็นนิติบุคคลมอบอำนาจให้บุคคลอื่นฟ้องคดีแทนส่วนราชการนั้น

---

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๗๕/๒๕๔๓

ระหว่าง นางสาว กมลรัตน์ ปติสกุล โจทก์

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๑, ๑๕๑, ๓๖๘, ๓๘๖, ๓๙๑, ๔๖๖

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตร ๔๖๖ วรรคสอง มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัตินี้ได้

โจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดที่พักอาศัยในราคา ๒,๘๖๕,๐๐๐ บาท สัญญาดังกล่าวได้กำหนดไว้ว่า “ห้องชุดผู้ซื้อจะมีพื้นที่ประมาณ ๙๔.๕ ตารางเมตรทั้งนี้โดยขึ้นอยู่กับการปรับขนาดพื้นที่ตามการก่อสร้างที่เป็นจริงและการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินถ้าพื้นที่จริงของห้องชุดผู้ซื้อมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุข้างต้นคู่สัญญายังคงต้องผูกพันตนตามสัญญานี้

แต่ถ้าแตกต่างตั้งแต่ร้อยละห้า (๕%) หรือมากกว่านั้น ราคาที่ต้องชำระตามสัญญานี้จะต้องปรับเพิ่มหรือลดลงตามส่วนโดยการปรับราคาจะกระทำในการชำระเงินงวดสุดท้ายของราคา” แม้ข้อสัญญาดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายและใช้บังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑ แต่ศาลก็ต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณี กล่าวคือ เจตนาของคู่สัญญาที่กระทำโดยสุจริตซึ่งพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีประกอบแล้วคงมิได้หมายความถึงขนาดที่ว่าไม่ว่าเนื้อที่ห้องชุดจะแตกต่างมากกว่าร้อยละห้าสักเพียงใดก็ตาม โจทก์ก็ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยไม่อาจปฏิเสธได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดพิพาทมีเนื้อที่ล้ำจำนวนถึงร้อย ๒๙.๙๘ ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ ๓๑.๗ ซึ่งโจทก์จะต้องชำระเงินเพิ่มอีกประมาณ ๙๐๐,๐๐๐ บาท รวมทั้งจำเลยได้บังคับให้โจทก์รับมอบซอกมุมห้องที่ดินกัน ซึ่งมีเนื้อที่ ๓๐ ตารางเมตร โดยมีฝากั้นห้องระหว่างเนื้อที่ ๙๕.๕ ตารางเมตรกับ ๓๐ ตารางเมตรเป็นฝากั้นซึ่งมีคานรับน้ำหนักของตัวอาคาร โดยจำเลยได้ทำช่องให้เข้าไปทางด้านหลังเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ส่วนที่ล้ำจำนวนเป็นส่วนของเนื้อที่ซอกมุมห้องที่ติดกันซึ่งหากพิจารณาถึงความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีแล้วก็หาควรบังคับให้โจทก์ต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นจำนวนมากเพื่อรับเอาเนื้อที่ล้ำจำนวนที่ไร้ประโยชน์ดังกล่าวนั้นหรือไม่ เพราะหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญาอย่างแน่นอน อีกประการหนึ่ง เมื่อคำนึงถึงมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วยแล้ว ในกรณีเช่นนี้เมื่อสัญญามีข้อสงสัยว่าโจทก์ต้องผูกพันตามสัญญาดังกล่าวนี้หรือไม่ ศาลย่อมต้องตีความให้เป็นคุณแก่โจทก์ผู้ต้องเสียในมูลหนี้โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ในเมื่อล้ำจำนวน

ถึงขนาด ซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนคงมิได้ทำสัญญานั้น ตามมาตรา ๔๖๖ วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามมาตรา ๓๙๑

---

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๙๘/๒๕๔๓

ระหว่าง นายองอาจ ตันรัตนวงศ์ โจทก์

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๖

จำเลยก่อสร้างอาคารชุดให้มีจำนวนชั้นเพิ่มจาก ๒๗ ชั้นเป็น ๓๐ ชั้น แม้โจทก์มิได้ซื้อห้องชุดสูงสุด สิทธิของโจทก์ย่อมถูกกระทบจาการที่มีห้องชุดเพิ่มขึ้นและมีผู้อาศัยในอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้มีผู้ร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทำให้โจทก์ขาดความสะดวกสบายในการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง สำหรับผนังกั้นห้องภายในซึ่งก่อสร้างโดยใช้วัสดุแผ่นยิปซัมย่อมไม่แข็งแรงคงทนถาวรเทียบเท่าผนังก่ออิฐฉาบปูนตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนั้นอาคารชุดดังกล่าวไม่มีเสารับน้ำหนักภายในตัวอาคาร แต่ใช้แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปประกอบกันขึ้นแทนเสาตามแบบแปลน อาจทำให้อาคารไม่มีความมั่นคงแข็งแรงและย่อมกระทบถึงห้องชุดพิพาทที่โจทก์ซื้อเพราะเป็นส่วนหนึ่งของอาคารด้วยและตมเอกสารแนบท้าย specification ของอาคารหรือรายละเอียดโครงการ ซึ่งสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดพิพาทข้อ ๑ (ก) ให้ถือว่าเอกสารแนบท้ายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วยระบุว่าโครงการจะมีหน่วยจัดการควบคุม ดูแลและรักษาความปลอดภัยสโมสรพักผ่อนหย่อนใจ สวนและรางระเบียง จำเลยจึงมีความผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว

หากไม่ปฏิบัติตามย่อมทำให้อาคารชุดมีสภาพไม่น่าอยู่ ขาดความปลอดภัย ความสะดวกสบายและความสวยงาม การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของจำเลยข้างต้นล้วนเป็นการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญทั้งสิ้น ชอบที่โจทก์จะบอกเลิกสัญญาได้

ตามข้อสัญญาโจทก์ต้องบอกกล่าวแก่จำเลยล่วงหน้า ๓ เดือนก่อนที่บอกเลิกสัญญาเฉพาะในกรณีที่จำเลยก่อสร้างอาคารชุดไม่แล้วเสร็จ แต่เมื่อจำเลยก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ผิดจากแบบแปลนและข้อสัญญาโจทก์หาจำต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่

---

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙๘/๒๕๔๓

ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด พัทยาทาวเวอร์ โจทก์

นาย เฮอร์เบิร์ท เลนเดอร จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบเคียงอย่างยิ่ง อันได้แก่วิธีการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๙๕ ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ตรงความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย

---

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๒๘/๒๕๔๓

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐, ๑๕๖

สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาจะซื้อจะขายเฟอร์นิเจอร์ระหว่างโจทก์และจำเลย เมื่อไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายบังคับจำเลยชำระภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนรวมกัน การที่จำเลยทำสัญญากับโจทก์แบ่งแยกเป็น ๒ ฉบับ จึงเป็นสิทธิโดยชอบของจำเลยจะกระทำได้ ทั้งโจทก์ยินยอมสัญญากับจำเลยสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวย่อมมีผลสมบูรณ์มิใช่เป็นการหลีกเลี่ยงภาษีและค่าธรรมเนียมการโอน ซึ่งขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน อันจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

---

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๙๓/๒๕๔๓

ระหว่าง บริษัท ดี อาร์ พัฒนาการ จำกัด โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุด สายชลแมนชั่น จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔, ๓๓

พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ต้องการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลสามารถใช้สิทธิในห้องชุดได้ตามสิทธิของตนแต่ทรัพย์สินส่วนกลางถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของห้องชุด ซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันทั้งกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดล้วนกำหนดให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ ต้องดูแลรักษาทรัพย์สิน

ส่วนกลางของอาคารชุดเมื่อสาเหตุที่น้ำท่วมห้องชุดของโจทก์เพราะน้ำฝนเอ่อล้นจากท่อระบายน้ำภายในอาคารชุดเนื่องจากท่อรวมรับน้ำอุดตัน ซึ่งจำเลยที่ ๑ มีหน้าที่ดูแลให้ท่อระบายน้ำดังกล่าวระบายน้ำได้ตลอดเวลา แม้โจทก์มิได้นำสืบว่าเหตุใดท่อน้ำจึงอุดตันและจำเลยที่ ๑ ได้กระทำอย่างไรกับสิ่งอุดตันนั้นหรือบริเวณที่อุดตันนั้นหรือบริเวณที่อุดตันนั้นไม่อาจตรวจพบโดยง่ายก็ถือว่าได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดของจำเลยที่ ๑ แล้วเพราะจำเลยที่ ๑ ได้เก็บเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแล้วว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีอาชีพในการบริหารอาคารชุดมาทำหน้าที่แทน เมื่อบริษัทดังกล่าวละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อปล่อยให้ท่อระบายน้ำอุดตันจนน้ำท่วมห้องชุดของโจทก์เช่นนี้ ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์

---

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๘๔/๒๕๔๓

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๑ วรรคสอง

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทระบุว่า ผู้ซื้อจะชำระเงินค่ามัดจำห้องชุดโดยวิธีผ่อนชำระเป็นงวดๆ ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และผู้ขายจะทำการก่อสร้างให้เสร็จภายในเวลาประมาณ ๑๘ เดือน นับตั้งแต่ได้รับอนุญาตให้ทำการปลูกสร้างอาคารชุดจากทางราชการแสดงว่าสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนเมื่อโจทก์ได้ชำระมัดจำแก่จำเลยที่ ๑ ครบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจำเลยที่ ๑ จึงมีหน้าที่ก่อสร้างห้องชุดพิพาทให้เสร็จเรียบร้อยตามสัญญา เมื่อจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างไม่เสร็จตามรายการที่ระบุในสัญญาดังกล่าว ซึ่งนับตั้งแต่เวลาที่จำเลยที่ ๑ ระบุไว้ในสัญญาว่าจะ

ก่อสร้างเสร็จจนวันที่โจทก์มีหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาเป็นรายเวลานานถึง ๓ ปี จำเลยที่ ๑ จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์บอกเลิกสัญญาได้

---

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๗๒/๒๕๔๓

ระหว่าง ร้อยเอกเศรณี เพ็ญชาติ โจทก์

บริษัท สยามแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๕, ป.วิ.พ. ๑๗๒ วรรคสอง

ตามคำฟ้องของโจทก์บรรยายว่า การที่โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามสิทธิของเจ้าของร่วมในโครงการอาคารชุด อาทิ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และที่จอดรถ ทำให้โจทก์ต้องหาสถานที่ออกกำลังกายและที่จอดรถแห่งใหม่ ต้องเสียค่าใช้จ่าย เป็นเรื่องที่โจทก์คาดเห็นหรือควรจะคาดเห็นว่าโจทก์ต้องเสียหายคิดเป็นเงินเท่าใด ส่วนข้อเท็จจริงที่ว่าโจทก์อาศัยหลักเกณฑ์และวิธีใดในการคำนวณค่าเสียหายเป็นเรื่องรายละเอียดที่โจทก์สามารถนำสืบในชั้นพิจารณาได้ คำฟ้องของโจทก์ ในส่วนนี้จึงแสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งของหาของโจทก์และข้อบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเช่นว่านั้นพอที่จะทำจำเลยเข้าใจและต่อสู้คดีได้ถูกต้องแล้ว

ตามใบโฆษณาขายปรากฏใจความและรูปภาพอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมที่จำเลยโฆษณาขายแก่บุคคลทั่วไป โดยเฉพาะมีรูปภาพสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และอาคารชุดรถสูง ๔ ชั้น และมีข้อความระบุไว้ด้วยว่า “สยามคอนโดมิเนียม” อาคารชุดพักอาศัยที่ทันสมัยและสุนทรี สถานที่รวมความสุขสะดวกสบาย และความร่มรื่นสดชื่นใจทุกประการไว้ภายในบริเวณ

อาคารที่มีพร้อมทุกสิ่งไม่ว่าจะเป็นสระว่ายน้ำสนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล สนามเด็กเล่น ตลอดจนมีที่จอดรถกว้างขวางให้ท่านและแขกเหรื่อของท่านจอดได้สบาย ๆ ถึง ๖๐๐ คัน กรณีนี้จึงเป็นที่เห็นได้ว่าการกระทำของจำเลยมีลักษณะเป็นการให้คำมั่นสัญญาต่อบุคคลทั่วไป หรือลูกค้าว่า จำเลยจะดำเนินการให้มีสิ่งก่อสร้างดังกล่าวด้วย ตามที่จำเลยออกโฆษณาขายแม้ในในหนังสือสัญญาขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยจะไม่ปรากฏข้อความตามใบโฆษณาขายหรือข้อความให้ถือเอาโฆษณาขาย เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก็ตาม การที่ต่อมาจำเลยได้จัดสร้างสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และสนามบาสเกตบอล ตามที่ออกโฆษณาในใบโฆษณาขาย ย่อมเป็นพฤติการณ์ทำให้ฟังได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ตกลงให้ถือเอกใบโฆษณาขายเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาขายโดยปริยาย เมื่อจำเลยมิได้ก่อสร้างอาคารจอดรถสูง ๔ ชั้น จึงเป็นการไม่ปฏิบัติตามคำมั่นสัญญาที่จำเลยนำออกโฆษณาตามใบโฆษณา กรณีถือได้ว่าจำเลยได้ประพฤติผิดคำมั่นสัญญาต่อโจทก์

---

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๙๒/๒๕๔๓

ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ศรีธนาคอนโดมิเนียม โจทก์

นายประเสริฐ ธนาฤทธิ์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.วิ.อ. มาตรา ๓๙ (๒), พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่เป็นตัวแทนนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจดำเนินการใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ แม้ว่าในข้อบังคับของโจทก์จะ

กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลของโจทก์มีอำนาจดำเนินคดีแก่บุคคลภายนอกหากมีการละเมิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางการเรียกร้องค่าเสียหาย และการเรียกเอาทรัพย์คืนนั้น ข้อบังคับของโจทก์ดังกล่าวก็หาลบล้างอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดไม่

ข้อตกลงในการประนีประนอมยอมความระบุว่าโจทก์และจำเลยตกลงขอถอนฟ้องคดีอาญาในศาลชั้นต้นทุกคดี ซึ่งโจทก์และจำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาโดยการถอนฟ้องคดีอาญา เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า นอกจากโจทก์ฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้แล้ว โจทก์ยังฟ้องจำเลยเป็นคดีอาญาต่อศาลแขวงเชียงใหม่ในข้อหาทำให้เสียทรัพย์ด้วย ส่วนจำเลยก็ฟ้องโจทก์ต่อศาลชั้นต้น ในข้อหาหมิ่นประมาทต่อมาคดีที่ฟ้องศาลแขวงเชียงใหม่ ได้มีการประนีประนอมยอมความกันตามข้อตกลงดังกล่าวโดยจำเลยจะต้องถอนฟ้องคดีหมิ่นประมาทในวันรุ่งขึ้นหลังจากที่โจทก์ถอนฟ้องคดีทำให้เสียทรัพย์ต่อศาลแขวงเชียงใหม่ ปรากฏว่าไม่ยอมถอนฟ้องคดีที่ศาลชั้นต้นในข้อหาหมิ่นประมาทแต่ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องของจำเลยฉะนั้นการที่โจทก์ถอนฟ้องจำเลยในคดีอาญาที่ศาลแขวงเชียงใหม่แล้ว แต่จำเลยไม่ยอมถอนฟ้องคดีหมิ่นประมาทเป็นการไม่ยอมปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น กรณียังถือไม่ได้ว่าเป็นการยอมความตามกฎหมายสิทธินำคดีอาญามาฟ้องของโจทก์จึงยังไม่ระงับไปตาม ป.วิ.อ. มาตรา ๓๙ (๒)

---

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๔/๒๕๔๔

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. ๔๗๔

ความชำรุดบกพร่องของห้องชุดที่โจทก์ซื้อจากจำเลยเกิดจากผนังแตกร้าวระหว่างกำแพงที่เป็นปูน หรือส่วนที่เป็นพื้นกับวงกบของบานประตูหน้าต่างต่อกันไม่สนิทหรือยาซิลิโนไม่ทั่ว ทำให้น้ำฝนซึมเข้ามาได้ไม่เห็นประจักษ์ในเวลาส่งมอบ เมื่อมีฝนตกหนักซึมเข้ามาจึงจะรู้ แม้โจทก์มอบให้ตัวแทนโจทก์เข้าไปสำรวจ เมื่อเดือนกันยายน ๒๕๓๕ ก็เป็นการตรวจสอบเพียงว่ามีทรัพย์สินใดเสียหายบ้าง แต่บุคคลดังกล่าวไม่มีความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างทั้งในระหว่างนั้นโจทก์ได้ว่าจ้างให้บุคคลอื่นทำการตกแต่งภายในอยู่ด้วย จึงมีการตอกตะปูใช้สว่านเจาะหรืออื่นใด ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดรอยแตกร้าวได้ การที่โจทก์ว่าจ้างบริษัท อ. ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ เข้าไปตรวจสอบให้แน่ชัดจะถือว่าโจทก์ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่องแล้วแต่เวลานั้นไม่ได้ เมื่อบริษัท อ. ตรวจสอบเสร็จแล้วและเสนอรายการซ่อมให้โจทก์ทราบเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๘ จึงถือว่าโจทก์พบเห็นความชำรุดบกพร่องนับแต่เวลานั้นโจทก์ฟ้องเมื่อวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๙ ยังไม่พ้นเวลาหนึ่งปีนับแต่วันดังกล่าว จึงไม่ขาดอายุความ

---

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๔๐/๒๕๔๔

ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุดรัตนโกสินทร์วิว แมนชั่น โจทก์

นางสินี ถนัดพจนามาตย์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. ๓๗๙, ๓๘๓

ข้อบังคับของโจทก์กำหนดว่า ในกรณีที่ชำระค่าใช้จ่ายหลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเช็คสั่งจ่ายเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อเดือน ของเงินจำนวนที่ค้างชำระนั้นค่าปรับตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวมีลักษณะเป็นค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายซึ่งโจทก์กำหนดไว้ล่วงหน้าในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องสมควร จึงเป็นเบี้ยปรับซึ่งถ้าศาลเห็นว่าสูงเกินส่วนก็มีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ แม้โจทก์จะมีอำนาจออกข้อบังคับเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและข้อบังคับของโจทก์ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายแล้วก็ตาม ก็ไม่ทำให้ข้อกำหนดดังกล่าว ไม่เป็นเบี้ยปรับและที่โจทก์อ้างว่า โจทก์จำเป็นต้องมีข้อบังคับให้เจ้าของห้องชุดปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดเพื่อให้โจทก์สามารถบริหารงานได้ และเจ้าของห้องชุดได้อยู่ร่วมกันโดยปกติสุขก็หาได้ตัดอำนาจศาลที่จะลดเบี้ยปรับที่เรียกสูงเกินส่วนลงไม่

---

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๔๘/๒๕๔๕

ระหว่าง นายสุวัฒน์ วัฒนะภราดร โจทก์

บริษัทสมจิตรพัฒนา จำกัด กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ป.พ.พ. มาตรา ๔๐๕, พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘, ๓๒ (๔), ๓๒ (๑๐), ๔๐

ตารางราคาที่ตัวแทนของจำเลยนำออกเผยแพร่ในชั้นโฆษณาจำหน่ายห้องชุดคิดราคาห้องชุดในอัตราหนึ่ง แต่ตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด

มีข้อความระบุว่า “ข้อความในเอกสารหรือคำโฆษณาอื่นใด ที่มีมาก่อนการทำสัญญานี้ย่อมไม่ผูกพันผู้จะขายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยึดข้อความและเอกสารตามสัญญานี้เป็นข้อปฏิบัติต่อกันทุกประการ “แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญามีเจตนาจะซื้อจะขายกันตามแบบแปลนเอกสารแนบท้ายสัญญาเป็นสำคัญ ดังนั้น หากจำเลยก่อสร้างห้องชุดลักษณะและขนาดกว้างยาวเท่ากับที่ระบุไว้ ในแบบแปลนท้ายสัญญาแล้วจะถือว่าจำเลยไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ แม้พื้นที่ของห้องชุดจะมากกว่า หรือน้อยกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โจทก์หรือจำเลยก็ไม่มีสิทธิคิดเงินเพิ่มขึ้นหรือลดลง

