

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2975/2553

นางสุภาพร ไหลธนนันท์โจทก์ นางนิสาร์ตน์ บุญขยายจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.พ.พ. มาตรา 1600, ป.พ.พ. มาตรา 1387

ย่อ / หลักกฎหมาย

น. เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินมาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันว่าหากโจทก์ซื้อที่ดินของ น. โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่ น. เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่ น. ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช้สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ น. โดยแท้ เมื่อ น. ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาทซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินออกได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เดิมที่ดินจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เป็นกรรมสิทธิ์ของนายนิรุตต์ เมื่อประมาณปี 2525 นายนิรุตต์แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นแปลงย่อยรวม 10 แปลง อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อแบ่งขาย โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 คงเหลือเนื้อที่ดินประมาณ 1 งาน 39 ตารางวา เป็นถนนผ่านหน้าที่ดินที่แบ่งแยกทั้ง 9 แปลง เพื่อใช้เป็นถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ รวมถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานครที่โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากการโอนขายของนายนิรุตต์ ขณะซื้อที่ดินทั้ง 2 แปลง ดังกล่าว นายนิรุตต์ ตกลงยินยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ได้ โดยให้ตกเป็นภาระจำยอม และนับตั้งแต่โจทก์ซื้อที่ดินมา โจทก์ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกตลอดมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว หลังจากนั้นในปี 2542 จำเลยได้รับโอนมรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 และในเดือนกันยายน 2544 จำเลยได้ทำรั้วตะแกรงเหล็กและเสาปูนซึ่งด้วยลวดหนามขึ้นในที่ดินดังกล่าวปิดกั้นหน้าที่ดินของโจทก์ทั้ง 2 แปลง ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 เป็นทางเข้าออก รวมถึงสาธารณูปโภคอื่นๆ โจทก์ขาดประโยชน์จากการใช้สอยที่ดินของโจทก์ทั้ง 2 แปลง ดังกล่าว ซึ่งหากโจทก์นำที่ดินออกให้เช่าจะได้ค่าเช่าจะได้ค่าเช่าไม่ต่ำกว่าเดือนละ 40,000 บาท รวม 2 แปลง เป็นเงินค่าเช่าเดือนละ 80,000 บาท โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนรั้วเสาปูนและลวดหนามแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้พิพากษาว่า ที่ดินจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินโจทก์โฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร และให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูน และลวดหนาม หน้าที่ดินโจทก์ทั้ง 2 แปลง พร้อมกับทำถนนให้มีสภาพเรียบร้อยดังเดิม และห้ามจำเลยขัดขวางการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ประปา

ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าวเป็นภาระทรัพย์สินสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 80,000 บาท นับแต่วันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนรั้ว เสาปูน และลวดหนาม ออกจากที่ดินของจำเลย จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่เคยอยู่อาศัย หรือเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของโจทก์ กับโจทก์ไม่ได้ใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เป็นถนนทางเดินทางรถ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคอื่น ๆ มาเกินกว่า 10 ปี จนที่ดินของจำเลยตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยเฉพาะโจทก์เพิ่งเข้าทำประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 28479 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร เมื่อปลายปี 2544 โดยให้บริษัท ซี. พี. เซเวนอีเลฟเวน จำกัด เข้า จำเลย ไม่เคยทำรั้ว เสาปูน และลวดหนามปิดกั้นหน้าที่ดินของโจทก์ แต่บริษัท ซี.พี. เซเวนอีเลฟเวน จำกัด เป็นผู้ทำขึ้นเพื่อตอบแทนจำเลยที่ให้ใช้ที่ดินของจำเลยขนส่งอุปกรณ์ก่อสร้าง นอกจากนี้การที่นายนิรนต์บิดาจำเลยแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ออกเป็น 10 แปลง ก็ด้วยประสงค์จะยกที่ดินให้บุตรและคงที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ไว้เป็นถนนเพื่อบุตรของนายนิรนต์ใช้เป็นทางเข้าออกและสาธารณูปโภคไม่มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อแบ่งขาย สำหรับการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับนายนิรนต์นั้น นายนิรนต์ไม่เคยตกลงยินยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมที่ดินของโจทก์ จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย และรื้อถอนรั้วเสาปูน และลวดหนามออกจากที่ดินของโจทก์ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์โดยคู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งเป็นอย่างอื่นว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร โดยนายนิรนต์ ขายให้แก่โจทก์เมื่อปี 2530 ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.2 และ จ.3 จำเลยเป็นเจ้าของทางพิพาทที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยได้รับโอนมรดกจากนายนิรนต์ผู้เป็นบิดาเมื่อปี 2542 เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 เป็นที่ดินแปลงใหญ่ ในปี 2498 มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น 2 แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ 4222 และที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ต่อมาในปี 2525 นายนิรนต์ได้แบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ออกเป็นแปลงย่อยยกให้บุตร 4 แปลง โอนขายให้โจทก์ 2 แปลง โอนขายให้ผู้มีชื่อ 2 แปลง ที่ดินส่วนที่เหลือคือทางพิพาทเป็นถนนทางเข้าออกสู่ถนนบรมราชชนนี ประมาณเดือนกันยายน 2544 จำเลยทำรั้วตะแกรงเหล็กและเสาปูนซึ่งด้วยลวดหนามมาปิดกั้นทางพิพาทหน้าที่ดินของโจทก์ คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า ทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์หรือไม่ โจทก์เบิกความว่า โจทก์ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ขาย โดยนายบัณฑิต เป็นนายหน้าพาโจทก์ไปดูที่ดินและพาโจทก์ไปพบนายนิรนต์ ในเบื้องต้นนายนิรนต์เสนอขายที่ดินในราคาตารางวาละ 36,000 บาท แต่โจทก์ปฏิเสธว่าราคาสูงไป นายนิรนต์จึงนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 เอกสารหมายเลข จ.4 มาให้ดูพร้อมกับอธิบายว่า เหตุที่เสนอราคาเช่นนั้นเพราะที่ดินแปลงดังกล่าวแบ่งแยกออกเป็น 9 โฉนดที่ดินที่แบ่งแยกแปลงอื่นๆ สามารถใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 เป็นถนนรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคด้วย โจทก์ต่อรองราคาลงอื่น จนในที่สุดนายนิรนต์เสนอขายที่ดินในราคาตารางวา

ละ 35,000 บาท โจทก์จึงตกลงซื้อสอดคล้องกับคำเบิกความของนายบัณฑิตพยานโจทก์ซึ่งยืนยันว่าโจทก์ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ และเหตุที่นายนิรัตน์เสนอขายที่ดินในราคาสูงนั้น นายนิรัตน์อ้างว่าต้องเสียที่ดินไปบางส่วนเพื่อทำเป็นถนนซอย โดยนายนิรัตน์เคยบอกพยานว่า ที่ดินที่โจทก์จะซื้อจะมีการแบ่งที่ดินไว้เป็นถนนซอยแล้ว พยานจำเลยซึ่งรู้เห็นการเจรจาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับนายนิรัตน์คงมีนายณัฐพลพี่ชายจำเลยเพียงปากเดียว นายณัฐพลเบิกความตอบคำถามค้านของทนายโจทก์ว่า โจทก์ซื้อที่ดินจากนายนิรัตน์ โดยนายนิรัตน์นำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 เอกสารหมาย จ.4 มาให้โจทก์ดู และอธิบายให้โจทก์ฟังว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง โดยกันส่วนที่ดินไว้เป็นถนนด้วย ซึ่งก็ไม่ปรากฏจากคำเบิกความของนายณัฐพลเลยว่า นายนิรัตน์แสดงเจตนาหวังกันไม่ให้โจทก์ใช้ทางพิพาท ในข้อนี้จำเลยและนางสาวเพ็ญศิริพี่สาวจำเลยเบิกความรับว่า เหตุที่นายนิรัตน์กันที่ดินไว้เป็นถนนก็เพื่อให้ที่ดินที่แบ่งแยกทุกแปลงติดถนนซอยและใช้ประโยชน์จากถนนซอยได้ คำเบิกความของพยานจำเลยจึงเชื่อมกับคำเบิกความของโจทก์ แม้นายบัณฑิตจะเบิกความว่านายนิรัตน์ไม่ได้นำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 เอกสารหมาย จ.4 มาแสดงแก่โจทก์ก็ไม่ทำให้คำเบิกความของโจทก์เสียไป เพราะนายบัณฑิตอาจไม่ได้ฟังการเจรจาระหว่างโจทก์กับนายนิรัตน์โดยตลอด ได้ความจากนายณัฐพลว่า ขณะที่โจทก์กับนายนิรัตน์เจรจาซื้อขายที่ดินกันนั้นถนนบรมราชชนนีสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วมีทางเท้าปิดหน้าที่ดินสูงกว่าผิวดินจึงต้องใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกเพียงทางเดียว และพยานจำเลยไม่ได้ว่าโจทก์กับนายนิรัตน์เจรจาซื้อขายที่ดินกันอย่างไรพยานหลักฐานของจำเลยจึงไม่มีน้ำหนัก พยานหลักฐานที่โจทก์นำเสนอสืบประกิบพฤติการณ์ตามที่กล่าวมาคดีมีเหตุผลรับฟังได้ว่า นายนิรัตน์เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 เอกสารหมาย จ.4 มาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันรับรองแก่โจทก์ว่า หากโจทก์ซื้อที่ดินของนายนิรัตน์ โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ อันเป็นเหตุให้นายนิรัตน์ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่นายนิรัตน์เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่นายนิรัตน์ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์เหมือนอย่างที่ดินซึ่งแบ่งแยกพร้อมกันแปลงอื่นๆ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นการใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช้สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของนายนิรัตน์โดยแท้เมื่อนายนิรัตน์ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาท ซึ่งเป็นภาระทรัพย์ออกได้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ปัญหานี้ฟังขึ้นโดยไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหรือไม่ เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง แต่ที่โจทก์มีคำขอท้ายฎีกาให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ตามคำขอท้ายฟ้องด้วยนั้น เห็นว่า ฎีกาของโจทก์มีได้กล่าวไว้โดยชัดแจ้งถึงเรื่องค่าเสียหายไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัย" พิพากษากลับว่า ที่ดินของจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบาง

สำหรับ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมเรื่องถนนทางเดิน ทางรถ
ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่ที่ดินของโจทก์ โฉนดเลขที่
28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร ให้จำเลยไป
ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอา
คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูน และลวดหนามที่ปิดกั้นการยถ์พย์
ออกไป กับทำให้การยถ์พย์มีสภาพเรียบร้อยดังเดิม ห้ามจำเลยขัดขวางโจทก์ในการใช้การยถ์พย์
อีก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

องค์คณะ

อิสระ ชัยรัตน์ · สติย ทาวุฒิ · พงษ์ศักดิ์ วีระเสถียร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2975/2553>