

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 18/2564

คำวินิจฉัยที่ 18/2564 ศาลปกครองกลาง ศาลผู้ส่งความเห็นศาลแพ่งธนบุรี ศาลผู้รับความเห็นนางสาว อ. ผู้ฟ้องคดี  
กรมที่ดิน ที่ 1 กับพวก รวม 3 คน ผู้ถูกฟ้องคดี

## ย่อ / หลักกฎหมาย

คดีนี้เอกชนยื่นฟ้อง กรมที่ดิน ที่ ๑ อธิบดีกรมที่ดินที่ ๒ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๓ ผู้  
ถูกฟ้องคดี ว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับมรดกจากบิดาเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๐๙๔ บิดาของ  
ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินดังกล่าวโดยเจ้าของที่ดินเดิมทำบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมทางเดินและ  
ยินยอมให้ที่ดินตกเป็นภาระจำยอมทางเดินตลอดทั้งแปลงแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๖๓๕ ผู้ฟ้องคดี  
เห็นว่าตลอดเวลา นับแต่บิดาผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินพิพาทนั้น ผู้ครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๖๓๕ ซึ่ง  
เป็นเจ้าของสามยทรัพย์มิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระจำยอมผ่านเข้าออกหรือใช้สัญจรออกสู่  
ทางสาธารณะเกินกว่า ๔๐ ปีแล้ว จากภาพถ่ายทางอากาศพบว่าปัจจุบันสภาพแวดล้อมโดยรอบ  
ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๖๓๕ ไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรผ่านที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้เนื่องจากมี  
บุคคลก่อสร้างบ้านเรือนในที่ดินกีดขวางเส้นทางเดินระหว่างที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงมี  
หนังสือลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๖๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามขอให้เพิกถอนการจดทะเบียน  
ภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๙๐๙๔ ของผู้ฟ้องคดี แต่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามเพิกเฉยไม่ได้  
ดำเนินการ ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะตัวแทนของผู้ถูกฟ้องคดี  
ที่ ๑ หรือให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนการ  
จดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๙๐๙๔ ของผู้ฟ้องคดี ส่วนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และที่ ๓  
ให้การทำนองเดียวกันว่า ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมเรื่องทางเดินพิพาท ผู้ถือกรรมสิทธิ์  
ทั้งสองฝ่ายได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นนิติกรรมอันทำลงไปโดยชอบด้วยกฎหมาย  
ภาระจำยอมได้มาโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

## คำพิพากษา

หากผู้ครอบครองที่ดินทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะยกเลิกภาระจำยอมก็ต้องจดทะเบียนกับ  
พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยเช่นกัน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแปลงพิพาทจึงมิใช่กรณี  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคลาดเคลื่อนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายที่จะต้องดำเนินการตาม  
มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้  
แก่ผู้ฟ้องคดีได้ เห็นว่า แม้ผู้ฟ้องคดีจะฟ้องกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดี  
ที่ ๒ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งเป็นหน่วยงานทาง  
ปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธี  
พิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยตั้งรูปเรื่องว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และที่ ๓ ละเลยไม่ดำเนิน  
การเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๙๐๙๔ ของผู้ฟ้องคดี และมีคำขอให้  
ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ หรือที่ ๓ จดทะเบียนเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินของผู้ฟ้องคดี  
ก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์อันแท้จริงของผู้ฟ้องคดีที่ฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมี  
คำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่

๓๙๐๙๔ ของผู้ฟ้องคดี หรือให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ดำเนินการดังกล่าวก็เพื่อให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดีปลอดจากการจำยอมซึ่งเป็นข้อจำกัดแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นสำคัญ ข้อพิพาทสำคัญในคดีนี้จึงมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยว่า การจำยอมสิ้นไปหรือไม่ กรณีตามคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีจึงมิใช่การขอให้ศาลตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของฝ่ายปกครอง แต่เป็นการขอให้ศาลรับรองและคุ้มครองสิทธิในที่ดินของตน กรณีจึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน ที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/18/2564>