



การศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับदनกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา

นายอมรเทพ คล้าโชคชัย และคณะ

รายงานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
จากมหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา ประจำปีงบประมาณ 2565
พฤศจิกายน 2565



การศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับदनกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา

คณะผู้วิจัย

นายอมรเทพ	คล่าโชคชัย
นางสาวอาฤทธิตา	ศรีสิงห์
นางสาวจิรวรรณ	สร้างการนอก
นางสาวภัทราภรณ์	ประสานพันธ์
นางสาวเกศรินทร์	สีแก้ว

รายงานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
จากมหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา ประจำปีงบประมาณ 2565

พฤศจิกายน 2565

กิตติกรรมประกาศ

วิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีโดยได้รับการสนับสนุนทุนวิจัยจากคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา เพื่อให้นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตร์บัณฑิตได้ทำการศึกษาวิจัยเพื่อเป็นการบูรณาการการเรียนการสอนกับงานวิจัยในรายวิชากฎหมายที่ดิน

ขอขอบพระคุณคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่ให้โอกาสในการดำเนินการวิจัย และสนับสนุนทุนวิจัยในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์สถิต จำเริญ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ในการวิจัยเรื่องนี้ให้คำแนะนำและให้คำปรึกษาจนกระทั่งงานวิจัยครั้งนี้สำเร็จ

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ ทุกคนที่ให้การช่วยเหลือ สนับสนุน ให้คำแนะนำและเป็นกำลังใจที่ดีตลอดมา นอกจากนี้ยังมีผู้ที่ให้ความช่วยเหลืออีกหลายท่านซึ่งคณะผู้วิจัยไม่สามารถกล่าวนามในที่นี้ได้หมดจึงขอขอบคุณทุกท่านเหล่านั้นไว้ ณ โอกาสนี้ด้วย

นายอมรเทพ คล้าโชคชัย และคณะ

ชื่อเรื่อง : การศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์
ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา

ผู้วิจัย : นายอมรเทพ คล่าโชคชัย และคณะ

อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์สถิต จำเริญ

หน่วยงาน : คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์

ปีที่ทำการวิจัยสำเร็จ : พฤศจิกายน 2565

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์
ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 2 หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์และการใช้
กรรมสิทธิ์ และเพื่อศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจาก
คำพิพากษาศาลฎีกา โดยการเลือกคำพิพากษาศาลฎีกา จำนวน 30 คำพิพากษาที่เกี่ยวกับการแดน
กรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งเป็นคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐานตั้งแต่ พ.ศ. 2535 จนถึง
ปัจจุบัน ใช้แบบบันทึกข้อมูล เพื่อใช้จัดบันทึกข้อมูลรายละเอียดของคำพิพากษาศาลฎีกา ประเด็น
ข้อเท็จจริง ประเด็นกฎหมาย เพื่อหาความถี่ของคำพิพากษาที่มีการตัดสินในประเด็นกฎหมายนั้น ๆ

ผลการวิจัยพบว่า จากการศึกษามีมาตราที่เกี่ยวข้องตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จำนวน 21 มาตรา โดยกฎหมายให้สิทธิและจำกัดสิทธิซึ่งกฎหมายที่
ให้สิทธิอยู่ในมาตรา 1336, 1337, 1338 ให้สิทธิใช้สอยจำหน่ายทรัพย์สินได้ไปซึ่งดอกผลและกฎหมาย
จำกัดสิทธิเป็นไปตามมาตรา 1339 - 1355 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีกลุ่มของ
คำพิพากษาศาลฎีกาจำนวน 30 ฎีกา มาเป็นตัวอย่างเพื่อศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์
และการใช้สิทธิในที่ดินซึ่งจากการศึกษาดังกล่าวปัญหาที่พบมากที่สุดคือ มาตรา 1349 เป็นเรื่องที่ดิน
ตาบอด จำนวน 10 ฎีกา ซึ่งกฎหมายแก้ไขได้ปัญหาดังกล่าวโดยให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่ตาบอดขอทาง
จำเป็นและภาระจำยอมเพื่อมีทางออกสู่ทางสาธารณะ รองลงมาคือมาตรา 1336 เป็นเรื่องการใช้กรรม
สิทธิ์ ติดตามเอาคืน จำนวน 8 ฎีกา เท่ากันกับมาตรา 1350 เป็นเรื่องทางจำเป็น จำนวน 8 ฎีกา แต่

อย่างไรก็ตามคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นเพียงตัวอย่างในการใช้กฎหมายเท่านั้นเพื่อให้ผู้ที่ทำการศึกษาในเรื่องนี้เข้าใจมากยิ่งขึ้น

สารบัญ	หน้า
กิตติกรรมประกาศ.....	ก
บทคัดย่อ.....	ข
สารบัญ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ง
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ขอบเขตการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
คำนิยามศัพท์.....	4
2 วรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
หลักกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและที่ดิน.....	5
แดนแห่งกรรมสิทธิ์.....	23
อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์.....	28
การใช้สิทธิเกินส่วนเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์.....	30
ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์โดยกฎหมาย.....	32
คำพิพากษาศาลฎีกา.....	39
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	41
3 วิธีการวิจัย.....	48
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	48
เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	48
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	48

วิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	48
4 ผลการวิจัย.....	50
5 สรุปผล อภิปรายและเสนอแนะ.....	83
สรุปผลการวิจัย.....	83
อภิปรายผลการวิจัย.....	84
ข้อเสนอแนะ.....	86
บรรณานุกรม.....	87

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	50
4.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา.....	54

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยเป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) มีการบัญญัติกฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษร ได้แก่ รัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมาย พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่มีการรวบรวมอย่างเป็นหมวดหมู่เป็นระบบและทั่วความถึงกันได้ก็จะบัญญัติไว้ในรูปแบบของประมวลกฎหมาย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายอาญา ประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น โดยมาตราหรือบทบัญญัติของกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็จะมีการแบ่งบรรพ มี 6 บรรพ และแบ่งย่อยเป็นลักษณะ หมวด และบทบัญญัติมาตราต่างๆ ซึ่งการนำกฎหมายไปปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นอันเป็นปัญหากฎหมายนั้นถือว่ามีความสำคัญมากในการนำเอามาตราที่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่บัญญัติไว้อย่างชัดเจนแล้วไปปรับใช้กับข้อเท็จจริง เรียกว่า “การวินิจฉัย” ซึ่งผู้ใช้กฎหมายจึงต้องมีความรู้ความเข้าใจบทบัญญัติของกฎหมายมาตรานั้นๆ และต้องรู้ด้วยว่ามาตรานี้ใช้กับกรณีปัญหาที่เกิดขึ้นในกรณีใดบ้างโดยถือเอาคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นตัวอย่างในการใช้กฎหมายกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น

ปัจจุบันพบว่ามีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ลักษณะ 2 กรรมสิทธิ์ หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงเกิดขึ้นตามที่ปรากฏในข้อเท็จจริง เช่น ชาวเมืองมีที่ดินติดกัน จะขุดดินเพื่อวางท่อใหม่ให้การระบายน้ำเข้านาตนเอง แต่ที่นาข้างเคียงไม่ยอม เพราะกลัวว่าวางท่อใหม่ น้ำจะไม่เข้านาตน (สกล หายสุทธีวรินทร์, กรุงเทพฯ) หรือ ชาวกิ่งไม้ยืนลำไปยังที่ดินข้างเคียง รวบทั้งใบไม้ดอกไม้ร่วงหล่นในที่ดินผู้อื่น ชาวเมืองถมที่ดินและก่อกำแพงสูงกว่าที่ดินผู้อื่นมากจนทำเพื่อนบ้านเดือดร้อนเสียหาย เป็นต้น เหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายซึ่งสามารถนำหลักกฎหมายมาปรับใช้กับข้อเท็จจริงได้ หากแต่ผู้วิจัยเห็นว่า ข้อเท็จจริงข้างเรื่องสามารถนำคำตัดสินของศาลหรือคำพิพากษาศาลฎีกามาใช้เป็น

ตัวอย่างในการอธิบายหรือสร้างการรับรู้และความเข้าใจต่อบทบัญญัติของกฎหมายได้ง่ายยิ่งขึ้น

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6406/2550 ที่ดินของโจทก์เป็นที่ดินสูง ส่วนที่ดินของจำเลยทั้งสองเป็นที่ดินต่ำกว่าที่โจทก์ระบายน้ำฝนตามธรรมชาติจากที่ดินของโจทก์ผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสองไปสู่ลำน้ำเสียวจึงเป็นกรณีที่

จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องยอมรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1339 วรรคหนึ่ง และ 1340 วรรคหนึ่ง ไม่ว่าโจทก์และประชาชนจะใช้ร่องน้ำในที่ดินของจำเลยทั้งสองเป็นเวลานานเพียงใด ก็หาทำให้กลายเป็นลำรางสาธารณะหรือตกเป็นภาระจำยอมไม่ แต่การที่จำเลยทั้งสองไถดินกลบลำราง ร่องน้ำพิพาทเป็นเหตุให้น้ำท่วมขังที่ดินของโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้ง



สองทำที่พิพาทให้เป็นลารางระบายน้ำตามเดิมได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6581/2539 หลุมส้วมอันเป็นหลุมหรือบ่อสำหรับรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำและส้วมที่จำเลยทำขึ้นอยู่ในระยะ 2 เมตรจากแนวเขตที่ดินของโจทก์ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1342 วรรคหนึ่ง โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยรื้อถอนหรือกลบถึงส้วมและ หลุมรับน้ำโสโครกนั้นได้แต่ไม่อาจจะบังคับให้รื้อถอนห้องน้ำได้เพราะการปลูกสร้างห้องน้ำมิได้ขัดต่อบทบัญญัติแห่งมาตรา 1342 ดังกล่าวและขณะฟ้องคดีอาการที่จำเลยปลูกสร้างยังไม่แล้วเสร็จจึงไม่มีผู้ใดใช้ห้องน้ำและส้วมดังกล่าว โจทก์จึงไม่เสียหายในส่วนนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1062/2537 ที่ดินของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นที่ลุ่มอยู่ต่ำกว่าที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเจ็ด จำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1339 วรรคแรกและจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน เพราะก่อนหน้านี้ น้ำจากบริเวณที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเจ็ดซึ่งเป็นที่สูงก็ได้ระบาย ไหลเข้ามาในที่ดินของจำเลยทั้งสองในบริเวณที่พิพาทตามธรรมชาติอยู่แล้ว ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1340 วรรคแรกแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อจำเลยทั้งสองใช้ดินกลบลารางในที่พิพาทเป็นเหตุให้น้ำท่วมมาของโจทก์ ทั้งสิบเจ็ดจนได้รับความเดือดร้อนเสียหายเช่นนี้โจทก์ทั้งสิบเจ็ดย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองทำที่พิพาทให้เป็นลารางระบายน้ำตามเดิมได้

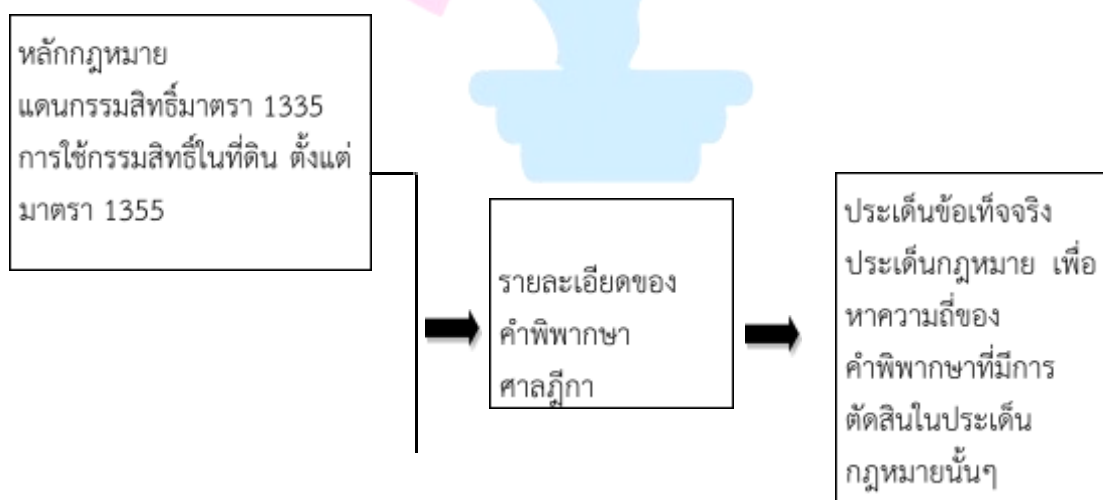
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4166/2532 โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็น ซึ่งไม่ใช่กรณีที่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีเอกสารมาแสดง โจทก์จึงนำพยานบุคคลเข้าสืบได้ว่าโจทก์ใช้ที่ดินที่เคยเช่าจากจำเลยเพื่อทำ สวนเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ที่ดินของโจทก์ตกอยู่ในที่ล้อม และโจทก์เคยใช้ที่ดินของจำเลยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ เพราะเป็นเส้นทางที่สั้นที่สุดและสะดวกที่สุด ดังนี้ จำเลยจะเถียง ให้โจทก์ไปใช้เส้นทางอื่นในที่ดินอื่นที่โจทก์ไม่ได้ใช้เป็นปกติมาก่อนเป็น ทางเข้าออกไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 การกำหนดทางจำเป็นจะพิจารณาแต่ทางที่โจทก์มีความประสงค์จะใช้แล้วพิพากษาให้ตามที่ขอหาได้ไม่ แต่ต้องคำนึงถึงฝ่ายจำเลยด้วยว่าการเปิดทางนี้ทำให้จำเลยเสียหายน้อยที่สุด หรือไม่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2474/2526 การที่จำเลยขุดดินห่างจากแนวเขตที่ดินของโจทก์เพียง 1 เมตร ลึกเกินสมควรจนเต็มเนื้อที่ เป็นเหตุให้ที่ดินโจทก์พังทลาย เป็นการฝ่าฝืนมาตรา 1343 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบจัดการป้องกันความเสียหายเพื่อไม่ให้ที่ดินของโจทก์พังทลายต่อไป โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยจัดการป้องกันความเสียหายอันเกิดแก่ความอยู่มั่น แห่งที่ดินของโจทก์ ที่ติดต่อกับที่ดินที่จำเลยขุด มิใช่เรียกค่าเสียหายอันเกิดแต่มูลละเมิดโดยตรง จึงไม่อยู่ในบังคับแห่งอายุความ 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 448

เมื่อประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเรื่องแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อำนาจกรรมสิทธิ์ การใช้สิทธิเกินส่วน ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย เช่น เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน หรือห้ามมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน หรือการขุดบ่อ สระ คู คลอง หลุมรับน้ำ โสโครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยนั้น จะขุดในระยะ 2 เมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้ หรือห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนกบนที่ดินเกินควรจนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อกัน รวมทั้งที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ เป็นต้น เหล่านี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคมไทยยุคปัจจุบันเป็นจำนวนมาก และหลากหลายประเด็นมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพสังคมที่เปลี่ยนไปมาก ดังนั้น ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาหลักกฎหมายดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่ามีหลักเกณฑ์อย่างไร และมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่เป็นตัวอย่างของการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวอย่างไร และวิเคราะห์ว่ากฎหมายกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นจริงและตามคำพิพากษาศาลฎีกามีความสัมพันธ์กันอย่างไร ซึ่งผลจากการศึกษาวิจัยนี้จะส่งผลเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจหลักกฎหมายแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินให้นักศึกษาได้อย่างถูกต้องและตรงประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในยุคปัจจุบัน

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 2 หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์
2. เพื่อศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา

กรอบแนวคิดในการวิจัย



คำพิพากษาศาลฎีกา
จำนวน 30 ฎีกา

ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตเนื้อหาที่ศึกษา

หลักกฎหมายตามที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตั้งแต่มาตรา 1335-1355 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่เป็นบรรทัดฐานของการบังคับใช้กฎหมายในเรื่องดังกล่าว

2. ขอบเขตด้านประชากร

วิจัยนี้เป็นวิจัยพื้นฐานที่ไม่เกี่ยวกับบุคคลเพราะเป็นการศึกษาจากบทบัญญัติของกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา

3. ขอบเขตด้านเวลาระยะเวลาในการดำเนินการวิจัยตลอดระยะเวลาของภาคการศึกษาปีที่ 1/2565

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 2 หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์
2. ทำให้ทราบถึงการใช้อย่างกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกา
3. ทำให้สามารถนำความรู้ของงานวิจัยที่นักศึกษาได้ทำการวิจัยในครั้งนี้ และได้นำไปต่อยอดในการศึกษาด้านกฎหมาย

คำนิยามศัพท์

“คำพิพากษาศาลฎีกา” หมายความว่า คำพิพากษาของศาลฎีกาที่ได้พิพากษาถึงที่สุดแล้วที่เป็นคดีแพ่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นแผ่นดินที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้ ไม่ว่าจะเป็นที่ดินของรัฐหรือที่ดินเอกชน

“แดนกรรมสิทธิ์” หมายถึง แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นแผ่นดินและใต้พื้นดิน

“การใช้กรรมสิทธิ์” หมายถึง การใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 และการใช้สิทธิเกินส่วนตามมาตรา 1337 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินตาม 1338-1355 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 2 หมวด 2

คณะมนุษยศาสตร์

และกับคมศาสตร์

บทที่ 2

วรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษานี้มุ่งศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 2 หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ รวมทั้งการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งคณะผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าเพื่อทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1. หลักกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและที่ดิน
2. อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์
3. การใช้สิทธิเกินส่วนเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
4. ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์โดยกฎหมาย
5. คำพิพากษาศาลฎีกา
6. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

หลักกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและที่ดิน

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ตามมาตรา 139 คำว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์จึงได้แก่ 1) ที่ดิน 2) ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร 3) ทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และ 4) ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

1.1 ที่ดิน

คำว่า “ที่ดิน” หมายถึงอาณาเขตที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้บนพื้นผิวโลก แต่ไม่รวมถึงดิน (soil) เพราะดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทั้งนี้

ที่ดินอาจประกอบด้วยเนื้อดิน หิน น้ำ จอมปลวก กองดินหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย” จากบทบัญญัตินี้คำว่าที่ดินจึงมีความหมายกว้างกว่า เพราะลำน้ำหรือทะเลสาบ นั้นเป็นที่ดินด้วย แต่ไม่ใช่ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 (มานิตย์ จุมปา. 2551 : 29)

เอกชนอาจเป็นเจ้าของที่ดินได้ แต่สิทธิในที่ดินที่รัฐให้ไม่ได้มีแค่สิทธิ แต่มีหลายสิทธิมากตั้งแต่กรรมสิทธิ์ สิทธิจำนองทำประโยชน์ สิทธิทำกินในเขตป่าไม้ (สทก.) สิทธิเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สปก.) สิทธิเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองต้องขึ้นอยู่กับการครอบครองซึ่งไม่เกี่ยวกับรัฐให้และรัฐยังอาจให้สิทธิอื่นได้อีก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิที่ให้ไว้เพื่อการพาณิชย์ รัฐก็อาจให้ได้เพื่อการอื่นๆ โดยรัฐให้สิทธิแก่เอกชน 2 แบบ ดังนี้

1) ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิที่รัฐให้เป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิที่ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบ สิทธิที่รัฐให้ไม่มีสารพันสิทธิ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แค่สิทธิครอบครอง เพราะเมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ถ้ารัฐให้ต้องไปยึดตามกฎหมายนั้นๆ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิ์คือโฉนดที่ดินให้แก่เอกชนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ (2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น หมายความว่า เอกสารสิทธิอื่นที่ได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) ได้แก่ โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 หมายความว่าที่บ้านที่สวนถึงแม้ไม่มีเอกสารสิทธิ์ก็เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การจะครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์จึงต้องใช้เวลา 10 ปี (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 49-52)

2) ที่ดินที่ไม่จำเป็นต้องรัฐให้ ใครก็ครอบครองได้ ซึ่งอาจจะมีเพียงใบจอง ใบไต่สวน หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ เลย คำว่า ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็มีได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่ง

ชาติหรือจากอธิปไตยที่ดิน ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 20 มาตรา 21 มาตรา 27 มาตรา 30 หรือมีการขอจับจองที่ดินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 คำว่า ใบได้สวน หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย คำว่า หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หมายความว่า หนังสือที่ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 5 ส่วนคำว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้ที่มี น.ส.3 ย่อมมีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินได้ หากที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 และไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งนี้ที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 8 ไม่ใช่ที่ดินจามมาตรา 1303 (2), (3)

การแบ่งที่ดินทั้ง 2 แบบทำให้เกิดผลทางกฎหมายแตกต่างกันหลายประการ เช่น การจดทะเบียนการโอน การครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะการครอบครองปรปักษ์นั้นจะมีได้เฉพาะในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็ไม่ว่าจะครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองหากถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปี ผู้ครอบครองเดิมก็ไม่อาจฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 นอกจากนี้ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองสามารถโอนกันได้โดยการสละการครอบครองและส่งมอบการครอบครอง ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินที่มีโฉนดต้องทำตามแบบโดยเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ และหากอ้างการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินนั้นจะต้องมีการครอบครองโดยสงบเปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

1.2 ทรัพย์สินที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร

ทรัพย์สินที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรให้ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วยนั้น เหตุผลสืบเนื่องมาจากกฎหมายโรมันดั้งเดิมที่ว่าสิ่งใดปลูกปักลงไปในที่ดินย่อมตกไปเป็นที่ดินด้วย (Quicquid solo plantatur solo) (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 35) ซึ่งทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีสภาพหรือลักษณะเป็นการถาวรโดยพิจารณาจากส่วนเชื่อมติดกับที่ดิน เช่น บ้านเรือน อาคาร ตึก สะพาน ยุงข้าว

ทางด่วน อนุสาวรีย์ พระบรมรูปทรงม้า หอนาฬิกา ร้วกำแพงที่สร้างขึ้นติดกับที่ดิน เป็นต้น การติดกับที่ดินของทรัพย์เหล่านี้ต้องมีลักษณะถาวร แต่ไม่จำเป็นต้องติดอยู่กับที่ดินยาวนานไปตลอดกาล เช่น เมื่อสร้างบ้านขึ้น ต่อมาอาจจะรื้อบ้านเพื่อย้ายไปปลูกที่อื่นก็ได้ แต่โดยสภาพของบ้านแล้วย่อมติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวรโดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาที่เจตนาของผู้สร้างเพื่อมาเป็นตัวกำหนดว่าทรัพย์นั้นติดกับที่ดินถาวรหรือไม่ถาวร เว้นแต่กรณีการโอนขายบ้านซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นเจ้าของสามารถแสดงเจตนาซื้อขายแบบเป็นสังหาริมทรัพย์โดยมีการตกลงให้รื้อถอนเอาไปก็ได้ และไม่จำเป็นต้องทำตามแบบของกฎหมาย แต่ทรัพย์บางอย่างไม่มีลักษณะติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร เช่น แผงลอย นั้งร้าน ป้อมยาม ตำรวจ ชิงช้าสวรรค์ในสวนสาธารณะ เติ้นท์ละครสัตว์ หรือเต็นท์ลูกเสือค้างแรม ร้านไม้กระบอกปลูกสร้างขึ้นในสวนสาธารณะ ร้านยาตอม กระบอที่เคลื่อนย้ายได้ รถยนต์จอดไว้บนดิน โถงน้ำขนาดใหญ่วางไว้บนดิน โต๊ะไม้ขนาดใหญ่วางบนดิน เครื่องจักรโรงสี เป็นต้น แม้ว่ามีเจตนาจะให้ทรัพย์เหล่านี้อยู่ ณ ที่นั้นตลอดไป แต่ทรัพย์เหล่านี้ก็ไม่เป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวร จึงไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ กรณีตู้โทรศัพท์สาธารณะนั้นถ้ายกไปแล้วไม่มีการทำลายให้บุบสลายเสียหายจึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้ายกไปแล้วเกิดบุบสลายเสียหายถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามการพิจารณาว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่นั้นจะนำหลักกฎหมายเรื่องสวนควมมาประกอบการพิจารณาไม่ได้เพราะเป็นคนละเรื่องกัน เพราะธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ (Unmovable property)

1.3 ทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน (things forming a body with land) หมายถึง วัตถุต่างๆ ที่จะพึงเห็นได้ว่าการรวมสภาพจนเป็นเนื้อเดียวกันอยู่ในที่ดิน รวมทั้งเนื้อดินเองด้วย ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น เนื้อดิน หิน แร่ธาตุต่างๆ ที่อยู่ในดิน (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 41) รวมทั้งทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินโดยมนุษย์สร้างขึ้น เนื้อดินหรือหินลูกรังที่บุคคลนำไปถมที่ให้สูงขึ้น เมื่อถมแล้วจึงกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินทันทีถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือคอนกรีตและยางแอสฟัลท์ที่นำมาทำถนนเมื่อเป็นถนนแล้วย่อมถือว่าเป็นทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่หากทรัพย์นั้นเปลี่ยนสภาพต่างไปจากธรรมชาติ หรือไม่ได้เกิดจากธรรมชาติ ก็กลายเป็นทรัพย์ที่ไม่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น การขุดแร่ดีบุกกองไว้บนที่ดิน โต๊ะน้ำโสโครก โต๊ะประปา หรือสร้อยคอทองคำตกหล่นและจมอยู่ในดินนั้นไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีไม้ล้มลุกหรือธัญชาตินั้นแม้จะถือว่าลักษณะสภาพของมันเป็นอันเดียวกับที่ดิน แต่ด้วยมีบทบัญญัติของกฎหมายยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้แม้ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินจะเป็น

อสังหาริมทรัพย์ แต่เจ้าของอาจโอนไปยังผู้อื่นโดยพลดปลิดเอาออกจากตัวที่ดินนั้น จึงเป็นการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ได้

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 755/2527 จำเลยเช่าที่ดินโจทก์เพื่อทำไร่ แต่จำเลย กลับขุดดินนั้นไปขาย ซึ่งเป็นการขายโดยทุจริตเอาเงินเข้ากระเป๋าดินเอง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยมีความผิดฐานลักทรัพย์ไม่ใช่ฐานยักยอก เนื่องจากการให้เช่าที่ดินนั้นผู้ให้เช่าให้เช่าในสภาพที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ เมื่อที่ดินถูกขุดขึ้นมาแล้วย่อมเปลี่ยนสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ ถือไม่ได้ว่าเป็นทรัพย์สิน ที่เช่า ดินที่ขุดมา ยังคงอยู่ในความครอบครองของผู้ให้เช่าโดยไม่ได้อยู่ในความครอบครองของจำเลย จำเลยจึงมีความผิดฐานลักทรัพย์

1.4 ทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเหนือสิ่งเหล่านี้ก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน
2. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร
3. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

คำว่า ทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์ ถ้าเป็นสิทธิที่อยู่เหนือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธินั้นก็ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น นายหมอกเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 1241 นายหมอกยอมเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้มีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้น เรียกว่ามี กรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะในขณะที่มีการซื้อขายที่ดิน จะต้องขายตัว ทรัพย์ที่เป็นที่ดินและมีหนี้ที่จะต้องส่งมอบที่ดิน แต่ไม่ได้หมายความว่าขายตัวทรัพย์นั้นและขาย กรรมสิทธิ์เหนือที่ดินไปด้วย ทรัพย์สินทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมาย นี้หรือกฎหมายอื่นตามมาตรา 1298 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิ อาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิจำนอง แต่หุ้นส่วนที่เกี่ยวกับ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ (บัญญัติ สุธิระ.2540 : 16) ซึ่งหุ้นในที่ดินในกรณีนี้ต้อง มีเจ้าของรวม หมายถึงหุ้นในบริษัทที่เป็นเจ้าของที่ดินจะไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการโอนขายหุ้น ในห้างหุ้นส่วนสามัญซึ่งมีทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ถือว่าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงทำ หนังสือสัญญาตนเองก็ใช้ได้

2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มีบัญญัติกฎหมายไว้ ในมาตรา 1299 บทบัญญัติมาตรา 1300 เป็นกรณีที่สามารถเพิกถอนการจดทะเบียนโอนการได้มา ของบุคคลภายนอก และมาตรา 1301 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ไปใช้บังคับถึงการ

เปลี่ยนแปลง การระงับและการกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยโดยอนุโลม รวมทั้งมาตรา 1302 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 มาตรา 1300 และมาตรา 1301 บังคับแก่อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ คือ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพและสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโลม

2.1 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม

ตามมาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่”

ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น หมายความว่า การจะบังคับใช้ตามมาตรา 1299 วรรคแรกได้นั้นจะต้องพิจารณาก่อนว่ามีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษในเรื่องเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วหรือไม่ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 บัญญัติไว้แล้วว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การซื้อขายนั่นตกเป็นโมฆะ และมาตรา 519 การแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะเช่นเดียวกับการซื้อขาย รวมทั้งตามมาตรา 525 กรณีทรัพย์สินที่ให้นั้นถ้าจะซื้อขายกันแล้วต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้นั้นย่อมสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษในเรื่องการซื้อขาย การแลกเปลี่ยนหรือการให้อสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะก็จะไม่อยู่ภายในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคแรก

เมื่อไม่มีกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาเป็นการเฉพาะ จึงจะพิจารณาต่อไปได้ว่า การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ คำว่า “ไม่บริบูรณ์” หมายความว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะที่เป็นทรัพย์สิน แต่สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิ ซึ่งไม่ได้หมายความว่าไม่บริบูรณ์หรือเสียเปล่าใช้บังคับไม่ได้ เพราะในระหว่างคู่กรณีนั้นยังคงมีผลสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ในระหว่างคู่กรณีหรือคู่สัญญา รวมทั้งผู้สืบสิทธิหรือทายาทของคู่กรณีด้วย แต่จะฟ้องบังคับคดีให้อีกฝ่ายไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ไม่ได้ ส่วนบุคคลที่ได้ทรัพย์สินนั้นต่อไปภายหลัง โดยเป็นคู่สัญญาตามนิติกรรมสัญญาอีกฉบับหนึ่งนั้น ไม่ถือว่าเป็นผู้สืบสิทธิแต่เป็นบุคคลภายนอก

สัญญาที่มีข้อตกลงว่าฝ่ายเจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกทุนซื้อต้นยางพารา และให้อีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกแรงทำการปลูกลงในที่ดินและบำรุงรักษา เมื่อออกกรีตน้ำยางและขายได้เงินแล้วให้นำมาแบ่งคนละครึ่งเท่าๆ กันจนตลอดชีวิตของทั้งสองฝ่าย เช่นนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง แต่หากไม่ได้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นทรัพย์สิน จะก่อให้เกิดเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้น จะใช้บังคับบุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินไม่ได้ แม้ผู้ซื้อจะได้ทราบว่ามีข้อตกลงเช่นนั้นก็ตาม เพราะผู้ซื้อไม่ได้ยินยอมตามข้อตกลงนั้นด้วย ดังนั้นบุคคลสิทธิจึงผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินถือเป็นบุคคลภายนอกแม้จะรู้ถึงข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาก็ตาม ไม่จำเป็นต้องผูกพันด้วย เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินได้ตกลงด้วย เช่น นายแดงทำสัญญากับนายดำ ให้นายดำใช้ทางเดินผ่านในที่ดินของนายแดงได้ แต่ข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้นำไปจดทะเบียนเป็นภาระจำยอม ซึ่งมาตรา 1299 วรรคแรก กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นายดำจึงไม่ได้ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สิน คงได้ไปแต่บุคคลสิทธิซึ่งใช้บังคับกันได้ระหว่างนายแดงและนายดำ และทายาทผู้สืบสิทธิของนายแดงและนายดำเท่านั้น หากนายแดงทำรั้วกันไม่ให้นายดำใช้ทาง นายดำสามารถฟ้องบังคับให้นายแดงเปิดทางได้ แต่หากนายแดงขายที่ดินให้กับนายคิลา นายคิลาสามารถห้ามไม่ให้นายดำใช้ทางเดินดังกล่าวได้ เพราะสัญญาที่ทำไว้ระหว่างนายแดงกับนายดำ เป็นเพียงบุคคลสิทธิที่มีอำนาจบังคับได้เฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น แต่นายคิลาไม่ใช่คู่สัญญากับนายดำ นายดำจึงไม่อาจบังคับให้นายคิลาเปิดทางได้ ยกเว้นว่านายดำต้องไปจดทะเบียนภาระจำยอมถึงจะยังมีสิทธิใช้ทางได้ต่อไป

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรกนั้นต้องได้มาจากผู้มีอำนาจโอนให้ด้วย ดังนั้นแม้จะได้ทำเป็นหนังสือโดยคู่กรณีทุกฝ่ายลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญานั้นแล้ว และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามกฎหมายก็ตาม แต่ถ้าผู้โอนไม่มีอำนาจหรือไม่มีสิทธิที่จะโอนให้ ผู้รับโอนก็ไม่ได้ไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เช่น ซื้อที่ดินจากผู้ที่ไม่มีความสามารถขายแม้จะเป็นการซื้อขายโดยสุจริตก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ กรณีเช่นนี้ผู้ซื้อย่อมมีอำนาจฟ้องเรียกเงินคืนจากผู้ขายได้ตามหลักลาภมิควรได้ หรือกรณีมีผู้ปลอมหนังสือมอบอำนาจแล้วเอาโฉนดที่ดินของผู้อื่นไปจำนองไว้แก่ผู้รับจำนองโดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ ดังนั้นย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินในที่ดินนั้น จะยกมาตรา 1299 มาขึ้นอ้างไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิให้เพิกถอนการจำนองและเรียกให้ผู้รับจำนองส่งคืนที่ดินได้

แม้ผู้รับโอนจะได้มาโดยไม่บริสุทธิ์แต่อาจได้มาโดยทางอื่น กล่าวคือ การได้มาซึ่งไม่บริสุทธิ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือมิฉะนั้นตามกฎหมายเฉพาะนั้น แต่ผู้รับโอนอาจได้มาอย่างสมบูรณ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา

1382 หรือมาตรา 1401 ได้ เช่น ซื้อที่ดินมีโฉนดโดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ครอบครองมาเกิน 10 ปี ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 ส่วนที่ดินมือเปล่าสามารถโอนโดยการส่งมอบและสละการครอบครองได้ ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ในกรณีเช่นนี้ก็ไม่ต้องใช้มาตรา 1299 วรรคแรก คือไม่ต้องจดทะเบียนก็ได้ ดังนั้นที่ดินมือเปล่าที่มีเอกสารสิทธิ์ เช่น น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. สามารถโอนได้ 2 วิธี ดังนี้ วิธีแรก คือโอนโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก วิธีที่สอง คือโอนโดยการส่งมอบและสละการครอบครองตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์สามารถโอนได้วิธีเดียวคือโดยการส่งมอบการครอบครอง ทั้งนี้ เพราะไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่จะไปจดทะเบียนโอนได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

การได้มาตามมาตรา 1299 วรรคแรก ใช้บังคับระหว่างเอกชนกับเอกชนเท่านั้น หรือใช้บังคับระหว่างเอกชนกับรัฐที่กระทำในฐานะที่เป็นเอกชนเข้าทำนิติกรรมสัญญากัน โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ส่วนการอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะ ย่อมเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304 กรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้แก่เอกชนการซื้อที่ดินซึ่งเจ้าของเดิมได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณะแล้ว แม้พื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตโฉนดที่ดินที่ซื้อมา ผู้ซื้อก็ไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาทางสาธารณะเป็นของตนได้

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการได้มาโดยทางนิติกรรมนั้นจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก และเป็นผลให้การได้มาไม่บริสุทธิ์ แต่กฎหมายก็ให้การรับรองแก่ผู้ที่ได้มานั้นถือว่าอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม มาตรา 1300 กล่าวคือถ้ามีการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปในทางที่ทำให้ผู้อยู่ในสถานะที่จะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อนเสียเปรียบ อาจจะมีการขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการโอนนั้นได้ เว้นแต่บุคคลที่ได้รับโอนไปนั้นจะทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน

2.2 การได้มาอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

ตามมาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว” ซึ่งการได้มาตามมาตรานี้ อาจได้มาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ การได้มาโดยทางมรดก หรือการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล เป็นต้น

2.2.1 ลักษณะของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม

1) การได้มาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เป็นเรื่องที่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 หรือได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401 การได้มาโดยอาศัยหลักส่วนควบ ตามมาตรา 144 วรรคสอง หรือการได้มาซึ่งที่งอกริมตลิ่ง ตามมาตรา 1308 เป็นต้น

2) การได้มาโดยทางมรดก ในเรื่องของมรดกนั้นเป็นการได้มาตามบทบัญญัติในบรรพ 6 ว่าด้วยมรดก มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นตามมาตรา 1299 ก็ตาม รวมทั้งกรณีทายาทโดยพินัยกรรมด้วย กล่าวคือเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตาย ที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมย่อมตกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมทันที ตามมาตรา 1673 โดยไม่ต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจฟ้องให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ผู้อาศัยโดยไม่มีสิทธิอยู่อาศัยออกไปได้

3) การได้มาโดยคำพิพากษา เป็นกรณีที่โจทก์จำเลยพิพาทกันแล้วมีคำพิพากษาวินิจฉัยว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือศาลตัดสินให้โจทก์ชนะหรือตัดสินให้จำเลยชนะ เช่น ศาลมีคำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลใดได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดแล้ว บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยบริบูรณ์แม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจดทะเบียนเป็นเพียงแต่ทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ ฉะนั้นผู้อาศัยซึ่งชนะคดีผู้ให้อาศัยย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษาโดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลบังคับเสมอไปและใช้ยื่นคู่กรณีได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนสิทธินั้น

2.2.2 ผลของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผลของการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง ถือว่าผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นได้มาโดยผลของกฎหมายแล้ว แม้ยังมิได้จดทะเบียน แต่หากผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ไปจดทะเบียนสิทธิ จะเกิดผลต่อผู้ได้มา 2 ประการ ดังนี้

1) จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ เช่น ที่ดินเป็นของนายแดง โดยมีชื่อนายแดง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนด นายดำเข้าไปแย่งการครอบครองด้วยความสงบเปิดเผย โดยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี นายดำจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา 1382 ระหว่างนายแดงกับนายดำ สิทธิของนายแดงย่อมยกเป็นข้อต่อสู้นายดำไม่ได้ เพราะนายดำได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ผลของมาตรา 1299 นี้ หากตราบใดที่นายดำยังไม่จดทะเบียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น นายดำจะเอาที่ดินไปจดทะเบียนซื้อขายหรือจำนองหรือทำนิติกรรมใดๆ ไม่ได้ กล่าวคือจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนใดๆ ไม่ได้ เพราะยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาตามขั้น

ตอน ซึ่งผู้ได้มาจะต้องดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งรับรอง การที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งมีผลทำให้โจทก์หรือผู้ร้องขอเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์เท่านั้น ศาลจะไม่บังคับให้เจ้าของเดิมไปจดทะเบียนโอนให้ เพราะกรณีการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ผู้เป็นเจ้าของเดิมไม่มีความผูกพันตามสัญญาหรือตามนิติกรรมที่จะต้องโอนให้ เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ศาลจะไปบังคับให้เจ้าของเดิมไปจดทะเบียนโอนไม่ได้

2) จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิอย่างเดียวกัน โดยมีคำตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วนั้นไม่ได้ การได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้ทรัพย์สินสิทธิมาแล้ว จึงเป็นสิทธิที่สามารถใช้ยันกับบุคคลได้ทั่วไป แต่การที่ผู้ได้ทรัพย์สินสิทธิมาโดยยังไม่ไปดำเนินการจดทะเบียน ขณะเดียวกันมีบุคคลภายนอกซึ่งได้ทรัพย์สินสิทธิประเภทเดียวกันนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ดังนั้นระหว่างบุคคลที่ได้สิทธิมาโดยทางอื่นกับบุคคลที่ได้มาทางทะเบียนโดยสุจริต กฎหมายให้สิทธิแก่บุคคลภายนอกที่ได้สิทธิทางทะเบียน มีสิทธิดีกว่า มีหลักเกณฑ์ที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นบุคคลภายนอกเท่านั้น คำว่า บุคคลภายนอก หมายความว่า บุคคลใดก็ได้ที่ไม่เป็นเจ้าของทรัพย์ ผู้สืบสิทธิหรือทายาทของเจ้าของทรัพย์ ส่วนเจ้าหนี้สามัญหาได้อยู่ในฐานะของบุคคลภายนอกดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคสองไม่ สำหรับเจ้าหนี้บริมสิทธินั้นถือว่าเป็นบุคคลภายนอก เช่น นายแดงเป็นผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน นายแดงโอนขายที่ดินให้นายดำ และนายดำได้จำนองที่ดินนั้นต่อนายศิลาผู้รับจำนอง แม้ผู้ร้องซึ่งครอบครองปรปักษ์ที่นั้นจะได้ฟ้องนายแดง ซึ่งเป็นผู้มีชื่อในโฉนด กับนายดำผู้จำนองจนศาลพิพากษาเพิกถอนการซื้อขายและจำนอง ย่อมแสดงว่าผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองแล้วก็ตาม แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิ ผู้ร้องย่อมยกการได้มาโดยการครอบครองนั้นต่อสู้กับนายศิลาผู้รับจำนอง ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้ และคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการจำนองนั้น นายศิลาซึ่งเป็นผู้รับจำนองก็มีได้เป็นคู่ความด้วย จึงไม่ผูกพันนายศิลาผู้รับจำนอง

(2) บุคคลภายนอกนั้นต้องได้สิทธิมาโดยสุจริตด้วย คำว่า สุจริต หมายความว่า การไม่รู้ถึงข้อเท็จจริงว่ามีบุคคลอื่นได้ไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมแล้ว และขณะที่จดทะเบียนรับโอนมาก็ยังคงสุจริตมาตลอดด้วย ทั้งนี้การพิจารณาพิสูจน์ว่าสุจริตหรือไม่ เป็นหน้าที่ของผู้กล่าวอ้างว่าอีกฝ่ายหนึ่งไม่สุจริต ซึ่งต้องอาศัยพฤติการณ์แวดล้อม พยานแวดล้อม ข้อเท็จจริงแวดล้อมมาบ่งชี้ให้เห็นว่าบุคคลนี้ไม่สุจริต เช่น เห็นว่ามีผู้ปลุกบ้านหรือครอบครองที่ดินอยู่แต่ก็ไม่สอบถามว่าผู้นั้นครอบครองในฐานะใด แล้วซื้อที่ดิน

ไปถือว่าไม่สุจริต เพราะผู้ซื้อต้องใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการตรวจสอบให้แน่ว่าผู้ขายมีอำนาจที่จะขายที่ดินนั้นและที่ดินไม่มีภาระติดพันใดๆ ตามหลักผู้ซื้อต้องระวัง (Let the buyer beware)

(3) ต้องเสียค่าตอบแทน ซึ่งค่าตอบแทนนั้นอาจจะเป็นตัวเงิน ทรัพย์สินหรือเป็นประโยชน์อย่างอื่นก็ได้ จำนวนค่าตอบแทนอาจจะแสดงให้เห็นถึงความสุจริตของบุคคลภายนอกได้ เช่น ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลดีราคาสูง แต่ปรากฏว่าบุคคลภายนอกซื้อไปราคาถูกกว่าความเป็นจริงมาก เช่นนี้อาจสันนิษฐานว่าไม่สุจริต ทั้งนี้ค่าตอบแทนในที่นี้กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องใช้เมื่อใดจะใช้ทันทีหรือในอนาคต กล่าวคือบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินอาจจะชำระเงินสดทั้งหมด หรืออาจจะชำระเพียงบางส่วน หรือวางมัด ส่วนที่เหลืออาจจะผ่อนชำระ ก็ยังคงถือว่าเป็นค่าตอบแทนแล้ว

(4) ต้องจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต หมายถึงการจดทะเบียนการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นโดยถูกต้อง และขณะจดทะเบียนนั้นก็ยังจะต้องมีความสุจริตอยู่ด้วย ฉะนั้นถ้าขณะที่ซื้อ มาสุจริตชำระเงินเรียบร้อยแล้ว โดยตกลงจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินอีก 1 เดือนถัดไป แต่ในวันที่ จดทะเบียนนั้นมิได้สิทธิจากการครอบครองปรปักษ์ไปคัดค้าน แสดงว่าบุคคลภายนอกได้รู้ข้อเท็จจริง แล้วว่ามีผู้ครอบครองปรปักษ์จึงเป็นการไม่สุจริตแต่นั้นไป จึงทำให้ไม่ครบหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1299 วรรคสองตอนท้าย ที่บุคคลภายนอกจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ใดอ้างสิทธิทรัพย์สินนั้นมาโดยทางอื่นนอกจาก นิติกรรมไม่ได้

(5) ต้องเป็นการโต้แย้งในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสิทธิทรัพย์สินนั้นมีหลายประเภท ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนอง เป็นต้น ตามมาตรา 1299 วรรคสองนั้น ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่ได้มานั้นจะต้องเป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินของผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม เช่น ผู้ใดได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์แต่ในขณะเดียวกัน ก็มีบุคคลภายนอกได้รับโอนกรรมสิทธิ์นั้นจากเจ้าของเดิมไป จึงเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันคือ กรรมสิทธิ์ ที่ต้องอยู่ภายในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคสอง ทำให้บุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ หรือกรณีมีผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยังไม่จดทะเบียน ต่อมาเจ้าของที่ดินซึ่งมีชื่อในโฉนดนั้นได้เอาไปจดทะเบียนให้บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือพื้นดิน หากบุคคลภายนอกได้สิทธิเหนือพื้นดินมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ก็สามารถจะยันกับผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในการครอบครองปรปักษ์ได้ แต่ถ้าเป็นทรัพย์สินคนละประเภท เป็นต้นว่า กรรมสิทธิ์กับการะจำยอมกรณีเช่นนี้จะไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคสอง เช่น การได้มาซึ่งการะจำยอมในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม และยังไม่จดทะเบียนการได้มาซึ่งการะจำยอม ถ้าเจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปจดทะเบียนขายแก่บุคคลภายนอก แม้บุคคลภายนอกจะได้ที่ดิน

มาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วก็ตาม ก็ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคสอง เพราะเป็นสิทธิต่างประเภทกัน กล่าวคือบุคคลภายนอกจะห้ามมิให้ใช้การระจำยอมไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 800/2508 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่า มาตรา 1299 วรรคสองหมายถึง กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีการระจำยอมติดอยู่ หาได้สิทธิในการระจำยอมไปด้วยแต่อย่างใดไม่ สำหรับที่ดินอันเป็นภาระทรัพย์สินนั้น การระจำยอมที่มีอยู่เป็นแต่การโอนสิทธิตามมาตรา 480 เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นต่อสู้เพื่อให้การระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินสิ้นไปหาได้ไม่ เพราะการระจำยอมที่สิ้นไปก็แต่เมื่อภาระทรัพย์สินหรือสามยทรัพย์สินสลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้ 10 ปี ตามมาตรา 1397 และมาตรา 1398

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 805/2518 (ประกาศน อวยชัย. 2529 : 108) วินิจฉัยว่า ที่ดินของโจทก์มีทางภาระจำยอมผ่านที่ดินของจำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาลโดยสุจริตจะอ้างมาตรา 1299 มายันโจทก์มิได้ เพราะมาตรา 1299 หมายถึงการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน มิใช่การระจำยอมกับกรรมสิทธิ์ ที่ดินของโจทก์ยังคงเป็นสามยทรัพย์สินอยู่ แม้โจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลังจากที่มีการจดทะเบียนซื้อก็ตาม

(6) กรณีบุคคลภายนอกมีหลายๆ คน กล่าวคือเมื่อบุคคลภายนอกได้รับโอนมาแล้วมีการโอนต่อไปเป็นช่วงๆ หลายทอด กรณีเช่นนี้ผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้นจะต่อสู้บุคคลภายนอกที่มีการโอนกันเป็นช่วงๆ ได้แค่ไหนเพียงใด เป็นต้นว่ามีการครอบครองปรปักษ์มาจนครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์แล้วแต่ยังไม่ได้มีการจดทะเบียน ในระหว่างที่ยังไม่มีการจดทะเบียน ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเอาที่ดินนั้นโอนขายต่อไป ดังนี้ให้พิจารณาเป็นช่วงๆ ไป เช่น นายเขียวได้ที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์และยังไม่ได้ไปจดทะเบียน เจ้าของเดิมก็เอาไปยกให้นายแดง จึงต้องพิจารณาช่วงระหว่างนายเขียวกับนายแดงก่อนว่านายแดงเป็นบุคคลภายนอกแต่ไม่เสียค่าตอบแทนเพราะได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิม ดังนั้นข้ออ้างของนายแดงจะสู้นายเขียวไม่ได้ แต่ถ้าในตอนทีเจ้าของที่ดินเดิมโอนให้นายแดงนั้น นายเขียวก็ยังไม่ได้จดทะเบียน จนกระทั่งนายแดงโอนขายให้นายดำ ซึ่งนายดำรับซื้อไว้โดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตด้วย เช่นนี้นายเขียวก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้นายดำไม่ได้เพราะนายดำเป็นบุคคลภายนอกที่ได้รับที่ดินอันเดียวกันนั้นมาโดยสุจริตและโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แต่ถ้าในช่วงที่นายดำได้มานั้น นายเขียวยังไม่ได้ดำเนินการอย่างใดอีกนายดำก็ได้นำไปยกให้นายศิลาโดยเสนหา โดยนายศิลาไม่เสียค่าตอบแทน ดังนั้นระหว่างนายเขียวกับนายศิลาใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน กรณีนี้นายศิลาย่อมมีสิทธิดีกว่านายเขียวเพราะว่านายศิลารับ

โอนสิทธิมาจากนายดำ ซึ่งนายดำมีสิทธิดีกว่านายเขียว สิทธิที่นายสีลาได้รับโอนมาจากนายดำ จึงมีสิทธิดีกว่านายเขียว เพราะฉะนั้นในกรณีนี้นายเขียวจะไปฟ้องร้องนายสีลาไม่ได้เช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1087-1090/2501 (ประกาศนํ อวยชัย. 2529 : 69) วินิจฉัยว่า ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดไว้โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ที่ครอบครองที่ดินนั้นมาโดยการครอบครองปรปักษ์กว่า 10 ปี แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อมาเป็นทอดๆ อีกไม่ถึง 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรกผู้รับโอนต่อๆ มาจะรู้หรือไม่รู้ถึงการครอบครองปรปักษ์ ก็มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครอง เพราะการครอบครองตอนหลังยังไม่ถึง 10 ปี ตามมาตรา 1382 และการครอบครองตอนแรกก็สูญสิ้นไปแล้ว

(7) ใช้กับที่ดินทุกประเภท กล่าวคือมาตรา 1299 นี้ใช้กับที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองด้วย เช่น ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแต่ไม่มีโฉนดหรือโฉนดตราจอง แต่เป็นหนังสือสำคัญประเภท ส.ค.1 หรือ น.ส.3, น.ส.3 ก หรือเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2538 วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมาดังที่โจทก์กล่าวอ้าง แต่การได้มาของโจทก์เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถ้ามิได้จดทะเบียนโจทก์ก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ 1 โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 326/2495 (ประกาศนํ อวยชัย. 2529 : 54) วินิจฉัยว่าการได้ที่ดินมือเปล่ามาโดยการครอบครองถ้ามิได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้

(8) กรณีโอนที่ดินโดยโอนโฉนดไขว้กัน กล่าวคือมีการตกลงซื้อขายที่ดินแปลงที่หนึ่งชำระราคาเรียบร้อยแล้วมีการส่งมอบการครอบครองให้เรียบร้อยแล้ว แต่ตอนจดทะเบียนโอนเกิดความผิดพลาดไปโอนโฉนดที่ดินแปลงที่สองมาให้ กรณีเช่นนี้ถ้าผู้รับโอนได้ครอบครองที่ดินแปลงที่หนึ่งมาจนครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์ซึ่งเป็นการได้มาโดยทางอื่นตามมาตรา 1299 วรรคสอง ถ้ายังมิได้จดทะเบียนการได้มา หากเจ้าของที่ดินโอนที่ดินแปลงที่หนึ่งให้บุคคลภายนอกโดยบุคคลภายนอกซื้อไปโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริต ผู้รับโอนสามารถจะต่อสู้โดยอาศัยมาตรา 1299 วรรคสองไม่ได้ แต่ถ้าในกรณีที่เจ้าของที่ดินเดิมยังมิได้โอนระหว่างผู้รับโอนกับ

เจ้าของที่ดินเดิมนั้น ผู้รับโอนก็ยังคงมีสิทธิเสมอที่จะให้เจ้าของที่ดินจัดการโอนโฉนดที่ดินแปลงที่หนึ่งให้ผู้รับโอนให้ถูกต้อง (มานิตย์ จุมปา. 2551 : 149-150)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 680/2490 (ประกาศน. อวยชัย. 2529 : 31) วินิจฉัยว่า ในกรณีโอนที่ดินโดยโฉนดไขว้กันนั้นแม้จะโอนมาช้านานกว่า 10 ปี และปกครองมาตามที่ตั้งใจโอนก็ตาม ถ้ามีผู้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วผู้รับโอนหรือบุคคลภายนอกนั้นย่อมได้ที่ดินตามโฉนดตามที่ได้รับโอนนั้น ข้อสังเกตฎีกาฉบับนี้มีการโอนที่ดินสลับโฉนดกัน แล้วมีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย โดยเข้ามารับโอนที่ดินแปลงที่ผู้ครอบครองอยู่โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต จึงต้องอยู่ภายในบังคับของมาตรา 1299 วรรคสอง แต่ถ้าไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง ผู้ที่ครอบครองอยู่ก็มีสิทธิให้เจ้าของเดิมโอนโฉนดที่ดินดังกล่าวนี้ให้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 745/2511 (ประกาศน. อวยชัย. 2529 : 88) วินิจฉัยว่า โฉนดโฉนดไขว้สลับกันด้วยความเข้าใจผิดแต่ใจทักได้ครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินถูกต้องตลอดมา ดังนี้ แม้จำเลยจะมีชื่อโฉนดที่ใจทักครอบครอง ก็จะเป็นเจ้าของมิได้เพราะจำเลยมิได้มีเจตนาโอนที่ดินแปลงนั้นใจทักมีสิทธิขอให้จำเลยโอนโฉนดที่ถูกต้องให้ได้ ข้อสังเกตของฎีกานี้ ยังไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง เป็นเรื่องระหว่างผู้รับโอนกับผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดเดิมนั้น ผู้รับโอนก็สามารถฟ้องหรือเรียกร้องให้ผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดนั้นโอนที่ดินให้ถูกต้องได้เสมอ

(9) กรณีที่ใส่ชื่อไว้ในฐานะที่เป็นตัวแทน เช่น กรณีที่บิดามีบุตรสองคน คนโตบรรลุนิติภาวะแล้ว คนเล็กยังเป็นผู้เยาว์อยู่ ชื่อที่ดินมากมีเจตนายกให้บุตรทั้งสองคนรวมกัน แต่คนเล็กยังเป็นผู้เยาว์อยู่จึงใส่ชื่อบุตรคนโตแต่เพียงคนเดียวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกจากให้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้วยังให้บุตรคนโตนั้นครอบครองที่ดินแทนน้องด้วย เห็นได้ชัดแจ้งว่าเป็นเจตนาที่ชื่อให้บุตรทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ดังนี้ บุตรผู้เยาว์นั้นได้กรรมสิทธิ์มีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงนั้นด้วยไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนการให้ก็สมบูรณ์

2. สิทธิในที่ดิน

ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 นั้น ได้เริ่มมีการพระราชทานที่ดินโดยการออกสำรวจที่ดิน ในประเทศ ทั้งนี้เพื่อที่จะออกเอกสารโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชน เป็นครั้งแรก โดยดำเนินการรังวัดหมายเลขเขตที่ดินตามประกาศ กระแสพระบรมราชโองการบริเวณบ้านพลับ ตำบลเกาะเกิด อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นปฐมฤกษ์เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน ร.ศ. 120 หรือ พ.ศ. 2544 (ค.ศ. 1901) อีกทั้ง ทรงออกประกาศพระบรมราชโองการ ประกาศออก

โฉนดที่ดินมณฑล กรุงเก่า เมื่อวันที่ 15 กันยายน ร.ศ. 120 ซึ่งถือเป็นกฎหมายที่ใช้ใน การออกโฉนดที่ดินเป็นครั้งแรกของประเทศไทย และต่อมาได้มี การตรา “พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127” (พ.ศ. 2451) ขึ้นใช้บังคับโดยได้รวบรวมการดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องที่ดิน หลายฉบับไว้เป็นฉบับเดียวและถือเป็นมูลฐานของกฎหมายเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในเวลาต่อมา นอกจากนี้ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินอีกหลายฉบับ ซึ่งฉบับสุดท้ายคือ พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ต่อมาได้ วัฒนาการเป็น “ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479” ที่ใช้บังคับ เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่างๆ สืบมา จนถึงปัจจุบัน ครั้นเมื่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ได้เจริญเติบโตขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาการของสังคมระบอบประชาธิปไตยแบบเสรีนิยม และทุนนิยมแพร่หลายเข้ามา ประกอบกับจำนวนประชากรมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้สิ่งที่เป็นปัจจัย 4 ของการดำรงชีวิตนั้นมีความสำคัญมากยิ่งขึ้น และปัจจัยที่สำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 มาตรา 1 นั้น ได้บัญญัติความหมายของ คำว่า“ที่ดิน” ไว้ว่า หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล ด้วย ส่วน “สิทธิในที่ดิน” ตามความหมายของประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 มี 2 ประการ คือ กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง

1) กรรมสิทธิ์ หมายถึง ความเป็นเจ้าของ ซึ่งบุคคลอาจเป็นเจ้าของที่ดินได้โดยกรรมสิทธิ์โดยรัฐจะออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้

2) สิทธิครอบครอง หมายถึงสิทธิครอบครองในฐานะเป็นเจ้าของ โดยการทำประโยชน์ หรือการถือครอง แต่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ โดยรัฐจะออกหนังสือรับรอง การทำประโยชน์หรือหลักฐานที่เรียกชื่ออย่างอื่นให้ การแย่งการครอบครองที่ดินกรรมสิทธิ์ต้องแย่งการครอบครอง โดยสงบเปิดเผย และเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปีจึงจะได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือการครอบครองปรปักษ์ ส่วนที่ดินที่มีสิทธิครอบครองหากถูกแย่งการครอบครองต้องฟ้องเรียกคืนภายใน 1 ปีไม่เช่นนั้นหมดสิทธิฟ้องตามมาตรา 1375

1.1 ความหมายของที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้ให้คำนิยามไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย”

วรวิทย์ เทพทอง (2543 : 1) คำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแตกต่างกับคำว่าที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 139 ที่หมายความถึงพื้นดินทั่วไปเท่านั้น และนอกจากนั้นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินยังหมายความถึง ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ และทะเลสาบด้วย เนื่องจากมีโอกาสตั้งขึ้นเป็นพื้นดินได้ แต่ไม่ได้หมายความถึงแม่น้ำและมหาสมุทร เนื่องจากไม่มีโอกาสตั้งขึ้นเป็นพื้นดินได้

ศิริ เกวลินสุขดี (2520 : 36) ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายถึงพื้นดินทั่วไปบนผิวโลก และไม่ว่าที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินชนิดใด จะอยู่บนบกหรือใต้น้ำก็ถือว่าเป็นที่ดินทั้งสิ้น

บัญญัติ สุชีวะ (2514 : 54) ที่ดินคือพื้นดินทั่วไปแต่ย่อมไม่หมายถึงดินที่ขุดขึ้นมาแล้ว เพราะดินที่ขุดขึ้นมาจากพื้นดินแล้วไม่เป็นที่ดินต่อไปจึงเป็นเพียงสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ความหมายของที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเพียงความหมายที่ใช้ในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นจะนำความหมายทั้งหมดมาใช้กับคำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้ เช่น ลำน้ำและทะเลสาบ เป็นต้น ย่อมไม่เป็นที่ดินตามความหมายของมาตรา 139

ประมุข สุวรรณศรี (2525 : 23) ที่ดินนั้นเป็นสิ่งที่ไม้อาจทำลายให้สูญหายหรือเคลื่อนย้ายอย่างใดๆ ได้ คำว่าที่ดินจึงมีความหมายจำกัดอยู่ที่อาณาเขตอันพึงกำหนดได้ นับด้วยการวัดเป็นส่วนกว้างและส่วนยาวเท่านั้นเป็นส่วนหนึ่งของผิวโลกมนุษย์จะพึงอาศัย

ภาสกร ชุณหอุไร (2536 : 34) ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามประมวลกฎหมายที่ดินมีความหมายในทำนองเดียวกันก็คือที่ดิน ไม่ใช่พื้นดินแต่เป็นอาณาเขตบนพื้นโลกต่างหาก ดังนั้นอาณาเขตบนพื้นโลกจึงย่อมประกอบด้วยทุกสิ่งทุกอย่างในอาณาบริเวณไม่ว่าจะเป็นพื้นดิน ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บางก็ตาม

มานิตย์ จุมปา (2551 : 29) คำว่า “ที่ดิน” หมายถึงอาณาเขตที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้บนพื้นผิวโลก แต่ไม่รวมถึงดิน (soil) เพราะดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทั้งนี้ที่ดินอาจประกอบด้วยเนื้อดิน หิน น้ำ จอมปลวก กองดินหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่

ชายทะเลด้วย” จากบทบัญญัตินี้คำว่าที่ดินจึงมีความหมายกว้างกว่า เพราะลำน้ำหรือทะเลสาบ นั้นเป็นที่ดินด้วย แต่ไม่ใช่ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139

สหัส สิงหวิริยะ (2553 : 25) ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย เพราะฉะนั้น ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเล จึงถือว่าเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ถึงแม้จะขัดกับความเป็นจริงก็ต้องยอมรับว่าภูเขาหรือทะเลสาบเป็นที่ดินตามบทวิเคราะห์ศัพท์เป็นต้น

ตุลญา โจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์ (2556 : 22) ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แตกต่างกับคำว่าที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 139 ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงพื้นแผ่นดินทั่วไปเท่านั้น แต่กฎหมายที่ดิน คำว่าที่ดิน นอกจากจะหมายถึงพื้นที่ดินทั่วไปแล้วแต่ยังให้หมายรวมไปถึง ห้วย หนอง คลอง บึง บาง (ที่ลุ่มที่มีน้ำท่วมขัง) ลำน้ำ และทะเลสาบด้วย เพราะโดยธรรมชาติแล้วมีโอกาสตื้นเขินเป็นพื้นดินได้ ส่วนแม่น้ำและมหาสมุทรโดยธรรมชาติแล้วมีโอกาสที่จะตื้นเขินเป็นพื้นดินได้ยาก จึงไม่รวมอยู่ในความหมายของที่ดินด้วย

ดังนั้น คำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้คำนิยามไว้อย่างชัดเจนแล้วตามมาตรา 1 บัญญัติว่า ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ซึ่งความหมายดังกล่าวก็ใช้ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้คำนิยามไว้เป็นการเฉพาะ มีเพียงมาตรา 139 ที่ให้ความหมายของคำว่า อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ เรียกว่าพื้นแผ่นดินที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้นั่นเอง

2.2 ประเภทของที่ดิน

ที่ดินสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินของรัฐ และที่ดินของเอกชน

2.2.1 ที่ดินของรัฐ ซึ่งที่ดินของรัฐแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ราชพัสดุ และที่สงวนหวงห้าม

ที่ดินของรัฐมีหลักเบื้องต้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304, 1305, 1334 โดยถือว่าที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่าเป็นที่ดินของรัฐประเภทเดียวเท่านั้นที่

เอกชนจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินของรัฐยังมีปรากฏในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8, 8 ทวิ, 8 ตริ, 9, 10, 11, 12 (ภาคกร ชุณหอุไร. 2546 : 64)

การแบ่งประเภทที่ดินของรัฐหรือที่ดินของแผ่นดิน จึงประกอบด้วยที่ดินที่แบ่งตามลักษณะได้ดังนี้

1) ที่ดินที่ยังไม่มีใครเป็นเจ้าของ ได้แก่ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) ซึ่งบุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 1334

2) ที่ดินที่ไม่อาจให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดได้โดยเด็ดขาด หรือเรียกว่าทรัพย์สินนอกพาณิชย์ รัฐไม่อาจออกโฉนดที่ดินให้ได้ เว้นแต่รัฐอาจให้สิทธิบางประการในที่ดินนั้นแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่สงวนไว้เพราะมีป่าไม้หรือมีแร่ธาตุ ซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติในที่ดินแปลงนั้น

