

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1564/2548

พันตรีชาญศิลป์ ดิชาภิรมย์โจทก์ นางสุนี ศุภศิริลักษณะจำเลย นายพิชัย แซ่ตั้งจำเลย ร่วม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.ที่ดิน มาตรา 61, พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543 มาตรา 3, ป.วิ.พ. มาตรา 59

ย่อ / หลักกฎหมาย

การได้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และที่ดินที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ เมื่อได้ความว่าโจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 โดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินรวมไปถึงที่ดินพิพาท จำเลยจดทะเบียนรับโอนที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาท และจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่การออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 กลับไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ดังนี้ โจทก์จะอ้างสิทธิใดๆ ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ซึ่งคลาดเคลื่อนไปหาได้ไม่ ป. ที่ดินฯ มาตรา 61 วรรคหนึ่ง ให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายใช้อำนาจบริหารในการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียได้ เมื่อคดีมาสู่ศาลและศาลเห็นว่าโฉนดที่ดินออกโดยคลาดเคลื่อน ศาลก็มีอำนาจพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินในส่วนที่ออกโดยคลาดเคลื่อนได้ มาตรา 61 วรรคแปด กำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาถึงที่สุดไว้แล้ว ศาลไม่จำเป็นต้องพิพากษาบังคับให้คู่ความไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดอีก จำเลยและจำเลยร่วมยื่นอุทธรณ์มาในฉบับเดียวกัน และเสียค่าขึ้นศาลร่วมกัน เมื่อศาลไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยร่วม คงวินิจฉัยแต่อุทธรณ์ของจำเลย จึงไม่มีค่าขึ้นศาลที่ต้องคืนให้จำเลยร่วม

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 จำเลยปลูกสร้างรั้วคอนกรีตรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของโจทก์ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 10 ตารางวา ขอให้ขับไล่จำเลยพร้อมบริวาร ให้อพยพขนย้ายสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินของจำเลยออกไปให้พ้นเขตที่ดินโฉนดพิพาท และห้ามไม่ให้เข้ายุ่งเกี่ยว ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะออกจากที่ดินดังกล่าว จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีโดยไม่สุจริต เพราะโจทก์ทราบจำเลยซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 24285 ตำบลกุดโง้ง อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี ความจริงที่ดินของโจทก์จำเลยและที่ดินบริเวณใกล้เคียงกันเป็นหมู่บ้านจัดสรรซึ่งนายวิชัยกับพวกได้ร่วมกันปลูกสร้างอาคารทาวน์เฮาส์ขายให้แก่บุคคลทั่วไปปรากฏว่าเจ้าพนักงานที่ดินทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินผิดพลาด โฉนดที่ดินแปลงย่อยที่ออกให้ใหม่ไม่ตรงกับแนวของอาคาร ทำให้อาคารที่ปลูกสร้างล้ำเข้าไปในโฉนดที่ดินข้างเคียง จำเลยได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินส่วนที่ซื้ออย่างเป็นเจ้าของตามความเป็นจริงตลอดมา จำเลยจึงมิได้กระทำความผิดต่อโจทก์ โจทก์ทราบดีว่าอาคารที่โจทก์ซื้อไม่รวมถึงที่ดินพิพาทของจำเลย ขอให้ยกฟ้อง และพิพากษาให้โจทก์ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 ตำบลกุดโง้ง อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ 10 ตารางวา ตามเส้นสีแดงในแผนที่สังเขปเอกสารท้ายฟ้อง แล้วจดทะเบียนโอนให้

แก่จำเลยต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีสาขาพนัสนิคม โดยให้โจทก์เสียค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมดหากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้ง ขอให้ยกฟ้องแย้ง ระหว่างพิจารณา จำเลยยื่นคำร้องขอให้หมายเรียกนายพิชัย แซ่ตั้ง เข้ามาเป็นจำเลยร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยร่วมขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยพร้อมบริวารรื้อถอนขนย้ายสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินของจำเลยออกไปให้พื้นที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 ตำบลกุดโง้ง (ที่ถูกกุดโง้ง) อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 12 ตารางวา ภายในเส้นสีเหลือง ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ป.ล.1 (ศาลจังหวัดอุดรดิตถ์) ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 2,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 27 มิถุนายน 2540) แต่ไม่เกิน 6 เดือน ยกฟ้องแย้ง โจทก์ จำเลยและจำเลยร่วมอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิจารณาคลับ ให้โจทก์ขอรังวัดแก้ไขโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 และ 24285 ตำบลกุดโง้ง อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี ให้ที่ดินพิพาทภายในเส้นสีเหลือง เนื้อที่ 12 ตารางวา ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ป.ล.1 (ศาลจังหวัดอุดรดิตถ์) เพิ่มเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 24285 ของจำเลย หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทน คำขออื่นให้ยก ยกฟ้องโจทก์ ยกอุทธรณ์จำเลยร่วม ให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ทั้งหมดแก่จำเลยร่วม โจทก์ฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นรับฟังได้ว่า นายวิชัย อมรลัขิตและจำเลยร่วมกับพวกได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 4245 ตำบลกุดโง้ง อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา เป็นที่ดินแปลงย่อยแล้วจัดสรรที่ดินขายเฉพาะที่ดินแปลงย่อย 5 แปลง ทางด้านทิศตะวันออกได้ปลูกสร้างอาคารทาวนเฮาส์ 3 หลัง เลขที่ 56/56, 56/57 และ 56/58 ก่อนแล้วจึงรังวัดออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ถึง 24289 โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 และ 24289 ซึ่งอยู่ทั้งสองข้างของอาคารเป็นที่ดินว่างเปล่า ตามภาพถ่ายหมายเลข ล.15 และ ล.17 โจทก์ซื้ออาคารเลขที่ 56/56 พร้อมทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 จากนางสาวปรัชญา สีมารจารย์ ตามโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข ล.11 จำเลยร่วมจดทะเบียนโอนขายที่ดินโฉนดเลขที่ 24285 ให้แก่จำเลยตามโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข ล.9 ที่ดินพิพาทภายในเส้นสีเหลืองเนื้อที่ 12 ตารางวา อยู่ติดอาคารเลขที่ 56/56 ของโจทก์ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ป.ล.1 (ศาลจังหวัดอุดรดิตถ์) คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ข้อแรกว่า ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์หรือไม่ เห็นว่า พยานจำเลยมีตัวจำเลยเบิกความว่า เมื่อปี 2532 สามีจำเลยซึ่งถึงแก่ความตายไปแล้วได้ซื้อที่ดินที่นายวิชัยกับพวกจัดสรรเนื้อที่ 32 ตารางวา รวมถึงที่ดินพิพาท แต่เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ในภายหลังปรากฏว่าโฉนดที่ดินระบุเนื้อที่เพียง 20 ตารางวา เป็นเพราะการรังวัดออกโฉนดที่ดินผิดพลาดไป และจำเลยมีนายวิชัยมาเบิกความสนับสนุนว่า นายวิชัยกับพวกได้นำที่ดินหลายแปลงมารวมกันจัดสรรขายโดยทำแผนผังและปลูกสร้างอาคารตามแผนผังให้ผู้ซื้อเลือก ต่อมาเดือนมิถุนายน 2533 ได้รวมที่ดินที่จัดสรรเป็นแปลงเดียวตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4245 ในเดือนกันยายน 2533 จึงรังวัดแบ่งแยกเป็นที่ดินแปลงย่อยประมาณ 57 แปลง เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินผิดพลาด 5 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ของจำเลยเนื้อที่ขาดไป 12 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ถ้าเข้าไปในที่ดินของจำเลยเนื้อที่ 12 ตารางวา อาคารเลขที่ 56/56 ของโจทก์ถ้าเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 24287 ของนางสาวน้ำทิพย์ กาญจนชลทรัพย์ ตามเอกสารหมายเลข ล.12 อาคารเลขที่ 56/57 ของนางสาวน้ำทิพย์ถ้าเข้าไปในโฉนดที่ดินเลขที่ 24288 ของนายประจวบ ดิชาภิรมย์ และนางบุญลือ ดิชาภิรมย์ บิดามารดาโจทก์ตามเอกสารหมายเลข ล.13 ส่วน

อาคารเลขที่ 56/58 ของนายประจวบและนางบุญลือก็ล้าเข้าไปในโฉนดเลขที่ 24289 ของนายประจวบและนางบุญลืออีกแปลงหนึ่งตามเอกสารหมายเลข 14 ส่วนโจทก์เบิกความว่า โจทก์ซื้ออาคารเลขที่ 56/56 พร้อมที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 เมื่อวันที่ 17 ตารางวา จากนั้นนางสาวปรัชญาโดยไม่ได้รับวัดสอบเขตที่ดิน เมื่อเข้าอยู่อาศัยแล้วจึงตรวจดูหลักเขตที่ดินปรากฏว่าตัวอาคารของโจทก์ปลูกสร้างอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 เพียง 8 ตารางวา ส่วนอาคารที่เหลืออีก 9 ตารางวา ล้าเข้าไปในโฉนดที่ดินของนางสาวน้ำทิพย์และอาคารของนางสาวน้ำทิพย์ก็ล้าเข้าไปในโฉนดที่ดินของนายประจวบและนางบุญลือเป็นการเจือสมพยานจำเลยได้รับฟังได้ว่า การออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ถึง 24289 ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไป ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ของจำเลยล้าเข้าไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ โจทก์มีเจตนาซื้ออาคารเลขที่ 56/56 และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยไม่รวมถึงที่ดินพิพาท ดังจะเห็นได้จากภาพถ่ายอาคารเลขที่ 56/56 หมายเลข 15 17 และ ป.จ.1 (ศาลจังหวัดอุดรดิตถ์) ประกอบแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ป.ล.1 (ศาลจังหวัดอุดรดิตถ์) โจทก์ได้ใช้ผนังด้านข้างของอาคารเลขที่ 56/56 กับรั้วที่สร้างต่อจากแนวนผนังด้านข้างของอาคารกันระหว่างอาคารเลขที่ 56/56 กับที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยปลูกต้นไม้ประดับไว้ โจทก์จึงจดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาท ทั้งไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาก่อนจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและโจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามฟ้องจากจำเลย ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยปัญหาข้อนี้ชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ที่โจทก์ฎีกาข้อต่อมาว่า โจทก์จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน จำเลยยังมีได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยจึงยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง นั้น เห็นว่า การได้สิทธิตามมาตรา 1299 วรรคสอง ดังกล่าว ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และที่ดินที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบคดีนี้ศาลฎีกาได้วินิจฉัยข้อเท็จจริงแล้วว่า โจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 โดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินรวมไปถึงที่ดินพิพาทจำเลยจดทะเบียนรับโอนที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาท และจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่การออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอออกโฉนดที่ดินทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 กลับไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ดังนี้ โจทก์จะอ้างสิทธิใดๆ ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ซึ่งคลาดเคลื่อนไปหาได้ไม่ ฎีกาของโจทก์ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ส่วนที่โจทก์ฎีกาข้อสุดท้ายว่า การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินนั้น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 วรรคหนึ่ง (ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับขณะโจทก์ฟ้องคดี) บัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ที่อธิบดีมอบหมายหรือผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณีมีอำนาจสั่งแก้ไข ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาให้โจทก์ขอรังวัดแก้ไขโฉนดที่ดินจึงเป็นการไม่ชอบนั้น เห็นว่า ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 วรรคหนึ่ง ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 มาตรา 3 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันบัญญัติให้เฉพาะอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินที่ได้ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย บทบัญญัติ มาตรา 61 วรรคหนึ่ง ที่ใช้บังคับขณะโจทก์ฟ้องคดีและที่ใช้บังคับในปัจจุบันดังกล่าว เป็นบทบัญญัติที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐใช้อำนาจบริหารในการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียได้ คดีนี้มีข้อพิพาทมาสู่ศาลฎีกาและศาลฎีกาวินิจฉัยแล้วว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ซึ่งรุกล้ำที่ดิน

พิพาทของจำเลยออกโดยศาลเคลื่อน ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของโจทก์ในส่วนที่ออกโดยศาลเคลื่อนนั้นได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 แม้จำเลยจะมีได้ขอให้ศาลเพิกถอนก็ตามเนื่องจากมาตรา 61 วรรคแปด บัญญัติรองรับว่า "ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด" และเมื่อความในมาตรา 61 วรรคแปด ดังกล่าวบัญญัติถึงกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน โดยกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการตามคำพิพากษานั้นอย่างไร ซึ่งจำเลยสามารถนำคำพิพากษาอันถึงที่สุดไปดำเนินการให้ได้รับผลตามคำพิพากษาได้ โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำพิพากษาบังคับโจทก์ให้ไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินอีก จึงเห็นสมควรให้ยกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ที่ให้โจทก์ขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 และ 24285 นั้นเสีย ฎีกาของโจทก์ในข้อนี้ฟังขึ้น อนึ่ง จำเลยและจำเลยร่วมยื่นอุทธรณ์มาในคำฟ้องอุทธรณ์ฉบับเดียวกัน และเสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ร่วมกัน แม้ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยร่วม เพราะยื่นเมื่อพ้นระยะเวลาอุทธรณ์ แต่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยแล้วจึงไม่มีค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ที่ต้องคืนให้แก่จำเลยร่วม ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขให้ถูกต้อง" พิพากษาแก้เป็นว่า ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ตำบลกุดโง้ง อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี เฉพาะในส่วนที่รูกล้ำที่ดินพิพาทภายในเส้นสีเหลืองเนื้อที่ 12 ตารางวา ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ป.ล.1 (ศาลจังหวัดอุดรธานี) ยกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ที่ให้โจทก์ขอรังวัดแก้ไขโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 และ 24285 และที่ให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ทั้งหมดแก่จำเลยร่วม นอกจากที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2

องค์คณะ

สมศักดิ์ เนตรมัย · สุภิญญา ขยารักษ์ · ประทีป ปิตินันต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1564/2548>