

สัญญาให้ออกเช่าเหมาอาคารของการเคหะฯ เป็นสัญญาทางปกครองหรือไม่ ?

คดีมีประเด็นชวนคิดว่า ข้อพิพาทตามสัญญา อันเป็นการโต้แย้งสิทธิในค่าเช่าอาคาร และค่าเสียหายอื่น ๆ ระหว่างการเคหะฯ ในฐานะผู้ให้เช่า กับบริษัทฯ ในฐานะผู้เช่าจะถือเป็นสัญญาทางปกครอง ที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองหรือเป็นสัญญาทางแพ่งที่อยู่ในอำนาจของศาลยุติธรรม ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่าการเคหะฯ แห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้น ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 อันถือเป็นหน่วยงานทางปกครอง สัญญาตามที่พิพาท ซึ่งมีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง คือ การเคหะฯ เป็นหน่วยงานทางปกครอง ที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดให้มีเคหะหรือบ้านเพื่อให้ประชาชนอยู่อาศัยการที่การเคหะฯ ตกลงทำสัญญาให้บริษัทเอกชนเช่าเหมาอาคาร และ บริหารชุมชนโครงการเคหะชุมชน เพื่อนำไปบรรจผู้เช่าช่วงหรือให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัย และให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการชุมชน รวมทั้งดูแลระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ เพื่อให้ประชาชนที่อยู่อาศัย ภายในโครงการมีสภาพความเป็นอยู่ สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดี จึงเป็นการให้บริษัทฯ เข้าร่วมจัดทำบริการสาธารณะกับการเคหะฯ ดังนั้นสัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาทางปกครองตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 เมื่อการเคหะฯ พ้องว่าบริษัทได้ผิดนัดชำระค่าเช่าและไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ยังคงครอบครองใช้ประโยชน์ โดยการนำออกให้เช่าช่วงตลอดมาจนถึงปัจจุบัน (วันฟ้อง) อีกทั้งยังควบคุมระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ภายในโครงการ โดยไม่มีสิทธิขอให้ศาล มีคำพิพากษาให้ขับไล่บริษัทฯ และ บริวารออกจากอาคารที่เช่าตามฟ้อง รวมทั้งให้ส่งมอบทรัพย์สินที่พิพาทคืน ในสภาพเรียบร้อย และให้ชำระค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ย จึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับสัญญาทางปกครอง ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (4) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวซึ่งอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง ส่วนข้อพิพาทระหว่างการเคหะฯ กับธนาคารพาณิชย์เกี่ยวกับสัญญาค้ำประกันซึ่งเป็นสัญญาอุปกรณ์ย่อมอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองด้วยเช่นกัน สรุปได้ว่าข้อพิพาทระหว่างการเคหะฯ แห่งชาติกับบริษัทเอกชนในเรื่องการทำสัญญาเช่าเหมาอาคารและบริหารชุมชนโครงการเคหะชุมชน เพื่อให้ประชาชนได้เช่าอยู่อาศัย โดยมีสภาพความเป็นอยู่ สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดี อันเป็นกิจการที่อยู่ในขอบข่ายวัตถุประสงค์ของการเคหะฯ ซึ่งถือว่าได้ให้ออกเช่าเข้าร่วมจัดทำบริการสาธารณะ (ลักษณะอย่างหนึ่งของสัญญาทางปกครอง) จึงถือเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับ สัญญาทางปกครอง อันอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองรวมถึงสัญญาค้ำประกันซึ่งเป็นสัญญาอุปกรณ์ของสัญญาเช่าเหมาอาคารที่แม้จะมีลักษณะเป็นสัญญาทางแพ่งย่อมต้องได้รับการพิจารณาโดยศาลที่มีอำนาจพิจารณาในสัญญาหลักคือสัญญาเช่าเหมาอาคาร (สอดคล้องตามแนวคำวินิจฉัยชี้ขาด อำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ที่ 39/2565 ที่ 40/2565 และที่ 54/2565)

ที่มา : อุทธรณ์จากคดีปกครอง:สัญญาทางปกครอง

จัดทำโดย กลุ่มนิติการ สำนักงานเลขานุการกรม กรมพัฒนาที่ดิน

