

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1552/2568

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้าน ช.โจทก์ นาง ร.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.พ.พ. มาตรา 146, ป.อ. มาตรา 358, ป.อ. มาตรา 360, ป.อ. มาตรา 83, ป.อ. มาตรา 84, ป.อ. มาตรา 91, ป.อ. มาตรา 56, ป.อ. มาตรา 29, ป.อ. มาตรา 30

ย่อ / หลักกฎหมาย

รื้อกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุเป็นส่วนหนึ่งของรั้วที่บริษัท ว. ผู้จัดสรรที่ดินสร้างขึ้นพร้อมการจัดสรรและปลูกสร้างทาวน์เฮาส์ขาย อันเป็นการจัดให้มีสาธารณูปโภคตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 ทำให้รั้วกำแพงคอนกรีตตกอยู่ในภาระจำยอมตามกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด และไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่รั้วตั้งอยู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 146 เมื่อโจทก์จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วได้รับโอนสาธารณูปโภคมาจากบริษัท ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมมาดำเนินการ รื้อกำแพงคอนกรีตจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ด้วย การที่จำเลยกับพวกร่วมกันทุบทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตด้านหลังทาวน์เฮาส์เลขที่ 6 ที่จำเลยพักอาศัยเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของจำเลย จึงมีความผิดฐานทำให้เสียหายตามมา ป.อ. มาตรา 358 แต่รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุดังกล่าว มีไว้เพื่อประโยชน์เฉพาะแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น มิใช่เพื่อประโยชน์ของประชาชนทั่วไป รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุจึงมิใช่ทรัพย์สินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ การกระทำความผิดของจำเลยจึงไม่เป็นการทำให้เสียหายที่ใช่หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ตาม ป.อ. มาตรา 360

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 83, 84, 91, 358, 360 ศาลชั้นต้นไต่สวนมูลฟ้องแล้ว เห็นว่าคดีมีมูล ให้ประทับฟ้องข้อหาตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ประกอบมาตรา 83, 84 วรรคหนึ่ง จำเลยให้การปฏิเสธ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษากลับเป็นว่า จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ประกอบมาตรา 83 จำคุก 2 ปี และปรับ 50,000 บาท โทษจำคุกให้รอการลงโทษไว้มีกำหนด 2 ปี ให้คุมความประพฤติโดยให้จำเลยไปรายงานตัวต่อพนักงานคุมประพฤติ 4 เดือนต่อครั้งภายในระยะเวลาการลงโทษดังกล่าว ให้จำเลยทำกิจกรรมบริการสังคมหรือสาธารณประโยชน์ตามที่พนักงานคุมประพฤติเห็นสมควรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 56 หากไม่ชำระค่าปรับให้จัดการตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 29, 30 จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นที่คู่ความไม่ได้เถียงกันรับฟังยุติว่า บริษัท ว. ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และปลูกสร้างทาวน์เฮาส์บนที่ดินโฉนดเลขที่ 41560 ชื่อหมู่บ้าน ช. โดยได้สร้างรั้วกำแพงคอนกรีตรอบโครงการ เฉพาะด้านทิศเหนือที่เกิดเหตุที่ติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 41561 ยาวตลอดแนว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2550 จำเลยซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 89677 พร้อมทาวน์เฮาส์เลขที่ 6 จากบริษัท ว. ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งโครงการและด้านทิศเหนือของที่ดินที่จำเลยซื้อมีรั้วกำแพงคอนกรีตหมู่บ้านด้านที่ติดกับโฉนดเลขที่ 41561 ที่กล่าวข้างต้น โจทก์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อรับโอนที่ดินสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหมู่บ้าน ช. จากบริษัท ว. ไปจัดการดูแล

