

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2972/2565

บริษัท ส.โจทก์ นาย ก. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23, ป.พ.พ. มาตรา 150, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 33, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44, ป.พ.พ. มาตรา 203, ป.พ.พ. มาตรา 224, ป.วิ.พ. มาตรา 142, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค มาตรา 7

ย่อ / หลักกฎหมาย

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ได้แสดงไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (4) โดยมีกำหนดระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) และมีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วดังนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.นี้หรือตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการบำรุง ดูแล รักษา... (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จากบทบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดหน้าที่และการสิ้นสุดหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินเป็น 2 ระยะ ระยะแรกผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาตามกำหนดเวลาที่ระบุในแผนผังโครงการที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (5) และระยะที่สอง เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลารับผิดชอบดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไปจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามมาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเพื่อโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับไปดำเนินการจัดการดูแลเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคได้โดยสมบูรณ์ภายในเวลาอันสมควร ข้อตกลงที่มีผลผลึกความรับผิดชอบบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไปให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามมาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ย่อมเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 สำหรับค่าบริการสาธารณะเป็นคุณละกรณีกับค่าบริการรักษาสาธารณูปโภค ความรับผิดชอบบริการสาธารณะจึงไม่ตกอยู่ในบังคับมาตรา 43 และ 44 แห่งพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งไม่มีบทบัญญัติใดใน พ.ร.บ.ดังกล่าวกำหนดความรับผิดในค่าบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเหมือนการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะโดยตรง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรย่อมมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในค่าบริการสาธารณะ ข้อตกลงที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับผิดชอบในค่าบริการสาธารณะจึงบังคับกันได้ ไม่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ที่โจทก์อ้าง

ส่งสำเนาสัญญาบริการระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งสองแนบท้ายฎีกา มีข้อตกลงว่า จำเลยทั้งสองต้องชำระค่าใช้จ่ายให้โจทก์รายเดือน นั้น แม้โจทก์จะเพิ่งส่งเอกสารดังกล่าวในชั้นฎีกาซึ่งล่วงพ้นระยะเวลาการอ้างพยานหลักฐานตามกฎหมายแล้ว แต่พยานเอกสารดังกล่าวเป็นพยานเอกสารสำคัญอันเกี่ยวกับประเด็นข้อสำคัญแห่งคดี และเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสมบูรณ์ครบถ้วนเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ทั้งจำเลยทั้งสองขาดนัดยื่นคำให้การและไม่ยื่นคำแก้ฎีกา ศาลฎีกาเห็นสมควรรับฟังสำเนาสัญญาบริการแนบท้ายฎีกา เป็นพยานศาลตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 33 และรับฟังได้ว่าโจทก์และจำเลยทั้งสองทำสัญญาบริการกันจริงเมื่อบริการที่โจทก์จัดทำเป็นบริการสาธารณะ สัญญาบริการจึงใช้บังคับกันได้ แม้โจทก์จะได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินฉบับเดิมปี 2539 ซึ่งออกตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 แต่การที่โจทก์ขอขยายโครงการและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรในปี 2545 ภายหลัง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับแล้ว ต้องบังคับตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อัตราที่เรียกเก็บจึงต้องไม่เกินอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 เช่นกัน เมื่อโจทก์ไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครในอัตราที่เรียกเก็บจำเลยยังคงต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าบริการสาธารณะ นั้น และเมื่อคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล ศาลย่อมมีอำนาจใช้ดุลพินิจกำหนดค่าบริการสาธารณะให้จำเลยรับผิดชอบต่อโจทก์ในอัตราที่เหมาะสมได้เช่นเดียวกับการกำหนดค่าเสียหายคดีแพ่งทั่วไป

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชำระเงิน 62,457.66 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 58,174.80 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด หนึ่งในวัตถุประสงค์คือการจัดสรรที่ดิน โจทก์ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านสัมมากรนิมิตรใหม่ ได้รับใบอนุญาตเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2539 ต่อมาวันที่ 6 ธันวาคม 2545 ได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ 1 มีการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ มีกำหนดเวลาบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 2 ปี เป็นเงิน 1,020,000 บาท จำเลยทั้งสองเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการหมู่บ้านสัมมากรนิมิตรใหม่โดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 59809 เนื้อที่ 60 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันยังไม่มีภาระจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โจทก์ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัดส่วนเนื้อที่จัดสรรรวม 4 อัตรา ตั้งแต่ปี 2546 ตารางวาละ 5 บาทต่อเดือน ตั้งแต่ปี 2547 ตารางวาละ 7 บาทต่อเดือน ตั้งแต่ปี 2555 ตารางวาละ 10 บาทต่อเดือน ในปี 2556 ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน 2556 ตารางวาละ 12 บาทต่อเดือน และตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2556 จนปัจจุบัน ตารางวาละ 10 บาทต่อเดือน ซึ่งมีใช้อัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จำเลยทั้งสองค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 จนปัจจุบัน

