

ซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต ก็มีสิทธิถูกสั่งให้รื้อถอน !!

โดย นายปกครอง

ในปัจจุบันนี้ ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้าน หรือห้องชุด ก็มีให้เลือกมากมายหลายสไตล์และหลากหลายราคา ส่วนคนที่อยากมีบ้านหรือที่ดินเป็นของตนเองในราคาที่ย่อมเยา ก็มีทางเลือกหนึ่งที่สามารถตอบโจทย์นี้ได้ คือ **“การประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี”** หรือที่คนส่วนใหญ่เรียกกันว่า **“ขายทอดตลาด”** นั่นเองครับ ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วจะซื้อได้ในราคาที่ถูกลงกว่าท้องตลาด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นสภาพของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง หรือการแข่งขันกันสู้ราคา

เรื่องน่ารู้วันนี้... มีประเด็นที่น่าสนใจว่า ถ้าหากซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมาโดยสุจริต แต่เจ้าหน้าที่มาตรวจพบภายหลังว่า บ้านหลังดังกล่าวได้ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ถูกต้องตามกฎหมาย กรณีเช่นนี้จะมีผลเป็นอย่างไร ?

โดยเรื่องมีอยู่ว่า... ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินมีโฉนด พร้อมอาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จ ๒ หลัง จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ต่อมา เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงได้ร้องเรียนต่อผู้อำนวยการเขต (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) ว่าอาคารของผู้ฟ้องคดีได้ทำการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต และอาคารบางส่วนมีการรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้ร้อง

เมื่อมีการตรวจสอบ พบว่าอาคารติด ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ของผู้ฟ้องคดีก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจริง ผู้อำนวยการเขตจึงได้มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมีคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาตทั้งหมด รวมทั้งมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายในเวลาที่กำหนด

ผู้ฟ้องคดีไม่ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวและไม่ดำเนินการแก้ไขอาคารแต่อย่างใด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงได้มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคารออกทั้งหมดให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ผู้ฟ้องคดีจึงได้อุทธรณ์คำสั่งทั้งหมดต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยไม่รับพิจารณาอุทธรณ์กรณีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารและคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร เนื่องจากเป็นการอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดเวลา ๓๐ วันตามที่กฎหมายกำหนด และยกอุทธรณ์กรณีคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงนำคดีมายื่นฟ้องต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดังกล่าว

คดีนี้... ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินพร้อมตึกที่สร้างยังไม่เสร็จจำนวน ๒ หลัง จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยบ้านดังกล่าวได้ปลูก รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของนาย ก. และนาย ข. ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินพร้อมตึกมาโดยสุจริต และเป็นกรณีที่อาจ ขอดจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมในที่ดินที่โรงเรือนหรืออาคารรุกรล้ำได้

แต่เมื่อมีการร้องเรียนให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ซึ่งพบว่าอาคารนั้นก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต และมีผนังของอาคารส่วนที่ติดที่ดินแปลงข้างเคียงอยู่ห่างเขตที่ดินแปลงข้างเคียงไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร และได้มีการจัดทำให้เป็นผนังทึบ จึงเป็นการก่อสร้างที่ไม่ชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้อำนวยการเขตย่อมอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดได้

เมื่อผู้อำนวยการเขตได้ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ปฏิบัติตามคำสั่งภายในระยะเวลาที่กำหนด การที่ผู้อำนวยการเขตมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคารดังกล่าว ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๖๒/๒๕๖๒)

คดีนี้ จึงเป็นอุทธรณ์ที่ดีให้กับผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด ของกรมบังคับคดี ในการที่จะต้องตรวจสอบกับหน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้องให้ดีเสียก่อนว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือมีผู้อาศัยอยู่ หรือได้ก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ เพราะแม้ว่าจะได้ซื้อมาจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต แต่หากตรวจพบในภายหลังว่ามีการก่อสร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้ซื้อก็ต้องรับภาระในการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และหากไม่ปฏิบัติตามหรือเป็นกรณีที่ไม่อาจแก้ไขได้ ก็อาจถูกสั่งให้รื้อถอนได้ครับ !!

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