



(๓๑)

คำพิพากษา



สำหรับศาลใช้

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ที่ ๖๘๔๙/๒๕๖๐

ศาลฎีกา

วันที่ ๑๑ เดือน ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๐

ความแพ่ง

ระหว่าง

{
นางเซียวผิง แซ่เหมา
นางนามี สิงจี

โจทก์

จำเลย

เรื่อง

ที่ดิน ขั้วไล่ ละเมิด

โจทก์

ฎีกาคัดค้าน

คำพิพากษา

ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ลงวันที่ ๗ เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๕๕๙

ศาลฎีกา รับวันที่ ๒๘ เดือน ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๕๙



- ๒ -

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของบ้านปูนชั้นเดียว ตั้งอยู่หมู่ที่ ๑๒ ตำบล
แม่สลองนอก อำเภอแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย ก่อสร้างเมื่อปี ๒๕๓๓ โดยไม่ได้ยื่นขอ
ออกเลขที่บ้านไว้ เมื่อสร้างเสร็จให้น้องสาวโจทก์อยู่อาศัยเรียนหนังสือ จากนั้นให้บุคคลอื่นเช่า
ต่อรวมระยะเวลาประมาณ ๒๐ ปี จนเมื่อหมดสัญญาเช่า ประมาณเดือนเมษายน ๒๕๕๖
โจทก์ว่าจ้างให้จำเลยซึ่งเป็นน้ำสะอาดช่วยเข้าไปเก็บกวาดทำความสะอาดบ้าน โดยมอบกุญแจ
บ้านและเงิน ๕๐๐ บาท เนื่องจากโจทก์ต้องไปประกอบธุรกิจที่กรุงเทพมหานคร วันที่ ๒
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ โจทก์กลับมาเยี่ยมบ้านพบว่าจำเลยนำบ้านโจทก์ไปยื่นขอออกทะเบียน
บ้านได้บ้านเลขที่ ๒๙๙ โดยใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของบ้าน และเข้าไปอยู่อาศัยในบ้านโดยไม่ได้
รับความยินยอมจากโจทก์อันเป็นการกระทำละเมิด ขอให้บังคับจำเลยพร้อมทั้งบริวารขนย้าย
ทรัพย์สินออกไปจากบ้านเลขที่ ๒๙๙ หมู่ที่ ๑๒ ตำบลแม่สลองนอก อำเภอแม่ฟ้าหลวง
จังหวัดเชียงราย และชดใช้ค่าเสียหาย ๑๗,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี
ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และค่าเสียหายอีกเดือนละ
๑,๐๐๐ บาท จนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากบ้านโจทก์

จำเลยให้การ แก้อัยการให้การและฟ้องแย้งว่า จำเลยยอมรับว่า โจทก์เป็นผู้



ก่อสร้างบ้านตามฟองแต่บ้านโจทก์ปลูกอยู่บนที่ดินซึ่งเดิมเป็นของนายหอยซางและนางหลูเหม้ย
 แซ่จี้ ตาและยายของโจทก์ที่ครอบครองมาตั้งแต่ปี ๒๕๒๑ โดยอนุญาตให้นางอาชีวิ แซ่จี้
 มารดาโจทก์ปลูกบ้านอยู่อาศัยเมื่อปี ๒๕๓๓ เมื่อมารดาและตาโจทก์ถึงแก่ความตายไปแล้ว
 เหลือเพียงยายโจทก์ที่ป่วยเป็นอัมพาตไม่มีคนดูแล จำเลยจึงเข้ามาทำหน้าที่ดูแลยายโจทก์
 ตั้งแต่ปี ๒๕๔๐ จนถึงแก่ความตาย แต่ก่อนถึงแก่ความตาย ยายโจทก์ยกที่ดินแปลงที่โจทก์
 ปลูกบ้านให้จำเลย ปี ๒๕๕๖ ทางราชการได้ประกาศออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์
 ในเขตการปฏิรูปที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (สปก. ๔-๐๑ ข) หรือโฉนดชุมชน แต่ที่ดินและบ้าน
 โจทก์ที่จำเลยครอบครองยังไม่มีเลขที่บ้าน จำเลยจึงไปขอออกเลขที่บ้านได้เลขที่ ๒๔๔
 หมู่ที่ ๑๒ ตำบลบ้านใหม่สามัคคี ตำบลแม่สลองนอก อำเภอแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย
 โดยใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าบ้าน จำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทเกินกว่า ๑ ปีแล้ว มีสิทธิ
 ครอบครอง ขอให้ยกฟ้อง และบังคับโจทก์รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปและส่งมอบที่ดินคืน
 หากไม่ดำเนินการให้โจทก์ชำระค่าเสียหายในอัตราเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท นับแต่วันฟ้อง
 เป็นต้นไปจนกว่าจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดิน

โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ โดยซื้อมาจาก



- ๕ -

นางหลูเหม่ย แซ่จี้ เมื่อประมาณ ๒๐ ปีที่แล้ว ต่อมาปี ๒๕๕๖ ทางราชการได้ประกาศ
ออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (สปก. ๔ - ๐๑ ข)
แต่โจทก์ไม่สามารถเดินทางมารังวัดได้ จึงต้องไปยื่นเรื่องขอรังวัดที่ดินแปลงตกค้างไว้ ที่
จำเลยอ้างว่า ได้รับให้ที่ดินแปลงพิพาทมาจากนางหลูเหม่ยนั้น ไม่เป็นความจริงแต่เป็นการ
เข้าไปอยู่อาศัยในบ้านโจทก์โดยไม่ได้รับอนุญาต ขอให้ยกฟ้องแย้ง

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษาให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไป
จากบ้านเลขที่ ๒๔๔ หมู่ที่ ๑๒ ตำบลแม่สลองนอก อำเภอแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย
กับให้ชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ ๑๕,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี
ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และชำระค่าเสียหาย
เป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท จนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดิน
พิพาท กับให้ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความ ๕,๐๐๐ บาท
ยกฟ้องแย้งจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมฟ้องแย้งให้เป็นพับ

จำเลยอุทธรณ์ โดยได้รับอนุญาตให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมศาล



- ๕ -

ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์ด้วย ค่าฤชาธรรมเนียมตามฟ้องทั้งสองศาล และค่าฤชาธรรมเนียมตามฟ้องแย้งในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาตรวจสอบสำนวนประชุมปรึกษาแล้ว ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้เถียงกัน ในชั้นฎีการับฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทเนื้อที่ประมาณ ๔๐ ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลแม่สองนอก อำเภอแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย ตามแผนที่สังเขป เอกสารหมาย ล. ๒ และภาพถ่าย หมาย จ. ๔ เป็นที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่อยู่อาศัย (ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ ช) หรือโฉนดชุมชน ปัจจุบันพื้นที่บริเวณข้างเคียงทางราชการได้ออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ (ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ ช) หรือโฉนดชุมชน ให้ราษฎรเกือบหมดแล้ว ยกเว้น ที่ดินพิพาทเป็นที่สำรวจตกค้าง ทางราชการยังไม่ได้ออกหนังสืออนุญาตให้แก่ผู้ใด บนที่ดิน พินาทโจทก์ได้ปลูกสร้างบ้านปูนชั้นเดียวหนึ่งหลังเมื่อปี ๒๕๓๓ ตามภาพถ่ายหมาย จ. ๖ เมื่อปี ๒๕๔๖ จำเลยได้ยื่นขอออกทะเบียนบ้านสำหรับบ้านหลังที่โจทก์สร้าง โดยระบุว่าจำเลย เป็นเจ้าบ้านตามสำเนาทะเบียนบ้าน เอกสารหมาย ล. ๓ หรือ จ. ๘ และเข้าอยู่อาศัยในบ้าน



ดังกล่าว

มีปัญหาข้อกฎหมายต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่
จำเลยหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินขณะโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท
บ้านย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดินพิพาทจำเดิมนับแต่นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๔๖ ต่อมา เมื่อทางราชการประกาศให้ที่ดินพิพาทเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
แล้ว แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินและบ้านมาก่อนที่ทางราชการประกาศเป็นเขตปฏิรูปดังกล่าว
ก็ตาม ที่ดินรวมทั้งบ้านซึ่งตกเป็นส่วนควบแต่เดิมย่อมตกเป็นของรัฐโดยผลของกฎหมาย
เพื่อให้รัฐนำที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าวจัดสรรให้แก่เกษตรกรซึ่งมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขการคัดเลือกที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด อันเป็นอำนาจ
หน้าที่ของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๑๙ (๗) เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ยังมีได้อนุญาตให้โจทก์หรือจำเลยเป็นผู้มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท คู่ความทั้งสองฝ่าย
จึงไม่มีฝ่ายใดเป็นผู้มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยชอบในอันที่จะมีสิทธิปลดเปลื้อง
การรบกวนการครอบครองของอีกฝ่ายหนึ่ง กรณีจึงไม่ใช่ข้อพิพาทระหว่างราษฎรด้วยกัน



และทั้งสองฝ่ายไม่มีอำนาจฟ้องหรือฟ้องแย้งเป็นคดีนี้ แต่เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ
ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่จะต้องดำเนินการต่อผู้ที่เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินและ
บ้านพิพาทโดยมิชอบให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบหลักเกณฑ์ต่อไป ที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๕
พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย โดยไม่จำต้องวินิจฉัยฎีกาข้ออื่นของโจทก์อีก เพราะไม่
เปลี่ยนแปลงผลคำวินิจฉัย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

นายอภิรัตน์ ลัดพลี

นายสุบุญ วุฒิวงศ์

นายปานนท์ กัจฉปานันท์

งานเมื่อ ๒๑.๑.๖๐
แจ้งความหนังสือคดี ๕๖๖๖๗
คดี ๒๐๕๖/๐๐๕/๒๐๕๖
ตรวจสอบแล้วคดีแจ้งความ ๕๖๖๖๗ ๒๐๕๖/๐๐๕/๒๐๕๖
๕๖๖๖๗ ๒๐๕๖/๐๐๕/๒๐๕๖

- 3 ม.ค. 2561

ตร.อ.อ.อ.

รับรองว่าตรงกับต้นฉบับ

วนิดา พ/ท

