

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1613/2562

บริษัท ก. โจทก์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก. ผู้ร้องสอด บริษัท ก. โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้เข้าดำเนินคดีแทน จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1387, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

ย่อ / หลักกฎหมาย

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 กำหนดว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ในภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวใช้บังคับในขณะที่จัดสรรที่ดินตามโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โครงการ 1 ถึง 7 ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นสาธารณูปโภคซึ่งจำเลยและบริษัท ก. ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต แต่ผู้ร้องสอดเพียงจัดให้ที่ดินพิพาทใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กั๊บลรถ และสวนหย่อมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรภายหลังจากที่ดินจัดสรรด้านหน้าโครงการถูกเวนคืนแล้ว ดังนั้น ไม่ว่าเจ้าของที่ดินพิพาทจะยินยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์หรือไม่ก็ตาม เมื่อที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นสาธารณูปโภคที่อยู่ในแผนผังและโครงการที่ดินจัดสรร ที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรในโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ร้องสอดให้รื้อถอนกำแพงพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถในที่ดินพิพาท ห้ามยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท และเรียกค่าเสียหายได้ ส่วนจำเลยไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้างรั้วกำแพงและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย ผู้ร้องสอดต้องชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เพียงใดหรือไม่ ในข้อนี้โจทก์อ้างว่าโจทก์มีโครงการก่อสร้างสถานบริการน้ำมันและสถานที่ให้เช่า อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน แต่พื้นที่ด้านหน้าถูกผู้ร้องสอดรื้อถอนทำให้ไม่เพียงพอที่จะยื่นเสนอโครงการต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องได้นั้น โจทก์ไม่ได้นำเสนอให้เห็นอย่างชัดเจนว่าโจทก์เสียหายเพียงใด หากโจทก์จะนำที่ดินพิพาทออกให้เช่าก็ไม่แน่ว่าจะให้เช่าได้หรือไม่ เพียงใด โจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย ผู้ร้องสอดจึงไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอบังคับให้จำเลยทั้งบริวารรื้อถอนกำแพงพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถซึ่งไม่มีเจ้าของและไม่มีเลขที่บนที่ดินของโจทก์โฉนดเลขที่ 32481 และ 6632 โดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย หรือให้ศาลมีคำสั่งให้โจทก์รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ห้ามจำเลยยุ่งเกี่ยวกับที่ดินของโจทก์ และให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเดือนละ 29,900 บาท นับจากวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจะรื้อถอนกำแพงและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ผู้ร้องสอดยื่นคำร้องสอดและแก้ไขคำร้องสอดขอให้ยกฟ้อง และให้โจทก์จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 32481 และเลขที่ 6632 ในพื้นที่ส่วนที่เป็นที่กั๊บลรถ สิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถตามแผนที่พิพาทที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดตามคำสั่งศาล ให้แก่ที่ดินจัดสรรโครงการ

ที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โจทก์ยื่นคำให้การแก้คำร้องสอดขอให้ยกคำร้อง จำเลยไม่ยื่นคำให้การแก้คำร้องสอด ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง คำขออื่นของผู้ร้องสอดให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความทั้งหมดให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์แทนจำเลยและผู้ร้องสอด โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้เป็นที่ยุติโดยไม่มีคู่ความฝ่ายใดโต้แย้งคัดค้านว่า เมื่อปี 2528 ถึงปี 2534 จำเลยและบริษัทกรีนวัลเล่ เข้าสัซซิง จำกัด (ปัจจุบันชื่อบริษัทกรีนวัลเล่ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด) ได้ร่วมกันจัดสรรที่ดินในโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ติดถนนบางนา - ตราด โดยโครงการทั้งหมดได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน 5 ครั้ง ระหว่างปี 2530 ถึงปี 2534 และจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรีนวัลเล่ 1 ถึง 5 ต่อมาวันที่ 20 พฤษภาคม 2547 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรีนวัลเล่ 1 ถึง 5 จดทะเบียนควบรวมเป็นผู้ร้องสอด ต่อมาจำเลยถูกบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ฟ้องล้มละลาย ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2553 และพิพากษาให้ล้มละลายเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีอำนาจจัดกิจการและทรัพย์สินของจำเลย ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 22 โจทก์เปิดร้านจำหน่ายแก๊สอยู่หน้าโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 32481 เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา โดยวิธีประมูลซื้อจากบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในราคา 34,500,000 บาท และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557 เดิมที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นของนางจงจิต นายชนัญ และนางจารุณันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของจำเลยแล้วนำไปจดทะเบียนจำนองกับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เจ้าพระยา ซึ่งภายหลังได้โอนสิทธิการรับจำนองให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ต่อมาวันที่ 20 ธันวาคม 2543 นางจงจิต นายชนัญ และนางจารุณันท์ได้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อชำระหนี้จำนอง และมีการขายที่ดินแปลงดังกล่าวรวมกับแปลงอื่นให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด จนกระทั่งโจทก์ประมูลซื้อได้ ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี ได้จัดทำแผนที่พิพาทปรากฏว่า กำแพง รั้ว อาคารจอดรถจักรยานยนต์ สวนหย่อม ทางเดินเท้า และที่จอดรถของโครงการหมู่บ้านจัดสรรกรีนวัลเล่ อยู่ในที่ดินของโจทก์โฉนดเลขที่ 32481 เนื้อที่ประมาณ 92 ตารางวา มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 32481 เป็นสาธารณูปโภคของโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ อันตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรในโครงการดังกล่าวหรือไม่ เห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 กำหนดว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ในภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวใช้บังคับในขณะที่จัดสรรที่ดินตามโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โครงการ 1 ถึง 7 ดังนั้น ที่ดินพิพาทจะเป็นสาธารณูปโภคของโครงการที่ดิน 1 ถึง 7 ซึ่งถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จึงต้องเป็นสาธารณูปโภคซึ่งจำเลยและบริษัทกรีนวัลเล่ เข้าสัซซิง จำกัด (ปัจจุบันชื่อบริษัทกรีนวัลเล่ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด) ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งหมายถึงที่ดินพิพาทต้องเป็นสาธารณูปโภค

ที่อยู่ในแผนผังและโครงการที่ดินจัดสรรดังกล่าว จำเลยและบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด ร่วมกันจัดสรรที่ดินโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ 1 ถึง 7 ซึ่งมีพื้นที่จัดสรรต่อเนื่องและทางเข้าออกเดียวกัน โดยจำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2530 และวันที่ 1 กรกฎาคม 2531 ส่วนบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน 3 ครั้ง คือ วันที่ 6 มีนาคม 2533 วันที่ 29 พฤษภาคม 2533 และวันที่ 9 ธันวาคม 2534 แต่ก่อนจำเลยและบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน คือ เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2529 จำเลยซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 32481 เฉพาะส่วนมาแล้วแบ่งแยกที่ดินทางทิศตะวันออกเป็นของจำเลย คือ ที่ดินแปลงเลขที่ดิน 1461 จนกระทั่งวันที่ 6 ตุลาคม 2532 นางจงจิต กรรมการของบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด นายชนัญ กรรมการของจำเลย และของบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด และนางสาวจารุพันธ์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด ร่วมกันซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 32481 ส่วนที่เหลือทั้งแปลงมา หากจำเลย หรือบริษัทกรีนวัลเล่ เอ๊าส์ซิง จำกัด หรือนางจงจิตกับพวกเจตนาจะใช้ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการจัดสรรที่ดินก็สามารถระบุในแผนผังและโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่าที่ดินพิพาทเป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และสวนหย่อม ได้ แต่ไม่ปรากฏว่าที่ดินพิพาทอยู่ในแผนผังและโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นางสุชาดา ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ร้องสอดและเป็นผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โครงการ 1 เบิกความว่าภาพโฆษณาขายที่ดินโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โครงการ 5 เมื่อพิจารณาภาพโฆษณาดังกล่าวแล้ว มีแผนผังของโครงการที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ด้านหน้า ที่ดินพิพาทก็อยู่ด้านหน้า แต่กลับไม่ปรากฏว่าที่ดินพิพาทอยู่ในแผนผังดังกล่าว ที่ผู้ร้องสอดนำสืบว่าที่ดินพิพาทปรากฏอยู่ในแผนผังของโครงการจัดสรรที่ดินกรีนวัลเล่ นั้น เห็นว่า แผนผังดังกล่าวมีรูปสี่เหลี่ยมระบายด้วยสีเขียวอยู่ใกล้ปากทางเข้าออกโครงการ อยู่ติดกับถนนหลักด้านซ้ายมือและติดกับบ้านหลังแรกของโครงการ 5 ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบภาพถ่ายที่ดินพิพาทแล้วน่าจะเชื่อว่าเป็นที่ดินพิพาท แต่ผู้ร้องสอดและโจทก์ไม่ได้นำสืบว่าแผนผังดังกล่าวใช้ประโยชน์ในการจัดสรรที่ดินอย่างไร โดยเฉพาะแผนผังดังกล่าวไม่มีข้อความกำกับว่าที่ดินพิพาทใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร สวนหย่อม หรือใช้ประโยชน์ใดเพื่อการจัดสรรที่ดิน แผนผังดังกล่าวมีลักษณะเดียวกันกับแผนผังเอกสารท้ายคำร้องสอด แต่แผนผังเอกสารท้ายคำร้องสอดก็ไม่ปรากฏที่ดินพิพาท ที่นางสุชาดาเบิกความว่าเมื่อปี 2543 ที่ดินจัดสรรด้านหน้าที่ติดถนนบางนา - ตราด ถูกเวนคืน ผู้จัดสรรจึงสร้างป้อมยามขึ้นใหม่ในที่ดินของผู้จัดสรร และสร้างที่กั๊บลรและที่จอดรถในส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 32481 ซึ่งเดิมเป็นวงเวียน โดยผู้จัดสรรก่อสร้างรั้วกำแพงปูนผสมหินกันอาณาเขตที่ยินยอมให้สมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถและที่กั๊บลรไว้อย่างแข็งแรง ต่อมาปี 2547 ผู้ร้องสอดจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรีนวัลเล่เสร็จสิ้นแล้ว ผู้ร้องสอดได้ปรับปรุงก่อสร้างพื้นที่หน้าโครงการให้สวยงาม โดยทำสวนหย่อมและปรับปรุงที่จอดรถ ที่กั๊บลรให้สวยงาม โดยว่าจ้างช่างหุ่นส่วนจำกัด เก่งกล้าการโยธา เห็นว่า สัญญาว่าจ้างดังกล่าวทำขึ้นระหว่างผู้ร้องสอดกับช่างหุ่นส่วนจำกัด เก่งกล้าการโยธา โดยทำขึ้นภายหลังจากที่ผู้ร้องสอดจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรีนวัลเล่แล้ว ซึ่งนอกจากมีงานทำพื้นที่จอดรถและที่กั๊บลรรวมทั้งสวนหย่อมในที่ดินพิพาทแล้ว ยังมีงานป้อมยามซึ่งรอการออกแบบ แสดงว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้างป้อมยามใหม่ดังที่นางสุชาดาเบิกความ แต่เป็นผู้ร้องสอดเป็นผู้ก่อสร้าง อีกทั้งยังมีงานทำสวนหย่อมซึ่งรอการออกแบบและก่อสร้างรั้วกำแพงกันอาณาเขตทั้งที่น่าจะจะมีรั้วกำแพงดังกล่าวตั้งแต่เริ่มจัดสรรที่ดินแล้ว มิใช่เป็นรั้วลวดหนามแล้วมาทำรั้วกำแพงภายหลัง ลักษณะงานดังกล่าว

สื่อให้เห็นว่าผู้ร้องสอดทำที่จอดรถ ที่กั๊บลรและสวนหย่อมขึ้นใหม่พร้อมกับบ่อมยาม ผู้ร้องสอดก็ไม่ได้นำหุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วนจำกัด เก่งกล้าการโยธา ผู้รับจ้างหรือตัวแทนมานำสืบให้เห็นว่าการว่าจ้างดังกล่าวเป็นการปรับปรุงที่ดินพิพาทที่เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรและสวนหย่อมซึ่งมีมาแต่เดิม มิใช่ทำขึ้นใหม่ นอกจากนี้การสร้างที่จอดรถและที่กั๊บลรซึ่งเดิมเป็นวงเวียน ก็ไม่ปรากฏว่ามีวงเวียนอยู่ตรงที่ดินพิพาท พยานหลักฐานโจทก์มีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานผู้ร้องสอดและจำเลย ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นสาธารณูปโภคซึ่งจำเลยและบริษัทกรีนวัลเล่ เข้าสืง จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต แต่ผู้ร้องสอดเพ็งจัดให้ที่ดินพิพาทใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และสวนหย่อมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรภายหลังจากที่ดินจัดสรรด้านหน้าโครงการถูกเวนคืนแล้ว ดังนั้น ไม่ว่าเจ้าของที่ดินพิพาทจะยินยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์หรือไม่ก็ตาม เมื่อที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นสาธารณูปโภคที่อยู่ในแผนผังและโครงการที่ดินจัดสรร ที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรในโครงการที่ดินจัดสรรกรีนวัลเล่ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ร้องสอดให้รื้อถอนกำแพงพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถในที่ดินพิพาท ห้ามยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท และเรียกค่าเสียหายได้ ส่วนจำเลยไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้างรั้วกำแพงและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลย ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการสุดท้ายว่า ผู้ร้องสอดต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เพียงใดหรือไม่ ในข้อนี้แม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 1 ยังไม่ได้วินิจฉัย แต่ศาลชั้นต้นได้ดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยสืบพยานโจทก์และจำเลยรวมทั้งผู้ร้องสอดเสร็จสิ้นเพียงพอที่จะวินิจฉัยประเด็นข้อนี้แล้ว เพื่อมิให้เป็นการพิจารณาล่าช้า ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยปัญหานี้ไปเสียทีเดียวโดยไม่ต้องย้อนสำนวนไปในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยก่อนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 243 (1) ประกอบมาตรา 247 (เดิม) ในข้อนี้โจทก์อ้างว่าโจทก์มีโครงการก่อสร้างสถานบริการน้ำมันและสถานที่ให้เช่า อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน แต่พื้นที่ด้านหน้าถูกผู้ร้องสอดรุกล้ำทำให้ไม่เพียงพอที่จะยื่นเสนอโครงการต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องได้นั้น เห็นว่า โจทก์ไม่ได้นำสืบให้เห็นอย่างชัดเจนว่าโจทก์เสียหายเพียงใด หากโจทก์จะนำที่ดินพิพาทออกให้เช่าก็ไม่แน่ว่าจะให้เช่าได้หรือไม่ เพียงใด ผู้ร้องสอดเพียงครอบครองดูแลที่ดินพิพาทเพื่อประโยชน์ของสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งสมาชิกก็ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาก่อนโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทหลายปีโดยเข้าใจว่าเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร เมื่อพิเคราะห์พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิดแล้ว เห็นว่าโจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย ผู้ร้องสอดจึงไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ผู้ร้องสอดรื้อถอนกำแพงพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถซึ่งไม่มีเจ้าของและเลขที่บนที่ดินพิพาทของโจทก์โฉนดเลขที่ 32481 ห้ามผู้ร้องสอดยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท นอกจากนี้ที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์และชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

จักษ์ชัย เยพิทักษ์ · เขียรดนัย ธรรมดุษฎี · กมล อีระเวชพลกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1613/2562>