

บทที่ 5

กฎหมายว่าด้วยทรัพย์และทรัพย์สิน

กฎหมายลักษณะทรัพย์หรือกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญอีกทั้งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคนทุกคนอยู่ตลอดเวลาและเป็นกฎหมายพื้นฐานที่จะต้องศึกษาก่อนที่จะศึกษากฎหมายบางเรื่อง จึงจะสามารถเข้าใจได้ดี

1. ความหมายของทรัพย์และทรัพย์สิน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 137 บัญญัติว่า “ทรัพย์หมายความ ว่า วัตถุมีรูปร่าง” และมาตรา 138 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินหมายความว่ารวมทั้งทรัพย์และ วัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้”

เพื่อให้เข้าใจความหมายของคำว่า ทรัพย์และทรัพย์สิน จำเป็นต้องพิจารณา มาตรา 137 และมาตรา 138 ประกอบกัน กล่าวคือ คำว่า “ทรัพย์” นอกจากจะหมายถึง วัตถุมีรูปร่างแล้วยังต้องเป็นวัตถุมีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาได้และถือเอาได้ด้วย ส่วนคำว่า “ทรัพย์สิน” หมายถึงวัตถุมีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาได้และถือเอาได้ประการหนึ่ง และยัง หมายถึงวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาได้และถือเอาได้อีกประการหนึ่ง

จะเห็นได้ว่าในเมื่อทรัพย์เป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่ง ทรัพย์จึงต้องเป็นวัตถุมีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาได้และถือเอาได้เช่นเดียวกัน

คำว่า “มีรูปร่าง” หมายถึง สิ่งที่มีมองเห็นได้ด้วยตาจับต้องสัมผัสได้ เช่น โຕ้ะ, แก้ว, บ้าน, เรือ

คำว่า “ไม่มีรูปร่าง” หมายถึง สิ่งที่มีมองไม่เห็นด้วยตา จับต้องสัมผัสไม่ได้ เช่น พลังงานปรมาณู, แก๊ส, กำลังแรงแห่งธรรมชาติ และยังได้แก่สิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์ เช่น กรรมสิทธิ์, ลิขสิทธิ์, สิทธิบัตร

คำว่า “อาจถือเอาได้” หมายถึง เพียงแต่อาจถือเอาได้เท่านั้น มีอาการเข้าห้วงกันไว้เพื่อตนเอง ไม่จำเป็นต้องยึดถือจับต้องได้จริงจัง เช่น รังนกในถ้ำเมื่อผู้นั้นได้สัมปทานจากรัฐบาลย่อมมีอำนาจเข้าครอบครองถ้ำแสดงอาการห้วงรังนก ก็เรียกได้ว่าอาจถือเอาได้ หรือสิทธิบางอย่างแม้จะจับต้องมิได้ แต่ก็ยังอยู่ในลักษณะที่จะยึดถือห้วงแทนไว้เพื่อตนเองได้ เช่น ลิขสิทธิ์, สิทธิในการเช่า, กระแสไฟฟ้า เป็นต้น

สิ่งสำคัญที่ต้องเน้นก็คือไม่ว่าจะเป็นวัตถุที่มีรูปร่างหรือไม่ก็ตาม จะเป็นทรัพย์สินได้ก็ต่อเมื่อ “อาจมีราคาและอาจถือเอาได้” ถ้าขาดอย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่ถือเป็นทรัพย์สิน เช่นมนุษย์เรา แม้จะมีรูปร่างแต่ก็ไม่อาจมีราคาซื้อขายกันได้ ฉะนั้นมนุษย์จึงไม่ใช่ทรัพย์สิน เมื่อมนุษย์ไม่ใช่ทรัพย์สินก็ย่อมไม่ใช่ทรัพย์สินด้วย แต่หากได้มีการแยกอวัยวะออกมาเป็นส่วน ๆ จากร่างกาย เช่น เส้นผมหากได้ตัดไปขาย ดวงตาที่บุคคลขายหรืออุทิศแก่โรงพยาบาล ดังนี้ ย่อมมีราคาและถือเอาได้จึงเป็นทรัพย์สินได้

2. ประเภทของทรัพย์สิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แบ่งทรัพย์สินออกเป็น 5 ประเภท

- 1) อสังหาริมทรัพย์
- 2) สังหาริมทรัพย์
- 3) ทรัพย์สินแบ่งได้
- 4) ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้
- 5) ทรัพย์สินนอกพาณิชย์

2.1 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่าที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบ

เป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

โดยพิจารณาแยกดังนี้

2.1.1 ที่ดิน คือ พื้นดินทั่ว ๆ ไปที่มีอาณาเขต พึงกำหนดได้เป็นส่วนกว้างและส่วนยาว แต่ไม่หมายรวมถึงดินที่ขุดขึ้นมา แล้วยอมไม่เป็นที่ดินต่อไปเป็นเพียงสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

2.1.2 ทรัพย์สินอันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรได้แก่

2.1.2.1 ทรัพย์สินอันติดกับที่ดิน โดยธรรมชาติ เช่น ไม้ยืนต้นที่ปลูกลงในที่ดิน โดยไม้ยืนต้นนี้ส่วนใหญ่คือ พันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูกลงในที่ดิน โดยไม้ยืนต้นนี้ส่วนใหญ่มีอายุยืนกว่า 3 ปี เช่น ต้นพลู, มะม่วง

2.1.2.2 ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินโดยมีผู้นำมาติดไว้ เช่น ตึก สะพาน เจริญ อนุสาวรีย์ หอนาฬิกา โดยการนำมาติดกับที่ดิน เช่นนี้ต้องเป็นการติดในลักษณะคงทนถาวรแน่นอนถาวร แต่ไม่จำเป็นต้องติดอยู่กับที่ดินตลอดไป และหากมีการรื้อถอนจะทำทรัพย์สินนั้นเสียหายทำให้บุบสลายเสียหายหรือเสียรูปทรง

การที่จะพิจารณาว่าเป็นทรัพย์สินซึ่งติดอยู่กับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวรให้ดูที่สภาพว่ามีลักษณะติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวรหรือไม่ ไม่ใช่ไปดูที่เจตนาติดไว้นานแค่ไหน เช่น ร้านค้าที่ปลูกในงานมหกรรมต่าง ๆ ชั่วระยะที่มืงาน โดยมีการสร้างเป็นอย่างดี สามารถติดอยู่เป็นการมั่นคงถาวร มีการขุดหลุมวางเสาคอนกรีต หรือใช้ไม้อย่างดีมาเป็นโครงสร้าง เป็นต้น แต่ผู้ปลูกสร้างมีเจตนาให้ติดอยู่กับที่ดินนี้เพียง 5 วัน 10 วัน ตามระยะเวลางาน กรณีเช่นนี้ยังคงถือว่าร้านดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย

2.1.3 ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน คือทรัพย์สินที่เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินบนพื้นโลกตามสภาพธรรมชาติ เช่น กรวด, ทราย, แร่โลหะต่าง ๆ, ห้วย, หนอง, คลอง, บึง, ทะเลสาบ

2.1.4 ทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินทรัพย์สินอื่นนี้ก็คือทรัพย์สินที่กฎหมายก่อตั้งไว้ใน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 นั้นเองไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน, สิทธิอาศัยในโรงเรียน, สิทธิครอบครองในสระที่ในที่ดินของเรา ย่อมเป็น อสังหาริมทรัพย์ด้วย

2.2 ความหมายของสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 140 บัญญัติว่า “สังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ และหมายความรวมถึงสิทธิอัน เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นด้วย”

มาตรา 140 นี้กำหนดความหมายของอสังหาริมทรัพย์ เป็นบทปฏิเสธ ของความหมายของอสังหาริมทรัพย์เพราะฉะนั้นอะไรก็ตามถ้าไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ แล้วจะต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น เช่น นาฬิกา, โตะ, รถยนต์ ตลอดจนสิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นด้วย คำว่า “ทรัพย์สิน” ให้หมายรวมถึงทรัพย์สินและวัตถุมีรูปร่างซึ่งอาจมี ราคาและอาจถือเอาได้ ดังนั้น คำว่าทรัพย์สินในมาตรา 140 นี้ต้องเอาความหมายนั้นมา พิจารณาด้วย

สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่มีรูปร่าง เช่น กรรมสิทธิ์ในรถยนต์เป็นสิทธิ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินคือรถยนต์ ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ย่อมเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย

สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่าง สิทธิเหล่านี้ต้องเป็นสิทธิที่ กฎหมายให้การรับรองแล้ว เช่น ลิขสิทธิ์, สิทธิบัตร สิทธิเหล่านี้เป็นทรัพย์สินซึ่งอาจมี ราคาและอาจถือเอาได้ สิทธิเหล่านี้จึงเป็นสังหาริมทรัพย์

ประเภทของสังหาริมทรัพย์

ประเภทของสังหาริมทรัพย์ อาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

2.2.1 สังหาริมทรัพย์ทั่วไป

สังหาริมทรัพย์ทั่วไป คือ ทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ ที่มีลักษณะเคลื่อนที่ได้ด้วยแรงกำลังธรรมชาติ หรือโดยแรงกำลังกายภาพแห่งทรัพย์สิน นั้น เช่น รถยนต์, ตู้เย็น, พัดลม, โทรทัศน์, จักรยาน

2.2.2 สंहามทรัพย์ชนิดพิเศษ

สंहามทรัพย์ชนิดพิเศษ คือ ทรัพย์อื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ ที่มีกฎหมายได้กำหนดให้เป็นทรัพย์ในลักษณะพิเศษกว่าสังหาริมทรัพย์ทั่วไป อันได้แก่ เรือกำปั่นมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ คือ ช้าง ม้า วัว ควาย ลา ล่อ

สิ่งสำคัญคือในการทำนิติกรรมจำหน่ายจ่ายโอนสังหาริมทรัพย์ จำต้องทราบด้วยว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ประเภทใด เพราะหากเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษแล้วจะต้องได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับกรณีการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย

อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์มีลักษณะและผลของกฎหมายแตกต่างกันคือ

- 1) อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่ดินจะต้องมีเจ้าของเสมอ แต่สังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องมีเจ้าของเสมอไป
- 2) ทรัพย์สินบางอย่างจะก่อให้เกิดขึ้นได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น ภาระจำยอม, สิทธิอาศัย, สิทธิเก็บกิน, สิทธิเหนือพื้นดิน, ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
- 3) การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองทรัพย์ ที่เรียกว่าแยงการครอบครอง หรือครอบครองปรปักษ์ นั้น มีอายุความได้สิทธิต่างกันโดยการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะมีระยะเวลายาวกว่าสังหาริมทรัพย์
- 4) แบบนิติกรรม นิติกรรมเพื่อให้ได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ต้องทำตามแบบ ส่วนสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปไม่จำเป็นต้องทำ
- 5) ในเรื่องแดนกรรมสิทธิ์ เฉพาะตัวที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นมีกรรมสิทธิ์ทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน ส่วนสังหาริมทรัพย์นี้ไม่มีแดนกรรมสิทธิ์

6) สิทธิของคนต่างด้าวในการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีกฎหมายบัญญัติควบคุมไว้โดยไม่ให้คนต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือถ้าได้ก็ต้องอยู่ในวงจำกัดแต่ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่มีกฎหมายอะไรควบคุมไว้

2.3 ทรัพย์แบ่งได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 141 บัญญัติว่า “ทรัพย์แบ่งไม่ได้ หมายความว่า ทรัพย์อันอาจแยกออกจากกันเป็นส่วน ๆ ได้ จริงถนัดชัดแจ้งแต่ละส่วนได้รูปบริบูรณ์ลำพังตัว”

ทรัพย์แบ่งได้คือ ทรัพย์ที่อาจแยกหรือแบ่งออกจากกันได้และเมื่อแยกออกจากกันได้แล้ว ไม่เสียรูปทรงและแต่ละส่วนได้รูปบริบูรณ์ลำพังตนเอง คือแบ่งไปแล้ว ยังมีลักษณะของตัวทรัพย์นั้นอยู่เพียงแต่ปริมาณลดลงไป เช่น ผ้าเป็นพับ ๆ ซึ่งสามารถตัดแบ่งเป็นเมตร ๆ ได้ จะเห็นได้ว่า ยังเป็นลักษณะผ้าเพียงแต่ปริมาณในแต่ละฝืนน้อยลง

2.4 ทรัพย์แบ่งไม่ได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 142 บัญญัติว่า “ทรัพย์แบ่งไม่ได้ หมายความว่า ทรัพย์อันจะแยกออกจากกันไม่ได้ นอกจากเปลี่ยนแปลงภาวะของทรัพย์และหมายความถึงทรัพย์ที่มีกฎหมายบัญญัติว่าแบ่งไม่ได้ด้วย”

ทรัพย์ที่แบ่งไม่ได้ มี 2 ลักษณะ คือ

2.4.1 ทรัพย์ที่แบ่งไม่ได้โดยสภาพ คือโดยสภาพของตัวทรัพย์นั่นเองถ้าแบ่งแล้วจะทำให้เปลี่ยนแปลงภาวะของทรัพย์นั้นไป เช่น ตึกกรมบ้านช่อง ถ้าแยกออกจากกันแล้วก็เป็นเพียงอิฐ, แผ่นไม้ ไม่ได้รูปบริบูรณ์เป็นตึกกรมบ้านช่อง

2.4.2 ทรัพย์ที่แบ่งไม่ได้โดยอำนาจของกฎหมาย หมายความว่าถึงทรัพย์หรือทรัพย์สินที่กฎหมายบัญญัติว่าแบ่งไม่ได้ เช่น หุ้นในบริษัทมหาชนหรือเอกชน, ทรัพย์ที่เป็นส่วนควบ

ทรัพย์แบ่งได้หรือทรัพย์แบ่งไม่ได้นั้นอาจเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นสังหาริมทรัพย์ก็ได้ การที่กฎหมายแบ่งประเภทของทรัพย์เป็นทรัพย์แบ่งได้หรือแบ่งไม่ได้นี้เพื่อประโยชน์ในการแบ่งทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมโดยถ้าเป็นทรัพย์แบ่งได้ก็แบ่งตัวทรัพย์กันไปตามส่วนแห่งการเป็นเจ้าของรวม หากปรากฏว่าตกลงกันไม่ได้ว่าใครจะเอาส่วนใดหรือกรณีที่เป็นทรัพย์ที่แบ่งไม่ได้ ก็ต้องแบ่งตามวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้คือโดยวิธีประมุขราคาระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาด

2.5 ทรัพย์นอกพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 143 บัญญัติว่า “ทรัพย์นอกพาณิชย์ หมายความว่า ทรัพย์ที่ไม่อาจถือเอาได้และทรัพย์ที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย”

2.5.1 ทรัพย์ที่ไม่อาจถือเอาได้ ทรัพย์และทรัพย์สินนั้นจะต้องเป็นสิ่งของหรือสิทธิที่อาจมีราคาและอาจถือเอาได้ โดยต้องประกอบกันทั้งสองอย่าง ถ้าอาจมีราคาอย่างเดียวแต่ไม่อาจถือเอาได้ หรืออาจเอาได้แต่ไม่อาจมีราคา ก็ไม่ใช่ทรัพย์สิน ดังนั้นทรัพย์นอกพาณิชย์ในความหมายแรกนี้คือ ทรัพย์ที่ไม่อาจถือเอาได้นั้นก็ไม่ใช่ทรัพย์ เช่น ควงดาว, ควงจันทร์, เมฆบนฟ้า, สายลม

2.5.2 ทรัพย์ที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เป็นกรณีที่กฎหมายระบุไว้ชัดเจนว่าห้ามโอน หรือทรัพย์สินที่จะนำมาจำหน่ายโอน เช่น ทรัพย์สินทั่ว ๆ ไปมิได้ เว้นแต่จะโอนโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายโดยเฉพาะ เช่น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน, ที่ธรณีสงฆ์, สิทธิได้รับค่าอุปการะเลี้ยงดู เป็นต้น

3. ส่วนอันประกอบของทรัพย์

ส่วนอันประกอบของทรัพย์ มี 3 ลักษณะคือ ส่วนควบ อุปกรรม์ คอกผล

3.1 ส่วนควบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144 บัญญัติว่า “ส่วนควบของทรัพย์ หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้นและไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปหรือสภาพไป

เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น”

ในเรื่องส่วนควบนั้นจะมีความเกี่ยวพันกันระหว่างทรัพย์ตั้งแต่สองอย่างขึ้นไป และต้องมีทรัพย์หลักอยู่อย่างหนึ่งคือทรัพย์ประธาน ทรัพย์นอกนั้นเข้าเกี่ยวข้องเป็นส่วนควบ และผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์ประธานย่อมถือว่าเป็นเจ้าของส่วนควบนั้นด้วย

ทรัพย์ที่เป็นส่วนควบต้องประกอบด้วย 2 ประการ คือ

3.1.1 ส่วนควบต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์ใหม่นั้น เช่น ไขพัดและหางเสือเป็นสาระสำคัญของเรือยนต์ เลนส์แว่นตาซ่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของแว่นตาโดยการเป็นสาระสำคัญนั้นอาจเป็น

3.1.1.1 โดยสภาพแห่งทรัพย์นั้นเอง เช่น เข็มนาฬิกา โดยสภาพย่อมเป็นสาระสำคัญของนาฬิกา กระเบื้องมุงหลังคาซ่อมเป็นสาระสำคัญของบ้านโดยสภาพ

3.1.1.2 โดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น เช่น บ้านโดยจารีตประเพณีย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของที่ดิน

3.1.2 ส่วนควบต้องมีสภาพไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากทำลายทำบุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง เช่น บ้านซ่อมประกอบด้วยเสา ฝา หลังคา ประตู หน้าต่าง โดยสิ่งเหล่านี้ เราไม่อาจแยกออกจากตัวบ้านได้ นอกจากจะรื้อทำลาย หรือรถยนต์ถ้าเอาล้อรถออกไปย่อมทำให้รถยนต์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงไป

การร่วมสภาพนั้นอาจเป็นการกระทำของบุคคลก็ได้ เช่น บ้านเรือน
รถยนต์ ดังกล่าว หรืออาจเป็นการร่วมสภาพโดยธรรมชาติก็ได้ เช่น ทุ่งอกริมตลิ่ง

ทรัพย์สินใดแม้เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่แห่งทรัพย์สิน แต่ถ้าไม่มี
การร่วมสภาพกันจนแยกไม่ได้แล้วหาใช้ส่วนควบไม่ เช่น ซ้อนกับส้อม ฉิ่งกับฉับ ไม่
อาจถือว่าซ้อนเป็นส่วนควบของส้อม หรือฉับเป็นส่วนควบของฉิ่ง และทรัพย์สินใดแม้จะ
ร่วมสภาพจนไม่อาจแยกออกจากกันได้ แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็น
อยู่ของตัวทรัพย์สินก็มีใช้ส่วนควบ เช่น ฝาห้องน้ำแม้จะมีสภาพไม่อาจแยกออกจากตัว
บ้านได้ และหากรื้อจะทำให้บุบสลายไปแต่ตามปกติไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญของตัว
บ้าน ดังนั้นฝาห้องน้ำจึงมิใช่ส่วนควบของตัวบ้าน

ข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ

1) ไม้ล้มลุก คือต้นไม้มีอายุไม่เกิน 3 ปี และธัญชาติ คือข้าวต่าง ๆ อันจะ
เก็บเกี่ยวผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี

2) ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วน
ควบ เช่น ร้านค้าที่ตั้งขึ้นในงานมหกรรมต่าง ๆ เพียงชั่วคราว

3) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นอันผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น ใช้สิทธิ
ปลูกสร้างทำลงไว้ในที่ดินนั้น เช่น ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อสร้างบ้านลงบนที่ดินนั้น
ผู้เช่าย่อมมีสิทธิสร้างบ้านบนที่ดินนั้นได้ บ้านย่อมไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