บำรุงรักษา และได้รับมอบทรัพย์สินมาดูแลเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2550 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 เวลากลางวัน จำเลยกับพวกรวม 5 คน ได้ร่วมกันทุบทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตด้านหลังทาวน์เฮาส์ เลขที่ 6 ที่จำเลยพักอาศัย มีขนาดความยาว 11 เมตร สูง 2 เมตร คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลย ว่า จำเลยกระทำความผิดตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 หรือไม่ เห็นว่า รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุเป็นส่วนหนึ่งของรั้วกำแพงหมู่บ้าน ช. ที่บริษัท ว. ผู้จัดสรรที่ดิน สร้างขึ้นพร้อมการจัดสรรและปลูกสร้างทาวน์เฮาส์ขาย เพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน และทาวน์เฮาส์ในโครงการจัดสรร อันเป็นการจัดให้มีสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 ทำให้รั้วกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมตามกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรทั้งหมด รั้วกำแพงคอนกรีตที่บริษัท ว. ก่อสร้างขึ้นนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ว. และไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่รั้วตั้งอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 มิฉะนั้น บทบัญญัติของกฎหมายซึ่งควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะก็จะไม่มีผลบังคับใช้ หากแต่ถือเป็นทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนสามารถใช้ประโยชน์ร่วม บุคคลจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้กำแพงเสียหาย ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกจากที่ได้รับอนุญาตแล้วไม่ได้ รวมทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายหนึ่งรายใดก็ไม่อาจกระทำได้เช่นกัน ต่อมาเมื่อโจทก์จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วได้รับโอนสาธารณูปโภคจากบริษัท ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมมาดำเนินการ รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ด้วย แม้หนังสือส่งมอบทรัพย์สินและจำนวนเงินค่าบริการสาธารณะจะมีได้ระบุว่าส่งมอบรั้วกำแพงคอนกรีตหมู่บ้านด้วย แต่ก็ได้ระบุไว้ว่าส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้โจทก์ และภายหลังส่งมอบแล้วก็ไม่ปรากฏว่าบริษัท ว. ได้เข้ามายุ่งเกี่ยวกับรั้วกำแพงคอนกรีตรอบหมู่บ้านอีก ก็เป็นการแสดงออกชัดเจนแล้วว่าเพราะได้ส่งมอบให้แก่โจทก์แล้ว เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า ตามวันเวลาเกิดเหตุจำเลยกับพวกร่วมกันทุบทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตด้านหลังทาวน์เฮาส์เลขที่ 6 ที่จำเลยพักอาศัย มีขนาดความยาว 11 เมตร สูง 2 เมตร ที่จำเลยอ้างว่ากำแพงคอนกรีตเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามกฎหมาย เรื่องส่วนควบก็เป็นเพียงเป็นความเข้าใจของจำเลยเอง โดยข้อเท็จจริงได้ความจากคำเบิกความของนายธนวิชัย ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้าน ช. พยานโจทก์ว่า หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดเหตุมีสมาชิก 1,440 หลังคาเรือน แต่ก็ไม่ปรากฏว่ามีสมาชิกคนใดทุบรั้วกำแพงคอนกรีตของหมู่บ้านโดยเห็นว่าเป็นของตนเองเช่นจำเลย จำเลยจะอ้างเป็นเหตุพ้นความรับผิดชอบไม่ได้ การที่จำเลยกับพวกร่วมกันทุบรั้วกำแพงคอนกรีตของหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของจำเลย เมื่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านไปห้ามปรามจำเลยกับพวกกลับไม่สนใจการห้ามปราม แสดงว่า จำเลยกับพวกกระทำโดยมีเจตนากระทำให้ทรัพย์สินของผู้อื่นเสียหาย การกระทำของจำเลยกับพวกจึงเป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 358 แต่อย่างไรก็ดี ตามที่ได้วินิจฉัยตอนต้นแล้วว่า รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ มิใช่เพื่อประโยชน์เฉพาะแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการหมู่บ้าน ช. เท่านั้น มิใช่เพื่อประโยชน์ของประชาชนคนทั่วไป รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุจึงมิใช่ทรัพย์สินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ การกระทำความผิดของจำเลยจึงไม่เป็นการทำให้เสียทรัพย์สินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา 360 ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นด้วยบางส่วน ฎีกาของจำเลยฟังขึ้นบางส่วน พิพากษาแก้เป็นว่า จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 358 ประกอบมาตรา 83 จำคุก 1 ปี และปรับ 20,000 บาท ข้อหาอื่นนอกจากนี้ให้ยก นอกจากที่แก้ให้

เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1

องค์คณะ

อำพันธ์ สมบัติสภาพรกุล · สถาพร วงศ์ตระกูลรักษา · ไชยมุขต์ ปอพานิชกรณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1552/2568>