

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2322/2554

กรมที่ดินโจทก์ นางพิศมัย พุ่มดอกไม้ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 61, ป.พ.พ. มาตรา 1336

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาททิศเหนือจดที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 ซึ่งที่ดินดังกล่าวมีทิศตะวันออกจดและเชื่อมต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ 529 เป็นแนวยาวระดับเดียวกันจากทิศตะวันตกไปทางทิศตะวันออก ส่วนทิศตะวันตกจดซอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) ซึ่งรูปแผนที่ของที่ดินโฉนดเลขที่ 529 ระบุว่าทิศใต้จดที่ดินพิพาท เมื่อที่ดินโฉนดเลขที่ 529 ออกโฉนดปี 2537 ภายหลังจากที่ ล. กับจำเลยที่ 9 ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทนานถึง 5 ปี ยังเป็นที่ดินที่เชื่อมต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 เช่นเดิมจึงมิใช่ถนนซอยทองหล่อ 12 เพราะมิฉะนั้นการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องสั่งเพิกถอนตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 แม้ตามรูปแผนที่และสภาพที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 และ 529 เจ้าของที่ดินทั้งแปลงไม่สามารถนำที่ดินทั้งสองแปลงไปทำประโยชน์ได้ นอกจากจัดมีไว้ให้ประชาชนใช้เป็นทางสัญจรเข้าออกไปสู่ถนนสุขุมวิท 55 เท่านั้นก็ตาม แต่ขณะที่มีการทำสัญญาขายที่ดินพิพาท ไม่ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 และเจ้าของที่ดินส่วนที่จะเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 529 ได้อุทิศ หรือให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว จะถือว่าที่ดินพิพาทอยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 12 ไม่ได้ เพราะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิติดตามเอาคืนและขัดขวางได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 คดีฟังไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทอยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 12

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งเก้าร่วมกันชำระเงิน 633,631.25 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 517,250 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 7 ที่ 8 และที่ 9 ให้การและแก้ไขคำให้การ ขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 3 ถึงที่ 6 ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2532 นายลาไฮ พุ่มดอกไม้ ผู้ชายและจำเลยที่ 9 ผู้ซื้อไปยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ประเภทขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 122316 เลขที่ดิน 4944 (เดิม 4628) ตำบลคลองตัน อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 50 ตารางวา ในราคา 17,250,000 บาท ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 6 สำเนาเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเอกสารหมายเลข 18 และสำเนานหนังสือสัญญาขายที่ดินเอกสารหมายเลข 19 โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของโจทก์กำหนดราคาประเมินที่ดินพิพาทไว้ตารางวาละ 15,000 บาท รวมราคาประเมิน 17,250,000 บาท เท่ากับราคาซื้อขาย เนื่องจากเห็นว่าที่ดินพิพาทไม่ติดซอย จึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวเป็นเงิน 345,000 บาท ซึ่งนายลาไฮและจำเลยที่ 9 ได้ชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ของโจทก์ ต่อมาปี 2536 ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินมีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินทักท้วงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของโจทก์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่ำไป 517,250 บาท ตามสำเนานหนังสือเอกสาร

หมาย จ.1 เนื่องจากที่ดินพิพาทอยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 12 มีราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 40,000 บาท รวมราคาประเมินเป็นเงิน 43,112,500 บาท นายลาไฮและจำเลยที่ 9 ต้องเสียค่าธรรมเนียมเพิ่มอีก 517,250 บาท ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์มีว่าจำเลยทั้งเก้าจะต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมเพิ่มตามฟ้องหรือไม่ โดยโจทก์ฎีกาว่าที่ดินพิพาทอยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 12 นั้น เห็นว่า ที่ดินตามสำเนาโฉนดเลขที่ 122316 เลขที่ดิน 4944 (เดิม 4628) เอกสารหมาย จ.3 ที่รูปแผนที่ระบุว่ามียศเหนือจดที่ดินเลขที่ดิน 4629 ซึ่งก็คือที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 เลขที่ดิน 4943 (เดิม 4629) ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร เอกสารหมาย ล.7 หรือ ล.17 โดยที่ดินดังกล่าวมียศตะวันออกจดและเชื่อมต่อกับที่ดินเลขที่ดิน 5626 เป็นแนวยาวระดับเดียวกันจากทิศตะวันตกไปทางทิศตะวันออก ส่วนทิศตะวันตกจดซอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) โดยที่ดินเลขที่ดิน 5626 คือที่ดินโฉนดเลขที่ 529 ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมาย ล.20 ซึ่งรูปแผนที่ระบุว่าทิศใต้จดที่ดินเลขที่ดิน 4944 คือที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 529 ออกโฉนดในปี 2537 อันเป็นการออกภายหลังจากที่นายลาไฮและจำเลยที่ 9 จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 นานถึง 5 ปี ยังเป็นที่ดินที่เชื่อมต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 เช่นเดิม จึงมีโฉนดถนนซอยทองหล่อ 12 เพราะมีฉะนั้นการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องสั่งเพิกถอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 แม้ตามรูปแผนที่และสภาพที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 และ 529 เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวไม่สามารถนำที่ดินทั้งสองแปลงนี้ไปทำประโยชน์อื่นได้ นอกจากจัดมีไว้ให้ประชาชนใช้เป็นทางสัญจรเข้าออกไปสู่ถนนสุขุมวิท 55 หรือคลองเป็งได้เท่านั้นดังที่โจทก์ฎีกาก็ตาม แต่ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินพิพาท ไม่ปรากฏว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 และเจ้าของที่ดินส่วนที่จะเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 529 ได้อุทิศหรือให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว จะถือว่าที่ดินพิพาทอยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 12 หาได้ไม่ เพราะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิติดตามเอาคืนและขัดขวางได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ศาลล่างทั้งสองได้วินิจฉัยข้อเท็จจริงดังกล่าวไว้ชอบด้วยเหตุผลแล้วและไม่มีเหตุที่จะเปลี่ยนแปลงคำวินิจฉัยของศาลล่างทั้งสอง ดังนี้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษานั้นชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

เรวัตร อิศราภรณ์ · มนุพงศ์ รุจิกันทะ · สมควร วิเชียรวรรณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2322/2554>