

คำพิพากษา



ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลจังหวัดสุราษฎร์ธานี

วันที่ ๒๒ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๖๐

ความ พัง

ระหว่าง	นางสาวรุจิกาญจน์	โจทก์
	นางมะลิ ที่ ๑	
	นางสาวจันทรา ที่ ๒	จำเลย
เรื่อง	ละเมิด ขับไล่	

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์มอบอำนาจให้นายวิภากร มีอำนาจฟ้องร้องจำเลยทั้งสองและ

ดำเนินการอื่นแทนโจทก์ โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง



- ๒ -

อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยโจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจาก นางกรกมล ต่อมาเมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๘ จำเลยทั้งสองร่วมกันกระทำละเมิดต่อโจทก์ กล่าวคือ โจทก์ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินของโจทก์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาบ้านตาขุน แต่จำเลยทั้งสองยื่นคำคัดค้านการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าว จำเลยที่ ๑ อ้างว่า ที่ดินที่โจทก์นำรังวัด สอบเขตถูกล้ำเป็นที่ดินของตนซึ่งครอบครองทำประโยชน์มานานประมาณ ๑๑ ปี ส่วนจำเลยที่ ๒ อ้าง ว่า ตนเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในบ้านเลขที่ ๘๓/๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยมารดายกให้มานานประมาณ ๑๐ ปี แล้ว เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินไม่ สามารถรังวัดสอบเขตที่ดินในโฉนดที่ดินของโจทก์ได้ หลังจากนั้นโจทก์ขอให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่ง ปลูกสร้างพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการ โจทก์จึงมอบหมายให้นายควมมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างพร้อมขน ย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองยังคงเพิกเฉย ต่อมาเมื่อกลางเดือน ธันวาคม ๒๕๕๘ เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดสอบเขตที่ดินอีกครั้ง ปรากฏว่าบ้านเลขที่ ๘๓/๓ ซึ่งจำเลยที่



- ๓ -

๑ อ้างว่าตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และจำเลยที่ ๒ อ้างว่าตนเป็นผู้ครอบครองนั้น ปลูกสร้างรुकกล้าเข้ามาในเขตที่ดินของโจทก์ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา การกระทำของจำเลยทั้งสองทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๘๓/๓ พร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี และให้จำเลยทั้งสองชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ในอัตราเดือนละ ๓๐,๐๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจำเลยทั้งสองจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินของโจทก์ และห้ามจำเลยทั้งสองและบริวารเข้ามาเกี่ยวข้องในที่ดินของโจทก์อีก

จำเลยทั้งสองให้การและฟ้องแย้งว่า เดิมที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีชื่อนางสาวจิราวรรณ น้องสาวของจำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาปี ๒๕๔๗ จำเลยที่ ๒ ปลูกสร้างบ้านเลขที่ ๘๓/๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี และบางส่วนของที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ เนื้อที่ประมาณ ๒๐ ตารางวา



- ๔ -

โดยจำเลยที่ ๒ ครอบครองทำประโยชน์ตลอดมาถึงปัจจุบันโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนา
เป็นเจ้าของมาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี จำเลยที่ ๒ จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง
ปรปักษ์ ส่วนบ้านเลขที่ ๘๓/๔ เป็นบ้านซึ่งจำเลยที่ ๑ และนางสาวจิราวรรณร่วมกันปลูกสร้างบนที่ดิน
ตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ มาตั้งแต่ปี ๒๕๔๗ แล้วให้บุคคลภายนอกเช่า แม้โจทก์จะได้ที่ดินตามโฉนด
เลขที่ ๓๑๗๔ พร้อมสิ่งปลูกสร้างคือบ้านเลขที่ ๘๓/๔ โดยการซื้อมาจากนางกรกมล และจดทะเบียน
การได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม โจทก์ก็ไม่ใช่บุคคลที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย
เนื่องจากขณะโจทก์ซื้อที่ดินและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น โจทก์เป็นผู้เช่า
บ้านเลขที่ ๘๓/๔ จากจำเลยที่ ๑ เพื่อใช้พักอาศัยและเปิดกิจการร้านเสริมสวยมาโดยตลอดตั้งแต่ปี
๒๕๔๗ จนกระทั่งก่อนฟ้องคดีนี้ โจทก์ทราบอยู่แล้วว่า จำเลยที่ ๒ ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดเลขที่
๓๑๗๔ เนื้อที่ประมาณ ๒๐ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการครอบครองปรปักษ์ จำเลยทั้งสองยื่น
คำขอคัดค้านการนำรังวัดสอบเขตที่ดินของโจทก์ไปตามสิทธิที่จำเลยทั้งสองมีตามกฎหมาย จึงไม่เป็นที่
การละเมิดต่อโจทก์ อย่างไรก็ตามหากนำที่ดินดังกล่าวออกให้ผู้อื่นเช่า จะได้ค่าเช่าไม่เกินเดือนละ



- ๕ -

๑,๕๐๐ บาท ขอให้ยกฟ้อง และขอให้ศาลพิพากษาว่าจำเลยที่ ๒ เป็นผู้มิกระมลสิทธิในที่ดินพิพาทตาม โฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ประมาณ ๒๐ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า จำเลยที่ ๒ ครอบครองบ้านเลขที่ ๘๓/๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยอาศัยสิทธิของนางสาวจิราวรรณ โจทก์ไม่เคยทราบมาก่อนว่า บ้านที่จำเลยที่ ๒ พักอาศัยอยู่เป็นของจำเลยที่ ๒ แต่โจทก์เข้าใจว่าบ้านดังกล่าวเป็นของจำเลยที่ ๑ เนื่องจากโจทก์เช่าบ้านและจ่ายค่าเช่าให้แก่จำเลยที่ ๑ มาตลอด จำเลยที่ ๒ มิได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี จำเลยที่ ๒ ฟ้องแย้งโจทก์โดยไม่สุจริต และมีเจตนาถ่วงถ่วงโจทก์ ขอให้ยกฟ้องแย้ง

ชั้นชี้สองสถาน ศาลกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า

๑. จำเลยทั้งสองครอบครองปรปักษ์ที่ดินส่วนที่พิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้วหรือไม่
๒. โจทก์ได้รับความเสียหายหรือไม่ เพียงใด



- ๖ -

ทางพิจารณาจำเลยทั้งสองนำสืบว่า เมื่อประมาณต้นปี ๒๕๔๗ จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณ ร่วมกันซื้อที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุนจังหวัดสุราษฎร์ธานี และที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตามโฉนดที่ดินเอกสารหมาย ล.๑ และ ล.๒ ตามลำดับ จากนางวรรณ ในราคา ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยให้นางสาวจิราวรรณเป็นผู้ทำสัญญาซื้อขายกับนางวรรณเพียงผู้เดียว แต่เนื่องจากที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๙ นางวรรณจึงส่งมอบการครอบครองที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณตั้งแต่วันทำสัญญา พร้อมส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินทั้งสองให้แก่นางสาวจิราวรรณเป็นผู้ยึดถือไว้ และตกลงกันว่าเมื่อพ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินกันต่อไป หลังจากนั้นเมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๔๗ จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณแบ่งที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวเพื่อปลูกสร้างห้องแถวชั้นเดียวติดกัน ๓ คูหา ตามภาพถ่ายหมาย ล.๓ หลังแรกเป็นบ้านของจำเลยที่ ๑ คือ บ้านเลขที่ ๘๓/๒ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตั้งอยู่บนที่ดิน



- ๗ -

ตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ หลังที่สองเป็นบ้านของจำเลยที่ ๒ คือ บ้านเลขที่ ๘๓/๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ และบางส่วนของโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ จำเลยที่ ๒ สร้างบ้านรुकกล้าเข้าไปในที่ดินแปลงที่ ๑ ของจำเลยที่ ๑ ประมาณ ๑๐ เซนติเมตร และรुकกล้าไปยังที่ดินแปลงที่ ๓ อีกประมาณ ๑๐ เซนติเมตร คือ ส่วนที่เป็นที่ดินพิพาท ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ล.๔ เมื่อก่อสร้างเสร็จ จำเลยที่ ๒ เข้าพักอาศัยและทำการค้าที่บ้าน หลังดังกล่าวด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาตลอดจนถึงปัจจุบัน เป็นที่เปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปว่าจำเลยที่ ๒ เป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้ใดคัดค้านจนกระทั่งโจทก์ฟ้องคดีนี้ จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างบ้าน ดังกล่าวต่อเทศบาลตำบลบ้านเข็วหลาน ตามสำเนาใบอนุญาตเอกสารหมายเลข ล.๕ โดยนางวรรณาท่า หนังสือยินยอมให้จำเลยที่ ๒ ขออนุญาตก่อสร้าง ตามหนังสือยินยอมเอกสารหมายเลข ล.๖ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๘ จำเลยที่ ๒ ขอรหัสประจำบ้านต่อเทศบาลตำบลบ้านเข็วหลาน ทางเทศบาลออกรหัสประจำบ้านและกำหนดเป็นบ้านเลขที่ ๘๓/๓ แก่จำเลยที่ ๒ ตามสำเนาหนังสือรับรองและสำเนาทะเบียนบ้านเอกสารหมายเลข ล.๗ และ ล.๘ ตามลำดับ ในปี ๒๕๕๓ จำเลยที่ ๒ ขอให้



- ๘ -

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาอำเภอบ้านตาขุน ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าให้แก่บ้านเลขที่ ๘๓/๓ ตามเอกสาร
หมาย ล.๙ ในปี ๒๕๕๕ จำเลยที่ ๒ ปรับปรุงบ้านโดยยกระดับหลังคาให้สูงขึ้นกว่าเดิม เทปูนยกระดับ
พื้นบ้านและเพิ่มความยาวของบ้าน ตามภาพถ่ายหมาย ล.๑๐ ถึง ล.๑๓ ส่วนหลังที่สาม คือ บ้านเลขที่
๘๓/๔ ซึ่งจำเลยที่ ๑ และนางสาวจิราวรรณร่วมกันปลูกสร้างขึ้น บ้านมีความกว้างประมาณ ๔ เมตร
และความยาวประมาณ ๓๐ เมตร สร้างเสร็จเมื่อกลางปี ๒๕๔๗ โจทก์เข้าบ้านดังกล่าวนี้จากจำเลยที่ ๑
เพื่อเปิดร้านเสริมสวยนื่องแอ๊ป และใช้เป็นที่พักอาศัยตั้งแต่ปี ๒๕๔๗ เรื่อยมาโดยมิได้ทำสัญญาเช่า
ช่วงแรกคิดค่าเช่าเดือนละ ๑,๕๐๐ บาท จนกระทั่งเมื่อกลางปี ๒๕๕๗ ปรับค่าเช่าขึ้นเป็นเดือนละ
๒,๐๐๐ บาท โจทก์ชำระค่าเช่าบ้านดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ ๑ มาโดยตลอด จนกระทั่งช่วงเดือน
เมษายน ๒๕๕๘ โจทก์ไม่ชำระค่าเช่า เมื่อจำเลยที่ ๑ ไปทวงถาม โจทก์บอกจำเลยที่ ๑ ว่า ได้ซื้อที่ดิน
แปลงดังกล่าวเป็นของตนแล้ว ขณะโจทก์ซื้อที่ดินและจดทะเบียนการได้มา โจทก์ยอมทราบดีว่า
ที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ นั้น มีส่วนของที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยที่ ๒ ได้ครอบครองด้วยการปลูกสร้าง
บ้านเลขที่ ๘๓/๓ โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาตั้งแต่ปี ๒๕๔๗ แล้ว จำเลย



