

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินมีค่าต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ แต่ทรัพย์สินประเภทนี้มีอยู่อย่างจำกัด ไม่สอดคล้องกับจำนวนของพลเมืองที่เพิ่มทวีขึ้นเรื่อยๆ จึงทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน และก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากมีแนวโน้มการขยายตัวมากขึ้นกว่าในอดีตที่ผ่านมา เพราะที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด หากมีการใช้อสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแล้ว ก็ย่อมทำให้เศรษฐกิจของประเทศเจริญเติบโตและมีความมั่นคงยิ่งขึ้น โดยเหตุที่อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิเหนือตัวทรัพย์สิน และมีสิทธิแผ่ขยายไปทั่วทุกส่วนของตัวทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสิทธิ์ ในกรณีของอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะกรณีที่ดินนั้น ผู้เป็นเจ้าของนอกจากจะมีสิทธิตามมาตรา 1336 แล้วยังมีสิทธิ<sup>1</sup> รวมตลอดถึงแดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินและใต้พื้นดินอันเป็นหลักกฎหมายที่ปรากฏอยู่ในมาตรา 1335 จึงส่งผลให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจแห่งการใช้สิทธิของตนอย่างกว้างขวาง ซึ่งการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์อื่นอันทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์รายอื่นไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของตนได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ลักษณะโดยธรรมชาติของที่ดินบางแปลงอาจมีลักษณะที่เสียเปรียบแก่ที่ดินแปลงอื่น เช่น ไม่มีรั้วพืชรันเหมาะแก่การเลี้ยงสัตว์ จึงต้องพึ่งพาที่ดินแปลงอื่นที่อุดมสมบูรณ์กว่าในการเลี้ยงสัตว์ หรือที่ดินแปลงนั้นไม่มีน้ำ ต้องอาศัยน้ำจากที่ดินแปลงอื่นไหลผ่านมายังที่ดินของตน ลักษณะเช่นนี้ย่อมเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินแปลงที่เสียเปรียบไม่อาจใช้ประโยชน์จากที่ดินของตนได้อย่างสมบูรณ์ การปล่อยให้ความได้เปรียบและเสียเปรียบแก่กันของที่ดินเหล่านี้เป็นไปตามธรรมชาติโดยไม่มีการควบคุมหรือไม่ได้จัดให้มีการใช้สิทธิประโยชน์บางประการเหนือที่ดินแปลงที่ได้เปรียบอันส่งผลให้เกิดความสูญเปล่าของการใช้ที่ดิน และอาจทำให้ที่ดินเสียเปรียบถูกบังคับซื้อจากเจ้าของที่ดินที่ได้เปรียบในราคาต่ำ ซึ่งจะมีผลให้ที่ดินต้องตกอยู่ในมือ

---

<sup>1</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, (2528).

ของคนกลุ่มน้อย<sup>2</sup> จากความบกพร่องดังกล่าว กฎหมายจึงคุ้มครองเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รายอื่นไว้ ด้วยการวางบทบัญญัติที่จะใช้กับบุคคลทั่วไปในสิทธิที่มีอยู่เป็นสิทธิที่จะถูกบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สิน และกำหนดหลักเกณฑ์อื่นเกี่ยวกับหลักแต่ละประเภทของกรรมสิทธิ์ เช่น กรรมสิทธิ์การครอบครอง การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิการคุ้มครอง ซึ่งเป็นทางหนึ่งที่จะทำให้เกิดการจัดสรรและใช้ทรัพยากรที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อการทำประโยชน์แก่ส่วนรวม

การจำยอม<sup>3</sup> คนส่วนมากจะนึกถึงสิทธิของเจ้าของสามทรัพย์สินในอันที่จะเดินผ่านที่ดินของผู้อื่น เพราะการจำยอมที่เกิดขึ้น และมีเรื่องพิพาทฟ้องร้องกันในศาลมักจะเป็นการจำยอมที่เกิดขึ้น และมีเรื่องพิพาทฟ้องร้องกันในศาลมักจะเป็นการจำยอมที่เกี่ยวกับการเดินผ่านหรือการใช้ทางผ่านที่ดินของผู้อื่น เสียเป็นส่วนใหญ่ การจำยอมอย่างอื่น หาตัวอย่างคดีที่ขึ้นมาสู่ศาลได้ยากเต็มที แต่อันที่จริงแล้วการจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ตัดทอนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของกรรมทรัพย์ในอันที่จะต้องยอมรับกรรมบางอย่างที่กระทบกระเทือนถึงทรัพย์สินของตน หรือเจ้าของกรรมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างซึ่งตนมีอยู่ในกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่สามทรัพย์สิน(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387) ซึ่งมีที่ใช้กว้างขวางมาก เช่น การยอมให้เจ้าของสามทรัพย์สินวางท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ สายไฟฟ้า ผ่าน ให้ใช้น้ำในบ่อของกรรมทรัพย์ หรือแม้แต่ให้คิดตั้งป้ายบอกชื่อโรงเรียน ก็เป็นการจำยอม นอกจากนี้การที่เจ้าของกรรมทรัพย์ต้องงดเว้นไม่ปลูกอาคารให้ปิดบังทางลม หรือแสงสว่างที่เจ้าของสามทรัพย์สินจะได้รับ ก็เป็นการจำยอม การที่เจ้าของโรงเรียนยอมให้เจ้าของโรงเรียนยอมให้เจ้าของโรงเรียนอื่นอาศัยเสาเรือนเดียวกันทำลอด ทำคานก็เป็นการจำยอม เจ้าของที่ดินยอมให้เจ้าของโรงเรียนใกล้เคียงปลูกโรงเรียนรุกล้ำก็เป็นการจำยอมลักษณะสำคัญของการจำยอมอยู่ที่ว่า การตัดทอนสิทธิหรือการงดการใช้สิทธิของเจ้าของกรรมทรัพย์นั้นต้องเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่าสามทรัพย์สินเท่านั้น หาใช่เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือประโยชน์ในทางการค้าของผู้ใดโดยไม่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ ดังเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 11 ถึง 13/2503 วินิจฉัยว่าอสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ใน การจำยอมก็เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นเท่านั้น จะอ้างว่าใช้ที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์แก่การค้า น้ำแข็งหาได้ไม่

<sup>2</sup> ปะชุม โฉมฉาย. “ การจัดสรรทรัพยากรของสังคมโรมันโดยการใช้การจำยอม ” ใน รวมบทความในโอกาสครบรอบ 60 ปี ดร. ปรีดี เกษมทรัพย์, หน้า 49-65. รวบรวมและจัดพิมพ์โดย สมยศ เชื้อไทย. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ พี. เค. พรินติ้งเฮาส์, (2531).

<sup>3</sup> บัญญัติ สุชีวะ.กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: บริษัทกรุงสยามพรินติ้ง กรุ๊ป จำกัด. (2532).

ลักษณะสำคัญอีกอย่างหนึ่งของภาระจำยอมคือ จะต้องมือสังหาริมทรัพย์สองอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองจะต้องต่างเจ้าของกัน ถ้าเป็นของเจ้าของเดียวกัน เช่น ก. มีที่ดินสองแปลง การที่ ก. ใช้สิทธิเดินผ่านที่ดินอีกแปลงหนึ่งของตนนั้นหาใช่ภาระจำยอมไม่ ฉะนั้น เมื่อสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งต้องตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น หากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองคนนั้น กล่าวคือ ภารทรัพย์และสามทรัพย์ตกมาเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ภาระจำยอมย่อมสิ้นไปตามมาตรา 1398 เพียงแต่ถ้าภาระจำยอมนั้นได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ก็ต้องจดทะเบียนเพิกถอนภาระจำยอมนั้นเสีย มิฉะนั้นถือว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้ที่รับโอนสามทรัพย์เดิมนั้นต่อไป คำพิพากษาฎีกาที่ 1044/2496 วินิจฉัยว่าที่ดินสองแปลงเมื่อตกให้แก่เจ้าของเดียวกันแล้ว แม้จะเคยมีภาระจำยอมมาก่อนภาระจำยอมนั้นย่อมสิ้นไป ฉะนั้นเมื่อขายที่ดินแปลงหนึ่งให้บุคคลอื่นไปยังไม่ถึง 10 ปี จึงยังไม่ก่อให้เกิดภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401

ภาระจำยอมอาจได้มาโดยนิติกรรม คือ การตกลงกันระหว่างเจ้าของของภารทรัพย์และเจ้าของสามทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดระยะเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไป จนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไปตามมาตรา 1397 (ภารทรัพย์ หรือสามทรัพย์สลายไปทั้งหมด) มาตรา 1398 (ภารทรัพย์และสามทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกันและได้มีการเพิกถอนทะเบียนภาระจำยอม) มาตรา 1399 (เมื่อมิได้ใช้ภาระจำยอมถึง 10 ปี) มาตรา 1400 (เมื่อภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามทรัพย์) นิติกรรมนี้อาจเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวเป็นพินัยกรรมก็ได้ แต่การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรมนี้ ถ้าจะให้บริบูรณ์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่(มาตรา 1299) หากมิได้จดทะเบียน ก็จะใช้บังคับกันได้เพียงระหว่างคู่สัญญาใน ฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 760/2507)

นอกจากภาระจำยอมจะได้มาโดยนิติกรรม ดังกล่าวมาแล้วภาระจำยอมอาจได้มาโดยอายุความตามมาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382 อีกด้วย กล่าวคือ เจ้าของสามทรัพย์ได้มีการใช้ภารทรัพย์ด้วยความสงบเปิดเผยและด้วยเจตนาจะให้ได้สิทธิภาระจำยอมในภารทรัพย์นั้นเป็นเวลาติดต่อกันครบ 10 ปี ย่อมได้สิทธิภาระจำยอมเหนือภารทรัพย์นั้น แต่การใช้ภารทรัพย์โดยการขออาศัยเขาก็ดี หรือโดยการถือวิสาสะก็ดี หากถือว่าเป็นการใช้ภารทรัพย์ด้วยเจตนาจะให้ได้สิทธิภาระจำยอมไม่ดังเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 342/2486 ซึ่งวินิจฉัยว่า ทางเดินซึ่งโจทก์อาศัยเดินผ่านในที่ดินของจำเลย แม้จะช้านานเพียงใดก็หาทำให้เกิดภาระจำยอมไม่ และคำพิพากษาฎีกาที่ 217/2501 ซึ่งวินิจฉัยว่า คำว่าวิสาสะพจนานุกรมวิเคราะห์ศัพท์ว่า ความคุ้นเคยสนิทสนมการถือว่าเป็นกันเองเมื่อข้อเท็จจริงฟังว่า โจทก์ได้ถือวิสาสะใช้ทางเดินผ่านที่ของจำเลย ทางพิพากษาที่ไม่ตกเป็นภาระจำยอมตามกฎหมาย

การใช้ภารทรัพย์ของเจ้าของสามทรัพย์นั้น มิใช่เจ้าของสามทรัพย์จะต้องใช้เองเสมอไปผู้ใดผู้หนึ่งในสามทรัพย์ใช้เพื่อประโยชน์แก่สามทรัพย์แล้ว ก็ใช้ได้ ดังจะเป็นได้จากคำพิพากษาฎีกาที่

335/2485 ซึ่งวินิจฉัยว่า การที่อสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในการจำยอมนั้นเป็นเรื่องเกี่ยวกับความสำคัญของที่ดิน มิใช่เป็นการส่วนบุคคลผู้เป็นเจ้าของ ฉะนั้นแม้โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินจะมีได้ใช้ทางเดินนี้เอง แต่คนใดในที่ดินของโจทก์ได้ใช้ทางเดินนี้โดยไม่ต้องรับอนุญาตจากผู้ใด ก็เกิดการจำยอมได้

ที่ว่า ต้องใช้การยทรัพย์ติดต่อกันจนครบ 10 ปี จึงจะได้สิทธิการจำยอมนั้น มิใช่จำเป็นว่า จะต้องใช้ติดต่อกันทุกวัน เพียงแต่ได้ใช้เป็นประจำสม่ำเสมอ หรือใช้ชั่วระยะเวลาเมื่อสิ้นฤดูทำนาตลอดไปจนครบ 10 ปี ก็ถือว่าติดต่อกันแล้ว ดังที่วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 1311/2506 ว่า ใช้ทางพิพาทเป็นทางเดินผ่านทุกปี เมื่อสิ้นฤดูทำนาเป็นเวลากว่า 10 ปี ย่อมได้การจำยอมแม้จะมีได้ใช้ทางพิพาทในฤดูทำนาก็ไม่ทำให้การใช้การทางนั้นขาดตอนไม่ติดต่อกัน

ผู้ที่จะได้สิทธิการจำยอมต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้เช่าหรืออาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์หาได้สิทธิการจำยอมไม่ ดังเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 738/2503 วินิจฉัยว่าผู้เช่าที่ดินปลูกบ้านอยู่ในที่ดินที่เช่า ไม่ใช่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะอ้างว่าได้สิทธิการจำยอมในทางเดินไม่มีอำนาจฟ้อง

ในทำนองเดียวกัน ผู้ที่จะฟ้องให้ต้องยอมรับการจำยอมคือเจ้าของภารยทรัพย์ผู้เช่าหรืออาศัยภารยทรัพย์ไม่อาจถูกฟ้องเช่นนั้นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ 11 ถึง 13/2503 อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในการจำยอม ก็เพื่อประโยชน์แก่การค้าขายหาได้ไม่และผู้ที่ต้องยอมรับการจำยอมคือเจ้าของทรัพย์จำเลยเป็นเพียงผู้เช่าที่ดินของวัดเท่านั้นจำเลยไม่มีหน้าที่จะต้องเรียกวัดเข้ามาเป็นจำเลยด้วย

แม้ว่าผู้ที่จะฟ้องบังคับสิทธิการจำยอมจะต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ตามแต่เมื่ออสังหาริมทรัพย์ใดตกอยู่ในการจำยอมแล้ว ไม่แต่เพียงเจ้าของสามยทรัพย์เท่านั้นที่ใช้การยทรัพย์ได้ครบครัน และผู้ที่อยู่ในสามยทรัพย์ ตลอดจนแขกของเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิใช้การยทรัพย์ได้เช่นกัน

การได้มาซึ่งการจำยอมโดยอายุความนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง ถ้าไม่จดทะเบียนการได้มา ย่อมจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ แต่จะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในภารยทรัพย์ไปโดยเสียดำตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วได้หรือไม่ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 วินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ว่า ตามมาตรา 480 เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะยกรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินนั้นต้องสิ้นไป หาได้ไม่

ตามคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้ แสดงว่าการได้การจำยอมโดยอายุความนั้น แม้จะยังมีได้จดทะเบียนการได้มา ก็ใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกผู้รับโอนภารยทรัพย์ได้ ไม่ว่าผู้รับโอนนั้นจะสุจริตเพียงใดเสียดำตอบแทนเท่าใดหรือไม่ทั้งนั้นเพราะการจำยอมที่ได้มาเป็นสิทธิประเภทอนสิทธิแต่สิทธิที่บุคคลภายนอกได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์ มิใช่สิทธิประเภทเดียวกันอันจะอยู่ในมาตรา 1299 วรรคสอง

การจำยอมเมื่ออาจได้มาโดยนิติกรรมและอายุความ ก็อาจสิ้นไปโดยนิติกรรมและอายุความได้ เช่นกันกล่าวคือ ถ้ามิได้ใช้สิทธิปีย่อมสิ้นไปตามมาตรา 1399 นอกจากนี้การจำยอมอาจสิ้นไปตามมาตรา 1394, 1395, 1397, 1398 และ 1400 ดังกล่าวมาแล้วในตอนต้นได้อีกด้วย

การจำยอมไม่ใช่หลักการที่มีมาตั้งแต่เดิมของกฎหมายไทย ประวัติของการปรับใช้เรื่องการจำยอมในกฎหมายไทยเมื่อก่อนมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 จะพบว่า ศาลไทยได้นำเอาหลักกฎหมายของประเทศอังกฤษมาใช้เป็นบางกรณีเพื่อวินิจฉัยข้อพิพาทแก่คู่ความซึ่งมีการรับเอามาใช้โดยตรงเรียกว่าอิชเมนต์ (easement) การที่กฎหมายไทยรับเอาความคิดในเรื่องการจำยอมนี้มาจากระบบกฎหมายต่างประเทศหลายประเทศ ซึ่งมีข้อความคิดและนิติวิธีของกฎหมายที่แตกต่างกัน จึงทำให้เกิดปัญหาทางกฎหมาย ดังนี้

1. ที่ดินมือเปล่า ซึ่งเป็นที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญแสดงทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้ว การจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่าจะกระทำได้หรือไม่เพียงใด ปัญหานี้ยังไม่มีคำตอบที่กระจ่างชัด ผู้วิจัยจึงมุ่งศึกษา ค้นหาคำตอบหรือข้อสรุปอันเหมาะสมของหลักความคุ้มครองตามกฎหมายในเรื่องการจำยอมในที่ดินมือเปล่าและเพื่อศึกษาหลักกฎหมายที่มีความชัดเจนมากขึ้น และนำหลักการไปปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เป็นประเด็นดังที่กล่าวมาข้างต้นให้เหมาะสม

2. การจำยอมที่เกิดขึ้นด้วยการได้สิทธิโดยอายุความ แต่ยังไม่ได้นำดำเนินการเพื่อจดทะเบียนสิทธิการจำยอมเหนือที่ดินการยทรัพย์นั้น หากเจ้าของการยทรัพย์โอนที่ดินไปต่อบุคคลภายนอกแล้ว ผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์จะอ้างสิทธิการจำยอมขึ้นต่อผู้บุคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้หรือไม่

กรณีนี้จึงเป็นผลให้ปัญหาเหล่านี้ยังไม่มีคำตอบที่กระจ่างชัด ผู้วิจัยจึงมุ่งศึกษาค้นคว้าคำตอบหรือข้อสรุปอันเหมาะสมของหลักความคุ้มครองตามกฎหมายในเรื่องการจำยอมและเพื่อศึกษาหลักกฎหมายที่มีความชัดเจนมากขึ้น และนำหลักการไปปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เป็นประเด็นดังที่กล่าวมาข้างต้นให้เหมาะสม

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า
2. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและความหมายของการจำยอม
3. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า
4. เพื่อวิเคราะห์กฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

5. เพื่อศึกษาและหาแนวทางแก้ไขปัญหากฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

### สมมติฐานการวิจัย

การได้มาโดยการจำยอมเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันมีอยู่โดยทางนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย ซึ่งการได้มาโดยผลของกฎหมายมีสิทธิจดทะเบียน ส่วนการได้มาโดยนิติกรรมเป็นเพียงบุคคลสิทธิเพราะไม่สามารถจดทะเบียนได้ จำเป็นต้องแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน

### วิธีดำเนินการ

วิธีดำเนินการเป็นการศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร (Documentary Research) ได้จากการรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ และเอกสารคำพิพากษาศาลฎีกา โดยใช้วิธีการเขียนพรรณนาเชิงวิเคราะห์ สังเคราะห์ เพื่อให้ได้มาซึ่งประเด็นปัญหาและแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสมในการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

### ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาเฉพาะประเด็นทางกฎหมายแพ่ง พาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติพระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจำยอม ความหมายการจำยอมการได้มาซึ่งการจำยอมโดยนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย สิทธิและหน้าที่ของการจำยอมการระงับสิ้นไปของการจำยอมเพื่อนำมาเป็นบรรทัดฐาน อันจะทำให้ได้มาซึ่งแนวทางหรือมาตรการ

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า
2. ทำให้ทราบแนวคิด ทฤษฎีและความหมายของการจำยอม
3. ทำให้ทราบกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า
4. ทำให้ทราบผลการวิเคราะห์กฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า
5. ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ไขปัญหากฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและความหมายของการจำยอม

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจำยอม<sup>4</sup>

การจำยอม เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ที่ตัดทอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น อันทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับการบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนอำนาจกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในทางกฎหมายแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประโยชน์จากการจำยอม เรียกว่า " สามยทรัพย์ " ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับการจำยอมเรียกว่า " ภารยทรัพย์ " ตัวอย่างการจำยอมเช่น ยอมให้มีทางเดิน หรือ ทางน้ำ ยอมให้ขายคา หรือ หน้าต่างบุคคลอื่น ถ้าเข้ามาในที่ดินของตน ยอมที่จะไม่ปลูกสร้างอาคาร ปิดบังแสงสว่าง ทางลม แก่ที่ดินข้างเคียง

ลักษณะของการจำยอมได้แก่ การจำยอมย่อมตกติดไปกับสามยทรัพย์การจำยอมย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์การจำยอมย่อมมีอยู่แก่ทุกส่วนของภารยทรัพย์ที่แยกออกไปการจำยอมย่อมมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนของสามยทรัพย์ที่แยกออกไปและการจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มาหรือใช้อยู่มีผลแก่เจ้าของรวมทุกคน

1.1 การจำยอมย่อมตกติดไปกับสามยทรัพย์การจำยอมย่อมตกติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอื่นตาม ป.พ.พ มาตรา 1393 ดังต่อไปนี้

มาตรา 1393 “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจำยอมไซ้รู้ท่านว่าการจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นท่านว่าจะจำหน่ายหรือทำให้การจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์ไม่ได้”

กรณีการจำยอมย่อมตกติดไปกับสามยทรัพย์เสมอตามมาตรา 1393 วรรค 1 ไม่ว่าสามยทรัพย์นั้นจะได้จำหน่ายไป เช่น โอนขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยนให้หรือตกทอดเป็นของทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมก็ถือได้ว่าเป็นการจำหน่ายเช่นเดียวกัน หรือสามยทรัพย์ตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น เช่น ให้ผู้อื่นมีสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิการเช่าในสามยทรัพย์นั้น ผู้รับโอนหรือผู้มีสิทธิในสามยทรัพย์ย่อมได้สิทธิหรือได้ใช้การจำยอมตามผลแห่งมาตรา 1393 วรรค 1 ทั้งสิ้น

---

<sup>4</sup> สุพรรณ อยู่เกษ. “ การจำยอม ” คู่มือพหุ 9 (กันยายน 2501): 575-576.

