

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 672/2565

นาย ส. กับพวกโจทก์ บริษัท ป.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.พ.พ. มาตรา 150, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อภายหลังครบกำหนดระยะเวลาที่จำเลยต้องรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ ป. ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา จำเลยยังไม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และจำเลยยังไม่ได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) จำเลยจึงยังไม่พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ป. ให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปตามมาตรา 43 ส่วนข้อตกลงตามบันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลย ที่ระบุว่า ผู้จะซื้อที่ดินที่จะชำระค่าสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บต่อไปในอนาคตที่ผู้จะขายหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้กำหนดและเรียกเก็บต่อไป นั้น เมื่อปรากฏว่ายังไม่มี การดำเนินการตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (2) หรือ (3) (เดิม) ประการใดประการหนึ่ง จำเลยจึงต้องรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป และไม่มีบทบัญญัติใดให้จำเลยมีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายเอง จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงที่ฝ่าฝืน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อันเป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เฉพาะข้อตกลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย จำเลยไม่อาจอ้างข้อตกลงดังกล่าวมาเป็นเหตุปฏิเสธความรับผิดชอบส่วนค่าบริการสาธารณะ

คำพิพากษา

แม้เป็นคนละส่วนกับความรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 จึงอาจมีการกำหนดหรือตกลงกันให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับผิดชอบค่าบริการสาธารณะตามอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 ได้ก็ตาม แต่ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่จำเลยได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ไม่ปรากฏข้อกำหนดให้เรียกเก็บค่าบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่อย่างใด แต่กลับปรากฏเงื่อนไขกำหนดในแผนผังและวิธีการจัดสรร ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 3 ข้อ 8 ว่า จำเลยจะเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคต่าง ๆ และบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิมเป็นระยะเวลา 1 ปี และพ้นจากหน้าที่เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยว่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะเอง ดังนี้ โครงการ ป. ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น เพราะเหตุมีการคัดค้านบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะว่า

ไม่ถูกต้องครบถ้วนและสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ จำเลยจึงมีส่วนทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สำเร็จ โจทก์จึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าบริการสาธารณะ การที่โจทก์และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอื่นได้รับความเดือดร้อนจากการไม่บริหาร จัดการ ดูแลบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จนจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านชั่วคราวและต้องร่วมกันชำระเงินจำนวนตามฟ้องเป็นค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะระหว่างเดือนเมษายน 2557 ถึงเดือนกรกฎาคม 2558 เงินที่โจทก์แต่ละคนชำระจึงเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายที่โจทก์ได้รับสืบเนื่องมาจากการกระทำฝ่าฝืนกฎหมายโดยตรงของจำเลย การกระทำของจำเลยจึงเป็นการผิดสัญญาและละเมิด จำเลยต้องคืนเงินค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะตามฟ้องแก่โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ย โจทก์ทั้งแปดสิบห้าฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงินให้แก่โจทก์ทั้งแปดสิบห้าตามจำนวนต้นเงิน กล่าวคือ โจทก์ที่ 1 เป็นเงิน 21,600 บาท โจทก์ที่ 2 เป็นเงิน 32,544 บาท โจทก์ที่ 3 เป็นเงิน 29,160 บาท โจทก์ที่ 4 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 5 เป็นเงิน 36,900 บาท โจทก์ที่ 6 เป็นเงิน 27,360 บาท โจทก์ที่ 7 เป็นเงิน 31,392 บาท โจทก์ที่ 8 เป็นเงิน 29,484 บาท โจทก์ที่ 9 เป็นเงิน 20,880 บาท โจทก์ที่ 10 เป็นเงิน 20,880 บาท โจทก์ที่ 11 เป็นเงิน 20,884 บาท โจทก์ที่ 12 เป็นเงิน 24,480 บาท โจทก์ที่ 13 เป็นเงิน 20,880 บาท โจทก์ที่ 14 เป็นเงิน 22,284 บาท โจทก์ที่ 15 เป็นเงิน 22,752 บาท โจทก์ที่ 16 เป็นเงิน 24,480 บาท โจทก์ที่ 17 เป็นเงิน 24,444 บาท โจทก์ที่ 18 เป็นเงิน 25,560 บาท โจทก์ที่ 19 เป็นเงิน 21,600 บาท โจทก์ที่ 20 เป็นเงิน 21,600 บาท โจทก์ที่ 21 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 22 เป็นเงิน 24,480 บาท โจทก์ที่ 23 เป็นเงิน 20,880 บาท โจทก์ที่ 24 เป็นเงิน 24,408 บาท โจทก์ที่ 25 เป็นเงิน 25,452 บาท โจทก์ที่ 26 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 27 เป็นเงิน 21,600 บาท โจทก์ที่ 28 เป็นเงิน 30,420 บาท โจทก์ที่ 29 เป็นเงิน 25,452 บาท โจทก์ที่ 30 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 31 เป็นเงิน 21,600 บาท โจทก์ที่ 32 เป็นเงิน 25,344 บาท โจทก์ที่ 33 เป็นเงิน 21,600 บาท โจทก์ที่ 34 เป็นเงิน 27,000 บาท โจทก์ที่ 35 เป็นเงิน 24,948 บาท โจทก์ที่ 36 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 37 เป็นเงิน 24,732 บาท โจทก์ที่ 38 เป็นเงิน 20,916 บาท โจทก์ที่ 39 เป็นเงิน 23,724 บาท โจทก์ที่ 40 เป็นเงิน 23,724 บาท โจทก์ที่ 41 เป็นเงิน 27,468 บาท โจทก์ที่ 42 เป็นเงิน 23,724 บาท โจทก์ที่ 43 เป็นเงิน 23,724 บาท โจทก์ที่ 44 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 45 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 46 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 47 เป็นเงิน 20,124 บาท โจทก์ที่ 48 เป็นเงิน 20,304 บาท โจทก์ที่ 49 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 50 เป็นเงิน 20,232 บาท โจทก์ที่ 51 เป็นเงิน 24,012 บาท โจทก์ที่ 52 เป็นเงิน 31,572 บาท โจทก์ที่ 53 เป็นเงิน 25,956 บาท โจทก์ที่ 54 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 55 เป็นเงิน 31,716 บาท โจทก์ที่ 56 เป็นเงิน 29,952 บาท โจทก์ที่ 57 เป็นเงิน 33,408 บาท โจทก์ที่ 58 เป็นเงิน 24,408 บาท โจทก์ที่ 59 เป็นเงิน 22,320 บาท โจทก์ที่ 60 เป็นเงิน 27,684 บาท โจทก์ที่ 61 เป็นเงิน 26,532 บาท โจทก์ที่ 62 เป็นเงิน 32,904 บาท โจทก์ที่ 63 เป็นเงิน 23,724 บาท โจทก์ที่ 64 เป็นเงิน 23,724 บาท โจทก์ที่ 65 เป็นเงิน 25,812 บาท โจทก์ที่ 66 เป็นเงิน 29,628 บาท โจทก์ที่ 67 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 68 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 69 เป็นเงิน 29,592 บาท โจทก์ที่ 70 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 71 เป็นเงิน 31,140 บาท โจทก์ที่ 72 เป็นเงิน 20,880 บาท โจทก์ที่ 73 เป็นเงิน 24,480 บาท โจทก์ที่ 74 เป็นเงิน 29,124 บาท โจทก์ที่ 75 เป็นเงิน 25,200 บาท โจทก์ที่ 76 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 77 เป็นเงิน 29,880 บาท โจทก์ที่ 78 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 79 เป็นเงิน 25,200 บาท โจทก์ที่ 80 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 81 เป็นเงิน 25,920 บาท โจทก์ที่ 82

เป็นเงิน 30,564 บาท โจทก์ที่ 83 เป็นเงิน 28,116 บาท โจทก์ที่ 84 เป็นเงิน 29,520 บาท และโจทก์ที่ 85 เป็นเงิน 27,396 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินโจทก์ทั้งแปดสิบห้าตามลำดับดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระให้แก่โจทก์ทั้งแปดสิบห้าเสร็จสิ้น

องค์คณะ

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์ · แรกรณ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์ · สืบพงษ์ ศรีพงษ์กุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/672/2565>