

บทที่ 14

การจำยอม

มาตรา 1387 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

ความหมายของการจำยอมหมายถึง ภาระที่ทำให้เจ้าของทรัพย์สินจำต้องยอมให้บุคคลอื่นมีสิทธิในทรัพย์สินของตน ตามกฎหมายไทยจะมีได้ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น การจำยอมตามกฎหมายไทยเป็นทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ และเป็นสิทธิที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 เป็นทรัพย์สินอยู่ในรูปแบบเดียวกันกับข้อจำกัดสิทธิ เช่น การใช้ทางผ่าน การรับน้ำไหล รั้วกันแนวเขต การวางท่อประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ การทค่น้ำ ฯลฯ แต่การจำยอมนั้นกว้างกว่าข้อจำกัดสิทธิที่มีเฉพาะตาม ป.พ.พ. มาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 การจำยอมเป็นลักษณะที่จำกัดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใดที่มีการจำยอมติดอยู่ก็ต้องถูกจำกัดการใช้สิทธิเช่นเดียวกัน เจ้าของต้องยอมรับกรรมและงดเว้นการใช้สิทธิ เป็นภาระที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องจำยอมการที่กฎหมายบัญญัติลักษณะการจำยอมไว้โดยเฉพาะเพื่อให้ลักษณะการจำยอมมีลักษณะกว้างเช่น ในเรื่อง ลม อากาศ แสงสว่าง น้ำ ทางผ่าน ฯลฯ และรวมทั้งสาธารณูปโภคซึ่งผู้จุดสรรที่คิดจัดให้มีขึ้น (ตามประกาศคณะปฏิวัติ 286) มีหลายแบบมากกว่าข้อจำกัดสิทธิที่มีเฉพาะที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น เป็นสิทธิสำคัญที่กระทบถึงสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นความจำเป็นที่กระทบถึงความสงบเรียบร้อย เป็นระเบียบปฏิบัติของสังคม หรือเป็นจารีตประเพณีที่ปฏิบัติกันมาในท้องถิ่น ทำให้ต้องจำกัดสิทธิของผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อต้องลดสิทธิของผู้ทรงกรรมสิทธิ์ที่มีตามกฎหมายลงจึงต้องบัญญัติไว้เป็นกฎหมายแต่ละกรณีเช่นเดียวกัน ได้มาโดยผลของกฎหมายอย่างเดียว วิธีการได้มาต่างกับการจำยอมซึ่งอาจได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญาหรือโดยผลของ

กฎหมาย คืออายุความได้สิทธิ ตามมาตรา 1401 หรือตาม มาตรา 1312 หรือการได้
สาธารณูปโภคตามประกาศคณะปฏิวัติ 286 ข้อ 30 ข้อจำกัดสิทธิบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน
สิทธิโดยไม่ต้องจดทะเบียน ยิ่งเป็นข้อจำกัดสิทธิเพื่อ สาธารณประโยชน์ยิ่งสำคัญซึ่งจะ
ถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงไม่ได้ มาตรา 1338

ลักษณะของการจำยอมตามมาตรา 1387

1. จะมีได้แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
2. อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำเป็นต้องติดกันเสมอไป
3. ภารทรัพย์และสามทรัพย์ต้องไม่เป็นของบุคคลเดียวกัน
4. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือคว้นการใช้สิทธิ

บางอย่าง

5. ต้องเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

1. จะมีได้แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น การจำยอมเป็นทรัพย์สิน
ชนิดหนึ่งที่ตัดทอนกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง การจำยอมมีได้
ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และจะมีในอสังหาริมทรัพย์ 2 อสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป จะเป็น
ที่ดิน หรือโรงเรือนก็ได้ เช่น ตามมาตรา 1312 เป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือที่ดินมือเปล่า
ก็ได้

อสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของต้องยอมรับกรรมหรือคว้นการใช้สิทธิในฐานะ
ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่มีภารจำยอมติดอยู่นั้นเรียกว่าภารทรัพย์ ส่วน
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประโยชน์เรียกว่าสามทรัพย์ ประโยชน์นั้นอาจจะอยู่ในแบบต่าง ๆ
เช่น ทางเดิน การใช้น้ำในบ่อ การอาศัยชักรน้ำผ่านที่ดิน เพื่อประโยชน์กับสามทรัพย์ หรือ
การคว้นมิให้ก่อสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆบังลมหรือแสงแดดในสามทรัพย์ ฯลฯ

2. อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำเป็นต้องติดกันเสมอไป ตามขทรัพย์กับภารขทรัพย์ ไม่จำเป็นต้องติดกันเสมอไป เพราะการจำขมนั้นมีหลายอย่าง เช่น อากาศ ลม แสงสว่าง อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นภารขทรัพย์อาจไม่อยู่ติดกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสามขทรัพย์นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ 1634/2520 ทางภารจำขมอาจมีในที่ดินซึ่งไม่ต้องมี เขตแดนติดต่อกันก็ได้

3. อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 นั้นต้องไม่เป็นของบุคคลคนเดียวกัน เพราะถ้าเป็นของบุคคลคนเดียวกันแล้วก็ไม่อาจจะเกิดการจำขมได้ เพราะเจ้าของมีสิทธิทำอะไรเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ตนมีกรรมสิทธิ์อยู่ได้เสมอ จึงไม่เกิดการจำขมขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1194/2508 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 ภารจำขมเหนือที่ดินแปลงหนึ่งจะเกิดขึ้นได้ก็เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น เมื่อที่ดินทั้งหมดยังเป็นของโจทก์ การที่โจทก์ใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเป็นทางเดินเข้าออกก็เป็นเรื่องโจทก์ใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง แม้จะฟ้องว่าโจทก์ได้ใช้ เป็นทางเดินผ่านมาถึง 20 ปีก่อนขายให้จำเลย ก็ไม่ก่อให้เกิดการจำขมเหนือที่ดินของ โจทก์เอง

4. ต้องเป็นการยอมรับกรรมหรือคว่นการใช้สิทธิบางอย่าง เจ้าของ ภารขทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือคว่นการใช้สิทธิบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สิน ของตน โดยเจ้าของภารขทรัพย์ต้อง ไม่ขัดขวางหรือกระทำการใดเป็นการทำให้ไม่สะดวก ต่อสามขทรัพย์ การยอมรับกรรมหมายถึงการยอมรับให้อสังหาริมทรัพย์อื่นมาได้สิทธิ อย่างใดอย่างหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น ขอมให้ผู้อยู่ใน ที่ดินแปลงหนึ่งเดินผ่านวางสายไฟฟ้าผาดผ่านบนที่ดินของตน ส่วนการคว่นนั้นหมายถึง การที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นภารขทรัพย์ต้องคว่นการใช้สิทธิบาง อย่างเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของ เช่น กรณีคว่นปลุกสร้างบ้านที่จะบังลม แสงสว่างใน ที่ดินที่ติดต่อกัน แต่การยอมรับกรรมหรือการคว่นนั้นต้องไม่ถึงขนาดก่อให้เกิด ทรัพย์สิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย และบทบัญญัติในเรื่อง ภารจำขม ไม่ได้กำหนดชัดเจนลงไปว่าการยอมรับกรรมหรือการคว่นนั้นมีลักษณะ

อย่างไร ฉะนั้น ลักษณะการจำยอมจึงเปลี่ยนไปตามสมัยได้ เช่น การวางท่อประปา การวางสายโทรศัพท์ สายเคเบิลทีวี หรือกรณีเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งมีสิทธิใช้น้ำในบ่อซึ่งอยู่บนที่ดินอีกแปลงหนึ่ง หรือเจ้าของที่ดินอาจต้องยอมรับกรรมในเรื่องแสงสว่าง ลม อากาศ เพื่อประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ของตน เจ้าของผู้ทรงกรรมสิทธิ์มีสิทธิตามมาตรา 1336 ที่ใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนแต่ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ติดการจำยอมอย่างใดอย่างหนึ่งสิทธิของผู้ทรงกรรมสิทธิ์ก็ต้องลดลงหรือต้องถูกจำกัดการใช้สิทธิลง

5. ต้องเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งเป็นหลักสำคัญในเรื่องการจำยอม โดยการจำยอมในทรัพย์สินที่ผูกพันอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่มีใช้ทรัพย์สินชนิดที่เป็นส่วนตัว (personal real right) แต่เป็นทรัพย์สินที่เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ การจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ติดกับตัวทรัพย์สิน ไม่ติดกับตัวบุคคล เช่นการเข้าไปใช้น้ำในบ่อน้ำบนที่ดินอีกแปลงหนึ่งต้องเพื่อประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์สิน ใช้น้ำคั้นไม้ ใช้ในครัวเรือน แต่ถ้าใช้เพื่อล้างรถ ใช้ที่ดินเพื่อจอดเรือ จอดรถ เดินเข้าไปค้าขาย ก็ไม่ได้การจำยอม แต่ถ้าใช้ที่ดินเป็นทางผ่าน ทคน้ำผ่านที่ดินไปใช้ทำนาทำไร่ ฯลฯ เมื่อการจำยอมเพื่อประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ การจำยอมจึงตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งการยทรัพย์สินและสามยทรัพย์สินเสมอ ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองนั้นจะโอนไปเป็นของบุคคลใด เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น มาตรา 1393 การจำยอมจะระงับสิ้นไปโดยทางนิติกรรมสัญญาหรือโดยอายุความสิ้นสิทธิ ตามมาตรา 1301 หรือ มาตรา 1399 และไม่นำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับ โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและได้ จดทะเบียนโดยสุจริต จะทำให้การจำยอมสิ้นไปมิได้ ดังได้กล่าวมาแล้วในเรื่องการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน และเนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อื่น ฉะนั้น บุคคลใดก็ตามที่อาศัยอยู่ในสามยทรัพย์สินย่อมมีสิทธิได้ใช้การจำยอมนั้นทั้งสิ้น ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสามยทรัพย์สินเท่านั้น เช่น ผู้เช่าสามยทรัพย์สินหรือผู้อาศัยอยู่ในสามยทรัพย์สิน บุคคลที่อยู่ในการยทรัพย์สินต้องยอมรับกรรมหรือคว้นการใช้สิทธิบางอย่างเพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์สินด้วย และเช่นเดียวกันบุคคลใดที่อยู่ในการยทรัพย์สินต้องยอมรับกรรมหรือคว้นการใช้สิทธิบางอย่าง ไม่จำ

ผู้ทรงอำนาจทางพระธรรมนูญและแก่นมนต์ขององค์พระมหากษัตริย์และองค์พระมเหสี
 อภิเษกสมรสในพระที่นั่งอัมรินทร์ปราสาท ณ พระที่นั่งอัมรินทร์ปราสาท
 ตอนแรกวันที่ 1 เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2472 และวันที่ 2 เดือนพฤษภาคม
 ของนางเป็นฝ่ายผู้ปกครองในพระที่นั่งอัมรินทร์ปราสาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 113/2504 การจำคุกในพระธรรมนูญเป็นกรณีพิเศษ
 ของข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ของกระทรวงมหาดไทย
 หอจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร กระทรวงมหาดไทย
 คำพิพากษาฎีกาที่ 193/2507 ทางที่ปรึกษาคณะมนตรีมหาดไทย
 เป็นจำเลย

การปกครองของพระมหากษัตริย์และองค์พระมเหสี
 ผู้ทรงอำนาจทางพระธรรมนูญและแก่นมนต์ขององค์พระมหากษัตริย์และองค์พระมเหสี
 กรมศิลปากร กระทรวงมหาดไทย

คำพิพากษาฎีกาที่ 11-13/2503 อธิบดีกรมการปกครอง
 กระทรวงมหาดไทยเป็นจำเลย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1/2497 ราชบัณฑิตยสถาน
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตลอดมา เมื่อรวมระยะเวลาทั้งสองตอนเกิน 10 ปี โจทก์ย่อมได้การจำยอมในทางพิพาท โดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3984/2533 โจทก์และผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดินในซอยได้ ใช้ซอยดังกล่าวเป็นทางสัญจรไปตามแนวเสาไฟฟ้า ซึ่งผ่านไปตามที่ดินพิพาทมาเกิน 10 ปี แล้ว ดังนี้ ที่ดินพิพาทย่อมเป็นทางการจำยอม

การจำยอมเป็นทรัพย์สินประเภทที่จำกัดคตทอนกรรมสิทธิ์ เป็น ทรัพย์สินที่ผูกพันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภารยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นอันเป็นสามยทรัพย์ ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ดังนั้นแม้เจ้าของ ภารยทรัพย์จะเปลี่ยนตัวไปก็ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

การได้การจำยอม จะได้มาโดย 3 วิธี คือ

- 1) ได้มาโดยนิติกรรม
- 2) ได้มาโดยผลของกฎหมาย
 - (1) ได้มาโดยอายุความครอบครองปรปักษ์
 - (2) การปลูกโรงเรือนรुकถ้ำโดยสุจริต
 - (3) การจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

1. ได้มาโดยนิติกรรม เนื่องจากการได้การจำยอมเป็นการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง แต่ไม่มีกฎหมายบัญญัติวิธีได้มาโดยนิติกรรมไว้ในเรื่องการจำยอม โดยเฉพาะ จึงต้องนำมาตรา 1299 วรรคแรกมาใช้บังคับ คือ

- (1) ต้องทำเป็นหนังสือและ
- (2) ต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญา เป็นการได้การจำยอมโดยการ แสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญา ถ้าจะบังคับไปถึงบุคคลภายนอกด้วยต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินบังคับไปถึงบุคคล ภายนอกผู้รับโอนภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ แต่ถ้ามีเพียงการแสดงเจตนาทำนิติกรรม สัญญาหรือทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่บริบูรณ์ใน

ฐานะทรัพย์สินแต่ก็ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญารวมทั้งผู้สืบสิทธิของคู่สัญญา ทายาท โดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมตามมาตรา 1600 ซึ่งได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1299 วรรค 1 การยินยอมให้การจำยอมจะโดยตรงหรือโดยปริยาย เช่น นาย ก ตกลงด้วยวาจาให้นาย ข. ใช้ทางเดินผ่านที่ดินของนาย ก. ได้ เป็นการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญาโดยตรง หรือ นาย ก เป็นบิดานาย ข. นาย ข. ถือวิสาสะเดินผ่านที่ดินของนาย ก. โดยนาย ก. ทราบ แต่ก็ไม่ว่าอะไรเป็นการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญาเป็นการอนุญาตโดยปริยาย การบังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะคู่สัญญาและผู้สืบสิทธิของคู่สัญญาตามกฎหมายมรดก จะบังคับบุคคลภายนอกไม่ได้ แม้บุตรได้รับที่ดินแปลงนั้นมาจะโดยเสนาห์หรือมีค่าตอบแทนจากบิดามารดาก็ตามถือว่าเป็นบุคคลภายนอก

คำพิพากษาฎีกาที่ 2229/2542 แม่ ท. ยินยอมให้ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์อันเป็นกรณีที่ดินที่โจทก์ได้การจำยอมโดยทางนิติกรรม เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การได้มาจึงไม่บริบูรณ์ ตาม ป.พ.พ. 1299 วรรคหนึ่ง คงใช้บังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกด้วย เมื่อ ท. ขกที่ดินแปลงดังกล่าวให้จำเลยซึ่งเป็นบุตร ถือว่าจำเลยเป็นบุคคลภายนอก ทั้งหาได้มีบทบัญญัติให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆของผู้ให้ไปด้วยอย่างกรณีทายาทรับมรดกไม่ ความยินยอมของ ท. ที่ให้ทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์จึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ไม่อาจบังคับให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเปิดทางพิพาทได้

การได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญาถ้าได้ดําลงในสัญญาจะจดทะเบียนภาระจำยอมจะฟ้องร้องบังคับคดีได้หรือไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1565/2543 จำเลยทำสัญญาจะซื้อที่ดินจากโจทก์ทั้งห้า โดยมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าในส่วนที่เหลือจากการขาย ต่อมาจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว แต่ยังไม่จดทะเบียนภาระจำยอม แต่ได้ทำหนังสือยืนยันว่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้โจทก์ทั้งห้าในภายหลัง จำเลยมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ดินของจำเลยจึงตกอยู่ในภาระจำยอมของโจทก์ทั้งห้า

นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงระงับการกีดกันมาซึ่งการจำยอมโดยนิติกรรม จะต้องทำเป็นหนังสือและต้องจดทะเบียนการได้มาต่อเจ้าหน้าที่ด้วย ก็ต้องนำมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าไม่บริบูรณ์ หมายถึงไม่สามารถใช้ชนบทกฏภายนอกได้ในฐานะทรัพย์สิน แต่ก็สามารถบังคับกันในระหว่างคู่สัญญาได้ในฐานะบุคคลสิทธิ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 914/2503 สัญญาจะซื้อขายที่ดินมีข้อตกลงด้วยว่าผู้ขายยอมตกลงทำถนนในที่ดินของผู้ขายแปลงที่ติดต่อกัน เพื่อผู้ซื้อจะได้ใช้เป็นทางออกสู่ถนนหลวงได้นั้น เมื่อผู้ซื้อได้ปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วนแล้ว หากผู้ขายไม่ยอมทำถนนดังกล่าว ผู้ซื้อในฐานะคู่สัญญาขอฟ้องขอให้บังคับผู้ขายให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ กรณีเช่นนี้ผู้ขายจะเถียงว่านิติกรรมยังไม่มีจดทะเบียนจึงยังไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 เพราะชั้นนี้โจทก์ฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตาม ไม่ใช่เป็นกรณีที่โจทก์ฟ้องและอ้างว่ามีสิทธิทางเดินแล้ว

บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ผู้มีสิทธิเหนือพื้นดินจะก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมในที่ดินไม่ได้ เพราะตามบทบัญญัติมาตรา 1387 การจำยอมเป็นสิทธิติดถอนกรรมสิทธิ์ บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงไม่มีสิทธิก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมได้

ที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็สามารถก่อให้เกิดการจำยอมขึ้นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1568/2505) ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเป็นเรื่องการได้การจำยอมโดยอายุความในที่ดินมือเปล่า ดังนั้น ที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็อาจก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมได้

การจำยอมที่เกิดขึ้นโดยนิติกรรมจะกำหนดอายุการจำยอมไว้เท่าไรก็ได้ แต่ถ้าไม่กำหนดอายุของการจำยอมไว้ในนิติกรรมนั้น ถือว่าการจำยอมนั้นมีอยู่ตลอดไป เพราะการจำยอมมีอยู่เพื่ออสังหาริมทรัพย์ และไม่มีกฎหมายกำหนดอายุของการจำยอมไว้ อย่างเช่นทรัพย์สินอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย

2 ได้มาโดยผลของกฎหมาย

(1) โดยอายุความครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1401 ให้นำอายุความ

ได้สิทธิมาใช้บังคับ

มาตรา 1401 บัญญัติว่า “การจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

การได้การจำยอมโดยการครอบครองปรปักษ์ให้นำ ลักษณะ 3 ครอบครองมาใช้บังคับ อายุความได้สิทธิคือ อายุความครอบครองปรปักษ์ ตาม มาตรา 1382 มาใช้บังคับกับการได้มาซึ่งการจำยอมโดยอนุโลม เป็นการให้สิทธิปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยสงบ เปิดเผย โดยเจตนาให้ได้มาซึ่งสิทธิการจำยอม ในอสังหาริมทรัพย์นั้นติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปี เจตนาปรปักษ์เพื่อให้ได้การจำยอมนั้นต้องแล้วแต่พฤติการณ์และข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไปว่าการได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นเพื่อให้ได้ไปซึ่งสิทธิในลักษณะอย่างไร ผู้ได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นจะได้สิทธิการจำยอมก็ต่อเมื่อได้ใช้สิทธิโดยมีลักษณะได้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นต้องงดเว้นการใช้กรรมสิทธิ์บางอย่างเพื่อประโยชน์อสังหาริมทรัพย์นั้น และการได้การจำยอมโดยอายุความนี้ต้องอยู่ในบังคับอายุความได้สิทธิในบรรพ 4 ลักษณะ 3 และมาตรา 1387 องค์ประกอบตามมาตรา 1382 มาตรา 1383 ต้องครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น โดยความสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาปรปักษ์เพื่อให้ได้การจำยอม และการใช้สิทธิต้องเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น นอกจากนั้นมาตรา อื่นๆ ในเรื่องอายุความได้สิทธิมาใช้ด้วย เช่น ในเรื่องการโอนการครอบครอง ตามมาตรา 1378 ถึงมาตรา 1380 การสละเจตนาครอบครอง มาตรา 1377 มาตรา 1384 มาตรา 1385

คำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2514 เจ้าของรวมใช้ทางเดินผ่านที่ดินของตนเป็น เจ้าของรวม เป็นการ ใช้ตามอำนาจกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ แม้จะใช้ทางนั้นมาช้านานเท่าใด ก็ไม่ได้การจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1052/2534 จำเลยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทซึ่งตกอยู่ในการจำยอมของที่ดินโจทก์ เมื่อจำเลยสร้างรั้วคอนกรีตปิดกั้นที่ดินพิพาททำให้โจทก์

ไม่สามารถใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ ย่อมเป็นการให้แย้งสิทธิของ
โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิอันชอบธรรมที่จะฟ้องจำเลยได้ หากเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตไม่
โจทก์ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางสัญจรผ่านเข้าออกระหว่างทางสาธารณะกับที่
ดินของโจทก์เป็นเวลากว่า 10 ปี แม้จะมีการกันรั้วไม้ในที่ดินพิพาทแต่ก็ถูกรื้อออกภายใน
เดือนเดียวกัน และโจทก์ใช้ทางพิพาทต่อมา จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้ที่ดินพิพาทโดยความไม่
สงบหรือมิได้ใช้ติดต่อกันเกิน 10 ปี

สิทธิการใช้ที่ดินอันตกเป็นการจำยอมนั้นกฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่
อสังหาริมทรัพย์ หากได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลโดยเฉพาะไม่ตกคิดไปยังผู้รับโอน
อสังหาริมทรัพย์อันเป็นสามบทรัพย์นั้นด้วย เมื่อโจทก์เป็นผู้ใช้ทางพิพาทในขณะโจทก์
ฟ้อง แม้ต่อมาภายหลังศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาแล้วโจทก์ได้โอนขายที่ดินของโจทก์แก่
บุคคลอื่น ก็หาทำให้อำนาจฟ้องของโจทก์ระงับไปไม่

การได้การจำยอมโดยอายุความนั้นต้องเป็นการได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์
อื่นโดยมีเจตนาปรปักษ์ให้ได้สิทธิการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ใช่ใช้สอยโดยถือ
วิสาสะหรือใช้สอยโดยฉันทมิตร

คำพิพากษาฎีกาที่ 217/2501 ใช้ทางเดินผ่านที่ดินของผู้อื่นโดยวิสาสะไม่ใช่
โดยอาศัยเดิน ก็เป็นการใช้ทางโดยฉันทมิตร ไม่เป็นการใช้สิทธิโดยปรปักษ์ แม้ใช้มากกว่า
10 ปี ก็ไม่เป็นการจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 2053/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยเดินออกสู่ถนน
ใหญ่กว่า 10 ปี โดยโจทก์ขออนุญาตจำเลย ไม่ได้การจำยอมโดยอายุความ

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 คัดสินว่า แม้จะขออนุญาตบ้างเฉพาะใน
คราวแรกก็ถือเป็นการได้การจำยอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ใช้เกวียนขนข้าวและใช้กระบือผ่านนา
ชาวบ้าน เมื่อสิ้นฤดูนาแล้วมาสู่ทางในหมู่บ้านเป็นเวลาหลายสิบปี เพราะผ่อนผันโดยเห็น

แก้ความจำเป็นหากจะขออนุญาตกันบ้างก็คงเฉพาะในคราวแรก ๆ คั้งนี้ เป็นการจำยอมเมื่อสิ้นฤดูนาตามมาตรา 1387 การไม่ใช้ทางในฤดูทำนา ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

แต่สรุปแล้วต้องเป็นการใช้การจำยอมโดยอาศัยอำนาจของตนเองโดยไม่ต้องขออนุญาตใคร ซึ่งก็น่าจะเป็นเช่นนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1098/2506 การผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1353 นั้น แม้จะเป็นการใช้สิทธิในทรัพย์สินของผู้อื่น ก็ทำให้ผู้ซึ่งผ่านเข้าไปพ้นจากการเป็นผู้ทำละเมิด แต่เจ้าของที่ดินห้ามได้เสมอ เมื่อห้ามแล้วยังฝ่าฝืนก็ต้องตกเป็นผู้ละเมิด ถ้าไม่ห้ามการผ่านหรือเข้าไปในที่ดินดังกล่าวยอมถือว่าอาศัยอำนาจของผู้ผ่านหรือเข้าไปเอง และถ้าเป็นเวลา 10 ปี หรือกว่า 10 ปีขึ้นไป ที่ดินที่ถูกผ่านหรือเข้าไปก็ต้องตกอยู่ในการจำยอม

ฤดูแล้ง คนทั่วไป วัวควาย ล้อเลื่อน ใช้ทางพิพาทกว้าง 4 ศอก ฤดูทำนาเฉพาะคนอย่างเดียวเท่านั้นใช้ทางพิพาทกว้าง 1 ศอก โดยไม่ต้องขออนุญาตใครเป็นเวลา 10 ปี หรือเกิน 10 ปีขึ้นไป ทางพิพาทยอมตกเป็นการจำยอมในฤดูทำนากว้าง 1 ศอก ฤดูนอกนั้นกว้าง 4 ศอก โจทก์เพิ่งได้เอากระบือไปทำนาและพากลับบ้านด้วยโดยผ่านทางพิพาทเป็นเวลา 2 ปี ไม่ทำให้ทางพิพาทตกเป็นการจำยอมเกินกว่า 1 ศอกเพื่อให้กระบือผ่านในฤดูทำนาด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 3382/2522 ทางพิพาทใช้เพื่อประโยชน์ที่ดินของโจทก์มากกว่า 10 ปี โดยจำเลยไม่หวงห้าม เป็นการจำยอมโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 326/2533 การที่ ม.เจ้าของที่ดินพิพาทคนก่อนอนุญาตให้โจทก์ใช้สิทธิในที่พิพาทเป็นทางเดิน มิใช่ให้โจทก์ได้สิทธิเป็นทางการจำยอม แม้โจทก์ได้ใช้สิทธิในทางพิพาทมาเป็นเวลาหลายปีก็ตาม แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิโดยอาการที่ถือว่าเป็นปรปักษ์ต่อเจ้าของ ก็ต้องถือว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยอาศัยสิทธิของ ม.เท่านั้น โจทก์จึงไม่ได้สิทธิการจำยอมโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3164/2533 โจทก์และจำเลยทั้งสองปลูกบ้านอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ติดกันเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาวจากด้านทิศเหนือมาทิศใต้ ระหว่างแนวกำแพงบ้าน

โจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นช่องว่างซึ่งมีทางน้ำเก่าดั้งเดิมใช้มานาน 45 ปี เป็นทางน้ำคู่กัน มาเริ่มจากหน้าบ้านถึงจุดที่อยู่ห่างจากหลักโฉนดหน้าบ้าน 21 เมตร จากนั้นจึงเป็นทางน้ำ ร่วมกันไปจดหลังบ้าน ทางน้ำร่วมกันนี้กว้าง 50 เซนติเมตร ลึก 50 เซนติเมตร ยาว 11 เมตร สำหรับทางน้ำคู่กันมาตั้งแต่หน้าบ้านถึงตรงจุด 21 เมตรนั้น เชื่อว่าอยู่ในเขตที่ดินของ แต่ละฝ่าย แต่รางน้ำร่วมกันตั้งแต่จุด 21 เมตร ลงมาทางทิศใต้จนจดหลังบ้าน ปรากฏว่าชาย คาบ้านโจทก์ล้ำเข้าไปในเขตที่ดินจำเลยบางส่วน และมีแนวทางน้ำบางส่วนล้ำเข้าไปในที่ ดินโจทก์บางส่วนล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์ โดยมีทางน้ำของแต่ละฝ่ายคู่ขนานกันมาแต่ ดั้งเดิม ดังนี้ข่อมเห็นลักษณะการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินแต่ละฝ่ายได้ว่าเป็นการใช้สิทธิใน ฐานะที่เป็นเพื่อนบ้านกัน เป็นการใช้โดยวิสาสะ ไม่ถือเป็นการใช้สิทธิโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้ไ้การจำยอม ที่ดินจำเลยในส่วนที่แนวรางน้ำล้ำเข้ามาจึงไม่ตกเป็น ภาระจำยอมตาม ป.พ.พ.มาตรา 1401

คำพิพากษาฎีกาที่ 1658/2534 โจทก์ใช้ทางพิพาทมาเกินกว่า 10 ปี โดยมีได้ ขออนุญาตจากจำเลยและมีใช่เป็นการใช้โดยถือวิสาสะ ทางพิพาทจึงตกเป็นทางภาระจำยอม โดยอายุความ จำเลยนำสืบว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยขออนุญาตจากจำเลยโดยมิได้ให้การ ต่อสู้เป็นประเด็นไว้ การนำสืบดังกล่าวของจำเลยจึงเป็นการนำสืบนอกคำให้การและนอก ประเด็น ไม่นำน้ำหนักอันควรรับฟัง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2560/2534 การที่ราษฎรได้ใช้ทางพิพาทเป็นทาง โครกระบือเดินผ่านที่ดินจำเลยเป็นการใช้ชั่วคราวโดยวิสาสะตามประเพณีของชาวบ้าน โจทก์ซึ่งอยู่บ้านใกล้เคียงก็ได้ขออาศัยเดินผ่านที่ดินจำเลยออกสู่ถนนด้วย แต่ภายหลัง โจทก์จะถมดินขยายทางเพื่อให้รถยนต์เข้าออกได้อย่างถาวร จำเลยจึงไม่ยอม ดังนี้ การที่ โจทก์ขออาศัยเดินผ่านทางพิพาทในที่ดินจำเลยจึงเป็นการใช้ทางโดยอาศัยสิทธิของจำเลย ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งตามพฤติการณ์ถือได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยถือวิสาสะ แม้โจทก์ จะใช้ทางพิพาทติดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี ทางพิพาทก็ไม่ตกเป็นทางภาระจำยอมแก่ ที่ดินของโจทก์โดยอายุความ

การได้การจำยอมโดยอายุความปรปักษ์นั้น การได้สิทธิการจำยอมอย่างไร
ต้องแล้วแต่ลักษณะของการจำยอมนั้น เช่น เดินผ่านที่ดินของผู้อื่นเพื่อไปทำนาทุกฤดูทำนา
ก็ถือว่ามิเจตนาจะให้ได้สิทธิการจำยอมในการเดินผ่านเพื่อไปทำนา แม้จะไม่ได้เดินผ่าน
ตลอดทุกวันก็ตาม ถ้าได้เดินผ่านตลอดทุกฤดูทำนาเป็นเวลา 10 กว่าปีแล้ว ย่อมได้
การจำยอม (คำพิพากษาฎีกาที่ 1311/2506, 1120/2509)

คำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ใช้เกวียนขนข้าวและใช้กระบือผ่านนา
ชาวบ้าน เมื่อสิ้นฤดูนาแล้วมาสู่ทางในหมู่บ้านเป็นเวลาหลายสิบปี เพราะพ่อกันโดยเห็น
แก่ความจำเป็นหากจะขออนุญาตกันบ้างก็คงเฉพาะในคราวแรก ๆ คั้งนี้ เป็นการจำยอม
เมื่อสิ้นฤดูนาตามมาตรา 1387 การไม่ใช้ทางในฤดูทำนา ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1318/2501 ใช้ทางเดินไปทำนาเป็นประจำมากกว่า 10 ปี
ยอมเป็นการจำยอม การที่ไม่ใช้ในฤดูทำนา ไม่ทำให้การใช้ขาดตอนไม่ติดต่อกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1872/2499 ชาวนาใกล้เคียงใช้สิทธิเดินเกวียนตามเส้น
ทางรายพิพาทในนาของจำเลย เมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวมากกว่า 10 ปีแล้ว ทางนี้ยอมตกอยู่ใน
การจำยอม ผู้เป็นเจ้าของจำต้องยอมให้เกวียนผ่านเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยว จะปิดเสียก็ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 217/2509 ที่พิพาทเป็นทางเดิน คนใช้มา 40-50 ปี
ก่อนตกเป็นของจำเลยและอยู่ในเขตที่ดินของจำเลย เมื่อจำเลยมิได้สละสิทธิครอบครองให้
เป็นทางสาธารณะ จึงไม่เป็นทางสาธารณะ แต่เป็นทางการจำยอม ซึ่งแม้จะใช้ได้ในบาง
ฤดูกาลก็ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 275/2508 โจทก์กับพวกใช้ทางพิพาทเป็นประจำมาเกิน
กว่า 10 ปี การจำยอมย่อมเกิดขึ้นเป็นคุณแก่ที่ดินโจทก์แล้ว การที่โจทก์ไม่ได้ใช้ทางพิพาท
เป็นทางเดินผ่านตลอดปี ไม่ทำให้การใช้ทางเดินนั้นขาดตอนไม่ติดต่อกัน

การได้การจำยอมโดยอายุความปรปักษ์นั้น ไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิ
ครอบครอง (ที่ดินมือเปล่า) หรือที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์จะต้องมีเจตนาให้ได้ใช้สอยที่ดินนั้น
เป็นเวลา 10 ปีเช่นเดียวกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1568/2505 อายุความได้สิทธิที่จะนำมาใช้แก่การจำยอม โดยอนุโลมดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 นั้น ได้แก่ อายุความตามมาตรา 1382 มาตรานี้กำหนดอายุความไว้ 10 ปี โดยไม่แยกว่าจะเป็นที่ดินมือเปล่าหรือที่ดินมีโฉนด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1754/2505 ทางเดินพิพาทอยู่ในที่ดินโฉนดแปลงเดียวกัน ซึ่งมีเจ้าของรวมสองฝ่ายครอบครองกันมา โดยมีได้แยกกันครอบครองเป็นส่วนตัด และในระหว่างนั้นแม้ผู้เช่าห้องแถวของเจ้าของรวมอีกฝ่ายหนึ่งจะได้ใช้ทางเดินพิพาทนั้นมาเป็นเวลา 20 ปีเศษก็ตาม แต่ภายหลังเมื่อได้แบ่งแยกโฉนดครอบครองกันเป็นส่วนตัดแล้ว ยังใช้ทางเดินพิพาทนั้นต่อมาไม่ถึง 10 ปี นับแต่ได้แยกกันครอบครอง ทางเดินพิพาทย่อมไม่เป็นทางการจำยอม

นอกจากจะใช้มาตรา 1382 ในการได้มาซึ่งการจำยอมโดยอายุความปรปักษ์แล้ว มาตรา 1401 ยังให้นำบทบัญญัติอื่นในเรื่องสิทธิครอบครองที่สามารถใช้ได้กับการครอบครองปรปักษ์ให้นำมาใช้กับการได้การจำยอมโดยอายุความปรปักษ์ในกรณีที่ไม่ขัดหรือแย้งกันด้วย เช่น การโอนการครอบครองตามมาตรา 1385 หรือการขาดการยึดถือโดยมีเหตุสภาพชั่วคราวตามมาตรา 1377

คำพิพากษาฎีกาที่ 113/2504 การจำยอมในเรื่องทางเดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง กฎหมายเพ่งเล็งถึงความสำคัญของที่ดิน ไม่ใช่ส่วนตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของ

ตอนแรกโจทก์ที่ 1 เช่าที่ดินสามยทรัพย์ปลูกบ้านอยู่ และโจทก์ที่ 2 เช่าบ้านอีกหลังหนึ่งอยู่ในที่ดินนั้นด้วย ระหว่างนั้นโจทก์ทั้งสองใช้ทางพิพาทเดินเข้าออกสู่ทางสาธารณะเรื่อยมา ตอนหลังโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินนั้นและคงใช้ทางพิพาทเดินตลอดมา เมื่อรวมระยะเวลาทั้งสองตอนเกิน 10 ปี โจทก์ย่อมได้การจำยอมในทางพิพาทโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1369/2518 ผู้ซื้อที่ดินนับเวลาใช้ทางเดินเป็นการจำยอมร่วมกับที่ผู้ขายที่ดินใช้มาก่อนเป็นเวลาเกิน 10 ปี จึงได้สิทธิโดยอายุความได้

การนับอายุความ 10 ปี จะเริ่มนับตั้งแต่เมื่อไรนั้น มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัย

ไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1049/2513 เดิมที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน แต่ต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงและแบ่งขายไป อายุความได้การจำยอมในทางเดินภายในที่ดินที่แบ่งแยกไว้นี้ต้องเริ่มนับแต่เมื่อได้มีการแบ่งแยกที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1073/2523 จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนนี้โดยการครอบครองปรปักษ์ครบสิบปี โจทก์ได้ใช้สะพานทางเดินพิพาทมาเกินสิบปีตั้งแต่ที่ดินเป็นแปลงเดียวกันและเป็นส่วนซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่ ซึ่งฟังได้ว่าโจทก์ได้ใช้สะพานทางเดินพิพาทโดยปรปักษ์ต่อจำเลยตั้งแต่เมื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้เป็นต่างเจ้าของกัน อายุความได้สิทธิในการจำยอมของโจทก์ต้องเริ่มนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา ถึงวันที่จำเลยทำรั้วปิดกั้นสะพานทางเดินพิพาทเกินกว่าสิบปีแล้ว ที่ดินอันเป็นที่ตั้งสะพานทางเดินพิพาทพร้อมสะพานจึงตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ส่วนที่ดินที่เหลือซึ่งโจทก์เป็นเจ้าของรวม จำเลยจะทำรั้วปิดกั้นหรือรื้อทำลายสะพานทางเดินหาได้ไม่

การได้การจำยอมนั้นไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสหายทรัพย์นั้นจะมีทางออกทางอื่นอยู่หรือไม่ แม้จะมีทางออกทางอื่นอีกแต่ได้ใช้สอยภารทรัพย์นั้นเป็นเวลา 10 ปี ก็ได้การจำยอมได้อีก เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของที่ดิน แม้ที่ดินแปลงนั้นจะมีทางอื่นออกสู่สาธารณะได้อยู่แล้ว แต่ถ้านาย ก.ได้เดินผ่านที่ดินของนาย ข. ออกสู่ถนนใหญ่ ก็ยังก่อให้เกิดการจำยอมในที่ดินของนาย ข. ได้อีก เพราะการจำยอมมิใช่ทางจำเป็น

คำพิพากษาฎีกาที่ 801/2510 ที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ นั้น แม้จะมีทางออกทางอื่นได้แล้วก็อาจก่อให้เกิดทางการจำยอมทางอื่นอีกได้ และที่ดินที่มีทางออกเป็นทางการจำยอมอยู่แล้วแม้มีทางออกทางอื่นอีก ก็ไม่ทำให้ทางการจำยอมที่มีอยู่แล้วสิ้นไป

การได้การจำยอมโดยการครอบครองปรปักษ์ไม่ต้องใช้ค่าทดแทนเหมือนทางจำเป็น เว้นแต่การ ได้มาโดยผลของกฎหมาย การปลูกโรงเรือนรुकกล้า มาตรา 1312

ที่ต้องจ่ายค่าใช้ที่ดิน หรือการได้มาโดยทางนิติกรรมที่คู่สัญญาตกลงให้มีค่าตอบแทนการ
ได้การจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1790/2500 ใช้ทางเดินผ่านที่ดินผู้อื่นมา 40 ปี ทางนั้นเป็น
การจำยอม ซึ่งผู้ใช้ทางไม่ต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของภารทรัพย์

การได้การจำยอมโดยอายุความเป็นการได้ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ใไม่อยู่ตาม
มาตรา 1299 วรรค 2 และไม่ใช้การได้มาโดยนิติกรรมอันจะต้องทำเป็นหนังสือและจด
ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 วรรค 1 ดังนั้นแม้ผู้ได้การจำยอมโดยการ
ครอบครองปรปักษ์จะยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา ผู้ที่รับโอนที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินแม้
จะรับโอนมาโดยเป็นบุคคลภายนอก เสียค่าตอบแทน สุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว
ก็ตาม จะกล่าวอ้างสิทธิว่าตนมีสิทธิดีกว่าผู้ได้การจำยอมโดยผลกฎหมายที่ยังไม่ได้จด
ทะเบียนการได้มาไม่ได้ ไม่นำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับกับการได้การจำยอมโดยผล
ของกฎหมาย เช่น นาย ก. ได้การจำยอมโดยทางปรปักษ์ที่ดินของนาย ข. แต่ต่อมา นาย
ข. นำที่ดินไปขายให้แก่ นาย ค. โดย นาย ค. ได้ซื้อสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียน
โดยสุจริตแล้ว จะอ้างให้การจำยอมนั้นสิ้นไปไม่ได้ เพราะสิทธิที่จะใช้เทียบเคียงกันได้ตาม
มาตรา 1299 วรรค 2 ต้องเป็นสิทธิที่อยู่ในระดับเดียวกัน การจำยอมเป็นทรัพย์สินสิทธิที่
ตัดทอนกรรมสิทธิ์ เป็นข้อจำกัดสิทธิจึงไม่นำมาใช้เทียบเคียงกับกรรมสิทธิ์และ
ทรัพย์สินอื่นๆที่อยู่ในระดับเดียวกับกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่อยู่ในระดับเดียวกับ
กรรมสิทธิ์เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย การคิดปันใน
อสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 ซื้อที่ดินมาโดยสุจริต ไม่รู้ว่าที่ดินนั้นตกอยู่
ในการจำยอม ผู้ซื้อจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้เป็น
การจำยอมที่มีอยู่เหนือที่ดินนั้นต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยมากกว่า 10 ปี ได้
การจำยอม จำเลยอ้างว่าจดทะเบียนซื้อที่ดินมาโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีทางการจำยอมไม่ได้

แต่ถ้าเป็นกรณีการจำยอมเหมือนกัน จะนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้ได้หรือไม่ เช่น นายแดงได้การจำยอมโดยทางประปักษ์บนทางเดินในที่ดินของนายเขียว แต่ยังมีได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ต่อมานายเขียวได้ทำนิติกรรมก่อให้เกิดการจำยอมบนทางเดินในที่ดินแปลงนั้นให้กับนายดำ นายดำจะอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ว่าตนสุจริตเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริต เพื่อให้สิทธิในการเดินบนทาง การจำยอมของนายแดงสิ้นไปได้หรือไม่ จะเห็นได้ว่า การจำยอมซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สิน อาจมีผู้ทรงสิทธิซ้อนกันอยู่ได้ในวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินสิ่งเดียวกัน เช่น ทางเดินทางเดียวกัน บ่อน้ำบ่อเดียวกัน ไร่ร่วมกัน ไม่เกี่ยวข้องกันได้ ซึ่งข้อเท็จจริงอาจจะเป็นไปได้

แต่การจำยอมจะแบ่งแยกมิได้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502, 1470/2503 นั้น เป็นเรื่องแบ่งแยกการจำยอมแยกต่างหากจากการทรัพย์สินหรือสามทรัพย์สิน การจำยอมมิใช่การจำยอมกับการจำยอม ถ้าเป็นทรัพย์สินอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ซึ่งไม่มีทางจะมีกรณีเช่นนี้ได้ เพราะการสิทธิบางอย่างซ้ำซ้อนใน อสังหาริมทรัพย์เดียวกันไม่ได้ เพราะจะกระทบกระเทือนหรือขัดกับการใช้สิทธิของบุคคลอื่น

ลักษณะการจำยอมเป็นการอสังหาริมทรัพย์หนึ่งได้สิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง บนอีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง วัตถุแห่งสิทธิหนึ่งอาจจะก่อให้เกิดสิทธิการจำยอมได้หลายแบบในวัตถุแห่งสิทธิอันเดียวกันนั่นเองได้ เช่น บ่อน้ำ ถนน ภูเขา คลองเดียว อาจจะร่วมกันเพื่อหลายอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทางเดินสายเดียวอาจจะมีบ้านหลายหลังร่วมใช้ทาง การจำยอมนั้นด้วยกัน และอาจจะได้มาโดยอายุความประปักษ์ หรือโดยทางนิติกรรม เหมือนกันหรือต่างกันได้ แต่โดยที่สิทธิการจำยอมเป็นการกระทำหรือการงดเว้นตาม มาตรา 1387 จึงอาจมีสิทธิการจำยอมหลายสิทธิในวัตถุแห่งสิทธิอันเดียวกันก็เป็นได้ ฉะนั้นผู้ได้การจำยอมโดยนิติกรรมโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนโดย สุจริตตามมาตรา 1299 วรรค 2 จึงไม่น่าจะขอให้เพิกถอนการจำยอมโดยอายุความซึ่งยังมี ได้จดทะเบียนได้

การถ่ายโอนจะเกิดขึ้นในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1029/2519 ที่วัดร้างยังเป็นที่วัดอยู่ โจทก์อ้างว่าได้การถ่ายโอน
เหนือที่วัด โดยการถ่ายโอนไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1353/2521 ที่ดินเวนคืนมาเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นที่ดิน
ที่กลับมาเป็นของรัฐตามกฎหมายที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน มาตรา 1304

(1) จำเลยจะอ้างอายุความได้การถ่ายโอนดินผ่านมิได้

(2) โดยการปลูกโรงเรือนรुकกล้าโดยสุจริต กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ
ถึงการได้การถ่ายโอน ตามมาตรา 1312 การปลูกโรงเรือนรुकกล้า เป็นการได้การถ่ายโอน
โดยผลของกฎหมาย ได้การถ่ายโอนทันทีที่ปลูกโรงเรือนทั้งหลังรुकกล้าเข้าไปในที่ดินของ
ผู้อื่น โดยสุจริตแม้ยังไม่ได้จดทะเบียนการถ่ายโอน จึงก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่ผู้ที่ปลูก
โรงเรือนรुकกล้าในทันทีโดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการถ่ายโอนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ฉะนั้น การได้การถ่ายโอนโดยผลของกฎหมายนี้ ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่
แก่เจ้าของภารทรัพย์และสามยทรัพย์ที่จะต้องชำระราคาค่าใช้ที่ดิน และก่อให้เกิดสิทธิ
และหน้าที่ที่จะต้องไปจดทะเบียนการถ่ายโอน สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือน
กับเจ้าของที่ดินเกิดขึ้นเรียกร่องกันได้ตั้งแต่โรงเรือนรुकกล้าโดยสุจริต ซึ่งเป็น
การบังคับโดยกฎหมายให้ต้องกระทำตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

(3) การได้การถ่ายโอนตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 บัญญัติว่า
“สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและ
โครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในการถ่ายโอนเพื่อ
ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษา

สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพคงเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการและให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1291/2538 จำเลยที่ 1 ที่ 2 ในฐานะผู้จัดที่ดินได้จัดถนนและสะพานเป็นสาธารณูปโภคบนที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการเสร็จแล้ว ถนนและสะพานน้ำจึงเป็นการจำยอม เป็นประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลง ซึ่งเป็นการจำยอมโดยผลของกฎหมายติดกับตัวทรัพย์สินบุคคลที่เป็นเจ้าของการจำยอม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 เมื่อจำเลยที่สี่รับโอนที่ดินไปจึงต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพตลอดไป ตามป.พ.พ. มาตรา 1394 และประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 จำเลยที่สี่สร้างโรงรถและ ปิดกั้นรั้วในที่ดินดังกล่าว จึงเป็นละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1112/2542 จำเลยทั้งห้าร่วมกันจัดสรรที่ดิน แม้จำเลยทั้งห้าไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก็เป็นเพียงการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายเท่านั้น การดำเนินการของจำเลยทั้งห้าต้องด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินยอมต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ให้มีการจัดให้มีสาธารณูปโภคและให้ถือว่าสาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลย ทั้งห้าจึงมีสิทธิใช้สอยร่วมกับสะพานน้ำที่จำเลยทั้งห้าจัดสร้างขึ้นได้

สิทธิการจำยอมซึ่งไม่ว่าจะได้มาโดยทางนิติกรรม ได้มาโดยผลของกฎหมายเป็นทรัพย์สินติดตัวทรัพย์ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวของที่ดินคนใดคนหนึ่ง จึงตกติดไปยังผู้รับโอน รวมทั้งหน้าที่ของเจ้าของภรรยาทรัพย์ด้วยเช่นเดียวกันตกติดไปกับผู้รับโอนภรรยาทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 489/2518 สิทธิใช้ทางภารจำยอมเป็นทรัพย์สินติดตัวทรัพย์ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวของที่ดินคนใดคนหนึ่ง จึงตกติดไปยังผู้รับโอนทรัพย์

ข้อแตกต่างระหว่างการได้ภารจำยอมโดยทางนิติกรรมกับ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

ผลของการได้ภารจำยอมโดยทางนิติกรรมนั้น ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถือว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินซึ่งสามารถบังคับได้ระหว่างคู่สัญญารวมทั้งผู้สืบสิทธิของคู่สัญญาตามกฎหมายมรดก

คำพิพากษาฎีกาที่ 652/2513 ภารที่โจทก์จำเลยตกลงกันให้โจทก์บุกร่องน้ำผ่านที่ดินของจำเลยเพื่อใช้สอยน้ำร่วมกัน แม้จะไม่ได้จดทะเบียนทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง มีผลก่อให้เกิดบุคคลสิทธิในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา

ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีการจำยอมโดยนิติกรรมโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปให้บุคคลภายนอก เช่น คำตกลงให้แดงใช้ทางผ่านที่ดินของคำได้ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาคำโอนขายที่ดินของคนให้กับเขียว เขียวจะปิดกั้นทางไม่ให้แดงเดินผ่านได้ เพราะการจำยอมโดยนิติกรรมระหว่างคำกับแดงนั้นไม่บริบูรณ์ บังคับถึงเขียวซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ และเช่นเดียวกันถ้าแดงโอนที่ดินของคนให้กับเหลือง คำสามารถปิดกั้นทางเดินนั้นได้เพราะเหลืองเป็นบุคคลภายนอก ซึ่งต่างกับการได้ภารจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้ภารจำยอมโดยอายุความปรปักษ์ แม้จะยังไม่ได้ทำเป็น

หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะอ้างว่าได้รับ โอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจำขอมนั้นสิ้นไปไม่ได้ เช่น นายไก่อได้การจำขอมโดยอายุความในการเดินผ่านที่ดินของนายกบเพื่อไปทำนา ในที่ดินของตนมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี แต่นายไก่อยังไม่ไปจดทะเบียนในการได้ การจำขอมนั้น ต่อมานายกบได้ขายที่ดินของตนให้นายกึ่งไป กรณีนี้นายกึ่งผู้รับโอนปิดกั้น ทางไม่ให้ นายไก่อเดินผ่านไม่ได้ ดังคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 และ 165/2522 ดังที่กล่าวมา แล้ว และถ้า นายไก่อขายที่นาของตนให้กับนายแก้วแล้ว นายแก้วย่อมสามารถใช้ทางผ่านซึ่ง เป็นการจำขอมนั้นได้ ไม่ว่าที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์นั้นจะ โอนกรรมสิทธิ์ไปให้แก่ผู้ใด และ ผู้รับโอนที่ดินซึ่งเป็นสามทรัพย์มีสิทธิใช้การจำขอมซึ่งได้มาโดยอายุความได้เสมอ แม้จะ ยังไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรได้การจำขอมโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312 ก็เช่นเดียวกับการได้ การจำขอมโดยอายุความปรปักษ์ เพราะถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เหมือนกัน

ฎีกาเกี่ยวกับการได้การจำขอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1181/2503 เจ้าของรวมในที่ดินมีโฉนด ต่างครอบครองที่ ดินเป็นส่วนสัดเกิน 10 ปี เจ้าของรวมคนแรกได้ใช้ทางเดินในที่ดินของเจ้าของรวมคนหลัง มาจนเกิน 10 ปีแล้ว เจ้าของรวมคนแรกโอนขายที่ดินส่วนของตนให้โจทก์ไป ดังนี้ โจทก์ ย่อมได้สิทธิในการจำขอมเหนือทางเดินนี้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 237/2508 โจทก์ใช้ตรอกพิพาทเป็นทางเดินเข้าออกจาก ที่ดินโจทก์สู่ทางสาธารณะมากกว่า 10 ปีแล้ว ตรอกพิพาทจึงตกอยู่ในการจำขอมโดย อายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 และมีใช่เป็นการได้มาโดย นิติกรรมอันจะต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299

คำพิพากษาฎีกาที่ 715/2521 ได้การจำขอมเป็นทางเดินมาโดยอาชุความ
ไม่ได้จดทะเบียนกับบริบูรณ์และใช้ยื่นผู้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ตามทรัพย์อันมิใช่
เถียงกันในการได้ทรัพย์สินอย่างเดียวกันได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1054/2534 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยทางมรดก
แม้จะยังไม่ได้เปลี่ยนชื่อในโฉนดที่ดินดังกล่าวมาเป็นของตนก็ถือว่าโจทก์อยู่ในฐานะเป็น
เจ้าของสามยทรัพย์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่เป็นเจ้าของภารยทรัพย์ให้เปิดทางการจำขอมได้

การก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์

1. มาตรา 1388 บัญญัติว่า “เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลง
แปลงในภารยทรัพย์ หรือในสามยทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์”

มาตรา 1389 บัญญัติว่า “ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์
เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นมิให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิด
ภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้”

ในเรื่องการจำขอมมีหน้าที่เพียงแต่จะต้องคว่นกระทำการใด ๆ เป็นการ
เสื่อมความสะดวกแก่การใช้ภารยทรัพย์เท่านั้น เพราะการจำขอมเป็นการคัดทอน
กรรมสิทธิ์ ฉะนั้น ถ้าการจำขอมมีอยู่เช่นไรจะเพิ่มภาระแก่ภารยทรัพย์อีกมิได้ เจ้าของ
สามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำการเปลี่ยนแปลงแปลงในภารยทรัพย์ ถึงแม้ความต้องการแห่ง
เจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิด
ภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้

การเพิ่มภาระแก่ภารยทรัพย์ หมายรวมถึงการก่อภาระอะไรเพิ่มขึ้นแก่
ภารยทรัพย์อีก เช่น มีสิทธิเข้าไปตักน้ำไปใช้ในการทำเกษตรกรรมเพียง 1 ไร่ ต่อมาจะ
ขยายเนื้อที่ออกไปอีก 5 ไร่ ซึ่งจะต้องไปตักน้ำมาใช้เพิ่มขึ้น ถือเป็นการเพิ่มภาระแก่
ภารยทรัพย์ หรือการจำขอมเป็นทางเดินจะขยายถนนออกเป็นทางให้รถยนต์วิ่งได้ก็เป็น
การเพิ่มภาระแก่ภารยทรัพย์ หรือเดิมใช้ทางเดินผ่านไปทำนาปีละ 1 ครั้ง จะเพิ่มโดยการ
เดินผ่านไปทำนาปีละ 2 ครั้งไม่ได้ แต่การที่เดิมเป็นทางเดินแต่จะเอาหินลูกรังมาโรยถนน

หรือทำเป็นถนนคอนกรีตไม่ถือว่าเป็นการเพิ่มภาระแก่การขทรัพย์เพราะไม่ได้ขยายถนนออกไปแต่อย่างใด หรือเค็มเจ้าของสามขทรัพย์ใช้ทางภารจำยอมเพียงคนเดียว ต่อมา มีคนอาศัยอยู่ในสามขทรัพย์เพิ่มขึ้น คนที่อาศัยในสามขทรัพย์สามารถใช้ทางนั้นได้ด้วย ไม่ถือว่าเป็นการก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การจำยอม แต่ถ้าเค็มใช้เฉพาะคนในโรงเรือนอยู่อาศัย ต่อมาจะสร้างโรงแรมขึ้นมาให้บุคคลอื่นมาพักอาศัยเช่นนี้ ถือว่าเป็นการก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การจำยอม ฉะนั้น การกระทำอย่างใดที่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การขทรัพย์นั้นต้องแล้วแต่พฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป โดยดูจากลักษณะประโยชน์ของภารขทรัพย์นั้น ต่อสามขทรัพย์ว่ามีอย่างไร จะเป็นการเพิ่มภาระแก่การขทรัพย์หรือไม่ ภารจำยอมซึ่งได้มาโดยนิติกรรมซึ่งมิได้ระบุชัดเจนโดยมีข้อจำกัดว่าประโยชน์ที่ได้รับนั้นขอบเขตแค่ไหน ก็อาจจะถูกเจ้าของสามขทรัพย์ใช้ประโยชน์จากการจำยอมได้มากเท่าที่ขอบเขตจะอำนวยให้ได้ แต่ถึงอย่างไรก็ตามจะก่อให้เกิดสิทธิเท่ากับทรัพย์สินหรืออย่างอื่นไม่ได้ เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน

เจ้าของสามขทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การขทรัพย์ แม้ว่าความต้องการของเจ้าของสามขทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรก็ตาม แต่อาจจะตกลงกันระหว่างเจ้าของภารขทรัพย์กับเจ้าของสามขทรัพย์เปลี่ยนแปลงการจำยอมได้ ถึงแม้จะก่อภาระเพิ่มขึ้นกับภารขทรัพย์ ไม่ถือว่าเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ต้องทำตามมาตรา 1299 วรรค 1 มาตรา 1301 ลักษณะอย่างไรจะเป็นการเปลี่ยนแปลงการจำยอมที่ไม่ก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การขทรัพย์ซึ่งเจ้าของสามขทรัพย์มีสิทธิทำได้ ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ว่าลักษณะการจำยอมเดิมเป็นลักษณะการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการ อย่างไร การกระทำนั้นทำให้สิทธิการจำยอมมีมากขึ้นหรือเป็นปกติเหมือนเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ 5613/2540 การใช้ทางพิพาทซึ่งเป็นภารขทรัพย์ ในลักษณะเกินปกติแห่งการใช้รถยนต์สัญจรไปมาเข้าออกทางพิพาท โดยใช้รถยนต์บรรทุกขนาดใหญ่จำนวนมากบรรทุกสินค้าเข้าออก เห็นได้ว่าทางพิพาทจะชำรุดเสียหาย ไม้สะดวกและน่าจะเป็นอันตรายต่อผู้อื่นที่ใช้ทาง เสี่ยงเครื่องยนต์ กรรมกรบนรถยนต์

คว้นเสียดจากรถบรรทุก ครอบคลุมสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจนเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงในการทรัพย์สินทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การทรัพย์สิน ข้อมเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิหรือไม่ชอบด้วย มาตรา 1388 การที่เจ้าของสามทรัพย์สินได้ร่วมกันตั้งเสาทำคานปิดกั้นมิให้รถบรรทุกขนาดใหญ่เข้าออก ส่วนรถยนต์นั่งรถยนต์บรรทุกเล็กผ่านไปได้ ข้อมเป็นการกระทำของผู้มีอำนาจในทางพิพาทที่จะปกป้องเยียวยาต่อการกระทำอันมิชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการใช้สิทธิของเจ้าของสามทรัพย์สินทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาการจำยอมตาม มาตรา 1391 และการกระทำของจำเลยไม่เป็นการประกอบกรรมใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1390 จึงไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

ถ้าเจ้าของสามทรัพย์สินกระทำการเปลี่ยนแปลงในการทรัพย์สินหรือในสามทรัพย์สินหรือความต้องการแห่งเจ้าของสามทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปแล้วกระทำการที่ก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การทรัพย์สินทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การทรัพย์สิน ข้อมเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิหรือไม่ชอบด้วย มาตรา 1388 หรือมาตรา 1389 เป็นการที่เจ้าของสามทรัพย์สินกระทำละเมิดต่อเจ้าของการทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1730/2503 การทำถนนคอนกรีตบนทางการจำยอม ไม่เป็นการเพิ่มการจำยอม

จดทะเบียนการจำยอมว่าเป็นทางเดินของผู้ที่อยู่ในโฉนดซึ่งจำเลยเป็นเจ้าของ แต่แล้วใช้ทางนี้เป็นทางรถด้วยก็ดี หรือมีคนอื่นซึ่งอยู่ในที่ดินโฉนดของจำเลยได้ใช้เป็นทางเดินด้วยก็ดี ก็ยังไม่เป็นการเพิ่มการจำยอม เพราะตามที่จดทะเบียนไม่ได้จำกัดว่ารถเดินไม่ได้ คนอื่นเดินไม่ได้

เมื่อการจดทะเบียนการจำยอมยังคงอยู่ แม้ผู้ใช้ทางนั้นจะอ้างว่าเป็นทางสาธารณะ ก็ไม่ถือว่าสละสิทธิการจำยอม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 378/2511 ที่ดินที่ตกอยู่ในการจำยอมเพียงให้เป็นทางคนเดินผ่านไปสู่วางสาธารณะนั้น การปักเสาไฟฟ้า วางสายไฟฟ้าและท่อประปาบนทาง

การจำยอม ย่อมเป็นการเปลี่ยนแปลงในภาระทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่
ภาระทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 1449/2518 การจำยอมเป็นทางเดินกว้าง 1.25 เมตร
ไม่มีสภาพเป็นทางรถยนต์เข้าออก โจทก์เจ้าของที่ดินตอนในไม่มีสิทธิให้จำเลยเจ้าของ
ภาระทรัพย์เปิดเป็นทางรถยนต์กว้าง 3 เมตร

คำพิพากษาฎีกาที่ 2250/2519 เจ้าของสามทรัพย์ราคาซีเมนต์เทคอนกรีต
บนทางภาระจำยอมอันเป็นการตกแต่งให้ทางดังกล่าวสวยงามคงทนถาวรขึ้น เมื่อทาง
ภาระจำยอมนั้นเพียงแต่ใช้เดินหรือรถแล่นเข้าออกเท่านั้น มิได้ใช้เพื่อกิจการอื่นใด
ที่ไม่เหมาะสมในการราคาซีเมนต์หรือเทคอนกรีต และไม่ปรากฏว่าได้กระทำให้เสียหาย
แก่ที่ดินหรือกระทบกระเทือนต่อประโยชน์ของเจ้าของภาระทรัพย์ จึงไม่เป็นการ
เปลี่ยนแปลงที่ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 101/2522 จดทะเบียนการจำยอมเป็นทางยาวประมาณ
10 เมตร รูปแผนที่มีเส้นขีดยาวตามมาตราส่วน 35 เมตร แต่มีอักษรเขียนว่ายาว 10 เมตร
จะถือตามมาตราส่วนว่า 35 เมตรไม่ได้ และจะทำสะพานลงน้ำหน้าที่ดินเพื่อบรรทุกของ
ลงเรือก็เป็นการเพิ่มภาระ ทำไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 865/2523 ทางภาระจำยอมกว้าง 1 เมตร ยาวประมาณ
60 เมตร เจ้าของภาระทรัพย์มีเจตนาโดยชัดแจ้งใช้ทางนี้เดินเท้าเท่านั้น โจทก์ผู้เป็นเจ้าของ
สามทรัพย์รู้เจตนาดังกล่าวดี แม้อต่อมาภายหลังโจทก์จะมีรถยนต์ เป็นเหตุให้โจทก์มีความ
จำเป็นต้องใช้รถยนต์ผ่านทาง โจทก์ก็ไม่มีสิทธิทำเช่นนั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2540 การจดทะเบียนในที่ดินของโจทก์ระบุไว้ชัด
แจ้งว่าเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดินทั้งแปลง การวางท่อระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า
และสาธารณูปโภคอื่น การที่จำเลยทั้งสี่จ้างรถบรรทุกดินเข้ามาถมที่ดินของจำเลยทั้งสี่ซึ่ง
มีจำนวนหลายไร่ ถือว่าเป็นการใช้ทางภาระจำยอมเกินควรกว่าปกติ ย่อมทำให้เกิดภาระ
เพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ จำเลยทั้งสี่ซึ่งเป็นเจ้าของสามทรัพย์ไม่มีสิทธิกระทำได้ การที่

จำเลยนำหลักปึกคึกขวางมิให้รถบรรทุกดินผ่านที่การขทรัพย์เข้าไปถมดินของจำเลย
ทั้งสี่จึงไม่เป็นการละเมิดต่อจำเลยทั้งสี่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3551/2543 แม้ในคำขอจดทะเบียนทางเดินจะระบุให้ใช้
เป็นทางเดิน แต่เมื่อเหตุการณ์บ้านเมืองและวิถีชีวิตของผู้คนเปลี่ยนแปลงไป ในปัจจุบัน
มรการสัญจรตามถนนและครอกชอกชอยด้วยรถยนต์เป็นปกติธรรมดาเช่นเดียวกับการ
เดินเท้า จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของตามขทรัพย์อยู่ด้วย ก็ใช้รถยนต์ของตนเองและของ
บริษัท ท. ที่จำเลยที่ 1 เป็นกรรมการผู้จัดการในทางภาระจำยอมเช่นกัน การที่โจทก์เป็น
เจ้าของที่ดินอันเป็นตามขทรัพย์ทั้งสี่แปลงใช้รถยนต์ผ่านทางภาระจำยอมซึ่งเดิมเคยใช้เป็น
ทางเดินเท้ายอมเป็นการใช้ทางภาระจำยอมสัญจรตามปกติไม่เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่ม
ขึ้นแก่การขทรัพย์และโจทก์ทั้งสี่ยอมสิทธิใช้รถยนต์เข้าออกทางภาระจำยอมโดยเสมอ
หน้ากันขึ้นอยู่กับความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของเจ้าของตามขทรัพย์นั้น มิได้ขึ้นอยู่กับ
จำนวนรถยนต์ที่ใช้ว่ามีจำนวนมากหรือน้อย หากโจทก์ยังดูแลทางภาระจำยอมมิให้เกิด
ความเสียหายก็ถือว่าโจทก์มิได้ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ทางภาระจำยอมนั้น ส่วนเสาไฟฟ้าที่
จำเลยทั้งสองขอให้รื้อถอนเป็นเสาไฟฟ้าดาวที่โจทก์ขอให้การไฟฟ้านครหลวงดำเนินการ
เพื่อแทนเสาไฟฟ้าเดิม ซึ่งเป็นความเปลี่ยนแปลงและความเจริญของบ้านเมืองหาได้ทำให้
เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การขทรัพย์ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิปักเสาไฟฟ้าทั้งสองต้นนั้น

2. มาตรา 1390 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของการขทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ
อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก”

