

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9785/2553

นายจิระศักดิ์ รัชมีวนิชโจทก์ นางลาวัลย์ เกษมสุขจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1312, ป.พ.พ. มาตรา 1330

ย่อ / หลักกฎหมาย

บ้านเลขที่ 6/1 ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นของเจ้าของคนเดียวกันคือจำเลยต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกขายที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่ 13742 จึงมีโรงเรือนบางส่วนรुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ผู้ซื้อ การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงที่อยู่ติดต่อกันโดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลงจำเลยมีสิทธิปลูกสร้างได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีใช้การปลูกโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 เมื่อต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับนำออกขายทอดตลาด ทรัพย์ย่อมต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์ ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด อันเป็นที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ส่วนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินพิพาทจะมีหรือไม่ หรือโจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินพิพาทก็ไม่ทำให้โจทก์มีใช้ผู้ซื้อโดยสุจริต กรณีหาจำต้องให้ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดต้องตรวจสอบว่าที่ดินพิพาทที่ถูกนำออกขายทอดตลาดมีสภาพหรือภาระอย่างไร เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อทรัพย์ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และเมื่อโจทก์ไม่แสดงให้ปรากฏว่าได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นที่ดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป แต่จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทกับให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเดือนละ 50,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโจทก์ จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษายกฟ้อง แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องคดีใหม่ ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ตำบลลี้ซัง (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร และบ้านพิพาทตามฟ้อง ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 2,500 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินและบ้านของโจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 4,000 บาท จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติว่า เดิมจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 13741 และ 13742 ตำบลลี้ซัง (บางโอ) อำเภอตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินทั้งสองแปลงนี้มีอาณาเขตติดต่อกันและมีบ้านเลขที่ 6/1 ของจำเลยปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13741 และบางส่วนของบ้านดังกล่าวอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ตามแผนที่วิวาทที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย เป็นผู้จัดทำขึ้น

ตามที่โจทก์และจำเลยนำชี้ ต่อมาได้มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 ตามคำสั่งของ ศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ 1497/2536 ตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกสาร หมายเลข 3 โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวได้ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์ มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกไปจากบ้านเลขที่ 6/1 ในส่วนที่รुकล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 13742 หรือไม่ เห็นว่า เดิมบ้านเลขที่ 6/1 ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นของเจ้าของคนเดียวกันคือจำเลย ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกขายที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่ 13742 จึงมีโรงเรือนบางส่วนรुकล้ำเข้าไปใน ที่ดินของโจทก์ผู้ซื้อ การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลง ที่อยู่ติดต่อกัน โดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยจึงมีสิทธิปลูกสร้างได้ในฐานะ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีใช้การปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เมื่อต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออก ขายทอดตลาด กรณีย่อมต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์ผู้ซื้อที่ดิน ได้จากการขายทอดตลาด อันเป็นที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อ ที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ส่วนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินพิพาท จะมีหรือไม่ หรือโจทก์จะรู้ หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินพิพาทก็ไม่ทำให้โจทก์มีใช้ผู้ซื้อโดยสุจริต กรณีหา จำต้องให้ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดต้องตรวจสอบว่าที่ดินพิพาทที่ถูกนำออก ขายทอดตลาดมีสภาพหรือภาระอย่างไร ดังที่จำเลยฎีกาไม่ เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อทรัพย์ที่ดินพิพาท จากการขายทอดตลาดโดยสุจริตสิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และเมื่อโจทก์ไม่ ได้แสดงให้ปรากฏว่าได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นที่ดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็น เจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูก บ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป แต่จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดิน ของโจทก์ได้ ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ส่วนฎีกาของจำเลยในข้ออื่นไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง ไป ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นฎีกาแทนโจทก์ เป็นเงิน 4,000 บาท

องค์คณะ

นพพร โพธิ์รังสิยากร · ชินวิทย์ จินดา แต้มแก้ว · สุทธิโชค เทพไตรรัตน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/9785/2553>