1.2 การจำยอมย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์ การจำยอมย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์เสมอไม่ว่าจะโอนภารยทรัพย์ไปเป็นของบุคคลใดก็ตาม และไม่ว่าจะเป็นการได้ภารยทรัพย์มาโดยผลของกฎหมายโดยนิติกรรมอื่น ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่หรือโดยอายุความซึ่งไม่ต้องอยู่ภายในบังคับของ ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 2 เว้นแต่จะต้องด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีการจำยอมที่ได้มาโดยนิติกรรมแต่การได้มานั้นมิได้มานั้นมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่บริบูรณ์ในฐานะเป็นทรัพย์สินที่จะใช้บังคับแก่บุคคลภายนอกได้

(2) กรณีที่การจำยอมที่ได้มาโดยนิติกรรม แต่มีนิติกรรมขณะก่อตั้งสิทธิหรือนิติกรรมในภายหลังกำหนดข้อตกลงให้การจำยอมระงับสิ้นไปเมื่อมีการโอนภารยทรัพย์ และกรณีการจำยอมที่ได้มาโดยอายุความ แต่มีนิติกรรมในภายหลังกำหนดข้อตกลงให้การจำยอมระงับสิ้นไปเมื่อมีการโอนภารยทรัพย์ เช่นนี้การจำยอมย่อมระงับสิ้นไปตามเจตนาของกลุ่มกรณีไม่ตกติดไปกับภารยทรัพย์แต่ทั้งนี้นิติกรรมดังกล่าวจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1301 ประกอบมาตรา 1299 วรรค 1 ด้วย

(3) กรณีการจำยอมได้ระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1397 ถึง มาตรา 1400 แล้วก่อนการโอนภารยทรัพย์ซึ่งเมื่อระงับไปก่อนแล้วย่อมจะไม่มีอะไรที่จะตกติดไปอีก

## 2.2 ความหมายการจำยอม<sup>5</sup>

การจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

การจำยอม คือ ทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หนึ่งๆที่เรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมหรือภาระบางอย่างที่กระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินของตน หรือทำให้ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า สามยทรัพย์

ตัวอย่างเช่น การที่เจ้าของที่ดินแปลง ก. มีสิทธิเดินผ่านที่ดินแปลง ข. หรือมีสิทธิวางท่อน้ำผ่านหรือมีสิทธิปลูกโรงเรือนล้งล้ำเข้าไปดังนี้เรียกว่าเจ้าของที่ดินแปลงก.มีการจำยอมเหนือที่ดินแปลงข.

<sup>5</sup> ภาสกร ชุณหอุไร. “ลักษณะทั่วไปของการจำยอม” รพี 38 7 (สิงหาคม 2538): 64-75



## 2.3 การได้มาซึ่งการจำยอม

### 2.3.1 โดยนิติกรรม

โดยนิติกรรม เป็นการตกลงระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้อสังหาริมทรัพย์หนึ่ง ตกอยู่ภายใต้การจำยอมเพื่อเป็นประโยชน์แก่อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง โดยอาจจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้

ตามนัยแห่ง ป.พ.พ มาตรา 1393 “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจำยอมไซ้...” ฟังเห็นได้ว่า การจำยอมอาจก่อให้เกิดขึ้นโดยนิติกรรมได้ การได้มาโดยนิติกรรมนี้อาจทำเป็นสัญญาระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ หรืออาจทำเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวโดยเจ้าของภารยทรัพย์ยินยอมให้อสังหาริมทรัพย์ของตนตกอยู่ภายใต้การจำยอมเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่นก็ได้

อนึ่ง การก่อการจำยอมโดยนิติกรรมนั้น เจ้าของหรือผู้มีอำนาจในทางจำหน่ายโอนเท่านั้น จึงจะก่อการจำยอมผูกพันอสังหาริมทรัพย์ได้ หากเป็นกรณีเจ้าของรวมในอสังหาริมทรัพย์การก่อให้เกิดการจำยอมผูกพันตัวทรัพย์สิน จะกระทำได้อีกแต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน

การได้มาซึ่งการจำยอม เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เมื่อได้มาโดยนิติกรรมก็ย่อมต้องอยู่ภายในบังคับแห่ง ป.พ.พ มาตรา 1299 วรรค 1 กล่าวคือ การได้มาโดยนิติกรรมนั้นต้องเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะบริบูรณ์ในฐานะเป็นทรัพย์สิน ซึ่งจะเป็นผลให้การจำยอมตกติดไปกับภารยทรัพย์ ภารยทรัพย์นั้นจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอก เจ้าของสามยทรัพย์ก็ยกสิทธิการจำยอมขึ้นยันแก่บุคคลภายนอกผู้รับโอนนั้นได้

ตัวอย่าง เจ้าของที่ดินแปลง ก. ยอมให้เจ้าของที่ดินแปลง ข. ได้การจำยอมเหนือที่ดินแปลง ก. สำหรับการเปิดทางสู่ทางสาธารณะมีกำหนด 10 ปี หรือ เจ้าของที่ดินแปลง ก. ตกลงว่า จะไม่ปลูกอาคารปิดกั้นทางลมและแสงสว่างแก่โรงเรือนของ ข. มีกำหนด 20 ปี การทำนิติกรรมเพื่อให้มาซึ่ง การจำยอมนี้ อยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก กล่าวคือ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะไม่สามารถใช้ยันบุคคลภายนอกได้ แต่ก็อาจจะใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิได้ นอกจากนี้ สิทธิดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 1599 และ1600

### 2.3.2 โดยผลของกฎหมาย

การได้มาซึ่งการจำยอมโดยผลของกฎหมายนี้ เป็นเรื่องที่บทบัญญัติแห่งกฎหมายกำหนดให้ได้ การจำยอมโดยไม่ต้องอาศัยความตกลงยินยอมของคู่กรณี หรือต้องครบอายุความได้สิทธิแต่ประการใด เช่น

กรณีสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ตาม ป.พ.พ มาตรา 1312 วรรคแรก “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของ

โรงเรียนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจดทะเบียนเป็น การจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรียนนั้นสลายไปทั้งหมดเจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

## 2.4 สิทธิและหน้าที่ของการจำยอม

1. เจ้าของการยทรัพย์ ไม่สามารถกระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดลง หรือเสื่อมความสะดวกได้ ตามมาตรา 1390 ท่านมิให้เจ้าของการยทรัพย์ประกอบกรรมใดๆอันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกไปมิได้ เมื่อสังหาริมทรัพย์โดยอยู่ได้การจำยอมแล้ว เจ้าของการยทรัพย์ก็มีหน้าที่ต้องยอมรับผลที่จะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของตนในทุกกรณี โดยไม่มีสิทธิที่จะขัดขวางใดๆ เช่น ได้การจำยอมให้ทำทางเดินผ่านที่ดิน เจ้าของที่ดินไม่สามารถนำหินหรือสิ่งใดมาปิดขวางเส้นทาง และถ้าเจ้าของสามยทรัพย์ได้รับความเสียหายเพราะการขัดขวางนั้นๆ ก็มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายได้

2. เจ้าของการยทรัพย์มีสิทธิขอให้ย้ายการจำยอมไปยังส่วนอื่นของการยทรัพย์ได้ หากการกระทำนั้น ไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลงไป และการกระทำดังกล่าวจะต้องเป็นประโยชน์กับเจ้าของการยทรัพย์ด้วย โดยทั้งนี้ เจ้าของการยทรัพย์ต้องยอมออกค่าใช้จ่ายเองตาม มาตรา 1392 ถ้าการจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นได้ แต่ต้องแสดงได้ว่า การย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตน และรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดลง

ตัวอย่าง เช่น ในกรณีที่มีบ้านติดกัน บ้านหลังหนึ่งได้การจำยอมให้วางท่อน้ำทิ้งไปยังอีกบ้าน เจ้าของบ้านที่อยู่ปลายท่ออาจจะยกเป็นข้ออ้างเรื่องความไม่สะดวกของการรองรับน้ำ มาขอให้เจ้าของบ้านสามยทรัพย์หันท่อไปทางอื่นได้ โดยต้องยอมออกค่าใช้จ่ายในการย้ายท่อให้เองสิทธิและหน้าที่ของสามยทรัพย์

3. เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำการใดอันเป็นการเพิ่มภาระให้แก่การยทรัพย์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 การตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงในการยทรัพย์นั้น สามารถกระทำได้ในขอบเขตเท่าที่จำเป็น แต่ถ้าหากเป็นการเพิ่มภาระให้แก่เจ้าของการยทรัพย์แล้วก็ไม่ สามารถกระทำได้ ตัวอย่างเช่น หากได้การจำยอมให้ทำทางเดินกว้าง 1 เมตรสำหรับเดินทาง จะสร้าง เป็นทางกว้าง 3 เมตรสำหรับรถใช้สัญจร ย่อมไม่อาจกระทำได้ หรือได้รับการจำยอมให้ใช้น้ำสำหรับรด น้ำต้นไม้ที่ปลูกบนสามยทรัพย์ ก็ไม่สามารถที่จะขยายไปจนถึงใช้น้ำสำหรับอุปโภคสำหรับกิจการอื่น ที่จะสร้างความเสียหายให้กับเจ้าของการยทรัพย์ได้

เช่นเดียวกันนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1389 ยังได้บัญญัติเพิ่มเติมไว้ ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่า ความเปลี่ยนแปลงนั้น ไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเกิดขึ้นเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้ อันหมายความว่า แม้ความต้องการของเจ้าของสามยทรัพย์จะเปลี่ยนแปลง ก็ยังไม่สามารถที่จะกระทำการใดๆ อันเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภารยทรัพย์ได้ เช่น แต่เดิมได้ภาระจำยอมให้นำรถบรรทุกผ่านที่ดินภารยทรัพย์เพื่อนำผลไม้ไปขายปีละ สองเดือน แต่เมื่อเปลี่ยนประเภทของไม้ผลที่ปลูก ทำให้ได้ผลผลิตมากขึ้น จะนำรถบรรทุกผ่านเป็นปีละ สี่หรือห้าเดือน เช่นนี้ย่อมไม่ได้ เพราะถือเป็นการเพิ่มภาระให้กับเจ้าของภารยทรัพย์ในการต้องดูแลและซ่อมแซมทางที่อาจจะเกิดความเสียหาย

4. เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการใดๆ เพื่อรักษาและใช้การจำยอมได้โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการนั้นๆเอง ตามบทบัญญัติมาตรา 1391 ความว่า เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันเป็นจำเป็น เพื่อรักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์ เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนประโยชน์ที่ได้รับ เช่น หากได้ภาระจำยอมให้ตัดถนนผ่านภารยทรัพย์ เจ้าของสามยทรัพย์ ก็มีสิทธิที่จะถมหรือปรับปรุง ตกแต่งให้เป็นถนนที่พร้อมสำหรับใช้สอย โดยต้องออกค่าใช้จ่ายเอง และถ้าหากจำเป็นก็อาจจะตัดต้นไม้สองข้างทางได้ แต่ต้องกระทำเท่าที่จำเป็น ตามที่บทบัญญัติมาตราที่ 1388 และ 1389 ในข้างต้น และตามวรรคสอง หากประโยชน์ที่ได้จากการตัดแปลงนั้น เป็นผลดีต่อเจ้าของภารยทรัพย์ด้วยแล้วทั้งสองฝ่ายก็ต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามส่วนแบ่งแห่งประโยชน์ที่เจ้าของภารยทรัพย์ได้รับ

## 2.5 การระงับสิ้นไปของภาระจำยอม <sup>6</sup>

1. เมื่อมีนิติกรรมที่กำหนดให้ภาระจำยอมหมดสิ้นไป ระหว่างเจ้าของสามยทรัพย์และเจ้าของภารยทรัพย์ ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวนี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 และ 1301 จึงจะใช้ยับยั้งบุคคลภายนอกได้

2. เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไป ตามมาตรา 1397 ถ้าภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์ได้สลายไปทั้งหมด ท่านว่าภาระจำยอมย่อมสิ้นไป แต่ถ้าหากมีการสลายไปเพียงบางส่วน ภาระจำยอมก็ยังสามารถใช้การต่อได้

<sup>6</sup> สุพรรณ อยู่เกษ. “ภาระจำยอม” คู่มือพหุ 9 (กันยายน 2501): 575-576

3. เมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์แห่งการจำยอมเป็นเวลาสิบปี ตามมาตรา 1399 การจำยอมนั้นถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่ายอมสิ้นไป บทบัญญัติดังกล่าวใช้ครอบคลุมถึงการจำยอมในทุกกรณี ไม่ว่าจะเป็นการนิติกรรม อายุความหรือผลแห่งกฎหมาย แต่ในกรณีที่เป็นการจำยอมที่ได้มาโดยการจดทะเบียน เวลายกเลิกก็ต้องจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่เช่นกัน

4. เมื่อภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ตามมาตรา 1398 ถ้าภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่า เจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมีได้เพิกถอนไซ้ การจำยอมยังมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก ทั้งนี้เนื่องจาก การจำยอมเกิดขึ้นในกรณีบนพื้นฐานของความขัดแย้งของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างสองบุคคล ดังนั้น เมื่อเจ้าของได้กลายเป็นคนเดียวกันแล้ว การจำยอมย่อมหมดไป แต่ถ้าการจำยอมนั้นได้มาจากการจดทะเบียน ก็จำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนเพิกถอนระงับต่อหน้าเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น จะไม่สามารถอ้างยันต่อบุคคลได้ในกรณีใดๆ ไม่ว่าบุคคลภายนอกจะเป็นผู้สุจริตหรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

หากเป็นกรณีตรงข้าม คือได้การจำยอมโดยอายุความและไม่ได้จดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ไม่ต้องจดทะเบียนระงับแต่อย่างใดและสามารถชี้ยันต่อบุคคลภายนอกได้เลย เนื่องจากอายุความของการจำยอมจะต้องมีการนับใหม่เมื่อระงับไปแล้ว ไม่สามารถจะนับอายุความเดิมรวมไปด้วย

5. เมื่อการจำยอมไม่มีความจำเป็นหรือหมดประโยชน์ต่อสามยทรัพย์ หรือมีประโยชน์เล็กน้อยจนไม่คุ้มกับภาระที่ภารยทรัพย์ต้องรับอยู่ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1400 ที่บัญญัติว่า เมื่อการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไซ้ ท่านว่า การจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไซ้ ท่านว่า การจำยอมนั้นยอมกลับมีอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์บ้าง แต่เมื่อเทียบกันภาระอันตกอยู่แก่ภารยทรัพย์แล้ว ประโยชน์นั้นน้อยนักไซ้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน

การสิ้นสุดของการจำยอมโดยวิธีนี้ อาจจะทำให้การจำยอมเกิดขึ้นอีกก็ได้ หากการจำยอมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อสามยทรัพย์ต่อไป และเจ้าของสามยทรัพย์สามารถเรียกร้องสิทธิได้ภายใน 10 ปี นับตั้งแต่การยกเลิกในครั้งแรก

- คำสั่ง ที่ 7/2504 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2504 ได้วางแนวทางปฏิบัติมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 เช่น ยอมให้มีทางเดินทางน้ำหรือยอมให้ชายคาหน้าต่างของผู้อื่นรुक้าเข้ามาในที่ดินของตนหรือยอมที่จะไม่ปลูกตึก บ้าน โรงเรือนเพื่อที่จะไม่ปิดบังแสงสว่างหรือทางลมในที่ดินข้างเคียง เป็นต้น ให้ผู้กรณีทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “การจำยอม” โดยให้ผู้ขอจดทะเบียนยื่นเรื่องราวขอจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1) และจัดทำบันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “การจำยอม” และถ้าคู่กรณีประสงค์จะจัดไว้ในโฉนดเป็นสามยทรัพย์ด้วย ก็ให้จดทะเบียนได้

2. ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดการจำยอมแต่เพียงบางส่วน ในบันทึกข้อตกลงต้องกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนแน่นอนมากที่สุดที่จะทำได้ เช่น การจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนจะต้องกำหนดขนาดกว้างยาวของทางและจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ด้วย ส่วนชื่อประเภทของนิติกรรมคงใช้ชื่อประเภทว่า “การจำยอม”

3. กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ก่อให้เกิดการจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตนจะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “การจำยอมเฉพาะส่วน”

4. หากมีกรณีได้มาซึ่งการจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ ให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งการจำยอมบางส่วน เฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาล ไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดง เพราะเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

5. ในกรณีที่มีการแบ่งแยกการยทรัพย์ หากคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงเป็นการจำยอมอยู่ที่ดี หรือตกลงกันให้หลุดพ้นจากการจำยอมก็ดี ให้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีครอบจำนองหรือปลอดจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 14/2500 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2500 เรื่องวิธีจดทะเบียนครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนอง โดยใช้ชื่อประเภทว่า “ครอบการจำยอม” หรือ “ปลอดการจำยอม” แล้วแต่กรณี

6. กรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากการจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดทะเบียนในโฉนดแบ่งแยกด้วย ถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนการจำยอมในโฉนดสามยทรัพย์แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนการจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยกคู่กรณีต้องขอให้จดทะเบียนการจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์เดิมก่อน

7. ในกรณีที่การจำยอมแต่ต้องส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นหรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าการจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจนว่าคู่กรณีตกลงกันอย่างไร แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอม” ไว้ในแปลงการยทรัพย์ แต่ถ้าแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนรับประโยชน์ไว้ด้วยก็ให้จดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ด้วย

8. เมื่อได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกการจำยอมต่อกันให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้ และจดทะเบียนในประเภท “เลิกการจำยอม” ถ้าเป็นกรณีการจำยอมสิ้นไปโดยพ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ ถือว่าเป็นอันเลิกไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกการจำยอม

9. ในกรณีที่ภรรยาและสามีทรัพย์สินด้วยกัน ถ้าเจ้าของมีความประสงค์จะขอให้เพิกถอนการจดทะเบียน ก็ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอจดทะเบียนเพิกถอนการจำยอม และให้จดทะเบียนในประเภท “เลิกการจำยอม”

### ประเภทการจดทะเบียน<sup>7</sup>

1. การจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต้องตกอยู่ในการจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นตกอยู่ในการจำยอมทั้งหมด

2. การจำยอมเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมเฉพาะส่วนของตน

3. การจำยอมบางส่วน หรือ การจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตนต้องตกอยู่ในการจำยอม

4. แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอม หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมไว้แล้ว โดยการจำยอมนั้นจะต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภรรยาทรัพย์สิน ต่อมาคู่กรณีมีการตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำยอมนั้น ๆ หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามีทรัพย์สินแล้ว ปรากฏว่าการจำยอมนั้นไม่ใช่ หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามีทรัพย์สินแปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงการจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม

---

<sup>7</sup> ภาสกร ชุณหอุไร. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 4 แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, (2536).

5. ปลอดการจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากการจำยอม (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นที่ไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

6. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมและต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นที่ไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

7. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้วออกจากกันโดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีการจำยอมและต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นที่ไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

8. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดการจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการจำยอมและต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจากการจำยอมที่และต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นที่ไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

9. เลิกการจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้การจำยอมดังกล่าวหมดไป หรือกรณีที่ได้จดทะเบียนการจำยอมในแปลงสามทรัพย์ไว้ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกการจำยอม” เช่นกัน

10. เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอม หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนการจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามทรัพย์ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอมที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิกการจำยอม (ปรับปรุงชื่อประเภทให้เป็นที่ไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550)

### แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจำยอม

1. การที่ที่ดินแปลงหนึ่งได้จดทะเบียนเป็นภาระทรัพย์สินของที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินภาระทรัพย์สินประสงค์จะจดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นใช้ประโยชน์ถนนการจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นทางผ่านต่อไปอีก เป็นการจดทะเบียนการจำยอมในลักษณะเดียวกัน ไม่ถือว่าทำให้ประโยชน์แห่งภาระทรัพย์สินลบล้างหรือเสื่อมความสะกดตามนัยมาตรา 1390 แห่ง ป.พ.พ.

