



## บทสรุปและข้อ เสนอแนะ

การระงับยอมเป็นทรัพย์สินที่จำกัดค้ำประกันอันอาจการใช้กรรมสิทธิ์อย่างหนึ่ง ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า สามยทรัพย์ ภารยทรัพย์ที่ตกอยู่ในการระงับยอมย่อมมีผลทำให้เจ้าของภารยทรัพย์จะทำให้ประโยชน์แห่งการระงับยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งทำให้เจ้าของภารยทรัพย์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่และวิธีการได้มาซึ่งการระงับยอมนั้น จำแนกได้เป็น 3 วิธี คือ 1. โดยนิติกรรม เป็นเรื่องที่เจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ได้ตกลงยินยอมกัน โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และเมื่อเป็นการก่อให้เกิดทรัพย์สินโดยนิติกรรมจึงต้องอยู่ในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรค 1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะบริบูรณ์ในฐานะที่เป็นการได้มาโดยนิติกรรมนั้น 2. โดยผลแห่งกฎหมาย เป็นเรื่องที่เกิดโดยบัญญัติอนุญาตให้มีการระงับยอมได้โดยไม่ต้องคำนึงว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะตกลงยินยอมด้วยหรือไม่ กฎหมายที่สำคัญในการก่อให้เกิดการระงับยอมโดยผลแห่งกฎหมาย คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน 3. โดยอายุความ ซึ่งให้นับอายุความได้สิทธิตามมาตรา 1382 ถึงมาตรา 1386 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมาตรา 1382 เป็นมาตราหลักที่กำหนดหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งการระงับยอมโดยอายุความ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ดังนี้ ต้องเป็นทรัพย์สินของผู้อื่น ต้องใช้สอยโดยสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาจะได้สิทธิการระงับยอมเป็นเวลาติดต่อกัน 10 ปี การได้มาซึ่งการระงับยอมโดยอายุความนี้ ไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีผลทำให้บุคคลภายนอกที่ได้ภารยทรัพย์นั้นมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ก็จะต้องรับการระงับยอมนั้นไปด้วย

ภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งเป็นปัญหาที่ต้องวินิจฉัยว่า สาธารณูปโภคที่จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรนั้นมีความหมายเพียงใด และสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นโดยการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรนั้น ควรที่จะตกอยู่ในภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นี้ด้วย ซึ่งได้สิทธิภาระจำยอมโดยนิติกรรมและเสียดำตอบแทนมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ส่วนเจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งได้สิทธิภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายนั้นที่เป็นปัญหา คือ ภาระจำยอมที่ได้มาโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งโดยหลักแล้วผู้จัดสรรจะคิดราคาค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภคไว้ในการขายโครงการบ้านจัดสรรแล้ว ดังนั้น เจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงควรมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนนั้นด้วย

ที่ดินมือเปล่าที่จะตกอยู่ในภาระจำยอมนั้น ควรเป็นที่ดินมือเปล่าที่ผู้เป็นเจ้าของเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน คือ เป็นบุคคลที่ได้รับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น น.ส.3 ส่วนที่ดินมือเปล่าที่ผู้เป็นเจ้าของยังไม่ได้รับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน แต่ได้รับอนุญาตให้มีสิทธิจับจองชั่วคราว เช่น ผู้ที่ได้รับใบจอง ระยะเวลาในการเริ่มต้นนับควรเริ่มต้นตั้งแต่เจ้าของภารยทรัพย์ได้รับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินนั้นแล้ว ส่วนที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีหนังสือสำคัญ การได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความนั้นก็สามรถที่จะมีได้ โดยเป็นการอ้างสิทธิระหว่างเอกชนด้วยกันเอง แต่ถ้าเมื่อใครรัฐอ้างสิทธิในที่ดินนั้น ภาระจำยอมที่ได้มาโดยอายุความย่อมสิ้นสุดลง

ผู้เขียนเห็นว่า ในเรื่องของปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาระจำยอมในด้านต่าง ๆ ควรมีมาตรการกฎหมาย ดังนี้

มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความนั้น ควรมีมาตรการทางกฎหมาย ดังนี้

1. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับสิทธิของผู้จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรค 2

1) ควรนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับกับการได้มาซึ่งภาระจำยอม โดยอายุความ เพื่อให้บุคคลภายนอกสามารถตรวจสอบสิทธิของบุคคลที่มีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นประการใดบ้าง เนื่องจากภาระจำยอมเป็นเหตุให้เจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอมรับกรรม บางอย่าง หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งควรเปิดเผยมทาง ทะเบียน

2) ในกรณีที่ไม่เห็นว่าไม่ควรนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับ เพราะ การสิ้นสุดของภาระจำยอมกฎหมายได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งแล้วซึ่งเป็นสิ่งที่ถูกต้อง แต่ควรที่จะบัญญัติ เพิ่มเติมในเรื่องภาระจำยอมว่า ภาระจำยอมที่จะได้มาโดยอายุความได้นั้น ก็ต่อเมื่อเป็นชนิดที่รับ ใช้ตลอดไปและเห็นได้ประจักษ์เท่านั้น เนื่องจากชนิดของภาระจำยอมสามารถแบ่งได้เป็นหลาย ชนิด ภาระจำยอมชนิดที่รับใช้ตลอดไปและเห็นได้ประจักษ์นั้น บุคคลภายนอกสามารถตรวจสอบได้ โดยง่าย

