

บทที่ 10

กรรมสิทธิ์ร่วม

1. คำถาม กรรมสิทธิ์ร่วม ท่านเข้าใจว่าอย่างไร

แนวคำตอบ กรรมสิทธิ์ร่วม คือกรณีที่บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปหรือหลายคน ต่างเป็นเจ้าของทรัพย์สินร่วมกัน โดยมีได้แบ่งแยกสัดส่วนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใดของทรัพย์สิน เช่น แดง คำ ขาว มีชื่อในโฉนดที่ดิน 1 แปลง ดังนี้ แดง คำ ขาว ต่างก็เป็นเจ้าของรวมในที่ดินแปลงนั้น โดยจะแยกมิได้ว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินส่วนใด แต่ถ้าได้แบ่งแยกที่ดินกันแล้ว หรือว่าได้จดทะเบียนระบุส่วนไว้แล้ว เช่น แดง เป็นเจ้าของที่ดินนั้น 1 ใน 3 อยู่ทางตอนเหนือของที่ดิน คำ เป็นเจ้าของตอนกลาง 1 ใน 3 และขาวเป็นเจ้าของตอนใต้ 1 ใน 3 ดังนี้ แดง คำ ขาว มิใช่เจ้าของร่วมกัน

การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ไม่จำเป็นต้องมีส่วนในกรรมสิทธิ์เท่ากัน แม้จะมีส่วนมากน้อยต่างกันในกรรมสิทธิ์ ก็ยัง เรียกว่า เป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินนั้น เช่น บุคคลหลายคนเอาสังหาริมทรัพย์มารวมเป็นส่วนควบหรือแบ่งแยกไม่ได้ ต่างก็มีส่วนเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ตามค่าแห่งทรัพย์สินนั้นมารวม ผู้เป็นหุ้นส่วนในการดำเนินกิจการ หรือเข้าหุ้นกันซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ได้มาก็ยังถือว่าเป็นเจ้าของรวม มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งกันทายาทเหล่านั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในมรดกนั้น สามีภริยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายทำมาหากินมาด้วยกัน ได้ทรัพย์สินมา ขายและหญิงนั้นเป็นเจ้าของรวม

เจ้าของรวมจะมีส่วนในทรัพย์สินรวมนั้นเพียงใด เป็นไปตามส่วนแห่งความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น หากไม่สามารถจะพิสูจน์ได้ว่ามีส่วนเท่าใดแล้ว ตามมาตรา 1357 ใดบัญญัติว่า "ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน" ซึ่งเป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมาย แต่เจ้าของรวมย่อมนำสืบหักล้างได้

2. คำถาม เจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวมอย่างไรบ้าง

แนวคำตอบ มาตรา 1358 ใดกำหนดสิทธิจัดการทรัพย์สินของเจ้าของรวมแบ่งได้ ดังนี้

1. ถ้าเป็นการจัดการธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ตามสภาพของทรัพย์สินแล้ว เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ เช่น มีบ้านเป็นเจ้าของร่วมกันให้เช่า ก็จัดหาคนเช่า หรือมีที่นาร่วมกันใช้ทำนา เชิญเพื่อนบ้านใกล้เคียงมาช่วยทำนาซึ่งเรียกว่าลงแขก เป็นต้น เว้นแต่เสียงข้างมากจะตกลงให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการ ก็ต้องเป็นไปตามนั้น

2. ถ้าเป็นการจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการทรัพย์สินได้เสมอ ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น เช่น ซ่อมแซมบ้านที่เป็นของเจ้าของรวม ทำลายเพลิงที่ลงกินพืชผลในส่วนผลไม้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น

