

ปัญหากฎหมาย เกี่ยวกับภาระจำยอม



นายพงษ์เทพ แซ่ลิว

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-088-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I168 38944

LEGAL PROBLEMS ON THE SRRVITUDE

Mr. Pongthep Liew

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-632-088-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาระจำยอม
นายพงษ์เทพ แซ่ลิว
นิติศาสตร์
รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ฤงสูรธรรม)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
(ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ)

.....
(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)

.....
(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤทธิ)

.....
(อาจารย์บุญสิน ตูลากัน)

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุติวงศ์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



พงษ์เทพ แซ่ลิว : ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาระจำยอม (LEGAL PROBLEMS ON THE SERVITUDE) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล, 150 หน้า.
ISBN 974-632-088-2

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาถึงการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยวิธีที่แตกต่างกัน บุคคลที่มีสิทธิได้มาซึ่งภาระจำยอม และอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

ในเรื่องของการศึกษา การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ มีแนวคำพิพากษาฎีกาได้วางแนวว่า ภาระจำยอมที่ได้มาโดยอายุความแม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มา ก็ยังยื่นต่อบุคคลภายนอกผู้รับโอนภาระทรัพย์สินโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตได้ กรณีมีเข้ามาตรา 1299 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อได้ศึกษาแล้วเห็นว่ายังไม่เห็นด้วย เพราะภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ ยื่นได้แก่คนทั้งหลายทั่วไป ก็จำเป็นต้องให้มีการแสดงออกโดยเปิดเผยทางทะเบียน ส่วนสาธารณูปโภค เช่น ถนน ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมาย ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน สำหรับในกรณีที่ดินจงใจหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายและมีโทษทางอาญานั้น มีความเห็นว่า สาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นควรตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม และแนะนำว่าการปรับปรุงร่างกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ควรนิยามคำว่าสาธารณูปโภคให้ชัดเจน เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการตีความในกรณีเวนคืนภาระทรัพย์สินที่มีปัญหาได้แย่งระหว่างเจ้าของสามยทรัพย์และเจ้าของภาระทรัพย์สินว่า เจ้าของสามยทรัพย์จะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนภาระทรัพย์สินหรือไม่อย่างไร ภาระจำยอมโดยนิติกรรมซึ่งเสียค่าตอบแทนแก่เจ้าของภาระทรัพย์สินควรกำหนดให้ได้รับเงินค่าทดแทนตามส่วนแห่งจำนวนปีของอายุการใช้สอย ภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายควรกำหนดให้สาธารณูปโภคเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นเดียวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ควรได้รับเงินค่าทดแทนตามอัตราส่วนระหว่างราคาของบ้านจัดสรรแต่ละหลังกับราคารวมของโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด และภาระจำยอมโดยอายุความ เจ้าของสามยทรัพย์ควรได้รับเงินค่าทดแทนในส่วนที่ภาระทรัพย์สินนั้นลดลง ที่ดินมือเปล่าที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมต้องมีการกำหนดให้ชัดเจนว่า ที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีเอกสารสิทธิหรือได้สิทธิจับจองชั่วคราวสามารถตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมโดยอายุความได้ แต่เป็นการอ้างสิทธิระหว่างเอกชนด้วยกัน ไม่สามารถยกขึ้นอ้างต่อรัฐผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ส่วนที่ดินมือเปล่าที่มีเอกสารสิทธิควรตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมโดยอายุความได้

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิติ พงษ์เทพ แซ่ลิว
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C470498 : MAJOR LAW

KEY WORD: SERVIDUTE / THE ACQUISITION OF SERVIDUTE

PONGTHEP LIEW : LEGAL PROBLEM ON THE SERVIDUTE

THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. PRASIT KOVILAIKOOL, 150 pp.

ISBN 974-632-088-2

This thesis seeks to study about the acquisition of servitude through a variety of ways, persons who are capable of acquiring servitude, and which kinds of immovable property that may be subjected servitude.

In the study pertaining to the acquisition of servitude through prescription, the current trend of the Supreme Court Decisions is that servitude acquired through prescription, though not duly registered to reflect the cause leading to such servitude, may be set up against a third party who has acquired the servient property in good faith, against due consideration, and registered in good faith. It has been ruled that such a case does not come under the provision of the 2nd paragraph of Section 1299 of the Civil and Commercial Code. However, upon having duly deliberated the issue, the writer has a different opinion. The reason is that servitude, being a kind of jus in rem which can be set up against any third party, must be duly reflected and disclosed through registration. As regards public utilities such as roads which have been subjected to servitude through the operation of law pursuant to the National Executive Council No.286 (B.E.2515) on the Control of Land Allocation which incriminates any trader engaged in land allocation who has wilfully acted in breach of the law and liable for prosecution, the writer is of the opinion that such public utilities must become subjected to servitude and that further improvement be made with respect to the definition of "public utilities" to reflect greater clarity in meaning in the Land Allocation Law B.E. in order to ward off any problem connected with interpretation and construction. In expropriating the servient property, the owners of the dominant property and the servient property tend to engage themselves in dispute as to whether the owner of the dominant property should be entitled to any compensation as a result of the expropriation of the servient property. Servitude created by contract for which consideration has been paid to the owner of the servient property should accrue compensation to the owner of the servient property proportionate to the number of years of usage. Servitude brought about by the operation of law should result in that the public utilities becoming the common property in the same manner as the common property defined under the Condominium Act B.E.2522 and for which the dominant property owner should be compensated in proportion to the ratio between the price of each of the house in the housing estate and the total project price of the housing estate itself. With respect to the servitude acquired by prescription, the owner of the dominant property should be compensated for the extent at which the servient property has decreased in value. As regards land without any land title deed which have become subjected to servitude, there ought to be clear stipulation to the effect that any land plot without any land title deed or in which there cannot be any temporary possessory right may be subjected to servitude by prescription, only that the right may only be set up against a third party but that it may not be set up against the State which owns the land. Finally, land without any title deed should be subjected to servitude by prescription.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิติกร..... พ.รช.ภกพ

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่อคณาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก ท่านรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โงะวิไลกุล ที่ได้ให้ความกรุณาแก่ผู้เขียนด้วยการให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่มีคุณค่าทางกฎหมาย ตลอดจนแนวทางและความเหมาะสมในการเรียบเรียงเนื้อหาวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เขียนขอน้อมกราบขอบพระคุณไว้อย่างสูง ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อ ท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ในฐานะประธานกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤตคี ท่านอาจารย์บุญสิน ตูลากัน และท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์ ในฐานะกรรมการฯ ที่ได้ให้ความกรุณาต่อผู้เขียน ตลอดจนให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม และแนวทางในการเขียนของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ในฐานะกรรมการสอบโครงร่างวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ท่านรองศาสตราจารย์พิชัยศักดิ์ หรยางกูร ที่ได้ให้ข้อคิดเห็นทางกฎหมาย ท่านอาจารย์พรเทพ ปิยวัฒน์เมธา ที่ช่วยอนุเคราะห์ทางด้านภาษาต่างประเทศ และท่านอาจารย์สมนึก ชัยเดชสุริยะ ที่ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการเวนคืน

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ที่สนับสนุนและให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์แก่ผู้เขียนเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

ผู้เขียนขอขอบคุณ คุณกัณนิกา รสรื่น ที่ได้กรุณาสละเวลาช่วยจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มาโดยตลอดจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ผู้เขียนขอขอบคุณ พี่ ๆ น้อง ๆ และเจ้าหน้าที่คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทุกท่าน สำนักงานบัณฑิตศึกษา ภาควิชานิติศาสตร์ และห้องสมุดคณะนิติศาสตร์ ที่ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนเรื่อยมา ตลอดจนบรรณารักษ์ห้องสมุด คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ได้ช่วยเหลือในด้านข้อมูลแก่ผู้เขียน

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาทางวงการนิติศาสตร์อยู่บ้างแล้ว ผู้เขียนขอมอบเป็นความดีแด่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นสถานศึกษาวิชากฎหมายของผู้เขียนมาตั้งแต่แรกเริ่มในชั้นปริญญาตรี และเหล่าคณาจารย์ผู้มีพระคุณทุกท่าน

สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์.....	3
สมมติฐานของการวิจัย.....	3
วิธีการศึกษาวิจัย.....	4
ขอบเขตของการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย.....	5
บทที่ 2 ความหมายและประวัติความเป็นมาและลักษณะสำคัญของภาระจำยอม....	6
ความหมายของภาระจำยอม.....	6
ประวัติความเป็นมาของภาระจำยอม.....	8
1. กฎหมายโรมัน.....	8
1) ภาระจำยอมเกี่ยวกับที่ดินบ้านช่อง.....	10
2) ภาระจำยอมอันเป็นสิทธิส่วนตัว.....	12
2. กฎหมายไทย.....	14
ลักษณะสำคัญของภาระจำยอม.....	17

บทที่ 3 การได้มาซึ่งภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์.....	26
ความหมายของอสังหาริมทรัพย์.....	26
บุคคลผู้มีสิทธิได้มาซึ่งภาระจำยอม.....	31
1. บุคคลธรรมดา.....	31
1) บุคคลธรรมดาผู้มีกรรมสิทธิ์ในสามยทรัพย์.....	32
2) บุคคลธรรมดาผู้มีสิทธิครอบครองในสามยทรัพย์.....	34
2. นิติบุคคล.....	35
คนต่างด้าว.....	36
วิธีการได้มาซึ่งภาระจำยอม.....	37
1. โดยนิติกรรม.....	37
1) นิติกรรมที่ไม่มีค่าตอบแทน.....	38
2) นิติกรรมที่มีค่าตอบแทน.....	39
2. โดยผลแห่งกฎหมาย.....	42
1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	42
2) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุม การจัดสรรที่ดิน.....	43
3) พระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2521.....	47
4) พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511.....	47

3. โดยอายุความ.....	48
1) ต้องเป็นทรัพย์สินของผู้อื่น.....	48
2) ต้องใช้โดยสงบ.....	50
3) ต้องใช้โดยเปิดเผย.....	51
4) ต้องใช้ด้วยเจตนาให้ได้สิทธิภาระจำยอม.....	52
(1) การใช้สิทธิของเจ้าของภาระทรัพย์สิน.....	52
(2) การใช้สิทธิโดยประเพณี.....	55
5) ต้องใช้ติดต่อกัน 10 ปี.....	55
การนับระยะเวลาในกรณีโอนการใช้สอยแก่กัน.....	59
การเริ่มนับระยะเวลาและระยะเวลาครบกำหนด.....	60
บทบัญญัติเกี่ยวกับการขยายอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ มาตรา 193/20 และมาตรา 193/23 นำมาใช้กับระยะ เวลาการได้มาซึ่งภาระจำยอมได้หรือไม่.....	61
บทบัญญัติเกี่ยวกับมาตรา 1383.....	62
ข้อแตกต่างระหว่างการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความกับการ ครอบครองปรปักษ์.....	65
1. การได้สิทธิ.....	65
2. การนับระยะเวลาในกรณีโอนการครอบครองแก่กัน.....	66
3. การขาดการยึดถือ.....	68
ข้อแตกต่างระหว่างการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความกับการแย่ง การครอบครองที่ดินซึ่งเจ้าของไม่มีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1375.....	69
1. การได้สิทธิ.....	69
2. การโอนการครอบครอง.....	70
3. การเสียสิทธิในที่ดิน.....	70

บทที่ 4	ผลทางกฎหมายของการได้มาซึ่งภาระจำยอม.....	71
	ผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	71
	1. ผลของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	72
	2. การกำหนดเงินค่าทดแทน.....	73
	3. ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน.....	76
	4. การจ่ายเงินค่าทดแทน.....	78
	ผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความกับสิทธิของผู้จดทะเบียนตาม มาตรา 1299 วรรค 2.....	79
	ผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286.....	85
	ผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับการจดทะเบียน.....	90
	1. การจดทะเบียนการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรม.....	90
	2. การจดทะเบียนการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ.....	93
บทที่ 5	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการได้มาและผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอม... ..	96
	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ.....	96
	1. การได้มาซึ่งภาระจำยอมกับสิทธิของผู้จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรค 2.....	96
	2. ปัญหากฎหมายกับผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอม.....	105
	3. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการระงับสิ้นไปแห่งภาระจำยอม.....	108
	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์.....	109
	1. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรมกับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์.....	109
	1) เจ้าของสามยทรัพย์เสียค่าตอบแทน.....	109

2) เจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้เสียค่าตอบแทน.....	111
2. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายกับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์.....	112
3. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความกับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์.....	113
ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาระจำยอมกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286.....	114
1. กำหนดเวลาที่ถือว่าสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอม....	114
2. ปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....	116
ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมในที่ดินมือเปล่าโดย อายุความ.....	118
บทที่ 6	
มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการได้มาและผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอม	128
มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ..	128
1. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับ สิทธิของผู้จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรค 2.....	128
กฎหมายญี่ปุ่น.....	130
กฎหมายฝรั่งเศส.....	130
มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับผลของการได้มาซึ่งภาระจำยอมกับการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	131
1. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรม.....	132
1) เจ้าของสามยทรัพย์เสียค่าตอบแทน.....	132
2) เจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้เสียค่าตอบแทน.....	134

2. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมาย.....	135
3. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ.....	136
มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับภาระจำยอมกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286.....	137
1. มาตรการในการแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดิน.....	137
มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมในที่ดินมือเปล่า โดยอายุความ.....	138
บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	140
รายการอ้างอิง.....	146
ประวัติผู้เขียน.....	150

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย