รวมคำพิพากษาศาลฎีกาและมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
เล่ม ๑

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

ด้วยในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตลอดจนคณะอนุกรรมการต่าง ๆ รวมทั้งเจ้าพนักงานที่ดิน อาจมีกรณีปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ต้องวินิจฉัยอยู่เสมอ ๆ คำพิพากษาศาลฎีกาและมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถือเป็นข้อมูลสำคัญที่มีประโยชน์ สามารถใช้เป็นแนวทาง หรือนำไปอ้างอิงในการวินิจฉัยแก้ปัญหาต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี จึงได้ดำเนินการรวบรวมเอกสารดังกล่าว เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิบัติงานต่อไป

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือองค์ความรู้เรื่อง “รวมคำพิพากษาศาลฎีกาและมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เล่ม ๑” จะอำนวยประโยชน์ในการนำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและปฏิบัติงาน ตลอดจนอ้างอิงในการให้บริการประชาชนได้อย่างดี ซึ่งจะทำให้ การปฏิบัติงานตามภารกิจสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนผู้รับบริการ

ได้ดำเนินการจัดทำองค์ความรู้เรื่อง “รวมคำพิพากษาศาลฎีกาและมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเล่ม ๑” ตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๖๓/๒๕๓๗	๑
คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๕๓/๒๕๓๗	๑
คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๙๑/๒๕๓๘	๑
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๘/๒๕๓๙	๒
คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๒/๒๕๓๙	๒
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๕/๒๕๓๙	๓
คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๑๗/๒๕๓๙	๓
คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๖/๒๕๔๐	๔
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๑/๒๕๔๐	๔
คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๐๕/๒๕๔๐	๕
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๔๕/๒๕๔๑	๖
คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๔๑/๒๕๔๑	๗
คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๗/๒๕๔๑	๘
คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๑๒/๒๕๔๒	๘
คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๘๐/๒๕๔๒	๙
คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๓๙/๒๕๔๒	๙
คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๗/๒๕๔๓	๑๐
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๐/๒๕๔๓	๑๐
คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖๓/๒๕๔๓	๑๐
คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๐/๒๕๔๓	๑๑
คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๕๙/๒๕๔๔	๑๓
คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘๘๐/๒๕๔๔	๑๓

หน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๕๐/๒๕๔๕ ๑๔

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๓/๒๕๔๖ ๑๕

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๔๗ ๑๕

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๐๓/๒๕๔๗ ๑๕

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๐/๒๕๔๘ ๑๖

มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ครั้งที่ ๓/๒๕๔๕ วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๕ ๑๗

เรื่อง ยกเลิกสัญญาค้ำประกันระบบบำบัดน้ำเสีย (ถังชีวภาพ)

ครั้งที่ ๒/๒๕๔๗ วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ ๑๗

เรื่อง ขอก่อภาระผูกพันในที่ดินแปลงสาธารณูปโภค

ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ ๑๘

เรื่อง การจัดทำที่กลับรถ

ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ ๑๘

เรื่อง การเก็บค่าบริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

ครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๘ ๑๙

เรื่อง การจัดทำสวนสาธารณะใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง

ครั้งที่ ๔/๒๕๔๘ วันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ๑๙

เรื่อง นำถนนบางส่วนมาจัดทำเป็นแปลงจำหน่าย

ครั้งที่ ๙/๒๕๔๘ วันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘ ๑๙

เรื่อง ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ครั้งที่ ๕/๒๕๔๙ วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ๑๙

เรื่อง การโอนชำระหนี้และขายโรงเรียน

ครั้งที่ ๖/๒๕๔๙ วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ๒๐

เรื่อง การใช้บังคับกฎกระทรวงตาม พ.ร.บ. ผังเมืองรวม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๖๓/๒๕๓๗

แม้ที่ดินที่โจทก์จะปลูกสร้างอาคาร ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ยกให้เป็นที่สาธารณะ แต่ที่ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรร จึงต้องด้วยบทบัญญัติของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ ที่บัญญัติว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ การที่ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินสาธารณูปโภคดังกล่าวไปให้โจทก์เช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารถือเป็นการกระทำที่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก เมื่อที่ดินนั้นเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินอันมีสภาพเป็นสาธารณูปโภค จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างที่ออกให้แก่โจทก์ได้ ทั้งจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๑๑ ซึ่งเป็นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ก็ย่อมมีอำนาจให้ยกอุทธรณ์ของโจทก์ได้เช่นกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๕๓/๒๕๓๗

พ. แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๑๓ แปลง เพื่อขาย โจทก์ได้เช่าซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจาก พ. ๑ แปลง ทางพิพาทเป็นทางที่ พ. จัดทำไว้ใช้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะสำหรับที่ดินอีก ๑๒ แปลงดังกล่าว แม้จะไม่ปรากฏว่า พ. เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ก็ถือว่าการกระทำของ พ. ที่แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๑๓ แปลง เพื่อขายนั้น เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า พ. จัดให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาทอันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ ส่วน พ. จะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก หากจะเป็นการดำเนินการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของ พ. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ทางพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่โจทก์เช่าซื้อจาก พ. จำเลยปลูกบ้านรุกล้ำทางพิพาท จึงต้องรื้อออกไป

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๙๑/๒๕๓๘

ที่ดินพิพาทที่สร้างเป็นโรงรถ และที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสระว่ายน้ำขณะที่จำเลยที่ ๔ รับโอนมาถนนและสระว่ายน้ำเป็นภาระจำยอมที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายเป็นทรัพยสิทธิติดไปกับตัวทรัพย์ และผูกพันแก่บุคคลที่เป็นเจ้าของภารยทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗ เมื่อจำเลยที่ ๔ รับโอนที่พิพาททั้งสองแปลงที่ติดภาระจำยอมอยู่ไปเช่นนี้ แม้ที่ดินที่เป็นถนนจะถูกแยกไป (ทำเป็นโรงรถ) ภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่ ทุกส่วนที่แยกไป จำเลยที่ ๔ ต้องรับภาระจำยอมที่แต่เดิมมีอยู่ไปด้วย ทั้งต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพตลอดไปตามมาตรา ๑๓๙๔ และประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ จำเลยที่ ๔ จะอ้างว่ารับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตหาได้ไม่

ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงดังกล่าวอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป กรณีต้องตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ แล้ว แม้จะมีการโอนที่ดินส่วนหนึ่งของการจัดสรรให้จำเลยที่ ๓ ในภายหลังและจำเลยที่ ๓ ได้จัดการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยอีก ๘ แปลง (ไม่ถึง ๑๐ แปลง) แล้วขายที่ดินพิพาทที่สร้างโรงรถกับโอนสระว่ายน้ำให้แก่จำเลยที่ ๔ ในเวลาต่อมา ก็หาทำให้ที่ดินพิพาทที่เป็นโรงรถและที่ตั้งสระว่ายน้ำ ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวไม่ ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงคงเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๘/๒๕๓๙

ขณะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท จำเลยผู้จะขายแต่ฝ่ายเดียวรู้ถึงการกระทำของตนว่ายังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน อันเป็นการฝ่าฝืนหรือต้องห้ามตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เรื่อง ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ข้อ ๑๐ ที่ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ โดยโจทก์ผู้จะซื้อมิได้ร่วมรู้ในวัตถุประสงค์ซึ่งเป็นประโยชน์อันเป็นผลสุดท้ายที่ทั้งสองฝ่ายต้องการ ดังนี้วัตถุประสงค์ของสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้องจึงหาได้ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายไม่ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทย่อมเป็นโมฆะ

เมื่อโจทก์รู้ถึงข้อเท็จจริงที่ว่าจำเลยจัดสรรที่ดินโดยมิได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินอันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย ซึ่งในขณะนั้นจำเลยอยู่ในฐานะที่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ได้ ย่อมถือได้ว่าพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นโดยโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบ ดังนั้นการที่โจทก์ไม่ยอมชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายงวดต่อ ๆ มา จึงหาได้ชื่อว่าเป็นผู้ผิดนัดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๐๕ ไม่ จำเลยจะบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยเหตุดังกล่าวหาได้ไม่ แต่ต่อมาการที่โจทก์ได้เลิกสัญญาและทวงเงินที่ได้ชำระไว้แล้วคืน จำเลยก็มิได้โต้แย้งแสดงความประสงค์ให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป กลับบอกปัดชัดแจ้งว่าได้บอกเลิกสัญญาต่อโจทก์แล้ว พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ตกลงเลิกสัญญากันโดยปริยาย โจทก์และจำเลยต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิเรียกให้จำเลยคืนเงินที่ได้ชำระไปแล้ว พร้อมดอกเบี้ย เมื่อเป็นกรณีที่มิได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือโดยบทกฎหมายอันชัดเจน จึงให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคสอง และมาตรา ๗

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๒/๒๕๓๙

แม้จะไม่ปรากฏว่าบริษัท ก. เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ก็ถือได้ว่าการกระทำของบริษัท ก. ที่แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๙๐ แปลง เพื่อขายนั้น เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า บริษัท ก. จัดให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาท อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๑๐

การที่บริษัท ก. จะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก หากจะเป็นการดำเนินการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของบริษัท ก. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ดังนั้นทางพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมตามกฎหมายแก่ที่ดินจัดสรรและที่ดินที่โจทก์ซื้อจากบริษัท ก. จำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อจากบริษัท ก. ย่อมอยู่ในบังคับประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ ที่จะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

โจทก์ซึ่งซื้อที่ดินพร้อมตึกแถวในที่ดินจัดสรรดังกล่าว ย่อมมีสิทธิใช้ทางพิพาทได้ การที่มีการก่อสร้างโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างกีดขวางทางภาระจำยอม ย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เมื่อที่ดินแปลงที่ทางภาระจำยอมตั้งอยู่โอนมาเป็นของจำเลย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยรื้อถอนโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทางภาระจำยอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๕/๒๕๓๙

การที่โจทก์แบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๓๑ ออกเป็นแปลงย่อยปลูกสร้างตึกแถวขายถึง ๕๐ แปลง อีกทั้งยังจัดให้มีการทำถนนออกสู่ทางสาธารณะ โดยจัดสร้างขึ้นพร้อมกับการสร้างตึกแถวขาย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อตึกแถว เป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ที่ดินที่โจทก์เว้นไว้เป็นถนนจึงเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามนัยแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคแรก และข้อ ๓๒ ดังนั้น ถนนหน้าตึกแถวของจำเลยและผู้ซื้อตึกแถวรายอื่น ๆ ย่อมตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อตึกแถวทุกห้อง

จำเลยคงมีสิทธิใช้ถนนพิพาทเป็นทางสัญจรผ่านเข้าออกได้เท่านั้น ส่วนโจทก์ในฐานะเป็นผู้จัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคนั้นให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอด เมื่อจำเลยก่อสร้างกันสาดและวางของขายบนถนน ย่อมทำให้ถนนอันเป็นสาธารณูปโภคนั้นเสื่อมสภาพเสื่อมประโยชน์การใช้ทางสัญจร ถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดสรรและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในถนนพิพาทนั้นด้วย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๑๗/๒๕๓๙

จำเลยที่ ๑ และบริษัท ส. ผู้จัดสรรที่ดิน ได้แบ่งแยกที่ดินพิพาทไว้เพื่อจัดทำเป็นสวนหย่อมสำหรับเป็นที่พักผ่อนของผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ถึงแม้จะได้ความว่าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสวนหย่อมในที่ดินพิพาท สภาพของสวนหย่อมแตกต่างกับสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น และจำเลยที่ ๒ ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ตาม แต่การที่ผู้จัดสรรที่ดินแสดงเจตนาอย่างชัดแจ้งว่าจะจัดให้มีสวนหย่อม และได้แบ่งแยกที่ดินพิพาทไว้เป็นส่วนสัดแน่นอนเพื่อดำเนินการดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าการทำสวนหย่อมได้จัดให้มีขึ้นแล้ว สาธารณูปโภคประเภทถนน สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่นดังที่ระบุไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น สาธารณูปโภคอย่างอื่น เช่น สวนหย่อมที่ผู้อาศัยอยู่ในที่ดินจัดสรรใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน ย่อมเป็นสาธารณูปโภค

ตามบทบัญญัติแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวด้วย ฉะนั้นที่ดินพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรของโจทก์ โดยผลแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวแม้จำเลยที่ ๒ จะซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป จำเลยที่ ๒ ไม่มีสิทธิดีกว่าโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๖/๒๕๔๐

ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ประกอบข้อ ๓๒ จะเห็นได้ว่า ถึงแม้การจัดสรรที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินกระทำอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๒ จะไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับดังกล่าวก็ตาม แต่ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินจะต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ กล่าวคือ ถือว่าสาธารณูปโภคเช่นว่านั้นตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และจากถ้อยคำในข้อ ๓๒ ที่ว่า “ผู้จัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และ... หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภค... หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน...ฯลฯ” ย่อมมีความหมายชัดแจ้งอยู่แล้วว่าสาธารณูปโภคดังกล่าวคือสาธารณูปโภคที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หาใช่สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ภายหลังประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวใช้บังคับไม่ เมื่อบริษัท น. ดำเนินการจัดสรรที่ดินหมู่บ้าน ม. เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๑๖ และถนนซอยพิพาทเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น ก่อนที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ถนนซอยพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ และ ๓๒ ถึงแม้ถนนซอยพิพาทเป็นทางเข้าออกบ้านของจำเลยทั้งสองสู่ถนนสายหลักของหมู่บ้าน ม. และถนนสาธารณะ โดยผ่านรั้วด้านข้างบ้านของโจทก์และเจ้าของบ้านอีกหลังหนึ่งซึ่งไม่มีประตูรั้วด้านดังกล่าว แต่ในเมื่อถนนซอยพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ และ ๓๒ โจทก์ในฐานะเป็นผู้อาศัยอยู่ในที่ดินจัดสรรจึงมีสิทธิใช้ถนนซอยพิพาทได้ ซึ่งอาจจะใช้เป็นประจำหรือครั้งคราว เช่น ในยามเกิดอัคคีภัยเป็นต้น ที่จำเลยทั้งสองร่วมกันจัดทำประตูรั้วเหล็กปิดกั้นถนนซอยพิพาท ย่อมทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก เป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนรั้วเหล็กดังกล่าวได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๑/๒๕๔๐

ช. เจ้าของที่ดินเดิมที่ทำการจัดสรรที่ดินมีเจตนาให้ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคแก่หมู่บ้าน อ. และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ได้บัญญัติขึ้นโดยมีเจตนาคุ้มครองแก่ผู้ที่ซื้อที่ดินจากการจัดสรรในการจัดสรรที่ดินของ ช. เจ้าของที่ดินเดิมก็ได้ปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินตรงตามความหมายของคำจำกัดความประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ดังกล่าว ข้อ ๑ ทุกประการ แม้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติต่อมาว่า “สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอม

เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" จะระบุใช้บังคับแก่ผู้จัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตก็จริง แต่หากพิจารณาประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวข้อ ๓๒ ซึ่งบัญญัติว่า "ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่... ไปแล้วบางส่วน...ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐ ด้วย" มาประกอบเข้าด้วยกันแล้วจะเห็นได้ว่าข้อความประโยคสุดท้ายของบทบัญญัติข้อนี้ ได้ยกเว้นในเรื่องกิจการสาธารณูปโภคกับผู้จัดสรรที่ดิน ก่อนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับซึ่งผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องขออนุญาต แต่ในเรื่องสาธารณูปโภคก็ยังคงให้อยู่ภายใต้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ข้อ ๓๐ ได้ตามที่ข้อ ๓๒ บัญญัติไว้ดังนี้ ที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยร่วมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นที่ดินที่อยู่ในหมู่บ้าน อ. ที่โจทก์ซื้อและจำเลยร่วมได้ซื้อจากจำเลยในระหว่างที่โจทก์จำเลยพิพาทกันโดย ช. เจ้าของที่ดินเดิมที่ทำการจัดสรรที่ดินมีเจตนาให้ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคแก่หมู่บ้าน อ. ย่อมตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรหมู่บ้าน อ. ตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น จำเลยร่วมจึงมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินพิพาทตามที่กฎหมายได้บังคับไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๐๕/๒๕๔๐

จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จัดสรรที่ดินโดยมีเจตนาจะจัดให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ เป็นถนนอันเป็นสาธารณูปโภค จึงเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มาแต่ต้น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ ก่อนมีการรังวัดเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดจึงเป็นถนนที่เป็นทางภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ข้อ ๓๐ เมื่อการรวมกรรมสิทธิ์และการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าว มีผลทำให้เนื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ ส่วนที่เป็นถนนอยู่เดิมขาดหายไป เป็นการทำให้ภาระจำยอมเปลี่ยนแปลงไป และเป็นการกระทบถึงสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการรวมโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ เข้ากับที่ดินแปลงอื่น และขอให้เพิกถอนการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ เฉพาะส่วนที่นำมารวมกับที่ดินแปลงย่อย ๗ แปลง และกลายเป็นที่ดินแปลงใหม่โฉนดเลขที่ ๑๐๖๗๐๘ ได้

ในคดีส่วนอาญา โจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองในคดีนี้ว่าร่วมกับจำเลยที่ ๓ ในคดีดังกล่าวสนับสนุนจำเลยอื่นในคดีนั้นอีก ๖ คน ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ ขอให้ลงโทษตาม ป.อ. มาตรา ๑๕๗ ประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในคดีนั้นจึงมีว่า จำเลยทั้งสองได้ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ในคดีดังกล่าวสนับสนุนให้จำเลยอื่นกระทำความผิดตาม ป.อ. มาตรา ๑๕๗ หรือไม่ ข้อเท็จจริงที่นำไปสู่การวินิจฉัยว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ ที่เป็นถนนเป็นทางภาระจำยอมหรือไม่นั้นจึงไม่ใช่ประเด็นโดยตรงในคดีดังกล่าว การพิพากษาคดีซึ่งเป็นคดีแพ่งไม่จำต้องถือข้อเท็จจริงที่ปรากฏในคำพิพากษาคดีส่วนอาญา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๔๕/๒๕๔๑

ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ ประกอบข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง กรณีที่ถือว่าเข้าหลักเกณฑ์เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ สาระสำคัญอยู่ที่การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป และมีการให้คำมั่นหรือแสดงออกว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เมื่อมีการกระทำครบหลักเกณฑ์ดังกล่าวย่อมถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายดังกล่าวแล้ว ส่วนผู้จัดสรรจะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ หรือไม่ ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก หากจะเป็นการดำเนินการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของผู้จัดสรรไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

จำเลยที่ ๓ และ ๔ ได้นำที่ดินของตนมาแบ่งเป็นแปลงย่อยคนละ ๕ แปลง รวมเป็น ๑๐ แปลง แล้วให้บริษัท ส. ทำการจำหน่ายที่ดินและบ้านโดยที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวม ๑๐ แปลง ได้มีการก่อสร้างบ้านจำนวน ๙ หลัง ลงในที่ดิน ๑๐ แปลง การจัดจำหน่ายที่ดินและบ้าน ทางผู้จัดสรรขายได้มีการแยกทำสัญญา เป็น ๓ ฉบับ คือให้ผู้ซื้อทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับจำเลยที่ ๓ หรือที่ ๔ ส่วนการปลูกสร้างบ้านให้ผู้ซื้อทำสัญญาว่าจ้างให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ว. เป็นผู้รับจ้างปลูกสร้างบ้าน และให้บริษัท ส. เป็นผู้รับจ้างทำถนน น้ำ ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนปรับปรุงที่ดินเพื่อแบ่งเบาภาระในเรื่องภาษี แต่การดำเนินการจัดจำหน่ายที่ดินและบ้านของบริษัท ส. กับห้างหุ้นส่วนจำกัด ว. ล้วนกระทำการโดยจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการบริษัท ส. อันมีจำเลยที่ ๒ ที่ ๔ และที่ ๕ ร่วมเป็นกรรมการอยู่ด้วย เมื่อจำเลยที่ ๒ ที่ ๔ และที่ ๕ รู้เห็นและมีส่วนร่วมในการจัดสรรในโครงการที่จำเลยที่ ๓ และ ๔ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนี้นำมาจัดสรรขาย ปรากฏว่าได้นำที่ดินซึ่งแบ่งเป็นแปลงย่อยรวม ๑๐ แปลง ดังกล่าวเข้าโครงการเพื่อจำหน่ายที่ดินและบ้านให้แก่โจทก์และผู้ซื้อทั่วไป อีกทั้งยังได้มีการโฆษณาว่าจะจัดให้มีสโมสร สระว่ายน้ำและสวนหย่อมบริการแก่ผู้ซื้ออีกด้วย ซึ่งต่อมาปรากฏว่าได้มีการจัดสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวขึ้นตามที่ได้โฆษณาหรือให้คำมั่นไว้แล้ว ดังนี้ การที่จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ ได้ร่วมกับบริษัท ส. และห้างหุ้นส่วนจำกัด ว. ดำเนินการจัดจำหน่ายที่ดินและบ้านจากโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว และได้แสดงเจตนาออกอย่างชัดเจนว่าจะจัดให้มีสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อมเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินและบ้านจากโครงการได้ใช้ประโยชน์จากสโมสร สระว่ายน้ำและสวนหย่อมร่วมกัน ย่อมเข้าหลักเกณฑ์เป็นสาธารณูปโภคตามบทบัญญัติแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ ฉะนั้น สโมสร สระว่ายน้ำและสวนหย่อม จึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรของโจทก์ทั้งสาม โดยผลแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว

จำเลยทั้งหกได้กระทำการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ โดยนำที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อมในส่วนที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโอนให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๖ อีกทั้งมีการห้ามมิให้โจทก์ทั้งสามใช้สโมสร สระว่ายน้ำและสวนหย่อมกับได้สร้าง

กำแพงคอนกรีตปิดกั้นมิให้โจทก์ทั้งสามเข้าไป อันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ทั้งสาม เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป โจทก์ทั้งสามย่อมมีอำนาจฟ้องให้รื้อถอนกำแพงที่ปิดกั้นนั้นได้

แม้การจัดสรรจะปลูกสร้างบ้านขายเพียง ๙ หลัง แต่จำเลยที่ ๓ และจำเลยที่ ๔ ได้แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนคนละ ๕ แปลง จึงเท่ากับ ๑๐ แปลง กรณีถือได้ว่าเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวน ๑๐ แปลงขึ้นไป แม้บ้านเลขที่เดียวจะตั้งอยู่บนที่ดิน ๒ โฉนดในพื้นที่จำนวน ๑ แปลง เหมือนกับแปลงอื่น ๆ ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของจำเลยไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

โจทก์ทั้งสามเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่จำเลยทั้งหมดร่วมกันจัดสรร โดยมีการโฆษณาให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม เพื่อให้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ และต่อมาได้จัดให้มีสาธารณูปโภคดังกล่าวแล้วแต่ห้ามโจทก์ทั้งสามเข้าไปใช้ทำให้โจทก์ทั้งสามซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ซื้อมาจากการจัดสรรของจำเลยได้รับความเสียหาย จำเลยทั้งหมดไม่มีสิทธิกระทำได้ เพราะสาธารณูปโภคดังกล่าวตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสาม ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จำเลยทั้งหมดจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ โดยขอให้ศาลบังคับจำเลยทั้งหกจดทะเบียนที่ดินอันเป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมที่ดินโจทก์ทั้งสาม และห้ามจำเลยทั้งหกกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้การใช้ประโยชน์ในสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์ทั้งสามได้บรรยายฟ้องถึงเหตุและสิทธิของโจทก์ทั้งสาม ที่จะขอให้ศาลบังคับเอาแก่จำเลยทั้งหกว่าโจทก์ทั้งสามมีสิทธิหรือเหตุอย่างไร จำเลยทั้งหกย่อมทราบเรื่องดีอยู่แล้ว มิใช่โจทก์ทั้งสามเพิ่งจะมากล่าวอ้างเมื่อฟ้องคดีต่อศาล ถือได้ว่าฟ้องโจทก์ได้แสดงแจ้งชัดทั้งสภาพแห่งข้อหา คำขอบังคับ และข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเพียงพอที่จำเลยทั้งหกจะให้การต่อสู้คดีได้แล้ว คำฟ้องของโจทก์ทั้งสามไม่เคลือบคลุม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๔๑/๒๕๔๑

การที่ ป. ได้แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อยประมาณ ๓๐๐ แปลงเพื่อขาย และได้สร้างโรงภาพยนตร์โดยมีทางพิพาทอยู่ด้านข้างทั้งสองด้านของโรงภาพยนตร์และอยู่หน้าอาคารของโจทก์ทั้งสิบสี่ แสดงโดยชัดแจ้งว่า ป. จัดทำทางพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนเพชรเกษมอันเป็นทางสาธารณะ เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า ป. เจตนาจัดให้มีสาธารณูปโภค คือทางพิพาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ แม้ ป. จะมิได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของ ป. กลับไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายไปแต่อย่างใดไม่ ส่วนการจัดสรรที่ดินอันฝ่าฝืนต่อประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว จะมีผลตามกฎหมายเป็นประการอื่นอย่างไรบ้างเป็นอีกกรณีหนึ่ง ฉะนั้นทางพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบสี่โดยผลของกฎหมายดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๗/๒๕๔๑

เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์ ได้รับความยินยอมจากบิดามารดาให้ฟ้องและดำเนินคดีแล้ว โจทก์ย่อมมีสิทธิจะมอบอำนาจให้ผู้อื่นฟ้องและดำเนินคดีแทนได้ หาจำต้องได้รับความยินยอมจากบิดามารดาอีกครั้งไม่

ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ได้ให้ความหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ข้อ ๑ ว่าการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด เมื่อปรากฏว่า ป. และ ย. ได้ร่วมกันแบ่งแยกที่ดินของตนเองเป็นแปลงย่อยรวม ๒๗ แปลง แล้วประกาศขายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยได้ระบุที่ดินพิพาทอันเป็นรูปตัวทีในหนังสือโฆษณาจัดทำเป็นทางออกสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดิน การกระทำของ ป. และ ย. จึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าบุคคลทั้งสองได้จัดให้มีสาธารณูปโภคคือที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออก อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ตามข้อ ๑ ดังกล่าว ประกอบด้วย ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง และข้อ ๓๒ ส่วนการที่ ป. และ ย. จะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่เป็นอีกเรื่องต่างหาก หากบุคคลทั้งสองนั้นจะดำเนินการฝ่าฝืนโดยไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการขายที่ดินของบุคคลทั้งสองไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายที่ดินพิพาทจึงเป็นทางภาระจำยอมตามกฎหมายแก่ที่ดินจัดสรร และที่ดินโจทก์ที่ได้รับจาก ส. ซึ่งซื้อที่ดินดังกล่าวมาจาก ป. และ ย. จำเลยจะอ้างว่าจำเลยเป็นบุคคลภายนอกรับโอนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตหาได้ไม่

เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ จำเลยเป็นผู้ก่อสร้างสิ่งของลงบนที่ดินพิพาทเพื่อกีดขวางทางภาระจำยอม อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ย่อมทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและเครื่องกั้นขวางให้ออกไปจากทางภาระจำยอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๑๒/๒๕๔๒

แม้คำฟ้องของโจทก์มิได้บรรยายว่าสัญญาใดจริงสัญญาใดปลอม หากแต่โจทก์ได้บรรยายโดยชัดแจ้งว่า สัญญาตัวจริงหรือสัญญาซึ่งเจตนาให้มีผลผูกพันกันระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งห้าคือ สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมกัน ส่วนสัญญา ๓ ฉบับ ตามฟ้องทำขึ้นอำพรางสัญญาซื้อขายที่แท้จริงเพื่อช่วยเหลือให้จำเลยทั้งห้าเสียภาษีน้อยลง สำหรับจำนวนเงินที่ซื้อขายตามสัญญาตัวจริง และสัญญาที่ทำขึ้นไว้เพื่ออำพรางจะเป็นจำนวนเงินเท่าใดนั้นไม่เป็นประเด็นข้ออ้างแห่งคดีของโจทก์ และเป็นเพียงรายละเอียดที่สามารถนำสืบได้ในชั้นพิจารณา ทั้งจำเลยทั้งห้าก็เข้าใจและให้การต่อสู้คดีตามฟ้องของโจทก์ได้ถูกต้อง ฟ้องโจทก์จึงไม่เคลือบคลุม

แม้จำเลยทั้งห้าจะไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ก็ตาม ก็เป็นเพียงการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายที่มีความมุ่งหมายส่วนหนึ่งที่จะติดตามควบคุมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเท่านั้น การดำเนินการของจำเลยทั้งห้า

ซึ่งต้องด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดิน ย่อมต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ให้มีการจัดให้มีสาธารณูปโภค โดยมีความมุ่งหมายส่วนหนึ่งเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค และให้ถือว่าสาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรเพราะมิฉะนั้นแล้วประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินก็จะไร้ความหมายหรือขาดสภาพบังคับ หากยอมให้การดำเนินการที่เป็นการจัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนกฎหมายอยู่นอกหนือการควบคุมหรือไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายบังคับ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๘๐/๒๕๔๒

ว. สามีผู้ร้อง ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ โครงการหมู่บ้านวิชิตนคร และโครงการหมู่บ้านวิชิตนคร ๒ ขายให้แก่ประชาชน ว. จดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๘๕๙ และ ๕๘๖ ทั้งแปลงตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ผ่าน การจัดทำท่อระบายน้ำ ตั้งเสาไฟฟ้า ตลอดจนจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้ทั้งแปลง ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้” การที่ผู้ร้องและ ว. ได้กันที่ดินดังกล่าวไว้สำหรับจัดทำเป็นสนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะของโครงการหมู่บ้านวิชิตนคร ๒ จึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยผลแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หาใช่เป็นที่ดินที่ภาระจำยอมไม่ใช้และใช้ไม่ได้ดังที่ผู้ร้องอ้างไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๓๙/๒๕๔๒

ที่ดินของโจทก์และจำเลยเป็นที่ดินในหมู่บ้านจัดสรรอยู่ติดกันและเป็นที่ดินแปลงที่อยู่ด้านหลังทั้งคู่ โดยมีแนวเขตที่ดินด้านหน้าเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างแปลงละ ๓ เมตร ยาวตลอดแนวเขตที่ดินของแปลงที่อยู่ด้านหน้าซึ่งผู้จัดสรรได้ทำเป็นถนนคอนกรีตกว้าง ๖ เมตร เชื่อมกับถนนสาธารณะของหมู่บ้าน ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้จัดสรรว่า เพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงในมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยสะดวก แม้ถนนคอนกรีตนี้จะไม่ปรากฏอยู่ในแผนผังการจัดสรรที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงในที่อยู่ด้านหลังก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนคอนกรีตดังกล่าวมาก่อนที่โจทก์และจำเลยจะมาซื้อที่ดินและบ้านในหมู่บ้าน ย่อมถือได้ว่าถนนคอนกรีตนี้เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ถนนคอนกรีตดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แม้จำเลยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นถนนคอนกรีต ก็ไม่มีสิทธิก่อสร้างกำแพงและสิ่งก่อสร้างอื่นบนถนนคอนกรีต

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๗/๒๕๔๓

ในคดีแพ่งคู่ความไม่จำเป็นต้องยกบทกฎหมายขึ้นมากล่าวอ้างในคำฟ้องหรือคำให้การ เพียงแต่กล่าวอ้างข้อเท็จจริงก็พอแล้ว ศาลย่อมมีอำนาจยกบทกฎหมายขึ้นมาปรับแก่คดีตามข้อเท็จจริงที่พิจารณาความได้ เมื่อคดีนี้โจทก์กล่าวอ้างไว้ในคำฟ้องและฟังได้ว่าที่ดินพิพาท น. ซื้อมาเพื่อทำเป็นทางให้ผู้ซื้อที่ดินจากการจัดสรรใช้เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ การที่ศาลล่างทั้งสองยกเอาบทกฎหมายคือประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มาปรับกับข้อเท็จจริงที่พิจารณาได้ความแล้ววินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว จึงไม่ใช่เป็นการพิพากษานอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๐/๒๕๔๓

จำเลยที่ ๑ ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยมีเงื่อนไขระบุห้ามมิให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงบริเวณที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะ ซึ่งมีขนาดและเนื้อที่เกินกว่ามาตรฐานไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดจึงตกเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ หาใช่ตกเป็นภาระจำยอมเฉพาะแต่ส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๔๕ ไม่ จำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลงเนื้อที่ของบริการสาธารณะจากสวนพักผ่อนเป็นโรงเรียนอนุบาล แม้บริการสาธารณะทั้งสองต่างเป็นสาธารณูปโภค แต่ก็เป็นสาธารณูปโภคคนละประเภทกัน การเปลี่ยนแปลงขนาดเนื้อที่ของสวนพักผ่อนจึงเป็นการเปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น แม้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๗ จะให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการได้ แต่ต้องมิใช่การลดขนาดสาธารณูปโภคและการจัดสรรนั้นยังต้องดำเนินการอยู่ด้วย จำเลยที่ ๑ ได้จัดสรรที่ดินจำหน่ายไปหมดแล้ว จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการได้อีกอำนาจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๔ เป็นอำนาจที่อาจผ่อนผันให้แก่ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินบางราย หาใช่ว่าคณะกรรมการจะมีอำนาจอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายใดผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ตามอำเภอใจอันเป็นการขัดต่อกฎหมาย มติของจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๑๐ ที่อนุญาตให้จำเลยที่ ๑ แก้ไขเปลี่ยนแปลงลดจำนวนพื้นที่สวนพักผ่อนจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖๓/๒๕๔๓

ปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่คู่ความติดใจจะยกขึ้นว่ากล่าวไม่ว่าในชั้นอุทธรณ์หรือชั้นฎีกา ไม่ว่าจะเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือไม่ คู่ความต้องกล่าวมาโดยชัดแจ้งในอุทธรณ์หรือฎีกา เพื่อศาลจะได้ทราบรายละเอียดว่าคู่ความติดใจอุทธรณ์หรือฎีกาโต้แย้งปัญหาใดได้โดยชัดแจ้ง เมื่อจำเลยกล่าวอุทธรณ์ไม่ชัดแจ้ง ศาลอุทธรณ์ก็ชอบที่จะปฏิเสธไม่วินิจฉัยได้ เพราะไม่เป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมาย

ในชั้นยื่นคำร้องขอแบ่งแยกที่ดิน ก. ได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานแทนจำเลยว่า จำเลยทราบแล้วว่าการจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกัน ๑๐ แปลงขึ้นไปเพื่อจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน โดยมีการให้คำมั่นโดยตรงหรือโดยปริยาย ว่าจะจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ หรือปรับปรุงที่นั่น ๆ ให้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งผู้จัดสรรจะต้องได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวเสียก่อนจึงจะดำเนินการได้ การที่จำเลยที่ ๑ แบ่งแยกที่ดินและจัดแบ่งที่ดินแปลงพิพาทเป็นถนน ก็เพื่อประโยชน์ในการขายที่ดินของตน ถนนที่จัดแบ่งดังกล่าว เป็นสาธารณูปโภคเพื่อการขาย ตกเป็นภาระจำยอมสำหรับโจทก์ผู้ซื้อที่ดินที่จำเลยแบ่งแยกขาย ตามความหมายของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แล้ว จำเลยไม่มีสิทธิปิดกั้นมิให้โจทก์ผู้ซื้อที่ดินที่จำเลยแบ่งแยกได้ใช้สอย

ไม่มีกฎหมายใดห้ามการจดทะเบียนภาระจำยอม ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ทั้งการที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอม เป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมอย่างหนึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๑

ภาระจำยอมนั้นเกิดได้โดยทางนิติกรรม โดยกฎหมายหรือโดยอายุความจากการใช้ได้ทั้งสามทาง การที่โจทก์บรรยายคำฟ้องว่า ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมตามกฎหมายและโดยอายุความจากการใช้หาเป็นคำฟ้องเคลือบคลุมไม่ การที่จำเลยเข้าใจคำฟ้องและต่อสู้คดีการได้มาซึ่งภาระจำยอมของโจทก์ทั้งสองทางเป็นการแสดงอยู่ในตัวว่าคำฟ้องของโจทก์ไม่เคลือบคลุม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๐/๒๕๔๓

การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยมิได้มีข้อกำหนดว่าผู้จัดสรรที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินต้องเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ที่ทำการแบ่งแยกที่ดินที่นำมาจัดสรร แม้เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย แล้วต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ซื้อที่ดินที่เจ้าของเดิมแบ่งแยกไว้ทั้งหมดนำมาจัดจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไปก็หาทำให้การดำเนินการขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวไม่ ส่วนที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. จะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

การดำเนินการขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เป็นการจัดสรรที่ดิน ทางเท้า ท่อระบายน้ำใต้ทางเท้าและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินพิพาทย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่สาธารณูปโภคดังกล่าวก่อสร้างในที่ดิน ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินในโครงการทุกแปลงแม้จำเลยจะซื้อที่ดินพิพาทจากบริษัท ซ. ซึ่งซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลายตามที่จำเลยนำสืบอันเป็นทำนองอ้างว่าจำเลยซื้อที่ดินพิพาทดังกล่าวมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป จำเลยจึงต้องรับภาระตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่สาธารณูปโภคก่อสร้างในที่ดิน เป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ โจทก์ซึ่งซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ในที่ดินจัดสรรดังกล่าวย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม และเมื่อมีการกั้นรั้วสังกะสีบนถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่ก่อสร้างในที่ดินพิพาทแล้วต่อมาได้สร้างเป็นกำแพงคอนกรีตยาวตลอดแนวทำให้ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวแคบลง ก็เป็นกรณีที่ถือได้ว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภารยทรัพย์ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ย่อมเป็นผู้เสียหายและมีอำนาจฟ้องให้ปลดเปลื้องความเสียหายดังกล่าวได้ โดยมิต้องคำนึงว่ายังมีผู้อื่นทำให้โจทก์เสื่อมประโยชน์ในการใช้ภารยทรัพย์และโจทก์ได้ฟ้องบุคคลเหล่านั้นหรือไม่

ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๗ ได้บัญญัติให้สามีภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิฟ้องต่อสู้หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับการสงวน บำรุงรักษาสินสมรส หรือเพื่อประโยชน์แก่สินสมรสได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น ที่โจทก์ฟ้องคดีนี้ แม้จะเกี่ยวด้วยการจัดการสินสมรส โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องคดีโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรส

โจทก์บรรยายฟ้องโดยชัดแจ้งว่า ที่ดินของโจทก์และที่ดินจำเลยต่างเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงใหญ่เพื่อจัดสรรขายแก่บุคคลทั่วไป โดยที่ดินจำเลยดังกล่าวถูกจัดให้เป็นที่ก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรแปลงอื่น ที่ดินจำเลยจึงตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง เมื่อจำเลยสร้างกำแพงคอนกรีตลงในที่ดินแปลงดังกล่าว ทำให้ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่สร้างในที่ดินดังกล่าวแคบลง ทำให้ประโยชน์ในการใช้ภารยทรัพย์ของโจทก์ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีต รั้วไม้ ขนกองหินตลอดจนสิ่งกีดขวางอื่น ๆ ออกไป เป็นคำฟ้องที่บรรยายโดยชัดแจ้งซึ่งสภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเช่นว่านั้นชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง แล้วส่วนรายละเอียดต่าง ๆ เป็นต้นว่า โจทก์ใช้ถนนเข้าออกอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด ถนนดังกล่าวเดิมมีสภาพเป็นอย่างไร มีอยู่กี่สาย ยาวเท่าใด มีทางเท้ากว้างยาวเท่าใด มีอยู่กี่ฝั่งของถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า น้ำประปา มีอยู่ตรงไหน ทำไมถึงมี มีได้อย่างไร และที่อ้างว่าถนนเหลือแคบเป็นถนนตรงไหน ล้วนเป็นรายละเอียดที่โจทก์แต่ละคนจะต้องนำสืบในชั้นพิจารณาฟ้องของโจทก์จึงไม่เคลือบคลุม

ข้อที่จำเลยฎีกาเกี่ยวกับปัญหาฟ้องโจทก์เคลือบคลุมในเรื่องค่าเสียหาย ในปัญหานี้ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยว่าฟ้องโจทก์ในเรื่องค่าเสียหายไม่แจ้งชัด ซึ่งสภาพแห่งข้อหาของโจทก์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายต่อโจทก์ โจทก์มิได้ฎีกาขึ้นมา ปัญหาตามฎีกาของจำเลยในส่วนนี้จึงไม่เป็นสาระแก่คดีอันควรได้รับการวินิจฉัยตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๔๙ วรรคหนึ่ง

ที่ดินจำเลยตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโจทก์โดยผลกฎหมาย ฉะนั้น ตราบใดที่กำแพงคอนกรีตหรือวัสดุอื่นใดที่จำเลยสร้างหรือทำลงในภารยทรัพย์ เป็นเหตุให้ประโยชน์การใช้สอยภารยทรัพย์ของโจทก์ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกยังอยู่ โจทก์ย่อมสามารถฟ้องบังคับให้รื้อถอนกำแพงคอนกรีตและขนย้ายวัสดุที่จำเลยสร้างหรือทำลงในภารยทรัพย์นั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๕๙/๒๕๔๔

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันในปี ๒๕๓๖ แต่จำเลยเพิ่งได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเมื่อปี ๒๕๓๘ ดังนั้น ขณะจำเลยจัดสรรที่ดินในโครงการเสนอขายต่อโจทก์และบุคคลทั่วไป จำเลยยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๐ ประกอบข้อ ๓๕ แต่การกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องของรัฐที่จะเข้าไปควบคุมให้จำเลยหรือผู้จะจัดสรรที่ดิน ได้ดำเนินการด้านสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่ทางราชการกำหนด เพื่อความสะดวกสบายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้นซึ่งเป็นคนละส่วนกับการที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทก็ไม่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งใด ๆ ตามกฎหมาย เป็นการพ้นวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อันทำให้เป็นโมฆะกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ ทั้งจำเลยมิได้กระทำการใดอันเป็นกลฉ้อฉลทำให้โจทก์ต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย การที่จำเลยยังไม่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในขณะที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันนั้น แม้จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบก็ไม่ถึงกับให้รับฟังว่าเป็นกลฉ้อฉลของจำเลย อันจะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆียะกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๙ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘๘๐/๒๕๔๔