โดยหลักแล้ว เจ้าของการขทรัพย์มีหน้าที่งดเว้นไม่ขัดขวางต่อการใช้การจำ
ยอม ไม่มีหน้าที่ช่วยเหลืออะไรในการใช้การจำยอม และนอกจากนั้นกฎหมายยังกำหนด
ลงไปอีกว่าห้ามมิให้เจ้าของการขทรัพย์กระทำการใด ๆ ซึ่งถือว่าเป็นการกระทำผิดหน้าที่
ของเจ้าของการขทรัพย์ โดย

1) ทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือ

2) ทำให้การใช้การจำยอมเสื่อมความสะดวก

การทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป เช่น มีทางผ่านเป็นทางรถยนต์ก็

ทำลาบถนนเสียให้เหลือเพียงแค่ว่าทางเดินเท่านั้น เช่นนี้จะกระทำมิได้ เป็นการละเมิดสิทธิของผู้ใช้การจำขอมนั้น หรือกรณีที่ทำให้เสื่อมความสะดวกโดยเอาสิ่งของมาเกีดขวางทาง การจำขอมนั้น แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าถึงกับกระทำมิให้ใช้การจำขอมไปมิได้เลย เช่น บ่อน้ำนั้น ดิการจำขอม ก็เอาฝาไปปิดตายเสีย ไม่สามารถใช้น้ำในบ่อน้ำนั้นได้ เป็นกรณีที่มีโซลหรือ เสื่อมความสะดวก แต่เป็นการขัดขวางโดยตรงในการใช้การจำขอมซึ่งกฎหมายกำหนดให้ เจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือคว่นใช้สิทธิ ฉะนั้น ถ้ากระทำเช่นนี้ถือว่า เจ้าของที่ดินไม่ยอมรับกรรมตามมาตรา 1387 ซึ่งจะกระทำไม่ได้ และถือเป็นละเมิดต่อ เจ้าของสามยทรัพย์ด้วย เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิฟ้องร้องให้กลับใช้การจำขอมได้อีก และรวมถึงเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ด้วย ซึ่งเช่นเคียวกับการก่อให้เกิดการจำขอมลดหรือ เสื่อมความสะดวก ก็สามารถฟ้องให้กลับคืนดังเดิมโดยขอให้ปลดเปลื้องการขัดขวางนั้น รวมทั้งเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิ ฟ้องร้องให้กลับใช้การจำขอมได้อีก และรวมถึงเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ด้วย เช่น เคยใช้ ทางเดินการจำขอมไปทำนา เจ้าของภารยทรัพย์ก็มาปิดกั้นถนนหรือกระทำการใด ๆ ทำให้ เอาเกวียนเข้าไปขนข้าวในนาไม่ได้ ทำให้ข้าวในนาเสียหาย หรือไม่สามารถเข้าไป เก็บเกี่ยวข้าวในนาได้จนเวลาฝนตกลงมาทำให้ข้าวในนาเสียหาย จะฟ้องร้องให้เปิดทาง และเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 898/2510 ทางพิพาทอยู่ในการจำขอมซึ่งโจทก์ได้มาโดย อายุความ จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่พิพาทตั้งอยู่ก็ไม่มีอำนาจจะปิดทางพิพาท ส่วน จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินมาจากผู้อื่นก็ล้อมรั้วกินทางเข้ามาในทางพิพาท การกระทำดังกล่าว เป็นการละเมิดสิทธิของ โจทก์อยู่ในตัว โจทก์จึงชอบที่จะฟ้องให้จำเลยเปิดทางได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 717/2519 การจำขอมในทางกว้าง 3 เมตร สำหรับคนและ รถบรรทุกผ่านเข้าออก ไม่ปรากฏว่าบรรทุกของสูงเท่าใด ต้องถือตามกฎหมายซึ่งบรรทุก ได้สูงไม่เกิน 3 เมตร ต้องรื้อกันสาดและคานที่รูก้าทางส่วนที่สูงไม่เกิน 3 เมตรออก

คำพิพากษาฎีกาที่ 1679/2523 แม้ที่ดินของจำเลยจะตกอยู่ในภาระจำยอมเป็นทางสัญจรเพื่อประโยชน์ของที่ดินโจทก์ แต่จำเลยก็ยังมีอำนาจใช้สิทธิในที่ดินของตนได้เมื่อไม่เป็นการขัดประโยชน์แห่งการจำยอม

จำเลยสร้างอาคารพาณิชย์คร่อมเหนือบริเวณที่ดินของตนที่ตกอยู่ในภาระจำยอมสำหรับใช้เป็นทางเดินและทางรถยนต์บรรทุกสูงไม่เกิน 3 เมตรจากพื้นทางเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ เมื่อกานคอนกรีต 5 กานของอาคารดังกล่าวสูงพ้นพื้นดิน 5 เมตร และไม่กีดขวางการใช้ทางพิพาท จำเลยก็ไม่ต้องรื้อกานนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 858/2511 โจทก์ได้การจำยอมในการนำกระบือผ่านที่นาของจำเลยในระยะเวลาที่จำเลยทำนาเสร็จ เมื่อการทำนาของจำเลยตามที่เป็นมาจนเกิดการจำยอมนั้นเป็นการทำนาค่า ที่ดินของจำเลยจึงต้องรับการจำยอมตามสภาพเดิมนั้นต่อไป จำเลยจะเปลี่ยนเป็นทำนาหว่านซึ่งลงมือทำก่อนนาค่าเป็นเหตุให้โจทก์ไม่อาจนำกระบือผ่านนาในระบายนั้นไม่ได้ เพราะเป็นการทำให้เสื่อมประโยชน์แก่การจำยอมของโจทก์ กรณีที่เข้าของภรรยาทรัพย์ไม่ต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2000/2522 ทางการจำยอมกว้าง 3 เมตร บางจุดกว้าง 2.95 เมตร เพราะรั้วสังกะสีของบ้านข้างเคียงเอียงเข้ามา จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1390 และไม่ต้องเทพื้นให้ตลอด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1250/2533 ที่ดินของโจทก์และจำเลยมีเขตที่ดินติดต่อกัน โดยที่ดินโจทก์อยู่ทางทิศเหนือของที่ดินจำเลย โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่ดินจำเลยเข้าออกระหว่างบ้านโจทก์ถึงชอยนานเกิน 10 ปีเป็นทางการจำยอมแล้ว ต่อมาจำเลยปิดทางพิพาทเมื่อทางอำเภอใกล้เคียงจำเลยขอมเปิดทางกว้าง 1.50 เมตร แต่ที่ปากทางพิพาทด้านติดกับชอยยังคงมีประตูรั้วซึ่งจำเลยปิดเวลากลางคืนเปิดเวลากลางวัน ดังนี้ จำเลยไม่มีสิทธิทำรั้วปิดกั้นให้แคบลงกว่าเดิมและปิดในเวลากลางคืน เพราะเป็นการประกอบกรรมอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวก

คำพิพากษาฎีกาที่ 5594/2541 การที่โจทก์ใช้ทางพิพาทเฉพาะในช่วงฤดูเก็บเกี่ยวข้าวเข้าออกจากที่ดิน โจทก์สู่ทางสาธารณะเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีนั้น ย่อมทำให้ทาง

พิพาทตกเป็นภาระจำยอมเฉพาะแต่ในช่วงฤดูเก็บเกี่ยวข้าวเท่านั้น มิใช่ตกเป็นภาระจำยอมตลอดทั้งปี เมื่อจำเลยทั้งสามทำคันดินกั้นทางพิพาทกับนำท่อนไม้มาขวางไว้ ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยทั้งสามมีหน้าที่ต้องรื้อถอนคันดินกับท่อนไม้เปิดทางพิพาทห้ามเกี่ยวข้งและต้องชดใช้ค่าเสียหาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 3551/2543 การที่จำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของทางกรรมสิทธิ์การจำยอมยอมให้รถยนต์ของบริษัท ท. และรถยนต์ของผู้มาติดต่อกิจการกับบริษัท ท. จอดในทางภาระจำยอมในลักษณะปิดกั้น หรือกีดขวางการใช้ทางดังกล่าวเข้าออก ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการใช้ทางภาระจำยอมยอมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจะขอมลคไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์มีสิทธิห้ามจำเลยทั้งสองประกอบการดังกล่าว

อายุความฟ้องร้องขอให้เจ้าของภารยทรัพย์เลิกประกอบการใดๆที่เป็นเหตุให้ภาระจำยอมลคหรือเสื่อมความสะดวกนั้น ยังคงมีอยู่ถ้าเหตุนั้นยังไม่หมดไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 4300/2543 ตราบใดที่กำแพงคอนกรีตหรือวัสดุอื่นใดในภารยทรัพย์ยังเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจะจำยอมลคหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของสามยทรัพย์ เจ้าของสามยทรัพย์ย่อมฟ้องขอให้ปลดเปลื้องทุกขได้ แม้จะเกินหนึ่งปีนับแต่ก่อสร้างก็ไม่ขาดอายุความ (แสดงว่าศาลไม่ถือว่าการทำให้ภาระจำยอมลคหรือเสื่อมความสะดวกเป็นการรบกวนการครอบครองตามมาตรา 1374 จึงไม่ใช่ระยะเวลา เป็ยอายุความ)

2. มาตรา 1391 บัญญัติว่า “เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุด ตามพฤติการณ์

เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ”

ตามมาตรา 1387 นี้ เป็นการวางหลักของภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น แต่การใช้ภาระจำยอมต้องเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์ และโดย

หลักการจำขอมเป็นการตัดทอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น กฎหมายจึงบัญญัติให้ใช้การจำขอมเท่าที่มีสิทธิอยู่ในการจำขอมเท่านั้น แต่การกระทำใด ๆ เพื่อรักษาและใช้การจำขอม เช่น ถนนทางเดินที่เป็นการจำขอมทรุดโทรมจึงต้องเข้าไปบูรณะทางทำให้ใช้ได้ดั้งเดิม หรือทางการจำขอมเป็นคลองไม่มีสะพานข้าม อาจเข้าไปก่อสร้างสะพานเพื่อใช้เดิน หรือกรณีการจำขอมในบ่อน้ำ ถ้าบ่อน้ำนั้นตื้นเขินขึ้นจำเป็นที่จะต้องเข้าไปลอกบ่อน้ำที่เป็นการจำขอมได้ หรือถ้าบ่อน้ำจะท่วมภรรยาทรัพย์ ทำความเสียหายให้แก่ภรรยาทรัพย์ทำให้ไม่อาจใช้ภรรยาทรัพย์ได้ เจ้าของสามทรัพย์อาจเข้าไปทำทันทันน้ำในที่ภรรยาทรัพย์ได้ ถ้าไม่มีมาตรา 1391 นี้แล้วเราก็จะกระทำเช่นนี้ได้ เพราะเป็นการเข้าไปในภรรยาทรัพย์เพื่อกระทำการนอกเหนือสิทธิที่เป็นการจำขอมนั้น กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของสามทรัพย์ที่จะกระทำการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำขอมได้ สิทธิที่กฎหมายให้นี้เป็นสิทธิแก่เจ้าของสามทรัพย์ ฉะนั้น ถ้าสามทรัพย์นั้นมีผู้เช่าเช่าอยู่ หรือถ้าตัวเจ้าของสามทรัพย์มิได้อยู่ในสามทรัพย์นั้น จำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้เจ้าของมาดำเนินการ หรือผู้เช่าจะกระทำโดยถือว่าผู้เช่าเป็นตัวแทนกระทำแทนตัวการได้แต่ต้องบอกกล่าวและเจ้าของสามทรัพย์ยินยอมหรือรับมอบอำนาจมาจากเจ้าของสามทรัพย์ เนื่องจากที่กฎหมายให้สิทธิแก่ เจ้าของสามทรัพย์ที่จะกระทำเองได้โดยไม่ต้องร้องขอต่อศาล และกฎหมายบัญญัติให้กระทำได้เท่าที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งต้องแล้วแต่พฤติการณ์และข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไปว่าอย่างไรเป็นการจำเป็น และอย่างไรเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภรรยาทรัพย์ได้น้อย ที่สุด ซึ่งศาลจะเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด การก่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุดนั้นจะต้องกระทำไปเพื่อการรักษาและการใช้การจำขอมนั้นเท่านั้น การรักษาหมายถึงกรณีที่ทำนุบำรุงซ่อมแซมการจำขอมที่ชำรุดทรุดโทรมไป เช่น ถนน บึง ก็จัดการทำให้ดีขึ้น ส่วนการใช้ การจำขอมนั้น เช่น ถนนซึ่งเป็นการจำขอมจะข้ามคลองได้ต้องสร้างสะพานขึ้นเพื่อให้ถนนการจำขอมนั้นผ่านไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 2468/2537 โจทก์ในฐานะเจ้าของสามทรัพย์มีสิทธิขอให้ศาลบังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนสิทธิการจำขอมในโฉนดของจำเลยได้ ถือเป็นการกระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสิทธิของโจทก์ตามมาตรา 1391

คำพิพากษาฎีกาที่ 3217-3218 /2537 ทางพิพาทซึ่งอยู่ในที่ดินของโจทก์ ตก
อยู่ในภาระจำยอมในที่ดินของจำเลยทั้งสองเพียงให้คนและยานพาหนะเข้าออกสู่ถนน
สาธารณะเท่านั้น ฉะนั้นการก่อสร้างหลังคาคลุมทางพิพาทก็ถือการทำประตูปิดกั้นทาง
พิพาทที่ดี หาใช่การจำเป็นเพื่อรักษาภาระจำยอมไม่ แม้เจ้าของเดิมจะอนุญาต การอนุญาต
ดังกล่าวหาข้อผูกพันให้มีผลตลอดไปไม่ ดังนั้นเจ้าของที่ดินเดิมหรือโจทก์ผู้รับโอน
กรรมสิทธิ์จากเจ้าของที่ดินเดิมจะถอนการอนุญาตเสียในเวลาใดก็ย่อมได้ (ถ้าอนุญาตและ
ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วการกระทำนั้นก็ผูกพันทั้งคู่
สัญญาและบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299วรรค 1 ย่อมกระทำได้)

ส่วนค่าใช้จ่ายในการรักษาและใช้การจำยอมนั้น เจ้าของสามยทรัพย์ต้อง
ออกเอง ตามมาตรา 1391 เป็นสิทธิที่เจ้าของสามยทรัพย์สามารถกระทำเองได้โดยไม่ต้อง
ร้องขอต่อศาล

ค่าใช้จ่ายในกรณีวรรค 2 นี้ เป็นเรื่องรักษาซ่อมแซมการจำยอมตามวรรค
แรก ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์มีส่วนได้ประโยชน์ด้วย ต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่ง
ประโยชน์นั้นด้วย กฎหมายบังคับว่าต้องออกร่วมกัน แต่การที่ให้ออกร่วมกันนั้นเจ้าของ
สามยทรัพย์ต้องกระทำการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอมนั้นไปเรียบร้อยแล้ว ถ้ายัง
ไม่ได้จัดการหรือทำไปแล้วแต่ยังไม่เสร็จ จะมาเรียกให้เจ้าของภารยทรัพย์ออกค่าใช้จ่าย
ด้วยนั้น เจ้าของภารยทรัพย์อาจจะเถียงได้ว่าให้ดำเนินการรักษาซ่อมแซมให้เสร็จเสียก่อนก็
ย่อมทำได้ เพราะยังทำไม่เสร็จจึงยังมองไม่เห็นประโยชน์ที่ได้รับที่จะรู้ว่าเจ้าของ
ภารยทรัพย์จะต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายเท่าใด เพราะค่าใช้จ่ายต้องช่วยกันออกตามส่วนแห่ง
ประโยชน์ที่แต่ละคนได้รับ และถึงแม้กฎหมายจะบัญญัติให้เจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอม
ออกค่าใช้จ่ายด้วยก็ตาม เจ้าของสามยทรัพย์สามารถกระทำไปได้ด้วยตนเองโดยไม่ต้องได้
รับความยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของภารยทรัพย์ก่อน และถ้าเกิดเป็นประโยชน์อะไรขึ้น
แก่เจ้าของภารยทรัพย์ จึงจะเรียกให้ออกค่าใช้จ่ายด้วยได้ หรืออาจตกลงกันเป็นกรณีพิเศษ
เป็นอย่างอื่นใครก็สามารถบังคับได้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของ
ประชาชน เช่น ตกลงกันให้เจ้าของภารยทรัพย์ออกค่าวัสดุก่อสร้าง และเจ้าของ

สามทรัพย์ออกค่าจ้างแรงงาน เป็นค้ำ ประโยชน์ในที่นี้หมายถึงประโยชน์อะไรก็ตาม
ที่เกิดแก่ภรรยาทรัพย์ทั้งแปลงนั้น ไม่ใช่เฉพาะส่วนที่เป็นภรรยาทรัพย์เท่านั้น

4. สิทธิย้ายการจำยอมตามมาตรา 1392 บัญญัติว่า “ถ้าการจำยอมจะต้อง
เพียงส่วนหนึ่งแห่งภรรยาทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้อง
แสดงได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความ
สะดวกของเจ้าของสามทรัพย์ลดน้อยลง”

สิทธิย้ายการจำยอมนี้ให้สิทธิแก่เจ้าของภรรยาทรัพย์เท่านั้น เจ้าของ
สามทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะขอย้าย เช่น ถ้าเดิมใช้ทางการจำยอมอยู่ทางทิศเหนือ ต่อมา
เห็นว่าถ้าย้ายการจำยอมไปอยู่ทางทิศใต้จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของภรรยาทรัพย์มากขึ้น
และไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามทรัพย์ลดน้อยลง เจ้าของภรรยาทรัพย์อาจขอย้าย
ไปยังทิศใต้ แต่เจ้าของสามทรัพย์ก็อาจจะขอย้ายการจำยอมได้ถ้าเจ้าของภรรยาทรัพย์ให้
ความยินยอม ซึ่งเป็นความสมัครใจของเจ้าของภรรยาทรัพย์กับเจ้าของสามทรัพย์ ก็ยอม
ทำได้

การย้ายการจำยอมตามมาตรา 1392 แยกได้เป็น 4 ประการ คือ

1. เป็นสิทธิของเจ้าของภรรยาทรัพย์
2. เจ้าของภรรยาทรัพย์ต้องแสดงว่าการย้ายนั้นได้ประโยชน์แก่เจ้าของ
ภรรยาทรัพย์
3. เจ้าของภรรยาทรัพย์ต้องออกค่าใช้จ่ายเอง
4. และต้องไม่เป็นการทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามทรัพย์ลดน้อย
ลง

การย้ายนั้นนอกจากจะต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามทรัพย์
ลดน้อยลงแล้ว เมื่อย้ายไปแล้วต้องไม่ทำให้สิทธิการใช้การจำยอมลดน้อยลง มิฉะนั้น
จะขอย้ายการจำยอมไม่ได้ เว้นแต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นระหว่างเจ้าของภรรยาทรัพย์กับ
เจ้าของสามทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 1949 /2537 ทางภาระจำยอมที่พิพาทมีความกว้างมากกว่า 3 เมตร การที่โจทก์ทั้งสองขอให้ย้ายทางภาระจำยอมไปอยู่ชิดแนวเขตที่ดินของโจทก์ทั้งสองโดยให้ทางภาระจำยอมเหลือความกว้างเพียง 1 เมตรนั้น แม้จะเป็นประโยชน์แก่โจทก์ทั้งสองแต่ก็ทำให้จำเลยทั้งสามได้ใช้ทางภาระจำยอมแคบลงกว่าเดิม อันเป็นการกระทำที่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือความสะดวกของเจ้าของสามทรัพย์ในอันที่จะใช้ทางภาระจำยอมนั้นลดน้อยลง ต้องห้ามตามมาตรา 1390 และมาตรา 1392 โจทก์จึงไม่มีอำนาจเรียกให้ย้ายภาระจำยอมไปยังส่วนอื่นของที่ดินของโจทก์ทั้งสองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2583 /2537 โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินสามทรัพย์ ได้ใช้ทางพิพาทซึ่งอยู่ในที่ดินของจำเลยมากกว่า 10 ปี ทางพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ต่อมาจำเลยขอให้ย้ายทางพิพาทไปยังส่วนอื่น ของที่ดินจำเลยเพื่อประโยชน์ของจำเลย ทางเส้นใหม่จึงตกเป็นทางภาระจำยอมแทนทางเดิมตามมาตรา 1392

ลักษณะของภาระจำยอม

มาตรา 1393 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจำยอมไฉริ์ ท่านว่าการจำยอมย่อมติดไปกับสามทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

ท่านว่าจะจำหน่ายหรือทำให้การจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามทรัพย์ไม่ได้”

มาตรานี้เป็นบทบัญญัติที่ให้การจำยอมติดไปกับสามทรัพย์ตลอดไป แต่ตามหลักมาตรา 1393 นี้เป็นเรื่องการได้การจำยอมโดยนิติกรรม จะทำนิติกรรมไม่ให้เกิดการจำยอมติดไปกับสามทรัพย์เมื่อจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น ๆ ก็ย่อมทำได้ ฉะนั้น ถึงแม้หลักในเรื่องการจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์แห่งสามทรัพย์จะแยกออกจากสามทรัพย์ไม่ได้ก็ตาม แต่ถ้าการจำยอมนั้นได้มาโดยทางนิติกรรม และมีนิติกรรมห้ามมิให้การจำยอมติดไปกับสามทรัพย์ การจำยอมนั้นเป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อจำหน่ายสามทรัพย์หรือสามทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอื่น

การทำนิติกรรมกำหนดไว้เช่นนี้จะต้องทำขณะเมื่อก่อให้เกิดการจำยอมหรือไม่ ถ้าเมื่อเกิดการจำยอมแล้วได้มาทำนิติกรรมกันภายหลังจำกัดกันเช่นนี้จะได้หรือไม่ แม้มาตรา 1390 จะได้บัญญัติว่า “กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจำยอม” แต่ถ้ามืดทำนิติกรรมก่อนการจำยอมแล้ว และต่อมาภายหลังถึงได้ทำนิติกรรมกำหนดกัน ภายหลังนี้ เห็นได้ว่ามีผลใช้บังคับได้ เพราะว่าจะทำนิติกรรมกำหนดกันเมื่อไรก็ได้ แต่ต้องไม่ลืมว่าการจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ฉะนั้น การทำนิติกรรมเปลี่ยนแปลงการจำยอมในภายหลังต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก จึงจะบริบูรณ์ใช้ชนบุคคลภายนอกได้

ในมาตรา 1393 นี้ใช้เฉพาะการจำยอมอันได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น ถ้าเป็นการจำยอมที่ได้มาโดยทางอื่น เช่น การจำยอมที่ได้มาโดยอายุความปรับภัย ตามมาตรา 1382 แต่ถ้ามืดเจ้าของทรัพย์สินและ เจ้าของสามยทรัพย์สินได้การจำยอมโดยอายุความปรับภัยประสงค์จะทำนิติกรรมจำกัด เช่นเดียวกับในมาตรา 1393 นี้ ก็ยอมทำได้ แต่มีใช้เป็นตามมาตรา 1393 แต่เป็น ข้อตกลงระหว่างคู่กรณีภายหลังและจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก ฉะนั้น หลักในเรื่องการจำยอมแล้วผู้รับโอนสามยทรัพย์สินมีสิทธิใช้การจำยอมได้เสมอ เพราะการจำยอมย่อมตกคิดไปกับสามยทรัพย์สิน และกรณีไม่ว่าจะเป็นการจำยอมที่ได้มาโดยวิธีใด แต่ถ้ามืดนิติกรรมกำหนดไว้ชัดเจนว่าไม่ให้การระจำยอมคิดไปยังผู้รับ โอนสามยทรัพย์สิน ก็ยอมกระทำได้

การจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นนั้น การจำหน่ายตามมาตรา 1393 นี้มีความหมายรวมทั้งนอกจากจะจำหน่ายโดยนิติกรรม เช่น ซื้อขาย ถูกยึดทรัพย์ขายทอดตลาด การจำนอง ให้ แลกเปลี่ยน แล้วยังหมายถึงการตกทอดโดยทางมรดก ไม่ว่าจะโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หมายถึงให้กรรมสิทธิในสามยทรัพย์สินไปจากเจ้าของสามยทรัพย์สินนั้นหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น ๆ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินรวมทั้งสิทธิที่เป็นบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า ก็ยังถือว่าตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น สิทธิในที่นี้จึงเป็นได้ทั้งทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ

ถ้าจะตกลงระหว่างเจ้าของสามยทรัพย์กับเจ้าของภรรยาที่ว่าถ้าโอน ภรรยาทรัพย์ไปให้บุคคลอื่น มิให้การจำยอมตกคิดไปกับภรรยาทรัพย์ การจำยอมนั้นเป็นอัน สิ้นสุดลงเมื่อจำหน่ายภรรยาทรัพย์หรือภรรยาทรัพย์คอกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอื่น การตกลงนี้ ย่อมกระทำและบังคับได้เช่นเดียวกัน แต่ต้องทำตามมาตรา 1299 วรรค 1 และมาตรา 1301

ส่วนตามมาตรา 1393 วรรค 2 นี้เป็นเรื่องที่ว่าจะจำหน่ายหรือทำให้สิทธิได้ รับประโยชน์ในการจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากแยกจากสามยทรัพย์ไม่ได้ การจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นนั้นอยู่ในความหมายเดียวกับในวรรคแรก การกระทำอย่างไรเป็นการจำหน่าย และสิทธินั้นหมายถึงทั้งทรัพย์สิทธิและบุคคลสิทธิ เพราะว่า การจำยอมมีขึ้นเพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์ และตามหลักแล้วต้องคิดไปกับ สามยทรัพย์เพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์เสมอ เช่น นาย ก.มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของ นาย ข. นาย ก.เอาสิทธิได้รับประโยชน์ในการจำยอมไปโอนขายให้แก่ นาย ค. หรือไป จำนองไว้กับนาย ค. ไม่ได้ เพราะเป็นการแยกการจำยอมกับสามยทรัพย์ออกจากกัน

การแบ่งแยกภรรยาทรัพย์และสามยทรัพย์ มาตรา 1394, มาตรา 1395

มาตรา 1394 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกภรรยาทรัพย์ ท่านว่าการจำยอม ยังคงมีอยู่แก่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใดการจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ ท่านว่าเจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากการจำยอมได้”

ตามมาตรานี้เป็นการแบ่งแยกภรรยาทรัพย์ โดยหลักแล้วถึงแม้ภรรยาทรัพย์จะ ถูกแบ่งแยกออกไปอย่างไรก็ตาม การจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนในที่แบ่งแยกออก แต่ถ้าเมื่อ แบ่งแยกภรรยาทรัพย์ออกเป็น ส่วน ๆ แล้ว ส่วนใดปลอดพ้นจากการจำยอม เช่น การจำยอม เป็นทางเดินอยู่ทางทิศใต้ เมื่อแบ่งภรรยาทรัพย์ระหว่างนาย ก.กับนาย ข.นั้น นาย ก.ได้ทาง ทิศเหนือ นาย ข.ได้ทางทิศใต้ ฉะนั้น ส่วนของนาย ก.ไม่คิดการจำยอมไป นาย ก.จึงมีสิทธิ ตามมาตรา 1394 ที่จะให้พ้นจากการจำยอมนั้นได้ แต่เป็นเพียงสิทธิขอให้พ้นจาก การจำยอมเท่านั้น ไม่ใช่ว่าพอแบ่งภรรยาทรัพย์เมื่อไร ส่วนที่ไม่ถูกการจำยอมจะหลุดพ้นไป เองโดยอัตโนมัติ เป็นแต่เพียงสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอมถ้าในส่วนใดการจำยอมนั้น

ไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพราะถึงแม้จะแบ่งการยทรัพย์ไปแล้วไม่ว่าส่วนที่แบ่งจะยังติดการจำยอมหรือไม่ การจำยอมก็ยังคงครอบงำหมดทุกส่วนของการยทรัพย์เสมอ และถึงแม้จะแบ่งแล้วก็ตาม ส่วนที่พ้นจากการจำยอมแต่เจ้าของส่วนนั้นยังไม่ได้ขอให้พ้นจากการจำยอม การจำยอมก็ยังมืออยู่ตลอดไป และถ้ามีการโอนต่อไปการจำยอมก็ยังติดไปด้วย ถ้าการจำยอมนั้นไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับถึงบุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ถ้าการจำยอมนั้นจดทะเบียนไว้และไม่ขอให้พ้นจากการจำยอม ก็ยังผูกพันผู้รับโอนต่อไป การขอให้พ้นจากการจำยอมต้องปฏิบัติตามมาตรา 1301 และ 1299 วรรคแรกคือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะการจำยอมเป็นทรัพย์สินหรืออย่างหนึ่งจึงใช้ยันถึงบุคคลภายนอกได้ เช่น นาย ก.มีสิทธิเดินผ่านที่ดินการจำยอมของนาย ข. ต่อมานาย ข.โอนขายที่ดินนั้นให้กับนาย ค. และนาย ง. ส่วนของนาย ง.นั้นพ้นจากการจำยอม แต่นาย ง.ไม่ได้บอกขอให้พ้นจากการจำยอม และจดทะเบียนระงับการจำยอมเสีย ต่อมานาย ค.ได้ซื้อที่ดินนั้นจากนาย ง. นาย ค.จะอ้างว่าที่ดินส่วนของนาย ง.นั้นพ้นจากการจำยอมไปแล้วไม่ได้ หรือนาย ง.ได้มาซื้อที่ดินจากนาย ง. นาย ง.จะอ้างว่าที่ดินนั้นพ้นจากการจำยอมไปแล้วไม่ได้เช่นเดียวกัน แต่เมื่อได้รับโอนมาเป็นเจ้าของก็มีสิทธิที่จะเรียกให้พ้นจากการจำยอมนั้น ฉะนั้น สิทธิตามมาตรา 1394 นี้ยังคงตกทอดไปยังผู้รับโอนส่วนที่แบ่งนั้นด้วย การแบ่งแยกการยทรัพย์นั้นไม่ว่าจะโดยจำหน่ายจ่ายโอนตามสัญญาซื้อขายหรือโดยทางมรดก หรือแบ่งโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ แต่ต้องหมายถึงการแบ่งแยกส่วนโดยมีเจ้าของต่างบุคคลกันในแต่ละส่วน ไม่ใช่การแบ่งส่วนทำประโยชน์แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยังเป็นเจ้าของเดิมอยู่ เพราะการจำยอมเมื่อเกิดขึ้นในการยทรัพย์ใดแล้วย่อมถือว่าครอบงำหมดทุกส่วนของการยทรัพย์นั้น

มาตรา 1395 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกตามยทรัพย์ ท่านว่าการจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าการจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดไซ้ ท่านว่าเจ้าของการยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากการจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ได้”

ความมาตรานี้เป็นการแบ่งแยกสามทรัพย์ แต่มาตรา 1394 เป็นการแบ่งแยก
การทรัพย์ ซึ่งการแบ่งแยกทั้ง 2 มาตรานี้มีความหมายเช่นเดียวกัน และถึงแม้สามทรัพย์
จะถูกแบ่งแยกไปแล้วก็ตาม ประโยชน์ในการจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อทุกส่วนของสามทรัพย์
ที่แยกออกไป การแบ่งแยกไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป เพียงแต่ถ้าเมื่อแบ่งสามทรัพย์แล้ว
สามทรัพย์บางส่วนไม่ได้ใช้การจำยอมหรือใช้ไม่ได้โดยรูปการ เจ้าของการทรัพย์มีสิทธิ
ขอให้พ้นจากการจำยอมอันเกี่ยวกับสามทรัพย์ส่วนที่แยกออกไปนั้นได้ เช่น นาย ก. และ
นาย ข. เป็นเจ้าของสามทรัพย์ร่วมกัน ตกลงแบ่งที่ดินนั้นคนละส่วน ทั้งส่วนที่แบ่งไปนั้น
ยังคงใช้การจำยอมนั้นได้อยู่ การจำยอมก็ยังมีประโยชน์แก่ทั้งสองส่วน จะขอให้ปลด
การจำยอมออกจากส่วนใดส่วนหนึ่งมิได้ แต่ถ้าส่วนของคนใดคนหนึ่ง เช่น ของนาย ก. บิด
กันส่วนของนาย ข. ซึ่งจะใช้การจำยอมไม่ได้โดยสภาพแล้ว ถือว่าส่วนของนาย ข. ไม่ได้รับ
ประโยชน์ในการจำยอมอีกต่อไปแล้ว เจ้าของการทรัพย์มีสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอม
เสียก็ได้ และเป็นสิทธิที่เจ้าของการจำยอมจะกระทำเช่นเดียวกับมาตรา 1394 และจำต้อง
จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตามมาตรา 1301 เช่นเดียวกับมาตรา 1394 จึงจะใช้ยื่นถึง
บุคคลภายนอกได้ กรณีเจ้าของการทรัพย์ไม่ขอให้พ้นจากการจำยอมหรือไม่ได้ไป
จดทะเบียนระงับการจำยอมส่วนนั้นเสีย ถ้ามีบุคคลภายนอกอย่างเช่นในตัวอย่างข้างต้น
ถ้านาย ข. ขายที่ดินส่วนนั้นไปให้นาย ก. โดยนาย ก. เข้าเป็นเจ้าของคนเดียวเสียแล้ว
นั้น เจ้าของการทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมไม่ได้

มาตรา 1396 บัญญัติว่า “การจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามทรัพย์คน
หนึ่งได้มาหรือใช้อยู่ที่ ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มาหรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน”

หลักในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมนั้น เจ้าของรวมทุก ๆ คนมีกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมอยู่ในทุก ๆ ส่วน ซึ่งแบ่งแยกไม่ได้ว่าใครมีสิทธิในส่วน
ไหน เพราะถ้าแบ่งแยกได้แล้วไม่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวม ฉะนั้น ถ้าเจ้าของรวมใน
ทรัพย์สินซึ่งเป็นสามทรัพย์นั้นได้การจำยอมไป ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมหรือโดยผลของ
กฎหมายทางใดก็ตาม เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ต้องได้รับประโยชน์ด้วยแม้จะไม่ได้การจำยอม

นั้น เช่น ก.ข.ค.เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง ก.ซึ่งเป็นเจ้าของโฉนดมาหนึ่ง
เข้าไปตักน้ำในที่ดินของ ง.มาใช้ในที่ดินตลอดมาจนได้การจำยอมโดยอายุความปรบภัย
แม้ ข. ค.จะไม่ได้เข้าไปตักน้ำในบ่อนั้นใช้ด้วยก็ตาม แต่เมื่อเป็นการจำยอมเพื่อประโยชน์
ของสามชทรัพย์แล้ว ข.ค.ก็ได้รับประโยชน์ในการจำยอมนั้นด้วย และแม้ว่าเดิมยังไม่ได้เข้า
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกันและได้การจำยอมมาแล้ว หรือได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น
เพื่อจะให้ได้การจำยอมมาแต่ยังไม่ครบ 10 ปีตามอายุความปรบภัยก็ตาม ต่อมาได้กลาย
ขมาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง มาตรา 1396 นี้ก็ยังใช้บังคับได้ เช่น นาย ก.ได้
ใช้สอยโดยมีเจตนาเพื่อให้ได้การจำยอมในทางเดินผ่าน ต่อมา นาย ข.และนาย ค.ได้เข้ามา
ร่วมกันเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับนาย ก. เมื่อ นาย ข.และนาย ค.เข้ามาเป็นเจ้าของร่วมจึงมี
สิทธิที่จะร่วมใช้สอยเพื่อให้ได้ไปซึ่งการจำยอมโดยอายุความปรบภัยเช่นเดียวกับนาย ก.
ด้วย

การระงับสิ้นไปแห่งการจำยอม

ตามมาตรา 1397-1400 ได้บัญญัติในเรื่องการระงับสิ้นไปซึ่งการจำยอมไว้
โดยตรงและนอกจากนี้การจำยอมซึ่งได้มาโดยนิติกรรมอาจกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้
เมื่อครบกำหนดระยะเวลานั้นการจำยอมก็สิ้นไปเองโดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและ
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกตามมาตรา 1301 แต่จะต้องจดทะเบียนกำหนดระยะ
เวลาไว้ด้วย ถ้ากำหนดระยะเวลาถ้าไม่ได้จดทะเบียนไว้จะใช้บังคับไปถึงบุคคลภายนอก
ไม่ได้ แต่ถ้าเดิมไม่ได้กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดเอาไว้ ต่อมาตกลงกันภายหลังต้องนำไป
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก ฉะนั้น
การจำยอมที่เกิดโดยนิติกรรมนั้นอาจตกลงกันให้การจำยอมสิ้นไปได้โดยแสดงเจตนาบอก
เลิกสัญญา แต่จะใช้ขึ้นบุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อได้ปฏิบัติตามมาตรา 1301 และมาตรา
1299 ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจำยอมซึ่งได้
มาโดยอายุความปรบภัยหรือโดยผลของกฎหมาย เจ้าของสามชทรัพย์และเจ้าของ
การชทรัพย์อาจมาตกลงทำสัญญากันภายหลังให้สัญญาสิ้นสุดลงเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องทำเป็น

หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน และนอกจากนี้การจำยอมอาจ
สิ้นไปตามมาตรา 1394 และ 1395 ตามที่ได้อธิบายไว้แต่ต้นแล้ว

การจำยอมสิ้นไปตามมาตรา 1397 ถึง 1400

มาตรา 1397 “ถ้าภรรยาหรือสามีทรัพย์สินสลายไปทั้งหมด ท่านว่าภรรยา
จำยอมยอมสิ้นไป”

เนื่องจากการจำยอมเป็นทรัพย์สินหรืออย่างหนึ่ง ฉะนั้น ถ้าวัตถุแห่งสิทธิที่
รองรับเป็นทรัพย์สินสิ้นสลายไปทั้งหมด สิทธินั้นยอมสิ้นไป เมื่อภรรยาหรือสามีสลายไป
ทั้งหมด การจำยอมก็ยอมสิ้นไปด้วย แต่ถ้าเป็นการจำยอมที่แต่ละต้องเพียงบางส่วน ส่วนที่
แต่ละการจำยอมทั้งหมดสลาย การจำยอมยอมสิ้นไปด้วย ไม่จำเป็นต้องสลายไปหมดทั้ง
แปลง เช่น การจำยอมเป็นทางเดิน ต่อมาทางเดินนั้นได้ถูกน้ำเซาะพังทลายไปหมด แต่ถ้า
การจำยอมยังไม่สลายไปทั้งหมดยังมีส่วนที่จะให้สามีหรือภรรยาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น ถ้า
ทางนั้นเป็นทางที่รถยนต์วิ่งได้ ต่อมาถูกน้ำเซาะพังจนแคบลง แต่ก็ยังใช้เป็นทางเดินได้
การจำยอมก็ยังคงมีอยู่

สามีหรือภรรยาต้องสลายไปทั้งหมด ถ้าสลายไปแต่ยังคงมีส่วนหนึ่ง
ส่วนใดอยู่ไม่หมดไปทั้งหมดแล้ว และส่วนที่เหลือนั้นยังคงได้รับประโยชน์จาก
การจำยอมอยู่แล้ว ก็ต้องถือว่าการจำยอมยังไม่สิ้นไป

ในกรณีที่การจำยอมสลายไปเพียงบางส่วน เจ้าของสามีหรือภรรยาที่มีสิทธิเข้าทำ
การรักษาซ่อมแซมการจำยอมได้ตามมาตรา 1391 และถ้าสามีหรือภรรยาที่สลายไปเพียงบาง
ส่วนนั้นถ้าได้รับการซ่อมแซมแล้ว ส่วนที่ซ่อมแซมขึ้นใหม่นั้นก็ยังคงมีสิทธิในการจำยอม
นั้นด้วย

การสลายไปไม่ว่าสามีหรือภรรยาหรือการทรัพย์สินตามมาตรา 1397 ต้องเป็น
การสลายไปโดยธรรมชาติ แต่ถ้าสลายไปโดยการกระทำของบุคคลใดการจำยอมนั้น
ยอมไม่สิ้นสุดไป เช่น เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นการทรัพย์สินซึ่งอยู่ริมน้ำไม่ต้องการให้ที่ดินติด
การจำยอม จึงขุดดินที่เป็นการจำยอมริมแม่น้ำนั้นให้พังลงน้ำไป เป็นการละเมิด เช่นนี้ถือ

ว่าการจำยอมไม่สิ้นไป เจ้าของสามทรัพย์มีสิทธิที่จะรักษาทำการทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้
ใช้การจำยอมได้เหมือนเดิมตามมาตรา 1391 และอาจจะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ตาม
มาตรา 1390

มาตรา 1398 “ถ้าภารยทรัพย์และสามทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียว
กัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมก็ได้ ถ้ายังมีได้เพิกถอน
ทะเบียนไว้ การจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก”

หลักในเรื่องการจำยอมนั้น เจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามทรัพย์ต้อง
เป็นของเจ้าของต่างคนกัน ฉะนั้น ถ้าสามทรัพย์และภารยทรัพย์กลายเป็นของเจ้าของคน
เดียวกันแล้ว เจ้าของก็มีสิทธิตามมาตรา 1389 ที่จะขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำ
ยอมได้ แต่มิใช่ว่าถ้ารวมกันเป็นของบุคคลเดียวกันแล้วการจำยอมจะสิ้นไป ตามมาตรา
1389 นี้เป็นแต่เพียงสิทธิที่จะขอเพิกถอนทางทะเบียนได้เท่านั้น และการตกเป็นของเจ้า
ของคนเดียวกันนั้นจะเป็นผลทางกฎหมายหรือโดยนิติกรรมก็ได้ หรือแม้แต่การครอบ
ครองปรปักษ์สามทรัพย์หรือภารยทรัพย์ซึ่งทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ก็ตาม เช่น นาย ก.
เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นภารยทรัพย์และนาย ข.ซึ่งเป็นลูกชายของนาย ก.เป็นเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามทรัพย์ ต่อมาเมื่อนาย ก.ตาย ภารยทรัพย์ตกได้กับนาย ข.โดย
ทางมรดก เช่นนี้นาย ข.ก็มีสิทธิที่จะขอเพิกถอนทางทะเบียนได้ หรือนาย ข.ได้ซื้อที่ดิน
ภารยทรัพย์นั้น

สามทรัพย์และภารยทรัพย์ได้กลายเป็นของเจ้าของคนเดียวกันโดยนิติ
กรรม ก็มีสิทธิขอเพิกถอนทางทะเบียนเช่นเดียวกัน หรือนาย ก.เป็นเจ้าของสามทรัพย์ได้
ครอบครองปรปักษ์ที่ดินภารยทรัพย์จนได้กรรมสิทธิ์เช่นนี้ นาย ก.ก็มีสิทธิขอให้เพิกถอน
การจำยอมได้ และถ้าการจำยอมไม่ว่าจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยอายุความปรปักษ์แล้ว
ถ้าได้จดทะเบียนการจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การขอเพิกถอนการจำยอมต้องเพิกถอน
ทางทะเบียนด้วย มิฉะนั้นจะใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกมิได้

การที่สามทรัพย์และภารยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันนั้นต้องเป็น
การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ มิใช่ได้มาด้วยสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน

เช่น นาย ก.เจ้าของสามขทรัพย์ทำ นิติกรรมให้ได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินในภารขทรัพย์ นาย ก.ก็ไม่มีสิทธิขอเพิกถอน การจำยอมได้ และการตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย เช่น นาย ก.เจ้าของสามขทรัพย์ขายที่ดินให้กับนาย ข.เจ้าของ ภารขทรัพย์โดยนิติกรรมเป็นโมฆะหรือไม่ใช่แล้วถูกบอกล้างหรือความจริงแล้วนาย ก. มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นสามขทรัพย์นั้น นาย ข.ไม่มีสิทธิขอเพิกถอนการจำยอมนั้นได้

เป็นสิทธิที่จะขอให้เพิกถอนการจำยอมเท่านั้น มิใช่ทำให้การจำยอมระงับไปเอง และการเพิกถอนนั้นจะต้องจดแจ้งลงในทะเบียนด้วยจึงจะใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้ จึงเป็นสิทธิของเจ้าของการจำยอมที่จะขอเพิกถอนหรือไม่ก็ได้ เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของ ภารขทรัพย์ ต่อมาได้ซื้อที่ดินที่เป็นสามขทรัพย์นั้นจากนาย ข. แต่ก็มีได้ขอเพิกถอนทาง ทะเบียน แต่ประการใด ถ้านาย ก.โอนขายสามขทรัพย์หรือภารขทรัพย์อย่างใดอย่าง หนึ่งให้กับนาย ค.ไปโดยยังมีได้เพิกถอนการจำยอมนั้น นาย ค.ซึ่งเป็นเจ้าของภารขทรัพย์ หรือสามขทรัพย์คนใหม่นั้นก็ไม่มีสิทธิขอเพิกถอนการจำยอมนั้นได้ ถ้านาย ค.รับโอน ภารขทรัพย์ไป จะขอเพิกถอนการจำยอมไม่ได้ และถ้านาย ค.รับโอนสามขทรัพย์ไป นาย ค.ก็สามารถใช้สิทธิในการจำยอมนั้นได้ และนอกจากนี้เมื่อนาย ก.กลายเป็นเจ้าของแต่ผู้ เดียวตามมาตรา 1398 แต่ยังไม่ได้เพิกถอนการจำยอมทางทะเบียน ต่อมานาย ก.ได้ให้ นาย ง.เช่าสามขทรัพย์นั้น แม้ นาย ง. จะเป็นเพียงผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ตาม นาย ง. ก็ยังมีสิทธิใช้การจำยอมนั้นได้ เพราะถือว่าการจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนของ บุคคลภายนอก เพราะถือว่าผู้เช่าเป็นบุคคลภายนอกด้วย

มาตรา 1399 “การจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป”

การจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยหลักแล้วทรัพย์สินมีลักษณะ คงทนถาวรไม่สิ้นไปโดยการไม่ใช้เหมือนบุคคลสิทธิ แต่ตามมาตรา 1399 นี้ได้บัญญัติ เฉพาะว่าการจำยอมนั้นสิ้นไปโดยการไม่ใช้ 10 ปีได้ เพราะการจำยอมนั้นเป็นทรัพย์สิน ที่จำกัดค้ำคองกรรมสิทธิ์ และการจำยอมบัญญัติขึ้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

ฉะนั้นถ้าหมดประโยชน์หรือไม่มีประโยชน์ต่อไปแล้วก็ควรให้สิ้นไป การที่ไม่ใช้ การจำยอมที่จะทำให้การจำยอมสิ้นไปนั้นต้องใช้ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ไม่ว่าจะไม่ใช้ การจำยอมเพราะไม่อาจใช้ได้ เช่น ทางเดินนั้นน้ำท่วมหรือบ่อน้ำนั้นน้ำแห้งไป หรืออาจจะ เป็นการสมควรใจไม่ใช้เอง เช่น มีทางเดินใหม่ที่สะดวกกว่าหรือมีน้ำประปาใช้แล้วจึง ไม่จำเป็นต้องใช้น้ำในบ่อที่อยู่ในภทรพหัยอีกต่อไป

การไม่ได้ใช้การจำยอมนั้นต้องเป็นการไม่ได้ใช้การจำยอมทั้งหมดทุกส่วน ไม่ใช่ว่าบางส่วนยังใช้ได้บางส่วนเท่านั้นที่ใช้ไม่ได้ เช่น ทางเดินน้ำท่วมเพียงบางส่วน แต่ ส่วนที่ไม่ท่วมยังคงเดินได้ เช่นนี้ถือว่าการจำยอมนั้นยังไม่สิ้นไป การไม่ได้ใช้ติดต่อกัน 10 ปีโดยติดต่อกันนั้นไม่จำเป็นว่าไม่ได้ใช้ตลอดเวลา ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ว่า การจำยอมนั้นมีลักษณะอย่างไร เช่น ได้การจำยอมในการเดินผ่านไปทำนา ซึ่งในแต่ละปี จะใช้ทางเดินนั้นเพียงฤดูเก็บเกี่ยวคราวเดียว เช่นนี้ ถ้าน้ำท่วมทางเดินจึงไม่ได้ทางนั้น เลขในฤดูเก็บเกี่ยวหรือทำนาเป็นเวลา 10 ปีติดต่อกัน การจำยอมก็สิ้นไป หรือน้ำท่วมปี หนึ่ง พอปีต่อไปน้ำก็ลดใช้เป็นทางผ่านได้ อายุความก็สะดุดหยุดลงจนกว่าจะท่วมในฤดู ที่จะต้องใช้ทางนั้นทุกปีจนครบ 10 ปี การจำยอมจึงจะสิ้นไป

มาตรา 1399 เป็นอายุความเสียสิทธิ 10 ปีนี้ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ฉะนั้น ศาลจึงยกขึ้นเองได้ อายุความเริ่มนับเมื่อไม่ใช้การจำยอมนั้น ถ้าไม่ใช้การจำยอมนั้นครบ 10 ปีแล้วจะกลับมาใช้การจำยอมนั้นใหม่ไม่ได้ ถือว่าการจำยอมสิ้นไปแล้ว แต่ถ้ายังไม่ ครบ 10 ปีได้กลับมาใช้ใหม่ อายุความที่ขาดการใช้การจำยอมเป็นอันสะดุดหยุดลง และ การสิ้นไปโดยการไม่ใช้ตามมาตรา 1399 นี้ไม่ว่าจะเป็นการใช้การจำยอมที่ได้มาโดยอายุ ความปรบักษ์ที่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแล้วหรือยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงก็ตาม หรือได้มาโดย นิติกรรมก็ตาม เป็น การระงับซึ่งทรัพย์สินโดยผลของกฎหมายไม่อยู่ตามมาตรา 1299 วรรค 1 และมาตรา 1301 และไม่นำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้กับการจำยอมดังที่กล่าว ในในเรื่องการได้ทรัพย์สินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

เมื่อเป็นอายุความเสียสิทธินำมาตรา 1377 วรรค 1 การสละเจตนาครอบครอง หรือ ไม่ยึดถือทรัพย์สิน การครอบครองยอมสิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3940/2540 จำเลยปลูกบ้านและทำประตูรั้วปิดกั้นทางพิพาทมานานประมาณ 20 ปีแล้ว หลังจากนั้นโจทก์ทั้งสองได้ใช้ทางพิพาทโดยอาศัยสิทธิของจำเลยตลอดมา ถึงแม้โจทก์ทั้งสองจะเคยได้ภาระจำยอมเหนือทางพิพาทก่อนหน้านั้นแล้ว แต่ต่อมาโจทก์ทั้งสองยอมรับสิทธิเหนือทางพิพาทของจำเลย ฐานะของโจทก์ทั้งสองย่อมเปลี่ยนไปเป็นการใช้ทางพิพาทโดยความยินยอมของจำเลยเป็นเวลานานถึง 20 ปี ถือได้ว่าภาระจำยอมระงับสิ้นไป เพราะไม่ใช้ภาระจำยอมเป็นเวลาดีกว่าสิบปีแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399 ทางพิพาทจึงไม่เป็นทางภาระจำยอม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 178/2506 ทางซึ่งเคยตกเป็นภาระจำยอมขนาดให้เกี่ยวพันผ่านเข้าออกได้ แต่เจ้าของภารยทรัพย์ได้ปลูกสร้างเบียดทางจนเกี่ยวพันผ่านเข้าออกไม่ได้มา 15-16 ปีแล้ว คงใช้แต่เป็นทางเดิน คังนี้ ภาระจำยอมในส่วนที่ใช้เกี่ยวพันผ่านเข้าออกได้ย่อมสิ้นไปตามมาตรา 1399 คงเหลือแต่ส่วนที่ใช้เป็นทางคนเดิน ฉะนั้น แม้ต่อมาจะรื้อสิ่งปลูกสร้างและมีการใช้เป็นทางเกี่ยวพันกันใหม่อีกเพียง 3 ปี ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมกลับมีขึ้นอีกได้ตามมาตรา 1400 หรือมาตรา 1401

การวินิจฉัยว่าภาระจำยอมสิ้นไปโดยอายุความเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอายุความ ได้สิทธิและเสียสิทธิในการจำยอม ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โดยตรง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 721/2518 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนับเวลาที่เจ้าของเดิมเดินผ่านที่ดินติดต่อกันเพื่อได้ภาระจำยอมเหนือที่ดินนั้นได้ ถ้าเลิกใช้หากกลับมาใช้ใหม่ไม่ถึง 10 ปี ยังไม่ได้รับการจำยอม การกลับมาเยี่ยมบ้านเดือนละ 2-3 ครั้งไม่เป็นการใช้ทางพิพาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5200/2538 ปัญหาว่าจำเลยมิได้ละทิ้งที่จะใช้ประโยชน์ในทางภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์เป็นเวลา 10 ปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1359 ทางภาระจำยอมจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่นั้นเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ซึ่งศาลมีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ และเท่ากับเป็นกรณีที่ศาลยกขึ้นวินิจฉัยโดยอาศัยพยาน

หลักฐานในตำนานว่ามีไซเป็นเรื่องที่น่าสงสัยที่จะให้ประโยชน์ทางภาระจำยอมจึงยังคง
มีอยู่

มาตรา 1400 “ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามชกทรัพย์ไซร์ ท่านว่าการ
จำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไซร์ ท่านว่าการจำยอม
นั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน

ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามชกทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับการ
อันคอกอยู่แก่ภรรยาทรัพย์แล้ว ประโยชน์นั้นน้อยนักไซร์ ท่านว่าเจ้าของภรรยาทรัพย์จะขอให้
พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”

ท่านศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร กล่าวว่า มาตรา 1400 นี้เป็นแต่เพียง
ทำให้การจำยอมนั้นระงับอยู่ชั่วคราวเท่านั้น ไม่สิ้นไปทีเดียว ฉะนั้นตามมาตรา 1399 นี้แม้
จะกล่าวว่าให้การจำยอมสิ้นไปก็ตาม แต่ก็ยังอยู่ในอายุความตามมาตรา 1399 ด้วย ได้กล่าว
แล้วว่า การจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1387 และเนื่องจาก
การจำยอมนั้นเป็นทรัพย์สินที่คุ้มครองกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น ถ้าการจำยอมนั้นหมดประโยชน์
แก่สามชกทรัพย์แล้วก็ไม่ควรให้การจำยอมนั้นคงมีอยู่ต่อไป ในมาตรานี้ก็เป็นกรณีที่
การจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามชกทรัพย์แล้ว ตามปกติถ้าหมดประโยชน์ไม่ใช้ภายใน
10 ปีนี้ ถือว่าการจำยอมสิ้นไป (มาตรา 1399)

การสิ้นไปตามมาตรา 1399 ต้องครบ 10 ปีการจำยอมถึงจะสิ้นไป แต่มาตรา
1400 นี้ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามชกทรัพย์เมื่อใด การจำยอมก็สิ้นไปทันทีไม่ต้อง
รอถึง 10 ปีเหมือนเช่นในมาตรา 1399 แต่ถ้ามีทางที่จะกลับมาใช้การจำยอมนั้นใหม่ได้อีก
ภายในระยะเวลา 10 ปีก็สามารถกลับมาใช้การจำยอมนั้นได้ใหม่ เช่น ก.ใช้ทางการจำยอม
เดินผ่านไปทำนาทุกฤดูทำนา ต่อมา ก.ได้เลิกทำนาเสีย ทางเดินนั้นก็หมดประโยชน์แก่
สามชกทรัพย์แล้ว หรือถ้าเดิมใช้ทางเดินเข้าออกผ่านภรรยาทรัพย์สู่ถนนใหญ่ แต่ต่อมาได้มี
ถนนตัดผ่านสามชกทรัพย์แล้ว ทางการจำยอมนั้นก็สิ้นไปหมดประโยชน์ไป แต่ถ้าแม้มีการ
ตัดถนนผ่านแต่เจ้าของสามชกทรัพย์ยังใช้ทางการจำยอมอยู่ก็ยังไม่หมดประโยชน์ จะเนื่อง
จากเหตุผลใดเช่นเพราะใกล้กว่าก็ยังไม่หมดประโยชน์(คำพิพากษาฎีกาที่ 3038/2538)

เมื่อการจำยอมหมดประโยชน์ อายุความก็เริ่มนับภายในกำหนด 10 ปี แต่ถ้ากลับมา มีประโยชน์อีกเมื่อใด อายุความในการไม่ใช้ก็เป็นอันสะดุดหยุดลงทันที ถ้าการกลับ มีประโยชน์ขึ้นมาใหม่นั้นเลขระยะเวลา 10 ปี หลังจากการจำยอมนั้นหมดประโยชน์แล้ว ก็ จะใช้การจำยอมนั้นอีก ไม่ได้

ข้อแตกต่างระหว่างมาตรา 1400 กับมาตรา 1399 นั้น มาตรา 1400 เมื่อ การจำยอมหมดประโยชน์เมื่อใด การจำยอมย่อมสิ้นไปทันที แต่มาตรา 1399 นั้นต้องรอ ระยะเวลา 10 ปีการจำยอมจึงจะสิ้นไป

การหมดประโยชน์ตามมาตรา 1400 นี้อาจจะหมดประโยชน์เพราะ เหตุการณ์ภายนอก เช่น น้ำท่วมใช้ทางเดินไม่ได้ หรือน้ำแห้งบ่อไม่มีน้ำใช้ หรือที่ดินนั้น ถูกบังคับเวนคืน หรือเจ้าของภารยทรัพย์ได้แสดงเจตนาเวนคืนโดยสมัครใจให้แก่แผ่นดิน หรือหมดประโยชน์เนื่องจากตัวสามยทรัพย์เอง เช่น ที่ดินซึ่งเคยทำนา ต่อมาได้เลิก ทำนาเสีย

คำพิพากษาฎีกาที่ 5200/2538 ภาระจำยอมนั้นกฎหมายมุ่งถึงประโยชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์เป็นข้อสำคัญ คำว่าหมดประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1400 หมายความว่า ไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ ต่อไปได้ขณะหนึ่ง หากกลับใช้ภาระจำยอมได้เมื่อใด ภาระจำยอมก็กลับมีขึ้นมาอีกแต่ต้องยังไม่พ้นอายุความตามมาตรา 1399 เมื่อทางภาระจำ ยอมยังมีสภาพเป็นทางซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์จะใช้เมื่อใดก็ได้ การที่จำเลยเป็นเจ้าของ ที่ดินแปลงอื่นและมีสิทธิผ่านที่ดินนั้นเข้าออกทางสาธารณะได้ ไม่มีผลกระทบต่อทาง ภาระจำยอม ทางภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 3038/2538 แม้มีทางเดินอีกทางหนึ่งแล้วออกสู่ทาง สาธารณะได้ แต่โจทก์นิยมใช้ทางพิพาทเนื่องจากระยะทางใกล้กว่า ทางพิพาทไม่ได้ หมดประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ ทางภาระจำยอมจึงยังไม่สิ้นไป

มาตรา 1400 วรรค 2 บัญญัติว่า “ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่ สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับภาระอันตกอยู่แก่ภารยทรัพย์แล้วประโยชน์นั้นน้อยนัก

ไซร์ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”

ตามวรรค 2 การจำยอมยังคงมีประโยชน์ต่อสามทรัพย์อยู่บ้าง เช่น ถึงแม้จะมีน้ำประปาใช้แล้ว หรือขุดบ่อน้ำใช้เอง แต่ก็ยังมาใช้น้ำในบ่อซึ่งเป็นภาระจำยอมในภารยทรัพย์อยู่บ้างบางครั้งบางคราว จึงต้องเปรียบเทียบระหว่างประโยชน์ที่ยังได้ใช้อยู่บ้าง กับภาระที่ภารยทรัพย์นั้นได้รับโดยดูจากข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น ถ้าน้ำประปาหยุดไหลเมื่อใดจึงจะไปใช้น้ำในบ่อซึ่งอยู่ในที่ภารยทรัพย์สักหนหนึ่ง เจ้าของภารยทรัพย์จะนำที่ดินซึ่งตั้งบ่อน้ำเอาไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นก็ไม่ได้ เพราะหลักการจำยอมเป็นทรัพย์สินที่จำกัดค้ำคองกรรมสิทธิ์ และต้องให้การจำยอมคงไว้เพื่อประโยชน์ของสามทรัพย์ซึ่งตามมาตรา 1390 จะทำให้เสื่อมความสะดวกหรือทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดลงไม่ได้ เมื่อเปรียบเทียบระหว่างประโยชน์ของสามทรัพย์กับภารยทรัพย์ที่ต้องรับภาระอยู่ปรากฏว่าประโยชน์ที่ได้รับนั้นน้อยมาก เจ้าของภารยทรัพย์มีสิทธิที่จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน ซึ่งเป็นสิทธิของเจ้าของภารยทรัพย์จะขอหรือไม่ก็ได้ การขอให้พ้นจากการจำยอมนั้นหมายถึงการขอให้การจำยอมระงับไปอาจจะขอให้การจำยอมระงับไปทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนก็ได้ และการขอให้พ้นจากการจำยอมถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจึงต้องจดทะเบียนเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลง มิฉะนั้นจะใช้ขันบุคคลภายนอกมิได้ตามมาตรา 1299 และ 1301 การขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือบางส่วนได้ต่อเมื่อได้ใช้ค่าทดแทน แต่ถ้าคู่กรณีตกลงกันแตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ได้ ซึ่งก็ต้องถือหลักเคารพเจตนาของคู่สัญญาเป็นสำคัญ ค่าทดแทนนั้นต้องแล้วแต่จะตกลงกัน ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ต้องให้ศาลเป็นผู้ตัดสิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 801/2510 ที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ นั้น แม้จะมีทางออกทางอื่นได้แล้วก็อาจก่อให้เกิดทางภาระจำยอมทางอื่นอีกได้ และที่ดินที่มีทางออกเป็นการจำยอมอยู่แล้ว แม้มีทางออกทางอื่นอีกก็ไม่ทำให้ทางภาระจำยอมที่มีอยู่แล้วสิ้นไป

มาตรา 1401 บัญญัติว่า “การจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ตามมาตรา 1401 เป็นเรื่องให้นำบทบัญญัติในเรื่องอายุความได้สิทธิในลักษณะ 3 คือเรื่องการครอบครองมาใช้กับการได้การจำยอมโดยอนุโลม เช่น เรื่องอายุความครอบครองปรปักษ์ (มาตรา 1382) การโอนการครอบครอง (มาตรา 1385) การขาดการยึดถือ (มาตรา 1384 และมาตรา 1377) และยังมีข้อสันนิษฐานที่เป็นคุณในเรื่องการครอบครองซึ่งนำมาใช้ในมาตรา 1382 ได้ก็สามารถนำมาใช้กับบทบัญญัติเรื่องการได้การจำยอมโดยอายุความได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5310-5311 /2537 การได้สิทธิในทางภาระจำยอม โดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 จะต้องเป็นการใช้ทางดังกล่าวโดยปรปักษ์ต่อเจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้ทางภาระจำยอม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5082/2538 การได้สิทธิในทางพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ต้องเป็นการใช้โดยความสงบโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาให้ทางพิพาทนั้นตกเป็นภาระจำยอมติดต่อกันมาเกิน สิบปี บิดามารดาโจทก์และโจทก์ถือวิสาสะ ใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยมาก่อนเพราะนับถือกันเหมือนญาติ และโจทก์เองได้ใช้ทางพิพาทต่อมาเพราะเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะ ถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิผ่านทางพิพาทโดยปรปักษ์ แม้จะใช้มาเกินกว่า สิบปี ทางพิพาทก็ไม่ตกเป็นภาระจำยอมตามกฎหมาย เมื่อจำเลยไม่ประสงค์จะให้ใช้ทางต่อไป จึงมีสิทธิทำรั้วปิดกั้นทางพิพาทได้ ไม่เป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1788 /2541 โจทก์ซื้อที่ดินเมื่อปี 2531 จาก ส. หลังจากที่โจทก์ซื้อมา โจทก์ได้ใช้ทางพิพาทเข้่ออกสู่ถนน แก้ววรรุฒิ นับถึงวันฟ้องยังไม่ถึง 10 ปี ทางพิพาทจึงยังไม่ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ แม้เจ้าของที่ดินอื่นได้ใช้ทางพิพาทเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของตนเกินสิบปี แต่เมื่อมิได้ใช้เพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน

โจทก์ จึงนำระยะเวลาที่เจ้าของที่ดินอื่นใช้ประโยชน์ทางพิพาทดังกล่าวเพื่อทำให้ที่ดิน
ของโจทก์ได้ภาระจำยอมโดยอายุความ ป.พ.พ. มาตรา 1401 หาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 178/2506 ทางซึ่งเคยตกเป็นการจำยอมขนาดให้เกี่ยว
ผ่านเข้าออกได้ แต่เจ้าของภรรยาได้ปลูกสร้างเบียดทางจนเกี่ยวผ่านเข้าออกไม่ได้มา
15-16 ปีแล้ว คงใช้แต่เป็นทางคนเดิน ดังนี้ การจำยอมในส่วนที่ใช้เกี่ยวผ่านเข้าออกได้
ย่อมสิ้นไปตามมาตรา 1399 คงเหลือแต่ส่วนที่ใช้เป็นทางคนเดิน ฉะนั้น แม้ต่อมาจะรื้อ
สิ่งปลูกสร้างและการใช้เป็นทางเกี่ยวกันใหม่อีกเพียง 3 ปี ก็ไม่ทำให้การจำยอมกลับมีขึ้น
อีกได้ตามมาตรา 1400 หรือ 1401

การวินิจฉัยว่าการจำยอมสิ้นไปโดยอายุความเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอายุความ
ได้สิทธิและเสียสิทธิในการจำยอม ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้
แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โดยตรง

การได้ภาระจำยอมโดยอายุความไม่นำไปใช้กับสาธารณะสมบัติของ
แผ่นดิน มาตรา 1306

คำพิพากษาฎีกาที่ 3226/2540 ที่ดินเป็นที่ตั้งสถานีขนส่งผู้โดยสารเป็น
สถานที่ที่ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าไปใช้บริการสาธารณะดังกล่าวได้นับว่าเป็นทรัพย์สิน
ซึ่งใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันจึงเป็นสาธารณะสมบัติของ
แผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304(2) ดังนั้นแม้ได้ความว่าโจทก์ทั้งสามใช้ทางพิพาทในที่
ดินรายนี้เกินกว่า 10 ปีแล้ว ก็ต้องห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่อง
ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1306 ทางพิพาทจึงไม่ตกเป็น
ภาระจำยอม