

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567

นาย ม. โจทก์ นางสาว ส. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1349, ป.พ.พ. มาตรา 1350, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนือบางส่วนติดทางสาธารณประโยชน์ แต่ทางดังกล่าวมีสภาพเป็นร่องน้ำ ติดต่อกับร่องน้ำในที่ดินของบุคคลอื่นยาวตลอดแนวเขตที่ดินโจทก์ และมีที่ดินบุคคลอื่น ล้อมรอบไม่มีสภาพเป็นทาง มีร่องน้ำ มีหญ้าและต้นไม้ปกคลุมกับเป็นที่ดินในส่วนของที่ดินแปลง อื่น ไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งหากจะออกไปสู่ถนนสาธารณะอื่นโดยใช้เส้นทาง สาธารณประโยชน์นี้จะต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่น แม้ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ร่องน้ำร่องสวน ดังกล่าวมีความลึก ความกว้าง และเป็นที่สูงชันเพียงใด ทางออกผ่านร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวต้องใช้ ความยากลำบากมากอันจะเทียบได้กับการข้ามสระ บึง ทะเลหรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับ ทางสาธารณะสูงกว่ากันมากตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสอง หรือไม่ก็ตาม แต่ ทางสาธารณประโยชน์ที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนือไม่มีสภาพที่จะใช้เป็นทางสัญจรไปมาจาก ที่ดินโจทก์เพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้ ทั้งการปรับปรุงร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวด้วยวิธีการนำดินไป ถมในทางสาธารณประโยชน์และที่ดินของบุคคลอื่นนั้นมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์จะกระทำได้ โดยผลการ กรณียังถือไม่ได้ว่า ที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนือติดทางสาธารณะ และต้องนับว่าที่ดินโจทก์ ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง การกำหนดทางจำเป็นจะ พิจารณาแต่ในทางที่โจทก์มีความประสงค์ต้องการใช้เส้นทางใดเพื่อความสะดวกของโจทก์แล้ว พินิจพิจารณาให้ตามที่โจทก์ขอหาได้ไม่ ศาลต้องคำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินของจำเลยที่ ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสาม ด้วย การเรียกร้องทาง จำเป็นตามมาตรา 1350 ต้องเป็นกรณีการแบ่ง แยกที่ดินหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ที่ดินแปลงหนึ่ง ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ โดยที่ดินที่แบ่งแยกแบ่งโอนจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันแล้วมี การแบ่งแยกหรือแบ่งโอนออกไปและจะเรียกร้องเอาทางจำเป็นเฉพาะบนที่ดินที่ได้แบ่งแยกแบ่ง โอนในครั้งเดียวกันเท่านั้น และการแบ่งแยกที่ดินเป็นเหตุให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่ สาธารณะ ไม่ใช่ทางสาธารณะเกิดขึ้นภายหลังแบ่งแยกที่ดินแล้ว แม้โจทก์จะมีได้เสนอค่าทดแทน แก่จำเลยมาในคำฟ้องและจำเลยมิได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าทดแทนจากโจทก์ก็ตาม แต่เมื่อคดี รับฟังได้ว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมอยู่มีสิทธิจะผ่านทางจำเป็นบนที่ดินของจำเลยไปสู่ ทางสาธารณะได้ โจทก์ก็มีหน้าที่ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มี ทางผ่านนั้น โดยศาลมีอำนาจกำหนดค่าทดแทนได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสี่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 ตามพื้นที่สี่เหลี่ยมมีความกว้าง 3.50 เมตร ยาวตลอดแนวที่ดินไปจดถนนพุทธมณฑลสาย 6 ให้แก่ที่ดิน โฉนดเลขที่ 11882 หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามขอให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และ ห้ามจำเลยปิดกั้นทางพิพาทดังกล่าว หรือให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินพื้นที่สี่เหลี่ยมเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 11882 และห้ามจำเลยปิดกั้นทางพิพาทดังกล่าว กับให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเดือนละ 5,200 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งงดสืบพยานโจทก์และจำเลย แล้วพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์คำพิพากษาและคำสั่งงดสืบพยานศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษายกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้งดสืบพยานและยกคำพิพากษาศาลชั้นต้นให้ศาลชั้นต้นสืบพยานโจทก์และจำเลยตามประเด็นข้อพิพาทแล้วมีคำพิพากษาใหม่ตามรูปคดี ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้ศาลชั้นต้นรวมสั่งเมื่อมีคำพิพากษาใหม่ ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ให้แนวเขตพิพาทบนที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 เป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 ห้ามจำเลยปิดกั้นทางจำเป็น คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษาแก้เป็นว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 ของจำเลยเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 ของโจทก์ ตามแนวเขตของที่ดินของจำเลยทางด้านทิศตะวันตกจากตำแหน่งหลัก ชร. ถึงหลัก 2ง - 4140 และถึงหลัก 2ฉ - 2929 ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข 27 โดยให้ความกว้าง 3.50 เมตร ยาวตลอดแนวจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ถนนไกริ่ง - ทรงคนอง (ถนนพุทธมณฑลสาย 6) หรือทางหลวงแผ่นดินสายแยกเพชรเกษม - ทรงคนอง แต่แนวเขตดังกล่าวส่วนที่อยู่ใกล้กับบ้านเลขที่ 3/7 จะต้องมีความกว้างไม่เกินระยะในแนวตั้งของชายคาบ้านดังกล่าว โดยให้โจทก์เป็นฝ่ายเสียค่าใช้จ่ายในการทำทางจำเป็นดังกล่าว และให้โจทก์ใช้ค่าทดแทนเพื่อความเสียหายในการใช้ทางจำเป็นแก่จำเลยปีละ 12,000 บาท นับแต่วันที่ศาลชั้นต้นพิพากษาเป็นต้นไปจนกว่าจะหมดความจำเป็นในการใช้ทาง นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ทั้งหมดให้เป็นพับ โจทก์และจำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นฎีกาฟังเป็นยุติว่า เดิมนางสาวขึ้น และนางสาวสังเวียน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 โดยได้รับโอนมรดกตกทอดมาจากนางเยื่อน มารดาของนางสาวขึ้นและนางสาวสังเวียน ต่อมานางสาวสังเวียนซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 ซึ่งมีอาณาเขตติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 จากนางอร่าม ปี 2545 นางสาวขึ้นและนางสาวสังเวียนปลูกสร้างบ้านเลขที่ 3/3 และห้องเช่าเลขที่ 5/2 จำนวน 10 ห้อง บนที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 และใช้ทางพิพาทซึ่งอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 6052 เป็นทางผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะถนนไกริ่ง - ทรงคนอง (ถนนพุทธมณฑลสาย 6) ต่อมาวันที่ 29 กันยายน 2557 นางสาวสังเวียนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 ให้แก่จำเลย และโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 พร้อมบ้านเลขที่ 3/3 และห้องเช่าเลขที่ 5/2 ในฐานะทายาทผู้รับพินัยกรรมของนางสาวขึ้นและนางสาวสังเวียน สำหรับประเด็นเรื่องทางภาระจำยอม โจทก์ไม่ได้รับอนุญาตให้ฎีกา จึงยุติไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 7 ว่า ทางพิพาทซึ่งอยู่ในที่ดินจำเลยไม่ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า โจทก์มีสิทธิขอเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินจำเลยหรือไม่ ในปัญหานี้โจทก์นำสืบว่าที่ดินโจทก์ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ โดยทางสาธารณประโยชน์ซึ่งติดกับที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนือเป็นร่องน้ำร่องสวนรกร้าง ไม่มีสภาพเป็นถนน ไม่สามารถใช้เป็นทางผ่านไปถึงทางสาธารณะได้ โดยมีนางอัปสรนายช่างรังวัดชำนาญงาน ผู้จัดทำแผนที่พิพาทเบิกความสนับสนุนว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่ติดกับที่ดินโจทก์มีสภาพเป็นร่องน้ำอยู่ในที่ดินแปลงอื่น และส่วนที่เป็นร่องน้ำซึ่งระบุว่าเป็นทางนั้นไม่สามารถใช้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะอื่นได้เพราะมีที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบทุกด้าน ความข้อนี้จำเลยมิได้นำสืบพยานหลักฐานโต้แย้งให้เห็นเป็นอย่าง