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มุ่งเน้นในเรื่องของการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งบ้านในที่ดินนั้นด้วย โดยข้อ ๓๐ ระบุหลักการสำคัญว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ถือว่าสาธารณูปโภคเหล่านั้นตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ทั้งหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้ยังตกไปถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปด้วย เว้นแต่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคนี้ให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น จึงเป็นภาระจำยอมที่เกิดขึ้นโดยผลแห่งกฎหมาย และเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์ มีผลผูกพันแก่บุคคลที่เป็นเจ้าของภารยทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗ ซึ่งผู้รับโอนต้องรับภาระจำยอมที่มีอยู่ไปด้วยกับต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพตลอดไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๔ และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ ดังกล่าว ไม่ว่าโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตนั้นจะเสร็จสิ้นไปแล้วหรือไม่ก็ตาม

โจทก์ประกอบธุรกิจด้านการค้าอสังหาริมทรัพย์โดยการจัดสรรที่ดินและบ้านขาย ได้รับอนุญาตจากกระทรวงมหาดไทยโดยกรมที่ดิน ให้ดำเนินการได้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ สิ่งก่อสร้างอันเป็นสาธารณูปโภคที่โจทก์จัดให้มีขึ้นตามโครงการที่ได้รับอนุญาต ได้แก่ ถนน ทางเท้า ซุ้มประตู ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สะพาน บ่อบำบัดน้ำเสีย และทะเลสาบ ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์

แก่ที่ดินจัดสรร และโจทก์ยังมีภาระหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น ให้คงสภาพเดิมตลอดไป ทั้งจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมนั้นลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ดังนั้นแม้โจทก์จะมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นสาธารณูปโภคที่พิพาท แต่โจทก์ก็ไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวได้อีกต่อไป และไม่อาจหาประโยชน์หรือรายได้จากสาธารณูปโภคได้อีก แต่ยังมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป ซึ่งโจทก์ต้องรับภาระในส่วนนี้ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของโจทก์ดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดเป็นทุนรอนหรือทรัพย์สินเพิ่มขึ้นสำหรับโจทก์แต่อย่างใด จึงไม่เป็นรายจ่ายในการลงทุนของโจทก์ แต่เป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินอันเป็นรายจ่ายเพื่อกิจการของโจทก์ ซึ่งเป็นต้นทุนในการคำนวณกำไรสุทธิตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินที่ขายในแต่ละแปลง และไม่เป็นรายจ่ายต้องห้ามตาม ป. รัษฎากร มาตรา ๖๕ ตรี (๕)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๕๐/๒๕๔๕

โจทก์ทั้งยี่สิบห้าเป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์ในศูนย์การค้าซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นผู้จัดสรรขาย ภายในศูนย์การค้ามีถนนรวม ๖ สาย ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ ๑ จัดทำขึ้น และเป็นภาระจำยอมเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ต่อมาจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออกทั้งหมด รถของบุคคลภายนอกที่จะผ่านเข้าออก จะต้องรับบัตรจากเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของจำเลยที่ ๑ และจะต้องเสียเงินค่าจอดรถตามระยะเวลาที่จอด แม้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป แต่ก็มิได้หมายความว่า จำเลยที่ ๑ จะหารายได้จากสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามิได้เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ส่วนโจทก์ทั้งยี่สิบห้าผู้ใช้ภาระจำยอมก็ต้องใช้เท่าที่จำเป็นตามสมควรมิใช่ใช้ได้โดยไม่มีขีดจำกัด

เสียงส่วนใหญ่ของการประชุมผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าเมโทรตกลงให้จำเลยที่ ๑ จัดการจราจรในศูนย์การค้าเมโทร หลังจากจำเลยที่ ๑ ก่อสร้างป้อมยามและเหล็กกั้นทางเข้าออก โดยมีพนักงานเก็บค่าจอดรถแล้ว จำเลยที่ ๑ จัดสติกเกอร์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าเมโทรสำหรับติดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ สติกเกอร์ดังกล่าวสามารถใช้เข้าออกได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวกและไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถ นับได้ว่าจำเลยที่ ๑ ให้ใช้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงภายในศูนย์การค้าเมโทรเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้ว แต่โจทก์ทั้งยี่สิบห้าประสงค์ให้จำเลยที่ ๑ ไม่เรียกเก็บค่าจอดรถสำหรับรถทุกคันของโจทก์ทั้งยี่สิบห้า แม้จะมีรถจำนวนมากเท่าใดก็ตามซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเกินสมควรการกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งยี่สิบห้าและไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

การที่โจทก์ทั้งยี่สิบห้านำแผงเหล็กปิดกั้นบนถนนหน้าอาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งยี่สิบห้าหรือบางรายจอดรถจักรยานยนต์หรือวางวัสดุบนทางเท้า เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ โจทก์ทั้งยี่สิบห้าไม่มีอำนาจกระทำได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๘ และมาตรา ๑๓๘๙

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๓/๒๕๔๖

อ. ก่อสร้างตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ลงบนที่ดินแปลงย่อยซึ่งแบ่งจากที่ดินแปลงใหญ่รวม ๑๒๑ คูหาเรียงติดต่อกัน การที่ อ. จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป โดยมีทางเท้าและถนนผ่านหน้าตึกโครงการ ชี้ให้เห็นว่าเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จึงถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ทางเท้าที่ดินพิพาทของโจทก์ ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมถึงที่ดินของจำเลย โดยผลของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น โจทก์ซื้อที่ดินจากผู้รับโอนที่ดินมาจาก อ. ภาระจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วย ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๗ เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอมที่ตกแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงรวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและไม่มีอำนาจห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท ปัญหานี้เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะมิได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ในคำให้การ จำเลยก็มีสิทธิยกขึ้นฎีกาได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๔๙ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๔๗

จำเลยที่ ๑ เป็นผู้จัดสรรที่ดิน โจทก์ทั้งหกสิบสองเป็นผู้ซื้อที่ดินในโครงการที่จำเลยที่ ๑ จัดสรร เมื่อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ เป็นส่วนที่ถูกจัดแบ่งไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนและทะเลสาบเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินในโครงการ ที่ดินพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งจำเลยที่ ๑ มีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง (ที่ใช้บังคับขณะเกิดข้อพิพาท) และ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๐ แต่จำเลยที่ ๑ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่พิพาท ย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ทั้งตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคสอง บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีอำนาจอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด แห่งท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขตได้ การที่จำเลยที่ ๑ โอนที่พิพาทจึงย่อมเป็นการโอนโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะโอนที่พิพาทจะได้ทำข้อตกลงและสัญญาให้โจทก์ที่ ๑ กับพวกเข้าบริการดูแลรักษาที่พิพาทก็ตาม แต่ก็เป็นเพียงการมอบหมายอำนาจหน้าที่บริหารดูแลบำรุงรักษาที่พิพาทให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นโดยตลอดไปเท่านั้น หาใช่เป็นการยกกรรมสิทธิ์หรือยกภาระจำยอมในที่พิพาทให้แก่โจทก์ทั้งหกสิบสองไม่ ข้อตกลงและสัญญาดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก โจทก์ทั้งหกสิบสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนของจำเลยที่ ๑ กับบุคคลภายนอก

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๐๓/๒๕๔๗

การขอทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง มุ่งพิจารณาถึงสภาพของที่ดินนั้นจะต้องถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โดยมิได้กำหนดเงื่อนไขว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะต้องได้ที่ดินมาโดยสุจริตกล่าวคือ ต้องไม่รู้ว่าที่ดินที่ตนได้มาถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะมาก่อน หากรู้มาก่อนถือว่าไม่สุจริต ไม่มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมออกสู่ทางสาธารณะได้แต่อย่างใด ดังนั้นแม้โจทก์จะซื้อที่ดินมาโดยรู้อยู่แล้วว่ามีที่ดินแปลงอื่น

ล้อมอยู่จน ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ออกสู่ทางสาธารณะหมดไป เพราะสิทธิของโจทก์ดังกล่าวเป็นสิทธิที่กฎหมายบัญญัติให้ไว้ ซึ่งหากจำเลยได้รับความเสียหายจากการเปิดทางจำเป็นดังกล่าว จำเลยก็มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายได้ ตามมาตรา ๑๓๔๙ วรรคสี่

มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง มิได้บัญญัติว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุดเท่านั้น เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้ เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้นต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็น กับต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ตามมาตรา ๑๓๔๙ วรรคสาม เมื่อปรากฏว่าที่ดินของจำเลยที่ล้อมที่ดินของโจทก์อยู่มีสภาพเป็นทางซึ่งใช้ออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว จึงเป็นทางจำเป็นที่สะดวกที่สุดและก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด

แม้ทางจำเป็นที่โจทก์ขอผ่านจะเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร แม้มีกฎหมายซึ่งใช้บังคับในขณะนั้นบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามนัยแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๘,๓๐ วรรคแรก และ ๓๒ ก็ตามแต่เมื่อถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิเรียกร้องที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมาย มิใช่เป็นเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่ตกเป็นสาธารณูปโภค จึงหาขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑๘ ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๐/๒๕๔๘

โจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินแล้วปลูกตึกแถวจำหน่าย โดยโฆษณาว่าในการก่อสร้างตึกแถวทุก ๒๐ ห้อง จะเว้นที่ว่างไว้ ๔ เมตร เป็นไปตามระเบียบของทางราชการ และได้ประกาศขายตึกแถวพร้อมที่ดินให้แก่บุคคลทั่วไป หลังจากโจทก์ซื้อที่ดินและตึกแถวรวม ๓ ห้องแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ร่วมกันขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๘๑๔๖ ซึ่งเป็นที่ดินที่จะต้องเว้นว่างไว้ตามกฎหมายให้แก่จำเลยที่ ๔ ต่อมาจำเลยที่ ๔ ร่วมกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ สร้างตึกแถวบนที่ดินโฉนดดังกล่าว ในการก่อสร้างจำเลยได้ยึดโครงสร้างของตึกแถวที่สร้างขึ้นใหม่ไว้กับตึกแถวของโจทก์ เป็นเหตุให้ตึกแถวของโจทก์แตกร้าว แล้วทรุดตัวลงมา ขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ร่วมกันรื้อถอนตึกแถวออกจากที่ว่างดังกล่าวหรือที่ดินพิพาท และจดทะเบียนภาระจำยอมให้เป็นที่ว่างให้แก่ที่ดินของโจทก์ ดังนี้ คำฟ้องของโจทก์ดังกล่าวได้แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาและข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาแล้วว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินและมีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีที่ว่าง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของทางราชการอันหมายถึงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๕ และการให้คำมั่นดังกล่าวเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมตามกฎหมายแล้ว ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน อันมีผลบังคับในขณะที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันปลูกสร้างตึกแถวเพื่อจำหน่าย คำฟ้องของโจทก์จึงมีประเด็นว่า ที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมหรือไม่ ส่วนที่โจทก์ขอให้จดทะเบียนที่ว่างเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์นั้น แม้คำขอดังกล่าวศาลชั้นต้นไม่ได้กำหนดเป็นประเด็นข้อพิพาท แต่โจทก์ชอบที่จะขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ไปจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินพิพาทได้ เพราะเป็นการกระทำอันจำเป็น

เพื่อรักษาสิทธิของโจทก์ประการหนึ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๑ ที่ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของโจทก์ดังกล่าว จึงเป็นการไม่ชอบ

จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จัดสรรที่ดินและปลูกสร้างตึกแถวทั้งสองฝั่งของถนน ซอย ที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จัดให้เป็นสาธารณูปโภค ที่ดินพิพาทเป็นที่ว่างที่เชื่อมกับถนน ซอยดังกล่าว ประกอบกับเจตนารมณ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่บัญญัติให้มีการเว้นที่ว่างไว้ เมื่อมีการก่อสร้างตึกแถวทุก ๒๐ ห้องนั้น เพื่อเป็นการสะดวกในการให้ความช่วยเหลือเมื่อมีเหตุอัคคีภัย และอาจใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินที่มีการจัดสรร กรณีจึงถือได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นถนนซอยซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ของผู้ที่ซื้อที่ดินและตึกแถวจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๔ ปลูกสร้างตึกแถวบนที่ดินพิพาทโดยยึดโครงสร้างตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นดังกล่าวกับโครงสร้างตึกแถวของโจทก์ เป็นเหตุให้ตึกแถวของโจทก์แตกร้าว และเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย การกระทำของจำเลยที่ ๔ จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ ส่วนจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โจทก์บรรยายฟ้องว่าจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินโดยโฆษณาว่าจะเว้นที่ว่างไว้ ๔ เมตร คือที่ดินพิพาทอันเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์แล้ว ผู้ซื้อที่ดินพร้อมตึกแถวจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยผลของกฎหมาย ข้อความที่โฆษณาดังกล่าวถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขเสนอขายที่ดินพร้อมตึกแถวของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต่อโจทก์หรือผู้ซื้อรายอื่น ๆ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่ได้โฆษณาไว้ โดยจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ขายที่ดินพิพาทดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการใช้สิทธิ ซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นตามมาตรา ๔๒๑ ส่วนจำเลยที่ ๓ ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการของจำเลยที่ ๒ เมื่อจำเลยที่ ๒ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ จำเลยที่ ๓ จึงต้องร่วมรับผิดต่อโจทก์ด้วย ดังนั้น จำเลยทั้งสี่จึงต้องร่วมกันรับผิดรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาท

มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ครั้งที่ ๓/๒๕๔๕ วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๕

เรื่อง นายสมคิด ศรีบุญมา อุทธรณ์มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา กรณีไม่เห็นชอบให้นายสมคิดฯ ยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ คือระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ)

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาแล้ว มีมติว่า

(๑) เมื่อพิจารณาจากประโยชน์การใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนประกอบกับหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) ไม่เป็นสาธารณูปโภคจึงไม่ต้องทำสัญญาค้ำประกันระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีมติเป็นต้นไป

(๒) อนุญาตให้ผู้ขอ (นายสมคิดฯ) ยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) ได้เนื่องจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น จึงไม่ต้องทำสัญญาค้ำประกันไว้ต่อคณะกรรมการ ประกอบกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นผู้จัดสรรที่ดินต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) และฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในเรื่องระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียอยู่แล้ว

ครั้งที่ ๒/๒๕๔๗ วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗

เรื่อง บริษัท อุดมยิ่ง ๑๙๙๗ จำกัด อุทธรณ์มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร กรณีไม่อนุญาตให้ก่อภาระผูกพันในที่ดินแปลงสาธารณูปโภค

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้พิจารณาแล้ว มีมติยืนตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๒๐/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๖ ซึ่งไม่อนุญาตให้บริษัท อุดมยิ่ง ๑๙๙๔ จำกัด จดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๘๘๓ อำเภอบางขุนเทียน และโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๓๘๘ อำเภอหนองแขม ให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๒๓ อำเภอบางขุนเทียน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ (๓๒๓๒๓) มีเนื้อที่ ๑๐ ไร่เศษ หากอนุญาตให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมกับที่ดินซึ่งเป็นถนนสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการลดลง และคำพิพากษาตามยอมของคู่ความไม่ผูกพันให้คณะกรรมการต้องปฏิบัติตาม แต่ถ้าผู้อยู่อาศัยในโครงการทุกคนรับทราบและยินยอมให้ผู้อุทธรณ์จดทะเบียนภาระจำยอมในถนนดังกล่าวได้ก็ถือว่า ผู้อยู่อาศัยได้สละสิทธิ์ที่จะรับความคุ้มครองสิทธิประโยชน์ตามกฎหมายโดยสมัครใจแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงสามารถจดทะเบียนภาระจำยอมตามความประสงค์ได้

ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗

เรื่อง นายศิวัฒน์ จงจรูญรังสรรค์ อุทธรณ์มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี กรณีการจัดทำที่กลับรถ

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พิจารณาแล้ว มีมติว่า ผู้ขอไม่ต้องจัดทำที่กลับรถที่ปลายตันถนนที่มีความยาวไม่ถึง ๑๐๐ เมตร ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี ข้อ ๑๘ เนื่องจากตามเจตนารมณ์ของข้อกำหนดดังกล่าวประสงค์ให้ผู้จัดสรรจัดทำที่กลับรถสำหรับถนนปลายตันที่มีความยาวเกิน ๑๐๐ เมตร โดยให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะไม่เกิน ๑๐๐ เมตร ส่วนความยาวที่เหลือจนถึงปลายตันหากไม่ถึง ๑๐๐ เมตร ไม่ต้องจัดทำที่กลับรถ แต่หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเหตุผลและความจำเป็นต้องการให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำที่กลับรถในถนนปลายตันที่มีระยะน้อยกว่า ๑๐๐ เมตร ก็สามารถแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดได้ตามความเหมาะสม

ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗

เรื่อง หารือการเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้วมีมติว่า ถ้าเป็นเรื่องสาธารณูปโภคกฎหมายบัญญัติว่าเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องจัดการดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพเดิม ไม่ชำรุดเสียหายสามารถใช้งานได้ตามปกติ โดยจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในเรื่องนี้จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ แต่ถ้าเป็นเรื่องบริการสาธารณะ สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการจัดการบำรุงรักษาสิ่งดังกล่าวจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบได้

ครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๘

เรื่อง บริษัท พิศาลแลนด์ จำกัด อุทธรณ์คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร กรณีการจัดทำสวนสาธารณะในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสมเนื่องจากอยู่ใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พิจารณาแล้วมีมติว่า กรณีการจัดทำสวนสาธารณะในพื้นที่บริเวณใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง เมื่อการไฟฟ้าฝ่ายผลิตได้มีหนังสือชี้แจงว่า การที่บริษัท พิศาลแลนด์ จำกัด จะจัดทำถนนและสวนสาธารณะตามแบบที่เสนอมานี้จะไม่มีผลกระทบต่อสุขภาพและเครื่องใช้ไฟฟ้าจากสนามแม่เหล็กไฟฟ้าตลอดแนวพื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายส่งไฟฟ้าแรงสูง เมื่อปฏิบัติตามข้อกำหนดของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตอย่างถูกต้องโดยจะต้องเสนอแบบอย่างละเอียดประกอบการพิจารณาอีกครั้ง ดังนั้น ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะพิจารณาอนุญาตให้บริษัทฯ ดำเนินการได้ บริษัทฯ จะต้องเสนอแบบสวนสาธารณะโดยละเอียดให้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตพิจารณา และมีคำรับรองที่ชัดเจนอีกครั้ง ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภคเป็นสำคัญ

ครั้งที่ ๔/๒๕๔๘ วันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๘

เรื่อง บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) อุทธรณ์มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี กรณีไม่อนุญาตให้นำที่ดินถนนสาธารณูปโภคของโครงการบางส่วนบริเวณแปลงจำหน่ายหมายเลข ๙๙-๑๐๐ เนื้อที่ประมาณ ๔๙ ตารางวา มารังวัดรวมกับแปลงหมายเลข ๙๙ เพื่อจำหน่าย

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาแล้ว มีมติว่า ไม่อนุญาตให้บริษัทฯ แก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๒ เนื่องจากที่ดินแปลงที่บริษัทฯ นำมาขอแก้ไขเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต สาธารณูปโภคดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน ไม่อาจนำที่ดินบางส่วนมารังวัดรวมกับแปลงจำหน่ายเพื่อจำหน่ายได้ เพราะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ครั้งที่ ๙/๒๕๔๘ วันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้วมีมติว่า ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่ารดน้ำต้นไม้ ค่าตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ค่าใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงเป็นค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้

ครั้งที่ ๕/๒๕๔๙ วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๙

เรื่อง บริษัท เอ็มไทย เอสเทท จำกัด นำที่ดินในแผนผังโครงการส่วนที่กันไว้เป็นพื้นที่บริการสาธารณะประเภทโรงเรียน ไปโอนชำระหนี้และขายโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาแล้วมีมติว่า

๑. การโอนชำระหนี้ (รับโอนจากลูกหนี้) และการจำหน่าย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มิใช่การก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ จึงไม่ถือเป็นการปฏิบัติตามมาตรา ๓๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. หากผู้จัดสรรที่ดินจะโอนขายที่ดินแปลงที่กันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนซึ่งเป็นการหลุดพ้นจากหน้าที่ในการที่จะจัดตั้งโรงเรียน ถือเป็นการไม่ปฏิบัติตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ จึงให้นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาก่อน

๓. การโอนจำหน่ายที่ดินแปลงที่กันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดก่อน ไม่ถือเป็นเหตุแห่งการเพิกถอนการจดทะเบียนการโอน แต่ผู้รับโอนที่ดินแปลงที่เป็นโรงเรียน ย่อมต้องรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ในการจัดตั้งโรงเรียน ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตเช่นเดียวกับผู้โอน

ครั้งที่ ๖/๒๕๔๙ วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง บริษัท รุ่งกิจ เรียลเอสเตท จำกัด อุทธรณ์คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีมติไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ปฏิบัติไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

- คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พิจารณาแล้วมีมติว่าอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น ให้ยืนตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ในการประชุม ครั้งที่ ๑๐/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๔๙ ที่ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท รุ่งกิจ เรียลเอสเตท จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ปฏิบัติไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ เพราะพื้นที่บริเวณที่ตั้งโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวของบริษัทได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดไว้ว่าเป็นที่ดินประเภท ย๒ ห้ามใช้ประโยชน์เพื่อการจัดสรรที่ดินทุกประเภท เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีพื้นที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา แต่ปรากฏว่าโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัทฯ เป็นโครงการจัดสรรประเภทตึกแถวและบ้านแถวมีเนื้อที่น้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา จึงต้องห้ามตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ซึ่งในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของบริษัทฯ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๔๙ ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร นั้น กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้ว คณะกรรมการจึงต้องนำบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน มิใช่นำกฎหมายที่บังคับใช้ในวันที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอมาประกอบการพิจารณา เนื่องจากการที่ผู้ขอได้ยื่นคำขออนุญาตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ยังไม่ทำให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ขอ ตามนัยคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำหรับข้อกล่าวอ้างในเรื่องการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ผู้อุทธรณ์ได้รับมาก่อนที่กฎกระทรวงฯ จะมีผลใช้บังคับ ซึ่งถือว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยการแสดงหนังสือรับรองพื้นที่การใช้ประโยชน์ ตามผังเมืองรวมถูกต้องครบถ้วนแล้วนั้น ใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวมิใช่เป็นหลักฐานหรือเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดให้

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จะต้องนำมาประกอบการพิจารณาคำขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากคำว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดิน” ตามความหมายในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่ากิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร และการที่จะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามความในมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยวางแนวทางไว้ชัดเจนแล้วว่า “ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน” หมายความถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินที่กฎหมายยอมรับ โดยต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรืออนุมัติเป็นสำคัญ และสำหรับการดำเนินการบางเรื่องที่คาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่น และต้องได้รับอนุญาตจากกฎหมายหลายฉบับ โดยมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นขั้นตอนสุดท้ายรวมอยู่ด้วย การที่ผู้ยื่นคำขอได้รับใบอนุญาตหรือได้รับอนุมัติ หรือได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอื่นก่อนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น ย่อมถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้นมาก่อนแล้ว แต่กรณีของผู้อุทธรณ์นั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้อุทธรณ์คือการประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน มิใช่การปลูกสร้างอาคาร โดยปกติทั่วไป ซึ่งการประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน มิใช่การได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเสียก่อน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ จึงจะสามารถดำเนินการได้ ส่วนการปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเป็นขั้นตอนภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ดังนั้น การที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวลงบนที่ดินก่อนที่กฎกระทรวงฯ จะมีผลใช้บังคับในกรณีนี้ ไม่อาจถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน ตามนัยมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ เนื่องจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์เป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตเกี่ยวกับกิจการจัดสรรที่ดินก่อน

ส่วนเรื่องการแสดงหลักฐานการเป็นทางสาธารณะของถนนชนบท ๓ จนถึงถนนกาญจนาภิเษก ซึ่งเป็นทางเข้าสู่โครงการจัดสรรที่ดินของบริษัทฯ นั้น ไม่เป็นสาระที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องพิจารณาวินิจฉัย เพราะเป็นเรื่องที่ไม่ต้องดำเนินการอีกต่อไป เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่สามารถทำการจัดสรรที่ดินโครงการนี้ได้ตามเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

คณะผู้จัดทำ

องค์ความรู้ : รวมคำพิพากษาศาลฎีกาและมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เล่ม ๑

ที่ปรึกษา	: ๑. นายนิสิต จันทร์สมวงศ์	อธิบดีกรมที่ดิน
	๒. นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร	รองอธิบดีกรมที่ดิน ผู้บริหารด้านการจัดการความรู้ ของกรมที่ดิน (CKO)
	๓. นายณรงค์ สืบตระกูล	ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพกรมที่ดิน
	๔. นายยุทธนา ไพฑูรย์	ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
	๕. นางสุพินดา นาคบัว	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะทำงาน : **สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

	๑. นายสิทธิโชค ศรีมีชัย	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
	๒. นางสาวดวงรัตน์ รุ่งสาง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
	๓. นางสาวพนมพิมล อุทธา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

: **กองฝึกอบรม**

	๑. นางวราภรณ์ แก้วแฝก	หัวหน้ากลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้
	๒. นางปารดา พรหมประสิทธิ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
	๓. นางสาวกันยารัตน์ กรวิทยโยธิน	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