# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 796/2552

นางกิมเตียง แซ่เตียโจทก์ นายยม ยามวันจำเลย

**กฎหมายที่เกี่ยวข้อง** ป.พ.พ. มาตรา 1312, ป.พ.พ. มาตรา 1330, ป.พ.พ. มาตรา 1335

## ย่อ / หลักกฎหมาย

ขณะจำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันนั้น จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยย่อมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จึงมิใช่เป็นการปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 ต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แม้โจทก์จะรู้หรือไม่รู้ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตามมาตรา 1330 โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว โจทก์ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไม่ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์และมีสิทธิตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336 เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป และบอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจากที่ดินพิพาทแล้วจำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดทำให้โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ย่อมมีอำนาจขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ได้ มิใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต และกรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก่คดีอันจะต้องอาศัยเพียงบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยคดีตามมาตรา 4

## คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 1653 ซึ่งปัจจุบันเป็นโฉนดเลขที่ 26285 เนื้อที่ 37 ตารางวา จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีราคา 45,000 บาท ต่อมาโจทก์รังวัดตรวจสอบที่ดินพบว่า จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำที่ดินดังกล่าวบางส่วนเนื้อที่ประมาณ 10 ตารางวา โจทก์แจ้งให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินหลายครั้ง จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำออกไปจากที่ดินของโจทก์ หากจำเลยไม่รื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้าง ขอให้โจทก์เป็นผู้รื้อถอนเองโดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย จำเลยให้การว่า เดิมที่ดินตามฟ้องเป็นของจำเลยและอยู่ติดกับที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่ง จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างคร่อมที่ดินทั้งสองแปลง โดยเนื้อที่ของบ้านและสิ่งปลูกสร้างส่วนมากตกอยู่ในที่ดินตามฟ้องก่อนที่โจทก์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากการขายทอดตลาด จึงไม่ใช่การรุกล้ำที่ดินของผู้อื่น โจทก์อยู่ในหมู่บ้านเดียวกับจำเลย และรู้จักจำเลยมานานแล้ว ขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดจึงรู้หรือควรจะรู้ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างของจำเลยปลูกสร้างอยู่ก่อน โจทก์นำคดีมาฟ้องโดยไม่สุจริต ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างของจำเลยส่วนที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 26285 ตำบลพุขาม อำเภอวิเชียรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์ ของโจทก์ออกไป กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม

แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 1,000 บาท คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์ แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์นำคดีมาฟ้องใหม่ภายในอายุความ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 1653 ตำบลพุขาม อำเภอวิเชียรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์ ปัจจุบันเป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ 26285 ตำบลพุขาม อำเภอวิเชียรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์ เนื้อที่ 37 ตารางวา เป็นของจำเลย โดยด้านทิศเหนืออยู่ติดกับที่ดินของจำเลยตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 1898 จำเลยได้สร้างบ้านและสิ่งปลูกสร้างคร่อมบนที่ดินทั้งสองแปลง ดังกล่าว ต่อมาที่ดินพิพาทถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์นำออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1400/2541 ของศาลชั้นต้น โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาดปรากฏว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างของจำเลยบางส่วนอยู่ในที่ดินพิพาท คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ฎีกาว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่ให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทหรือไม่ เห็นว่า ขณะจำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันนั้น จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยย่อมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณีจึงมิใช่เป็นการปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ครั้นต่อมาเมื่อที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด แม้โจทก์จะรู้หรือไม่รู้ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผลกับมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 และมาตรา 1336 เมื่อโจทก์ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป และบอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจากที่ดินพิพาทแล้วจำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดทำให้โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ได้ หาใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตอย่างใด และกรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก่คดีอันจะต้องอาศัยเพียงบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยคดีตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 วินิจฉัย ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 6 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย" พิพากษากลับ ให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และฎีกาให้เป็นพับ

## องค์คณะ

สถิตย์ ทาวุฒิ · อิศเรศ ชัยรัตน์ · พงษ์ศักดิ์ วีระเสถียร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · https://thaideka.online/deka/796/2552