



พรเทพ ทวีภาคย์
ทนายความ

ทดินของเอกชนที่อยู่ติดกันได้สร้างปัญหาให้แก่เจ้าของที่ดินที่อยู่ด้านใน ในการที่จะใช้ที่ดินของบุคคลอื่นในการออกไปสู่ทางสาธารณะ ซึ่งปกติประชาชนเรียกที่ดินที่อยู่ด้านในที่ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะว่าเป็น “ที่ดินตาบอด” จึงเกิดปัญหาทางกฎหมายตลอดมาว่า เจ้าของที่ดินอยู่ด้านในไม่มีสิทธิในการใช้ที่ดินของบุคคลอื่นที่อยู่ข้างเคียงในการใช้เป็นทางเดินออกไปสู่ทางสาธารณะ และหากมีสิทธิเช่นนั้น ขนาดของทางออกจะเป็นเช่นใด มีความกว้างยาวเพียงใด และผู้ใดใช้สิทธิเช่นนี้ได้ การที่กฎหมายบัญญัติเรื่องทางจำเป็นขึ้นมาเป็นการแก้ปัญหาในการใช้ที่ดินของบุคคลอื่น ที่เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงในการออกสู่ทางสาธารณะหรือออกสู่ทางอื่นได้ โดยการเกิดขึ้นของทางจำเป็น เป็นบทบัญญัติเฉพาะของกฎหมายที่เกิดขึ้น **เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเจ้าของที่ดินแปลงด้านในที่ไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้**

ก่อนอื่นต้องมาทำความเข้าใจ คำว่า “ทางจำเป็น” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้ความหมายว่า **ที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ หรือมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก** เช่น จะต้องข้ามบึง ทะเล หรือมีลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก (มาตรา 1349) กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมให้มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงอื่นซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ คำว่า **“ออกสู่ทางสาธารณะได้”** หมายความว่า แม้ที่ดินของผู้อื่นดังกล่าวมิได้ติดกับทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงด้านในที่ไม่มีทางออกก็อาจใช้เงื่อนไขตามมาตรา 1350 ขอให้ศาลบังคับให้เปิดทางออกสู่ทางสาธารณะได้ ยกเว้นกรณีการไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะนี้ ต้องไม่ใช่เพราะเกิดจากการแบ่งแยกที่ดินแปลงใหญ่ จนที่ดินแปลงเล็กที่เกิดจากการแบ่งแยกนั้น ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ ซึ่งต้องร้องขอทางจำเป็นออกสู่ทางสาธารณะได้เฉพาะแก่ที่ดินแปลงที่ถูกแบ่งแยกออกเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตาม มาตรา 1350)

มีคำถามว่า ที่ดินแปลงที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นทุกด้าน เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมได้ใช้ทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งมีบ้านปลูกอยู่หลายหลังต้องเดินวกไปวนมา ระยะทางเดินยาวกว่าทางที่จะขอผ่านเป็นทางพิพาท

กรณีเช่นนี้ที่ดินแปลงทางพิพาทจะปฏิเสธได้หรือไม่โดยอ้างว่าสามารถออกสู่ทางสาธารณะได้อยู่แล้ว **ศาลฎีกาได้เคยตัดสินกรณีนี้ไว้ว่า** ทางพิพาทจึงเป็นทางที่ใกล้ และสะดวกต่อการเดินทางของโจทก์ทั้งเก้าออกสู่ทางสาธารณะ และเป็นทางที่พอสมควรแก่ความจำเป็นของโจทก์ทั้งเก้า และเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด ทางพิพาทจึงเป็นทางจำเป็นที่จำเลยจะต้องเปิดให้โจทก์ทั้งเก้าเดินทางได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6227/2541 ที่ดินของโจทก์ทั้งเก้ามีที่ดินของบุคคลอื่นล้อมอยู่ทั้งสี่ด้าน และแม้จะมีทางเดินทางทิศตะวันตก และทางทิศเหนือให้โจทก์ทั้งเก้าใช้เดินออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่โจทก์ทั้งเก้าก็ไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะใช้ทางเดินดังกล่าวได้ สำหรับทางที่อยู่ทางทิศตะวันตกจะต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งมีบ้านปลูกอยู่หลายหลัง และต้องเดินวกไปวนมาไกลกว่าเดินทางพิพาท ส่วนทางที่อยู่ทางทิศเหนือก็จะต้องเดินผ่านที่ดินของบุคคลอื่นเช่นเดียวกัน ทั้งสภาพทางเดินก็ขรุขระหน้าฝนน้ำจะท่วมทางเดิน และเป็นโคลนไม่สามารถเดินผ่านได้สะดวก ส่วนทางพิพาทอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์ที่ 1 ถึงที่ 4 ทางด้านทิศใต้เป็นทางตรง อยู่ชิดแนวเขตที่ดินของจำเลยทางด้านทิศตะวันตกยาวตลอดแนวเพียง 36 เมตร โดยไม่มีบ้านปลูกขวางอยู่ และโจทก์ทั้งเก้าสามารถใช้ทางพิพาทได้ตลอดทั้งปี **ทางพิพาทจึงเป็นทางที่ใกล้ และสะดวกต่อการเดินทางของโจทก์ทั้งเก้าออกสู่ทางสาธารณะ และเป็นทางที่พอสมควรแก่ความจำเป็นของโจทก์ทั้งเก้า และเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด** ทางพิพาทจึงเป็นทางจำเป็นที่จำเลยจะต้องเปิดให้โจทก์ทั้งเก้าเดินทางได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2989/2552 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้เถียงกันพึงเป็นยุติว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 17193 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ส่วนจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 33960 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัด

ขอนแก่น ที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ โดยด้านทิศตะวันตกของที่ดินโจทก์อยู่ติดที่ดินของจำเลย และด้านทิศเหนือของที่ดินจำเลยอยู่ติดทางสาธารณะ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิขอเปิดทางพิพาทในที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็นหรือไม่ **โดยจำเลยฎีกาว่า โจทก์สามารถใช้ทางผ่านที่ดินแปลงอื่นเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ไม่จำเป็นต้องผ่านที่ดินของจำเลยนั้น** เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคหนึ่งบัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ใช้รั้ว ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะเป็นสำคัญ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ บทกฎหมายดังกล่าว มิได้บังคับว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุด เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจึงมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้ เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้น มาตรา 1349 วรรคสามบัญญัติว่า “**ที่ และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้**” เมื่อที่ดินของโจทก์ ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ โจทก์จึงมีสิทธิขอเปิดทางพิพาทในที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็น

บทสรุปสงฆ์ จากหลักกรรมสิทธิ์ในกฎหมายเอกชนกำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจการใช้สอย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินของตน รวมทั้งได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น มีสิทธิในการติดตาม เอาคืนในทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตน โดยมีชอบด้วยกฎหมายด้วย ดังนั้น การเข้าไปใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น จึงเป็นเรื่องต้องห้าม และถือเป็นความผิดตามกฎหมายอาญาในส่วนการบุกรุกอสังหาริมทรัพย์ และรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ แต่การใช้กรรมสิทธิ์ของบุคคลมีชัยยกเว้นบางประการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ต้องยอมให้บุคคลเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตน เมื่อที่ดินแปลงหนึ่งอยู่ในวงล้อมของที่ดินอื่นจนเจ้าของที่ดินแปลงที่อยู่ด้านไม่สามารถหาทางออกสู่ทางสาธารณะได้เลย การใช้อำนาจกรรมสิทธิ์บนที่ดินของผู้อื่น ก็ควรมีบางสิ่งทำให้เขาต้องยอมให้ใครบางคนเข้ามาใช้ที่ดินของเขาได้ หากมีเหตุบางประการที่ทำให้ผู้นั้นได้รับความเดือดร้อนเกินความจำเป็นนั่นเอง คือแนวคิดในการที่กฎหมายกำหนดให้มีทางจำเป็น