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุนสำรองส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนเท่าใดนั้น ย่อมเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา ๑๘, ๓๒ (๔) (๑๐) และมาตรา ๔๐ เมื่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๕ ระบุให้เรียกเก็บเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ต่อเดือน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมคนหนึ่งจึงต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น

---

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๕๘/๒๕๔๕

ระหว่าง บริษัท ชมดอยคอนโดเต็ล จำกัด **โจทก์**

กรมสรรพากร **จำเลย**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ประมวลรัษฎากร มาตรา ๖๕ ทวิ (๔)

โจทก์ขายห้องชุดพิพาทจำนวน ๒๒๓ ห้อง ไปในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่โจทก์ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายไม่มีเหตุอันควร ทั้งโจทก์นำสืบไม่ได้ว่าราคาตลาดของห้องชุดดังกล่าวในวันที่มีการโอนมีราคาเท่าใด การที่เจ้าพนักงานประเมินถือเอาราคาประเมินของทางราชการที่ใช้คำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อจากโจทก์ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทเป็นราคาตลาดในวันที่โอน จึงเหมาะสมและชอบด้วยประมวลรัษฎากรฯ มาตรา ๖๕ ทวิ (๔) แล้ว การประเมินของเจ้าพนักงานประเมินและวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย

---

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๑๑/๒๕๔๖

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๑

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทโจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่าโจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายจำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยา ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่า นอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้วผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใดๆ ก็ได้ตามใจสมัคร ดังนั้น การที่จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทแก่โจทก์โดยมีผลทำให้โจทก์ต้องตกอยู่ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ใช้ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น จึงไม่อาจได้ว่าจำเลยผิดสัญญา เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจักทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัตินั้นก็ไม่ได้มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาห้องชุดด้วย

---

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๘๒/๒๕๔๘

ป.พ.พ. (มาตรา ๓๗๙,๓๘๐,๓๘๓)

ป.วิ.พ. (มาตรา ๑๔๒)

โจทก์ฟ้องว่าโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจากจำเลยที่ ๑ แต่จำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนด ขอให้ใช้เงินที่ชำระไปแล้วคืนและเรียกค่าเสียหาย จำเลยที่ ๑ ให้การว่า จำเลยที่ ๑ ก่อสร้างห้องชุดแล้วเสร็จตามกำหนดในสัญญา โจทก์ผิดสัญญาไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์เอง ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นว่าจำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้องหรือไม่ เห็นว่า ตามคำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวบรรยายฟ้องว่าขอเรียกเงินที่ชำระไปแล้วคืนพร้อมเรียกค่าเสียหายโดยอ้างว่าจำเลยที่ ๑ ผิดสัญญาจะซื้อจะขายต้องคืนเงินที่ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมค่าเสียหายแก่โจทก์ หาได้บรรยายฟ้องเรียกเงินที่ชำระไปแล้วคืนในฐานที่เป็นเบี้ยปรับที่เกินสูงไม่อีกทั้งจำเลยที่ ๑ ก็หาได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ในฐานะผิดสัญญาไม่ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ได้ผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้อง ศาลต้องพิพากษายกฟ้องโจทก์ ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่าเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วเป็นเบี้ยปรับจึงเกิดคำฟ้อง

---

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๔/๒๕๔๙

นายเดชสมบูรณ์ จิรอรรถพงศ์ **โจทก์**

นายจิตเศก พัฒนาศิริ **จำเลย**

ป.อ. มาตรา ๓๖๒

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๗, ๓๓, ๓๕, ๓๖,๓๗

การที่จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจจัดการและดูแลรักษาห้องน้ำชายและหญิง ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ตั้งอยู่บนชั้นที่ ๖ ได้ปิดกั้นประตูห้องน้ำไม่ให้โจทก์และเจ้าของชุดคนอื่นซึ่งเป็นเจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ หากเป็นการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ชอบด้วย พ.ร.บ. อาคารชุดฯ หรือข้อบังคับประการใด โจทก์และเจ้าของห้องชุดดังกล่าวต้องดำเนินการแก่จำเลยทางมติที่ประชุมของเจ้าของห้องชุดหรือทางคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด การกระทำของจำเลยตามฟ้องไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก

---

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๒/๒๕๔๙

นิติบุคคลอาคารชุด บางกอกริเวอร์พาร์ค **โจทก์**

บริษัท บางกอกริเวอร์พาร์ค จำกัด **จำเลย**

นายชัยวัฒน์ พวงพุฒิ **จำเลย**

ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔, ๑๘, ๓๓, ๓๕, ๓๖, ๔๐

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดมี ส.เป็นผู้จัดการ ส.จึงมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของโจทก์ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๓๕ วรรคสอง

ประกอบมาตรา ๓๖ (๓) หนังสือมอบอำนาจที่ ส. ลงลายมือชื่อ ในช่องผู้มอบอำนาจพร้อมประทับตราของโจทก์มอบอำนาจให้ ท. เป็นผู้ดำเนินคดีแทน ถือได้ว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ท. ดำเนินการคดีแทนโจทก์ แม้มิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือมีมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมให้กระทำได้ แต่การฟ้องคดีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ซึ่งต้องกระทำด้วยตัวเองตามมาตรา ๓๖ วรรคท้าย ท. จึงมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ได้

จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุด นอกจากจำเลยต้องชำระเงินจัดตั้งกองทุน ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ แล้ว จำเลยยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางแก่โจทก์ตามมาตรา ๑๘ และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งตามข้อบังคับข้อ ๖๖ กำหนดให้ ว. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคราวแรก เป็นผู้ปฏิบัติการชั่วคราวมีหน้าที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับกิจการเร่งด่วน และจำเป็นเกี่ยวกับการจัดการกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดย ว. เป็นกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจำเลยเมื่อรองผู้จัดการนิติบุคคลอาคารฝ่ายบัญชีและบุคคลได้มีหนังสือแจ้งบรรดาเจาของร่วมอาคารชุดให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางประจำเดือนเป็นอัตราส่วนแน่นอน จึงถือว่าเป็นกิจการเร่งด่วนและจำเป็นเกี่ยวกับการจัดการกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง จำเลยจะอ้างว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่ได้รับอนุมัติจากมติของที่ประชุมใหญ่หาได้ไม่ เพราะเงินค่าใช้จ่ายส่วนนี้เป็นคนละจำนวนกับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดที่ชำระล่วงหน้า ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ และข้อบังคับข้อ ๒๐ จึงไม่ต้องขออนุมัติจากมติของที่ประชุมใหญ่โจทก์มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้

---

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๔๒/๒๕๔๙

นิติบุคคลอาคารชุด บ้านสวนธน ๑ วี **โจทก์**

นายไพโรจน์ จิรชนานนท์ **จำเลย**

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖

พ.ร.บ. จัดตั้งศาลแรงงานและวิธีพิจารณาคดีแรงงาน พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๙

โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งให้บริษัท ก. เป็นผู้จัดการ บริษัท ก. ได้แต่งตั้งให้ บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการเพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ วรรคสอง บ. ย่อมมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ด้วยมาตรา ๓๖ (๓) ทั้งมีอำนาจฟ้องร้องดำเนินคดีตามข้อบังคับของโจทก์ที่ระบุให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจฟ้องคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด บ. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าเบี้ยประกันภัยที่ค้างชำระแก่โจทก์

---

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๗๒/๒๕๔๙

บริษัท รันดร์เรซิเดนซ์ จำกัด กับพวก **โจทก์**

นางศิริสุข ตั้งต่อต้าน กับพวก **จำเลย**

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓

ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดข้อ ๓๑ กำหนดไว้ว่า บุคคลผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญ คือ ๓๑.๑ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ๓๑.๒ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เมื่อโจทก์ที่ ๒ ซึ่งเป็น

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่งตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๒ และขณะนั้นก็ไม่มีคณะกรรมการควบคุมจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีการแต่งตั้งโดยชอบตามกฎหมาย ดังนั้น นับแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๒ เป็นต้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีทั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการควบคุมจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะเรียกประชุมใหญ่ตามข้อบังคับข้อ ๓๑ ได้ ที่จำเลยที่ ๒ กับเจ้าของร่วมจำนวนหนึ่งได้เรียกประชุมใหญ่เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๒ จึงไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งไม่ได้กำหนดข้อบังคับในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ เมื่อมีการประชุมในวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๒ ก็ถือได้ว่า เป็นไปตามความประสงค์ของการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดที่ประสงค์จะให้เจ้าของร่วมทั้งหมดจัดการร่วมกันการเรียกประชุมดังกล่าวจึงเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

---

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๙๕/๒๕๔๙

นิติบุคคลอาคารชุด ชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนสเซ็นเตอร์ โจทก์

นายชำนาญ พิเชษฐ์พันธ์ หรือพิเชษฐพันธ์ จำเลย

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีบริษัท ย. ซึ่งมี ร. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท ย. ในฐานะผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดดังนั้น ร. ซึ่งเป็นผู้จัดการย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของโจทก์ข้อ ๘ (๒) การฟ้องคดีเพื่อเรียกเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระจากจำเลยถือได้ว่าเป็นการกระทำอย่างหนึ่ง ซึ่งอยู่ในวัตถุประสงค์ข้อ ๘ (๒) โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

---

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๔๔/๒๕๔๙

บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเลกาซี วิภาวดี ผู้ร้อง

นางสิริรัตน์หรือสิริรัฐ ชูกลิ่น จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา ๒๕๙ (๑), ๒๗๓ (๑)

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔, ๑๘, ๓๒, ๔๑, ๔๙, ๕๐

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ส่วนมาตรา ๑๘ วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วน ที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งจึงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ตามมาตรา ๓๒ (๑๐) ประกอบมาตรา ๔๙ (๑) ที่เจ้าของร่วมมีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันได้ แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ต้องเป็นไปตามที่ พ.ร.บ. อาคารชุดฯ กำหนดเท่านั้น ประกอบกับมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติไว้ว่า เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้ (๑) บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ใน

ห้องชุดของตนและ (๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิรักษาอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ดังนี้ ย่อมเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมกันออกตามมาตรา ๑๘ นั้น แยกค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง ออกต่างหากจากกันโดยเด็ดขาด เพราะมีการคิดส่วนค่าใช้จ่ายและการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ แต่ละวรรคแตกต่างกันดังกล่าว ดังนั้น มูลหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ร้องอ้างว่าจำเลยค้างชำระแก่ผู้ร้องนั้น จึงไม่อาจเป็นทั้งมูลหนี้อันเกิดจากบริการส่วนรวมและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และเป็นมูลหนี้อันเกิดจากการใช้ทรัพย์ส่วนกลางของจำเลยตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องอ้างว่าจำเลยค้างชำระนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของผู้ร้อง ได้ลงมติให้เพิ่มอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเดิม ๒๐ บาท เป็น ๒๗ บาท โดยรายละเอียดในรายงานการประชุมฯ ระบุเหตุผลการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยอ้างว่าไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น การซ่อมแซมระบบและส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๕๐ วรรคสาม บัญญัติไว้ว่า ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องนำมายื่นขอรับชำระหนี้บุริมสิทธินี้จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคสอง และบทบัญญัติมาตรา ๔๑ วรรคท้าย กำหนดให้เฉพาะบุริมสิทธิตาม (๒) แห่งมาตรา

ดังกล่าวเท่านั้น ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ส่งรายการหนี้ของผู้ร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๑ วรรคท้าย ดังกล่าวแล้ว จึงถือว่ามูลหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระแก่ผู้ร้องนั้นอยู่ในลำดับหลังบุริมสิทธิสิทธิจำนองของโจทก์

---

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๗๔/๒๕๔๙

นายกัลโลเน่ เทลออโดโร่ โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุด วี.ไอ.พี. คอนเซน พัทยา กับพวก จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา ๗๗, ๘๒๐

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓, ๑๘, ๔๙

ป.วิพ. มาตรา ๒๔๙

มาตรา ๔๙ (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 บาท ต่อปีเป็นตารางเมตรละ ๑๘๐ บาทต่อปี โดยเสียงข้างมากเห็นด้วย ๒๔๐.๑๙ คะแนน แม้ข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ข้อ ๓๙.๒ กำหนดให้มติเกี่ยวกับ

เรื่องการปรับอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ให้ใช้เสียงข้างมากจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมเท่านั้น แต่การประชุมเจ้าของร่วมเพื่อแก้ไขอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางอยู่ในความหมายของมาตรา ๔๙ (๑) ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ดังกล่าวจึงเป็นข้อบังคับที่ขัดหรือแย้งกับบทแพ่ง พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมาตรา ๓ บัญญัติว่า บรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบทบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันจึงต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ปัญหาว่า จำเลยที่ ๒ ต้องรับผิดเป็นการส่วนตัวร่วมกับจำเลยที่ ๑ ต่อโจทก์หรือไม่เป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจฟ้องเป็นปัญหาเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยที่ ๒ มิได้ยกขึ้นว่ากล่าวในศาลล่างทั้งสอง จำเลยที่ ๒ ก็ยกขึ้นฎีกาได้ จำเลยที่ ๒ เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และการกระทำใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติของเจ้าของร่วม เมื่อจำเลยที่ ๒ จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมเกี่ยวกับเรื่องการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกิจการของจำเลยที่ ๑ ภายในขอบอำนาจและวัตถุประสงค์ของจำเลยที่ ๑ ดังนั้น จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดเป็นการส่วนตัวร่วมกับจำเลยที่ ๑ ต่อโจทก์

---

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๔๓/๒๕๔๙

แพ่ง หนี้ บังคับชำระหนี้	(มาตรา ๒๑๓)
ไม่ชำระหนี้	(มาตรา ๒๑๕)
แปลงหนี้ใหม่ เปลี่ยนตัวลูกหนี้	(มาตรา ๓๕๐)
พระราชบัญญัติ ล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓	(มาตรา ๙๐/๒๙)

ลูกหนี้มีความผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับเจ้าหนี้โดยต้องรับผิดจัดทำกันซึมเพื่อป้องกันน้ำซึมจากชั้นบนอยู่แล้ว ทั้งเจ้าหนี้ไม่ได้ทำสัญญาประกันการรั่วซึมฉบับใหม่กับบริษัท ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก กรณีจึงมิใช่การเปลี่ยนแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้ที่จะทำให้หนี้เดิมระงับ

เมื่ออาคารที่เจ้าหนี้รับมอบจากลูกหนี้มอบจากลูกหนี้มีปัญหาน้ำท่วมของดาดฟ้าชั้นที่ ๘ และตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ ๑๒ ลูกหนี้มีหน้าที่จะต้องทำการกันซึมพื้นที่ชั้นที่ ๘ ทั้งหมดด้วยวัสดุกันซึมอย่างดี เพื่อป้องกันน้ำซึมจากสนามเทนนิส สระว่ายน้ำ น้ำฝนหรือการรั่วซึมอื่นๆ ลงมาชั้นล่างของอาคารในส่วนของเจ้าหนี้ เมื่อเกิดเหตุดังกล่าวขึ้นแล้วลูกหนี้จึงต้องรับผิดชอบทำการซ่อมแซมแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้สำเร็จ หากไม่ดำเนินการเจ้าหนี้ย่อมมีสิทธิจัดหาบุคคลภายนอกมาดำเนินการโดยเรียกค่าใช้จ่ายจากลูกหนี้ได้อันถือได้ว่าเป็นค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากการไม่ชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๑๓ และมาตรา ๒๑๕ นั้นเอง แม้เจ้าหนี้จะยังมิได้ดำเนินการซ่อมแซมก็เรียกค่าใช้จ่ายจากลูกหนี้โดยยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้

---

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๙๐/๒๕๔๙

ป.พ.พ. (มาตรา ๓๘๖)

ก่อนที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาผนังห้องชุดพิพาทมีรอยแตกร้าวซึ่งจำเลยรับว่าจะแก้ไขให้เรียบร้อย และในวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ มีการนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท ซึ่งเป็นวันหลังจากที่จำเลยอ้างว่าได้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว การนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าจำเลยมิได้มีเจตนา เลิกสัญญากับโจทก์ในเดือนกันยายน ๒๕๓๙ ซึ่งหลังจากนั้นจำเลยยังได้ยินยอมให้โจทก์เข้าตรวจรับห้องชุดพิพาทว่ายังมีรอยแตกร้าวต้องซ่อมแซมแก้ไขและจำเลยได้นัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทในวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ แต่ในวันดังกล่าวไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันเนื่องจากจำเลยเรียกเงินจากโจทก์อีก ๕๐,๐๐๐ บาท อ้างว่าโจทก์รับโอนห้องชุดพิพาทล่าช้า หลังจากนั้นจำเลยก็ไม่ได้แจ้งให้โจทก์มารับโอนห้องชุดพิพาทอีกเมื่อสัญญายังไม่เลิกกันและจำเลยยังไม่โอนห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

---

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๓/๒๕๕๐

นายชำนาญ พิเชษฐพันธ์ **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุด ชำนาญเพ็ญชาติ บิสเนสเซ็นเตอร์ **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐, ๔๕๘, ๑๓๓๖

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔, ๓๓

ตามสัญญาขายห้องชุดระหว่างผู้ขายกับโจทก์ผู้ซื้อระบุข้อความว่าขาย (ห้องชุด) พร้อมที่จอดรถหมายเลข ๕๓๘-๕๔๐, ๕๔๗-๕๔๙ ของอาคารจอดรถ

จำนวน ๕ คัน ให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๑๐,๐๑๔,๓๓๓ บาท ถือได้ว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๘ ซึ่งโจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ย่อมมีสิทธิต่างๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖

ที่จอดรถยนต์ในอาคารชุดโดยสภาพย่อมถือเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกับสำหรับเจ้าของร่วมจึงเป็นทรัพย์ส่วนกลางตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ แต่เมื่อสัญญาขายห้องชุดที่โจทก์ซื้อกรรมสิทธิ์มาระบุว่าขาย (ห้องชุด) พร้อมที่จอดรถ ที่จอดรถยนต์ตามที่ระบุไว้ย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์พร้อมห้องชุดและไม่ถือเป็น “ทรัพย์ส่วนกลาง” ของอาคารชุดอีกต่อไป แต่ถือว่าเป็น “ทรัพย์ส่วนบุคคล” ของโจทก์แล้ว จำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่อาจออกระเบียบหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับที่จอดรถยนต์ดังกล่าวในภายหลังให้เป็นที่เสื่อมความสะดวกแก่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แม้โจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินกว่า ๖ เดือน จำเลยก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหากเมื่อจำเลยออกระเบียบห้ามมิให้โจทก์นำรถยนต์เข้ามาจอดในที่จอดรถยนต์ตามสัญญาขาย กระทั่งโจทก์ต้องนำรถยนต์ไปจอดในสถานที่อื่นจนต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น อันถือเป็นการขัดขวางสิทธิใช้สอยทรัพย์สินตามสัญญาขายห้องชุดของโจทก์ถือได้ว่าเป็นการจงใจกระทำละเมิดต่อโจทก์ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยจึงต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์

ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ บัญญัติว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว การที่จำเลยออกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่เข้ามาจอดในอาคารจอดรถยนต์ของจำเลยจะต้องได้รับ

สติ๊กเกอร์จากจำเลยเพื่อติดรถยนต์ก่อนอันเป็นการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางคือสถานที่จอดรถให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน จำเลยย่อมสามารถกระทำได้ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบว่าด้วยการขอรับสติ๊กเกอร์จอดรถยนต์ในอาคารจอดรถยนต์ ข้อ ๑ แต่การที่จำเลยกำหนดในข้อ ๒ ว่าเจ้าของร่วมผู้มีสิทธิในการขอรับสติ๊กเกอร์ ตามข้อ ๑ จะต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน ๖ เดือนนั้นไม่สามารถกระทำได้เพราะเรื่องการค้างชำระค่าส่วนกลางถือเป็นหนี้ที่จะต้องมีการฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายการออกระเบียบเช่นนี้ถือเป็นการหลีกเลี่ยงที่จะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องให้ถูกต้อง มีเจตนาที่จะบีบบังคับเอากับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบ ที่จำเลยกำหนดจึงไม่ชอบด้วยเจตนารมณ์ในการบังคับใช้กฎหมายตาม พ.ร.บ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้

---

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๔๙/๒๕๕๐

ป.พ.พ. (มาตรา ๒๗๓, ๒๔๐)

การที่จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับจำเลยที่ ๑ โดยก่อนจะมีการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดดังกล่าว จำเลยที่ ๑ ได้นำเช็คมาแลกเงินสดไปจากจำเลยที่ ๒ รวม ๑๐ ฉบับ เป็นเงิน ๕๙๗,๐๐๐ บาท ภายหลังจากเช็คถึงกำหนดชำระ จำเลยที่ ๒ นำเช็คทั้งสิบฉบับไปเรียกเก็บเงิน ธนาคารตามเช็คปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็ค จำเลยที่ ๑ จึงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยที่จำเลยที่ ๑ ไม่เคยรู้จักจำเลยที่ ๒ มาก่อน ซึ่งจำเลยที่ ๒ รับเช็คไว้ถึง ๑๐ ฉบับ ทั้งๆ ที่จำเลยที่ ๒ ไม่เคยมีอาชีพปล่อยเงินกู้อีกทั้งไม่เคยรับแลกเช็ค เพิ่งทำครั้งนี้เป็นครั้งแรกการที่จำเลยที่ ๒ รับแลกเช็คจากจำเลยที่ ๑

จึงผิดปกติวิสัยหลายประการ ประการแรกคือ พฤติการณ์ที่ลุงของจำเลยที่ ๒ ซึ่งไม่กล้าให้จำเลยที่ ๑ แลกเช็ค แต่แนะนำให้จำเลยที่ ๑ นำเช็คมาแลกเงินสดจากจำเลยที่ ๒ แลกเงินสดจากจำเลยจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นหลานของตนเอง ประการต่อมาเช็คที่จำเลยที่ ๑ นำมาแลกเงินสดทั้งสิบฉบับล้วนเป็นเช็คของคนอื่น ไม่ใช่เช็คของจำเลยที่ ๑ และเมื่อเช็คของจำเลยที่ ๑ และเมื่อเช็คแต่ละฉบับถึงกำหนดแทนที่จำเลยที่ ๒ จะรีบนำเช็คแต่ละฉบับไปเรียกเก็บเงินทันทีกลับปล่อยเวลาล่วงเลยไปจึงเพิ่งนำไปเรียกเก็บเงินพร้อมกัน และต่อมาจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อชำระหนี้ตามเช็ค และจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนจำนองต่อจำเลยที่ ๓ ในวันเดียวกัน อีกทั้งจำเลยที่ ๒ ยังได้ทำบันทึกว่าจำเลยที่ ๒ ยอมรับโอนห้องชุดดังกล่าวชำระหนี้ตามเช็คทั้งสิ้นสิบฉบับรวมเป็นเงิน ๕๙๗,๑๐๐ บาท และหนี้ที่เหลือไม่ติดใจเรียกร้องอีกต่อไป ซึ่งการกระทำดังกล่าวขัดต่อเหตุผล เพราะกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จำเลยที่ ๒ รับโอนมีราคาประมาณ ๔๐๐,๐๐๐ บาท อีกทั้งยังจำนวนแก่จำเลยที่ ๓ เป็นประกันหนี้อยู่ประมาณ ๒๗๐,๐๐๐ บาท เมื่อจำเลยที่ ๒ รับโอนกรรมสิทธิ์แล้วจึงยังต้องรับภาระชำระหนี้จำนองดังกล่าวด้วย แต่จำเลยที่ ๒ กลับทำบันทึกว่า หนี้ที่เหลือไม่ติดใจเรียกร้องอีกต่อไป ทั้งช่วงระยะเวลาที่จำเลยที่ ๒ รับแลกเช็คจากจำเลยที่ ๑ และทำสัญญารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ในระหว่างเวลาที่โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ ๑ ให้ชำระหนี้และจำเลยที่ ๒ ก็ทราบดีว่าจำเลยที่ ๑ ไม่มีทรัพย์สินอื่นนอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ดังกล่าวจึงเป็นข้อบ่งชี้ชัดว่าจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยรู้ว่าจะเป็นการให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบเป็นการฉ้อฉลโจทก์

โจทก์ได้ไปตรวจสอบเอกสารกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สำนักงานที่ดินเขตลาดพร้าว วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๒ จึงทราบว่าจำเลยที่ ๑ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้จำเลยที่ ๒ ตั้งแต่วันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๑ โจทก์ยื่นฟ้องคดีนี้วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เมื่อนับแต่วันที่โจทก์ได้รู้ต้นเหตุอันเป็นมูลให้เพิกถอนคือวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๒ ถึงวันฟ้อง จึงเป็นระยะเวลาไม่พ้นหนึ่งปี คดีโจทก์ไม่ขาดอายุความ

---

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๓๕/๒๕๕๑

นิติบุคคลอาคารชุด สราญใจแมนชั่น **โจทก์**

นายเสรีวัฒนาหรือเสรี เตชะพันธุกุล **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๓๐, ๑๙๓/๓๓

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘

ลิฟท์ซึ่งติดตั้งไว้ที่อาคารชุด มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม จึงถือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาลิฟท์ จึงต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ วรรคสอง ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายในส่วนที่จำเลยผิดนัดไม่ชำระจึงถือเป็นเงินค้างจ่าย ซึ่งมีกำหนดอายุความ ๕ ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๓๓ (๔) และต้องถือว่าสิทธิเรียกร้องประเภทนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงไม่อาจนำ ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๓๐ มาใช้บังคับได้

---

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘๖/๒๕๕๑

นายอานุภาพ ธีรณีศรานนท์ กับพวก **ผู้ร้อง**

นิติบุคคลอาคารชุด เอสวี ซิตี้ **ผู้คัดค้าน**

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๘

ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๘ (๓) ไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลนั้น หรือเป็นผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยตรง ผู้ที่ได้รับมอบอำนาจหรือรับมอบหมายจากนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมย่อมมีสิทธิได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนั้น บริษัทที่เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดย่อมมีสิทธิได้รับเลือกให้เป็นกรรมการของนิติบุคคล อาคารชุดและมีอำนาจมอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลใดเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนของบริษัทเข้าเป็นกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดแทนบริษัทได้

---

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๙๘/๒๕๕๑

นายวิจิตร ศรีสังข์ **ผู้ร้อง**

นายผดุงศักดิ์ พันธุ์สาธิต **ผู้คัดค้าน**

ป.พ.พ. มาตรา ๔, ๗๓, ๗๔, ๗๕

ผู้ร้องคัดค้านได้ร่วมก่อตั้งบริษัท อ. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ม. โดยผู้ร้องคัดค้านเป็นผู้ถือหุ้น การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการใด ๆ กับบริษัท ม. ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นจำนวนมาก เนื่องจากคำนึงถึงผลกระทบที่จะมีต่อเครือญาติและตนเองในบริษัทดังกล่าวอันเป็น

การกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อผลประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล ถือได้ว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลในเรื่องดังกล่าว เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก่กรณีดังกล่าวได้ ทั้งไม่ปรากฏว่ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นในกรณีเช่นนี้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔ ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดย่อมร้องขอให้ศาลแต่งตั้ง ธ. เป็นผู้แทนเฉพาะการเพื่อดำเนินการในเรื่องการทวงถามค่าใช้จ่ายส่วนกลางตลอดจนการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทลได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๕

---

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓๒/๒๕๕๒

นายกามมารูติน สยามวาลา **โจทก์**

นางอีสวาร จีมันดาน หรืออิสราอานันต์ **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๙

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทให้จำเลยโดยให้จำเลยผ่อนชำระเงินงวดที่เหลือให้แก่ธนาคารต่อไป จำเลยไดชำระเงินให้โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายครบถ้วนแล้ว ส่วนโจทก์ก็ได้ส่งมอบการครอบครองห้องชุดพิพาทให้จำเลยแล้วเช่นกัน คงเหลือแต่โจทก์ยังมิได้โอนสิทธิในมิเตอร์น้ำประปา มิเตอร์ไฟฟ้า และหมายเลขโทรศัพท์ให้จำเลย ทั้งยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทให้จำเลยโดยมีกำหนดเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปา มิเตอร์ไฟฟ้า และหมายเลขโทรศัพท์ให้ภายในวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓

ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวย่อมจะทำได้เมื่อจำเลยได้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพิพาทแล้วโจทก์จึงต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพิพาทให้จำเลยในวันดังกล่าวเช่นกัน เมื่อโจทก์มิได้ดำเนินการชำระหนี้ด้วยกระทำการดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้น จำเลยจึงยังไม่ต้องชำระหนี้ตอบแทนด้วยการผ่อนชำระเงินให้แก่ธนาคารตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๖๙ จะถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาหาได้ไม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารออกจากห้องชุดพิพาทและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

---

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๔๑/๒๕๕๒

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) **โจทก์**

นายสิริประสงค์ ตันจรินานนท์ **ผู้ร้อง**

นายสมชาย พรเพ็ชรรัตน์ ในฐานะทายาท

โดยธรรมของนางชโนทัย อินทรเสน หรือพรเพ็ชรรัตน์ กับพวก **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘, ๒๙, ๔๑

ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ร.บ. พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๙ บัญญัติว่า ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ มาแสดงด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการทั่วไปโดยไม่มีข้อยกเว้น จึงย่อมนำมาใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด อันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตาม

คำสั่งศาลด้วย มิใช่บังคับเฉพาะกรณีที่เจ้าของห้องชุดเป็นผู้ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายแม้เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระตามที่มาตรา ๑๘ แต่บทบัญญัติดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นมิได้ห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุด ดังนั้นข้อกำหนดเงื่อนไขของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยที่ให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ไม่ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้แทนเจ้าหนี้ในอันที่จะรับชำระหนี้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ขายทอดตลาด จ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษาตลอดจนค่าฤชาธรรมเนียมให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีอำนาจกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวในประกาศขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยเพื่อให้การขายทอดตลาดและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำเร็จลุล่วงไปได้ เมื่อผู้ร้องเข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดก็เท่ากับเป็นการตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวกับเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า หากผู้ร้องประมูลซื้อห้องชุดได้และมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระอยู่ผู้ร้องยินยอมรับผิดชำระหนี้ที่ค้างรวมทั้งนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย เพราะเมื่อผู้ร้องต้องชำระหนี้ดังกล่าวแทนจำเลยก็ย่อมมีสิทธิขอให้นิติบุคคลอาคารชุดผู้เป็นเจ้าหนี้ออกหลักฐานการชำระหนี้ หรือหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากการใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งแสดงถึงการปลอดหนี้เมื่อจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางค้างชำระผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้ จึงต้องรับผิดชำระหนี้ดังกล่าวตลอดจนมี