2. การจดทะเบียนรวมโฉนดที่ดินระหว่างการจำยอมเห็นว่า การรวมภาระทรัพย์สินมิได้ทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะกดแต่อย่างใด เพราะเมื่อรวมโฉนดแล้วประโยชน์แห่งการจำยอมที่ดินจดทะเบียนไว้ยังคงมีอยู่ตามเดิมไม่เปลี่ยนแปลง และทางทะเบียนสามารถจดแจ้งให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงรวมได้ การรวมโฉนดที่ดินในกรณีโฉนดที่ดินเดิมมีการจดทะเบียนการจำยอมครอบติดอยู่ โดยมีได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินแต่ละโฉนดของคนที่นำมาขอรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วน จึงไม่ขัดต่อกฎหมายและหลักการทางทะเบียนสามารถนำมารวมโฉนดได้และไม่ต้องให้เจ้าของสามทรัพย์สินให้คำยินยอม

3. แม้การจำยอมจะตกติดไปกับภาระทรัพย์สินเสมอไม่ว่าภาระทรัพย์สินนั้น โอนไปยังผู้ใดก็ตาม(เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502) แต่ถ้าเป็นการจำยอมเรื่องทางเดิน เมื่อภาระทรัพย์สินได้กลายเป็นทางสาธารณะ และได้มีการโอนที่ดินแปลงภาระทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมเรื่องทางเดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์นั้น ไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะกดอันต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา 1390 แต่อย่างใด และเมื่อโอนเป็นทางสาธารณะประโยชน์แล้วการจำยอมในที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมถูกกลืนหมดสภาพไปในตัว (คำพิพากษาฎีกาที่ 650/2510) จึงจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณะประโยชน์ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกการจำยอมเสียก่อน

4. การจำยอมเป็นทรัพย์สินเหนือที่ดินแปลงภาระทรัพย์สิน ต้องจดทะเบียนในที่ดินแปลงภาระทรัพย์สินจึงจะให้ผลเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ เมื่อที่ดินแปลงภาระทรัพย์สินโอนไปภาระจำยอมจึงตกติดไปกับที่ดินแปลงภาระทรัพย์สินนั้นด้วย ส่วนที่ดินแปลงสามทรัพย์สินนั้น ไม่มีกฎหมายบังคับว่าจะต้องจดทะเบียนในที่ดินแปลงสามทรัพย์สินด้วยแต่อย่างใดตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 7/2504 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2504 การจดทะเบียนการจำยอมจะบันทึกการจดทะเบียนไว้ในที่ดินแปลงภาระทรัพย์สินเท่านั้น แต่ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้จดบันทึกไว้ในโฉนดที่ดินแปลงสามทรัพย์สินด้วยก็ให้จดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงสามทรัพย์สินประสงค์จะให้เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอม อันเป็นการล้างรายการจดทะเบียนการจำยอมในแปลงสามทรัพย์สินให้หมดสิ้นไป แม้จะเป็นการขอจดทะเบียนแต่เพียงฝ่ายเดียวก็ควรจะได้รับจดทะเบียนให้ได้โดยใช้ประเภทการจดทะเบียนว่า “เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอม”

5. ที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้ว หากมีการจดทะเบียนการจำยอมภายหลัง แต่ผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการจำยอมได้หรือไม่นั้น เห็นว่าแม้ว่าคำสั่งกรมที่ดินที่ 9/2500 ลงวันที่ 20 กันยายน 2500 ได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจด



ทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจ้างขอให้ความยินยอมก็ตาม แต่เมื่อการจดทะเบียนการจ้างยอมในกรณีนี้มีใช้นิติกรรมที่ผู้ขอจดทะเบียนแล้วเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนตามมาตรา 73 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการที่ผู้รับจ้างขอให้ลบการจ้างยอมที่จดทะเบียนภายหลังการจ้างได้ก็ต่อเมื่อการจดทะเบียนการจ้างยอมภายหลังจากนั้นทำให้เป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้างเอง เมื่อขณะนี้ยังไม่อาจพิสูจน์ได้ว่ากรจดทะเบียนการจ้างยอมที่ดินดังกล่าวจะทำให้เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้างอย่างไร และหากกรณีต้องลบการจ้างยอมที่จดภายหลังออกจากทะเบียนหาใช่เพราะนิติกรรมเป็นโมฆะไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบด้วยว่า การจดทะเบียนการจ้างยอมภายหลังการจ้างโดยผู้รับจ้างไม่ได้ให้ความยินยอมนี้อาจถูกลบสิทธิจากทะเบียนตาม ป.พ.พ. มาตรา 722 ได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน โดยยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไปได้

6. การจ้างยอมที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย สิทธิการใช้ที่ดินอันตกเป็นภาระจำยอม ตกติดไปยังผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นสามยทรัพย์นั้นด้วย (ฎีกา 1052/2534) แม้ต่อมาที่ดินแปลงสามยทรัพย์จะโอนไปยังบุคคลอื่น ผู้รับโอนที่ดินแปลงสามยทรัพย์ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่จากผู้โอน ในการจดทะเบียนจึงต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์คนปัจจุบันเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน

7. กรณีผู้ขอจดทะเบียนการจ้างยอมตามคำพิพากษาศาลไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนได้ ควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้อำนาจตามนัยมาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ยึดถือมาจดทะเบียน เพราะถือว่ามีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาล และในหนังสือเรียกนั้นให้ระบุไปด้วยว่า ถ้าฝ่าฝืนจะมีความผิดตามมาตรา 109 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ เมื่อครบกำหนดแล้วไม่ปฏิบัติตามก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนต่อไปเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการจดทะเบียนการจ้างยอม โดยบันทึกสาระสำคัญของโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ตามคำสั่งที่ 7/2504 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2504 และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุลงในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้บางส่วนตกอยู่ในบังคับการจ้างยอมของโฉนดที่ดินเลขที่ ตามคำพิพากษา ลงวันที่ ซึ่งได้จดทะเบียนการจ้างยอมลงไว้ในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ดังกล่าวแล้ว” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้หากเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ให้แจ้งคู่กรณีทราบเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

### คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 3482/2541 โจทก์ได้สิทธิการจำยอมโดยอายุความตามคำพิพากษาของศาล โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยเจ้าของภารยทรัพย์ไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการจำยอมที่โจทก์ได้มาแต่ จำเลยเพิกเฉยถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์จึงฟ้องจำเลยในฐานะเจ้าของภารยทรัพย์ให้จดทะเบียนสิทธิการจำยอมให้แก่โจทก์ได้คดีก่อนโจทก์ฟ้อง ส. เจ้าของ ภารยทรัพย์ที่จำเลยรับโอนต่อมา โดยจำเลยมิได้เป็นคู่ความในคดีนั้นก็ตาม แต่เมื่อคดีก่อนศาลมีคำ พิพากษาว่าโจทก์ได้สิทธิการจำยอมในทางพิพาท ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 จึง เป็นกรณีที่โจทก์ได้สิทธิการจำยอมอันเป็นทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจาก ทางนิติกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง เป็นทรัพย์สิทธิคนละประเภทกับกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของ กรรมสิทธิ์มีอำนาจในอสังหาริมทรัพย์ของตน และการจำยอมเป็นทรัพย์ที่กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์ แก่อสังหาริมทรัพย์ มิได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ การจำยอมจึงย่อมตกติด ไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ แม้จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไป ให้แก่บุคคลอื่น การจำยอมก็ทำได้หมดสิ้นไปไม่ เว้นแต่กรณีจะต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น ดังนั้น ไม่ว่าจำเลยจะโอนทรัพย์ที่พิพาทมา

### คำธรรมเนียม<sup>8</sup>

1. การจดทะเบียนการจำยอม โดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ 50 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (7) (๓)

2. การจดทะเบียนการจำยอมที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่ผู้กรณีตกลงชำระ ให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียก เก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่ผู้กรณีตกลงชำระให้แก่กัน ในอัตราร้อยละ 1 ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (7) (ฎ)อากรแสตมป์การจดทะเบียนการจำยอม โดยมีค่าตอบแทน พนักงาน เจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากจำนวนค่าตอบแทนตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตรา สาร 28. (๗) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ตามหนังสือสรรพากรด่วนมาก ที่ กค 0811/09884

<sup>8</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, (2528).

ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2541ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 24417 ลงวันที่ 11 กันยายน 2541)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัยกรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร 28.(ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ 0.5 จากจำนวนเงินค่าตอบแทน(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/ว 10837 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 เวียน โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 00945 ลงวันที่ 13 มกราคม 2549)การจดทะเบียนประเภทการจำยอม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เพื่อถือเป็นทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้น การใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เช่น ยอมให้มีทางเดิน ทางน้ำหรือยอมให้ชายคาหน้าต่างของผู้อื่นรुक้าเข้ามาในที่ดินของตน หรือยอมที่จะไม่ปลูกตึกบ้านโรงเรือนเพื่อที่จะไม่ปิดบังแสงสว่างหรือทางลมในที่ดินข้างเคียง เป็นต้น ให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียน (สามัญ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “การจำยอม”เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) บันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “การจำยอม” ให้ปฏิบัติตามอนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข 1 (โฉนดที่เป็นภารยทรัพย์) ท้ายคำสั่งนี้การจดทะเบียนดังกล่าว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะจดไว้ในโฉนดเป็นสามยทรัพย์ด้วย ก็ให้จดทะเบียนได้โดยใช้ข้อความตามตัวอย่างหมายเลข 1 (โฉนดที่เป็นสามยทรัพย์) ท้ายคำสั่งนี้

2. ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดการจำยอมแต่เพียงบางส่วนให้อนุโลมดำเนินการตามข้อ 1 ในบันทึกข้อตกลงต้องกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนแน่นอนมากที่สุดที่จะทำได้ เช่น การจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนจะต้องกำหนดขนาดกว้างยาวของทางและจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ด้วย ส่วนชื่อประเภทของนิติกรรมคงใช้ชื่อประเภทว่า “การจำยอม” เช่นเดียวกับข้อ 1 แต่เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) บันทึกข้อตกลง และรายการจดทะเบียนให้ปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข 2 ท้ายคำสั่งนี้

3. ในกรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ก่อให้เกิดการจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตน จะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “การจำยอมเฉพาะส่วน” ได้ หลักฐานแสดงความยินยอมดังกล่าวให้เก็บรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐานในสารบบด้วย ถ้าคู่กรณีขอส่งสำเนาอันรับรองว่าถูกต้องแล้วก็ให้รับไว้เป็นหลักฐานตามความประสงค์ของคู่กรณีได้เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติ

กรรม (ท.ค. 1) บันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข 2 แต่ให้แก้คำว่า บางส่วนเป็น เฉพาะส่วน

4. หากมีกรณีได้มาซึ่งการจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเช่น ได้มาโดยอายุความให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อมทั้งหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “การจำยอม” หลักฐานการได้มาดังกล่าวให้เก็บรวมเรื่องไว้ในสารบบเป็นหลักฐานด้วยเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) คำขอ (ท.ค. 9) และรายการจดทะเบียนให้ปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข 3 ท้ายคำสั่งนี้ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งการจำยอมบางส่วน เฉพาะส่วน นอกจากจะต้องดำเนินการตามความในวรรคต้นแล้ว ให้ดำเนินการโดยอนุโลมปฏิบัติตามข้อ 2 และ ข้อ 3 แห่งคำสั่งนี้ด้วย แต่ไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดง เพราะเป็นการปฏิบัติไปตามคำสั่งศาล หรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีอยู่แล้ว

5. ในกรณีที่มีการแบ่งแยกภวทรัพย์ หากคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงเป็นการจำยอมอยู่ก็ดี หรือตกลงกันให้หลุดพ้นจากการจำยอมก็ดี ให้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีครอบจำนองหรือปลอดจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 14/2500 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2500 เรื่องวิธีจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนอง โดยใช้ชื่อประเภทว่า “ครอบการจำยอม” หรือ “ปลอดการจำยอม” แล้วแต่กรณี

6. ในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากการจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดแจ้งในโฉนดแบ่งแยกด้วยถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์ แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนการจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยก ให้แนะนำคู่กรณีให้ขอจดทะเบียนการจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์เดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้โดยดำเนินการตามความในวรรคแรก

7. ในกรณีที่การจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภวทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นก็ดี หรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าการจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานก่อนจดทะเบียนให้ได้รับความชัดว่าคู่กรณีตกลงกันอย่างไร แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอม” โดยให้จดทะเบียนไว้ในโฉนดภวทรัพย์ แต่ถ้าโฉนดสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนการได้รับประโยชน์ไว้ด้วย ก็ให้จดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอมในโฉนดสามยทรัพย์ด้วย โดยใช้ข้อความให้ถูกต้องกับข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป อนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข 1 (โฉนดที่เป็นสามยทรัพย์) เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) บันทึกข้อตกลง และรายการจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข 4 ท้ายคำสั่งนี้

8. เมื่อได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกการจำยอมต่อกัน ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้ และจดทะเบียนในประเภท “เลิกการจำยอม” ในกรณีที่มีการจดทะเบียนการจำ

ยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยก เมื่อได้จดทะเบียนเลิกการจำยอมในโฉนดเดิม ให้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนเลิกการจำยอมในโฉนดแบ่งแยกด้วยทุกฉบับ แต่ถ้าโฉนดแบ่งแยกฉบับเจ้าของที่ดินได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว และในขณะนั้นไม่สามารถที่จะนำมาจัดแจ้งได้ ให้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนเลิกการจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยกฉบับหลวงก่อน เมื่อได้โฉนดแบ่งแยกฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงดำเนินการจัดแจ้งดังกล่าวในฉบับเจ้าของที่ดินแปลงนั้นๆ ต่อไป การจัดแจ้งทั้งสองกรณีนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) บันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “เลิกการจำยอม” ให้ปฏิบัติอนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข 5 ถ้าเป็นกรณีการจำยอมสิ้นไปโดยพ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้ ถือว่าเป็นอันเลิกไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกการจำยอม

9. ในกรณีที่ภรรยาทรัพย์สินและสามยทรัพย์สินตกมาเป็นเจ้าของเดียวกัน ถ้าเจ้าของมีความประสงค์จะขอให้เพิกถอนการจดทะเบียน ก็ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอจดทะเบียนเพิกถอนการจำยอมโดยใช้แบบพิมพ์ ท.ค. 9 เป็นคำขอ ส่วน ท.ค. 1 และรายการจดทะเบียนให้แก้ไขถ้อยคำตามควรแก่กรณี และให้จดทะเบียนในประเภทเลิกการจำยอม เช่นเดียวกับข้อ 8

10. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภท “การจำยอม” “เลิกการจำยอม” และประเภท “ปลดการจำยอม” ให้เรียกเก็บ ค่าคำขอ 2 บาท ค่าจดทะเบียนแปลงหนึ่งรายละ 15 บาท ส่วนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) ให้ถือเป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าคำขอเว้นแต่ในกรณีที่มีการทำบันทึกข้อตกลง ให้ถือเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) เป็นคำขอและให้เรียกเก็บค่าคำขอด้วยส่วนกรณีจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ให้ใช้แบบพิมพ์เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) เป็นคำขอ โดยเขียนข้อความให้ชัดเจนอนุโลมตามตัวอย่างคำขอท้ายคำสั่งนี้ และไม่ต้องทำคำขอขึ้นอีกต่างหากดังเช่นการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาเพราะไม่ต้องใช้ ท.ค. 1 เป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด

11. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินและโลหะกิจ ที่ 2/2484 ลงวันที่ 12 มกราคม 2484 เรื่องวิธีการจดทะเบียนพิเศษประเภทการจำยอม และเลิกการจำยอมกับคำสั่งอื่นที่มีข้อความขัดแย้งกับคำสั่ง

### ระเบียบกรมที่ดิน<sup>๑</sup>

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550 โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกันอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการ

แผ่นดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2545 ประกอบกับข้อ 2 (1)(4) และข้อ 4 ก. (15) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534

อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550"

**การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียน**

ข้อ 5 เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียน การจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามมาตรา 1387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. 1 ก. สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 7 การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริงดังนี้

(1) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต้องตกอยู่ในการจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ตกอยู่ในการจำยอมทั้งหมดให้เขียนชื่อประเภทว่า "การจำยอม"

(2) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "การจำยอมเฉพาะส่วน"

(3) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตน ต้องตกอยู่ในการจำยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "การจำยอมบางส่วน" หรือ "การจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน" แล้วแต่กรณี

---

<sup>9</sup> ภาสกร ชุณหะวัณ. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 4 แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, (2536).

(4) กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมไว้แล้ว โดยการจำยอมนั้นจะต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ ต่อมาคู่กรณีมีการตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำยอมนั้น ๆ หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์แล้ว ปรากฏว่าการจำยอมนั้นไม่ใช่ หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงการจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอม”

(5) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากการจำยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดการจำยอม” หากเป็นกรณีที่ในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมและต้องอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม(ปลดการจำยอม)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น

(6) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีการจำยอมและต้องอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการจำยอม)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น

(7) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการจำยอมและต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจากการจำยอมที่และต้องอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดการจำยอม)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น

(8) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้การจำยอมดังกล่าวหมดไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกการจำยอม” กรณีที่ได้จดทะเบียนการจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ไว้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกการจำยอม” เช่นกันกรณีมีการจดทะเบียนการจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามยทรัพย์ประสงค์เลิกการจดทะเบียนการจำยอมที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามยทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิกการจำยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกการจดทะเบียนการจำยอม”

ข้อ 8 การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1 , ท.ค.1 ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ 7 แล้วแต่กรณี

(2) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ 2 ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก. ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใดกรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนด้วย

(3) การเขียนชื่อเจ้าของสามยทรัพย์ในข้อ 3 ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก. ให้เขียนชื่อเจ้าของสามยทรัพย์ หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าทุกชื่อด้วย

(4) กรณีจดทะเบียนการจำยอมเฉพาะส่วนให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1, ท.ด.1 ก.) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใดเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องใดของที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใด

(5) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1, ท.ด.1 ก.) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข 1 - 13)

ข้อ 9 การจดทะเบียนการจำยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนต้องมีตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป และต้องเป็นของเจ้าของต่างคนกันกรณีที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน การพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินที่เป็นภรรยาทรัพย์กับเจ้าของที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์เป็นเจ้าของคนเดียวหรือไม่ ให้พิจารณาจากชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนว่าเหมือนกันทั้งแปลงที่เป็นภรรยาทรัพย์และสามยทรัพย์หรือไม่ หากมีชื่อเจ้าของต่างกันบางราย ไม่ถือว่าเป็นเจ้าของคนเดียว เช่น นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ขอจดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินบางส่วนเป็นทางเดินของที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อ นาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการจำยอมได้

ข้อ 10 การสอบสวนคู่กรณีให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าประสงค์จะจดทะเบียนการจำยอมในเรื่องใด ระยะเวลาเท่าใด และมีการกำหนดเงื่อนไขการงดเว้นการใช้สิทธิบางประการของเจ้าของที่ดินอย่างไร เช่น การจำยอมเรื่องทางเดิน มีการห้ามยานพาหนะใดผ่านเป็นต้น หรือกรณีที่เป็นการจำยอมเรื่องสาธารณูปโภค ต้องระบุให้ชัดเจนว่าใช้เพื่อสาธารณูปโภคใดเช่น วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปักเสาไฟฟ้า ปักเสาโทรศัพท์ เป็นต้น กรณีการจดทะเบียนประเภทการจำยอมบางส่วน การจำยอมเฉพาะส่วน หรือการจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้แนวเขตของการจำยอมมีขนาดกว้างยาวเท่าใด จากทิศไหนไปทิศไหน พร้อมทั้งจัดทำ



รูปแผนที่ประกอบการจดทะเบียนด้วยกรณีมีการกำหนดเงื่อนไขในการจดทะเบียนการจำขอมว่าเมื่อสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่นให้การจำขอมเป็นอันหมดไป พนักงานเจ้าหน้าที่ขอมรับจดทะเบียนให้

ข้อ 11 กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ก่อให้เกิดการจำขอมผูกพันเฉพาะส่วนของตน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดง หลักฐานแสดงความยินยอมดังกล่าวให้เก็บรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐานในสารบบด้วยถ้ากรณีขอส่งสำเนาอันรับรองว่าถูกต้องแล้วก็ให้รับไว้เป็นหลักฐานตามความประสงค์ของกรณีได้

ข้อ 12 กรณีผู้ขอได้มาซึ่งการจำขอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ได้มาขึ้นคำขอมพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น หลักฐานการได้มาดังกล่าวให้เก็บรวมเรื่องไว้ในสารบบเป็นหลักฐานด้วยกรณีได้มาซึ่งการจำขอมเฉพาะส่วน หรือการจำขอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนตามคำสั่งศาลพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ เนื่องจากการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

ข้อ 13 การจัดทำบันทึกข้อตกลงเรื่องการจำขอมให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) การขอมจดทะเบียนประเภทการจำขอม ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน โดยให้กรณีลงนามในบันทึกข้อตกลงเรื่องการจำขอมตามแบบ ท.ด.16

(2) บันทึกข้อตกลงเรื่องการจำขอมต้องกำหนดการใช้หรือการงดเว้นการใช้การจำขอมไว้ให้ชัดเจนแน่นอน กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดการจำขอมแต่เพียงบางส่วน ต้องระบุแนวเขตการจำขอมโดยต้องกำหนดขนาดกว้างยาวจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ พร้อมจัดทำรูปแผนที่ประกอบแบบท้ายบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และให้กรณีลงชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย

(3) กรณีที่การจำขอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ และกรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นก็ดี หรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าการจำขอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อตกลงของกรณีไว้เป็นหลักฐานว่ากรณีตกลงกันอย่างไร ถ้าเป็นกรณีที่เดิมเคยทำแผนที่แสดงแนวเขตการจำขอมไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวประกอบบันทึกข้อตกลงก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำขอม” ได้

ข้อ 14 การจดทะเบียนการจำขอม ถ้ากรณีประสงค์จะจดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนการได้รับประโยชน์ไว้ การยกเลิกการจำขอมหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำขอมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลง

การยกร่างพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องให้คู่กรณียื่นขอจดทะเบียนดังกล่าวไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์พร้อมกันด้วย

ข้อ 15 กรณีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยหรือเสื่อมความสะดวกพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด

ข้อ 16 ในการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมหรือกรณีที่คู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปพ้นจากการจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

(1) การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปและที่ดินแปลงคงเหลือมีการจำยอมติดไปด้วย ให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1, ท.ค.1 ก.) รวมทั้งรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการครอบการจำยอมว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำยอมยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอม ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ”

วิธีการจดทะเบียนการครอบการจำยอม ให้ยกรายการจดทะเบียนการจำยอมซึ่งมีอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก วันที่จดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนามให้ใช้ชื่อและวันเดือนปีเดิม และให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงนามพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้

(2) กรณีที่ได้มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโดยคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกนั้นพ้นจากการจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกข้อตกลงปลอดการจำยอมระหว่างเจ้าของการยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ แล้วบรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม(ท.ค.1, ท.ค.1 ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการปลอดการจำยอมว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงปลอดการจำยอม ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการจำยอมยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ”

ข้อ 17 กรณีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์ที่มีการจำยอมบางส่วนโดยระบุแนวเขตการจำยอมไว้แน่นอน ที่ดินแปลงแยกใดจะมีการจำยอมครอบติดอยู่ หรือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบการจำยอมติดอยู่หรือไม่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(1) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีการจำยอมแต่ต้องอยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจะต้องหมายเหตุการครอบการจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่

เดือน พ.ศ. ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจะต้องแต่อย่างใด”

(2) ที่ดินแปลงแยกบางแปลงและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีการจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดจะต้องอยู่ ที่ดินแปลงแยกบางแปลงและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ ให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. จะต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. จะต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่”

ข้อ 18 กรณีที่มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงสามทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากการจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดแจ้งในที่ดินแปลงแยกด้วย

ถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามทรัพย์แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนการจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำคู่กรณีให้ขอจดทะเบียนการจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามทรัพย์ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนการจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกได้ข้อ 19 เมื่อได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกการจำยอมต่อกันให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกการจำยอม ถ้าการจำยอมมีการกำหนดระยะเวลาไว้เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวการจำยอมเป็นอันยกเลิกไป พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนเลิกการจำยอมอีก ในกรณีที่มีการจดแจ้งครบการจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก เมื่อได้จดทะเบียนเลิกการจำยอมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม ให้จดแจ้งรายการจดทะเบียนเลิกการจำยอมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกด้วยทุกฉบับ แต่ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับเจ้าของที่ดินได้ออนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว และในขณะนั้นไม่สามารถที่จะนำมาจดแจ้งได้ ให้จดแจ้งรายการจดทะเบียนเลิกการจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับสำนักงานที่ดินก่อน เมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงดำเนินการจดแจ้งดังกล่าวในฉบับเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ๆ ต่อไป

ข้อ 20 กรณีที่ได้จดทะเบียนการจำยอมที่มีข้อตกลงว่า เมื่อสามทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่นให้การจำยอมเป็นอันหมดสิ้นไปไว้แล้ว ต่อมาสามทรัพย์ได้มีการโอนไปยังบุคคลอื่น หากเจ้าของการทรัพย์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการจำยอม โดยนำหลักฐานที่เจ้าของสามทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่น

มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกการจำยอมให้ผู้ขอแต่เพียงฝ่ายเดียวได้

ข้อ 21 กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ ต่อมาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของสามทรัพย์ตกมาเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ถ้าเจ้าของมีความประสงค์จะเลิกการจำยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกการจำยอมได้

ข้อ 22 กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนการจำยอมผ่านที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีหลักฐานรูปแผนที่แสดงขนาดของทางการจำยอม เช่น ความกว้าง ความยาวและจำนวนเนื้อที่ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณาประมาณศาสตร์สมบัติกลางประจำ (พศป.) สำนักงานพระพุทธศาสนา แล้ว

### **การลงลายมือชื่อและการประกาศ**

ข้อ 24 การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1, ท.ด.1 ก.) คำขอ (ท.ด.9) บันทึกข้อตกลง (ท.ด.16) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ 25 ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ 26 ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ 27 กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนการจำยอมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.3 ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3 ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนเลิกการจำยอม แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอม เลิกการจดทะเบียนการจำยอม ไม่ต้องประกาศ

### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ 28 ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 29 ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงการจำยอมและสารบัญญัติจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(1) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(2) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(3) ตรวจสอบบัญชีอาัยด์ว่ามีการอาัยด์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

### ค่าธรรมเนียม

ข้อ 30 การจดทะเบียนการจำยอมที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม โดยถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนการจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

### การระงับสิ้นไปของการจำยอม

1. เมื่อมีนิติกรรมที่กำหนดให้การจำยอมหมดสิ้นไป ระหว่างเจ้าของสามทรัพย์และเจ้าของภารทรัพย์ ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวนี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 และ 1301 จึงจะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้

2. เมื่อภารทรัพย์หรือสามทรัพย์สลายไป ตามมาตรา 1397 ถ้าภารทรัพย์หรือสามทรัพย์ได้สลายไปทั้งหมด ท่านว่าการจำยอมย่อมสิ้นไป แต่ถ้าหากมีการสลายไปเพียงบางส่วน การจำยอมก็ยังสามารถใช้การต่อได้

3. เมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์แห่งการจำยอมเป็นเวลาสิบปี ตามมาตรา 1399 การจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป บทบัญญัติดังกล่าวใช้ครอบคลุมถึงการจำยอมในทุกกรณี ไม่ว่าจะเป็นทางนิติกรรม อายุความหรือผลแห่งกฎหมาย แต่ในกรณีที่เป็นการจำยอมที่ได้มาโดยการจดทะเบียน เวลายกเลิกก็ต้องจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่เช่นกัน

4. เมื่อภารทรัพย์และสามทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ตามมาตรา 1398 ถ้าภารทรัพย์และสามทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่า เจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมิได้เพิกถอนไป การจำยอมยังมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก ทั้งนี้เนื่องจาก การจำยอมเกิดขึ้นในกรณีบนพื้นฐานของความขัดแย้งของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างสองบุคคล ดังนั้น เมื่อเจ้าของได้กลายเป็นคนเดียวกันแล้ว การจำยอมย่อมหมดไป แต่ถ้าการจำยอมนั้นได้มาจากการจดทะเบียน ก็จำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนเพิกถอนระงับต่อหน้าเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะไม่สามารถอ้างยันต่อบุคคลได้ในกรณีใดๆ ไม่ว่าบุคคลภายนอกจะเป็นผู้สุจริตหรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หากเป็นกรณีตรงข้าม คือได้การจำยอมโดยอายุความและไม่ได้จดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ไม่ต้องจดทะเบียนระงับแต่อย่างใดและสามารถใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้เลย เนื่องจากอายุความของการจำยอมจะต้องมีการนับใหม่เมื่อระงับไปแล้ว ไม่สามารถจะนับอายุความเดิมรวมไปด้วย

5. เมื่อการจำยอมไม่มีความจำเป็นหรือหมดประโยชน์ต่อสามทรัพย์ หรือมีประโยชน์เล็กน้อยจนไม่คุ้มกับภาระที่ภารทรัพย์ต้องรับอยู่ ตาม ปพพ. มาตรา 1400 ที่บัญญัติว่า เมื่อการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามทรัพย์ไซ้ ท่านว่า การจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมิทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไซ้ ท่านว่า การจำยอมนั้นย่อมกลับมีอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามทรัพย์บ้าง แต่เมื่อเทียบกันภาระอันตกอยู่แก่ภารทรัพย์แล้วประโยชน์นั้นน้อยนักไซ้ ท่านว่าเจ้าของภารทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน

การสิ้นสุดของการจำยอมโดยวิธีนี้ อาจจะทำให้การจำยอมเกิดขึ้นอีกก็ได้ หากการจำยอมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อสามทรัพย์ต่อไป และเจ้าของสามทรัพย์สามารถเรียกร้องสิทธิได้ภายใน 10 ปี นับตั้งแต่การยกเลิกในครั้งแรก

## สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของภารยทรัพย์<sup>10</sup>

1. เจ้าของภารยทรัพย์ไม่สามารถกระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะดวกได้ ตามมาตรา 1390 ท่านมิให้เจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใดๆอันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกไปมิได้ เมื่อสังหาริมทรัพย์ใดอยู่ได้ภารยทรัพย์จำยอมแล้ว เจ้าของภารยทรัพย์ก็มีหน้าที่ต้องยอมรับผลที่จะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของตนในทุกกรณี โดยไม่มีสิทธิที่จะขัดขวางใดๆ เช่น ได้การจำยอมให้ทำทางเดินผ่านที่ดิน เจ้าของที่ดินไม่สามารถนำหินหรือสิ่งใดมากีดขวางเส้นทาง และถ้าเจ้าของสามยทรัพย์ได้รับความเสียหายเพราะการขัดขวางนั้นๆ ก็มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายได้

2. เจ้าของภารยทรัพย์มีสิทธิขอให้ย้ายการจำยอมไปยังส่วนอื่นของภารยทรัพย์ได้ หากการกระทำนั้น ไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลงไป และการกระทำดังกล่าวจะต้องเป็นประโยชน์กับเจ้าของภารยทรัพย์ด้วย โดยทั้งนี้ เจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอมออกค่าใช้จ่ายเอง ตามมาตรา 1392 ถ้าการจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นได้ แต่ต้องแสดงได้ว่า การย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตน และรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดลง ตัวอย่าง เช่น ในกรณีที่มีบ้านติดกัน บ้านหลังหนึ่งได้การจำยอมให้วางท่อน้ำหันไปยังอีกบ้าน เจ้าของบ้านที่อยู่ปลายท่ออาจจะยกข้ออ้างเรื่องความไม่สะดวกของการรองรับน้ำ มาขอให้เจ้าของบ้านสามยทรัพย์หันท่อไปทางอื่นได้ โดยต้องยอมออกค่าใช้จ่ายในการย้ายท่อให้เอง สิทธิและหน้าที่ของสามยทรัพย์

1. เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำการใดอันเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภารยทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 การตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์นั้นสามารถกระทำได้ในขอบเขตเท่าที่จำเป็น แต่ถ้าหากเป็นการเพิ่มภาระให้แก่เจ้าของภารยทรัพย์แล้วก็ไม่สามารถกระทำได้ ตัวอย่างเช่น หากได้การจำยอมให้ทำทางเดินกว้าง 1 เมตรสำหรับเดินทาง จะสร้างเป็นทางกว้าง 3 เมตรสำหรับรถใช้สัญจร ย่อมไม่อาจกระทำได้ หรือได้รับการจำยอมให้ใช้น้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้ที่ปลูกบนสามยทรัพย์ ก็ไม่สามารถที่จะขยายไปจนถึงใช้น้ำสำหรับอุปโภคสำหรับกิจการอื่น ที่ จะสร้างความเสียหายให้กับเจ้าของภารยทรัพย์ได้

เช่นเดียวกันนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1389 ยังได้บัญญัติเพิ่มเติมไว้ ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่า ความเปลี่ยนแปลงนั้น ไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดการเกิดขึ้นเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้ อันหมายความว่า แม้ความต้องการของเจ้าของสามยทรัพย์จะเปลี่ยนแปลง ก็ยังไม่สามารถที่จะกระทำการใดๆอันเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภารยทรัพย์ได้ เช่น แต่เดิมได้การจำยอมให้นำรถบรรทุกผ่านที่ดินภารยทรัพย์เพื่อนำผลไม้ไปขายปีละสองเดือน แต่เมื่อเปลี่ยนประเภทของไม้ผลที่ปลูก ทำให้ได้ผลผลิตมากขึ้น จะนำรถบรรทุกผ่านเป็นปีละ

สี่หรือห้าเดือน เช่นนี้ย่อมไม่ได้ เพราะถือเป็นการเพิ่มภาระให้กับเจ้าของภารยทรัพย์ในการต้องดูแลและซ่อมแซมทางที่อาจจะเกิดความเสียหาย

2. เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการใดๆเพื่อรักษาและใช้การจ่ายอมได้โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการนั้นๆเอง ตามบทบัญญัติมาตรา 1391 ความว่า เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันเป็นจำเป็น เพื่อรักษาและใช้การจ่ายอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์ เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนประโยชน์ที่ได้รับ เช่น หากได้การจ่ายอมให้ตัดถนนผ่านภารยทรัพย์ เจ้าของสามยทรัพย์ ก็มีสิทธิที่จะถมหรือปรับปรุง ตกแต่งให้เป็นถนนที่พร้อมสำหรับใช้สอย โดยต้องออกค่าใช้จ่ายเอง และถ้าหากจำเป็นก็อาจจะตัดต้นไม้สองข้างทางได้ แต่ต้องกระทำเท่าที่จำเป็น ตามที่บทบัญญัติมาตราที่ 1388 และ 1389 ในข้างต้น และตามวรรคสอง หากประโยชน์ที่ได้จากการตัดแปลงนั้น เป็นผลดีต่อเจ้าของภารยทรัพย์ด้วยแล้ว ทั้งสองฝ่ายก็ต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามส่วนแบ่งแห่งประโยชน์ที่เจ้าของภารยทรัพย์ได้รับ

---

<sup>10</sup> สุพร อิศรเสนา, ม.ล. ตำราว่าความเรื่องทางจำเป็น – การจ่ายอม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, (2537).



## บทที่ 3

### กฎหมายเกี่ยวกับการจำยอม

#### 3.1 ประมวลกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้อง

มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

"ที่ดิน" นอกจากจะหมายถึงที่ดินบนบก อันได้แก่พื้นดินทั่วไปและภูเขาแล้ว ยังคลุมไปถึงดินซึ่งอยู่ใต้ผิวน้ำตื้นๆ ด้วย เช่น ที่ดินที่อยู่ในห้วย หนอง คลอง บึง ต่างๆ ส่วนที่ดินซึ่งอยู่ในน้ำลึกๆ เช่น แม่น้ำ ทะเลไม่ใช่ความหมายที่ดินในประมวลกฎหมายนี้ สาเหตุที่กฎหมายบัญญัติคลุมถึงที่ดินเฉพาะในน้ำที่ตื้นๆก็คงเป็นเพราะที่ดิน เหล่านี้อาจไหลลงพื้นน้ำเนื่องจากห้วย หนอง คลอง บึง ดินเลน กลายเป็นพื้นดินทั่วไปขึ้นมาได้ เมื่อดินเลนจนกลายเป็นพื้นดินแล้ว ประชาชนก็อาจเขาใช้ประโยชน์ได้ และอาจมีกรณีพิพาทเกิดขึ้น จึงได้บัญญัติให้ครอบคลุมที่ดินดังกล่าวไว้ด้วย อาณาเขตบนพื้นโลกย่อมประกอบด้วยทุกสิ่งทุกอย่างในอาณาบริเวณไม่ว่าจะเป็น พื้นดิน ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บางก็ตาม เช่น เมื่อเรากล่าวว่าประเทศไทยเรามีเนื้อที่ 200,000 ตารางไมล์ เนื้อที่ดังกล่าวนี้ก็ไม่ได้หมายความว่าเฉพาะพื้นดินเท่านั้น แต่ย่อมหมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ต่างๆ แม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำท่าจีน แม่น้ำป่าสัก ฯลฯ และรวมตลอดถึงทะเลอาณาเขตที่อยู่ในอำนาจอธิปไตยของเราด้วย เพราะสิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของอาณาเขตของประเทศไทยทั้งสิ้น อาณาเขตนี้ย่อมรวมถึงพื้นดินพื้นน้ำซึ่งอยู่ในความปกครองของรัฐบาลแต่ละประเทศซึ่งใหญ่่น้อยต่างกันสุดแล้วแต่ประวัติศาสตร์แต่ละประเทศ

มาตรา 4 ทวิ

มาตราบัญญัติขึ้น โดยประกาศของปฏิวัติ ฉบับที่ 96 สาเหตุที่ต้องบัญญัติมาตรานี้ขึ้นไว้ก็เนื่องมาจากราษฎรที่เจ้าของไม่มีกรรมสิทธิ์ไม่ยอมไปทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้จะเป็นด้วยอยู่ไกลจากอำเภอ ไม่ได้รับความสะดวกในการติดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเพื่อหลบเลี่ยงไม่ยอมเสียค่าธรรมเนียมก็เป็นได้ ทำให้ทางราชการขาดรายได้ และไม่สามารถควบคุมทะเบียนหลักฐานได้ว่าใครมีที่ดินอยู่ในความครอบครองบ้าง จำนวนเท่าไร ได้โอนไปแล้วหรือไม่ ยิ่งกว่านั้นเมื่อทางราชการจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือออกโฉนดให้ หรือผู้ปกครองต้องการไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็มีเหตุขัดข้อง เนื่องจากชื่อผู้ครอบครองในหลักฐานไม่ตรงกับความจริง ทำให้ยุ่งยากและเกิดขัดข้องในการปฏิบัติการต่างๆ เจตนารมณ์ของมาตรา 4 ทวิ ก็คือบังคับให้มีการจดทะเบียนที่ดินให้เคร่งครัดกว่าเดิมนั่นเอง

มาตรา 4 ทวิ แยก เป็น 2 กรณี คือ

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดที่ดิน การโอนสิทธิการครอบครอง ที่ดินมีหนังสือรับรองทำประโยชน์ทั้งสองกรณีจะต้องทำเป็นหนังสือและต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ถ้าพิจารณาตามมาตรา 4 ทวิ อย่างผิวเผินแล้ว อาจทำให้เข้าใจได้ว่า ที่ดินที่มีใบไต่สวน, ใบจอง, ส.ค.1 เมื่อจะมีการโอนสิทธิการครอบครองให้แก่กันไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้ได้ เพราะมาตรา 4 ทวิ มิได้บังคับไว้ แต่ถ้าดูมาตรา 9 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว จะเห็นได้ว่าที่ดินดังกล่าวกฎหมายห้ามโอนโดยเด็ดขาด นอกจากตกทอดโดยทางมรดก และในการโอนที่ดินทางมรดกจะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสมบูรณ์

โดยเหตุที่มีกฎหมายเรื่องการโอนสิทธิการครอบครองให้แก่กัน โดยการส่งมอบนี้เอง ทำให้ต้องมีบัญญัติมาตรา 4 ทวิ ขึ้นมาอีก ผลของมาตรา 4 ทวินี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า กฎหมายพิเศษย่อมยกเว้นกฎหมายทั่วไป กฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายพิเศษจึงยกเว้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 อันเป็นกฎหมายทั่วไปประกอบกับมาตรา 4 ทวิ บัญญัติขึ้นมาภายหลัง โดยมีเจตนารมณ์ที่ให้เป็นที่ยกเว้นของมาตรา 1387 ซึ่งมีอยู่เดิม ดังนั้นผู้ใดกระทำการฝ่าฝืนมาตรา 4 ทวิ ไม่ว่าจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดโดยไม่จดทะเบียนหรือโอนสิทธิการครอบครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมิได้จดทะเบียนการโอนนั้นย่อมเป็นโมฆะทั้งสิ้น ยิ่งกว่านั้นหากมีการตีความบทบัญญัติการห้ามโอนที่ดินภายใน 5 ปี หรือ 10 ปี ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 31 และ 58 ทวิ รวมทั้งกฎหมายที่บัญญัติไว้ว่า ที่ดินมาตรา 31 และ 58 ทวิ ไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ก็จะเป็นหมันไม่มีผลใช้บังคับไปด้วยทั้งหมด เพราะมีการตีความหลีกเลี่ยงโดยการโอนสิทธิการครอบครองให้แก่กันโดยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 ได้

ดังนั้น ถ้ามีผู้โอนที่ดิน โดยฝ่าฝืนที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา 4 ทวิ แม้ผู้รับโอนจะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่มีทางได้สิทธิการครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ เจ้าของเดิมจึงฟ้องเรียกคืนได้เสมอ ทั้งนี้นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 มีผลใช้บังคับ คือตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้นไป

มาตรา 5

บัญญัติว่า “ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่แจ้งภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิการครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ ผู้ว่าราชการ

จังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย (1) การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรา ๕ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้ง แต่ประการใด” เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ทางราชการต้องการที่จะสำรวจว่าที่ดินที่ราษฎรได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดย

1.เป็นผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497

2.ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวยังไม่มียุทธศาสตร์สำคัญแสดง กรรมสิทธิ์ ซึ่งหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่มีมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หมายความว่า ถ้าบุคคลใดครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่มีหนังสือสำคัญชนิดใดชนิดหนึ่ง ใน 3 ชนิดนี้ ถึงแม้ว่าจะมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างอื่น เช่น ตราจอง ใบเหี้ยบย่ำ เป็นต้น ก็มีหน้าที่ที่จะต้องมาแจ้งการครอบครอง

3.ผู้มีหน้าที่แจ้งการครอบครองจะต้องแจ้งการครอบครองต่อนายอำเภอหรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่

4.การแจ้งการครอบครองนั้น ต้องแจ้งภายใน 180 วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2498 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายที่ทางราชการจะรับแจ้งการ ครอบครองตามวรรคแรกของ

#### มาตรา 5

ในการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ผู้แจ้งจะต้องมีคำรับรองจากกำนันหรือ ผู้ใหญ่บ้าน ถ้าที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลก็ต้องมีคำรับรองจากคณะเทศมนตรี ผู้ที่ไปแจ้ง การครอบครองควรจะเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นในฐานะเป็นเจ้าของ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของ ในกรณีที่ดินแปลงใดมีเจ้าของครอบครองร่วมกันหลายคน ก็อาจจะมอบหมายให้คนหนึ่งคนใดไปแจ้งการครอบครองแทนก็ได้ แต่ต้องระบุ ชื่อผู้ครอบครองร่วมไว้ในใบแจ้งการครอบครองให้ชัดเจน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับ แจ้งแล้ว ทั้งได้ไต่สวนเห็นว่าข้อความที่แจ้งเป็นความจริง บุคคลนั้นก็จะได้รับหลักฐาน การแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน และไม่แจ้งภายใน 180 วัน มาตรา 5 วรรคสอง ถือว่า บุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิ ครอบครองที่ดินนั้น รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่บุคคลผู้นั้นได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อว่าผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย การแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคแรก คือ ภายใน 180 วัน เป็นระยะเวลา ที่ค่อนข้างสั้น ดังนั้น จึงมีผู้ตกค้างไม่มาแจ้งการครอบครองเป็นจำนวนมาก และได้มายื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองต่อผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสองนี้

กระทรวงมหาดไทยจึงได้มีประกาศ เรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ข้อ 5 โดยได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการไว้ว่า เมื่อพ้นกำหนดเวลาแจ้งการครอบครอง ปรากฏว่าผู้ใดมิได้แจ้ง และมีเหตุผลสมควรอันจะขอผ่อนผันให้รับแจ้งการครอบครอง ให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และให้นายอำเภอสอบสวน พยานและหลักฐาน แล้วเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการ ในการสอบสวน จะต้องไปรังวัดตรวจสอบที่ดิน สอบสวนกำนันผู้ใหญ่บ้าน ผู้ปกครองท้องที่ว่า ผู้ขอผ่อนผันได้ที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือไม่ มีหลักฐานอย่างไร เช่น มีใบเสร็จชำระเงินเสียภาษีบำรุงท้องที่หรือไม่ ได้ที่ดินมาอย่างไร มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างไรหรือไม่ พิจารณาจากการทำประโยชน์ว่าได้ ทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ อย่างไร มีใครรู้เห็นบ้าง พืชพันธุ์ไม้ที่ปลูกลงในที่ดินมีอายุเท่าไรมีอาณาเขตข้างเคียงเป็นป่าไม้หรือที่ดินอย่างไร เหตุใดจึงไม่แจ้งการครอบครองภายในกำหนด มีเหตุผลอย่างไร มีหลักฐานอ้างอิงหรือไม่ และถ้าเป็นที่ดินอยู่ในบริเวณเขตป่าไม้ต้องให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายป่าไม้ร่วมทำการตรวจสอบด้วยผู้ขอผ่อนผันแจ้งการครอบครอง คือ ผู้ที่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ในกรณีที่ยังไม่ได้แจ้งสิทธิครอบครองภายใน 180 วันได้ถึงแก่กรรมลงทายาทของผู้มีสิทธิครอบครองก็แจ้งการครอบครองแทนได้ โดยให้ทายาทลงชื่อ (ต่อมากระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เสนอความเห็นไปยังคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ.2503 ว่า ถ้าปล่อยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจในการสั่งผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครองได้อยู่ต่อไปแล้ว ก็จะเป็นเหตุให้ป่าไม้ของชาติถูกบุกรุกทำลายเสียหาย เพราะ อาจจะเป็นการฉวยโอกาสของบุคคลบางคนเพื่อแอบอ้างสิทธิที่จะมาครอบครอง จึงขอให้ระงับการสั่งผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครอง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบด้วย และสั่งให้งดการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามความในมาตรา 5 วรรคสองแห่ง พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เสียโดยเด็ดขาดทุกกรณีตั้งแต่ ปี พ.ศ.2503 เมื่อมีมติของคณะรัฐมนตรีให้สั่งงดการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองแล้ว ฝ่ายเจ้าของที่ดินผู้สุจริตที่ยังตกค้างการแจ้งการครอบครองอยู่จริงๆ ก็ได้รับความเดือดร้อน เพราะเหตุว่าการไม่แจ้งการครอบครองนั้นทำให้เจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิในที่ดินตามที่ กฎหมายบัญญัติไว้ เจ้าของที่ดินเหล่านี้ก็ได้ร้องเรียนเรื่องนี้มายังกระทรวงมหาดไทย ขอให้กระทรวงมหาดไทยช่วยเหลือเพื่อให้มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครอง กระทรวงมหาดไทยจึงเสนอเรื่องไปยังคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ.2505 ให้ผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครองได้ในบางกรณีเพื่อแก้ไขความเดือดร้อนของราษฎร ซึ่งเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบด้วย กระทรวงมหาดไทยจึงแจ้งให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ 796/2505 ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ.2505 ว่าบัดนี้คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้มีการผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครองที่ดินได้ในบางกรณี คือ

1. ที่ดินที่มีผู้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือนำเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน ทั้งตำบลไว้แล้วก่อนวันประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

2. ที่ดินเฉพาะในเขตเทศบาลและสุขาภิบาล สำหรับที่ดินนอกเขตให้รอเรื่องไว้ ก่อนจนกว่าคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินจะได้พิจารณาแยกเขตป่าออกจาก ที่ดินประเภทอื่นๆ แน่นอนแล้ว

มาตรา 9 ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้ที่ดินมือเปล่าทุกประเภท ถ้ายังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอ จะโอนไปยังผู้อื่นมิได้ นอกจากการโอนที่ดินแล้วที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอนี้ยังไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมต่างๆ ได้อีกด้วย(ฎีกาที่ 1290-1291/2522)แม้กฎหมายจะใช้คำว่านายอำเภอ อย่างเดียวโดยไม่มีคำว่า “ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งประจำอำเภอ” ด้วยก็ตาม แต่ในปฏิบัติ ปลัดอำเภอดังกล่าวก็เป็นผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตท้องที่ของตนเช่นกัน ดังนั้นที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอจึงโอนได้เช่นกัน ไม่ต้องห้ามที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ต้องเป็นที่ดินที่มีการหักล้างทางพจนใช้ปลูกพืชพรรณผลไม้มือหรือใช้ประโยชน์อื่นๆ ได้แล้วตามสมควร ดังนั้นกฎหมายจึงยินยอมให้โอนต่อไปได้ นอกจากจะอยู่ในข้อยกเว้นเรื่องห้ามโอนตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่ดินที่ยังมิได้มีคำรับรองว่าทำประโยชน์แล้ว โอนไปยังผู้อื่นไม่ได้ ทั้งนี้รัฐมีความมุ่งหมายที่จะป้องกันการบุกรุกถากถางป่าไม้มือของชาติ เนื่องจากมีผู้ที่ได้รับการจัดการให้เข้าทำประโยชน์ที่ดินจำนวนไม่น้อยที่ขายที่ดินของตนให้แก่ผู้อื่น แล้วก็ไปจับจองที่ดินแปลงใหม่ บางรายก็เข้าบุกรุกที่ดินของรัฐโดยพลการ ทำให้ป่าซึ่งเป็นทรัพยากรของชาติถูกทำลาย รัฐจึงหาวิธีห้ามปรามไว้ เมื่อห้ามไม่ให้โอนขายแก่ผู้อื่น ผู้ครอบครองก็คงอยู่ในที่ดินนั้นต่อไป ไม่ไปจับจองที่ดินแปลงอื่นๆ อีก

ที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอนี้ ถ้าผู้ครอบครองมาขอทำนิติกรรมโอนที่ดินให้ผู้อื่น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะปฏิเสธไม่รับทำ ให้ แต่ก็มีทางเลี่ยงโดยการโอนสิทธิ์ครอบครองให้แก่กัน ทั้งนี้เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้น ย่อมทำได้ โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง” (ฎีกาที่ 325/2519) ดังนั้นมาตรา 9 จึงมีผู้ฝ่าฝืนอยู่เสมอทำให้เป็นปัญหายุ่งยากในการควบคุมทะเบียนสิทธิครอบครองของทางราชการ เพราะไม่ทราบแน่ชัดว่าที่ดินเป็นของใคร นอกจากนั้นเมื่อผู้รับโอนมาขอทำนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ทำได้ยาก เพราะชื่อเจ้าของที่ดินในหลักฐานแสดงสิทธิที่ดิน ไม่ตรงกับความจริง

ศาลจะบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนที่ดินมือเปล่า ซึ่งยังมิได้คำรับรองจากการทำประโยชน์แล้วมิได้ (ฎีกา 977/2521, 2505/2533)

ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว คือตราจองที่ออกโดยพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479

ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่จะเข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็มีได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ หรือ จากอธิบดีกรมที่ดิน ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 20, 21, 27, 30 หรือมีการขอจับจองที่ดินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33

ใบไต่สวน หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค. 1 คือหนังสือที่ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497 อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ น.ส. 3 หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้ที่มี น.ส. 3 ย่อมมีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินได้ หากที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 และไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายดิ่ง หรือไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา ที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งนี้ดังที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 8

ที่ดินที่เจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครองนั้นเรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า และที่ว่าเป็นที่ดินมือเปล่าที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน เจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครองนั้น มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานมากมาย เช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 663/2488 วินิจฉัยว่า ครอบครองที่ดินว่างเปล่าทำเป็นนาขึ้น แม้จะช้านานเท่าใด ถ้าไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแล้ว ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ มีเพียงสิทธิครอบครอง และคำพิพากษาฎีกาที่ 308/2490 วินิจฉัยว่า ที่น้ามือเปล่า ผู้ยึดถือมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามถ้าที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินนั้น เป็นที่บ้าน ที่สวน ซึ่งได้มาก่อนวันประกาศใช้ประมวลแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 คือวันที่ 1 เมษายน 2475 แล้ว ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 และตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 812/2509 ซึ่งวินิจฉัยว่า ที่บ้านที่สวนมือเปล่าซึ่งมีอายุความฟ้องร้องกันได้ถึง 9 - 10 ปี ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 นั้น จะต้องเป็นที่บ้านที่สวนมือเปล่ามาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยลักษณะทรัพย์สิน

และคำพิพากษาฎีกาที่ 645/2510 ซึ่งวินิจฉัยว่า ครอบครองที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 ย่อมได้กรรมสิทธิ์

สำหรับที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ และที่ดินที่เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองนั้น ในด้านการใช้ สอย ด้านการจัดการ หรืออำนาจในการจำหน่ายย่อมมีเท่าเทียมกัน ไม่มีอะไรแตกต่างกัน แต่ในด้าน วิธีการจำหน่าย วิธีการขาดสิทธิในที่ดินแล้ว แตกต่างกันมาก กล่าวคือ ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์นั้น การ จำหน่ายไม่ว่าจะโดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้จะต้องกระทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456, 519, และ 525 มิฉะนั้น ย่อมเป็นโมฆะเสียเปล่าไม่มีผลแต่อย่างใด ส่วนที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองนั้น ครอบครองที่ยังไม่มี หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) จะทำการโอนโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้เลย ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 และตาม คำพิพากษาฎีกาที่ 1270/2509 ซึ่งวินิจฉัยว่า ศาลจะบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดิน มือเปล่า ซึ่งยังมีรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วมิได้ แต่ถ้าที่ดินใดมีหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์แล้วยอมโอนโดยการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ดังที่บัญญัติ ไว้ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ส่วนข้อแตกต่างในเรื่องการขาดสิทธิในที่ดินนั้น ถ้าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เจ้าของปล่อยให้คนอื่น ผู้อื่นเข้าครอบครองโดยความสงบ เปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ผู้อื่นย่อม ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้า เป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง ถ้าปล่อยให้ผู้อื่นแย่งการครอบครองไปเกินกว่า 1 ปี ย่อมหมดสิทธิที่ จะฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครอง ทั้งนี้ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์

ที่ว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีแต่เพียงหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) มิแต่ไปไต่สวน หรือมีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) ย่อมมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น ได้มีคำ พิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้หลายเรื่อง ดังเช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 186/2508 และ 1331/2508 วินิจฉัยว่า ไป ไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ผู้ครอบครองที่ดินซึ่งมีเพียงไปไต่สวน จึงจะร้องขอให้ศาลแสดง ว่าที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 มิได้ และคำพิพากษาฎีกาที่ 472/2513 วินิจฉัยว่า ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติว่าหนังสือแจ้งการ ครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค. 1 นั้น เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ส่วนผู้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมี หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ก็มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1056/2507 วินิจฉัยว่า หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ (น.ส. 3) เป็นเพียงคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วและให้

โอนกันได้เท่านั้น หากเป็นหลักฐานกรรมสิทธิ์ว่า ผู้มีชื่อในหนังสือนั้นเป็นเจ้าของที่ดินทางทะเบียน เช่น โฉนดที่ดินไม่ และคำพิพากษาฎีกาที่ 1046/2517 ก็วินิจฉัยอย่างเดียวกัน

สำหรับที่ดินที่มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น หลังจากที่มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2515 ข้อ 2 ให้เพิ่มข้อความมาตรา 4 ทวิขึ้นในประมวลกฎหมาย ที่ดินแล้ว ทำให้มีผู้เข้าใจว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน เพราะมาตรา 4 ทวิ บัญญัติข้อความดังนี้

“นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่”

เหตุที่มีผู้เข้าใจเช่นนั้น เพราะมาตรา 4 ทวิ บังคับว่าการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับการโอนที่ดินที่มีโฉนด ที่ดิน จึงเป็นเหตุให้เข้าใจว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และ โฉนดที่ดินมีศักดิ์ศรีและฐานะเท่าเทียม กัน อำนาจความเป็นเจ้าของจึงน่าจะเท่าเทียมกันด้วย

ความจริงความเข้าใจเช่นนั้น คลาดเคลื่อนต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เพราะมาตรา 4 ทวินั้นก็ได้ บัญญัติไว้ชัดเจนแล้วว่า “การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ ต้อง ฯลฯ” แสดงว่า กรรมสิทธิ์นั้นสำหรับที่ดินซึ่งโฉนดที่ดิน และสิทธิครอบ ครองนั้นสำหรับที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาตรา 4 ทวิ จึงหาได้เปลี่ยนหลักกฎหมาย เดิมที่ว่า ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้มีชื่อในหนังสือนั้นมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่ การที่มาตรา 4 ทวิ บังคับให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ก็เป็นเพียงบัญญัติยืนยันหลักในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติว่า “ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้ โอนกันได้” เท่านั้น

โดยที่ ที่ดินมือเปล่าซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครอง (ยกเว้นที่ดิน ซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์) จะโอนหรือจำหน่ายโดยการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้ดังที่ได้กล่าวมา ข้างต้นแล้ว จึงมีปัญหาว่า การโอนหรือจำหน่ายจะกระทำโดยวิธีใด คำตอบสำหรับเรื่องนี้ก็คือ เมื่อที่ดิน นั้นมีเพียงสิทธิครอบครอง จึงสามารถโอนสิทธิครอบครองได้โดยการส่งมอบที่ดินที่ครอบครองให้ผู้รับ โอน และผู้ส่งมอบสละเจตนาครอบครองให้แก่ผู้รับโอน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย มาตรา 1377, 1338 เมื่อมีการส่งมอบและสละเจตนาครอบครองแล้ว สิทธิครอบครองของผู้ โอนที่ดินย่อมสิ้นสุดลง เมื่อผู้รับโอนได้เข้าครอบครองที่ดินนั้นและมีเจตนายึดที่ดินนั้นเพื่อตนเอง ผู้รับ โอนจึงได้สิทธิครอบครองไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1367



มีปัญหาต่อไปว่า ที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) ซึ่งมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบังคับว่าการโอนต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น หากไม่โอนโดยวิธีดังกล่าวจะโอนโดยวิธีส่งมอบที่ดินที่ครอบครองโดยสละ เจตนาครอบครองให้ผู้รับโอน ดังเช่นที่ดินมือเปล่าทั่ว ๆ ไป จะได้หรือไม่ น่าจะตอบว่ากระทำได้ เพราะที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ผู้เป็นเจ้าของก็มีเพียงสิทธิครอบครอง จึงสามารถโอนสิทธิครอบครองได้โดยวิธีเดียวกับการโอนสิทธิครอบครองทั่ว ๆ ไป ฉะนั้นผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงมีสิทธิเลือก ได้ว่าจะทำการโอนโดยทางนิติกรรมให้ถูกต้องคือ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือโดยการส่งมอบที่ดินและสละเจตนาครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1338 ก็ได้ ทั้งนี้ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 1101/2504

การจดทะเบียนที่ดินที่มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 จะต้องกระทำที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ แต่ผู้ขอจดทะเบียนอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้ก็ได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องที่ประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 72 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (การจดทะเบียนใดต้องมีการประกาศหรือไม่ โปรดดูกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ส่วนการจดทะเบียนที่ต้องมีการรังวัดเช่นจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน หรือแบ่งขายเป็นต้น)

#### มาตรา 71

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528(1) ได้ยกเลิกความในมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น"

นอกจากนี้ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 10) พ.ศ.2550 ยังได้บัญญัติเพิ่มเติมวรรคสองของมาตรา 71 โดยมีข้อความ ดังต่อไปนี้

"ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมี

การรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา"การที่มีกรแก้ไขมาตรา 71 เดิมนั้น จุดประสงค์ก็เพื่อปรับปรุงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยการรวมอำนาจหน้าที่ใน

"ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่มีใบไต่สวน หรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนี้รวมกับที่ดิน (2) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือ ผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น สำหรับกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ใน (1)"

คำว่า อสังหาริมทรัพย์ มีบัญญัติไว้ในมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับ ที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึง ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน นั้นด้วย"

ตามมาตรา 71 เดิม พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ได้แก่

1.เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

(2) ที่ดินที่มีใบไต่สวน

(3) อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่มีใบไต่สวน โดยจดทะเบียนรวมกันกับที่ดินดังกล่าวนี้

2.นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือ ผู้ทำการแทน ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 1

### สรุป

1.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีใบไต่สวนเพียงอย่างเดียว เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

2.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีใบไต่สวนพร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนในคราวเดียวกัน เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

3.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าอย่างเดียว ไม่รวมถึง ที่ดินที่มีใบไต่สวน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

4.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า ไม่รวมถึงที่ดินที่มีใบไต่สวน พร้อมทั้งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนในคราว เดียวกัน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

5.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนอกจากที่ดิน ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน หรือ ที่ดินมือเปล่าชนิดอื่น นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

6.ทรัพย์สินต่างๆเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

7.ทรัพย์สินต่างๆเกี่ยวกับที่ดินนอกจากที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่มีใบไต่สวน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทนปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 71 เดิมนั้น จะเห็นได้ว่าสถานที่ที่ รัฐจะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นแยกกันออกเป็นสองแห่ง คือ ที่สำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา กับที่ทำการอำเภอหรือที่ทำการกิ่งอำเภอ จึงอาจทำให้เกิดเป็นปัญหาได้หลายประการ เช่น ทำให้ประชาชนไม่เข้าใจและเกิดความสับสนในทางปฏิบัติ นอกจากนี้ อาจเกิดการทุจริตกันได้ง่าย ถ้าหากกรณีทรัพย์สินอันเดียวกันต้องมีการจดทะเบียนกันคนละแห่ง ตัวอย่าง นายเขียวขายฝากบ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้แก่ นายขาว การจดทะเบียนขายฝากดังกล่าวก็ต้องไปทำกัน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ โดยมีนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า ประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71(2) จะเห็นได้ว่า กรณีการจดทะเบียนดังกล่าวย่อมเป็นปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้จริงๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการขจัดปัญหาดังกล่าว จึงควรที่จะรวมสถานที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ ณ สถานที่เดียวกันเพื่อให้ง่ายแก่การตรวจสอบว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อนหรือไม่ ดังนั้น มาตรา 71 ที่บัญญัติขึ้นมาใหม่ จึงบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียวเป็น พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ ในบางท้องที่ที่อาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับความไม่พร้อม ไม่ว่าจะเป็นกำลังเจ้าหน้าที่ งบประมาณ ตลอดจนอาคารสถานที่สำหรับที่จะรองรับงานในหน้าที่ที่เพิ่มขึ้น กรณีเช่นนี้ มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 จึงบัญญัติให้หัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ยังคงมีอำนาจหน้าที่

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ต่อไป จนกว่าจะได้มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ดังกล่าวโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษา ต่อมาพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 10) พ.ศ.2550 ซึ่งใช้ บังคับเมื่อวันที่ 28 กันยายน พ.ศ.2550 ได้บัญญัติมาตรา 4 มาเพิ่มเติมเป็นวรรคสองของ มาตรา 71 เพราะเห็นว่าในปัจจุบันได้มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการในการจัดเก็บในโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สามารถจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศได้ด้วย รวมทั้งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นก็ได้

### การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 72 วรรคแรกแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71” ผู้ที่ประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง หรือหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) พร้อมด้วยสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือแสดงความยินยอมของกลุ่มสมรส หนังสือมอบอำนาจ หนังสือสัญญาต่างๆ สำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 มีอำนาจดังต่อไปนี้

1. มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี
2. มีอำนาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ
3. มีอำนาจเรียกให้บุคคลส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น

บุคคลใดไม่ยอมมาให้ถ้อยคำหรือไม่ยอมส่งเอกสาร มีความผิดต้องระวางโทษปรับ ไม่เกิน 2,000 บาทหรือจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ ตามมาตรา 109 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ก่อนทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ คือ

1. สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

3.การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสภาพของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดย คู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้ ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

1.จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยแจ้งว่ามีการจำนองที่ดินเป็นเงินจำนวนน้อยกว่าความเป็นจริง หรือขอโอนที่ดินที่ห้ามโอนตามมาตรา 31 หรือมาตรา 58 ทวิวรรคห้าโดยอ้างว่า เป็นการรับมรดก เป็นต้น

2.จะเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ทั้งนี้เพราะคนต่างด้าวบางจำพวกถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยไม่ได้ หรือถือได้ในจำนวนจำกัด จึงให้คนไทยรับโอนที่ดินไว้ในนามของคนไทยแทนคนต่างด้าว เมื่อเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะเสนอเรื่องไปยัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อขอคำสั่ง เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีคำสั่งประการใดแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนเรื่องต่างๆเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็จะดำเนินการประกาศเป็นเวลา 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือนิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายอีก 1 ฉบับหรือ 2 ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ 1 ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จัดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

#### **การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน**

มาตรา 72 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือผู้ที่ประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากจะมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 71 แล้ว อาจจะมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้มีหน้าที่เพียงรับคำขอ สอบสวน เสร็จแล้วจะส่งเรื่อง ไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่

ที่มีอำนาจหน้าที่โดยตรงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 71 ทำการจดทะเบียน อีกทีหนึ่ง ไม่ใช่ทำการจดทะเบียนเสียเอง เพราะพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอไม่ใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 จึงไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะทำการจดทะเบียน เมื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ตรวจสอบเรื่องถูกต้องแล้ว ก็จะจดทะเบียนลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วก็จะส่งหลักฐานต่างๆรวมทั้งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินคืนมายังกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้ เพื่อมอบให้คู่กรณีต่อไป การดำเนินการตามวิธีการดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. การจดทะเบียนนั้นจะต้องไม่มีการประกาศก่อน
3. การจดทะเบียนนั้นจะต้องไม่มีการรังวัดก่อน

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องมีการประกาศก่อนทำการจดทะเบียนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3 ก หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน

(2) การจดทะเบียนรับมรดกที่ดิน ต้องประกาศก่อนทำการจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(3) การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นนอกจากโดยคำสั่งศาล ต้องประกาศก่อนทำการจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ต้องมีการประกาศก่อนทำการจดทะเบียนตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2526) คือ

(1) การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า เลิกการจำยอม เป็นต้น

(2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน การผ่อนผัน การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การโอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกัน เป็นต้น

(3) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลดหนี้การไถ่ หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก

(4) การจดทะเบียนการไถ่มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

(5) การจดทะเบียนตาม (2) (3) หรือ (4) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกัน

(6) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมามีการตกลงเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณี ฝ่ายผู้รับสัญญา

(7) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดซึ่งได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกัน เมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ 5 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) แล้ว

(8) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

(9) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะต้องมี การรังวัดก่อนทำการจดทะเบียน เช่น การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งในนามเดิม แบ่งโอนมรดก แบ่งขาย เป็นต้น ซึ่งนิติกรรมประเภทนี้ต้องไปดำเนินการขอจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัดก่อน ถ้าคู่กรณีมาขึ้นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดิน แห่งใดแห่งหนึ่งนอกเขตพื้นที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับดำเนินการให้

