

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6586/2538

นาย ประสาน เตชะประภาวกุล โจทก์ นาย กฤษณะ ตั้งวาริธร กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 4, ป.พ.พ. มาตรา 420, ป.พ.พ. มาตรา 1312, ป.พ.พ. มาตรา 1335, ป.พ.พ. มาตรา 1336, ป.พ.พ. มาตรา 1337, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.พ.พ. มาตรา 1385, ป.วิ.พ. มาตรา 148, ป.วิ.พ. มาตรา 168, ป.วิ.พ. มาตรา 247

## ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ไม่ได้ซื้อที่ดินและตึกแถวมาจากส. แต่โจทก์ซื้อจากการขายทอดตลาดซึ่งเป็นการขายเฉพาะที่ดินและตึกแถวเท่านั้นไม่ได้ขายสิทธิอื่นใดของส. ที่มีอยู่เหนือที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่14373ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินที่โจทก์ซื้อมาดังนั้นแม้ส. จะได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวมาดังที่โจทก์อ้างโจทก์ก็ไม่อาจนำเอาระยะเวลาที่ส. ครอบครองมานับรวมด้วยได้โจทก์ครอบครองที่พิพาทตั้งแต่ซื้อมายังไม่ถึง10ปีจึงไม่ไ้กรรมสิทธิในที่พิพาทการที่จะมีผู้ใดก่อสร้างกำแพงในที่พิพาทก็ไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ แม้โจทก์จะเคยได้รับความสะดวกจากการที่ได้เปิดหน้าต่างรับลมมาแต่แรกก็ตามแต่ขณะนั้นที่ดินของถ. ยังไม่ได้ปลูกสร้างสิ่งใดในที่ดินเมื่อถ. ได้ขายที่ดินให้แก่จำเลยที่2จำเลยที่2ได้ปลูกสร้างโรงเรียนในที่ดินของจำเลยที่2เองมิได้รุกร้าเข้าไปในที่ดินหรือตึกแถวของโจทก์การกระทำของจำเลยที่2เป็นเรื่องที่จำเลยที่2กระทำลงในที่ดินของจำเลยที่2เองเป็นการใช้สิทธิเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินของจำเลยที่2โดยตรงมิใช่เป็นเรื่องจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อโจทก์โดยผิดกฎหมายไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์โจทก์จะขอให้จำเลยที่2รื้อสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์ได้รับความสะดวกสบายยิ่งขึ้นไม่ได้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา1312วรรคแรกเป็นบทยกเว้นเรื่องส่วนควบและแดนกรรมสิทธิโดยบุคคลผู้สร้างโรงเรียนรุกร้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิใช้ที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่รุกร้านั้นได้แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินและจดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอมแต่ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์มิได้เป็นผู้สร้างตึกแถวพิพาทหากแต่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา4มาใช้บังคับคืออาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งได้แก่มาตรา1312วรรคแรกคือโจทก์มีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิที่ดินของจำเลยที่2เฉพาะที่กันสาตรุกร้าเข้าไปนั้นได้แต่โจทก์ต้องใช้ค่าทดแทนในการใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิให้แก่จำเลยที่2แต่โจทก์มิได้มีคำขอให้บังคับเช่นนั้นกรณีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในชั้นนี้การที่ศาลอุทธรณ์ระบุไว้ในคำพิพากษาไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องเป็นคดีใหม่จึงชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยที่1ที่ว่าโจทก์แกล้งฟ้องจำเลยที่1ทำให้จำเลยที่1ได้รับความเสียหายควรให้โจทก์รับผิดชอบในค่าฤชาธรรมเนียมที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่1เป็นพัวจึงเป็นการคลาดเคลื่อนนั้นเป็นฎีกาในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมแต่เพียงอย่างเดียวโดยมิได้ยกเหตุว่าค่าฤชาธรรมเนียมมิได้กำหนดหรือคำนวณให้ถูกต้องตามกฎหมายจึงต้องห้ามมิให้ฎีกาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา168ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 11290พร้อมอาคารตึกแถวเลขที่ 339/16 โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2รวมทั้งบุคคลอื่นที่ได้ซื้อที่ดินและอาคารตึกแถวจากการจัดสรรต่างยึดถือ

ครอบครองเฉพาะส่วนที่ติดกับที่ดินของตนตลอดแนวเขตที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 โดยความสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเกินกว่า 10 ปีแล้ว โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวต่อมาเมื่อประมาณกลางเดือนพฤษภาคม 2532 จำเลยทั้งสามได้ก่อสร้างกำแพงสูงปิดกั้นยาวตลอดแนวเขตติดต่อระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 และสร้างหลังคาขึ้นครอบบนกำแพงคลุมที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 ส่วนที่โจทก์ได้มาโดยครอบครองปรปักษ์อันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ นอกจากนี้อาคารตึกแถวเลขที่ 339/16 ซึ่งก่อสร้างขึ้นโดยเจ้าของที่ดินเดิมเมื่อปี 2513 มีชายคากันสาดยื่นรูก้านโดยสุจริตนับถึงปัจจุบันเกินกว่า 10 ปีแล้วจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ต่อมาเมื่อปี 2526 จำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้สร้างประตูเหล็กปิดกั้นส่วนหน้าของที่ดินจำเลยที่ 2 ประมาณปี 2522 จำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้ร่วมกันทำหลังคาครอบที่ดินของจำเลยที่ 2 ซึ่งเจ้าของที่ดินเดิมกันไว้เป็นที่ว่าง เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันปิดกั้นแสงสว่างและทางลมของอาคารตึกแถวโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนเกินกว่าปกติอันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ ขอให้บังคับจำเลยทั้งสามร่วมกันรื้อถอนกำแพงกันระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 รื้อถอนหลังคาครอบที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 ส่วนที่ติดกับที่ดินของโจทก์และขนย้ายทรัพย์สินออกไป ห้ามไม่ให้เข้าเกี่ยวข้องให้จำเลยที่ 2 ที่ 3 ร่วมกันรื้อถอนประตูเหล็กในที่ดินของจำเลยที่ 2 เฉพาะส่วนที่ปิดกั้นที่ดินใต้ชายคากันสาดอาคารตึกแถวของโจทก์และขนย้ายทรัพย์สินออกไปรื้อถอนหลังคาที่คลุมบางส่วนของที่ดินจำเลยที่ 2 ทั้งหมดออกไป หากจำเลยทั้งสามไม่รื้อถอนให้โจทก์รื้อถอนและขนย้ายได้เองโดยให้จำเลยทั้งสามเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ให้จำเลยที่ 2 ไปจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 14389 ส่วนที่อยู่ใต้ชายคากันสาดอาคารตึกแถวเลขที่ 339/16 ของโจทก์ หากจำเลยที่ 2 ไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยทั้งสามให้การว่า โจทก์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารตึกแถวเลขที่ 339/16 นายแสงสว่างไม่เคยครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 โจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ไม่อาจนับการครอบครองต่อจากนายแสงสว่างได้ จำเลยไม่ได้ก่อสร้างกำแพงในที่ดินดังฟ้อง ส่วนการก่อสร้างกันสาดรูก้านนั้นมิขึ้นโดยเจ้าของเดิมเป็นผู้ขออนุญาตทำขึ้น จำเลยทั้งสามทำประตูเหล็กปิดกั้นมาตั้งแต่ก่อนโจทก์จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาจากการขายทอดตลาด เพื่อรักษาทรัพย์สินของจำเลย ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 3 รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ล้ำเข้าไปในแนวหลังตึกแถวเลขที่ 339/16 เกินกว่าแนว 1.98 เมตร วัดจากเชิงผนังด้านนอกตลอดแนวคำขออื่นให้ยก ทั้งนี้ไม่ติดสิทธิของโจทก์ที่จะฟ้องบังคับให้จำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 3 จดทะเบียนภาระจำยอมสำหรับกันสาดของตึกแถวเลขที่ 339/16 ส่วนที่ล้ำเข้าไปในแดนอาคารของที่ดินโฉนดเลขที่ 14389 เมื่อได้กำหนดค่าใช้จ่ายที่ดินแล้ว โจทก์และจำเลยทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ที่โจทก์ฎีกาข้อแรกว่า นายแสงสว่างผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวคนก่อนได้ครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 เมื่อประมาณ 7 ตารางวา ซึ่งอยู่หลังตึกแถวที่ซื้อมาเมื่อปี 2513 และเข้าทำประโยชน์ใช้สอยวางตุ่มน้ำและกระถางต้นไม้ไว้ในที่ดินดังกล่าว โจทก์เป็นผู้รับโอนตึกแถวและที่ดินมาจากนายแสงสว่างเมื่อปี 2530 ได้เข้าทำประโยชน์ใช้สอยด้วยการซื้อตุ่มน้ำเพิ่มอีก 1 ใบ และกระถางต้นไม้อีก 3 ใบ เป็นการสืบสิทธิจากนายแสงสว่างจนถึงปัจจุบันเกินกว่า 10 ปีแล้ว จึงได้กรรมสิทธิ์นั้นข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ซื้อที่ดินและตึกแถวมาจากนายแสงสว่าง แต่โจทก์ซื้อจากการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นการขายเฉพาะที่ดินและตึกแถวเท่านั้น ไม่ได้ขายสิทธิอื่นใดของนายแสงสว่างที่มีอยู่เหนือที่ดินโฉนดเลขที่ 14373 ด้วย ดังนั้นแม้นายแสงสว่างจะได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวมาดังที่โจทก์อ้างโจทก์ก็ไม่อาจนำเอาระยะเวลาที่นายแสงสว่าง

ครอบครองมานับรวมด้วยได้ โจทก์ครอบครองที่พิพาทตั้งแต่ซื้อมายังไม่ถึง 10 ปีจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว เมื่อฟังว่าโจทก์ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทแล้ว การที่จะมีผู้ใดก่อสร้างกำแพงในที่ดินพิพาทที่ไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ ที่โจทก์ฎีกาว่า ผู้สร้างตึกแถวพิพาทได้ทำหน้าต่างและกันสาดด้านที่ติดกับที่ดินของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นที่ว่างก็โดยเจตนาให้ประชาชนในหมู่บ้านใช้ประชาชนร่วมกัน การที่จำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 3 ทำหลังคาปิดกันคลุมกันสาดของโจทก์และนำวัสดุสิ่งของปิดกันหน้าต่างและกันสาดของโจทก์ ทำให้โจทก์ไม่ได้รับแสงสว่างและลมทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเดือดร้อนเกินกว่าปกตินั้น เห็นว่าแม้โจทก์จะเคยได้รับความสะดวกจากการที่ได้เปิดหน้าต่างและได้รับลมมาแต่แรกก็ตาม แต่ขณะนั้นที่ดินของนายโงะยังไม่ได้ปลูกสร้างสิ่งใดในที่ดิน ต่อเมื่อนายโงะได้ขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 3 ได้ปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของจำเลยที่ 2 เอง มิได้รื้อถอนเข้าไปในที่ดินหรือตึกแถวของโจทก์ การกระทำของจำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 3 ดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่จำเลยที่ 2 กระทำลงในที่ดินส่วนของจำเลยที่ 2 เอง เป็นการใช้สิทธิเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 โดยตรง มิใช่เป็นเรื่องจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อโจทก์โดยผิดกฎหมาย ไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จะขอให้จำเลยที่ 2 โดยจำเลยที่ 3 รื้อสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์ได้รับความสะดวกสบายยิ่งขึ้นไม่ได้ ที่จำเลยที่ 2 ฎีกาว่า โจทก์ทราบดีว่ากันสาดของตึกแถวโจทก์ล้ำแดนกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 2 หากโจทก์ประสงค์จะให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนการจำยอม โจทก์ก็ต้องใช้คำทดแทนแก่จำเลยที่ 2 เมื่อโจทก์ไม่ยอมให้คำทดแทนแสดงว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าว การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาไม่ตัดสิทธิโจทก์จะฟ้องเป็นคดีใหม่จึงไม่อาจกระทำได้นั้น เห็นว่า เดิมที่ดินของโจทก์และที่ดินของจำเลยที่ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของคนเดียวกันเมื่อเจ้าของที่ดินเดิมปลูกสร้างตึกแถวพิพาทได้ทำกันสาดรื้อถอนเข้าไปในที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ซึ่งต่อมาจำเลยที่ 2 ก็ได้ซื้อที่ดินนั้นมา กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1312 เพราะการรื้อถอน มิได้เกิดจากโจทก์เป็นผู้สร้างปัญหามีว่าโจทก์มีสิทธิขอให้จำเลยไปจดทะเบียนการจำยอมหรือไม่เห็นว่า 1312 วรรคแรก เป็นบทยกเว้นเรื่องส่วนควบและแดนกรรมสิทธิ์โดยบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรื้อถอนเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต มีสิทธิใช้ที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่รื้อถอนนั้นได้แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์มิได้เป็นผู้สร้างตึกแถวพิพาทหากแต่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ ต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับ คือ อาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งได้แก่มาตรา 1312 วรรคแรก คือโจทก์มีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยที่ 2 เฉพาะที่กันสาดรื้อถอนเข้าไปนั้นได้ แต่โจทก์ต้องใช้คำทดแทนในการใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลยที่ 2 แต่โจทก์มิได้มีคำขอให้บังคับเช่นนั้น กรณีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในชั้นนี้ การที่ศาลอุทธรณ์ระบุไว้ในคำพิพากษาไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องเป็นคดีใหม่ จึงชอบแล้ว ที่จำเลยที่ 1 ฎีกาว่าโจทก์แกล้งฟ้องจำเลยที่ 1 ทำให้จำเลยที่ 1 ได้รับความเสียหาย ควรที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบในค่าฤชาธรรมเนียม การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นพยานจะคลาดเคลื่อนต่อเหตุผลนั้นเห็นว่า ฎีกาของจำเลยที่ 1 เป็นฎีกาในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมแต่เพียงอย่างเดียว โดยมีได้ยกเหตุว่าค่าฤชาธรรมเนียมมิได้กำหนดหรือคำนวณให้ถูกต้องตามกฎหมาย จึงต้องห้ามมิให้ฎีกาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 168 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย พิพากษาแก้เป็นว่าจำเลยที่ 3 ไม่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ล้ำเข้าไปในแนวหลังตึกแถวเลขที่ 339/16 เกินกว่าแนว

1.98 เมตรวัดจากเชิงผนังด้านนอกตลอดแนว นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

### องค์คณะ

---

สมชัย สายเชื้อ · สะสม สิริเจริญสุข · ชัยนาท พันธ์าวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6586/2538>