

## คำพิพากษาศาลฎีกา : หมู่บ้านจัดสรร

- ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
  - พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
1. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2284/2523
  2. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2674/2524
  3. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3420/2535
  4. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3644/2536
  5. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1520/2537
  6. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3463/2537
  7. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5553/2537
  8. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1291 - 1292/2538
  9. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6575/2538
  10. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 218/2539
  11. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1952/2539
  12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2325/2539
  13. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4717/2539
  14. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 936/2540
  15. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8405/2540
  16. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2645/2541
  17. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4041/2541
  18. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5527/2541
  19. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1112/2542
  20. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8080/2542
  21. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8639/2542

22.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	817/2543
23.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	2320/2543
24.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	3563/2543
25.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	4300/2543
26.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	6759/2544
27.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	4050/2545
28.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	1023/2546
29.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	285/2547
30.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	771/2547
31.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	5103/2547
32.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	1440/2548
33.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	3892/2549
34.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	6924/2549
35.	คำพิพากษาศาลฎีกาที่	6565 - 6567/2550

**๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๘๔/๒๕๒๓**

**ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( ข้อ ๓๐, ข้อ ๓๒ )**

**ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๓๘๗, ๑๓๙๐ )**

ผู้จัดสรรที่ดินได้ซื้อที่ดินจากจำเลยมาทำการปรับปรุงจัดสรรเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชนทั่วไป โดยทำถนนพิพาทขึ้นในที่จัดสรรนั้นด้วย ถือได้ว่าถนนพิพาทเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินต้องตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามนัยแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคแรก และข้อ ๓๒ แม้ว่าถนนดังกล่าวยังมีชื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก็ตาม จำเลยก็ไม่มีสิทธิกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะดวก

---

**๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๗๔/๒๕๒๔**

**ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( ข้อ ๒๔, ข้อ ๓๒ )**

**ป.วิ.พ. ( มาตรา ๒๔๕ )**

ปัญหาข้อกฎหมายที่คู่ความมิได้ยกขึ้นว่ากล่าวไว้ในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์แต่คู่ความมีสิทธิที่จะฎีกาได้นั้นจะต้องเป็นปัญหาอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๕

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๒๔ เพียงแต่ให้สิทธิแก่ผู้จัดสรรที่ดินที่จะเรียกร้องเอาราคาที่ดินทั้งหมดที่ผู้ซื้อค้างชำระอยู่ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาที่ต้องชำระเป็นคราวๆ ตั้งแต่สองคราวติดต่อกันขึ้นไปก็ได้เท่านั้น จึงมิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน จำเลยไม่มีสิทธิอ้างประกาศของคณะปฏิวัตินี้ดังกล่าวมาให้ศาลวินิจฉัยในเมื่อมิได้ยกข้อต่อสู้ในเรื่องนี้ไว้ในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์

### ๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๒๐/๒๕๓๕

แพ่ง

( มาตรา ๔, ๑๓๐๔, ๑๓๑๒วรรคแรก )

พิจารณาความแพ่ง

( มาตรา ๑๘๓, ๒๔๐(๒), ๒๔๓(๑) )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

( ข้อ ๓๐ )

จำเลยให้การว่า ในการจัดสรรที่ดินเจ้าของที่ดินเดิมจะจัดสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก และฝังท่อระบายน้ำในที่ดินของโจทก์เพื่อจะยกให้เป็นที่ดินสาธารณะเจ้าของที่ดินเดิมจะโอนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ จำเลยมีสิทธิจะใช้ที่ดินนั้น ถือได้ว่าจำเลยได้ให้การต่อสู้ไว้ด้วยแล้ว ว่า ที่ดินของโจทก์เป็นทางสาธารณะ หรือมิฉะนั้นจำเลยก็มีสิทธิใช้ที่ดินนั้นได้โดยชอบ ดังนั้น ศาลอุทธรณ์จึงกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพิ่มเติมได้ว่าที่ดินของโจทก์เป็นทางสาธารณะหรือไม่ และเมื่อศาลฎีกาเห็นสมควรก็กำหนดประเด็นข้อพิพาทเพิ่มเติมได้อีกด้วยว่า จำเลยมีสิทธิใช้ที่ดินของโจทก์เพียงใดหรือไม่ ประเด็นข้อพิพาทที่ศาลอุทธรณ์กับศาลฎีกากำหนดเพิ่มเติมดังกล่าว เมื่อโจทก์กับจำเลยต่างนำสืบพยานหลักฐานไว้แล้ว ศาลฎีกาย่อมวินิจฉัยไปได้โดยไม่ต้องย้อนสำนวนไปให้ศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์พิจารณาและวินิจฉัยอีก เดิมที่ดินของโจทก์และจำเลยเป็นแปลงเดียวกัน ต่อมาเจ้าของที่ดินเดิมได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงโดยประสงค์ให้ที่ดินของโจทก์เป็นถนนอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร ที่ดินของโจทก์จึงต้องตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินของจำเลย ตามนัยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ วรรคแรก จำเลยจึงมีสิทธิใช้ที่ดินดังกล่าวได้ในฐานะเป็นผู้มีสิทธิในการจำยอม การที่ตึกแถวของจำเลยมีกันสาดพิพาทรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยจำเลยไม่ใช่ผู้สร้าง แต่เจ้าของที่ดินเดิมสร้างพร้อมตึกแถวของจำเลยในขณะที่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นเจ้าของทั้งที่ดินของโจทก์และของจำเลยนั้นเป็นกรณีที่ไม่มียกเว้นกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้คดีได้โดยตรง โดยบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔ ต้องนำมาตรา ๑๓๑๒ วรรคแรกมาใช้บังคับในฐานะที่เป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง คือ จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ที่อยู่ได้แนวกั้นสาดที่พิพาทได้ แต่ต้องเสียค่าใช้ที่ดินนั้นให้โจทก์ โดยโจทก์ต้องจดทะเบียนการจำยอมให้จำเลย ส่วนชายคาที่พิพาทซึ่งรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยจำเลยสร้างหลังจากรับโอนที่ดินพร้อมตึกแถวมาแล้วจำเลยจะอ้างว่าเป็นการสร้างรุกล้ำที่ดินของโจทก์โดยสุจริตไม่ได้

---

**๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๔๔/๒๕๓๖**

**ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (ข้อ ๓๐, ข้อ ๓๒ )**

การจัดสรรที่ดินที่มีขึ้นภายหลังจากประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ใช้บังคับ ถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นจะตกอยู่ในภาระจำยอมก็ต่อเมื่อแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินนั้นได้รับอนุญาตแล้ว ดังนั้นการยื่นคำขอรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่เป็นถนน ซึ่งเจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดและแบ่งแยกที่ดินเสร็จสิ้นก่อนที่จะยื่นคำขออนุญาตและได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน จึงยังไม่ตกอยู่ในภาระจำยอม

---

**๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๒๐/๒๕๓๗**

**ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๓๘๗, ๑๓๘๘ )**

**ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ( ข้อ ๓๐ )**

การที่จำเลยแบ่งแยกที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงย่อย ปลูกสร้างตึกแถวออกจำหน่ายถึง ๖๐ แปลง และจัดให้มีการทำถนนออกสู่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนอโศก-ดินแดง โดยจัดสร้างขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างตึกแถวขายเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อตึกแถวเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปซึ่งนาง ศ. กับพวกได้ซื้อตึกแถว ๑ ห้อง และได้ขายให้โจทก์ภายหลังการกระทำของจำเลยจึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจำเลยได้จัดให้มีสาธารณูปโภค อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๓๐ การที่จำเลยจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของจำเลยไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ดังนั้น ถนนคอนกรีตหน้าตึกแถวของโจทก์ซึ่งเป็นของจำเลยจึงเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวของโจทก์ จำเลยหาไม่มีสิทธิปิดกั้นไม่ การที่โจทก์รื้อกำแพงของจำเลยด้านหลังตึกแถวโจทก์ออกและยอมให้บริษัท ก. จำกัด ใช้ถนนที่เป็นภาระจำยอมโดยให้รถยนต์แล่นทะลุผ่านตึกแถวชั้นล่างของโจทก์เข้าออกถนนสาธารณะ ทำให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภรรยาทรัพย์ต้องรับภาระมากเกินไปควรกว่าปกติต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๘ แต่ก็ไม่เป็นเหตุที่จะให้

จำเลยปิดกั้นถนนการจำยอมดังกล่าวได้ จำเลยคงมีสิทธิห้ามบุคคลอื่นใช้หรือเรียกค่าเสียหายหาก  
เกิดมีขึ้นเท่านั้น ดังนั้นจำเลยจึงมีสิทธิที่จะให้โจทก์ก่อสร้างกำแพงของจำเลยตามเดิม เพื่อมิให้  
บุคคลอื่นใช้ถนนพิพาท

## ๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๖๓/๒๕๓๗

ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๓๕๐ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๑๔๒ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( ข้อ ๓๐ )

จ. ได้นำที่ดินมาแบ่งแยกจัดสรรขายให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้กันเนื้อที่ดินบางส่วนทำ  
เป็นถนนเพื่อให้บุคคลที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรใช้เป็นทางสัญจรจากหมู่บ้านไปสู่ถนนสาธารณะ  
ต่อมาที่ดินที่เป็นทางบางส่วน จ. ได้รังวัดแบ่งแยกแล้วจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์  
คงเหลือเฉพาะที่ดินที่เป็นทางพิพาทซึ่ง จ. ได้ให้โจทก์เช่าปลูกสร้างอาคารและโจทก์ได้รับอนุญาต  
ให้ปลูกสร้างอาคารได้ ดังนี้ แม้ที่ดินที่โจทก์จะปลูกสร้างอาคารดังกล่าว จ. จะมีได้ยกให้เป็น  
สาธารณะ แต่เมื่อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีสภาพเป็นสาธารณูปโภค ซึ่ง จ. ผู้จัดสรรที่ดิน  
ได้จัดให้มีขึ้นในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรจึงต้องด้วยบทบัญญัติของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่  
๒๘๖ ข้อ ๓๐ ที่บัญญัติ ให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรและให้เป็น  
หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คง  
สภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำ  
ยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ ดังนั้น จ. จะนำไปให้ผู้หนึ่งผู้ใดเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารอัน  
เป็นการกระทำที่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้จำเลยที่ ๑  
และที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่มีอำนาจออกใบอนุญาตให้มีการสร้างอาคารในที่ดินนั้น  
จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างที่ออกให้แก่โจทก์ ทั้ง  
จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๑๑ ซึ่งเป็นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เมื่อได้พิจารณาถึงข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้ว  
ก็ย่อมมีอำนาจให้ยกอุทธรณ์ของโจทก์ได้เช่นกัน คำวินิจฉัยของจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๑๑ จึงชอบด้วย  
กฎหมายแล้ว การดำเนินกระบวนการพิจารณาในศาลนั้น ประเด็นแห่งคดีย่อมเกิดจากคำฟ้องและ  
คำให้การ เมื่อจำเลยได้ให้การต่อสู้ถึงสภาพของที่ดินที่โจทก์ก่อสร้างอาคารว่าเป็นการจำยอมที่ผู้  
จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น ประเด็นแห่งคดีจึงมีว่าที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในการจำยอมหรือไม่รวมอยู่ด้วย  
หาใช่ประเด็นมีเพียงเท่าที่จำเลยที่ ๓ ถึง ๑๑ ซึ่งเป็นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยเท่านั้นไม่  
และข้อวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าวก็ไม่ผูกมัดให้ศาลต้องถือตามแต่อย่างใด

---

**๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๕๓/๒๕๓๓**

**ป.พ.พ.**

**( มาตรา ๑๓๘๓ )**

**ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖**

**( ข้อ ๑, ข้อ ๕, ข้อ ๑๐, ข้อ ๑๑,**

**ข้อ ๑๕, ข้อ ๓๖ )**

แม้ไม่ปรากฏว่า พ. เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้ทำการจัดสรรที่ดิน และที่ดินอันเป็นทางพิพาทเป็นที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ก็ตามก็ถือได้ว่าการกระทำของ พ. ที่แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๑๓ แปลง เพื่อขายนั้น เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า พ. จัดให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาทอันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวส่วนการที่ พ. จะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหากซึ่งหากจะเป็นการดำเนินการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวก็ไม่ทำให้การดำเนินการของ พ. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ทางพิพาทที่จำเลยปลูกโรงเรือนรुकกล้าจึงเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่โจทก์เช่าซื้อจาก พ. จำเลยจึงต้องรื้อถอนบ้านที่จำเลยปลูกรุกกล้าเข้ามาในทางพิพาท

---

**๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๕๑-๑๒๕๒/๒๕๓๘**

**วิธีพิจารณาความแพ่ง คำให้การ ( มาตรา ๑๓๗ )**

**ประกาศ คณะปฏิวัติที่ ๒๘๖**

**( ข้อ ๓๐ )**

โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ ๔ ต่างได้ซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรของจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ที่ ๓ โดยการซื้อขายได้มีการตกลงยินยอมให้โจทก์มีสิทธิใช้ทางเดินพิพาทและสระว่ายน้ำพิพาท และบรรยายว่าที่ดินทั้งสองแปลงอยู่ในโครงการและการจัดสรรของจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ตามประกาศของคณะปฏิวัติที่ ๒๘๖ จำเลยที่ ๔ มิได้ให้การสู้หรือปฏิเสธ จึงถือได้ว่ารับประเด็นข้อนี้

จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินได้จัดถนนและสระว่ายน้ำเป็นสาธารณูปโภคบนที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการเสร็จแล้ว ถนนและสระว่ายน้ำจึงเป็นภาระจำยอม เป็นประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลง ซึ่งเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายติดกับทรัพย์ผูกพันแก่บุคคลที่เป็นเจ้าของภาระจำยอม ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๗๘ เมื่อจำเลยที่ ๔ รับตอนที่ดินไปจึงต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพตลอดไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๔ และประกาศของคณะปฏิวัติที่ ๒๕๖ จำเลยที่ ๔ สร้างโรงรถและปิดกั้นรั้วในที่ดินดังกล่าวจึงเป็นละเมิดต่อโจทก์

---

**๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๓๕/๒๕๓๘**

ป.พ.พ. (มาตรา ๑๓๗๘)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (ข้อ ๓๐ วรรคแรก)

จำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ มีผลใช้บังคับแล้วจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามบทกฎหมายดังกล่าวเมื่อทางพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยก่อสร้างขึ้นภายในโครงการจัดสรรที่จำเลยได้รับอนุญาตจึงต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตามข้อ ๓๐ วรรคแรกแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวแม้ทางพิพาทมีชื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

---

**๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๘/๒๕๓๕**

ป.พ.พ. (มาตรา ๓, ๑๕๐, ๒๐๕, ๓๕๑ วรรคสอง)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (ข้อ ๑๐)

ขณะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทจำเลยผู้จะขายแต่ฝ่ายเดียวรู้ถึงการกระทำของตนว่ายังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนหรือต้องห้ามตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดินข้อ ๑๐ ที่ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากคณะกรรมการ โดยโจทก์ผู้จะซื้อมิได้ร่วมรู้ในวัตถุประสงค์ซึ่งเป็นประโยชน์อันเป็นผลสุดท้ายที่ทั้งสองฝ่ายต้องการดังนั้นวัตถุประสงค์ของสัญญาจะซื้อจะขายตามฟ้องจึงหาได้



ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายไม่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทยอมไม่เป็นโมฆะ เมื่อโจทก์รู้ถึงข้อเท็จจริงที่ว่าจำเลยจัดสรรที่ดิน โดยมีได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินอันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายซึ่งในขณะนั้นจำเลยอยู่ในฐานะที่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ได้ยอมถือได้ว่าเป็นพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นโดยโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบดังนั้นการที่โจทก์ไม่ยอมชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายงวดต่อๆมาจึงหาได้ชื่อว่าเป็นผู้ผิดนัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๐๕ ไม่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยเหตุดังกล่าวหาได้ไม่แต่ต่อมาการที่โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาและทวงเงินที่ได้ชำระไว้แล้วคืนจำเลยก็มีได้โต้แย้งแสดงความประสงค์ให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อไปกลับบอกปิดขัดแย้งว่าได้บอกเลิกสัญญาต่อโจทก์แล้วพฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ตกลงเลิกสัญญากันโดยปริยายโจทก์และจำเลยต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๕๑ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิเรียกให้จำเลยคืนเงินที่ได้ชำระไปแล้วพร้อมดอกเบี้ยเมื่อเป็นกรณีที่มีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือโดยบทกฎหมายอันขัดแย้งจึงให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๕๑ วรรคสองและมาตรา ๓๖

---

๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๕๒/๒๕๓๕

แพ่ง ภาระจำยอม ข้อบังคับของเจ้าของสามายทรัพย์ ( มาตรา ๑๓๘๓),  
๑๓๕๐ )

วิพิจารณาความแพ่ง อำนาจฟ้อง ( มาตรา ๕๕ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( ข้อ ๑๐ )

โจทก์ได้ซื้อแล้วรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวจากบริษัทจัดสรรที่ดิน โดยมีการประกาศโฆษณาว่ามีทางเข้าออกตึกแถวได้ แม้จะไม่ปรากฏว่าบริษัทจัดสรรที่ดินเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่าจัดให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาท อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๐ ข้อ ๑๐ ส่วนการที่บริษัทจัดสรรที่ดินจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นเรื่องหนึ่งต่างหากคั้งนั้น ทางพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมตามกฎหมายแก่ที่ดินที่จัดสรรและที่ดินที่โจทก์ซื้อ



---

๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๑๗/๒๕๓๕

แพ่ง ภาระจำยอม (มาตรา ๑๓๘๗)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

จำเลยที่ ๑ และบริษัท ส. ผู้จัดสรรที่ดิน ได้แบ่งที่ดินพิพาทไว้เพื่อจัดทำสวนหย่อมสำหรับเป็นที่พักผ่อนของผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้าน แม้จะมีความว่าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสวนหย่อมในที่ดินพิพาท แต่การที่ผู้จัดสรรที่ดินแสดงเจตนาอย่างชัดเจนว่าจะจัดให้มีสวนหย่อม และได้แบ่งที่ดินพิพาทไว้เป็นสัดส่วนแน่นอน ย่อมถือได้ว่าการจัดสวนหย่อมได้จัดให้มีขึ้นแล้ว ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรของโจทก์ แม้จำเลยที่ ๒ จะซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป

---

๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๖/๒๕๔๐

ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๒๕๘, ๑๓๕๐ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๕๕ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( ข้อ ๓๐, ข้อ ๓๒ )

ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ประกอบข้อ ๓๒ จะเห็นได้ว่าถึงแม้การจัดสรรที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินกระทำอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๒ จะไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวก็ตามแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินจะต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ กล่าวคือถือว่าสาธารณูปโภคเช่นว่านั้นตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและจากถ้อยคำในข้อ ๓๒ ที่ว่า "ผู้ใดจัดสรรที่ดินอยู่ก่อน

วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วนฯลฯย่อมมีความหมายชัดเจนอยู่แล้วว่า สาธารณูปโภคดังกล่าวคือสาธารณูปโภคที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาหาใช้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้ จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินภายหลังประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวใช้บังคับไม่เมื่อ บริษัทน. คำเนิการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านม. เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๑๖ และถนนซอยพิพาทเป็น สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นก่อนที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ใช้บังคับถนนซอยพิพาทจึงตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน จัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๖ ข้อ ๓๐ และ ๓๒ ถึงแม้ถนนซอยพิพาทเป็นทางเข้า ของจำเลยทั้งสองสู่ถนนสายหลักของหมู่บ้านม. และถนนสาธารณะ โดยผ่านรั้วด้านข้างบ้านของ โจทก์และเจ้าของบ้านอีกหลังหนึ่งซึ่ง ไม่มีประตูที่รั้วด้านดังกล่าวแต่ในเมื่อถนนซอยพิพาทตกอยู่ใน ภาวะจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๖ ข้อ ๓๐ และ ๓๒ โจทก์ในฐานะเป็นผู้อาศัยอยู่ใน ที่ดินจัดสรรจึงมีสิทธิใช้ถนนซอยพิพาทได้ซึ่งอาจจะใช้เป็นประจำหรือเป็นครั้งคราวเช่นในยามเกิด อัคคีภัยเป็นต้นที่จำเลยทั้งสองร่วมกันจัดทำประตูรั้วเหล็กปิดกั้นถนนซอยพิพาทยอมทำให้ ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมี อำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนรั้วเหล็กดังกล่าวได้

#### ๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๐๕/๒๕๔๐

ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๓๘๓, ๑๓๕๐ )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๕๕ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖ ( ข้อ ๓๐ )

จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จัดสรรที่ดินโดยมีเจตนาจะจัดให้ที่ดิน โฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ เป็นถนน อันเป็นสาธารณูปโภคจึงเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖ มาแต่ดิน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ ก่อนมีการรังวัดเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดจึงเป็นถนนที่เป็นทางการจำ ยอมตามประกาศ ของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ข้อ ๓๐ เมื่อการรวมกรรมสิทธิ์ และการแบ่งแยก กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าวมีผลทำให้ เนื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ ส่วนที่เป็นถนนอยู่เดิมขาด หายไป เป็นการทำให้การจำยอมเปลี่ยนแปลงไปและเป็นการ กระทบถึงสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็น

เจ้าของสามยทรัพย์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการรวมที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ เข้ากับที่ดินแปลงอื่น และขอให้เพิกถอนการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ เฉพาะส่วนที่นำมารวมกับที่ดินแปลงย่อย ๗ แปลง และกลายเป็นที่ดินแปลงใหม่โฉนดเลขที่ ๑๐๖๗๐๘ ได้ ในคดีส่วนอาญาโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองในคดีนี้ว่าร่วมกับจำเลยที่ ๓ ในคดีดังกล่าวสนับสนุนจำเลยอื่นในคดีนั้นอีก ๖ คน ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ ประเด็นที่จะต้อง วินิจฉัยในคดีนี้จึงมีว่า จำเลยทั้งสองได้ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ในคดีดังกล่าวสนับสนุนให้จำเลยอื่นกระทำความผิดตาม ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ หรือไม่ ข้อเท็จจริง ที่นำไปสู่การวินิจฉัยว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๓๔ ที่เป็นถนน เป็นทางการจำยอมหรือไม่ นั้นจึงไม่ใช่ประเด็นโดยตรง ในคดีดังกล่าว การพิพากษาคดีนี้ซึ่งเป็นคดีแพ่งไม่จำต้อง ถือข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคดีดังกล่าว ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๔๖

#### ๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๔๕/๒๕๔๑

ป.พ.พ.

( มาตรา ๑๒๕๘, ๑๓๕๐, ๑๓๕๑ )

ป.วิ.พ.

( มาตรา ๕๕ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

( ข้อ ๓๐ )

กรณีที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ นั้น สาระสำคัญอยู่ที่การจัดจำหน่าย ที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวน ตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป และมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกว่าจะจัดให้มี สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบ การอุตสาหกรรม ส่วนผู้จัดสรรจะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เป็นอีกเรื่องหนึ่ง หากจะเป็นการฝ่าฝืนต่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของผู้จัดสรรไม่เป็นการจัดสรร ที่ดินตามกฎหมาย จำเลยที่ ๓ และที่ ๔ ได้นำที่ดินของตนมาแบ่งเป็นแปลงย่อย คนละ ๕ แปลง รวมเป็น ๑๐ แปลง แล้วให้บริษัท ส.ทำการจัดจำหน่ายที่ดินและบ้าน โดยที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวม ๑๐ แปลง ได้มีการก่อสร้างบ้านจำนวน ๕ หลัง ลงในที่ดิน ๑๐ แปลง การจัดจำหน่ายที่ดินและบ้าน ทางผู้จัดสรรขายได้มีการแยกทำสัญญาเป็น ๓ ฉบับ คือให้ผู้ซื้อทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับจำเลยที่ ๓ หรือที่ ๔ ส่วน การปลูกสร้างบ้านให้ผู้ซื้อทำสัญญาว่าจ้างให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ว. เป็นผู้รับจ้างปลูกสร้างบ้าน และให้บริษัท ส. เป็นผู้รับจ้าง ทำถนน น้ำ ไฟฟ้า ท่อ

ระบายนํ้า ตลอดจนปรับปรุงที่ดิน เพื่อแบ่งเบาภาระในเรื่องภาษี แต่การดำเนินจัดจำหน่าย ที่ดินและบ้านของบริษัท ส.กับห้างหุ้นส่วนจำกัด ว. ล้วนกระทำการโดยจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท ส. อันมีจำเลยที่ ๒ ที่ ๔ และที่ ๕ ร่วมเป็นกรรมการอยู่ด้วย การที่จำเลยที่ ๒ ที่ ๔ และที่ ๕ รู้เห็นและมีส่วนร่วมในการจัดสรรในโครงการ ส่วนจำเลยที่ ๓ และที่ ๔ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินได้นำที่ดินซึ่งแบ่งเป็นแปลงย่อย รวม ๑๐ แปลง เข้าโครงการเพื่อจัดจำหน่ายที่ดินและบ้าน ให้แก่โจทก์และผู้ซื้อทั่วไป อีกทั้งยังได้มีการโฆษณาว่า จะจัดให้มีสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อมบริการแก่ผู้ซื้อ ซึ่งต่อมาได้มีการจัดสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังกล่าวขึ้นตามที่ได้โฆษณาหรือให้คำมั่นไว้แล้ว ดังนี้ สโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม จึงตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรของโจทก์ทั้งสาม โดยผล แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว จำเลยทั้งหกได้กระทำการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๓๐ โดยนำที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม ในส่วนที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโอนให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๖ ทั้งห้ามมิให้โจทก์ทั้งสามใช้สโมสร สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม กับได้สร้างกำแพงคอนกรีตปิดกั้นมิให้โจทก์ทั้งสามเข้าไปอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ทั้งสาม เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกไป โจทก์ทั้งสามย่อมมีอำนาจฟ้องให้รื้อถอนกำแพงคอนกรีตที่ปิดกั้นนั้นได้ แม้การจัดสรรจะปลูกสร้างบ้านขายเพียง ๕ หลังแต่จำเลยที่ ๓ และจำเลยที่ ๔ ได้แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนคนละ ๕ แปลง จึงเท่ากับ ๑๐ แปลง กรณีถือได้ว่าเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวน ๑๐ แปลงขึ้นไป แม้บ้านเลขที่เดียวจะตั้งอยู่บนที่ดิน ๒ โฉนดในพื้นที่จำนวน ๑ แปลง เหมือนกับแปลงอื่น ๆ ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของจำเลยไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๔๑/๒๕๔๑

แพ่ง ภาระจำยอม

( มาตรา ๑๓๘๓ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

( ข้อ ๓๐ )

การที่ ป. ได้แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อยประมาณ ๓๐๐ แปลงเพื่อขาย และได้สร้างโรงภาพยนตร์โดยมีทางพิพาทอยู่ด้านข้างทั้งสองด้านของโรงภาพยนตร์และอยู่หน้าอาคารของโจทก์ทั้งสิบสี่แสดงโยชด์แจ้งว่า ป. จัดทำ ทางพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนเพชรเกษม

อันเป็นทางสาธารณะ เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า ป. เจตนาจัดให้มีสาธารณูปโภค คือ ทางพิพาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ แม้ ป. จะมีได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืน ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของ ป. กลับไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายไปแต่อย่างใดไม่ ส่วนการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายไปแต่อย่างใดไม่ ส่วนการจัดสรรที่ดินอันฝ่าฝืนต่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวจะมีผลตามกฎหมายเป็นประการอื่นอย่างไรบ้างเป็นอีกกรณีหนึ่ง ฉะนั้นพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์สืบโดยผลของกฎหมายดังกล่าว

---

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๒๗/๒๕๔๑

แพ่ง ผู้เยาว์ทำนิติกรรมต้องได้รับความยินยอม ภาระจำยอม

(มาตรา ๒๑, ๑๓๘๓)

วิพิจารณาความแพ่ง อำนาจฟ้อง

(มาตรา ๕๕)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

(ข้อ ๑, ๓๐, ๓๒)

เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์ได้รับความยินยอมจากบิดามารดาให้ฟังและดำเนินคดีแล้ว โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นฟ้องและดำเนินคดีแทนได้หาจำต้องได้รับความยินยอมจากบิดามารดาอีกครั้งไม่

ป. และ ข. ร่วมกันแบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๒๗ แปลงแล้วประกาศขายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยระบุที่ดินพิพาทรูปตัวที่ทำเป็นทางออกสู่อถนนอ่อนนุชเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดิน จึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภคคือ ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกอันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ตาม ข้อ ๑ ประกอบด้วย ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ที่ว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่

ที่ดินจัดสรร และข้อ ๓๒ ว่า ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นยื่นรายการต่อคณะกรรมการภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่นี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดสรรได้จัด ให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย ส่วนการที่ ป. และ ย. จะได้ ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่เป็นอีกเรื่องต่างหาก หาก ป. และ ย. ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ไม่ทำให้การดำเนินการขายที่ดินของ ป. และ ย. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน ตามกำหนดแต่อย่างใด ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงเป็นทางภาระจำยอมตาม กฎหมายแก่ที่ดินจัดสรรและที่ดินโจทก์ที่ได้รับจาก ส. ซึ่งซื้อที่ดินดังกล่าวมาจาก ป. และ ย.

#### ๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๑๒/๒๕๔๒

แพ่ง ภาระจำยอม ( มาตรา ๑๓๗๘ )

วิพิจารณาความแพ่ง ฟ้องเคลือบคลุม ( มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องว่าสัญญาใดจริง สัญญาใดปลอม แต่บรรยายว่าสัญญาตัวจริง หรือสัญญาซึ่งเจตนาให้เป็นผลผูกพันกันระหว่างโจทก์จำเลยทั้งห้าคือ สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อม กัน ส่วนสัญญา ๓ ฉบับตามฟ้องทำขึ้นอำพรางสัญญาซื้อขายที่แท้จริงเพื่อช่วยเหลือให้จำเลยทั้ง ห้าเสียภาษีน้อยลง จำนวนเงินที่ซื้อขายตามสัญญาตัวจริง และสัญญาที่ทำขึ้นไว้อำพรางจะเป็นเงิน จำนวนเท่าใด ไม่เป็นประเด็นข้ออ้างแห่งคดีของโจทก์และเป็นเพียงรายละเอียดที่นำสืบได้ในชั้น และ จำเลยทั้งห้าก็เข้าใจและให้การต่อสู้คดีตามฟ้องของโจทก์ได้ ฟ้องโจทก์จึงไม่เคลือบคลุม

จำเลยทั้งห้าร่วมกันจัดสรรที่ดินในโครงการสวัสดิทาวน์แมนชั่น แม้จำเลยทั้งห้าจะไม่ได้ รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ก็เป็นเพียงการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายเท่านั้นการดำเนินการของจำเลยทั้งห้าต้อง



ด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดิน ย่อมต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ให้มีการจัดให้มีสาธารณูปโภค และให้ถือว่าสาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยทั้งห้าจึงมีสิทธิใช้สโมสรร่วมกับสระว่ายน้ำที่จำเลยทั้งห้าจัดสร้างขึ้นได้

โจทก์ยอมรับว่าสโมสรร่วมกับสระว่ายน้ำตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๓๘๓๘ ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๖๔๕๘ ของจำเลยที่ ๕ จึงตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๑๐๕๗ และ ๑๕๑๐๖๖ ของโจทก์

---

## ๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๘๐/๒๕๔๒

ป.พ.พ. ( มาตรา ๑๓๕๔ )

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( มาตรา ๓๐ )

ว. สามิผู้ร้องได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ โครงการหมู่บ้านวิจิตรนคร และโครงการหมู่บ้านวิจิตรนคร ๒ ขยายให้แก่ประชาชน ว. จดทะเบียนไว้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๘๕๕ และ ๕๘๖ ทั้งแปลงตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ผ่าน การจัดทำท่อระบายน้ำ ตั้งเสาไฟฟ้า ตลอดจนจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้ทั้งแปลง ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่นถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" การที่ผู้ร้องและ ว. ได้กั้นที่ดินดังกล่าวไว้สำหรับจัดทำเป็นสนามเด็กเล่น และสวนสาธารณะของโครงการหมู่บ้านวิจิตรนคร ๒ จึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรโดยผลแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หาใช่เป็นที่ดินที่ภาระจำยอมไม่ใช่และใช้ไม่ได้ดังที่ผู้ร้องอ้างไม่

## ๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๓๕/๒๕๔๒

แพ่ง ภาระจำยอม

(มาตรา ๑๓๘๓)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

(ข้อ ๓๐)

ที่ดินของโจทก์และจำเลยเป็นที่ดินในหมู่บ้านจัดสรรอยู่ติดกันและที่ดินแปลงที่อยู่ด้านหลังทั้งคู่ โดยมีแนวเขตที่ดินด้านหน้าเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างแปลงละ ๓ เมตร ยาวตลอดแนวเขตที่ดินของแปลงที่อยู่ด้านหน้าซึ่งผู้จัดสรรได้ทำเป็นถนนคอนกรีตกว้าง ๖ เมตร เชื่อมกับถนนสาธารณะหมู่บ้าน ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้จัดสรรว่า เพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงในมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยสะดวกแม้ถนนคอนกรีตนี้จะไม่ปรากฏอยู่ในแผนผังการจัดสรรที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงในที่อยู่ด้านหลังก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนคอนกรีตดังกล่าวมาก่อนที่โจทก์และจำเลยจะมาซื้อที่ดินและบ้านในหมู่บ้าน ย่อมถือได้ว่าถนนคอนกรีตนี้เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ถนนคอนกรีตดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แม้จำเลยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นถนนคอนกรีตก็ไม่มีสิทธิ์ก่อสร้างอื่นบนถนนคอนกรีตนี้

## ๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๑๗/๒๕๔๓

วิพิจารณาความแพ่ง

พิพาทขายไม่เกินคำฟ้อง

(มาตรา ๑๔๒)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ในคดีแพ่งคู่ความไม่จำเป็นต้องยกบทกฎหมายขึ้นมากล่าวอ้างในคำฟ้องหรือคำให้การเพียงแต่กล่าวข้อเท็จจริงก็พอแล้ว ศาลย่อมมีอำนาจยกบทกฎหมายขึ้นมาปรับแก้คดีตามข้อเท็จจริงที่พิจารณาได้ความได้ เมื่อคดีนี้โจทก์กล่าวไว้ในคำฟ้องว่าโจทก์ซื้อที่ดินที่ น. จัดสรร เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ดังที่โจทก์กล่าวอ้างไว้ในคำฟ้องและฟังได้ว่าที่ดินพิพาท น. ซื้อมาเพื่อทำเป็นทางให้ผู้ซื้อที่ดินการจัดสรรใช้เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ การที่ศาลล่างทั้งสองยกเอาบทกฎหมายคือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มาปรับกับข้อเท็จจริงที่พิจารณาได้ความแล้ววินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว จึงไม่เป็นการพิพาทภายนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง

---

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๒๐/๒๕๔๓

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (ข้อ ๗ (๑), ๕, ๑๗, ๓๐)

จำเลยที่ ๑ ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยมีเงื่อนไขระบุห้ามมิให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงบริเวณที่กั้นไว้เป็นบริการสาธารณะซึ่งมีขนาดและเนื้อที่ เกินกว่ามาตรฐานไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ดินส่วนที่กั้นไว้เป็นบริการ สาธารณะทั้งหมดจึงตกเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๓๐ หากใช้ตกเป็นภาระจำยอมเฉพาะแต่ส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๔๕ ไม่ จำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลงเนื้อที่ของบริการสาธารณะจากสวนพักผ่อนเป็นโรงเรียนอนุบาล แม้ บริการสาธารณะทั้งสองต่างเป็นสาธารณูปโภคแต่ก็เป็น สาธารณูปโภค คนละประเภทกัน การเปลี่ยนแปลงขนาดเนื้อที่ของสวนพักผ่อนจึงเป็นการ เปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นแล้ว แม้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๑๗ จะ ให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน อนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการได้ แต่ต้องมีใช้การลดขนาด สาธารณูปโภคและการจัดสรรนั้นยังต้องดำเนินการอยู่ด้วย จำเลยที่ ๑ ได้ จัดสรรที่ดินจำหน่ายไปหมดแล้ว จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงแก้ไข แผนผังโครงการได้อีก อำนาจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๔ เป็นอำนาจที่อาจผ่อนผันให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินบางราย หากว่า คณะกรรมการจะมีอำนาจอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายใดผ่อนผันการปฏิบัติตาม ข้อกำหนดได้ตามอำเภอใจอันเป็นการขัดต่อกฎหมายได้ มติของจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๑๐ ที่อนุญาตให้ จำเลยที่ ๑ แก้ไขเปลี่ยนแปลงลดจำนวนพื้นที่สวนพักผ่อน จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

---

๒๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๖๓/๒๕๔๓

แพ่ง ภาระจำยอม รักษาและใช้ (มาตรา ๑๓๕๑)

วิพิจารณาความแพ่ง บรรยายฟ้อง (มาตรา ๑๗๒)

อุทธรณ์ไม่ขัดแย้ง (มาตรา ๒๒๕)

**ฎีกา ข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันในศาลล่าง (มาตรา ๒๔๕)  
ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖**

ปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่คู่ความยกขึ้นว่ากล่าวในชั้นอุทธรณ์หรือชั้นฎีกา ไม่ว่าจะเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือไม่ คู่ความต้องกล่าวมาโดยชัดแจ้งในอุทธรณ์หรือฎีกาเพื่อศาลจะได้ทราบรายละเอียดว่าคู่ความติดใจอุทธรณ์หรือฎีกาได้แย้งปัญหาใดได้โดยชัดแจ้ง เมื่อจำเลยกล่าวอุทธรณ์ไม่ชัดแจ้งศาลอุทธรณ์ก็ชอบที่จะปฏิเสธไม่วินิจฉัยได้ เพราะไม่เป็นอุทธรณ์ที่ขอด้วยกฎหมาย

ในชั้นยื่นคำร้องขอแบ่งแยกที่ดิน ก. ได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานแทนจำเลยว่า จำเลยทราบแล้วว่าการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกัน ๑๐ แปลง ขึ้นไป เพื่อจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน โดยมีกรให้คำมั่นโดยตรงหรือปริยายว่าจะจัดให้สิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่างๆ หรือปรับปรุงที่นั้น ให้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งผู้จัดสรรจะต้องได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวเสียก่อนจึงจะดำเนินการได้ การที่จำเลยที่ ๑ แบ่งแยกที่ดินและจัดแบ่ง ที่ดินแปลงพิพาทเป็นถนนก็เพื่อประโยชน์ในการขายที่ดินของตน ถนนที่จัดแบ่งดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการขาย ตกเป็นภาระจำยอมสำหรับโจทก์ผู้ซื้อที่ดินที่จำเลยแบ่งแยกขายตามความหมายของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แล้ว จำเลยไม่มีสิทธิปิดกั้นมิให้โจทก์ผู้ซื้อที่ดินที่จำเลยแบ่งขายได้ใช้สอย

ไม่มีกฎหมายใดห้ามการจดทะเบียนภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ทั้งการที่โจทก์ฟ้องให้จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมอย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๑

ภาระจำยอมนั้นเกิดได้โดยทางนิติกรรม โดยกฎหมายหรือโดยอายุความจากการใช้ การที่โจทก์บรรยายคำฟ้องว่าทางพิพาทเป็นภาระจำยอมตามกฎหมายและโดยอายุความจากการใช้ หากเป็นคำฟ้องจำเลยเข้าใจคำฟ้องและต่อสู้คดีการได้มาซึ่งภาระจำยอมของโจทก์ทั้งสองทาง เป็นการแสดงอยู่ในตัวว่าคำฟ้องของโจทก์ไม่เคลือบคลุม

---

**๒๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๐๐/๒๕๔๓**

**แพ่ง อายุความ ภาระจำยอม ยินยอมให้ฟ้องคดี (มาตรา ๔๔๘, ๑๓๘๗,  
๑๔๗๗)**

## ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

อ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๑๕๕ แปลง แล้วต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัด น. เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ส่วนที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด น. จะได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ เป็นเรื่องหนึ่งต่างหาก การที่ไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินไม่ทำให้การดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวกลับไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน

เมื่อการดำเนินการขายที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด น. เป็นการจัดสรรที่ดินทางเท้า ท่อระบายน้ำทางเท้า และถนนคอนกรีตเสริมเหล็กซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินพิพาทที่ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยผลของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แม้จำเลยจะซื้อที่ดินพิพาทมาจากขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด น. ถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลายก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป

แม้ฟ้องของโจทก์จะเกี่ยวกับการจัดการสินสมรส แต่ตามมาตรา ๑๔๗๗ บัญญัติให้คู่สมรสฟ้องหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับการสงวนบำรุงรักษาสินสมรสหรือเพื่อประโยชน์แก่สินสมรสได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

ตราบดที่กำแพงคอนกรีตหรือวัตถุอื่นใดในภารยทรัพย์ยังเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของสามยทรัพย์ เจ้าของสามยทรัพย์ย่อมฟ้องขอให้ปลดเปลื้องทุกข์ได้ แม้จะเกินหนึ่งปีนับแต่ก่อสร้าง ก็ไม่ขาดอายุความ

---

## ๒๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๕๕/๒๕๔๔

แพ่ง โฆชะ กลฉ้อฉล

( มาตรา ๑๕๐, ๑๕๕ )

## ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันในปี ๒๕๓๖ แต่จำเลยเพิ่งได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเมื่อปี ๒๕๓๘ ดังนั้น ขณะจำเลยจัดสรรที่ดินในโครงการออกเสนอขายต่อโจทก์และบุคคลทั่วไป จำเลยยังมิได้รับ

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๑๐ ประกอบข้อ ๓๕ แต่การกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องของรัฐที่จะเข้าไปควบคุมให้จำเลย หรือผู้จะจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการด้านสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่ทางราชการกำหนดเพื่อความ สะดวกสบายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการที่โจทก์และจำเลยทำ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท และตามสัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดินพิพาทก็ไม่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งใด ๆ ตามกฎหมายเป็นการพัน วิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอันจะทำให้เป็นโมฆะกรรมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ทั้งจำเลยมิได้กระทำการใดอันเป็นกลล่อนลนทำให้ โจทก์ต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลย การที่จำเลยยังมิได้รับใบอนุญาตให้ จัดสรรที่ดินในขณะที่โจทก์และจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันนั้น แม้จำเลยมิได้แจ้งให้ โจทก์ทราบก็ไม่ถึงกับให้รับฟังว่าเป็นกลล่อนลนของจำเลยอันจะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พิพาทเป็นโมฆะกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑ สัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

แม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกำหนดให้โจทก์ชำระเงินเป็นงวด งวดละเดือนรวม ๒๐ งวด และชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ก็ตาม แต่พฤติการณ์ ที่โจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นลักษณะผ่อนผันให้แก่กันเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่ต่างฝ่ายต่าง ต้องปฏิบัติต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทนั้น มิได้เป็นสาระสำคัญที่จะให้ถือว่าอีกฝ่าย ผิดสัญญาตามที่ตามกำหนดไว้แต่อย่างใด แต่การที่โจทก์ชำระเงินค่างวดที่ ๑๖ ให้แก่จำเลยแล้วไม่ ชำระเงินค่างวดต่อไปให้แก่จำเลยให้ครบ ๒๐ งวดอีกจนกระทั่งจำเลยมีหนังสือเตือนให้โจทก์ชำระ เงินที่เหลือภายใน ๗ วันนับแต่วันรับหนังสือ โจทก์ไม่ปฏิบัติตาม ย่อมถือได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิด สัญญา จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทและริบเงินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไว้ แล้วตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทได้โดยชอบ

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๕๐/๒๕๔๕

แพ่ง	กรรมสิทธิ์	(ม.๑๑๓๖)
	ภาระจำยอม	(ม.๑๓๘๓)
	ภาระจำยอม	เพิ่มภาระ
	เชื่อมความสะดวก	(ม.๑๓๘๘)
	พระราชบัญญัติ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖๘	(ข้อ ๓๐)

ถนนทั้ง ๖ สาย ในศูนย์การค้าของจำเลยที่ ๑ ไม่ใช่ทางสาธารณะ ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงมีอำนาจจัดการใช้สอยดำเนินการเกี่ยวกับถนนดังกล่าวได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้นถนนทั้ง ๖ สายจะเป็นภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป มิได้หมายความว่าจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจะหารายได้จากสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามีได้เพียงแต่ต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ส่วนโจทก์ทั้งยี่สิบห้าผู้ใช้การจำยอมก็ต้องใช้เท่าที่จำเป็นตามสมควร มิใช่ใช้ได้โดยไม่มีขีดจำกัด

จำเลยที่ ๑ จัดสต็อกเกอร์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในศูนย์การค้าสำหรับติดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ เพื่อนำรถเข้าไปจอดหรือเข้าออกในศูนย์การค้าได้ทุกทางตลอดเวลาโดยสะดวก และไม่ต้องเสียเงินค่าจอดรถ นับได้ว่าจำเลยที่ ๑ ให้ใช้การจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงในศูนย์การค้าเท่าที่จำเป็นตามสมควรแล้ว การที่โจทก์ทั้งยี่สิบห้าประสงค์ให้จำเลยที่ ๑ ไม่เรียกเก็บเงินค่าจอดรถสำหรับรถทุกคันของโจทก์ทั้งยี่สิบห้าแม้จะมีรถจำนวนมากเท่าใดยอมเป็นการใช้ประโยชน์แห่งการจำยอมเกินสมควร การกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งยี่สิบห้า และไม่ทำให้การใช้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

การที่โจทก์ทั้งยี่สิบห้านำแผงเหล็กปิดกั้นบนถนนหน้าอาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งยี่สิบห้าหรือบางรายจอดรถจักรยานยนต์หรือวางวัสดุบนทางเท้า เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์ โจทก์ทั้งยี่สิบห้าไม่มีอำนาจกระทำได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ และ ๑๓๕๙ จำเลยที่ ๑ มีสิทธิห้ามได้ การที่จำเลยที่ ๑ ไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารที่จอดรถตามที่ประกาศโฆษณาไว้ก็เป็นเหตุให้โจทก์ทั้งยี่สิบห้ามีอำนาจกระทำการดังกล่าวไม่

---

**๒๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๓/๒๕๔๖**

แพ่ง	ภาระจำยอม	( ม.๑๓๓๖ )	
	ภาระจำยอม	เพิ่มภาระ	( ม.๑๓๕๘ )
		ทำให้ประโยชน์ลดไป	( ม.๑๓๕๐ )

พระราชบัญญัติ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖๘ ( ข้อ ๑, ข้อ ๓๐ )

การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวซึ่งมีสภาพติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลง ขึ้นไป โดยมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้าโครงการ เป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินจึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลง ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ ๑ และข้อ ๓๐ โจทก์ซื้อที่ดินจากผู้รับโอนที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ภาระจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ เมื่อก่อนที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอมที่ตกแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้

ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทางเท้าตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลย จำเลยมีสิทธิที่จะใช้ทางเท้าและกันสาดปูนซึ่งมีสภาพติดกับตึกแถวมาแต่แรก โดยไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ แต่วัสดุฝ้าใบกันฝนที่จำเลยนำมาติดตั้งไว้หน้าตึกแถว เป็นการกระทำขึ้นภายหลัง จำเลยไม่มีสิทธิกระทำให้รูก้ำเข้าไปในที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์ เพราะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ จำเลยจึงต้องรื้อออกไป แม้จะมีการติดตั้งฝ้าใบกันฝนที่ตึกแถวของจำเลย แต่โจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงเรียกค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้

---

## ๒๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๕/๒๕๔๗

แพ่ง ภาระจำยอม (มาตรา ๑๓๘๗)

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (ข้อ ๑, ๓๐)



การที่ ส. และร้อยตำรวจเอก อ. ได้ร่วมกันจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ฯ อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ซึ่งมีใจความสำคัญในข้อ ๑ ว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน มีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบอุตสาหกรรม ไม่ว่าผู้จัดสรรที่ดินนั้นได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม และข้อ ๓๐ วรรคหนึ่งมีใจความสำคัญว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรครั้งนี้ การที่ผู้จัดสรรที่ดินทำถนนตรงกลางระหว่างทาวน์เฮาส์ และทำทางพิพาทที่อยู่ด้านในผ่านที่ดินอยู่ด้านนอกเชื่อมกับถนนสาธารณะยอมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้จัดสรรที่ดินว่าเพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงในมีทางออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยสะดวก แม้ทางพิพาทจะเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ทำถนนเชื่อมกับถนนสาธารณะยอมถือได้ว่าเป็นสาธารณะยอมถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ทางพิพาทจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง เมื่อจำเลยก่อสร้างกำแพงคอนกรีตและทำประตูรั้วเหล็กกรุกล้าเข้ามาในทางพิพาทซึ่งเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์และผู้อยู่อาศัยรายอื่น จำเลยจึงต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่กรุกล้าดังกล่าวโดยไม่จำต้องคำนึงว่าทางพิพาทดังกล่าว จะมีผู้ใช้เดิมมาแล้วเกิน ๑๐ ปี หรือไม่ เพราะถือได้ว่าทางพิพาทมีสภาพเป็นทางภาระจำยอมโดยผลของกฎหมาย

---

๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๔๗

แพ่ง เจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม

(มาตรา ๑๓๓๖, ๑๓๕๐)

วิธีพิจารณาความแพ่ง อำนวยการฟ้อง

(มาตรา ๕๕)

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

(ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง)

แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นถนนเลาะเลสาบซึ่งจัดแบ่งเป็นสาธารณูปโภคอันต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินคือจำเลยที่ ๑ มีหน้าที่บำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แก่ภาระจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ตาประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง และ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๐ แต่จำเลยที่ ๑ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เพียงแต่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของพิพาทอันเป็นภรรยาทรัพย์สินจะกระทำการใด ๆ ให้เป็นประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ จำเลยที่ ๑ ย่อมมีสิทธิใช้สอยหรือจำหน่ายที่ดินพิพาทได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๖ ถึงแม้ว่าจะมีการโอนที่ดินพิพาทไปเป็นของผู้ใดก็ตาม ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับที่ดินพิพาทเสมอ ไม่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวกแต่ประการใด การโอนที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณะประโยชน์ย่อมเป็นโอนโดยมีอำนาจที่ถูกต้องชอบด้วยกฎหมายอีกทั้งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ยังบัญญัติให้จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมีอำนาจอุทิศที่ดินพิพาทให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ แม้ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะโอนที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์ จำเลยที่ ๑ จะทำข้อตกลงและสัญญาให้โจทก์ที่ ๑ กับพวกเข้าบริการดูแลรักษาทรัพย์สินที่พิพาทให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นโดยตลอดไปก็หาใช่เป็นการยกกรรมสิทธิ์หรือยกภาระจำยอมในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ กับพวกไม่ ข้อตกลงและสัญญาดังกล่าวเป็นเพียงก่อให้เกิดบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกโจทก์ที่ ๑ กับพวกจึงห้ามอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินพิพาทไม่

---

๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๐๓/๒๕๔๗

แพ่ง

ใช้สิทธิไม่สุจริต

( ม. ๕ )

ทางจำเป็น

( ม. ๑๓๔๕ )

วิธีพิจารณาความแพ่ง คู่ความ

( ม.๕๕ )

พระราชบัญญัติ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖๘

( ข้อ ๑๘ )

การขอทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมไปสู่ทางสาธารณะ กฎหมายมิได้กำหนดผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะต้องได้ที่ดินที่ถูกล้อมจะต้องได้ที่ดินมาโดยสุจริต กล่าวคือ ต้องไม่รู้ว่าที่ดินที่ตนได้มาถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะมาก่อน ดังนั้นแม้โจทก์ซื้อที่ดินแปลงที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมมาโดยรู้อยู่แล้วว่าที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกสู่ทางสาธารณะหมดไป เพราะเป็นสิทธิที่กฎหมายบัญญัติให้ไว้ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยเป็นผ่านที่ดินของจำเลยที่ล้อมที่ดินของโจทก์ออกสู่ถนนสาธารณะได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๕ วรรคหนึ่ง หากจำเลยได้รับความเสียหายจากการเปิดทางจำเป็นก็มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายได้ตามมาตรา ๑๓๔๕ วรรคสี่ การใช้สิทธิของโจทก์จึงไม่อาจถือว่าโจทก์ฟ้องคดีโดยไม่สุจริต

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๕ วรรคหนึ่ง มิได้บัญญัติว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุดเท่านั้น เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะขอผ่านที่ดินล้อมแปลงใดก็ได้ เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้นมาตรา ๑๓๔๕ วรรคสาม ให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ เมื่อก่อนที่ดินของจำเลยที่ล้อมที่ดินของโจทก์อยู่มีเนื้อที่เพียง ๕ ตารางวา มีรูปลักษณะเป็นสามเหลี่ยมชายธงซึ่งใช้ประโยชน์เป็นเพียงทางเข้าออกหมู่บ้านสุขนทีวิลล่าและที่ดินแปลงนี้เชื่อมกับที่ดินจำเลยที่มีสภาพเป็นถนนเพื่อให้ ผู้อาศัยในหมู่บ้านสุขนทีวิลล่าออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว โจทก์จึงไม่จำเป็นต้องทำทางผ่านให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินจำเลย ที่ดินของจำเลยที่โจทก์ขอผ่านเป็นทางจำเป็นจึงเป็นทางที่สะดวกที่สุดและก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด

แม้ทางจำเป็นที่โจทก์ขอผ่านจะเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรซึ่งมีกฎหมายบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว ทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖๖ ข้อ ๑๘, ๓๐ วรรคแรก และ ๑๒ แต่เมื่อถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิเรียกร้องที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๕ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมาย มิใช่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่ตกเป็นสาธารณูปโภค จึงไม่ขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๖๖ ข้อ ๑๘

๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๔๐/๒๕๔๘

แพ่ง ละเมิด ภาระจำยอม

( มาตรา ๔๔๘, ๑๓๕๑ )

วิธีพิจารณาความแพ่ง บรรยายฟ้อง ประเด็นแห่งคดี (มาตรา ๑๗๒, ๑๗๓)  
ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๗๖ เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดินข้อบัญญัติ  
กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร ฯ (ข้อ ๒๕ )

คำฟ้องของโจทก์ได้แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาและข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาแล้วว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันจัดสรรที่ดินและให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีที่ว่างตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๒๕ และการให้คำมั่นดังกล่าวเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมตามกฎหมายแล้ว ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๗๖ เรื่อง ควบคุมการจัดสรรที่ดิน คำฟ้องของโจทก์จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาวะจำยอมอันเป็นเหตุที่จะทำให้จำเลยทั้งสองต้องร่วมกันรับผิดชอบสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาทหรือไม่ ส่วนที่โจทก์ขอให้จดทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์แม่คำขอดังกล่าวศาลชั้นต้นไม่ได้กำหนดเป็นประเด็นพิพาท แต่โจทก์ขอที่จะขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินพิพาทได้ เพราะเป็นการกระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสีทธิของโจทก์ประการหนึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๑ ที่ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของโจทก์ในข้อดังกล่าวจึงไม่ชอบ

ความเสียหายของตึกแถวของโจทก์เกิดจากการที่จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๔ และยอมให้จำเลยที่ ๔ ปลูกสร้างตึกแถวขึ้น โดยยึดโครงสร้างตึกแถวที่สร้างขึ้นใหม่ไว้กับตึกแถวของโจทก์ ความเสียหายของตึกแถวเกิดเป็นรอยแตกร้าวที่ผนังตึก และเกิดการทรุดตัวบริเวณบาทวิถีอันเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ที่เกิดขึ้นต่อเนื่องตลอดมา เมื่อโจทก์ได้รับทราบความเสียหาย ซึ่งนับถึงวันฟ้องไม่เกิน ๑ ปี คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

---

๓๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๕๒/๒๕๔๕

ป.พ.พ.

มาตรา ๑๓๕๕

แม้ทางจำเป็นที่โจทก์ขอผ่านที่ดินจัดสรรของจำเลยเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งมี พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก แต่เมื่อจำเลยรับว่าถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๕ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมายมิใช่เป็นเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่ตกเป็นสาธารณูปโภค จึงหาได้ขัดต่อกฎหมายดังกล่าวไม่ และหากการที่จำเลยเปิดทางจำเป็นให้แก่โจทก์ทำให้จำเลยต้องเสียหาย จำเลยย่อมมีสิทธิเรียกค่าทดแทนเพื่อความเสียหายจากโจทก์ได้ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เปิดทางพิพาทที่จำเลยสร้างรั้วกำแพงปิดกั้นเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกและจัดวางท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์สู่ทางสาธารณะได้

เมื่อทางพิพาทเป็นทางจำเป็นแล้ว โจทก์มีสิทธิใช้ทางดังกล่าวได้โดยอำนาจของกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๕ จึงไม่จำเป็นต้องให้จำเลยไปจดทะเบียนทางจำเป็นตามคำขอของโจทก์อีก

#### ๓๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๒๔/๒๕๔๕

ป.พ.พ. ( มาตรา ๕, ๘๐ (เดิม), ๗๔ (ใหม่) )

ป.วิ.พ. ( มาตรา ๕๕ )

โจทก์เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ส. ซึ่งดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินชื่อโครงการไคร้ดิน ต่อมาปี ๒๕๒๘ บริษัท ส. ปิดโครงการดังกล่าวโดยที่ยังขายที่ดินไม่หมด ผู้ถือหุ้นในบริษัท ฯ จึงตกลงแบ่งปันทรัพย์สินของบริษัท ส. ในส่วนที่เหลืออยู่ โจทก์ได้รับแบ่งปันที่ดินประมาณ ๒๐ แปลง แต่เนื่องจากโจทก์เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ส. จะใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ได้ เพราะเป็นปรปักษ์แก่กันตามหนังสือของกรมที่ดิน และเวลาขายต่อจะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินอีกครั้งหนึ่ง โจทก์จึงจะได้กระจายใส่ชื่อบุคคล ซึ่งโจทก์ไว้วางใจให้ถือแทนหลายราย ข. เป็นลูกจ้างโจทก์คนหนึ่ง ซึ่งโจทก์ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงแทนโจทก์ และโจทก์ได้จ้างนองที่ดินดังกล่าวค้าประกันหนึ่งของโจทก์ที่ธนาคาร และโจทก์นำสืบว่านอกจากที่ดินทั้งแปลงแล้ว โจทก์ยังดำเนินการให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนอีกหลายแปลง การกระทำของโจทก์เป็นกรณีที่โจทก์สมคบกับ ข. และผู้อื่นกระทำการหลีกเลี่ยงกฎหมายเกี่ยวกับ

การจัดสรรที่ดิน และหลีกเลี่ยงเงื่อนไขของ ป.พ.พ. มาตรา ๘๐ ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้นเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การที่โจทก์ฟ้องเพื่อขอคืนที่ดินทั้งแปลงจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองเพิกถอนคำสั่งยึดทรัพย์ที่ดินทั้งแปลง

---

**๓๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๖๕ - ๖๕๖๗/๒๕๕๐**

**พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ( มาตรา ๔๓ )**

**ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ( มาตรา ๓๐ )**

การที่สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินคือโจทก์ได้จัดสรรให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง อันมีผลบังคับในขณะที่ดินที่โจทก์ดำเนินการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่กฎหมายก็มิได้มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่น ๆ ในโครงการที่เกี่ยวกับส่วนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสามจึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหาได้เป็นการขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แต่อย่างใดไม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

