

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4050/2545

ห้างหุ้นส่วนจำกัดเกียรตินันทวิวัฒน์ กับพวก โจทก์ บริษัทสินพรชัย จำกัด กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1387, ป.พ.พ. มาตรา 1388, ป.พ.พ. มาตรา 1389, ป.พ.พ. มาตรา 1390, ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มาตรา 30

## ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทั้งสี่สืบหาเป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์ในศูนย์การค้าซึ่งจำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดสรรขาย ภายในศูนย์การค้ามีถนนรวม 6 สาย ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ 1 จัดทำขึ้น และเป็นภาระจำยอมเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ต่อมาจำเลยที่ 1 ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออกทั้งหมด รถของบุคคลภายนอกที่จะผ่านเข้าออกจะต้องรับบัตรจาก เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของจำเลยที่ 1 และจะต้องเสียเงินค่าจอดรถตามระยะเวลาที่จอด แม้ประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป แต่ก็มีได้หมายความว่าจำเลยที่ 1 จะหารายได้จากสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามีได้ เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ส่วนโจทก์ทั้งสี่สืบหาผู้ใช้ภาระจำยอมก็ต้องใช้เท่าที่จำเป็นตามสมควร มิใช่ใช้ได้โดยไม่มีขีดจำกัด เสียส่วนใหญ่ของการประชุมผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าเมโทรตกลงให้จำเลยที่ 1 จัดการจราจรในศูนย์การค้า เมโทร หลังจากจำเลยที่ 1 ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออก โดยมีพนักงานเก็บค่าจอดรถแล้ว จำเลยที่ 1 จัดสติ๊กเกอร์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าเมโทรสำหรับติดรถยนต์และรถจักรยานยนต์สติ๊กเกอร์ดังกล่าวสามารถใช้เข้าออกได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวกและไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถนับได้ว่าจำเลยที่ 1 ให้ใช้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงภายในศูนย์การค้าเมโทรเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้ว แต่โจทก์ทั้งสี่สืบหาประสงค์ให้จำเลยที่ 1 ไม่เรียกเก็บเงินค่าจอดรถสำหรับรถทุกคันของโจทก์ทั้งสี่สืบหาแม้จะมีรถจำนวนมากเท่าใดก็ตาม ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเกินสมควร การกระทำของจำเลยที่ 1 จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งสี่สืบหาและไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก การที่โจทก์ทั้งสี่สืบหานำแผงเหล็กปิดกั้นบนถนนหน้าอาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งสี่สืบหา หรือบางรายจอดรถจักรยานยนต์หรือวางวัสดุบนทางเท้า เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การจราจร โจทก์ทั้งสี่สืบหาไม่มีอำนาจกระทำได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1388 และมาตรา 1389

## คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสี่สืบแปดฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า โจทก์ทั้งสี่สืบแปดเป็นผู้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พร้อมที่ดินในโครงการศูนย์การค้าประตูน้ำหรือศูนย์การค้าเมโทรจากจำเลยทั้งสองที่จัดสรรขายแก่บุคคลทั่วไป ในการจัดสรรจำเลยทั้งสองได้ก่อสร้างถนน ๖ สาย เป็นสาธารณูปโภคแก่โครงการดังกล่าว โจทก์ทั้งสี่สืบแปดและผู้ซื้ออาคารพาณิชย์พร้อมที่ดินจากจำเลยทั้งสองได้ใช้ถนนทั้ง ๖ สาย ผ่านเข้าออกเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี แล้ว ต่อมาจำเลยทั้งสองได้ปิดกั้นถนนทั้ง ๖ สาย โดยจำเลยทั้งสองกำหนดให้ผู้ขับรถผ่านเข้าออกต้องเสียเงินค่าตอบแทนให้จำเลยทั้งสองหรือตัวแทน การกระทำความผิดของจำเลยทั้งสองทำให้โจทก์ทั้งสี่สืบแปดได้รับความเดือดร้อน ขอให้

