



คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 907/2567

“

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามคำสั่ง

ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ที่ให้จัดทำและซ่อมแซมสาธารณูปโภค

ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามที่มีผู้ร้องเรียน

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ย่อมมีอำนาจใช้มาตรการบังคับทางปกครอง

ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์

ตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้

”

เรื่องเด่น ประเด็นดี

by สสค.

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๙๐๗/๒๕๖๗

เรื่อง การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด (การละเลยต่อหน้าที่ไม่ใช้มาตรการบังคับทางปกครองกับผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน)

: การใช้มาตรการบังคับทางปกครอง (การที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ให้ซ่อมแซมสนามเด็กเล่น สวนพักผ่อน ร้วให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ปกติ และให้จัดหาที่ดินและจัดสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียขึ้นใหม่พร้อมอุปกรณ์ให้ได้ขนาดตามแผนผัง โครงการบังคับทางปกครองตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามคำสั่งดังกล่าว ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองข้างต้น จึงเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (มาตรา ๕๒)

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ (มาตรา ๖๓/๒ มาตรา ๖๓/๒๑ และมาตรา ๖๓/๒๔)

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้เริ่มร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคและจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพิพาทมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ผู้จัดสรรที่ดินมิได้จัดทำระบบสาธารณูปโภคให้ถูกต้องครบถ้วนตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต และมีได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช พ.ศ. ๒๕๑๕ ผู้มีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอยู่ในขณะนั้น ตลอดจนคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓) โดยคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้มีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอยู่ในปัจจุบัน ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามข้อร้องเรียน จนพึงเป็นที่ยุติว่า สนามเด็กเล่นมีหญาขึ้นรกร้าง ไม่มีการดูแลรักษา สวนพักผ่อนที่เหลือจากการจัดทำสนามฟุตบอลและวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก มีหญาขึ้นรกไม่มีการดูแลรักษา และร้วทางด้านทิศตะวันออกของที่ดินสนามเด็กเล่นพังทลาย รวมทั้งไม่มีการจัดทำบ่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ โดยคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร จึงมีมติให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการซ่อมแซมสนามเด็กเล่น สวนพักผ่อน ร้วทางด้านทิศตะวันออกของที่ดินสนามเด็กเล่นที่พังทลายลง ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติ ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และให้ดำเนินการจัดหาที่ดินและจัดสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียขึ้นใหม่พร้อมอุปกรณ์ ให้ได้ขนาดตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เพื่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง แต่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามคำสั่งภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น ต่อมา ได้มีการร้องทุกข์

กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลให้ดำเนินคดีกับผู้จัดสรรที่ดิน ในข้อหาฝ่าฝืนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ โดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่จนถึงขณะฟ้องคดีเป็นเวลา ๘ ปีเศษ ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังไม่ได้มีการดำเนินการตามคำสั่งข้างต้น อย่างไรก็ตาม การร้องทุกข์กล่าวโทษดังกล่าวเป็นเพียงการดำเนินการเพื่อลงโทษทางอาญากับผู้ฝ่าฝืนคำสั่งเท่านั้น การดำเนินการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามคำสั่งยังคงเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ถึงผู้ฟ้องคดีที่ ๔ รวมทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนถูกต้องตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และเพื่อให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของคำสั่งพิพาทอันเป็นคำสั่งทางปกครอง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงมีอำนาจในการใช้มาตรการบังคับทางปกครองตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา ๕๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะที่พิพาท กับผู้จัดสรรที่ดิน แต่เนื่องจากได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ในส่วนการบังคับทางปกครอง โดยมาตรา ๖๓/๒ ประกอบกับมาตรา ๖๓/๒๑ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่ที่สามารถเลือกที่จะใช้มาตรการบังคับทางปกครองอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ (๑) ให้เจ้าหน้าที่เข้าดำเนินการด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทน โดยผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายและเงินเพิ่มรายวันในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีของค่าใช้จ่ายดังกล่าว แก่หน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่นั้นสังกัด หรือ (๒) ให้มีการชำระค่าปรับบังคับการตามจำนวนที่สมควรแก่เหตุ แต่ต้องไม่เกินห้าหมื่นบาทต่อวัน และเมื่อได้ใช้มาตรการบังคับทางปกครองวิธีการใดแล้ว หากผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งไม่ชำระค่าปรับบังคับการ ค่าใช้จ่าย หรือเงินเพิ่มรายวันให้ถูกต้องครบถ้วน ก็มีอำนาจตามมาตรา ๖๓/๒๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ดำเนินการบังคับทางปกครองต่อไปได้ ดังนั้นเมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ใช้มาตรการบังคับทางปกครองบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ โดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร กรณีจึงถือว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร

คำสำคัญ : การจัดสรรที่ดิน/การใช้อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน/การใช้มาตรการบังคับทางปกครอง/ละเลยต่อหน้าที่/ปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร/การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร