



# การสร้างโรงเรือน รुकกล้าในที่ดินของผู้อื่น

ปัจจุบันปัญหาเรื่องการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรุกกล้าในที่ดินของผู้อื่นมักปรากฏให้เห็นอยู่เสมอ และถ้าหากคุณพบว่าอาคารที่อยู่อาศัยของคุณที่สร้างนั้นรุกกล้าเข้าไปในที่ดินของคนอื่น หรือพบว่าเพื่อนบ้านของเราได้สร้างโรงเรือนรุกกล้าเข้ามาในที่ดินของเราแล้ว เราจะมีวิธีการหาทางแก้ไขปัญหานี้ได้อย่างไร ผู้เขียนจึงใคร่ขอเสนอทางออกของปัญหาเหล่านี้ โดยอาศัยกลไกของกฎหมายที่ได้บัญญัติคุ้มครองในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ

คำว่า “การสร้างโรงเรือนรุกกล้าในที่ดินของผู้อื่น” หมายถึง การที่ผู้สร้างได้สร้างโรงเรือนส่วนน้อยในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งจะแตกต่างจากการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นทั้งหลัง เพราะว่าการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นนั้น คือโรงเรือนส่วนใหญ่จะอยู่ในที่ดินของคนอื่นถ้าคิดเป็นพื้นที่แล้วถ้าส่วนที่รุกกล้าเท่ากับร้อยละ ๗๐ ของโรงเรือนที่อยู่ในที่ดินของคนอื่นก็จะถือว่าเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของคนอื่นมากกว่าจะเป็นการรุกกล้าในที่ดินของผู้อื่น

โดยในที่นี้จะขอกล่าวถึงเฉพาะปัญหาการสร้างโรงเรือนรุกกล้าในที่ดินของผู้อื่นหรือการที่โรงเรือนส่วนน้อยอยู่ในที่ดินของคนอื่นซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ทรัพย์สิน ลักษณะ ๒ มาตรา ๑๓๑๒ บัญญัติว่า

“บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมดเจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรียนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดิน จะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออก ค่าใช้จ่ายก็ได้”

### คำว่า “โรงเรียน” หมายถึงอะไรบ้าง

โรงเรียนในที่นี้ให้รวมถึงส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรียนด้วย เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น แม้กระทั่งขายคาบ้านก็ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของโรงเรียน แต่ถ้าส่วนที่รูก้านั้นไม่ใช่ส่วนของโรงเรียนหรือส่วนหนึ่งของโรงเรียน เช่น ท่อน้ำทิ้งและเครื่องปรับอากาศ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๘/๒๕๒๓) ถึงส้วมซีเมนต์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๑๖/๒๕๒๒) หรือเสากำแพงที่แยกต่างหากจากเสาโรงเรียน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๓๖/๒๕๓๙) เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของโรงเรียนไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๓๑๒

ในการพิจารณาว่าเป็นการสร้างโรงเรียนรูก้าหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณา โดยเริ่มจากขั้นตอนที่มีการก่อสร้างใน ครั้งแรกเท่านั้นโดยจะไม่รวมถึงการต่อเติม หรือสร้างชั้นในภายหลัง หรือสร้างชั้นโดย ผู้มีสิทธิสร้างในฐานะเจ้าของที่ดิน



ในการพิจารณาว่าเป็นการสร้างโรงเรียนรูก้าหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณา โดยเริ่มจากขั้นตอนที่มีการก่อสร้างในครั้งแรกเท่านั้นโดยจะไม่รวมถึงการต่อเติมหรือ สร้างชั้นในภายหลัง หรือสร้างชั้นโดยผู้มีสิทธิสร้างในฐานะเจ้าของที่ดินและต่อมา มีการ แบ่งแยกที่ดินแล้วทำให้เกิดการรูก้าขึ้น กรณีเหล่านี้ผลในทางกฎหมายจะแตกต่างกัน ในเรื่องของการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในส่วนที่รูก้านั้น

### ผลในทางกฎหมายของการสร้างโรงเรียนรูก้าที่ดินของผู้อื่น

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ทรัพย์สิน ลักษณะ ๒ มาตรา ๑๓๑๒ ได้บัญญัติถึงผลในทางกฎหมายของการสร้างโรงเรียนรูก้าในที่ดิน ของผู้อื่นไว้ โดยแบ่งเป็น ๓ กรณี ดังนี้

#### (๑) กรณีผู้สร้างสุจริต

ในมาตรา ๑๓๑๒ วรรคแรก ได้คุ้มครองผู้สร้างที่สุจริตเท่านั้น และ พฤติการณ์ที่เรียกว่า “สุจริต” นั้นหมายความว่าขณะที่ก่อสร้างผู้สร้างไม่รู้ว่า ที่ดินที่ปลูกสร้างนั้นเป็นของบุคคลอื่น หรือเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเอง และต้อง