3) ที่ดินที่ไม่เป็นของผู้ใดโดยเฉพาะเจาะจง แต่รัฐให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ ที่ราชคลัง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ หุ่นเลี้ยงสัตว์ หนองน้ำสาธารณะ ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) ที่ดินเหล่านี้รัฐอาจถอนสภาพการเป็นสาธารณะเพื่อให้เป็นที่ดินมีเจ้าของได้หากที่ดินเหล่านี้ราษฎรไม่ได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้ว ประมวลกฎหมายที่ดินให้ถอนสภาพได้โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ปรากฏตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรคสอง ซึ่งที่ดินที่ถอนสภาพแล้วจะกลายเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือนำไปขึ้นทะเบียนเพื่อให้กระทรวงใช้ประโยชน์ในราชการก็ได้ ปรากฏตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ทวิ หรือให้บุคคลใดเข้าจับจองใช้ประโยชน์ต่อไปก็ได้ (ภาคกร ชุณหอุไร. 2546 : 69)

4) ที่ดินที่มีเจ้าของ ที่ดินเหล่านี้ได้แก่ที่ดินที่บุคคลใดได้ครอบครองและใช้ประโยชน์แล้ว และได้ปฏิบัติการตามแบบพิธีในทางกฎหมายจนได้โฉนดที่ดินแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือได้กรรมสิทธิ์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ปรากฏตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 3 เช่น ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่เป็นรัฐบาลเรียกว่าที่ราชพัสดุ กระทรวง กรม เป็นเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักราชการบ้านเมือง โรงทหาร ป้อม หรือองค์การศาสนา หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นต้น

2.2.2 ที่ดินของเอกชน ซึ่งที่ดินของเอกชน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และที่ดินที่เอกชนยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ภาคกร ชุณหอุไร. 2546 : 158) ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องมีเจ้าของเสมอซึ่งก็คือรัฐ แต่หากที่ดินไม่ใช่ของรัฐก็เป็นของเอกชนได้ แต่สิทธิใน

ที่ดินที่รัฐให้ไม่ได้มีแค่สิทธิ แต่มีหลายสิทธิมากตั้งแต่กรรมสิทธิ์ สิทธิจับจองทำประโยชน์ สิทธิทำกินในเขตป่าไม้ (สทก.) สิทธิเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สปก.) สิทธิเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองต้องขึ้นอยู่กับการครอบครองซึ่งไม่เกี่ยวกับรัฐ ให้และรัฐยังอาจให้สิทธิอื่นได้อีก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิที่ให้ไว้เพื่อการพาณิชย์ รัฐก็อาจให้ได้เพื่อการอื่นๆ โดยรัฐให้สิทธิแก่เอกชน 2 ประเภท ดังนี้

1) ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิที่รัฐให้เป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิที่ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบ สิทธิที่รัฐให้มีสารพันสิทธิ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แค่สิทธิครอบครอง เพราะเมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ถ้ารัฐให้ต้องไปยึดตามกฎหมายนั้นๆ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิ์คือโฉนดที่ดินให้แก่เอกชนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น หมายความว่า เอกสารสิทธิ์อื่นที่ได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) ได้แก่ โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว หรือที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 หมายความว่าที่บ้านที่สวนถึงแม้ไม่มีเอกสารสิทธิ์ก็เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การจะครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์จึงต้องใช้เวลา 10 ปี (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 49-52)

2) ที่ดินที่ไม่จำเป็นต้องรัฐให้ ใครก็ครอบครองได้ ซึ่งอาจจะมีเพียงใบจอง ใบไต่สวน หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ เลย คำว่า ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็มีได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติหรือจากอธิบดีกรมที่ดิน ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 20 มาตรา 21 มาตรา 27 มาตรา 30 หรือมีการขอจับจองที่ดินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 คำว่า ใบไต่สวน หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย คำว่า หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หมายความว่าหนังสือที่ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 5 ส่วนคำว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หมายความว่าหนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้ที่มี น.ส.3 ย่อมมีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินได้ หากที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้เป็น

เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 และไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งนี้ที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 8 ไม่ใช่ที่ดินตามมาตรา 1303 (2), (3)

การแบ่งที่ดินทั้ง 2 แบบทำให้เกิดผลทางกฎหมายแตกต่างกันหลายประการ เช่น การจดทะเบียนการโอน การครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะการครอบครองปรปักษ์นั้นจะมีได้เฉพาะในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็ไม่อาจที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองหากถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปี ผู้ครอบครองเดิมก็ไม่อาจฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 นอกจากนี้ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองสามารถโอนกันได้โดยการสละการครอบครองและส่งมอบการครอบครอง ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินที่มีโฉนดต้องทำตามแบบโดยเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ และหากอ้างการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินนั้นจะต้องมีการครอบครองโดยสงบเปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

2.3 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เรียกว่า โฉนดที่ดินซึ่งเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีความหมายเหมือนกัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ถือว่ามีความหมายในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย (กรรมที่ดิน, ออนไลน์) ประเภทของหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแบ่งได้ 4 ประเภท คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว และโฉนดที่ดิน

หนังสือแสดงสิทธิที่ดินมีตราครุฑประทับอยู่บนตัวเอกสาร ครุฑเป็นสิ่งมีชีวิตคล้ายนกในตำนาน ซึ่งถูกนำมาใช้เป็นสัญลักษณ์ประจำชาติของประเทศไทย สีของตัวครุฑสามารถบ่งบอกประเภทของหนังสือแสดงสิทธิที่ดินได้ ที่ดินซึ่งถูกระบุอยู่บนหนังสือแสดงสิทธิที่ดินสามารถนำไปจดจำนอง ให้เช่า หรือขายได้ เจ้าของที่ดิน สามารถให้สิทธิเหล่านี้แก่บุคคลที่สามได้ เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถสร้างหรือเป็นเจ้าของอาคารบนที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) หรือสิทธิเก็บกิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) สำเนาต้นฉบับ ของ

เอกสารเหล่านี้จะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดิน กรมที่ดินจะกำหนดเหตุประกอบโฉนดนี้โดยแนบ บันทึกการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนี้ไว้ ซึ่งจะรวมไปถึงบันทึกการทำธุรกรรมในส่วนของการขาย การจดจำนอง และสิทธิต่างๆ ที่เจ้าของที่ดินมอบให้กับบุคคลที่สาม เช่น สัญญาเช่าระยะยาว หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

2.3.1 โฉนดที่ดิน (น.ส.4) จะแสดงถึงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในที่ดินผืนหนึ่ง ในประเทศไทยโฉนดเป็นเอกสารสิทธิ์ที่น่าเชื่อถือที่สุด บนโฉนดจะมีตราครุฑสีแดงประทับอยู่ โฉนดจะระบุตำแหน่งของที่ดิน พื้นที่ทั้งหมด เลขที่โฉนด และข้อมูลการสำรวจ โฉนดแบบร่างจะแสดงข้อมูลของที่ดินไปถึงที่ดินใกล้เคียง ลำเนาต้นฉบับของโฉนดที่ดินจะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดินประจำจังหวัด กรมที่ดินจะทำการสำรวจที่ดินทั้งผืนที่อยู่ในโฉนด คนที่มาปักหมุดจะวางหมุดตามมุมต่างๆ ของที่ดินจริงๆ โดยที่กรมที่ดินจะเทียบข้อมูลจากการสำรวจควบคู่กับเส้นกริดทางสำรวจของประเทศและภาพถ่ายดาวเทียม ภายใต้กฎหมายของประเทศไทย บุคคลที่มาอาศัยอยู่ในที่ดินของคนอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตสามารถอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ในกรณีที่เจ้าของดินโดยชอบธรรมไม่ได้ขับไล่บุคคลนั้นออกไป ภายในระยะเวลา 10 ปีติดต่อกัน หากเจ้าของที่ดินปล่อยให้บุคคลอื่นครอบครองโดยสงบเปิดเผย โดยมีเจตนาเอาเป็นเจ้าของโดยเจ้าของที่ดินไม่เข้าขัดขวาง จะถือว่าเจ้าของที่ดินเสียสิทธิในการเป็นเจ้าของโดยชอบธรรม

2.3.2 ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน เมื่อที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคาและมีประโยชน์แก่ผู้เป็นเจ้าของ เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่นๆ นอกจากนี้ ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคน ด้วยเหตุนี้มนุษย์จึงต้องการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง ประโยชน์ของเอกสารสิทธิ์ในที่ดินที่เรียกว่า ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีดังนี้

- 1) ทำให้ผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ได้มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินยึดถือไว้เป็นหลักฐาน
- 2) ทำให้เกิดความมั่นคงในหลักกรรมสิทธิ์แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน
- 3) ใช้เป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของตนทั้งต่อรัฐและในระหว่างเอกชนด้วยกัน
- 4) ทำให้รู้ตำแหน่งแหล่งที่ตั้ง ตลอดจนขอบเขตและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแต่ละแปลงได้ถูกต้อง
- 5) ทำให้สามารถป้องกันการบุกรุกขยายเขตครอบครองเข้าไปในที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ที่สงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินที่ทางราชการได้กันไว้เป็นเขตป่าไม้
- 6) ทำให้สามารถระงับการทะเลาะวิวาท การโต้แย้ง หรือแย้งสิทธิในที่ดินหรือการรุกรานแนวเขตที่ดินซึ่งกันและกัน

- 7) ทำให้ปัจจัยพื้นฐานในการผลิตทางเศรษฐกิจ มีความมั่นคงและมีผลเป็นการลดต้นทุนการผลิตด้วย
- 8) ทำให้เกิดความรักและความห่วงหาพันที่ตนของตน มีแรงจูงใจที่จะปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของตนให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- 9) ใช้เป็นหลักฐานแสดงทุนทรัพย์หรือหลักประกันในการขอสินเชื่อ และกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เป็นทุนในการเพิ่มกำลังการผลิตและรายได้เพื่อยกฐานะความเป็นอยู่ให้สูงขึ้น
- 10) ใช้เป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกันบุคคลเข้าทำงาน ประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยต่อพนักงานสอบสวน พนักงานอัยการ หรือศาล ฯลฯ
- 11) การตรวจสอบหลักฐานสำหรับที่ดิน สำหรับที่ดินที่เป็นโฉนดกระทำได้โดยสะดวกรวดเร็วเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน เนื่องจากการโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ เว้นแต่มรดก
- 12) การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- 13) การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เช่น การนำที่ดินไปซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ขายฝาก ฯลฯ จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่
- 14) การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข) จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอที่ดินตั้งอยู่ การทำนิติกรรมนั้น จึงจะมีผลตามกฎหมาย เว้นแต่ได้ยกเลิกอำนาจนายอำเภอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ (กรรมที่ดิน, ออนไลน์)

แดนแห่งกรรมสิทธิ์

เมื่อบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใดแล้ว ก็ย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน ได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น ตลอดจนติดตามเอาคืนจากผู้ที่ไม่ได้สิทธิยึดถือไว้ และสามารถที่จะขัดขวางหรือหวงห้ามผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ถ้าเป็นที่ดิน นอกจากเจ้าของจะมีสิทธิดังกล่าวแล้ว ยังมีสิทธิในส่วนที่อยู่เหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน เรียกว่า “แดนกรรมสิทธิ์” ตามมาตรา 1335 แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินกินเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย ผลของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีสิทธิใช้สอย ขัดขวางผู้อื่นได้ เช่น จะสร้างตึกสูงเท่าไรก็ได้ ผู้อื่นจะรุกร้าเข้ามาทางอากาศหรือใต้พื้นดินของเจ้าของไม่ได้ เว้นแต่จะมีข้อจำกัดตามกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

1. แดนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ตามมาตรา 1335 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย” ซึ่งการใช้สิทธิในแดนกรรมสิทธิ์ของที่ดินขยายขึ้นไปเหนือพื้นดินและขยายลงไปได้พื้นดิน แต่การใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ยังต้องอยู่ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้หรือกฎหมายอื่นด้วย มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

1.1 การได้มาและการสิ้นไปซึ่งแดนกรรมสิทธิ์

แดนกรรมสิทธิ์อาจเกิดขึ้นได้ 2 วิธี คือ โดยทางนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย กล่าวคือ การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยทางนิติกรรมเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บุคคลได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการโอนระหว่างบุคคลโดยทางนิติกรรม ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา (จุฬามาศ นิสารัตน์. 2525 : 52) ส่วนการได้มาโดยผลแห่งกฎหมายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินในกรณีอื่นๆ ที่มีใช้การได้มาโดยนิติกรรม หากแต่เป็นกรณีการได้มาโดยมีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติไว้แก่กรณีนั้นโดยเฉพาะ ซึ่งตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติถึงกรณีดังกล่าวไว้หลายกรณี เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบตามมาตรา 1308 - 1314 หรือการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 เป็นต้น

แดนกรรมสิทธิ์นั้นอาจจะรับสิ้นไปได้ 3 กรณี คือ โดยการแสดงเจตนา โดยผลแห่งกฎหมายและโดยสภาพทางธรรมชาติ กล่าวคือ

1.1.1 โดยการแสดงเจตนา กล่าวคือ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินสามารถแสดงเจตนาให้สิทธิในแดนกรรมสิทธิ์สิ้นไปได้โดยการโอนที่ดินซึ่งมีแดนกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นไป เช่น กรณีที่เจ้าของที่ดินได้แสดงเจตนาโอนสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลอื่นตามสัญญาซื้อขาย ผู้โอนยอมสิ้นสิทธิในแดนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินนั้น เป็นต้น

1.1.2 โดยผลแห่งกฎหมาย กล่าวคือแดนกรรมสิทธิ์อาจสิ้นไปได้หากมีบทบัญญัติให้บุคคลอื่นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เช่น การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 เจ้าของที่ดินเดิมซึ่งถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองไปยอมสูญเสียแดนกรรมสิทธิ์พร้อมกับการสิ้นไปของกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย เป็นต้น

1.1.3 โดยสภาพทางธรรมชาติ การสิ้นไปของแดนกรรมสิทธิ์ตามสภาพทางธรรมชาติ เป็นการสิ้นไปในวัตถุแห่งสิทธิ ถ้าไม่มีที่ดินก็ไม่มีแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น ที่ดินแปลงนั้นถูกน้ำเซาะจนกลายเป็นทางน้ำสาธารณะ ย่อมทำให้แดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นระงับสิ้นไปด้วย เป็นต้น

1.2 แดนกรรมสิทธิ์มีเฉพาะแต่ในที่ดิน จากข้อความที่ว่า “แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย” แสดงให้เห็นว่าวัตถุแห่งสิทธิของแดนกรรมสิทธิ์ก็คือสิทธิที่มีอยู่เหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน และแดนกรรมสิทธิ์นี้ยังจำกัดแต่เพียงว่าจะมีได้เฉพาะในที่ดินเท่านั้น ทรัพย์สินอื่นจึงไม่อาจเป็นวัตถุแห่งสิทธิที่จะมีแดนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายได้ มาตรา 1335 จำกัดไว้ให้เป็นแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเท่านั้น ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะมีแดนเช่นนี้ไม่ได้ (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 234) และอนุญาตให้มีแดนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่ดินเท่านั้นมิได้อนุญาตถึงสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย (บัญญัติ สุขีวะ. 2535 : 168) อสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมมีแดนกรรมสิทธิ์แต่สังหาริมทรัพย์นั้นกล่าวได้ว่าไม่มีแดนกรรมสิทธิ์หรือมีแดนกรรมสิทธิ์อยู่แต่เฉพาะตัวของมันเอง (ประมวล สุวรรณศร. 2501 : 216) ดังนั้นแดนกรรมสิทธิ์จะมีได้เฉพาะในที่ดินเท่านั้น สังหาริมทรัพย์อื่นไม่สามารถมีได้เพราะโดยความเป็นจริงแล้วสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ โต๊ะ เก้าอี้ สุนัข ไก่ เหล่านี้เป็นสิ่งที่เคลื่อนที่ได้เคลื่อนตำแหน่งได้อยู่เสมอแดนกรรมสิทธิ์จึงมีเฉพาะเพียงแต่ตัวทรัพย์สินนั้นๆ เท่านั้น (บัญญัติ สุขีวะ. 2529 : 190) หรือมีแดนกรรมสิทธิ์เฉพาะตัวของมันเอง

1.3 อำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ การใช้อำนาจของแดนกรรมสิทธิ์ซึ่งมีอยู่เหนือพื้นดินนั้น เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจขยายออกไปรอบๆ ที่ดินในทุกทิศทุกทางทั้งในแนวราบ (horizon) และแนวตั้ง (vertical) แต่สามารถใช้อำนาจแดนกรรมสิทธิ์เฉพาะในแนวตั้งเท่านั้น กรณีแดนกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินนั้นถ้าความเป็นจริงว่าโลกกลม แดนกรรมสิทธิ์จะต้องจำกัดเป็นรูปกรวยตัดลงไปจนถึงแกนโลก เพราะเจ้าของที่ดินทางพื้นโลกอีกข้างหนึ่ง ก็อาจมีแดนผ่านมาถึงจุดตัดกันตรงนั้นได้ด้วยหรือถ้าความเป็นจริงปรากฏว่าจักรวาลนี้กลมเช่นกัน เช่นนี้แดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินก็จะมีรูปจำกัดเช่นเดียวกัน ตามมาตรา 1335 กล่าวถึงแต่เหนือกับใต้พื้นดินแล้วส่วนข้างๆ จะว่ากันอย่างไร เช่น การจอดเรือหรือแพกีดขวางหน้าที่ดินของผู้อื่นไว้เช่นนี้ผู้นั้นจึงห้ามได้ สำหรับที่ดินติดต่อบนบกไกลจากทางน้ำจะกำหนดให้มีแดนข้างๆ ก็จะทำให้เกิดเหลื่อมล้ำกันยุ่งยากบังคับอย่างเดียวกันไม่ได้ (พระยานิติศาสตร์ไพศาลย์. 2471 : 106) ทั้งนี้แดนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นเจ้าของย่อมมีสิทธิในบริเวณเนื้อที่ไม่เฉพาะแต่ในเขตผิวเนื้อที่ดินนั้นแต่รวมไปถึงบริเวณที่ว่างเปล่าซึ่งอยู่เหนือตั้งตรงขึ้นไปในอากาศบนพื้นดินนั้นด้วยและรวมถึงบริเวณที่ลึกลงไปใต้ดินนั้นด้วย (ประมวล สุวรรณศร. 2501 : 217) การมีแดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินเป็นเส้นตรงขึ้นไปโดยตลอดและใต้พื้นดินตั้งฉากลงไปในนั้นต้องเท่าที่มนุษย์สามารถจะหยั่งลงไปได้ (บัญญัติ สุขีวะ.

2535 : 165) จำกัดเพียงเท่าที่ความสามารถของมนุษย์จะใช้สอยได้เท่านั้น หายวไปจนถึงจักรวาลหรือ ลึกลงไปจนทะลุโลกอีกด้านหนึ่งไม่ (บัญญัติ สุชีวะ. 2535 : 167) หลักในการกำหนดสิทธิเหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดินนั้นวัดจากแนวเขตพื้นดินตั้งฉากขึ้นไปหรือตั้งฉากลงมา ถ้าตั้งฉากขึ้นไปในบริเวณระหว่าง เส้นที่ลากจากแนวเขตที่ดินทั้งสองเส้นนี้เป็นแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินนั้น เช่นเดียวกันกับใต้พื้นดิน จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเช่นกัน (จุฬามาศ นิสารัตน์. 2525 : 203)

ส่วนสิทธิของเจ้าของที่ดินในแนวราบไปนั้น เจ้าของที่ดินยังคงมีอำนาจบางประการที่จะใช้ สิทธิตามกฎหมาย เช่น กรณีมีบุคคลอื่นปล่อยคว้นถ้ากลับเข้ามาทำความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินหรือ ปิดกั้นแสงแดด ความสว่างและทิศทางลม เป็นต้น เจ้าของที่ดินจึงได้รับความคุ้มครองสิทธิในแนวราบ ตามมาตรา 1337 กล่าวคือ บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความ เสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอา สภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการ เพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบหลู่สิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน และเจ้าของ ที่ดินยังได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายลักษณะละเมิดตามมาตรา 420 ในการเรียกร้อง ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายได้

1.4 ขอบเขตหรืออาณาเขตแห่งการใช้แดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินว่าสามารถใช้สิทธิขึ้น ไปในอากาศและลึกลงไปใต้พื้นดินได้สูงหรือลึกเพียงใด แดนกรรมสิทธิ์จะมีจุดเริ่มต้น ณ จุดใดจากพื้น ดินนั้น ตามมาตรา 1335 มิได้บัญญัติขอบเขตหรืออาณาเขตแห่งการใช้สิทธิว่าจะเริ่มจากที่ใดและสิ้นสุด ณ จุดใด ดังนั้นจุดเริ่มต้นของแดนกรรมสิทธิ์ย่อมเริ่มต้นตั้งแต่เหนือพื้นพื้นดินขึ้นไป คือช่องว่างของ อากาศซึ่งสูงขึ้นมาจากพื้นดิน ณ จุดที่อากาศสัมผัสกับพื้นดิน ในส่วนจุดเริ่มต้นของแดนกรรมสิทธิ์ใต้ดิน คือจุดใดก็ตามที่เป็นส่วนหนาของผิวดินหรือเป็นส่วนลึกที่สามารถขุดลงไปใต้ดินได้ ณ จุดนั้นคือจุดเริ่ม ต้นของแดนกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดิน สิ้นสุดเท่าที่มนุษย์มีปัญญาใช้ประโยชน์ได้ เว้นแต่มีข้อจำกัดตาม กฎหมายอื่น เช่น อากาศยานให้เครื่องบินบินผ่านได้ บางประเทศสามารถเจาะอุโมงค์รถไฟใต้ดินได้ เป็นต้น

2. การคุ้มครองสิทธิในที่ดินที่มีแดนกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าของที่ดินมีแดนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 หากมีบุคคลอื่นรุกล้ำหรือรบกวนต่อสิทธิในแดนกรรมสิทธิ์ เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิขัดขวางการรุกล้ำหรือการรบกวนการครอบครองในที่ดิน ย่อมไม่จำกัดแต่เพียงเฉพาะแต่พื้นดินเท่านั้น แต่ยังรวมถึงการรุกล้ำหรือรบกวนการครอบครองในแดนกรรมสิทธิ์ด้วย ซึ่งแดนกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้ หากมีบุคคลใดกระทำการรุกล้ำหรือรบกวนการครอบครองต่อสิทธิเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจขจัดให้สิ้นไปได้ เช่น หากมีบุคคลใดก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ รุกล้ำเข้ามาในเขตแดนกรรมสิทธิ์ หรือบุคคลอื่นวางท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันเหนือและใต้พื้นดิน หรือหากบุคคลใดก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินควรแก่เจ้าของที่ดินตามมาตรา 1337 เจ้าของที่ดินย่อมได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนั้น ๆ ดังนี้

2.1 การคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน แดนกรรมสิทธิ์นั้นเจ้าของมีสิทธิใช้สอย ได้ดอกผล จำหน่าย ขัดขวางหวงกันและติดตามเอาคืน เหมือนกับที่ดิน เช่น ให้เช่าที่ดินปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตน และยังให้คนเช่าช่องว่างบนหลังคาบ้านติดป้ายโฆษณาได้ ส่วนที่เกินกว่าหลังคาบ้านไม่เกี่ยวกับตัวบ้าน ให้เอาป้ายโฆษณาเพิ่มมาจากแดนกรรมสิทธิ์เหนือหลังคาบ้านได้ ซึ่งแดนกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายโดยเฉพาะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้มีบทบัญญัติหลายมาตราที่ให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดินได้แก่ กฎหมายละเมิดในบรรพ 2 และกฎหมายทรัพย์สินในบรรพ 4 ดังต่อไปนี้

2.1.1 การรุกล้ำเข้าไปในแดนกรรมสิทธิ์ หากมีบุคคลใดกระทำด้วยประการใดอันเป็นการรุกล้ำเข้าไปในแดนกรรมสิทธิ์ เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะปฏิบัติการเพื่อให้การละเมิดสิทธินั้นหมดสิ้นไปได้ตามมาตรา 1336 เว้นแต่บุคคลอื่นจะมีสิทธิดีกว่า โดยเฉพาะในกรณีที่ถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองตามมาตรา 1382 หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ถ้าครอบครองติดต่อกัน 10 ปี ผู้ครอบครองย่อมได้กรรมสิทธิ์หรือในกรณีที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครองหากมีผู้แย่งการครอบครองไปและผู้ครอบครองเดิมมิได้ฟ้องคดีเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ย่อมหมดสิทธิฟ้องคดีเพื่อเอาคืนการครอบครองตามมาตรา 1375 แต่ในกรณีที่เป็นการรุกล้ำเข้าไปในแดนกรรมสิทธิ์โดยการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือกระทำการใดๆ ที่ถือว่าเป็นการรุกล้ำเข้าไปในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือหรือใต้พื้นดิน เจ้าของที่ดิน

นั้นย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายโดยถือว่าเป็นการละเมิดสิทธิในแดนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 420 (ไพจิตร บุญญพันธ์. 2529 : 25)

2.1.2 สิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองจากความเสียหายหรือเดือดร้อนตามมาตรา 1337 ซึ่งบุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและมีเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาค้ำประกันประกอบ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นสิ้นไปทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเอาค่าทดแทนและอาจบังคับเอาได้โดยพลการตนเองในเมื่อมีผู้ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือเดือดร้อน (ประมุข สุวรรณศรี. 2501 : 218)

2.1.3 สิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายลักษณะละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420 ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น ทั้งนี้การทำละเมิดต่อสิทธิในแดนกรรมสิทธิ์หรือการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่สิทธิต่างๆ ก็อาจมิได้ไม่จำกัดเฉพาะสิ่งของที่เป็นตัวตน (Material thing) เท่านั้น แต่หมายถึงสิ่งที่ไม่เป็นตัวตนซึ่งไม่สามารถสัมผัสแตะต้องได้ (intangible) เช่น ชื่อเสียง ดังนั้นแดนกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอย่างหนึ่งและเป็นที่ทรัพย์สินซึ่งกฎหมายให้ความคุ้มครอง บุคคลทั่วไปต้องเคารพ (จิตติ ดิงศรัทย์. 2523 : 485) หากมีบุคคลใดก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการกระทำละเมิด เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายรวมทั้งมีสิทธิที่จะมีให้ผู้นั้นทำละเมิดต่อไป

2.2 การจ่ายค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีอำนาจกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แต่หากเจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นเจ้าของที่ดินแล้ว เจ้าของที่ดินมีอำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 อีกด้วย แม้กรรมสิทธิ์จะเป็นทรัพย์สินที่เด็ดขาดและมีอำนาจมากที่สุด แต่การใช้กรรมสิทธิ์ก็ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดแห่งกฎหมาย ตามหลักการใช้สิทธิของตนจะต้องไม่ทำให้เสียหายแก่ผู้อื่น ซึ่งบทบัญญัติแห่งกฎหมายมาตรา 1335 และมาตรา 1336 มีข้อความกล่าวไว้ว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น” และข้อความ “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย” แสดงให้เห็นว่าการใช้สิทธิตามกฎหมายนี้ย่อมถูกจำกัดการใช้สิทธิได้แต่อย่างไรก็ตามเจ้าของที่ดินก็มีสิทธิที่จะได้รับค่าทดแทนจากการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังเช่นกรณีต่อไปนี้

2.2.1 การปลูกสร้างรูก้ำ ตามมาตรา 1312 การสร้างโรงเรือนรูก้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต บุคคลผู้สร้างเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น การเสียเงินนี้จึงเป็นค่าใช้ที่ดินเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการที่ดินได้ใช้ที่ดินของผู้อื่นเช่นเดียวกับค่าเช่าที่ดิน และฝ่ายผู้สร้างรูก้ำโดยสุจริตต้องเสียเงินตอบแทนเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นตราบเท่าที่ส่วนรูก้ำนั้นตั้งอยู่ (ประมวล สุวรรณศร. 2537 : 139-140)

2.2.2 สิทธิในการเดินผ่านทางจำเป็น ตามมาตรา 1349 ให้สิทธิเจ้าของที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะสามารถใช้สิทธิผ่านที่ดินผู้อื่นได้ จึงแสดงให้เห็นว่าแผนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินสามารถก้าวไปถึงที่ดินแปลงอื่นๆ จนถึงทางสาธารณะได้ ซึ่งสิทธิผ่านโดยทางจำเป็นนี้ผู้มีสิทธิจะต้องเสียค่าตอบแทนให้เจ้าของที่ดินที่ถูกผ่าน เหมือนเป็นค่าเช่าเนื้อที่ดินบริเวณนั้นทำทางผ่านไปนั่นเอง แต่การเช่านี้เป็นไปด้วยอำนาจกฎหมายบังคับ (ประมวล สุวรรณศร. 2537 : 201)

2.2.3 การได้รับประโยชน์จากท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า ตามมาตรา 1352 หากเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้หรือถ้าจะวางได้ ก็จะต้องใช้เงินจำนวนมากเกินสมควร แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย

อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สินที่ยิ่งใหญ่ สามารถยื่นกับบุคคลอื่นทั่วไปได้ ดังนั้นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีสิทธิต่างๆ เหนือทรัพย์สินนั้น เช่น สิทธิใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน ทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 ว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืน

ซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

สิทธิในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าของมีอำนาจกรรมสิทธิ์ 5 ประการ คือ ใช้น้อย จำหน่ายจ่ายโอน ได้ซึ่งดอกผล ติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ และขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังนี้

1. ใช้น้อย หมายถึงการใช้ทรัพย์สินตามสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สินนั้น เช่น เป็นเจ้าของรถยนต์ก็สามารถที่จะขับลงไปยังสถานที่ต่างๆ ได้ เป็นเจ้าของบ้านก็ใช้บ้านในการอยู่อาศัย เป็นเจ้าของที่ดินก็สามารถเพาะปลูกทำประโยชน์ในที่ดินได้ เป็นต้น แต่การใช้สอยก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายอื่นด้วย เช่น จะใช้แรงช้างในการลากซุงอย่างหนักอันมีลักษณะเป็นการทารุณสัตว์ย่อมมีความผิดตามมาตรา 381 แห่งประมวลกฎหมายอาญา หรือเป็นเจ้าของเครื่องเสียงแต่จะเปิดเพลงเสียงดังๆ อันเป็นการรบกวนสิทธิของผู้อื่นได้รับความเดือดร้อนย่อมมีความผิดตามมาตรา 370 ที่ห้ามส่งเสียงดังโดยไม่มีเหตุอันสมควร การใช้สิทธิเกินส่วนตามมาตรา 1337 โดยการก่อสร้างสิ่งฮาริมทรัพย์สินบังลมบังแสงแดดจนทำให้สิ่งฮาริมทรัพย์สินข้างเคียงได้รับความเดือดร้อน เป็นต้น แม้เป็นการใช้สอยทรัพย์สินของตนเองก็ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายต่อผู้อื่น ถ้ามีกฎหมายบัญญัติห้ามเอาไว้ก็จะใช้สิทธิเกินส่วนไม่ได้

2. จำหน่าย หมายถึงความที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินของตนเองให้กับผู้อื่นได้ โดยการทำนิติกรรมสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน หรือสัญญาให้ สัญญา ยืมใช้สลับเปลือง การชำระหนี้ เป็นต้น แต่ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายนั้นด้วย (บัญญัติ สุขีวะ. 2544 : 218) เช่น มาตรา 1700 วรรคแรก บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติในหมวดนี้ บุคคลจะจำหน่ายทรัพย์สินใดๆ โดยนิติกรรมที่มีผลในระหว่างชีวิตหรือเมื่อตายแล้ว โดยมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นก็ได้ แต่ต้องมีบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์กำหนดไว้สำหรับเป็นผู้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน” ทั้งนี้การจำหน่ายจ่ายโอนให้หมายความรวมถึงการทำลายทรัพย์สินด้วย เช่น โยนทิ้งถังขยะ การเผาทิ้ง การฉีก เป็นต้น

3. ได้ซึ่งดอกผล กล่าวคือ ดอกผลเป็นสิ่งที่ออกแยะโดยการมีหรือการใช้ทรัพย์สินนั้น ซึ่งดอกผลตามกฎหมายมี 2 ประเภท คือดอกผลธรรมดาและดอกผลนิติบัญญัติ เช่นนี้แล้วเมื่อทรัพย์สินใดก็ตามเกิดดอกผลขึ้นมา ดอกผลนั้นย่อมเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ด้วย เช่น ถ้าเป็นเจ้าของแพะก็จะเป็นเจ้าของนมแพะ อันเป็นดอกผลธรรมดาด้วย หรือถ้าเป็นเจ้าของบ้านที่เอาออกให้เช่า ค่าเช่าบ้านที่ได้จากผู้เช่าก็เป็นดอกผลของเจ้าของบ้านซึ่งเป็นดอกผลนิติบัญญัติ เป็นต้น

4. ติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ กล่าวคือ เมื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของตนเอง หากมีบุคคลอื่นมาอ้างสิทธิในทรัพย์สินหรือเอาทรัพย์สินนั้นไปโดยไม่มีสิทธิหรือไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของ เช่นนี้แล้วเจ้าของมีสิทธิติดตามเอาคืนได้ด้วยตนเองโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล แต่ต้องทำด้วยความระมัดระวัง หากอีกฝ่ายมีข้อโต้แย้งจะใช้กำลังบังคับไม่ได้ต้องใช้สิทธิทางศาล ทั้งนี้ การติดตามเอาคืนในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์นี้ไม่มีอายุความ จึงสามารถติดตามได้ตลอดไม่มีกำหนดระยะเวลา เว้นแต่ มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น การถูกแย่งการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์โดยผู้อื่นที่ครอบครองโดยสงบเปิดเผยและมีเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี บุคคลอื่นนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายแล้ว เจ้าของเดิมจึงติดตามเอาคืนไม่ได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2544 : 220)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 493/2536 ห้างโจทก์ได้รับอนุญาตจากทางการให้ประกอบธุรกิจซื้อขายแลกเปลี่ยนรถยนต์ ไม่ทำให้ร้านโจทก์เป็นตลาด โจทก์รับซื้อรถพิพาทจากนาย ส. ซึ่งนำมาขายให้โจทก์จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1332 เมื่อปรากฏว่ารถนั้นเป็นของนาย ง. ซึ่งถูกลักไป โจทก์จึงต้องคืนให้นาย ง. ผู้เป็นเจ้าของที่ใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนตามมาตรา 1336

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5560/2537 ข้อตกลงและทางปฏิบัติระหว่างจำเลย กับนาย บ. ผู้ซื้อที่ดินพิพาทของจำเลยจากการขายทอดตลาดโดยยอมให้จำเลยมีสิทธิเป็นเจ้าของฮวงซุ้ยซึ่งได้ก่อสร้างบนที่ดินพิพาทนั้นมาแต่เดิมเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยโดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1410 แต่เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก คงใช้ได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีคือนาย บ. กับจำเลยเท่านั้นและไม่ว่าโจทก์ผู้รับซื้อที่ดินพิพาทมาจากนาย บ. จะรู้ถึงข้อความระหว่างนาย บ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่

หรือซื้อที่ดินพิพาทด้วยราคาต่ำก็ตาม ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยหรือบุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้

5. ขัดขวางหวงกัน กล่าวคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถใช้สิทธิป้องกันการสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ว่าอาจต้องใช้กำลังในการขัดขวางหวงกัน ซึ่งถ้าเป็นการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมายและไม่เกินสมควรแก่เหตุก็สามารถทำได้ ทั้งนี้สามารถใช้สิทธิขัดขวางได้โดยไม่ต้องร้องขอต่อศาลให้บังคับ (บัญญัติ สุชีวะ. 2544 : 222-223) เช่น มีขโมยบุกรุกเข้ามาในบ้าน เจ้าของบ้านก็สามารถขัดขวางป้องกันไม่ให้เข้าไปในบ้านได้ทันที แม้ว่าจะต้องใช้กำลังก็ตาม หรือหากเห็นว่าขโมยกำลังจะเอารถจักรยานยนต์ไป เจ้าของก็สามารถแย่งเอาคืนได้โดยอาจใช้กำลังป้องกันได้พอสมควรแก่เหตุ เป็นต้น

การใช้สิทธิเกินส่วนเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ตามมาตรา 1337 เป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้ใครมาทำให้เดือนร้อนเกินกว่าที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สิน คนที่มาทำให้เดือนร้อนนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาจอดรถยนต์ขวางหน้าบ้านเป็นประจำ หรือวิ่งผ่านหน้าบ้านไปมาและบีบแตรเป็นประจำให้รำคาญ แม้แต่กรุงเทพมหานครมาสร้างสะพานข้ามถนนหน้าบ้านขวางทางเข้าออกไม่สะดวก กฎหมายจึงคุ้มครองเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้กรุงเทพมหานครทำเช่นนั้นได้ เป็นต้น เจ้าของย่อมมีสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินตนเองอย่างไรก็ได้แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนต่อผู้อื่น ตามมาตรา 1337 บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบไซ้ ทานว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

บทบัญญัติของมาตรา 1337 มีหลักเกณฑ์เพื่อให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิตามปกติของตน แต่ต้องไม่ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงได้รับความเสียหายและเดือดร้อน ดังนี้

1. ใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อน กล่าวคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิในการใช้สอยประโยชน์ในทรัพย์สินของตนเองได้แต่ต้องอยู่ภายใต้หลักกฎหมาย มาตรา 5 มาตรา 6 และมาตรา 421 กำหนดให้การใช้สิทธิแห่งตนต้องกระทำโดยสุจริต และการใช้สิทธิ ซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายถือว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย (ประมวล สวรรณศร. 2525 : 219) หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนแล้วเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยกความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปและสามารถที่จะเรียกเอาค่าทดแทนได้ เช่น เป็นเจ้าของที่ดินใจกลางเมืองหลวงจำนวน 10 ไร่ แต่ประกอบธุรกิจเลี้ยงหมูและชำแหละหมู ทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับผลกระทบจากเสียงหมูร้อง กลิ่นเหม็น น้ำโสโครก หรือกรณีเก็บของในตึกหนักเกินอัตราทำให้ตัวตึกติดกันเสียหาย ทำการตัดแปลงต่อเติมบ้านสูงขึ้นจนปิดกั้นแสงแดดและทิศทางลม เป็นต้น จึงเป็นการใช้สิทธิเกินส่วน

2. เป็นความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหวังได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติ กล่าวคือ ความเสียหายหรือเดือดร้อนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับนั้นต้องเกินกว่าที่วิญญูชนทั่วๆ ไปจะคิดหรือคาดหวังได้ตามปกติ ทั้งนี้อาจเกิดต่อบุคคลและทรัพย์สินก็ได้ แต่ต้องเป็นคนในท้องถิ่นทำเลเดียวกันนั้นเห็นว่ามันเกิดความเสียหายเดือดร้อนเกินจะทนทานได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2544 : 227) เช่น ปล่องควันไฟที่เกิดจากโรงงานขนาดใหญ่ซึ่งเดิมเป็นโรงงานขนาดย่อม แต่เปลี่ยนมาใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ปรับเป็นโรงงานขนาดใหญ่และปล่อยสารเคมีที่เป็นอันตรายออกมาด้วย เป็นต้น

3. มีเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบ ทั้งนี้เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาว่าความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นเกินกว่าที่ควรคิดหรือคาดหวังได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติหรือไม่ เช่น เป็นคนรักความสงบแต่ไม่ซื้อที่ดินใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ก็ย่อมรู้แล้วว่า สนามบินต้องเสียงดัง หรือไปสร้างบ้านใกล้กับตลาดสดก็ต้องรู้อยู่แล้วว่าเสียงจะต้องดังจากพ่อค้าแม่ค้า ซึ่งคนอื่นๆ ที่อาศัยอยู่มาก่อนหน้าได้ เช่นนี้ต้องนำสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งอสังหาริมทรัพย์มาประกอบว่าจะอ้างว่าเสียหายและเดือดร้อนจนถึงขนาดหรือไม่อย่างไรด้วย (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 188)

4. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน กล่าวคือ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะขจัดปิดเป่าได้ หากเกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนขึ้น เช่น นายวายุทำสะพานลงในคลอง แต่ปิดหน้าที่ดินของนายศิลา ทำให้นายศิลาขึ้นลงคลองตามปกติไม่ได้ นายศิลาเจ้าของที่ดินเรียกให้รื้อถอนได้ตามมาตรา 1337 หรือกรณีนายพายุได้รับอนุญาตให้ทำชลประทาน จึงสร้างฝายทำให้นายวายุผู้เป็นเจ้าของนาเสียหาย ได้รับน้ำน้อยกว่าปกติ มีสิทธิขอให้ทำให้ความเสียหายสิ้นไปด้วย เป็นต้น ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กำจัดการรบกวนด้วยตนเองหรือจะใช้สิทธิทางศาลก็ได้ และมีสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทนเพื่อ ความเสียหายหรือเดือดร้อนดังกล่าวได้ตามมาตรา 1337 และการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ ผู้อื่นตามมาตรา 421 ทั้งนี้เจ้าของบ้านแม่ไม้ใช่เจ้าของที่ดินก็ได้รับความคุ้มครองสิทธิในกรณีนี้ด้วย เพราะบ้านเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น เช้าที่ดินของวัดปลูกบ้าน ได้รับความเดือดร้อนจากการกระทำของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นพิเศษใช้มาตรา 1337 ได้ เพราะบ้านไม่เป็นส่วนควบ เนื่องจากสร้างโดยมี สิทธิตามสัญญาเช่า ดังนั้นผู้สร้างเป็นเจ้าของบ้านจึงเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิโดยกฎหมาย

ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิมีบัญญัติไว้ในบรรพ 4 ตั้งแต่มาตรา 1338 ถึงมาตรา 1355 โดย มาตรา 1338 เป็นหลักทั่วไปที่ทำให้ทราบว่า การจำกัดกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำต้อง จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคแรก ส่วนมาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 เป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายบัญญัติ แต่ไม่ใช่ข้อกำหนดสิทธิให้บุคคลอื่น เช่น ข้อจำกัดสิทธิของ เจ้าของที่ดินที่อยู่ต่ำกว่าตามมาตรา 1339 ที่ว่าเจ้าของที่ดินต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูง มาในที่ดินของตนหรือกรณีที่ดินที่ล้อมรอบที่ดินของผู้อื่นไว้จนที่ดินตอนในไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ ตามมาตรา 1349 เจ้าของที่ดินตอนในมีสิทธิขอเปิดทางจำเป็นเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้และเจ้าของ ที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ต้องยอมให้เขาผ่านได้ เป็นต้น

1. ข้อจำกัดสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นข้อจำกัดสิทธิตามที่กฎหมายบัญญัติไว้จึงไม่จำ ต้องจดทะเบียน และข้อจำกัดตามกฎหมายดังกล่าวให้ถือว่าทุกคนต้องรู้ว่าถูกจำกัดสิทธิ จะอ้างไม่รู้

กฎหมายไม่ได้ตามหลักกฎหมายปิดปาก หากจะมีการยกเลิกเพิกถอนหรือแก้ไขจำกัดตามกฎหมายนี้ให้หย่อนลงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนเท่านั้น จะตกลงทำนิติกรรมไม่ได้ เช่น ที่ดินที่แบ่งซื้อมาจากเจ้าของเดิมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ถ้าจะออกสู่ทางสาธารณะจะต้องอาศัยทางในที่ดินของบุคคลอื่นและไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อที่มีสิทธิใช้ทางดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ที่ดินที่ซื้อมาอยู่ในที่ล้อมจึงมีสิทธิผ่านที่ดินแปลงเดิมของผู้ขายที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนออกไปสู่ทางสาธารณะได้ตามมาตรา 1350 และเมื่อเป็นทางจำเป็นโดยผลของกฎหมายดังกล่าว ผู้ซื้อจึงไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนและมีสิทธิผ่านที่ดินแปลงเดิมของผู้ขายที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนออกไปสู่ทางสาธารณะได้ตามมาตรา 1350 การที่ผู้ซื้อตกลงด้วยวาจากับผู้ขายยกเลิกสัญญาที่ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อใช้ทางผ่าน เป็นการตกลงยกเลิกข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1338 วรรคสอง จึงไม่มีผลผูกพันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย สิทธิของผู้ซื้อที่จะใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินของผู้ขายเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย คือมีสิทธิเดินผ่านในที่ดินของผู้ขายได้ตลอดเวลา เมื่อใดผู้ขายปิดทางเดินจนผู้ซื้อไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ ผู้ซื้อจะฟ้องบังคับให้เปิดทางได้ ไม่มีอายุความ

กรณีที่ข้อจำกัดนั้นกำหนดไว้เพื่อสาธารณะประโยชน์ จะตกลงกันเพิกถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงมิได้เลย เช่น กรณีน้ำไหลจากที่ดินของนายศิลาผ่านที่ดินนายวายุ อาจมีการตกลงและแก้ไขให้หย่อนลงโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน แต่ถ้าที่ดินของนายศิลายูริมทางน้ำสาธารณะจะชักน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็น จนทำให้ที่ดินของนายวายุที่อยู่ตามทางน้ำนั้นได้รับความเสียหายทำให้น้ำไม่พอใช้และที่ดินอื่นๆ ที่อยู่ริมน้ำนั้นด้วย เช่นนี้นายศิลาจะไปทำนิติกรรมกับนายวายุหรือคนอื่นๆ ที่อยู่ติดต่อไปเพิกถอนการจำกัดสิทธิตามกฎหมายไม่ได้

2. น้ำไหลตามธรรมชาติ

ถ้าน้ำไหลผ่านที่ดินของบุคคลจากที่ดินสูงมาในที่ดินต่ำกว่า เจ้าของที่ดินต่ำกว่าจำเป็นต้องยอมรับน้ำนั้น กรณีนี้เกิดขึ้นในปีที่มีน้ำมาก เจ้าของที่ดินแปลงต่ำย่อมไม่ต้องการน้ำเข้ามาในที่นาตนเอง กฎหมายจึงต้องจำกัดสิทธิเจ้าที่ดินแปลงต่ำตามมาตรา 1339 วรรคแรก แต่ถ้าน้ำไหลตามธรรมดามายังที่ดินต่ำและจำเป็นแก่ที่ดินแปลงสูงเช่นนี้ที่ดินแปลงสูงจะกันน้ำไว้เกินจำเป็นไม่ได้ กรณีนี้จะเกิดขึ้นในปีที่มีน้ำน้อย เจ้าของที่ดินแปลงสูงย่อมต้องการน้ำมาใช้ประโยชน์ในที่นาตนเอง กฎหมายจึงต้องจำกัดสิทธิเจ้าที่ดินแปลงสูงตามมาตรา 1339 วรรคสอง (ประมวล สุวรรณสร. 2525 : 222) คำว่า “น้ำ” ตามความ

ในมาตรานี้หมายถึงน้ำตามธรรมชาติเท่านั้นที่เจ้าของที่ดินแปลงต่ำต้องยอมรับ ไม่ใช่ น้ำใช้แล้วหรือน้ำโสโครก และตรงกันข้ามกับน้ำตามมาตรา 1355 ซึ่งเป็นกรณีเจ้าของที่ดินที่อยู่ริมน้ำที่ไม่มีสิทธิชักน้ำไว้เกินจำเป็น

ส่วนกรณีน้ำไหลเพราะการระบายตามที่ถูกปล่อยให้ไหลมาทางนั้น ตามมาตรา 1340 ต้องเป็นกรณีที่น้ำไหลตามทางระบายเพราะที่ดินมีระดับที่ต่างกันอยู่แล้ว มิใช่เกิดจากการถมที่ดินและทำให้น้ำไหลไปยังที่ต่ำกว่า เจ้าของที่ดินต่ำกว่าจะต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน โดยที่เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายตามธรรมดาของน้ำที่ไหลมาอยู่แล้ว แต่ถ้าที่ดินต่ำได้รับความเสียหายจากการที่ต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมดาหรือเพราะระบายน้ำจากที่ดินสูงลงมาในที่ดินของตนดังกล่าว ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงจัดการทำทางระบายน้ำเสียใหม่และมีสิทธิเรียกค่าทดแทน (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 192) แต่จะปิดกั้นทางน้ำไหลโดยพลการไม่ได้ และเมื่อปรากฏว่าการปิดกั้นทางน้ำไหลนั้นทำให้เจ้าของที่ดินสูงได้รับความเสียหายตนก็ต้องรับผิดชอบ (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 252)

3. น้ำฝนตกยังทรัพย์สินที่อยู่ติดกัน

กฎหมายห้ามมิให้ปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของตนเองแล้วทำให้น้ำฝนตกไปยังที่ดินของผู้อื่นติดกัน จึงต้องมีการทำรางน้ำฝนเพื่อให้ไหลลงในที่กำหนด ทั้งนี้กรณีตามมาตรา 1341 นี้ จะต้องไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนรุกเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งต้องอยู่ภายในบังคับแห่งมาตรา 1312

4. บ่อ สระ หลุม คูหรือการขุดร่อง

มาตรา 1342 บัญญัติขึ้นเพื่อความปลอดภัยและสุขอนามัยของที่ดินที่ติดต่อกันเพื่อมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไปทำความเสียหายในที่ดินข้างเคียง หากจะมีการขุดบ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครกหรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยนั้นต้องขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดิน คำว่า “แนวเขตที่ดิน” ให้ถือเอาริมด้านในสุดของกำแพง รั้วต้นไม้ คูหรือคันนาซึ่งเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นเจ้าของร่วมกัน (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 194) แต่ถ้าเป็นการขุดคูหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น จะทำใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างแนวเขตหนึ่งเมตรหรือกว่านั้นสามารถทำได้ เช่น หากจะขุดคูลึก 4 ฟุต กฎหมายห้ามขุดคูใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่ง

ส่วนลึกของคูนั้น ถ้าตรงเขตที่ดินเป็นคันนา ซึ่งเจ้าของที่ดินที่ติดต่อกันมีสิทธิร่วมกันในคันนานั้นจะใช้เป็นทางเดินร่วมกันแล้วการวัดระยะจากเขตที่ไปถึงปากคู ที่ขุดจะต้องวัดจากริมคันนาด้านที่ขุดคูไปถึงปากคู จะต้องขุดห่างจากแนวคันนา 2 ฟุตขึ้นไป

ทั้งนี้หากการขุดทำใกล้แนวเขตจะต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลงหรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป แต่ต้องอยู่ภายในระยะห่างตามที่กฎหมายกำหนด คือ ระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดิน หรือกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่อง เช่น ขุดหลุมส้วมใกล้กว่า 2 เมตร แม้ใช้ความระมัดระวังมิให้พังหรือซึมก็ทำไม่ได้ เพราะกฎหมายห้ามเด็ดขาด เจ้าของที่ดินข้างเคียงสามารถขอให้กลับได้ไม่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต (วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, 2545 : 148) ดังนั้นการขุดหลุมจึงต้องขุดห่างจากแนวเขตมากกว่าระยะตามที่กฎหมายกำหนดและยังต้องใช้ความระมัดระวังด้วย

5. ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดิน

กฎหมายห้ามมิให้ขุดดิน หรือกองวางสิ่งของที่น้ำหนักรบกวนเกินสมควรบนที่ดินของตนเอง จนอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่ความอยู่มั่นของที่ดินติดต่อด้านมาตรา 1343 เช่น การขุดใกล้เขตแดนทั้งกว้างและลึก บรรทุกก้อนหินหรืออิฐที่มีน้ำหนักมาก อาจทำให้ดินในที่ติดต่อกันไหลออกทำให้พื้นดินพังหรือแตกร้าวได้ แต่หากมีความจำเป็นต้องขุดหรือบรรทุกน้ำหนักบนดินต้องจัดการหาทางป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อกัน เช่น ตอกเสาเข็มหรือเทคอนกรีตกันไว้อย่างมั่นคงแข็งแรง แต่ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้น แม้จะป้องกันเช่นนั้นแล้วก็จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าว

6. หมายเขตที่ดิน

มาตรา 1344 เป็นบทสันนิษฐานที่ไม่เด็ดขาดเกี่ยวกับหมายเขตที่ดิน กล่าวคือ กฎหมายให้สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินติดกันนั้นเป็นเจ้าของรวมกัน มีส่วนในรื้อ กำแพง รื้อต้นไม้ คูนั้นคนละครึ่งและต่างมีสิทธิใช้สอยได้ด้วยกัน มีความรับผิดชอบในค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม รวมทั้งมีสิทธิหน้าที่ตามหลักกฎหมายเรื่องเจ้าของรวมตามมาตรา 1357 ถึงมาตรา 1366 ด้วย หากปรากฏข้อเท็จจริงอย่างชัดแจ้งว่า รื้อ กำแพง รื้อต้นไม้ คูที่ใช้เป็นเครื่องแสดงเขตแดนนั้นเจ้าของที่ดินแปลงใดปลูกสร้างหรือทำไว้เองแต่ฝ่ายเดียวแล้ว รื้อ กำแพง รื้อต้นไม้ คูนั้นก็จะต้องเป็นของฝ่ายนั้นแต่ผู้เดียว

7. การตัดรื้อต้นไม้หรือถมคู

เมื่อรื้อต้นไม้และคูซึ่งใช้เป็นเครื่องแสดงเขตที่ดิน หรือคูที่ได้ใช้เป็นทางระบายน้ำของที่ดินแปลงอื่นด้วย และเป็นรื้อต้นไม้หรือคูซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของรวมดังที่กล่าวไว้ในมาตรา 1344 กฎหมายให้สันนิษฐานว่าแนวกึ่งกลางของรื้อต้นไม้หรือแนวกึ่งกลางของคูเป็นเขตแดนของที่ดินทั้งสองแปลงที่ดินที่ติดต่อกัน เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าความจริงแนวเขตนั้นมีได้อยู่กึ่งกลางของรื้อหรือคู ก็ต้องเป็นไปตามความเป็นจริงนั้น กฎหมายจึงอนุญาตให้เจ้าของที่ดินได้ใช้สอยที่ดินของตนเองเต็มตามสิทธิที่มีอยู่โดยยอมให้ตัดรื้อต้นไม้เข้าไปจนถึงแนวเขตที่ดินหรือถมคูไปจนถึงแนวเขตที่ดินได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินที่ติดต่อกัน แต่เพื่อให้รู้แนวเขตที่แน่นอนและเพื่อมิให้เกิดข้อสันนิษฐานว่ารื้อต้นไม้ หรือคูที่เหลืออยู่นั้นยังเป็นของเจ้าของรวมอยู่หรือไม่ มาตรา 1345 นี้จึงให้เจ้าของที่ดินผู้ตัดรื้อหรือถมคูนั้นต้องก่อกำแพง หรือทำรั้วตามแนวเขตนั้นด้วย ถ้าไม่ยอมทำเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่งมีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับให้ทำได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 197)

8. ต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน

ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของต้นไม้รวมกัน รวมทั้งสิทธิได้ดอกผลเป็นของที่ดินคนละส่วนเท่าๆ กันด้วย หากเจ้าของแต่ละฝ่ายต้องการให้ขุดหรือตัดต้นไม้ก็ไม่สามารถทำได้ ถ้ามีค่าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ ฝ่ายที่ต้องการขุดหรือตัดต้องเสียค่าใช้จ่ายด้วยตนเองเพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้หากต้นไม้นั้นเป็นหลักเขตและจะหาหลักเขตอื่นที่เหมาะสมมาแทนไม่ได้ ย่อมจะขุดหรือตัดต้นไม้นั้นมิได้ แต่ถ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ขุดหรือตัด แม้จะเป็นหลักเขตก็สามารถทำได้

9. การตัดรากไม้หรือกิ่งไม้ซึ่งรุกล้ำ

รากไม้ที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินผู้อื่น เจ้าของที่ดินติดต่อกับมีสิทธิตัดและเอาเป็นของตนเองได้ โดยไม่ต้องบอกเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ปล่อยรากไม้รุกล้ำ แต่ถ้าเป็นกิ่งไม้ที่ยื่นรุกล้ำเข้ามาจะต้องบอกเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินติดต่อก่อนนั้นก่อนให้เขาจัดการตัดเสียภายในเวลาอันสมควร เมื่อบอกเช่นนั้นแล้วเจ้าของต้นไม้ยังไม่ตัด เจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้รุกล้ำมีสิทธิตัดเอาเองได้ แต่การตัดนั้นจะต้องตัดเฉพาะส่วนที่รุกล้ำแนวเขตที่ดินเข้ามาเท่านั้น เมื่อตัดแล้วเจ้าของที่ดินติดต่อกับที่ดินนั้นมีสิทธิในกิ่งไม้และดอกผลที่ติดอยู่กับกิ่งที่ตัดนั้นด้วย โดยถือว่าเจ้าของได้สละสิทธิในกิ่งไม้และดอกผลนั้นแล้ว แต่ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองต้นไม้ที่รุกล้ำเป็นผู้ตัดเอง เจ้าของต้นไม้ย่อมมีสิทธิในกิ่งไม้และดอกผลของต้นไม้ เจ้าของ

ที่ดินที่ถูกรูกำลังจะเอากิ่งไม้และดอกผลนั้นไม่ได้ บทบัญญัติมาตรา 1347 นี้ใช้บังคับเฉพาะเรื่องรากหรือกิ่งไม้รูกำลังเท่านั้น ถ้าต้นไม้ทั้งต้นรูกำลังจะตัดตามมาตรา 1347 นี้ไม่ได้ หรือถ้าส่วนที่รูกำลังไม่ใช่กิ่งไม้ เช่น เป็นไม้เลื้อย เถาไม้ที่เลื้อยไปบนดิน เป็นต้น จะนำบทบัญญัติมาตรานี้มาปรับใช้ไม่ได้ และจะนำมาตรา 1314 มาใช้บังคับก็ไม่ได้เช่นกัน แต่สามารถนำหลักแห่งมาตรา 1335 และมาตรา 1336 มาใช้บังคับได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 200-201) ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ถูกรูกำลังสามารถใช้สิทธิทางศาลได้เลยโดยไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1337 ก่อนก็ได้

10. ดอกผลของต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดา

ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดาลงในที่ดินติดต่อแปลงใด กฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นดอกผลของที่ดินแปลงนั้น กรณีนี้ดอกผลของต้นไม้ต้องเป็นชนิดเดียวกันปลูกอยู่ใกล้แนวเขตที่ดินแล้วร่วงลงในพื้นดินทั้งสองข้างปะปนกันจนไม่อาจทราบได้ว่าผลไม้หรือดอกไม้นั้นร่วงหล่นจากต้นไม้ของฝ่ายใด แต่ถ้าฝ่ายใดนำสืบได้ว่าผลไม้ที่หล่นไปนั้น หล่นไปจากต้นของตน เช่น เป็นผลไม้ต่างประเภทชนิดกัน หรือต้นไม้ของอีกฝ่ายหนึ่งไม่ออกผลในขณะนั้น เป็นต้น เจ้าของต้นไม้ย่อมมีสิทธิในดอกผลนั้นแต่ผู้เดียวตามมาตรา 1336 เรื่องอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 201)

ทั้งนี้ดอกผลตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 1348 นี้ ต้องเป็นดอกผลของต้นไม้ที่หล่นตามธรรมชาติ เช่น สุกงอมจนร่วงหล่นเอง หรือลมพัดหล่น เป็นต้น แต่ถ้าบุคคลทำให้หล่น เช่น การสอยหรือเขย่า ย่อมไม่อยู่ในบังคับแห่งข้อสันนิษฐานตามมาตรา 1336 นี้ หรือถ้าเป็นดอกผลที่งอกจากต้น เช่น หน่อไม้ ก็ไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรานี้เช่นกัน (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 201-202)

11. ทางจำเป็น

ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ เรียกว่า สิทธิในทางจำเป็น แต่หากเป็นเพียงเจ้าของบ้านถูกที่ดินอื่นล้อมอยู่ก็ไม่มีสิทธิเรียกร้องทางจำเป็น เช่นนี้อำนาจในการฟ้องร้องคดีให้เปิดทางจำเป็นจึงเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดิน (หม่อมหลวงสุพร อิศรเสนา. 2540 : 6) แม้ไม่เป็นผู้ครอบครองเพราะให้ผู้อื่นเช่าที่ดินอยู่ก็ตาม ถ้ามีทางออกแต่อยากตามมาตรา 1349 ก็ถือว่าไม่มีทางออก เช่น ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเลหรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก เป็นต้น

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิที่จะผ่าน เช่น อาจทำเป็นทางเดินเท้า ทางรถยนต์ก็ได้ และให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ทำให้ใช้ที่ดินไม่ได้หรืออาจทำให้ราคาที่ดินต่ำลง ทั้งนี้จะกำหนดจ่ายค่าใช้

ทางเป็นเงินรายปีก็ได้ ดังนั้น ทางจำเป็นจึงเป็นข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย ซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา 1338 และเมื่อใช้เป็นทางจำเป็นแล้วก็สามารถนำไปจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 205)

หากเป็นกรณีที่ดินเป็นเจ้าของคนเดียวแล้วมีการแบ่งแยกจนทำให้ที่ดินแปลงที่อยู่ตอนในไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ ที่ดินแบ่งแยกออกจากที่ดินตอนในสามารถออกทางแปลงที่แบ่งออกมาได้และไม่ต้องเสียค่าทดแทน ดังที่บัญญัติไว้ตามมาตรา 1350 ว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตรา 1338 ก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน”

12. การใช้ที่ดินติดต่อตามความจำเป็น

มาตรา 1351 อนุญาตให้ใช้ที่ดินติดต่อตามความจำเป็นได้เพื่อประโยชน์ในการปลูกสร้างหรือซ่อมแซมรั้วกำแพง หรือโรงเรือนที่อยู่ตรงหรือใกล้แนวเขตของตน โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน เพียงแต่ต้องบอกกล่าวให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินติดต่อนั้นทราบก่อน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงต้องได้รับความยินยอมก่อน ซึ่งการใช้ที่ดินนั้นต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการปลูกสร้างหรือซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ตรงหรือใกล้แนวเขตของตนเท่านั้น เช่น ใช้เพียงให้ช่างไม้เข้าไปตอกตะปู ทาสี ทำนั้งร้าน เป็นต้น แต่จะใช้เกินความจำเป็นมากไม่ได้ เช่น ขุดหลุมขนาดใหญ่ ทุบกระเบื้องปูพื้น เป็นต้น ทั้งนี้หากการใช้ที่ดินนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่เพื่อนบ้านข้างเคียง เช่น ทำให้ดินไม้หัก กล้วยในสนามตายหรือทรัพย์สินอื่นเสียหาย ผู้ใช้ที่ดินต้องชดใช้ค่าทดแทนความเสียหายให้แก่เพื่อนบ้านข้างเคียง ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเกิดจากเจตนาหรือประมาทเลินเล่อหรือไม่ก็ตาม (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 208-209)

13. การวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นที่คล้ายกัน

มาตรา 1352 มีลักษณะเป็นการจำยอมอย่างหนึ่งที่เจ้าของที่ดินจำต้องยอมรับภาระบางอย่าง โดยต้องยอมให้เจ้าของที่ดินติดต่อวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ทั้งนี้เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ภาระจำยอมตามมาตรา 1352 นี้เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย หรือจะตกลงกันจดทะเบียนตามหลักการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรมก็ได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 209-210)

เจ้าของที่ดินจะให้เจ้าของที่ดินติดต่อวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตนนั้น ต้องปรากฏว่าไม่มีทางอื่นที่จะวางผ่านไปได้ หรือหากจะมีก็ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมากเกินไปเกินสมควร และผู้ที่วางผ่านต้องยอมจ่ายค่าทดแทนตามสมควรให้ด้วย ถ้าไม่มีทางอื่นผ่านแล้ว เจ้าของที่ดินจะปฏิเสธไม่ได้ถ้าได้จ่ายค่าทดแทนตามสมควรให้แล้ว แต่ถ้ามีทางอื่นให้ผ่านได้แต่ต้องสิ้นเปลืองเงินมากเกินไปเกินสมควร เจ้าของที่ดินอาจให้พิจารณาถึงประโยชน์ของตนในกรณีจะวางผ่านนั้นมาประกอบด้วยได้

ถ้าการวางท่อน้ำจะต้องวางบนดินหรือเหนือพื้นดินแล้ว เจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกให้ซื้อที่ดินบางส่วนตามความจำเป็นในการใช้พื้นดินเพื่อการนั้นได้ ราคาที่ดินนั้นจะต้องถือเอาราคาตลาดในขณะนั้นเป็นสำคัญ หากเจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายอย่างอื่นอันเนื่องมาจากการที่จำต้องขายที่ดินก็สามารถเรียกร้องได้ เช่น ราคาที่ดินต่ำกว่าเดิมก็มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้ แต่หากมีพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงไป เช่น สถานที่ซึ่งต้องใช้ท่อน้ำได้ย้ายจากที่เดิมไปอยู่ในที่ดินแปลงอื่น เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายท่อน้ำไปวางที่ส่วนอื่นในที่ดินของตนได้ และค่าย้ายท่อน้ำนี้เจ้าของที่ดินติดต่อผู้วางท่อน้ำนั้นต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย เว้นแต่มีพฤติการณ์พิเศษ เช่น การย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินแต่ฝ่ายเดียว หรือการย้ายต้องเสียค่าใช้จ่ายมากเกินไปเกินสมควร เช่นนี้ผู้วางจึงมีสิทธิเรียกให้เจ้าของที่ดินช่วยเสียค่าย้ายท่อน้ำตามส่วนอันสมควรได้ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 211)

14. การพาบุคคลผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น

บุคคลอาจพาบุคคลของตนผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งมิได้กันเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่ดินเช่นนั้นมาใช้ได้ โดยไม่ถือเป็นการละเมิดต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน แต่ทั้งนี้เจ้าของที่ดินมีสิทธิห้ามได้ เมื่อห้ามแล้วยังฝ่าฝืนข้อห้ามยอมเป็นการล่วงละเมิดสิทธิของผู้อื่นแล้วตามมาตรา 420 (วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. 2545 : 155) แต่ถ้าที่ดินเป็นที่เพาะ

ปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีธาตุชาติขึ้นอยู่แล้ว เจ้าของที่ดินสามารถห้ามได้เสมอ และถึงแม้ว่าเจ้าของที่ดินจะมีได้ห้ามก็เข้าไปเลี้ยงสัตว์หรือนำสัตว์ผ่านที่ดินนั้นไม่ได้

15. การเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์

ถ้ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้ และถ้าเจ้าของไม่ห้าม บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่นเพื่อเก็บฟืน หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นนั้นได้ แต่ถ้าหากเป็นที่ดินอื่นจะทำไม่ได้ เช่น เข้าไปในที่ดินสนามหญ้าหน้าบ้านของผู้อื่นเพื่อเก็บฟืน หรือเข้าไปในที่ดินบ้านเพื่อเก็บเห็ด เป็นต้น ทั้งนี้คำว่าที่ป่า ที่ดง ตามมาตรา 1354 นี้ต้องไม่ใช่ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ประมวล สุวรรณศร. 2525 : 233)

16. การชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็น

เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่าน ไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่นซึ่งอยู่ตามทางน้ำสาธารณะ เช่น ห้วย คู คลอง เป็นต้น กรณีมาตรา 1355 นี้มีใช้ทางน้ำของเอกชนและมีใช้น้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงหรือน้ำที่ระบายจากที่ดินสูงลงไปสู่ที่ดินต่ำตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1339 หรือมาตรา 1340 แต่เป็นทางสาธารณะที่ประชาชนทุกคนมีสิทธิใช้สอย กฎหมายจึงไม่ยอมให้ผู้หนึ่งชักเอาน้ำนั้นไว้เพื่อประโยชน์แก่ตนผู้เดียว แต่ให้คำนึงถึงความเสียหายของผู้อื่นด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกา

คำพิพากษา (อังกฤษ: judgment, judgement) หรือ คำวินิจฉัย (อังกฤษ: decision) เป็นการชี้ขาดของศาลในประเด็นแห่งคดีที่ฟ้องต่อศาล เพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างผู้ร้องและผู้ถูกร้องเป็นต้น อันจะยุติกระบวนการพิจารณาในชั้นของศาลนั้น ๆ ขณะเดียวกัน ในคดีบางประเภท ศาลอาจยุติกระบวนการพิจารณาด้วยคำสั่งศาลก็ได้ ในสหรัฐอเมริกา ตามระเบียบว่าด้วยวิธีพิจารณาความแพ่งที่ใช้กันในศาลระดับสหรัฐ และศาลส่วนใหญ่ในระดับรัฐ คำพิพากษาเป็นคำวินิจฉัยชี้ขาดสุดท้ายที่ศาลจะมีในคดีนั้น ๆ และด้วยคำพิพากษานี้ จะไม่เหลือประเด็นโต้แย้งใด ๆ ให้ดำเนินการต่อไปในชั้นนั้นอีก และเมื่อใดที่คำพิพากษาลงถึงที่สุด เมื่อนั้นก็อุทธรณ์ได้ แตกต่างจากฝ่ายชิวล ลอร์ ที่ถือว่า คำพิพากษาจะไม่ถึงที่สุดจนกว่าจะอุทธรณ์กันเสร็จสิ้น หรือสละสิทธิอุทธรณ์เสีย

คำพิพากษาศาลฎีกา คือ กระบวนการยุติธรรมของไทยเริ่มต้นจากตำรวจและสิ้นสุดที่การบังคับคดี ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ปัจจุบันนี้เรามีการแยกคดีความให้หลากหลายมากขึ้น เช่น คดีแพ่ง คดีอาญา คดีแรงงาน คดีภาษีอากร คดีครอบครัว เด็ก และเยาวชน คดีปกครอง คดีที่เกี่ยวข้องกับรัฐธรรมนูญ เป็นต้น คดีแต่ละประเภทจึงมีศาลเชี่ยวชาญเฉพาะเป็นผู้ดูแล ระบบของศาลยังแบ่งออกเป็นสามชั้น คือ ศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ และศาลฎีกา แต่ละชั้นศาลมีกฎระเบียบชัดเจนกำหนดคุณสมบัติของคดีที่จะเข้าสู่การพิจารณาไว้ ทั้งนี้เพื่อเปิดโอกาสให้โจทก์และจำเลยพิสูจน์ความบริสุทธิ์หรือต่อสู้คดีอย่างเต็มที่หากไม่พอใจคำตัดสินของศาลหนึ่งศาลใด โดยมีจุดสิ้นสุดที่ศาลสูงสุด คือ ศาลฎีกา หากมี คำพิพากษาศาลฎีกา ออกมาแล้ว ทุกฝ่ายต้องยอมรับคำตัดสินและไม่มีสิทธิอุทธรณ์ต่อไปอีก นอกจากนั้นคำพิพากษาศาลฎีกายังเป็นบรรทัดฐานให้นักกฎหมายนำไปใช้พิจารณาหรือวิเคราะห์คดีที่มีข้อเท็จจริงเหมือนหรือต้องใช้บทกฎหมายเดียวกัน จนกว่าจะมีความเปลี่ยนแปลงไม่ว่าด้วยเหตุกฎหมายมีการแก้ไขหรือแนวคิดมุมมองที่แตกต่างตามยุคสมัยเกี่ยวกับข้อกฎหมายนั้นของผู้พิพากษาศาลฎีกา ดังนั้น การเรียนรู้ข้อพิพาทของคนอื่นและคำตัดสินของศาลฎีกาจะเป็นบทเรียนเตือนใจแก่คนธรรมดา เพื่อให้รู้จักป้องกันตัวเองได้

ฎีกา น. คำอธิบายขยายความ เช่น ฎีกาพาหุ ชื่อคัมภีร์หนังสือที่แก้หรืออธิบายคัมภีร์อรรถกถา หนังสือที่เขียนนิมนต์พระสงฆ์ ใบแจ้งการขอเบิกเงินจากคลัง ใบบอกบุญเรียไร (กฎ) คำร้องทุกข์ที่ราษฎรทูลเกล้าฯ ถวายต่อพระมหากษัตริย์ ชื่อศาลยุติธรรมสูงสุดของประเทศไทย ซึ่งเรียกว่าศาลฎีกา การคัดค้านคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอุทธรณ์ที่คู่ความยื่นต่อศาลชั้นต้น เพื่อเสนอให้ศาลฎีกาพิจารณาพิพากษาหรือวินิจฉัยชี้ขาด (ใบ) ใบเรียกเก็บเงิน. (ปาก) ก.ยื่น คำร้องขอหรือคำคัดค้านต่อศาลฎีกา เช่น คดีนี้จะฎีกาหรือไม่ (ป. ฎีกา)

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 877/2546 โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจากเทศบาลเมืองโพธารามเพื่อใช้เป็นสถานที่จอดรถสำหรับกิจการโรงแรมของโจทก์ ส่วนจำเลยทั้งสามเป็นเจ้าของตึกแถวซึ่งปลูก

อยู่ในที่ดินข้างเคียงได้ติดตั้งหลังคา กันสาด รุกล้ำเข้ามาในที่ดินที่โจทก์เช่า โจทก์ไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวได้โดยสะดวก ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายในการใช้ที่ดิน แม้โจทก์จะเป็นเพียงผู้เช่าที่ดิน แต่การเช่าดังกล่าวก็เพื่อประโยชน์ในกิจการโรงแรมของโจทก์ เมื่อโจทก์เป็นเจ้าของโรงแรมอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญเป็นพิเศษจากการกระทำของจำเลยทั้งสาม จึงย่อมมีอำนาจฟ้องให้ขจัดความเดือดร้อนนั้นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 และมาตรา 1337 แม้ว่าจำเลยทั้งสามจะติดตั้งหลังคาตึกแถวก่อนที่โจทก์จะทำสัญญาเช่าที่ดินก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ต้องเสียสิทธิดังกล่าวไปไม่ โจทก์มีสิทธิปฏิบัติการเพื่อยุติความเสียหายหรือความเดือดร้อนให้สิ้นไปโดยฟ้องจำเลยทั้งสามให้รื้อถอนหลังคาที่ต่อเติมออกจากตึกแถวซึ่งกีดขวางการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่โจทก์เช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4176/2535 เดิมที่ดินของโจทก์ เป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3) ซึ่งมีจำเลยเป็นเจ้าของ อยู่ติดถนนสาธารณะ ต่อมาโจทก์ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวบางส่วนเนื้อที่ 3 งาน ซึ่งอยู่ด้านหลังก่อนแบ่งแยกหรือแบ่งโอนจำเลยได้ทำสัญญากับโจทก์ว่าจะเปิดทางเดินกว้าง 2.5 เมตร ให้โจทก์ทั้งสองเดินออกสู่ทางสาธารณะได้แต่ต่อมาจำเลยได้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ปิดกั้นด้านหน้าทำให้โจทก์ไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ หากจะออกสู่ทางสาธารณะด้านหลังจะต้องอาศัยทางในที่ดินของผู้อื่น และโจทก์ไม่มีสิทธิใช้ทางดังกล่าวได้โดยชอบด้วยกฎหมายที่ดินของโจทก์อยู่ในที่ล้อมจึงมีสิทธิผ่านที่ดินของจำเลยที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนไปสู่ทางสาธารณะได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 การยกเลิกสัญญาที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ทางผ่านดังกล่าวเป็นข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1338 วรรคสอง เพียงแต่ตกลงยกเลิกข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้วยปากเปล่าจึงไม่มีผลผูกพัน และเมื่อเป็นทางจำเป็นโดยผลของกฎหมายจึงไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียน โจทก์มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของจำเลยได้เมื่อจำเลยปิดทางเดินทำให้โจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโจทก์ย่อมฟ้องบังคับให้เปิดทางได้โดยไม่มีอายุความ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นสัญญารูปแบบหนึ่งอาจก่อให้เกิดผลผูกพันกันตามกฎหมายก่อให้เกิดสิทธิ หน้าที่ ต่อกันระหว่างคู่สัญญา ในลักษณะที่เป็นบุคคลสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนั้นยังไม่ได้ทำให้ผู้ซื้อที่ดินได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จนกว่าจะมีการทำสัญญาซื้อขายต่อกัน และอาจมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้กำหนดระยะเวลาห้ามโอนไว้ ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ วรรค 5 และตามกฎหมายอื่นหรือการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินยังไม่มีเอกสารสิทธิที่ดินมักมีปัญหาอย่างมากในเรื่องของการโอนการครอบครองเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อแล้วนำที่ดินไปขายต่อให้กับบุคคลอื่น จากการศึกษาพบว่า ปัญหาที่ผู้จะขายที่ดินหรือผู้จะซื้อวางมัดจำแล้ว ผู้จะขายนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น หรือในการทำข้อตกลงในสัญญาว่าให้บุคคลภายนอกเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนผู้จะซื้อ จะเป็นกรณีใดการฟ้องเพิกถอนตามมาตรา 1300 หรือมาตรา 237 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วแต่กรณีหรือจะเรียกคืนค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย ดังนั้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเพื่อการแก้ไขปัญหา ดังนี้ (1) ปัญหาทางกฎหมายในการนำบทกฎหมาย มาตรา 237 และมาตรา 1300 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาปรับใช้กับสถานะทางกฎหมายของผู้จะซื้อ ด้วยความเคารพต่อศาลควรวางแนวทางการตีความคำว่า “บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน” โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อต้องชำระราคาและเข้าครอบครองที่ดินก็เพียงพอที่จะขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนได้ (2) ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน วิธีการที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิจะเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาและสามารถมีสิทธิและอำนาจฟ้องบังคับต่อผู้จะขายให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ตนเอง คือ การตีความว่าสัญญาระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และเรียกเอาประโยชน์จากสัญญา (3) ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน เพื่อผู้ที่จะซื้อจะได้รับความคุ้มครองและเพื่อสิทธิของผู้จะซื้อต้องสุจริตไม่เข้าครอบครองหรือเข้าทำประโยชน์ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน จะถือได้ว่าไม่มีเจตนา จึงให้หลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายสัญญาจะไม่เป็นโมฆะ (4) ปัญหาการทำสัญญา

จะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 โดยบังคับให้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์อยู่ภายใน บังคับแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน

จากรูธรรม ศรีภักดี (บทความย่อ, ออนไลน์) การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาหาแนวทางในการนำบทบัญญัติที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดิน ในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหามาให้ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญเสียที่ดินและสิทธิในที่ดินไป โดยง่ายโดยศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่สอดคล้องของกฎหมายที่มีอยู่ ซึ่งส่งผลกระทบให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เพื่อที่จะหาแนวทางในการแก้ไข

พัชราคม สุเต็นจันทร์ (2560 : 2) “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์” ปัญหาการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปัจจุบันการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อัน ได้แก่ น.ส.3, น.ส.3 ก. และ น.ส. 3 ข. สามารถกระทำได้โดยมีหลักกฎหมายรับรอง 2 ทาง โดยทางแรก คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” และทางที่ 2 คือกระทำการโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1378 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง” ดังนั้น เมื่อมีการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้ 2 ทาง จึงทำให้เกิดปัญหาว่า มีผู้รับโอนที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่างรายต่างวิธีในที่ดินแปลงเดียวกัน ดังนั้น ผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่มีสิทธิถือครองที่ดินอย่างแท้จริง ซึ่งแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกามีการกลับแนวคำพิพากษามาอาจทำให้ประชาชนเกิดความสับสนและเสียประโยชน์ เนื่องจากตีความกฎหมายผิดโดยยึดหลักตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งประชาชนมีความเข้าใจและ

มั่นใจเกี่ยวกับการได้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายและถูกต้องแล้ว ซึ่งแม้แต่ศาลยังพิพากษาแตกต่างกัน ซึ่งเห็นได้จากการกลับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาถึงสองครั้งตั้งนั้น การที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษากลับแนวคำพิพากษาเดิม อาจก่อให้เกิดความสับสนแก่ประชาชนที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์จริง และเป็นช่องทางให้แก่นายทุนเอารัดเอาเปรียบประชาชน โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กับผู้ซื้อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และฟ้องขับไล่ประชาชนที่ครอบครองในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากปัจจุบันที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมีมูลค่าสูงไม่ต่างจากที่ดินที่มีโฉนด

ไพบุลย์ จันทรประสิทธิ์ (เนื้อหา : ออนไลน์) ผลของการโอนสิทธิในที่ดินสามารถกระทำได้ทั้งสองกรณีดังว่านี้ จึงมีปัญหาทางกฎหมายในระหว่างผู้รับโอนที่ดินพิพาทแปลงเดียวกัน โดยวิธีที่ต่างกัน และในเวลาที่แตกต่างกันกล่าวคือ ผู้รับโอนโดยวิธีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กับผู้รับโอนโดยวิธีสละหรือส่งมอบการครอบครองให้แก่กันเองไปตามข้อเท็จจริงนั้น ผู้ใดมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่ากัน หากมีการรบกวนการครอบครองหรือแย่งการครอบครองระหว่างผู้รับโอนที่ดินด้วยกันเอง ผู้รับโอนที่ดินจะได้รับการรับรองคุ้มครองตามมาตรา 1374, 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งจะนำความในปกป้องคุ้มครองผู้รับโอนที่ดินโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้

จิรารัตน์ สว่าง (2563) ได้ทำการวิจัยเรื่อง ปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการออกหนังสือแสดงสิทธิเฉพาะราย ก่อนมีประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับพร้อมเสนอแนะการพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายให้กับประชาชน วิจัยเรื่องนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยด้วยการวิเคราะห์ เอกสารเป็นหลัก โดยเฉพาะเอกสารเกี่ยวกับปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ผลการวิจัยพบว่า มีปัญหาเกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการออกโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่มีรูปแบบ เพราะหลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิมีความล่าช้า ส่งผลให้ประชาชนไม่สามารถได้รับเอกสารสิทธิเท่าที่ควรจะได้รับ ยิ่งไปกว่านั้นยังพบปัญหา คุณสมบัติหรือที่มาของคณะกรรมการที่มาจากเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินทั้งหมด โดยไม่มีเจ้าหน้าที่จาก หน่วยงานอื่นมาร่วมเป็นคณะกรรมการทำให้เกิด

ความไม่สมดุลในการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิ อีกทั้งยังเพิ่มภาระให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานโดยไม่มีความหมายให้ความคุ้มครอง จึงอาจส่งผลกระทบต่อเจ้าหน้าที่ที่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงมีข้อเสนอแนะให้มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองคณะกรรมการรับรองสิทธิโดยเร็ว ซึ่งอาจเปิดโอกาสให้ข้าราชการหน่วยงานอื่นๆ ที่มีความรู้ด้านกฎหมายที่ดินมาร่วมกันเป็นคณะกรรมการด้วย เพื่อถ่วงดุลการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิให้เป็นไปอย่างบริสุทธิ์ใจ

ไชยา วิสุทธิปารณ (2554) จากการศึกษาสรุปได้ว่า งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัญหาการออกโฉนดที่ดินบนเกาะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวตามข้อ 14 (3) กำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดว่าห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับเกาะที่ไม่มีหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) ใบจอง ใบเหี้ยมบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึงเป็นการตัดสิทธิผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่เปิดโอกาสให้มีการพิสูจน์สิทธิในที่ดินนั้นๆ ในการที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เหมือนเช่นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มีใช้ที่เกาะ เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบนเกาะ ซึ่งผลของการออกกฎกระทรวง ดังกล่าวเท่ากับการยกเลิกมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยปริยายสำหรับ ปัญหากฎหมายการออกเอกสารสิทธิที่ดินบนเกาะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ที่ดินบนเกาะ ผลการศึกษาพบว่าโดยปกติทั่วไปหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการออกเอกสารสิทธิที่ดิน หากเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบ กฎหมาย โดยเคร่งครัดแล้วก็มีใช้เรื่องง่ายๆ ในการพิจารณาออกเอกสารสิทธิที่ดินแต่ละแปลงตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินบนเกาะ ซึ่งโดยสภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขาหรือเขตปริมณฑลรอบเขา 40 เมตรหรือที่มีความลาดชันเกินร้อยละ 35 หรือบางเกาะอาจอยู่ในเขตของป่าไม้หรือเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งที่ดินลักษณะดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การออกเอกสารสิทธิอยู่แล้ว ดังนั้น การที่รัฐออกกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) มากำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดจึงเป็นการตัดสิทธิประชาชนผู้ครอบครองที่ดินบนเกาะมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินในการที่จะขอออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งที่ก่อนมีกฎกระทรวงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้จึงเป็นการไม่ยุติธรรมสำหรับประชาชน อีกทั้งกฎกระทรวงนี้ ยังเป็นการยกเลิกมาตรา 59 ทวิ มิให้ใช้สำหรับที่ดินบนเกาะโดยปริยายเห็นควรแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว เพื่อความเป็นธรรมและเปิดโอกาสให้ประชาชนได้พิสูจน์สิทธิของตนตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเช่นเดียวกับผู้ครอบครองที่ดินทั่วไป

ศศิวิมล ปินใจ (2559) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัญหาการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค.1 มาออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จากการศึกษาสรุปได้ว่า ปัจจุบันมีการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาดำเนินการขออนุญาตที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยวิธีการต่างๆ ผลการศึกษาพบว่า การนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาดำเนินการขออนุญาตที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีสาเหตุมาจากปัญหาหลายประการ โดยปัญหาหลักมี 3 ประการ ประการแรก คือ ปัญหาเชิงโครงสร้าง ซึ่งปัญหาดังกล่าวเกิดจากปัญหาระวางแนวเขตที่ดินทับซ้อนหรือเหลื่อมล้ำกัน โดยเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานของรัฐหลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นกรมที่ดินที่เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน หรือหน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบแนวเขตว่าบริเวณที่ดินที่ต้องการนำมาออกโฉนดที่ดินได้อยู่ในเขตป่าหรือไม่ เช่น กรมป่าไม้ เป็นต้น ปัญหานี้เกิดจากการที่แต่ละหน่วยงานใช้รูปแบบที่ และระวางแผนที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดความผิดพลาดในขั้นตอนการตรวจพิสูจน์แนวเขตซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีการอาศัยช่องว่างในการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาออกโฉนดที่ดินโดยบุกรุกที่ดินของรัฐ นอกจากปัญหาดังกล่าวแล้วการเติบโตทางเศรษฐกิจก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ทำให้เป็นแรงจูงใจให้มีการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มากขึ้น ทำให้ที่ดินกลายเป็นทรัพย์สินที่มีคุณค่า และคุ้มค่าต่อการลงทุนเพราะเป็นที่ต้องการของแหล่งบริษัทเงินทุนทำให้เกิดสรรหาที่ดินมาขายเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งรวมไปถึงการบุกรุกที่ดินของรัฐโดยมักจะเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ หรือที่ในเขตป่าที่มีการสงวนไว้

กฤษฎาภรณ์ แก้วสวนจิก (2556) จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากระบวนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินแทน ส.ค.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาถึงประวัติความเป็นมาแนวคิด และทฤษฎี หลักเกณฑ์ในกระบวนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินแทน หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ ความเข้าใจว่าในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 นั้น เป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงใดเท่านั้นซึ่งเอกสารดังกล่าวไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ใช่เอกสารหลักฐานที่ทางราชการออกให้เป็นเพียงการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น เพื่อให้มีการรับรองและคุ้มครองสิทธิของบุคคลในทางทรัพย์สิน ซึ่งรัฐต้องให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิดังกล่าวและต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานเพื่อการคุ้มครองสาธารณประโยชน์ป้องกัน มิให้มีการบุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ แต่ในทางปฏิบัติการดำเนินการกระบวนการออกโฉนดที่ดินแทน ส.ค.1 นั้นยังคงค้างพิจารณาอยู่เป็นจำนวนมากที่ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ไม่ว่า จะค้างดำเนินการ ในส่วนของคำขออนุญาตที่ดินที่สำนักงานที่ดินหรือคำร้องที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาในชั้นศาล เมื่อไม่สามารถ

ดำเนินการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.1 ให้แล้วเสร็จได้ส่งผลให้มีการขออนุญาตโฉนดที่ดินของรัฐ โดยการนำ ส.ค.1 ที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมีการนำ ส.ค.1 มาสวมสิทธิในที่ดินแปลงอื่น รวมถึงการบุกรุกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐด้วย ดังนั้นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนผู้ที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ได้หรือไม่เพียงใดนั้นต้องพิจารณาถึงแนวทางการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะเป็นหลัก

ธิดาภรณ์ หวานภาค ได้ทำการวิจัยเรื่อง “แนวทางในการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนของจังหวัดชลบุรี” ผลการศึกษาพบว่า หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดิน โดยทั่วไปบุคคลที่มีสิทธิขออนุญาตโฉนดที่ดินต้องเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ได้ครอบครอง และทำประโยชน์มาก่อนหรือหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (1 ธันวาคม 2497) และที่ดินต้องไม่เป็นที่ดินที่กฎหมายห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินโดยเด็ดขาด สำหรับการขออนุญาตโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ผู้ขออนุญาตต้องเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ได้ครอบครอง และทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่นนั้นมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และก่อนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) จึงจะสามารถออกโฉนดได้ และเป็นการขออนุญาตโฉนดที่ดินเฉพาะราย (มาตรา 59) เท่านั้นผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคสำคัญในการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย ปัญหาด้านกฎหมายที่ยังไม่ครอบคลุมในเรื่องการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ปัญหาการไม่มีหลักฐานการครอบครองปัญหาความไม่เข้าใจของผู้ขออนุญาตโฉนดที่ดิน ปัญหาความล่าช้าของกระบวนการออกโฉนดที่ดินและปัญหาพื้นที่ปัจจุบันเปลี่ยนสภาพ ส่วนผลการศึกษาแนวทาง แก้ไขในการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนของจังหวัดชลบุรี มีแนวทางสำคัญ อาทิ การปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ข้อ 14 (5) โดยเพิ่ม “...เว้นแต่ที่ดินนั้นไม่มีสภาพเป็นที่ควรสงวนไว้แล้ว และมีพยานหลักฐานอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ”

พลกษา เครือแสง, วรญา จตุพัฒน์รังสี และพรสวรรค์ มณีทอง ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การศึกษาความรู้ความเข้าใจเพื่อหาแนวทางบุกรุกที่สาธารณะขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น” จากการลงพื้นที่สำรวจข้อมูล และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เทศบาลในจังหวัดลำปาง พบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นบางฉบับ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535 และปัญหาเกี่ยวกับการบุกรุกที่สาธารณะ โดยเฉพาะปัญหาเกี่ยวกับการบุกรุกที่สาธารณะ เพราะมีกฎหมายที่เข้ามาเกี่ยวข้องหลายฉบับแต่จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่สามารถใช้บังคับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กับการบุกรุกที่ดินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควรจากชุมชน ไม่สามารถจับกุมผู้กระทำความผิดมาลงโทษได้ และมีจำนวนที่ดินสาธารณะที่ถูกบุกรุกเพิ่มมากขึ้นทุกปี

ฉันทชัย เชนธุ์รัฐม และคณะ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการตามกระบวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค.1 ตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551” ผลวิจัยพบว่า สภาพและความรุนแรงของปัญหาโดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาด้านกระบวนการ พบว่าขั้นตอนทำการรังวัดตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดินเป็นขั้นตอนที่มีปัญหา โดยปัญหาดำเนินงานที่ดินไม่ตรงตามหลักฐาน ส.ค.1 อยู่ในระดับมากที่สุด การนำรังวัดทับที่ดินของรัฐ และการนำรังวัดเกินหลักฐานส.ค.1 เป็นปัญหาที่อยู่ในลำดับรองลงมา โดยมีสาเหตุของปัญหารายด้าน และโดยรวมพบว่าอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ปัญหาที่เกิดจากการติดตามประเมินผล/การจัดการงานค้างอยู่ในระดับมาก รองลงมาเป็นด้านบุคลากรอยู่ในระดับปานกลาง สรุปสาเหตุประเด็นของปัญหางานค้างจากการดำเนินการตามกระบวนการที่เกิดจากการติดตามประเมินผล/การจัดการงานค้าง สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้สำหรับแนวทางแก้ไขปัญหาด้านกระบวนการเสนอให้แก้กฎหมายมาตรา 8 วรรคสี่ โดยในการพิจารณาตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งกรมที่ดิน และหน่วยงานของรัฐร่วมตรวจสอบตำแหน่งที่ดินร่วมกัน ด้านบุคลากรควรจัดให้มีการฝึกอบรมสอนงานให้เจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญในการปฏิบัติงานและมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการตามมาตรา 8 เป็นการเฉพาะ และควรเพิ่มอัตราค่าจ้างเจ้าหน้าที่ในการอ่านแปลภาพถ่ายให้เหมาะสมกับปริมาณงานที่เกิดขึ้น รวมทั้งจัดทำคู่มือในการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ สร้างมาตรการในการสร้างจิตสำนึกของเจ้าพนักงานที่ดินในการสั่งคำขอตามมาตรา 8 ตามแนวทางจัดการงานค้างและตาม พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 โดย

กำหนดให้การออกคำสั่งทางปกครองเป็นตัวชี้วัดในการปฏิบัติงาน และในการพิจารณาประเมินผลการเลื่อนระดับและเลื่อนเงินเดือนดำเนินการจัดทำแผนงานโครงการการตรวจสอบความอยู่จริงของ ส.ค.1 และโครงการบริหารคำขอที่ค้างดำเนินการตามมาตรา 8 ในส่วนด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ให้จัดทำแผนที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกหน่วยงาน กำหนดแนวเขตที่ดินของรัฐทุกประเภทตามโครงการ One map เพื่อแก้ไขปัญหาด้านกระบวนการและแก้ไขปัญหางานค้างในการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานส.ค.