3.2 อุปกรรม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 147 บัญญัติว่า “อุปกรรม หมาย
ความว่า สंहาริมทรัพย์ซึ่งโดยปกตินิยมเฉพาะถิ่นหรือโดยเจตนาชัดแจ้งของเจ้าทรัพย์สิน
เป็นทรัพย์สินประธานเป็นของใช้ประจำกับทรัพย์สินประธานเป็นอาจิมเพื่อประโยชน์แก่การ
จัดการดูแลใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินที่เป็นประธานและเจ้าของทรัพย์สินได้นำมาสู่ทรัพย์สินที่
เป็นประธาน โดยการนำมาติดต่อหรือปรับเข้าไว้ หรือโดยการทำประการอื่นใดใน
ฐานะเป็นของใช้ประกอบกับทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ที่แยกออกจากทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นการชั่วคราวที่ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น”

องค์ประกอบที่จะเป็นอุปกรณ์พิจารณาได้ดังนี้

3.2.1 อุปกรณ์จะต้องมีทรัพย์สินเป็นประธานเสียก่อน โดยตัวทรัพย์สินประธานจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้ เช่น ยางอะไหล่เครื่องมือแม่แรงอยู่ที่ท้ายรถ ต้องมีทรัพย์สินประธานคือตัวรถยนต์เสียก่อน

3.2.2 อุปกรณ์ต้องเป็นสังหาริมทรัพย์แต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้นจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้

3.2.3 ต้องไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีการร่วมสภาพกับทรัพย์สินที่เป็นประธานจนไม่สามารถแยกออกจากกันได้ ซึ่งหากมีการแยกจากกันไม่ได้ก็จะเป็นเรื่องของส่วนควบ เช่น แวนตา กรอบแวนตา ถือว่าเป็นทรัพย์สินประธาน ส่วนเลนส์เป็นส่วนควบ โดยจะต้องอยู่ร่วมกันถ้าเอาเลนส์ออกไปแวนตัวย่อมเปลี่ยนสภาพไม่เป็นแวนตา แต่หากเป็นปลอกแวนตายุ่งไม่รวมสภาพกับแวนตา จึงแยกกันได้ปลอกแวนตาจึงเป็นอุปกรณ์

3.2.4 อุปกรณ์ต้องไม่ใช่ทรัพย์สินที่เป็นประธานด้วยกัน กล่าวคือในกรณีที่มีทรัพย์สินสองสิ่งที่มีความสำคัญเท่ากัน ไม่อาจชี้ชัดลงไปว่าอะไรเป็นทรัพย์สินประธานสองสิ่งนี้ย่อมไม่เป็นอุปกรณ์ซึ่งกันและกัน เช่น ตะเกียบ ช้อนส้อม

3.2.5 อุปกรณ์นั้นต้องเป็นทรัพย์สินของเจ้าของเดียวกัน

3.2.6 อุปกรณ์ต้องเป็นทรัพย์สินที่ใช้เป็นประจำอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้นเป็นอาจิม คือมีการใช้เป็นไปตามปกติเสมอหรือเนื่องตามสภาพของทรัพย์สินนั้นโดยพิจารณาจากปกตินิยมเฉพาะท้องถิ่น หรือพิจารณาจากเจตนาของคนที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น

3.2.7 อุปกรณ์ซึ่งนำมาใช้ประจำเป็นอาณัติอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นประธาณนั้น ต้องนำมาอยู่เป็นประจำเพื่อประโยชน์ในการจัดดูแลใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินที่เป็น ประธาณ เช่น วิทยุติดรถยนต์ ไม่ได้นำมาติดไว้เพื่อดูแลรักษารถยนต์จึงไม่ใช่อุปกรณ์

3.2.8 อุปกรณ์ต้องเป็นทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาณนำมาสู่ตัวทรัพย์สิน เป็นประธาณในฐานะเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดูแลใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินนั้น เช่น มีแว่นตาจึงไปซื้อปลอกแว่นตาสำหรับใช้ใส่แว่นตา ปลอกแว่นตาจึงเป็นอุปกรณ์

ในกรณีที่มีการแยกอุปกรณ์ออกไปชั่วคราว อุปกรณ์ที่แยกออกไปยังไม่ถือว่าขาดจากการเป็นอุปกรณ์ เพราะเหตุว่าทรัพย์สินที่เป็นอุปกรณ์ที่ย่อมติดไปกับทรัพย์สิน ประธาณเสมอ ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินที่เป็นประธาณ ย่อมถือว่าขายทรัพย์สินที่เป็น อุปกรณ์ไปด้วย เว้นแต่มีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น

3.3 ดอกผล

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 148 บัญญัติว่า “ดอกผลของ ทรัพย์สิน ได้แก่ ดอกผลธรรมดาและดอกผลนิตินัย”

ดอกผลธรรมดา หมายความว่า สิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติของทรัพย์สินซึ่งได้มา จากตัวทรัพย์สิน โดยมีการใช้ทรัพย์สินนั้นตามปกตินิยมและสามารถถือเอาได้เมื่อขาดจาก ทรัพย์สินนั้น

ดอกผลนิตินัย หมายความว่า ทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้มาเป็นครั้ง คราวแก่เจ้าของทรัพย์สินจากผู้อื่น เพื่อการที่ได้ใช้ทรัพย์สินนั้นและสามารถคำนวณและถือ เอาได้เป็นรายวันหรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ดอกผลตามกฎหมายมีอยู่ 2 ชนิด คือ

3.3.1 ดอกผลธรรมดา ซึ่งดอกผลธรรมดานั้นเป็นทรัพย์สินที่เกิดขึ้นตาม ธรรมชาติจากตัวทรัพย์สินหรือจากตัวแม่ทรัพย์สิน เมื่อขาดตกออกมาจากแม่ทรัพย์สินแล้วจะ กลายเป็นดอกผลธรรมดาที่สามารถยึดถือเอาได้และข้อสำคัญเมื่อหลุดขาดตกออกมา แล้ว ตัวแม่ทรัพย์สินจะต้องไม่เปลี่ยนสภาพหรือไม่เปลี่ยนรูปร่างไป เช่น ผลไม้ต่าง ๆ ขณะที่ผลยังติดอยู่กับต้นไม้ถือเป็นดอกผล จะเป็นดอกผลเมื่อมันขาดหลุดมาจาก

ต้นเสียก่อน แต่หากเป็นกรณีที่มีการขาดหลุดจากตัวทรัพย์แล้วทำให้แม่ทรัพย์เปลี่ยนสถานะหรือเปลี่ยนรูปร่างไม่ถือว่าเป็นดอกผล เช่น วัวนั้นตามปกติเมื่อโตขึ้นจะมีเขากอถ้าเราไปตัดเขาวัวออกเสียย่อมทำให้วัวเสียสภาพไป ดังนั้นเขาวัวหรือเขาสัตว์จึงไม่ถือเป็นดอกผล

3.3.2 ดอกผลนิตินัย เป็นดอกผลที่มีได้เกิดขึ้นตามธรรมชาติจากตัวของแม่ทรัพย์ แต่เป็นการเกิดขึ้นจากผู้อื่นได้ใช้ทรัพย์โดยจากการใช้ทรัพย์นั้นเขาให้ทรัพย์อีกอย่างหนึ่งหรือประโยชน์เป็นการตอบแทน ดอกผลนิตินัยมีลักษณะดังนี้

3.3.2.1 ดอกผลนิตินัยอาจจะเป็นทรัพย์ หรือประโยชน์ก็ได้ เช่น ดอกเบี้ย ค่าเช่า หรือประโยชน์ในการให้เข้าไปทำกินในที่ดิน

3.3.2.2 ดอกผลนิตินัยเป็นทรัพย์ที่ตก ได้แก่ เจ้าของแม่ทรัพย์และเป็นการให้แก่แม่ทรัพย์เป็นครั้งคราว โดยอาจเป็นรายวัน รายเดือนหรือตามระยะเวลาที่ตกลงไว้

3.3.2.3 ดอกผลนิตินัยตกให้แก่ผู้เป็นเจ้าของแม่ทรัพย์เพราะเหตุที่ผู้อื่นได้ใช้ตัวแม่ทรัพย์นั้น เช่น นำที่ดินออกให้เช่า ค่าเช่าเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าให้แก่เจ้าของที่ดินเนื่องจากการที่ได้ใช้สอยที่ดินนั้น

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์นั้น”

ดังนั้น เจ้าของแม่ทรัพย์ย่อมมีสิทธิได้ดอกผลของตัวแม่ทรัพย์นั้น ไม่ว่าเป็นดอกผลธรรมดาหรือดอกผลพิเศษ เช่น ที่ดินเพื่อปลูกบ้านโดยตกลงกันว่าดอกผลอันเกิดจากที่ดินผู้ให้เช่าขอสงวนไว้เก็บกินเป็นส่วนตัว หรือในกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ เช่น เรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา หรือกรณีลาภมิควรได้ โดยผู้รับทรัพย์สินไปโดยสุจริต ว่าตนมีสิทธิรับทรัพย์สินนั้นไว้ ผู้นั้นย่อมได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังสุจริตอยู่

4. บุคคลสิทธิและทรัพย์สิน

สิทธิต่าง ๆ ที่บุคคลมีได้นั้น แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- 1) บุคคลสิทธิ (Personal right) คือ สิทธิเหนือบุคคล
- 2) ทรัพย์สิน (Real right) คือ สิทธิของบุคคลในทรัพย์สิน

4.1 บุคคลสิทธิ

บุคคลสิทธิ คือ สิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคล เป็นสิทธิบังคับเอาแก่ตัวบุคคลเป็นหลักเพื่อให้บุคคลนั้นทำการหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือส่งมอบทรัพย์สิน ดังนั้น บุคคลสิทธิจึงเป็นสิทธิที่วัตถุแห่งสิทธิเป็นการกระทำหรืองดเว้นการกระทำการ ซึ่งในกฎหมายลักษณะนี้เรียกว่า สิทธิเรียกร้อง สิทธิเหล่านี้เป็นสิทธิที่จะบังคับเอาที่ลูกหนี้เท่านั้น จะบังคับเอาจากตัวทรัพย์สินได้บุคคลสิทธินี้ไม่อาจใช้ยื่นแก่บุคคลทั่วไป จะบังคับได้เฉพาะตัวลูกหนี้ ทายาท หรือผู้สืบสิทธิของลูกหนี้เท่านั้น เช่น นาย ก. ทำสัญญาเช่าบ้านนาย ข. แต่ไม่อาจเข้าอยู่ได้เพราะนาย ค. ยังอาศัยอยู่ ซึ่งนาย ก. ต้องไปเพียงเรียกร้องให้นาย ข. ผู้ให้เช่าส่งมอบบ้านที่เช่าให้ตนแต่จะไปบังคับนาย ค. ซึ่งเป็นบุคคลนอกสัญญาของตนไม่ได้

4.2 ทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน คือ สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน หรือสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินโดยตรง เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ สิทธิยืมค่างาน ลิขสิทธิ์ สิทธิในเครื่องหมายการค้า เป็นต้น ทรัพย์สินที่ย่อมใช้ยื่นได้แก่บุคคลทั่วไป เช่น เรามีกรรมสิทธิ์หนังสือ เราจะขีดเขียน ทำลายอย่างใดก็ได้ แม้หนังสือนั้นจะตกไปอยู่ที่ผู้ใด เราก็มีสิทธิติดตามเอาคืนได้ทรัพย์สินจะก่อตั้งขึ้นได้ก็โดยอาศัยอำนาจของกฎหมายเท่านั้น

5. การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

5.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยทางนิติกรรม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค 1 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่สมบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่”

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางนิติกรรม มาตรา 1299 วรรค 1 นั้น ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นไม่สมบูรณ์ คำว่า “ไม่สมบูรณ์” นี้ต่างกับโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ เพราะโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น หมายความว่า ไม่มีผลใด ๆ ตามกฎหมาย ไม่มีอะไรเหลืออยู่ที่จะใช้บังคับกันได้ เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 456 การแลกเปลี่ยนตามมาตรา 519 ในกรณีแลกเปลี่ยนที่ดิน ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นโมฆะ คือถือว่าไม่มีสัญญาซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนต่อกัน ผู้ซื้อจะขอให้ผู้ขายโอนทรัพย์สินให้มิได้ ผู้ขายจะเรียกร้องราคาก็มิได้ แต่คำว่า “ไม่บริบูรณ์” นั้น มีความหมายว่ายังไม่อาจถือหรือบังคับกันได้ตามทรัพย์สินนั้น ๆ เท่านั้น แต่การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น หาเสียเปล่าไม่ ยังคงสมบูรณ์ มีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิได้ ถึงแม้จะใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกในฐานะเป็นทรัพย์สินมิได้ก็ตาม เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 367/2495 โจทก์และจำเลยตกลงกันตามคำเปรียบเทียบของคณะกรรมการอำเภอ ซึ่งมีความว่า “ให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทเรื่อยไป แต่จะยกที่ดินให้ใครมิได้ ส่วนพืชผลก็อาศัยแบ่งกันเก็บกินไป” ดังนั้นย่อมแสดงให้เห็นว่าเจตนาของคู่ความว่าให้จำเลยมีสิทธิอาศัยอยู่ในที่พิพาทเรื่อยไปจนตลอดชีวิตนั่นเอง และการยอมให้อาศัยเช่นนี้แม้มิได้จดทะเบียนก็ใช้ยื่นกันเองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 760/2507 การที่โจทก์จำเลยตกลงให้โจทก์ออกทุน ขยายทางพิพาทให้กว้างขึ้นเพื่อใช้ร่วมกัน แต่สัญญาข้อตกลงนี้มีได้จดทะเบียนต่อ เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 นั้น ย่อมไม่ ทำให้โจทก์ได้ทรัพย์สินเป็นภาระจำยอมแต่การไม่จดทะเบียนดังกล่าวมิได้ทำให้ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยนั้นเป็นโมฆะอย่างใดไม่ คือเป็นเพียงยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น โดยเหตุนี้ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยจึงมีผลก่อให้เกิดบุคคลสิทธิเรียกร้องบังคับกันได้ ระหว่างคู่สัญญา ฉะนั้น โดยอาศัยสัญญาดังกล่าว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องฟ้องจำเลยมิให้ ชักขวางในวันที่โจทก์จะใช้ทางพิพาทตามข้อตกลงในสัญญาได้

การได้มาโดยนิติกรรมบางอย่าง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เช่น การซื้อขาย ตามมาตรา 456 การขายฝากตามมาตรา 491 การจำนองตามมาตรา 714 กฎหมาย บัญญัติว่า ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นโมฆะ ฉะนั้น การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังกล่าว ถ้าไม่ทำตามแบบกฎหมายที่ กฎหมายบังคับไว้ก็เป็นโมฆะที่เดียวจะอ้างว่าไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 มิได้ เพราะ มาตรา 1299 เป็นเพียงบทบัญญัติทั่วไปต้องตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์อื่น ๆ ด้วย

5.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคล ภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว”

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนี้ ได้แก่การได้มาใน อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าโดยฐานะทายาทโดยธรรมหรือ

การรับประกันกรรม การได้มาโดยคำพิพากษา การได้มาตามบทบัญญัติ มาตรา 1308 ถึง มาตรา 1315, 1401 เป็นต้น

6. ประเภทของทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สินสามารถพิจารณาได้ดังนี้

- 6.1 กรรมสิทธิ์
- 6.2 สิทธิครอบครอง
- 4.3 ภาระจำยอม
- 6.4 สิทธิอาศัย
- 6.5 สิทธิเหนือพื้นดิน
- 6.6 สิทธิเก็บกิน
- 6.7 ภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์

6.1 กรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์ หมายความว่าถึงทรัพย์สินชนิดหนึ่งซึ่งแสดงถึงสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งได้ทุกชนิดไม่ว่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย กรรมสิทธิ์มีลักษณะเด็ดขาดถาวรกล่าวคือ ใครมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันใดก็ย่อมมีสิทธินั้นอยู่ตลอดไป แม้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจะตายไป ทรัพย์สินของเขาก็ยังคงตกได้แก่ทายาทของเขา

6.1.1 กรรมสิทธิ์หรือสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 1336 มีสิทธิ์ดังนี้

6.1.1.1 สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน เมื่อบุคคลใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสิ่งใด บุคคลนั้นก็ย่อมมีอำนาจที่จะใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้อย่างเต็มที่ แต่มีข้อยกเว้นอยู่ว่า จะต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎหมายด้วย เช่น เรามีวิทยุเรามี

สิทธิเปิดฟังได้ทุกเวลา แต่การเปิดดังนี้ต้องไม่เปิดดังเป็นที่รบกวนของชาวบ้าน เพราะมีกฎหมายบัญญัติห้ามใช้สิทธิเกินขอบเขตจนเป็นเหตุให้ผู้อื่นเดือดร้อน

6.1.1.2 สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน การจำหน่ายหมายความถึงการซื้อขายแลกเปลี่ยนในกรรมสิทธิ์และยังหมายถึงการทำลายทรัพย์สินนั้นได้ด้วย แต่ก็ยังคงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายด้วย เช่น เรามีรถยนต์คันหนึ่ง เราจะรื้อออกเป็นชิ้น ๆ หรือจะเผาทิ้งเสียก็ได้ แต่เวลาเผาก็ต้องไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่บุคคลอื่น

6.1.1.3 สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน หมายถึงสิทธิที่จะได้ผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นดอกผลธรรมดาหรือดอกผลชนิดอื่น เช่น เรามีแม่วัวอยู่ 1 ตัว น้านมและลูกของแม่นั้นเป็นดอกผลซึ่งเราย่อมมีสิทธิจะยึดถือได้กรรมสิทธิ์

6.1.1.4 สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินนั้นคืนจากผู้ที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ เช่น รถยนต์หายไปเราไปพบที่บ้านผู้อื่น เราจะเข้าไปเอาคืนโดยพลการไม่ได้ ต้องแจ้งให้ตำรวจจัดการ

6.1.1.5 สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย เช่น เราเป็นเจ้าของที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่ง ถ้ามีผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดินของเรา เราก็มีสิทธิห้ามเขาไม่ให้เข้ามาได้

6.1.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ มี 2 กรณี คือ การได้มาโดยทางนิติกรรม และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

6.1.2.1 การได้มาโดยทางนิติกรรม

เช่น การซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การให้ เป็นต้น

6.1.2.2 การได้มาโดยผลของกฎหมาย ได้แก่

1) การได้กรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบตามประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308-1317

(1) ส่วนควมโดยธรรมชาติ กรณีที่อกริมตลิ่ง
มาตรา 1308 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่อกริมตลิ่งที่งอกยอมเป็นทรัพย์สินของ
เจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่อกริมตลิ่ง หมายความว่า ถึง ที่ดินซึ่งตามปกติ
น้ำท่วมไม่ถึง กล่าวคือ เดิมเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง ต่อมาไ้ตั้งอกเงยขึ้นจนน้ำท่วม
ไม่ถึง อาจจะทำงอกขึ้นโดยกระแสน้ำได้พัดพาเอากรวดหินดินทรายเข้ามาทับถมจนที่
ชายตลิ่งนั้นสูงขึ้นจนกลายเป็นที่อกริมตลิ่ง หรืออาจจะกล่าวได้ว่า ที่อกริมตลิ่งเกิด
ขึ้นโดยธรรมชาติในลักษณะค่อย ๆ งอกเพิ่มขึ้นจากฝั่งออกไป มิใช่งอกจากท้องน้ำเข้า
มาหาดลิ่ง และที่อกริมตลิ่งดังกล่าวนี้ อาจจะเป็นที่อกริมตลิ่งของทะเล แม่น้ำ หรือ
ลำคลองก็ได้¹

ที่อกริมตลิ่ง ถือว่าตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของ
ที่ดินแปลงนั้นโดยต้องเป็นที่งอกติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับที่ดินโดยไม่มีอะไรมาคั่น เช่น
ถนนหรือลำรางทางน้ำฝน

(2) ส่วนควมโดยการปลูกสร้าง ได้แก่ กรณีต่อไป
นี้คือ

ก) การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดย
สุจริต มาตรา 1310 วรรคแรก บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น
โดยสุจริตไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดิน
เพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง” หมายความว่า เป็นการสร้างโดย
เข้าใจผิดที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินของตน จึงเป็นการเชื่อโดยสุจริตคิดว่าตนเองมีสิทธิที่
จะปลูกสร้างได้ เช่น เชื่อว่ามีสิทธิตามสัญญาเช่า

¹ คำพิพากษาฎีกาที่ 611/2477 และ 1188/2535.

ดังนั้นกฎหมายจะบังคับให้เจ้าของที่ดินนั้นยอมรับเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ส่วนผู้ปลูกสร้างมีสิทธิได้รับค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น ตามมาตรา 1310

ข) การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต มาตรา 1311 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ เว้นแต่เจ้าของจะเลือกให้ส่งคืนตามที่เป็นอยู่ ในกรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินต้องใช้ราคาโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นแล้วแต่จะเลือก”

คำว่า “ไม่สุจริต” นั้น หมายความว่ารู้อยู่แล้วว่าที่ดินนั้นตกไม่ใช่เจ้าของหรือเป็นผู้มีสิทธิอื่นใดที่จะปลูกสร้างได้ เช่น นายมันเช่าที่ดินของนายแมนเพื่อทำสวน แต่นายมันกลับปลูกสร้างโรงเรือนขึ้นบนที่ดินนั้นกรณีเช่นนี้ ย่อมถือได้ว่านายมันปลูกสร้างโรงเรือนโดยไม่สุจริต

ผลแห่งบทบัญญัติ มาตรา 1311 นี้ ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินจะเลือกเอาอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ คือ

(1) เจ้าของที่ดินจะให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนออกไปในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น หรือ

(2) หากเจ้าของที่ดินอยากได้โรงเรือนนั้นก็กระทำได้ แต่ต้องใช้ราคาโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น แล้วแต่จะเลือก

ค) การสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต มาตรา 1312 วรรคแรก บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม ต่อมาภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

ออกเป็น

(ก) สิทธิของผู้ปลูกโรงเรือนรูกล้า กล่าวคือ ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น หมายถึงส่วนที่รูกล้า นั้นและได้สิทธิในการจดทะเบียนการจำยอมโดยกฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล้า นั้นต้องยินยอมไปจดทะเบียนการจำยอมให้ ส่วนสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้า คือ เจ้าของที่ดินถูกรูกล้า มีสิทธิที่จะเรียกให้เจ้าของโรงเรือนนั้นชดใช้เงินค่าใช้ที่ดินให้แก่ตนได้

(ข) หน้าที่ของเจ้าของโรงเรือน ต้องชดใช้เงินค่าใช้ที่ดิน โดยจะชดใช้เป็นครั้งเดียวหรือเป็นคราว ๆ เช่น เป็นปี เป็นเดือนก็ได้ สุดแต่จะตกลงกัน เทียบได้กับค่าเช่าที่ดิน ซึ่งอาจจะชดใช้เหมาจ่ายไปเลย หรือใช้กันเป็นงวด ๆ เหมือนค่าเช่าก็ได้

ส่วนหน้าที่ของเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องยอมจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินส่วนที่ถูกรูกล้า นั้นให้แก่เจ้าของโรงเรือน

อนึ่ง หากต่อมาภายหลังปรากฏว่าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้ นั้น หมายความว่า ส่วนของโรงเรือนที่รูกล้า นั้นสลายไปทั้งหมดด้วย เจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้า ก็มีสิทธิขอเพิกถอนการจดทะเบียนเสียได้

มาตรา 1312 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิม โดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

มาตรา 1312 วรรคสองนี้ เป็นการสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต ซึ่งมีผลทำให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้า มีสิทธิ

- (1) จะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนออกไป และ
- (2) ให้ผู้สร้างทำที่ดินให้เป็นตามเดิม โดยผู้สร้าง

เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง

ง) การสร้างสิ่งอื่น ปลุกต้นไม้หรือธัญชาติในที่ดิน
ของผู้อื่น มาตรา 1314 บัญญัติว่า “ท่านให้ใช้บทบัญญัติ มาตรา 1310, 1311 และ 1313
บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดิน และการเพาะปลุกต้นไม้ หรือธัญชาติด้วย
โดยอนุโลม

แต่ข้าวหรือธัญชาติอย่างอื่นอันจะเก็บเกี่ยวผล
ได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคลผู้กระทำการโดยสุจริต
หรือผู้เป็นเจ้าของที่ดิน โดยมีเงื่อนไขซึ่งได้เพาะปลุกลงไว้แล้วนั้น ครอบครองที่ดินจนกว่า
จะเสร็จการเก็บเกี่ยวโดยใช้เงินคำนวณตามเกณฑ์ค่าเช่าที่ดินนั้น หรือเจ้าของที่ดินจะเข้า
ครอบครองในทันทีโดยใช้ค่าทดแทนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้”

“การก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดิน” หมายความว่า การ
ก่อสร้างสิ่งอื่นใดนอกเหนือจากการปลูกสร้างโรงเรือน เช่น การก่อสร้างหอนาฬิกา
อนุสาวรีย์ สะพาน หรือซวงซุย เป็นต้น ข้อสำคัญต้องเป็นการสร้างติดกับที่ดินใน
ลักษณะที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน ตามมาตรา 107 และสิ่งก่อสร้างใด ๆ ดังกล่าวนี้นี้
หมายถึงอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 100

การเพาะปลุกต้นไม้หรือธัญชาติ หมายความว่า รวม
ถึง ไม้ยืนต้นและไม้ล้มลุก รวมทั้งธัญชาติก็ยกม้นำมาตรา 1310, 1311, 1313 มาใช้
บังคับได้

มาตรา 1314 วรรค 2 บัญญัติให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิ
จะเลือกได้ 2 ทาง คือ ยอมให้ผู้ที่เข้ามาเพาะปลุกโดยสุจริต หรือผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน
โดยมี เงื่อนไขครอบครองที่ดินต่อไปจนกว่าจะเก็บเกี่ยวให้แล้วเสร็จ แต่ต้องให้เงินแก่
เจ้าของที่ดินนั้น ในลักษณะของเงินค่าทดแทนการใช้ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน หรือ
เจ้าของที่ดินจะเข้าครอบครองที่ดินนั้นทันที แต่ต้องชดใช้ค่าทดแทนให้แก่ผู้เพาะปลุก
โดยสุจริตหรือผู้เป็นเจ้าของที่ดิน โดยมีเงื่อนไขนั้น

จ) การสร้างสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ หรือธัญชาติในที่ดิน
ของตนเอง ด้วยสัมภาระของผู้อื่น มาตรา 1315 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือน

หรือทำการก่อสร้างอย่างอื่นซึ่งติดที่ดิน หรือเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติในที่ดินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ” มาตรา 1315 นี้ เป็นกรณีเกี่ยวกับการนำเอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกสร้างในที่ดินของตนเอง เช่น เอาอิฐ ทราย ไม้ หิน ตะปู ซึ่งประกอบเป็นตัวโรงเรือน หรือนำเมล็ดพันธุ์รวมทั้งกิ่งตอน กิ่งชำ นำมาเพาะปลูกลงบนที่ดิน

ผลของมาตรา 1315 มีสาระสำคัญ คือบุคคลที่เป็นเจ้าของ ที่ดินได้เป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระนั้น อันหมายถึงค่าสิ่งของที่เอามาท่อสร้างหรือเพาะปลูก โดยถือเกณฑ์แห่งราคาส่งของในขณะที่น่าสัมภาระนั้นมาเป็นหลัก

ฉ) การเอาสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นมารวมเป็นส่วนควบ มาตรา 1316 บัญญัติว่า “ถ้าเอาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนมารวมเข้ากันจนเป็นส่วนควบหรือแบ่งแยกไม่ได้ไซ้ ท่านว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์สินที่รวมเข้ากัน แต่ละคนมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์สินของตนในเวลาที่ยรวมเข้ากับทรัพย์สิน

ถ้าทรัพย์สินหนึ่งอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินประธานไซ้ ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์สินอื่น ๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ”

มาตรา 1316 เป็นบทบัญญัติเฉพาะสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เพื่อกำหนดว่าใครจะเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่รวมกันเข้าจนเป็นส่วนควบ

มาตรา 1316 วรรคแรก เป็นกรณีที่สังหาริมทรัพย์ที่รวมกันเข้านั้น ไม่มีทรัพย์สินใดเป็นประธาน ซึ่งทรัพย์สินส่วนใดจะเป็นทรัพย์สินประธานได้ ต้องถือเอาทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนสำคัญที่สุดในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินที่รวมกันนั้นด้วย เช่น แหวนมุกนั้น ทรัพย์สินใดเป็นประธาน กรณีนี้ถือว่ามุกมีราคาสูงกว่าและสำคัญกว่าตัวเรือน แต่ถ้าเอามุกมาแกะสลักลงบนสิ่งของต่าง ๆ เช่น ที่เขี้ยวหุรี ก็ย่อมไม่ถือว่ามุกเป็นทรัพย์สินประธาน ฉะนั้นทรัพย์สินประธานนั้นย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป

กล่าวคือ ในบางกรณีก็ยึดถือคุณค่าหรือราคาของทรัพย์สินนั้นเป็นเกณฑ์สำคัญ แต่ในบางกรณีก็ต้องคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สินเป็นสาระสำคัญ

การรวมสภาพของทรัพย์สิน อาจจะรวมผสมกลมกลืนกันไปกลายเป็นสิ่งใหม่ขึ้นมาจนไม่สามารถหาร่องรอยของสิ่งหาทรัพย์สินเดิมได้ ฉะนั้น มาตรา 1316 วรรคแรก จึงบัญญัติให้เจ้าของทรัพย์สินทุกคนที่นำทรัพย์สินมารวมกันเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์สินที่นำมาวมกันเป็นส่วนควบหรือทรัพย์สินซึ่งแบ่งแยกไม่ได้นั้น และแต่ละคนมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์สินของตนในเวลาที่ยรวมเข้ากับทรัพย์สินอื่น เพราะไม่สามารถทราบได้ว่าทรัพย์สินส่วนไหนเป็นทรัพย์สินประธาน

ส่วนมาตรา 1316 วรรคสอง เป็นกรณีที่อาจถือหรือทราบได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินประธาน โดยให้เจ้าของทรัพย์สินประธานเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมกันเข้าแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์สินอื่น ๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินนั้น ๆ เช่น นายเอกเป็นเจ้าของล้อรถจักรยาน นายโทเป็นเจ้าของตัวรถจักรยาน ย่อมถือว่ นายโทเป็นเจ้าของรถจักรยานและรวมทั้งล้อรถจักรยานด้วย แต่ต้องชดใช้ราคาล้อรถจักรยานให้กับนายเอก

2) การได้มาโดยเข้าถือเอาซึ่งสิ่งหาทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1318-1322

เป็นกรณีที่สิ่งหาทรัพย์สินนั้นอาจเคยมีเจ้าของมาก่อน แต่เจ้าของเลิกครอบครองโดยมีเจตนาสละกรรมสิทธิ์ เช่น การที่เจ้าของสุนัขนำสุนัขไปปล่อย เป็นต้น หรือเป็นกรณีที่สิ่งหาทรัพย์สินนั้นไม่เคยมีเจ้าของมาก่อนเลย เช่น สัตว์ป่า ผลไม้ป่า เป็นต้น โดยการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของเช่นนี้สามารถกระทำโดยการเข้ายึดถือหรือแสดงการหวงแหนด้วยเจตนาจะเอาเป็นของตน

นอกจากนี้ สัตว์ป่าในที่รกร้างว่างเปล่าหรือในที่น้ำสาธารณะหรือที่ดินที่น้ำของผู้อื่นแต่เจ้าของมิได้หวงแหน ย่อมเป็นสัตว์ไม่มีเจ้าของผู้ใดจับได้จึงเป็นการเข้าถือเอาและถือเป็นเจ้าของสัตว์นั้น แต่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของ

กฎหมายหรือข้อบังคับอื่น ๆ ด้วย อย่างไรก็ตามการที่บุคคลทำให้สัตว์ป่าที่ไม่มีเจ้าของ
บาดเจ็บแล้วติดตามไปข้อมถือเป็นกรเข้าถือสัตว์ที่ไม่มีเจ้าของได้

3) การได้มาซึ่งของตกหาย ทรัพย์สินที่ใช้ในการกระทำ
ความผิดและสังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 1323-1328

1) การได้มาซึ่งของตกหาย

(1) ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ทำของหายหรือ
เจ้าของ หรือผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นโดยมิชักช้า หรือ

(2) แจ้งแก่บุคคลดังกล่าวในข้อ (1) โดยไม่
ชักช้า

(3) ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้ตำรวจหรือเจ้าหน้าที่
อื่นภายใน 3 วัน และแจ้งพฤติการณ์ตามที่ทราบ อันอาจเป็นเครื่องช่วยในการสืบหา
ตัวบุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น

สิทธิเรียกร้องเอารางวัลของผู้เก็บของได้ เมื่อได้
ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ผู้เก็บได้อาจเรียกเอารางวัลจากบุคคลผู้มีสิทธิจะรับ
ทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนร้อยละ 10 แห่งค่าทรัพย์สินภายในราคาพันบาท และถ้าราคา
สูงกว่านั้นขึ้นไปให้คิดให้อีกร้อยละ 5 ในจำนวนที่เพิ่มขึ้น

ถ้าผู้เก็บได้ ส่งมอบทรัพย์สินแก่ตำรวจหรือ
พนักงานงาน เจ้าหน้าที่อื่นนอกจากจะต้องให้รางวัลผู้เก็บได้ตามอัตราดังกล่าวแล้ว
เจ้าของทรัพย์สินยังจะต้องเสียค่าธรรมเนียมอีกร้อยละ 2 1/2 ให้แก่กรมตำรวจหรือทบวง
การอื่น ๆ อีกด้วย แต่ค่าธรรมเนียมจำนวนนี้ ท่านจำกัดไว้ไม่ให้เกินร้อยละบาทตามมาตรา
1324

ถ้าผู้เก็บได้ ซึ่งทรัพย์สินหายได้ปฏิบัติตาม
กฎหมายแล้ว และผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นมิได้เรียกเอาภายใน 1 ปีนับแต่วันที่เก็บได้

ไซรี ท่านว่ากรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้นตกแก่แผ่นดิน แต่ผู้เก็บได้มีสิทธิจะได้รับรางวัลร้อยละ 10 แห่งค่าของทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 1325

สำหรับสังหาริมทรัพย์อันมีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้ ถ้ามีผู้เก็บได้โดยพฤติการณ์ซึ่งไม่มีผู้ใดสามารถอ้างว่าเป็นเจ้าของได้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ตกเป็นของแผ่นดิน ผู้เก็บได้ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ตำรวจหรือเจ้าหน้าที่อื่นแล้ว มีสิทธิได้รับรางวัล 1 ใน 3 แห่งค่าทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 1328

นอกจากนี้ หากเป็นทรัพย์สินที่ตกหรือทิ้งทะเล หรือทางน้ำ หรือน้ำซัดขึ้นฝั่งนั้น จะเป็นกรณีที่ทรัพย์สินหายหรือไม่ก็ตาม อาจเป็นการทิ้งโดยจงใจ หรือทรัพย์สินพลัดตกไปโดยไม่รู้ แต่จะต้องมิใช่การที่สละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งต้องบังคับตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ในเรื่องนั้น ๆ เช่น พ.ร.บ. การเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 128 และมาตรา 129

ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการกระทำความผิด ทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำความผิดหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำผิดซึ่งถูกพนักงานเจ้าหน้าที่ยึด หรือเรียกให้ส่งมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และเก็บรักษาไว้ในกรมของรัฐบาล ซึ่งกรณีนี้อาจจะไม่มี การฟ้องคดีหรือมีการฟ้องคดีแล้ว แต่ศาลมิได้พิพากษาให้ริบหรือได้มีคำสั่งให้คืนเจ้าของแล้ว หากเจ้าของไม่เรียกคืนเสียภายใน 1 ปี นับแต่วันส่งหรือวันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วแต่กรณี หากเป็นกรณีที่ ไม่ทราบตัวเจ้าของกฎหมายให้รอไว้ 5 ปี จึงให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของแผ่นดิน แต่หากเป็นทรัพย์สินที่เสียหายหรือการเก็บรักษาจะไม่คุ้มกับตัวทรัพย์สิน กรมที่เก็บทรัพย์สินนั้นอาจขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นแล้วเก็บเงินที่ขายได้ไว้จนกว่าจะครบ 1 ปี ในกรณีทราบตัวเจ้าของหรือในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือ 5 ปี ในกรณีไม่ทราบตัวเจ้าของ ตามมาตรา 1327

4) การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1329-1332

มีหลักสำคัญในกฎหมายลักษณะทรัพย์สินอยู่เรื่องหนึ่งว่า “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” ซึ่งมีความหมายว่า ถ้าผู้โอนกรรมสิทธิ์ไม่อยู่ในฐานะ

จะโอนได้แล้ว ผู้รับโอนย่อมไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์นั้นไป เช่น นายคำลักแหวนเพชร ของนายขาวไปขายให้นายเหลือง เมื่อปรากฏว่านายเหลืองไม่มีสิทธิที่จะขายหรือโอน แหวนเพชรนั้น นายเหลืองย่อมไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ไป อย่างไรก็ตาม หลักกฎหมาย ดังกล่าวมีข้อยกเว้นว่า ในบางกรณีแม้ผู้โอนจะไม่มีสิทธิโอน แต่ผู้รับโอนก็ได้รับความคุ้มครอง กรณีดังกล่าวมีดังนี้

(1) ได้มาเพราะนิติกรรมอันเป็นโมฆียะ

มาตรา 1329 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้นย่อมมิเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินจะได้ ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆียะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกกล่าวภายหลัง”

เช่น นายแดงผู้เยาว์ขายรถจักรยานยนต์ให้นายดำ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม นิติกรรมนี้ตกเป็นโมฆียะ ซึ่งอาจ ถูกบอกกล่าวในภายหลังได้ ต่อมานายดำ ได้ขายรถจักรยานยนต์คันนั้นให้แก่ นายขาว ถ้า นายขาว ไม่รู้ว่านายดำ ได้จักรยานยนต์นั้นมาโดยนิติกรรมที่เป็นโมฆียะ ก็ถือว่า นายขาว ได้จักรยานยนต์นั้นมา โดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริต หากต่อมาผู้แทนโดย ชอบธรรมของผู้เยาว์บอกกล่าวนิติกรรมครั้งแรก ระหว่างนายแดงผู้เยาว์กับนายดำ ถือว่า นิติกรรมระหว่างผู้เยาว์และนายดำนั้นตกเป็นโมฆะ แต่ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์จะ เรียกรถจักรยานยนต์คันนั้นคืนจากนายขาวมิได้ เพราะนายขาวสามารถกล่าวอ้างตาม มาตรา 1329 ได้ว่าตนได้ทรัพย์สินนั้นมา โดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริต

(2) ได้มาเพราะซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต

ก) ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามมาตรา 1330 แม้ภายหลังจะ ปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลายก็ตาม สิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตมิเสียไป กล่าวคือ ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเด็ดขาด เจ้าของจะเรียกคืนมิได้เพราะการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงาน

พิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ศาลหรือเจ้าพนักงานได้ไต่สวนดูอย่างรอบคอบแล้ว ว่าทรัพย์ที่จะส่งขายนั้นเป็นของจำเลยโดยแท้จริงแล้ว และการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือ คำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น เป็นวิธีการเปิดเผยที่จะให้โอกาสบุคคลภายนอกได้แย่งคัดค้านได้ถ้าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย

การซื้อโดยสุจริตนี้ จะต้องเป็นไปโดยสุจริต ก่อนจะซื้อหรือขณะซื้อทรัพย์สินนั้น แม้ภายหลังจะรู้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยตาม คำพิพากษา หรือมีไฉ่ของบุคคลผู้ล้มละลายในกรณีที่ขายทอดตลาดตามคำสั่งของ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายก็ตาม ก็ถือว่าผู้ซื้อได้ซื้อทรัพย์สินนั้นโดย สุจริตตามหลักของมาตรา 1330 แล้ว

ข) ได้เงินตราโดยสุจริต มาตรา 1331 บัญญัติ ว่า “สิทธิของบุคคลผู้ได้เงินตราโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะ พิสูจน์ได้ว่าเงินนั้นมีไฉ่ของบุคคลซึ่งได้อोनให้มา”

คำว่า “เงินตรา” หมายความว่า สิ่งที่กฎหมาย บัญญัติ รับรองให้เป็นสิ่งที่ชำระหนี้กันได้ตามกฎหมาย เช่น ธนบัตร เหรียญห้าบาท เหรียญบาท เหรียญสลึง สตางค์

เงินตราตามมาตรา 1331 นี้ หมายถึงเงินตรา ของไทยเท่านั้นไม่ใช่เงินตราต่างประเทศ เพราะเงินตราต่างประเทศไม่สามารถเป็น สิ่งชำระหนี้ได้ตามกฎหมายไทย

สิทธิของผู้ได้เงินตราที่จะกล่าวอ้างตาม มาตรา 1331 ได้นั้น จะต้องได้เงินตราโดยสุจริต ความสุจริตนั้นหมายถึงว่า ก่อนที่จะ รับโอนหรือขณะที่จะรับโอนหรือแม้จะรับโอนในภายหลังก็ตาม ก็ยังถือว่าอยู่ในฐานะ ที่สุจริตตามมาตรา 1331 และผู้รับโอนคนต่อ ๆ มากี่ทอด ๆ แม้จะรู้หรือไม่รู้ถึงว่าเงิน นั้นไม่ใช่เงินของผู้โอนครั้งแรกก็ตาม ก็ถือว่ายอมได้สิทธิไปเพราะได้รับโอนจากผู้มี สิทธิโอนให้โดยชอบแล้ว

ค) ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาดหรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น มาตรา 1332 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ไม่จำเป็นต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อมา”

ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต หมายถึง ไม่รู้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของผู้ที่ขายให้หรือผู้ขายให้ไม่มีสิทธิที่จะนำมาขายให้คนอื่น ๆ เช่น ทรัพย์สินที่ถูกขโมยหรือถูกยักยอกมาขายให้คนอื่น

มาตรา 1332 นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ซื้อที่จะได้สิทธิไปเลยทีเดียวเพียงแต่กำหนดให้ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องคืนแก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อมาเท่านั้น ดังนั้น สิทธิที่ผู้ซื้อจะพึงมีพียงได้นั้น คือสิทธิที่จะยึดทรัพย์สินที่ซื้อมาเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์ใด ๆ ถ้าเจ้าของทรัพย์สินยอมชดใช้ราคาที่ซื้อมา ก็จำเป็นต้องคืนเพราะมาตรา 1332 บัญญัติบังคับให้ต้องคืนแก่เจ้าของ

5) การได้มาโดยอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1333

เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่มีผู้ครองกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว โดยการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความนี้เป็นกรณีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 1382 ถึงมาตรา 1386 คือการครอบครองปรปักษ์

การครอบครองปรปักษ์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

ตามมาตรานี้เป็น การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่น โดยการครอบครองที่กฎหมาย เรียกว่า การครอบครองปรปักษ์ อย่างไรก็ตามโดยที่ จะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้น จะต้องปรากฏว่าเป็นทรัพย์สินที่มี

เจ้าของซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ ถ้าทรัพย์สินนั้นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดิน นั้นยังไม่แบ่งโฉนดมีเพียงสิทธิครอบครองซึ่งเรียกว่าที่ดินมือเปล่า แม้จะมีการครอบครองเป็นเวลานานเท่าใดก็ตาม ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

วิธีการครอบครองปรปักษ์จะต้องได้รับความครบตามที่ มาตรา 1382 บัญญัติไว้ กล่าวคือ

1. ครอบครองโดยความสงบ การครอบครองมีความ ว่าได้เข้ายึดถือทรัพย์สินดังกล่าว เช่น เข้าไปทำนาที่ถือได้ว่าครอบครองหรือยึดที่นาแล้ว

ส่วนคำว่า “โดยความสงบ” หมายความว่า เจ้าของเขา มิได้ยื้อแย่งเอาคืนหรือไม่ได้ถูกฟ้องร้อง เป็นต้น トラบใดที่ยังไม่สงบ คือถูกยื้อแย่งเอา คืนหรือถูกฟ้องร้องแล้วก็เริ่มนับอายุความมาตรา 1382 มิได้

2. โดยเปิดเผย หมายความว่ามิได้มีการปิดบังหรือ ซ่อนเร้น เช่น เข้าไปครอบครองเฉพาะในเวลากลางคืน จะถือว่าเป็นการครอบครอง โดยเปิดเผยมิได้

3. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หมายความว่า ต้องเป็นการยึด ทรัพย์สินนั้นโดยมิใช่เป็นการยึดถือไว้แทนผู้อื่น อย่างไรก็ดี ถ้าผู้ครอบครองไม่มี เจตนาเป็นเจ้าของแล้วก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งเรื่องนี้ต้องดูพฤติการณ์เป็นเรื่องทั่ว ๆ ไป ตัวอย่างเช่น ปลูกบ้านแล้วหลังคาล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ไม่อาจถือได้ว่ามีเจตนาจะ ครอบครองที่ได้ชรายคานั้นโดยปรปักษ์ หรือที่ดินของเขามีเนื้อที่เพียงพอที่จะทำนาหรือ ทำสวนได้ ดังนั้น เพียงแต่เอารถไปจอดเพื่อล้างรถ หรือเพื่อจอดรถเท่านั้น จะถือว่า มีเจตนาจะเป็นเจ้าของในที่ดินนั้นไม่ได้

เมื่อมีการครอบครองนั้นครบองค์ประกอบ 3 ประการ ดังกล่าวแล้ว ก็มาดูว่า ทรัพย์สินที่ครอบครองเป็นทรัพย์สินประเภทไหน ถ้าเป็น อสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี หรือสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 5 ปีติดต่อกัน บุคคลนั้นจะได้กรรมสิทธิ์ทันที

อย่างไรก็ตาม ถ้าการครอบครองนั้นมีการขาดตอนจะ นับเวลาครอบครองอย่างไร เช่น ครอบครองมา 2 ปี แล้ว ต้องไปต่างจังหวัดเสีย 6 เดือน จะถือว่าการครอบครองขาดตอนหรือไม่ นับ 2 ปีที่ผ่านมาแล้ว และเริ่มนับระยะเวลาครอบครองใหม่หรือไม่ เรื่องนี้มาตรา 1384 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองขาดการยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมัครและได้คืนภายในเวลา 1 ปีนับตั้งแต่การยึดถือหรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในกำหนดนั้นไซ้ ท่านห้ามมิให้ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง” ทั้งนี้ เพราะว่าหากมีการขาดการยึดถือทรัพย์สินและได้คืนการครอบครองภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันขาดการยึดถือหรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในหนึ่งปี ไม่ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลงแต่ถือว่าเป็นการครอบครองติดต่อกันได้ขาดตอน อย่างไรก็ตาม การขาดการยึดถืออื่นนั้น จะต้องเป็นการขาดยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมัครใจเป็นสำคัญ เช่น ถูกแย่งการครอบครองไป หรือมีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้ครอบครองต้องพ้นจากการครอบครอง เช่น เป็นข้าราชการแต่ถูกส่งไปต่างประเทศและได้กลับมาภายในเวลา 1 ปี ไม่ถือว่าการขาดการยึดถือ

ส่วนกรณีไปบวช ไปศึกษาต่อต่างประเทศ ถือว่าเป็นการสมัครใจขาดการยึดถือ จึงนับเป็นการขาดการยึดถือได้

ตัวอย่าง ก. ครอบครองที่นาโดยเปิดเผยสงบและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของโดยสุจริตเพื่อทำนา ต่อมาเดือนตุลาคมน้ำท่วมทำนาไม่ได้ ก. ขาดการครอบครองไปถือว่าไม่สมัครใจ ต่อมาอีก 6 เดือน น้ำลด ก. มาครอบครองทำนาต่อถือว่า ก. ครอบครอง ติดต่อกันอยู่มีขาดตอน

ปัญหาว่า หาก ก. ครอบครองแล้วต่อมาไม่ครอบครองอีกต่อไป ข. เข้ามาครอบครองต่อจะขอนับเวลาที่ ก. ได้ครอบครองแล้วมานับรวมกันระยะเวลาที่ ข. ครอบครองจะได้หรือไม่ ในเรื่องนี้ มาตรา 1385 ได้บัญญัติว่า “ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาของตนเอง ก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้นและถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างการครอบครองของ ผู้โอนไซ้ ท่านว่าข้อบกพร่องนั้นอาจถูกยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้”

การที่จะนับระยะเวลาการครอบครองครั้งก่อนติดต่อกับหรือรวมกับการครอบครองของตนได้ตามมาตรา 1385 จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้คือ

1) การครอบครองครั้งก่อนนั้นจะต้องเป็นการครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตามมาตรา 1382 และ

2) ต้องเป็นการโอนการครอบครอง เช่น การมอบการครอบครองให้โดยการให้หรือซื้อขายหรือรับมรดกก็คือเป็นการโอนการครอบครอง แต่หากเป็นกรณีที่ทำก่อนผู้ครอบครองก่อนสละการครอบครองเฉย ๆ หรือมีการแย่งการครอบครองจากผู้ครอบครองต่อมาจะนับเวลาครอบครองต่อไม่ได้

ตัวอย่าง ก. ครอบครองปรปักษ์ที่ดินมา 7 ปี แล้วเลยครอบครองต่อไป ข. จึงเข้าครอบครองต่อ ดังนี้ ข. จะนับเวลา 7 ปี ต่อกับ ก. ได้ครอบครองมานับ รวมกันมิได้

หรือ ก. ครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้นมา 8 ปี ดังนั้น ข. จะนับระยะเวลา 8 ปี ตนก่อนมาเข้าร่วมเข้ากับการครอบครองของตนมิได้

นอกจากนี้ ผู้โอนการครอบครองมีข้อบกพร่องอย่างไร ข้อบกพร่องย่อมตกทอดมายังผู้รับโอนในการนับรวมระยะเวลานั้นด้วย เช่น ครอบครองมา 3 ปีแล้ว ขาดการครอบครองไป 2 ปี กลับมาครอบครองอีก 4 ปี แล้วโดยการครอบครองให้ ข. นับเวลาของ ก. ได้เพียง 4 ปีเท่านั้น

6) การได้มาซึ่งที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1334

เป็นกรณีที่ดินนั้นถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304 (1) โดยหลักแล้วจะได้กรรมสิทธิ์โดยนิติกรรมหรืออายุความมิได้ นอกจากจะเข้ากรณีตามที่กฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ ตาม พ.ร.บ.ออกโฉนดที่ดินตั้งแต่

พ.ศ. 2497 ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดินอาจให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการจัดสรรของรัฐตามมาตรา 27, 29 ถึง 33

6.2 สิทธิครอบครอง

สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เป็นสิทธิที่บุคคลมีอยู่ในทรัพย์สิน ในอันที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน โดยจะยึดถือไว้เองหรือจะให้ผู้อื่นถือทรัพย์สินนั้นไว้ให้ก็ได้ และเมื่อบุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน บุคคลนั้นย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

สิทธิครอบครองมิใช่กรรมสิทธิ์ แต่เป็นสิทธิที่มีผลตามกฎหมายรองลงมาจากกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้

6.2.1 ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิในการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยอาจเป็นการส่งเสียงรบกวน หรือเป็นการขัดขวางต่อการใช้ทรัพย์สินของผู้มีสิทธิครอบครอง สิทธิที่จะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ผู้มีสิทธิครอบครองย่อมกระทำได้ที่โดยมิต้องฟ้องร้องต่อศาล แต่ถ้าผู้รบกวนยังขัดขืนหรือโต้แย้งสิทธิอยู่ผู้มีสิทธิครอบครองต้องใช้สิทธิทางศาลจะกระทำการเองโดยพลการมิได้ และการใช้สิทธิทางศาลนอกจากจะขอให้ปลดเปลื้องการรบกวนที่เกิดขึ้นแล้ว ยังขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามมิให้กระทำการรบกวนได้อีก โดยการใช้สิทธิทางศาลในการฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้นต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกรบกวน ตามมาตรา 1374

6.2.2 ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืนจากผู้ที่ย่างการครอบครองโดยมิชอบ การแย่งการครอบครองนั้นอาจเป็นการแย่งการครอบครองโดยตรง หรือเพียงแต่โต้แย้งคัดค้านสิทธิครอบครอง ในเมื่อผู้โต้แย้งได้ยึดถือครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ก่อนแล้วก็ได้ โดยเมื่อผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครอง ต้องใช้สิทธิฟ้องคดีเพื่อเรียกคืนการครอบครองภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

6.2.3 ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิได้ดอกลูก จากการใช้ผู้เช่าการครอบครอง ส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้มีสิทธิครอบครอง หรือผู้มีสิทธิครอบครองจำต้องส่งทรัพย์สินแก่ผู้มีกรรมสิทธิในทรัพย์สิน โดยถ้าผู้ต้องคืนได้ทรัพย์สินไปโดยสุจริตคงต้องคืนทรัพย์สิน แต่เพียงเท่าที่เป็นอยู่ในขณะคืนและหากต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา หรือซ่อมแซมอย่างใดเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นก็มิมีสิทธิเรียกคืนได้ และดอกลูกที่ได้ระหว่างทรัพย์สินยังอยู่กับตนนั้นก็ไม่ต้องคืนให้ แต่ถ้าผู้ต้องคืนได้ทรัพย์สินไปโดยทุจริตต้องคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมที่ตนได้ไป หากทรัพย์สินสูญหาย บุปสลาย ก็ต้องใช้ราคาจนครบและดอกลูกที่เกิดขึ้นระหว่างใช้ทรัพย์สินก็ต้องคืนไปกับทรัพย์สินด้วย

6.2.4 ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิโอนสิทธิครอบครองได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองหรือถ้าผู้รับโอนสิทธิครอบครองหรือผู้แทนได้ยึดถือทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว การโอนสิทธิครอบครองย่อมกระทำได้โดยแสดงเจตนา หรือหากผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินนั้นอยู่การโอนสิทธิครอบครองอาจจะทำได้โดยแสดงเจตนาว่าต่อไปจะยึดถือทรัพย์สินนั้นแทนผู้รับโอนหรือตัวแทนผู้รับโอน ตลอดจนถ้าผู้มีสิทธิครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปอีกแล้วสิทธิครอบครองย่อมสิ้นสุดลง และต่อจากนั้นถ้าผู้ใดเข้ายึดถือทรัพย์สินนั้นด้วยเจตนายึดถือเพื่อตนผู้ผู้นั้นย่อมได้สิทธิครอบครองไปทันที

6.3 ภาระจำยอม

ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่มาจำกัดตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ลดน้อยลงไป โดยเจ้าของทรัพย์สินต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

การได้มาซึ่งภาระจำยอม มี 2 ประการ

6.3.1 ได้มาโดยนิติกรรม คือ ด้วยความตกลงซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียน เช่น เจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งตกลงยินยอมให้เจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ใช้ทางผ่านที่ดิน เป็นต้น

6.3.2 ได้มาโดยอายุความ เช่น เจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งเดินผ่านที่ดินอีกแปลงหนึ่งเป็นเวลา 10 ปีขึ้นไป เป็นต้น

6.4 สิทธิอาศัย

สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง กล่าวคือ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัย ในโรงเรียนของบุคคลอื่น บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรียนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า

สิทธิอาศัยเป็นนิติกรรมอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น จึงต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียน ไม่ใช่อนุญาตด้วยวาจาเท่านั้น และจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตผู้อาศัยก็ได้

6.5 สิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดขึ้นเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินนั้น

สิทธิเหนือที่ดินเกิดขึ้น เช่น เจ้าของที่ดินทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนอนุญาตให้ผู้อื่นมาสร้างบ้านเรือนบนที่ดินของตน โดยผู้ปลูกสร้างโรงเรียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิในบ้านเรือนนั้นตลอดไป เป็นต้น

สิทธิเหนือพื้นดินจะก่อให้เกิดขึ้นโดยกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้ นอกจากนี้สิทธิเหนือพื้นดินยังอาจโอนและรับมรดกกันได้อีกด้วย

6.6 สิทธิเก็บกิน

สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิมีแต่เพียงสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น โดยกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิก็ได้ โดยมากมักจะเป็นที่เรื่องบิดามารดาภักที่ให้นุตร แต่ถ้าวุตรจะเนรคุณจึงให้นุตรทำหนังสือจดทะเบียนให้บิดามารดาภักที่ให้นุตรและถือเอาประโยชน์ เช่น เก็บค่าเช่าในที่ดินนั้นต่อไป ส่วนที่ดินนั้นบิดาได้ทำหนังสือจดทะเบียนโอนให้นุตรไปแล้ว เป็นต้น

สิทธิเก็บกินนี้ ถ้าผู้ทรงสิทธิถึงแก่ความตาย สิทธิก็เป็นอันสิ้นไปด้วยเสมอ

6.7 ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งรองลงมาจากสิทธิเก็บกิน กล่าวคือ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงครอบครองทรัพย์นั้นอยู่ แต่มีหน้าที่ต้องแบ่งปันผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นไปให้บุคคลอีกคนหนึ่ง คือผู้รับประโยชน์

ตัวอย่าง ลูกหนี้เจ้าของห้องแถวทำหนังสือและจดทะเบียนยอมให้เจ้าหนี้มีสิทธิในค่าเช่าห้องแถวของตน เป็นต้น

7. ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิและทรัพย์สิน

7.1 ทรัพย์สินมีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินหรือเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือตัวทรัพย์บังคับเข้ากับทรัพย์นั้นโดยตรง ส่วนบุคคลสิทธินั้นวัตถุแห่งสิทธิเป็นการกระทำหรือคว้นกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งโดยตรง หรือส่งมอบทรัพย์สินวัตถุแห่งสิทธิเหนือตัวบุคคลหรือผู้สืบสิทธิหรือทายาท

7.2 ทรัพย์สินที่ก่อตั้งขึ้นด้วยอำนาจกฎหมายโดยตรง กล่าวคือ กฎหมายจะต้องบัญญัติรับรู้ไว้ ส่วนบุคคลที่ก่อตั้งขึ้นด้วยสัญญาและนิติเหตุ คือ ละเมิด จัดการงานนอกสั่ง หรือลาภมิควรได้

7.3 ทรัพย์สินก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลทั่วไป กล่าวคือ บุคคลทั่ว ๆ ไป จะต้องยอมรับ ไม่รบกวนสิทธิของเจ้าของในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ส่วนบุคคลสิทธิเป็นหน้าที่ของลูกหนี้ที่จะกระทำหรืองดเว้นกระทำการตามความผูกพันที่ตนได้ก่อให้เกิดหนี้ขึ้น

7.4 ทรัพย์สินไม่อาจสิ้นสุดไปด้วยการไม่ใช้ เช่น เรามีสิทธิอยู่ในของสิ่งหนึ่งอยู่ แม้เราจะทิ้งของนั้นไว้โดยไม่ใช้นานเท่าใดก็ดี ทรัพย์สินคือกรรมสิทธิ์ของเรานั้นยังคงอยู่แก่เราเสมอ ยกเว้นภาระจำยอมและภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดว่าถ้าไม่ใช้ 10 ปี ทรัพย์สินนี้จะหมดไป ส่วนบุคคลสิทธินั้น ถ้าเจ้าหนี้เพิกเฉยไม่บังคับเสียภายในระยะเวลากฎหมายกำหนดไว้ ก็เป็นขาดอายุความห้ามมิให้ฟ้องร้อง เช่น เมื่อมีใครมายืมเงินเราไป ถ้าเราไม่ฟ้องร้องให้เขาใช้ภายใน 10 ปี นับแต่หนี้ถึงกำหนดชำระ เราก็ยอมฟ้องลูกหนี้นั้นไม่ได้