3) เหตุผลในคำพิพากษาที่ว่า "มาตรา 1299 วรรค 2 นั้น หมายถึง บุคคลภายนอกได้มาโดยสุจริต ซึ่งทรัพย์สินอื่นเดียวกันกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียน" ก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ ควรที่จะพิพากษาเพียงว่า "ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อภารยทรัพย์สลายไป ทั้งหมด หรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1397 หรือ มาตรา 1399" ก็เป็นการเพียงพอแล้ว

**มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับการ เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์**

การได้มาซึ่งภาระจำยอมอาจได้มาโดย 3 วิธีด้วยกัน คือ 1. โดยนิติกรรม  
2. โดยผลแห่งกฎหมาย 3. โดยอายุความ ซึ่งควรมีมาตรการทางกฎหมาย ดังนี้

1) ควรบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจนว่า "บุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สิน" หมายถึง บุคคลที่ได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยวิธีใด และจำเป็นต้องเสียค่าตอบแทนในการที่ได้ใช้สอยภาระ- ทรัพย์นั้นหรือไม่

2) ควรบัญญัติกฎหมายให้เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีฯ ได้ เช่นเดียวกับเจ้าของภารยทรัพย์ด้วย เพื่อให้เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีหรือการฟ้องคดีต่อศาลด้วย

เนื่องจากการได้มาซึ่งภาระจำยอมได้มาโดย 3 วิธี ซึ่งควรมีมาตรการทางกฎหมายที่แตกต่างกัน ดังนี้

### 1. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรม

1) ควรกำหนดให้ผู้ได้สิทธิภาระจำยอมโดยเสียค่าตอบแทน เป็นผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน โดยกำหนดให้เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอย

2) ควรกำหนดให้ผู้ได้สิทธิภาระจำยอมโดยไม่เสียค่าตอบแทน เป็นผู้ไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน เนื่องจากมิใช่ผู้ทรงทรัพย์สิทธิเหนือสิ่งหาริมทรัพย์ที่ถูกลงเวนคืน

### 2. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมาย

สาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ควรกำหนดให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคตามอัตราส่วนระหว่างราคาของบ้านจัดสรรแต่ละหลังกับราคารวมของโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในกรณีที่มีการเวนคืนสาธารณูปโภคได้ตามอัตราส่วนที่ถูกต้อง อีกทั้งเป็นประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภค

### 3. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ

1) ควรกำหนดให้เจ้าของสามยทรัพย์เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในราคาของภารยทรัพย์ที่สูญหายไป เพื่อนำไปเสียเป็นค่าตอบแทนในการใช้สอยภารยทรัพย์อื่น หรือ

2) ควรบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจนว่า เจ้าของสามยทรัพย์ที่ได้สิทธิภาระจำยอม มาโดยอายุความ ควรได้รับการเยียวยาแก้ไขในการหาสิทธิภาระจำยอมประเภทเดียวกันนี้ เพราะเจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้ความวิริยะจนได้ภาระจำยอม

**มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับภาระจำยอมกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286**

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 กำหนดว่า ผู้จัดสรรมีหน้าที่จัดทำ สาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นถือว่าตก อยู่ภายใต้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร โดยที่กฎหมายไม่ได้ให้นิยามคำว่า สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ ดังนั้น จึงควรให้นิยามของคำว่า สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะอย่างชัดเจน เพราะสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประชาชนผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะ เสียค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน สาธารณูปโภคเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกต่อส่วนรวม ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุก หลังจะต้องเสียค่าใช้จ่ายนี้ ส่วนบริการสาธารณะนั้นเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยยกระดับ คุณภาพชีวิต ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีกว่าก็จะต้องเป็นผู้เสียค่าบริการ

#### 1. มาตรการในการแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เนื่องจากในปัจจุบันมีการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรร จึงควรมีมาตรการ ทางกฎหมายเพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรร ดังนี้

- 1) ควรบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจนว่า สาธารณูปโภคที่จัดทำขึ้นโดยการหลีกเลี่ยง ไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรนั้น
- 2) ควรมีการแก้ไขบทกำหนดโทษสำหรับผู้หลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินให้สูงขึ้น

มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมในที่ดินมือเปล่า

ที่ดินมือเปล่าแบ่งได้เป็นหลายประเภท บางประเภทไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิอะไรเลย บางประเภทผู้ครอบครองเป็นผู้มีสิทธิเป็นการเฉพาะตัว จึงสมควรมีมาตรการทางกฎหมาย ดังนี้

1. ที่ดินมือเปล่าประเภทที่รัฐจัดที่ดินให้แก่เอกชน ที่ดินมือเปล่าประเภทนี้ควรเริ่มนับอายุความได้สิทธิภาระจำยอมเมื่อที่ดินนั้นได้รับหนังสือว่าได้ทำประโยชน์แล้ว
2. เร่งรัดออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินทุกคนโดยเร็ว เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับโฉนดที่ดินโดยถ้วนหน้ากันแล้ว ทุกคนก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเหมือนกันหมด ปัญหาเรื่องที่ดินมือเปล่าซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองก็จะหมดไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย