

บทที่ 11

แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์

มาตรา 1335 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินถึงเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย”

บทบัญญัติมาตรานี้บัญญัติถึงแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กินถึงเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วยเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินจึงไม่ใช่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ถือเป็นแดนแห่งกรรมสิทธิ์ซึ่งให้มีกรรมสิทธิ์รวมไปถึงด้วย มาตรานี้ก่อให้เกิดสิทธิแห่งเจ้าของที่ดิน ทำให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิตามมาตรา 1336 เช่น สิทธิใช้สอยแดนกรรมสิทธิ์นี้ในการปลูกบ้านเหนือพื้นดิน หรือจะขุดบ่อใต้ดินอย่างไรก็ได้ แต่การใช้สิทธินี้ต้องอยู่ในวงเขตของกฎหมาย และไม่ก่อความเสียหายให้แก่บุคคลอื่น ถ้าเป็นสิทธิอย่างอื่นแม้จะอยู่ในรูปของทรัพย์สินก็ตาม เช่น สิทธิอาศัย ภารจำยอม ฯลฯ กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าให้มีแดนแห่งสิทธิเหนือหรือใต้พื้นดินด้วย จะมีได้ก็แต่เฉพาะในรูปกรรมสิทธิ์เท่านั้น และหลักในการกำหนดสิทธิเหนือพื้นดินหรือใต้พื้นดินนั้น วัดจากแนวเขตพื้นดินตั้งฉากขึ้นไปหรือตั้งฉากลงมา ถ้าตั้งฉากขึ้นไปในบริเวณระหว่างเส้นที่ลากจากแนวเขตที่ดินทั้งสี่เส้นนี้เป็นแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินนั้น และเช่นเดียวกันกับใต้พื้นดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเช่นกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2874/2537 โจทก์กับจำเลยมีบ้านอยู่ติดกัน และหลังคาบ้านกับรางน้ำฝนบางส่วนของโจทก์รุกล้ำเข้ามาในเขตที่ดินของจำเลย ดังนี้ แม้โจทก์จะซื้อที่ดินพร้อมบ้านมาจากเจ้าของเดิมและโจทก์ได้ครอบครองทั้งบ้านและที่ดินมากกว่า 20 ปี แต่การละเมิดที่หลังคาบ้านและรางน้ำฝนบางส่วนของโจทก์รุกล้ำแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องจนถึงวันฟ้องและปัจจุบัน จำเลยขอที่จะฟ้องให้โจทก์หรือหลังคาและรางน้ำฝนส่วนที่รุกล้ำแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยได้ฟ้องแย้งของจำเลยจึงไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 7487/2543 แม้จำเลยติดตั้งเครื่องปรับอากาศที่รुक้าไป
ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เกินกว่า 10 ปี และต่อมาได้เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ
เครื่องใหม่ติดตั้งแทน และโจทก์รู้ถึงการทำเลิมมาเกินกว่า 10 ปีแล้ว แต่การละเมิด
รुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์คงมีอยู่อย่างค่อนเนื่องจนถึงวันฟ้องและปัจจุบัน โจทก์ชอบที่จะ
ฟ้องให้จำเลยรูดอนเครื่องปรับอากาศที่รुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ได้ หากอยู่ในบังคับอายุความ
1 ปีไม่

มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิ
ใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิ
ติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวาง
มิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

มาตรานี้เป็นเรื่องอำนาจที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริม
ทรัพย์เจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา 1336 นี้ หมายถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเท่านั้น
ทรัพย์สินหรืออย่างอื่น ๆ นั้นมีบทกฎหมายเฉพาะบัญญัติถึงขอบข่ายของสิทธิแต่ละอย่างว่าจะมีสิทธิ
กระทำได้บ้าง ส่วนสิทธิตามสัญญานั้นก็แล้วแต่ว่าสัญญานั้นจะระบุไว้อย่างไร ส่วนเจ้าของ
กรรมสิทธิ์มีสิทธิดังนี้

- 1) สิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สิน
- 2) สิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินของตน
- 3) สิทธิได้ดอกผล
- 4) สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้
- 5) สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

สิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สิน เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะถือประโยชน์เอาจากทรัพย์สิน
เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์เอารถยนต์นั้นออกขับขีหรือนำรถยนต์นั้นออกให้เช่า สิทธิใน
การใช้สอยทรัพย์สินนั้นอาจจะถูกจำกัดหรือตัดรอนด้วยสิทธิบางอย่าง เช่น สิทธิตามสัญญาหรือ
ทรัพย์สินอื่นก็ได้ เช่น การจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย

สิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินของตน ซึ่งนอกจากจะหมายความถึงการจำหน่ายโอน
กรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นแล้ว ยังหมายถึงการเปลี่ยนแปลงภาวะทรัพย์สินให้สูญสิ้นไป ซึ่งดังนี้

กับสิทธิในการใช้ทรัพย์สินนั้น ซึ่งทรัพย์สินบางอย่างอาจสิ้นไปเพราะการใช้ เช่น โภคทรัพย์ แต่
หมายถึงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินมิใช่จำหน่ายทรัพย์สิน บางครั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจถูกจำกัด
สิทธิที่จะจำหน่ายได้ เช่น พินัยกรรมกำหนดห้ามโอนทรัพย์สินไว้

สิทธิที่จะได้ดอกผล สิทธิที่จะได้ดอกผลนี้ตามมาตรา 148 เจ้าของทรัพย์สิน (แม่
ทรัพย์) ย่อมมีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์สินเสมอ ดอกผลตามมาตรา 148 นี้ หมายถึงดอกผล
ธรรมดาและดอกผลนิตินัย แต่มีบางกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจจะไม่มีสิทธิจะได้ดอกผลก็ได้ เช่น
เจ้าของที่ดินเอาที่ดินและบ้านให้เช่า ผู้เช่าได้เอาทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าช่วง ค่าเช่าช่วงซึ่งถือ
เป็นดอกผลนิตินัยอย่างหนึ่งตกได้กับผู้ให้เช่าช่วงนั้น

สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้ เป็นสิทธิ
ที่อาจกระทำได้โดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล แต่ถ้าเกิดมีการโต้แย้งสิทธิกันขึ้นก็ต้องไปฟ้องร้อง
ต่อศาล เช่น นาย ก. เอารถยนต์ของนาย ข. มา ค่อมานาย ข. เห็นเข้าจึงเอารถยนต์คันนั้นคืนไป
ถ้านาย ก. โต้แย้งสิทธิว่ารถยนต์คันนี้นาย ก. ซื้อมาจากนาย ค. กรณีเช่นนี้ต้องฟ้องร้องต่อศาล
ให้ศาลพิพากษาว่าใครเป็นผู้มีสิทธิในรถยนต์คันนั้นดีกว่า นาย ข. จะเอาทรัพย์สินคืนไปโดย
ผลการไม่ได้ เพราะเกิดมีการโต้แย้งสิทธิกันแล้ว สิทธิที่จะติดตามเอาคืนนี้จะมีสิทธิเอาคืนจาก
ผู้ที่ไม่มีสิทธิที่ยึดถือไว้ได้เท่านั้น แต่ถ้าบุคคลที่ยึดถือทรัพย์สินไว้เป็นผู้มีสิทธิดีกว่าจะเอาคืน
จากบุคคลผู้มีสิทธิดีกว่านั้นไม่ได้ ไม่ว่าสิทธิดีกว่าจะเป็นโดยผลของกฎหมายหรือโดยสัญญาก็ตาม
เช่น จำนำของไว้กับผู้รับจำนำก็ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนำไปด้วยพร้อมกับทำสัญญา ถ้า
เจ้าของจะเอาคืนได้จะต้องชดใช้เงินที่ผู้รับจำนำโดยสุจริตได้จ่ายไปเสียก่อน

สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย
หมายถึงบุคคลอื่นเพียงเข้ามาเกี่ยวข้องกับเท่านั้น แต่ยังไม่ถึงกับแย้งไปซึ่งกรรมสิทธิ์ และการ
เกี่ยวข้องกับนั้นต้องเป็นการที่มิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าผู้ที่สอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับสิทธิที่จะเข้ามา
เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าลักษณะการเกี่ยวข้องจะเป็นด้วยสัญญาธรรมดาหรือทรัพย์สินก็ตาม
เช่น นาย ก. ทำสัญญาให้นาย ข. อาศัยในที่ดินของตน ฉะนั้น นาย ข. จึงมีสิทธิเกี่ยวข้องกับ
ที่ดินแปลงนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ถึงแม้ว่าสัญญานั้นจะไม่ได้ไปจดทะเบียนตามมาตรา 1299
วรรคแรกก็ตาม แต่การที่นาย ข. อยู่ในที่ดินไม่ใช่โดยละเมิดต่อนาย ก. ถึงแม้จะไม่ได้จดทะเบียน
ก็สมบูรณ์ในฐานะบุคคลสิทธิ บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น นอกจากการเกี่ยวข้องเกิดโดย

สัญญาหรือโดยทรัพย์สินแล้ว อาจจะมีการยินยอมให้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยปริยาย เช่น เพื่อนที่เข้ามาเยี่ยมเยียนเราที่บ้านแสดงว่าเรายินยอมให้เขาเข้ามาในบ้านได้โดยปริยาย แต่ถ้าเราให้ผู้นั้นออกไปจากบ้านแต่เขาก็ยังไม่ยอมออกไป ตั้งแต่นั้นถือว่าผู้นั้นบุกรุกเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการใช้อำนาจขัดขวางต่อการที่ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับโดยมิชอบด้วยกฎหมายนั้น ต้องกระทำโดยสมควรแก่เหตุเท่านั้น เช่น ในบทบัญญัตินิรโทษกรรมตามมาตรา 449 บุคคลใดเมื่อกระทำการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมายก็ดี กระทำตามคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายก็ดี หากก่อให้เกิดเสียหายแก่ผู้อื่นไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นหาต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนไม่ หรือตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 88 บัญญัติว่า “ผู้ใดจำต้องกระทำการใดเพื่อป้องกันสิทธิของตนหรือของผู้อื่นให้พ้นภัยอันตรายซึ่งเกิดจากการประทุษร้ายอันละเมิดต่อกฎหมายและเป็นภัยอันตรายที่ใกล้จะถึง ถ้าได้กระทำพอสมควรแก่เหตุ การกระทำนั้นเป็นการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้นั้นไม่มีความผิด”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 257/2518 เมื่อเลิกสัญญาซื้อขาย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายกลับคืนเป็นของผู้ขาย ผู้ขายติดตามเอาคืนได้ เมื่อไม่มีข้ออ้างตามกฎหมายผู้ซื้อก็ต้องใช้ราคา อายุความในเรื่องนี้ไม่ใช่เรื่องผู้ขายเรียกค่าที่ได้ส่งมอบของหรือลากมิควรได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 621/2519 ทรัพย์มรดกตกทอดเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทตั้งแต่เจ้ามรดกตาย ผู้จัดการมรดกเอาไปโอนให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ทายาท ทายาทติดตามเอาคืนได้ กรณีเช่นนี้ไม่ใช่เพิกถอนการฉ้อฉล ไม่เกี่ยวกับการจัดการมรดกและไม่มีอายุความเรียกคืนจนกว่าจะหมดสิทธิตามมาตรา 1382, 1383

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1014/2519 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยคืนหรือใช้เงินซึ่งจำเลยยักยอกของโจทก์ไป เป็นเรื่องเจ้าของทรัพย์สินฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินที่ทาละเมิดยึดถือครอบครองของเขาไว้ในฐานะละเมิด ซึ่งโจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนตามมาตรา 1336 ฉะนั้น จึงนำอายุความ 1 ปี นับแต่โจทก์ได้ทราบมูลละเมิดตามมาตรา 448 มาใช้บังคับในกรณีนี้ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2681/2519 เจ้าของเรียกรถยนต์คืนจากผู้ซื้อรถยนต์นั้นจากผู้อื่นเป็นการติดตามเอาทรัพย์สินคืนตามมาตรา 1336 มิใช่เรียกคืนจากผู้แย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 ไม่อยู่ในระยะเวลา 1 ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 2323/2520 ฟ้องว่าจำเลยแก้งยัดทรัพย์สินละเมิดสิทธิของโจทก์ แต่โจทก์ขอให้คืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินกับดอกเบี้ย เป็นเรื่องติดตามเอาทรัพย์สิน ไม่ใช่ละเมิดที่ไร้อายุความ 1 ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 194/2521 จำเลยยึดโฉนดที่ดินของโจทก์ไว้โดยสุจริต เชื่อว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ถ. นำมาวางประกันกู้เงินจำเลย ซึ่งไม่เป็นความจริง โจทก์เรียกโฉนดคืนจากจำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 308-9/2521 ศาลพิพากษาว่าที่ดินที่โจทก์ครอบครองอยู่เป็นของโจทก์ โดยครอบครองนานตามมาตรา 1382 ให้ยกฟ้องที่จำเลยขอให้ขับไล่โจทก์ ให้จำเลยแยกโฉนดโอนที่พิพาทให้โจทก์ ที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่แล้ว โจทก์ไม่ต้องบังคับคดี จำเลยซื้อขายที่พิพาทโดยรู้ว่าเป็นของโจทก์ โจทก์ให้เพิกถอนทะเบียนก็ได้ ไม่มีอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 244/2522 บิดาฝากเงินกับธนาคารในชื่อเด็กเป็นเจ้าของบัญชีโดยเจตนาฝากเงินให้เด็ก เงินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเด็กทันทีที่ธนาคารรับเข้าบัญชี บิดาตกลงกับธนาคารว่าบิดาเป็นผู้ลงชื่อถอนเงิน บิดาตาย ธนาคารจ่ายเงินแก่ผู้จัดการมรดกซึ่งถอนเงินนั้นเป็นการชอบ ผู้จัดการมรดกรับเงินมาต้องมอบแก่เด็กตามหน้าที่เช่นเดียวกับบิดาเด็ก เด็กติดตามเอาคืนได้พร้อมด้วยดอกเบี้ยตั้งแต่วันถอนเงิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1286/2537 การที่โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์สินคืนจากผู้ยึดทรัพย์สินของโจทก์ไว้โดยมิชอบ โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 มิใช่ฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเกิดแต่มูลละเมิด จึงไม่อยู่ในบังคับของ ป.พ.พ. มาตรา 448 และในการฟ้องคดีใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีกำหนดเวลาให้เจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิเช่นนี้ เว้นแต่จะถูกจำกัดด้วยอายุความได้สิทธิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 733/2538 โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาททั้งแปลง โดยให้จำเลยถือกรรมสิทธิ์รวมแทนด้วย ขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยออกจากโฉนดที่พิพาท จึงเป็นการใช้สิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 เป็นกรณีไม่มีอายุความและหาใช่เป็นการฟ้องเพิกถอนการฉ้อฉลตามมาตรา 240 ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7774/2540 การฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1338 เป็นการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ส่วนสิทธิในเครื่องหมายการค้าเป็นทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งเป็นสิทธิในนามธรรม การใช้สิทธิฟ้องคดีจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่สิทธิดังกล่าวไว้โดยเฉพาะอันได้แก่ พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2474 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิ โจทก์จึงไม่อาจนำมาตรา 1338 แห่ง ป.พ.พ. มาใช้บังคับได้ ตามคำฟ้องของโจทก์เป็นการฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า อักษรโรมันคำว่า CITIZEN ที่จำเลยได้จดทะเบียนไว้โดยโจทก์อ้างว่าโจทก์มีสิทธิในเครื่องหมายการค้านั้นดีกว่าจำเลย เป็นการฟ้องตาม พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2474 มาตรา 41 (1) มิใช่เป็นการฟ้องร้องบังคับเอาแก่สิทธิในเครื่องหมายการค้าโดยตรง แต่เป็นการใช้สิทธิในทางเสียหายให้มีการแก้ไขให้กลับสู่สถานะเดิมอันเป็นบุคคลสิทธิและเป็นสิทธิเรียกร้องประเภทหนึ่ง ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะจึงต้องนำบทบัญญัติทั่วไปว่าด้วยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 164 เดิม ซึ่งมีกำหนด 10 ปี มาใช้บังคับโดยอนุโลม และต้องเริ่มนับอายุความตั้งแต่วันที่ที่มีการโต้แย้งสิทธิตาม พ.ร.บ. ดังกล่าว คือนับตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2518 อันเป็นวันจดทะเบียนเครื่องหมายการค้ารายพิพาทเป็นต้นไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 386/2541 โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้โดยไม่มีกำหนดอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 771/2541 โจทก์โอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของจำเลยเนื่องจากสำคัญผิดว่าเช็กที่ระบุชื่อจำเลยเป็นผู้รับเงินซึ่งถูกปฏิบัติราชการจ่ายเงินสามารถเรียกเก็บเงินได้แล้ว ต่อมาเมื่อทราบความจริงดังกล่าว โจทก์จึงเรียกให้จำเลยรับเช็กฉบับดังกล่าวคืนพร้อมคืนเงินจำนวนที่เบิกไป ดังนี้ เป็นกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่จำเลยไม่มีสิทธิที่จะยึดถือไว้คืนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1338 ซึ่งจำเลยต้องคืนเงินเต็มตามจำนวนที่เบิกไปให้แก่โจทก์ เมื่อปรากฏว่าโจทก์ทวงถามให้จำเลยคืนเงินจำนวนดังกล่าวแล้วแต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยจึงตกเป็น ผู้ผิดนัด และต้องรับผิดชอบชำระดอกเบี้ยนับแต่วันที่ผิดนัดให้แก่โจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 224 วรรคแรก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3939/2541 โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยคืนข้าวเปลือกที่ฝากไว้ ถ้าคืนไม่ได้ให้ชดเชยราคาข้าวเปลือก เป็นกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิเรียกคืนทรัพย์สินที่ฝากไว้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่ใช่เรียกร้องให้จำเลยชำระค่าสินไหมทดแทน เมื่อจำเลยยังไม่คืนทรัพย์สินที่รับฝาก โจทก์มีสิทธิติดตามเรียกคืนได้ตลอดเวลาที่ทรัพย์สินดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่ ส่วนการให้ชดเชยราคานั้นเป็นขั้นตอนที่โจทก์จะขอบังคับคดีเอาแก่จำเลยเมื่อจำเลยคืนทรัพย์สินที่ฝากไม่ได้ คดีโจทก์ไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4872/2543 จำเลยซึ่งเป็นข้าราชการของโจทก์ทำเอกสารเท็จเบิกเงินจากโจทก์ไปโดยมิชอบ ต้องคืนเงินดังกล่าวแก่โจทก์ การที่โจทก์ขอบังคับให้จำเลยคืนเงินเป็นเรื่องเจ้าของทรัพย์สินติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืน มิใช่เป็นการละเมิดที่จำเลยจะยกอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 448 ขึ้นมาบอกปิดการชำระหนี้ได้

มาตรา 1337 บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะจะไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาค้ำประกันประกอบไซ้ว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

ตามมาตรานี้เป็นกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินโดยเฉพาะ อาจจะเป็นเจ้าของโรงเรือน ซึ่งผู้มีสิทธิเหนือพื้นดิน หรือผู้มีสิทธิตามสัญญาเช่าก็ได้ แต่กรณีผู้มีสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1337 ส่วนบุคคลใดที่ก่อความเดือดร้อนนั้นจะเป็นใครก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงกัน จะเป็นบุคคลใดก็ได้ที่มาก่อนความเดือดร้อนเสียหาย ก็ใช้มาตรา 1337 บังคับได้

ความเดือดร้อนหรือเสียหายนั้น รวมทั้งเดือดร้อนหรือเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์นั้น หรือกระทบกระเทือนถึงการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ครอบครองโดยไม่เป็นปกติสุข เช่น ส่งเสียงรบกวน หรือปล่อยควันไฟ การรบกวนตามมาตรา 1337 นี้มีความหมายเช่นเดียวกับการรบกวนการครอบครองทรัพย์สิน แต่มาตรา 1374 มีความหมายกว้างกว่ามาตรา 1337 เพราะมาตรา 1337 ให้สิทธิแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนมาตรา

1374 ให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองที่จะปลดเปลื้องการรบกวนให้สิ้นไป ผู้ครอบครองนั้นอาจจะไม่ใช่ ผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้ ฉะนั้น มาตรา 1374 ผู้มีสิทธิฟ้องร้องจึงมีความหมาย กว้างกว่ามาตรา 1337 ซึ่งเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่มีสิทธิยังความเสียหายหรือ เดือดร้อนให้สิ้นไป ฉะนั้น นอกจากความเดือดร้อนหรือความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์ หรือ แก่การครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยปกติสุขแล้ว ยังรวมถึงความเดือดร้อนหรือเสียหายซึ่ง กระทบถึงสุขภาพอนามัยแก่เจ้าของทรัพย์สินด้วย มิใช่เดือดร้อนหรือเสียหายแก่การครอบครอง อสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวเท่านั้น

ความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นต้องเกินกว่าการคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตาม ปกติและเหตุอันควร เมื่อดูจากสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินมาค่านึงประกอบ หมายความว่า จะต้องดูถึงสภาพของอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งตำแหน่งของอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า ความเสียหายเกินควรที่จะได้รับมากกว่าปกติตามสภาพของทรัพย์สิน เช่น ในบริเวณนั้นเป็น ย่านอุตสาหกรรมตามปกติย่อมมีเสียงดังรบกวนอยู่เสมอ หรือมีควันไฟที่ปล่อยจากปล่องโรงงาน อยู่แล้ว ซึ่งผู้อยู่อาศัยในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับเป็นประจำจนเคยชินแล้วเช่นนี้ ก็ไม่ เกินที่ควรคิดค่านึงหรือคาดหมายได้ และความเดือดร้อนหรือเสียหายนั้นต้องได้รับความเดือดร้อน หรือเสียหายตามความเป็นจริง เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินแต่ไม่ได้อยู่ในที่ดินแปลงนั้นและได้ มีผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงส่งเสียงรบกวนเข้ามาถึงอสังหาริมทรัพย์ที่นาย ก. เป็น เจ้าของ เช่นนี้ก็ไม่ถือว่านาย ก. ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจริง และความเสียหายหรือ เดือดร้อนนั้นกฎหมายไม่จำกัดว่าจะได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนมานานเพียงใด แม้จะเพิ่ง ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อน ก็มีสิทธิยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไปได้เสมอ และ บุคคลผู้ก่อความเดือดร้อนหรือเสียหายจะรู้หรือไม่รู้ว่าได้ทำความเดือดร้อนหรือเสียหายให้แก่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม จะกระทำโดยสุจริตหรือไม่ไม่สำคัญ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์แก่ บุคคลใด หรือแม้แต่เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวมก็ตาม หรือกระทำโดยเป็นตัวแทนของผู้ใดก็ตามก็ ไม่สำคัญ แต่ถ้าเป็นการกระทำแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ก่อความเดือดร้อนเสียหายแก่ตัวเอง เป็นเรื่องระหว่างตัวการตัวแทน เป็นกรณี ต่างหากจากมาตรา 1337

การปฏิบัติเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปนั้นไม่ได้หมายความว่า เจ้าของมีสิทธิจัดการขจัดความเดือดร้อนด้วยตัวเอง แต่หมายถึงการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ ความเสียหายหรือความเดือดร้อนนั้นสิ้นไป และมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ี่ เดือดร้อนนั้นได้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1982/2518 จำเลยเก็บสินค้าในตึกของจำเลยมีน้ำหนักเกินอัตราที่พื้นคอนกรีตชั้นล่างจะรับได้ ทำให้พื้นคอนกรีตของจำเลยยุบต่ำลงเป็นเหตุให้ตึกของโจทก์ซึ่งอยู่ใกล้ชิดกันทรุด พื้นคอนกรีต คาน และผนังตึกของโจทก์แตกร้าว ตึกของโจทก์เอนเอียงไปทางตึกของจำเลย เช่นนี้ เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะเกิดความเสียหายแก่โจทก์ จำเลยต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 829/2519 บ้านโจทก์จำเลยปลูกอยู่บนที่ดินติดต่อกัน จำเลยเสริมรั้วบ้านให้สูงขึ้นจนปิดกั้นแสงสว่าง แสงแดด และทางลมมิให้เข้ามาในบ้านของโจทก์ดังนี้ ตามมาตรา 1337 นอกจากโจทก์จะมีสิทธิปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไปแล้วยังมีสิทธิที่เรียกเอาค่าทดแทนได้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1029/2519 จำเลยเช่าที่วัดทำทำเทียบเรือประมง ก่อสร้างรั้วและอาคารในที่ดินที่เช่ามิได้ทำให้โจทก์เดือดร้อนในเรื่องแสงสว่าง ทางลม และสุขภาพ แม้เจตนามิให้โจทก์แย่งค่าน้ำแข็งคลองปลา ไม่เป็นการละเมิดตามมาตรา 420, 421

คำพิพากษาฎีกาที่ 931/2523 มาตรา 1337 ใช้บังคับแก่บุคคลทั่วไปรวมทั้งกรุงเทพมหานครและเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครด้วย ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจกรุงเทพมหานครที่ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1337

ส่วนหนึ่งของสะพานลอยที่กรุงเทพมหานครสร้างขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์ แม้จะอยู่บนทางเท้า แต่ก็คขวางทางเข้าออกบ้านโจทก์ โจทก์เดือดร้อนเกินกว่าปกติ และเหตุอันควรดังนี้ เป็นละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 1181/2538 เมื่อจำเลยยกที่ดินของจำเลยทั้งหมดให้แก่ทางราชการ เพื่อตัดเป็นถนนสาธารณะ ย่อมทำให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้ทางราชการไม่ได้ใช้ที่ดินทั้งหมดโดยยังคงเหลือส่วนของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์เป็นที่ว่างระหว่างที่ดินของโจทก์กับถนนสาธารณะ ที่ดินนั้นก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ และแม้ที่ดินของโจทก์เพิ่งมาติดกับที่ดินพิพาทเมื่อจำเลยยกที่ดินให้แก่ทางราชการแล้วก็ตาม โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิเดินและนำรถยนต์ผ่านที่ดินพิพาทเข้าออกจากที่ดินของโจทก์ไปสู่ถนนสาธารณะได้ เมื่อจำเลยนำดินและทรายมาถมกองและปลูกต้นไม้ไว้ในที่ดินพิพาททำให้โจทก์ใช้ประโยชน์เข้าออกจากที่ดินของโจทก์ไม่สะดวกและนำรถเข้า

ออกจากที่ดินของโจทก์ไม่ได้ นั่นถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ มีสิทธิฟ้องขับไล่
จำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 220/2538 แม้โจทก์ก่อสร้างตึกมิด พ.ร.บ. ความคุมอาคารฯ และ
เทศบัญญัติก็เป็นเรื่องที่เขาพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการกับโจทก์ จำเลยไม่มีสิทธิอ้างเหตุ
ดังกล่าวก่อสร้างแผ่นเหล็กกันจนเป็นเหตุให้ปิดกันแสงแดดและทางลมที่จะเข้าตึกของโจทก์
และแม้จำเลยจะก่อสร้างในเขตที่ดินของจำเลยก็เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่
บุคคลอื่น เป็นการละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 421

คำพิพากษาฎีกาที่ 1541/2538 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลย... เมื่อกำแพงของ
จำเลยที่ปิดกันที่ดินโจทก์และให้หรือหลังคาที่ครอบที่ดินโจทก์ออกไป เป็นคดีที่โจทก์ใช้สิทธิการ
เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เรียกร้องให้ขจัดความเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไป ตรีบทที่จำเลยที่ 1
ยังก่อความเดือดร้อนรำคาญอยู่ โจทก์ขอมฟ้องร้องขอให้บังคับได้ มิใช่ฟ้องเรียกค่าเสียหายใน
ทางละเมิด จึงไม่อยู่ในบังคับแห่งอายุความ 1 ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 7253/2540 แม้อาคารพิพาทจะปลูกสร้างผิดเทศบัญญัติ หาก
ไม่ได้ละเมิดสิทธิโจทก์ โจทก์ขอมไม่มีอำนาจฟ้องเพราะไม่ใช่เป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ตาม
กฎหมายแพ่ง หากใช้ว่าถ้าจำเลยทั้งสองปลูกสร้างอาคารพิพาทผิดเทศบัญญัติดังกล่าวแล้ว ขอม
เป็นการละเมิดสิทธิโจทก์ที่เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงเสมอไปไม่ การละเมิดสิทธิโจทก์อาจมีได้
หลายประการ ซึ่งคดีนี้โจทก์อ้างว่าละเมิดสิทธิโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337 ได้ความว่าบ้าน
โจทก์ปลูกห่างจากที่ดินด้านที่ติดกับอาคารพิพาทประมาณ 13 เมตร เป็นบ้านสองชั้นและมี
หน้าต่างเปิดได้ทั้งสี่ด้าน ปกติหน้าต่างจะเปิดตลอดเวลา แสดงว่าบ้านโจทก์ไม่ได้ปลูกอยู่
ประชิดติดกับอาคารพิพาทแต่มีระยะห่างเพียงพอที่ลมจะพัดเข้าถึงบ้านโจทก์ได้ทั้งโจทก์ก็ไม่ได้
นำสืบว่าบ้านโจทก์ถูกอาคารพิพาทบังแดดบังลมหรือไม่อย่างไร ส่วนเศษขยะก็เป็นเพียงเศษ
กระดาษและวัสดุที่เป็นพลาสติกเพียงไม่กี่ชิ้นหาใช่ขยะที่มีกลิ่นเหม็นหรือมีจำนวนมากมายแต่
อย่างใดไม่ ปรากฏว่าได้มีการนำดาข่ายมาปิดกันระเบียงอาคารพิพาทไม่ให้วัสดุหล่นลงมาใน
ที่ดินโจทก์แล้ว กรณีดังกล่าวจึงยังไม่ถือเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหายเดือดร้อนเกินที่ควร
คิดหรือคาดหมาย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337

คำพิพากษาฎีกาที่ 2298/2541 จำนวนที่ 1 และที่ 2 ปลุกสร้างสะพานกว้าง 1 เมตร ยาว 50 เมตร ลงในคลองสำโรง ผ่านหน้าที่ดินของโจทก์ในระยะห่างประมาณ 1 ถึง 2 เมตร สะพานมีลักษณะมั่นคงและถาวร การปลุกสร้างสะพานของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ดังกล่าวจึงเป็นที่ เห็นได้ว่าสะพานนั้นน่าจะหรืออาจทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิด หรือคาดหมายในการใช้ที่ดินของโจทก์เป็นทางขึ้นหรือทางลงคลองสำโรง ดังนั้น แม้โจทก์จะมี ใช้อาศัยและทำประโยชน์อยู่ในที่ดินขณะปลุกสร้างสะพาน และการปลุกสร้างได้กระทำลงใน คลองสาธารณะและเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณชนดังข้ออ้างของจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 3 และ 4 โจทก์ ก็มีสิทธิจะฟ้องขอให้รื้อถอนสะพานที่ผ่านหน้าที่ดินของโจทก์เพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อน นั้นให้สิ้นไปได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337

คำพิพากษาฎีกาที่ 4468/2543 จำเลยก่อสร้างอาคารในที่ดินของตนทางด้านทิศใต้ มิ ด้รูกกล้าหรือปิดบังแสงสว่าง ก่อให้เกิดเสียงดังหรือมีฝุ่นละอองมายังบ้านโจทก์หรือเหตุอื่นหาก มีเกินกว่าปกติ และโจทก์ยังสามารถเดินผ่านที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะได้โดยเดินผ่าน ประตูเหล็กที่จำเลยทำให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้เป็นทางเข้าออก แม้โจทก์จะไม่ได้ได้รับความสะดวก เพราะต้องขออนุญาตจากเจ้าของที่ดินเดิมก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้รับความเสียหายและเดือดร้อน เกินที่ควรคาดหมายเป็นพิเศษ จึงไม่มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนอาคารตามฟ้องได้

ข้อจำกัดสิทธิ

มาตรา 1338 บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมาย กำหนดไว้ นั้น ท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อน ลงมิได้เลย”

ข้อจำกัดสิทธิ กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 1339-1355 การจำกัดสิทธิของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นข้อจำกัดในการใช้อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของ แต่ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธินั้น เป็นเพียงแต่ได้ใช้ทรัพย์สินเท่านั้น ที่กล่าวว่าไม่ก่อสิทธิ ใด ๆ เกิดขึ้นให้กับผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดนั้น เช่น ทางจำเป็น ในมาตรา 1399 ถ้าก่อสิทธิ

ได้กับผู้เช่าทางจำเป็นนั้น อาจจะทำให้ผู้เช่าทางจำเป็นใช้สิทธิครอบครองปรักษณจนได้กำรจ่ายยอม
ในทางจำเป็นนั้นได้ และข้อจำกัดสิทธินี้ใช้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ผู้มีสิทธิอย่างอื่นใน
อสังหาริมทรัพย์ เช่น มีสิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ ไม่จำต้องถูกจำกัดสิทธิ ตามมาตรา
1338 แต่อย่างใด

ข้อจำกัดสิทธินั้นไม่จำต้องจดทะเบียนแต่อย่างใด เพราะข้อจำกัดสิทธินั้นต้องปรากฏ
ไว้ในกฎหมายโดยชัดแจ้ง และต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงว่าส่วนใดบ้างที่เป็นข้อจำกัดสิทธิ
ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต่างกับในมาตรา 1299 วรรค 1 ที่ว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน
เจ้าหน้าที่ถือว่าไม่บริบูรณ์ใช้ขั้้นบุคคลภายนอกไม่ได้ ข้อจำกัดสิทธินั้นจะถอนหรือแก้ไขให้ย่อนลง
โดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้อำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่
ฉะนั้น ถ้าจะถอนข้อจำกัดสิทธินั้นหรือจะแก้ไขประการใด ต้องทำเป็นนิติกรรมสัญญากันและ
นำไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะใช้ขั้้นบุคคลภายนอกได้ การก่อให้เกิดข้อจำกัด
สิทธิตามมาตรา 1338 นี้ จะก่อให้เกิดโดยนิติกรรมโดยทำสัญญากันเองมิได้ ต้องมีกฎหมาย
บัญญัติให้กรณีนั้นเป็นข้อจำกัดสิทธิ ถึงแม้จะทำสัญญาให้การกระทำใดเป็นข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา
1338 การกระทำนั้นก็ไม่กลายเป็นข้อจำกัดสิทธิตาม 1338 ได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้
เท่านั้น แต่ถ้าจะเพิกถอนหรือแก้ไขให้ย่อนลงต้องทำโดยนิติกรรมและจดทะเบียนกับพนักงาน
เจ้าหน้าที่เท่านั้น การถอนหรือแก้ไขให้ย่อนนั้นจึงจะใช้ขั้้นบุคคลภายนอกได้ แต่ถ้าเป็นการ
เพิ่มเติมข้อจำกัดสิทธิ แม้จะทำนิติกรรมและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีผลใช้ขั้้นกับ
แต่อย่างใด เพราะการเพิ่มเติมข้อจำกัดสิทธิก็เหมือนกับการกำหนดข้อจำกัดขั้้นใหม่เกินกว่าที่
กฎหมายกำหนด จึงไม่เป็นข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338

มาตรา 1338 วรรค 3 ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะ
ถอนหรือแก้ไขให้ย่อนลงมิได้เลย ฉะนั้นจะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าข้อจำกัดนั้นมีขั้้นเพื่อ
สาธารณประโยชน์แล้ว เอกชนจะมาแก้ไขให้ลดหย่อนกันเองไม่ได้ ถึงแม้จะทำโดยนิติกรรมและ
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ถ้ากระทำไปก็ไม่ถือว่ามีกรลดหย่อนกันแต่ประการใด
ข้อจำกัดสิทธิเพื่อสาธารณประโยชน์นั้นหมายความว่าข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ของประชาชนทั่วไปร่วมกัน ซึ่งจะแก้ไขให้ย่อนลงหรือเพิกถอนไปมิได้

มาตรา 1339 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดิน
สูงมาในที่ดินของตน

น้ำไหลตามธรรมชาติมายังที่ดินต่ำ และจำเป็นแก่ที่ดินน้ำไซร์ ท่านว่าเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกันเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของคน”

ตามมาตรา 1339 น้ำซึ่งไหลมานั้นต้องเป็นการไหลตามปกติธรรมดาและหมายถึงน้ำธรรมชาติ ไม่ใช่ไฮโดรกรกที่ใช้แล้วจากที่ดินที่อยู่สูงนั้น น้ำธรรมชาติเช่น น้ำฝน น้ำซึ่งไหลลงมาจากที่ดินสูงกว่าไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันกับที่ดินที่จำต้องรับน้ำไหลตามธรรมดานั้นอาจจะอยู่ห่างกันก็ได้ และถ้า น้ำที่ไหลนั้นได้ประโยชน์แก่ที่ดินที่ต่ำ เช่นน้ำซึ่งนำมาใช้เพาะปลูกหรือทำกิจกรรมเจ้าของที่ดินสูงจะกันเอาไปเกินความจำเป็นไม่ได้ แต่ถ้ากรณีเจ้าของที่ดินต่ำไม่ต้องการได้น้ำนั้น กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินสูงอาจจะกักเก็บน้ำเอาไว้เกินความจำเป็นของคนได้ และตามวรรค 2 น้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติมายังที่ต่ำและจำเป็นแก่ที่ดินต่ำนั้นต้องเป็นน้ำที่มีสภาพเป็นปกติของน้ำที่ไหลจากที่ดินสูงมาสู่ที่ดินต่ำ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินสูงนำน้ำนั้นไปใช้จนกลายเป็นน้ำเสียแล้วจึงปล่อยให้ไหลลงมายังที่ดินต่ำ

มาตรา 1340 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายน้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมดาอยู่แล้ว

ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่ำในอันจะเรียกเอาค่าทดแทน”

ตามมาตรา 1340 ต่างกับมาตรา 1339 เพราะตามมาตรา 1339 เป็นน้ำตามธรรมชาติจากที่ดินสูง แต่ตามมาตรา 1340 เป็นน้ำซึ่งไหลเพราะระบายลงมาจากที่ดินสูง น้ำซึ่งระบายไหลลงมานั้นตามปกติย่อมไหลเข้ามาในที่ดินต่ำอยู่แล้ว น้ำที่ไหลเข้ามาตามธรรมดานั้น ถูตามความหมายของมาตรา 1339 เช่น เดิมน้ำได้ไหลเข้าไปในที่ดินเพื่อใช้ในการเพาะปลูก แต่ถ้าต่อมาไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพาะปลูกแล้ว และน้ำนั้นได้มีที่ระบายน้ำไปออกที่อื่น เช่น คู ทางระบายน้ำอยู่แล้ว เจ้าของที่ดินสูงจะระบายน้ำนั้นลงสู่ที่ดินต่ำนั้นมิได้

ตามมาตรา 1340 วรรค 2 นี้ ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำ และออกค่าใช้จ่ายในการนั้นเพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ความเสียหายเพราะการระบายน้ำนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าจะได้รับความเสียหายหรือไม่ บางครั้งการระบายน้ำจากที่ดินสูงก็ทำให้

ที่ดินต่ำได้รับประโยชน์ เช่น นำไปใช้เพาะปลูก กสิกรรม ถ้าน้ำนั้นก่อความเสียหายให้แก่เจ้าของที่ดินต่ำแล้วจะห้ามมิให้เขาระบายน้ำนั้นมิได้ ได้แต่เพียงเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงท่วทางระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินนั้นจนถึงทางน้ำที่ไหลออกไปหรือถึงท่อระบายน้ำสาธารณะโดยให้เจ้าของที่ดินสูงออกค่าใช้จ่ายเอง ทางระบายน้ำนั้นอาจจะผ่านเขตที่ดินต่ำหลายแปลงก็ได้ เจ้าของที่ดินสูงต้องกระทำเพื่อไม่ให้เจ้าของที่ดินต่ำทุกแปลงเสียหาย แต่ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงใดต้องการน้ำนั้นเพื่อประโยชน์ที่ดินของตนก็ได้ และเช่นเดียวกับมาตรา 1339 ที่ว่าระหว่างที่ดินสูงและที่ดินต่ำนั้นไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกัน

มาตรา 1341 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน”

ตามมาตรานี้หมายความว่า การปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ นั้น ได้ปลูกสร้างลงในแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่อาจจะปลูกชิดติดบริเวณเขตที่ดินของผู้อื่นจนทำให้น้ำฝนไหลตกจากหลังคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไปยังที่ดินซึ่งอยู่ติดต่อกัน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นหมายความว่ารวมทั้งเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือจะเป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งมีสิทธิปลูกสร้างโดยสิทธิตามสัญญาเช่าหรือทรัพย์สินอื่นใด เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ และน้ำฝนซึ่งตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกันนั้น ต้องเป็นกรณีที่น้ำฝนตกลงจริง ๆ มิใช่มีแต่เพียงละอองฝนเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 741/2505 มาตรา 1341 หมายถึงทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่นโดยมิได้รู้กล้าที่ดินของผู้อื่นแต่น้ำฝนได้ไหลลงไปยังที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่ติดต่อกัน

มาตรา 1342 บัญญัติว่า “ป้อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้”

คูหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างจากแนวเขตหนึ่งเมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตไซ้ ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป

บ่อ สระ หลุมรับน้ำไฮโดรค หรือบึง หรือขะมูลฝอยนั้น ไม่ว่าจะบ่อหรือสระนั้นจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการใด ไม่ว่าน้ำในบ่อหรือสระจะเป็นน้ำดีหรือน้ำเสียก็ตาม เพราะว่าการขุดบ่อหรือสระนั้น ถ้าขุดติดกับเขตแนวที่ดินแล้ว ดินของที่ดินซึ่งแนวเขตติดต่อกันนั้นอาจทลายลงมา ก่อความเสียหายได้ ไม่ว่าจะบ่อหรือสระนั้นจะลึกหรือตื้นเพียงใด ส่วนหลุมรับน้ำไฮโดรคหรือหลุมรับบึงหรือขะมูลฝอยนั้น นอกจากจะทำให้ดินตามเขตติดต่อกันพังลงมาแล้วยังก่อความรำคาญส่งกลิ่นเหม็น หรือน้ำไฮโดรคนั้นอาจซึมเข้าไปในที่ดินเขตที่ติดต่อกันได้ และไม่ว่าแนวเขตที่ติดต่อกันจะเป็นที่ดินของเอกชนหรือเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นเพียงที่ทรัพย์สินแผ่นดินธรรมดาก็ตาม ก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1341 นี้เช่นเดียวกัน

ตามวรรค 2 ที่ว่าการขุดคูหรือร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งคล้ายกันจะทำให้ใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งของส่วนลึกของคูหรือร่องไม่ได้นั้น คูหรือร่องเมื่อวางท่อน้ำใต้ดินขึ้นและแคบกว่าบ่อหรือสระตามวรรคแรก ฉะนั้น จึงอาจสร้างคานแนวเขตที่ดินได้ แต่ระยะจากคูหรือร่องถึงแนวเขตที่ดินต้องไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของส่วนลึกของคูหรือร่องนั้น การวางท่อน้ำใต้ดินนั้น อาจจะเป็นการวางท่อระบายน้ำหรือท่อประปาก็ได้ แต่การขุดร่องธรรมดา มิใช่เพื่อวางท่อน้ำใต้ดินไม่อยู่ในบังคับของมาตรานี้

ตามวรรค 3 ถ้าการกระทำในสองวรรคนั้นใกล้แนวเขตที่ดิน ถึงแม้จะขุดบ่อ สระ หรือหลุมต่าง ๆ ที่กล่าวไว้ในวรรคแรกนั้น จะขุดในระยะสองเมตรนับจากแนวเขตที่ดินแล้ว หรือการขุดคู ร่อง เป็นไปตามวรรค 2 ก็ตาม ก็ต้องอยู่ในบังคับของวรรค 3 ก็คือต้องใช้ความระมัดระวังตามสมควรเพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลงหรือมิให้น้ำหรือสิ่งไฮโดรคซึมเข้าไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1807/2518 ถึงสามจะแข็งแรงถูกสุขลักษณะอย่างไรก็สร้างในระยะ 2 เมตร จากแนวเขตที่ดินต่อไม่ได้ และไม่ต้องนำสืบว่าเป็นละเมิด ศาลพิพากษาให้กลับหลุมนั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1350/2522 จำเลยขุดหลุมสามห่างเขตที่ดินโจทก์ 15 เซนติเมตร ต้องห้ามตามมาตรา 1342 ไม่ว่าจะใช้ความระมัดระวังอย่างไร โจทก์ขอให้กลับได้ ไม่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต

มาตรา 1343 บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควร จนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อกัน เว้นแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย”

ตามมาตรา 1343 เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินโดยห้ามขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควร การขุดหรือการบรรทุกน้ำหนักแค่ไหนเพียงไรจึงจะถือว่าถึงขนาดที่อาจจะเป็นอันตรายแก่ที่ดินที่อยู่ติดต่อกัน จะกำหนดแน่นอนตายตัวไม่ได้ ต้องแล้วแต่ว่าที่ดินติดต่อกว่าเป็นดินชนิดใดพังทลายลงง่ายหรือไม่ แต่ถึงแม้จะน่ากลัวว่าจะเกิดอันตรายแก่ที่ดินที่อยู่เคียงข้างก็ตาม ถ้าได้จัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อก็ย่อมกระทำได้ ถ้าฝ่าฝืนข้อห้ามของกฎหมายโดยมีการขุดหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินจนเกินควรก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นกับเจ้าของที่ดินติดต่อกแล้ว ถึงแม้จะได้จัดการเพื่อป้องกันความเสียหายแล้วก็ตาม เจ้าของที่ดินติดต่อนั้นมีสิทธิฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายนั้นได้

มาตรา 1344 บัญญัติว่า “รั้วกำแพง รั้วต้นไม้ ภูเขา ซึ่งหมายเขตที่ดินนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน”

มาตรานี้เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า รั้วกำแพง รั้วต้นไม้ ภูเขานั้น เจ้าของที่ดินสองข้างของรั้วกำแพงหรือภูเขานั้นเป็นเจ้าของร่วมกัน ซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้ และเมื่อเป็นเจ้าของร่วมกันนั้น ฝ่ายใดจะทำลายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ ฉะนั้น จึงนำเอาบทบัญญัติในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมมาใช้บังคับด้วย เช่นการใช้สิทธิจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น กำแพงหรือภูเขานั้นตามข้อสันนิษฐานตามมาตรา 1344 นี้ใช้เป็นเครื่องหมายแสดงเขตที่ดินนั้น ถ้าเป็นรั้วหรือภูเขาซึ่งขุดภายในบ้าน ในบริเวณที่ดินก็ไม่ใช้ความหมายตามมาตรา 1344 นี้

มาตรา 1345 บัญญัติว่า “เมื่อรั้วต้นไม้ หรือภูเขาซึ่งมิได้ใช้เป็นทางระบายน้ำเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างร่วมกัน ท่านว่าเจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรั้วต้นไม้ หรือถมภูเขานั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพงหรือทำรั้วตามแนวเขตนั้น”

สิทธิที่จะถมภูเขาหรือตัดรั้วต้นไม้ นั้นต้องเป็นรั้วต้นไม้หรือภูเขาที่เป็นเจ้าของร่วมกัน ซึ่งมาตรา 1344 เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน ถ้าสืบหักล้างไม่ได้ก็ต้องถือว่าเป็นเจ้าของร่วมกัน ส่วนภูเขานั้นต้องมิใช่เป็นภูเขาที่ใช้เป็นทางระบายน้ำ เพราะถ้าเป็นภูเขาที่ใช้เป็นทางระบายน้ำแล้วเมื่อถมภูเขาจะทำให้หน้าระบายออกไม่ได้ แต่ถึงแม้จะเป็นภูเขาที่ใช้เป็นทางระบายน้ำก็ตามแต่

ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการถมภูเขานั้นโดยยินดีที่จะทำทางระบายน้ำให้ใหม่เช่นนี้ก็ย่อมทำได้ เพราะเป็นเรื่องข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดิน 2 ฝ่ายนั้น ส่วนมาตรา 1345 นี้เป็นเรื่องกฎหมาย

ให้สิทธิไว้โดยตรง แม้เจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นจะไม่ยินยอมด้วยก็ตาม โดยมีสิทธิตัดรั้วต้นไม้หรือตมคู่นั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของคนเท่านั้น แต่ต้องก่อกำแพงหรือรั้วตามแนวเขตที่ดินนั้น

มาตรา 1346 บัญญัติว่า “ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของต้นไม้ร่วมกัน ดอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเสมอกันและถ้าตัดต้นไม้ลงไซ้ ไม้ นั้นเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนดุจกัน

เจ้าของแต่ละฝ่ายจะต้องการให้ขุดหรือตัดต้นไม้ก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ไซ้ ฝ่ายที่ต้องการขุดหรือตัดต้องเสียค่าใช้จ่ายเดียว ถ้าต้นไม้ นั้นเป็นหลักเขตและจะหาหลักเขตอื่นไม่เหมาะสมเหมือนท่านว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะต้องการให้ขุดหรือตัดไม่ได้”

ตามมาตรา 1346 วรรคแรกนี้เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่าให้ต้นไม้ซึ่งอยู่บนแนวเขตที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และมีสิทธิได้ดอกผลร่วมกัน ต้นไม้ตามมาตรา นี้ไม่จำเป็นต้องเป็นรั้วต้นไม้หรือไม่ อาจจะเป็นต้นไม้ต้นเดียว ๆ แต่ต้องขึ้นอยู่บนแนวเขตที่ดินของเจ้าของที่ดินทั้งสอง ถ้าขึ้นอยู่ในที่ดินแปลงใดถึงแม้จะโน้มกิ่งอินเข้าไปอยู่ในที่ดินที่ติดต่อกันก็ตามไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของที่ดินทั้งสอง และตามมาตรา 1346 วรรคแรกนี้บุคคลที่เป็นเจ้าของต้นไม้ที่แท้จริงก็อาจจะนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้ว่าคนเป็นผู้ปลูกและเป็นเจ้าของต้นไม้ต้นนั้น ถ้านำสืบหักล้างสันนิษฐานของกฎหมายไม่ได้ ก็ต้องถือว่าต้นไม้ นั้นเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างร่วมกัน ดอกผลของต้นไม้ตกเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วน ถ้าตัดต้นไม้ ไม้ นั้นก็เป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเช่นเดียวกันด้วย

ตามมาตรา 1346 วรรค 2 นี้ ถ้าเจ้าของทั้งสองฝ่ายต้องการให้ขุดหรือตัดต้นไม้ก็ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน เพราะเมื่อตัดหรือขุดมาแล้วต้องเป็นไปตามมาตรา 1346 วรรคแรก คือต้นไม้ นั้นเป็นเจ้าของที่ดินคนละส่วน แต่ถ้าเจ้าของฝ่ายใดสละสิทธิในต้นไม้ นั้น อีกฝ่ายต้องการขุดหรือตัดต้นไม้ นั้นก็ต้องออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมดฝ่ายเดียว แต่ถ้าต้นไม้ นั้นเป็นหลักเขตที่ดินและจะหาหลักเขตอื่นไม่เหมาะสมเท่ากับต้นไม้ นั้นแล้ว ไม่ว่าฝ่ายใดจะต้องการให้ขุดหรือตัดจะกระทำไม่ได้

มาตรา 1347 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อกันและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกันให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้วแต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้”

รากไม้หรือกิ่งไม้ ตามมาตรา 1347 นี้ หมายถึงเกิดจากรากต้นไม้ที่อยู่ในเขตที่ดินข้างเคียง มิใช่ต้นไม้ตามมาตรา 1346 และแยกออกเป็นสองกรณี คือถ้ารากไม้รุกเข้ามาในเขตที่ดินของคนเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดต่อนั้นสามารถตัดได้เลย โดยไม่ต้องบอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อก่อน แต่ถ้าเป็นกิ่งไม้แล้วเจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้นั้นยื่นล้ำเข้ามา ต้องบอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อก่อน ให้ตัดภายในเวลาอันสมควร และถ้าบอกแล้วผู้ครอบครองนั้นยังไม่ตัด เจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้รุกล้ำเข้ามาจะตัดเสียเองได้ และมาตรา 1346 นี้บัญญัติให้บอกผู้ครอบครองที่ดิน จึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดิน บุคคลใดก็ตามที่ครอบครองที่ดินแปลงนั้นจะครอบครองโดยสิทธิตามสัญญา หรือโดยทรัพย์สินใดๆ เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดิน หรือแม้ที่ดินข้างเคียงจะเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีกรรมสิทธิ์มีแต่สิทธิครอบครองก็ตาม และเมื่อกฎหมายให้อำนาจตัดได้เมื่อปฏิบัติตามมาตรา 1346 นี้แล้ว ย่อมไม่เป็นละเมิดที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

มาตรา 1348 บัญญัติว่า “คอกผลแห่งต้นไม้ที่ห่อถ่วงตามธรรมดาลงในที่ดินติดต่อกันแปลงใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นคอกผลของที่ดินแปลงนั้น”

มาตรานี้เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างได้ว่าต้นไม้ผู้นั้นอยู่ในเขตที่ดินของคน เช่น ที่ดินที่ติดต่อนั้นไม่ได้ปลูกต้นไม้ชนิดนั้นเลย การห่อถ่วงของคอกผลนั้นต้องห่อถ่วงตามปกติธรรมดา เช่น มีลมพัดให้ห่อถ่วงหรือสุกงอมแล้วจึงห่อถ่วงลงมา มิใช่คนเค็ดสอยห่อถ่วงลงมาที่กฎหมายบัญญัติเป็นข้อสันนิษฐานไว้เช่นนี้เพื่อตัดปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของคอกผลนั้น ตามปกติชาวสวนมักจะปลูกต้นไม้ชนิดเดียวกันเป็นย่านๆ ไป เช่น ที่ดินบริเวณใดปลูกสวนฝรั่ง ก็จะปลูกฝรั่งติดต่อกัน อาจเกิดปัญหาได้ว่าถ้าผลฝรั่งห่อถ่วงสู่พื้นดินแล้วถ้าสวนนั้นมีแนวเขตติดต่อกัน ผลฝรั่งนั้นจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงใด กฎหมายจึงบัญญัติข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าฝรั่งที่ตกในที่ดินนั้นถือว่าเป็นของเจ้าของที่ดินนั้น คอกผลแห่งต้นไม้ผู้นั้นคือคอกผลธรรมดา ตามมาตรา 148 โดยหลักมาตรา 1336 ผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินโดยยอมมีสิทธิได้คอกผลของทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานตามมาตรา 1348 นี้ได้

มาตรา 1349 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้”

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระบึง หรือทะเล หรือมีที่ชั้นอันระดับที่
ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับ
ทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะ
สร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิด
แต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะ
กำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้”

ตามมาตรา 1349 นี้ เป็นเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่ง ข้อจำกัด
กรรมสิทธิ์ได้กล่าวมาแล้วว่าไม่ก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธิ ฉะนั้น
ผู้ซึ่งทางจำเป็นจะนานเท่าใดก็ตามไม่มีทางได้ไปซึ่งการจำยอมโดยอายุความครอบครองปรบักษ์
การได้มาซึ่งทางจำเป็นต่างกับการได้มาโดยการจำยอม ทางจำเป็นนอกจากไม่มีทางได้มาโดย
ทางครอบครองปรบักษ์แล้ว แม้โดยนิติกรรมก็ไม่ก่อให้เกิดทางจำเป็นได้ ทางจำเป็นนั้นเกิดขึ้น
โดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดถูกล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้
เจ้าของที่ดินมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ การเกิดทางจำเป็นไม่ต้องรอ
อายุความเหมือนกับเรื่องการจำยอมโดยการครอบครองปรบักษ์ เมื่อดินถูกปิดล้อมวันเวลาใด
ก็ได้ทางจำเป็นทันที และในเรื่องทางจำเป็นนี้ไม่ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้ชั้น
บุคคลภายนอกได้ ต่างกับในเรื่องการจำยอมเพราะทางจำเป็นเป็นข้อจำกัดสิทธิโดยผลของกฎหมาย

ลักษณะทางจำเป็นอีกประการคือ ต้องเป็นทางผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้นซึ่ง
ต่างกับการจำยอมเพราะการจำยอมจะได้มาโดยผ่านไปสู่ที่ไหนก็ได้ แต่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อ
จำกัดสิทธิในทางจำเป็นนั้นนอกจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกล้อมแล้ว บริวารหรือคนที่อาศัย
อยู่ในที่ดินนั้นจะใช้ทางจำเป็นนั้นได้ เช่น ผู้เช่าที่ดินที่ถูกปิดล้อมนั้นจะใช้ทางนั้นเดินผ่านเข้า
ออกสู่ถนนสาธารณะได้

ตามมาตรา 1349 วรรค 2 ให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ หมายความว่าให้ถือเสมือนว่า
ที่ดินนั้นถูกปิดล้อมอยู่ ก่อสิทธิให้แก่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่สามารถจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่

ทางสาธารณะได้ แต่ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดอยู่กับคลอง แม่น้ำ ซึ่งถือว่าเป็นทางสาธารณะอยู่แล้ว จะขอผ่านที่ดินอื่นโดยอ้างทางจำเป็นตามมาตรา 1349 ไม่ได้ เพราะถือว่ามีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นหมดสภาพที่จะใช้เป็นทางสาธารณะได้ตามปกติ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งปิดล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะอื่นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2073/2520 ที่ดินจคคลอง แต่คลองต้นเงินประชาชนไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรไปมานานแล้ว ทางอื่นออกไม่ได้ จึงใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินที่ล้อมได้

ที่ดินที่ถูกปิดล้อมนั้นไม่จำเป็นจะต้องถูกปิดล้อมโดยที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น อาจถูกปิดล้อมโดยมีทางออกได้ แต่ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเลก็ได้ เช่น ที่ดินซึ่งอยู่ติดทะเลสาบ เจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมโดยที่ดินอยู่ติดกับทะเลสาบมีสิทธิขอออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินปิดล้อมอยู่ก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 441/2523 กรณีจะใช้มาตรา 1349 วรรค 2 บังคับต้องเป็นกรณีที่มีทางออกถึงทางสาธารณะ แต่การออกไปสู่ทางสาธารณะมีสิ่งอื่นตามกฎหมายกำหนดไว้ขวางกั้น จึงจะมีทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลงอื่นไปสู่ทางสาธารณะได้

ตามมาตรา 1349 วรรค 3 ที่และวิธีทำทางผ่านนั้น ทางผ่านต้องเลือกพอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดที่จะทำได้ แม้ที่ดินที่ถูกปิดล้อมจะมีทางเท้าออกสู่ทางสาธารณะได้จะต้องข้ามสะพานหรือเดินบนสะพานไม้ถ้าปากหรือทางคดเคี้ยวมีระยะทางไกลกว่าจะออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม ก็ไม่ถือว่าที่ดินถูกปิดล้อมเพื่อที่จะขอให้เปิดทางจำเป็นตามมาตรา 1349 ได้ และทางจำเป็นที่จะขอผ่านออกสู่ทางสาธารณะได้นั้นต้องใช้พอควรแก่ความจำเป็นและให้ที่ดินที่ขอผ่านเสียหายน้อยที่สุด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2939/2519 ที่ดินที่ถูกล้อมขอรที่จะให้เปิดทางผ่านที่ดินที่ล้อมไปสู่ทางสาธารณะได้โดยเลือกเอาทางที่จะเกิดความเสียหายน้อยที่สุดแก่ที่ดินที่ล้อม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1370/2520 ทางจำเป็นต้องเลือกทำพอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยให้เสียหายแก่ที่ดินที่ล้อมอยู่น้อยที่สุด เปิดทางกว้าง 5 เมตร เหมาะสมแล้ว จะนำประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ให้เปิดทางกว้าง 8 เมตรมาอ้างไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 897/2538 ที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินของจำเลยทั้งสองและของผู้มีชื่อปิดล้อมไม่อาจออกสู่ทางสาธารณะได้ แม้ทางด้านทิศตะวันออกติดกับตำราทางสาธารณะแต่สภาพปัจจุบันดินเงินประชาชนไม่ได้ใช้สัญจรมาประมาณ 10 ปี จึงถือไม่ได้ว่าที่ดินของโจทก์ติดทางสาธารณะ เมื่อวัดจากที่ดินของโจทก์ผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสองออกสู่ทางสาธารณะเป็นระยะใกล้ที่สุดที่โจทก์ยอมได้สิทธิทางจำเป็นเหนือที่ดินของจำเลยทั้งสอง

เมื่อโจทก์มีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลย ศาลก็ไม่สมควรจำกัดสิทธิให้ผ่านได้เฉพาะรถยนต์ โดยควรให้โจทก์มีสิทธิใช้เดินด้วยเท้าด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6930/2540 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้นั้น มิได้มีบทบัญญัติว่าทางจำเป็นต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะโดยตรง ความมุ่งหมายที่สำคัญคือให้ที่ดินถูกล้อมอยู่นั้นมีทางออกถึงทางสาธารณะได้เท่านั้น ได้ความว่าหากโจทก์ผ่านที่ดินของจำเลย โจทก์สามารถไปตามทางจนในที่สุดถึงทางสาธารณะได้ เช่นนี้ที่ดินของจำเลยยอมเป็นทางจำเป็น แม้จะฟังว่าเมื่อผ่านที่ดินของจำเลยแล้วจะต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นอีก แต่บุคคลอื่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่นก็ได้ร้องขอเข้ามาเป็นจำเลยร่วมเพื่อโต้แย้งสิทธิของโจทก์ กติจึงไม่มีประเด็นข้อพิพาทว่าเจ้าของที่ดินแปลงอื่นยินยอมให้โจทก์ผ่านหรือไม่ เมื่อที่ดินของโจทก์กับที่ดินของจำเลยเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงเดียวกัน และที่ดินของโจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ยอมมีสิทธิเรียกร่องเอาทางเดินในที่ดินแบ่งแยกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350

ที่ดินของจำเลยเป็นถนนซอยเชื่อมกับถนนสายอื่นในหมู่บ้านรถยนต์สามารถแล่นเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ขอผ่านเป็นทางจำเป็นซึ่งเป็นทางที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุดและเกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด เพราะที่ดินของจำเลยมีสภาพเป็นถนนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว ส่วนความจำเป็นของโจทก์ผู้มีสิทธิจะผ่านนั้น แม้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายในเรื่องทางจำเป็น ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ มิได้จำกัดให้ใช้เฉพาะทางเดินด้วยเท้าแต่อย่างเดียว ทั้งตามสภาพความจำเป็นของคนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ย่อมต้องมีรถยนต์เป็นยานพาหนะ ฉะนั้น ที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้จำเลยรื้อรั้วในที่ดินของจำเลย เพื่อเปิดเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์กว้างแปลงละ 3.5 เมตร จึงเหมาะสมแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 3758/2543 เมื่อที่ดินตกอยู่ที่ล้อม โจทก์ยอมได้รับการคุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางในสภาพที่เป็นถนนได้ มิได้จำกัดเฉพาะให้ใช้ทางเดินได้ด้วยเท้าแต่อย่างเดียวและตามสภาพการณ์ความเจริญของบ้านเมืองในปัจจุบันรถยนต์เป็นพาหนะที่จำเป็นและที่พิพาทอยู่ห่างถนนประมาณ 200 เมตร เป็นพื้นที่ที่มีความเจริญมีอาคารสูงหลายอาคารและห่างจากย่านการค้าเพียง 500 เมตร หากจะมีการพัฒนาที่ดินเพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุดและเป็นการพัฒนาบ้านเมืองไปสู่ความเจริญแล้ว สมควรที่จะเปิดทางเพื่อให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้

โจทก์ฟ้องขอให้เปิดทางการจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 8822 และเป็นทางจำเป็นสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 7178 ของโจทก์ที่ถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อมและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ เป็นคำฟ้องให้ศาลเลือกวินิจฉัยเอาจากพยานหลักฐาน เมื่อทางพิจารณาได้ความว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นแล้ว ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยต่อไปอีกว่าทางพิพาทเป็นทางการจำยอมหรือไม่

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิจะผ่านที่ดินของจำเลยตามมาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้นซึ่งค่าทดแทนไม่ใช่ค่าซื้อที่ดิน

แต่ไม่จำกัดว่าทางจำเป็นจะมีได้เพียงแต่ทางเท้าเพื่อใช้เดินเท่านั้นต้องแล้วแต่ความจำเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมอาจเป็นทางถนนซึ่งรถยนต์วิ่งผ่านได้ ต้องแล้วแต่ความจำเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อม เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมมีรถยนต์ใช้เพื่อจะขนผลไม้ออกไปขายที่ตลาดเป็นประจำ จึงมีความจำเป็นต้องใช้ถนนเพื่อนำรถยนต์ผ่านเข้าออก แต่ถ้าเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมไม่มีความจำเป็นต้องใช้รถยนต์ ทางผ่านนั้นก็ไม่ได้แก่ทางเท้าและตามมาตรา 1349 วรรค 3 นี้ การเลือกออกสู่ทางสาธารณะด้านใด ต้องพิจารณาถึงความจำเป็นและความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่เจ้าของที่ดินที่ปิดล้อมด้วย เช่น มีที่ดินปิดล้อมทั้ง 4 ด้านจะเปิดทางจำเป็นออกด้านใดก็ต้องดูว่าผลดีในการออกสู่ทางสาธารณะได้สิ้นและง่ายสะดวกที่สุดด้วย และก่อความเสียหายให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ขอม่านน้อยที่สุด

ตามมาตรา 1349 วรรคท้าย การได้ทางจำเป็นนั้นผู้ขอผ่านทางต้องจ่ายค่าทดแทนซึ่งต้องแล้วแต่ว่าทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ขอม่านเพียงใด เช่น ถ้าเป็นทางเดินเท้าก็เสียหายน้อย ถ้าเป็นทางถนนรถยนต์วิ่งผ่านได้ก็เสียหายมาก หรือที่ดินที่ปิดล้อมเป็นสวนผลไม้เมื่อทำทางผ่านจะต้องตัดต้นไม้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของสวนมาก ค่าเสียหายนี้ต้องคิดตามที่เสียหายจริง ๆ ถ้าที่ดินที่ปิดล้อมเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ความเสียหายที่เกิดขึ้นก็ย่อมมีน้อย เพราะที่ดินนั้นไม่ได้ใช้ทำประโยชน์อะไร หรือจำเป็นต้องขุดคูขึ้นมาเป็นถนนเช่นนี้ก็เกิดความ

เสียหายแก่ที่ดินที่ขอมาน ส่วนค่าทดแทนอีกประการหนึ่งคือค่าทดแทนอย่างอื่นนอกจากค่าเสียหาย เช่นเมื่อมีทางผ่านทำให้เจ้าของที่ดินถูกจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผู้ใช้ทางผ่านจึงต้องจ่ายค่าทดแทนเป็นค่าใช้ที่ดินเพราะการที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์ในส่วนนั้น ค่าทดแทนการไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนนั้นอาจเทียบเป็นค่าเช่าที่ดินโดยจ่ายกันเป็นงวด ๆ หรือเหมาจ่าย ก็ได้แล้วแต่จะตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ยอมให้ผ่าน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 881/2518 ผู้ใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ต้องใช้ค่าทดแทน แต่เมื่อเจ้าของที่ดินที่ผ่านยังไม่เรียกครอง ผู้ใช้ทางก็ฟ้องให้เปิดทางได้โดยไม่ต้องเสนอใช้ค่าทดแทนก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2198/2522 ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นตามมาตรา 1344 ต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ศาลไม่ได้พิพากษาให้ค่าทดแทนในคดีที่จำเลยฟ้องโจทก์ให้เปิดทางจำเป็นเพราะโจทก์ไม่ได้ฟ้องแย้ง ประเด็นจึงต่างกับคดีนี้ซึ่งโจทก์ฟ้องจำเลยเรียกค่าทดแทนการใช้ทางผ่านที่ดินของโจทก์ ไม่เป็นฟ้องซ้ำ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 74/2540 แม้ ป.พ.พ. มาตรา 1349 จะกำหนดให้ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นมีหน้าที่ต้องใช้ค่าทดแทนแก่ผู้เปิดทางให้ก็ตาม แต่ก็มีได้บังคับให้ใช้ค่าทดแทนก่อนจึงจะใช้สิทธิได้ในทางตรงกันข้ามเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่มีหน้าที่ต้องเปิดทางให้ผ่านและมีสิทธิเรียกค่าทดแทนเช่นเดียวกัน เมื่อโจทก์ไม่เสนอค่าทดแทนแก่จำเลย และจำเลยมิได้ฟ้องแย้งเรียกค่าทดแทนจากโจทก์ คดีจึงไม่มีประเด็นเรื่องค่าทดแทน จำเลยชอบที่จะว่ากล่าวเอากับโจทก์เป็นอีกคดีหนึ่งต่างหาก

เมื่อทางจำเป็นเป็นผลโดยกฎหมาย ถึงแม้ไม่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดินที่ถูกปิดล้อมและที่ดินที่มีทางผ่านนั้นต้องรับภาระนั้นไปด้วยถึงแม้จะไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เพราะข้อจำกัดสิทธิเจ้าของที่ดินมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ซึ่งเป็นการได้สิทธิมาโดยผลของกฎหมาย

มาตรา 1350 บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกครองเอาทาง

เดินตามมาตราก่อนได้ เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน”

กรณีตามมาตรา 1349 นี้ต่างกับมาตรา 1350 เพราะตามมาตรา 1350 นี้เป็นเรื่องที่ดินเดิมที่ดินเป็นของเจ้าของเดียวกัน แต่เมื่อแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันทำให้แปลงหนึ่งแปลงใดไม่มีทางออกไปสู่สาธารณะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 629/2522 ทางจำเป็นโดยไม่ต้องใช้ค่าทดแทนตามมาตรา 1350 เป็นกรณีแบ่งที่ดินทำให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ไม่ใช่ทางสาธารณะเกิดขึ้นภายหลังแบ่งแยกที่ดินแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 811-812/2540 แม้เดิมผู้ยู่ในที่ดินแปลงที่โจทก์รับโอนมาจะมีสิทธิใช้ทางในที่ดินของจำเลยในฐานะทางจำเป็นก็ไม่ได้หมายความว่า โจทก์ผู้รับโอนที่ดินจะได้สิทธิในทางเดินนั้นมาด้วยอย่างการจำยอม เพราะทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วย ทางจำเป็นเกิดขึ้นและมีอยู่ตามความจำเป็น เมื่อโจทก์ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ทางนั้นเพราะโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ซึ่งโจทก์สามารถใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็น ไม่ว่าจะ เป็นกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 หรือมาตรา 1350

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4416/2541 ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมายและเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินและสามารถใช้ยื่นแก่บุคคลทั่วไป เมื่อเจ้าของเดิมในที่ดินมีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านออกสู่ทางสาธารณะได้ โดยโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งล้อมอยู่ได้รับเงินใช้ค่าทางจำเป็นและจะไม่เรียกร้องค่าใช้ทางจำเป็นจากเจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านซึ่งปลูกในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอม อันเป็นการปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นยอมได้มาซึ่งทรัพย์สินทางจำเป็น โดยรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่จากเจ้าของที่ดินเดิม แม้จำเลยทั้งสองไม่ได้เป็นคู่ความในคดีก่อนแต่จำเลยที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นมาจากเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นจำเลยในคดีเดิม จึงไม่ถือ

ว่าจำเลยที่ 1 เป็นบุคคลภายนอกอันมีผลถึงจำเลยที่ 2 ตามจำเลยที่ 1 ด้วย โจทก์และจำเลยทั้งสองในคดีนี้ต้องผูกพันโดยคำพิพากษาในคดีก่อน โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกค่าใช้ทางจำเป็น

ข้อบังคับของโจทก์ระบุให้เจ้าของบ้านและบริวารหรือผู้มีสิทธิอยู่อาศัยในบ้านซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะได้ มีสิทธิใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับเจ้าของรวม แต่ต้องเฉลี่ยค่าใช้จ่ายและค่าบำรุงรักษาในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราส่วนไม่เกินหนึ่งในเจ็ดของค่าใช้จ่ายทั้งหมดและจำเลยเป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดินแต่จำเลยก็เป็นบุคคลภายนอกมิใช่เจ้าของรวมในอาคารชุด การใช้ทางจำเป็นของจำเลยเป็นไปโดยอำนาจของกฎหมายไม่ทำให้จำเลยต้องผูกพันปฏิบัติตามข้อบังคับของโจทก์

การแบ่งแยกหรือแบ่งโอนนั้นจะเป็นการโอนหรือแบ่งแยกโดยวิธีใดก็ได้ เช่น โดยทางมรดกซื้อขาย หรือแม้แต่ได้ครอบครองปรปักษ์ส่วนใดส่วนหนึ่งไปจนได้กรรมสิทธิ์ ถ้าที่ดินที่ได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือส่วนที่ได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์นั้นไปปิดกั้นส่วนของเจ้าของเดิม ทำให้ส่วนของเจ้าของเดิมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินได้

ผู้ที่จะมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินผ่านได้ต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น เช่นเดียวกับมาตรา 1349 ฉะนั้น ผู้เช่า ผู้อาศัย หรือผู้ทรงสิทธิอย่างอื่น เช่น ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินจะขอผ่านทางตามมาตรา 1349 และ 1350 ไม่ได้ และเจ้าของที่ดินซึ่งแบ่งแยกนั้นจะขอผ่านทางได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเท่านั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งเป็นของนาย ก. ต่อมานาย ก. ขายที่ดินนั้นเป็นมรดกตกได้แก่นาย ข. และนาย ค. แต่ที่ดินส่วนของนาย ค. ถูกปิดล้อมออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ นาย ค. มีสิทธิขอผ่านที่ดินของนาย ข. ออกสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น จะไปขอผ่านที่ดินของเจ้าของคนอื่นที่อยู่ติดกันโดยอ้างตามมาตรา 1349 มิได้ ถึงแม้จะสะดวกกว่าก็ตาม แต่ถ้าเป็นกรณีที่เดิมที่ดินแปลงนั้นก็ไม่มีทางออกสู่สาธารณะอยู่แล้ว และได้เดินผ่านที่ดินของนาย ง. เป็นทางจำเป็น ภายหลังที่ดินแปลงนั้นได้แบ่งแยกให้นาย ข. และนาย ค. ดังนี้ นาย ข. และนาย ค. มีสิทธิขอผ่านเป็นทางจำเป็นเดิมได้ตามมาตรา 1349 และถ้านาย ค. จะออกไปสู่ทางสาธารณะได้ต้องผ่านที่ดินของนาย ข. ด้วย นาย ค. ก็มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของนาย ข. ตามมาตรา 1350 และมีสิทธิเดินผ่านที่ดินของนาย ง. ตามมาตรา 1349

คำพิพากษาฎีกาที่ 7349/2541 เดิมโจทก์เคยใช้ทางเดินตามแนวริมคลองขวางออกไปสู่ถนนสาธารณะ แต่เมื่อทางดังกล่าวไม่มีสภาพเป็นทางแล้ว โจทก์จึงเปลี่ยนมาใช้ทางพิพาทซึ่ง

เป็นทางในโครงการของจำเลย จำเลยก็กลับก่อกำแพงปิดกั้นเสียอีก จึงต้องถือว่าที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ ซึ่งโจทก์เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิผ่านทางพิพาทไปสู่ทางสาธารณะได้ ถึงแม้ทางออกซึ่งเป็นทางเดิมนั้นจะไม่มีลักษณะดังบัญญัติไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรค 2 กล่าวคือ ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากก็ตาม

ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นและโจทก์ก็มีสิทธิใช้ได้โดยชอบ โจทก์จึงไม่ได้กระทำละเมิดต่อจำเลย จำเลยไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ แต่โจทก์ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยเป็นเงินรายปี

ทางจำเป็นเกิดขึ้น โดยผลของกฎหมาย ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นจึงต้องใช้โดยมิชอบเขตด้วยความระมัดระวังโดยคำนึงถึงผลเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกบังคับใช้ทางจำเป็นด้วย ปรากฏว่าเดิมโจทก์เคยใช้ทางเลียบริมคลองขวางมีความกว้างเพียง 1.50 เมตร การที่โจทก์มาขอใช้ทางจำเป็นมีความกว้างถึง 2.50 เมตร จึงเกินความจำเป็นไป สมควรกำหนดให้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นมีความกว้าง 1.50 เมตร เท่าทางเดิม

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรค 4 ที่ระบุไว้ว่า ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน จะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้ นั้น หมายความว่า ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นอาจชำระค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายเพราะสร้างถนนครั้งเดียว หรืออาจชำระค่าทดแทนเป็นรายปีก็ได้ หาใช่ว่าเมื่อจำเลยได้รับประโยชน์อย่างอื่นแล้วโจทก์ผู้ใช้ทางจำเป็นก็ไม่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่จำเลยอีกไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 7967/2543 เจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่สามารถสิทธิเรียกร้องผ่านทางที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินอื่นจึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด เมื่อบริเวณที่ดินของจำเลยที่ 1 แบ่งแยกออกจากที่ดินโฉนดที่ 1003 ไปก่อนแล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ที่เหลืออีกครั้งหนึ่ง ทำให้ที่ดินส่วนที่ตกเป็นของโจทก์ทั้งสามในเวลาต่อมาไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ โดยที่ที่ดินนี้เดิมมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ทั้งสามมีสิทธิเรียกร้องเพื่อผ่านทางที่ดินเฉพาะแปลงที่แบ่งแยกในครั้งหลังสุดเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น

มาตรา 1351 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดิน เมื่อบอกล่วงหน้าตามสมควรแล้วอาจใช้ที่ดินติดต่อเพียงที่จำเป็นในการปลูกสร้าง หรือซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ตรงหรือใกล้แนวเขตของตน แต่จะเข้าไปในบริเวณที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม

ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไซ้ ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกเอาค่า
ทดแทนก็ได้”

การใช้ที่ดินที่ติดต่อกันเพื่อใช้ในการซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรียน ย่อมมีสิทธิทำได้
ถ้าได้บอกกล่าวล่วงหน้าไว้แล้ว แม้จะไม่ได้ได้รับความยินยอมก็ตามเพราะตามมาตรา 1351 นี้
บัญญัติให้ทำได้ จึงไม่ก่อให้เกิดผลเป็นมูลละเมิด แต่ต้องกระทำเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ถ้ากระทำ
เกินกว่าความจำเป็น เป็นการทำให้ละเมิดก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อกัน จะต้องชดใช้
ค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าของที่ดินติดต่อกันนั้น และการใช้ที่ดินติดต่อกันนั้นต้องเป็นการใช้เพื่อปลูก
สร้างหรือซ่อมแซม รั้ว กำแพง หรือโรงเรียนเท่านั้น จะใช้ในกิจการอย่างอื่นมิได้เพราะเป็นข้อ
จำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดิน จำต้องกำหนดไว้อย่างแคบเพื่อมิให้กระทบกระเทือนสิทธิเจ้าของที่
ดินติดต่อกันมากเกินไป แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ นอกจากจะได้รับ
ความยินยอมจากเพื่อนบ้านนั้น ตามมาตรา 1351 นี้ใช้คำว่า “แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของ
เพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม” ดังนั้น เมื่อได้รับความยินยอมจากเพื่อน
บ้านข้างเคียงแล้วก็สามารถเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงได้ ผู้ให้คำยินยอมอาจจะ
เป็นผู้มีสิทธิครอบครองหรือผู้เช่าหรือผู้ทรงทรัพย์สินใดในโรงเรียนนั้นก็ได้อีก แต่ถ้าเป็นความ
ยินยอมของเจ้าของโรงเรียนนั้นย่อมเพียงพอแล้ว ในกรณีที่ที่ดินและโรงเรียนเป็นของบุคคล
คนละคนกัน ถ้าจะเข้าไปในโรงเรียนก็ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของโรงเรียน มิใช่เจ้าของที่ดิน

ถ้าก่อให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้น เพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกค่าสินไหมทดแทนความ
เสียหายได้ แม้ผู้นั้นจะให้ยินยอมหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุลบล้างสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน
ในความเสียหายที่ก่อให้เกิดขึ้นนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 198/2522 โจทก์ขอให้ใช้ที่ดินของจำเลยซึ่งอยู่ติดต่อกันได้เท่าที่
จำเป็นเพื่อเข้าไปปลูกปูนผนังตึกและทาสีอาคารที่โจทก์ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินของโจทก์ได้ โดย
บอกล่วงหน้าตามสมควร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1739/2542 จำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินติดต่อด้านที่โจทก์จำเป็น
ต้องใช้ฉาบปูนและทาสีอันเป็นการจำเป็นในการปลูกสร้างอาคารของโจทก์ เมื่อโจทก์ได้บอก
กล่าวล่วงหน้าให้จำเลยทราบเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้วโจทก์ก็ข้อมิใช้ที่ดินซึ่งจำเลยครอบ
ครองอยู่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดังกล่าวได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1351 บทบัญญัตินี้เป็นบท
บัญญัติจำกัดสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินของโจทก์ ทั้งการที่โจทก์