อื่น และคงฎีกาโต้เถียงแต่เพียงว่าโจทก์สามารถถมดินและปรับปรุงพื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ตามที่โจทก์นำสืบว่า ที่ดินโจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แม้ตามแผนที่พิพาทระบุว่าที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนือบางส่วนติดทางสาธารณประโยชน์ แต่ทางดังกล่าวมีสภาพเป็นร่องน้ำติดต่อกับร่องน้ำในที่ดินของบุคคลอื่นยาวตลอดนอกแนวเขตที่ดินโจทก์ และมีที่ดินบุคคลอื่นล้อมรอบไม่มีสภาพเป็นทาง มีร่องน้ำ มีหญ้า และต้นไม้ปกคลุม กับเป็นที่ดินในส่วนของที่ดินแปลงอื่น ไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งหากจะออกไปสู่ถนนสาธารณะอื่นโดยใช้เส้นทางสาธารณประโยชน์นี้จะต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นอีก เช่นนี้ แม้ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวมีความลึก ความกว้าง และเป็นที่สูงชันเพียงใด ทางออกผ่านร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวต้องใช้ความยากลำบากมากอันจะเทียบได้กับการข้ามสระ บึง ทะเลหรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสอง หรือไม่ก็ตาม แต่จากข้อเท็จจริงที่ได้ความดังกล่าวก็รับฟังได้ว่า ทางสาธารณประโยชน์ติดที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนืออันไม่มีสภาพที่จะใช้เป็นทางสัญจรไปมาจากที่ดินโจทก์เพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้ ที่จำเลยฎีกาอ้างว่า หากโจทก์ถมที่ดินเพียงเล็กน้อยก็สามารถใช้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะได้นั้น เห็นว่า การปรับปรุงร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวด้วยวิธีการนำดินไปถมในทางสาธารณประโยชน์และที่ดินของบุคคลอื่นนั้นมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์จะกระทำได้โดยผลการ ข้ออ้างของจำเลยจึงไม่น่าหนักใจให้รับฟัง กรณียังถือไม่ได้ว่า ที่ดินโจทก์ด้านทิศเหนือติดทางสาธารณะ และต้องนับว่าที่ดินโจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษาให้ที่ดินจำเลยโฉนดเลขที่ 6052 เป็นทางจำเป็นสำหรับที่ดินโจทก์โฉนดเลขที่ 11882 นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์และจำเลยประการต่อไปว่า สมควรเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยส่วนไหน เพียงใด ในปัญหานี้โจทก์ฎีกาว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดให้ทางจำเป็นอยู่ตามแนวเขตทิศตะวันตกที่ดินของจำเลยเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าที่ปรากฏในฟ้อง ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 และตามแนวทิศตะวันตกที่ดินของจำเลยมีต้นไม้ใหญ่และตรงกับบ้านเลขที่ 3/3 ของโจทก์ เห็นว่า ในการกำหนดทางจำเป็นนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสาม บัญญัติว่า "ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้..." ฉะนั้น การกำหนดทางจำเป็นจึงจะพิจารณาแต่ในทางที่โจทก์มีความประสงค์ต้องการใช้เส้นทางใดเพื่อความสะดวกของโจทก์แล้ว พิพากษาให้ตามที่โจทก์ขอหาได้ไม่ ศาลต้องคำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินของจำเลยที่ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญด้วย ข้อเท็จจริงได้ความว่า ปัจจุบันโจทก์และจำเลยต่างแยกกันครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดตามที่ตนเองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ การใช้สอยทำประโยชน์ในที่ดินทั้งสองแปลงย่อมแตกต่างกันไปจากเดิมที่มีนางสาวสังเวียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 ดังนี้ เมื่อคำนึงถึงสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันประกอบกับความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินของจำเลยแต่น้อยที่สุดแล้ว เห็นว่า ที่ดินจำเลยมีเนื้อที่เพียง 1 งาน 65 ตารางวา หากให้เปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินจำเลยตามความต้องการของโจทก์ จะทำให้ที่ดินจำเลยถูกแบ่งเป็นสองส่วนย่อมเป็นการยากที่จำเลยจะใช้ประโยชน์ในที่ดินด้านทิศตะวันตกที่จะเหลือที่ดินเป็นส่วนน้อย แต่หากกำหนดทางจำเป็นตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 7 ย่อมเป็นประโยชน์แก่จำเลยมากกว่า ที่โจทก์ฎีกาว่า หากเปิดทาง

จำเป็นตามเส้นทางที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดจะกระทบกระเทือนต่อทั้งโจทก์และทั้งจำเลย โดยจะต้องมีการตัดต้นไม้ใหญ่ของจำเลยและทุบบ้านเลขที่ 3/3 ของโจทก์เป็นเพียงข้ออ้างเพื่อความสะดวกและความพอใจของโจทก์แต่ฝ่ายเดียว โดยข้อเท็จจริงกลับได้ความจากฎีกาของจำเลยว่า การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดให้แนวเขตที่ดินจำเลยด้านทิศตะวันตกยาวตลอดแนวจากที่ดินโจทก์ไปสู่ถนนไร่ซิง - ทรงคนอง (ถนนพุทธมณฑลสาย 6) นั้น ทำให้จำเลยเสียหายแต่น้อยที่สุดแล้วที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดให้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางจำเป็นจึงเหมาะสมแล้วและไม่เป็นการพิพาทเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น ส่วนที่จำเลยฎีกาว่าทางจำเป็นตามแนวที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดความกว้าง 3.50 เมตร กว้างเกินไปและอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินของจำเลยนั้น เห็นว่า สภาพสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโจทก์เป็นห้องเช่า ผู้เช่าพักอาศัยในที่ดินโจทก์จึงอาจมีหลายครอบครัวและหลากหลายอาชีพ ดังนี้ นอกจากจะต้องคำนึงถึงความจำเป็นของโจทก์แล้ว ยังต้องคำนึงถึงการบรรเทาสาธารณภัยในกรณีมีเหตุฉุกเฉินประกอบด้วย ทางที่ใช้เข้าออกสู่ที่ดินโจทก์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดให้รถขนาดใหญ่ผ่านได้ด้วย หากการใช้รถยนต์ของโจทก์หรือบิรารทำให้ที่ดินของจำเลยชำรุดเสียหายหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่จำเลย ก็ชอบที่จำเลยจะว่ากล่าวเป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหากได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดให้เปิดทางจำเป็นกว้าง 3.50 เมตร จึงชอบด้วยเหตุผลและเหมาะสมแก่ความจำเป็นสำหรับที่ดินของโจทก์แล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการสุดท้ายว่า โจทก์ต้องเสียค่าทดแทนจากการใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินจำเลยหรือไม่ เพียงใด โจทก์ฎีกาว่า เดิมนางสาวขึ้นและนางสาวสังเวียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 และนางสาวสังเวียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 เมื่อที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 โอนเป็นของโจทก์และที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 โอนเป็นของจำเลย โดยนางสาวสังเวียนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองแปลงเป็นกรณีการแบ่งโอนที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องเอาทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทนนั้น ข้อเท็จจริงได้ความจากโจทก์ว่า เดิมที่ดินโจทก์และที่ดินจำเลยเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 อำแดงนมแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 บางส่วนออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 8379 ต่อมาเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 8379 แบ่งแยกที่ดินบางส่วนออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 11882 และมีการโอนต่อกันมาเป็นทอด ๆ จนกระทั่งมีชื่อนางสาวขึ้นและนางสาวสังเวียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง จากนั้นมีการจดทะเบียนแบ่งหักที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 เนื้อที่ 2 งาน 11 ตารางวา ให้เป็นทางสาธารณะ ถนนไร่ซิง - ทรงคนอง (ถนนพุทธมณฑลสาย 6) และมีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อกันมาเป็นทอดจนกระทั่งมีชื่อนางสาวสังเวียนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เช่นนี้ แม้ได้ความว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 เคยเป็นที่ดินแปลงเดียวกันมาก่อน แต่การใช้สิทธิเรียกร้องเอาทางจำเป็นโดยไม่ต้องเสียค่าทดแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ตัดสิทธิเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่นั้น จะต้องแปลความโดยเคร่งครัด จะแปลความโดยอนุโลมหาได้ไม่ ดังนั้น เมื่อที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 ของโจทก์ถูกแบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 8379 แม้ที่ดินโฉนดเลขที่ 8379 จะเคยเป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 ของจำเลยมาก่อนก็ตาม จะถือโดยอนุโลมว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 ของโจทก์แบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 ของจำเลยด้วยหาได้ไม่ และกรณีจะเข้าหลักเกณฑ์ในการเรียกร้องทางจำเป็นตามมาตรา 1350 ได้นั้น ต้องเป็นกรณีการแบ่งแยกที่ดินหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออก

ไปสู่ทางสาธารณะ โดยที่ดินที่แบ่งแยกแบ่งโอนจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันแล้วมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนออกไปและจะเรียกร้องเอาทางจำเป็นได้เฉพาะบนที่ดินที่ได้แบ่งแยกแบ่งโอนในครั้งเดียวกันเท่านั้น แต่ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงมาแต่เดิม แม้จะเป็นเจ้าของเดียวกัน แล้วต่อมา มีการแบ่งโอนไป ก็ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1350 เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 เป็นที่ดินแปลงเดียวกันในขณะที่แบ่งโอน นอกจากนี้ การเรียกร้องเอาทางจำเป็นตามมาตรา 1350 นั้น เป็นกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นเหตุให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่สาธารณะ ไม่ใช่ทางสาธารณะเกิดขึ้นภายหลังแบ่งแยกที่ดินแล้ว เมื่อปรากฏว่าการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 8379 ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 6052 และการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 11882 ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 8379 กระทำกันในปี 2450 และ 2497 ตามลำดับ ก่อนมีถนนไรรัง - ทรงคนอง ในปี 2513 ซึ่งเป็นกรณีที่ทางสาธารณะเกิดขึ้นภายหลังแบ่งแยกที่ดินแล้ว โจทก์จึงไม่อาจเรียกร้องเอาทางจำเป็นบนที่ดินจำเลยโดยไม่เสียค่าทดแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 โจทก์คงมีสิทธิผ่านที่ดินจำเลยซึ่งล้อมอยู่ในฐานะทางจำเป็นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 เท่านั้น โจทก์จึงต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลย แม้โจทก์จะมีได้เสนอค่าทดแทนแก่จำเลยมาในคำฟ้องและจำเลยมิได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าทดแทนจากโจทก์ก็ตาม แต่เมื่อคดีรับฟังได้ว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมอยู่มีสิทธิจะผ่านทางจำเป็นบนที่ดินของจำเลยไปสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ก็มีหน้าที่ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น โดยศาลมีอำนาจกำหนดค่าทดแทนได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสี่ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดให้โจทก์ใช้ค่าทดแทนแก่จำเลยปีละ 12,000 บาท นั้นนับว่าเหมาะสมแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

วรฤทธิ ทวาทสิน · ศรศักดิ์ กุลจิตติบวร · ธรรมบุญ สิงห์สาย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1706/2567>