แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภารติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน

ถ้าเจ้าของรวมคนใดจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภารติดพันในทรัพย์สินโดยมิได้รับความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนนั้นได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียวไซร้ ท่านว่านิติกรรมนั้นเป็นอันสมบูรณ์"

จากมาตรา ๑๓๖๑ เราจะเห็นได้ว่า เมื่อเป็นเจ้าของรวมกันแล้ว นอกจากมีอำนาจจัดการทรัพย์สินได้ดังกล่าวมาข้างต้น และมีอำนาจฟ้องหรือถูกฟ้องจากบุคคลภายนอกได้ดังกล่าวมาแล้ว เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งก็ยังมีอำนาจที่จะขายหรือจำนองหรือก่อให้เกิดภารติดพันในทรัพย์สินรวมก็ย่อมทำได้ แต่จะทำได้เฉพาะส่วนของตนเองเท่านั้น มิใช่ทำได้หมดทุกส่วนที่เป็นทรัพย์สินรวม ถ้าเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ เขามิได้เห็นดีด้วยแต่ถ้าเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ยินยอมด้วยที่จะให้ขายหรือจำนอง หรือให้ก่อภารติดพันในทรัพย์สินรวมได้เลย

ตัวอย่างเช่น นาย ก. ข. และ ค. เป็นเจ้าของรวมกันในที่ดินแปลงหนึ่งนาย ก. มีสิทธิเอาส่วนของตนไปขาย จำนอง หรือให้เช่าได้ (การเช่าเป็นการก่อให้เกิดภารติดพันในทรัพย์สินรวม) แต่จะเอาทั้งแปลงไปทำดังกล่าวไม่ได้ เพราะยังมิได้รับอนุญาตจากนาย ข. และนาย ค. แต่ถ้านาย ข. และนาย ค. เห็นดีด้วยในการทำดังกล่าว นาย ก. ก็มีสิทธิไปจัดการขาย จำนอง หรือให้เช่าได้ทั้งแปลงเลย

สมมุติว่าครั้งแรกนาย ก. เอาไปขายหรือจำนองหรือให้เช่าทั้งแปลง นิติกรรมที่นาย ก. ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกนั้นเป็นโมฆียะ มีโมฆะ แต่ถ้าต่อมานาย ก. ได้ทรัพย์นาย ข. และนาย ค. ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ที่ถูกต้องตามกฎหมาย เช่น ตามพินัยกรรมหรือเป็นทายาทของนาย ข. และนาย ค. เช่นนี้ นิติกรรมที่เป็นโมฆียะนั้นถือว่าสมบูรณ์ใช้ได้ทั้งหมดเลย เพราะว่านาย ก. ได้เป็นเจ้าของคนเดียวในทรัพย์สินรวมนั้นแล้ว

๔. **สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สิน**

มาตรา ๑๓๖๓ บัญญัติว่า

"เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่ คือถ้าวัตถุที่ประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นลักษณะเป็นการถาวร ก็เรียกให้แบ่งไม่ได้

สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินนั้น ท่านว่าจะคิดโดยนิติกรรมเกินคราวละ ๑๐ ปีไม่ได้

ท่านว่าเจ้าของรวมจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่เป็นโอกาศอันควรไม่ได้"

จากมาตรา ๑๓๖๓ เราจะเห็นได้ว่า เมื่อเป็นเจ้าของรวมกันแล้ว ทุกคนมีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินนั้นได้ตลอดเวลาถ้าปรารถนา แต่หลักอันนี้มีข้อยกเว้นอยู่ ๓ ประการ คือ ข้อยกเว้นห้ามแบ่งนั่นเอง

๑. **เมื่อมีนิติกรรมระหว่างเจ้าของรวมด้วยกันบอกไว้ว่าห้ามแบ่ง** จนกว่าจะถึงกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงไว้ถึงจะแบ่งได้ เรื่องกำหนดระยะเวลาห้ามแบ่งนี้กฎหมายไม่ให้เกิน ๑๐ ปี ถ้าเกิน ๑๐ ปีก็ใช้บังคับได้เพียง ๑๐ ปี เท่านั้น

๒. **เมื่อวัตถุที่ประสงค์ในการเป็นเจ้าของรวมกันเป็นการถาวร** เช่น ซื้อที่ดินรวมกันเพื่อสร้างเขื่อนกั้นน้ำ หรือทำฮวงซุ้ย อย่างนี้จะขอแบ่งไม่ได้เลย