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า โจทก์มีสิทธิเรียกค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภครวมทั้งบริการสาธารณะจากจำเลยทั้งสองหรือไม่ เห็นว่า การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่แสดงไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (4) โดยมีกำหนดระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) สำหรับหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และมาตรา 44 วรรคหนึ่ง (เดิม) ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดหน้าที่และการสิ้นสุดหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็น 2 ระยะ ระยะแรกผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาตามกำหนดเวลาที่ระบุในแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (5) และระยะที่สองเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลารับผิดชอบดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไปจนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามมาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเพื่อโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับไปดำเนินการจัดการดูแลหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคได้โดยสมบูรณ์ครบถ้วนภายในเวลาอันสมควร มิฉะนั้นผู้จัดสรรที่ดินไม่อาจพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ บทกฎหมายดังกล่าวจึงเป็นบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ดังจะเห็นได้จากมาตรา 49 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ดังนี้ ข้อตกลงที่มีผลเป็นการผลักภาระความรับผิดชอบบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไปให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามมาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ย่อมเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 สำหรับค่าบริการสาธารณะนั้นกฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นคุณละกรณีกับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ความรับผิดชอบค่าบริการสาธารณะจึงไม่อยู่ในบังคับบทบัญญัติมาตรา 43 และมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งไม่

มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดความรับผิดในค่าบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) (2) (3) (เดิม) ให้ตกเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดเหมือนดังเช่นการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ได้รับประโยชน์ในการดำเนินชีวิตประจำวันจากบริการสาธารณะโดยตรง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรย่อมมีหน้าที่ต้องรับผิดในค่าบริการสาธารณะ ข้อตกลงที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับผิดในค่าบริการสาธารณะจึงบังคับกันได้ ไม่เป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ที่โจทก์ฎีกาโดยอ้างสำเนาสัญญาบริการระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งสองแนบท้ายฎีกาหมายเลข 3 มีข้อตกลงว่าจำเลยทั้งสองตกลงชำระค่าใช้จ่ายให้โจทก์รายเดือนนั้น เห็นว่า แม้โจทก์เพิ่งส่งพยานเอกสารดังกล่าวในชั้นฎีกาซึ่งล่วงพ้นระยะเวลาการอ้างพยานหลักฐานตามกฎหมายแล้วก็ตาม แต่พยานเอกสารดังกล่าวเป็นพยานหลักฐานอันสำคัญอันเกี่ยวกับประเด็นข้อสำคัญแห่งคดี และเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสมบูรณ์ครบถ้วนเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ทั้งจำเลยทั้งสองขาดนัยยืนคำให้การและไม่ยื่นคำแก้ฎีกาโต้แย้งคัดค้านสำเนาสัญญาบริการแนบท้ายสำเนาฎีกาที่ส่งให้แก่อำเลยทั้งสองโดยชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นสมควรรับฟังสำเนาสัญญาบริการระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งสองท้ายฎีกา เป็นพยานศาลตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 33 และรับฟังข้อเท็จจริงได้ว่าโจทก์และจำเลยทั้งสองได้ตกลงทำสัญญาบริการดังกล่าวกันจริง ได้ความจากคำเบิกความของนายฤทธิ ผู้รับมอบอำนาจช่วง พยานโจทก์ว่าบริการสาธารณะที่โจทก์เป็นผู้ให้บริการ ได้แก่ ไฟฟ้าส่องสว่างภายในหมู่บ้าน การรักษาความสะอาด ความปลอดภัย และจัดจ้างพนักงานเพื่อให้บริการสาธารณะ ซึ่งล้วนเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบริการสาธารณะที่อยู่ในความรับผิดชอบของจำเลยทั้งสองสัญญาบริการระหว่างโจทก์และจำเลยทั้งสองจึงบังคับกันได้ ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 ที่โจทก์ฎีกาว่า โจทก์ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2539 โดยเริ่มดำเนินการโครงการมาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2537 จึงอยู่ในบังคับประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งไม่มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บเงินค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โจทก์จึงมีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบในอัตราเรียกเก็บจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนหน้านี้ เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อปี 2543 ตามมาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติดังกล่าว การขออนุญาตตลอดจนการดำเนินการจัดสรรที่ดินหลังจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับแล้ว ต้องบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้ แม้โจทก์ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินฉบับเดิมเมื่อปี 2539 ซึ่งออกตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 แต่การที่โจทก์ขอขยายโครงการและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้ทำการแก้ไขผังโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านสัมมากรนิมิตรใหม่ (แก้ไขแผนครั้งที่ 1) ในปี 2545 ภายหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับแล้ว จึงต้องบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งปรากฏว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามที่โจทก์ได้ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ 1 ฉบับใหม่ ก็โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การจัดสรรที่ดินหลังจากนั้นจึงอยู่ในบังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

