

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4109/2560

นางศิริดาหรือชูจิตต์ สีทองดีโจทก์ นายสุรียนต์ วิเวกเมธากร กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 174

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่โจทก์แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายให้แก่จำเลย ซึ่งมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และมีการจดทะเบียนภาระจำยอมจากโจทก์ให้แก่จำเลย ซึ่งซื้อที่ดินจากบริษัท ช. เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะถือเป็นการจัดให้มีสาธารณูปโภคอันเป็นกรณีเข้าหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นแล้ว แม้โจทก์จะไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก็เป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวเท่านั้น ไม่มีผลทำให้การแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกจำหน่ายไม่เข้าหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่อย่างใด ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เป็นกฎหมายเฉพาะ บัญญัติขึ้นเพื่อให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนทั่วไป จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติเกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 14649, 33679 และ 99548 ตำบลแสมดำ อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร พ้นจากการเป็นภาระจำยอมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 4358, 4359, 4360, 4361, 4362, 8134, 46087, 46088, 46089, 46090, 46091, 46092, 46093, 46094, 46105, 46106, 46107, 46108, 46109, 46110, 46111, 46119, 46120, 46121, 46122, 46123, 46124, 46125, 46126, 46127, 46189, 46190, 46191, 46192, 46193, 46194, 46136, 46137, 46138, 46139, 46140, 46141, 46142, 46143, 46144, 46155, 46156, 46157, 46158, 46159, 46160, 46162, 46173, 46174, 46175, 46176, 46177, 46178, 46206, 46207, 46208, 46209, 46210 และ 46211 ตำบลแสมดำ (บางบอน) อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร โดยให้จำเลยทั้งสี่สืบสาม ไปจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสี่สืบสาม โดยให้จำเลยทั้งสี่สืบสาม เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมทั้งหมด จำเลยที่ 1 ที่ 10 ที่ 12 ที่ 14 ที่ 15 ที่ 17 ถึงที่ 22 ที่ 26 ที่ 27 ที่ 29 ที่ 30 ที่ 33 ที่ 34 ที่ 38 ที่ 40 และที่ 41 ให้การขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 2 ถึงที่ 9 ที่ 11 ที่ 13 ที่ 16 ที่ 23 ถึงที่ 25 ที่ 28 ที่ 31 ที่ 32 ที่ 35 ถึงที่ 37 ที่ 39 ที่ 42 และที่ 43 ขาดนัดยื่นคำให้การ จำเลยที่ 1 ที่ 26 และที่ 27 ขาดนัดพิจารณา ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสี่สืบสาม ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ในแต่ละแปลง ไปจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์โฉนดที่ดินเลขที่ 14649, 33679 และ 99548 ตำบลแสมดำ อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินการยทรัพย์ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสี่สืบสาม โดยให้จำเลยทั้งสี่สืบสาม เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมทั้งหมด ให้จำเลยทั้งสี่สืบสาม ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนด

ค่าทนายความ 3,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยที่ 10 ที่ 12 ที่ 14 ที่ 15 ที่ 17 ถึงที่ 22 ที่ 30 ที่ 33 ที่ 34 ที่ 38 ที่ 40 และที่ 41 อุทธรณ์ สำหรับอุทธรณ์ของโจทก์ ศาลชั้นต้นสั่งรับอุทธรณ์และให้โจทก์นำส่งสำเนาอุทธรณ์ให้จำเลยทั้งสี่สืบสาม ภายใน 7 วัน มิฉะนั้นถือว่าทิ้งอุทธรณ์ โจทก์ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงินค่านำส่งหมาย ศาลชั้นต้นอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 8 มกราคม 2558 แต่โจทก์ไม่วางเงินค่านำส่งหมายและสำเนาอุทธรณ์ กรณีจึงฟังได้ว่าโจทก์เพิกเฉยไม่ดำเนินคดีภายในเวลาตามที่ศาลเห็นสมควรกำหนดไว้เพื่อการนั้น ถือว่าโจทก์ทิ้งฟ้องอุทธรณ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 174 (2) ประกอบมาตรา 246 ให้จำหน่ายอุทธรณ์ของโจทก์จากสารบบความ โจทก์เสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์เพียง 200 บาท จึงไม่คืนให้ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนจำเลยที่อุทธรณ์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 6,000 บาท โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 14649, 33679 และ 99548 ตำบลแสมดำ อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ส่วนจำเลยทั้งสี่สืบสามเป็นเจ้าของที่ดินหกสิบห้าแปลงตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารท้ายฟ้อง โดยที่ดินของจำเลยทั้งสี่สืบสาม ตั้งอยู่ที่ตำบลแสมดำ (บางบอน) อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร และที่ดินของโจทก์ทั้ง 3 แปลงดังกล่าวจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของจำเลยทั้งสี่สืบสาม ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า ภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์ตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือไม่ ที่โจทก์ฎีกาว่า เมื่อพิจารณาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 4391 ซึ่งเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทชูจิตต์ จำกัด และที่ดินของจำเลยทั้ง 43 คน จะเห็นได้ว่าไม่มีข้อความใดๆ ระบุไว้ในโฉนดที่ดินเลยว่าที่ดินทั้งหมดดังกล่าวอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และไม่มีเอกสารอื่นใดของจำเลยระบุว่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 4391 อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลำพังเพียงการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 4391 และ 5270 เป็นแปลงย่อย ๆ เท่านั้น ยังไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าเป็นที่ดินจัดสรรตามคำจำกัดความ "การจัดสรรที่ดิน" ในข้อ 1 ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่อย่างใด นั้น เห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 1 บัญญัติว่า "การจัดสรรที่ดินหมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย...." ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงจากทางนำสืบของคู่ความว่า โจทก์ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทชูจิตต์ จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นและกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทชูจิตต์ จำกัด แต่เพียงผู้เดียว และเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1127 ตำบลแสมดำ อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1127 ให้แก่จำเลยทั้งสี่สืบสาม ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจากบริษัทชูจิตต์ จำกัด ของโจทก์จากการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 4391 และ 5270 ออกเป็นแปลงย่อยมากกว่า 10 แปลง ซึ่งโจทก์ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทชูจิตต์ จำกัด จัดให้มีถนนเพื่อใช้เป็นทางสัญจรจากที่ดินแปลงย่อยไปยังส่วนที่เป็นถนนของที่ดินโฉนดเลขที่ 1127 เพื่อออกสู่ถนนสาธารณะ โดยก่อนที่บริษัทชูจิตต์ จำกัด จะจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ 4391 และ 5270 ขายให้แก่จำเลยทั้งสี่สืบสามนั้น โจทก์ได้จดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1127 ให้แก่ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 4391 และ 5270 ก่อนแล้วเพื่อให้ที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งออกจากที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถออกไปยังถนนพระราม 2 ซึ่งเป็น

ถนนสาธารณะ กรณีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายให้แก่จำเลยทั้งสี่สืบสาม ซึ่งมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และมีการจดทะเบียนภาระจำยอมจากโจทก์ให้แก่จำเลยทั้งสี่สืบสาม ซึ่งซื้อที่ดินจากบริษัทชูจิตต์ จำกัด เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะถือเป็นการจัดให้มีสาธารณูปโภคอันเป็นกรณีเข้าหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นแล้ว บริษัทชูจิตต์ จำกัด โจทก์และจำเลยทั้งสี่สืบสามยอมตกอยู่ในบังคับของกฎหมายดังกล่าว แม้บริษัทชูจิตต์ จำกัด หรือโจทก์จะไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก็เป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวเท่านั้น ทั้งการที่ไม่มีข้อความใด ๆ ระบุไว้ในโฉนดที่ดินเลยว่าที่ดินทั้งหมดอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ตามที่โจทก์ฎีกาก็ตาม ก็หาไม่ผลให้การแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวออกจำหน่ายไม่เข้าหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่อย่างใด ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น ส่วนที่โจทก์ฎีกาอ้างว่า ที่ดินที่นำมาแบ่งแยกและจำหน่ายให้แก่จำเลยทั้งสี่สืบสามเป็นของบริษัทชูจิตต์ จำกัด ไม่ใช่ของโจทก์จึงไม่ใช่กรณีที่โจทก์เป็นผู้จัดสรรที่ดินนั้น เห็นว่า นอกจากโจทก์จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทชูจิตต์ จำกัด แล้วยังเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทชูจิตต์ จำกัด แต่เพียงผู้เดียว การที่โจทก์จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1127 ของโจทก์แก่ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 4391 และ 5270 ซึ่งเป็นของบริษัทชูจิตต์ จำกัด และภายหลังเมื่อบริษัทชูจิตต์ จำกัด แบ่งแยกที่ดินจำหน่ายให้แก่จำเลยทั้งสี่สืบสามคนแล้วโจทก์ก็ยังจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1127 ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวเฉพาะรายเพื่อนำไปจดทะเบียนจำนองธนาคารอันเป็นการที่โจทก์จัดให้มีสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่บริษัทของโจทก์จัดจำหน่ายแล้ว ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการสุดท้ายว่า ภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์มิได้ใช้สืบปีสันสภาพจากการเป็นภาระจำยอมหรือไม่ เห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 บัญญัติให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และข้อ 18 ยังบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น ทั้งนี้ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เป็นกฎหมายเฉพาะบัญญัติขึ้นเพื่อให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนทั่วไป จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติเกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับแก่ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นในที่ดินของโจทก์ได้ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ทรงศิลป์ ธรรมรัตน์ · วิจิต ลิธรรมชโย · ชูชัย วิริยะสุนทรวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4109/2560>