1

มิรันตี พิมพ์รัตน์ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “รัฐและชุมชนกับการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชนในพื้นที่ อำเภอกะยง จังหวัดพังงา” ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัญหาการการบุกรุกที่ดินทำกินของประชาชนจากกลุ่มนายทุนบุกรุกที่ดินของรัฐ ป่าและป่าสงวนแห่งชาติ รวมทั้งมีการตรวจสอบ

เอกสารสิทธิ ส.ค.1 จำนวน 892 แปลง ตรวจสอบได้ 729 แปลง ตรวจสอบไม่ได้ 163 แปลง เนื่องจากเอกสารอยู่กับนายทุน 2) กระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างประชาชนกับกรมสอบสวนคดีพิเศษในการดำเนินงานการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชน ภายใต้แนวคิดการบริหารราชการแบบมีส่วนร่วม ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในระดับชุมชน ประกอบด้วย “รู้จัก มักคั่น อุ่นใจ ไปด้วยกัน” เป็นตัวแบบในการจัดการที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยการมีส่วนร่วมของชุมชน ในพื้นที่อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา 3) ปัจจัยที่ส่งผลให้การดำเนินงานระหว่างภาครัฐและภาคประชาชนในการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชนในพื้นที่อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประสบความสำเร็จ ประกอบด้วย 1) การมีส่วนร่วมของชาวบ้าน ด้วยการร่วมแรงร่วมใจ 2) การสร้างความตระหนัก ในการให้ความรู้กับชาวบ้านของเจ้าหน้าที่กรมสอบสวนคดีพิเศษ3) การร่วมปรึกษาหารือกันระหว่างภาครัฐและประชาชน 4) การทำความเข้าใจในงานที่ทำร่วมกัน5) ความโปร่งใสในการทำงาน 6) การปฏิบัติงานของดีเอสไอมีความจริงใจ และตั้งใจที่จะช่วยแก้ปัญหาให้กับประชาชนอย่างแท้จริง 7) ความรัก ความห่วงใย และความเสียสละของชาวบ้านในชุมชน 8) การให้ข้อมูลปัญหาที่เป็นจริง ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้แก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ตรงจุด

คณะมนุษยศาสตร์

และกับคนศาสตร์

บทที่ 3

วิธีการดำเนินวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยพื้นฐาน (Basic Research) โดยศึกษาหลักกฎหมายตามที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตั้งแต่มาตรา 1335-1355 โดยค้นหาคำพิพากษาศาลฎีกาที่เป็นบรรทัดฐานของการบังคับใช้กฎหมายในเรื่องดังกล่าว โดยการคัดเลือกคำพิพากษาศาลฎีกาไม่น้อยกว่า 30 คำพิพากษา วิจัยนี้เป็นวิจัยพื้นฐานซึ่งไม่เกี่ยวกับบุคคลเพราะเป็นการศึกษาจากบทบัญญัติของกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีดำเนินการวิจัย มีดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

การเลือกคำพิพากษาศาลฎีกา จำนวน 30 คำพิพากษาที่เกี่ยวกับการแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งเป็นคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐานตั้งแต่ พ.ศ.2540 จนถึงปัจจุบัน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ใช้แบบบันทึกข้อมูล เพื่อใช้จัดบันทึกข้อมูลรายละเอียดของคำพิพากษาศาลฎีกา ประเด็นข้อเท็จจริง ประเด็นกฎหมาย เพื่อหาความถี่ของคำพิพากษาที่มีการตัดสินในประเด็นกฎหมายนั้น ๆ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการที่ผู้วิจัยใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้นประกอบด้วย 2 ส่วน คือ การเก็บข้อมูลด้านเอกสาร และการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย มีรายละเอียดดังนี้

เก็บข้อมูลจากเอกสาร ตำรา บทความวิชาการ คำพิพากษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วยการเก็บข้อมูลด้วยจดบันทึก โดยทำการเก็บข้อมูลด้วยค้นหาคำพิพากษาศาลฎีกา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ซึ่งเป็นคำพิพากษาเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้ ก่อนดำเนินการเก็บข้อมูลจะมีการกำหนดวันเวลาและหน้าที่ให้แก่วิธีวิจัยเพื่อทำการจดบันทึกลงในแบบจดบันทึก เมื่อได้ข้อมูลที่ต้องการเพียงพอแล้วก็จะได้นำข้อมูลนั้นไปดำเนินการเคราะห์ต่อไป

วิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล

วิธีการที่ใช้ในการดำเนินการวิจัยนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งต้องการมุ่งค้นหาคำพิพากษาศาลฎีกาที่เป็นตัวอย่างของใช้บังคับกฎหมายจนมีผลเป็นการตัดสินคดีในเรื่องแดนกรรมสิทธิ์และการใช้



กิจกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แล้วนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยการวิเคราะห์เนื้อหาจากข้อมูลที่ได้จากแบบจัดบันทึก ทำการจัดหมวดหมู่ข้อมูลที่มีความสัมพันธ์กันและวิเคราะห์เชื่อมโยงของหมวดหมู่ กำหนดเป็นกรอบแนวคิดในการวิเคราะห์ โดยนำเสนอกรอบแนวคิดที่มีความสัมพันธ์กันเพื่ออธิบายผลที่เกิดขึ้น



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเรื่อง การศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะที่ 2 หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและเพื่อศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกาโดยการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณจากกลุ่มตัวอย่างนำมาวิเคราะห์ข้อมูลแล้วนำมาเสนอผลการศึกษาวิจัยซึ่งแบ่งเป็น 2 ตอน ดังนี้

4.1 บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิจัยได้มีขอบเขตวัตถุประสงค์ในการศึกษาบทบัญญัติกฎหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ซึ่งเป็นหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 4.1 ดังนี้

ตารางที่ 4.1 มาตราและเนื้อหามาตรา

ลำดับ	มาตรา	เนื้อหามาตรา
1	1335	มาตรา 1335 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย
2	1336	มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย
3	1337	มาตรา 1337 บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้น

		มาคำนึงประกอบไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน
--	--	---



ตารางที่ 4.1 มาตราและเนื้อหามาตรา (ต่อ)

ลำดับ	มาตรา	เนื้อหามาตรา
4	1338	มาตรา 1338 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ นั้นท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงมิได้เลย
5	1339	มาตรา 1339 เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมดาจากที่ดินสูงมา ในที่ดินของตน น้ำไหลตามธรรมดามายังที่ดินต่ำ และจำเป็นแก่ที่ดินนั้นไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกันเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตน
6	1340	มาตรา 1340 เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูงมา ในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายนั้นน้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมดาอยู่แล้ว ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำ หรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่ำในอันจะเรียกเอาค่าทดแทน
7	1341	มาตรา 1341 ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน
8	1342	มาตรา 1342 บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ย หรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้

		คูหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างแนวเขตหนึ่งเมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้ ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตไซ้ร ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป
9	1343	มาตรา 1343 ห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนึ่กบนที่ดินเกินควรจนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อกัน เว้นแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย

ตารางที่ 4.1 มาตราและเนื้อหามาตรา (ต่อ)

ลำดับ	มาตรา	เนื้อหามาตรา
10	1344	มาตรา 1344 รั้ว กำแพง รั้วต้นไม้ คู ซึ่งหมายเขตที่ดินนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของรวมกัน
11	1345	มาตรา 1345 เมื่อรั้วต้นไม้ หรือคูซึ่งมิได้ใช้เป็นทางระบายน้ำ เป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างรวมกัน ท่านว่าเจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรั้วต้นไม้ หรือถมคูนั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพง หรือทำรั้วตามแนวเขตนั้น
12	1346	มาตรา 1346 ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของต้นไม้รวมกัน ดอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเสมอกัน และถ้าตัดต้นไม้ลงไซ้ร ไม้ นั้นเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนดุจกัน เจ้าของแต่ละฝ่ายจะต้องการให้ขุดหรือตัดต้นไม้ก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ไซ้ร ฝ่ายที่ต้องการขุดหรือตัดต้องเสียค่าใช้จ่ายฝ่ายเดียว ถ้าต้นไม้ นั้นเป็นหลักเขตและจะหาหลักเขตอื่นไม่เหมาะสมเหมือน ท่านว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด จะต้องการให้ขุดหรือตัดไม่ได้

13	1347	มาตรา 1347 เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อกับและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกับให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้
14	1348	มาตรา 1348 ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดาลงในที่ดินติดต่อกับแปลงใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นดอกผลของที่ดินแปลงนั้น
15	1349	มาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชั้นอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

ตารางที่ 4.1 มาตราและเนื้อหามาตรา (ต่อ)

ลำดับ	มาตรา	เนื้อหามาตรา
16	1350	มาตรา 1350 ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน
17	1351	มาตรา 1351 เจ้าของที่ดิน เมื่อบอกล่วงหน้าตามสมควรแล้ว อาจใช้ที่ดินติดต่อกับเพียงที่จำเป็นในการปลูกสร้างหรือซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือนตรงหรือใกล้แนวเขตของตน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม

		ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไซ้ร้ ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกเอาค่าทดแทนก็ได้
18	1352	มาตรา 1352 ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินไปเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหายซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่ยาวงนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะสมแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน ค่าย้ายถอนนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไซ้ร้ ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้
19	1353	มาตรา 1353 บุคคลอาจพาปศุสัตว์ของตนผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งมิได้กั้นเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่เข่นว่านั้นมาใช้ได้ เว้นแต่ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีธัญชาติขึ้นอยู่แล้ว แต่ท่านว่าเจ้าของที่ดินยอมห้ามได้เสมอ
20	1354	มาตรา 1354 ถ้ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้และถ้าเจ้าของไม่ห้าม บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่ที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่นเพื่อเก็บฟืน หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นนั้น

ตารางที่ 4.1 มาตราและเนื้อหามาตรา (ต่อ)

ลำดับ	มาตรา	เนื้อหามาตรา
-------	-------	--------------

21	1355	มาตรา 1355 เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่าน ไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่นซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น
----	------	--

จากตารางที่ 4.1 แสดงให้เห็นว่ามีบทบัญญัติมาตราที่เกี่ยวข้องตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวน 21 มาตรา โดยมีมาตราที่ให้อำนาจกรรมสิทธิ์และมาตราที่จำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ สามารถอธิบายได้ดังนี้

1. บทบัญญัติเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และอำนาจกรรมสิทธิ์มีการบัญญัติไว้ในมาตรา 1335, 1336, 1337 กฎหมายกำหนดหลักไว้ว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย และกำหนดสิทธิเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้มีสิทธิใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สินของตน ได้ไปซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น มีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิและสิทธิขัดขวางหากัน เมื่อบุคคลใดได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ย่อมมีสิทธิตามที่กฎหมายได้บัญญัติรับรองสิทธิเอาไว้ เมื่อบุคคลมีสิทธิตามแล้วย่อมจะใช้สิทธิที่มีอยู่ได้ภายในกรอบแห่งกฎหมายซึ่งผู้ใช้สิทธิต้องคำนึงถึงการใช้สิทธิของตน ซึ่งการใช้สิทธิต้องสุจริตและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น

2. บทบัญญัติของกฎหมายที่เป็นการจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์เป็นไปตามมาตรา 1339 - 1355 จัดเป็นกลุ่มมาตราได้ดังนี้ บทบัญญัติที่เป็นบทหลัก คือมาตรา 1338 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้นไม่ต้องจดทะเบียน ส่วนบทบัญญัติที่เป็นบทยกเว้น ได้แก่ เรื่องข้อจำกัดในการที่ต้องรับน้ำจากที่ดินแปลงอื่นตามมาตรา 1339 - 1341 ข้อจำกัดในการขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนกบนดินตามมาตรา 1348 - 1343 ข้อจำกัดเกี่ยวกับรั้วต้นไม้บนแนวเขตที่ดินตามมาตรา 1344 - 1346 ข้อจำกัดเกี่ยวกับรั้ว รั้วต้นไม้บนแนวเขตที่ดินตามมาตรา 1344 - 1346 ข้อจำกัดเกี่ยวกับกิ่งไม้รากไม้รูล้ำและดอกผลร่วงหล่นในที่ดินแปลงติดต่อกันตามมาตรา 1347 - 1348 ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็นตามมาตรา 1349 - 1350 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปในที่ดินเพื่อการบางอย่างตามมาตรา 1351 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำและสายไฟฟ้าตามมาตรา 1352 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการพาปศุสัตว์เข้าไปเลี้ยงในที่ดินผู้อื่นตามมาตรา 1353 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเก็บพินเก็บผักผลไม้ป่าในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1354 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการชักเอาน้ำไว้ใช้ตาม มาตรา 1355

4.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา

ผลจากการศึกษาโดยการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องจำนวน 30 คำพิพากษาศาลฎีกา โดยจำแนกตาม เลขคำพิพากษาศาลฎีกา เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกาและมาตราที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 4.2 ดังนี้

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
1.	ฎีกาที่ 7349/2541	เดิมโจทก์เคยใช้ทางเดินตามแนวริมคลองขวางออกไปสู่ถนนสาธารณะ แต่เมื่อทางดังกล่าวไม่มีสภาพเป็นทางแล้ว โจทก์จึงเปลี่ยนมาใช้ทางพิพาท ซึ่งเป็นทางในโครงการของจำเลย จำเลยก็กลับก่อกำแพงปิดกั้นเสียอีกจึงต้องถือว่าที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ ซึ่งโจทก์เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิผ่านทางพิพาทไปสู่ทางสาธารณะได้ ถึงแม้ทางออกซึ่งเป็นทางเดิมนั้นจะไม่มีลักษณะดังบัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสอง กล่าวคือ ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชั้นอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากก็ตาม ทางพิพาทเป็นทาง	มาตรา 1349

		จำเป็นและโจทก์มีสิทธิใช้ได้โดยชอบโจทก์จึงไม่ได้กระทำละเมิดต่อจำเลย จำเลยไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ แต่โจทก์ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยเป็นเงินรายปี ทางจำเลยเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นจึงต้องใช้โดยมีขอบเขตด้วยความระมัดระวังโดยคำนึงถึงผลเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกบังคับใช้ทางจำเป็นด้วย ปรากฏว่าเดิมโจทก์เคยใช้ทางเลียบริมคลองขวางมีความกว้างเพียง 1.50 เมตร การที่โจทก์มาขอใช้ทางจำเป็นมีความกว้างถึง 2.50 เมตรจึงเกินความจำเป็นไป สมควรกำหนดให้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นมีความกว้าง 1.50 เมตร เท่าทางเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสี่ที่ระบุว่า ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนนจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้ นั้นหมายความว่าผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นอาจชำระค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายเพราะสร้างถนนครั้งเดียวหรืออาจชำระค่าทดแทนเป็นรายปีก็ได้ หาใช่ว่าเมื่อจำเลยได้รับประโยชน์อย่างอื่นแล้ว	
--	--	---	--

		โจทก์ผู้ใช้ทางจำเป็นก็ไม่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่จำเลยอีก	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
2.	ฎีกาที่ 1737/2542	จำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินติดต่อดินของโจทก์ด้านที่โจทก์จำเป็นต้องใช้ฉาบ ปูนและทาสีอันเป็นการจำเป็นในการปลูกสร้างอาคารของโจทก์ เมื่อโจทก์ได้บอกกล่าวล่วงหน้าให้จำเลยทราบเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว โจทก์ก็ยอมใช้ที่ดินที่จำเลยครอบครองอยู่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1351 วรรคแรก โจทก์ฟ้องจำเลยเนื่องจากจำเลยไม่ยอมให้โจทก์เข้าไปใช้ที่ดินของจำเลย ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1351 อันเป็นบทบัญญัติจำกัดสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินของโจทก์ แม้การก่อสร้างอาคารของโจทก์ซึ่งติดกับแนวเขตที่ดินจะเป็นการฝ่าฝืนเทศบัญญัติก็ตาม แต่กรณีดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต	มาตรา 1351
3.	ฎีกาที่ 7967/2543	แม้คำฟ้องโจทก์ที่ 2 และที่ 3 และทนายความไม่ได้ลงชื่อในช่องผู้เรียงพิมพ์ เป็นคำฟ้องที่ไม่สมบูรณ์ศาลมีอำนาจสั่งให้คืนหรือแก้ไขคำฟ้องได้ซึ่งต่อมาโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ได้แต่งตั้งทนายโจทก์ที่ 1 ผู้ลงลายมือชื่อในคำฟ้องเป็นทนายโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ด้วยอนุโลม ได้ว่าศาลชั้นต้นอนุญาตให้แก้ไขข้อบกพร่องในคำฟ้องโจทก์แล้วจึงเป็นคำฟ้องที่ชอบ เจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตาม	มาตรา 1350

		ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1350 เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินอื่นจึงต้องแปลความโดยเคร่งครัดเมื่อที่ดินของจำเลยที่ 1 แบ่งแยกออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ไปก่อนแล้วต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ที่เหลืออีกครั้งหนึ่ง ทำให้ที่ดินส่วนที่ตกเป็นของโจทก์ทั้งสามใน เวลาต่อมาไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้โดยที่ดินนี้เดิมมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ทั้งสามมีสิทธิเรียกร้องเพื่อผ่านที่ดินเฉพาะแปลงที่แบ่งแยกในครั้งหลังสุดเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
4.	ฎีกาที่ 877/2546	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับเทศบาลระบุให้โจทก์ใช้ที่ดินที่เช่าเป็นสถานที่จอดรถสำหรับกิจการโรงแรมของโจทก์ ดังนั้น การที่จำเลยติดตั้งหลังคา กันสาด รุกλάเข้ามาในที่ดินที่โจทก์เช่า ทำให้โจทก์ไม่สามารถจะใช้หรือได้รับประโยชน์จากที่ดินได้โดยสะดวกเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายในการใช้ที่ดิน แม้โจทก์เป็นเพียงผู้เช่าที่ดินจากเทศบาลแต่การเช่าที่ดินก็เพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการโรงแรมของโจทก์ เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญเป็น	มาตรา 1337

		พิเศษย่อมมีอำนาจฟ้องให้จัดความเดือดร้อนนั้นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 และมาตรา 1337 แม้ว่าจำเลยติดตั้งหลังคาตึกแถวก่อนที่โจทก์จะทำสัญญาเช่าที่ดินจากเทศบาลก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ต้องเสียสิทธิดังกล่าวไปไม่ โจทก์จึงมีสิทธิปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือความเดือดร้อนให้สิ้นไปโดยฟ้องจำเลยให้รื้อถอนหลังคาที่ต่อเติมออกมาจากตึกแถวของจำเลยซึ่งกีดขวางการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว	
5.	ฎีกาที่ 5103/2547	การขอทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง มุ่งพิจารณาถึงสภาพของที่ดินนั้นจะต้องถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะเป็นสำคัญ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ โดยมีได้กำหนดเงื่อนไขว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะต้องได้ที่ดินมาโดยสุจริต กล่าวคือ ต้องไม่รู้ว่าที่ดินที่ตนได้มาถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะมาก่อน หากรู้มาก่อนถือว่าไม่สุจริตไม่มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมออกสู่ทางสาธารณะได้แต่อย่างใด ดังนั้นแม้โจทก์จะซื้อที่ดินมาโดยรู้อยู่แล้วว่ามีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ก็ไม่ทำให้สิทธิของ	มาตรา 1349

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษา ศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
5.	ฎีกาที่ 5103/2547	โจทก์ที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกสู่ทางสาธารณะหมดไป เพราะสิทธิของโจทก์ดังกล่าวเป็นสิทธิที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งหากจำเลยได้รับความเสียหายจากการเปิดทางจำเป็ดังกล่าว จำเลยก็มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายได้ ตามมาตรา 1349 วรรคสี่ มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง มิได้บัญญัติว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุดเท่านั้น เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้ เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้นต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็น กับต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ตามมาตรา 1349 วรรคสาม เมื่อปรากฏว่าที่ดินของจำเลยที่ล้อมที่ดินของโจทก์อยู่มีสภาพเป็นทางซึ่งใช้ออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว จึงเป็นทางจำเป็นที่สะดวกที่สุดและก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด แม้ทางจำเลยที่โจทก์ขอผ่านจะเป็นถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้น และตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร แม้มีกฎหมายซึ่งใช้บังคับในขณะนั้นบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามนัยแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 18, 30 วรรคแรก และ 32 ก็ตาม แต่เมื่อถนนดังกล่าวตกอยู่ภายใต้สิทธิเรียกร้องที่โจทก์จะขอเปิดทางจำเป็ได้	มาตรา 1349

		ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นไปโดยผลของกฎหมาย มิใช่เป็นเรื่องของผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่ตกเป็นสาธารณูปโภค จึงหาข้อต่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 18 ไม่	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
6.	ฎีกาที่ 6229/2551	การอ้างสิทธิที่จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 ที่ดินที่แบ่งแยกออกมานั้นจะต้องไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยทางอื่นได้ แม้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 12253 แบ่งแยกหรือแบ่งโอนมาจากที่ดินแปลงใหญ่โฉนดเลขที่ 81 ทำให้ที่ดินแปลงนี้ถูกที่ดินที่แบ่งแยกในคราวเดียวกันปิดล้อมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม แต่ในเวลานั้น ฉ. ซึ่งเป็นเจ้าของผู้ได้รับที่ดินจากการแบ่งแยกยังเป็นเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ได้รับการแบ่งแยกทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ คือที่ดินโฉนดเลขที่ 17419 (ก่อนการแบ่งแยกตามคำพิพากษาศาลฎีกา) และที่ดินโฉนดเลขที่ 17419 เดิมนั้นมีทางพิพาทกว้างประมาณ 10 เมตร เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะซึ่ง ฉ. สามารถใช้ทางพิพาทในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะของที่ดินโฉนดเลขที่ 12253 ได้ จึงถือได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 12253 ที่แบ่งแยกออกมานั้นมีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยทางอื่นได้อยู่แล้ว สิทธิเรียกร้องเอาทางจำเป็นบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกมาในคราวเดียวกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 ย่อมหมดไปตั้งแต่นั้นแล้ว แม้อต่อมาที่ดินโฉนดเลขที่ 17419 เดิมจะถูกบังคับให้แบ่งแยกและบังคับ	มาตรา 1349,1350

		ให้โอนขายแก่จำเลยตามคำพิพากษาของศาลฎีกา ทำให้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 12253 ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะอีกครั้ง โจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดเลขที่ 12253 ก็จะกลับไปใช้สิทธิเรียกร้องเอาทางจำเป็นบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาด้วยกันในครั้งก่อนตามมาตรา 1350 อีกไม่ได้ คงมีสิทธิที่จะผ่านที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ในฐานะทางจำเป็นตามมาตรา 1349 เท่านั้น เมื่อโจทก์นำสืบฟังได้ว่า การใช้ทางพิพาทบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 79060 ของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะซึ่งโจทก์เคยใช้ผ่านมาก่อนมีระยะทางเพียง 50 เมตรหากใช้เส้น	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
6.	ฎีกาที่ 6229/2551	ทางอื่นผ่านที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาด้วยกันในครั้งก่อนเพื่อออกทางถนนราชมรรคาต้องใช้ระยะทางถึง 100 เมตรเศษ ซึ่งไกลกว่ากันถึงหนึ่งเท่าตัวเช่นนี้ทางพิพาทย่อมสะดวกและเหมาะสมที่จะเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 12253 ของโจทก์กว่าทางอื่น โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เปิดทางพิพาทในที่ดินโฉนดเลขที่ 79060 ของจำเลยเป็นทางจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 12253 ของโจทก์ได้ การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 กำหนดให้จำเลยเปิดทางกว้าง 2.50 เมตร นั้น ก็เพื่อที่จะให้โจทก์ได้ใช้รถยนต์ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นในปัจจุบันแล่นเข้าออกได้โดยสะดวก การที่จำเลยจะขอให้เปิดทางให้โจทก์กว้างเพียง 2 เมตร ย่อมทำให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้ไม่สะดวกรวดเร็วซึ่งเป็นการไม่เหมาะสมแก่สภาพการณ์และความเจริญของบ้านเมืองใน	มาตรา 134 9, 135 0

		ปัจจุบันที่ต้องการความรวดเร็ว การกำหนดให้จำเลยเปิดทางพิพาทซึ่งเป็นทางจำเลยมีขนาดกว้าง 2.50 เมตร เพื่อให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้จึงน่าจะเหมาะสมแล้ว	
7.	ฎีกาที่ 2296/2541	จำเลยที่ 1 และที่ 2 ปลุกสร้างสะพานกว้าง 1 เมตร ยาว 50 เมตร ลงในคลองสำโรง ผ่านหน้าที่ดินของโจทก์ในระยะห่างประมาณ 1 ถึง 2 เมตร สะพานมีลักษณะมั่นคงและถาวร การปลุกสร้างสะพานของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ดังกล่าวจึงเป็น ที่เล็งเห็นได้ว่า สะพานนั้นน่าจะหรืออาจทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายในการใช้ ที่ดินของโจทก์เป็นทางขึ้นหรือทางลงคลองสำโรง ดังนั้นแม้โจทก์จะมีได้อาศัยและทำประโยชน์อยู่ในที่ดินขณะปลุกสร้างสะพาน และการปลุกสร้างได้กระทำลงในคลองสาธารณะและ เพื่อประโยชน์ต่อสาธารณชนดังข้ออ้างของจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 3 และ 4 โจทก์ก็มีสิทธิจะฟ้องขอให้รื้อถอนสะพานที่ผ่านหน้าที่ดินของโจทก์เพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้สิ้นไปได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337	มาตรา รา 1337

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
8.	ฎีกาที่ 1986/2562	โจทก์ตกลงซื้อที่ดินมือเปล่าที่จำเลยอ้างว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย จำนวนเนื้อที่ 25 ไร่ ราคา 10,000,000 บาท โจทก์ชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วน และจำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินให้โจทก์แล้ว ต่อมาโจทก์ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรีว่าที่ดินที่จำเลยขายแก่โจทก์ตั้งอยู่ในเขตที่สวนเลี้ยง	มาตรา 1336

		สัตรบ้านท่าแดงซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงเป็นการ ที่โจทก์กับจำเลยทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) ซึ่งจะโอนแก่กันได้ ตามมาตรา 1305 ซึ่งเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย เป็นโมฆะตาม มาตรา 150 ทั้งเป็นกรณีที่จำเลยรู้อยู่แล้วที่ดินที่นำ มาขายแก่โจทก์เป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ อาจซื้อขายได้ แต่จำเลยจงใจนิ่งเสียไม่แจ้งความจริงดัง กล่าวแก่โจทก์ ซึ่งหากโจทก์รู้ความจริงสัญญาระหว่าง โจทก์กับจำเลยเกี่ยวกับที่ดินพิพาทคงจะไม่เกิดขึ้น กรณีจึงถือได้ว่าจำเลยได้รับเงินค่าที่ดินจำนวนดังกล่าว ไปจากโจทก์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย การที่โจทก์มี คำขอให้บังคับจำเลยคืนเงินจำนวนดังกล่าวเท่ากับ ราคาที่ดินที่โจทก์ชำระให้แก่จำเลยไปนั้น จึงมีลักษณะ เป็นการใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของโจทก์คืนจาก จำเลยผู้ที่ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีกำหนดอายุความ ฟ้องของ โจทก์จึงไม่ขาดอายุความ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบเงิน ราคาที่ดินจำนวนดังกล่าวให้แก่โจทก์	
9.	ฎีกาที่ 1974/2552	ประเด็นข้อพิพาทในคดีจะต้องพิจารณาจาก คำฟ้อง คำให้การ เป็นข้อสำคัญ มิใช่พิจารณาจาก ข้อเท็จจริงและการนำเสนอสืบพยานหลักฐานในชั้น พิจารณา แม้พยานโจทก์จะได้เบิกความถึงว่า มีการ	มาตรา 1352

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
-------	------------------	-------------------------	-------

9.	ฎีกาที่ 1974/2552	เสนอว่าจะให้ค่าทดแทนแก่จำเลยแล้วก็ตาม แต่ในคำฟ้องของโจทก์ไม่ได้มีการเสนอค่าทดแทนให้แก่จำเลยแต่อย่างใด คดีจึงไม่มีประเด็นว่าโจทก์ชอบที่จะใช้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1352 หรือไม่ เมื่อคดีไม่มีประเด็นดังกล่าวเสียแล้ว ศาลจึงไม่อาจพิจารณาพิพากษาให้จำเลยปฏิบัติตามฟ้องโจทก์และกำหนดค่าทดแทนเพื่อให้โจทก์ชำระแก่จำเลยได้เพราะเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็น	มาตรา 1352
10.	ฎีกาที่ 7775/2552	การวางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ท่อประปา สายโทรศัพท์ หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันในที่ดินติดต่อ หาใช่เป็นเรื่องทางจำเป็นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 และ 1350 ไม่ แต่เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินจำต้องยอมให้เจ้าของที่ดินติดต่อกวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกับผ่านที่ดินของตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1352 การใช้สิทธิวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ ฯลฯ ในที่ดินของผู้อื่น ผู้ที่จะวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ ฯลฯ จะต้องยอมจ่ายค่าทดแทนตามสมควรให้แก่เจ้าของที่ดินเสียก่อน หากผู้ที่จะวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ ฯลฯ ไม่จ่ายค่าทดแทนตามสมควรแล้ว เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ยอมให้วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ ฯลฯ ในที่ดินของตนได้ จึงเป็นหน้าที่ของโจทก์ซึ่งเป็นผู้วางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ฯลฯ ที่จะต้องบอกกล่าวเสนอจำนวนค่าทดแทนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทราบก่อน มิฉะนั้นโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยยอมให้โจทก์วางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ฯลฯ ในที่ดินของจำเลย เมื่อทางพิจารณาไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้เสนอค่าทดแทนแก่จำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้	มาตรา 1349,1350 ,1352

		บังคับจำเลยยินยอมให้โจทก์วางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ฯลฯ ในที่ดินของจำเลยได้ โจทก์มีสิทธิใช้ทางเดินและทางรถยนต์ในที่ดินเป็นทางจำเป็นด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย แม้มีการโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปเป็นของผู้อื่น โจทก์ก็	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
10.	ฎีกาที่ 7775/2552	ยังคงมีสิทธิใช้ทางจำเป็นในที่ดินดังกล่าวอยู่นั่นเอง จึงไม่จำเป็นต้องกำหนดให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิทางจำเป็น	มาตรา 1349,1 350,13 52
11.	ฎีกาที่ 9325/2553	การฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นโจทก์จะฟ้องได้ต่อเมื่อที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1349 แต่หากเป็นกรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกัน ทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกนั้นแปลงใดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะซึ่งหมายถึงทางสาธารณะที่มีอยู่ในขณะแบ่งแยกนั้นแล้ว ก็จะเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 เมื่อปรากฏว่า การแบ่งแยกที่ดินพิพาทกับที่ดินของโจทก์ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1275 กระทำกันในปี 2531 ก่อนมีถนนพุทธมณฑลสาย 1 ในปี 2541 กรณีจึงไม่อาจนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 มาบังคับได้ ทางจากที่ดินของโจทก์ออกสู่ทางสาธารณะทั้ง 3 ทาง เป็นเส้นทางที่ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นและไม่ปรากฏว่าเป็นทางสาธารณะ อีกทั้งไม่ใช่ทางที่เป็นภาระทรัพย์สินของที่ดินของโจทก์ ซึ่งเจ้าของอาจจะ	มาตรา 1349,1350

		อนุญาตให้โจทก์ใช้ทางดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ และแม้เจ้าของที่ดินนั้นจะยินยอมให้โจทก์ผ่านที่ดินของตนได้ ก็ไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย ประกอบกับมีระยะทางจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ทางสาธารณะไกลไม่สะดวก จึงฟังได้ว่า ที่ดินของโจทก์ถูกล้อมรอบด้วยที่ดินของผู้อื่น จนไม่อาจออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นได้ แต่การที่จะเปิดทางจำเป็นนั้น ต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของโจทก์โดยคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยที่ดินพิพาทให้เสียหายน้อยที่สุด จำเลยฟ้องแย้งเรียกค่าทดแทนเป็นเงิน 2,000,000 บาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้โจทก์ชำระเป็นเงิน 420,000 บาทแล้ว จำเลยฎีกาขอให้ชดใช้	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
11.	ฎีกาที่ 9325/2553	เป็นเงินจำนวนตามที่ขอในฟ้องและชำระค่าขึ้นศาลเต็มจำนวนดังกล่าวมา อันเป็นการชำระค่าขึ้นศาลเกินมา จึงให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาส่วนที่ชำระเกินมาให้แก่จำเลย	มาตรา 1349,1350
12.	ฎีกาที่ 3484/2548	ที่ดินของจำเลยและของ บ. เป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินของโจทก์ แม้จะแบ่งแยกออกจากที่ดินของโจทก์ เป็นของ บ. ก่อนแล้วจึงแบ่งแยกที่ดินของ บ. เป็นของจำเลยภายหลัง ก็ไม่ทำให้ที่ดินของจำเลยไม่ใช่ที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินของโจทก์มาแต่เดิมแต่อย่างใด ถือว่าที่ดินของโจทก์และจำเลยเป็นที่ดินที่มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนมาจากที่ดินแปลงเดียวกัน เป็นเหตุให้ที่ดินของโจทก์ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เปิดทาง	มาตรา 1350

		พิพาท เป็นทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350	
13.	ฎีกาที่ 15315/2 558	แม้ตามคำคัดค้านและฟ้องแย้งของผู้คัดค้านจะอ้างว่า การครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องเป็นละเมิดต่อผู้คัดค้านเพราะผู้คัดค้านมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทและผู้คัดค้านไม่ยินยอมให้ผู้ร้องเข้าครอบครองที่ดินพิพาท ขอให้ศาลพิพากษาขับไล่ผู้ร้องและบริวารออกจากที่ดินพิพาทและเรียกค่าเสียหาย แต่เมื่อได้ความว่า ผู้คัดค้านเคยฟ้องขับไล่สามีของผู้ร้องในที่ดินพิพาทแปลงเดียวกันจนศาลฎีกามีคำวินิจฉัยพิพากษายกฟ้อง โดยยกเหตุผลเรื่องการรับโอนในที่ดินพิพาทมิได้เป็นไปโดยสุจริตตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2808-2809/2539 คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงต้องผูกพันผู้คัดค้าน ฟังได้ว่าการฟ้องขับไล่สามีของผู้ร้องเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตแม้ผู้คัดค้านจะอ้างสิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งผู้คัดค้านมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ก็ตาม แต่ผลแห่งคำพิพากษาศาลฎีกาย่อมผูกมัดผู้คัดค้านว่า	มาตรา 1336

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
13.	ฎีกาที่ 15315/ 2558	ผู้คัดค้านใช้สิทธิฟ้องขับไล่สามีของ ผู้ร้องโดยไม่สุจริตที่ผู้คัดค้านฟ้องแย้งขับไล่ผู้ร้องและบริวารออกจากที่ดินพิพาทและเรียกค่าเสียหายในคดีนี้โดยอ้างการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเช่นคดีเดิมที่เคยฟ้องขับไล่สามีผู้ร้องมาก่อนจึงเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตเช่นกัน	มาตรา 1336

		ผู้คัดค้านไม่มีสิทธิฟ้องแย้งขับไล่ผู้ร้องและเรียกค่าเสียหาย	
14.	ฎีกาที่ 6455/2 551	คดีก่อนจำเลยฟ้องโจทก์ขอใช้ทางโดยระบุว่าเป็นทางจำเป็น คดีถึงที่สุดแล้วโดยศาลฟังว่าเป็นทางจำเป็น คำพิพากษาดังกล่าวจึงผูกพันโจทก์และจำเลยตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง จำเลยจึงไม่อาจกล่าวอ้างในภายหลังว่าเป็นทางภาระจำยอม คดีนี้โจทก์ฟ้องจำเลยให้ชำระค่าทดแทนการใช้ทางจำเป็นแก่โจทก์ การที่จำเลยฟ้องแย้งว่าเป็นทางภาระจำยอม โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกค่าทดแทนจากจำเลย ขอให้ยกฟ้องและพิพากษาว่าเป็นทางภาระจำยอม จึงเป็นการรื้อร้องฟ้องกันอีกในประเด็นที่ได้วินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกัน ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 148 ทั้งต้องฟังว่าที่ดินของโจทก์เป็นทางจำเป็น โจทก์จึงมีสิทธิเรียกเงินค่าทดแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349	มาตรา 1349
15.	ฎีกาที่ 13874/ 2557	คลองบางสีบาทมีสภาพเป็นทางระบายน้ำดินเลน มีวัชพืชปกคลุม น้ำในคลองเน่าเสีย เรือไม่สามารถลอดได้สะพาน สภาพเช่นนี้ประชาชนไม่สามารถใช้คลองสัญจรไปมาได้อย่างคล่องสาธารณะอื่น จึงไม่ถือเป็นทางสาธารณะตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 ด้านทิศตะวันออกของที่ดินของโจทก์อยู่ห่างจากทางสาธารณประโยชน์เพียง 50 เซนติเมตร เท่ากับความกว้างของที่ดินโฉนดเลขที่ 41058 ซึ่งปิดล้อมอยู่ด้านนี้ แต่ด้านทิศตะวันตกของที่ดินของโจทก์อยู่ห่างจากทางสาธารณประโยชน์ถึง 4 เมตร 50 เซนติเมตร เท่ากับความกว้างของที่ดินของจำเลย	มาตรา 1349

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษา ศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
15.	ฎีกาที่ 13874/ 2557	ล้อมอยู่ด้านนี้ แต่ด้านทิศตะวันตกของที่ดินของโจทก์อยู่ห่างจากทางสาธารณประโยชน์ถึง 4 เมตร 50 เซนติเมตร เท่ากับความกว้างของที่ดินของจำเลยทั้งสี่ จากที่ดินของโจทก์เมื่อผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 41058 เพื่อออกสู่ถนนพระรามที่ 2 ก็เป็นระยะทางที่ใกล้กว่าที่จะผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสี่ออกสู่ถนนพระรามที่ 2 ถึง 280 เมตร แม้ทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันออกจะมีความกว้างประมาณ 4 เมตร ถึง 6 เมตร 40 เซนติเมตร ส่วนทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกแม้มีความกว้างถึง 12 เมตร มี 4 ช่องเดินรถ แต่ก็ไม่ได้มีความกว้างเช่นนี้ตลอดแนวที่ดินของจำเลยทั้งสี่ คงมีความกว้างเช่นนี้เฉพาะบริเวณที่อยู่หน้าสวนหย่อมสำหรับพักผ่อนและออกกำลังกายของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พระราม 2 พ้นจากนั้นก็ลดลงเหลือเพียง 2 ช่องเดินรถ เฉพาะความกว้างเพียงบางส่วนของทางสาธารณประโยชน์ด้านนี้ก็ไม่ได้ทำให้ความสะดวกในการใช้ทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกมีมากกว่าทางด้านทิศตะวันออก โดยเฉพาะทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกนี้ติดกับทางเข้าห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และอยู่ตรงข้ามกับสวนหย่อมสำหรับพักผ่อนและออกกำลังกายของห้างซึ่งน่าจะมีการจราจรที่พลุกพล่านมากกว่าทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันออก เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นของโจทก์ที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณประโยชน์แล้ว ทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันออกจึงมีความเหมาะสมแก่ความจำเป็น	มาตรา 1349

		มากกว่าเพราะเนื้อที่ดินที่จะต้องสูญเสียไปเนื่องจากการทำทางผ่านมีความกว้างเพียง 50 เซนติเมตร น้อยกว่าเนื้อที่ดินที่จำเลยทั้งสี่ต้องสูญเสียไป เนื่องจากการผ่านของโจทก์ถึง 4 เท่า ทั้งเมื่อเทียบขนาดความกว้างของที่ดินแล้ว ที่ดินของจำเลยทั้งสี่ ย่อมอยู่ในสภาพที่สามารถทำประโยชน์ได้มากกว่า	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
15.	ฎีกาที่ 13874/2557	ที่ดินโฉนดเลขที่ 41058 ซึ่งปรากฏว่า จำเลยทั้งสี่ทำร้านขายอาหารและเครื่องดื่มอยู่บนที่ดินด้วย ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 41058 มีสภาพเป็นร่องสวน ถนนภายในหมู่บ้านเป็นทางสาธารณประโยชน์ ประชาชนทั่วไปย่อมมีสิทธิใช้สอยร่วมกัน ผู้ใดจะกีดกันหรือไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้สอยไม่ได้เพราะไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนตัว ส่วนผู้ที่ใช้สอยไม่ว่าเป็นสาธารณประโยชน์ประเภทใดก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายทั่วไปและกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับสาธารณประโยชน์นั้นเพื่อไม่ให้เป็นภาระละเมิดสิทธิของผู้อื่นและไม่ทำให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณประโยชน์นั้นเช่นกัน ที่โจทก์อ้างว่า ชาวบ้านภายในหมู่บ้าน พ. จะไม่ยินยอมให้โจทก์ใช้ถนนภายในหมู่บ้านและการนำรถบรรทุกดินผ่านถนนในหมู่บ้านจะทำให้ถนนเสียหาย จึงไม่ใช่เหตุผลที่โจทก์จะนำมาอ้างว่าโจทก์ไม่สามารถใช้ทางสาธารณประโยชน์ภายในหมู่บ้านได้ เมื่อยังมีที่ดินโฉนดเลขที่ 41058 ที่โจทก์จะผ่านออกถึงทางสาธารณประโยชน์ได้และจะเกิดความเสียหายแก่	มาตรา 1349

		ที่ดินที่ล้อมอยู่น้อยกว่าของจำเลยทั้งสี่ ทั้งไม่ได้ทำให้ โจทก์สูญเสียความสะดวกหรือประโยชน์ใช้สอยที่พอ สมควรแก่ความจำเป็นที่จะออกสู่ทาง สาธารณะประโยชน์ได้แล้ว แต่โจทก์กลับมาขอผ่านใน ที่ดินของจำเลยทั้งสี่ซึ่งจะได้รับความเสียหายมาก กว่าจึงเป็นกรณีเกินกว่าความจำเป็นของโจทก์ที่จะ ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ จึงไม่ชอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา 1349	
16.	ฎีกาที่ 8150/2 542	เมื่อจำเลยแบ่งแยกที่ดินขายให้โจทก์แล้ว โจทก์จะออกไปสู่ทางสาธารณะทางด้านทิศตะวันตก ได้ต้องใช้ทางพิพาทในที่ดินจำเลยแม้โจทก์จะ สามารถผ่านเข้าออกทางด้านทิศตะวันออกก็ต้อง ผ่านที่ดินของบุคคลอื่นและที่ดินของจำเลยอีกแปลง หนึ่งซึ่งเป็นเรื่องของความยินยอม หาใช้สิทธิตาม	มาตรา 1350

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
16.	ฎีกาที่ 8150/2 542	กฎหมายไม่ ส่วนด้านทิศใต้แม้ที่ดินของโจทก์จะติด แม่น้ำ แต่แม่น้ำดังกล่าวก็ไม่ได้ใช้สัญจรอย่าง ทางสาธารณะแล้วดังนั้น เมื่อการแบ่งแยกที่ดินของ โจทก์ออกมาจากที่ดินของจำเลยเป็นเหตุให้ที่ดินของ โจทก์ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ โจทก์จึงมีสิทธิ ขอให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นผ่านที่ดินของ จำเลยออกไปสู่ทางสาธารณะได้ประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 และเมื่อโจทก์ใช้ เกวียนและบุตรโจทก์ใช้รถยนต์เป็นพาหนะผ่านทาง พิพาท ทางพิพาทจึงควรมีความกว้างเพื่อให้เกวียน และรถยนต์ผ่านเข้าออกได้โดยสะดวก	มาตรา 1350

17.	ฎีกาที่ 9325/2 553	การฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นโจทก์จะฟ้องได้ต่อเมื่อที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1349 แต่หากเป็นกรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกัน ทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกนั้นแปลงใดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะซึ่งหมายถึงทางสาธารณะที่มีอยู่ในขณะแบ่งแยกนั้นแล้ว ก็จะเป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350 เมื่อปรากฏว่าการแบ่งแยกที่ดินพิพาทกับที่ดินของโจทก์ออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1275 กระทำกันในปี 2531 ก่อนมีถนนพุทธมณฑลสาย 1 ในปี 2541 กรณีจึงไม่อาจนำบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350 มาบังคับได้ ทางจากที่ดินของโจทก์ออกสู่ทางสาธารณะทั้ง 3 ทาง เป็นเส้นทางที่ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นและไม่ปรากฏว่าเป็นทางสาธารณะ อีกทั้งไม่ใช่ทางที่เป็นภาระทรัพย์สินของที่ดินของโจทก์ ซึ่งเจ้าของอาจอนุญาตให้โจทก์ใช้ทางดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ และแม้เจ้าของที่ดินนั้นจะยินยอมให้โจทก์ผ่านที่ดินของตนได้ก็ไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย ประกอบกับมีระยะทางจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ทางสาธารณะไกลไม่สะดวก จึงฟังได้ว่า ที่ดินของโจทก์ถูกล้อมรอบด้วยที่ดินของผู้อื่นจนไม่อาจออกสู่ทางสาธารณะได้	มาตรา 1349,13 50
-----	-----------------------------------	---	---------------------------------

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
17.	ฎีกาที่ 9325/2 553	โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นได้ แต่การที่จะเปิดทางจำเป็นนั้น ต้องเลือก	มาตรา 1349,1350

		ให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของโจทก์โดยคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยที่ดินพิพาทให้เสียหายน้อยที่สุด จำเลยฟ้องแย้งเรียกค่าทดแทนเป็นเงิน 2,000,000 บาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้โจทก์ชำระเป็นเงิน 420,000 บาทแล้ว จำเลยฎีกาขอให้ชดใช้เป็นเงินจำนวนตามที่ขอในฟ้องและชำระค่าขึ้นศาลเต็มจำนวนดังกล่าวมา อันเป็นการชำระค่าขึ้นศาลเกินมา จึงให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาส่วนที่ชำระเกินมาให้แก่จำเลย	
18.	ฎีกาที่ 6428/2545	ที่ดินโจทก์และจำเลยมีแนวเขตที่ดินติดต่อกันจากทิศเหนือลงมาถึงใต้ โจทก์ทำรั้วลวดหนามกั้นแนวเขตที่ดินไว้ ต่อมาจำเลยนำรถแบ็กโฮมาขุดดินในที่ดินของจำเลยยาวประมาณ 100 เมตร ไกลแนวเขตที่ดินของโจทก์ บางจุดห่างจากแนวเขตประมาณ 30 ถึง 50 เซนติเมตร บางจุดจำเลยขุดในแนวตั้งฉากลึก 2 เมตร โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยนำดินมาถมที่ขุดพร้อมให้สร้างเชื่อมกันดินพังทลายตลอดแนวที่ดินที่ขุด แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า เมื่อจำเลยขุดดินและผ่านฤดูฝนแล้ว ที่ดินต้นทุเรียนและรั้วของโจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1343 บัญญัติห้ามมิให้ขุดดินจนอาจเป็นอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินที่ติดต่อกันแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย การที่จำเลยขุดดินลึก 2 เมตร ในแนวตั้งฉากมีระยะใกล้ชิดกับแนวเขตที่ดินของโจทก์ ที่ดินของโจทก์อาจได้รับความเสียหายพังทลายลงได้ แม้ศาลล่างทั้งสองจะให้จำเลยนำดินมาถมที่ดินที่ติดกับแนวเขตที่ดินของโจทก์ให้อยู่ในระดับเดิมโดยให้มีระยะห่างจากแนว	มาตรา 1343

		เขต 1 เมตร และเห็นว่าการสร้างเขื่อนเกินความจำเป็นซึ่งศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย แต่เมื่อศาลฎีกาเห็นว่ายังไม่	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
18.	ฎีกาที่ 6428/2545	เพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย ศาลฎีกามีอำนาจกำหนดให้จำเลยปรับระดับพื้นดินที่ต่อจากที่ดินที่จำเลยถมให้ลาดเอียงลงสู่พื้นดินของจำเลยในระดับไม่เกิน 45 องศาด้วยได้	มาตรา 1343
19.	ฎีกาที่ 6406/2550	ที่ดินของโจทก์เป็นที่ดินสูง ส่วนที่ดินของจำเลยทั้งสองเป็นที่ดินต่ำ การที่โจทก์ระบายน้ำฝนตามธรรมชาติจากที่ดินของโจทก์ผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสองไปสู่ลำน้ำเสียจึงเป็นกรณีที่จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องยอมรับตาม ป.พ.พ. มาตรา 1339 วรรคหนึ่ง และ 1340 วรรคหนึ่ง ไม่ว่าโจทก์และประชาชนจะใช้ร่องน้ำในที่ดินของจำเลยทั้งสองเป็นเวลานานเพียงใด ก็ทำให้กลายเป็นลำรางสาธารณะหรือตกเป็นภาระจำยอมไม่ แต่การที่จำเลยทั้งสองไถดินกลบลำรางร่องน้ำพิพาทเป็นเหตุให้น้ำท่วมขังที่ดินของโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองทำที่พิพาทให้เป็นลำรางระบายน้ำตามเดิมได้ ฟ้องโจทก์ว่าลำรางร่องน้ำพิพาทเป็นลำรางสาธารณะหรือเป็นทางภาระจำยอม และบรรยายถึงข้อเท็จจริงไว้ชัดเจนอีกว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายเพราะจำเลยทั้งสองใช้ดินกลบลำรางร่องน้ำซึ่งเป็นทางระบายน้ำที่ไหลจากบริเวณที่ดินของโจทก์ผ่านลำรางดังกล่าวไปสู่ลำน้ำเสีย อันเป็นการบรรยายถึงสิทธิของโจทก์ที่จะใช้ลำราง	มาตรา 1339, 1340

		ร่องน้ำพิพาทได้กับมีคำขอไม่ให้จำเลยทั้งสองปิดกัน ซึ่งในคดีแพ่งโจทก์ไม่จำเป็นต้องยกบทกฎหมายขึ้นกล่าวอ้าง เพียงแต่บรรยายข้อเท็จจริงและมีคำขอ บังคับก็เป็นการเพียงพอแล้ว ส่วนบทกฎหมายใดจะใช้บังคับแก่คดีย่อมเป็นหน้าที่ของศาลที่จะยกมาปรับแก้คดีเอง เมื่อข้อเท็จจริงได้ความตามทางพิจารณาว่า กรณีเป็นเรื่องตาม ป.พ.พ. มาตรา 1339 วรรคหนึ่ง และมาตรา 1340 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
19.	ฎีกาที่ 6406/2550	คำขอของโจทก์ที่ว่าหากจำเลยทั้งสองไม่รู้รถคันคันออกจากลารางร่องน้ำพิพาทก็ให้โจทก์มีอำนาจรื้อถอนไถดินออกโดยจำเลยทั้งสองเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายนั้น เป็นเรื่องในชั้นบังคับคดีซึ่งโจทก์ชอบที่จะขอต่อศาลให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้ตามที่บัญญัติใน ป.วิ.พ. มาตรา 296 ทวิ ภายหลังจากที่ศาลมีคำพิพากษาและจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษานั้นแล้ว ศาลฎีกาไม่อาจมีคำพิพากษตามคำขอส่วนนี้ของโจทก์ได้	มาตรา 1339, 1340
20.	ฎีกาที่ 2328/2551	ที่ดินของโจทก์ทั้งสี่และจำเลยมีลักษณะเป็นสวน ไม่มีคลองสาธารณะประโยชน์ผ่านที่ดิน โจทก์ทั้งสี่และจำเลยนำน้ำจากคลองบางสีทอง ซึ่งอยู่ห่างจากที่ดินของโจทก์ทั้งสี่และจำเลยประมาณ 50 เมตร มาใช้รดน้ำต้นไม้ในสวน โดยใช้ต้นตาลที่ทะลวงไส้ออกเป็นท่อส่งน้ำฝังไว้ใต้พื้นดินติดต่อกับที่ดินของบุคคลอื่นที่อยู่ริมคลองบางสีทองเพื่อชักน้ำเข้ามาใช้ต่อกัน	มาตรา 1339

		เป็นทอด ๆ จึงเป็นท่อส่งน้ำที่ทำขึ้นเองเพื่อเป็นการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ช่วยเหลือกันของชาวสวน แม้จะนานเพียงใดก็ไม่ทำให้ท่อส่งน้ำที่วางไว้ใต้ดินของใครเป็นท่อส่งน้ำสาธารณประโยชน์ไปได้ และน้ำที่ไหลเข้ามาในที่ดินของจำเลยไปยังที่ดินของโจทก์ทั้งสี่ผ่านท่อส่งน้ำดังกล่าวไม่ใช่เป็นน้ำที่ไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมายังที่ดินต่ำตาม ป.พ.พ. มาตรา 1339 ที่จะให้สิทธิเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกั้นน้ำเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตนและไม่ใช่เป็นทางน้ำผ่านที่ดินตามมาตรา 1355 ที่เจ้าของที่ดินที่มีทางน้ำผ่านไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควรให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่นซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น และข้อเท็จจริงได้ความว่าหลังจากมีการทำถนนสาธารณประโยชน์ทำให้ทับท่อส่งน้ำไปในที่ดินของจำเลยเสียหาย ทำให้ไม่มีน้ำเข้าไปในที่ดินของจำเลย	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
20.	ฎีกาที่ 2328/2551	แล้วจำเลยต้องไปขอซื้อน้ำจากที่ดินแปลงของ บ. เพื่อประโยชน์ในที่ดินของจำเลย โดยจำเลยเสียค่าใช้จ่ายเพียงลำพัง และปิดท่อส่งน้ำในที่ดินของตนเองไม่ให้ส่งน้ำไปยังที่ดินของโจทก์ทั้งสี่ตามเงื่อนไขที่ บ. ให้จำเลยใช้น้ำต่อจาก บ. คนเดียว การกระทำของจำเลยไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ทั้งสี่ โจทก์ทั้งสี่ไม่อาจขอให้บังคับจำเลยรื้อสิ่งปิดกั้นทางน้ำออกไปได้	มาตรา 1339

21.	ฎีกาที่ 7253/2 540	ไม่ว่าอาคารพิพาทที่จำเลยปลูกสร้างจะผิดเทศบัญญัติหรือไม่ก็ตาม หากไม่ได้ละเมิดสิทธิโจทก์ โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจฟ้อง เพราะไม่ใช่เป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ตามกฎหมายแพ่ง หาใช่ว่าถ้าจำเลยปลูกสร้างอาคารพิพาทผิดเทศบัญญัติดังกล่าวแล้วจะเป็นการละเมิดสิทธิโจทก์ที่เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงเสมอไป การละเมิดสิทธิอาจมีได้หลายประการ โจทก์อ้างว่าอาคารพิพาทปลูกสร้างปิดกั้นทางลมที่จะพัดเข้ามาในบ้านโจทก์ ทั้งเศษขยะต่าง ๆ หล่นจากระเบียงช่องระบายลมของอาคารพิพาทลงมาบนที่ดินและบ้านโจทก์ อันเป็นเรื่องละเมิดสิทธิโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์ปลูกห่างจากที่ดินด้านที่ติดกับอาคารพิพาทประมาณ 13 เมตร เป็นบ้านสองชั้นและมีหน้าต่างเปิดได้ทั้งสองด้าน ปกติหน้าต่างจะเปิดตลอดเวลา และบ้านโจทก์ไม่ได้ปลูกอยู่ประชิดติดกับอาคารพิพาทและมีระยะห่างเพียงพอที่ลมจะพัดเข้าถึงบ้านโจทก์ได้ ทั้งโจทก์ไม่ได้นำสืบว่าบ้านโจทก์ถูกอาคารพิพาทบังแดดบังลมหรือไม่อย่างไร ส่วนเศษขยะก็มีเพียงเศษกระดาษและวัสดุที่เป็นพลาสติกเพียงไม่กี่ชิ้น ไม่ใช่ขยะที่มีกลิ่นเหม็นหรือมีจำนวนมากมาย ทั้งปรากฏว่าได้มีการนำตาข่ายมาปิดกั้นระเบียงอาคารพิพาทไม่ให้วัสดุหล่นลงมาในที่ดินโจทก์แล้ว กรณีดังกล่าวยังไม่ถือเป็นเหตุให้	มาตรา 1337
-----	-----------------------------------	---	-----------------------

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
-------	------------------	-------------------------	-------

21.	ฎีกาที่ 7253/2 540	โจทก์ได้รับความเสียหายเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือ คาดหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337	มาตรา 1337
22.	ฎีกาที่ 5576/2 545	การที่โจทก์จะได้รับความเดือดร้อนถึงกับ ต้องใช้สิทธิเพื่อยังความเดือดร้อนให้สิ้นไปตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 นั้น จะต้องได้ความว่าเป็นความเดือดร้อนเกินที่ควร คิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุ อันควรจำเลยปลูกสร้างอาคารและกำแพงล้อมรั้วใน ที่ดินของจำเลยเอง ไม่ปรากฏว่าได้กลั่นแกล้งเพื่อให้ โจทก์ได้รับความเสียหาย อันเป็นการใช้สิทธิโดยไม่ สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 แต่อย่างใด เมื่อที่ดินของโจทก์ด้านทิศ ตะวันออกและทิศตะวันตกยังเป็นที่ว่างเปล่าไม่มีรั้ว ล้อมรอบ โจทก์ก็ย่อมสามารถเดินผ่านออกไปสู่ ทางสาธารณะด้านวัดราษฎร์ศรัทธาธรรม (ถนน สุขุมวิท 93) และถนนอ่อนนุชได้ ส่วนด้านทิศ ตะวันตกโจทก์แถลงต่อศาลเองว่าหากมีการปิดกั้น โจทก์ไม่สามารถเดินออกไปสู่ทางสาธารณะได้ แสดง ว่าหากโจทก์จะเดินออกไปก็ย่อมเดินได้ทั้งเป็นเรื่อง ในอนาคตที่โจทก์คาดหมายไปเอง นอกจากนี้ปรากฏ ว่าโจทก์มิได้มีบ้านปลูกอยู่ในที่ดินของโจทก์ บ้านที่ โจทก์อยู่อาศัยคงเป็นบ้านที่ บ. ปลูก และโจทก์มี ฐานะเป็นเพียงผู้อาศัย การที่จำเลยสร้างอาคาร คอนกรีตสูง 3 ชั้น และกำแพงรั้วปิดกั้นตามแนวเขต ที่ดินของจำเลย จึงมิได้เป็นเหตุให้โจทก์เจ้าของที่ดิน ข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควร คิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติ	มาตรา 1337

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
23.	ฎีกาที่ 9183/2551	สาธารณประโยชน์ อันถือได้ว่าโจทก์ได้รับความเสียหายเป็นพิเศษตาม ป.พ.พ. มาตรา 421 และ 1337 โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงว่าโจทก์มีเส้นทางอื่นออกสู่ทางสาธารณะหรือไม่ ทั้งไม่ต้องคำนึงว่าประชาชนเล็กใช้เส้นทางดังกล่าวแล้วเพราะตราบใดที่ยังไม่มีการประกาศยกเลิกโดยทางการก็ยังคงสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์อยู่ การกระทำของจำเลยเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้	มาตรา 1337
24.	ฎีกาที่ 15876/2556	โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรทำถนน ทางเท้า และรั้วคอนกรีตพิพาทล้อมรอบที่ดินของโครงการที่จัดสรรมาแต่เดิม ย่อมเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการสัญจรและรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการโดยเฉพาะ มิได้หมายถึงจะให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนนและทางเท้าร่วมกับผู้ซื้อที่ดินในโครงการของโจทก์อันเป็นสิทธิโดยชอบธรรมในการใช้สอยทรัพย์สินซึ่งเจ้าของทรัพย์สินพึงมีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 แม้โดยสภาพของถนน ทางเท้าและรั้วคอนกรีตจะเป็นทรัพย์สินซึ่งติดอยู่กับที่ดินและผู้รับโอนที่ดินจากโจทก์ได้โอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ	มาตรา 1336, 1337

		ประโยชน์แล้วก็ตาม แต่เชื่อว่าได้กระทำไปเพื่อให้การเป็นไปตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 (3) อันจะทำให้หน้าที่ในการเป็นผู้บำรุงรักษาสถาณูปโภคตกแก่หน่วยงานของรัฐเท่านั้น หากแต่ข้อเท็จจริงคงได้ความว่า โจทก์ยังเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาสถาณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการเช่นเดิม ทั้งขณะโจทก์โอนที่ดินให้แก่ผู้รับโอน รวมทั้งผู้รับโอนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ หน่วยงานของรัฐที่มีส่วนรับผิดชอบทุกฝ่ายทราบดีว่าเป็นเพียงการโอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เฉพาะที่ดินที่ใช้เป็นทางสัญจรเท่านั้น ส่วนรั้วคอนกรีตพิพาทโจทก์ยังคงสงวนไว้เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
24.	ฎีกาที่ 15876/2556	เช่นเดิม มิได้มีเจตนาให้โอนติดไปกับที่ดินด้วย เพราะมิได้เป็นประโยชน์แก่ประชาชนอื่นที่อยู่นอกที่ดินที่จัดสรร ดังนี้ ต้องถือว่าขณะที่โอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้โอนมีเจตนาแยกรั้วคอนกรีตพิพาทออกมาเป็นคนละส่วนกับที่ดินไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งติดไปกับที่ดินด้วย ส่วนการที่รั้วคอนกรีตพิพาทจะยังคงติดอยู่กับที่ดินซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ มิได้มีการรื้อถอนแยกส่วนออกไป เมื่อปรากฏว่าหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่ดูแลทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว ยังคงตระหนักว่ารั้วคอนกรีตพิพาทเป็นสาธารณูปโภคจำเป็นที่ยังต้องให้มีอยู่ต่อไป ย่อมเท่ากับว่าโจทก์ได้รับอนุญาต	มาตรา 1336, 1337

	ให้ปลูกสร้างรั้วพินาศในที่ดินนั้นเอง รั้วคอนกรีตพินาศซึ่งโจทก์เป็นผู้ปลูกสร้างจึงเป็นทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 146 การที่จำเลยทั้งสองรื้อถอน ทบ ทำลายรั้วคอนกรีตพินาศของโจทก์ จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 420 แม้การที่จำเลยทั้งสองก่อสร้างรั้วค้ำในที่ดินของจำเลยทั้งสองเป็นสิทธิของจำเลยทั้งสองที่จะกระทำได้ แต่การที่จำเลยรื้อถอน ทบ ทำลายรั้วคอนกรีตพินาศของโจทก์ออก จากนั้นก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างซึ่งบางส่วนอยู่บนแนวรั้วพินาศของโจทก์และทางเท้าในโครงการจัดสรร เมื่อคำนึงถึงสภาพและตำแหน่งของทรัพย์สินที่มาจากการจัดสรรที่ดินของโจทก์ซึ่งต้องลงทุนในการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคด้วยเงินจำนวนมาก กับต้องถือว่าประชาชนที่เข้าไปซื้อที่ดินและบ้านทุกคนมีส่วนร่วมในการลงทุนในด้านสาธารณูปโภคดังกล่าวและด้วยความหวังที่ว่าเมื่อเข้าไปอยู่อาศัยแล้วจะได้รับความสะดวกสบายมากกว่าการอยู่อาศัยในที่ดินที่ไม่ได้มีการพัฒนาใด ๆ การกระทำของจำเลยทั้งสองย่อมคาดหมายได้ว่าจะทำให้โจทก์และ	
--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
24	ฎีกาที่ 15876/2556	ประชาชนที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรของโจทก์ได้รับความสะดวกเรียบร้อยราคาอันสมควร โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินและผู้จัดสรรซึ่งดูแลสาธารณูปโภค ย่อมมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้า	มาตรา 1336, 1337

		เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336, 1337 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง อนึ่ง คำขอบังคับของโจทก์ที่ว่า หากจำเลยทั้งสองไม่รื้อถอนซุ้มประตู ประตูเหล็กและสิ่งปลูกสร้างออกจากรั้วและทางเท้าพิพาท หรือรื้อแล้วแต่กระทำไม่แล้วเสร็จ ให้โจทก์เข้าดำเนินการเองได้โดยให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายนั้น เป็นการมิชอบด้วยวิธีการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 296 ทวิ เพราะเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว จึงไม่อาจบังคับให้ได้	
25.	ฎีกาที่ 15919/ 2555	การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 4410 เป็นการออกเฉพาะราย โดยมี การนำหลักฐาน ส.ค.1 ของที่ดินแปลงอื่นมาเป็นหลักฐาน เป็นการออก น.ส.3 ก. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา 61 แห่ง ป.ที่ดิน ซึ่งตามคำฟ้องโจทก์บรรยายชัดเจนว่า จำเลยนำ น.ส.3 ก. ที่ออกโดยมิชอบด้วยกฎหมายมาหลอกลวงขายให้โจทก์และได้รับเงิน 660,000 บาท จำเลยไม่ใช่เจ้าของผู้ครอบครองที่ดินแปลงนั้น โจทก์ซื้อที่ดินมาไม่ได้สิทธิครอบครอง การที่โจทก์เข้าทำสัญญาซื้อขายกับจำเลยจึงเป็นการทำสัญญาโดยสำคัญผิดในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 156 จึงต้องคืนทรัพย์สินลามิควรรได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 วรรคสอง ประกอบมาตรา 412 ดังนั้น โจทก์ยอมฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินได้ และการฟ้องคดีของโจทก์เป็นการติดตามเอาเงินคืนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ไม่มีกำหนดอายุความ คดีโจทก์	มาตรา 1336

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
25.	ฎีกาที่ 15919/2555	จึงไม่ขาดอายุความ และเมื่อโจทก์ไม่นำสืบว่ามีการทวงถามจำเลยให้ชำระเงินคืนเมื่อไร จำเลยต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้อง	มาตรา 1336
26.	ฎีกาที่ 814/2554	แม้ศาลชั้นต้นจะมีคำสั่งตั้งจำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดกของ ช. จำเลยที่ 1 ก็เพียงแต่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกของ ช. แทนทายาททุกคนและมีหน้าที่ต้องแบ่งปันที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาททุกคน จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปขายให้แก่บุคคลใดโดยทายาทผู้ได้รับทรัพย์สินมรดกไม่ยินยอม แม้จำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนแล้ว จำเลยที่ 2 ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามหลักที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน การที่โจทก์ทั้งห้ามาฟ้องเรียกเอาที่ดินพิพาทคืน จึงเป็นการใช้สิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 กรณีไม่ใช่เรื่องเพิกถอนการฉ้อฉลตาม ป.พ.พ. มาตรา 237 เพราะการที่จะเป็นเรื่องเพิกถอนการฉ้อฉลได้นั้น จำเลยที่ 1 ผู้โอนจะต้องมีสิทธิโอนอยู่แล้ว แต่การโอนทำให้โจทก์ทั้งห้าซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบเท่านั้น	มาตรา 1336
27.	ฎีกาที่ 1912/2558	คณะกรรมการการเลือกตั้งได้มีคำวินิจฉัยให้สมาชิกภาพของจำเลยสิ้นสุดลงนับแต่วันที่มีคำสั่ง ซึ่งเป็นกรณีที่จำเลยออกจากตำแหน่งเพราะได้รับเลือกตั้งมาโดยไม่ชอบด้วย พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรและ	มาตรา 1336

		สมาชิกวุฒิสภา พ.ศ.2541 จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องคืนเงินประจำตำแหน่งและประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นแก่โจทก์นับแต่วันดังกล่าว และสิทธิเรียกร้องของโจทก์ย่อมเกิดขึ้นนับแต่วันดังกล่าวเช่นเดียวกัน ซึ่งเป็นเวลาก่อนที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2540 ล้มสลายลง ทั้งไม่ใช่เป็นกรณีกฎหมายที่บัญญัติในภายหลังว่าการกระทำไม่เป็นความผิด หรือกฎหมายที่ใช้ในขณะกระทำความผิด	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
27.	ฎีกาที่ 1912/2558	ความผิดแตกต่างกับกฎหมายที่ใช้ในภายหลังการกระทำความผิด อันจะต้องใช้กฎหมายในส่วนที่เป็นคุณแก่จำเลย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการการเลือกตั้งว่ากรณีมีเหตุอันสมควรเชื่อว่ามิบุคคลให้เงินแก่ผู้มีสิทธิเลือกตั้ง เพื่อจูงใจให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งลงคะแนนเสียงเลือกตั้งให้แก่จำเลย อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 44 (1) ประกอบมาตรา 90 แห่ง พ.ร.บ.ประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรและสมาชิกวุฒิสภา พ.ศ.2541 ทำให้การเลือกตั้งสมาชิกวุฒิสภามีได้เป็นไปโดยสุจริตและเที่ยงธรรม โดยคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการเลือกตั้งดังกล่าวถือเป็นที่สุด แม้ในคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่ได้ระบุว่าจำเลยเป็นผู้กระทำการดังกล่าวด้วยตนเองก็ตาม แต่การออกจากตำแหน่งเพราะเหตุนี้มีผลทำให้จำเลยต้องคืนเงินประจำตำแหน่งและประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นแก่โจทก์	มาตรา 1336

		เงินค่าตอบแทนผู้เชี่ยวชาญ และค่าตอบแทนผู้ปฏิบัติงาน นั้น จำเลยเป็นผู้เลือกผู้เชี่ยวชาญและผู้ปฏิบัติงาน และเสนอขอให้โจทก์มีคำสั่งแต่งตั้งตามหนังสือยืนยัน โดยผู้เชี่ยวชาญมีหน้าที่ให้คำแนะนำ คำปรึกษาทางวิชาการแก่จำเลย ส่วนผู้ปฏิบัติงานมีหน้าที่รับผิดชอบตามที่จำเลยกำหนด ซึ่งเป็นการแต่งตั้งโดยอาศัยสิทธิที่จำเลยมีอยู่ในระหว่างดำรงตำแหน่งสมาชิกวุฒิสภา เงินค่าตอบแทนผู้เชี่ยวชาญและค่าตอบแทนผู้ปฏิบัติงานดังกล่าว จึงมีลักษณะเป็นประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นที่จำเลยได้รับไปในระหว่างดำรงตำแหน่งสมาชิกวุฒิสภา จำเลยออกจากตำแหน่งเพราะได้รับเลือกตั้งมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2540	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
27.	ฎีกาที่ 1912/2558	มาตรา 97 บัญญัติบังคับให้จำเลยคืนเงินประจำตำแหน่งและประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นที่จำเลยได้รับมาเนื่องจากการดำรงตำแหน่งสมาชิกวุฒิสภา โจทก์ย่อมมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินดังกล่าวคืนได้ตลอดเวลาที่จำเลยยังคงยึดถือไว้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 โดยสิทธิเรียกร้องดังกล่าวไม่อยู่ในบังคับกำหนดอายุความห้าปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33	มาตรา 1336

28.	ฎีกาที่ 6915/2 562	ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม การจัดงาน และการประชุมระหว่างประเทศ พ.ศ.2549 ที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 4 กำหนดค่านิยามว่า การฝึกอบรม หมายความว่า การอบรม การประชุมทางวิชาการหรือเชิงปฏิบัติการ การสัมมนาทางวิชาการหรือเชิงปฏิบัติการ การบรรยายพิเศษ การฝึกศึกษา การดูงาน การฝึกงาน หรือที่เรียกชื่ออย่างอื่นทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีเวลาจัดที่แน่นอน ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาบุคคลหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน โดยไม่มีการรับปริญญาหรือประกาศนียบัตรวิชาชีพ เมื่อคดีฟังได้ว่า จำเลยเบิกค่าใช้จ่ายในการลงทะเบียนเพื่อเข้ารับการอบรมหลักสูตรกฎหมายปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองตามมาตรฐานที่ ก.ศป. รับรอง รุ่นที่ 2 ซึ่งผู้ผ่านการอบรมจะได้รับประกาศนียบัตร "กฎหมายปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองตามมาตรฐานที่ ก.ศป. รับรอง" อันเป็นคุณสมบัติของผู้ที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นตุลาการศาลปกครองชั้นต้น หลักสูตรนี้เป็นการฝึกอบรมที่ได้รับประกาศนียบัตรวิชาชีพ ผู้ฝึกอบรมจึงไม่สามารถเบิกค่าลงทะเบียนและค่าใช้จ่ายตามระเบียบดังกล่าวได้ จำเลยต้องคืนเงินที่เบิกไปแก่โจทก์ คดีนี้เป็นเรื่องที่โจทก์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากจำเลย ซึ่งเบิก	มาตรา 1336
-----	-----------------------------------	---	-----------------------

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
-------	------------------	-------------------------	-------

28.	ฎีกาที่ 6915/2 562	ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมหลักสูตรกฎหมายปกครอง และวิธีพิจารณาคดีปกครองตามมาตรฐานที่ ก.ศป. รับรอง รุ่นที่ 2 และรับเงินไปจากโจทก์แล้วโดยไม่มีสิทธิ โจทก์ในฐานะเจ้าของเงินที่ส่งมอบให้จำเลยไป ย่อมมีสิทธิติดตามเอาเงินคืนจากจำเลยผู้ไม่มีสิทธิจะได้รับหรือยึดถือไว้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 โดยไม่มีกำหนดอายุความ คดีจึงไม่ขาดอายุความ	มาตรา 1336
29.	ฎีกาที่ 796/2552	จำเลยปลูกสร้างบ้านคร่อมลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันโดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยย่อมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณีจึงมิใช่เป็นการปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 ต่อมาเมื่อที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด ไม่ว่าโจทก์จะรู้หรือไม่รู้ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่า โจทก์ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีสิทธิใช้สอยจำหน่าย ได้ดอกผลกับมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดย	มาตรา 1335,1336

		มิชอบได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1335, 1336 เมื่อโจทก์ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้าน และสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป	
--	--	---	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
29.	ฎีกาที่ 796/2552	และได้บอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจากที่ดิน พิพาทแล้วจำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดทำให้ โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ใน ฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจขอให้บังคับ จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดิน พิพาทของโจทก์ได้หาใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตอย่าง ใด และกรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้ คดีอันจะต้องอาศัยบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง มาวินิจฉัยคดีตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์	มาตรา 1335,1336
30.	ฎีกาที่ 5942/2541	กำแพงรั้วพิพาทปลูกสร้างอยู่ในเขตที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่ใช่เจ้าของรวมในกำแพงรั้วพิพาท แม้ โจทก์จะอาศัย ใช้เป็นแนวแบ่งเขตที่ดินมานานเท่าใด ก็ไม่ทำให้โจทก์ มีสิทธิเป็นเจ้าของรวมในกำแพงรั้ว พิพาท เพราะโจทก์มิได้ครอบครองกำแพงรั้วพิพาท ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 บัญญัติถึงลักษณะของแดน กรรมสิทธิ์ที่ดินว่ากินทั้ง เหนือพื้นพื้นดินและใต้พื้นดินเฉพาะในอาณาเขต ที่ดินของตนเท่านั้น หาได้หมายความว่ารวมถึงแดน กรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินในสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้าง โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ในเขตที่ดินของผู้อื่นซึ่งอยู่ ใกล้ชิดติดกันไม่ เมื่อกำแพงรั้วพิพาทอยู่ในเขตที่ดิน ของจำเลย และโจทก์มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม	มาตรา 1335,1337

		โจทก์จึงไม่เสียแดน กรรมสิทธิ์รวมในการที่ไม่ได้ใช้รั้ว พินาศ อีกทั้งการที่จำเลยก่อสร้างผนังอาคารทับแนว รั้วเดิมโดยไม่ได้ขออนุญาต ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือให้จำเลยระงับการ ก่อสร้างและมีคำสั่งให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่ ต่อเติม นั้น ก็เป็นกรณีที่จำเลยกระทำความผิดต่อ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็น คนละประเด็นกับกรณีที่จำเลย ทำละเมิดต่อโจทก์ หรือไม่ ถือไม่ได้ว่าจำเลยทำละเมิดต่อโจทก์ การที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง	
--	--	--	--

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกา	มาตรา
30.	ฎีกาที่ 5942/2541	ให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่พินาศก็เนื่องจาก จำเลยไม่ได้ขออนุญาต	มาตรา 1335,1337

ตารางที่ 4.2 คำพิพากษาศาลฎีกา เนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกาและมาตราที่เกี่ยวข้อง

จากตารางที่ 4.2 จากที่ได้ศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง 30 คำพิพากษาและเนื้อหาคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งมีมาตราที่เกี่ยวข้องตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง 30 ฎีกาดังกล่าว พบว่าเรื่องที่เป็นประเด็นปัญหาที่พบบากที่สุดในคำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง 30 ฎีกานั้น คือเรื่องที่ดินตาบอดตามมาตรา 1349 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยปัญหาเกี่ยวกับที่ดินตาบอดที่พบบากที่สุดเป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินตาบอดไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้ เนื่องจากมีที่ดินของผู้อื่นที่ติดอยู่กับทางสาธารณะล้อมรอบอยู่ซึ่งเป็นทางที่เคยใช้เป็นทางผ่านอยู่ประจำมาหลายปีและที่ดินที่เคยใช้ผ่านจนเป็นทางจำเป็นของเจ้าของที่ดินตาบอดตามคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นซึ่งทางกฎหมายได้ให้สิทธิในการใช้กรรมสิทธิ์ทางที่ดินตามมาตรา 1336 ซึ่งเป็นมาตราที่ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินในการใช้สอย จำหน่ายได้มาซึ่งดอกผล ติดตามันซึ่งเป็นมาตราหลักในการให้อำนาจตามกฎหมายตามกฎหมายแก่เจ้าของที่ดินและกฎหมายยังได้บัญญัติมาตราซึ่งเป็นบทยกเว้น ในการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งหากที่ดินดังกล่าวนี้ได้ขวางทางออกสู่ทางสาธารณะของเจ้าของที่ดินตาบอดให้สิทธิของเจ้าของที่ดินตาบอดใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการขอเป็นทางจำเป็นตาม

มาตรา 1349 และทางภาระจำยอมตามมาตรา 1387 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่พบมากที่สุดคือ มาตรา 1349 เป็นเรื่องที่ดินตาบอด จำนวน 10 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1336 เป็นเรื่องการใช้กรรมสิทธิ์ – ติดตามเอาคืน จำนวน 8 ฎีกา เท่ากันกับมาตรา 1350 เป็นเรื่องทางจำเป็น จำนวน 8 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1337 เป็นเรื่องการสร้างความเดือดร้อนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1335 เป็นเรื่องความหมายของแดนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1339 เป็นเรื่องข้อจำกัดในการต้องรับน้ำจากที่ดินแปลงอื่น จำนวน 2 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1352 เป็นเรื่องการใช้สิทธิวางท่อน้ำและสายไฟฟ้า จำนวน 2 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1340 เป็นเรื่องเจ้าของที่ดินต่ำได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำจากเจ้าของที่ดินสูง จำนวน 1 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1343 เป็นเรื่องห้ามขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควร จำนวน 1 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1351 เป็นเรื่องการใช้ที่ดินที่อยู่ติดต่อกัน จำนวน 1 ฎีกา

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องการศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะที่ 2 หมวด 2 แดนกรรมสิทธิ์และ การใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและเพื่อศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา ในบทนี้เป็นการนำเสนอผลการวิจัยโดยสรุป การอภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่ามียุทธบัญญัติมาตราที่เกี่ยวข้องตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวน 21 มาตรา โดยมีมาตราที่ให้อำนาจกรรมสิทธิ์และมาตราที่จำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ ดังนี้

1. ยุทธบัญญัติเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และอำนาจกรรมสิทธิ์มีการบัญญัติไว้ในมาตรา 1335, 1336, 1337 กฎหมายกำหนดหลักไว้ว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย และกำหนดสิทธิเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้มีสิทธิใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สินของตน ได้ไปซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น มีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิและ สิทธิขัดขวางหากัน เมื่อบุคคลใดได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ย่อมมีสิทธิตามที่กฎหมายได้บัญญัติรับรองสิทธิเอาไว้ เมื่อบุคคลมีสิทธิตามแล้วย่อมจะใช้สิทธิที่มีอยู่ได้ภายในกรอบแห่งกฎหมายซึ่งผู้ใช้สิทธิต้องคำนึงถึงการใช้สิทธิของตน ซึ่งการใช้สิทธิต้องสุจริตและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น

2. ยุทธบัญญัติของกฎหมายที่เป็นการจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์เป็นไปตามมาตรา 1339 - 1355 จัดเป็นกลุ่มมาตราได้ดังนี้ ยุทธบัญญัติที่เป็นบทหลัก คือมาตรา 1338 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ว่าไม่ต้องจดทะเบียน ส่วนยุทธบัญญัติที่เป็นบทยกเว้น ได้แก่ เรื่องข้อจำกัดในการที่ต้องรับน้ำจากที่ดินแปลงอื่นตามมาตรา 1339 - 1341 ข้อจำกัดในการขุดดินหรือบรรทุคน้ำหนักรับบนดินตามมาตรา 1348 - 1343 ข้อจำกัดเกี่ยวกับรั้วต้นไม้บนแนวเขตที่ดินตามมาตรา 1344 - 1346 ข้อจำกัดเกี่ยวกับรั้ว รั้วต้นไม้บนแนวเขตที่ดินตามมาตรา 1344 - 1346 ข้อจำกัดเกี่ยวกับกิ่งไม้รากไม้รูล้ำและดอกผลร่วงหล่นในที่ดินแปลงติดต่อกันตามมาตรา 1347 - 1348 ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็นตามมาตรา 1349 - 1350 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปในที่ดินเพื่อการบางอย่างตามมาตรา 1351 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำและสายไฟฟ้าตามมาตรา 1352 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการพาปศุสัตว์เข้าไปเลี้ยงในที่ดินผู้อื่นตามมาตรา 1353 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเก็บเกี่ยวเก็บผลไม้อื่นในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1354 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการชักเอา

น้ำไว้ใช้ตาม มาตรา 1355จากที่ได้ศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง 30 คำพิพากษาและเนื้อหา คำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งมีมาราที่เกี่ยวข้องตั้งแต่มาตรา 1335 - 1355 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ โดยการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง 30 ฎีกาดังกล่าว พบว่าเรื่องที่เป็นประเด็นปัญหาที่พบ มากที่สุดในคำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง 30 ฎีกานั้น คือเรื่องที่ดินตาบอดตามมาตรา 1349 แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยปัญหาเกี่ยวกับที่ดินตาบอดที่พบมากที่สุดเป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดิน ตาบอดไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้เนื่องจากมีที่ดินของผู้คนที่ติดอยู่กับทางสาธารณะล้อมรอบอยู่ ซึ่งเป็นทางที่เคยใช้เป็นทางผ่านอยู่ประจำมาหลายปีและที่ดินที่เคยใช้ผ่านจนเป็นทางจำเป็นของเจ้าของ ที่ดินตาบอดตามคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นซึ่งทางกฎหมายได้ให้สิทธิในการใช้กรรมสิทธิ์ทางที่ดินตาม มาตรา 1336 ซึ่งเป็นมาตราที่ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินในการใช้สอยจำหน่ายได้มาซึ่งดอกผลติดตามนั้น เป็นนั้นซึ่งเป็นมาตราหลักในการให้อำนาจตามกฎหมายตามกฎหมายแก่เจ้าของที่ดินและกฎหมายยังได้ บัญญัติมาตราซึ่งเป็นบทยกเว้นในการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งหากที่ดินดังกล่าวนี้ได้ขวางทางออกสู่ ทางสาธารณะของเจ้าของที่ดินตาบอดให้สิทธิของเจ้าของที่ดินตาบอดใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการขอ เป็นทางจำเป็นตามมาตรา 1349 และทางภาระจำยอมตามมาตรา 1387 ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่พบมากที่สุดคือ มาตรา 1349 เป็นเรื่องที่ดินตาบอด จำนวน 10 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1336 เป็นเรื่องการใช้กรรมสิทธิ์ ติดตามเอาคืน จำนวน 8 ฎีกา เท่ากันกับ มาตรา 1350 เป็นเรื่องทางจำเป็น จำนวน 8 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1337 เป็นเรื่องการสร้าง ความเดือดร้อนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1335 เป็นเรื่องความหมาย ของแดนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1339 เป็นเรื่องข้อจำกัดในการต้องรับน้ำจากที่ดิน แปลงอื่น จำนวน 2 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1352 เป็นเรื่องการใช้สิทธิวางท่อน้ำและสายไฟฟ้า จำนวน 2 ฎีกา รองลงมาคือมาตรา 1340 เป็นเรื่องเจ้าของที่ดินต่ำได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำจาก เจ้าของที่ดินสูง จำนวน 1 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1343 เป็นเรื่องห้ามขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนกบนที่ดิน เกินควร จำนวน 1 ฎีกา เท่ากันมาตรา 1351 เป็นเรื่องการใช้ที่ดินที่อยู่ติดต่อกัน จำนวน 1 ฎีกา

อภิปรายผล

จากการวิจัยเรื่องการศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้สิทธิในที่ดิน จากคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งจากการศึกษาพบว่า จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจำนวน 30 ฎีกา ที่ เกี่ยวข้องพบเรื่องที่ดินตาบอดมากที่สุด จำนวน 10 ฎีกา ซึ่งเป็นตัวอย่างของการใช้มาตรา 1349 และมี ประเด็นขึ้นสู่ศาลฎีกามากที่สุดและในการเรียนวิชากฎหมาย มีการเอามาเป็นตัวอย่างในการใช้ กฎหมายซึ่งผู้สอนวิชากฎหมายที่ดินและ วิชากฎหมายพื้นฐานรวมทั้งนักศึกษาสามารถเอาตัวอย่าง

คำพิพากษาศาลฎีกาเป็นตัวอย่างในการอธิบายหรือตัวอย่างในการใช้กฎหมายนั้นๆทำให้ผู้เรียนเข้าใจง่ายขึ้นเพราะเป็นตัวอย่างที่ศาล ได้มีคำตัดสินแล้วซึ่งประเด็นดังกล่าวสอดคล้องกับทฤษฎีแนวความคิดของรองศาสตราจารย์สมยศ เชื้อไทย ที่กล่าวว่าคำพิพากษาของศาลเป็นเพียงคำอธิบายในการใช้ตัวบทกฎหมายปรับแก้คดี โดยทั่วไปจึงถือว่าคำพิพากษาไม่ใช่บ่อเกิดของกฎหมาย และไม่ใช่ตัวบทกฎหมาย กฎหมายอาจวิจารณ์ได้ว่าคำพิพากษานั้นๆ คาดเคลื่อนไม่สอดคล้องกับหลักกฎหมายหรือตัวบทกฎหมายก็ได้ ดังนั้น คำพิพากษาในคดีที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้นภายหลัง แต่มีข้อเท็จจริงคล้ายกันกับคดีเก่า ศาลอาจจะตัดสินเปลี่ยนแปลงคำพิพากษาโดยวางหลักเกณฑ์หรือให้เหตุผลเสียใหม่เพื่อสอดคล้องกับตัวบทกฎหมายที่ย่อมทำได้ อาจจะมีข้อยกเว้นในบางกรณีหากคำพิพากษาของศาลนั้น เป็นคำพิพากษาบรรทัดฐานและเป็นที่ยอมรับกันมานาน

โดยไม่มีคำพิพากษาอื่นภายหลังมากลับหรือเปลี่ยนแปลงคำพิพากษาของศาลนั้นแล้ว จนประชาชนทั่วไปยอมรับว่าเป็นกฎหมายที่ถูกต้องก็อาจจะถือได้ว่าคำพิพากษานั้นคล้ายๆ เป็นกฎหมายอันอาจเป็นบ่อเกิดของกฎหมายก็ได้แต่ต้องถือ ว่าเป็นกรณียกเว้น และยังได้กล่าวไว้อีกว่าประมวลกฎหมายคือการรวบรวมกฎหมายในเรื่องเดียวกันหรือเกี่ยวพันกันมาไว้ในที่เดียวกันแล้วจัดหมวดหมู่ให้เป็นระบบระเบียบ มีข้อความคล่องจอง แท้ความเชื่อมโยงถึงกันและกัน (สมยศ เชื้อไทย, 2553, หน้า 21) ตัวอย่างเช่น ทางจรัญเป็น แดนกรรมสิทธิ์และอำนาจกรรมสิทธิ์ ที่ดินตาบอดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ในบางกรณีในตัวบทของกฎหมายอาจไม่ชัดเจนเราสามารถเปิดดูคำพิพากษาศาลฎีกาได้ ซึ่งคำพิพากษาของศาลนั้นหากพิจารณาตามระบบ Common Law แล้วจะถือว่าเป็น Source of Law แต่ระบบ Civil Law ไม่ถือว่าเป็นบ่อเกิดของกฎหมายแต่เป็นคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน เหตุผลของการทำวิจัยเรื่องนี้เป็นการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งคำพิพากษาศาลฎีกาตามระบบ Civil Law ของไทยนั้น เนื่องจากประเทศไทยอยู่ในกลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Civil Law ที่ถือว่ากฎหมายลายลักษณ์อักษรเป็นกฎหมาย ซึ่งประเทศไทยเป็นประเทศที่ปกครองโดยประมวลกฎหมาย ดังนั้นคำพิพากษาของศาลเป็นเพียงตัวอย่างในการตีความกฎหมายเท่านั้น ไม่ถือเป็นบ่อเกิดของกฎหมาย

จากประเด็นที่นำเสนอเจ้าของที่ดินตาบอดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ เนื่องจากที่ดินของผู้อื่นที่ติดกับทางสาธารณะล้อมรอบอยู่ ซึ่งเคยใช้เป็นทางผ่านมาหลายปีจนที่ดินดังกล่าวกลายเป็นทางจำเป็นของเจ้าของที่ดินตาบอด ซึ่งประเด็นดังกล่าวสอดคล้องกับแนวความคิดของศาสตราจารย์ ดร. หยุด แสงอุทัย ในเรื่องการใช้สิทธิแก้อะไรจริงเป็นการปรับบทกฎหมายให้เข้ากับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น กล่าวคือเจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินตาบอดซึ่งกฎหมายเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินตาบอดร้องขอทางจำเป็นและ ภาระจำยอมได้เป็นการใช้สิทธิและให้สิทธิตามกฎหมาย

จากประเด็นดังกล่าวสอดคล้องกับแนวความคิดของนักวิชาการยังจะกล่าวต่อไปนี้รองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ได้อธิบายว่าตามมาตรา 1349 นี้เป็นเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นข้อจำกัดสิทธิอย่างหนึ่งกล่าวคือ ที่ดินแปลงใดถูกล้อมรอบจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้เจ้าของที่ดินมีสิทธิผ่านที่ดินล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ การเกิดทางจำเป็นไม่ต้องรออายุความเหมือนกับเรื่องภาระจำยอมโดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อที่ดินถูกปิดล้อมวันเวลาใดก็ได้ทางจำเป็นทันทีและ ในเรื่องทางจำเป็นนี้ไม่ต้องจดทะเบียนกับเจ้าพนักงานเพราะ ทางจำเป็นเป็นข้อจำกัดสิทธิโดยผลของกฎหมายลักษณะอีกประการหนึ่งของทางจำเป็นคือต้องเป็นทางออกไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้นต่างกับภาระจำยอมแต่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธิ ในทางจำเป็นนี้นอกจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ล้อมรอบอยู่และ บริวารหรือคนที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นจะใช้ทางจำเป็นนั้นได้

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลวิจัยไปใช้

การนำผลวิจัยไปใช้ให้นักวิจัยและผู้ที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยฉบับนี้สามารถนำงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนดำเนินวิจัยได้ หน่วยงานหรือองค์กรสามารถนำงานวิจัยนี้ไปพัฒนาและประยุกต์ใช้เพื่อจัดกระบวนการบริหารจัดการงานวิจัยให้มีประสิทธิภาพได้

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ควรมีการเก็บข้อมูลและคำพิพากษาศาลฎีกามากขึ้นเพื่อให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์และข้อมูลครอบคลุม ควรมีการเก็บข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย และใช้เครื่องมือในการหาข้อมูลที่หลากหลาย ควรมีการแบ่งหน้าที่กันในกลุ่มชัดเจนเพื่อการดำเนินงานที่ทีคุณภาพและรวดเร็ว

บรรณานุกรม

มานิตย์ จุมปา. (2551). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน.

กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมจิตร ทองประดับ. (2544). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

_____. (2556). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์

กฎหมายทรง ฉบับที่ 5 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 .

แหล่งที่มา : <https://dl.parliament.go.th/backoffice> [10 พฤษภาคม 2565]

เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. (2521). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะทรัพย์.

กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์อักษรสาส์น

บัญญัติ สุขีวะ. (2540). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะทรัพย์.

พระนคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง

_____. “ทรัพย์สิน”. (2551). [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <http://www.openbase.in.th>

_____. (2535). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะทรัพย์.

กรุงเทพฯ : บริษัทธรรมสาร จำกัด

_____. (2529). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะทรัพย์.

พระนคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง

_____. (2540). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพฯ : มูลนิธิประมาณ ชื่นชื่อ

ประกาศน์ อวยชัย. (2529).

แหล่งที่มา : <https://deka.in.th/view-48832.html> [10 พฤษภาคม 2565]

วรวิทย์ เทพทอง. (2543). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : นิติธรรม

ศิริ เกวสินสุขขดี. (2520). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน.

กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประมูล สุวรรณศร. (2525). คำอธิบายต่อที่ 2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะทรัพย์.

กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

_____. (2537). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะทรัพย์.

กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

_____. (2501). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะทรัพย์.

กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

ภาสกร ชุณหอุไร. (2536). คำอธิบายกฎหมายที่ดิน.

กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

_____. (2546). เอกสารประกอบการสอนชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 12-13

กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์สุโขทัยธรรมมาธิราช

สหัส สิงหวิริยะ. (2553). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : นิติธรรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์. (2556). คู่มือศึกษาวิชากฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : วิญญูชน

พระยานิติศาสตร์ไพศาลย์. (2471). คำสอนกฎหมายลักษณะทรัพย์. Text : โรงพิมพ์ไทยเชชม.

ไพจิตร ปุณณพันธ์. (2529). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะละเมิด.

กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

จิตติ ดิงศักดิ์. (2523). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 2 มาตรา 354 ถึง 452

กรุงเทพฯ : เนติบัณฑิตยสภา

หม่อมหลวงสุพร อิศรเสนา. (2540). ตำราว่าความเรื่อง ทางจำเป็น การครอบครองปรปักษ์ที่ดิน

ภาระจำยอม. กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธ์. (2545). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรียงมาตรา ว่าด้วย
ทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ : วิญญูชน

พัชราศรี สุเต็นจันทร์ (2560) ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำสิทธิครอบครองตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .[ออนไลน์]

แหล่งที่มา : <https://esv-jti.coj.go.th>.

จารุวรรณ ศรีภักดี (บทความย่อ, ออนไลน์).

แหล่งที่มา : http://law.rtu.ac.th/pdf/research_law.pdf.

ไพบุลย์ จันทร์ประสิทธิ์ (เนื้อหา : ออนไลน์). แหล่งที่มา : <https://www.dpu.ac.th/llm/upload>.

จิรารัตน์ สว่าง (2563). ปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา 59 และ
มาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน. [ออนไลน์].

แหล่งที่มา : <file:///C:/Users/acer/Downloads/prayad>.

ไชยา วิสุทธิปราณ. (2554). งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัญหาการออกโฉนดที่ดินบนเกาะ ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <https://www.chonburi.spu.ac.th>.

ศศิวิมล ปินใจ. (2559). ปัญหาการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค.1 มาออกโฉนดที่ดิน
โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย. Text : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กฤษดาภรณ์ แก้วสวนจิก. (2556). [ออนไลน์].

แหล่งที่มา : <http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile>.

ธิดาภรณ์ หวานภาค. (2551). แนวทางในการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ของจังหวัดชลบุรี[ออนไลน์].

แหล่งที่มา : http://digital_collect.lib.buu.ac.th.

พฤกษา เครือแสง, วรญา จตุพัฒน์รังสี และพรสวรรค์ มณีทอง. (2562). การศึกษาความรู้ความเข้าใจเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่สาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.

กรุงเทพฯ : สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

ฉันทชัย เดชฉัตรธรรม และคณะ. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา :

<https://www.doi.go.th/train/DocLib1/61g5>

มรินทร์ พิมพ์รัตน์. (2562). รัฐและชุมชนกับการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชนในพื้นที่ อำเภอกะยาร จังหวัดพังงา.

แหล่งที่มา : <http://www3.ru.ac.th/mpa-abstract>. [ออนไลน์].

แหล่งที่มา : <https://dictionary.sanook.com>. ศาสนา. [ออนไลน์].

จุฑามาศ นิสารัตน์. (2562). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์.

[พิมพ์ครั้งที่ 4]. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

_____. (2525). กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์.

กรุงเทพฯ:ออฟเซ็ทโปรดักชั่น,

ศรียา วังคารยางค์กุล. (2564). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน.

[พิมพ์ครั้งที่ 8]. กรุงเทพฯ : วิญญูชน

หยุด แสงอุทัย. (2556). ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป

[พิมพ์ครั้งที่ 19]. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สมยศ เชื้อไทย. (2562). คำอธิบายกฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป.

[พิมพ์ครั้งที่ 25]. กรุงเทพฯ : วิญญูชน

_____. (2553). คำอธิบายกฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป.

[พิมพ์ครั้งที่ 16]. กรุงเทพฯ : วิญญูชน

ภาคผนวก

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์



ภาคผนวก

แบบบันทึกข้อมูลงานวิจัยเรื่อง การศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และ
การใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา

แบบบันทึกข้อมูล

งานวิจัยเรื่อง การศึกษาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากคำพิพากษาศาลฎีกา

บทบัญญัติกฎหมาย

ลำดับ	มาตรา	เนื้อหา
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		

คำพิพากษาศาลฎีกา (ต่อ)

ลำดับ	คำพิพากษาศาลฎีกา	เนื้อหา
1		
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

ประวัติย่อผู้ทำวิจัย

ชื่อ	นายอมรเทพ คล่าโชคชัย
วันเดือนปีเกิด	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลครบุรี อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 265 หมู่ 1 บ้านหนองโค ตำบลตะแบกบาน

ตำแหน่งหน้าที่การงาน	นักศึกษา
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000
อีเมล	amonthepkhlachokchai@gmail.com
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2561	มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า จากโรงเรียนนครบุรี อำเภอนครบุรี จังหวัดนครราชสีมา
พ.ศ. 2558	มัธยมศึกษาปีที่ 3 จากโรงเรียนนครบุรี อำเภอนครบุรี จังหวัดนครราชสีมา
ชื่อ	นางสาวอาทิตา ศรีสิงห์
วันเดือนปีเกิด	10 กุมภาพันธ์ 2543
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลชัยภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 112 หมู่ 5 บ้านพลับ ตำบลหนองโดน อำเภोजตุรัส จังหวัดชัยภูมิ 36130
ตำแหน่งหน้าที่การงาน	นักศึกษา
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000
อีเมล	Taoarritta18778@gmail.com
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2561	มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า จากโรงเรียนจตุรัสวิทยาคาร อำเภोजตุรัส จังหวัดชัยภูมิ
พ.ศ. 2558	มัธยมศึกษาปีที่ 3 จากโรงเรียนจตุรัสวิทยาคาร อำเภोजตุรัส จังหวัดชัยภูมิ

ชื่อ	นางสาวจิรวรรณ สร้างการนอก
วันเดือนปีเกิด	26 ตุลาคม 2543
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลพล อำเภพล จังหวัดขอนแก่น
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 169 หมู่ 4 บ้านโคกล่าม ตำบลโสกนกเต็น อำเภพล จังหวัดขอนแก่น 40120
ตำแหน่งหน้าที่การงาน	นักศึกษา
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000
อีเมล	jeerawanwun520@gmail.com
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2561	มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า จากโรงเรียนพล อำเภพล จังหวัดขอนแก่น
พ.ศ. 2558	มัธยมศึกษาปีที่ 3 จากโรงเรียนบ้านโคกล่ามกลางตำแย อำเภพล จังหวัด ขอนแก่น
ชื่อ	นางสาวภัทราภรณ์ ประสานพันธ์
วันเดือนปีเกิด	24 มีนาคม พ.ศ. 2544
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลนางรอง อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 199 หมู่ 7 บ้านหนองหัวหมู ตำบลทุ่งกระเต็น อำเภอหนองกี่ จังหวัดบุรีรัมย์ 31210
ตำแหน่งหน้าที่การงาน	นักศึกษา
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000
อีเมล	aepp25160.199@gmail.com

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2561	มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า จากโรงเรียนหนองกิ้งพิทยาคม อำเภอหนองกิ้ง จังหวัดบุรีรัมย์
พ.ศ. 2558	มัธยมศึกษาปีที่ 3 จากโรงเรียนหนองกิ้งพิทยาคม อำเภอหนองกิ้ง จังหวัดบุรีรัมย์

ชื่อ	นางสาวเกศรินทร์ สีแก้ว
วันเดือนปีเกิด	1 มีนาคม พ.ศ. 2543
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลบำเหน็จณรงค์ อำเภอบำเหน็จณรงค์ จังหวัดชัยภูมิ 114 หมู่ 7 บ้านหนองใหญ่ ตำบลซับใหญ่
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	อำเภอซับใหญ่ จังหวัดชัยภูมิ 36130
ตำแหน่งหน้าที่การงาน	นักศึกษา
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000
อีเมล	kedsarin.1415ked@gmail.com
ประวัติการศึกษา	

พ.ศ. 2561	มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า จากโรงเรียนชัยภูมิภักดีชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ
พ.ศ. 2558	มัธยมศึกษาปีที่ 3 จากโรงเรียนชัยภูมิภักดีชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