

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1564/2548

พันตรีชาญศิลป์ วิชากรมย์ โจทก์ นางสุณี ศุภศิริลักษณ์ จำเลย นายพิชัย แซ่ตั้ง จำเลยร่วม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 151, ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1367, ป.พ.พ. มาตรา 1373, ป.ที่ดิน มาตรา 61

ย่อ / หลักกฎหมาย

การออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ถึง 24289 ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไป ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ของจำเลยล้ำเข้าไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ โจทก์มีเจตนาซื้ออาคารเลขที่ 56/56 และ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยไม่รวมถึงที่ดินพิพาท โดยโจทก์ได้ใช้ผนังด้านข้างของอาคารเลขที่ 56/56 กับรั้วที่สร้างต่อจากแนวผนังด้านข้างของอาคารกันระหว่างอาคารเลขที่ 56/56 กับที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยปลูกต้นไม้ประดับไว้ โจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาท ทั้งไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาก่อน จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและโจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามฟ้อง จากจำเลย การได้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และที่ดิน ที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ คดีนี้โจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 โดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินรวมไปถึงที่ดินพิพาท จำเลยจดทะเบียนรับโอนที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทและจำเลย ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่การออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอออกโฉนดที่ดินทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 กลับไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ดังนี้ โจทก์จะอ้างสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ซึ่งคลาดเคลื่อนไปหาได้ไม่ โฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ซึ่งรุกล้ำที่ดินพิพาทของจำเลยออกโดยคลาดเคลื่อน ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของโจทก์ในส่วนที่ออกโดยคลาดเคลื่อนนั้นได้ ตาม ป. ที่ดิน มาตรา 61 แม้จำเลย จะมีได้ขอให้ศาลเพิกถอนก็ตาม เนื่องจากมาตรา 61 วรรคแปด บัญญัติรับรองว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน หรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด และเมื่อความในมาตรา 61 วรรคแปด ดังกล่าวบัญญัติถึงกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินโดยกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการตามคำพิพากษานั้นอย่างไร ซึ่งจำเลยสามารถนำคำพิพากษานั้นถึงที่สุดไปดำเนินการให้ได้รับผลตามคำพิพากษาได้ จึงไม่จำเป็นต้องอาศัยคำพิพากษาบังคับโจทก์ให้ไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินอีก จำเลยและจำเลยร่วมยื่นอุทธรณ์มาในคำฟ้องอุทธรณ์ฉบับเดียวกัน และเสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ร่วมกัน แม้ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยร่วม เพราะยื่นเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ แต่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยแล้ว จึงไม่มีค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ที่ต้องคืนให้แก่จำเลยร่วม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยปลูกสร้างรั้วคอนกรีตรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของโจทก์ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ กว้างประมาณ 1 วา ยาวตลอดแนว คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 10 ตารางวา

โจทก์แจ้งให้จำเลยรื้อถอนขนย้ายสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยทำไว้ออกจากที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยไม่ยอม จึงเป็นการละเมิด ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้ขับไล่จำเลยพร้อมบริวารให้รื้อถอนขนย้ายสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินของจำเลยออกไปให้พ้นเขตที่ดินของโจทก์ และ ห้ามไม่ให้เข้ายุ่งเกี่ยว ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะออกจากที่ดินดังกล่าว จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีโดยไม่สุจริต เพราะโจทก์ทราบจำเลยซื้อที่ดินจากนายวิชัย และนายพิชัย ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทตามฟ้อง จำเลยครอบครองเป็นเจ้าของสืบเนื่องติดต่อกันมาเกินกว่า 6 ปีแล้ว ส่วนโจทก์ซื้ออาคารทาว์นเฮาส์พร้อมที่ดินจากนางสาวปรัชญา ซึ่งไม่รวมถึงที่ดินพิพาท ความจริงที่ดินของโจทก์ จำเลยและที่ดินบริเวณใกล้เคียงกันเป็นหมู่บ้านจัดสรรซึ่งนายวิชัยกับพวกได้ร่วมกันปลูกสร้างอาคารทาว์นเฮาส์ขายให้แก่บุคคลทั่วไป เดิมที่ดินก่อนแบ่งแยกเป็นรูปสามเหลี่ยมทรงพีระมิด เมื่อนายวิชัยกับพวกปลูกสร้างอาคารในที่ดินเสร็จแล้วปรากฏว่าเจ้าพนักงานที่ดินทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินผิดพลาด โฉนดที่ดินแปลงย่อยที่ออกให้ใหม่ ไม่ตรงกับแนวของอาคาร ทำให้อาคารที่ปลูกสร้างล้ำเข้าไปในโฉนดที่ดินข้างเคียง 3 หลัง คือ อาคารเลขที่ 56/56 ของโจทก์ล้ำเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 24287 ของนางสาวน้ำทิพย์ ประมาณ 10 ตารางวา อาคารเลขที่ 56/57 ของนางสาวน้ำทิพย์ล้ำเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 24288 ของนายประจวบและนางบุญลือ บิดามารดาโจทก์ประมาณ 10 ตารางวา อาคารเลขที่ 56/58 ล้ำเข้าไปในที่ดินโฉนด เลขที่ 24289 ของบิดามารดาโจทก์ประมาณ 10 ตารางวา โจทก์มีเจตนาซื้ออาคารเลขที่ 56/56 จากนางสาวปรัชญาพร้อมที่ดินจำนวน 17 ตารางวา และโจทก์ทราบว่าอาคารเลขที่ 56/56 ดังกล่าวไม่รวมถึงที่ดินพิพาทของจำเลย ขอให้ยกฟ้อง และพิพากษาให้โจทก์ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแล้ว จดทะเบียนโอนให้แก่จำเลยต่อพนักงานที่ดิน โดยให้โจทก์เสียค่าภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมด หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า โจทก์ซื้อที่ดินโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ทั้งได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยชอบ จำเลยไม่ได้ทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท สิทธิของจำเลยใช้ต่อสู้โจทก์ไม่ได้ ขอให้ยกฟ้องแย้งระหว่างพิจารณา จำเลยยื่นคำร้องขอให้หมายเรียกนายพิชัย เข้ามาเป็นจำเลยร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยร่วมขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยพร้อมบริวารรื้อถอนขนย้ายสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินของจำเลยออกไปให้พ้นเขตที่ดินของโจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ เดือนละ 2,000 บาท นับแต่วันฟ้อง แต่ไม่เกิน 6 เดือน ยกฟ้องแย้ง ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้เพียงเท่าทุนทรัพย์ที่โจทก์ขณะคดี โดยกำหนดค่าทนายความให้ 4,000 บาท ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยร่วมให้เป็นพับ โจทก์จำเลยและจำเลยร่วมอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษากลับ ให้โจทก์ขอรังวัดแก้ไขโฉนดที่ดินให้ที่ดินพิพาทเพิ่มเข้าไปในที่ดินของจำเลย หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน คำขออื่นให้ยก ยกฟ้องโจทก์ ยกอุทธรณ์จำเลยร่วม ให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ทั้งหมดแก่จำเลยร่วม ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ถึง 24289 ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไป ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ของจำเลยล้ำเข้าไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ โจทก์มีเจตนาซื้ออาคารเลขที่ 56/56 และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยไม่รวมถึงที่ดินพิพาท

โดยโจทก์ได้ใช้นั่งด้านข้างของอาคารเลขที่ 56/56 กับรั้วที่สร้างต่อจากแนวผนังด้านข้างของอาคารกันระหว่างอาคารเลขที่ 56/56 กับที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยปลูกต้นไม้ประดับไว้ โจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ดินตั้งอาคารโดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาททั้งไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาก่อนจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและโจทก์ไม่มีสิทธิเรียก ค่าเสียหายตามฟ้องจำเลย การได้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ดังกล่าว ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และที่ดินที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ คดีนี้ศาลฎีกาได้วินิจฉัยข้อเท็จจริงแล้วว่า โจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 โดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินรวมไปถึงที่ดินพิพาท จำเลยจดทะเบียนรับโอนที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาท และจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่การออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 กลับไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ดังนี้ โจทก์จะอ้างสิทธิใดๆ ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยการออกโฉนด ที่ดินเลขที่ 24286 ซึ่งคลาดเคลื่อนไปหาได้ไม่ คดีนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยแล้วว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ซึ่งรุกร้าที่ดินพิพาทของจำเลยออกโดย คลาดเคลื่อน ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของโจทก์ในส่วนที่ออกโดยคลาดเคลื่อนนั้นได้ตาม ป.อ. มาตรา 61 แม้จำเลยจะมีได้ขอให้ศาลเพิกถอนก็ตามเนื่องจากมาตรา 61 วรรคแปด บัญญัติรองรับว่า "ในกรณีที่ศาลมี คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือ คำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด" และเมื่อความในมาตรา 61 วรรคแปด ดังกล่าวบัญญัติถึงกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินโดยกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการตามคำพิพากษานั้นอย่างไร ซึ่งจำเลยสามารถนำคำพิพากษานั้นถึงที่สุดไปดำเนินการให้ได้รับผลตามคำพิพากษาได้ โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำพิพากษาบังคับโจทก์ให้ไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินอีก จึงเห็นสมควรให้ยกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ที่ให้โจทก์ขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 และ 24285 นั้นเสีย อนึ่ง จำเลยและจำเลยร่วมยื่นอุทธรณ์มาในคำฟ้องอุทธรณ์ฉบับเดียวกัน และเสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ร่วมกัน แม้ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยร่วมเพราะยื่นเมื่อพ้นระยะเวลาอุทธรณ์ แต่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยแล้ว จึงไม่มีค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ที่ต้องคืนให้แก่จำเลยร่วม ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขให้ถูกต้อง พิพากษาแก้เป็นว่า ให้เพิกถอนโฉนดเลขที่ 24286 เฉพาะในส่วนที่รุกร้าที่ดินพิพาทภายในเส้นสีเหลือง เนื้อที่ 12 ตารางวา ยกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ที่ให้โจทก์ขอรังวัดแก้ไขโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 และ 24285 และที่ให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ทั้งหมดแก่จำเลยร่วม นอกจากนี้ที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

สมศักดิ์ เนตรมัย · สุภิญญา ขยารักษ์ · ประทีป ปิตินันต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1564/2548>