#### **การมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน**

โดยปกติการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าของที่ดินและคู่กรณี ในการทำนิติกรรมมักจะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ไปดำเนินการด้วยตนเอง ดังที่กล่าวไว้ในมาตรา 72 แต่ในบางกรณีเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณี อาจมีความจำเป็นไปดำเนินการด้วยตนเองไม่ได้ ก็อาจจะมอบอำนาจหรือมอบฉันทะให้ ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทนตนก็ได้ การมอบอำนาจให้ทำกิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ การมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขาย ให้ ฯลฯ การมอบอำนาจต้องมีสาระสำคัญครบถ้วนเพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินที่ได้ จัดพิมพ์ไว้จำหน่ายอยู่แล้ว และควรมอบบัตรประจำตัวของผู้อนุญาตให้กับผู้รับมอบอำนาจ นำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและคู่กรณีจะต้องระมัดระวังหรือหนังสือมอบอำนาจตามแบบของกรมที่ดินมี 2 แบบ คือ สำหรับที่ดินที่มีโฉนด ที่ดินแล้วแบบหนึ่งกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินอีกแบบหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีความจำเป็น ผู้อนุญาตก็สามารถเขียนหนังสือมอบอำนาจขึ้นเองได้โดยต้องให้มีลักษณะข้อความชัดเจนเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำนิติกรรม ตลอดจนกิจการที่มอบอำนาจต้อง ระบุด้วยว่า ให้ผู้รับมอบอำนาจทำอะไร และมีขอบข่ายอำนาจเพียงใด ในการมอบอำนาจนั้น ข้อปฏิบัติที่สำคัญมีดังนี้

1. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก, บ้านเรือน, โรง ให้ชัดเจน
2. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย

3. อย่างกรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกันถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

4. ถ้ามีการขูดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่า ขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

5. อย่างลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความ โดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้ว หรืออย่างลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมีได้กรอกข้อความเป็นอันขาด

6. ให้มีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน 2 คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้กรณีที่ผู้มอบอำนาจมีคู่สมรส และทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นสินสมรสซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบอำนาจยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบอำนาจลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย

7. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารี ปับลิก (Notary Public) รับรองด้วย

8. ผู้มอบอำนาจที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้มอบจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือเรียกให้ส่งเอกสาร หลักฐานที่เกี่ยวข้องได้(4) บางกรณีตัวแทนหรือผู้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมนั้นอาจจะต้องทำนิติกรรมในนามของตัวเองการทำกับตนเองในนามของตนเอง หรือทำนิติกรรมในนามของตัวเองการทำกับตนเองในฐานะที่ตนเองเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกด้วย

#### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เป็นโมฆะและโมฆียะ

มาตรา 73 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยื่นยันให้จด" กรณีนิติกรรมที่เป็น โมฆะนิติกรรมที่เป็น โมฆะกรรมมีบัญญัติไว้ในมาตรา 150 และมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้แก่

1. นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย
2. นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืน
3. นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
4. นิติกรรมที่ทำไม่ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้



ถ้านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ ส่วนนิติกรรมใดจะเป็นโมฆะกรรมหรือไม่นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเป็นเรื่อยๆ ไป

### กรณีนิติกรรมที่เป็นโมฆียะ

มาตรา 153 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "การใดมิได้ เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคล การนั้นเป็นโมฆียะ" โมฆียะกรรมส่วนใหญ่ นั้น "ได้แก่ กิจการที่มีได้เป็นไปตามบทบัญญัติของ กฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่ง เกี่ยวกับ

1. ผู้เยาว์ ผู้เยาว์ทำนิติกรรมโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน นิติกรรมนั้น เป็นโมฆียะ ตามมาตรา 21 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. คนวิกลจริต นิติกรรมที่คนวิกลจริตทำลงจะเป็นโมฆียะ ต่อเมื่อพิสูจน์ได้ว่าได้ทำนิติกรรม ในเวลาที่บุคคลนั้นจริตวิกลอยู่ และคู่กรณีอีกฝ่ายได้รู้แล้วด้วยว่าผู้กระทำเป็นคนวิกลจริต ตามมาตรา 30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3. คนไร้ความสามารถ นิติกรรมที่คนไร้ความสามารถทำลงเป็นโมฆียะ ตาม มาตรา 29 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4. คนเสมือนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมต่างๆได้ โดยลำพัง เว้นแต่นิติกรรมบางอย่างที่ระบุไว้ในมาตรา 34 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคนเสมือนไร้ความสามารถจะทำโดยลำพังไม่ได้ จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน มิฉะนั้นนิติกรรมนั้น เป็นโมฆียะ

5. คู่สมรส หลังจากการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 ใหม่ ตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2519 แล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินระหว่างสามี ภริยาได้เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเรื่องนี้ กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท.0612/1/2041488 ลงวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2519 ซึ่งแจ้งการปฏิบัติของ พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาดังนี้ คือ

1. ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมี อยู่ก่อนวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2519 ให้ปฏิบัติดังนี้

1.1 กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้ เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมา ขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยา มาขอทำนิติกรรมต้องให้สามีให้ความยินยอม

1.2 กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรส กำหนดให้ภริยา เป็นผู้จัดการแต่ฝ่าย เดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้สามีให้ความ

ยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามี และภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรมต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

1.3 กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริภัณฑ์ตามบทบัญญัติบรรพ 5 แห่ง ป.พ.พ.เดิม มาขอทำนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัวและ ได้จัดแบ่งกันแล้วตามนัย มาตรา 7 บรรพ 3 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ 5 แห่ง ป.พ.พ.ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.2519 ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

2.ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลังวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ.2519 ให้ปฏิบัติดังนี้

2.1 กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

2.2 กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียวเมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

3. การให้ความยินยอมดังกล่าวในข้อ 1 และข้อ 2 ต้องทำเป็นหนังสือถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน แม้คู่กรณีแห่งนิติกรรมอีกฝ่ายหนึ่งจะยินยอมและยืนยันให้จดทะเบียนก็ตาม เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งอนุญาต แทน ตามนัยของมาตรา 1478 แห่ง ป.พ.พ.ที่ได้ตรวจชำระใหม่(5)

4. ผู้มีสิทธิของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยปกติ นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ แต่ถ้าคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายในนิติกรรมยืนยันให้จดพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม

มาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง" มาตรา 78 เป็นเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้สิทธิมาโดย 1.การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พินิจฉัย 2.ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

1.การได้สิทธิมาโดยการครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382 แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและ พินิจฉัย บัญญัติว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนา

เป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี" ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์" ฉะนั้น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ต้องมีการครอบครอง หมายความว่า ต้องมีการยึดถือทรัพย์สิน โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนเอง ซึ่งอาจจะกระทำโดยเข้าไปครอบครองเอง หรือให้ผู้อื่นเข้าไปครอบครองแทนก็ได้

2. ที่ดินของผู้อื่น หมายความว่า จะต้องเป็นที่ดินที่มีเจ้าของไม่ใช่ที่ดินที่ไม่มีเจ้าของหรือสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และที่ดินนั้นเจ้าของจะต้องมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน เป็นต้น จึงจะเป็นการครอบครองปรปักษ์ได้ ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่าจะมีการครอบครองปรปักษ์ไม่ได้

3. ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผย หมายความว่า ครอบครองโดยแสดงให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นเจ้าของ ไม่ใช่แอบเข้าไปครอบครอง และต้องครอบครองโดยไม่ถูกรบกวนหรือขัดขวาง

4. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ไม่ใช่ครอบครองแทนผู้อื่น ถ้าเป็นการครอบครองแทนผู้อื่นก็ไม่ใช่การครอบครองปรปักษ์ และจะครอบครองโดยอาศัยอำนาจของผู้อื่นก็ไม่ได้ เช่น ครอบครองในฐานะที่มีสิทธิเก็บกิน หรือผู้อาศัย เป็นต้น

5. ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี การที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้น จะต้องครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี แต่ระยะเวลาแห่งการครอบครองนั้น อาจจะโอนให้กันได้ การโอนนี้ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนได้ครอบครองอยู่ก่อนนั้น รวมเข้ากันกับเวลาที่ตนครอบครองก็ได้ เมื่อบุคคลใดได้เข้าครอบครองที่ดินของผู้อื่นครบตามหลักเกณฑ์ของมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ผู้ครอบครองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน นั้นโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่กรณีนี้เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ฉะนั้น สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริตและโดยเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ไม่ได้ตามมาตรา 1299 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นผู้ที่ได้ครอบครองที่ดินของผู้อื่นจนครบหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 แล้วจะต้องยื่นคำขอต่อศาลโดยยื่นเป็นคำร้องขอฝ่ายเดียว เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดว่า ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดแล้ว ผู้นั้นจะต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาลมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในการดำเนินการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งได้มาตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น จะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อ 8 (พ.ศ.2497) ดังนี้

(1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

(2) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตาม โฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(3) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่ง ส่วนใดให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ถ้าตกลงกันก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยเดิมชื่อผู้ได้มาลงในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยให้ผู้ได้มาและผู้ มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(4) ในกรณีตาม (1) (2) และ (3) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหายให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

(5) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิมแสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดินแสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(6) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

2.การได้สิทธิมาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนอกจากจะเป็นการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์แล้วอาจจะมีการได้ที่ดินในกรณีอื่นอีกซึ่งก็เป็นการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมในกรณีที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดินแล้ว เช่น

- 1.การได้มาโดยทางมรดก
- 2.การได้สิทธิในการจำยอมโดยทางอายุความ
- 3.การได้มาโดยกลายเป็นส่วนควบโดยผลแห่งกฎหมาย เช่น ทิ้งอกริมตลิ่ง เป็นต้น

ในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินนั้น ต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อ 9 (พ.ศ.2497) ดังนี้

(1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

- (2) ถ้าเป็นกรณีที่ได้มาโดยศาลสั่งให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาลโดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย
- (3) ถ้าเป็นกรณีที่ได้มาโดยประการอื่นให้ปฏิบัติตามความใน (2) โดยอนุโลม
- (4) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า การจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบเมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

### 3.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการได้มาเช่นนั้น ตามมาตรา 1299 แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติกรรม การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

สำหรับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติกรรมนั้น ได้มีบัญญัติไว้ในวรรคแรกของ มาตรา 1299 ว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้น ไม่บริบูรณ์ ส่วนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น ได้มีบัญญัติไว้ในวรรคสองของมาตรา 1299 ว่าถ้ายังมีได้จดทะเบียน จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติกรรมนั้นมีความหมายกว้างมาก เพราะไม่ว่าจะเป็นการได้มาโดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง หรือตีใช้หนี้ก็ถือเป็นการได้มาโดยนิติกรรมทั้งสิ้น แต่การได้มาดังกล่าวนี้มีใช้ว่าจะนำมาตรา 1299 วรรคแรกไปใช้ได้เสมอไป ต้องพิจารณาถึงบทบัญญัติที่บังคับไว้เกี่ยวกับวิธีการได้มาเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น หากเป็นการได้มาโดยการซื้อขายก็ดูตามมาตรา 456 ได้มาโดยการแลกเปลี่ยนก็ดูตามมาตรา 519 และ 456 ได้มาโดยการให้ก็ดูตามมาตรา 525 ได้มาโดยการจำนองก็ดูตามมาตรา 714 ดังนี้เป็นต้น ซึ่งเมื่อบทบัญญัติดังกล่าวบัญญัติว่า หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มานั้นย่อมเป็นโมฆะหรือไม่ สมบูรณ์แล้วก็ต้องเป็นไปตามนั้น จะอ้างว่าการได้มานั้นเพียงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรกหาได้ไม่ หากไม่มีบทกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ เช่น การได้อสังหาริมทรัพย์ โดยลูกหนี้ตีใช้หนี้ก็ดี การได้ทรัพย์สินในบรรพ 4 ทั้งหมด เช่น การได้มาซึ่งการจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินก็ดี ย่อมจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 1299 วรรคแรกทั้งสิ้น

ข้อควรสังเกตสำหรับมาตรา 1299 วรรคแรก ก็คือ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ย่อมทำให้การได้มานั้นเพียงไม่บริบูรณ์ ในฐานะเป็นทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกเท่านั้น แต่ยังคงบริบูรณ์ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิที่จะบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา อยู่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 367/2495, 914/2503, 760/2507 และ 655/2508) เช่น ก. ยอมให้ ข. เดินผ่านที่ดินของตนไปสู่ถนนหลวงโดยไม่มีกำหนดเวลา แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ถือว่า ข. ไม่ได้ทรัพย์สินเป็นการจำยอมในที่ดินของ ก. แต่ ข. ก็ยังมีบุคคลสิทธิตามสัญญาในอันที่จะเดินผ่านที่ดินของ ก. อยู่ เพียงแต่ถ้าเมื่อข้อตกลงมิได้กำหนดเวลาไว้ ก. จะบอกเลิกข้อตกลงนั้นเสียเมื่อใดก็ได้ หรือหาก ก. โอนที่ดินต่อไปให้ ค. ค. จะไม่ยอมให้ ข. เดินผ่านที่ดินนั้นเลยก็ได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่า ค. สุจริตหรือไม่ หรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ เพราะสิทธิที่ ข. จะเดินผ่านที่ดินของ ก. นั้น เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมเป็นเพียงบุคคลสิทธิใช้บังคับบุคคลภายนอกมิได้เลย แม้ว่าบุคคลภายนอกจะไม่สุจริตหรือไม่เสียค่าตอบแทนก็ตาม แต่ทายาทหรือผู้สืบสิทธิ (คำพิพากษาฎีกาที่ 442/2486) และเจ้าหนี้สามัญ (คำพิพากษาฎีกาที่ 456 ถึง 458/2491) ของคู่สัญญาหาใช่บุคคลภายนอกไม่ ฉะนั้น ทายาทผู้สืบสิทธิหรือเจ้าหนี้สามัญของคู่สัญญาจึงย่อมถูกบังคับตามสิทธิและหน้าที่ ซึ่งมีอยู่ตามสัญญาอันเป็นบุคคลสิทธินี้ด้วย

มาตรา 1299 วรรคแรก นี้ น่าจะใช้แต่เฉพาะการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติกรรมระหว่างเอกชนด้วยกันเท่านั้น เพราะหากเป็นการที่รัฐหรือองค์การของรัฐ เช่น เทศบาลเป็นผู้ได้มาแล้ว แม้จะเป็นการได้มาโดยนิติกรรม ก็มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยอยู่หลายเรื่องว่า หากต้องจดทะเบียนไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 506/2490, 1042/2484 และ 583/2483) เช่น การยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะไม่ว่าจะยกให้แก่รัฐหรือเทศบาลก็ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้แก่เอกชน

สำหรับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น หากจะให้บริบูรณ์ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน แต่ถ้ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็หาใช่จะไม่บริบูรณ์เสียเลยไม่ ยังถือว่าการได้มานั้นบริบูรณ์ใช้ยื่นระหว่างคู่กรณีได้ และบริบูรณ์ใช้ยื่นบุคคลภายนอกผู้ซึ่งได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปโดยไม่สุจริต หรือโดยไม่เสียค่าตอบแทนได้ เพียงแต่มีส่วนไม่บริบูรณ์อยู่บ้าง เฉพาะจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนทั้งได้จดทะเบียนสิทธินี้โดยสุจริตมิได้เท่านั้น

มาตรา 1299 วรรคสองนี้ ประสงค์จะคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิการได้มาโดยสุจริต ให้มีสิทธิดีกว่าผู้ที่ได้อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งมีได้จดทะเบียนการได้มาเท่านั้น มิได้ประสงค์จะคุ้มครองให้มีสิทธิดีกว่าเจ้าของอันแท้จริงในอสังหาริมทรัพย์ หรือในทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพราะอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของนั้นย่อมจะยิ่งใหญ่กว่าอำนาจอื่น เป็นอำนาจที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ในอันที่จะใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผล ติดตามและเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ชัดขวางมิให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้นผู้ที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรือทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินจากผู้ที่มีชื่อเจ้าของ หรือผู้ที่ไม่อำนาจโอนให้ได้แล้ว ผู้นั้นย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าเจ้าของ เหตุนี้จึงเกิดหลักกฎหมายว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน กล่าวคือ หากผู้โอนไม่มีอำนาจที่จะโอนให้ได้แล้ว ผู้รับโอนก็ไม่ได้อะไรมา ทั้งนี้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าผู้รับโอนจากผู้ไม่มีอำนาจโอนนั้นจะสุจริต หรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ เว้นแต่กรณีจะเข้าข้อยกเว้นตาม มาตรา 1329 ถึง มาตรา 1332 แม้มาตรา 1299 วรรคสองจะเป็นข้อยกเว้นอันหนึ่งของหลักกฎหมายที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนก็ตาม แต่ก็เป็นข้อยกเว้นที่ใช้เฉพาะกับผู้ได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรมเท่านั้น หาได้เป็นข้อยกเว้นที่จะนำมาใช้กับเจ้าของอันแท้จริงไม่ ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1315/2493 มีผู้ปลอมโฉนดที่ดินของเขา แล้วเอาไปจำนองโดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ ดังนี้ผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินอย่างใดในที่ดินนั้น จะยกมาตรา 1299 มาอ้างอิงมิได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 230/2501 จำเลยเอาโฉนดของโจทก์โอนเป็นของตน โดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอม กรรมสิทธิ์ยังเป็นของโจทก์อยู่ จำเลยไม่มีสิทธิเอาไปจำนอง ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิตามสัญญาจำนอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 683/2507 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าได้ให้จำเลยที่ 1 ดูแลจัดให้คนเช่าจำเลยที่ 1 เอาที่ดินนั้นไปขายให้จำเลยที่ 2 โดยทำสัญญาซื้อขายกันที่อำเภอ จำเลยที่ 2 รับโอนไว้โดยสุจริต ดังนี้จำเลยที่ 2 ก็ไม่ได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา 1299, 1300

คำพิพากษาฎีกาที่ 996 – 997/2509 ขอลอกโฉนดทับที่ดินของผู้อื่น และเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้โดยไม่มีอำนาจ โฉนดที่ออกมาจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้มีชื่อในโฉนดไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามโฉนดนั้น แม้จะโอนให้ผู้ใดต่อไป ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เมื่อโฉนดออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ได้กรรมสิทธิ์ทางทะเบียนจะนำมาตรา 1299 วรรคสองมาใช้ยืนยันเจ้าของเดิมมิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 325/2514 จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออก น.ส. 3 เป็นของตน แล้วจำนองไว้กับโจทก์ เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอน น.ส. 3 โดยฟังว่าที่ดินเป็นของผู้ร้องแล้วเช่นนี้ แม้ศาล

จะมีได้พิพากษาให้เพิกถอนจำเลย และแม้จะฟังว่าโจทก์รับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตาม โจทก์ก็ไม่มีสิทธิบังคับจำนอง

มีผู้เข้าใจว่า มาตรา 1299 วรรคสอง นี้ใช้เฉพาะสำหรับได้อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อทางทะเบียนเท่านั้น แต่ถ้อยคำตามตัวบทหาเป็นเช่นนั้นไม่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ชนิดใดก็ตามย่อมจะต้องอยู่ในความหมายของมาตรา 1299 ทั้งสิ้น ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาที่ 1101/2504 ที่ว่าที่ดินมือเปล่า ถ้าผู้โอนและผู้รับโอนประสงค์จะทำการโอนโดยผลของนิติกรรมก็ต้องทำนิติกรรมให้ถูกต้องตามแบบดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคแรก และคำพิพากษาฎีกาที่ 326/2495 ที่ว่าการได้ที่นามือเปล่ามาโดยการครอบครอง ถ้าไม่จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง จะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น หมายถึงการได้มาโดยมิได้เกิดจากนิติกรรม ตามแนวคำพิพากษาฎีกาพอจะวางหลักได้ว่า หมายถึงการได้มาโดยผลแห่งกฎหมายประการหนึ่ง เช่น การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 หรือ การได้การจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401 และ 1382 และหมายถึงการได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือเป็นผู้รับพินัยกรรมประการหนึ่ง และหมายถึงการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลอีกประการหนึ่ง

สำหรับการได้มาโดยการรับมรดกนั้น ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 วินิจฉัยว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ก็ตาม ก็มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าทรัพย์มรดกนั้นได้ และคำพิพากษาฎีกาที่ 1812/2506 วินิจฉัยว่า เมื่อผู้ทำพินัยกรรมตายที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมยอมตกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมทันทีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1673 โดยมีต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้น โดยเหตุนี้เจ้าของที่ดินเช่นว่านี้จึงมีอำนาจฟ้องให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ และขับไล่ผู้อาศัยได้

การได้มาในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรมนั้น มีความเห็นแย้งว่าน่าจะเป็นการได้มาโดยนิติกรรม เพราะเป็นการได้มาจากพินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง แต่เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ความเห็นเช่นนี้ก็มิเหตุผลอยู่ แต่การรับมรดกในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรมนี้ แม้จะเริ่มต้นด้วยนิติกรรมแต่ผลที่ได้รับย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ กล่าวคือ ผู้รับพินัยกรรมจะได้รับมรดกก็ต่อเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตายแล้วเท่านั้น ผู้ทำพินัยกรรมจะให้ทรัพย์มรดกตกแก่ผู้รับพินัยกรรมก่อนคนตายหาได้ไม่ ผลแห่งการที่ได้รับทรัพย์มรดกของผู้รับพินัยกรรมจึงน่าจะเป็นผลตามกฎหมายมากกว่า ถ้าถือว่าเป็นการได้มาโดยนิติกรรมแล้ว หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299



วรรคแรก มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์ ใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกไม่ได้เลย เช่นจะฟ้องขับไล่ผู้ที่อยู่ในที่ดินอันเป็นมรดกก็มีได้ แต่ก็ต้องมีคำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 และ 1812/2506 วินิจฉัยไว้แล้วว่า มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าหรือผู้อาศัยซึ่งที่ดินอันเป็นมรดกนั้นได้ จึงน่าจะปรับเข้ากับมาตรา 1299 วรรคสอง คือใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกนั้นจะสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

การได้มาโดยคำพิพากษานั้นได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 352/2488 วินิจฉัยว่า คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยบริบูรณ์ แม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจดทะเบียนเป็นแต่เพียงทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เท่านั้น

สำหรับการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลนี้จะต้องเป็นคำพิพากษา ที่ได้วินิจฉัยชี้ขาดโดยศาลเอง มิใช่โดยคำพิพากษาที่พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ เพราะคำพิพากษตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นเป็นเพียงการยอมรับบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งเป็นนิติกรรมเท่านั้น จึงถือว่าการได้มาโดยคำพิพากษตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นเป็นการได้มาโดยนิติกรรม มิใช่โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

