

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 917-1041/2565

พลตรี ต. กับพวก โจทก์ บริษัท ค. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 6, ป.พ.พ. มาตรา 193/12, ป.พ.พ. มาตรา 193/30, ป.วิ.พ. มาตรา 142, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7

## ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบฟ้องอ้างว่าจำเลยก่อสร้างสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการและแบบก่อสร้างที่ได้ขออนุญาตและเรียกค่าเสียหาย เป็นการอ้างว่าจำเลยกระทำการผิดสัญญาจะซื้อจะขายและหลักเกณฑ์ในการจัดสรรที่ดิน ทำให้โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบได้รับความเสียหายต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงพื้นที่สาธารณูปโภค เป็นกรณีที่จำเลยส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้องอันเป็นการผิดสัญญาซื้อขาย ไม่ใช่กรณีฟ้องว่าทรัพย์สินที่จำเลยส่งมอบชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งโดยสัญญา จึงไม่นำอายุความในข้อความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องมาปรับใช้แก่คดีนี้ และเมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติในเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะจึงมีกำหนดอายุความ 10 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/30 กรณีตามคำฟ้องเป็นเรื่องผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามสัญญาซึ่งทรัพย์สินที่ส่งมอบเป็นบ้านจัดสรรที่ผู้ขายก่อสร้างเองฝ่ายเดียว ผู้ซื้อซึ่งเป็นวิญญูชนไม่มีทางทราบได้เลยในขณะที่ทำสัญญาหรือแม้แต่ขณะรับมอบบ้านว่าจำเลยได้ถมดินในบริเวณโครงการสูงกว่าถนนสาธารณะ 30 เซนติเมตร ตามแผนผังโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรไว้หรือไม่ และในความจริงต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบด้วยจึงจะทราบข้อเท็จจริง กรณีเช่นนี้จึงต้องถือว่าเวลาที่ผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าหนี้อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้คือเวลาที่ผู้ซื้อทราบความจริงจากผู้เชี่ยวชาญว่าที่ดินโครงการมีระดับต่ำกว่าที่ระบุในแผนผังโครงการที่จำเลยยื่นต่อทางราชการ เมื่อโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบทราบถึงการส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้องเนื่องจากเกิดปัญหาน้ำท่วมเมื่อปี 2554 ซึ่งเป็นเวลาที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบอาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ นับถึงวันฟ้องวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 คดียังไม่ล่วงพ้นเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบอาจบังคับสิทธิเรียกร้อง คดีโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบจึงไม่ขาดอายุความ โจทก์ที่ 79 เพ่งทราบข้อเท็จจริงที่แน่นอนชัดเจนว่าจำเลยไม่ได้ดำเนินการตามแผนผังการจัดสรรเนื่องจากกรณีนี้ต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจพิสูจน์ ประกอบกับไม่มีข้อเท็จจริงใดที่แสดงให้เห็นว่าโจทก์ที่ 79 ซื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาทจากจำเลยในราคาต่ำกว่าท้องตลาดหรือไม่ตั้งใจเรียกร้องค่าเสียหาย ทั้งจำเลยให้การว่าได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามแผนผังจัดสรรไม่ได้ผิดสัญญาซื้อขายแต่อย่างใด อันเป็นการแสดงว่าจำเลยยังปฏิเสธข้อเท็จจริงนี้อยู่ และ ป.พ.พ. มาตรา 6 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต การที่โจทก์ที่ 79 ใช้สิทธิฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลย จึงเป็นการฟ้องให้จำเลยรับผิดตามสัญญาซื้อขายซึ่งเป็นการใช้สิทธิของบุคคลที่ถูกโต้แย้งสิทธิตามปกติ หากใช่เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัย ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบ พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7

## คำพิพากษา

คดีทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบห้าสำนวน ศาลชั้นต้นพิจารณาและพิพากษารวมกัน โดยให้เรียกโจทก์ที่ 1 และที่ 2 ในสำนวนแรกว่า โจทก์ที่ 1 และที่ 2 และให้เรียกโจทก์ในสำนวนที่สองถึงสำนวนที่หนึ่งร้อยยี่สิบห้าว่า โจทก์ที่ 3 ถึงโจทก์ที่ 190 ตามลำดับ โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบห้าสำนวนฟ้องเป็นใจความขอให้บังคับจำเลยชำระเงินให้โจทก์ที่ 1 และที่ 2 เป็นเงิน 2,273,000 บาท โจทก์ที่ 3 และที่ 4 เป็นเงิน 2,218,000 บาท โจทก์ที่ 5 เป็นเงิน 1,890,000 บาท โจทก์ที่ 6 เป็นเงิน 1,782,000 บาท โจทก์ที่ 7 เป็นเงิน 2,270,000 บาท โจทก์ที่ 8 และที่ 9 เป็นเงิน 1,914,000 บาท โจทก์ที่ 10 และที่ 11 เป็นเงิน 1,975,000 บาท โจทก์ที่ 12 และที่ 13 เป็นเงิน 1,924,000 บาท โจทก์ที่ 14 เป็นเงิน 2,114,000 บาท โจทก์ที่ 15 เป็นเงิน 1,771,000 บาท โจทก์ที่ 16 ถึงที่ 18 เป็นเงิน 2,009,000 บาท โจทก์ที่ 19 และที่ 20 เป็นเงิน 1,944,000 บาท โจทก์ที่ 21 เป็นเงิน 2,023,000 บาท โจทก์ที่ 22 ถึงที่ 24 เป็นเงิน 1,926,000 บาท โจทก์ที่ 25 เป็นเงิน 2,087,000 บาท โจทก์ที่ 26 และที่ 27 เป็นเงิน 2,016,000 บาท โจทก์ที่ 28 เป็นเงิน 1,699,000 บาท โจทก์ที่ 29 และที่ 30 เป็นเงิน 1,823,000 บาท โจทก์ที่ 31 เป็นเงิน 1,861,000 บาท โจทก์ที่ 32 เป็นเงิน 2,235,000 บาท โจทก์ที่ 33 เป็นเงิน 1,820,000 บาท โจทก์ที่ 34 และที่ 35 เป็นเงิน 1,843,000 บาท โจทก์ที่ 36 และที่ 37 เป็นเงิน 1,844,000 บาท โจทก์ที่ 38 เป็นเงิน 3,419,000 บาท โจทก์ที่ 39 เป็นเงิน 1,890,000 บาท โจทก์ที่ 40 เป็นเงิน 2,195,000 บาท โจทก์ที่ 41 เป็นเงิน 1,839,000 บาท โจทก์ที่ 42 และที่ 43 เป็นเงิน 5,971,000 บาท โจทก์ที่ 44 เป็นเงิน 2,153,000 บาท โจทก์ที่ 45 และที่ 46 เป็นเงิน 2,522,000 บาท โจทก์ที่ 47 และที่ 48 เป็นเงิน 2,239,000 บาท โจทก์ที่ 49 และที่ 50 เป็นเงิน 3,275,000 บาท โจทก์ที่ 51 เป็นเงิน 2,455,000 บาท โจทก์ที่ 52 และที่ 53 เป็นเงิน 2,697,000 บาท โจทก์ที่ 54 และที่ 55 เป็นเงิน 2,074,000 บาท โจทก์ที่ 56 เป็นเงิน 1,822,000 บาท โจทก์ที่ 57 เป็นเงิน 1,819,000 บาท โจทก์ที่ 58 และที่ 59 เป็นเงิน 1,767,000 บาท โจทก์ที่ 60 และที่ 61 เป็นเงิน 2,040,000 บาท โจทก์ที่ 62 เป็นเงิน 2,003,000 บาท โจทก์ที่ 63 เป็นเงิน 2,235,000 บาท โจทก์ที่ 64 เป็นเงิน 2,637,000 บาท โจทก์ที่ 65 ถึงที่ 67 เป็นเงิน 3,928,000 บาท โจทก์ที่ 68 เป็นเงิน 2,542,000 บาท โจทก์ที่ 69 ถึงที่ 71 เป็นเงิน 1,865,000 บาท โจทก์ที่ 72 และที่ 73 เป็นเงิน 2,525,000 บาท โจทก์ที่ 74 และที่ 75 เป็นเงิน 2,037,000 บาท โจทก์ที่ 76 และที่ 77 เป็นเงิน 2,239,000 บาท โจทก์ที่ 78 เป็นเงิน 2,509,000 บาท โจทก์ที่ 79 เป็นเงิน 3,889,000 บาท โจทก์ที่ 80 เป็นเงิน 3,001,000 บาท โจทก์ที่ 81 และที่ 82 เป็นเงิน 2,068,000 บาท โจทก์ที่ 83 และที่ 84 เป็นเงิน 2,562,000 บาท โจทก์ที่ 85 เป็นเงิน 2,277,000 บาท โจทก์ที่ 86 เป็นเงิน 2,576,000 บาท โจทก์ที่ 87 เป็นเงิน 2,040,000 บาท โจทก์ที่ 88 เป็นเงิน 1,970,000 บาท โจทก์ที่ 89 และที่ 90 เป็นเงิน 2,514,000 บาท โจทก์ที่ 91 และที่ 92 เป็นเงิน 2,495,000 บาท โจทก์ที่ 93 เป็นเงิน 1,950,000 บาท โจทก์ที่ 94 และที่ 95 เป็นเงิน 2,147,000 บาท โจทก์ที่ 96 และที่ 97 เป็นเงิน 2,048,000 บาท โจทก์ที่ 98 เป็นเงิน 1,921,000 บาท โจทก์ที่ 99 เป็นเงิน 1,895,000 บาท โจทก์ที่ 100 และที่ 101 เป็นเงิน 1,949,000 บาท โจทก์ที่ 102 เป็นเงิน 1,804,000 บาท โจทก์ที่ 103 เป็นเงิน 1,587,000 บาท โจทก์ที่ 104 เป็นเงิน 5,291,000 บาท โจทก์ที่ 105 เป็นเงิน 1,878,000 บาท โจทก์ที่ 106 และที่ 107 เป็นเงิน 1,990,000 บาท โจทก์ที่ 108 และที่ 109 เป็นเงิน 1,971,000 บาท โจทก์ที่ 110 เป็นเงิน 1,600,000 บาท โจทก์ที่ 111 และที่ 112 เป็นเงิน 1,916,000 บาท โจทก์ที่ 113 และที่ 114 เป็นเงิน 1,844,000 บาท โจทก์ที่ 115 เป็นเงิน 1,606,000 บาท โจทก์ที่ 116 และที่ 117 เป็นเงิน 2,738,000 บาท โจทก์ที่ 118 เป็นเงิน 2,064,000 บาท โจทก์ที่ 119 เป็นเงิน 3,970,000 บาท โจทก์ที่ 120 เป็นเงิน 1,821,000 บาท

โฉลกที่ 121 เป็นเงิน 1,917,000 บาท โฉลกที่ 122 และที่ 123 เป็นเงิน 2,071,000 บาท โฉลกที่ 124 และที่ 125 เป็นเงิน 6,142,000 บาท โฉลกที่ 126 และที่ 127 เป็นเงิน 1,871,000 บาท โฉลกที่ 128 เป็นเงิน 2,473,000 บาท โฉลกที่ 129 เป็นเงิน 2,023,000 บาท โฉลกที่ 130 เป็นเงิน 2,114,000 บาท โฉลกที่ 131 เป็นเงิน 2,029,000 บาท โฉลกที่ 132 และที่ 133 เป็นเงิน 1,587,000 บาท โฉลกที่ 134 และที่ 135 เป็นเงิน 1,981,000 บาท โฉลกที่ 136 และที่ 137 เป็นเงิน 1,992,000 บาท โฉลกที่ 138 และที่ 139 เป็นเงิน 2,002,000 บาท โฉลกที่ 140 และที่ 141 เป็นเงิน 1,765,000 บาท โฉลกที่ 142 เป็นเงิน 1,729,000 บาท โฉลกที่ 143 เป็นเงิน 1,950,000 บาท โฉลกที่ 144 และที่ 145 เป็นเงิน 1,577,000 บาท โฉลกที่ 146 และที่ 147 เป็นเงิน 1,999,000 บาท โฉลกที่ 148 เป็นเงิน 1,704,000 บาท โฉลกที่ 149 เป็นเงิน 1,929,000 บาท โฉลกที่ 150 เป็นเงิน 1,953,000 บาท โฉลกที่ 151 เป็นเงิน 1,744,000 บาท โฉลกที่ 152 เป็นเงิน 1,643,000 บาท โฉลกที่ 153 เป็นเงิน 2,208,000 บาท โฉลกที่ 154 เป็นเงิน 1,842,000 บาท โฉลกที่ 155 และที่ 156 เป็นเงิน 2,196,000 บาท โฉลกที่ 157 และที่ 158 เป็นเงิน 2,509,000 บาท โฉลกที่ 159 ถึงที่ 161 เป็นเงิน 2,254,000 บาท โฉลกที่ 162 และที่ 163 เป็นเงิน 2,079,000 บาท โฉลกที่ 164 เป็นเงิน 1,976,000 บาท โฉลกที่ 165 และที่ 166 เป็นเงิน 1,956,000 บาท โฉลกที่ 167 และที่ 168 เป็นเงิน 1,943,000 บาท โฉลกที่ 169 และที่ 170 เป็นเงิน 1,915,000 บาท โฉลกที่ 171 เป็นเงิน 2,076,000 บาท โฉลกที่ 172 เป็นเงิน 4,327,000 บาท โฉลกที่ 173 และที่ 174 เป็นเงิน 1,761,000 บาท โฉลกที่ 175 และที่ 176 เป็นเงิน 1,957,000 บาท โฉลกที่ 177 เป็นเงิน 1,893,000 บาท โฉลกที่ 178 เป็นเงิน 2,043,000 บาท โฉลกที่ 179 เป็นเงิน 1,576,000 บาท โฉลกที่ 180 และที่ 181 เป็นเงิน 1,569,000 บาท โฉลกที่ 182 เป็นเงิน 1,929,000 บาท โฉลกที่ 183 และที่ 184 เป็นเงิน 1,991,000 บาท โฉลกที่ 185 และที่ 186 เป็นเงิน 1,763,000 บาท โฉลกที่ 187 เป็นเงิน 1,739,000 บาท โฉลกที่ 188 และที่ 189 เป็นเงิน 1,526,000 บาท และโฉลกที่ 190 เป็นเงิน 1,737,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จ จำเลยให้การทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบห้าสำนวนและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ทนายจำเลยยื่นคำร้องขอให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาข้อกฎหมายเบื้องต้นว่า คดีโฉลกเป็นฟ้องซ้ำ และขาดอายุความหรือไม่ โฉลกทั้งหนึ่งร้อยยี่สิบห้าสำนวนยื่นคำคัดค้านว่า เนื่องจากโฉลกที่ 1 ถึงที่ 190 โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ล. เคยฟ้องจำเลยเกี่ยวกับสาธารณูปโภคในโครงการทั้งหมดตามคดีหมายเลขดำที่ ผบ.1187/2553 หมายเลขแดงที่ ผบ.1789/2557 โฉลกที่ 1 ถึงที่ 190 ไม่ได้เข้าร่วมเป็นโฉลกกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ล. ในคดีดังกล่าว และประเด็นพิพาทในคดีนี้ก็ไม่ได้อาศัยเหตุอย่างเดียวกันกับเหตุในคดีดังกล่าวซึ่งมีอยู่ว่า จำเลยได้ดำเนินการแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือไม่ แต่เหตุคดีนี้มีอยู่ว่าจำเลยได้ส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซื้อขายที่ดินหรือไม่ ซึ่งสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโฉลกที่ 1 ถึงที่ 190 กับจำเลยไม่ได้เป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ต้องนำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาพิจารณาประกอบด้วย โฉลกที่ 1 ถึงที่ 190 ได้ทราบว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามข้อตกลงการซื้อขายเมื่อปี 2554 นับถึงวันฟ้องจึงยังไม่เกิน 10 ปี จำเลยยังไม่ได้ดำเนินการโอนที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ล. จำเลยยังไม่หมดหน้าที่แก้ไขทรัพย์สินที่ส่งมอบให้แก่สมาชิก อายุความ 10 ปี เริ่มนับแต่วันที่โฉลกทราบว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ตรงตามสัญญา ไม่ได้เริ่มนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย ฟ้อง

โจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ศาลชั้นต้นพิจารณาคำฟ้อง คำให้การ คำร้องและคำคัดค้านแล้ว เห็นว่า ข้อกฎหมายที่จำเลยขอให้วินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นเป็นข้อกฎหมายที่สมควรวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 24 จึงวินิจฉัยว่าฟ้องโจทก์ที่ 1 ถึงที่ 190 ไม่เป็นฟ้องซ้ำ แต่คดีโจทก์ที่ 1 ถึงที่ 190 ขาดอายุความ พิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคนุญาตให้ฎีกาศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า ฟ้องโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบขาดอายุความแล้วหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบฟ้องอ้างว่าจำเลยก่อสร้างสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการและแบบก่อสร้างที่ได้ขออนุญาตและเรียกค่าเสียหาย เป็นการอ้างว่าจำเลยกระทำการผิดสัญญาจะซื้อขายและหลักเกณฑ์ในการจัดสรรที่ดิน ทำให้โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบได้รับความเสียหาย ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงพื้นที่สาธารณูปโภค เป็นกรณีที่จำเลยส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้องอันเป็นการผิดสัญญาซื้อขาย ไม่ใช่กรณีฟ้องว่าทรัพย์สินที่จำเลยส่งมอบชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งโดยสัญญา จึงไม่นำอายุความในข้อความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องมาปรับใช้แก่คดีนี้และเมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติในเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะจึงมีกำหนดอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 ส่วนอายุความกรณีนี้จะเริ่มนับแต่เมื่อใดนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 