หน้าที่ขอให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะอ้างว่าเป็นหน้าที่ของจำเลยเจ้าของห้องชุดที่จะต้องชำระหรือเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ในคดีนี้ หรือไปฟ้องร้องบังคับเอาแก่จำเลยเป็นคดีใหม่เพื่อปัดความรับผิดของตนหาได้ไม่

---

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๐๐๐/๒๕๕๒

นายอลัน เจมส์ มอนโกเมอรี **ผู้ร้อง**

โจทก์

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ (๑), ๑๙ (๒), ๑๙ (๕), ๑๙ ตรี, ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง, ๑๙ ทวิ วรรคสอง, ๑๙ ทวิ วรรคสาม

พ.ร.บ. คนเข้าเมือง พ.ศ. ๒๕๒๒

คนต่างด้าวที่ไม่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไม่อาจขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากประสงค์ที่จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ชอบที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ร.บ. คนเข้าเมือง พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้ร้องจะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ เพื่อไม่ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวหาได้ไม่

---

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๓/๒๕๕๓

พันตำรวจโทชาคริต สวัสดี **โจทก์**

บริษัท คิดถึง คอนโดโฮม จำกัด กับพวก **จำเลย**

พ.ร.บ. มาตรา ๑๕๗, ๑๘๑, ๔๕๓

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระบุว่า โครงการคิดถึง คอนโดมิเนียม เป็นอาคารชุดตั้งอยู่บนที่ดิน มีโฉนดเนื้อที่ ๓๘๐ ตารางวา แต่ความจริงโฉนดที่ดินมีเนื้อที่เพียง ๒๐๐ ตารางวา จึงเป็นการกระทำที่ผิดเงื่อนไขในสัญญา ส่วนที่จอดรถของอาคารชุดไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดว่าจะมีที่จอดรถได้กี่คัน และตามแผ่นพิมพ์โฆษณาอาคารชุดก็ไม่ได้ระบุจำนวนรถยนต์ที่จะจอดได้ไว้เช่นกัน ที่จอดรถจำนวน ๑๗ คัน คงปรากฏอยู่ในคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของจำเลยที่ ๑ ที่ยื่นต่อเทศบาลตำบลแสนสุขเท่านั้น ความจริงอาคารชุดมีที่จอดรถเพียง ๖ คัน จึงเป็นการปฏิบัติผิดเงื่อนไขที่ขออนุญาตไว้ต่อเทศบาลตำบลแสนสุข ซึ่งทางเทศบาลแสนสุขได้ดำเนินคดีในส่วนนี้แก่จำเลยที่ ๑ แล้ว มิใช่กรณีที่จำเลยที่ ๑ ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นหรือโฆษณาที่ให้ไว้แก่ผู้ซื้อ อีกทั้งอาคารชุดของจำเลยที่ ๑ ไม่อยู่ในบังคับของการจัดบริเวณที่จอดรถ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) จะถือว่าโจทก์และ ด. สำคัญผิดในข้อนี้ไม่ได้ การผิดเงื่อนไขในเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดซึ่งไม่ได้เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มิใช่เป็นสาระสำคัญแห่งการทำสัญญาจะซื้อจะขายอันจะเป็นโมฆะ เพราะจำเลยที่ ๑ ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมิใช่ที่ดินห้องชุดจึงเป็นทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมสัญญาจะซื้อจะขาย การผิดเงื่อนไขในจำนวนเนื้อที่ดินจึงเป็นเพียงการสำคัญผิดในคุณสมบัติของอาคารชุดอันเป็นโมฆียะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗ ซึ่งจะต้องบอกล้างภายใน ๑ ปี นับแต่เวลาที่อาจให้สัตยาบันได้หรือภายใน

เวลา ๑๐ ปี นับแต่ได้ทำนิติกรรมอันเป็นโมฆียะนั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๘๑ สัญญาจะซื้อจะขายจึงไม่เป็นโมฆะ

---

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๑๙/๒๕๕๔

นิติบุคคลอาคารชุดสาธรเฮ้าส์ **โจทก์**

นายนคร ปฐมวัตน **จำเลย**

ป.พ.พ. มาตรา ๔๔๘

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๘ (เดิม)

แม้โจทก์จะฟ้องตั้งเรื่องเป็นละเมิด แต่ตามทางบรรยายฟ้องเป็นกรณีโจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่า จำเลยก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ ไม่ใช่ฟ้องเรื่องละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๔๘ หากแต่เป็นการฟ้องโดยอาศัยข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของการอยู่อาศัยเป็นสำคัญโจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมโดยฝ่าฝืนข้อบังคับและบทกฎหมายดังกล่าวได้เสมอตราบเท่าที่การก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคารของจำเลยยังคงอยู่

---

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๕๔

นายสามารถ ฉั่วศิริพัฒนา กับพวก **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุด อดามาสรามคำแหง คอนโดมิเนียม **จำเลย**

บริษัท กฤษณ์เพชร จำกัด กับพวก **จำเลยร่วม**

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๖

ป.พ.พ. มาตรา ๔, ๑๓๑๐, ๑๓๑๒, ๑๓๑๔

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดระบุว่า อาคารชุดจำนวน ๑ หลัง มีทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗๔๕ แขวงหัวหมาก (หัวหมากใต้) เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๓๐๕ ตารางวา สำนักงานิติบุคคลอาคารชุด ที่จอดรถ ระบบประปา ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร โดยไม่ปรากฏว่าที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วย ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ทรัพย์ส่วนกลาง ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และประกาศของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น จึงไม่ต้องห้ามตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๖ ที่ห้ามมิให้แบ่งแยกทรัพย์ส่วนกลาง

---

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๗๙/๒๕๕๔

นางภัทริน บุษราคัมวงษ์ **ผู้ร้อง**

นายประพันธ์ โชตินฤมล **ผู้คัดค้าน**

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ป.พ.พ. มาตรา ๔, ๑๑๙๕

ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒

คำร้องของผู้ร้องทั้งสามที่ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญที่ลงมติแต่งตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้แก้ไขมติดังกล่าวเป็นลงมติแต่งตั้งให้ผู้ร้องที่ ๓ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และให้มีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ไม่รับจดทะเบียนแต่งตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เป็นเรื่องเดียวเกี่ยวกับการลงมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แม้จะขอให้ศาลมีคำสั่งหลายอย่างดังกล่าวมาแต่ก็ถือเป็นเรื่องเดียวกันทั้งหมด เมื่อศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์เห็นว่าวาระการดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมที่ผู้ร้องทั้งสามขอให้เพิกถอนได้สิ้นสุดลงไปแล้วและมีการประชุมใหญ่วิสามัญประจำปีครั้งใหม่ลงมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวาระการดำรงตำแหน่งครั้งใหม่แล้ว จึงไม่มีประโยชน์ที่จะต้องวินิจฉัยเกี่ยวกับมติเดิมว่าชอบหรือไม่ชอบ และควรเพิกถอนหรือไม่ ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์เห็นสมควรยกคำร้อง ถือว่าเป็นการวินิจฉัยคำขอตามคำร้องครบถ้วนแล้ว ไม่จำต้องวินิจฉัยในสิ่งที่ไม่เป็นประโยชน์อีก

---

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๐/๒๕๕๓

ระหว่าง นางสาวกนกวรรณ คุณวัตรสิริ **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุด คอมมอนเวลธ์ ปิ่นเกล้า กับพวก **จำเลย**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม. ๔๒๐ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ม. ๑๗, ๓๓, ๓๖, ๓๗

การกระทำอันเป็นละเมิดนั้นต้องเป็นการประทุษกรรมต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย หรือละเว้นไม่กระทำในสิ่งที่กฎหมายบัญญัติให้กระทำ หรือที่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อการละเว้นไม่กระทำในสิ่งที่กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้กระทำหรือตนไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องกระทำนั้นหาเป็นละเมิดไม่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลเฉพาะทรัพย์ส่วนกลางซึ่งหมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๔ วรรคสามเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีหน้าที่ดูแลรักษาห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลตามมาตรา ๔ วรรคสองแต่อย่างใด ดังนั้น การที่พนักงานรักษาความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ มิได้ใช้ความระมัดระวังดูแลตรวจตราอาคารชุดโดยใกล้ชิด และมีคนร้ายเข้าไปลักทรัพย์ในห้องชุดของโจทก์จึงถือไม่ได้ว่าการลักทรัพย์เกิดจากการที่จำเลยที่ ๑ งดเว้นหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ จำเลยที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดฐานละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐

---

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๒/๒๕๕๓

ระหว่าง	**นางสาวพรทิพา เทียนสิวากุล**	**โจทก์**
	บริษัท รัชฎา คอนคอร์ด จำกัด	**จำเลย**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม.๒๒๔ วรรคแรก, ๓๙๑ วรรคแรก, ๓๙๑ วรรคสอง, ๔๕๖ วรรคสองประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ม. ๑๔๒, ๒๔๖, ๒๔๗

ในโครงการอาคารชุด ร. จำเลยจัดทำภาพจำลองอาคารและแผ่นโฆษณาระบุว่าจำเลยจะก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ติดกับอาคารชุด โดยมีสระน้ำขนาดใหญ่บนอาคารจอดรถของอาคารชุดเพื่อจูงใจลูกค้าให้ซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งมีลักษณะเป็นการที่จำเลยประกาศโฆษณาอันมีผลทำให้โจทก์ผู้จะซื้อเข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าจำเลยตกลงจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดโดยมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนอาคารจอดรถควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าด้วย การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและขอเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วคืน ก็เพราะจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่และอาคารศูนย์การค้าตามที่จำเลยได้พรรณนาไว้การทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างจำเลยผู้จะขายกับโจทก์ผู้จะซื้อเกิดจากเจตนาของจำเลยที่เสนอจะก่อสร้างอาคารชุดที่จะขายติดกับอาคารศูนย์สรรพสินค้าในโครงการอาคารชุดและโจทก์แสดงเจตนาสนองรับเข้าทำสัญญาเพราะเห็นว่าห้องชุดที่จะซื้อมีอาคารศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่อยู่ติดกับอาคารชุดนั้น อันจะทำให้โจทก์ได้รับความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าต่างๆ ตามที่ต้องการและประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วย ดังนี้ แม้ข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะไม่ได้ระบุข้อความว่าจำเลยต้องก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนลานจอดรถของอาคารชุดและก่อสร้างศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ติดกับอาคารชุด แต่จำเลยก็ต้องผูกพันและมีหน้าที่ต้องก่อสร้างสระว่ายน้ำและศูนย์สรรพสินค้าดังกล่าวตามเจตนาที่เสนอโดยประกาศโฆษณาไว้ต่อโจทก์ เพราะแผ่นโฆษณาแสดงภาพจำลองอาคารชุดและอาคารศูนย์สรรพสินค้าถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วยเมื่อปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายว่า จำเลยผู้จะขายตกลงว่าจะพยายามดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพร้อมจดทะเบียนอาคารชุดให้เสร็จภายในปี ๒๕๔๑ ในกรณีที่จำเลยผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จตามกำหนด เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุผล

ความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยยอมที่จะคืนเงินที่โจทก์ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อเมื่อจำเลยยังดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าไม่เสร็จและมิได้ก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนลานจอดรถของอาคารชุดภายในกำหนดเวลาตามสัญญาจะซื้อจะขายโดยไม่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยจึงเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยแต่ละฝ่ายต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยแล้วให้โจทก์พร้อมดอกเบี้ยคิดตั้งแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่งและวรรคสอง แต่โจทก์กลับมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือ จึงเท่ากับโจทก์ไม่ติดใจเรียกร้องให้จำเลยชำระดอกเบี้ยสำหรับเงินอันจะต้องใช้คืนนั้น นับแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ เมื่อจำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๕ แต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๔๕ และต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดร้อยละ ๗.๕ ต่อปี จากต้นเงินที่จำเลยได้รับไว้นับแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๔๕ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๔ วรรคหนึ่ง แต่โจทก์ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ ๙ กันยายน ๒๕๔๕ อันเป็นวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ศาลฎีกาจึงไม่อาจพิพากษาให้จำเลยชำระดอกเบี้ยแก่โจทก์นับแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๔๕ อันเป็นวันผิดนัดได้เพราะจะเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้อง ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๔๗ ประกอบ ๒๔๖ และ ๑๔๒

---

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๑๒/๒๕๕๓

ระหว่าง บริษัท เคียงทะเลพาเลซ จำกัด โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุดซีไซด์เพลซ กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม.๔๒๐, ๑๓๓๖ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ม.๔, ๑๗, ๑๘ วรรคแรก (เดิม), ๓๓ วรรคสอง

โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดพิพาทจำนวน ๕ ห้อง ซึ่งถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลตามความหมายแห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ แม้จะได้ความว่าจำเลยที่ ๑ เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดพิพาทและการออกระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดตามข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ข้อ ๗ (๑) (๕) ก็ตาม แต่ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคสอง จำเลยที่ ๑ มีสิทธิเพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และหามีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมไม่ แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ ๑ แต่จำเลยที่ ๑ ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็น

อีกคดีต่างหาก หาใช่ออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ ๑ กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลเช่นนี้ จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ ดังนี้ การกระทำของจำเลยที่ ๑ ที่ทำประตูนิรภัยปิดกั้นดังกล่าวและไม่ยอมมอบบัตรผ่านประตูนิรภัย จึงเป็นการรบกวนสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมในอันที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล กรณี ถือว่าเป็นการจงใจทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

---

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๓๐/๒๕๕๓

ระหว่าง นายวิโรจน์ เนติวิวัฒน์ โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุดบางกอกริเวอร์พาร์ค กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ม. ๑๓ วรรคแรก, ๑๘, ๔๑

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น เป็นหนี้ที่เกิดตามกฎหมาย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ไม่ได้เกิดขึ้นจากการทำสัญญาระหว่างกัน และเป็นหนี้เงินซึ่งตาม ป.วิ.พ. ได้บัญญัติหลักเกณฑ์การบังคับชำระหนี้โดยการใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้พิจารณาพิพากษาบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ และตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็ไม่ได้บัญญัติให้จำเลยทั้งสองบังคับชำระหนี้โดย

วิธีอื่นหรือโดยพลการ นอกจากนี้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลของตนในอาคารชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางด้วยตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง จึงมีสิทธิใช้สอยทรัพย์ส่วนกลางที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมนั้นด้วย ย่อมไม่ชอบที่จำเลยที่ ๑ จะใช้วิธีการขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์เพื่อเป็นมาตรการบังคับให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของโจทก์โดยพลการ โจทก์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพราะจำเลยที่ ๑ นำเงินไปใช้จ่ายโดยพลการ โจทก์ก็ต้องว่ากล่าวดำเนินคดีเอาแก่จำเลยที่ ๑ เพื่อไม่ให้กระทำเช่นนั้นหรือให้ชำระค่าเสียหาย ไม่เป็นเหตุโดยชอบที่โจทก์จะอ้างขึ้นเพื่อไม่ปฏิบัติตามกฎหมายในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

---

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๙๐/๒๕๕๓

ระหว่าง เด็กชายกี แอรนี่ คุวานันท์

โดยนางสาวสินิดา คุวานันท์ ผู้แทนโดยชอบธรรม โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุด โปโล พาร์ค คอนโดมิเนียม กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ม. ๑๘ วรรคสอง, ๒๙ วรรคสอง

ในการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทได้ระบุเงื่อนไขการขายทอดตลาดไว้ว่า "... ผู้ซื้อได้ต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สิน (หากมี) ที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดด้วย" ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของกรมบังคับคดีที่กำหนดให้ระบุข้อความ

ลักษณะดังกล่าวในกรณีที่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารชุดเพื่ออนุวัตรตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ดังนั้น เมื่อโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์ห้องชุดพิพาทได้จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะปฏิเสธอ้างว่าไม่ทราบเงื่อนไขนี้ไม่ได้ ทั้งก่อนประกาศขายทอดตลาด จำเลยที่ ๑ มีหนังสือแจ้งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวน ๑,๒๖๔,๗๙๘.๕๑ บาท ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ซึ่งโจทก์สามารถขอตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวได้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู้ราคาได้อยู่แล้ว เพราะเอกสารดังกล่าวอยู่ในสำนวนบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งเป็นข้อมูลสำคัญที่โจทก์ต้องนำมาประกอบการตัดสินใจเข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาด ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าไม่ทราบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทมีภาระหนี้สินจำนวนเท่าใดจึงฟังไม่ขึ้น เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมเบี้ยปรับที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ ๑ จำเลยทั้งสองจึงไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้หรือการปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์

---

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๑๑/๒๕๕๔

ระหว่าง **นายเกรียงศักดิ์ ชิ้นเจริญชัย** **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุด มาเจสติกทาวน์เวอร์ กับพวก **จำเลย**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๙, ๒๑๓, ๓๗๙, ๓๘๓ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘, ๒๙

หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการทั่วไปโดยไม่มีข้อยกเว้น จึงย่อมนำมาใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลด้วย มิใช่ใช้บังคับเฉพาะกรณีที่เจ้าของห้องชุดเป็นผู้ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายแม้เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ กฎหมายมิได้ห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุด ทั้งโดยสภาพห้องชุดเป็นอาคารที่ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมาก บทกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์แก่การอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุข เจ้าของร่วมจึงต้องมีส่วนรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับตามบทกฎหมายและข้อบังคับเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเดิม และต้องถือว่าค่าปรับอันเกิดจากการผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่โจทก์ต้องรับผิดชอบด้วยข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ คิดค่าปรับอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้นมีลักษณะเป็นค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนซึ่งจำเลยที่ ๑ กำหนดไว้ล่วงหน้าเมื่อเจ้าของร่วมไม่ชำระให้ถูกต้องสมควรเป็นเบี้ยปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๙ ทั้งเป็นเบี้ยปรับสูงเกินส่วน ศาลมีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๓ วรรคหนึ่ง เมื่อพิเคราะห์ทางได้เสียของคู่ความ เห็นสมควรกำหนดให้อัตราร้อยละ ๑๒ ต่อปีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดพิพาทคนเดิมค้างชำระแก่จำเลยที่ ๑ เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดได้ชำระหนี้ดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๑ แล้ว

หนี้เป็นอันระงับสิ้นไป แต่โจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ อกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตอบแทนเช่นกัน เพราะโจทก์ประสงค์จะนำหนังสือนี้ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนโอนห้องชุดมาเป็นของตนตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๙ การที่จำเลยที่ ๑ ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้จึงก่อให้เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะโอนห้องชุดได้ จึงเป็นการกระทำนิติกรรมฝ่ายเดียวของจำเลยที่ ๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๙ ดังนั้น ในการบังคับชำระหนี้หากสภาพหนี้ไม่เปิดช่องศาลชอบที่จะสั่งให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้ตาม ป.พ.พ. ๒๑๓ วรรคสอง

---

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๕๙/๒๕๕๕

ระหว่าง **นิติบุคคลอาคารชุดอโศก เพลช** **โจทก์**

นายพรศักดิ์ ชินวงศ์วัฒนา **จำเลย**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ (เดิม)

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ (เดิม) ที่ใช้บังคับในขณะนั้นบัญญัติว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด... เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง..." และตามข้อบังคับนิติบุคคลโจทก์ กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยเช่นกัน ดังนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมาย และข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่าย

ส่วนกลางมิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อสัญญายกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่จัดสถานที่จอดรถในอาคารชุดให้เป็นข้ออ้างว่าจำเลยมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยถือว่าเป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่

---

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๔๐/๒๕๕๖

ระหว่าง **นางอารีย์ สนองกุล** **โจทก์**

นิติบุคคลอาคารชุด ดิแอร์พอร์ต เรสซิเดนซ์ กับพวก **จำเลย**

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๑๔, ๓๗๙

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ (เดิม), ๑๘ (ที่แก้ไขใหม่)

