

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๐๙๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗) กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การยึดที่ดินสาธารณะปึกในโครงการจัดสรรที่ดินออกขายทอดตลาด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑

ด้วยมีประเด็นปัญหากรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ได้มีการนำยึดที่ดินสาธารณะปึกในโครงการจัดสรรที่ดินของลูกหนี้แล้วนำไปขายทอดตลาดว่า กรณีดังกล่าวสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร และเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวได้มีแนวคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑ สรุปได้ว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิม รวมทั้งจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดิน ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากหากให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคโดยพลการ อาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินได้รับความเสียหาย ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคอีกต่อไป หรือได้ใช้อย่างมีเงื่อนไขหรือมีข้อจำกัด ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการใช้ กฎหมายจึงบัญญัติให้การทำนิติกรรมในลักษณะดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการก่อน ซึ่งการขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคถือว่าการทำนิติกรรมที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินด้วย ดังนั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๓๐ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง

ดังนั้น หากมีกรณีการแจ้งยึดและระงับการทำนิติกรรมในที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอยึดและระงับการทำนิติกรรมทราบว่า ที่ดินนั้นเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระศักดิ์ หินเมืองเก่า)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ป.วิ.พ. มาตรา 296

พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 30, 33, 41, 43

โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาในมูลหนี้สัญญาจะซื้อขายจำนวน 204,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์นำที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งมีราคาประเมิน 13,058,600 บาท และปรากฏในสำนวนว่ามีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดในราคา 3,920,000 บาท โดยมีการทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าพนักงานบังคับคดีเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2547 ตามเอกสารท้ายฎีกา หมายเลข 6 แต่ไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 30 วรรคสอง และมาตรา 33 วรรคหนึ่ง และกรณีไม่ต้องด้วย พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 41 วรรคท้าย เพราะการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดในคดีนี้มีใช้การยึดและขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรวมทั้งรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โจทก์จึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินพิพาทของจำเลยเพื่อนำออกขายทอดตลาดได้

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 204,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์ขอให้บังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 16201 ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์

จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการยึดที่ดินพิพาท

โจทก์ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง

ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ

### จำเลยอุทธรณ์คำสั่ง

ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษากลับ ให้เพิกถอนการยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 16201 ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความรวม 4,000 บาท

### โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า มีเหตุที่จะเพิกถอนการยึดที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนในโครงการจัดสรรที่ดินพาราไดซ์สปริงส์ที่จำเลยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่า ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ... และมาตรา 33 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด บทบัญญัติดังกล่าวเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิมรวมทั้งจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดินในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดินในอันที่จะได้ใช้บริการจากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต นอกจากนี้มาตรา 30 วรรคสอง ยังบัญญัติว่า ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง ดังนั้น หากให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคโดยพลการอาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินได้รับความเดือดร้อนเสียหายไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคอีกต่อไปหรือได้ใช้อย่างมีเงื่อนไขหรือมีข้อจำกัดทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการใช้ กฎหมายจึงบัญญัติให้การทำนิติกรรมในลักษณะ

ดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกรณีการบังคับคดีแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคก็ต้องมีการนำที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาและในที่สุดก็ต้องมีการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ประมูลได้ การขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคจึงถือว่าเป็นการทำนิติกรรมที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินด้วยจึงต้องปฏิบัติตามบทกฎหมายดังที่กล่าวมาแล้วคดีนี้ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาในมูลหนี้สัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 204,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์นำยึดที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งมีราคาประเมิน 13,058,600 บาท และปรากฏในสำนวนว่ามีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดในราคา 3,920,000 บาท โดยมีการทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าพนักงานบังคับคดีเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2547 ตามเอกสารท้ายฎีกาหมายเลข 6 แต่ไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดดังกล่าวได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามกฎหมายดังกล่าวและกรณีก็ไม่ต้องด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 41 วรรคท้าย เพราะการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดในคดีนี้มีใช่เป็นการยึดและขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรวมทั้งรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