

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/2541

นาย พงศ์พินิจ อินทร ชุต
นาง อิม นุช หมอน กับพวกโจทก์
จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา 379, 383, 420, 438, 564, 1304 (2)

จำเลยได้ปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่ามาจากโจทก์ด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทองในเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ซึ่งเดิมมีหลักเขตที่ดินแน่นอน แต่ต่อมาแนวเขตที่ดินด้าน ติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทองถูกน้ำเซาะตลิ่งอยู่เสมอและเป็นเวลานาน ทำให้ตลิ่ง ใต้อาคารที่จำเลยปลูกบ้านบนที่ดินพิพาทพังลงและหลักเขตที่ดินหายไปทำให้ที่ดินพิพาทใต้อาคารกลายเป็นที่ชายตลิ่งโดยจำเลยยังคงครอบครองอาคารนั้นอยู่และจำเลยยังเช่าที่ดินพิพาทของโจทก์ตลอดมา จึงถือได้ว่าโจทก์ยังคงใช้สิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทนั้นอยู่ โดยมีได้ทิ้งปล่อยให้เป็นที่ชายตลิ่งสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินพิพาทจึงยังมีได้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(2) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองได้ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยระงับไป แล้ว จำเลยผู้เช่ายังคงอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมาโจทก์ย่อมไม่อาจเรียกค่าเช่าจากจำเลยหลังจากนั้นได้คงเรียกได้แต่ค่าเสียหายการที่จำเลยได้ทำบ้านที่ก่อตกลงยินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่โจทก์เป็นรายเดือนหากจำเลยไม่ยอมออกไปจากที่ดินพิพาทตามที่กำหนดการกำหนดค่าเสียหายดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 379 ซึ่งหากกำหนดไว้สูงเกินส่วน ศาลย่อมลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองพร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่า ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเช่าจำนวน 18,000 บาท และค่าเสียหายจำนวน 54,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยทั้งสองชำระค่าเสียหายอีกเดือนละ 6,000 บาท จนกว่าจำเลยทั้งสองและบริวารจะออกจากที่เช่า

จำเลยทั้งสองให้การว่า จำเลยทั้งสองปลูกบ้านในที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจำเลยทั้งสองทำหลักฐานการเช่ากับโจทก์เนื่องจากสำคัญผิดในสาระสำคัญว่าได้ปลูกบ้านในที่ดินโจทก์ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืน

โจทก์ฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 5319 เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 18 ตารางวา เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2527 จำเลยทั้งสองได้เช่าที่ดินพิพาทด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทองเนื้อที่ 60 ตารางวา อัตราค่าเช่าตารางวาละ 5 บาท ต่อเดือนมีกำหนด 3 ปี นับแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2527 ถึงวันที่ 11 พฤษภาคม 2530

จากโจทก์เพื่อปลูกบ้านโดยจำเลยทั้งสองได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยทั้งสองไว้เป็นสำคัญ ตามเอกสาร
หมาย จ. 1

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยในชั้นฎีกามีว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและมีสิทธิเรียกค่าเช่าและค่าเสียหายได้หรือไม่ เพียงใดในปัญหาดังกล่าวที่โจทก์ฎีกาว่า จำเลยทั้งสองปลูกบ้านในที่ดินพิพาท มิใช่ปลูกในที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของ
แผ่นดินเห็นว่า จำเลยทั้งสองยอมรับว่าได้ปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่ามาจากโจทก์ นอกจากนี้ ตามรูปแผนที่ของโฉนดที่ดิน
พิพาทด้านทิศตะวันออกติดแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านทิศใต้ติดคลองบางสีทองจำเลยทั้งสองเช่าที่ดินพิพาทด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยา
และคลองบางสีทอง ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองจะปลูกบ้านได้ก็ต้องปลูกในที่ดินพิพาทบนริมตลิ่งแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสี
ทอง มิใช่ปลูกนอกริมตลิ่งในแม่น้ำเจ้าพระยาและการที่ทางราชการออกหมายเลขบ้านให้ก็แสดงว่า ได้มีผู้แจ้งต่อทางราชการว่า
บ้านที่ปลูกนั้นอยู่ในที่ดินพิพาทที่เช่าจากโจทก์กล่าวคือ ได้ปลูกบ้านในเขตโฉนดที่ดินของโจทก์นั่นเองหากมีการแจ้งว่าปลูกบ้าน
ในที่ชายตลิ่งซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทางราชการย่อมจะไม่ออกหมายเลขบ้านให้ซึ่งในข้อนี้จำเลยที่ 1 ก็เบิกความตอบ
ทนายโจทก์ถามค้านว่าบิดาหรือมารดาจำเลยที่ 1 เป็นผู้ขอเลขที่บ้านโดยจะใช้หลักฐานอะไรพยานไม่ทราบ และเนื่องจากที่ดิน
พิพาทโฉนดเลขที่ 5319 มีการทำแผนที่โฉนดที่ดินเมื่อปี 2461 ซึ่งเดิมมีหลักเขตที่ดินแน่นอนแต่ต่อมาแนวเขตที่ดินด้านติดแม่น้ำ
เจ้าพระยาและคลองบางสีทองถูกน้ำเซาะตลิ่ง อยู่เสมอและเป็นเวลานานทำให้ตลิ่งไถ้อาคารที่จำเลยทั้งสองปลูกบ้านบนที่ดิน
พิพาทพังลงและหลักเขตที่ดินหายไปปัจจุบันจึงไม่ปรากฏหลักเขตที่ดิน ซึ่งสภาพดังกล่าวได้เกิดขึ้นในภายหลังทำให้ที่ดินพิพาท
ไถ้อาคารกลายเป็นที่ชายตลิ่งโดยที่จำเลยทั้งสองยังคงครอบครองอาคารนั้นอยู่ ส่วนที่จำเลยทั้งสองอ้างว่ามีได้ปลูกบ้านใน
ที่ดินพิพาทแต่ปลูกในที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งจำเลยทั้งสองถูกรวมเจ้าท่าลงโทษปรับฐานสร้างสิ่งล่วงล้ำ
ลำน้ำโดยมิได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทยพ.ศ. 2456 มาตรา 117 และ 118 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระ
ราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ 14) พ.ศ. 2535 มาตรา 23 และมาตรา 25 ตามใบเสร็จรับเงิน เอกสารหมาย ล.5
และ ล.6 นั้นก็น่าจะเป็นเรื่องก่อสร้างอย่างอื่นเพิ่มเติมขึ้นในภายหลังคงมิใช่สร้างบ้านทั้งหลังล่วงล้ำลำน้ำสาธารณะ เพราะหากเป็น
อย่างกรณีหลังจำเลยทั้งสองก็จะถูกบังคับให้รื้อบ้านออกไปแล้วและจะต้องถูกปรับมากกว่า 500 บาท เพราะตามพระราชบัญญัติ
การเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 118 กำหนดโทษปรับโดยคำนวณตามพื้นที่ของอาคารหรือสิ่งอื่นใดที่ปลูกรุกล้ำใน
อัตราน้อยกว่าตารางเมตรละ 500 บาท แต่ไม่เกินตารางเมตรละ 10,000 บาท แสดงว่า จำเลยทั้งสองปลูกสร้างอาคารหรือสิ่ง
อื่นใดรุกล้ำเพียงเล็กน้อยมิใช่บ้านทั้งหลัง ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่าจำเลยทั้งสองปลูกบ้านในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทไถ้อาคารที่
จำเลยทั้งสองปลูกบ้านอยู่ถูกน้ำเซาะตลิ่งพังกลายสภาพเป็นที่ชายตลิ่งโดยจำเลยทั้งสองยังคงครอบครองอาคารนั้นอยู่และยังเช่า
ที่ดินพิพาทของโจทก์ตลอดมาโจทก์ยังคงใช้สิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทนั้นอยู่ โดยมีได้ทิ้งปล่อยให้เป็นที่ชายตลิ่ง
สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินพิพาทจึงยังมีได้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
1304(2) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองได้

ปัญหาต่อไปมีว่า โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเช่าและค่าเสียหายได้หรือไม่ เพียงใด ปัญหานี้ศาลล่างทั้งสองยังมีได้วินิจฉัย แต่
เพื่อความรวดเร็วในการพิจารณา ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยปัญหานี้โดยไม่ต้องย้อนสำนวนไปให้ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยเสียก่อน
เห็นว่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสองระงับไปแล้วแม้จำเลยทั้งสองยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมาโจทก์
ก็ไม่อาจเรียกค่าเช่าหลังจากนั้นได้ คงเรียกได้แต่ค่าเสียหายข้อนี้ได้ความว่าจำเลยที่ 1 รวมทั้งผู้เช่าที่ดินรายอื่น ๆ อีกหลายราย
ได้ทำบันทึกข้อตกลงยินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่โจทก์เดือนละ 6,000 บาท หากครบกำหนดตามบันทึกข้อตกลงแล้วยังไม่ออก
ไปจากที่ดินพิพาท เห็นว่า การกำหนดค่าเสียหายดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกำหนดเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 379 ซึ่งหากกำหนดไว้สูงเกินส่วน ศาลจะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา 383 สำหรับเบี้ยปรับจำนวนดังกล่าว ศาลฎีกาเห็นว่าสูงเกินส่วนจึงเห็นสมควรกำหนดให้ถึงวันฟ้อง เป็นเงิน 18,000 บาท
และหลังวันฟ้องอีกเดือนละ 300 บาท ซึ่งเป็นอัตราพอสมควรแก่ค่าเช่า ทั้งนี้ตามบันทึกข้อตกลงเอกสารหมาย จ.5 ข้อ 2 และข้อ
3"

พิพากษากลับ ให้จำเลยทั้งสองพร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่า ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน 18,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายอีกเดือนละ 300 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสองและบริวารจะออกจากที่เช่า

(จุลิต เพชรปลูก-ดำรงพงศ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา-พันธุวรุท ปาณิกบุตร)

แหล่งที่มา

เนติบัณฑิตยสภา

แผนก

หมายเลขคดีแดงศาลชั้นต้น

หมายเหตุ