



## มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการได้มาและผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอม

### มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความนั้น ให้นำอายุความได้สิทธิมาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งควรมีมาตรการทางกฎหมาย ดังนี้

1. มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับสิทธิของผู้จดทะเบียน  
ตามมาตรา 1299 วรรค 2

1. ควรนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ ดังที่ได้กล่าวถึงผลดีของการนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับในบทที่แล้ว ซึ่งจะทำให้ระบบการจดทะเบียนที่ดินมีความสมบูรณ์ และเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริตตามเจตนารมณ์ของมาตรา 1299 วรรค 2

2. ในกรณีที่เห็นว่าไม่ควรนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับ เพราะการสิ้นสุดของภาระจำยอมนั้นกฎหมายบัญญัติไว้ชัดแจ้งแล้วว่า ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อภรรยาสูญสลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สืบปีก็ตาม ซึ่งเป็นหลักกฎหมายที่ถูกต้อง แต่ควรที่จะได้บัญญัติเพิ่มเติมขึ้นในเรื่องภาระจำยอมว่า ภาระจำยอมที่จะได้มาโดยอายุความได้นั้นก็ต่อเมื่อเป็นชนิดที่รับใช้ตลอดไปและเห็นได้ประจักษ์เท่านั้น เนื่องจากชนิดของภาระจำยอมแบ่งออกได้เป็นหลายชนิดได้แก่

1) ภาระจำยอมชนิดที่รับใช้ตลอดไปกับที่รับใช้อยู่ไม่ตลอดไป ภาระจำยอมชนิดที่รับใช้ตลอดไป (Continuous Servitudes) มีอยู่ได้โดยไม่ต้องมีบุคคลเข้าเกี่ยวข้องประกอบกรรมทำอะไรร คือ การใช้สิทธิโดยเจ้าของสามทรัพย์ไม่จำเป็นต้องกระทำโดยต่อเนื่อง

และกระทำซ้ำ เช่น การวางท่อระบายน้ำจากที่ดินการยทรัพย์ ซึ่งน้ำจะไหลไปตามท่อได้เองทุกเวลา หรือการยอมงดเว้นไม่ปลูกสร้างปิดบังแสงสว่าง ลมอากาศก็มีอยู่ได้ ส่วนภาระจำยอมชนิดที่รับใช้อยู่ไม่ตลอดไป (Discontinuous servitudes) การใช้ต้องอาศัยการที่มีคนเข้าไปประกอบกรรมทำประโยชน์ขึ้น จึงเป็นผลชั่วคราวคราวตามแต่จะมีคนเข้าไปใช้ เช่น เดินผ่านทาง การเข้าไปตักน้ำในบ่อ การขับรถผ่าน เป็นต้น ถ้าเจ้าของสามยทรัพย์ไม่เดินผ่านไปก็ไม่เป็นผลในทางที่จะเป็นประโยชน์อะไรขึ้น

2) ภาระจำยอมที่เห็นได้ประจักษ์กับที่เห็นได้ไม่ประจักษ์ ภาระจำยอมที่เห็นประจักษ์ (Apparent Servitudes) สามารถเห็นความเป็นอยู่ภาระจำยอมนั้นได้ เช่น ทางระบายน้ำ เป็นต้น ส่วนภาระจำยอมที่เห็นได้ไม่ประจักษ์ (Non-apparent Servitudes) จะไม่อาจเห็นความเป็นอยู่ภายนอกของภาระจำยอมนั้นได้ เช่น การที่ต้งงดเว้นไม่ปลูกสร้างปิดบังแสงสว่าง ลมอากาศ<sup>1</sup>

เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดชนิดของภาระจำยอมที่อาจได้มาโดยอายุความ ภาระจำยอมที่เห็นได้ไม่ประจักษ์หรือภาระจำยอมชนิดที่รับใช้อยู่ไม่ตลอดไปนั้น บุคคลภายนอกไม่สามารถตรวจสอบได้โดยง่ายเนื่องจากไม่สามารถเห็นได้ประจักษ์ ดังนั้น ภาระจำยอมที่จะได้มาโดยอายุความควรเป็นภาระจำยอมชนิดที่รับใช้ตลอดไปและเห็นได้ประจักษ์ ซึ่งเป็นการเปิดเผยถึงการมีอยู่แห่งทรัพย์สินได้อย่างชัดเจน

3. ด้วยความเคารพต่อคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 (ประชุมใหญ่), 805/2518, 715/2521, 165/2522 และ 816-818/2533 ที่วินิจฉัยว่า "มาตรา 1299 วรรค 2 ที่บัญญัติว่า สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิใช่ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว หมายถึง บุคคลภายนอกได้มาโดยสุจริต

<sup>1</sup> เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 496-497.

ซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกันกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียน การที่บุคคลภายนอกได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยทรัพย์ จึงมิใช่การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน" ก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ดังที่กล่าวในบทที่ 5 แล้ว คำพิพากษาศวราให้เหตุผลว่า "ภาระจำยอมก็ยังคงติดไปกับตัวการยทรัพย์นั้น ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อการยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1397 หรือมาตรา 1399" นับว่าเป็นเหตุผลที่เพียงพอแล้ว

### กฎหมายญี่ปุ่น

ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น ค.ศ. 1966 มาตรา 283 บัญญัติว่า ภาระจำยอมจะได้มาโดยอายุความได้ ก็ต่อเมื่อเป็นชนิดที่รับใช้ตลอดไปและเห็นได้ประจักษ์เท่านั้น (A servitude can only be acquired by prescription when it is continuous and apparent) ภาระจำยอมในทางเดินหรือในการวางท่อน้ำนั้น อาจเห็นได้ประจักษ์หรือเห็นได้ไม่ประจักษ์ก็ได้ หรืออาจเป็นชนิดรับใช้ตลอดไปหรือชนิดไม่รับใช้ตลอดไปก็ได้ เช่น ทางเดินที่ได้สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เช่นนั้น ถือเป็นภาระจำยอมชนิดรับใช้ตลอดไป ถ้าไม่มีการสร้างโดยพิเศษถือเป็นภาระจำยอมชนิดไม่รับใช้ตลอดไป หรือในการวางท่อน้ำหากวางบนผิวดินถือเป็นภาระจำยอมที่เห็นประจักษ์ ถ้าวางท่อน้ำใต้ดินถือเป็นภาระจำยอมที่ไม่เห็นประจักษ์<sup>2</sup>

### กฎหมายฝรั่งเศส

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ค.ศ. 1976 มาตรา 690 บัญญัติว่า ภาระจำยอมที่สามารถได้มาโดยอายุความนั้น จะต้องเป็นชนิดรับใช้ตลอดไปและเห็นได้ประจักษ์เท่านั้น ภาระ

<sup>2</sup> J.E. De Becker, The Principles and Practice of the Civil Code of Japan. (London : Butterworth and Co., 1921), p.217.

จำยอมชนิดไม่รับใช้ตลอดไป เช่น ภาวะจำยอมในทางเดิน ไม่สามารถได้มาโดยการไร้สอยติดต่อกันนาน แม้ว่าภาวะจำยอมเหล่านั้นจะมีสัญลักษณ์ปรากฏให้เห็น โดยเหตุผลนี้นำมาใช้กับภาวะจำยอมชนิดเห็นไม่ได้ประจักษ์ แม้ว่าจะเป็นภาวะจำยอมชนิดรับใช้ตลอดไป เช่น ภาวะจำยอมในการที่จะไม่ก่อสร้าง แต่ภาวะจำยอมชนิดไม่รับใช้ตลอดไปสามารถเปลี่ยนเป็นชนิดรับใช้ตลอดไปได้ ดังนั้น ภาวะจำยอมที่จะเป็นชนิดรับใช้ตลอดไปนั้นจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการไร้สอยโดยเปิดเผยต่อสาธารณะอย่างเพียงพอและไร้สอยอย่างสม่ำเสมอ<sup>3</sup>

### มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับผลของการได้มาซึ่งภาวะจำยอมกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การได้มาซึ่งภาวะจำยอมนั้นดังได้กล่าวแล้วว่าได้มาโดย 3 วิธี คือ 1. โดยนิติกรรม 2. โดยผลแห่งกฎหมาย 3. โดยอายุความ เมื่อมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผลทำให้ภาวะจำยอมเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสุดลง ซึ่งควรมีมาตรการทางกฎหมายสำหรับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ในภาวะจำยอม ดังนี้

1. ควรบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจนว่า "บุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับค่าใช้จ่ายจากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ต่อไป" หมายถึง บุคคลที่ได้มาซึ่งภาวะจำยอมโดยวิธีใด และจำเป็นต้องเสียค่าตอบแทนในการที่ได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือไม่ จึงจะเป็นบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการฟ้องร้องคดีในศาลในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่สามารถทำให้คู่กรณีตกลงกันได้ตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 อีกทั้งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการกระทบถึงสิทธิของประชาชนจึงควรบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจน

<sup>3</sup> Marcel Planiol, Treatise on the Civil Law, pp.735-739.

2. ควรบัญญัติกฎหมายให้เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น เช่นเดียวกับเจ้าของภารยทรัพย์ด้วยเพื่อให้เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากการที่เจ้าของภารยทรัพย์ได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีหรือการฟ้องคดีต่อศาลด้วย เพื่อป้องกันปัญหาที่เจ้าของสามยทรัพย์จะมาฟ้องคดีเรียกเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากการที่เจ้าของภารยทรัพย์ได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นหลังจากที่การดำเนินคดีระหว่างเจ้าของสามยทรัพย์และเจ้าของภารยทรัพย์เสร็จสิ้นลงแล้ว

เนื่องจากการได้มาซึ่งภาระจำยอมได้มาโดย 3 วิธี ซึ่งควรมีมาตรการทางกฎหมายสำหรับการได้มาซึ่งภาระจำยอมแต่ละวิธีที่แตกต่างกัน ดังนี้

#### 1. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรม

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรมนั้นสามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 กรณีคือ

##### 1) เจ้าของสามยทรัพย์เสียค่าตอบแทน

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรมซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์เสียค่าตอบแทนไม่ว่าจะได้จดทะเบียนการได้มานั้นหรือไม่ก็ตาม

ก. ในกรณีที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาในการใช้สิทธิภาระจำยอมไว้ ควรกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิ 30 ปี เพื่อเป็นฐานในการกำหนดว่าเมื่อเจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้สอยภารยทรัพย์มาแล้วเป็นเวลากี่ปี ควรได้รับเงินค่าทดแทนคืนเป็นจำนวนเท่าไร โดยคำนวณตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอย การกำหนดเวลา 30 ปีเพื่อให้เกิดการสอดคล้องกับกำหนดระยะเวลาในการให้ใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย เป็นต้น

ดังนั้น เจ้าของสามยทรัพย์จึงควรได้รับเงินค่าทดแทนตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอย เช่น เจ้าของสามยทรัพย์เสียเงินค่าตอบแทนในการใช้สอยภรรยาทรัพย์เป็นเงิน 600,000 บาท มิได้กำหนดเวลาใช้สอยภรรยาทรัพย์ไว้ เจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้สอยมาเป็นเวลา 10 ปีแล้ว ดังนี้ ให้เฉลี่ยเงินค่าตอบแทนจำนวน 600,000 บาทนั้น ออกเป็นรายปีจำนวน 30 ปี โดยเจ้าของสามยทรัพย์จะต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้สอยปีละ 20,000 บาท เจ้าของสามยทรัพย์ยังมิได้ใช้สิทธิเป็นเวลา 20 ปี จึงควรได้รับเงินค่าทดแทนคืนเป็นเงิน 400,000 บาท การคำนวณเงินค่าทดแทนให้กับเจ้าของสามยทรัพย์นี้ได้นั้นจะต้องปรากฏว่า เงินค่าทดแทนที่เจ้าของภรรยาทรัพย์ได้รับนั้นต้องมีความเป็นธรรม

ข. ในกรณีที่มีการกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิภาระจำยอมไว้ ก็ควรใช้ระยะเวลาที่กำหนดไว้นั้นว่า เจ้าของสามยทรัพย์ควรได้รับเงินค่าทดแทนตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอยนั้น เช่น เจ้าของสามยทรัพย์เสียเงินค่าตอบแทนในการใช้สอยภรรยาทรัพย์นั้นเป็นเงิน 600,000 บาท กำหนดเวลาใช้สอยภรรยาทรัพย์ไว้ 20 ปี เจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้สอยมาเป็นเวลา 10 ปีแล้ว ดังนี้ ให้เฉลี่ยเงินค่าตอบแทนจำนวน 600,000 บาทนั้นออกตามส่วนแห่งจำนวนปี ดังนี้ เจ้าของสามยทรัพย์ควรได้รับเงินค่าตอบแทนเป็นเงิน 300,000 บาท

การกำหนดตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอยนี้ มีผลต่อเจ้าของภรรยาทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ เพราะจะได้ทราบว่าแต่ละคนนั้นควรมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนคืนเป็นจำนวนเท่าไร และเป็นหลักเกณฑ์ในการทำความเข้าใจความตกลงระหว่างคู่กรณีว่าควรได้รับเงินค่าทดแทนเท่าไร แต่การกำหนดตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอยนี้ ก็มีข้อเสียในกรณีที่การกำหนดเงินค่าทดแทนให้กับเจ้าของภรรยาทรัพย์นั้นไม่เป็นธรรม กล่าวคือ เจ้าของภรรยาทรัพย์ได้รับเงินค่าทดแทนน้อยไป การคำนวณตามส่วนแห่งจำนวนปีอาจทำให้เจ้าของภรรยาทรัพย์ไม่ได้รับเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรม เพราะต้องเฉลี่ยให้กับเจ้าของสามยทรัพย์

## 2) เจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้เสียค่าตอบแทน

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรมซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้เสียค่าตอบแทน จะเป็นเรื่องของความยินยอมมาให้ใช้สอยภารยทรัพย์ได้โดยไม่ต้องถือว่าเป็นการละเมิดหรือถือว่าเป็นการให้ทรัพย์สิน นิติกรรมไม่สมบูรณ์เมื่อไม่จดทะเบียนการได้มาซึ่งภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังคำพิพากษาฎีกาที่ 37/2513 ได้วินิจฉัยไว้ดังที่กล่าวในบทที่ 3 แล้วซึ่งเจ้าของภารยทรัพย์ที่ได้อนุญาตทั้ง 2 กรณีนี้จะบอกเลิกเสียเมื่อใดก็ได้ ไม่มีผลผูกพันกันในระหว่างคู่สัญญาที่จะต้องปฏิบัติตามความยินยอมนั้น ดังนั้น เจ้าของสามยทรัพย์ที่ได้ภาระจำยอมโดยนิติกรรมซึ่งไม่เสียค่าตอบแทนจึงไม่ควรมสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ซึ่งจะสอดคล้องกับมาตรา 18 (6) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่กำหนดให้บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ซึ่งได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน เมื่อเจ้าของสามยทรัพย์มิได้เสียเงินค่าทดแทนจึงไม่ควรได้รับเงินค่าทดแทนชดเชยความเสียหาย

## 2. การได้ภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมาย

การได้ภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายที่สำคัญ คือ สาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เมื่อมีการเวนคืนสาธารณูปโภคซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร มีผลทำให้ภาระจำยอมสิ้นสุดลงโดยที่กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในอัตราส่วนเท่าไร อีกทั้งสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรอยู่

จึงสมควรที่จะกำหนดหลักเกณฑ์ให้ชัดเจนว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในการเวนคืนสาธารณูปโภค โดยกำหนดให้สาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเป็นทรัพย์ส่วนกลาง เช่นเดียวกับทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่ง

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6<sup>1</sup> อัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด หมายความว่า ต้องกำหนดว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดมีราคาเท่าไร ซึ่งแต่ละห้องอาจจะมีราคาแตกต่างกัน ส่วนราคาของห้องชุดทั้งหมดก็คือ เอลาราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดมารวมกันแล้วคิดเป็นอัตราส่วนระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคาห้องชุดทั้งหมด เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งมีทั้งหมด 10 ห้องชุด ราคาห้องชุดละ 1 ล้านบาท เท่ากันทุกห้องชุด ดังนั้น ราคารวมของห้องชุดทั้งหมดก็คือ  $10 \times 1,000,000$  คิดเป็นราคา 10 ล้านบาท อัตราส่วนระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในที่นี้ก็คือ  $\frac{1,000,000}{10,000,000}$  เท่ากับ 1 ต่อ 10 หรือ 1 ล้านบาทต่อ 10

ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วน 1 ต่อ 10 ในกรณีนี้ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 1 ต่อ 10 ส่วน