๓. **เมื่อยังไม่ถึงเวลาอันสมควร** ถ้ายังไม่ถึงเวลาอันสมควร เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งจะขอเรียกให้แบ่งไม่ได้ ดังเช่น ก. ข. ตกลงซื้อที่ดินแปลงหนึ่งเพื่อปลูกพืช พอลงมือหว่านพืชเท่านั้น ก. จะขอแบ่งเลยอย่างนี้ทำไม่ได้ เพราะยังไม่ถึงเวลาอันสมควร แต่ถ้าถึงเวลาอันสมควรแล้วก็เรียกให้แบ่งได้

สิทธิครอบครอง และการครอบครองปรปักษ์

สิทธิครอบครอง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ บัญญัติไว้ว่า

"บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง"

จะเห็นได้ว่า หลักเกณฑ์ของการได้สิทธิครอบครองนั้นมีอยู่ ๒ หลักเกณฑ์ประกอบกัน คือ

๑. **การยึดถือทรัพย์สิน** หมายความว่าได้มีการเข้าไปครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้ว โดยตนเอง จะเข้าไปครอบครองเองหรือให้ใครเข้าไปยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้แทนก็ได้

๒. **มีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน** หมายความว่า บุคคลที่เข้าไปยึดถือทรัพย์สินนั้น หวังที่จะแสวงหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตัวของเขาเอง อันนี้ต้องดูเจตนาของบุคคลนั้นเป็นสำคัญ ถ้ามิใช่มีเจตนาเพื่อตนเอง แต่เป็นเจตนาเพื่อคนอื่น ก็ยังไม่ถือว่าได้สิทธิครอบครอง

เมื่อประกอบจากหลักเกณฑ์ทั้ง ๒ ข้อนี้แล้ว บุคคลผู้นั้นจะได้สิทธิครอบครองไป แต่ถ้าขาดหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งจะไม่ได้สิทธิครอบครองเลย ได้แต่สิทธิยึดถือทรัพย์สินเท่านั้น

เมื่อใครได้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินใดแล้ว ถ้ามีบุคคลภายนอกเข้ามาสอดเกี่ยวข้อง ต้องการแย่งสิทธิครอบครอง บุคคลที่ทรงสิทธิครอบครองอยู่จะต้องฟ้องร้องต่อศาลภายใน ๑ ปี นับแต่มีการแย่งการครอบครอง ถ้าฟ้องหลังจาก ๑ ปีนี้แล้ว จะไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกเลย

การครอบครองปรปักษ์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ บัญญัติไว้ว่า

"บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา

๑๐ ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๕ ปี ไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"

จากมาตรา ๑๓๘๒ นี้ เราจะเห็นได้ว่า การครอบครองปรปักษ์จะมีได้ต่อเมื่อทรัพย์สินที่จะไปทำการครอบครองปรปักษ์นั้นจะต้องมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ถ้าเป็นที่ดินก็ต้องมีโฉนดแสดงกรรมสิทธิ์ของคนใดคนหนึ่งอยู่ ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมีเจ้าของในทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว เมื่อทรัพย์นั้น ๆ มีกรรมสิทธิ์หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของอยู่แล้ว บุคคลที่เข้าไปทำการครอบครองปรปักษ์ในทรัพย์ของผู้อื่นนั้นจะต้องมีความสุจริตด้วย คือไม่ทราบว่าเป็นทรัพย์ของผู้อื่น หรือคิดว่าที่ดินแปลงนั้นตนมีสิทธิที่จะอยู่ได้ บังเอิญที่แท้จริงเป็นกรรมสิทธิ์ของคนอื่นอยู่ ดังนี้ก็ใช้ได้ แต่ถ้ารู้ว่าเป็นทรัพย์ของผู้อื่นยังเข้าไปครอบครองปรปักษ์ ถ้าเป็นที่ดินก็จะมีความผิดฐานบุกรุกในทางอาญาได้