3. ถ้าเป็นการจัดการอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นแล้ว เจ้าของรวมคนใดจะเป็นผู้จัดการย่อมแล้วแต่การตกลงกัน โดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของรวม และเสียงข้างมากนั้น ต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน ว่าให้ใครเป็นผู้จัดการ เช่น ก. ข. ค. เป็นเจ้าของบ้านคนละส่วน ใดให้ผู้อื่นเช่าบ้านไปแล้ว จะต้องการแก้ไขสัญญา โดยจะต่อเวลาเช่าให้อีก 10 ปี ซึ่งเป็นการจัดการอันเป็นสาระสำคัญ สองเสียงก็ถือเป็นเสียงข้างมากและมีค่าเกินครึ่งหนึ่งของราคาบ้าน มีสิทธิลงคะแนนเสียงให้ใครเป็นผู้จัดการได้แล้ว แต่ถ้า ก. และ ข. เป็นเจ้าของรวมคนละส่วน ก. มี 3 ส่วน แม่ ก. กับ ข. จะถือเสียงข้างมาก แต่ก็ยังไม่ถึงครึ่งของราคาที่บ้าน ก. และ ข. จึงไม่อาจตกลงให้ใครจัดการเป็นสาระสำคัญดังกล่าวได้ จะต้องให้ ค. ตกลงด้วย แต่ถ้า ค. ไม่ตกลงด้วย ก. และ ข. ย่อมไม่มีทางบังคับ ค. ได้ นอกจากจะขอแบ่งทรัพย์สินกันตามส่วนของตน

4. ถ้าเป็นการจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์แล้ว จะต้องให้เจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบ เช่น เปลี่ยนจากที่ดินให้เช่ากลับไปซื้อบ่อเลี้ยงปลา เปลี่ยนจากบ้านเช่า

ทำเป็นโรงแรม ถือเป็นการเปลี่ยนวัตถุประสงค์

3. คำถาม คำ แดง ชาว เป็นเจ้าของรวมของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง โดย คำและแดงมีกันละ 1 ส่วน ชาวมี 3 ส่วน ที่นากกรรมสิทธิ์รวมนี้เดิมที่ทำนาโดยใช้กระบือ แดงเห็นว่าบ้านเมืองเจริญขึ้น จึงเสนอให้ใช้เครื่องจักรทำแทนกระบือ คำเห็นด้วย แต่ ชาวคัดค้านว่าเครื่องจักรน้ำมันแพง ไม่คุ้มค่าที่ลงทุนกับผลผลิต ควรใช้กระบือที่มีอยู่แล้ว อย่างเดิม ขอให้ท่านวินิจฉัยว่า ความเห็นของแดงและคำ จะมีสิทธิเปลี่ยนแปลงการทำนา ไร่หรือไม่ เพราะเหตุใด

แนวคำตอบ หลักกฎหมายในการจัดการเปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของกรรมสิทธิ์รวมนั้น ย่อมใช้เสียงข้างมากของเจ้าของรวมด้วยกัน และเสียงข้างมากนั้นมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของค่าทรัพย์สิน

ตามปัญหา แดงและคำเสนอให้ใช้เครื่องจักรทำนาแทนกระบือ ถือเป็นการจัดการอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องใช้เสียงข้างมากของเจ้าของรวมด้วยกัน และเสียงข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งของค่าทรัพย์สิน เมื่อนับคะแนนเสียงของแดงและคำซึ่งเป็นเจ้าของรวมที่เสนอให้เปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของกรรมสิทธิ์รวมแล้ว ได้ 2 ใน 3 ส่วน ซึ่งเป็นเสียงข้างมาก แต่จำนวนส่วนได้เสียในกรรมสิทธิ์รวม ก็ค่าของทรัพย์สินนั้นของทั้ง 2 คน มีเสียง 2 ส่วน ใน 5 ส่วนเท่านั้น ซึ่งยังไม่ถึงครึ่งหนึ่งของค่าทรัพย์สินรวม ฉะนั้น ความเห็นของแดงและคำที่เสนอให้ใช้เครื่องจักรทำนาแทนกระบือนั้นเปลี่ยนแปลงไม่ได้ เพราะชาวไม่เห็นด้วย จึงทำให้ไม่มีส่วนในเสียงข้างมากถึงครึ่งของค่าทรัพย์สิน

4. คำถาม เอก โท ศรี เป็นเจ้าของรวมกันในที่ดินแปลงหนึ่ง ซึ่งเดิมที่ดัดแปลงนี้ เอก โท และ ศรี ไร่ร่วมกันทำนาอยู่ ต่อมาเอกมีความเห็นเสนอโทและศรี ให้เปลี่ยนมาเป็นการทำสวนในที่ดินแปลงนี้แทนการทำนา ดังนี้ เอกจะสามารถเปลี่ยนที่ดัดแปลงนี้ จากการทำนาเป็นทำสวนไร่หรือไม่เพียงใด

แนวคำตอบ หลักกฎหมายมาตรา 1358 วรรคท้าย "การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นั้น ท่านว่าจะตกลงกันได้ก็แต่เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบทุกคน"

ความปัญหา ความเห็นของเอกที่เสนอให้เปลี่ยนจากการทำนามาเป็นการทำ ส่วนในที่ดินซึ่งเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์รวม ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ การเปลี่ยนแปลงนี้จะต้องให้เจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบด้วย ทั้งนี้ เอกจะต้องให้โทและตรีเห็นชอบด้วย ในการที่จะเปลี่ยนแปลงที่ดินจากการทำนามาเป็นการทำส่วนนั้น ถ้าหากโทหรือตรีคนใดคนหนึ่งไม่เห็นชอบด้วยแล้ว ก็ไม่สามารถจะเปลี่ยนแปลงจากการทำนามาเป็นการทำส่วนได้เลย

5. คำถาม เจ้าของรวมมีสิทธิต่อทรัพย์สินรวมอย่างใดบ้าง

แนวคำตอบ เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม ดังต่อไปนี้

1. มีสิทธิจัดการทรัพย์สินนั้น ตามมาตรา 1358
2. ใช้สิทธิเกี่ยวแก่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมต่อผู้บุกกกลางนอกหรือเรียกทรัพย์สินคืน (มาตรา 1359) หมายถึงเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีอำนาจใช้สิทธิฟ้องร้องเรียกทรัพย์สินอันเป็นของเจ้าของรวมคืนหรือต่อสู้เมื่อถูกฟ้อง โดยไม่ต้องให้เจ้าของรวมทุกคนฟ้องหรือต่อสู้ แต่การใช้สิทธิเรียกร้องเอาทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของทุกคน
3. มีสิทธิใช้ทรัพย์สินรวมได้ในเมื่อไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิไต่คอกผลตามส่วนของตนจากทรัพย์สินนั้น (มาตรา 1360) การใช้สิทธิต้องไม่ขัดกับสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น เช่น ก. และ ข. เจ้าของเพชรร่วมกัน ก. จะใช้แหวนนั้นคนเดียวไม่ได้ ต้องให้ ข. ใช้ด้วย แต่การใช้แหวนเพชรนี้อาจตกลงกำหนดเวลาการใช้ก็ได้ และในการไต่คอกผลจากทรัพย์สินนั้น ซึ่งจะเป็นคอกผลธรรมดาหรือนิติบัญญัติก็ตาม ถ้าไม่ตกลงกันเป็นอย่างอื่น เจ้าของรวมคนหนึ่งก็อาจไต่คอกผลตามส่วนที่ตนมีในทรัพย์สินนั้น แต่ถ้าตกลงกัน

เป็นอย่างอื่นก็ต้องเป็นไปตามนั้น เช่น ก. ข. ค. มีที่ดินแปลงหนึ่ง ถ้าไม่ทำสัญญากัน ก. ข. ค. ก็ได้ทอดผลตามส่วนที่ตนมีในที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้าตกลงว่า ก. ข. ค. แลกเปลี่ยนกันได้ทอดผลคนละปี ก็ต้องเป็นไปตามนั้น

4. มีสิทธิจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพันทรัพย์สินรวมแต่เฉพาะ ส่วนของตนได้ แต่จะจำหน่าย จำน่า จำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพันทรัพย์สินทั้งหมดมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมหมดทุกคน (มาตรา 1361) ถ้าเป็นการจำหน่าย ทรัพย์สิน ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของทุกคน เช่น ก. ข. ค. มีกรรมสิทธิ์รวมคนละ 1 ใน 3 เท่า ๆ กันในที่ดิน ก. จะเอาส่วนของตนไปจำหน่ายให้ ง. ได้ แต่ถ้า ก. เอาทรัพย์สินคือที่ดินทั้งหมด ทั้งที่เป็นส่วนของ ข. และ ค. ด้วย ไปจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจาก ข. และ ค. มิฉะนั้นไม่ผูกพันส่วนของ ข. และ ค. แต่ผูกพันเฉพาะส่วนของ ก. เท่านั้น

5. มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในโอกาสอันควร เว้นแต่จะมีนิติกรรมตกลงไว้เป็นอย่างอื่น หรือวัตถุประสงค์ของเจ้าของรวมมีลักษณะเป็นถาวร (มาตรา 1363) การเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินรวม เป็นสิทธิเฉพาะของเจ้าของรวมแต่ละคน และไม่มีอายุความ คือขอแบ่งเมื่อใดก็ได้ทั้งสิ้น เพียงแต่มีข้อจำกัดการขอแบ่งดังนี้

ก. มีนิติกรรมระหว่างเจ้าของรวมด้วยกันทำไว้ เช่น เจ้าของรวมทำนิติกรรมตกลงกันว่า จะแบ่งทรัพย์สินรวมมิได้ชั่วระยะเวลาหนึ่ง อย่างสูงไม่เกิน 10 ปี

ข. เมื่อยังไม่ถึงโอกาสอันควร เพื่อป้องกันการเสียหายอันอาจจะกระทบกระเทือนถึงเจ้าของรวมด้วยกัน เช่น บิดาตายยังมีหีนจะจัดการศพ บุตรบางคนก็จัดการขอแบ่งมรดก หรือออกเงินร่วมกันซื้อที่ดินเพื่อทำสวนผลไม้ พอลงมือปลูก ก็ขอแบ่งพื้นที่ ย่อมจะถือว่ายังไม่ถึงโอกาสอันควร

ก. เมื่อวัตถุประสงค์ของการเป็นเจ้าของรวมนั้นเป็นการถาวร เช่น ก. ข. ก.พี่น้อง 3 คน ใ้ค้ออกขุนคนละเท่า ๆ กัน ปลูกคึกขึ้น โดยสัญญาจะอยู่กันจนตลอดชีวิต คนใดจะเรียกแบ่งมิได้ หรือร่วมกันออกเงินซื้อที่ดินเพื่อทำเป็นที่ฝังศพบรรพบุรุษ

6. คำถาม การแบ่งกรรมสิทธิ์รวม มีวิธีแบ่งตามกฎหมายอย่างไร

แนวคำตอบ มาตรา 1364 บัญญัติว่า "การแบ่งทรัพย์สินซึ่งกระทำโดยแบ่งทรัพย์สินเองระหว่างเจ้าของรวม หรือโดยชายทรัพย์สิน แล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน

ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลงกันว่าจะแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไซ้ เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สินนั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งไม่เท่ากันไซ้ จะสั่งให้ทดแทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้ หรือจะเสียหายมากนักก็ตีศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคากันระหว่างเจ้าของรวม หรือขายทอดตลาดก็ได้"

ตามหลักกฎหมาย มีความหมายว่า เจ้าของรวมแต่ละคน มีสิทธิที่จะตกลงแบ่งทรัพย์สินรวมกันอย่างไรก็ได้ ถ้าไม่สามารถจะตกลงแบ่งตัวทรัพย์สินได้ว่า เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจะไต่ตรงไหน หรือเป็นทรัพย์สินที่แบ่งไม่ได้ เช่น หมูหรือไก่ หรือวัว 1 ตัว เจ้าของรวมอาจขายทรัพย์สินนั้นเป็นเงิน แล้วเอาเงินแบ่งกันได้

ถ้าตกลงกันเองไม่ได้ เจ้าของรวมมีสิทธิฟ้องต่อศาลขอให้แบ่งให้ได้ ตามมาตรา 1364 วรรค 2 ศาลไม่จำต้องสั่งให้มีการแบ่งตัวทรัพย์สินเสมอไป อาจให้ประมูลราคา หรือขายทอดตลาดเอาเงินแบ่งกันได้ (ฎีกาที่ 1048/2497) แต่ถ้าสภาพของทรัพย์สินควรแบ่งกันได้ ยังไม่ควรบังคับให้ประมูลราคากันก่อน อำนาจการให้ผู้ใดได้ส่วนใด ได้ส่วนไหนของทรัพย์สินรวม เป็นดุลยพินิจของศาลที่จะพิจารณาตามความเป็นธรรม (ฎีกาที่ 758/2509) และอาจใช้เงินทดแทนกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาใน เรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม

ฎีกาที่ 598/2518 เจ้าของรวมคนหนึ่งอ้างกรรมสิทธิ์ฟ้องบุคคลภายนอกได้ ไม่จำกัดเฉพาะต่อผู้คดี เท่านั้น

ฎีกาที่ 1450/2518 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของโจทก์ จำเลยกับ ส. ส.ตาย มีทายาทผู้เยาว์รับมรดก โจทก์ขอแบ่งทรัพย์สินนี้ได้ เหตุที่ทายาทของ ส. ยังเป็นผู้เยาว์ ไม่ใช่โอกาสอันไม่ควรแบ่งทรัพย์สินตามมาตรา 1363 วรรค 3

ฎีกาที่ 1626/2521 ที่ดินมีโฉนดจดทะเบียนน้ำ ที่นอกจากที่ดินโฉนดเป็นของเจ้าของที่ดินในโฉนดร่วมกัน จำเลยแจ้ง ส. ก. 1 โดยมีโต้แย้งที่งอก ไม่มีผลแยกที่งอก ออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง และถือว่าเป็นการครอบครองแทนโจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมด้วย

ฎีกาที่ 531/2521 จำเลยกับบิดาค้าขายร่วมกันมา ก่อนโจทก์มาโต้จำเลย เป็นสาวมีไม่จดทะเบียน และลงทุนค้าขายร่วมด้วย ไม่ปรากฏว่าทั้ง 3 คนร่วมกันค้าจำนวนเงินคนละเท่าใด สันนิษฐานว่ามีส่วนเท่ากันตามมาตรา 1357 แบ่งเงินทุนหมุนเวียนและทรัพย์สินของร้านค้าคนละ 1 ใน 3

ฎีกาที่ 984/2522 เมื่อโจทก์ จำเลยโต้แย้งกันครอบครองที่พิพาทเป็นสัดส่วนมาแต่แรกแล้ว แม้โจทก์ จำเลยจะมีชื่อร่วมกันในโฉนดก็ตาม แต่ก็เป็นเพราะเจ้าพนักงานที่ดินแนะนำให้ช้อออกโฉนดร่วมกันไปก่อน เนื่องจากที่พิพาทเป็นที่ดินตกสำรวจ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์จำเลยมีส่วนในที่ดินแปลงพิพาท เท่ากันตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย

ฎีกาที่ 1741/2522 เจ้าของรวมคนหนึ่งรับเงินมัดจำจะขายที่ดินทั้งแปลง โดยหลกการ ไม่ผูกพันให้เจ้าของรวมคนอื่นขายที่ดินส่วนของตน ไม่เป็นการสัญญาและรับเงินแทนเจ้าของรวมคนอื่น ไม่มีควมผิดฐานยักยอกเงินนั้น

ฎีกาที่ 361/2523 บันทึกข้อตกลงรายละเอียดเกี่ยวกับการแบ่งเขตที่พิพาทระหว่างเจ้าของรวม ซึ่งสามารถรังวัดแบ่งและกำหนดเขตได้แน่นอน จึงเป็นการสมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1364 วรรคแรก บังคับให้แบ่งกันตามนั้นได้

ข้อทดสอบแบบปรนัย

1. เจ้าของรวม หมายถึง

- ก. บุคคลหลายคนต่างเป็นเจ้าของทรัพย์สินร่วมกัน โดยมีใ้แบ่งแยกเป็นสัดส่วนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใดของทรัพย์สิน
- ข. บุคคลหลายคนต่างเป็นเจ้าของทรัพย์สินร่วมกัน โดยมีส่วนในทรัพย์สินเท่ากันหรือไม่ก็ตาม
- ค. บุคคลหลายคนต่างเป็นเจ้าของทรัพย์สินร่วมกัน โดยระบุส่วนไว้แล้ว และแต่ละส่วนไม่จำเป็นต้องเท่ากัน
- ง. ถูกข้อ ก. และ ข.

2. ที่เอาทองแดงชนิดที่ราคา 300 บาท ด้อยเอาทองแดงชนิดธรรมดาราคา 100 บาท มารวมกันหล่อแจกันได้ใบหนึ่ง อีกสี่ปีต่อมา ราคาทองแดงขึ้นราคา ราคาทองแดงชนิดที่ราคาเป็น 500 บาท และทองแดงชนิดธรรมดาเป็น 300 บาท แจกันใบนี้เป็นของใคร

- ก. เป็นเจ้าของรวมกันโดยมีส่วนคนละครึ่ง
- ข. เป็นเจ้าของรวมแจกันใบนั้นโดยมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์สินที่นำมารวมโดยคิดราคาในปัจจุบันนี้
- ค. เป็นเจ้าของรวมแจกันใบนั้น โดยมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์สินในเวลาที่จะเอามารวมกัน
- ง. ก็เป็นเจ้าของแจกันใบนั้น เพราะเอาทองแดงราคามากกว่านำมาทำ

- ก. สี สดหรือใสคนใดคนหนึ่ง จ้างช่างมาซ่อมแซมได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น
- ข. ถ้าสีจะเป็นคนจ้างช่างมาซ่อมแซมได้ ต้องให้สีและใสเห็นชอบด้วย
- ค. ถ้าสีจะเป็นคนจ้างช่างมาซ่อมแซม ต้องได้รับความเห็นชอบจากสดหรือใสคนใดอีกคนหนึ่ง
- ง. สีจะทำคนเดียวไม่สามารถจัดการได้
12. การที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้จัดหาคนมาเข้าบ้าน ซึ่งเป็นทรัพย์สินรวมและเป็นบ้านให้เช่า เรียกการจัดการนี้ว่า
- ก. เป็นการจัดการรักษาทรัพย์สินรวม
- ข. เป็นการจัดการในสารสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- ค. เป็นการจัดการตามธรรมดาในทรัพย์สินรวม
- ง. ไม่มีคำตอบที่ถูกต้อง
13. ก. ข. ค. มีที่นาแปลงหนึ่ง ต่อมา ก. ต้องการเปลี่ยนจากทำนามาเป็นทำสวน ซึ่ง ก. เห็นว่ามีกำไรมากกว่า ในกรณีนี้
- ก. ถ้า ก. จัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของรวมทุกคน เพราะเป็นการจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์
- ข. ก. มีสิทธิจัดการได้เสมอ เพราะมีแต่เกิดประโยชน์กับทรัพย์สินรวม
- ค. ถ้า ก. จะจัดการต้องแล้วแต่เสียงข้างมาก เพราะเป็นการจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์
- ง. ถ้า ก. จะจัดการก็จัดการได้เลย เพราะเป็นการจัดการตามธรรมดา
14. การจัดการอันเป็นสารสำคัญเกี่ยวแก่ทรัพย์สินรวมนั้น หมายถึง
- ก. เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งก็จัดการได้
- ข. เจ้าของรวมทุกคนต้องออกเสียงเป็นเอกฉันท์จึงจะจัดการได้

- น. เจ้าของรวมคนหนึ่งจัดการโต้ ถ้าได้รับอนุญาตจากเสียงข้างมากของเจ้าของรวมทุกคน
- ง. เจ้าของรวมคนหนึ่งจัดการโต้ ถ้าเสียงข้างมากของเจ้าของรวมทำให้จัดการโต้ และเสียงข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งของค่าทรัพย์สิน
15. แดง คำ ชาวโตเป็นเจ้าของรวมในหุ้นหนึ่ง โต้ให้ ก. เข้าทำนาคอยู่ ต่อมาเจ้าของรวมตกลงกันแก้ไขสัญญาเข้าโดยให้เข้าต่ออีก 10 ปี เรียกการจัดการนี้ว่า
- ก. เป็นการจัดการทรัพย์สินรวม
- ข. เป็นการจัดการในสารสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม
- ค. เป็นการจัดการตามธรรมดาในทรัพย์สินรวม
- ง. ไม่มีข้อใดถูก
16. คิง ค้อย แตนเป็นเจ้าของรวมรดองค์สองแฉกกันหนึ่ง ต่อมา คิงต้องการเปลี่ยนวังรับคนโดยสารมาเป็นรับจ้าง
- ก. คิงจะจัดการโต้ต้องแล้วแต่เสียงข้างมาก เพราะเป็นการจัดการในการเปลี่ยนวัตถุประสงค์
- ข. คิงจัดการไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ค้อยและแตนด้วยทุกคน เพราะเป็นการจัดการอันเป็นสารสำคัญ
- ค. คิงมีสิทธิจัดการโต้เสมอ เพราะเป็นธรรมดาการจัดการมีแต่เกิดประโยชน์แก่ทรัพย์สินรวม
- ง. คิงจัดการไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความเห็นชอบจากค้อยและแตนด้วย เพราะเป็นการจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์
17. เป็ด ห่าน มดเป็นเจ้าของร่วมกันในห้างเชือกหนึ่ง โดยตกลงกันจะใช้ห้างหารายได้คนละ 1 สัปดาห์ เมื่อดึงสิทธิของมดที่ใช้ห้างหารายได้ มดได้นำห้างไปรับจ้างลากซุง ทั้งนี้ รายได้จากกิจการลากซุง

- ก. เป็นของมคคนเดียว
 ข. มคมีสิทธิได้ตามส่วนแห่งการเป็นเจ้าของรวม
 ค. มคต้องเอารายไค้ไปรวมกับรายไค้ของห่านและเป็ด แล้วนำมาแบ่งกัน
 ง. มคมีสิทธิไค้ 1 ใน 3 ของรายไค้
18. จุ่น แจ้ว แจ้มเป็นเจ้าของรวมบ้านหลังหนึ่ง จุ่นไค้บ้านหลังนี้ไปให้จุ่มเข้า โดยแจ้วและแจ้มมิไค้ยินยอมด้วย ดังนี้
- ก. สัญญาเช่าสมบูรณ์เฉพาะส่วนของจุ่น
 ข. สัญญาเช่านั้นไม่สมบูรณ์งกับมิไค้
 ค. สัญญาเช่าสมบูรณ์งกับใช้ไค้ผูกพันแจ้วและแจ้ม
 ง. ผิดทุกข้อ
19. นิค น้อย หน้อยเป็นเจ้าของร่วมที่ดินแปลงหนึ่ง นิคเอาที่ดินแปลงนั้นไปขายให้จุ่ม โดยน้อยทราบการซื้อขายและไม่ไค้คัดค้าน เนื่องจากการซื้อขามีกำไร ดังนี้
- ก. การซื้อขายผูกพันเฉพาะส่วนของนิค เพราะน้อยและหน้อยไม่ยินยอมด้วย
 ข. การซื้อขายผูกพันนิค น้อย หน้อย เนื่องจากการซื้อขามีกำไรมากเป็นประโยชน์
 ค. การซื้อขายผูกพันนิคจึงเป็นคู่สัญญาและน้อย เพราะถือว่าไค้ยินยอมให้ขายส่วนของตนโดยปริยายแล้ว
 ง. การซื้อขายผูกพันเฉพาะนิค เนื่องจากน้อยและหน้อยไม่ไค้เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาซื้อขายด้วย
20. คาวและเคือนเป็นเจ้าของรวมในที่ดิน 1 แปลง ต่อมาคาวนำบ้านนั้นไปขาย โดยเคือนมิไค้รู้เห็นยินยอมด้วย ดังนี้
- ก. ผู้ซื้อไค้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
 ข. ผู้ซื้อไม่ไค้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นเลย
 ค. เคือนมีสิทธิฟ้องเพิกถอนการซื้อขายไค้
 ง. ผู้ซื้อไค้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เฉพาะส่วนของคาว

21. สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน หมายถึง
- เจ้าของรวมมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินส่วนรวมได้
 - เจ้าของรวมแต่ละคนจะจำหน่ายทรัพย์สินรวมไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมโดยเสียงข้างมากของเจ้าของรวม
 - เจ้าของรวมแต่ละคนจำหน่ายทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนของตนได้
 - เจ้าของรวมให้เข้าทรัพย์สินได้
22. การใช้สิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สิน หมายถึง
- เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินได้เมื่อใดก็ได้ ไม่มีอายุความ
 - มีนิติกรรมห้ามแบ่งใน 12 ปี เจ้าของรวมต้องรอให้ครบก่อนจึงจะขอแบ่งได้
 - เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งไม่มีสิทธิขอแบ่ง เว้นแต่วัตถุประสงค์ของเจ้าของรวมมีลักษณะถาวร
 - เมื่อถึงเวลาอันควรเจ้าของรวมเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินได้
23. ข้อใดเป็น ข้อใดผิดในเรื่อง เจ้าของรวมมีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินรวมได้เสมอ เว้นแต่
- เมื่อยังไม่ถึงเวลาอันควร
 - เมื่อเจ้าของรวมคนอื่นไม่ยอม
 - เมื่อวัตถุประสงค์ของการเป็นเจ้าของรวมเป็นการถาวร
 - เมื่อมีนิติกรรมระหว่างเจ้าของรวม ห้ามแบ่งระยะเวลาหนึ่งไม่เกิน 10 ปี
24. ก. ข. ค. ได้ร่วมกันซื้อที่ดินเพื่อทำสวนมะม่วงและปลูกมะม่วงแล้ว 6 เดือน ก. ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ดังนี้
- ยังแบ่งกรรมสิทธิ์รวมยังไม่ได้ เพราะไม่ถึงโอกาสอันควร
 - ต้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม เพราะเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิขอแบ่งได้เสมอ
 - ยังแบ่งไม่ได้ เพราะต้องใช้เสียงข้างมากของเจ้าของรวม
 - ต้องแบ่ง เพราะการขอแบ่งไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีอายุความ

25. ป้องและแป้งต้องชำระหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินรวมแก่บุคคลภายนอก ต่อมาป้อมตาย มีปูและปลาเป็นทายาท ได้มีการแบ่งทรัพย์สินรวม ดังนี้
- แป้ง ปู และปลาต้องชำระหนี้คนละส่วนเท่า ๆ กัน
 - แป้ง ปู และปลาคนใดคนหนึ่งต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้โดยสิ้นเชิง
 - ปูและปลาต้องชำระหนี้ตามส่วนของป้อมในกรรมสิทธิ์รวม
 - แป้งต้องรับผิดชอบในหนี้หนี้เพียงผู้เดียว
26. นาย ก. และนาย ข. ได้แบ่งทรัพย์สินรวมเรียบร้อยแล้ว ปรากฏภายหลังว่าที่ดินแปลงของนาย ข. ชาติไปบางส่วน ดังนี้
- นาย ก. ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ชาติเสมือนตนเป็นผู้ขาย
 - นาย ก. ไม่ต้องรับผิดชอบเสมือนเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความกันแล้วจะมาฟ้องร้องส่วนชาติในตอนหลังไม่ได้
 - นาย ก. ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ชาติในฐานะผู้ซื้อ
 - ผิดทุกข้อ
27. ก. ข. ค. เจ้าของรวมที่ดินตกลงแบ่งที่ดิน โดย ก. และ ข. กำหนดว่าใครจะได้ที่ดินส่วนไหน ค. ไม่ยอม ต่อมาภายหลังตกลงกันได้โดยทำเป็นหนังสือ ดังนี้
- ข้อตกลงระหว่าง ก. ข. ค. เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ
 - ข้อตกลงระหว่าง ก. ข. ค. ไม่เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ
 - เมื่อแบ่งกันแล้ว ค. สามารถฟ้องขอให้แบ่งทรัพย์สินรวมใหม่ได้อีก
 - ไม่มีข้อใดถูก
28. หน้าที่เจ้าของรวมต่อเจ้าของรวมด้วยกัน
- ต้องช่วยกันออกค่าจัดการ ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวมกันตามส่วนของคุณ
 - ต้องรับผิดชอบร่วมกันต่อบุคคลภายนอกในหนี้หนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินรวม หรือในหนี้ซึ่งตก่อนขึ้นใหม่เพื่อชำระหนี้เดิม
 - ถูกข้อ ก. และ ข. ง. ไม่มีข้อใดถูก

