

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1165/2566

นาย ธ. โจทก์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อ. จำเลย บริษัท พ. กับพวก จำเลยร่วม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 11, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยร่วมที่ 1 ได้โฆษณาหรือให้คำรับรองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะบนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงในแผ่นพับโฆษณาและแผนผังโครงการ แม้จะมีได้มีการจดแจ้งให้ปรากฏในโฉนดที่ดินพิพาททั้งสองแปลงก็ไม่ทำให้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงไม่เป็นที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยเปลี่ยนเป็นที่ดินสำหรับจัดสรรเพื่อขายไปได้ โดยถือว่าข้อความในแผ่นพับโฆษณาและแผนผังโครงการเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 11 และถือว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงรวมทั้งสระว่ายน้ำและสวนหย่อมที่ได้จัดทำขึ้นแล้วบนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 เป็นสาธารณูปโภคและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง การที่ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 วรรคหนึ่ง ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยพลการก็โดยวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยมิเจตนา ข้อจำกัดทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการใช้ สำหรับการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไปยังบุคคลอื่นก็อาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหายลักษณะเดียวกันโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องดำเนินการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (เดิม) หรือหากไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หรือผู้จัดสรรที่ดินต้องจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (2) หรือ (3) (เดิม) ประการหนึ่งประการใด ดังนี้ การที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณะไปยังบุคคลอื่นจึงเป็นนิติกรรมที่ไม่อาจกระทำได้ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 การซื้อขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยร่วมที่ 2 การขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวระหว่างจำเลยร่วมที่ 2 กับโจทก์ และการซื้อขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับโจทก์ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 จำเลยได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยชอบด้วย พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว จำเลยร่วมที่ 1 ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลง

อันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่จำเลยไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (เดิม) โดยโจทก์ไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาททั้งสองแปลง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 73,858,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 70,748,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 65722 พร้อมรื้อถอนสระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ทางเดินเท้า สวนสาธารณะ ต้นไม้ อาคารสำนักงาน พร้อมปรับพื้นผิวที่ดินของโจทก์ ให้อยู่ในสภาพเดิม ห้ามจำเลยกับบริวาร และสมาชิกนิติบุคคลอื่นของจำเลยยุ่งเกี่ยวหรือรบกวน การครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 65657 ให้จำเลยชำระค่าเสียหายจากการขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 65722 วันละ 10,000 บาท จนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดิน และรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างพร้อมปรับสภาพที่ดินและส่งมอบแก่โจทก์ในสภาพเดิม จำเลยให้การขอให้ยกฟ้องและฟ้องแย้ง ขอให้เพิกถอนนิติกรรมการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 65657 ระหว่างบริษัท พ. กับโจทก์ เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2554 และเพิกถอนนิติกรรมการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 65722 ระหว่างบริษัท พ. กับพันตรีอาณันย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2551 และเพิกถอนนิติกรรมการขายฝากระหว่างพันตรีอาณันย์กับโจทก์ เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2553 ให้บริษัท พ. กับพันตรีอาณันย์ โอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงให้เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย และโอนระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ให้เป็นชื่อจำเลย หากไม่ปฏิบัติขอลือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลย ห้ามมิให้โจทก์หรือบริวารยุ่งเกี่ยวหรือรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้ง ขอให้ยกฟ้องแย้ง ระหว่างพิจารณา จำเลยยื่นคำร้องขอให้หมายเรียก บริษัท พ. และพันตรีอาณันย์ เข้าเป็นจำเลยร่วมกับโจทก์ในส่วนฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาต โดยให้เรียกจำเลยร่วมที่ 1 และจำเลยร่วมที่ 2 ตามลำดับ จำเลยร่วมที่ 1 ขาดนัดยื่นคำให้การ จำเลยร่วมที่ 2 ให้การ ขอให้ยกฟ้องโจทก์ ระหว่างพิจารณา จำเลยร่วมที่ 2 ถึงแก่ความตาย จำเลยยื่นคำร้องขอให้หมายเรียกนางสาวบุษราคัม บุตรของจำเลยร่วมที่ 2 เข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งนางสาวบุษราคัมเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 65657 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับโจทก์เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2554 และเพิกถอนนิติกรรมการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 65722 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยร่วมที่ 2 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2551 และเพิกถอนนิติกรรมการขายฝากระหว่างจำเลยร่วมที่ 2 กับโจทก์ เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2553 ให้จำเลยร่วมทั้งสองโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย และโอนระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ให้เป็นชื่อจำเลย หากไม่ปฏิบัติให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลย ห้ามมิให้โจทก์หรือบริวารยุ่งเกี่ยวหรือรบกวนการครอบครองที่ดินพิพาท ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย กำหนดค่าทนายความ 30,000 บาท ยกฟ้องโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องเดิมและที่เกี่ยวกับจำเลยร่วมทั้งสองให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 แผนกคดีผู้บริโภค พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องแย้งจำเลยในส่วนที่ขอให้เพิกถอนนิติกรรมการขายและขายฝากที่ดินพิพาททั้งสองแปลงระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยร่วมที่ 2 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับโจทก์ และระหว่างจำเลยร่วมที่ 2 กับโจทก์ เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2554 วันที่ 10 พฤศจิกายน 2551 และวันที่ 18 ตุลาคม 2553 และในส่วนที่ให้จำเลยร่วมทั้งสองโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย รวมถึงการห้ามโจทก์และบริวาร

เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้งสองแปลง ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องโจทก์และฟ้องแย้งชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์และจำเลยฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการแรกตามที่โจทก์ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงที่โจทก์ซื้อมาจากจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 มีใช้ที่ดินส่วนกลาง (ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ) ของโครงการหรือเป็นภาระจำยอมของที่ดินในโครงการของนิติบุคคลจำเลยหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ซึ่งเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินจัดสรรของจำเลยร่วมที่ 1 เพราะเป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงมิได้มาเบิกความเป็นพยานหักล้างข้อต่อสู้ของจำเลยว่าจำเลยร่วมที่ 1 มิได้โฆษณาให้คำรับรองว่าจะกันที่ดินพิพาททั้งสองแปลงไว้สำหรับสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการ อ. แต่อย่างใด พยานโจทก์ปากนายพัฒนพงศ์ ผู้รับมอบอำนาจโจทก์ก็เบิกความต่อศาลโดยรับทราบเรื่องราวมาจากโจทก์อีกทอดหนึ่งโดยไม่ปรากฏว่าเหตุใดโจทก์จึงมิได้มาเบิกความด้วยตนเองจึงเป็นพยานบอกเล่ารับฟังไม่ได้ ส่วนพยานโจทก์ปากนางสาวธันยาภรณ์ บุตรสาวโจทก์ก็ไม่ได้รู้เห็นการโฆษณาขายที่ดินจัดสรรของจำเลยร่วมที่ 1 สำหรับพยานหลักฐานของจำเลยมีนายสุภาพ นางพัฒนาภา และนางสาวจิตราเบิกความสนับสนุนข้อต่อสู้ของจำเลยโดยนายสุภาพเบิกความว่า นางเฟื่องฟ้า พี่สะใภ้ของพยานซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ อ. โซน F ราคาตารางวาละ 69,000 บาท รวม 9 แปลง ติดสระว่ายน้ำน้ำทุกแปลง พยานได้รับมอบหมายจากนางเฟื่องฟ้าให้เข้ามาดูที่ดินที่ซื้อเมื่อเดือนมกราคม 2553 พยานได้รับแผ่นพับโฆษณาขายที่ดินจัดสรร จากสำนักงานขาย ระบุรายละเอียดสาธารณูปโภค โซน F มีสระว่ายน้ำ คลับเฮ้าส์ และสวนสาธารณะ ขณะนั้นมีสระว่ายน้ำและสำนักงานขายบนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 แล้ว นางพัฒนาภาเบิกความว่า เมื่อปลายปี 2549 พยานตกลงซื้อที่ดินจัดสรรในโซน H ราคาตารางวาละ 65,000 บาท โดยเชื่อจากคำโฆษณาว่าที่ดินจัดสรรโซน F จะมีสวนหย่อมและสระว่ายน้ำซึ่งขณะนั้นกำลังก่อสร้างในจุดที่เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า SWIMMING POOL ขณะพยานเข้าอยู่อาศัยในปี 2551 สระว่ายน้ำสร้างเสร็จแล้ว ส่วนโซน H จะมีสโมสรและสนามเทนนิสในที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 จนปัจจุบันยังไม่ได้ก่อสร้าง โดยจำเลยร่วมที่ 2 แจ้งว่ามีปัญหาเรื่องการเงิน และนางสาวจิตราเบิกความว่า พยานดำรงตำแหน่งประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำเลยตั้งแต่ปี 2558 เมื่อปลายปี 2549 พยานตกลงซื้อที่ดินจัดสรรในโซน E เพราะเชื่อว่าจะมีการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และจากการดูสถานที่จริง โดยโซน A มีสระว่ายน้ำ โซน D มีคลับเฮ้าส์ โซน F มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่และคลับเฮ้าส์ และโซน H มีสนามเทนนิสและคลับเฮ้าส์ ดังนี้ พยานจำเลยทั้งสามล้วนเกี่ยวข้องรู้เห็นโดยตรงถึงการโฆษณาเสนอขายที่ดินจัดสรรโครงการ อ. ของจำเลยร่วมที่ 1 ว่าจำเลยร่วมที่ 1 จะจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในโซน F มีคลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ และสวนพักผ่อน ส่วนในโซน H มีคลับเฮ้าส์ และสนามเทนนิสสอดคล้องกับแผนผังโครงการที่จำเลยร่วมที่ 1 ใช้โฆษณา ระบุในตำแหน่งที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ในโซน F เป็นภาษาอังกฤษว่า CLUB HOUSE และ SWIMMING POOL ส่วนในตำแหน่งที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 ในโซน H ระบุเป็นภาษาอังกฤษว่า TENNIS COURT และ CLUB HOUSE โดยเฉพาะสระว่ายน้ำ ทั้งนางพัฒนาภาและนางสาวจิตราเบิกความตรงกันว่ามี การก่อสร้างบนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ตั้งแต่ปี 2549 ขณะพยานทั้งสองไปติดต่อซื้อที่ดินในโครงการก่อนที่โจทก์จะได้รับโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลง และเมื่อพิจารณาประกอบแผนผังโครงการที่จำเลยร่วมที่ 1 ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจัดสรร ตรงกับรูปแผนผังโครงการ ปรากฏว่า