นอกจากนี้ตามบทเฉพาะกาล มาตรา 70 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้การบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำมาตรา 53 ซึ่งเป็นเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้ บริการและค่าบำรุงรักษาสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบมาใช้บังคับแก่ การจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ด้วย ดังนี้ การ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่เป็นการได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ต้องเรียกเก็บตามอัตราเรียกเก็บที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ การจัดสรรที่ดินเช่นกัน ปัญหาว่าโจทก์มีสิทธิเรียกค่าบริการสาธารณะจากจำเลยทั้งสองซึ่งเป็น อัตราเรียกเก็บที่มีได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือไม่ เพียงใด นั้น เห็นว่า การที่โจทก์ไม่ได้รับความเห็นชอบในอัตราที่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครนั้นมิใช่เหตุที่จะทำให้จำเลยทั้งสองหลุดพ้นจากความ รับผิดชอบในหนี้ค่าบริการสาธารณะ หรือทำให้หนี้ค่าบริการสาธารณะระงับไปอันจะทำให้จำเลย ทั้งสองได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะโดยไม่ต้องเสียค่าบริการแต่อย่างใด ทั้งหากศาลไม่รับ บังคับหนี้ค่าบริการสาธารณะย่อมส่งผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่และความสงบสุข โดยรวมของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่ดินจัดสรรที่ได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การที่โจทก์ไม่ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครในอัตราที่เรียกเก็บจำเลย ทั้งสองก็ยังคงต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าบริการสาธารณะนั้น และเมื่อคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล ศาล ย่อมมีอำนาจใช้ดุลพินิจกำหนดค่าบริการสาธารณะให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบต่อโจทก์ในอัตราที่ เหมาะสมได้เช่นเดียวกับอำนาจศาลในการกำหนดค่าเสียหายในคดีแพ่งทั่วไปทั้งนี้เพราะไม่มีอัตรา เรียกเก็บที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครให้ศาลจำต้อง ถือตาม คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายโดยอ้างว่าเป็นค่าบริการสาธารณะคิดตามสัดส่วนของเนื้อ ที่ดินจัดสรรแต่ละราย ได้ความว่าที่ดินของจำเลยทั้งสอง เนื้อที่ 60 ตารางวา โจทก์เรียกค่า บริการสาธารณะตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 ถึงเดือนตุลาคม 2561 โดยมีอัตราเรียกเก็บในช่วงปี 2552 ถึงปี 2554 ตารางวาละ 7 บาท ต่อเดือน (เท่ากับ 420 บาทต่อเดือน) ปี 2555 ตารางวาละ 10 บาท ต่อเดือน (เท่ากับ 600 บาท ต่อเดือน) ปี 2556 ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ตารางวาละ 12 บาทต่อเดือน (เท่ากับ 720 บาท ต่อเดือน) และตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2556 ตารางวาละ 10 บาท ต่อเดือน (เท่ากับ 600 บาท ต่อเดือน) เห็นว่า เมื่อคำนึงถึงเนื้อที่ดินจำเลยมี 60 ตารางวา บริการสาธารณะที่โจทก์จัดให้มีขึ้นได้แก่ ไฟฟ้าส่องสว่างภายในหมู่บ้าน การ ดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัย และการจัดจ้างพนักงานบริการสาธารณะ ประกอบกับ ภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงในแต่ละช่วงเวลา ศาลฎีกาเห็นสมควรกำหนดค่าบริการสาธารณะให้ จำเลยทั้งสองรับผิดชอบปี 2554 เป็นเงินเดือนละ 350 บาท รวม 12 เดือน เป็นเงิน 4,200 บาท ตั้งแต่ เดือนมกราคม 2555 ถึงเดือนตุลาคม 2561 รวม 82 เดือน เป็นเงินเดือนละ 500 บาท เป็นเงิน 41,000 บาท รวมเป็นเงิน 45,200 บาท สำหรับดอกเบี้ยผิดนัดนั้น โจทก์เรียกให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบ เป็นรายเดือนที่ผิดนัดนั้น เห็นว่า ตามสำเนาสัญญาบริการ ไม่มีกำหนดเวลาชำระค่า บริการสาธารณะที่จำเลยทั้งสองต้องชำระรายเดือนเมื่อใด จึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสองผิดนัดเมื่อ ครบกำหนดเวลาตามคำบอกกล่าวทวงถามแล้วไม่ชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 203 ได้ความว่าโจทก์ทวงถามให้จำเลยทั้งสองชำระค่าบริการสาธารณะ แต่จากหลักฐาน การส่งหนังสือบอกกล่าวที่ปรากฏด้านหลังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าได้ส่งให้แก่จำเลยทั้งสองวันใด เพียงแต่

ระบุข้อความว่าคืนผู้ฝากไม่มารับตามกำหนด ทั้งนายฤทิซึ่งเป็นพยานโจทก์เพียงปากเดียวก็ได้
เบิกความยืนยันว่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังจำเลยทั้งสองวันใด จึงไม่อาจกำหนดวันเริ่มต้น
คิดดอกเบี้ยผิดนัดให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบโจทก์ก่อนฟ้องได้ จึงเห็นสมควรกำหนดให้จำเลยทั้งสอง
รับผิดชอบดอกเบี้ยผิดนัดนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป สำหรับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดนั้นปรากฏว่า
ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกามีพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2564

โดยในมาตรา 3 และมาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 7 และมาตรา 224 แห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และบัญญัติความขึ้นใหม่ โดยมาตรา 7 วรรคหนึ่ง ความใหม่
บัญญัติว่า "ถ้าจะต้องเสียดอกเบี้ยแก่กันและมีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือโดยบท
กฎหมายอันชัดแจ้ง ให้ใช้อัตราร้อยละสามต่อปี" วรรคสองบัญญัติว่า "อัตราตามวรรคหนึ่งอาจ
ปรับเปลี่ยนให้ลดลงหรือเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศได้โดยตราเป็น
พระราชกฤษฎีกาโดยปกติให้กระทรวงการคลังพิจารณาทบทวนทุกสามปีให้ใกล้เคียงกับอัตราเฉลี่ย
ระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์" ส่วนมาตรา 224
วรรคหนึ่ง ความใหม่บัญญัติว่า "หนี้เงินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยในระหว่างเวลาผิดนัดในอัตราที่กำหนด
ตามมาตรา 7 บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี..." ประกอบกันแล้วดอกเบี้ยระหว่างผิดนัดตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ มีอัตราร้อยละ 5 ต่อปี
ปัญหาว่าจำเลยต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่เมื่อใด ตามมาตรา
7 แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว บัญญัติว่า "บทบัญญัติตามมาตรา 224 แห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดนี้ ให้ใช้แก่การคิดดอกเบี้ย
ผิดนัดที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการ
คิดดอกเบี้ยผิดนัดในระหว่างช่วงเวลาก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ" โจทก์จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ย
ผิดนัดจากจำเลยทั้งสองอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามมาตรา 224 วรรคหนึ่ง (เดิม) นับแต่วันฟ้องซึ่ง
เป็นวันก่อนที่พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564

ใช้บังคับ และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตามบทบัญญัติใหม่ นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 ซึ่งเป็นวันที่
พระราชกำหนดดังกล่าวใช้บังคับเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ อัตราดอกเบี้ยนับแต่วันที่
11 เมษายน 2564 นั้น ถ้ากระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนอัตราโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเมื่อใด
ก็ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ปรับเปลี่ยนไปบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน

อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่โจทก์ขอ ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับ
ความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้น
วินิจฉัยและปรับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดให้สอดคล้องกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ได้ประมวลกฎหมายวิธี
พิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค มาตรา 7 ที่
ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน พิพากษากลับ
ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงิน 45,200 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวัน
ฟ้อง (ฟ้องวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562) ถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่
วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ อัตราดอกเบี้ยนับแต่วันที่ 11
เมษายน 2564 นั้น ถ้ากระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนอัตราโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเมื่อใด ก็ให้
ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ปรับเปลี่ยนไปบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ
7.5 ต่อปี ตามที่โจทก์ขอ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์ · ประทีป อ่าววิจิตรกุล · นพรัตน์ สืบทิศประเสริฐ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://www.thaideka.online/deka/2972/2565>