พิพากษาให้ถนน ดังกล่าวเป็นทางภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และ  
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกัน  
จดทะเบียนภาระจำยอมถนนสาธารณะตลอดไป หรือให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการจดทะเบียน  
กับให้จำเลยทั้งสองเปิดทางภาระจำยอมและรื้อถอนป้อมยามพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งกีดขวาง  
ออกไปจากทางภาระจำยอมโดยเสียค่าใช้จ่ายเอง อีกทั้งห้ามจำเลยทั้งสองและบริวารกระทำการ  
ใดๆ แก่ทางภาระจำยอม ก่อนจำเลยทั้งสองยื่นคำให้การ โจทก์ที่ ๑๗ และที่ ๑๘ ยื่นคำบอกกล่าว  
ขอถอนฟ้องจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองให้การ แก้อภัยโทษ และการฟ้องแย้งขอให้พิพากษา  
ห้ามไม่ให้โจทก์ทั้งสี่สืบหาและบริวารนำรถไปจอดบนทางเท้าในบริเวณศูนย์การค้าเมโทร และมีให้  
นำแผงกั้นหรือวัสดุใดๆ ไปวางถนนและทางเท้า และมีให้กระทำการใดๆ อันเป็นการกีดขวางการใช้  
ถนนและทางเท้า หลังจากจำเลยทั้งสองยื่นคำให้การแล้ว โจทก์ที่ ๒๐ ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องจำเลย  
ทั้งสอง ศาลชั้นต้นอนุญาต โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๑๖ ที่ ๑๙ และที่ ๒๑ ถึงที่ ๒๘ ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า  
จำเลยที่ ๒ เป็นประธานกรรมการมีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ ๑ ได้ และจำเลยที่ ๒ ได้ร่วม  
กระทำละเมิดกับจำเลยที่ ๑ ทางเท้าในบริเวณศูนย์การค้าเมโทรผู้อยู่อาศัยและบริวารใช้ประโยชน์  
เป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว การที่โจทก์นำแผงกั้นหรือวัสดุต่างๆ มาวางบนถนนและทางเท้า  
เป็นไปตามข้อตกลงของจำเลยทั้งสอง เพราะสถานที่จอดรถที่จำเลยทั้งสองจะจัดให้นั้นจำเลย  
ทั้งสองได้นำไปให้บุคคลอื่นเช่าประกอบการค้า โจทก์ทั้งสี่สืบหาคำฟ้องแย้งอื่นไม่เคยตกลงให้  
จำเลยทั้งสองก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นปิดเปิดบริเวณทางเข้าออกของถนนทั้ง ๖ สาย  
การกระทำของจำเลยทั้งสองเป็นการกระทำโดยพลการ อันเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งสี่  
สืบหา เพราะถนนพิพาทเป็นทางภาระจำยอม ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาว่า ถนนกับ  
ทางเท้าพิพาทในศูนย์การค้าประตูน้ำหรือศูนย์การค้าเมโทรตกอยู่ในภาระจำยอม ห้ามโจทก์ที่ ๑  
ถึงที่ ๑๖ ที่ ๑๙ และที่ ๒๑ ถึงที่ ๒๘ นำยานพาหนะหรือวัสดุอื่นใดไปจอดหรือวางบนทางเท้า และ  
ห้ามโจทก์ทั้งหมดนำแผงกั้นหรือวัสดุสิ่งของอื่นๆ ไปวางบนถนนพิพาททั้งหกสายอันเป็นการ  
กีดขวางการจราจรอีกต่อไป คำขออื่นๆ นอกจากนี้ให้ยก และให้ยกฟ้องโจทก์เฉพาะจำเลยที่ ๒  
โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๑๖ ที่ ๑๙ และที่ ๒๑ ถึงที่ ๒๘ อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ที่ ๑ ถึงที่  
๑๖ ที่ ๑๙ และที่ ๒๑ ถึงที่ ๒๘ ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า โจทก์ทั้งสี่  
สืบหาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ใน ศูนย์การค้าประตูน้ำหรือศูนย์การค้าเมโทรซึ่งจำเลย  
ที่ ๑ เป็นผู้จัดสรรขายเมื่อปี ๒๕๒๔ ภายในศูนย์การค้าเมโทรมีถนนรวม ๖ สาย ซึ่งเป็น  
สาธารณูปโภคที่จำเลยที่ ๑ จัดทำขึ้น และเป็นภาระจำยอมเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ต่อมาเมื่อวันที่  
๒๒ พฤษภาคม ๒๕๓๔ จำเลยที่ ๑ ได้ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออกทั้งหมดรวม ๕ จุด  
รถของบุคคลภายนอกที่จะผ่านเข้าออกจะต้องรับบัตรจากเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของ  
จำเลยที่ ๑ และจะต้องเสียเงินค่าจอดรถตามระยะเวลาที่จอดคิดเป็นชั่วโมง ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกา  
ของโจทก์ทั้งสี่สืบหามีว่า การกระทำของจำเลยที่ ๑ เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งสี่สืบหาและ  
เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกอันเป็นการขัดต่อประกาศของ  
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นหรือไม่ และ  
การที่โจทก์ทั้งสี่สืบหาแผงกั้นบนถนน จอดรถจักรยานยนต์หรือวางวัสดุบนทางเท้าใน  
ศูนย์การค้าเมโทร ทำให้จำเลยที่ ๑ ได้รับความเสียหายหรือไม่ เห็นว่า ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่  
๒๘/๒๕๓๔ คดีระหว่าง บริษัทสินทรัพย์ จำกัด โจทก์ บริษัทบางกอกฮิลตันโฮเต็ล จำกัด จำเลย  
ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับถนนทั้ง ๖ สาย ในศูนย์การค้าเมโทรของจำเลยที่ ๑ ว่าไม่ใช่

