

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2882/2564

นาย ป. กับพวก โจทก์ บริษัท ฮ. กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดให้จำเลยที่ 1 ต้องจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามใบคำขอ/ใบอนุญาต ซึ่งตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำเลยที่ 1 จะต้องจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการและวิธีการแนบท้ายใบอนุญาต ตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินโครงการ ฮ. ข้อ 3 การปรับปรุงที่ดิน ระบุว่า จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยจะทำการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นดินในบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนนสาธารณะจำยอมที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย เนื่องจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการดำเนินการจัดสรรที่ดินอยู่ในความรู้อยู่เห็นของจำเลยทั้งห้าในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจ จำเลยทั้งห้าจึงมีภาระการพิสูจน์ว่า จำเลยที่ 1 ได้ปฏิบัติตามข้อ 3 เรื่องการปรับปรุงที่ดินแล้วหรือไม่ตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29 จำเลยทั้งห้ามีพยานหลักฐานมานำสืบให้เห็นได้ว่า ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของจำเลยที่ 1 จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2545 ซึ่งกำหนดให้ผู้ขอจัดทำแผนผังการจัดสรรที่ดินกับโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน อันมีรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ของข้อกำหนดยื่นแสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ซึ่งข้อกำหนดข้อ 6 กำหนดว่า ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ คือวิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดินให้เกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคารโดยจะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินทั้งบริเวณส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค เมื่อพิจารณาประกอบข้อกำหนด ข้อ 5.1 (3) ที่ว่า แผนผังสังเขปให้แสดงเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอก ซึ่งมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีกำหนดให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อให้มีการปรับปรุงพื้นที่ดินที่จัดสรรให้มีระดับพื้นดินเหมาะสมแก่การปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยและมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะเท่านั้น หากได้มีหลักเกณฑ์บังคับว่า ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องปรับปรุงพื้นที่ดินที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับทางหลวงหรือถนนสาธารณะที่เป็นเส้นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่การป้องกันอุทกภัยแต่อย่างใดไม่ จึงไม่มีเหตุผลที่จำเลยที่ 1 จะจัดทำเอกสารโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินว่า จำเลยที่ 1 จะปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับระดับถนนบางกรวย-ไทรน้อย หากเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินข้อ 3 มีเจตนาที่จะปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย ก็ไม่น่าจะมีข้อความว่า "ให้เท่ากับระดับถนนสาธารณะจำยอม" คำน้อยข้างหน้าคำว่า "เท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย" นอกจากนี้เงื่อนไขในข้อที่ว่า การปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย เป็นเงื่อนไขสำคัญอย่างยิ่ง หากมีเงื่อนไขดังกล่าวซึ่งจำเลยที่ 1 จำต้องดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนตามเงื่อนไขเสียก่อนจึงจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจาก พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. 2543 มาตรา 21 วรรคสอง บัญญัติว่า การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวง และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544 ข้อ 3 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรร และผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แต่กลับปรากฏว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 โดยไม่มีข้อทักท้วงว่า จำเลยที่ 1 ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่จัดสรรผิดไปจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ต่อมาเมื่อคณะกรรมการได้ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคของจำเลยที่ 1 ปรากฏว่าตรงตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต จึงแสดงว่าเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไม่ได้มีเงื่อนไขให้จำเลยที่ 1 ต้องปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย ทั้งยังได้ความว่าถนนภาระจำยอมเป็นที่ดินจำนวน 5 แปลง ระยะทางจากถนนบางกรวย-ไทรน้อยถึงหน้าโครงการจัดสรรพิพาทไกลถึง 825 เมตร และถนนภาระจำยอมบริเวณหน้าโครงการจัดสรรพิพาทมีระดับต่ำกว่าถนนบางกรวย-ไทรน้อยอยู่มากพอสมควร ถนนภาระจำยอมดังกล่าวซึ่งสร้างแล้วเสร็จมีใช้กรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิปรับเปลี่ยนระดับความสูงของถนนภาระจำยอม หากจำเลยที่ 1 ต้องทำถนนของโครงการจัดสรรพิพาทในระดับเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย จุดเชื่อมต่อกับถนนภาระจำยอมหน้าโครงการจัดสรรพิพาทย่อมไม่เป็นระดับเรียบเสมอกัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับประโยชน์ในการใช้เป็นเส้นทางสัญจรเข้าออก

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งห้าร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินแก่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกเป็นเงิน 136,768,448 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ โดยให้ศาลกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษจำเลยทั้งห้าเพื่อป้องปรามและเป็นเยี่ยงอย่างแก่ผู้ประกอบการรายอื่นต่อไป จำเลยที่ 1 ให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 5 ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกฎีกาโดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า จำเลยทั้งห้าต้องร่วมกันรับผิดชอบโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกตามฟ้องหรือไม่ศาลฎีกา โดยมติที่ประชุมใหญ่ เห็นว่า ตามสำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อ 1 และ 2 กำหนดให้จำเลยที่ 1 ต้องจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่ 90/2551 ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2551 ซึ่งตามสำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำเลยที่ 1 จะต้องจัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการและวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้ และเมื่อพิจารณาสำเนาโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินโครงการ ฮ. ข้อ 3 การปรับปรุงที่ดิน ระบุว่า จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยจะทำการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นดินในบริเวณที่ทำการ

จัดสรรเรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนนการะจ่ายอมที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย เนื่องจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการดำเนินการจัดสรรที่ดินอยู่ในความรูเห็นของจำเลย ทั้งห้าในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจ จำเลยทั้งห้าจึงมีภาระการพิสูจน์ว่า จำเลยที่ 1 ได้ปฏิบัติตามข้อ 3 เรื่องการปรับปรุงที่ดินแล้วหรือไม่ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29 ซึ่งจำเลยทั้งห้ามีนาย ก. จำเลยที่ 2 และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจของจำเลยที่ 1 เบิกความว่า จำเลยที่ 1 ยื่นคำขอจัดสรรที่ดินสำหรับโครงการ ฮ. ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ซึ่งตามระเบียบและขั้นตอนการขอจัดสรรที่ดินนั้น ผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายละเอียดโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินเสนอต่อเจ้าหน้าที่ จำเลยที่ 1 จึงได้จัดทำรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในชื่อว่า "โครงการ ฮ." ยื่นต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีในปี 2551 สำระสำคัญของคำขอได้กำหนดการปรับปรุงที่ดินไว้ในข้อ 3 และวิธีการจัดสรรที่ดินว่าจะทำการปรับปรุงที่ดินโดยจะทำการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นดินในบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกัน และให้เท่ากับระดับถนนการะจ่ายอมที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย ส่วนพื้นดินจัดสรรสูงกว่าระดับถนนในโครงการ 15 เซนติเมตร ซึ่งหมายความว่า ระดับการถมดินของถนนภายในโครงการเท่ากับหรือเสมอกับระดับถนนการะจ่ายอมตรงบริเวณหน้าป้อมยามโครงการเท่านั้น ตำแหน่งหน้าป้อมยามโครงการอยู่ห่างจากถนนบางกรวย-ไทรน้อย ประมาณ 825 เมตร เฉพาะข้อความตามคำขอที่ระบุว่าถนนการะจ่ายอมที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย นั้น หมายความว่าถึงถนนการะจ่ายอมที่อยู่หน้าโครงการนั้นจะต้องมีทางออกจากถนนในหมู่บ้านไปสู่ทางสาธารณะคือถนนบางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งเป็นสำระสำคัญในการขออนุญาตจัดสรร โดยในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรนั้น ถนนการะจ่ายอimdงกล่าวยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้เชื่อมทางจากกรมทางหลวง จำเลยที่ 1 จึงต้องระบุข้อความดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรเห็นว่าโครงการมีทางออกสู่ทางสาธารณะ ดังนั้นเฉพาะบริเวณตำแหน่งที่ถนนการะจ่ายอมเชื่อมกับถนนบางกรวย-ไทรน้อยเท่านั้น ที่จะต้องมีระดับเท่ากัน ส่วนถนนในหมู่บ้านและที่ดินในหมู่บ้านควมมีระดับเท่ากับถนนการะจ่ายอมหน้าหมู่บ้านหรือโครงการ ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยในการสัญจรของผู้พักอาศัยในโครงการซึ่งจะสามารถใช้ถนนการะจ่ายอมเชื่อมกับถนนบางกรวย-ไทรน้อยได้ ตามคำขออนุญาตจัดสรรโครงการและวิธีการ ภายหลังจากที่จำเลยที่ 1 ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดินแล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบสภาพที่ดินของจำเลยที่ 1 และมีมติที่ประชุมครั้งที่ 8/2551 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2551 อนุญาตให้จำเลยที่ 1 ทำการจัดสรรโดยมีเงื่อนไขที่จำเลยที่ 1 ต้องปฏิบัติก่อนออกใบอนุญาตจัดสรร ข้อแรก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้มอบหมายให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี ตรวจสอบงบประมาณที่ต้องใช้ในการจัดทำสาธารณูปโภคกำหนดวงเงินค้ำประกันให้จำเลยที่ 1 ทำสัญญาค้ำประกัน สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองได้เข้าตรวจสอบสาธารณูปโภคของโครงการประมาณเดือนกันยายน 2551 และได้กำหนดให้จำเลยที่ 1 ต้องทำหนังสือค้ำประกัน ซึ่งประกอบด้วยค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยคิดร้อยละ 7 ของส่วนที่เสร็จแล้วเป็นเงิน 341,093 บาท และประมาณการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จ และเผื่อค่าก่อสร้างในอนาคตอีกร้อยละ 15 เป็นเงิน 45,689,615 บาท สำหรับรายการสาธารณูปโภคส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จในส่วนของการถมดิน เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองได้กำหนดเฉพาะค่างานถมดินที่ยังไม่เสร็จจำนวน 20 ไร่ และกำหนดให้ถมดินที่ระดับความสูง 1.50 เมตร โดยประเมินค่างานถมดินไร่ละ 450,000 บาท คิดเป็นเงิน 9,000,000 บาท จำเลยที่ 1 ทราบเงื่อนไขดังกล่าวจึงได้

จัดทำหนังสือคำประกันสาธารณูปโภคตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองกำหนดไว้ และส่งมอบให้แก่คณะกรรมการจัดสรรเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ตามหนังสือประเมินค่าสาธารณูปโภคที่ นบ.0020.3/994 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2551 ที่ดินส่วนที่จำเลยที่ 1 ต้องถมตามเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจำนวน 20 ไร่ ที่ยังไม่แล้วเสร็จคือ ที่ดินบริเวณฝั่งสี่สั้ม และสี่ชมพู และภายหลังจากที่จำเลยที่ 1 ได้ทราบเงื่อนไขว่าเป็นที่ดินต้องถมแล้ว จำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการถมดินตามคำสั่งและเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเฉพาะการถมในส่วนนี้ จำเลยที่ 1 เสียค่าใช้จ่ายประมาณ 24,334,297 บาท โดยเฉลี่ยประมาณไร่ละ 1,216,714 บาท หลังจากนั้นจำเลยที่ 1 ถมที่ดินแล้วเสร็จ และมีหนังสือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเข้าตรวจสอบสาธารณูปโภคของโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จเพื่อถอนการคำประกัน โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีเข้าตรวจสอบและมีหนังสือที่ นบ.0020.3/968 ลงวันที่ 24 กันยายน 2553 แจ้งผลการตรวจสอบให้ปรับลดประมาณการคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จ และเผื่อค่าก่อสร้างในอนาคตอีกร้อยละ 15 จากเงิน 45,689,615 บาท เหลือเพียง 3,757,248 บาท ซึ่งเป็นส่วนของงานทางเท้า งานคันดิน งานรั้วป้องกันอุบัติเหตุ งานประปา และงานไฟฟ้าเท่านั้น โดยเงินที่ปรับลดดังกล่าวนี้ไม่มีงานถมดินและถนนในโครงการอยู่ในส่วนที่ต้องวางคำประกันเหลืออยู่แต่อย่างใด แสดงว่างานถมดินสูงเฉลี่ย 1.50 เมตร และถนนในโครงการจำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จตามเงื่อนไขของการอนุญาตจัดสรรแล้ว ต่อมาจำเลยที่ 1 ต้องแสดงหนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางพร้อมแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ จำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการแสดงหนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางพร้อมแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากกรมทางหลวงที่ คค 0625.6/ส3/3007 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2551 ให้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน จำเลยที่ 1 ได้ปฏิบัติตามครบถ้วนตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้แล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจึงออกใบอนุญาตจัดสรรที่ 90/2551 ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2551 ให้แก่จำเลยที่ 1 ดังนั้น ระดับที่ดินและถนนภายในโครงการ ฮ. จึงเป็นไปตามเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินรวมทั้งความหนาแน่นของเนื้อดินที่นำมาถมได้มาตรฐานและปฏิบัติตามมาตรฐานทางวิศวกรรมทุกประการแล้ว นอกจากนี้จำเลยที่ 1 ยังมีนายเศรษฐพรซึ่งรับราชการอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี เป็นพยานเบิกความสนับสนุนว่า พยานทำหน้าที่ควบคุมงานวิชาการพิจารณาเรื่องการขออนุญาตจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดนนทบุรี และเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้นนำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีพิจารณาต่อไป ยังทำหน้าที่เลขาคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี จำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินครั้งแรกวันที่ 6 สิงหาคม 2551 คอลัมน์ที่ 4 วันที่ 26 ธันวาคม 2551 นำหนังสือคำประกันของธนาคารมามอบให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเป็นเงิน 32,000,000 บาท คอลัมน์ที่ 5 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแจ้งเงื่อนไข 6 ข้อให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติในข้อที่ 3 ให้จำเลยที่ 1 แสดงหลักฐานการเชื่อมทาง เหตุที่มีการกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว เนื่องจากข้อกำหนดเป็นมาตรฐานทั่วไปที่โครงการจะต้องระบุเส้นทางที่สามารถจะออกสู่ทางสาธารณะได้ เพื่อผู้อยู่อาศัยในโครงการจะได้มีเส้นทางออกทางสู่ทางสาธารณะ หลังจากนั้น ฝ่ายโยธาทำการสำรวจคอลัมน์ที่ 7 มีการประเมินค่าสาธารณูปโภคให้จำเลยที่ 1 จัดทำหนังสือคำประกันเป็นเงิน 45,000,000 บาท และยังกำหนดให้ถมดินในโครงการ 20 ไร่ เป็นเงิน 9,000,000 บาท มีความสูง 1.50 เมตร เป็นสาธารณูปโภคในส่วนที่จำเลยที่ 1 ทำแล้วเสร็จในการประเมินการทำงานของจำเลยที่ 1 มีบางรายการที่จำเลยที่ 1 ยังทำไม่แล้วเสร็จซึ่งไม่รวมงานถมดิน เนื่องจากจำเลยที่ 1 ทำงานถมดิน

ตามคำสั่งของคณะกรรมการการจัดสรร แล้วเสร็จและได้รับการตรวจสอบแล้ว ต่อมาการประชุม คืบเงินค้ำประกันให้แก่จำเลยที่ 1 จากเดิม 32,000,000 บาท เหลือเงินค้ำประกันเพียง 13,000,000 บาทเศษ หลังจากนั้นจำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามเงื่อนไขครบถ้วน จึงมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินตรวจสอบภายในโครงการ หลายครั้ง โดยจำเลยที่ 1 แก้ไขจัดทำให้ครบถ้วน จนท้ายที่สุดวันที่ 1 พฤศจิกายน 2553 มีมติของ คณะกรรมการตอบรับว่าได้รับเงินค้ำประกันแล้ว ตามคอลัมน์ที่ 19 ซึ่งคำเบิกความของพยานโจทก์ ปากนี้เป็นพยานคนกลางและเบิกความตามเอกสารจึงเชื่อว่าพยานเบิกความไปตามข้อเท็จจริงจึง สอดคล้องคำเบิกความของจำเลยทั้งห้า จะเห็นได้ว่า ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของจำเลยที่ 1 จำต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2545 ซึ่งกำหนดให้ผู้ขอ จัดทำแผนผังการจัดสรรที่ดิน กับโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน อันมีรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ของข้อกำหนดยื่นแสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ซึ่ง ข้อกำหนดข้อ 6 กำหนดว่า ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐาน การดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้ 6.1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน... ให้เกิด ความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดิน... ทั้ง บริเวณส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค เมื่อพิจารณาประกอบข้อกำหนด ข้อ 5.1 (3) ที่ว่า แผนผังสังเขปให้แสดงเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะ ภายนอก ซึ่งมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีกำหนดให้ผู้ขอจัดสรรที่ดิน ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อให้มีการปรับปรุงพื้นที่ดิน ที่จัดสรรให้มีระดับพื้นดินเหมาะสมแก่การปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยและมีทางเข้าออกสู่ ทางสาธารณะเท่านั้น หากได้มีหลักเกณฑ์บังคับว่า ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องปรับปรุงพื้นที่ดินที่จัดสรร ให้มีระดับความสูงเท่ากับทางหลวงหรือถนนสาธารณะที่เป็นเส้นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ การป้องกันอุทกภัยแต่อย่างใดไม่ จึงไม่มีเหตุผลที่จำเลยที่ 1 จะจัดทำเอกสารโครงการและวิธีใน การจัดสรรที่ดินว่า จำเลยที่ 1 จะปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับระดับถนนบาง กรวย-ไทรน้อย ซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มอีกเป็นจำนวนมาก เนื่องจากพื้นที่จัดสรรมีเนื้อที่ กว้างขวางถึง 57 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา หากเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ข้อ 3 มีเจตนา ที่จะปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย ดังที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อย ยี่สิบหกกล่าวอ้างจริง ก็ไม่น่าจะมีข้อความว่า "ให้เท่ากับระดับถนนสาธารณะจ่ายอม..." คั่นอยู่ข้างหน้า คำว่า "เท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย" นอกจากนี้เงื่อนไขในข้อที่ว่า การปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มี ระดับความสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย เป็นเงื่อนไขสำคัญอย่างยิ่ง หากมีเงื่อนไขดังกล่าวซึ่ง จำเลยที่ 1 จำต้องดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนตามเงื่อนไขเสียก่อนจึงจะได้รับใบอนุญาตให้ทำ การจัดสรรที่ดิน เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21 วรรคสอง บัญญัติว่า การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่ กำหนดในกฎกระทรวง และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และ การออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544 ข้อ 3 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรร และผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน...แต่กลับ ปรากฏว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แก่

จำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551 โดยไม่มีข้อหักท้วงว่า จำเลยที่ 1 ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่จัดสรรผิดไปจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ต่อมาเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2553 คณะอนุกรรมการได้ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคของจำเลยที่ 1 ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรร ซึ่งในขณะนั้นงานถมดิน งานถนน รวมทั้งสวนสาธารณะจัดทำแล้วเสร็จ ผลการตรวจสอบปรากฏว่าตรงตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจึงแสดงว่าเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ข้อ 3 มิได้มีเงื่อนไขให้จำเลยที่ 1 ต้องปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับความสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย ทั้งยังได้ความว่าถนนการะบายอมมีจำนวนรวม 5 แปลง มีระยะทางจากถนนบางกรวย-ไทรน้อยถึงหน้าโครงการจัดสรรพิพาทไกลถึง 825 เมตร และถนนการะบายอมบริเวณหน้าโครงการจัดสรรพิพาทมีระดับต่ำกว่าถนนบางกรวย-ไทรน้อย อยู่มากพอสมควร ถนนการะบายออดังกล่าวซึ่งสร้างแล้วเสร็จมิใช่กรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิปรับเปลี่ยนระดับความสูงของถนนการะบายอม หากจำเลยที่ 1 ต้องทำถนนของโครงการจัดสรรพิพาทในระดับเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย จุดเชื่อมต่อกับถนนการะบายอมหน้าโครงการจัดสรรพิพาทย่อมไม่ในระดับเรียบเสมอกัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับประโยชน์ในการใช้เป็นเส้นทางสัญจรเข้าออก แม้แต่เอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน โครงการ ร. 2 และ 3 ซึ่งอยู่ใกล้กับโครงการจัดสรรพิพาทและทำการจัดสรรในระยะเวลาใกล้เคียงกันก็ระบุถึงการปรับปรุงที่ดินจัดสรรว่า ได้ระดับเดียวกับถนนการะบายอมหน้าโครงการสอดคล้องกับคำเบิกความของพยานจำเลยทั้งห้าปากนายวันชัยซึ่งเป็นผู้ประมาณการราคาก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกความว่าพยานรับราชการที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี พยานเป็นผู้เข้าร่วมการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมอบหมายให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี ตรวจสอบประมาณการค่าประกันของจำเลยที่ 1 ในขณะที่พยานไปตรวจสอบโครงการจำเลยที่ 1 พบว่าถนนทางเข้าหมู่บ้านตัวอย่างสร้างเสร็จแล้ว มีการถมดินบางส่วนเมื่อดูด้วยสายตาเทียบเคียงที่ดินข้างเคียง จึงกำหนดให้จำเลยที่ 1 ถมที่ดินขึ้นมีความสูง 1.50 เมตร หากจำเลยที่ 1 ถมที่ดินมีความสูงตามที่กำหนดแล้วจะมีระดับเสมอกับถนนการะบายอมที่หน้าโครงการ ข้อความในเอกสารข้อ 3 มีความหมายว่า พื้นดินในโครงการจัดสรรกับ ถนนการะบายอมหน้าโครงการที่เชื่อมต่อกันมีระดับเสมอกัน และนายเศรษฐพรพยานของจำเลยทั้งห้าก็เบิกความว่า ข้อความในเอกสาร ข้อ 3 มีความหมายว่า พื้นดินในโครงการจัดสรรกับถนนการะบายอมหน้าโครงการที่เชื่อมต่อกันมีระดับเสมอกัน และเบิกความตอบคำถามค้านนายโจทก์ตอนหนึ่งว่า ผู้จัดสรรหรือผู้ขออนุญาตจะเป็นผู้กำหนดพื้นที่จัดสรรสูงต่ำทั่วทั้งโครงการ โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินระบุข้อกำหนดเพียงว่าเจ้าของโครงการจะต้อง ถมดินในโครงการอย่างน้อยให้เท่ากับหรือสูงกว่าถนนหน้าโครงการ เนื่องจากหากถมต่ำกว่าถนนหน้าโครงการอาจมีปัญหาเรื่องน้ำเข้าสู่โครงการได้ซึ่งปรากฏตามข้อกำหนดโครงการและวิธีการจัดสรรเกี่ยวกับการปรับปรุงที่ดิน ข้อที่ 6.1 ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่ใช้โดยทั่วไปสำหรับโครงการจัดสรรทุกโครงการเท่านั้น ไม่สามารถนำไปเปรียบเทียบกับระดับถนนบางกรวย-ไทรน้อยได้ เพราะถนนการะบายอมอาจมีระยะทางไกลหลายกิโลเมตร แต่ข้อความที่ระบุเกี่ยวกับถนนบางกรวย-ไทรน้อยนั้น พยานเข้าใจว่าหมายถึงสามารถทราบได้ว่าถนนออกสู่ทางสาธารณะได้โดยวิธีใดเท่านั้น ไม่ใช่การเปรียบเทียบพื้นที่ระดับถนนในโครงการกับถนนบางกรวย-ไทรน้อย เนื่องจากในการขออนุญาตจัดสรรผู้ขอจัดสรรจะต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการเชื่อมทางสาธารณะด้วย ซึ่งพยานของจำเลยทั้งห้าดังกล่าวล้วนเป็นข้าราชการทั้งเป็นพยาน

คนกลางที่มีหน้าที่ตรวจสอบและกำหนดเงื่อนไขและวิธีการจัดสรรรวมทั้งเป็นคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีด้วย การเบิกความถึงข้อเท็จจริงต่าง ๆ ล้วนเกิดจากการปฏิบัติตามหน้าที่ซึ่งเชื่อว่าพยานเบิกความไป ตามข้อเท็จจริง และนายพงศ์ศิริพยานโจทก์เบิกความตอบคำถามค้านของทนายจำเลยทั้งห้าตอนหนึ่งว่า พยานรับราชการอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะพิจารณาว่ามีการถมดินเรียบร้อยหรือไม่ และเคยมีคำสั่งให้ผู้จัดสรรถมดินเพิ่มโดยเห็นว่าพื้นที่จัดสรรมีระดับไม่เสมอกับถนนที่อยู่หน้าโครงการจัดสรรที่ดิน และฝ่ายโยธาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะดูเงื่อนไขที่ระบุไว้ในเอกสาร ข้อ 3 ประกอบด้วย จึงแสดงว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาตรวจสอบในเรื่องการปรับปรุงพื้นที่จัดสรรแล้วว่า จำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการถมดินได้ระดับความสูงเท่ากับถนนภาระจำยอมหน้าโครงการจัดสรรพิพาทถูกต้องตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ข้อ 3 แล้ว จึงเชื่อมกับทางนำสืบของจำเลยทั้งห้าทำให้พยานของจำเลยทั้งห้ามีน้ำหนักน่าเชื่อถือยิ่งขึ้น ส่วนพยานฝ่ายโจทก์มีเพียงโจทก์ที่ 6 ที่ 21 ที่ 82 ที่ 94 สามโจทก์ที่ 7 และภริยาโจทก์ที่ 59 เป็นพยานเบิกความทำนองเดียวกันสรุปได้ว่า ผลการตรวจสอบระดับความสูงต่ำ สรุปได้ว่า ค่าเฉลี่ยของระดับถนนภายในหมู่บ้านต่ำกว่าถนนบางกรวย-ไทรน้อย 1.02 เมตร แสดงให้เห็นว่าจำเลยทั้งห้าจงใจไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ข้อ 3 ซึ่งกำหนดไว้ว่า จำเลยที่ 1 จะปรับปรุงที่ดิน... ให้พื้นดินในบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนนภาระจำยอมที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย... คำเบิกความดังกล่าวมีลักษณะเป็นการแปลความหมายของข้อความข้างต้นว่า จำเลยที่ 1 จะต้องปรับปรุงพื้นที่จัดสรรให้มีระดับสูงเท่ากับถนนบางกรวย-ไทรน้อย มิใช่ถนนภาระจำยอม อันเป็นการแปลความที่ไม่มีหลักฐานสนับสนุนจึงไม่น่าเชื่อถือ ดังนี้ พยานหลักฐานของจำเลยทั้งห้ามีน้ำหนักมากกว่าพยานหลักฐานโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหก ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินร่วมกับจำเลยที่ 2 ถึงที่ 5 ได้ปฏิบัติถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ข้อ 3 แล้ว จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยทั้งห้าประพฤติดิสัยจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหก จำเลยทั้งห้าจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกตามฟ้อง ที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องและศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืนมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบหกฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เจริญ รัตตมณี · แรกรณ ปรีพนธ์พจนพิสุทธิ์ · ชูดิษฐ์ ดันทวิวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2882/2564>