ก่อสร้างอาคารของคนก็ได้กระทำไปภายในขอบเขตที่ดินของโจทก์ แม้การก่อสร้างอาคารของโจทก์ซึ่งติดกับแนวเขตที่ดินจะเป็นการฝ่าฝืนเทศบัญญัติ ก็ไม่เป็นการตัดสิทธิโจทก์ที่จะใช้สิทธิตามมาตรา 1351 ถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

มาตรา 1352 บัญญัติว่า “ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกับผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย

เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไร้อื่น ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหายซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน

ค่าย้ายของนั้นเจ้าของที่ดินคิดต่อเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไร้อื่น ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้”

มาตรานี้ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่จะวางท่อน้ำ หรือสายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน เช่น สายโทรศัพท์ผ่านที่ดินของผู้อื่น แต่ต้องเข้ากรณีดังนี้ คือ

- 1) ต้องจ่ายค่าทดแทนตามสมควร
- 2) ต้องเป็นกรณีเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร

ตามมาตรา 1352 นี้เป็นผลกฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินจำต้องยินยอมให้ผู้อื่นวางผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่ติดต่อกัน โดยผู้วางนั้นได้จ่ายค่าทดแทนตามสมควรแล้ว

ผลตามมาตรา 1352 นี้ ก่อผลให้เกิดการจำยอม ฉะนั้น จึงต้องเพื่อประโยชน์ของที่ดินที่ขอผ่านเท่านั้น การจำยอมตาม 1352 นี้เป็นโดยผลของกฎหมายจึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเพราะเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกผ่านนั้น ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ กล่าวว่าคุณกรณีจะตกลงจดทะเบียนเป็นการจำยอมตามหลักการจำยอมทั่วไปก็ยอมทำได้เกิดมีปัญหาวาดำเป็นการขอผ่านโดยนิติกรรมแต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ผลจึงไม่บริบูรณ์ใช้บังคับภายนอกไม่ได้

การจำยอมโดยอายุความปรักปรำตามมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งเป็นคามหลักการได้
ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป แต่ตามมาตรา 1352 นี้ ถือเป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1338 จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การจะวางท่อหรือสายไฟนั้น ต้องยกประโยชน์ของเจ้าของที่ดินขึ้นพิจารณาด้วย เช่น
ถ้าจะวางท่อหรือสายไฟผ่านที่ดิน ความเสียหายก็จะเกิดแก่เจ้าของที่ดินมากกว่าความสิ้น
เปลืองของผู้วางท่อหรือสายไฟนั้น กรณีนี้เจ้าของที่ดินนั้นมีสิทธิที่จะไม่ให้ทำท่อหรือสายไฟผ่านได้

ถ้าต้องการจะวางเหนือพื้นดิน เจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกให้ซื้อที่ดินบางส่วนที่ถูกใช้ไป
เพราะการวางท่อหรือสายไฟนั้น แต่ต้องใช้ราคาคู่ค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งเป็น
กรณีที่มีเหตุผลพิเศษ เจ้าของที่ดินจึงจะบังคับให้ซื้อที่ดินส่วนนั้นได้ เหตุผลพิเศษอาจเป็นว่า ถ้า
วางเหนือพื้นดินนั้นทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถใช้ที่ดินส่วนนั้นทำประโยชน์ได้เลย ฉะนั้น เมื่อมี
เหตุผลพิเศษจึงจะบังคับให้ซื้อที่ดินนั้นได้ แต่เจ้าของที่ดินจะบังคับให้ผู้วางท่อหรือสายไฟนั้นซื้อ
ที่ดินได้เฉพาะที่ดินที่ถูกใช้ในการวางท่อหรือสายไฟนั้นเท่านั้น ราคาที่ดินที่บังคับขายกันนั้นต้อง
เป็นไปตามราคากลางในขณะที่ใช้ราคากัน โดยราคานั้นคู่ค่าที่ดินและจะต้องจ่ายค่าทดแทน
ความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยเนื่องจากที่จำต้องขายที่ดินนั้นไป

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนไปวาง ณ ส่วนอื่นได้ตามที่
จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดิน เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการจะปลูกตึกแถวตรงบริเวณที่วาง
ท่อน้ำจะขอให้ย้ายท่อน้ำไปวางตรงที่ดินส่วนอื่นที่ยังว่างเปล่าอยู่ ถือว่าพฤติการณ์เปลี่ยนไป จึง
ขอให้ย้ายถอนท่อน้ำได้ แต่ถ้าการขอย้ายนี้ไม่เป็นเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินหรือไม่มี
พฤติการณ์เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด เจ้าของที่ดินจะขอย้ายมิได้

ค่าใช้จ่ายในการย้ายนั้น เจ้าของที่ดินคิดต่อเป็นผู้เสีย มีปัญหาว่าเจ้าของที่ดินคิดต่อ
หมายถึงเจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิโดยถูกวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟผ่าน หรือหมาย
ถึงเจ้าของที่ดินที่ขอร้างท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟผ่านเพราะเป็นที่ดินติดต่อกัน
เรื่องนี้ศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช ให้ความเห็นว่า หมายถึงเจ้าของที่ดินที่ได้รับประโยชน์
ในการวางผ่านนั้น หากได้หมายถึงเจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิไม่ เพราะเขาเป็นฝ่ายเสียเปรียบ
ต้องถูกจำกัดสิทธิอยู่แล้ว เมื่อต้องมีการย้าย เหตุใดเขาจะกลับเป็นฝ่ายต้องออกค่าใช้จ่าย เมื่อ
ฝ่ายผู้วางได้รับประโยชน์ต่อไปก็ควรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษจะให้เจ้าของ
ที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันสมควรก็ได้ เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งนี้

หมายถึงเจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิในตนเอง พุทธิการณ์พิเศษเช่นเมื่อขายที่วางสายไฟแล้ว ทำให้ผ่านหน้าที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิได้อาศัยต่อสายไฟฟ้าใกล้ ๆ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก จะให้เจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิช่วยออกค่าใช้จ่ายในการขายตามส่วน ที่ได้ประโยชน์นั้นก็ได้

มาตรา 1353 บัญญัติว่า “บุคคลอาจพาบุตรของตนผ่านหรือเข้าไปบนที่ดินของผู้อื่นซึ่งมีได้กันเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่เช่นว่านั้นมาใช้ได้ เว้นแต่ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูกหว่าน หรือมีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว แต่ท่านว่าเจ้าของที่ดินยอมห้ามได้เสมอ”

ตามมาตรา 1353 มีอยู่ 2 กรณี คือ

- 1) เป็นการพาบุตรผ่านหรือไปเลี้ยงในที่ดินของผู้อื่น
- 2) เป็นการเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่ดินของบุคคลอื่นมาใช้

แต่จะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าเข้าไปไม่ว่าจะเป็นการพาบุตรผ่านเข้าไปหรือเข้าไปเลี้ยง หรือการเข้าไปเอน้ำมาใช้ ย่อมทำไม่ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินนั้นมีการปิดกั้นไว้ ซึ่งรั้วที่ปิดกั้นนั้นจะเป็นเช่นไรไม่สำคัญ อาจใช้ไม้ไผ่ปัก หรือใช้ลวดหนามจึงไว้โดยสามารถมุดเข้าไปได้ก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการปิดกั้นแล้ว

(2) ถ้าที่ดินนั้นใช้เป็นที่เพาะปลูกหรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว กรณีเพาะปลูกนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นคันไม้ล้มตุกเสมอไป อาจเป็นคันไม้ขึ้นคันก็ได้ เช่น เป็นสวนมะม่วง สวนทุเรียน และถึงแม้ยังไม่ได้เพาะปลูกแต่ได้เตรียมดินที่เพาะปลูกแล้ว เช่นได้ไถนาเตรียมที่จะเอากล้าลงดำหรือหว่านแล้ว หรือกรณีที่มีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว

(3) จะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าเจ้าของห้ามมิให้เข้า เช่น มีการปิดป้ายห้ามเข้าเอาไว้ จะพาบุตรของตนผ่านหรือเข้าไปเพื่อไปเลี้ยงหรือเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่นั้นมาใช้ย่อมทำไม่ได้

และความหมายของคำว่าบุตรนั้น หมายถึงสัตว์ที่เลี้ยงไว้กินเนื้อ เช่น วัว ควาย หมู มิใช่สัตว์เลี้ยงอื่น ๆ และการพาบุตรนั้นต้องพาเข้าไปเพื่อเลี้ยงเท่านั้น กรณีเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระนั้นจะเข้าไปเพื่อเอน้ำไปใช้เพื่อกิจการอย่างไรก็ได้

มาตรา 1354 บัญญัติว่า “ถ้ามีจาริตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้และถ้าเจ้าของไม่ห้าม บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บฟืนหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกัน”

บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่คอง หรือในที่ที่มีพญาเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บพินหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกันได้ ถ้ามีจาริตประเพณีท้องถิ่นให้ทำได้ แต่ถึงมีจาริตประเพณีท้องถิ่นให้ทำได้ก็ตาม ถ้าเจ้าของที่ดินหวงห้ามไว้เช่นปิดป้ายห้ามเข้าเอาไว้บุคคลอื่นก็ย่อมจะเข้าไปไม่ได้ และการเข้าไปในนั้นต้องเข้าไปเพื่อเก็บพินหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกัน เช่น หน่อไม้ เผือก มัน เป็นต้น

มาตรา 1355 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่านไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่นซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น”

ความหมายของคำว่าทางน้ำนั้น หมายถึงที่มีน้ำไหลผ่าน แต่ถ้าเป็นกรณีเป็นทางน้ำเอกชนที่เอกชนบุคคลขึ้นเองนั้นก็ไม่ใช่ในความหมายของมาตรา 1355 นี้ และใช้บังคับเฉพาะเจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำไหลผ่านเท่านั้น มิให้ชักน้ำเอาไว้เกินกว่าจำเป็นประโยชน์แก่ตนก่อความเสียหายให้แก่ที่ดินแปลงอื่น ๆ เช่น ที่ดินแปลงเหนือน้ำก็เก็บน้ำไว้จนที่ดินแปลงอยู่ถัดลงมาตามทางน้ำนั้นซึ่งประกอบกิจกรรม เช่น เพาะปลูกข้าว ได้รับความเสียหาย ประโยชน์ตามควรนี้หมายถึงประโยชน์เท่าที่ตนจำเป็นต้องใช้น้ำนั้น ถ้าตนต้องใช้น้ำเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ด้วยก็อาจเอาน้ำไว้มากพอสำหรับการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์นั้นได้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไปว่าเจ้าของที่ดินริมน้ำหรือทางน้ำไหลผ่านต้องใช้น้ำมากน้อยเช่นไร หรือถ้าเจ้าของที่ดินอยู่ถัดลงมาไม่จำเป็นต้องใช้น้ำมากมายที่จะกระทำการเพาะปลูกหรือประกอบกิจกรรม หรือเลี้ยงสัตว์อย่างใด เจ้าของที่ดินที่อยู่เหนือน้ำก็อาจจะเก็บกักน้ำไว้เกินความเหมาะสมแก่ประโยชน์ได้ เพราะไม่ก่อความเสียหายเสื่อมเสียกับที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ตามทางน้ำนั้น ฉะนั้น ความเสียหายจะต้องเสียหายจริง ถ้าไม่ได้ก่อเกิดความเสียหายแก่ที่ดินแปลงอื่น เจ้าของที่ดินแปลงอื่นจะมากถ่วงอ้างตามมาตรา 1355 มิได้