

สร้างรั้วกันเขตแดนหลังตึกแถวในที่ดินตัวเอง ... ทำได้หรือไม่ ?

วิไลนา ขวัญสุด *

จับประเด็นเด่น : เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินยอมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน ตลอดจนมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้เจ้าของที่ดินก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ด้านหลังอาคารในที่ดินของตนเองที่ไม่ใช่ทางสาธารณะ และมีได้มีทางเดินหลังอาคารร่วมกันกับเจ้าของอาคารหลังอื่น โดยไม่ปรากฏว่าการก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ที่พิพาท เป็นการก่อสร้างที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย กรณีจึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายและไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อเจ้าของอาคารและที่ดินข้างเคียง

คำสำคัญ : อาคาร , รั้วคอนกรีตเสริมเหล็ก , ละเมิด

เจาะประเด็นคดี : การที่ผู้อำนวยการเขตอนุญาตให้เจ้าของที่ดินก่อสร้างรั้วคอนกรีตเสริมเหล็กด้านหลังอาคารตึกแถวของตนเอง เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ?

โดยมีข้อกฎหมายสำคัญ คือ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง (๑) ... (๒) ... รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย ...

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๕ บัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย และมาตรา ๑๓๓๖ บัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคสอง กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร วรรคห้า กำหนดว่า ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

* พนักงานคดีปกครองปฏิบัติกร สำนักงานส่งเสริมงานคดีปกครอง สำนักงานศาลปกครอง

ข้อประเด็นปัญหา

ข้อพิพาทในคดีนี้มีมูลเหตุมาจาก ... นางสาวสวยได้เคยก่อสร้างโรงครัวที่ด้านหลังตึกแถวของตน โดยไม่ได้รับอนุญาต ผู้อำนวยการเขตจึงมีคำสั่งให้รื้อถอนและยื่นฟ้องนางสาวสวยเป็นจำเลยต่อศาลจังหวัด ฐานความผิดกระทำการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งศาลจังหวัดได้พิพากษาปรับนางสาวสวย และนางสาวสวยได้รื้อถอนโรงครัวดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ต่อมา นางสาวสวยก็ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามแบบ ข. ๑) ชนิดรั้วคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความยาว ๘ เมตร เพื่อใช้กันแนวเขตที่ดินของตนเอง โดยผู้อำนวยการเขตในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้พิจารณาแล้วอนุญาตให้ก่อสร้างรัวดังกล่าวได้

นายหล่อซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถวและที่ดิน ที่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือและอยู่ห่างจากด้านหลังตึกแถวของนางสาวสวยประมาณ ๓ เมตร อ้างว่าการสร้างรัวดังกล่าวเป็นเหตุให้ตนไม่สามารถใช้เป็นทางเดินหลังอาคารร่วมกันได้ โดยไม่มีช่องทางเดินระหว่างตัวอาคารเวลาเข้าไปซ่อมแซมบ้าน และเมื่อฝนตกจะมีน้ำรั่วซึมเข้ามาในบ้านของตน อีกทั้งไม่สามารถเดินติดต่อกันได้ หากเกิดอัคคีภัยขึ้น จึงได้ยื่นฟ้องนางสาวสวยเป็นจำเลยต่อศาลจังหวัด ในข้อหาละเมิดและเรียกค่าเสียหาย และได้มีหนังสือร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขต เพื่อขอให้แก้ไขความเดือดร้อนดังกล่าวด้วย

ต่อมา ศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษายกฟ้องในคดีที่นายหล่อเป็นโจทก์ และศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามศาลจังหวัด ส่วนผู้อำนวยการเขตก็ได้มีหนังสือแจ้งนายหล่อว่า การอนุญาตให้นางสาวสวยก่อสร้างรั้วพิพาทนั้นชอบแล้ว

นายหล่อ (ผู้ฟ้องคดี) เห็นว่า การที่ผู้อำนวยการเขต (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) อนุญาตให้นางสาวสวย (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ก่อสร้างรั้วพิพาทนั้น เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งจะต้องเว้นที่ว่างด้านหลังอาคารให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง เพื่อขอให้ผู้อำนวยการเขตดำเนินการสั่งให้มีการรื้อถอนรัวดังกล่าวและชดเชยค่าเสียหายให้แก่ตน

คำพิพากษา/คำสั่งจากศาลปกครอง

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ผู้อำนวยการเขตได้อนุญาตให้นางสาวสวยก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. เพื่อใช้กันแนวเขตที่ดินของตน โดยมีความยาว ๘ เมตร ซึ่งสร้างอยู่ในเขตที่ดินของตนเอง และศาลจังหวัดได้วินิจฉัยว่านางสาวสวยชอบที่จะก่อสร้างรั้วในที่ดินของตนเอง เนื่องจากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน ตลอดจนมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน โดยมีชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖

เมื่อรั้วพิพาทตั้งอยู่ในเขตที่ดินของนางสาวสวยซึ่งไม่ใช่ทางสาธารณะ จึงไม่เสียแผนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตน และยังฟังไม่ได้ว่ามีกระทำการที่ฝ่าฝืนกฎหมาย กรณีจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อ

ผู้ฟ้องคดี และไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด การที่ผู้อำนวยการเขต
อนุญาตให้เจ้าของที่ดินสร้างรั้วดังกล่าว จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า คนได้รับความเดือดร้อนเกินควร โดยไม่สามารถเดินติดต่อถึงกันได้
หากเกิดอภคภคัย ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ได้บัญญัติห้ามไว้ชัดเจนแล้วว่า มิให้สร้างรั้ว
บริเวณทางเดินด้านหลังอาคาร เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารเท่านั้น ศาลเห็นว่า ตามที่
ข้อ ๓๔ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๗ กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมี
ที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไป
ในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร โดยเมื่อพิจารณา
ข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าวซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัย
ของประชาชนผู้ใช้อาคารในเรื่องอภคภคัย โดยให้ใช้เป็นทางเดินด้านหลังอาคารร่วมกัน แม้ว่าทางเดินดังกล่าว
จะอยู่ในเขตที่ดินของเจ้าของ ก็ห้ามมิให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บริเวณดังกล่าว

แต่เมื่อศาลพิจารณาข้อเท็จจริงในคดีนี้ ปรากฏว่าตึกแถวของผู้ฟ้องคดีมีแนวเขตด้านทิศใต้
ติดต่อกับอาคารตึกแถวของนางสาวสวย ในลักษณะทำมุมตั้งฉากกัน มิได้อยู่ในแถวเดียวกันกับตึกแถว
ของนางสาวสวย กรณีจึงถือว่ามีได้มีทางเดินด้านหลังอาคารร่วมกันตามนัยข้อ ๓๔ วรรคสอง
ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจเข้าไปในแดนแห่งกรรมสิทธิ์หรือในที่ดิน
ของนางสาวสวยได้ อีกทั้ง เมื่อตรวจสอบภาพถ่ายที่ปรากฏในสำนวนคดีแล้ว เชื่อได้ว่าผู้ใช้อาคาร
ที่อยู่ในแถวเดียวกันกับอาคารที่พิพาทของนางสาวสวย ทางทิศตะวันตก ยังคงสามารถใช้ที่ว่าง
ด้านหลังอาคารร่วมกันกับนางสาวสวยเพื่อใช้ประโยชน์เป็นทางหนีไฟได้ตามปกติ ฉะนั้น การสร้างรั้ว
ของนางสาวสวยในที่ดินของตนเอง จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว *พิพากษายกฟ้อง (คำพิพากษา
ศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๔๓๒/๒๕๖๔)*

ครรถลงแห่งความเป็นธรรม : จากคดีดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า การสร้างรั้วกั้นเขตแดนบริเวณด้านหลัง
อาคารหรือตึกแถวที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นสามารถกระทำได้ เว้นแต่ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่
ในลักษณะตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคสอง กำหนดไว้ กล่าวคือ ตั้งอยู่ในแถวเดียวกันโดยมีทางเดินด้านหลังอาคาร
ร่วมกันกับเจ้าของอาคารหลังอื่น ซึ่งจะต้องเว้นที่ว่างด้านหลังอาคารให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร
เพื่อให้สามารถใช้ติดต่อถึงกันได้ หากเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือกรณีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย
ในชีวิตและทรัพย์สิน

ในส่วนของผู้พนักงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการออกใบอนุญาตให้เอกชนรายใด
ก่อสร้างอาคาร จะต้องตรวจพิจารณาคำขอ เอกสารหลักฐานต่าง ๆ รวมทั้งตรวจสอบสถานที่ ว่าเป็นไป
ตามที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้หรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสียหายหรือปัญหา

ที่อาจเกิดขึ้นตามมาจากการก่อสร้างอาคารที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งผู้มีหน้าที่ไม่อาจปฏิเสธความรับผิดชอบ
ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารที่ไม่ชอบดังกล่าว ...

(ปรึกษาคดีปกครองได้ที่ สายด่วนศาลปกครอง ๑๓๕๕ และสืบค้นเรื่องอื่น ๆ ได้จาก
www.admincourt.go.th เมนูวิชาการ เมนูย่อยอุทธรณ์จากคดีปกครอง)
