

บทบรรณาธิการ

คำถาม บุคคลที่ได้รับสิทธิอาศัยรื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรือนไปแล้วปลูกบ้านขึ้นแทน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้อาศัย จะเกิดสิทธิอาศัยขึ้นใหม่หรือไม่ และบ้านที่ปลูกขึ้นใหม่จะตกเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๙/๒๕๕๑ การอยู่อาศัยที่ ป. ได้ให้ไว้แก่ ฮ. และจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลสิทธิใช้ยันโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ป. ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองรื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรือนไปแล้ว สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลง จึงไม่มีโรงเรือนอันจะมีสิทธิอาศัยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๒ และมาตรา ๑๔๐๘ การที่จำเลยทั้งสองปลูกบ้านขึ้นแทนภายหลังจากที่ ป. ถึงแก่ความตายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ทั้งสองก็หาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นมาใหม่ไม่และเป็นส่วนควบของที่ดินพิพาทตกเป็นของเจ้าของที่ดินพิพาทตามมาตรา ๑๔๔ ทั้งเป็นการปลูกโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามมาตรา ๑๓๑๑ การที่โจทก์ทั้งสองฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทและบ้านพอถือได้ว่าโจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกของ ป. ประสงค์จะให้บ้านคงอยู่ตามมาตรา ๑๓๑๑ ดังนั้น เมื่อจำเลยทั้งสองไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทและบ้าน โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกชอบที่จัดการตามที่จำเป็นได้ตามมาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๓๖ วรรคสอง จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

คำถาม การปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๑๒ นั้น ผู้ที่จะได้รับความคุ้มครองจะต้องเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือไม่ และคำว่ารุกล้ำโดยสุจริตมีความหมายอย่างไร

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๘๐/๒๕๒๘ โจทก์ฟ้องว่า ได้สร้างโรงเรือนของบุคคลอื่นโดยสุจริตลงบนที่ดินของนายจ้างโดยสิทธิการเช่าจากนายจ้าง แต่บางส่วนของโรงเรือนนี้เนื้อที่ประมาณ ๑๒ ตารางวา ประมาณครึ่งหนึ่งของโรงเรือนได้รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของกรรมธนารักษ์จำเลย จำเลยห้ามโจทก์เกี่ยวข้องขอให้บังคับจำเลยไป