มีข้อสังเกตว่า สำหรับการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น หากเป็นการได้การจำยอมโดยการครอบครองตามมาตรา 1401 และ 1382 แล้ว แม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง ก็ใช้ยื่นบุคคลผู้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในภารยทรัพย์นั้นได้ แม้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ตาม ทั้งนี้ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 ซึ่งให้เหตุผลว่ามาตรา 1299 วรรคสอง ใช้เฉพาะกับทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นทรัพย์สินอันเดียวกับสิทธิที่ยังมิได้จดทะเบียนเท่านั้น การจำยอมเป็นการโอนสิทธิ แต่ทรัพย์สินในภารยทรัพย์ที่บุคคลภายนอกได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์ อันถือว่าเป็นทรัพย์สินต่างประเภทกัน

แต่อย่างไรก็ตาม หลักตามคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 นี้ก็ยังมีผู้ไม่เห็นด้วยอยู่เหมือนกัน. มาตรา 1387 เป็นบทบัญญัติแห่งการก่อตั้งทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการจำยอมจึงเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมมีอยู่ 2 ชนิด ชนิดหนึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นบริวารของกรรมสิทธิ์ มิใช่เพื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ใช้สิทธิเหนือทรัพย์ของตนรวมตลอดถึงที่เรียกว่าแดนกรรมสิทธิ์นั้นด้วย ส่วนทรัพย์สินอีกชนิดหนึ่งเป็นทรัพย์สินที่มาจำกัดตัดถอนกรรมสิทธิ์อันเป็นเหตุให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ใช้และรับประโยชน์จากทรัพย์สินของตนได้ไม่เต็มที่ ซึ่งทรัพย์สินชนิดนี้กฎหมายบัญญัติให้มีได้แต่เฉพาะในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น คือการจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือ พื้นดิน สิทธิเก็บกิน และการคิดปันในอสังหาริมทรัพย์ในบรรดาทรัพย์สินเหล่านี้

การจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่มาจำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินและมีผลกระทบต่ออำนาจแห่งการใช้สอยกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินนั้น

บทบัญญัติแห่งมาตรา 1388 และ 1389 จึงเป็นบทบัญญัติที่กฎหมายประสงค์จะให้ความคุ้มครองต่อเจ้าของภารยทรัพย์ โดยสาระสำคัญของทั้งสองมาตรานี้จะเป็นหลักกฎหมายที่เหมือนกันในข้อที่ว่าจะต้องไม่เพิ่มภาระขึ้นแก่ภารยทรัพย์ แต่แตกต่างกันในรายละเอียดที่ว่า มาตรา 1388 เป็นกรณีที่เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิเพิ่มภาระแก่ภารยทรัพย์โดยทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์ ส่วนมาตรา 1389 เป็นเรื่องที่ว่าหากความต้องการของเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป เจ้าของสามยทรัพย์ก็ไม่มีสิทธิที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้ แต่อย่างไรก็ตามในกรณีนี้ก็อาจจะอาศัยข้อตกลงยกเว้นหลักการดังกล่าวได้ ซึ่งคู่สัญญาจะตกลงยกเว้นหลักกฎหมายในมาตรา 1388 และ 1389 นี้ได้ ไม่ตกเป็นโมฆะ เพราะไม่ถือว่าขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนหลักการในการคุ้มครองเจ้าของภารยทรัพย์ที่ห้ามเจ้าของสามยทรัพย์ก่อภาระเพิ่มเติมแก่ภารยทรัพย์ดังกล่าวอาจมีข้อยกเว้นในกรณีที่ว่าเจ้าของสามยทรัพย์ทำการเปลี่ยนแปลงการจำยอมในลักษณะธรรมดา ซึ่งกรณีอย่างไรจะถือเป็นการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามลักษณะธรรมดา อันไม่ก่อให้เกิดภาระแก่ภารยทรัพย์ซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำได้ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ว่า ลักษณะการจำยอมเดิมเป็นลักษณะการกระทำหรือคว้นกระทำอย่างไร

มาตรา 1391 วรรคแรก กำหนดหลักเกณฑ์ว่า เจ้าของภารยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นทั้งนี้เพื่อรักษาและใช้การจำยอมแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองและเจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่ในน้อยที่สุดตามพฤติการณ์

บทบัญญัติในมาตรา 1391 วรรคแรกนี้ถือเป็นบทกฎหมายที่คุ้มครองเจ้าของภารยทรัพย์ประการหนึ่ง โดยเฉพาะในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับสิทธิของผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์ในการใช้การจำยอมซึ่งเป็นสิทธิอันเป็นอุปกรณ์ที่จะสนับสนุนให้ผู้เป็นเจ้าของได้ใช้ประโยชน์ในการจำยอมแต่สิทธิของเจ้าของสามยทรัพย์นั้นจะกระทำได้เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการรักษาและใช้การจำยอมเท่านั้น ดังเช่นที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า ผู้ที่ได้การจำยอมมาโดยอายุความ มีสิทธิขูดหัวคันทันนาซึ่งอยู่ในเส้นทางอันเป็นการจำยอมได้เท่าที่จำเป็นและใช้การจำยอมนั้น โดยไม่จำเป็นต้องให้คำพิพากษาว่าที่ดินนั้นตกเป็นการจำยอมเสียก่อน และหากการใช้สิทธินั้นไม่ถือเป็นกรณีจำเป็นแก่การใช้และสงวนรักษาการจำยอมแล้วกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะเข้าไปเกี่ยวข้องกับภารยทรัพย์ไม่ได้ และการที่เจ้าของสามยทรัพย์จะเข้าไปเกี่ยวข้องทำการดังกล่าวได้นั้น เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์น้อยที่สุด เนื่องจาก การจำยอมเป็นการได้สิทธิประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินของเจ้าของภารยทรัพย์ กรณีการใช้สิทธิดังกล่าวจึงต้องคำนึงถึงสิทธิของเจ้าของภารยทรัพย์ และต้องไม่ก่อให้เกิดความกระทบกระเทือนหรือความเสียหายจนเกินความจำเป็น

ในมาตรา 1391 วรรคแรกนี้ กฎหมายบัญญัติให้กระทำเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งอย่างไรจะถือว่าเป็นการกระทำที่จำเป็นนั้น กรณีต้องแล้วแต่พฤติการณ์และข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป โดยศาลเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด การก่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุดนั้นจะต้องกระทำไปเพื่อการรักษาและการใช้การจำยอมเท่านั้น การรักษาหมายถึงกรณีทำนุบำรุงซ่อมแซมการจำยอมที่ชำรุดทรุดโทรมไป ส่วนกรณีมาตรา 1391 วรรคสอง เป็นการกำหนดหน้าที่ของสามยทรัพย์ที่จะต้องคอยดูแลรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่ได้ทำลงไปในการยทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการใช้การจำยอมให้คงอยู่ในสภาพคืออยู่เสมอโดยออกค่าใช้จ่ายของตนเอง เช่น เจ้าของสามยทรัพย์ได้ทำถนนผ่านที่ดินการยทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการใช้การจำยอมของตน ก็ต้องมีหน้าที่คอยซ่อมแซมดูแลรักษาถนนนั้นให้สภาพคืออยู่เสมอ บทบัญญัติในมาตรานี้จึงเป็นหลักเกณฑ์ที่กฎหมายประสงค์จะคุ้มครองเจ้าของการยทรัพย์โดยกำหนดเป็นหน้าที่บางประการแก่เจ้าของสามยทรัพย์ไว้ แต่เพื่อมิให้เป็นภาระแก่เจ้าของสามยทรัพย์เกินควร กฎหมายจึงกำหนดต่อไปว่า หากเจ้าของการยทรัพย์ได้รับประโยชน์เช่นนั้นด้วย ก็ต้องช่วยออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่เจ้าของการยทรัพย์ได้รับ และในกรณีที่เจ้าของการยทรัพย์จะต้องออกค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเท่าใดนั้น ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่เจ้าของสามยทรัพย์จะต้องสืบ

หลักกฎหมายในมาตรา 1397 กำหนดว่า การจำยอมย่อมสิ้นไปหากการยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด และมาตรา 1400 กำหนดว่า ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ การจำยอมนั้นจะสิ้นไปในกรณีนี้จะเห็นได้ว่าลักษณะของการจำยอมย่อมเกิดขึ้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ฉะนั้นหากการจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ การจำยอมก็ย่อมสิ้นสุดลง

มาตรา 1399 กำหนดว่า การจำยอมนั้นถ้ามิได้ใช้สิบปีย่อมสิ้นไป ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการจำยอมนี้ ไม่ว่าจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยอายุความได้สิทธิ หากไม่มีการใช้การจำยอมดังกล่าวถึง 10 ปี ย่อมระงับสิ้นไป การไม่ใช้การจำยอมจนครบกำหนดระยะเวลาตามกฎหมายซึ่งทำให้การจำยอมนั้นสิ้นไป ถือเป็นอายุความเสียสิทธิของผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์ โดยกรณีอายุความได้สิทธิหรืออายุความเสียสิทธิในการจำยอมมิใช่อายุความฟ้องร้อง ฉะนั้นการวินิจฉัยข้อกฎหมายที่ว่า การจำยอมสิ้นไปแล้วโดยอายุความ ศาลจึงยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ บทบัญญัติแห่งมาตรา 1399 นี้ เป็นกรณีของการสิ้นสุดการจำยอมอีกประการหนึ่ง ซึ่งเกิดขึ้นเนื่องจากการที่เจ้าของสามยทรัพย์มิได้ใช้ประโยชน์ในการจำยอมเป็นเวลา 10 ปี จึงเป็นการแสดงให้เห็นว่าการจำยอมนั้นไม่มีประโยชน์อีก เพื่อให้เป็นการกำจัดตัดตอนอำนาจกรรมสิทธิในการยทรัพย์โดยเปล่าประโยชน์

เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 4 แล้ว จะพบว่า กฎหมายได้วางหลักความคุ้มครองเจ้าของการยทรัพย์ไว้ในลักษณะที่กำหนดให้เป็นหน้าที่แก่เจ้าของสามยทรัพย์ โดยห้ามเจ้าของสามยทรัพย์กระทำการเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์ (มาตรา 1388 และ 1389) เจ้าของสามยทรัพย์ต้องใช้การจำยอมเท่าที่จำเป็น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่การยทรัพย์ได้ก็

แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์ โดยจะต้องคอยดูแลรักษาซ่อมแซมสิ่งที่ได้กระทำลงไปในการยทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการใช้การจำยอมให้คงอยู่ในสภาพดี (มาตรา 1391) และกฎหมายยังได้บัญญัติในลักษณะที่จะให้สิทธิในการจำยอมนั้นสิ้นไปได้ หากปรากฏว่า การยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด (มาตรา 1397) หรือเมื่อมิได้ใช้การจำยอมนั้นถึงสิบปี (มาตรา 1399) หรือเมื่อการจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ (มาตรา 1400)

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายการจดทะเบียนสิทธิการจำยอม

#### 4.1 การจดทะเบียนสิทธิการจำยอมโดยอายุความ

ในเรื่องการจำยอม ไม่มีบทบัญญัติเฉพาะที่เกี่ยวกับการโอนการทรัพย์สินซึ่งมีการจำยอมที่ได้มาโดยอายุความที่ยังไม่ได้จดทะเบียนให้บุคคลภายนอกว่าจะมีผลอย่างไร การจำยอมที่ได้มาโดยอายุความซึ่งก็หมายความว่าทำนองเดียวกับเรื่องการได้สิทธิโดยการครอบครองปรปักษ์ คือ หากผู้ครอบครองปรปักษ์ไม่จดทะเบียนการได้มา ย่อมยกขึ้นยันต่อบุคคลภายนอกที่ได้สิทธิมาโดยเสียดำตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เมื่อพิเคราะห์ตามหลักทฤษฎีแล้วจะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์เป็นตัวอย่างของทรัพย์สินที่สมบูรณ์ที่สุด เหตุใดจึงใช้กฎหมายเสมือนหนึ่งเป็นการลดชั้นให้มีฐานะต่ำกว่าเรื่องการจำยอม ทั้งนี้ควรคำนึงถึงข้อเท็จจริงที่สำคัญประการหนึ่งด้วยว่า เจตนาของบุคคลนั้นจะเปลี่ยนไปอย่างไรก็ได้ เพราะเมื่อเป็นคดีความในศาล คู่ความย่อมสามารถอ้างเจตนาเป็นเจ้าของเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ก็สามารถเลือกที่จะอ้างเพียงเจตนาใช้ทรัพย์สินเป็นการจำยอม

การได้มาซึ่งสิทธิในการจำยอมโดยนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นในกรณีของการได้มาซึ่งสิทธิการจำยอมโดยอายุความซึ่งถือเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ทั้งนี้เจ้าของสามยทรัพย์ที่ได้มาซึ่งการจำยอมซึ่งได้มาโดยอายุความย่อมมีสิทธิฟ้องเรียกให้เจ้าของการทรัพย์สินทำการจดทะเบียนการจำยอม ซึ่งถือเป็นการรักษาไว้ซึ่งการจำยอม และเจ้าของสามยทรัพย์เป็นผู้ได้รับประโยชน์ในการจำยอมเหนือทรัพย์สินของเจ้าของการทรัพย์สินแต่ฝ่ายเดียว จึงควรที่จะต้องไปจดทะเบียนเพื่อรักษาสิทธิของตนไว้ มิฉะนั้นจะต้องถูกกลโกงมิให้ยกการจำยอมโดยความที่ไม่จดทะเบียนขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกที่จดทะเบียนสิทธิและสุจริตและเสียดำตอบแทน

บทบัญญัติที่คุ้มครองบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับโอนสิทธิในการทรัพย์สิน หากไม่ใช้บัญญัตินี้กับเรื่องการจำยอมดังกล่าวแล้ว กรณีนี้ย่อมทำให้หลักการทางทะเบียนมีอาจคุ้มครองผู้จดทะเบียนสิทธิได้ แม้ว่าผู้รับโอนจะได้เสียดำธรรมเนียมการโอนให้แก่รัฐก็ตาม เช่นนี้อาจไม่เป็นธรรมแก่ผู้รับโอนที่ไม่ได้รับควบคุมครองในการเสียดำตอบแทนและจดทะเบียนโดยความสุจริตแห่งตนแล้วและทำให้รัฐขาดรายได้โดยไม่จำเป็น

การได้มาซึ่งการจำยอมโดยอายุความ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการได้มาก็ไม่ควรให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะยกเป็นข้อต่อสู้ต่อบุคคลภายนอกผู้ได้มาโดยเสียดำตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เพราะหากได้ความว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ทางเดินผ่านไปสู่วางสาธารณะได้ ก็ย่อมฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นได้

หลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางทะเบียนนั้น บุคคลภายนอกต้องได้ทรัพย์สินมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ซึ่งหลักการนี้นับเป็นระบบที่มุ่งคุ้มครองความมั่นคงของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต เพื่อเป็นการคุ้มครองการพาณิชย์ให้สามารถดำเนินไปด้วยดี กฎหมายจึงวางหลักคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้รับโอน โดยสุจริตแม้จะเป็นการโอนทรัพย์สินที่รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโอนการทรัพย์สินจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิจะโอนก็ตาม การที่การจำยอมไม่ได้คุ้มครองผู้รับโอนการทรัพย์สินที่รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิแล้วก็ตาม เพราะหลักการของการจำยอมมุ่งที่จะคำนึงถึงประโยชน์แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นให้ได้ใช้สิทธิการจำยอม ซึ่งเป็นการจัดสรรเพื่อให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การจำยอมจึงมีขึ้นเพื่อให้สามทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้มากกว่าที่จะคำนึงถึงผลประโยชน์ทางการพาณิชย์โดยส่วนตัวของผู้รับโอน ดังนั้นบุคคลภายนอกผู้รับโอนการทรัพย์สินซึ่งมีการจำยอมโดยอายุความผูกพันอยู่ โดยการจำยอมนี้มิได้มีการจดทะเบียนการได้มาแม้บุคคลภายนอกจะรับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วก็ตาม

#### 4.2 การจดทะเบียนสิทธิการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

ปัญหาการเข้าถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่า ย่อมก่อให้เกิดความเจริญและเป็นประโยชน์ต่อสังคมในส่วนรวม เช่น ผู้เป็นเจ้าของเข้าทำการเพาะปลูกพืชพันธุ์ หรือทำการก่อสร้างหรืออาคารลงไป ก็จะก่อให้เกิดผลประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการถือครองที่ดิน โดยมีได้ทำอะไรให้เกิดขึ้นงอกเงยขึ้นมา การถือครองและเพียงแต่แสดงอาการหวงกันในที่ดินมือเปล่าเฉย ๆ จึงไม่อาจถือได้ว่าถือครองนั้นเป็นเจ้าของที่ดินได้ ซึ่งจะขัดกับนโยบายของรัฐที่มีความประสงค์จะให้บุคคลเข้าทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่าจริง ๆ และการทอดทิ้งที่ดินมือเปล่าให้ว่างเปล่านั้น ถือกันมาแต่ในสมัยก่อนแล้วว่าเป็นการทำให้สูญเสียประโยชน์อันเป็นรายได้ของแผ่นดิน

ที่ดินมือเปล่า คือที่ดินซึ่งเจ้าของยังไม่มีกรรมสิทธิ์ เนื่องจากคนไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์สำหรับที่ดินที่เรียกว่า โฉนดที่ดิน ที่ดินประเภทนี้ตามกฎหมายถือว่าผู้เป็นเจ้าของยังไม่มีกรรมสิทธิ์ นักนิติศาสตร์ได้นำเอาหลักการของสิทธิครอบครองมาใช้แก่สิทธิในที่ดินมือเปล่าแทนลักษณะของที่ดินมือเปล่ามีดังนี้

1. เป็นที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ในดินนั้น เช่น ไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

2. เป็นที่ดินซึ่งไม่ถือว่าผู้เป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินนั้น กล่าวคือต้องไม่ใช่ ที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 เพราะกฎหมายถือว่าที่ดินชนิดนี้มีกรรมสิทธิ์ และต้องไม่ใช่ที่ดินที่งอกริมตลิ่งซึ่งเกิดจากที่ดินซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ เนื่องจากมาตรา 1308 กำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของยอมมี

กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย แม้ที่ดินเหล่านี้จะไม่ปรากฏว่ามีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ก็ตาม แต่นักนิติศาสตร์ถือว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินนี้ย่อมมีกรรมสิทธิ์ จึงไม่อาจถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินมือเปล่า

3.เป็นที่ดินซึ่งประมวลกฎหมายที่ดินจัดว่าเป็นที่ดินของรัฐผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองและเข้าทำประโยชน์ที่ดินได้ภายใต้บังคับมาตรา 6 และกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และป่าไม้ (มาตรา 2,4,6 และ 9 ของประมวลกฎหมายที่ดิน) แต่ไม่ใช่ที่ดินของรัฐประเภทที่มีเงื่อนไขของกฎหมายกำหนดไว้บางประการ เช่น ที่ดินประเภท ใบจอง ส.ป.ก. 4-01 น.ค.3 หรือ ก.ส.น.5 เป็นต้น และรัฐไม่มีอำนาจที่จะนำที่ดินดังกล่าวนี้ไปจัดขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ หรือจัดหาผลประโยชน์ หรือใช้สัมปทาน หรือสงวนหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

4.เป็นที่ดินซึ่งเจ้าของมีสิทธิครอบครอง และมีสิทธิใช้สอย ให้เช่า จำนอง จำหน่าย ตลอดจนปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไปตามมาตรา 1337 และใช้หลักความคุ้มครองการรบกวนการครอบครองและการแย่งการครอบครองตามมาตรา 1374-1375 ได้อีกด้วย เพียงแต่จะใช้หลักคุ้มครองกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 และ 1382-1383 ไม่ได้เท่านั้น แต่ก็ถือว่าสิทธิยิ่งกว่าสิทธิครอบครองตามธรรมดาในประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ กล่าวคือ มีสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในที่ดินนั้น ซึ่งสิทธิชนิดนี้ผู้ทรงสิทธิสามารถจำหน่ายโอนได้ จึงมีสิทธิมากกว่าสิทธิการครอบครองของผู้เช่า เป็นต้น

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น เจ้าของที่ดินมือเปล่าหาได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไม่ ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากความบกพร่องของกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินเอง ที่บัญญัติให้เฉพาะผู้มีโฉนดเท่านั้นที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และก็ได้บัญญัติว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ยังไม่โฉนดที่ดินมีสิทธิอย่างไรในที่ดินนั้น เมื่อเกิดมีสิ่งปลูกหรือทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่าก็อาจจะมีการจำยอมเกิดขึ้นได้ ซึ่งการจำยอมก็คือการที่ยอมให้มีทางเดิน หรือทางน้ำ ยอมให้ชายคา หรือหน้าต่างบุคคลอื่นล่วงล้ำเข้ามาในที่ดินของตน ยอมที่จะไม่ปลูกสร้างอาคาร ปิดบังแสงสว่าง ทางลม แก่ที่ดินที่อยู่บริเวณใกล้เคียง แต่การเกิดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าเป็นเพียงแต่แสดงว่าได้เกิดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าเฉย ๆ ไม่อาจถือได้ว่ามีหลักฐานทางนิติกรรมว่าได้เกิดการจำยอมขึ้นแล้ว เพราะเจ้าของไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมือเปล่า เพราะรัฐเป็นเจ้าของตัวจริง แม้รัฐจะเป็นเจ้าของตัวจริงก็ตาม แต่นี่คือปัญหาที่ทำให้ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่าไม่สามารถจัดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าได้

ปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นเพราะผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถึงแม้จะมีการปรับใช้เรื่องสิทธิการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่า ก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมามากมาย ทำให้เกิดความสับสนและทำให้ความหมายของคำว่า ผู้เป็นเจ้าของกับคำว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์มีความแตกต่างกันออกไป ดังนั้น ปัญหาจึงมีว่าทำไมกฎหมายจึงไม่ถือว่าเจ้าของที่ดินมือเปล่ามีกรรมสิทธิ์เสียเลย จะได้ไม่เกิดปัญหาการปรับใช้สิทธิการครอบครองกับเรื่องที่ดินมือเปล่าอีกต่อไป