คุณฤทธิการณณ์ด้วยว่าผู้สร้างได้กระทำโดยประมาทเลินเล่อหรือไม่ ยกตัวอย่างเช่น นาย ก ได้ปลูกสร้างอาคารบนที่ดินของตนซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของนาย ข โดยที่ที่ดินนั้นไม่มีรั้วล้อมรอบ นาย ก ไม่ได้ตรวจสอบแนวเขตที่ดินของตนและของนาย ข ให้แน่ชัดเสียก่อนแล้วค่อยลงมือก่อสร้างอาคาร จึงแสดงถึงความไม่รอบคอบและความประมาทเลินเล่อของนาย ก เอง กรณีเช่นนี้ไม่อาจถือได้ว่า นาย ก สุจริต

เมื่อผู้สร้างได้กระทำโดยสุจริตแล้ว ผลของกฎหมายได้กำหนดให้ผู้สร้างเป็นเจ้าของโรงเรือนส่วนที่รุกกล้าแต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อเป็นค่าใช้ที่ดินและผู้สร้างสามารถเรียกให้เจ้าของที่ดินยอมจดทะเบียนให้ที่ดินนั้นเป็น ภาระจำยอม<sup>๑</sup> ได้ แต่ถ้าต่อมาโรงเรือนที่สร้างนั้นสลายไปทั้งหมดเจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมนั้นเสียก็ได้ แต่ข้อพิจารณาที่สำคัญก็คือส่วนที่รุกกล้านั้นจะต้องเป็นโรงเรือนเท่านั้น ซึ่งได้กล่าวมาแล้วในตอนต้นว่าโรงเรือนหมายถึงอะไรบ้าง

เมื่อผู้สร้างได้กระทำโดยสุจริตแล้ว ผลของกฎหมายได้กำหนดให้ผู้สร้างเป็นเจ้าของโรงเรือนส่วนที่รุกกล้าแต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อเป็นค่าใช้ที่ดินและผู้สร้างสามารถเรียกให้เจ้าของที่ดินยอมจดทะเบียนให้ที่ดินนั้นเป็น ภาระจำยอม ได้



เนื่องจากกฎหมายได้เล็งเห็นว่าถ้าจะให้ผู้สร้างใช้ที่ดินเปล่า ๆ ไม่เสียค่าตอบแทนก็อาจจะไม่เป็นธรรมสำหรับเจ้าของที่ดินเท่าไร จึงกำหนดให้ผู้สร้างสามารถใช้ที่ดินนั้นได้แต่ต้องเสียค่าใช้ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินนั้น ส่วนเรื่องค่าใช้ที่ดินที่ผู้สร้างจะต้องจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินนั้นกฎหมายไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าจะดูจากอะไร แต่ในทางปฏิบัติได้ใช้หลักความเป็นธรรมและเหมาะสม โดยพิจารณาว่าส่วนที่รุกกล้าเข้าไปนั้นมีเนื้อที่เพียงไร ทำเลที่ตั้งของที่ดินนั้นว่ามีราคาที่ดินเท่าไร และสุดท้ายต้องดูด้วยว่าการที่มีโรงเรือนรุกกล้าเข้าไปนั้นทำให้ที่ดินที่เหลือมีสภาพเป็นอย่างไร เช่น ที่ดินที่เหลือกลายเป็นที่ดินที่ยากต่อการออกสู่ทางสาธารณะหรือไม่ เป็นต้น ซึ่งพฤติการณ์เหล่านี้สามารถนำมาประกอบการตกลงระหว่างผู้สร้างและเจ้าของที่ดินในการกำหนดค่าใช้ที่ดินได้ หรือถ้า

<sup>๑</sup> ภาระจำยอม หมายถึง ทรัพย์สินชนิดที่จำกัดต่อกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่งหรือที่เรียกว่า ทรัพย์สินในทรัพย์สินของผู้อื่น และที่สำคัญคือเป็นทรัพย์สินผูกพันกับทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์โดยแท้.

ตกลงกันไม่ได้มีการฟ้องคดีสู่ศาล ศาลก็จะหยิบยกข้อพิจารณาเหล่านี้ประกอบการกำหนดค่าใช้ที่ดินแก่เจ้าของที่ดินได้

### (๒) กรณีผู้สร้างไม่สุจริต

ในกรณีที่ผู้สร้างสร้างโดยไม่สุจริตนั้น กฎหมายไม่ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้สร้าง แต่กฎหมายจะให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินให้มีสิทธิบอกให้ผู้สร้างรื้อถอนส่วนที่รูกล้านั้นออกไปก็ได้ กฎหมายใช้คำว่า “ก็ได้” หมายความว่า เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินเองว่าจะใช้สิทธินั้นหรือไม่ ในบางกรณีที่มีการรูกล้าโดยไม่สุจริต แต่กลับทำให้เจ้าของที่ดินได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้นเจ้าของที่ดินอาจจะไม่ใช่สิทธินี้ได้ หรือจะเรียกให้ผู้สร้างใช้ค่าที่ดินเสมือนหนึ่งว่าเป็นการสร้างโดยสุจริตก็ได้

การสร้างโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นนั้น จะต้องเกิดขึ้นแต่แรกหรือเป็นการสร้างรูกล้ามาตั้งแต่ขณะที่เริ่มทำการก่อสร้าง ไม่รวมถึงกรณีที่มีการต่อเติมภายหลังแล้วเกิดการรูกล้า



### (๓) การปลูกสร้างโรงเรือนรูกล้าที่ไม่อยู่ในบังคับ มาตรา ๑๓๑๒

การสร้างโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นนั้น จะต้องเกิดขึ้นแต่แรกหรือเป็นการสร้างรูกล้ามาตั้งแต่ขณะที่เริ่มทำการก่อสร้าง ไม่รวมถึงกรณีที่มีการต่อเติมภายหลังแล้วเกิดการรูกล้า เช่น นาย ก ก่อสร้างโรงเรือนครั้งแรกไม่มีการรูกล้าในที่ดินของนาย ข แต่อย่างไร แต่ต่อมามีการต่อเติมโรงเรือนแล้วส่วนที่ต่อเติมนั้นรูกล้าเข้าไปในที่ดินของนาย ข กรณีเช่นนี้ผู้สร้างไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๑๓๑๒ จะต้องรื้อโรงเรือนส่วนที่รูกล้านั้นออกไป

อีกกรณีหนึ่งที่ไม่สามารถใช้มาตรา ๑๓๑๒ มาบังคับได้ คือกรณีสร้างโรงเรือนในที่ดินแล้วต่อมามีการแบ่งแยกที่ดิน เช่น นาย ก และนาย ข เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกันและได้ก่อสร้างอาคารในที่ดินนั้น ต่อมาได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันคนละส่วนทำให้ที่ดินส่วนของนาย ข มีอาคารของนาย ก รูกล้าเข้าไป พฤติการณ์เช่นนี้จะเห็นได้ว่าไม่มีการรูกล้ามาตั้งแต่ต้นและไม่ใช่การต่อเติมภายหลังจึงไม่มีกฎหมายที่จะมาใช้บังคับได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้ศาลฎีกาได้เคยมีคำพิพากษาวางไว้และใช้เป็นบรรทัดฐานมาตลอดคือ ให้ใช้มาตรา ๑๓๑๒



เป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔) ยกตัวอย่างเช่น

“คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๑/๒๕๔๒ เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๔๐๖๘ ของโจทก์และโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๔๐๑๒ พร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลยเป็นที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งโจทก์ซื้อมาจาก น. โดยมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินมาก่อนแล้ว ต่อมาจำเลยนำที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๔๐๑๒ ไปจดทะเบียนจำนอง และมีการบังคับจำนองซึ่ง ต. เป็นผู้ประมุขได้จากนั้น ต. ขายที่ดินดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ปรากฏว่าสิ่งปลูกสร้างบางส่วนคือส่วนหนึ่งของบ้านเลขที่ ๑๗ และรั้วบ้านรูกกล้าที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๔๐๖๘ ของโจทก์ กรณีจึงไม่เข้า ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๑๒ เพราะการรูกกล้ามิได้เกิดจากจำเลยสร้างขึ้น เมื่อไม่มีกฎหมายใดที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องนำมาตรา ๑๓๑๒ ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับตาม มาตรา ๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยให้รื้อส่วนของบ้านเลขที่ ๑๗ ที่รูกกล้าแต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ส่วนรั้วบ้านที่รูกกล้านั้นมิใช่การรูกกล้าของโรงเรียนหรือส่วนใดของโรงเรียนอันจะปรับใช้มาตรา ๑๓๑๒ ได้ จำเลยจึงต้องรื้อรั้วที่รูกกล้า”

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นจะเห็นได้ว่าการสร้างโรงเรียนรูกกล้าที่ดินของผู้อื่นนั้นผู้สร้างไม่จำเป็นต้องรื้อถอนเสมอไป กฎหมายมุ่งให้ความคุ้มครองแก่ผู้สร้างในกรณีสุจริต และในขณะเดียวกันกฎหมายก็คุ้มครองเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องแบกรับภาระที่เพิ่มขึ้นให้เสียเปล่าโดยเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าใช้ที่ดินจากผู้สร้างได้อีกด้วย ๑

#### เอกสารอ้างอิง

- ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
กฎหมายลักษณะทรัพย์, สำนักพิมพ์ พลสยาม พรินตติ้ง (ประเทศไทย), ๒๕๕๑.
- วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แพ่งพิสดาร เล่ม ๔, ๒๕๕๐.