

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1520/2537

บริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์โฮม จำกัด โจทก์ บริษัท ธนากุล จำกัด จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1388, ป.วิ.พ. มาตรา 296 ทวิ

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่จำเลยแบ่งแยกที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงย่อย ปลุกสร้างตึกแถวออกจำหน่ายถึง 60 แปลง และจัดให้มีการทำถนนออกสู่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนอโศก-ดินแดง โดยจัดสร้างขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างตึกแถวขายเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อตึกแถวเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปซึ่งนาง ศ. กับพวกได้ซื้อตึกแถว 1 ห้อง และได้ขายให้โจทก์ภายหลังการกระทำของจำเลยจึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจำเลยได้จัดให้มีสาธารณูปโภค อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 การที่จำเลยจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ก็ไม่ทำให้การดำเนินการของจำเลยไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ดังนั้น ถนนคอนกรีตหน้าตึกแถวของโจทก์ซึ่งเป็นของจำเลยจึงเป็นการจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวของโจทก์ จำเลยหาไม่มีสิทธิปิดกั้นไม่ การที่โจทก์รื้อกำแพงของจำเลยด้านหลังตึกแถวโจทก์ออกและยอมให้บริษัท ง. จำกัด ใช้ถนนที่เป็นการจำยอมโดยให้รถยนต์แล่นทะลุผ่านตึกแถวชั้นล่างของโจทก์เข้าออกถนนสาธารณะ ทำให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของอาคารทรัพย์สินต้องรับภาระมากเกินควรกว่าปกติต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 แต่ก็ไม่ใช่เหตุที่จะให้จำเลยปิดกั้นถนนการจำยอมดังกล่าวได้ จำเลยคงมีสิทธิห้ามบุคคลอื่นใช้หรือเรียกค่าเสียหายหากเกิดขึ้นเท่านั้น ดังนั้นจำเลยจึงมีสิทธิที่จะให้โจทก์ก่อสร้างกำแพงของจำเลยตามเดิม เพื่อมิให้บุคคลอื่นใช้ถนนพิพาท

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 94627 พร้อมตึกแถว 4 ชั้น เลขที่ 49 ถนนอโศก-ดินแดงแขวงมักกะสัน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยซื้อจากนางศิวะภรณ์กับพวก ซึ่งซื้อจากจำเลยผู้จัดสรรโดยแบ่งจากที่ดินแปลงเดิมเป็นแปลงย่อยหลายสิบแปลง และสร้างตึกแถวขายบุคคลทั่วไปเพื่ออยู่อาศัยและประกอบการพาณิชย์ โจทก์สามารถออกสู่ถนนเพชรบุรี(ที่ถูกรื้อเพชรบุรีตัดใหม่) และถนนอโศก-ดินแดง โดยทางถนนที่จำเลยสร้างขึ้นบนที่ดินของจำเลยโฉนดเลขที่ 94575, 94576, 94605, 94636, 139181 และ 139201 ที่ดินทั้งเจ็ดโฉนดดังกล่าวจึงตกเป็น การจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 94627 ของโจทก์ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 จำเลยใช้บริวารนำเสาสามต้นมาปักในที่ดินโฉนดเลขที่ 139181 และหลังกำแพงคอนกรีตเสริมทับครอบเสาสามต้น กว้างประมาณ 15 เซนติเมตร สูง 60 เซนติเมตร ยาวประมาณ 4 เมตร ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ถนนของจำเลยตามปกติสุข ขอบังคับให้จำเลยรื้อถอนเสาและกำแพงออกและปรับให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้ได้ หากจำเลยไม่ปฏิบัติให้โจทก์ดำเนินการแทนโดยจำเลยออกค่าใช้จ่าย ห้ามจำเลยและบริวารขัดขวาง การใช้ถนนบนที่ดินโฉนดเลขที่ 94575, 94576, 94605, 94606, 94636, 139181 และ 139201 ตำบลบางกะปิ อำเภอห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในการเข้าออกสู่ถนนเพชรบุรี และถนนอโศก-ดินแดง ห้ามจำเลยและบริวาร

กระทำการอันเป็นเหตุให้โจทก์และบริวารเสื่อมความสะดวกหรือลดประโยชน์ในการจำยอมบน
ถนนดังกล่าวจำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดทั้งเจ็ดตามฟ้อง
การปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยไม่ได้เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ 286 ที่ดินและถนนที่สร้างจึงไม่ตกเป็นการจำยอมของที่ดินโฉนดใดทั้งนี้จำเลยได้สงวนสิทธิ
ที่จะให้บุคคลใช้ถนนทั้งมีการเรียกเก็บค่าใช้ถนนตลอดมา จำเลยจึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและถนนใน
การที่จะกระทำการใด ๆ ในที่ดินและถนน จำเลยสืบทราบว่าโจทก์รื้อกำแพงกว้าง 15 ซม. สูง 1.50
เมตร ยาวตลอดแนวตึกแถวโจทก์ประมาณ 4 เมตร ของจำเลยด้านหลังออกแล้วใช้พื้นที่ตึกแถว
และที่ดินจำเลยในโฉนดเลขที่ 94611 ในส่วนที่อยู่ด้านหลังตึกแถวเป็นถนนให้ยานพาหนะสัญจร
ผ่านไปมาระหว่างที่ดินโจทก์ซึ่งอยู่ด้านหลังที่ดินดังกล่าวเชื่อมต่อกับที่ดินและถนนจำเลยตามฟ้อง
เป็นการทำลายทรัพย์สินจำเลย จำเลยให้โจทก์ก่อสร้างกำแพงคั้นสู่สภาพเดิม แต่โจทก์เพิกเฉย
ดังนั้นเพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายของจำเลยและผู้อาศัยในบริเวณดังกล่าว จำเลยจึงปัก
เสาเข็ม 3 ต้นในที่ดินของจำเลยและต่อมาได้ก่ออิฐฉาบปูน จึงไม่เป็นการขัดขวางการสัญจรของ
ผู้อยู่อาศัยในตึกแถวเลขที่ 49 หรือบุคคลอื่นในบริเวณที่ดินตึกแถว ไม่เป็นการทำให้ถนน
เสื่อมสภาพหรือลดประโยชน์และความสะดวกในการใช้สอย ถนนจำเลยก่อนถึงตัวตึกแถวเลขที่
49 มีทางเท้าขวางกั้นไว้ ถนนจำเลยไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อจะให้บุคคลนำรถยนต์เข้าสู่ตึกแถวเลขที่
49 เป็นถนนเชื่อมต่อเนื่องกับที่ดินโจทก์ด้านหลัง การกระทำของโจทก์จึงเป็นการเพิ่มภาระแก่ที่ดิน
จำเลย และยังทำให้ตึกแถวข้างเคียงชำรุดเสียหาย ขอให้โจทก์ก่อกำแพงที่รื้อออกให้มีสภาพเดิม ถ้า
ไม่ดำเนินการ ขอให้ชำระเงิน 30,000 บาทแก่จำเลยเป็นผู้ก่อสร้างแทนโดยให้จำเลยหรือบริวารมี
สิทธิเข้าไปในที่ดินของโจทก์ที่อยู่ข้างเคียงที่จะต้องก่อสร้างกำแพง กับขอให้ยกฟ้องโจทก์โจทก์
ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ และก่อสร้างตึกแถวของจำเลยต้องขออนุญาต
ซึ่งจำเลยเป็นผู้จัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 จำเลยจะอ้างว่าไม่อยู่ในบังคับไม่ได้
จำเลยไม่เคยเรียกเก็บค่าผ่านทาง จำเลยไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ และจำเลยไม่ใช่เจ้าของ
กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 94611 ที่ดินดังกล่าวและสิ่งปลูกสร้างเป็นสิ่งที่จำเลยทำขึ้นเพื่อ
ประโยชน์ในการแบ่งที่ดินปลูกอาคารพาณิชย์ขาย จำเลยต้องเว้นด้านหลัง 2 เมตร ตามข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานครเพื่อให้เป็นทางหนีไฟ ผู้ซื้อที่ดินและอาคารจะได้สิทธิที่ดินเฉพาะส่วนหลังของ
อาคารทุกรายไป และมีสิทธิก่อสร้างครอบครองทำประโยชน์ จำเลยไม่เคยโต้แย้งคัดค้าน โจทก์ทูล
กำแพงเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกนั้นไม่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ ของกฎหมาย
จำเลยไม่มีสิทธิขัดขวางและไม่เสียหาย จำเลยจึงไม่มีอำนาจฟ้อง ที่ดินด้านหลังออกไปไม่ใช้ของ
โจทก์และโจทก์ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ที่ดินดังกล่าวเป็นของบุคคลอื่นซึ่งโจทก์ขอใช้ผ่านทางเข้าออก
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่จำเลยไม่ฟ้องภายในกำหนด 1 ปี นับแต่รู้เรื่องการทูลกำแพง จึงขาดอายุความ
ละเมิด กำแพงที่ทูลสามารถสร้างได้ในราคา 2,000 บาทขอให้ยกฟ้องแย้งศาลชั้นต้นพิพากษาให้
จำเลยรื้อถอนเสาเหล็กและกำแพงคอนกรีตตามฟ้องบนที่ดินโฉนดเลขที่ 139181 ออกแล้วปรับ
พื้นถนนให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้ได้ ห้ามจำเลยและบริวารขัดขวางโจทก์และบริวารในการใช้
ถนนบนที่ดินโฉนดเลขที่ 94575, 94576, 94605, 94606, 94636, 139181 และ 139201
ตำบลบางกะปิ อำเภอห้วยขวาง กรุงเทพมหานครกับให้โจทก์ก่อกำแพงกว้าง 15 เซนติเมตร สูง
1.50 เมตร ยาวตลอดแนวตึกแถวเลขที่ 89 ให้มีสภาพเดิมในที่ดินโฉนดเลขที่ 94611
ด.บางกะปิ(ลาดพร้าวฝั่งเหนือ) อำเภอ ห้วยขวาง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานครถ้าโจทก์หรือจำเลย
ไม่ดำเนินการตามคำขอของแต่ละฝ่าย ก็ให้โจทก์หรือจำเลยแล้วแต่กรณีดำเนินการตาม

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 ทวิโจทก์และจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องแย้งจำเลย นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายให้ว่า ประเด็นว่า ที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นถนนหน้าตึกแถวโจทก์เป็นการจำยอมแก่ที่ดินโจทก์หรือไม่ข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงย่อยปลูกสร้างตึกแถวออกจำหน่ายถึง 60 แปลง และจัดให้มีการทำถนนออกสู่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนอโศก-ดินแดงถนนดังกล่าวจำเลยจัดสร้างขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างตึกแถวขายเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อตึกแถว การดำเนินการของจำเลยดังกล่าวเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใดและมีการให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ฯลฯ จึงถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 แล้วแม้จำเลยจะอ้างว่า จำเลยประสงค์เพียงแบ่งแยกที่ดินไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ของการจัดสรรที่ดิน เพราะจำเลยมิได้ให้คำมั่นในการสร้างสิ่งสาธารณูปโภคแบ่งให้แก่หุ้นส่วนในบริษัทตามบันทึกถ้อยคำของจำเลยที่อ้างเรียนจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพก็ตาม แต่การที่จำเลยจัดสร้างถนนพร้อมกับการสร้างตึกแถวออกขาย จึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังกล่าว การที่จำเลยจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก อันเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 แต่ไม่ทำให้การดำเนินการของจำเลยไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย และตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 บัญญัติว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่นถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร ฯลฯ ดังนั้นถนนคอนกรีตหน้าตึกแถวของโจทก์ซึ่งเป็นที่ดินของจำเลย จึงเป็นการจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวของโจทก์ จำเลยห้ามสิทธิปิดกั้นไม่จำเลยฎีกาประเด็นต่อมาว่า โจทก์ซื้อตึกแถวเลขที่ 49 เพื่อใช้ซื้อตึกแถวเป็นถนนให้รถแล่นไปมาโดยยอมให้บุคคลอื่นใช้ถนนที่เป็นการจำยอมทำให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของอาคารทรัพย์สินต้องรับภาระมากเกินควรกว่าปกตินั้น ข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์ได้ให้บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์อินเตอร์เครดิต แอนด์ทรัสต์ จำกัด ใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยผ่านตึกแถวชั้นล่างของโจทก์เข้าออกถนนสาธารณะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 บัญญัติว่า เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในอาคารทรัพย์สินหรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่อาคารทรัพย์สิน การกระทำของโจทก์ที่รื้อกำแพงของจำเลย ด้านหลังตึกแถวออกเพื่อให้รถยนต์ของบุคคลอื่นแล่นทะลุตึกแถวมาใช้ถนนพิพาททั้ง ๆ ที่ตามวัตถุประสงค์ของจำเลยที่ทำถนนดังกล่าวก็เพื่อให้ผู้ซื้อตึกแถวใช้ประโยชน์เท่านั้นจึงเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่อาคารทรัพย์สิน แต่ก็ไม่ใช่เหตุที่จะทำให้จำเลยปิดกั้นถนนการจำยอมดังกล่าวได้ จำเลยคงมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลอื่นใช้หรือเรียกค่าเสียหายหากเกิดความเสียหายเท่านั้น ดังนั้นในกรณีนี้จำเลยจึงมีสิทธิที่จะให้โจทก์ก่อสร้างกำแพงของจำเลยขึ้นตามเดิมตามฟ้องแย้งเพื่อมิให้บุคคลอื่นใช้ถนนพิพาทพิพากษาแก้เป็นว่า ให้โจทก์ก่อสร้างกำแพงกว้าง 15 เซนติเมตรสูง 1.50 เมตร ยาวตลอดแนวตึกแถวเลขที่ 49 ให้มีสภาพเดิมในที่ดินโฉนดเลขที่ 94611 ตำบลบางกะปิ (ลาดพร้าวฝั่งเหนือ) อำเภอห้วยขวาง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

สุวรรณ ตระการพันธุ์ · นาม ยิ้มแย้ · สุรินทร์ นาควิเชียร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1520/2537>