บทบรรณาธิการ

คำถาม บุคคลที่ได้รับสิทธิอาศัยรื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรือนไปแล้วปลูกบ้านขึ้นแทน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้อาศัย จะเกิดสิทธิอาศัยขึ้นใหม่หรือไม่ และบ้านที่ปลูกขึ้นใหม่จะตกเป็นส่วนของที่ดินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๙/๒๕๕๑ **การอยู่อาศัยที่ ป. ได้ให้ไว้แก่** ฮ. และจำเลยที่ ๑ **เป็นบุคคลสิทธิ**ใช้ยันโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ป. ได้ เมื่อจำเลยทั้งสอง**รื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรือนไปแล้ว สิทธิอาศัยย่อมสิ้นลง** จึงไม่มีโรงเรือนอันจะมีสิทธิอาศัยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๒ **และ**มาตรา ๑๔๐๘ การที่จำเลยทั้งสอง**ปลูกบ้านขึ้นแทนภายหลังจากที่** ป. ถึงแก่**ความตายโดยไม่ได้รับความยินยอม**จากโจทก์ทั้งสองก็**หาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นมาใหม่ไม่และเป็นส่วนควบของที่ดินพิพาทตกเป็นของเจ้าของที่ดินพิพาทตามมาตรา ๑๔๔ ทั้งเป็นการปลูกโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามมาตรา ๑๓๑๑** การ**ที่**โจทก์ทั้งสองฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทและบ้านพอถือได้ว่าโจทก์**ทั้งสอง**ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ป. ประสงค์จะให้บ้านคงอยู่ตามมาตรา ๑๓๑๑ **ดังนั้น** เมื่อจำเลยทั้งสองไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทและบ้าน โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้**จัดการมรดก**ชอบที่จัดการตามที่จำเป็นได้ตามมาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๓๖ **วรรคสอง** จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

คำถาม การปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำ**เข้าไปในที่ดิน**ของผู้อื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๑๒ นั้น ผู้ที่จะได้รับความคุ้มครองจะต้อง**เป็นเจ้า**ของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือไม่ และคำว่ารุกล้ำโดยสุจริต**มีความ**หมายอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๘๐/๒๕๒๘ โจทก์ฟ้องว่า ได้สร้างโรงเรือนของบุคคลอื่นโดยสุจริตลงบนที่ดินของนายจ้างโดย**สิทธิการ**เช่าจากนายจ้าง แต่บางส่วนของโรงเรือนนี้เนื้อที่ประมาณ ๑๒ ตารางวา **ประมาณครึ่งหนึ่งของโรงเรือนได้รุกล้ำเข้าไปในที่ดิน**ของกรมธนารักษ์**จำเลย** จำเลย**ห้าม**โจทก์เกี่ยวข้องขอให้บังคับจำเลยไป

จดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภาระจำยอมในส่วนที่โจทก์ปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำมีกำหนด ๓๐ ปี ในวันนัดชี้สองสถาน ศาลชั้นต้นเห็นว่าคดีพอวินิจฉัยชี้ขาดได้แล้ว ให้งดการชี้สองสถานและงดสืบพยาน เห็นว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ผู้ร้องสอดจึงไม่มีสิทธิจะร้องสอดเข้ามาในคดีที่จะบังคับเอาตามคำร้องสอดได้ พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ และยกคำร้องของผู้ร้องสอด ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "โจทก์อ้างว่า โจทก์ได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๑๒ ซึ่งบัญญัติว่า "บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น และจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม..." เห็นว่าบุคคลที่จะได้รับความคุ้มครองตามบทกฎหมายดังกล่าวจะต้องเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นและส่วนที่รุกล้ำนั้นจะต้องเป็นส่วนน้อยส่วนที่อยู่ในที่ดินที่ตนมีสิทธิสร้างต้องเป็นส่วนใหญ่ มิฉะนั้นจะเรียกว่าสร้างโรงเรือนรุกล้ำไม่ได้ ซึ่งตามคำฟ้องโจทก์อ้างว่าโจทก์ปลูกสร้างโรงเรือนของผู้อื่นรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของจำเลยที่ ๑ และบรรยายฟ้องต่อไปว่า โรงเรือนส่วนที่รุกล้ำนั้นเนื้อที่ประมาณ ๑๒ ตารางวา ประมาณครึ่งหนึ่งของโรงเรือน แสดงว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำ ทั้งส่วนที่รุกล้ำนั้นมิใช่เป็นส่วนน้อยอันจะเรียกว่ารุกล้ำตามมาตรา ๑๓๑๒ ดังวินิจฉัยแล้ว ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีสิทธิได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๑๓๑๒"

ข้อสังเกต มาตรา ๑๓๑๒ เป็นเรื่องการสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต สิ่งอื่น ๆ ที่มิใช่โรงเรือนหาได้รับความคุ้มครองไม่ ชายคา (ฎีกาที่ ๗๔๑/๒๕๐๕) ครัว (ฎีกาที่ ๖๓๔/๒๕๑๕) กันสาด (ฎีกาที่ ๔๗๙๙/๒๕๕๒) โครงหลังคาบ้าน (ฎีกาที่ ๖๕๙๓/๒๕๕๐) เป็นส่วนหนึ่งของอาคารโรงเรือนจึงได้รับความคุ้มครองตามมาตราที่ ๑๓๑๒ เช่นกัน แต่ถังส้วมมิใช่โรงเรือนและอยู่นอกโรงเรือนไม่เป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือนไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๑๓๑๒ (ฎีกาที่ ๒๓๑๖/๒๕๒๒) ท่อน้ำทิ้งและเครื่องปรับอากาศไม่อยู่ในมาตรา ๑๓๑๒ (ฎีกาที่ ๗๗๘/๒๖๒๖)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๖๐/๒๕๔๖ การสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริตนั้น ต้องดูจากขณะที่ก่อสร้างผู้ก่อสร้างรู้หรือไม่ว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของคนอื่น ถ้ารู้ก็ถือว่าก่อสร้างโดยไม่สุจริต แต่ถ้าในขณะที่

ก่อสร้างไม่รู้ว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของบุคคลอื่น เข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนจึงสร้างโรงเรือนลงไป ครั้นภายหลังจึงรู้ความจริงก็ถือว่าเป็นการก่อสร้างรุกล้ำโดยสุจริต เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าขณะจำเลยก่อสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้า**ไปในที่ดิน**ของโจทก์นั้น **ทั้งโจทก์และจำเลยต่างก็ไม่รู้ว่าโรงเรือนดังกล่าวรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์** ต่างฝ่ายต่างเพิ่งมาทราบในภายหลัง แม้ว่าจำเลยไม่ได้รังวัด**สอบเขต**ก่อนที่จะก่อสร้าง แต่ขณะจำเลยก่อสร้างโจทก์ก็รู้เห็นมิได้โต้แย้งแต่อย่างใด กรณี**จึงไม่**อาจถือได้ว่าจำเลยกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงอันจะเป็นการทำโดยไม่**สุจริตได้** ต้องฟังว่าจำเลยก่อสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยสุจริต แต่เมื่อ**โจทก์มิได้มี**คำขอให้จำเลยชดใช้ค่าใช้ที่ดิน ศาลจึงพิพากษาให้จำเลยชำระเงินเป็นค่า**ชดใช้ที่ดิน**ของโจทก์ไม่ได้ เพราะจะเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้องตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๑/๒๕๕๐ วินิจฉัยเช่นกัน)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๔๑/๒๕๔๒ ที่ดินของโจทก์**และ**ของจำเลยที่ ๑ อยู่ติดกันเป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีรั้วหรือเครื่องหมายแสดงแนว**เขตไว้** การที่จำเลยทั้งสองปลูกสร้างอาคารพิพาทลงในที่ดินของจำเลยที่ ๑ โดยเพิกเฉย**ไม่ตรวจ**สอบแนวเขตที่ดินด้านที่ติดต่อกับที่ดินของโจทก์ให้แน่นอนเสียก่อน จึงเป็นการ**กระทำ**ที่ส่อแสดงถึงความไม่รอบคอบและประมาทเลินเล่อ นอกจากนี้ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพิพาทต่อเทศบาลก็ไม่ปรากฏหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินและบัตรประ**จำ**ตัวประชาชน คงมีแต่หนังสือให้ความยินยอมให้ก่อสร้างของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน**ข้างเคียง**เท่านั้น ซึ่งปรากฏว่าลายมือชื่อ ของโจทก์เป็นลายมือชื่อปลอมพฤติการณ์ดังกล่าว**แสดงว่า**จำเลยทั้งสองรู้หรือควรจะรู้แต่ต้นแล้วว่าอาคารพิพาทรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยทั้งสองก่อสร้างอาคารพิพาทรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต โจทก์จึงมีสิทธิขอให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนอาคารพิพาทได้

คำถาม ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาให้ผู้ปลูกสร้างก่อ**สร้าง**อาคารพาณิชย์ด้วยสัมภาระและค่าใช้จ่ายเองแล้วส่งมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่เจ้า**ของ**ที่ดินและเจ้าของที่ดินตอบแทนโดยให้มีสิทธิการเช่า ๑๕ ปี หรือจะนำบุคคลอื่นมา**ทำ**สัญญาเช่าก็ได้ โดยผู้ปลูกสร้างต้องชำระค่าตอบแทนแก่เจ้าของที่ดินเป็นเงินเท่ากับ**ค่า**เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๘๐๓/๒๕๕๗ ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับบริษัท ต. ตามสัญญาที่กำหนดให้บริษัท ต. ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ด้วยสัมภาระและค่าใช้จ่ายของบริษัท ต. แล้วส่งมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ และให้บริษัท ต. มีสิทธิเช่ามีกำหนดเวลา ๑๕ ปี หรือจะนำบุคคลอื่นมาทำสัญญาเช่ากับโจทก์ก็ได้ โดยบริษัท ต. ต้องชำระค่าตอบแทนแก่โจทก์เป็นเงินเท่ากับค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หากบริษัท ต. ผิดสัญญายอมให้โจทก์บอกเลิกสัญญาได้ทันที **มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา** แต่ในสัญญายังได้ระบุไว้ชัดเจนว่าถ้าบริษัท ต. ผิดสัญญาข้อใด โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เมื่อบริษัท ต. ค้างชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาข้อ ๗ โจทก์ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ **จำเลยเช่าช่วงอาคารพาณิชย์พิพาทจากบริษัท ต.** และเข้าอยู่โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาที่บริษัท ต. ทำไว้แก่โจทก์ **เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่บริษัท ต. โดยชอบแล้ว จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในอาคารพาณิชย์พิพาทอีกต่อไป** การที่จำเลยอยู่ต่อมาโดยโจทก์ไม่ยินยอมเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

โจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว สัญญาย่อมเป็นอันสิ้นผลผูกพัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ย่อมมีสิทธิหาประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าได้ **จำเลย**เป็นเพียงผู้เช่าช่วงอาคารพาณิชย์พิพาทจากบริษัท ต. และเข้าอยู่โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาที่บริษัท ต. ทำกับโจทก์**ย่อมไม่อาจยกเอาข้อสัญญาที่สิ้นผลผูกพันระหว่างโจทก์กับบริษัท ต. แล้วนั้นขึ้นมากล่าวอ้างให้โจทก์ต้องปฏิบัติตามอีกได้** หากจำเลยต้องเสียหายประการใดก็เป็นหน้าที่ของจำเลย**ต้องไปว่ากล่าวเอาจากผู้ที่ทำให้ตนเสียหายอีกส่วนหนึ่ง** ไม่เป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง

นายประเสริฐ เสียงสุทธิวงศ์
บรรณาธิการ