บัญญัติว่า "อายุความให้เริ่มนับแต่ขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้..." ดังนั้น ในกรณีของสิทธิเรียกร้องที่เมื่อเกิดมีขึ้นแล้ว เจ้าหนี้สามารถบังคับลูกหนี้ให้ชำระหนี้ได้ทันที ย่อมต้องเริ่มนับอายุความตั้งแต่เกิดสิทธิเรียกร้องนั้น แต่เนื่องจากบทกฎหมายเรื่องอายุความมุ่งหมายที่จะลงโทษเจ้าหนี้ที่ปล่อยปละละเลยไม่บังคับตามสิทธิของตนเองจนเกินเวลาที่เหมาะสมซึ่งทำให้ยากแก่การหาพยานหลักฐานมาพิสูจน์ความจริงต่อศาล กรณีจึงต้องพิจารณาข้อเท็จจริงด้วยว่า การที่เจ้าหนี้ไม่ใช้สิทธิเรียกร้องในทันทีนั้นมีเงื่อนไขหรืออุปสรรคอันใดที่ทำให้เจ้าหนี้ไม่สามารถดำเนินการเช่นนั้นได้กรณีดังกล่าวย่อมต้องเริ่มนับอายุความเมื่ออุปสรรคเช่นนั้นได้หมดไป กรณีตามคำฟ้องเป็นเรื่องผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามสัญญาซึ่งทรัพย์สินที่ส่งมอบเป็นบ้านจัดสรรที่ผู้ขายก่อสร้างเองฝ่ายเดียวผู้ซื้อซึ่งเป็นวิญญูชนไม่มีทางทราบได้เลยในขณะที่ทำสัญญาหรือแม้แต่ขณะรับมอบบ้านว่าจำเลยได้ถมดินในบริเวณโครงการสูงกว่าถนนสาธารณะ 30 เซนติเมตร ตามแผนผังโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรไว้หรือไม่และในความจริงต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบด้วยจึงจะทราบข้อเท็จจริง กรณีเช่นนี้จึงต้องถือว่าเวลาที่ผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าหนี้อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้คือเวลาที่ผู้ซื้อทราบความจริงจากผู้เชี่ยวชาญว่าที่ดินโครงการมีระดับต่ำกว่าที่ระบุในแผนผังโครงการที่จำเลยยื่นต่อทางราชการ เมื่อโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบทราบถึงการส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้องเนื่องจากเกิดปัญหาน้ำท่วมเมื่อปี 2554 ซึ่งเป็นเวลาที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบอาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ นับถึงวันฟ้องวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 คดียังไม่ล่วงพ้นเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบอาจบังคับสิทธิเรียกร้อง คดีโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบจึงไม่ขาดอายุความ เมื่อคดีของโจทก์ไม่ขาดอายุความแล้ว เนื่องจากศาลชั้นต้นยังไม่ได้มีการสืบพยานโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบและจำเลย และพิจารณาพิพากษาในประเด็นข้อพิพาทอื่นจึงเห็นสมควรย้อนสำนวนไปให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาสืบพยานโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบและจำเลยแล้วมีคำพิพากษาใหม่ตามรูปคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

มาตรา 243 (1) และมาตรา 252 ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551  
มาตรา 7 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบ  
ฟังขึ้น อนึ่ง สำหรับโจทก์ที่ 79 ซึ่งเป็นโจทก์คนเดียวเท่ากับโจทก์ที่ 141 ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า  
โจทก์ที่ 79 ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านจากจำเลยภายหลังจากที่เกิดอุทกภัยในปี 2554  
โดยรู้อยู่แล้วว่าที่ดินและบ้านที่ตนจะซื้อนั้นต่ำกว่าถนนสาธารณะ (ถนนกาญจนาภิเษก) ถือว่าโจทก์  
ที่ 79 ไม่ตั้งใจในสภาพพื้นดินและถนนภายในโครงการว่าจะต่ำกว่าถนนสาธารณะหรือไม่ จึงยอม  
ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านดังกล่าว การที่โจทก์ที่ 79 กลับมาฟ้องจำเลยเรียกเอา  
ค่าเสียหายโดยอ้างดังกล่าว ส่อแสดงว่าโจทก์ที่ 79 มาฟ้องจำเลยเพื่อประสงค์เพียงจะเรียกเอาเงิน  
ค่าเสียหายเท่านั้น จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5  
นั้น เห็นว่า แม้ข้อเท็จจริงจะได้ความว่า โจทก์ที่ 79 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากจำเลยเมื่อวันที่ 22  
กุมภาพันธ์ 2556 โดยทราบว่า จำเลยไม่ดำเนินการถมดินให้เรียบร้อยเสมอกันทั้งโครงการให้สูงกว่า  
ถนนกาญจนาภิเษก 30 เซนติเมตร ซึ่งไม่ตรงตามสัญญาก็ตาม แต่ก็ได้รับความจากคำฟ้องของโจทก์ที่  
79 ว่า ในเดือนพฤศจิกายน 2561 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ล. เพิ่งว่าจ้างวิศวกรผู้เชี่ยวชาญทำการ  
ตรวจสอบสาธารณูปโภคงานรั้วเชื่อมกันดินและงานระดับความสูงของพื้นดินโครงการทำให้ทราบว่า  
จำเลยยื่นแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรว่าจะดำเนินการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินทราย  
อัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่ดินจัดสรรเรียบเสมอกัน โดยระดับความสูงกว่า  
ถนนสาธารณะ 30 เซนติเมตร แต่จำเลยไม่ดำเนินการตามแผนผังที่จัดสรร อันเป็นการแสดงว่า  
โจทก์ที่ 79 เพิ่งทราบข้อเท็จจริงที่แน่นอนชัดเจนว่าจำเลยไม่ได้ดำเนินการตามแผนผังการจัดสรร  
ในปี 2561 เนื่องจากกรณีนี้ต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจพิสูจน์ ซึ่งประชาชนทั่วไปรวมทั้งโจทก์ที่  
79 ไม่อาจทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวได้ ประกอบกับไม่มีข้อเท็จจริงใดที่แสดงให้เห็นว่าโจทก์ที่ 79  
ซื้อบ้านพร้อมที่ดินพิพาทจากจำเลยในราคาต่ำกว่าท้องตลาดหรือไม่ตั้งใจเรียกร้องค่าเสียหาย  
ในกรณีนี้ ทั้งคดีนี้จำเลยก็ให้การว่าได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามแผนผังจัดสรรไม่ได้ผิด  
สัญญาซื้อขายแต่อย่างใด อันเป็นการแสดงว่าจำเลยยังปฏิเสธข้อเท็จจริงนี้อยู่ โดยข้อเท็จจริงจะ  
เป็นเช่นใดก็ต้องอาศัยข้อเท็จจริงจากการสืบพยานหลักฐานของโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบและจำเลย  
ในชั้นพิจารณาต่อไป ประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 6 ให้สันนิษฐานไว้  
ก่อนว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต เมื่อไม่มีข้อเท็จจริงใดที่ยืนยันว่าการกระทำของโจทก์ที่  
79 เป็นการกระทำโดยไม่สุจริต ดังนี้ การที่โจทก์ที่ 79 ใช้สิทธิฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลย  
จึงเป็นการฟ้องให้จำเลยรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขายซึ่งเป็นการใช้สิทธิของบุคคลที่ถูกโต้แย้งสิทธิ  
ตามปกติ หากเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยแต่อย่างใด ซึ่งปัญหาเรื่อง  
อำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความ  
ฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธี  
พิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551  
มาตรา 7 พิจารณาคำพิพากษาศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ กับคำสั่งสืบพยานของศาลชั้นต้น  
ให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาสืบพยานโจทก์ทั้งหนึ่งร้อยเก้าสิบและพยานจำเลยแล้วมี  
คำพิพากษาใหม่ตามรูปคดี ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้เป็นพับ

## องค์คณะ

ชาญณรงค์ ปราณจิตต์ · ประทีป อ่าววิจิตรกุล · อนันต์ เสนคุ้ม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/917-1041/2565>