

ใครเป็นเจ้าของ ส่วนควบ

พรเทพ ทวีกาญจน์*



>>> บทบัญญัติในเรื่องใครเป็นเจ้าของส่วนควบ บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 144 วรรคสอง บทบัญญัติมาตรานี้สืบเนื่องมาจากในเรื่องส่วนควบมีความมุ่งหมายสำคัญที่ต้องการขจัดปัญหาเรื่องของกรรมสิทธิ์ในกรณีที่มีการเอาทรัพย์สินหลาย ๆ อย่างมารวมกันจนไม่สามารถแยกออกจากกันได้ เว้นแต่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นบอบสลาย ทำลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป โดยมาตรา 144 วรรคสอง ได้บัญญัติถึงผู้ที่เป็นเจ้าของส่วนควบไว้ว่า **“เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น”** ซึ่งหมายความว่า เมื่อมีการเอาทรัพย์สินหลายสิ่งมารวมกันจนเป็นส่วนควบแล้ว ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินประธานก็ย่อมเป็นเจ้าของส่วนควบนั้นด้วย ทั้งนี้ เพราะไม่ต้องการที่จะให้เกิดความเสียหายขึ้นเนื่องจากถ้าแยกออกจะต้องทำลาย ทำให้บอบสลาย หรือเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป อย่างกรณีของรถยนต์ รถยนต์มีตัวถัง มีเครื่องยนต์ มีล้อ ตัวรถยนต์เป็นทรัพย์สินประธาน ล้อหรือเครื่องยนต์เป็นส่วนควบ ถ้าแยกล้อออกไป รถยนต์ก็แล่นไม่ได้จะกลายเป็นถังสี่เหลี่ยมวางอยู่บนพื้นหรือแยกเอาเครื่องยนต์ออกไปก็แล่นไม่ได้ถ้าจะต้องลากเข็นเอา ฉะนั้นคนที่เป็นเจ้าของตัวถังรถยนต์เป็นเจ้าของรถยนต์เป็นเจ้าของล้อรถยนต์นั้นด้วย โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 144 วรรคสอง

ในเรื่องบ้านกับที่ดินก็เช่นเดียวกัน บ้านนั้นตามประเพณีไม่ว่าท้องถิ่นใดในประเทศของเราถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประธาน เพราะเมื่อแยกออกจากกันก็ต้องรื้อออกไปหรือทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพไป ฉะนั้นถ้าใครเป็นเจ้าของที่ดินและมีบ้านปลูกอยู่ในที่ดิน โดยผลของมาตรา 144 วรรคสอง ผู้นั้นก็

เป็นเจ้าของบ้านด้วยในฐานะที่บ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน

การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยผลของส่วนควบนี้ ปกติถ้าทรัพย์สินหลายอย่างที่มาวมกันเป็นเจ้าของเดียวกันจะไม่มีปัญหาปัญหาจะเกิดขึ้นเมื่อทรัพย์สินที่มาวมกันไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินประธานหรือส่วนควบมีเจ้าของหลายคน หรือมีบุคคลที่สามเข้ามาเกี่ยวข้อง ตัวอย่าง สมชายเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีบ้านปลูกอยู่ มีเจตนาที่จะขายเฉพาะที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินประธานอย่างเดียวให้กับสมหมายไม่ต้องการที่จะขายบ้านด้วย แต่ในสัญญาซื้อขายอาจจะหลงลืมหรือไม่ได้ใช้ความระมัดระวังเท่าที่ควรจึงไม่ได้ระบุว่าขายแต่เฉพาะที่ดินไม่ได้ขายบ้านด้วยพอทำสัญญาเสร็จจดทะเบียนกันเรียบร้อยแล้ว สมหมายจะเข้ามาครอบครอง เขาจะเถียงว่าเมื่อซื้อที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประธานก็ย่อมหมายความว่าได้กรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบด้วย ปัญหาที่จะเกิดขึ้นระหว่างสมชายกับสมหมายผู้ซื้อว่าใครมีสิทธิในบ้านดีกว่ากันกรณีเช่นนี้จะต้องนำมาตรา 144 วรรคสองมาปรับบทในการตัดสินข้อพิพาทและคงจะต้องวินิจฉัยว่าเมื่อบ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน สมชายขายที่ดินไป บ้านซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินก็ต้องติดไปกับที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประธานด้วย

กรณีเจ้าของทรัพย์สินประธานได้กรรมสิทธิ์ในส่วนควบตามมาตรา 144 วรรคสอง มีข้อน่าคิดว่าจะต้องเสียค่าตอบแทนหรือเสียค่าราคาทรัพย์สินให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบหรือไม่ เช่น สมชายเช่าที่ดินของสมหมาย เพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยแต่ได้ไปสร้างโรงรถ ไปทำถนนราดยางจากถนนใหญ่เข้ามาถึงโรงรถ ซึ่งเป็นการสร้างนอกขอบเขตของสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพราะสัญญาเช่าเป็นเรื่องเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ไม่ได้เช่าเพื่อปลูกโรงรถ ไม่ได้รวมถึงให้การทำถนนได้ ดังนั้นโรงรถก็ตี

* ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ซี.พี. หลาซ่า จำกัด

หรือถนนก็ดี ไม่เข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 146 สิ่งก่อสร้างมาก็จะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินประธาน เจ้าของที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในโรงรถหรือถนนนั้นไปโดยผลของมาตรา 144 วรรคสอง ซึ่งเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย เมื่อเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายเจ้าของที่ดินก็ไม่มีภาระหน้าที่ใดๆ ที่จะต้องมาชำระค่าโรงรถ หรือค่าถนนซึ่งเป็นส่วนควบให้กับนายสมชายซึ่งเป็นผู้สร้าง

เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1711-1712/2546 แม้การที่จำเลยที่ 1 ปลุกสร้างอาคารตึกแถว ตลาดสด ถนนและลานจอดรถลงบนที่ดินโฉนดเลขที่ 1922 ของโจทก์ โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและโดยความยินยอมของโจทก์ **สิ่งปลุกสร้างเหล่านี้จะไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 1922 ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์** แต่ตามข้อความในสัญญาเช่าจำเลยผู้เช่าที่ดินได้แสดงเจตนาสละสิทธิของตน โดยยอมรับที่จะไม่รื้อถอนสิ่งปลุกสร้างเหล่านั้นออกไปจากที่ดินที่เช่าโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ดังนั้นเมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินต่อไปและได้บอกกล่าวแก่จำเลยทั้งสองแล้วจำเลยที่ 1 จึงไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินของโจทก์ต่อไป ไม่อาจถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต อาคารตึกแถว ตลาด ถนนและลานจอดรถที่จำเลยที่ 1 ได้ปลุกสร้างไว้ย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 1922 หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวเมื่อสัญญาเช่าที่ดินไม่มีข้อตกลงให้โจทก์ผู้ให้เช่าต้องชำระราคาหรือค่าทดแทนสิ่งปลุกสร้างบนที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 ผู้เช่า ในกรณีนี้จำเลยที่ 1 ไม่อาจรื้อถอนสิ่งปลุกสร้างบนที่ดินออกไปได้ จำเลยที่ 1 จึงไม่อาจเรียกร้องให้โจทก์ชำระราคาหรือค่าทดแทนสิ่งปลุกสร้างบนที่ดินของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ 1 ได้

อย่างไรก็ตามหลักของมาตรา 144 วรรคสอง ที่ว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินประธานเป็นเจ้าของส่วนควบนั้น ก็มีข้อยกเว้นอยู่ เช่น เรื่องการสร้างโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตซึ่งแม้ว่าจะใช้หลักส่วนควบคือเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรียนนั้นๆ ก็ตาม แต่ก็ไม่ได้ฟรีๆ เพราะมาตรา 1310 ได้บัญญัติต่อไปว่า เจ้าของที่ดินต้องใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะการสร้างโรงเรียนในที่ดินนั้น

บทสรุปสังคาย ทรัพย์สินใดเป็นส่วนควบหรือไม่นั้นจะต้องพิจารณาว่า ส่วนควบนั้นต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินใหม่นั้นและต้องมีสภาพไม่อาจแยกออกจากกันได้นอกจากทำลาย ทำบุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลง



รูปทรง หรือสภาพไป ในส่วนกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินหลักใหญ่ใจความแล้วใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินประธานก็ย่อมเป็นเจ้าของในส่วนควบนั้น ด้วยเหตุผลที่ไม่ต้องการจะให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาทรัพย์สินหลายอย่างมารวมกันจนไม่สามารถแยกจากกันได้ เพราะถ้าหากต้องแยกออกจากกันจะทำได้โดยการทำลาย หรือทำให้บุบสลาย หรือเปลี่ยนแปลงรูปทรง เปลี่ยนแปลงสภาพของทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่มีประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นเลยหากต้องทำเช่นนั้น ดังนั้น กฎหมายจึงได้บัญญัติไว้เพื่อขจัดปัญหาเรื่องในเรื่องเหล่านี้