มีการกำกับโซนและหมายเลขบนที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงที่จำเลยร่วมที่ 1 จัดสรรเพื่อขาย ต่างจากที่ดินพิพาททั้งสองแปลงและที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะแปลงอื่นที่ไม่มีการกำกับโซนและหมายเลขไว้ ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าการเสนอขายที่ดินจัดสรรโครงการ อ. จำเลยร่วมที่ 1 ได้โฆษณาหรือให้คำรับรองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะบนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงอันเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งตั้งแต่เริ่มแรกโครงการของจำเลยร่วมที่ 1 ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทุกรายว่าประสงค์ให้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงตามที่ปรากฏในแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เป็นที่ดินที่จัดให้มีขึ้นสำหรับสาธารณูปโภคหรือเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ อ. ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน แม้จะมีได้มีการจดแจ้งให้ปรากฏในโฉนดที่ดินพิพาททั้งสองแปลงว่าเป็นที่ดินที่กันไว้เพื่อสาธารณูปโภคหรือเพื่อใช้เป็นบริการสาธารณะดังเช่นที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคแปลงอื่นก็ไม่ทำให้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงไม่เป็นที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยเปลี่ยนเป็นที่ดินสำหรับจัดสรรเพื่อขายไปได้ โดยถือว่าข้อความในแผ่นพับโฆษณาและแผนผังโครงการ ที่จำเลยร่วมที่ 1 ใช้เป็นเอกสารประกอบในการประชาสัมพันธ์เสนอขายที่ดินจัดสรรเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 11 ที่จำเลยร่วมที่ 1 ต้องปฏิบัติตามโดยดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะบนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงตามที่ได้โฆษณาและพรรณนาการขายไว้ และถือว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงรวมทั้งสระว่ายน้ำและสวนหย่อมที่ได้จัดทำขึ้นแล้วบนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 เป็นสาธารณูปโภคและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้นคดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการต่อมาตามที่จำเลยได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า จำเลยร่วมที่ 1 และจำเลยร่วมที่ 2 นำที่ดินพิพาททั้งสองแปลงไปขายให้แก่โจทก์ได้หรือไม่ และจำเลยร่วมทั้งสองต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยหรือไม่ โดยจำเลยฎีกาว่าการที่จำเลยร่วมที่ 1 ขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ให้แก่จำเลยร่วมที่ 2 และจำเลยร่วมที่ 2 นำไปขายฝากให้แก่โจทก์ และจำเลยร่วมที่ 1 ขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 ให้แก่โจทก์เป็นการไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 และมาตรา 44 เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดิน ทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด" และมาตรา 44 เดิมซึ่งใช้บังคับขณะเกิดกรณีพิพาทคดีนี้บัญญัติว่า "ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์" ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่

เห็นว่า การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 วรรคหนึ่ง ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยพลการก็โดยวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือได้ใช้ประโยชน์โดยมีเงื่อนไข ข้อจำกัดทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการใช้ สำหรับการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไปยังบุคคลอื่นก็อาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการได้รับความเดือดร้อนเสียหายลักษณะเดียวกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องดำเนินการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้นในภายหลังไปจัดการและบำรุงรักษาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (เดิม) หรือหากไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี หรือผู้จัดสรรที่ดินต้องจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณูปโภค ดังที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (2) หรือ (3) (เดิม) ประการหนึ่งประการใด มิฉะนั้นอาจเกิดข้อโต้แย้งกับผู้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคอย่างเต็มที่ ดังนี้ การที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณะไปยังบุคคลอื่นจึงเป็นนิติกรรมที่ไม่อาจกระทำได้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 เช่นเดียวกัน การซื้อขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับจำเลยร่วมที่ 2 การขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวระหว่างจำเลยร่วมที่ 2 กับโจทก์ และการซื้อขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับโจทก์ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงโดยสุจริตเพราะไม่มีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินพิพาททั้งสองแปลงว่าได้กันเป็นที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เห็นว่าปกติการซื้อขายที่ดินในโครงการจัดสรรย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่นอกโครงการอย่างเห็นได้ชัดเนื่องมาจากที่ดินในโครงการมีการจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ อันเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนินชีวิตประจำวันแก่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดทำขึ้นนับว่าเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจซื้อที่ดินในโครงการเป็นอย่างยิ่ง โดยเฉพาะข้อมูลจากแผ่นพับโฆษณาการขายซึ่งเป็นเอกสารที่ผู้จัดสรรที่ดินทำขึ้นเพื่อประชาสัมพันธ์แจกจ่ายแก่ผู้สนใจทั่วไปย่อมอยู่ในความสนใจของผู้ซื้อที่ดินในโครงการ โจทก์อ้างว่าโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ อ. แต่โจทก์กลับไม่ได้มาเบิกความยืนยันด้วยตนเองว่าโจทก์ไม่ทราบว่าเป็นที่ดินพิพาททั้งสองแปลงเป็นที่ดินที่มีไว้สำหรับจัดทำสาธารณูปโภคและไม่ทราบการโฆษณาและการพรรณนาการขายเช่นนั้นเพื่อยืนยันถึงความสุจริตของตน มีพฤติกรรมหลีกเลี่ยงการถูกถามคำถามจากฝ่ายจำเลย นับว่าเป็นข้อพิรุธ ทั้งในปี 2553 ซึ่งเป็นปีที่โจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ก็ได้มีการจัดทำสรวายน้ำบนที่ดินพิพาทแปลงดังกล่าวแล้ว โจทก์ย่อมทราบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินสำหรับจัดทำสาธารณูปโภค มีใช้ที่ดินจัดสรรไว้เพื่อขาย กับเมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินตามสัญญาขายฝากระหว่างโจทก์กับจำเลยร่วมที่

2 และตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยร่วมที่ 1 กับราคาที่ดินจัดสรรที่จำเลยร่วมที่ 1 ประกาศขายแก่บุคคลทั่วไป ปรากฏว่าโจทก์ซื้อฝากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 10.6 ตารางวา จากจำเลยร่วมที่ 2 ในราคา 8,320,000 บาท เฉลี่ยราคาเพียงตารางวาละ 11,708 บาท ต่ำกว่าราคาที่ดินจัดสรรในโซนเดียวกันคือโซน F ที่จำเลยร่วมที่ 1 ประกาศขายในราคาตารางวาละ 69,000 บาท เกือบ 5 เท่า ส่วนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 เนื้อที่ 1 ไร่ 66.8 ตารางวา โจทก์ซื้อจากจำเลยร่วมที่ 1 ราคา 6,000,000 บาท เฉลี่ยราคาเพียงตารางวาละ 12,853 บาท ต่ำกว่าราคาที่ดินจัดสรรในโซนเดียวกันคือโซน H ที่จำเลยร่วมที่ 1 ประกาศขายในราคาตารางวาละ 65,000 บาท ประมาณ 4 เท่า จากราคาที่ดินที่โจทก์ซื้อจากจำเลยร่วมทั้งสองที่ต่ำกว่าราคาที่ดินที่จำเลยร่วมที่ 1 ประกาศขายแก่บุคคลทั่วไปหลายเท่าตัว ส่อให้เห็นถึงข้อพิรุธความไม่สุจริตของโจทก์และจำเลยร่วมที่ 2 ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจของจำเลยร่วมที่ 1 อย่างเห็นได้ชัดว่าเหตุที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาททั้งสองแปลงในราคาต่ำกว่าปกติมากเชื่อว่าทั้งสองฝ่ายต่างตระหนักดีว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงมีใช้ที่ดินที่จำเลยร่วมที่ 1 จัดสรรไว้เพื่อขาย หากแต่เป็นที่ดินสำหรับจัดทำสาธารณูปโภค ข้อเท็จจริง รับฟังได้ว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาททั้งสองแปลงจากจำเลยร่วมทั้งสองโดยรู้อยู่แล้วว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงเป็นที่ดินสำหรับจัดทำสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณะ ฟังไม่ได้ว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงโดยสุจริต จึงต้องเพิกถอนการจดทะเบียนการขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65722 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 และจำเลยร่วมที่ 2 และการขายฝากระหว่างโจทก์กับจำเลยร่วมที่ 2 และการจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 65657 ระหว่างจำเลยร่วมที่ 1 กับโจทก์ สำหรับปัญหาว่าจำเลยร่วมทั้งสองต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยตามฟ้องแย้งหรือไม่นั้น เห็นว่า เมื่อได้ความว่าจำเลยได้จดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยชอบด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว จำเลยร่วมที่ 1 ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาททั้งสองแปลงอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่จำเลยไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) เดิม โดยโจทก์ไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาททั้งสองแปลง ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษามานั้นศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้บังคับตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์และชั้นฎีกาทันทีตามฟ้องเดิมและฟ้องแย้งให้เป็นพับ

องค์คณะ

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์ · แรกรณ ปริพนธ์พนพิสุทธิ์ · สืบพงษ์ ศรีพงษ์กุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1165/2566>