ในกรณีการจำยอมในที่ดินมือเปล่าโดยทางนิติกรรม ในการจดทะเบียนสิทธิการจำยอมนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องอาศัยหลักฐานทางทะเบียนเป็นหลัก กล่าวคือ ต้องอาศัยทะเบียนที่ดิน ดังนั้น ปัญหาว่า หากอสังหาริมทรัพย์แปลงการยทรัพย์ที่ตกอยู่ในการจำยอมได้นั้นเป็นที่ดินมือเปล่าแล้ว กรณีเช่นนี้จะจดทะเบียนการจำยอมได้อย่างไร และจะเกิดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าได้หรือไม่ เพียงใด

ตามปัญหานี้ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของการจำยอมแล้วจะพบว่า ผู้ไม่มีอำนาจในทาง จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์ย่อมไม่มีสิทธิที่จะกำหนดหรือก่อให้เกิดการจำยอมผูกพันทรัพย์นั้นได้ และเจ้าของการยทรัพย์ย่อมไม่มีสิทธิที่จะกำหนดหรือก่อให้เกิดการจำยอมผูกพันทรัพย์นั้นได้ และเจ้าของ การยทรัพย์จำต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์ของตนโดยกฎหมายไม่ได้จำกัดว่า จะต้องเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์เท่านั้น เจ้าของที่ดินมือเปล่าแม้จะมีเพียงสิทธิการครอบครอง แต่ก็มีสิทธิใน การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์ของตนได้เช่นกัน

ปัญหานี้ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของการจำยอมแล้วจะพบว่าสิทธิที่จะก่อให้เกิดการจำ ยอม โดยนิติกรรมขึ้นในที่ดินมือเปล่าได้ ในกรณีที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้นซึ่งได้แก่ แบบหมายเลข 3 น.ส.3 น.ส.3ก. น.ส.3 ข.และที่ดินที่มีใบไต่สวนซึ่งออกให้เหนือที่ดินมือเปล่า ส่วน ที่ดินมือเปล่าประเภทที่ ส.ค.1 ใบเหี้ยบย่ำ และที่ดินที่ตกค้างการแจ้ง ส.ค.1 เหล่านี้ไม่สามารถจด ทะเบียนการจำยอมได้

กรณีปัญหาการจำยอมเกิดขึ้นได้ในกรณีของที่ดินมือเปล่า แต่ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอม ได้ เนื่องจากการจดทะเบียนการจำยอมนั้น ต้องมีสารบบในสำนักงานที่ดิน แต่ในเมื่อที่ดินมือเปล่าเป็น ที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ใด จึงถือว่าที่ดินมือเปล่านั้นเป็นที่ดินของรัฐ และในเมื่อผู้ ครอบครองที่ดินมือเปล่าไม่มีเอกสารสิทธิ ด้วยเหตุที่ยังไม่ได้ออกเอกสารสิทธิ หรือเป็นที่ดินมือเปล่าที่ ไม่สามารถออกเอกสารสิทธิได้เลย ทางสำนักงานที่ดินก็ไม่มีเอกสารที่จะมาจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่าได้ เพราะในการจดทะเบียนสิทธิการจำยอมนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องอาศัย หลักฐานทางทะเบียนเป็นหลัก กล่าวคือ ต้องอาศัยทะเบียนที่ดิน ดังนั้นมีปัญหาว่าหากอสังหาริมทรัพย์ แปลงการยทรัพย์ที่ตกอยู่ในการจำยอมได้นั้นเป็นที่ดินมือเปล่าแล้วกรณีเช่นนี้จะจดทะเบียนการจำ ยอมที่ไหน อย่างไร

สรุป ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่านั้น การเกิดการจำยอม ในที่ดินมือเปล่านั้นสามารถเกิดได้ ไม่ว่าจะเป็นโดยผลของกฎหมาย หรือโดยนิติกรรม แต่การจด ทะเบียนสิทธินั้นสามารถจดทะเบียนสิทธิได้เฉพาะแบบหมายเลข 3 น.ส.3 น.ส.3ก. น.ส.3 ข.และที่ดินที่ มีใบไต่สวนซึ่งออกให้เหนือที่ดินมือเปล่า โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่พื้นที่นั้นตั้งอยู่ ให้เจ้า พนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดิน จังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น ส่วนที่ดินมือเปล่าประเภทที่ ส.ค.1 ใบเหี้ยบย่ำ และที่ดินที่ตกค้างการแจ้ง



ส.ค.1 เหล่านี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ เพราะที่ดินเหล่านี้ไม่มีทะเบียนสิทธิ แต่เมื่อใดที่ ที่ดิน เหล่านี้ที่ไม่มีทะเบียนสิทธิได้มีการออกเอกสารสิทธิเป็น โฉนด ก็สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้เมื่อนั้น

## บทที่ 5

### บทสรุปและเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

การจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง โดยเฉพาะที่ดินที่จะมีหลักการแสดงออกซึ่งทรัพย์สิน โดยทางทะเบียน และโดยหลักกฎหมายแล้ว ผู้ที่ไม่มีสิทธิในทางจำหน่ายโอนทรัพย์สินย่อมไม่มีสิทธิที่จะก่อให้เกิดการจำยอมขึ้นผูกพันทรัพย์สินนั้นได้ ในกรณีของที่ดินมือเปล่า แม้เจ้าของที่ดินจะมีเพียงสิทธิครอบครองแต่ก็ยังมีสิทธิที่จะทำการจำหน่ายโอนที่ดินมือเปล่าของตนได้ และหลักการของการจำยอมนั้นกฎหมายก็กำหนดแต่เพียงว่าอสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน โดยกรณีนี้กฎหมายไม่จำกัดเฉพาะเจาะจงว่าต้องเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ ดังนั้นเจ้าของที่ดินมือเปล่าย่อมมีสิทธิที่จะก่อการจำยอมขึ้นในที่ดินมือเปล่าของตนได้

ปัญหาอันเกี่ยวกับการโอนภรรยาทรัพย์สินซึ่งมีการจำยอมที่ได้มาโดยอายุความผูกพันอยู่ โดยการจำยอมนี้มีได้มีการจดทะเบียนการได้มา แม้ผู้รับโอนจะเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วก็ตาม กรณีนี้เมื่อพิจารณาในเรื่องการรอนสิทธิแล้วพบว่า ผู้รับโอนภรรยาทรัพย์สินจะอ้างตนว่าได้รับคุ้มครองไม่ได้ โดยให้การจำยอมสิ้นสุดไปไม่ได้

การจำยอมมุ่งคุ้มครองแก่เจ้าของสามทรัพย์เป็นหลัก และกรณีการจำยอมที่ได้มาโดยอายุความนี้ ผู้ศึกษามีความเห็นว่าย่อมจะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่โอนไป ไม่ว่าจะเปลี่ยนแปลงเจ้าของภรรยาทรัพย์สินไปอย่างไรก็ตาม ดังนั้นผู้รับโอนแม้จะได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วก็ตาม กรณีนี้ก็มิอาจยกอ้างมาขึ้นยืนต่อเจ้าของสามทรัพย์ที่ได้การจำยอมโดยอายุความซึ่งยังมีได้จดทะเบียน เพื่อให้การจำยอมดังกล่าวต้องสิ้นไป

การที่การจำยอมไม่ได้คุ้มครองผู้รับโอนภรรยาทรัพย์สินที่รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วก็ตาม เพราะหลักการของการจำยอมมุ่งที่จะคำนึงถึงประโยชน์แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นให้ได้สิทธิการจำยอมเหนืออสังหาริมทรัพย์หนึ่ง ซึ่งการจำยอมจะช่วยให้อสังหาริมทรัพย์อื่นได้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นการจำยอมจึงมีขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ใช้อสังหาริมทรัพย์มากกว่าที่จะคำนึงถึงผลประโยชน์ทางการพาณิชย์ของผู้รับโอน

โดยเหตุผลดังกล่าวนี้ จึงไม่ควรที่จะนำเอามาตรา 1299 วรรคสองมาบังคับใช้กับเรื่องการจำยอมที่ได้มาโดยอายุความ

การศึกษาปัญหาทางกฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า วัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อศึกษาการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่าและเพื่อศึกษาแนวทางอันเหมาะสมและสอดคล้องกับหลักความคุ้มครองตามกฎหมายของบุคคลซึ่งได้มาโดยการจำยอม ซึ่งมีสมมติฐานการวิจัยคือ การได้มาโดยการจำยอมเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันมีอยู่โดยทางนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย ซึ่งการได้มาโดยผลของกฎหมายมีสิทธิจดทะเบียน ส่วนการได้มาโดยนิติกรรมเป็นเพียงบุคคลสิทธิเพราะไม่สามารถจดทะเบียนได้ จำเป็นต้องแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินและได้ดำเนินการเป็นการศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร (Documentary Research) ได้จากการรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ และเอกสารคำพิพากษาศาลฎีกา โดยการใช้วิธีการเขียนพรรณนาเชิงวิเคราะห์ สังเคราะห์ เพื่อให้ได้มาซึ่งประเด็นปัญหาและแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสมในการได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่า ซึ่งการศึกษาครั้งนี้มีขอบเขตการศึกษาคือ ศึกษาเฉพาะประเด็นทางกฎหมายแพ่ง พาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจำยอม ความหมายการจำยอม การได้มาซึ่งการจำยอมโดยนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย สิทธิและหน้าที่ของการจำยอม การระงับสิ้นไปของการจำยอมเพื่อนำมาเป็นบรรทัดฐาน อันจะทำให้ได้มาซึ่งแนวทางหรือมาตรการ

ตามปัญหานี้ การจำยอมนั้นสามารถเกิดขึ้นในที่ดินมือเปล่าเพราะว่าได้มีการปลูกสร้างสิ่งต่าง ๆ ในที่ดินมือเปล่าขึ้น เมื่อมีการสร้างก็ย่อมมีการจำยอมเป็นธรรมดา แต่ในเมื่อเกิดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าแล้ว แต่ไม่สามารถไปจดทะเบียนสิทธิได้ เพราะที่ดินมือเปล่านั้นได้เพียงสิทธิการครอบครอง ไม่ได้เป็นเอกสารสิทธิแต่อย่างใด เมื่อที่ดินมือเปล่าไม่มีเอกสารสิทธิ การทำนิติกรรมต่างๆ อย่างจดทะเบียนการจำยอมก็เป็นอันหมดสิทธิ์ ถึงได้มาก็มีค่าเท่ากันคือไม่สามารถยกกฎหมายขึ้นอ้างได้ เพราะไม่มีหลักฐานอะไรว่าได้มีการจดทะเบียนการจำยอมแล้ว ได้มาก็เหมือนไม่ได้ ได้มาแล้วก็ไม่รู้จะไปจดที่ไหน เพราะไม่มีกฎหมายรองรับ เพราะมีกฎหมายตัดตอนการจดทะเบียนการจำยอม ในที่ดินมือเปล่า ตั้งแต่เรื่องการครอบครองที่ดินมือเปล่าแล้ว เพราะหากขึ้นชื่อว่าครอบครองที่ดินมือเปล่า ก็ไม่สามารถทำอะไรกับที่ดินแปลงนั้นได้ เพราะเจ้าของตัวจริงยังเป็นรัฐอยู่ ถึงแม้จะมีการปรับใช้หลักการครอบครองที่ดินมือเปล่าโดยการไปยึดเอาชื่อหลักการเรื่องสิทธิการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้ แต่ด้วยเหตุประการทั้งปวง ก็เป็นการตัดตอนการทำนิติกรรมของที่ดินมือเปล่าทั้งสิ้น เพราะสิทธิการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นสิทธิอีกประเภทหนึ่งที่เหนือทรัพย์สินทั้งปวงรองมาจากกรรมสิทธิ์ แต่สิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าไม่นับเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์ และไม่ใช่ว่าเป็นเรื่องสิทธิการครอบครองตามธรรมดาอย่างในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในเมื่อที่ดินมือเปล่าไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนสิทธิการจำยอมในที่ดินมือเปล่าก็เป็นปัญหาหลังจากปัญหาอื่นๆ เช่น การจดทะเบียนโอน ชื่อ ขาย เพราะถ้าทำสิ่งเหล่านี้ได้ การจดทะเบียนการจำยอมย่อมทำได้อยู่แล้ว แต่ถ้าหากจะแก้กฎหมายให้มีการโอน ชื่อขาย นั้น ก็ถือว่าเป็นการที่

ค่อนข้างจะยาก เพราะที่ดินมือเปล่าเป็นที่ดินรัฐ ผู้ครอบครองไม่สามารถจำกระทำได้ แต่ถ้าพิจารณาถึงเหตุจำเป็นในการจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่า น่าจะกระทำได้ง่ายกว่า เพราะไม่ได้มีผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้องมากมาย แค่ให้ได้ผ่านทาง ผ่านน้ำ หรือ ฟังพาทอาศัยกัน แต่ก็นั่นแหละขึ้นชื่อนิติกรรม หรือการจดทะเบียนสิทธิ การใช้เอกสาร หลักฐาน หรือสารบบ ในสำนักงานที่ดินต้องใช้ตัวเดียวกัน ในเมื่อไม่มีเอกสารสิทธิในสำนักงาน เจ้าหน้าที่จะเอาเอกสารที่ไหนมาจดให้ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่าเหล่านี้

## 5.2 บทเสนอแนะ

ผู้ศึกษาเห็นว่าความยุ่งยากและปัญหานั้นเกิดจากการที่ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยว่า ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิการครอบครองเท่านั้น แต่มาตรา 4 ทวิ แห่งกฎหมายที่ดินบัญญัติชัดเจนไว้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นเมื่อเกิดการจำยอมในที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้นซึ่งได้แก่ แบบหมายเลข 3 น.ส.3 น.ส.3ก. น.ส.3 ข.และที่ดินที่มีใบไต่สวนซึ่งออกให้เหนือที่ดินมือเปล่า ส่วนที่ดินมือเปล่าประเภทที่ ส.ค.1 ใบเหยียบย่ำ และที่ดินที่ตกค้างการแจ้ง ส.ค.1 เหล่านี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ ทั้งที่เจ้าของที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เขาก็เสียค่าธรรมเนียมภาษีที่ดินให้แก่รัฐแต่รัฐกลับไม่คุ้มครอง ผู้ศึกษาเห็นว่าการจดได้มาซึ่งการจำยอมในที่ดินมือเปล่าซึ่งได้มาโดยนิติกรรมนั้น น่าจะสามารถไปจดทะเบียน องค์การบริหารส่วนตำบลของเจ้าของที่ดินมือเปล่าตั้งอยู่โดยที่มีใบเสียภาษีบำรุงท้องที่ผู้ที่มีชื่อในใบเสร็จเสียเงินบำรุงท้องที่ผู้นั้นสามารถนำไปขอจดทะเบียนการจำยอมและในกรณีที่ได้การจำยอมในที่ดินมือเปล่าโดยทางผลของกฎหมายนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรจะให้คู่สัญญาทำหนังสือยินยอม ย่อมก่อให้เกิดบุคคลสิทธิ์เรียกร้องบังคับได้ โดยนำไปขอจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่า ณ องค์การบริหารส่วนตำบลของเจ้าของที่ดินมือเปล่าตั้งอยู่ จากการศึกษาผู้ศึกษามีความคิดว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าย่อมได้สิทธิความเป็นเจ้าของด้วย สิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่านี้ไม่ใช่เรื่องของกรรมสิทธิ์และไม่ใช่แต่เพียงเพื่อครอบครองธรรมดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หมายถึงสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินที่เหมาะสมกว่า โดยกรณีศึกษาที่ผู้ศึกษาได้เสนอให้แก่ไขมาตราเพิ่มเติมมาตรา 1 ของประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องความหมายของสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้เพื่อแก้ไขปัญหการนำเอาสิทธิการครอบครองธรรมดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กรณีของที่ดินมือเปล่า ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมเป็นดังนี้

มาตรา 1 ในประมวลกฎหมายนี้

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความถึงสิทธิครอบครองซึ่งสิทธิการครอบครองนี้ ย่อมรวมถึงสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในที่ดินด้วย

#### มาตรา 4 ทวิ

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือที่ดินมือเปล่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

#### มาตรา 72 วรรค 2

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหากเป็นที่ดินมือเปล่าที่มีใบเสียภาษีบำรุงท้องที่ผู้ที่มีชื่อในใบเสร็จเสียเงินบำรุงท้องที่ผู้นั้นสามารถนำไปขอจดทะเบียนการจำยอมที่ดินมือเปล่าได้ ณ องค์การส่วนท้องถิ่น ที่ที่ดินตั้งอยู่

เมื่อบัญญัติกฎหมายที่ดินเสียใหม่ตามข้อเสนอของผู้ศึกษาแล้ว แนวการปรับใช้กฎหมายกับเรื่องของการจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่านั้นจะมีความชัดเจนขึ้น เนื่องจากแยกข้อความคิดอันเกี่ยวกับสิทธิการครอบครองออกเป็น 2 ประการคือ สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับ สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อสิทธิทั้งสองประการนี้มีลักษณะแตกต่างกันแล้ว การปรับใช้กฎหมายก็ควรคำนึงถึงเหตุผลของเรื่อง ดังนั้น จึงควรปรับใช้กฎหมายให้ตรงกับเรื่อง โดยเฉพาะในเรื่องของการจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่า

การเสนอข้อกฎหมายที่ผู้ศึกษาเสนอไปเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินมือเปล่าที่สามารถได้มาทั้งทางนิติกรรมและโดยผลของกฎหมายแต่ไม่สามารถจดทะเบียนนิติกรรมได้เพราะที่ดินมือเปล่านั้นไม่มีเอกสารหลักฐานในสำนักงานที่ดิน แต่ผู้ครอบครองจำเป็นต้องให้มีการจดทะเบียนการจำยอมเกิดขึ้น เพื่อคุ้มครองสิทธิของตน

## บรรณานุกรม

## บรรณานุกรม

ตรีเพชร จิตรมहीมา. “ปัญหาการครอบครองที่ดินมือเปล่า” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.(2539).

ประชุม โฉมฉาย. “การจัดสรรทรัพยากรของสังคมโรมันโดยการใช้การจำยอม” ใน รวมบทความในโอกาสครบรอบ 60 ปี ดร. ปรีดี เกษมทรัพย์, หน้า 49-65. รวบรวมและจัดพิมพ์โดย สมยศ เชื้อไทย. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ พี. เค. พรินติ้งเฮ้าส์, (2531).

ประภาศน์ อวยชัย. บันทึกเรื่อง “การจำยอมเกิดขึ้นโดยอายุความ แต่ยังมีได้จดทะเบียนจะไยยันบุคคลอื่นได้หรือไม่” ประกอบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 800/2502 (ประชุมใหญ่), ใน : ข้อโต้แย้งจากที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกา 100 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สมชายการพิมพ์, (2536).

ภาสกร ชุณหอุไร. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 4 แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, (2536).

ภาสกร ชุณหอุไร. “ที่ดินมือเปล่า” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.(2522).

ภาสกร ชุณหอุไร. “ลักษณะทั่วไปของการจำยอม” รพี 38 7 (สิงหาคม 2538): 64-75

มานวราชเสวี, พระยา. ที่มาของกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-5. กรุงเทพมหานคร: คณะกรรมการจัดงานเนื่องในโอกาสครบรอบ 100 ปี พระยามานวราชเสวี, (2533).

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. ปัญหาที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, (2529).

สุพรรณ อยู่เกษ. “ การจำยอม ” คุลาพาห 9 (กันยายน 2501): 575-576.

สุพร อิศรเสนา, ม.ล. ตำราว่าความเรื่องทางจำเป็น – การจำยอม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติ  
บรรณาการ, (2537).

สุพิศ ปราณีตพลกรัง. ข้อสังเกตทางกฎหมายเกี่ยวกับครอบครอง ทางการจำยอมประนีประนอมยอม  
ความ. กรุงเทพมหานคร: บริษัท ประยูรวงศ์ จำกัด, (2533).

เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์.  
กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, (2528).



ภาคผนวก

## ประวัติผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ-นามสกุล	พินต์ารวงโท วิชาญ เกรือรัตน์
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 2 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2512
สถานที่เกิด	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประวัติการศึกษา	ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	อาจารย์ (สบ 3) กลุ่มงานอาจารย์ ศูนย์ฝึกอบรมตำรวจภูธรภาค 8
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	ศูนย์ฝึกอบรมตำรวจภูธรภาค 8 ถนนพ้อขุนทะเล ตำบลมะขามเตี้ย อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

## ประวัติผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวโสภณา แป้นปลื้ม
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 23 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2524
สถานที่เกิด	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต สาขา การบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี ปฏิบัติงาน
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาพุนพิน

## ประวัติผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ-นามสกุล	สิบท สัมฤทธิ์ หนูจันทร์แก้ว
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2522
สถานที่เกิด	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประวัติการศึกษา	วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต วศ.บ.(วิศวกรรมไฟฟ้า) สาขาย่อย วิศวกรรมโทรคมนาคม
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	เสมียนสำนักงานสัสดีจังหวัดสุราษฎร์ธานี
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	สำนักงานสัสดีจังหวัดสุราษฎร์ธานี ศาลากลางจังหวัดสุราษฎร์ธานี ถนน ดอนนง ตำบล ตลาด อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

## ประวัติผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวสวลี บุญทองจันทร์
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 5 เดือน กันยายน พ.ศ. 2524
สถานที่เกิด	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประวัติการศึกษา	ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตรธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	พนักงานลูกจ้างเหมาบริการ(นักบัญชี)
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	สำนักงานอัยการจังหวัดเกาะสมุย

## ประวัติผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ-นามสกุล	นายชินวัตร โอชารส
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 4 เดือน มกราคม พ.ศ. 2516
สถานที่เกิด	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประวัติการศึกษา	ศิลปศาสตรบัณฑิต (บริหาร) มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	พนักงานบริษัท
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	อาคารเทศบาลโก๊โลดัสสุราษฎร์ธานี ชั้น 1 9/1 ม.3 ถ.เลี้ยวเมือง ตำบลมะขามเตี้ย อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี