

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2577/2551

นายมงคล ชั่งทองโจทก์ นายชวลิต ชั่งทองจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 144, ป.พ.พ. มาตรา 1413

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมโดยได้รับอนุญาตจากโจทก์ บ้านหรือโรงเรือนที่จำเลยปลูกสร้างย่อมไม่ใช่ส่วนควบของที่ดินที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์รวมตาม ป.พ.พ. มาตรา 144 ประกอบมาตรา 1410 โจทก์ไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่จำเลยสร้างขึ้นใหม่ บ้านดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแต่การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านหรือโรงเรือนบนที่ดินที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย แต่สิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิระหว่างโจทก์เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกับจำเลย เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวไม่มีกำหนดเวลา โจทก์บอกเลิกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1413 โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าแก่จำเลยตามสมควร

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากบ้านเลขที่ 51 ซอยเพชรเกษม 3 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานครและส่งมอบบ้านดังกล่าวคืนแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากบ้านเลขที่ 51

ซอยเพชรเกษม 3 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ส่งมอบบ้านดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งในชั้นฎีการับฟังได้ว่าโจทก์ จำเลย และนายสมคิดเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน โจทก์กับนายสมคิดเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินโฉนดเลขที่ 11967 เลขที่ดิน 209 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับการยกให้จากนางละไมผู้เป็นยาย ที่ดินดังกล่าวเป็นบ้านไม้ชั้นเดียวได้ทุนสูงปลูกสร้างมาประมาณ 40 ปี เลขที่ 51 ซอยเพชรเกษม 3 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ บ้านดังกล่าวโจทก์ จำเลย และพี่น้องของคนทั้งสองอีก 3 คน เคยพักอาศัย ต่อมาจำเลยขออนุญาตปลูกสร้างบ้านหลังใหม่ใกล้บ้านเลขที่ 51 โจทก์อนุญาต เมื่อเดือนสิงหาคม 2546 จำเลยได้ก่อสร้างบ้านคอนกรีต 2 ชั้นอยู่หน้าบ้านเลขที่ 51 บ้านทั้งสองใช้บันไดเดียวกันขึ้นชั้น 2 คือ บันไดสี่เหลี่ยม แต่บ้านทั้งสองไม่ได้ติดกัน แยกเป็นคนละส่วนกัน หลังคาก็คนละส่วน เพียงแต่เกยกันเท่านั้นจำเลยกับบริวารย้ายเข้ามาอยู่ในบ้านใหม่คอนกรีต ช่วงเดือนพฤษภาคม 2546 โจทก์ป่วยเส้นเลือดในสมองแตก เป็นอัมพฤกษ์ ศาลสั่งให้โจทก์เป็นผู้เสมือนไร้ความสามารถอยู่ในความพิทักษ์ของนายกฤตย์น้องชายของโจทก์และจำเลย ต่อมาเดือนพฤษภาคม 2547 โจทก์ต้องย้ายจากบ้านที่จังหวัดนนทบุรีเข้ามาพักอาศัยที่บ้านไม้เลขที่ 51 เพื่อความสะดวกในการไปรักษาตัวที่โรงพยาบาลศิริราช แต่บ้านไม้เก่าและทรุดโทรมมาก โจทก์ต้องการรื้อปลูกใหม่ และได้แจ้งให้จำเลยกับบริวารทราบโดยการปิดประกาศไว้หน้าประตูบ้านที่จำเลยก่อสร้างใหม่ จำเลยและบริวารไม่ยอมออกไป คดีมีประเด็นตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เห็นว่า จำเลยปลูกสร้างบ้านคอนกรีต 2

ชั้น บนที่ดินที่โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมโดยได้รับอนุญาตจากโจทก์ ดังนั้น บ้านหรือโรงเรือนที่จำเลยปลูกสร้างขึ้น แม้ใช้บันไดเพื่อขึ้นชั้นที่ 2 ของอาคารด้วยบันไดสี่เหลี่ยมด้วยกัน ย่อมไม่ใช่ส่วนควบของที่ดินที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์รวม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144 โจทก์จึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่จำเลยสร้างขึ้นใหม่ บ้านดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแต่การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านหรือโรงเรือนบนที่ดินที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย แต่สิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ สิทธิเหนือพื้นดินจึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิระหว่างโจทก์เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกับจำเลย และคดีปรากฏว่าสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวไม่มีกำหนดเวลา โจทก์จะบอกเลิกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1413 เมื่อบอกกล่าวล่วงหน้าแก่จำเลย ตามสมควร โจทก์อ้างว่าโจทก์ได้บอกกล่าวล่วงหน้าโดยนำคำสั่งไปปิดไว้หน้าโรงเรือนที่จำเลยสร้างขึ้นใหม่แล้ว ปรากฏว่าคำสั่งหรือคำบอกเลิกนั้นมีข้อความว่า "โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้านายมงคล (โจทก์) อายุ 50 ปี อยู่บ้านเลขที่ 26/31 หมู่ที่ 5 ถนนเพชรเกษม ตำบลยายชา อำเภอสามปราชญ์ จังหวัดนครปฐม เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 11967 พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 51 ซอยเพชรเกษม 3 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร จะทำการรื้อถอนบ้านเลขที่ 51 ซอยเพชรเกษม 3 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดคำสั่งนี้ ขอให้ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านดังกล่าวขนย้ายทรัพย์สินออกจากบ้านดังกล่าวให้เรียบร้อย มิฉะนั้นข้าพเจ้าจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น" ซึ่งข้อความดังกล่าวระบุให้ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเลขที่ 51 ออกไป บ้านเลขที่ 51 นั้น เป็นบ้านเก่าปลูกสร้างมาประมาณ 40 ปี ทำด้วยไม้ชั้นเดียวแต่ได้ถุนสูง ส่วนบ้านของจำเลยนั้น เป็นอาคารคอนกรีต 2 ชั้น และสร้างขึ้นใหม่ เมื่อประมาณปี 2546 บ้านดังกล่าวของจำเลยแม้ไม่มีเลขที่บ้านใช้บันไดร่วมกันก็เป็นโรงเรือนคนละหลังกันไม่ใช่โรงเรือนที่เป็นบ้านเลขที่ 51 ซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินโจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวม ดังนั้น คำสั่งบอกเลิกดังกล่าวของโจทก์จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกเลิกเพื่อให้จำเลยออกจากบ้านคอนกรีต 2 ชั้นดังกล่าว ทั้งการบอกเลิกนั้นก็ใช้วิธีปิดที่ประตูบ้านไม่ได้ส่งให้แก่จำเลย โดยไม่ปรากฏว่ามีเหตุขัดข้องอย่างไรจึงต้องปิดคำสั่งเช่นนั้นกรณีจึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้บอกเลิก เพื่อมิให้จำเลยมีสิทธิเหนือพื้นดินอันเป็นคุณแก่บ้านที่จำเลยปลูกสร้างขึ้น การบอกเลิกของโจทก์จึงไม่ชอบ โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่ให้จำเลยขนย้ายบริวารออกไปจากบ้านหรือโรงเรือนที่โจทก์อนุญาตให้จำเลยปลูกสร้างบนที่ดินที่โจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมและส่งมอบบ้านหรือโรงเรือนดังกล่าวคืนให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อยตามฟ้อง กรณีไม่จำต้องวินิจฉัยฎีกาจำเลยข้ออื่น ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาจำเลยฟังขึ้น" พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์

องค์คณะ

นพวรรณ อินทร์ทรัพย์ · เปรมใจ กิตติคุณไพโรจน์ · อร่าม เสนามนตรี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2577/2551>