- ๙ -

ทั้งสองเพิ่งมาทราบเมื่อเดือนเมษายน ๒๕๕๘ ว่า เมื่อเดือนตุลาคม ๒๕๕๔ นางสาวจิราวรรณ
แอบติดต่อนางวรรณณาเพื่อขอรับโอนที่ดินทั้งสองแปลงมาเป็นของตนแต่เพียงผู้เดียว หลังจากนั้น
นางสาวจิราวรรณขายฝากที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ แก่นางวันเพ็ญ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาไถ่ถอน นางวัน
เพ็ญขายฝากที่ดินดังกล่าวแก่นางสาวกรองชล เมื่อจำเลยทั้งสองทราบเรื่อง จึงไปติดต่อขอซื้อที่ดิน
ดังกล่าวคืนจากนางสาวกรองชลแล้วให้จำเลยที่ ๑ มีชื่อทางทะเบียนแต่เพียงผู้เดียว ส่วนที่ดินตาม
โฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ นั้น นางสาวจิราวรรณนำไปขายฝากไว้แก่นางกรกมล ต่อมามีการขยายระยะเวลา
ไถ่ถอน เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาไถ่ถอน นางกรกมลขายที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์เมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๕๘
จำเลยที่ ๒ ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ จำเลยที่ ๒
จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ค่าเสียหายที่โจทก์เรียกร้องเดือนละ ๓๐,๐๐๐ บาท นั้น สูงเกินกว่า
ความเป็นจริง

โจทก์นำสืบว่า โจทก์มอบอำนาจให้นายวิภากรษ์ เป็นผู้มีอำนาจฟ้องร้องจำเลยทั้งสองและ
ดำเนินการอื่นแทนโจทก์ ตามหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.๔ โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน



- ๑๐ -

ตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๘๓/๔ โดยโจทก์ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาจากนางกรกมล เมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๘ ต่อมาเมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๘ โจทก์ยื่นคำขอรังวัดสอบ เขตที่ดินของโจทก์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาบ้านตาขุน แต่จำเลยทั้งสองยื่น คำคัดค้านการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าว โดยจำเลยที่ ๑ อ้างว่า ที่ดินที่โจทก์นำรังวัดสอบเขตรุกล้ำเป็นที่ดินของตนซึ่งครอบครองทำประโยชน์มานานประมาณ ๑๑ ปี และจำเลยที่ ๒ อ้างว่า ตนเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในบ้านเลขที่ ๘๓/๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยมารดายกให้ประมาณ ๑๐ ปีมาแล้ว เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถรังวัดสอบเขตที่ดินในโฉนดที่ดินของโจทก์ได้ หลังจากนั้นโจทก์เจรจาเพื่อขอให้จำเลยทั้งสองรื้อถอน สิ่งปลูกสร้างพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบิรวารออกจากที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการ โจทก์จึงมอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบิรวารออกจากที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองยังคงเพิกเฉย ต่อมาเมื่อกลางเดือนธันวาคม ๒๕๕๘ เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดสอบเขตที่ดินอีกครั้ง ปรากฏ



- ๑๑ -

ว่าบ้านเลขที่ ๘๓/๓ ซึ่งจำเลยที่ ๑ อ้างว่าตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และจำเลยที่ ๒ อ้างว่าตนเป็นผู้ครอบครองนั้น ปลุกสร้างรูก้ำเข้ามาในเขตที่ดินของโจทก์ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา การกระทำของจำเลยทั้งสองทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย

พิเคราะห์พยานหลักฐานที่จำเลยทั้งสองและโจทก์นำสืบโดยตลอดแล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตามเอกสารหมาย ล.๒ โดยโจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากนางกรกมล ที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ประมาณ ๖.๔ ตารางวา และเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ โดยมีแนวเขตและรูปแผนที่ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมาย ล.๔ คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยเป็นประเด็นแรกว่า จำเลยทั้งสองครอบครองปรปักษ์ที่ดินส่วนที่พิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้วหรือไม่ จำเลยทั้งสองมีจำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณ เบิกความได้ว่าความว่า เมื่อต้นปี ๒๕๔๗ จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณร่วมกันซื้อที่ดินสองแปลงซึ่งอยู่ติดกันตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี และตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตามโฉนดที่ดินเอกสารหมาย ล.๑ และ ล.๒



