

บทที่ 1

บทนำ



### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งซึ่งจำกัดตัดถอนการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า ภारยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนอสังหาริมทรัพย์ของตน หรือทำให้ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า สามยทรัพย์ อันมีผลทำให้ภारยทรัพย์นั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของตนได้อย่างเต็มที่ เพราะเจ้าของภारยทรัพย์จะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วิธีการได้มาซึ่งภาระจำยอมจำแนกได้เป็น 3 วิธี คือ 1. โดยนิติกรรม 2. โดยผลแห่งกฎหมาย 3. โดยอายุความ ปัญหาของการได้มาซึ่งภาระจำยอมที่สำคัญ คือ การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ ซึ่งได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความนี้ไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีผลทำให้บุคคลภายนอกที่ได้รับโอนภारยทรัพย์นั้นมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ต้องรับภาระจำยอมนั้นคิดไปด้วย ซึ่งเป็นการขัดกับหลักการเปิดเผยทางทะเบียนซึ่งทรัพย์สินซึ่งจะต้องให้บุคคลภายนอกสามารถตรวจสอบได้

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายที่เป็นปัญหาสำคัญ คือ การได้มาซึ่งภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ซึ่งได้กำหนดให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาในการตีความของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า

กิจการเช่นใดเป็นกิจการสาธารณูปโภค กิจการเช่นใดเป็นกิจการบริการสาธารณะ เช่น ร้านค้าย่อย หรือสถานออกกำลังกาย จะถือว่าเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีปัญหาในการตีความในกรณีที่มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยมิได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ถนน สวนสาธารณะ หรือสนามเด็กเล่น จะถือว่าตกอยู่ในภาวะจำยอมตามบทบัญญัติดังกล่าวหรือไม่

เมื่ออสังหาริมทรัพย์ใดตกอยู่ในภาวะจำยอมแล้ว ย่อมมีผลทำให้สามยทรัพย์ใช้สอยภรรยาทรัพย์ได้ตามสิทธิที่มีอยู่ การที่รัฐมีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนเพื่อจัดสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์แก่ส่วนรวม กฎหมายได้กำหนดให้รัฐต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และบุคคลอื่นที่มีทรัพย์สินสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นคือว่า กฎหมายมิได้บัญญัติให้ชัดเจนว่าบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินจะหมายความรวมถึงเจ้าของสามยทรัพย์ที่ได้มาซึ่งภาวะจำยอมโดยวิธีใด ทั้งนี้ เนื่องจากการได้มาซึ่งภาวะจำยอมจำแนกได้เป็น 3 วิธี ซึ่งการได้มาแต่ละวิธีนั้นเจ้าของสามยทรัพย์อาจจะต้องเสียค่าตอบแทนในการได้ใช้สอยภรรยาทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นหรือไม่ก็ได้ จึงควรที่จะได้ศึกษาถึงว่าเจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งได้สิทธิภาวะจำยอมมาโดยนิติกรรม โดยผลแห่งกฎหมาย และโดยอายุความ ควรจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการที่ภรรยาทรัพย์นั้นถูกเวนคืนแตกต่างกันหรือไม่

เนื่องจากภาวะจำยอมเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีความหมายที่กว้าง การได้มาซึ่งภาวะจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดปัญหา คือการได้มาซึ่งภาวะจำยอมในที่ดินมือเปล่า ซึ่งเจ้าของที่ดินมือเปล่านั้นมิใช่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น อีกทั้งที่ดินมือเปล่ายังจำแนกได้เป็นหลายประเภท การได้มาซึ่งภาวะจำยอมในที่ดินมือเปล่าจึงต้องคำนึงถึงว่า เจ้าของที่ดินมือเปล่านั้นเป็นผู้มีสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ซึ่งควรที่จะได้มีการกำหนดกฎหมายว่าที่ดินมือเปล่าประเภทใดสามารถตกอยู่ในภาวะจำยอมโดยอายุความได้

### วัตถุประสงค์

1. ศึกษาและวิเคราะห์ถึงวิธีการได้มาซึ่งภาระจำยอม บุคคลใดบ้างที่จะได้มาซึ่งภาระจำยอม และอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดบ้างที่จะตกอยู่ในภาระจำยอม
2. ศึกษาและวิเคราะห์ถึงการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ หากยังไม่ได้นำไปจดทะเบียนตามหลัก มาตรา 1299 วรรค 2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะสามารถนำมาใช้ต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้ได้ภาระทรัพย์สินนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิแล้วได้หรือไม่ เพียงไร
3. ศึกษาและวิเคราะห์ถึงภาระจำยอมกับปัญหาเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมโดยนิติกรรม โดยผลแห่งกฎหมาย และโดยอายุความ เจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งมีสิทธิเหนือภาระทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั้นมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 หรือไม่ ถ้ามี ควรจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจะได้รับแค่ไหน เพียงใด อย่างไร
4. ศึกษาและวิเคราะห์ถึงสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น ซึ่งถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร มีขอบเขตแค่ไหน เพียงไร

### สมมติฐานของการวิจัย

ที่ดินที่เป็นภาระทรัพย์สินมีภาระจำยอมติดอยู่ โดยภาระจำยอมนั้นเกิดขึ้นด้วยการได้สิทธิโดยอายุความ สิทธิในภาระจำยอมนั้นยังมีได้จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรค 2 (ป.พ.พ.) เมื่อเจ้าของภาระทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ ภาระทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลที่สามที่ได้ภาระทรัพย์สินนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิแล้ว ภาระจำยอมนั้นจะใช้อยู่กับผู้รับโอนได้หรือไม่ประการใด

ในกรณีที่ภาระทรัพย์สินซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมโดยนิติกรรม โดยผลแห่งกฎหมาย และโดยอายุความ ซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิเหนือภาระทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน เจ้าของสามยทรัพย์ควรได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความในที่ดินที่ผู้ครอบครองไม่มีกรรมสิทธิ์ (ที่ดินมือเปล่า) ควรนำหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งภาระจำยอมตามมาตรา 1401 มาใช้บังคับประการใด

### วิธีการศึกษาวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลจากตำราและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนคำพิพากษาศาลฎีกาและกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน

### ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาวิจัยกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอม บุคคลใดบ้างที่จะได้มาซึ่งภาระจำยอม และอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดบ้างที่จะตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม
2. ศึกษาถึงความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องระหว่างการได้ภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401 ซึ่งให้นำอายุความได้สิทธิตามมาตรา 1382 มาใช้โดยอนุโลม กับการได้ทรัพย์สินมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค 2 มีความสัมพันธ์กันอย่างไร และผลแห่งคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งมีแนววินิจฉัยแตกต่างกัน คือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2108/2497 กับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 800/2502 (ประชุมใหญ่) และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 816/2533 สอดคล้องกับความสัมพันธ์ระหว่างมาตรา 1401 และมาตรา 1299 วรรค 2 หรือไม่ อย่างไร
3. ศึกษาวิจัยกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมโดยนิติกรรม โดยผลแห่งกฎหมาย และโดยอายุความ เจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 หรือไม่ ถ้ามีควรจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจะได้รับแค่ไหนเพียงใด
4. ศึกษาวิจัยกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น ซึ่งถือว่าตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร มีขอบเขตแค่ไหน เพียงไร

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงวิธีการได้มาซึ่งภาระจ่ายออม บุคคลที่จะได้มาซึ่งภาระจ่ายออมและอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดที่จะตกอยู่ภายใต้ภาระจ่ายออม
2. ทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องระหว่างการได้ภาระจ่ายออมโดยอายุความตามมาตรา 1401 กับการได้ทรัพย์สินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค 2 มีความสัมพันธ์กันอย่างไร และผลแห่งคำพิพากษาฎีกา ซึ่งมีแนววินิจฉัยแตกต่างกัน คือ คำพิพากษาฎีกาที่ 2108/2497 กับคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 (ประชุมใหญ่) สอดคล้องกับความสัมพันธ์ระหว่างมาตรา 1401 และมาตรา 1299 วรรค 2 หรือไม่ อย่างไร
3. ทำให้ทราบว่าเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งได้สิทธิในการใช้ภาระทรัพย์โดยนิติกรรมโดยผลแห่งกฎหมาย และโดยอายุความ ซึ่งมีสิทธิเหนือภาระทรัพย์ที่ถูกเวนคืน มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนหรือไม่ ถ้ามีควรจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจะได้รับแค่ไหน เพียงใด
4. ทำให้ทราบถึงสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น ซึ่งถือว่าตกอยู่ภายใต้ภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร มีขอบเขตแค่ไหน เพียงไร

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย