

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2975/2553

นางสุภาพร ไหลธนานนท์โจทก์ นางนิสาร์รัตน์ บุญขยายจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.พ.พ. มาตรา 1600, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

น. เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินมาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันรับรองแก่โจทก์ว่า หากโจทก์ซื้อที่ดินของ น. โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ อันเป็นเหตุให้ น. ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่ น. เสนอจึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่ น. ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์เหมือนอย่างที่ดินซึ่งแบ่งแยกพร้อมกับแปลงอื่นๆ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช้สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ น. โดยแท้ เมื่อ น. ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมและบังคับให้จำเลยรื้อรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาทซึ่งเป็นภาระทรัพย์ออกได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เป็นกรรมสิทธิ์ของนายนิรรัตน์ เมื่อประมาณปี 2525 นายนิรรัตน์แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นแปลงย่อยรวม 10 แปลง อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อแบ่งขาย โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 คงเหลือเนื้อที่ดินประมาณ 1 งาน 39 ตารางวา เป็นถนนผ่านหน้าที่ดินที่แบ่งแยกทั้ง 9 แปลง เพื่อใช้เป็นถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ รวมถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร ที่โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากการโอนขายของนายนิรรัตน์ ขณะซื้อที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าว นายนิรรัตน์ตกลงยินยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ได้ โดยให้ตกเป็นภาระจำยอม และนับตั้งแต่โจทก์ซื้อที่ดินมา โจทก์ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกตลอดมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว หลังจากนั้นในปี 2542 จำเลยได้รับโอนมรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 และในเดือนกันยายน 2544 จำเลยได้ทำรั้วตะแกรงเหล็กและเสาปูนซึ่งด้วยลวดหนามขึ้นในที่ดินดังกล่าวปิดกั้นหน้าที่ดินของโจทก์ทั้ง 2 แปลง ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 เป็นทางเข้าออก รวมถึงสาธารณูปโภคอื่นๆ โจทก์ขาดประโยชน์จากการใช้สอยที่ดินของโจทก์ทั้ง 2 แปลงดังกล่าว ซึ่งหากโจทก์นำที่ดินออกให้เช่าจะได้ค่าเช่าไม่ต่ำกว่าเดือนละ 40,000 บาท รวม 2 แปลง เป็นเงินค่าเช่าเดือนละ 80,000 บาท โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนรั้วเสาปูนและลวดหนามแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้พิพากษาว่าที่ดินจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินโจทก์โฉนดเลขที่ 28479 และ

28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร และให้จำเลยรื้อถอนรั้วเสาปูนและลวดหนามหน้าที่ดินโจทก์ทั้ง 2 แปลง พร้อมกับทำถนนให้มีสภาพเรียบร้อยดังเดิม และห้ามจำเลยขัดขวางการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เป็นภาระทรัพย์สินสำหรับที่ดินโจทก์โฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย)

กรุงเทพมหานคร หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแพ่งการแสดงเจตนา กับให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 80,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนรั้ว เสาปูน และลวดหนามออกจากที่ดินของจำเลย จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า ทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์หรือไม่ โจทก์เบิกความว่า โจทก์ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ขาย โดยนายบัณฑิต เป็นนายหน้าพาโจทก์ไปดูที่ดินและพาโจทก์ไปพบนายนิรัตน์ ในเบื้องต้นนายนิรัตน์เสนอขายที่ดินในราคาตารางวาละ 36,000 บาท แต่โจทก์ปฏิเสธว่าราคาสูงไป นายนิรัตน์จึงนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 มาให้ดูพร้อมกับอธิบายว่า เหตุที่เสนอราคาเช่นนั้นเพราะที่ดินแปลงดังกล่าวแบ่งแยกออกเป็น 9 โฉนด ที่ดินที่แบ่งแยกแปลงอื่นๆ สามารถใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 เป็นถนนรวมทั้งระบบ สาธารณูปโภคด้วย โจทก์ต่อรองราคาลงอีก จนในที่สุดนายนิรัตน์เสนอขายที่ดินในราคาตารางวาละ 35,000 บาท โจทก์จึงตกลงซื้อ สอดคล้องกับคำเบิกความของนายบัณฑิตพยานโจทก์ซึ่งยืนยันว่า โจทก์ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ และเหตุที่นายนิรัตน์เสนอขายที่ดินในราคาสูงนั้น นายนิรัตน์อ้างว่าต้องเสียที่ดินไปบางส่วนเพื่อทำเป็นถนนซอยโดยนายนิรัตน์เคยบอกพยานว่า ที่ดินที่โจทก์จะซื้อจะมีการแบ่งที่ดินไว้เป็นถนนซอยแล้ว พยานจำเลยซึ่งรู้เห็นการเจรจาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับนายนิรัตน์คงมีนายณัฐพล พี่ชายจำเลยเพียงปากเดียว นายณัฐพลเบิกความตอบคำถามค้านของทนายโจทก์ว่า โจทก์ซื้อที่ดินจากนายนิรัตน์ โดยนายนิรัตน์นำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 มาให้โจทก์ดู และอธิบายให้โจทก์ฟังว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง โดยกันส่วนที่ดินไว้เป็นถนนด้วยซึ่งก็ไม่ปรากฏจากคำเบิกความของนายณัฐพลเลยว่า นายนิรัตน์แสดงเจตนาหวังกันไม่ให้โจทก์ใช้ทางพิพาท ในข้อนี้จำเลยและนางสาวเพ็ญศิริ พี่สาวจำเลยเบิกความรับว่า เหตุที่นายนิรัตน์กันที่ดินไว้เป็นถนนก็เพื่อให้ที่ดินที่แบ่งแยกทุกแปลงติดถนนซอยและใช้ประโยชน์จากถนนซอยได้ คำเบิกความของพยานจำเลยจึงเชื่อมกับคำเบิกความของโจทก์ แม้นายบัณฑิตจะเบิกความว่า นายนิรัตน์ไม่ได้นำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 มาแสดงแก่โจทก์ก็ไม่ทำให้คำเบิกความของโจทก์เสียไป เพราะนายบัณฑิตอาจไม่ได้ฟังการเจรจาระหว่างโจทก์กับนายนิรัตน์โดยตลอด ได้ความจากนายณัฐพลว่าขณะที่โจทก์กับนายนิรัตน์เจรจาซื้อขายที่ดินกันนั้น ถนนบรมราชชนนีสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วมีทางเท้าปิดหน้าที่ดินสูงกว่าผิวจราจรจึงต้องใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกเพียงทางเดียว และพยานจำเลยไม่ได้ว่าโจทก์กับนายนิรัตน์เจรจาซื้อขายที่ดินกันอย่างไร พยานหลักฐานของจำเลยจึงไม่มีน้ำหนัก พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบประกอบพฤติการณ์ตามที่กล่าวมา คดีมีเหตุผลรับฟังได้ว่า นายนิรัตน์เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 มาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันรับรองแก่โจทก์ว่าหากโจทก์ซื้อที่ดินของนายนิรัตน์ โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและ

ใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ อันเป็นเหตุให้นายนิรัตน์ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่นายนิรัตน์เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่นายนิรัตน์ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์เหมือนอย่างที่ดินซึ่งแบ่งแยกพร้อมกันแปลงอื่นๆ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช่สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของนายนิรัตน์โดยแท้ เมื่อนายนิรัตน์ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาทซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินออกได้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ปัญหานี้ฟังขึ้นโดยไม่ต้องวินิจฉัยว่าทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหรือไม่ เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง แต่ที่โจทก์มีคำขอท้ายฎีกาให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ตามคำขอท้ายฟ้องด้วยนั้น เห็นว่า ฎีกาของโจทก์มิได้กล่าวไว้โดยชัดแจ้งถึงเรื่องค่าเสียหาย ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัย" พิพากษากลับว่า ที่ดินของจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมเรื่องถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ แก่ที่ดินของโจทก์โฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร ให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ให้จำเลยรื้อถอนรั้วเสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นการทรัพย์สิน กับทำให้การทรัพย์สินมีสภาพเรียบร้อยดังเดิม ห้ามจำเลยขัดขวางโจทก์ในการใช้การทรัพย์สินอีก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

องค์คณะ

อิสเรศ ชัยรัตน์ · สถิตย์ ทาวุฒิ · พงษ์ศักดิ์ วีระเสถียร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2975/2553>