

บันทึกความเห็นทางกฎหมายของสำนักกฎหมาย  
เรื่อง

แนวทางในการดำเนินการช่วยเหลือปัญหาความเดือดร้อน  
ของชาวบ้านหมู่บ้านเดอะรอยัลลาگون จังหวัดนครนายก ไม่มีน้ำประปาใช้

ด้วยสำนักงานประธานวุฒิสภา ได้มีหนังสือที่ สว ๐๐๐๑.๐๑/๑๖๘๔ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๒ เรื่อง ปัญหาความเดือดร้อนไม่มีน้ำประปาใช้มาเป็นเวลา ๑๐ ปี เรียน ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย ความว่า วุฒิสภาได้จัดโครงการสมาชิกวุฒิสภาพบประชาชนในพื้นที่จังหวัดภาคตะวันออกและเดินทางไปรับฟังข้อคิดเห็นข้อเสนอแนะของประชาชนในพื้นที่ จังหวัดนครนายก เมื่อวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณากลับกรองกฎหมายและผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับแล้วให้สอดคล้องกับหลักตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มาตรา ๗๗ รวมทั้งปฏิบัติการกิจตามรัฐธรรมนูญ มาตรา ๒๗๐ ตลอดจนเสนอแนะและเร่งรัดเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย หมวด ๑๖ การปฏิรูปประเทศ และตามที่กำหนดในยุทธศาสตร์ชาติ ปราบกฏว่า จากการลงพื้นที่พบประชาชนดังกล่าว ได้มีนายวิเชียร ลำเจียก ผู้แทนชาวบ้านหมู่บ้านเดอะรอยัลลาگون ยื่นหนังสือร้องเรียนลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ กราบเรียน ประธานวุฒิสภา เรื่อง ปัญหาความเดือดร้อนไม่มีน้ำประปาใช้มาเป็นเวลา ๑๐ ปี ว่าชาวบ้านหมู่บ้านเดอะรอยัลลาگون จำนวนกว่า ๔๐ หลังคาเรือน ไม่มีน้ำประปาใช้ ต้องซื้อน้ำประปาจากองค์การบริหารส่วนตำบลทรายมูล เสียค่าใช้จ่ายลูกบาศก์เมตรละ ๖๒.๕๐ บาท แม้ว่าจะมีการขยายท่อประปามาถึงหน้าหมู่บ้านแล้ว แต่ไม่สามารถเชื่อมต่อกับท่อของโครงการได้เพราะระบบท่อของโครงการไม่ได้มาตรฐาน สร้างความเดือดร้อนอย่างมาก ชาวบ้านจึงได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดนครนายกจัดการให้เจ้าของโครงการจัดทำระบบน้ำประปาและเชื่อมต่อให้แล้วเสร็จ และต่อมา ศาลปกครองสูงสุด ได้มีคำพิพากษาแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๐ แต่จนถึงบัดนี้ ระยะเวลาล่วงเลยมากกว่า ๒ ปีแล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายกไม่สามารถบังคับคดีได้ทำให้ชาวบ้านประสบความเดือดร้อน ไม่มีน้ำประปาใช้ ประกอบกับชาวบ้านไม่ยอมจ่ายค่าบริการสาธารณชนส่วนกลางของหมู่บ้าน เนื่องจากโครงการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้เรียบร้อย เป็นเหตุให้เจ้าของโครงการฟ้องชาวบ้านเพื่อเรียกเก็บค่าส่วนกลาง และศาลจังหวัดนครนายกตัดสินให้ชาวบ้านกว่า ๒๐ รายต้องจ่ายค่าส่วนกลางและมีการบังคับคดีแล้ว

สำนักงาน ...

สำนักงานประธาณวุฒิสภา จึงขอหารือสำนักกฎหมายว่า จะมีแนวทางในการดำเนินการช่วยเหลือประชาชนที่ได้รับความสะดวกหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของพลเอก สิงห์ศึก สิงห์ไพร รองประธานวุฒิสภา คนที่หนึ่ง ในฐานะประธานกรรมการอำนวยการโครงการสมาชิกวุฒิสภาพบประชาชนต่อไป

### ข้อเท็จจริง

ตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๔๑/๒๕๖๐ ระหว่าง นายยุทธพันธ์ สิริรัตนพันธ์ ผู้ฟ้องคดี บริษัท ปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ร้องสอด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ที่ ๑ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ สรุปได้ว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรที่ดินเคอระรอยัลลาภูน ของบริษัท ปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ร้องสอด ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ อนุญาตให้ผู้ร้องสอดเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ฟ้องคดีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มติดังกล่าวไม่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่เป็นธรรม โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้แก่บริษัท ดีแอนด์คิวมิวเลชั่น จำกัด ในขณะที่ยังก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อนุญาตให้บริษัท ดีแอนด์คิวมิวเลชั่น จำกัด โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แก่บริษัท ปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ร้องสอด เมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘ หลังจากนั้น ผู้ร้องสอดได้เข้าจัดสรรที่ดินและขายให้แก่ผู้ฟ้องคดี จากนั้น ผู้ร้องสอดได้ขอแก้ไขแผนผังโครงการ ครั้งที่ ๒ โดยกำหนดระยะเวลาดำเนินการและเวลาแล้วเสร็จของการก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคภายใน ๓ ปี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๐ อนุญาตให้ผู้ร้องสอดแก้ไขแผนผังโครงการโดยไม่ได้กำหนดให้จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินเข้าค้ำประกันการก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคในขณะที่ผู้ร้องสอดยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือแจ้งมติที่ประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๒ ที่อนุญาตให้ผู้ร้องสอดแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๓ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้บริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ฟ้องคดีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต่อมาผู้ร้องสอดอุทธรณ์มติของคณะกรรมการดังกล่าว และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ อนุญาตให้ผู้ร้องสอดเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะในอัตราที่ดินเปล่า ตารางวาละ ๕.๕๐ บาท ที่ดินมีบ้าน (ไม่ติดน้ำ) ตารางวาละ

๑๑.๒๕ บาท ที่ดินมีบ้าน (ตึกน้ำ) ตารางวาละ ๑๓.๒๕ บาท ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า มติของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง และหนังสืออนุญาตให้ผู้ร้องสอดแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๓ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่มีอำนาจในการพิจารณาอนุญาต และเมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อนุญาตให้ผู้ร้องสอดรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ต้องรับโอนบรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งมีหน้าที่ต้องก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามแผนผังโครงการและตามคำโฆษณา แต่ผู้ร้องสอดมิได้ก่อสร้าง และดูแลสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ให้ใช้ประโยชน์ได้หรือมีสภาพที่สมบูรณ์ และมีได้ดำเนินการก่อสร้างและบรรจบท่อประปาภายในโครงการกับท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาค เพื่อให้ผู้ฟ้องคดีและผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรได้ใช้น้ำประปาเป็นการเอาเปรียบผู้ฟ้องคดีและผู้ซื้อที่ดินให้ได้รับความเดือดร้อน ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง

ศาลปกครองกลาง ได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการให้ผู้ร้องสอด จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ ข้อ ๑๓ ประกอบกับข้อ ๓ ทั้งนี้ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่คดีถึงที่สุด

ผู้ฟ้องคดีและผู้ร้องสอดอุทธรณ์ ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาเป็นคดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๒๔๑/๒๕๖๐ ยืนตามคำพิพากษาศาลปกครองกลาง

นอกจากนี้ นิติกรกลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย ได้ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมทางโทรศัพท์กับนายวิเชียร ลำเจียก ผู้ร้องเรียนและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นครนายก ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ขอเท็จจริงเพิ่มเติม ดังนี้

๑. นายวิเชียร ลำเจียก ผู้ร้องเรียนได้ให้ข้อมูลว่า ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่ง เกี่ยวกับคำขอให้ปฏิบัติตามคำบังคับของศาลปกครอง ในคดีหมายเลขแดงที่ ๕๘๑/๒๕๕๖ ระหว่าง นายยุทธพันธ์ สิริรัตนพันธุ์ ผู้ฟ้องคดี บริษัทปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ร้องสอด คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ที่ ๑ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่อง คดีพิพาท เกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๒ ว่า ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการตามมาตรการบังคับทางปกครองกับผู้ร้องสอดตามกฎหมายว่าด้วย วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองต่อไป จนกว่าจะมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามคำพิพากษาของ

ศาลปกครอง ...

ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๔๑/๒๕๖๐ ถูกต้องครบถ้วน (ซึ่งผู้ร้องเรียนได้ส่งคำสั่งศาลปกครองกลางดังกล่าวให้ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ) โดยระหว่างนี้ผู้ร้องเรียนได้ติดตามผลการดำเนินการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง รวมทั้งผู้ถูกฟ้องในคดีนี้ว่าจะดำเนินการอย่างไร

๒. ในส่วนคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก นางสาวภาณี หอมกลิ่น นักวิชาการที่ดินชำนาญการ กลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก ได้ให้ข้อมูลว่า ภายหลังจากที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ในฐานะผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และที่ ๒ ได้รับคำสั่งของศาลปกครองกลางดังกล่าวแล้ว ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการฯ เมื่อวันศุกร์ที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒ เพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าว ปรากฏว่า ที่ประชุมได้มีมติให้มีมาตรการบังคับทางปกครอง โดยการกำหนดค่าปรับ กล่าวคือ หากบริษัท ปุษยา หรือเพอร์ดี จำกัด ไม่ดำเนินการตามคำสั่งศาล จะต้องชำระค่าปรับตามจำนวนที่สมควรแก่เหตุ แต่ต้องไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทต่อวัน เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖๓/๒๑ (๒)<sup>๑</sup> ซึ่งขณะนี้คณะกรรมการฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งทางปกครองตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด จึงยังไม่มีข้อเท็จจริงว่า คณะกรรมการฯ จะกำหนดค่าปรับเป็นจำนวนวันละเท่าใด

ในการนี้ สำนักกฎหมาย โดยกลุ่มงานกฎหมาย ๑ ได้พิจารณาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว มีประเด็นข้อพิจารณาและความเห็น ดังนี้

**ประเด็นที่ ๑** หน่วยงานใดต้องเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขปัญหาให้แก่ชาวบ้านในกรณีนี้ ในประเด็นนี้การที่นายวิเชียร ลำเจียก ผู้แทนชาวบ้านหมู่บ้านเดอะรอยัลลาگون แจ้งว่าได้รับความเดือดร้อนจากการที่เจ้าของโครงการไม่ดำเนินการจัดทำระบบน้ำประปา ทำให้ชาวบ้านไม่มีน้ำประปาใช้ ต้องซื้อน้ำประปาจากองค์การบริหารส่วนตำบลทรายมูล เสียค่าใช้จ่ายลูกบาศก์เมตรละ ๖๒.๕๐ บาท มาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี แม้ว่าจะมีการขยายท่อประปาภูมิภาคมาถึงหน้าหมู่บ้านแล้วก็ตาม

ชาวบ้าน ...

<sup>๑</sup> พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖๓/๒๑ (๒) บัญญัติว่า

“มาตรา ๖๓/๒๑ คำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้กระทำหรือละเว้นกระทำ ถ้าผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม เจ้าหน้าที่อาจใช้มาตรการบังคับทางปกครองอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าหน้าที่เข้าดำเนินการด้วยตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทน โดยผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายและเงินเพิ่มรายวันในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีของค่าใช้จ่ายดังกล่าว แก่หน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่นั้นสังกัด

(๒) ให้มีการชำระค่าปรับบังคับการตามจำนวนที่สมควรแก่เหตุแต่ต้องไม่เกินห้าหมื่นบาทต่อวัน

ชาวบ้านจึงได้ฟ้องต่อศาลปกครองเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายกได้ดำเนินการจัดการให้เจ้าของโครงการจัดทำระบบน้ำประปาและต่อเชื่อมให้แล้วเสร็จนั้น ปรากฏว่า เมื่อพิจารณาตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๔๑/๒๕๖๐ ระหว่าง นายยุทธพันธ์ สิริรัตนพันธ์ ผู้ฟ้องคดี บริษัท ปุษยา หรือเพอร์ตี จำกัด ผู้ร้องสอด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ที่ ๑ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ (อุทธรณ์คำพิพากษา) จะเห็นได้ว่า ศาลฯ ได้มีคำพิพากษา ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ผู้ถูกฟ้องที่ ๑ ดำเนินการให้ บริษัท ปุษยา หรือเพอร์ตี จำกัด ผู้ร้องสอด จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามมาตรา ๒๕<sup>๒</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ...

<sup>๒</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๔ บัญญัติว่า

“มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้ที่ยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เกิดขึ้นได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้น ให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้อุทธรณ์ในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

ที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการ จัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ ข้อ ๑๓ ประกอบกับข้อ ๓ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่คดีถึงที่สุด ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่จะต้องดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครอง สูงสุด เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มิได้ดำเนินการแต่อย่างใด จึงถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ละเลยต่อหน้าที่ ในการจะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว

ทั้งนี้ ตามหลักการบังคับคดีในคดีปกครอง เมื่อศาลปกครองได้มีคำพิพากษา ในคดีใดแล้ว คำพิพากษานั้นมีผลผูกพันคู่กรณีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับนับแต่วันที่กำหนด ในคำพิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับ หรืองดเสียและในกรณีที่เป็น คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ให้รอการปฏิบัติตามคำบังคับไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ให้รอการบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ตามมาตรา ๗๐<sup>๓</sup> แห่งพระราชบัญญัติ จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๗๗ (๓)<sup>๔</sup> แห่งพระราชบัญญัติ เดียวกัน กำหนดให้สำนักงานศาลปกครองโดยสำนักบังคับคดีปกครองมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการบังคับ ให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง และเมื่อคดีนี้ได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ผู้ถูกฟ้อง คดีจึงต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ทั้งนี้ ในการบังคับคดีสำนักบังคับคดีปกครอง

มีแนวทาง ...

<sup>๓</sup> พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๗๐ บัญญัติว่า

“มาตรา ๗๐ คำพิพากษาศาลปกครองให้ผู้พันคู่กรณีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับนับแต่วันที่กำหนด ในคำพิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรืองดเสีย

ในกรณีที่เป็นคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ให้รอการปฏิบัติตามคำบังคับไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลา การอุทธรณ์ หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ ให้รอการบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีการอุทธรณ์และ เป็นคดีที่กำหนดในระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดคู่กรณีฝ่ายชนะคดีอาจยื่นคำขอต่อศาลปกครอง ชั้นต้น หรือศาลปกครองสูงสุด แล้วแต่กรณี โดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรที่ขอให้มีการปฏิบัติตามคำบังคับ และ ให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาคำขอและมีคำสั่งตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด โดยระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด”

<sup>๔</sup> พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๗๗ (๓) บัญญัติว่า

“มาตรา ๗๗ สำนักงานศาลปกครองมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(๓) ดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง

๑.ล๑

๑.ล๑”

มีแนวทางในการดำเนินการบังคับเพื่อให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง ตามมาตรา ๗๒<sup>๕</sup> แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกอบกับระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนี้

๑. กรณีที่ศาลปกครองมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนกฎ ให้มีการประกาศผลแห่งคำพิพากษาดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษา และให้การประกาศดังกล่าวมีผลเป็นการเพิกถอนกฎนั้น

๒. กรณีที่ศาลปกครองมีคำบังคับให้ผู้ใดชำระเงินหรือส่งมอบทรัพย์สินตามคำพิพากษา หรือให้บุคคลกระทำหรือละเว้นกระทำการอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ถ้าผู้นั้นไม่ปฏิบัติตามคำบังคับดังกล่าว ศาลปกครองอาจมีคำสั่งให้มีการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของบุคคลนั้น ทั้งนี้ โดยให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่ศาลปกครองออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดอายัดทรัพย์สิน หรือขับไล่รื้อถอน

๓. กรณีที่ศาลปกครองมีคำบังคับอื่น ๆ เช่น เพิกถอนคำสั่งหรือสั่งห้ามการกระทำทั้งหมดหรือบางส่วน ให้หัวหน้าหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายในเวลาที่ศาลปกครองกำหนด หรือให้ถือปฏิบัติต่อสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง สำนักบังคับคดีปกครองจะติดตามและบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง

เมื่อคดีนี้ ...

---

<sup>๕</sup> พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๗๒ บัญญัติว่า  
 “มาตรา ๗๒ ในการพิพากษาคดี ศาลปกครองมีอำนาจกำหนดคำบังคับอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้  
 (๑) สั่งให้เพิกถอนกฎหรือคำสั่งหรือสั่งห้ามการกระทำทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีที่มีการฟ้องว่าหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑)  
 (๒) สั่งให้หัวหน้าหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายในเวลาที่ศาลปกครองกำหนด ในกรณีที่มีการฟ้องว่าหน่วยงานทางปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร  
 (๓) สั่งให้ชำระเงินหรือให้ส่งมอบทรัพย์สินหรือให้กระทำการหรือละเว้นกระทำการ โดยจะกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ไว้ด้วยก็ได้ ในกรณีที่มีการฟ้องเกี่ยวกับการกระทำละเมิดหรือความรับผิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือการฟ้องเกี่ยวกับสัญญาทางปกครอง  
 (๔) สั่งให้ถือปฏิบัติต่อสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการฟ้อง ให้ศาลมีคำพิพากษาแสดงความเป็นอยู่ของสิทธิหรือหน้าที่นั้น  
 (๕) สั่งให้บุคคลกระทำหรือละเว้นกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย  
 ในการมีคำบังคับตามวรรคหนึ่ง (๑) ศาลปกครองมีอำนาจกำหนดว่าจะให้มีผลย้อนหลังหรือไม่ย้อนหลังหรือมีผลไปในอนาคตถึงขณะใดขณะหนึ่งได้ หรือจะกำหนดให้มีเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ ทั้งนี้ ตามความเป็นธรรมแห่งกรณี  
 ในกรณีที่ศาลปกครองมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนกฎ ให้มีการประกาศผลแห่งคำพิพากษาดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษา และให้การประกาศดังกล่าวมีผลเป็นการเพิกถอนกฎนั้น”



เมื่อคดีนี้เป็นกรณีที่ศาลปกครองมีคำสั่งให้หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายในเวลาที่ศาลปกครองกำหนด ดังนั้น เมื่อศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่ละเลยต่อการปฏิบัติหน้าที่ให้ดำเนินการปฏิบัติตามหน้าที่ภายในเวลาที่ศาลกำหนด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงมีหน้าที่ดำเนินการให้บริษัท ปุชยา หรือเพอร์ตี จำกัด ผู้ร้องสอด จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายใน ๖๐ วัน นับแต่คดีถึงที่สุด และเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๒ ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งเกี่ยวกับคำขอให้ปฏิบัติตามคำสั่งของศาลปกครองในคดีหมายเลขแดงที่ ๕๘๑/๒๕๕๖ คดีระหว่างนายยุทธพันธ์ สิริรัตนพันธ์ ผู้ฟ้องคดี บริษัทปุชยา หรือเพอร์ตี จำกัด ผู้ร้องสอด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ที่ ๑ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี ว่าให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการตามมาตรการบังคับทางปกครองกับผู้ร้องสอดตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองต่อไป จนกว่าจะมีการปฏิบัติให้เป็นตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๔๑/๒๕๖๐ ถูกต้องครบถ้วน นั้น เมื่อบริษัท ปุชยา หรือเพอร์ตี จำกัด ผู้ร้องสอด ไม่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ผู้ถูกฟ้อง ที่ ๑ ที่ให้ผู้ร้องสอดดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการให้ครบถ้วนและให้จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายกจึงสามารถใช้มาตรการบังคับทางปกครองโดยการกำหนดค่าปรับได้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖๓/๒๑ (๒)<sup>๖</sup>

**ประเด็นที่ ๒** ชาวบ้านต้องรับผิดชอบต่อกรณีการจ่ายค่าส่วนกลางของหมู่บ้านหรือไม่ อย่างไร สำหรับประเด็นนี้ การที่บริษัท ปุชยา หรือเพอร์ตี จำกัด เจ้าของโครงการเดอะรอยัลลาگون ฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกเก็บค่าส่วนกลางจากชาวบ้าน และศาลจังหวัดนครนายกได้มีคำพิพากษาให้ชาวบ้านกว่า ๒๐ ราย ต้องจ่ายค่าส่วนกลางเป็นเงินหลายแสนบาท สร้างความกังวลใจต่อชาวบ้านนั้น เมื่อพิจารณาตามหมายบังคับคดีศาลจังหวัดนครนายก คดีหมายเลขแดงที่ ผบ. ๓๔๔๘ -/๒๕๖๑ ผบ. ๓๔๖๒/๒๕๖๑ ความแพ่ง ระหว่าง บริษัท ปุชยา หรือเพอร์ตี จำกัด โจทก์ นางอิสริย์ หรืออาศยา สงวนบุญเลี้ยง ที่ ๑ กับพวก จำเลย เห็นว่า ศาลได้มีคำสั่งให้จำเลยแต่ละรายชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๘ ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ดังนั้น ชาวบ้านซึ่งเป็นจำเลยในคดีนี้รวมทั้งผู้แทนชาวบ้านซึ่งเป็นจำเลยที่ ๑๗ จำต้องชำระเงินตามคำพิพากษาศาลจังหวัดนครนายก เพราะหากไม่ชำระหนี้ศาลจะออกหมายบังคับคดี

เพื่อยึด ...

<sup>๖</sup> อ้างแล้ว เซึ่งอรรถที่ ๑



เพื่อยึด อาัยดทรัพย์สินลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามหลักกฎหมายการบังคับคดีประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๔<sup>๗</sup> ต่อไป อีกทั้งชาวบ้านๆ มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางของหมู่บ้านเพราะเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๙<sup>๘</sup> ประกอบมาตรา ๒๔ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพราะคำว่า “สาธารณูปโภค” หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับ ...

<sup>๗</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๔ บัญญัติว่า

“มาตรา ๒๗๔ ถ้าคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ชำระหนี้ (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) มิได้ปฏิบัติตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้รับชำระหนี้ (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ขอบที่จะร้องขอให้มีการบังคับคดีโดยวิธียึดทรัพย์สิน อาัยดสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดีโดยวิธีอื่นตามบทบัญญัติแห่งภาคนี้ ภายในสิบปีนับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง และถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินหรืออาัยดสิทธิเรียกร้องใดไว้หรือได้ดำเนินการบังคับคดีโดยวิธีอื่นไว้บางส่วนแล้วภายในระยะเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดีโดยวิธีอื่นนั้นต่อไปจนแล้วเสร็จได้

ถ้าคำพิพากษาหรือคำสั่งกำหนดให้ชำระหนี้เป็นงวด เป็นรายเดือน หรือเป็นรายปี หรือกำหนดให้ชำระหนี้ อย่างไรในอนาคต ให้นำระยะเวลาสิบปีตามวรรคหนึ่งตั้งแต่วันที่นี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นอาจบังคับให้ชำระได้

ถ้าสิทธิเรียกร้องตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นการให้ชำระเงิน ส่งคืนหรือส่งมอบทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง บุคคล ซึ่งได้รับโอนหรือรับช่วงสิทธิตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น มีอำนาจบังคับคดีตามความในหมวด ๒ การบังคับคดีในกรณีที่เป็นหนี้เงิน หรือหมวด ๓ การบังคับคดีในกรณีที่ให้ส่งคืนหรือส่งมอบทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง แล้วแต่กรณี โดยการร้องขอต่อศาลเพื่อเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป”

<sup>๘</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๙ บัญญัติว่า

“มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

ที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ตามมาตรา ๔ ประกอบมาตรา ๔๓<sup>๔</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ค่าส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายที่ชาวบ้านได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันในหมู่บ้าน เช่น ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าดูแลทำความสะอาดหมู่บ้าน ไม่ใช่เป็นเพียงค่าน้ำประปาอย่างเดียว ดังนั้นชาวบ้านซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของหมู่บ้านฯ จึงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าส่วนกลางของหมู่บ้าน

### สรุปความเห็นของสำนักกฎหมาย

สำนักกฎหมาย พิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากเรื่องร้องเรียนดังกล่าวมีการฟ้องเป็นคดีต่อศาล และคดีนี้ถึงที่สุดแล้วทั้งคดีปกครองและคดีแพ่ง ดังนั้น แนวทางในการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของชาวบ้านหมู่บ้านเดอะรอยัลลาگون จึงเห็นควรเสนอแนวทางให้ชาวบ้านดำเนินการ ดังนี้

๑. ในส่วนคดีปกครอง เมื่อมีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดแล้ว แต่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก ยังไม่สามารถดำเนินการให้บริษัท ปุษยา หรือเพอร์ตี จำกัด จัดการทำสัญญาค้ำประกันเพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งจากข้อเท็จจริงคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายกได้ขอให้ศาลปกครองกลางมีคำสั่งเกี่ยวกับคำขอให้ปฏิบัติตามคำบังคับของศาลปกครองแล้วนั้น เห็นว่า ในทางกฎหมาย คดีเป็นที่ยุติแล้ว มีเพียงปัญหาในทางปฏิบัติที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก มิสามารถดำเนินการให้บริษัท ปุษยา หรือเพอร์ตี จำกัด ปฏิบัติตามคำบังคับของศาลได้เท่านั้น จึงเห็นควรส่งเรื่องดังกล่าวไปยังคณะกรรมการสิทธิการที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาตามหน้าที่และอำนาจซึ่งเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนต่อไป

๒. ในส่วน ...

<sup>๔</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ บัญญัติว่า

“มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหารถนาการหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง กับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

๒. ในส่วนคดีแพ่ง การที่ชาวบ้านหมู่บ้านเดชะรอยัลลาภูนมิได้จ่ายค่าส่วนกลางให้แก่หมู่บ้านนั้น เมื่อศาลได้มีการออกหมายบังคับคดีแล้ว ชาวบ้านฯ ในฐานะลูกหนี้ตามคำพิพากษา จำเป็นต้องปฏิบัติตาม มิฉะนั้นจะถูกยึด หรืออายัดทรัพย์ ต่อไป ดังเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ในประเด็นที่ ๒ ข้างต้น

๓. การที่โครงการหมู่บ้านเดชะรอยัลลาภูน ไม่จัดทำระบบน้ำประปาให้แล้วเสร็จ ทำให้ชาวบ้านหมู่บ้านฯ ได้รับความเสียหายจากการที่ไม่มีน้ำประปาใช้และต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซื้อน้ำประปาจากองค์การบริหารส่วนตำบลทรายมูล ลูกบาศก์เมตรละ ๖๒.๕๐ บาท นั้น ชาวบ้านจึงสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นคดีแพ่งจากบริษัท ปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการเดชะรอยัลลาภูน ตามมาตรา ๔๒๐<sup>๑๐</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ เนื่องจากชาวบ้านต้องซื้อน้ำประปาใช้มาโดยตลอดเป็นระยะเวลากว่า ๑๐ ปีจนถึงปัจจุบัน จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อเนื้อของบริษัท ปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ปุชยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการละเมิดดังกล่าวต่อชาวบ้านตามกฎหมายต่อไป

---

สำนักกฎหมาย

มกราคม ๒๕๖๓

---

<sup>๑๐</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ บัญญัติว่า

“มาตรา ๔๒๐ ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น”