

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1194/2558

นายสุภกิจ พัทธราภรณ์โจทก์ นางวิภากร วทัญญุสกุลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1393

ย่อ / หลักกฎหมาย

ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า "...สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว" นั้น หมายความว่ากรณีบุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น กรณีตามที่โจทก์อ้างเป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์ ส่วนภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทรอนสิทธิจึงมิใช่การใช้การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินประเภทเดียวกับสิทธิของบุคคลภายนอกที่ยังไม่จดทะเบียน แต่เป็นกรณีที่มีนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของผู้ขายเดิมอันเป็นสามยทรัพย์ เมื่อผู้ขายเดิมได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์แก่โจทก์แล้ว ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ตามป.พ.พ. มาตรา 1393 วรรคหนึ่ง ซึ่งภาระจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภาระจำยอมหรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1397 และ 1399 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าภาระจำยอมได้สิ้นไปแล้วเพราะมิได้ใช้สิบปี จำเลยจึงมีสิทธิฟ้องแย้งบังคับให้โจทก์ในฐานะเจ้าของที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์ จดทะเบียนปลดภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้ และโจทก์จะยกการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตเป็นข้อต่อสู้เพื่อไม่ให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนรั้วกำแพงคอนกรีต สิ่งกีดขวางและถมดินปรับสภาพทางให้โจทก์และบริวารสามารถใช้ทางได้ หากจำเลยไม่เปิดทางภาระจำยอม ให้โจทก์จัดหาบุคคลภายนอกรื้อถอนรั้วกำแพงคอนกรีตและถมดินปรับสภาพเพื่อให้โจทก์และบริวารใช้ทางภาระจำยอมได้สะดวกโดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย จำเลยให้การ แก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้องและฟ้องแย้งขอบังคับให้โจทก์จดทะเบียนปลดภาระจำยอม หากไม่ดำเนินการ ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ และให้โจทก์ไปจดทะเบียนปลดภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 128536 และ 131287 ตำบลเหมือง อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี หากโจทก์ไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ กับให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 30,000 บาท โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมสำหรับฟ้องเดิมในศาลชั้นต้นและค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์สำหรับฟ้องเดิมและฟ้องแย้งให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2534 ได้มีการจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 110512, 110514, 110517, 140405, 140406 และ 140407 ตำบลเหมือง อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ได้สิทธิภาระจำยอมเรื่องทางเดินในที่ดินโฉนดเลขที่ 128536 และ 131287 ตำบลเหมือง อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ตามข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม ต่อมาวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2548 จำเลยได้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่

128536 และ 131287 อันมีสิทธิภาระจำยอมติดอยู่ ครั้นวันที่ 25 สิงหาคม 2551 โจทก์ได้ซื้อที่ดิน อันเป็นสามยทรัพย์รวม 6 โฉนดดังกล่าว ปี 2552 จำเลยก่อสร้างรั้วคอนกรีตปิดทางภาระจำยอม ที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์รวม 6 โฉนด เป็นที่ว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ เมื่อโจทก์ซื้อที่ดิน ดังกล่าวและไม่สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้ จึงฟ้องจำเลยให้รื้อถอนรั้วกำแพงคอนกรีต มีปัญหา ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยยกข้ออ้างภาระจำยอมสิ้นไปเพราะมิได้ใช้สปีขึ้นเป็นข้อ ต่อสู้โจทก์ได้หรือไม่ โจทก์ฎีกาว่า โจทก์ซื้อที่ดินสามยทรัพย์เมื่อปี 2551 ขณะที่ยังไม่ได้มีการ จดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม จำเลยไม่อาจยกข้ออ้างภาระจำยอมสิ้นไปขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็น บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต แล้วได้นั้น เห็นว่า ที่ดินของโจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้หลายทาง และได้มีการแบ่งที่ดิน บางส่วนเพื่อเป็นทางสาธารณะประโยชน์รวม 2 ครั้ง ในปี 2548 และ 2549 ทำให้มีทางสาธารณะ จากถนนสุขุมวิทผ่านที่ดินของโจทก์ทางด้านทิศเหนือตรงไปสุดชายทะเลซึ่งโจทก์สามารถใช้ทาง สาธารณะประโยชน์ตลอดแนวถนนสุขุมวิทจนถึงชายทะเลโดยไม่ต้องผ่านที่ดินพิพาท ประกอบ กับโจทก์ไม่ได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินของโจทก์ตั้งแต่วันที่โจทก์ซื้อมาเมื่อปี 2551 จนถึงวันฟ้อง นอกจากนี้ที่ดินพิพาทไม่มีสภาพเป็นทางเดินและเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาตั้งแต่มีการ จดทะเบียนทางภาระจำยอมเมื่อปี 2534 ซึ่งได้ความจากโจทก์เบิกความตอบทนายจำเลยถามค้าน ว่า ตามสำเนาโฉนดที่ดินไม่ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทางภาระจำยอมไว้ที่สารบัญจดทะเบียน ที่ดินพิพาทอยู่หลังรั้วบ้าน แต่ปัจจุบันไม่ทราบว่ายู่ตรงจุดใด เนื่องจากยังไม่เคยมีการรังวัด แสดงว่าโจทก์ซื้อที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์โดยไม่ได้อวดหรือตรวจสอบหลักฐานที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ว่ามีทางออกสู่ชายทะเลหรือไม่ ทั้งที่มีการซื้อที่ดินหลังจากจำเลยซื้อที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์ แล้วหลายปี ซึ่งก่อนฟ้องคดีนี้โจทก์เคยจดทะเบียนปลดภาระจำยอมให้แก่นายวันดี โดยโจทก์ ได้รับค่าตอบแทน ซึ่งต่อมาโจทก์ทราบว่าที่ดินพิพาททั้ง 2 แปลง ไม่มีทางออกสู่ชายทะเลและหมด ประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์กับภาระจำยอมสิ้นไปแล้วแต่กลับนำคดีมาฟ้องจำเลยขอให้เปิดทาง ภาระจำยอมโดยไม่ประสงค์จะให้เป็นไปเช่นนั้นอย่างแท้จริงดังที่ได้วินิจฉัยถึงเหตุผลที่กล่าวไว้ ข้างต้น พฤติการณ์ของโจทก์จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ทั้งกรณีตามบทบัญญัติใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า "...สิทธิอันยังมิได้ จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว"นั้น หมายความว่าถึงกรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สิน สิทธิอันเดียวกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น กรณีตามที่โจทก์อ้างเป็นการได้สิทธิประเภท กรรมสิทธิในที่ดินสามยทรัพย์ ส่วนภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทอนสิทธิจึงมิใช่การโต้เถียงกัน ในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินประเภทเดียวกับสิทธิของบุคคลภายนอกที่ยังไม่จดทะเบียน แต่ เป็นกรณีที่นิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของผู้ขายเดิมอันเป็น สามยทรัพย์ เมื่อผู้ขายเดิมได้โอนกรรมสิทธิในที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์แก่โจทก์แล้ว ภาระจำยอม ย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1393 วรรคหนึ่ง ซึ่ง ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภาระจำยอมหรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สปี ดังที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 1397 และ 1399 ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ภาระจำยอมได้สิ้นไปแล้ว เพราะมิได้ใช้สปี จำเลยจึงมีสิทธิฟ้องแย้งบังคับให้โจทก์ในฐานะเจ้าของที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์ จดทะเบียนปลดภาระจำยอมในที่ดินพิพาทได้ และโจทก์จะยกการได้กรรมสิทธิในที่ดินพิพาทโดย เสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต เป็นข้อต่อสู้เพื่อไม่ให้ภาระจำยอม

ที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทสิ้นไปหาได้ไม่ ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน ส่วนฎีกาของโจทก์ข้ออื่น
นอกจากนี้ไม่จำต้องวินิจฉัย เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงไป ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษา
ชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ทุกข้อฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาทั้งในส่วนฟ้องและ
ฟ้องแย้งให้เป็นพับ

องค์คณะ

มนูพงศ์ รุจิกันหา · อติศักดิ์ ปัตรวลี · ทวีศักดิ์ ทองภักดี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1194/2558>