

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2014/2564

นางสาว ส. โจทก์ นาย ว. กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 24, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 38, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 39, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 บัญญัติเรื่องการโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในมาตรา 38 กำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน แม้มาตรา 39 บัญญัติผลแห่งการโอนใบอนุญาตว่า "เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน" ก็ตาม แต่เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติดังกล่าว เพื่อกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังจะเห็นได้จากการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 43 ส่วนบ้านเรือนที่ปลูกสร้างในที่ดินที่จัดสรรย่อมเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งยังคงมีนิติสัมพันธ์ตามสัญญาซื้อขายกับผู้ขาย หากได้โอนไปตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวซึ่งโอนไปเฉพาะสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินแต่ไม่หมายรวมถึงสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของจำเลยที่ 1 ที่มีอยู่ตามข้อสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งเป็นเรื่องที่อยู่ภายในบังคับของ ป.พ.พ. ต่างหากจาก พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังนั้น บรรดาสีทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบที่จำเลยที่ 1 มีต่อโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายฉบับดังกล่าวจึงยังคงมีอยู่ทุกประการ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 เป็นคดีนี้ได้ เมื่ออาคารพาณิชย์ที่จำเลยที่ 1 ขายให้แก่โจทก์มีความชำรุดบกพร่อง จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันซ่อมแซมอาคารพาณิชย์เลขที่ 96/36-37 โดยใช้วัสดุอุปกรณ์และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน จนกว่าปัญหาน้ำรั่วซึมในอาคารจะไม่เกิดขึ้นอีก หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการ ให้โจทก์เป็นผู้ดำเนินการแทน โดยจำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชำระค่าใช้จ่าย และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชดเชยค่าเสียหาย 7,000,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และค่าขาดประโยชน์วันละ 20,000 บาท แก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงิน 460,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 460,000 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 23 มีนาคม 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 8,000 บาท เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนตามทุนทรัพย์ที่โจทก์ขณะคดี ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนของจำเลยที่ 2

ให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 เสียด้วย แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องใหม่ นอกจากที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ในเบื้องต้นว่า จำเลยที่ 1 เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้าน ว. เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2557 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 2 หลังจากจำเลยที่ 1 โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ทั้งสองหลังในวันที่ 7 เมษายน 2558 ต่อมาวันที่ 10 มิถุนายน 2558 จำเลยที่ 1 ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชุมพรให้โอนใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแก่บริษัท ม. วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 อาคารพาณิชย์ของโจทก์มีน้ำรั่วซึมเข้ามาตามจุดต่าง ๆ ของอาคาร ได้แก่ ผนังด้านข้าง ตามรอยยาแนวกระเบื้องพื้นชั้นหนึ่งของอาคารพาณิชย์ และบริเวณเสากับขอบประตูซึ่งเชื่อมต่ออาคารพาณิชย์กับห้องชั้นเดียวด้านหลัง นอกจากนี้บริเวณชั้นสองของอาคารพาณิชย์มีน้ำรั่วซึมที่วงกบหน้าต่างและบริเวณฝ้าเพดานของอาคารชั้นสองเข้ามาในอาคาร คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 หรือไม่ ในข้อนี้เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 บัญญัติเรื่องการโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในมาตรา 38 กำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน แม้มาตรา 39 บัญญัติผลแห่งการโอนใบอนุญาตว่า "เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน" ก็ตาม แต่เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติดังกล่าวเพื่อกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังจะเห็นได้จากการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 43 ส่วนบ้านเรือนที่ปลูกสร้างในที่ดินที่จัดสรรย่อมเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งยังคงมีนิติสัมพันธ์ตามสัญญาซื้อขายกับผู้ขายหาได้โอนไปตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ซึ่งโอนไปเฉพาะสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน แต่ไม่หมายรวมถึงสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของจำเลยที่ 1 ที่มีอยู่ ซึ่งเป็นเรื่องที่อยู่ภายในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต่างหากจากพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้นบรรดาสีทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบที่จำเลยที่ 1 มีต่อโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายฉบับดังกล่าวจึงยังคงมีอยู่ทุกประการ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 เป็นคดีนี้ได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8 เห็นว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 นั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังขึ้น เมื่ออาคารพาณิชย์ที่จำเลยที่ 1 ขายให้แก่โจทก์มีความชำรุดบกพร่อง จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า จำเลยที่ 1 ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายรวมเป็นเงิน 460,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย จำเลยที่ 1 มิได้แก้ฎีกาในจำนวนค่าเสียหายนี้ ศาลฎีกาจึงเห็นสมควรให้จำเลยที่ 1 รับผิดชอบต่อโจทก์ตามที่ศาลชั้นต้นกำหนด อนึ่ง ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา มีประกาศใช้พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.2564 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 โดยพระราชกำหนดดังกล่าวได้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7

และมาตรา 224 วรรคแรก เป็นผลให้ดอกเบี้ยยผิดนัดปรับเปลี่ยนจากอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ที่กระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยผิดนัดในระหว่างก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ ทั้งนี้ปัญหาการกำหนดดอกเบี้ยตามกฎหมายเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยเองและกำหนดดอกเบี้ยให้เป็นไปตามพระราชกำหนดดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบ มาตรา 246 และมาตรา 252 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 ชำระเงิน 460,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 460,000 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 23 มีนาคม 2560) เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 นั้น ถ้ากระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนอัตราโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเมื่อใด ก็ให้ปรับเปลี่ยนไปตามนั้น บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามคำขอ นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 8 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เจริญ เนาวพนาณนท์ · อธิคม อินทุภูติ · พิชัย เพ็งผ่อง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2014/2564>