

บทบรรณาธิการ

คำถาม ผู้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดิน แต่มิใช่เจ้าของที่ดิน จะมีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทาง
จำเป็นได้หรือไม่

เจ้าของรวมในที่ดินซึ่งมิได้แบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนและที่ดินดังกล่าว
ถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อม หากที่ดินที่ปิดล้อมดังกล่าวแปลงหนึ่งเป็นที่ดินของเจ้าของรวม
คนหนึ่งซึ่งติดถนนสาธารณะจะถือว่าที่ดินกรรมสิทธิ์รวมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๔๐/๒๕๕๑ ในเรื่องทางจำเป็น กฎหมายบัญญัติไว้เพื่อ
ประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมโดยเฉพาะ ทั้งนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙
วรรคหนึ่ง ดังนั้น เจ้าของที่ดินเท่านั้นที่จะมีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นได้ โจทก์
ที่ ๑ ถึงที่ ๓ เป็นเพียงผู้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๓๙ เท่านั้น แม้จะฟังได้ว่าที่ดินดังกล่าวถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อม
โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๓ ก็ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็น

โจทก์ที่ ๔ ถึงที่ ๕ ส. น. และ ม. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินตามหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๓๙ โดยมีได้แบ่งแยกการครอบครอง
เป็นส่วนสัดส่วนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินส่วนใด ความเป็นเจ้าของของแต่ละคนจึงครอบครอง
ที่ดินทั้งแปลง ดังนี้ เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งจึงอาจใช้สิทธิในฐานะเป็นเจ้าของรวมครอบ
ที่ดินทั้งแปลงเพื่อต่อสู้นักบุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๙ การที่โจทก์ที่ ๔
และที่ ๕ ใช้สิทธิฟ้องจำเลยขอให้เปิดทางจำเป็นจึงเป็นการใช้สิทธิแทนเจ้าของรวมอื่นซึ่ง
รวมถึง ส. ด้วย กล่าวคือโจทก์ที่ ๔ และที่ ๕ มีสิทธิฟ้องขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็นได้
ทางดังกล่าวยอมได้ประโยชน์แก่เจ้าของรวมทุกคน แต่ ส. เป็นเจ้าของที่ดิน โฉนดที่
๒๕๒๘ ซึ่งด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะอีกด้านหนึ่งติดกับที่ดินตามหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๓๘ ส. จึงไม่มีสิทธิขอให้จำเลยเปิดทาง
จำเป็นสำหรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๓๙
เพราะจากที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้โดยผ่านที่ดินโฉนดเลขที่
๒๕๒๘ ของ ส. เอง การที่ ส. ปลูกสร้างอาคารในที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๒๘ โดยเว้นทาง
เข้าออกด้านที่ติดกับที่ดินของจำเลยไว้เพียงประมาณ ๑ เมตร เป็นเหตุให้โจทก์ที่ ๔ และ
ที่ ๕ ไม่สามารถนำรถยนต์ผ่านเข้าออกได้แต่ยังคงเดินเข้าออกได้นั้นเป็นเพียงทำให้ความ

สะดวกของโจทก์ที่ ๔ และที่ ๕ ในการเข้าสู่ทางสาธารณะลดลงเท่านั้น ถือไม่ได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๓๙ ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์ที่ ๔ และที่ ๕ จึงไม่มีสิทธิขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็น

คำถาม ที่ดินก่อนการแบ่งแยกต้องอาศัยที่ดินของผู้อื่น เดินผ่านเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะ จะถือว่าที่ดินดังกล่าว มีทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้วก่อนการแบ่งแยกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๐ หรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกา วินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๘/๒๕๕๑ บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๐ จะมาใช้บังคับได้ต้องเป็นกรณีที่ที่ดินแปลงเดิมทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว ครั้นเมื่อแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่ทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ ได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน แต่คดีนี้เดิมที่ดินของโจทก์เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ต้องอาศัยที่ดินของผู้อื่นเดินผ่านเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะ การที่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินของผู้อื่นได้ เพราะเขายินยอม มิใช่เป็นตามกฎหมายต้องถือว่าไม่ทางออกสู่ทางสาธารณะ กรณีของโจทก์จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๓๕๐ แต่เป็นกรณีที่ที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโจทก์สามารถที่จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตามมาตรา ๑๓๔๙

ที่ดินของโจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้หลายทาง คือ ทางแรกโจทก์สามารถผ่านที่ของ ส. ผู้ซึ่งขายที่ดินให้แก่โจทก์แล้วไปออกทางที่ดิน ค. โดย ส. และ ค. มิได้หวงห้าม ทางที่สองโจทก์สามารถออกทางที่ดินของ ป. และทางที่สาม คือ ทางพิพาทนั้น โจทก์เพิ่งมาใช้ในภายหลัง ดังนั้น เมื่อโจทก์มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้หลายทางโดยผ่านที่ดินของ ส. ค. และ ป. ซึ่งบุคคลดังกล่าวมิได้หวงห้ามโจทก์แต่อย่างใด การที่โจทก์จะขอเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นเพื่อความสะดวกของโจทก์ แต่ทำให้จำเลยที่ ๑ ต้องเดือดร้อนและเสียหาย และถ้าหากให้จำเลยที่ ๑ เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นจะทำให้จำเลยที่ ๑ ต้องรื้อบริเวณหลังบ้านด้านทิศตะวันออก อันจะทำให้จำเลยที่ ๑ ได้รับความเสียหายและเดือดร้อนเป็นอย่างมากและไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๙ วรรคสาม การกระทำของโจทก์จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