- ๑๒ -

ตามลำดับ จากนางวรรณณา ในราคา ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยให้นางสาวจิราวรรณเป็นผู้ทำสัญญาซื้อขาย กับนางวรรณณา แต่เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๙ นางวรรณณาจึงส่งมอบการครอบครองที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว ให้แก่จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณตั้งแต่วันทำสัญญาและส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินทั้งสอง ให้แก่นางสาวจิราวรรณเป็นผู้ยึดถือไว้ โดยตกลงกันว่าเมื่อพ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วจะไปจดทะเบียน โอนที่ดินกันต่อไป หลังจากนั้นเมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๔๗ จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณ ตกลงแบ่งที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวเพื่อปลูกสร้างห้องแถวชั้นเดียวติดกัน ๓ คูหา ด้านหน้ากว้างห้องละ ๔ เมตร และมีความยาวตลอดแนวที่ดิน ตามภาพถ่ายหมาย ล.๓ หลังแรกเป็นบ้านของจำเลยที่ ๑ คือ บ้านเลขที่ ๘๓/๒ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนด เลขที่ ๒๖๔ หลังที่สองเป็นบ้านของจำเลยที่ ๒ คือ บ้านเลขที่ ๘๓/๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตา ขุน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ และบางส่วนของโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ จำเลย ที่ ๒ สร้างบ้านรูก้ำเข้าไปในที่ดินแปลงที่ ๑ ของจำเลยที่ ๑ ประมาณ ๑๐ เซนติเมตร และรูก้ำไปยัง



- ๑๓ -

ที่ดินแปลงที่ ๓ อีกประมาณ ๑๐ เซนติเมตร คือ ส่วนที่เป็นที่ดินพิพาท ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ล. ๔ เมื่อก่อสร้างเสร็จ จำเลยที่ ๒ เข้าครอบครองพักอาศัยและทำการค้าที่บ้านหลังดังกล่าวด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาตลอดจนถึงปัจจุบัน เป็นที่เปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปว่าจำเลยที่ ๒ เป็นเจ้าของ โดยไม่มีผู้ใดคัดค้านจนกระทั่งโจทก์มาฟ้องเป็นคดีนี้ ส่วนหลังที่สาม คือ บ้านเลขที่ ๘๓/๔ ซึ่งจำเลยที่ ๑ และนางสาวจิราวรรณร่วมกันปลูกสร้างขึ้น บ้านมีความกว้างประมาณ ๔ เมตร และมีความยาวประมาณ ๓๐ เมตร สร้างเสร็จเมื่อกลางปี ๒๕๔๗ โจทก์เช่าบ้านดังกล่าวนี้ จากจำเลยที่ ๑ เพื่อเปิดกิจการร้านเสริมสวยห้องแอร์ และใช้เป็นที่พักอาศัยตั้งแต่ปี ๒๕๔๗ เรื่อยมาโดยมิได้ทำสัญญาเช่า ช่วงแรกคิดค่าเช่าเดือนละ ๑,๕๐๐ บาท จนกระทั่งเมื่อกลางปี ๒๕๕๗ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นเดือนละ ๒,๐๐๐ บาท โจทก์ชำระค่าเช่าให้แก่จำเลยที่ ๑ มาโดยตลอดจนกระทั่งช่วงเดือนเมษายน ๒๕๕๘ โจทก์ไม่ชำระค่าเช่า เมื่อจำเลยที่ ๑ ไปทวงถาม โจทก์บอกจำเลยที่ ๑ ว่า ได้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นของตนแล้ว ขณะโจทก์ซื้อที่ดินและจดทะเบียนการได้มา โจทก์ยอมทราบดีว่า ที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ นั้น มีส่วนของที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยที่ ๒ ได้ครอบครองด้วยการปลูกสร้างบ้านเลขที่ ๘๓/๓ โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วย



- ๑๔ -

เจตนาเป็นเจ้าของมาตั้งแต่ปี ๒๕๔๗ แล้ว ส่วนโจทก์มีตัวโจทก์เบิกความได้ว่า เมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๘ หลังจากโจทก์ซื้อที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ มาจากนางกรมมลแล้ว โจทก์ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาบ้านตาขุน แต่จำเลยทั้งสองยื่นคำคัดค้านการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าว จำเลยที่ ๑ อ้างว่า ที่ดินที่โจทก์นำรังวัดสอบเขตรุกล้ำเป็นที่ดินของตนซึ่งครอบครองทำประโยชน์มานานประมาณ ๑๑ ปี และจำเลยที่ ๒ อ้างว่า ตนเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในบ้านเลขที่ ๘๓/๓ โดยมารดาอายุให้ประมาณ ๑๐ ปี มาแล้ว เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถรังวัดสอบเขตที่ดินในโฉนดที่ดินของโจทก์ได้ หลังจากนั้นโจทก์เจรจากับจำเลยทั้งสองหลายครั้งเพื่อให้จำเลยทั้งสองรื้อถอน สิ่งปลูกสร้างพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินของโจทก์ แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” ที่ดินพิพาทในคดีนี้มีชื่อโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โจทก์ย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวว่าเป็นของโจทก์ เมื่อจำเลยทั้งสองอ้าง



- ๑๕ -

ว่าจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยทั้งสองที่จะต้องนำสืบ
หักล้าง ข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ภาวะการพิสูจน์ยอมตกแก่จำเลยทั้งสอง เมื่อพิจารณา
พยานหลักฐานจำเลยทั้งสองแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความจากทางนำสืบของจำเลยทั้งสองว่า เมื่อต้นปี ๒๕๔๗
จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณร่วมกันซื้อที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๒๖๔ และที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔
มาจากนางวรรณในราคา ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยให้นางสาวจิราวรรณเป็นผู้ทำสัญญาซื้อขายกับนางวรรณ
เพียงผู้เดียว แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนมีกำหนด
๑๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๙ ทั้งสองแปลง นางวรรณจึงส่งมอบการครอบครองที่ดินทั้งสอง
แปลงดังกล่าวให้แก่จำเลยทั้งสองและนางสาวจิราวรรณตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินทั้งสอง
ให้แก่นางสาวจิราวรรณเป็นผู้ยึดถือไว้ โดยตกลงกันว่าเมื่อพ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วจะไป
จดทะเบียนโอนที่ดินกันต่อไป ดังนี้ แม้จะฟังข้อเท็จจริงตามทางนำสืบของจำเลยทั้งสองว่า
นางวรรณได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่นางสาวจิราวรรณตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย
แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๙ ทั้งสองแปลง ย่อม



- ๑๖ -

แสดงว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินโดยมีเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่ดินที่ตกทอดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่มีข้อบังคับห้ามโอนซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ฉะนั้น สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างนางวรรณากับนางสาวจิราวรรณย่อมตกเป็นโมฆะ นางวรรณาก็ไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่นางสาวจิราวรรณและจำเลยทั้งสองได้ จำเลยทั้งสองจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หาได้ไม่ การที่จำเลยทั้งสองยังคงครอบครองที่ดินพิพาทอยู่ เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว จึงถือว่าเป็นการครอบครองแทนนางวรรณาคือเป็นเจ้าของเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่โจทก์ฟ้องคดีขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทเป็นคดีนี้ย่อมไม่อาจถือได้ว่าจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบ แม้หากจะฟังข้อเท็จจริงว่า จำเลยทั้งสองได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยเจตนาเป็นเจ้าของภายหลังจากพ้นกำหนดห้ามโอนจนกระทั่งถึงวันที่โจทก์ยื่นฟ้อง



- ๑๗ -

จำเลยทั้งสอง คือ วันที่ ๔ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ยังไม่ถึง ๑๐ ปี จำเลยทั้งสองย่อมไม่มีทางที่จะได้ที่ดิน
พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามที่ฟ้องแย้งมาได้ ฉะนั้น จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยเป็นประเด็นสุดท้ายมีว่า โจทก์ได้รับความเสียหายหรือไม่เพียงใด
โจทก์เบิกความได้ว่า หลังจากโจทก์ให้นายความทำหน้าที่สืบบอกกล่าวทวงถามให้จำเลยทั้งสอง
และบริวารออกจากที่ดินพิพาทแล้ว แต่จำเลยทั้งสองเพิกเฉย การกระทำของจำเลยทั้งสองเป็นเหตุให้
โจทก์ได้รับความเสียหาย หากโจทก์นำที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างออกให้บุคคลภายนอกเช่า โจทก์
จะได้รับค่าเช่าประมาณ ๓๐,๐๐๐ บาท ต่อเดือน ส่วนจำเลยทั้งสองนำสืบหักล้างในเรื่องความ
เสียหายของโจทก์ว่า การกระทำของจำเลยทั้งสองไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ หากนำที่ดินพิพาทออก
ให้ผู้อื่นเช่า จะได้ค่าเช่าไม่เกินเดือนละ ๑,๕๐๐ บาท เห็นว่า เมื่อจำเลยทั้งสองไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ดังที่ได้วินิจฉัยไปแล้ว การที่จำเลยทั้งสองยังคงครอบครองที่ดิน
พิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อไปโดยไม่มีสิทธิ ย่อมเป็นการอยู่โดยละเมิดสิทธิของโจทก์ จำเลยทั้งสองจึง



- ๑๘ -

ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำละเมิดดังกล่าวให้แก่โจทก์ แต่ที่โจทก์เรียกร้อง
ค่าเสียหายในอัตราเดือนละ ๓๐,๐๐๐ บาท นั้น โจทก์มีเพียงตัวโจทก์เบิกความลอยๆ ไม่มี
พยานหลักฐานอื่นใดมานำสืบสนับสนุนให้เห็นว่าเหตุใดโจทก์เสียหายถึงเพียงนั้น กรณียังไม่เป็นที่แน่
ชัดว่าโจทก์ได้รับความเสียหายถึงจำนวนที่เรียกร้องหรือไม่ แต่การที่โจทก์ไม่สามารถเข้าครอบครองใช้
ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ ย่อมเป็นพฤติการณ์ที่ถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายอยู่ในตัวตลอดมา
เมื่อพิเคราะห์ถึงทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ของที่ดินพิพาทซึ่งมีเพียง ๖.๔ ตารางวา และค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม
ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราสุดท้ายเดือนละ ๒,๐๐๐ บาท แล้ว เห็นสมควร
กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ในอัตราเดือนละ ๕๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๕๙)
เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสองจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง พร้อมขนย้ายบริวารและทรัพย์สินออกไปจาก
ที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้าง

พิพากษาให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ๘๓/๓ พร้อมขนย้ายทรัพย์สิน

และบริวารออกจากที่ดินพิพาทตามโฉนดเลขที่ ๓๑๗๔ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน



- ๑๙ -

จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตามแนวเขตสี่เหลี่ยมในแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ๓.๔ ห้ามจำเลยทั้งสองและ
บริวารเข้ามาเกี่ยวข้องกับอีกต่อไป ให้จำเลยทั้งสองชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ในอัตราเดือนละ ๕๐๐ บาท
นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๕๙) เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสองจะรื้อถอน
สิ่งปลูกสร้างพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาท ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียม
แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ ๕,๐๐๐ บาท ยกฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสอง ค่าฤชาธรรมเนียมใน
ส่วนฟ้องแย้งให้เป็นพับ.

นายยุทธพงศ์ ภูริเสถียร

นายกฤษฎา สกุลศรีประเสริฐ