

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9785/2553

นายจิระศักดิ์ รัชมีวนิชโจทก์ นางลาวัลย์ เกษมสุขจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1312, ป.พ.พ. มาตรา 1330

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงที่อยู่ติดต่อกันโดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลงจำเลยจึงมีสิทธิปลูกสร้างได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งมิใช่การปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 เมื่อต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดจึงเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ส่วนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินพิพาทจะมีหรือไม่ หรือโจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินพิพาทก็ไม่ทำให้โจทก์มิใช่ผู้ซื้อโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตามมาตรา 1330 โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท การที่โจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินอีกต่อไป แต่จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิของบังคับให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ตำบลตลิ่งชัน (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 6/1 ถนนสวนผัก แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งโจทก์ได้มาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แต่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของเดิมไม่ยอมออกจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาท กับให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเดือนละ 50,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโจทก์ จำเลยให้การว่า บ้านเลขที่ 6/1 ตามฟ้องปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13741 ตำบลตลิ่งชัน (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร ของจำเลย โดยมีบางส่วนของบ้านประมาณ 3 เมตร ปลูกรุกล้ำเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ซึ่งโจทก์ได้มาจากการขายทอดตลาด ส่วนใหญ่ของตัวบ้านอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13741 ซึ่งอยู่นอกการบังคับคดี โจทก์จึงไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพิพาท ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย และโจทก์ไม่ได้รับความเสียหายตามฟ้อง ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องคดีใหม่ ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ตำบลตลิ่งชัน (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร และบ้านพิพาทตามฟ้อง ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 2,500 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินและบ้านของโจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 4,000 บาท จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติว่า เดิมจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 13741 และ 13742 ตำบลตลิ่งชัน (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินทั้งสองแปลงนี้มีอาณาเขตติดต่อกันและมีบ้านเลขที่ 6/1 ของจำเลยปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13741 และบางส่วนของบ้านดังกล่าวอยู่บนที่ดินโฉนด

เลขที่ 13741 ตามแผนที่วิวาทที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย เป็นผู้จัดทำขึ้นตามที่โจทก์และจำเลยนำขึ้น ต่อมาได้มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ตามคำสั่งของศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ 1497/2536 ตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกสารหมายเลข 3 โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวได้ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกไปจากบ้านเลขที่ 6/1 ในส่วนที่รुकล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 หรือไม่ เห็นว่า เดิมบ้านเลขที่ 6/1 ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นของเจ้าของคนเดียวกันคือจำเลย ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกขายที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่ 13742 จึงมีโฉนดบางส่วนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ผู้ซื้อ การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงที่อยู่ติดต่อกัน โดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยจึงมีสิทธิปลูกสร้างได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีใช้การปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เมื่อต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด กรณีย่อมต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด อันเป็นที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ส่วนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินพิพาท จะมีหรือไม่ หรือโจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินพิพาทก็ไม่ทำให้โจทก์มิใช่ผู้ซื้อโดยสุจริต กรณีหาจำต้องให้ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดต้องตรวจสอบว่าที่ดินพิพาทที่ถูกนำออกขายทอดตลาดมีสภาพหรือภาระอย่างไร ดังที่จำเลยฎีกาไม่ เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อทรัพย์ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และเมื่อโจทก์ไม่ได้แสดงให้เห็นปรากฏว่าได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป แต่จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ได้ ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ส่วนฎีกาของจำเลยในข้ออื่นไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงไป ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นฎีกาแทนโจทก์ เป็นเงิน 4,000 บาท

องค์คณะ

นพพร โพธิ์รังสิยากร · ชินวิทย์ จินดา แต้มแก้ว · สุทธิโชค เทพไตรรัตน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/9785/2553>