คำถาม ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลสุจริต กับ

(ก) ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยการครอบครองปรปักษ์แต่ยังมิได้จดทะเบียน

(ข) ผู้ได้ภาระจำยอมโดยอายุความใครจะมีสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวดีกว่ากัน

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

(ก) คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๓๙/๒๕๔๙ โจทก์เป็นผู้ซื้อที่และบ้านจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โจทก์ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖ ว่าการกระทำโดยสุจริตคดีจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ซึ่งบัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้นท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีใช้ของจำเลย หรือถูกหนีโดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย" ดังนั้น การที่ผู้ร้องจะอ้างการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านโดยการครอบครองปรปักษ์ขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์เพื่อแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลว่าผู้ร้องไม่ใช่บริวารของจำเลยตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ จัตวา (๓) ผู้ร้องจึงต้องแสดงให้เห็นเป็นอำนาจพิเศษที่ดีกว่าอำนาจหรือสิทธิของโจทก์ ทั้งการครอบครองปรปักษ์ดังกล่าวซึ่งเป็นการได้สิทธิมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม และยังมีได้จดทะเบียนนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ก็มีให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว เมื่อคำร้องของผู้ร้องคงกล่าวบรรยายเพียงว่าผู้ร้องครอบครองที่ดินและบ้านมาตั้งแต่ปี ๒๕๒๒ และได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านโดยการครอบครองปรปักษ์ โดยมีได้กล่าวบรรยายมาในคำร้องว่าโจทก์ซื้อที่ดินและบ้านจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยไม่สุจริต คดีจึงไม่มีประเด็นที่ผู้ร้องจะนำสืบว่าโจทก์ซื้อที่ดินและบ้านจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตหรือไม่ ต้องฟังว่าโจทก์กระทำการโดยสุจริตตามข้อสันนิษฐานของบทบัญญัติมาตรา ๖ ดังนั้น แม้ศาลจะทำการไต่สวนและฟังผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านโดยการครอบครองปรปักษ์ตามคำร้องของผู้ร้อง ก็ไม่ทำให้ผู้ร้องชนะคดีได้ การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้องโดยไม่ได้ทำการไต่สวนจึงชอบแล้ว

การที่มีผู้ยื่นคำร้องขออ้างว่าได้ที่ดินดังกล่าวมาโดยการครอบครองปรปักษ์อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนดังกล่าวนี้ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เจ้าหน้าที่ผู้รับจำนองที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้

จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้จะมีผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ผู้ร้องประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดโดยการครอบครองปรบักษ์ก็ตาม สิทธิดังกล่าวก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองซึ่งยอมได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวในอันที่จะได้รับชำระหนี้จากกองทรัพย์สินของลูกหนี้

ผู้ร้องเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินในคดีล้มละลายโดยสุจริต สิทธิของผู้ร้องจึงมิเสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของผู้ล้มละลายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ แม้ผู้ร้องจะยังมิได้มีการชำระราคาทรัพย์สินครบถ้วนหรือยังมิได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้ร้องก็ยังคงได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติมาตราดังกล่าว ผู้อื่นจะอ้างเหตุว่าเป็นผู้ครอบครองปรบักษ์ที่ดินดังกล่าวขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ร้องมิได้ การที่มีผู้ยื่นคำร้องขอครอบครองปรบักษ์ที่ดินที่ผู้ร้องประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดจึงมิได้มีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้ร้องแต่อย่างใด

แม้มีผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดแต่ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกคำร้องดังกล่าวไปแล้ว ดังนั้น เมื่อศาลล้มละลายกลางยกคำร้องดังกล่าวไปแล้วและศาลอุทธรณ์ยังมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ร้องจึงยังคงได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐

(ข) คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๕๙/๒๕๕๑ แม้โจทก์จะซื้อที่ดินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด แต่ก่อนเวลาที่โจทก์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจำเลยได้ใช้ที่ดินตลอดมาโดยสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาให้ได้สิทธิภาระจำยอมติดต่อกันเกิน ๑๐ ปี จำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์สินยอมได้ภาระจำยอมเหนือที่ดินของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๑ มิใช่เพียงรุกล้ำใช้อย่างสภาพทางจำเป็น แม้จำเลยจะยังไม่จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมก็ทำให้เกิดสิทธิดังกล่าวสิ้นไป เพราะทรัพย์สินวัตถุแห่งสิทธิเป็นประธานภาระจำยอมมีลักษณะเป็นสิทธิประเภทอนสิทธิมิใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับหลักกฎหมายที่ว่าสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ต่อบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์
บรรณาธิการ