ในกรณีที่ห้องชุดแต่ละห้องชุดราคาไม่เท่ากัน ก็ให้กำหนดอัตราส่วนมากน้อยแล้วแต่กรณี เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งมีห้องชุดทั้งหมด 20 ห้องชุด ห้องชุดหมายเลข 1 ถึงหมายเลข 10 รวม 10 ห้อง มีราคาห้องชุดละ 5 แสนบาท ห้องชุดหมายเลข 11 ถึงหมายเลข 20 รวม 10 ห้อง มีราคาห้องชุดละ 1 ล้านบาท ดังนั้น การคิดอัตราส่วนก็ให้คิดระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในที่นี้ราคารวมของห้องชุดทั้งหมด 20 ห้อง รวมเป็นเงิน 15 ล้านบาท เจ้าของห้องชุดหมายเลข 1 ถึง 10 แต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่ากับ 1 ต่อ 30 หรือ 1 ใน 30 ส่วนของราคาห้องชุดทั้งหมด ส่วนเจ้าของห้องชุดหมายเลข 11 ถึง 20 มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นอัตราส่วนห้องชุดละ 2 ใน 30 ส่วน

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14.



ดังนั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอัตราส่วนเท่าใดก็ขึ้นอยู่กับราคาของห้องชุดของตน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งราคาของห้องชุดเป็นเรื่องกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและราคานี้จะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังแม้จะซื้อขายกันในราคาสูงขึ้นก็ตาม ก็ไม่ทำให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นด้วย<sup>5</sup>

การนำหลักเกณฑ์เรื่องการกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดมาใช้กับ การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคในโครงการที่ดินจัดสรรตามอัตราส่วนระหว่างราคาของบ้านจัดสรรแต่ละหลัง กับราคารวมของโครงการที่ดินจัดสรรทั้งหมด จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับ เงินค่าทดแทนในกรณีที่ดินสาธารณูปโภคได้ตามอัตราส่วนที่ถูกต้อง อีกทั้งอัตราส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละคนมีในสาธารณูปโภคนี้จะนำไปใช้ในการคิดคำนวณสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละหลังออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้

ในกรณีที่มีการเวนคืนสาธารณูปโภคที่อยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรไปบางส่วน การกำหนดเงินค่าทดแทนให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามอัตราส่วนนั้น ก็จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับเงินค่าทดแทนตามอัตราส่วน

### 3. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความนั้น เป็นสิทธิที่ติดอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อสามมยทรัพย์ยังคงอยู่ได้ตลอดไป ภาระจำยอมที่ได้มาโดยอายุความก็จะมีอยู่ได้ตลอดไป อันมีผลทำให้เจ้าของภารยทรัพย์ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์

<sup>5</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร ; ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร, 2535), หน้า 22-23.

นั้นไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ อสังหาริมทรัพย์ย่อมที่จะมีราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาตลาด เพราะการที่เจ้าของภรรยาทรัพย์มิได้มีความสนใจต่อภรรยาทรัพย์นั้นจนทำให้ตกอยู่ในภาระจำยอมได้ ดังนั้น ควรมีมาตรการทางกฎหมายสำหรับการสิ้นสุดสิทธิภาระจำยอมของเจ้าของสามยทรัพย์ ดังนี้

1. ควรกำหนดเงินค่าทดแทนของภรรยาทรัพย์ที่ต้องถูกเวนคืน ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เสียก่อน โดยคำนึงถึงสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ด้วย จากสภาพที่ภรรยาทรัพย์ตกอยู่ในภาระจำยอมทำให้มีราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาตลาด ราคาของภรรยาทรัพย์ที่สูญหายไปควรกำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของสามยทรัพย์ เพื่อเจ้าของสามยทรัพย์จะได้นำไปเสียเป็นค่าตอบแทนในการใช้สอยภรรยาทรัพย์อื่น หรือ

2. เนื่องจากเจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้สอยภรรยาทรัพย์นั้นมาเป็นเวลานาน จึงควรมีมาตรการเยียวยาแก้ไขให้กับเจ้าของสามยทรัพย์ด้วย ซึ่งในทางปฏิบัติของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย จะมีการเปิดช่องทางใต้ทางด่วนให้กับเจ้าของสามยทรัพย์ที่ไม่สามารถหาทางออกอื่นได้

มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับภาระจำยอมกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

### 1. มาตรการในการแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ดังได้กล่าวแล้วว่า ในปัจจุบันผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินไปโดยไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากกฎหมายมีสภาพบังคับที่ไม่เข้มงวดเนื่องจากกำหนดบทลงโทษตามข้อ 35 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 สำหรับผู้ไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ซึ่งเป็นบทกำหนดโทษที่ต่ำเกินไปเมื่อเทียบกับผลกำไรที่ได้รับจากการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน อีกทั้ง

สาธารณูปโภคที่จัดทำขึ้นก็ไม่ได้มีความชัดเจนว่าจะตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรหรือไม่ ดังนั้น จึงควรมีมาตรการทางกฎหมายสำหรับการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

1. ควรบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจนว่า สาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นโดยหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร
2. บทกำหนดโทษสำหรับผู้หลีกเลี่ยงการจัดสรรมีสภาพบังคับที่ไม่เข้มงวด ซึ่งควรมีการตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐอย่างเข้มงวดเพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงการจัดสรร และต้องบังคับใช้กฎหมายอย่างเข้มงวด

มาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมในที่ดินมือเปล่าโดยอายุความ

เนื่องจากที่ดินมือเปล่าแบ่งได้เป็นหลายประเภท ซึ่งเจ้าของที่ดินมือเปล่ามีสิทธิในที่ดินนั้นแตกต่างกัน ที่ดินมือเปล่าบางประเภทกำหนดระยะเวลาห้ามโอนไว้ ดังนั้น ควรมีมาตรการทางกฎหมายสำหรับที่ดินมือเปล่า ดังนี้

1. เร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินทุกคนโดยเร็ว เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับโฉนดที่ดินโดยครบถ้วนหน้ากันแล้ว ทุกคนก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเหมือนกันหมด ปัญหาเรื่องที่ดินมือเปล่าซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองก็จะหมดไป แต่เท่าที่ทราบมาการออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินทุกคนนั้นต้องใช้เวลานานมาก เพราะขาดทั้งกำลังคนและกำลังทรัพย์ คาดว่าจะต้องใช้เวลาถึง 15 หรือ 20 ปี จึงจะออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของได้ทั่วประเทศ<sup>๑</sup>

<sup>๑</sup> บัญญัติ สุชีวะ, "ที่ดินมือเปล่า," ใน รวมบทความทางวิชาการเนื่องในโอกาสครบรอบ 84 ปี ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์ (กรุงเทพมหานคร ; บริษัทพิมพ์ดี จำกัด, 2534), หน้า 128.

การแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยวิธีนี้จะทำให้สามารถป้องกัน รัฐอ้างสิทธิในที่ดินมือเปล่าได้ หากเอกชนไม่ทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่าที่ได้รับไปตามระยะเวลาที่กำหนด

2. เนื่องจากเจ้าของที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีหนังสือสำคัญ ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิในที่ดิน รัฐยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินนั้น การให้ที่ดินมือเปล่าตกอยู่ในภาวะจำยอมได้ย่อมมีผลกระทบต่อเจ้าของสามทรัพย์ในกรณีรัฐเข้าใช้สิทธิในที่ดินมือเปล่า นั้น มีผลทำให้เจ้าของสามทรัพย์อย่างอายุความได้สิทธินั้นขึ้นต่อรัฐไม่ได้ ทำให้ภาวะจำยอมสิ้นสุดลง ดังนั้นจึงสมควรกำหนดให้ชัดเจนว่า ที่ดินมือเปล่าประเภทใดจะตกอยู่ในภาวะจำยอมได้ เช่น ที่ดินมือเปล่าที่เจ้าของมีสิทธิในที่ดิน ได้แก่ น.ส.3, น.ส.3 ก. เป็นต้น ส่วนที่ดินมือเปล่าบางประเภทที่ยังไม่ได้รับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ใบจอง ซึ่งผู้ได้รับใบจองมีสิทธิถือครองที่ดินชั่วคราว การให้ที่ดินประเภทใบจองตกอยู่ในภาวะจำยอมย่อมมีผลให้ผู้ได้รับใบจองใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ไม่เต็มที่ ทำให้การจัดที่ดินของรัฐให้แก่เอกชนนั้นได้รับประโยชน์ไม่เต็มที่



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย