



ปัญหาทางกฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอม
ในที่ดินมือเปล่า

พันตำรวจโท วิชาญ เกรือรัตน์

นางสาวโสภณา แป้นปลื้ม

สิบโท สัมฤทธิ์ หนูจันทร์แก้ว

นางสาวสวัสดิ์ บุญทองจันทร์

นายชินวัตร โอชารส

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกประสบการณ์วิชาชีพกฎหมาย

ตามหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี

ปีการศึกษา 2555

ปัญหาทางกฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอม
ในที่ดินมือเปล่า

นางสาวโสภณา แป้นปลื้ม

พันตำรวจโท วิชาญ เกร็อรต์น์

สิบโท สัมฤทธิ์ หนูจันทร์แก้ว

นางสาวสวัสดิ์ บุญทองจันทร์

นายชินวัตร โอชารส

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกประสบการณ์วิชาชีพกฎหมาย

ตามหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี

ปีการศึกษา 2555

บทคัดย่อ

เนื่องจากการจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง โดยเฉพาะที่ดินจะมีหลักการแสดงออกซึ่งทรัพย์สินโดยทางทะเบียน ซึ่งผู้ที่ไม่มิตสิทธิในการจำหน่ายโอนทรัพย์สินย่อมไม่มีสิทธิที่จะก่อให้เกิดการจำยอมขึ้นผูกพันได้ โดยกรณีที่ดินมือเปล่า แม้เจ้าของจะมีสิทธิเพียงสิทธิการครอบครองแต่ก็ยังมีสิทธิที่จำหน่ายโอนที่ดินมือเปล่าของตนได้ และหลักการของการจำยอมนั้นกฎหมายไม่ได้จำกัดเฉพาะเจาะจงว่าต้องเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ ดังนั้นเจ้าของที่ดินมือเปล่าย่อมมีสิทธิที่จะก่อการจำยอมขึ้นในที่ดินของผู้อื่นได้

จากการศึกษาวิเคราะห์การได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่าพบว่าสามารถได้มา 2 ทางคือ โดยทางนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย

การศึกษาการจำยอมในที่ดินมือเปล่าพบว่า การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นเมื่อเกิดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้นซึ่งได้แก่ แบบหมายเลข 3 น.ส.3 น.ส.3ก. น.ส.3 ข.และที่ดินที่มีใบไต่สวนซึ่งออกให้เหนือที่ดินมือเปล่าส่วนที่ดินมือเปล่าประเภทที่ ส.ค.1 ใบหยิบยบ่า และที่ดินที่ตกค้างการแจ้ง ส.ค.1 เหล่านี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ ทั้งนี้เจ้าของที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เขาก็เสียค่าธรรมเนียมภาษีที่ดินให้แก่รัฐแต่รัฐกลับไม่คุ้มครอง ผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีศึกษานี้ น่าจะแก้ไขกฎหมายที่ดินเพิ่มเติมตามมาตรา 1 ในเรื่องความหมายของสิทธิในที่ดิน โดยผู้ศึกษามีความคิดว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าย่อมได้สิทธิความเป็นเจ้าของด้วย สิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่านี้น่าไม่ใช่เรื่องของกรรมสิทธิ์และไม่ใช่แต่เพียงเพื่อครอบครองธรรมดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หมายถึงสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินที่เหมาะสมกว่า ควรจะให้คู่สัญญาทำหนังสือยินยอม เพราะยอมก่อให้เกิดบุคคลสิทธิเรียกร้องบังคับได้ โดยนำไปขอจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่า ณ องค์การบริหารส่วนตำบลของเจ้าของที่ดินมือเปล่าตั้งอยู่ ทั้งนี้เพื่อแก้ไขปัญหากการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์จิตรคารมย์ รัตนวุฒิ
ในฐานะอาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์และประธานกรรมการสอบ ท่านอาจารย์นนทชัย โมรา
ท่านอาจารย์ภูณัช รัตนชัย และท่านอาจารย์นิรมล ยินดี ที่ได้ให้ความกรุณาเป็นที่ปรึกษาและคอย
เอาใจใส่ ช่วยเหลือ ให้คำแนะนำและแก้ไขข้อบกพร่องของสารนิพนธ์เล่มนี้ จนทำให้สารนิพนธ์เล่มนี้มีความ
สมบูรณ์ยิ่งขึ้น และสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คณาจารย์ สาขานิติศาสตร์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้
เกิดสติปัญญาตลอดจนจิตสำนึกในการนำความรู้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการทำงานและการดำรงชีวิต
ขอขอบคุณบิดา มารดา ญาติพี่น้อง รวมทั้งเพื่อน ๆ ในมหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี และบุคคลอีก
หลายท่านที่ไม่ได้กล่าวนามไว้ ณ ที่นี้ที่ได้ให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจมาโดยตลอด

คุณงามความดีและประโยชน์ทั้งปวงอันเกิดจากสารนิพนธ์เล่มนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นสิ่งบูชาแด่
บิดา มารดาและครูอาจารย์ซึ่งเป็นผู้วางรากฐานการศึกษาให้แก่ผู้วิจัย เป็นแรงบันดาลใจ ที่ทำให้ผู้วิจัยมี
วันนี้ รวมถึงผู้มีพระคุณทุกท่านที่ได้ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนผู้วิจัยด้วยดีมาตลอด

พันตำรวจโท วิชาญ เกรือรัตน์และคณะ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
บทที่ 1 บทนำและสภาพปัญหา	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
1.3 สมมติฐานการวิจัย	5
1.4 วิธีดำเนินการ	6
1.5 ขอบเขตของงานวิจัย	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและความหมายของการจำยอม	7
2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจำยอม	7
2.2 ความหมายการจำยอม	8
2.3 การได้มาซึ่งการจำยอม	9
2.3.1 โดยนิติกรรม	9
2.3.2 โดยผลของกฎหมาย	9
2.4 สิทธิและหน้าที่ของการจำยอม	10
2.5 การระงับสิ้นไปของการจำยอม	11
บทที่ 3 กฎหมายเกี่ยวกับการจำยอม	33
3.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน	32
3.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	53
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการจำยอม	61
4.1 การจดทะเบียนสิทธิการจำยอม โดยอายุความ	61
4.2 การจดทะเบียนสิทธิการจำยอมในที่ดินมือเปล่า	62
บทที่ 5 บทสรุปและเสนอแนะ	66
5.1 บทสรุป	66
5.2 บทเสนอแนะ	68

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บรรณานุกรม

71

ประวัติผู้ทำสารนิพนธ์

73

