



รวมคำบรรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๔ ปีการศึกษา ๒๕๖๔ เล่มที่ ๘

บทบรรณาธิการ

คำถาม เข้าไปรังวัดและถ่ายรูปบริเวณทางพิพาทในที่ดินของผู้อื่นเพื่อใช้เป็นพยานหลักฐานประกอบการฟ้องคดีแพ่งขอให้เปิดทางจำเป็น เป็นความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๖๒ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๓/๒๕๖๔

แม้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ และมาตรา ๑๓๕๐ จะบัญญัติให้เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงสาธารณะได้สามารถที่จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ซึ่งสิทธิในการใช้ทางจำเป็นเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายก็ตาม แต่บทบัญญัติดังกล่าวเป็นเพียงข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินแปลงที่ล้อมที่ดินของผู้อื่นจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ต้องยอมให้เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมใช้ทางผ่านที่ดินของตนเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น ไม่ใช่บทบัญญัติที่เป็นการให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมที่จะเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือกระทำการใด ๆ ในที่ดินของผู้อื่นได้โดยพลการ ทั้งสิทธิในการใช้ทางจำเป็นตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว จะต้องพิจารณาจากสภาพความจริงในขณะนั้นว่าเข้าเงื่อนไขตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ และมาตรา ๑๓๕๐ บัญญัติไว้หรือไม่ด้วย ซึ่งปรากฏว่า ผู้เสียหายซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ล้อมที่ดินของผู้อื่น และจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมยังคงมีข้อโต้แย้งในข้อเท็จจริงกันอยู่ว่าที่ดินของจำเลยที่ ๑ ถูกที่ดินของผู้เสียหายล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้จริงหรือไม่ จึงจำเป็นต้องให้ศาลในคดีแพ่งชี้ขาดข้อเท็จจริงให้รับฟังเป็นยุติก่อนว่าตามสภาพของที่ดินพิพาทในขณะนั้นเข้าเงื่อนไขเป็นทางจำเป็นซึ่งจำเลยที่ ๑ มีสิทธิที่จะใช้ทางนั้นได้ตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวหรือไม่ การที่จำเลยทั้งสองเข้าไปรังวัดและถ่ายรูปทางในที่ดินของผู้เสียหายโดยพลการ จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งถือเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เสียหายโดยปกติสุขอันเป็นความผิดฐานบุกรุก

คำถาม การซื้อขายตามจำนวนเนื้อที่ดินที่เป็นจริง หากผู้ขายส่งมอบที่ดินแก่ผู้ซื้อ น้อยกว่าจำนวนที่ตกลงไว้ในสัญญาไม่เกินกว่าร้อยละห้าแต่ผู้ซื้อรับไว้ หากผู้ซื้อชำระเงินค่าที่ดินเกินไป ผู้ขายต้องคืนเงินค่าที่ดินแก่ผู้ซื้อหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๕/๒๕๖๔

หนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินข้อ ๑ มีข้อความว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๔๗๕๐ เนื้อที่ ๒๒ ไร่ ๒ งาน ๗๘ ตารางวา ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๖๗๖ เนื้อที่ ๒๐ ไร่ ๙.๒ ตารางวา ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๖๘๒ เนื้อที่ ๓๒ ไร่ ๒ งาน ๑๑ ตารางวาและที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๘๗๑ เนื้อที่ ๒๖ ไร่ ๓ งาน ๗.๖ ตารางวา ข้อ ๒ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินดังกล่าวในข้อ ๑ โดยเป็นการซื้อขายตามจำนวนเนื้อที่ดินที่เป็นจริงในราคาไร่ละ ๑๙๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงิน ๑๙,๓๘๐,๐๐๐ บาท เป็นข้อสัญญาที่กำหนดจำนวนเนื้อที่ดินแต่ละแปลงและราคาที่ดินต่อไร่ไว้ชัดเจน แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยชัดแจ้งว่ามีความประสงค์จะซื้อขายที่ดินกันตามจำนวนเนื้อที่ดินที่แท้จริง มิใช่เป็นการซื้อขายตามจำนวนเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือขายเหมาแปลง ดังนั้น เนื้อที่ดินแต่ละแปลงตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงเป็นสาระสำคัญของสัญญา แม้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินมิได้กำหนดว่าจะต้องมีการรังวัดที่ดินก่อน ก็ไม่มีผลทำให้การซื้อขายที่ดินดังกล่าวกลับเป็นการซื้อขายตามจำนวนเนื้อที่ในโฉนดที่ดินไปได้ โจทก์ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินชอบที่จะรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ดินว่ามีจำนวนเนื้อที่ครบตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายที่ดินหรือไม่

จำเลยส่งมอบที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๖๘๒ แก่โจทก์ เนื้อที่ ๓๐ ไร่ ๑ งาน ๒.๔ ตารางวา น้อยกว่าจำนวนที่จำเลยตกลงไว้ในสัญญา ๒ ไร่ ๑ งาน ๘.๖ ตารางวา โจทก์ซึ่งรับเอาไว้ต้องใช้ราคาตามส่วนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๖๖ วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ชำระเงินค่าที่ดินแก่จำเลยเกินไป จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องคืนเงินค่าที่ดินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์

คำถาม บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วจะเป็นโจทก์ฟ้องย่าของตนได้หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๘/๒๕๖๔

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖๒ ที่บัญญัติห้ามมิให้ฟ้องบุพการีของตนเป็นคดีแพ่งหรือคดีอาญานั้น เป็นบทบัญญัติที่จำกัดสิทธิ จึงต้องตีความโดยเคร่งครัดซึ่งต้องหมายความว่า เป็นการห้ามเฉพาะบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายฟ้องบุพการีของตนเท่านั้น ดังนี้ แม้โจทก์ทั้งสามเป็นบุตรของผู้ตายที่ผู้ตายรับรองแล้ว แต่ผู้ตายกับมารดาของโจทก์ทั้งสามมิได้จดทะเบียนสมรสกัน โจทก์ทั้งสามจะเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย ก็ต่อเมื่อผู้ตายและมารดาของโจทก์ทั้งสามได้สมรสกันในภายหลัง หรือผู้ตายได้จดทะเบียนว่าโจทก์ทั้งสามเป็นบุตรหรือศาลพิพากษาว่าเป็นบุตร ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๗ บัญญัติไว้เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าได้มีการดำเนินการตามบทบัญญัติดังกล่าวโจทก์ทั้งสามจึงมิใช่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตาย ดังนั้นแม้จำเลยที่ ๑ เป็นย่าของโจทก์ทั้งสาม โจทก์ทั้งสามก็ไม่ต้องห้ามมิให้ฟ้องจำเลยที่ ๑ ตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว โจทก์ทั้งสามจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑ ได้

คำถาม ที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะแต่เรื่องทางเดินแต่มิได้ใช้เป็นเรื่องทางเดินเป็นเวลากว่าสิบปี แต่มีการใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมเพื่อจอดรถและเก็บของ ดังนี้ ภาระจำยอมสิ้นไปหรือไม่

เจ้าของรวมต่างปลูกบ้านลงบนที่ดินกรรมสิทธิ์รวม ต่อมาเมื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดินกันปรากฏว่าระเบียบไม้ของบ้านเจ้าของรวมคนหนึ่งรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งดังนี้ บุคคลที่ซื้อที่ดินที่ระเบียบไม้รुकล้ำที่ดินของบุคคลอื่นได้รื้อระเบียบไม้ออกแล้วสร้างระเบียบเหล็กขึ้นมาแทนต้องรื้อถอนระเบียบเหล็กหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๖๘/๒๕๖๓

ที่ดินของจำเลยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ในภาระจำยอมที่พิพาทเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์เฉพาะแต่เรื่องทางเดิน แต่ภาระจำยอมที่พิพาทมิได้ใช้เป็นเรื่องทางเดินเป็นเวลากว่าสิบปี ภาระจำยอมที่พิพาทย่อมสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙๙ แม้มีการใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมที่พิพาทเพื่อจอดรถและเก็บของในเวลาต่อมา แต่ก็มีใช่เป็นการใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมที่พิพาทในเรื่องทางเดิน ซึ่งถือว่าเป็นกรณีที่เจ้าของสามยทรัพย์ทำการเปลี่ยนแปลงในการยทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้น

แก่การยทรัพย์หรือเป็นกรณีที่ต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ ซึ่งไม่อาจทำได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๘ และมาตรา ๑๓๘๙ ด้วยเหตุนี้เอง เมื่อภาระจำยอมที่พิพาทสิ้นไป ที่ดินของจำเลยจึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้ตกอยู่ในภาระจำยอมที่พิพาทเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์อีกต่อไป จำเลยในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมมีสิทธิขัดขวางมิให้โจทก์เข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของจำเลยโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยชอบที่จะปิดกั้นทางภาระจำยอม และขอให้โจทก์จดทะเบียนเพิกถอนภาระจำยอมในที่ดินแก่จำเลยได้โดยชอบ

เดิมที่ดินทั้งสองแปลงเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างบิดาโจทก์กับ ช. บิดาโจทก์ได้สร้างบ้านเลขที่ ๒๕๑ ลงบนที่ดินก่อนบริเวณด้านหน้า แล้ว ช. จึงสร้างบ้านเลขที่ ๒๕๑/๑ ลงบนที่ดินบริเวณด้านหลัง จากนั้นจึงได้ไปแบ่งแยกโฉนดที่ดินกันโดยบ้านของบิดาโจทก์อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๗๖๘๒ ส่วนบ้านของ ช. อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๒๖๒ เมื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วปรากฏว่าระเบียบไม้ของบ้านบิดาโจทก์รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของ ช. เมื่อโจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๗๖๘๒ พร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อมาโจทก์จึงไม่ใช่ผู้ก่อสร้างระเบียบไม้รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของจำเลย กรณีเช่นนี้ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้คดีได้โดยตรงตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๔ จึงต้องนำมาตรา ๑๓๑๒ วรรคแรกมาใช้บังคับในฐานะที่เป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง โดยถือว่าระเบียบไม้ที่รุกล้ำนั้นเป็นมาโดยสุจริต จำเลยจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โจทก์รื้อระเบียบไม้ แต่เมื่อปรากฏต่อมาว่าโจทก์ได้รื้อระเบียบไม้ออกเนื่องจากผุพังแล้วสร้างระเบียบเหล็กขึ้นมาแทนโดยโจทก์ทราบดีว่า ระเบียบเหล็กที่สร้างขึ้นใหม่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๒๖๒ ของจำเลยโดยจำเลยไม่ยินยอม จึงเป็นการสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต จำเลยย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้โจทก์รื้อถอนระเบียบเหล็กที่สร้างรุกล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๒๖๒ ของจำเลยตามฟ้องแย้งได้

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์

บรรณาธิการ