ข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ออกตามความในมาตรา ๓๒ (เดิม) แห่งพ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว และในมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง (เดิม) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและที่เกิดจากเครื่องมือ ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่จำเลยที่ ๑ เพื่อนำไปใช้จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน เมื่อตามข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ในข้อ ๑๗ กำหนดให้เจ้าของ

ร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ณ สำนักงานนิติบุคคลฯ ในกรณีชำระหลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเช็ค เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อเดือน ของจำนวนที่ค้างชำระ และหากค้างชำระเกินกว่า ๓ เดือน นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจงดการให้บริการสาธารณูปโภคในห้องชุดได้นั้น เมื่อไม่ปรากฏว่า พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (เดิม) ได้กำหนดอัตราของค่าปรับไว้แต่อย่างใด จึงยังถือไม่ได้ว่าข้อบังคับข้อ ๑๗ ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังนั้น ข้อบังคับข้อ ๑๗ ที่กำหนดอัตราค่าปรับไว้ด้วย จึงมิได้เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอันจะตกเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ ค่าปรับอันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหนี้เงินที่จำเลยที่ ๑ จะเรียกเก็บได้ต่อเมื่อเจ้าของร่วมมิได้ชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดไว้อันมีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าและเป็นเบี้ยปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๙ ที่โจทก์ชำระค่าปรับเพราะต้องการใบปลอดหนี้ไปใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแม้ค่าปรับดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่เจ้าของห้องชุดเดิมต้องรับผิดก็ตาม แต่การที่โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียกับห้องชุดดังกล่าวโดยตรงยินยอมเข้าชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุดเดิมลูกหนี้นั้นก็ไม่ปรากฏว่าเป็นการชำระหนี้โดยขืนใจลูกหนี้จึงถือได้ว่าเป็นการชำระหนี้โดยสมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๑๔ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกเงินค่าปรับที่ชำระไปคืนจากจำเลยทั้งสอง

---

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๙/๒๕๕๗

ระหว่าง **นางสาวลำธาร ดากาวงศ์** **โจทก์**

นายสมชาย เกรียงไกร กับพวก **จำเลย**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐, ๗๙๗ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔, ๑๗, ๓๓, ๓๖, ๓๗

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ วรรคสี่ บัญญัติว่า ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ส่วนการจัดการทรัพย์ส่วนกลางต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๗, ๓๓, ๓๖ และ ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว คือ ต้องมีนิติบุคคลเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ดังนี้ย่อมเห็นได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์ส่วนบุคคลแต่ประการใด การที่จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้ว่าจ้างจำเลยที่ ๒ ทำการรักษาความปลอดภัยให้แก่บรรดาทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ ย่อมหมายถึงทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น ไม่รวมไปถึงรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของโจทก์ แม้หลังทำสัญญาว่าจ้างจำเลยที่ ๒ แล้ว จำเลยที่ ๓ ได้แจ้งระเบียบรักษาความปลอดภัย เช่น การตรวจสอบสติ๊กเกอร์ที่ติดรถยนต์ การรับบัตรอนุญาตจอดรถยนต์ และตรวจสอบการขนของเข้าออกอาคาร ก็เป็นเพียงมาตรการให้เกิดความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด หาได้มีความหมายครอบคลุมไปถึงการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์ส่วนบุคคลไม่ นอกจากนี้การที่จำเลยที่ ๓ ทำสัญญาว่าจ้างจำเลยที่ ๒ ยังมีลักษณะเป็นการทำแทนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนรวมทั้ง ส. ผู้ครอบครองรถยนต์ของโจทก์ด้วย

เงินที่ใช้ในการว่าจ้างก็มาจากเงินที่เจ้าของร่วมทุกคนชำระเป็นเงินกองทุนและเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั่นเอง ดังนี้แม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจ้างจะต้องรับผิดในผลแห่งละเมิดต่อโจทก์เนื่องจากจำเลยที่ ๑ ลูกจ้างของจำเลยที่ ๒ กระทำโดยประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้คนร้ายลักรถยนต์ของโจทก์ไป จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการว่าจ้างจำเลยที่ ๒ รักษาความปลอดภัย ก็ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดต่อโจทก์

---

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๗๔/๒๕๕๗

ระหว่าง นางสาวพิชญา บุญเมือง โจทก์

นายธนอรรถ แซ่ลิ่ม จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๒๓ ทวิ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๕/๓, ๔๙ (๑)

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๕/๓ เป็นบทบัญญัติที่ว่าด้วยการพ้นตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อเข้าเหตุในหลายกรณี มิใช่เป็นบทกฎหมายที่กำหนดอำนาจหน้าที่ของบุคคลในการถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องว่าจำเลยพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแล้วด้วยเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดดังที่ได้บัญญัติไว้ทำให้ไม่สามารถที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการได้อีกต่อไป จึงขอให้บังคับห้ามมิให้จำเลยเข้ายุ่งเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ฟ้องโจทก์จึงมิเกี่ยวด้วยบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวในอันที่จะนำมาใช้บังคับแก่คดี อำนาจหน้าที่

ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔๙ (๑) ได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่า ต้องดำเนินการด้วยมติของที่ประชุมใหญ่ซึ่งลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งหากจำเลยจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางไม่ชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือข้อบังคับประการใด โจทก์และเจ้าของร่วมก็พึงต้องดำเนินการเพื่อให้มีการถอดถอนจำเลยทางมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเท่านั้น ไม่ใช่เป็นเรื่องที่บุคคลใดจะมาใช้สิทธิทางศาลได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ศาลถอดถอนจำเลยจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเมื่อตามคำฟ้องมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยได้พ้นจากตำแหน่งผู้จัดการแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจที่จะฟ้องขอให้บังคับห้ามมิให้จำเลยเข้ามายุ่งเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้เช่นกัน

---

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๑๐/๒๕๕๗

ระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุด เชียงใหม่ทาวเวอร์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙, ๒๑๓ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๙ วรรคสอง

โจทก์ซื้ออาคารชุดเชียงใหม่ทาวเวอร์จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เมื่อจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ย่อมต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากจำเลยมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๙ วรรคสอง ซึ่งหากไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากจำเลยมาแสดงโจทก์ย่อมไม่อาจที่จะดำเนินการเพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของโจทก์ได้ เช่นนี้การที่จำเลยจะต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ จึงถือเป็นการใด ๆ ซึ่งจำเลยต้องกระทำเพื่อให้มีผลที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิในห้องชุด อันเป็นการทำนิติกรรมฝ่ายเดียวตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๙ แล้ว เมื่อจำเลยไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้และโจทก์ได้ฟ้องขอให้ศาลสั่งบังคับให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยไม่ดำเนินการ จึงชอบที่ศาลจะมีคำสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยตามคำขอของโจทก์ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๓

---

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๐๙/๒๕๕๗

ระหว่าง บริษัท ปีเตอร์ แอนด์ พอล รีอัลตี้ คอนซัลแท้นท์ จำกัด ผู้ร้อง
นายคุณาสิน พิทักษ์ไชยวงศ์ กับพวก ผู้คัดค้าน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๙ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕, ๑๔๒ (๕)

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอในนามของผู้ร้องซึ่งเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ท. อาคาร ๑, ๒, ๓ มิใช่ฟ้องในฐานะทำการแทนนิติบุคคล ขณะยื่นคำร้องขอนั้นผู้ร้องยังอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีกำหนด ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๔๔ ถึงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เพื่อขอให้เพิกถอนการประชุม มติที่ประชุมและรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญ

ประจำปี ๒๕๔๖ ครั้งที่ ๑ และครั้งที่ ๒ ที่ยกเลิกสัญญาจ้างผู้ร้อง ทั้งขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาครด้วย อันถือได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง จึงมีอำนาจยื่นคำร้องขอได้ แต่เมื่อขณะนี้ปรากฏว่า ผู้ร้องได้พ้นจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวาระการดำรงตำแหน่ง และมิได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุดอีกต่อไปแล้ว ทั้งปรากฏว่ามีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่แทนผู้ร้องแล้ว ทั้งคดีแพ่งอีกคดีหนึ่งที่ผู้ร้องยื่นฟ้องผู้คัดค้านทั้งสองกับพวกในฐานะคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมที่ให้ยกเลิกสัญญาจ้างผู้ร้องและให้ผู้ร้องพ้นจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องโดยวินิจฉัยว่าการเลิกจ้างผู้ร้องเป็นการกระทำโดยชอบแล้วซึ่งผู้ร้องมิได้อุทธรณ์ คำพิพากษาดังกล่าวจึงถึงที่สุดและผูกพันผู้ร้องตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๕ จึงถือว่าปัจจุบันผู้ร้องไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงในคดีนี้อีกต่อไป อำนาจร้องขอของผู้ร้องจึงหมดลง ผู้ร้องไม่มีอำนาจยื่นคำร้องขออีกต่อไป ปัญหานี้แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นอ้าง แต่เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ตามมาตรา ๑๔๒ (๕) ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้

---

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๒๑/๒๕๕๘

ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ซี แซนด์ ซัน คอนโดมิเนียม โจทก์

นายบรรจบ โรจน์วัฒน์กาญจน กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔, ๑๑๙๕

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติเรื่องให้มีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรณีมีการนัดเรียกประชุมใหญ่และลงมติที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและข้อบังคับ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔ ในกรณีนี้ได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๙๕ ที่บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกัน หรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้วให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย แต่ต้องร้องขอภายในกำหนดเดือนหนึ่งนับแต่วันลงมตินั้น” ดังนั้น แม้จะฟังว่าการนัดเรียกประชุมใหญ่และการลงมติ ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและข้อบังคับก็ไม่ทำให้การประชุมใหญ่และมติที่เกิดขึ้นเสียไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสียก่อนตามบทบัญญัติข้างต้น เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีผู้ใดร้องขอให้เพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่ดังกล่าว ต้องถือว่าการนัดเรียกประชุมใหญ่และการลงมติมีผลเป็นการนัดเรียกประชุมและประชุมใหญ่ตามกฎหมาย มติดังกล่าวย่อมมีผลบังคับ