นอกจากนี้ บุคคลที่เข้าไปทำการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ของผู้อื่นยังต้องประกอบด้วยเข้าไปครอบครองโดยสงบ โดยเปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของด้วย ทั้ง ๔ ประการนี้จะต้องรวมกันเป็นองค์ประกอบของการครอบครองปรปักษ์ เมื่อมีครบทั้ง ๔ อย่างนี้ก็ต้องคำนึงถึงระยะเวลาในการครอบครองด้วย ถือว่า ถ้าครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ จะต้องครอบครองติดต่อกันมาเรื่อยเป็นเวลา ๑๐ ปี ก็จะได้กรรมสิทธิ์ทันที แต่ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๕ ปี ก็จะได้กรรมสิทธิ์

การครอบครองปรปักษ์นี้สามารถโอนให้กันได้โดยการซื้อขาย หรือให้ทายาท ถึงแม้ว่าจะครอบครองมายังไม่ถึง ๑๐ ปี ก็ตาม อายุความของการครอบครองก็จะนับต่อเนื่องกันได้ แต่ถ้าผู้ครอบครองปรปักษ์สละเจตนาไม่ครอบครองต่อไป และกลับมาครอบครองอีกเช่นนี้ อายุความการครอบครองครั้งแรกจะสิ้นสุดไป เพราะว่า

มีการแสดงเจตนาสละมาขัดขวางไว้ อายุความการครอบครองปรปักษ์นี้จะนับเฉพาะการกลับมาครอบครองครั้งหลังเท่านั้น

การครอบครองปรปักษ์นี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้เสมอก่อนที่ผู้ครอบครองจะครอบครองครบกำหนดตามมาตรา ๑๓๘๒ คือ ๑๐ ปี ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ และ ๕ ปี ในกรณีสังหาริมทรัพย์

สิทธิอาศัย

สิทธิอาศัย เป็นทรัพยสิทธิชนิดหนึ่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ ได้บัญญัติว่า "บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า"

หมายความว่า ผู้ได้สิทธิอาศัยมีสิทธิอยู่ในบ้านเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า หรือจ่ายผลประโยชน์อะไรตอบแทนเลย

สิทธิอาศัยนี้จะต้องเป็นการได้เข้าไปอาศัยอยู่ในบ้านเรือนคนอื่นเท่านั้น ไม่ใช่เข้าไปอยู่ในบริเวณที่ดินของคนอื่น บ้านเรือนที่เข้าไปอยู่นี้เป็นกรรมสิทธิ์ของคนอื่น ผู้ได้สิทธิอาศัยไม่ได้มีกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด ได้แต่เพียงสิทธิครอบครองและใช้สอยในบ้านเรือนเท่านั้น

เมื่อได้ตีความตามตัวบทจะเห็นได้ว่า สิทธิอาศัยนี้จะเกิดขึ้นได้โดยการทำนิติกรรมระหว่างเจ้าของบ้านกับบุคคลภายนอก ที่เจ้าของบ้านเรือนพิศมัยที่จะให้มาอยู่ในบ้านเรือนของตัวฟรี การทำนิติกรรมตกลงกันนี้อาจจะตกลงกันให้อยู่เป็นเวลานานเท่าใดก็ได้ แต่ไม่ควรเกิน ๓๐ ปี เพราะกฎหมายให้ทำเพียงแค่ ๓๐ ปี เท่านั้น ส่วนจะให้อยู่กันโดยไม่ให้มีกำหนดระยะเวลาไว้แน่นอนก็ย่อมทำได้ แต่ถ้าเป็นเช่นนี้เจ้าของบ้านยื้มได้ เพราะบอกเลิกได้โดยให้เวลาล่วงหน้าเท่านั้น ไม่เหมือนกับที่มี

กำหนดเวลาไว้ อันนี้ย้มไม่ออก เพราะต้องรอจนกว่าจะถึงกำหนดเวลา หรือไม่ก็รอจนกว่าจะผิดสัญญาขึ้นหรือผู้ทรงสิทธิตายถึงจะเชิญให้ออกไปได้

สิทธิอาศัยนี้เป็นสิทธิเฉพาะตัวที่เจ้าของบ้านประสงค์จะให้แก่บุคคลที่ตัวรักเท่านั้น ฉะนั้น ถ้าตัวผู้ทรงสิทธิอาศัยตายไป สิทธิอาศัยก็สิ้นไปด้วย ไม่มีการรับทอดโดยทางมรดก

ผู้ทรงสิทธิอาศัยมีสิทธิที่จะใช้สอยบ้านนั้นได้อย่างวิญญูชนพึงสงวนรักษาทรัพย์ของตนไม่ใช่เอาบ้านไปทำอย่างอื่นที่เป็นการผิดวัตถุประสงค์แห่งการอาศัยไป เช่น เอาไปทำเป็นที่เล่นดนตรี เป็นต้น ถ้าเป็นเช่นนี้ผู้ให้สิทธิอาศัยเลิกสัญญานิติกรรมสิทธินี้ได้ นอกจากจะใช้สอยเพื่อหลับนอนในบ้านเรือนนั้นแล้ว ผู้ทรงสิทธิอาศัยยังมีสิทธิที่จะเก็บเอาดอกผลที่ขึ้นอยู่ในบริเวณบ้าน หรือที่ดินที่บ้านเรือนนั้นตั้งอยู่มาบริโภคภายในครอบครัวของตัวเองได้แต่ห้ามเอาไปค้าขายเป็นอันขาด

สิทธิอาศัยสิ้นสุดไปได้ถ้าถึงกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ก็ขึ้นอยู่กับเจ้าของบ้าน อยากจะให้เลิกเมื่อไรก็ได้โดยเจ้าของบ้านบอกให้ผู้ทรงสิทธิทราบล่วงหน้าเสียก่อน นอกจากนี้ ผู้ทรงสิทธิตาย หรือบ้านเรือนที่อยู่อาศัยสลายไปก็ถือว่าสิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดไปด้วย ถึงแม้จะสร้างขึ้นมาใหม่ ก็ต้องตกลงทำสัญญากันใหม่ต่อไป

สิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดินก็เป็นทรัพยสิทธิอีกชนิดหนึ่งที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ ว่า

"เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินนั้น"

จากมาตรา ๑๔๑๐ นั้น เราจะเห็นได้ สิทธิเหนือพื้นดินเกิดขึ้นโดยการตกลงทำนิติกรรมขึ้นระหว่างเจ้าของที่ดินกับบุคคลภายนอก โดยเจ้าของที่ดินยินยอมให้บุคคลภายนอกเข้ามาสร้างโรงเรือน หรือเพาะปลูกพืชพันธุ์บนพื้นดินของเจ้าของที่ดิน โดยจะปลูกบนพื้นดินหรือใต้ดินได้ทั้งสิ้น เมื่อปลูกแล้วก็ให้คนปลูกเป็นเจ้าของในสิ่งที่ปลูกขึ้นทุกอย่างมีสิทธิทำอะไรได้เต็มที่ เว้นแต่ห้ามขายที่ดินเท่านั้น การที่เจ้าของที่ดินยินยอมนั้น อาจจะมีการเรียกค่าตอบแทนหรือไม่เรียกก็ได้ ขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินทั้งสิ้น ฉะนั้นจึงเป็นที่เห็นได้ว่า สิทธิเหนือพื้นดินนี้ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เป็นสิทธิที่สามารถโอนกันได้และสามารถตกทอดโดยทางมรดกได้ ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งขึ้นมานั้นไม่มีการห้ามไว้แต่อย่างใด

สิทธิเหนือพื้นดินจะมีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ แต่ถ้ามีกำหนดเวลา กฎหมายให้มีได้ไม่เกิน ๓๐ ปี แต่ถ้าไม่มีกำหนดเวลา กฎหมายให้ทั้ง ๒ ฝ่ายเป็นผู้บอกเลิกได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้บังคับในมาตรา ๑๔๑๓ และมาตรา ๑๔๑๔ ด้วย

เราทราบกันมาแล้วในเรื่องส่วนควบว่าที่ดินเป็นทรัพย์ประธาน บ้านหรือต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกลงบนที่ดินย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดิน แต่ในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินนี้เป็นข้อยกเว้นถ้าบุคคลใดได้สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินของใคร เมื่อได้ปลูกบ้านพืชพันธุ์ไม้ต่าง ๆ ลงบนที่ดินนั้น สิ่งที่ปลูกขึ้นเหล่านี้ไม่เป็นส่วนควบกับที่ดินนั้นแต่อย่างใด เมื่อครบกำหนดตามสัญญาผู้ปลูกย่อมรื้อไปได้ทั้งสิ้น แต่เจ้าของที่ดินก็มีสิทธิที่จะขอซื้อได้ ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุผลอันสมควร

สิทธิเก็บกิน

สิทธิเก็บกินเป็นทรัพยสิทธิอีกอันหนึ่ง ที่มีอำนาจรองจากกรรมสิทธิ์ที่เดียว เพราะว่ามีสิทธิทุกอย่างบนอสังหาริมทรัพย์ที่ติดสิทธิเก็บกินนั้น

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ ได้บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน อันเป็นเหตุให้ผู้ทรงได้สิทธิครอบครองและถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหิน มีสิทธิทำการแสวงประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหินนั้น"

จากมาตรา ๑๔๑๗ นี้เราจะเห็นได้ว่า สิทธิเก็บกินหมายถึงทรัพยสิทธิที่เกิดขึ้น โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงกับบุคคลภายนอก จะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้ โดยให้บุคคลภายนอกมีสิทธิครอบครองและถือเอาซึ่งประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เต็มที่ เว้นแต่ห้ามขายเท่านั้น

คำว่ามีสิทธิครอบครองและถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง มีอำนาจจัดการทุกอย่างเพื่อที่จะแสวงหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น

สิทธิเก็บกินนี้เกิดขึ้นได้โดยการตกลงทำนิติกรรมระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอก โดยจะให้มีกำหนดระยะเวลาหรือไม่มีกำหนดระยะก็ได้ แต่ถ้ามีกำหนดระยะเวลา กฎหมายให้มีได้ไม่เกิน ๓๐ ปี แต่ถ้าไม่มีกำหนดระยะเวลา กฎหมายให้สันนิษฐานว่า ให้มีอยู่ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิ

สิทธิเก็บกินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพยสิทธิที่สำคัญและมีอำนาจมากเกือบจะเท่ากรรมสิทธิ์ ฉะนั้น การที่จะก่อสิทธินี้ให้ใคร ๆ ก็จะต้องคำนึงถึงตัวบุคคลด้วยเป็นสิ่งสำคัญ ดังนั้น ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายเมื่อใด สิทธิเก็บกินย่อมสิ้นไปทันที ไม่มีการโอนต่อไปโดยทางมรดก เพราะเป็นสิทธิเฉพาะตัวดังกล่าว

ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สิทธิอันสุดท้ายของบรรพ ๔ นี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์อาจ

ต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้"

ตามมาตรา ๑๔๒๙ นี้เราจะเห็นได้ว่า ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์หมายความถึงทรัพยสิทธิที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยนิติกรรมที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำขึ้นกับบุคคลภายนอก โดยให้บุคคลภายนอกได้รับชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ ไปหรือให้ได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ระบุไว้ ตัวอย่างเช่น นายแดงมีบ้านให้เช่าราคา ๕๐๐ บาทต่อเดือน นายแดงได้ทำสัญญากับนายดำว่าทุก ๆ เดือนให้มาเอาค่าเช่าบ้านไปจากนายแดงได้เดือนละ ๕๐๐ บาท ตัวอย่างนี้แสดงให้เห็นว่านายดำเป็นผู้รับประโยชน์จากบ้านของนายแดงทุกเดือน จึงพูดได้ว่านายดำได้ภาระติดพันในบ้านของนายแดง

การได้รับชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์เป็นคราว ๆ นี้ ต้องเป็นการได้จากอสังหาริมทรัพย์นั้น มิใช่ได้มาจากตัวเจ้าของทรัพย์ เช่น เจ้าของทรัพย์ตกลงให้เงินบุคคลภายนอกทุกเดือน ๆ ละ ๓๐๐ บาท อย่างนี้ไม่เรียกว่าเป็นการได้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

การได้รับชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องได้เป็นครั้ง ๆ คราว ๆ ไม่ใช่ได้มาทีเดียวก้อนเดียว

คำว่าได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้หมายความว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงให้บุคคลภายนอกได้ใช้และถือเอาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างเท่านั้น มิใช่มีสิทธิเก็บกิน ซึ่งถ้าใครได้สิทธิเก็บกินในที่ดินใดก็คลุมไปทั่วบริเวณของที่ดินนั้น มีสิทธิครอบครองและจัดการทุกอย่าง แต่ผู้รับประโยชน์จากภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์หามีสิทธิครอบครองไม่ มีสิทธิแต่เพียงใช้

และคอยรับผลประโยชน์จากทรัพย์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาว่า อันใดบ้างที่ตกอยู่ในภารติดพันเท่านั้น

ตัวอย่างเช่น นายแดงเป็นเจ้าของที่ดิน ยอมให้นายดำซึ่งไม่มีทรัพย์อะไรเลย เข้ามาตักน้ำในที่ดินของตนได้ ดังนี้ถือว่านายดำเป็นผู้รับประโยชน์จากภารติดพันในที่ดินนั้น

ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์นี้อาจจะตกลงกันให้มีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนดเวลาก็ได้ ถ้ามีกำหนดเวลา กฎหมายก็ให้มีได้ไม่เกิน ๓๐ ปี แต่ถ้าไม่มีกำหนดเวลา กฎหมายให้สันนิษฐานว่าให้มีอยู่ตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์

ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์อาจโอนให้กันได้ ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งทรัพยสิทธินี้ไม่ห้ามไว้ จึงไม่ถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว

ภารจำยอม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ ได้บัญญัติไว้ว่า

"อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกในภารจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น"

จากมาตรา ๑๓๘๗ นี้เราจะเห็นได้ถึงความหมายของภารจำยอม คือทรัพยสิทธิอีกชนิดหนึ่งที่มาตัดทอนหรือริดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งซึ่งถูกเรียกว่าภารยทรัพย์ โดยต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของภารยทรัพย์นั้นต้องงดเว้นการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตน แต่ยอมยกประโยชน์อันนี้ไปให้อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า สามยทรัพย์ได้รับประโยชน์ต่อไปตัวอย่างเช่น การที่เจ้าของที่ดินแปลง ก. มีสิทธิเดินผ่านที่ดินแปลง ข. หรือมีสิทธิวางท่อน้ำผ่านที่ดินแปลง ข. หรือมีสิทธิเข้าไปตักน้ำในที่ดินแปลง ข. เป็นต้น

ภาระจำยอมนี้ไม่จำเป็นจะต้องเกิดแก่ที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ใหญ่เสมอไป แต่อาจจะเกิดแก่อสังหาริมทรัพย์อื่นก็ได้ เช่น บ้านเรือน เจ้าของบ้านเรือนข้างเคียงอาจจะตกลงกันงดเว้นไม่ปลูกเรือนให้บังทางลม หรือแสงแดดก็ได้

การได้มาซึ่งภาระจำยอม

เราแบ่งการได้มาซึ่งภาระจำยอมได้ ๓ วิธี คือ

๑. ได้มาโดยนิติกรรม

๒. ได้มาโดยอายุความ

๓. ได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย

การได้มาโดยนิติกรรม

การได้ภาระจำยอมแบบนิติกรรม หมายความว่า เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่าภารยทรัพย์ได้ยินยอมตกลงกับเจ้าของสามยทรัพย์ให้มีภารจำยอมเกิดขึ้น การตกลงนี้ อาจจะตกลงกันเฉย ๆ หรือทำเป็นหนังสือและไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ ซึ่งมีผลต่างกันคือว่า ถ้าเป็นการได้มาโดยตกลงกันปากเปล่าเฉย ๆ กฎหมายถือว่านิติกรรมนั้นใช้ได้ เป็นบุคคลสิทธิที่ผูกพันคู่กรณีแล้ว แต่ถ้าทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยิ่งรัดกุมขึ้น คือป้องกันมิให้บุคคลภายนอกที่เจ้าของภารยทรัพย์มิปรารถนาให้เข้ามายุ่งด้วย สามารถใช้ยันบุคคลภายนอกได้ทั้งนั้น ถือได้ว่าเป็นทรัพยสิทธิที่ถูกต้องสมบูรณ์แล้ว

การได้มาโดยอายุความ

การได้ภาระจำยอมแบบอายุความหมายความว่าบุคคลภายนอกที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้หรือเดินผ่านในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นอยู่จนครบกำหนดที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ คือ ๑๐ ปี การใช้หรือเดินผ่านจนได้ภาระจำยอมโดยอายุความนี้จะต้องประกอบด้วยว่าบุคคลภายนอกนั้นได้เดินผ่านโดยสงบ โดยเปิดเผย และด้วย

เจตนาที่จะให้ได้ภาระจำยอมจึงจะใช้ได้ ถ้าเป็นอย่างอื่น เดินผ่านอยู่บ่อย ๆ แต่ไม่ได้หวังเอาเป็นภาระจำยอม ถึงแม้จะครบ ๑๐ ปีก็ไม่ได้ภาระจำยอมนั้น

การได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย

การได้ภาระจำยอมโดยผลแห่งกฎหมายหมายความว่า กฎหมายได้บัญญัติให้ในเรื่องนั้นเรื่องนี้เป็นการได้ภาระจำยอม ดังเช่นตามมาตรา ๑๓๑๒ เรื่องการปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นนั้น กฎหมายกำหนดให้ผู้ปลูกสร้างมีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมส่วนที่รุกล้ำในที่ดินของคนอื่นได้ โดยต้องยอมจ่ายค่าตอบแทนการใช้ที่ดินแก่เจ้าของที่ดินบ้างพอสมควร

และตามมาตรา ๑๓๕๒ ก็ได้บัญญัติว่า เจ้าของที่ดินต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นที่คล้ายกันผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ในเมื่อได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ตามมาตรานี้ก็เป็นเรื่องการได้ภาระจำยอมโดยกฎหมายเช่นเดียวกัน

การได้ภาระจำยอมโดยกฎหมายนี้ไม่ต้องไปจดทะเบียนการได้มาแต่อย่างใด ก็ใช้ยันแก่บุคคลภายนอกได้ทั้งสิ้น เพราะกฎหมายถือว่าทุกคนต้องรู้ต้องทราบ

เราทราบมาแล้วว่า ภาระจำยอมนั้นต้องได้มาโดยความสงบ โดยเปิดเผย และด้วยเจตนาที่จะหวังให้ได้สิทธิภาระจำยอม ฉะนั้น การเดินผ่านหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นโดยถือวิสาสะ ความคุ้นเคย หรือขออาศัยก็ดี ไม่ถือว่าเป็นการใช้ หรือเดินผ่านโดยความสงบ โดยเปิดเผย และด้วยเจตนาจะให้ได้สิทธิภาระจำยอม จึงไม่มีทางได้ภาระจำยอมโดยอายุความ

ลักษณะสำคัญของภาระจำยอมอีกประการหนึ่งก็คือ ถ้าได้มีการจำหน่ายจ่ายโอนภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์ไป ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์ หรือสามยทรัพย์นั้นเสมอ เว้นเสียแต่จะมีข้อตกลงห้ามกันไว้ในขณะที่ทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมอันนั้นขึ้น

การระงับสิ้นไปของภารจำยอม

ภารจำยอมย่อมระงับสิ้นไปด้วยเหตุต่อไปนี้

๑. เมื่อมีนิติกรรมระหว่างเจ้าของสามยทรัพย์ และเจ้าของภารยทรัพย์ตกลงให้ภารจำยอมที่มีอยู่ระงับสิ้นไป

๒. ถ้าภารจำยอมได้มาโดยนิติกรรม และมีกำหนดระยะเวลาของภารจำยอมไว้ เมื่อถึงกำหนดภารจำยอมก็ต้องระงับไป

๓. เมื่อมีการแบ่งแยกภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์ และส่วนที่แบ่งแยกไม่ตกอยู่ภายใต้ภารจำยอม หรือไม่อาจใช้ภารจำยอมหรือส่วนที่แบ่งแยก หรือไม่เป็นประโยชน์แก่ส่วนที่แบ่งแยกต่อไปตามรูปการณ์ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๙๔,๑๓๙๕ ภารจำยอมย่อมระงับไป

๔. เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด

๕. เมื่อภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน

ตามหลักแล้ว การที่จะเกิดภารจำยอมได้จะต้องมีอสังหาริมทรัพย์ ๒ สิ่งขึ้นไป และจะต้องมีบุคคลเป็นเจ้าของ ๒ คนขึ้นไปด้วย ถ้าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง ๒ กลายมาเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ก็เป็นอันสิ้นสภาพของภารจำยอมไปด้วย

๖. เมื่อมิได้ใช้ภารจำยอมถึงสิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๙๙ ว่า "ภารจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป"

๗. เมื่อภารจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ หรือมีประโยชน์เหลืออยู่น้อยมากไม่คุ้มกับภาระที่ภารยทรัพย์ต้องรับอยู่เช่นนั้น เจ้าของภารยทรัพย์ก็เป็นคนบอกให้พ้นจากภารจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทนบ้างตามสมควร