ทางสาธารณะ ฉะนั้นถนนทั้ง ๖ สาย ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำเลยที่ ๑ จึงมีอำนาจจัดการใช้สอยดำเนินการเกี่ยวกับถนนดังกล่าวได้ ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้ถนนทั้ง ๖ สายจะเป็นภาระจำยอมตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แต่เสียงส่วนใหญ่ในการประชุมผู้อยู่อาศัย ในศูนย์การค้าเมโทรตกลงให้จำเลยที่ ๑ จัดการจราจรในศูนย์การค้าเมโทร หลังจากจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออก โดยมีพนักงานเก็บเงินค่าจอดรถแล้วจำเลยที่ ๑ แจก สติกเกอร์สำหรับติด รถยนต์และรถจักรยานยนต์แก่เจ้าของอาคารพาณิชย์ทุกคูหา สติกเกอร์ ดังกล่าวสามารถใช้เข้าออกได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวกและไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถ แต่ประการใด จำเลยที่ ๑ ให้ผู้ที่ขับรถเข้าไปในศูนย์การค้าเมโทรรับบัตรและเมื่อจะออกต้องคืน บัตรเพื่อป้องกันการโจรกรรมรถ ตั้งแต่จำเลยที่ ๑ ดำเนินการดังกล่าวไม่ปรากฏว่ารถในศูนย์ การค้า เมโทรสูญหายและจำเลยที่ ๑ ได้ปรับปรุงระบบไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ และถนนที่ชำรุดในศูนย์การค้า เมโทรด้วยหลังจากจำเลยที่ ๑ จัดระบบการจราจรทำให้การจราจรในศูนย์การค้าเมโทรคล่องตัวขึ้น เนื่องจากไม่มีบุคคลภายนอกนำรถเข้าไปจอดไว้อีก จึงน่าเชื่อว่าจำเลยที่ ๑ กระทำการดังกล่าวเพื่อ ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและเพื่อความสะดวกของการจราจรในศูนย์การค้าเมโทร ส่วนข้อที่ โจทก์ทั้งสี่สืบหาฎีกาว่า จำเลยที่ ๑ เป็นผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คง สภาพเดิม โดยจำเลยที่ ๑ ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง จึงไม่มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าจอดรถนั้น เห็นว่า แม้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป แต่ก็ได้ หมายความว่าจำเลยที่ ๑ จะหารายได้จากสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษามีได้ เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ส่วนโจทก์ทั้งสี่สืบหาผู้ใช้ภาระจำยอมก็ต้องใช้เท่าที่จำเป็นตามสมควร มิใช่ใช้ได้โดย ไม่มีขีดจำกัด จากข้อเท็จจริงที่รับฟังได้ว่า จำเลยที่ ๑ จัดสติกเกอร์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าเมโทรสำหรับ ติด รถยนต์และรถจักรยานยนต์เพื่อนำรถเข้าไปจอดหรือเข้าออกในศูนย์การค้าเมโทรได้ทุกทาง ตลอดเวลาโดยสะดวกและไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถนั้น นับได้ว่าจำเลยที่ ๑ ให้ใช้ภาระจำยอมเพื่อ ประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงในศูนย์การค้าเมโทรเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้วแต่ว่าโจทก์ทั้งสี่สืบหา ประสงค์ให้จำเลยที่ ๑ ไม่เรียกเก็บเงินค่าจอดรถสำหรับรถทุกคันของโจทก์ทั้งสี่สืบหาแม้จะมีรถ จำนวนมากเท่าใดก็ตาม อันเป็นการใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเกินสมควร การกระทำของ จำเลยที่ ๑ จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งสี่สืบหา และไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่ง ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ส่วนการที่โจทก์ทั้งสี่สืบหานำแผงเหล็กปิดกั้นบนถนน หน้าอาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งสี่สืบหาหรือบางรายจอดรถจักรยานยนต์หรือวางวัสดุบนทางเท้า นั้น เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ โจทก์ทั้งสี่สืบหาไม่มีอำนาจกระทำได้ ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๘ และมาตรา ๑๓๘๙ จำเลยที่ ๑ มีสิทธิห้ามได้ ที่ โจทก์ทั้งสี่สืบหาอ้างว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารที่จอดรถตามที่ประกาศโฆษณาไว้ นั้น ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสี่สืบหาไม่มีอำนาจกระทำการดังกล่าวไม่ และเมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบ ต่อโจทก์ทั้งสี่สืบหาเพราะเป็นการกระทำโดยชอบ ดังนั้น ในส่วนที่เกี่ยวกับจำเลยที่ ๒ ที่โจทก์ทั้งสี่ สืบหาฎีกาว่าต้องร่วมกับจำเลยที่ ๑ กระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งสี่สืบหา จึงไม่ต้องวินิจฉัย พิพากษายืน

## องค์คณะ

สมิตร สุภาดุลย์ · ไพศาล เจริญวุฒิ · สมชัย เกษชุมพล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4050/2545>