

บทที่ 10

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง ฉะนั้นการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจึงเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะได้มาโดยผลของกฎหมายหรือโดยทางนิติกรรมก็ได้ การได้มาโดยนิติกรรมนั้นไม่เป็นปัญหา เพราะทรัพย์สินที่จะได้มานั้นถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ต้องคุ้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยนิติกรรมในรูปแบบใด ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ เช่น เรื่องซื้อขายก่อต้องนำทบัญญัติในมาตรา 1299 วรรคแรกมาใช้บังคับ ส่วนการได้มาโดยผลของกฎหมายนั้น บัญญัติไว้ในมาตรา 1308 ถึงมาตรา 1334

การได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ที่ง่อกرمตลิ่ง

มาตรา 1308 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่ง่อกرمตลิ่ง ที่งอกย้อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่ง่อกرمตลิ่ง หมายความว่า “ที่ดินซึ่งตามปกติน้ำท่วมไม่ถึง เดิมเป็นที่ขายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง ต่อมาก็ได้ออกเงินชี้จนน้ำท่วมไม่ถึง อาจจะค่อย ๆ งอกขึ้นโดยธรรมชาติ น้ำได้พัดพาเอกสารดินดินทรายเข้ามาทับลงที่ขายตลิ่งนั้นสูงขึ้นจนเป็นที่ง่อกرمตลิ่ง ฉะนั้น ที่ง่อกرمตลิ่งจึงเกิดโดยธรรมชาติ ค่อย ๆ งอกเพิ่มขึ้นจากฝั่งออกไป ไม่ใช่จากการท่องน้ำเข้ามาหาตลิ่ง ถ้ามีคนนำดินมาถมตลิ่งเพื่อให้ตลิ่งนั้นงอกเงยขึ้นก็ไม่ใช่ที่ง่อกرمตลิ่ง ตามมาตรา 1308 นี้ เพราะมิได้เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติ

คำพิพากษาฎีกาที่ 924/2501 ที่ง่อกرمตลิ่งหมายถึง ที่งอกตามธรรมชาติ ไม่ใช่ที่ซึ่งถมขึ้นในขายทะเล

คำพิพากษาฎีกาที่ 350/2522 ที่ตีนเขินขายคลองเป็นที่ขายตลิ่งของคลองน้ำ ท่วมถึงรวม 3 เดือนทุกปี ไม่ใช่ที่งอกจากที่ดินมีโอนดของโจทก์

ที่งอกริมคลึงนั้นไม่ว่าจะเป็นที่งอกริมคลึงของทะเล หรือแม่น้ำลำคลอง ก็เป็นที่งอกริมคลึงตามมาตรา 1308 นี้ ที่งอกริมคลึงถือว่าตอกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของ ที่ดินแปลงนั้น แต่ที่งอกริมคลึงกับที่ดินแปลงนั้นจะต้องไม่มีทางสาธารณูปะกันกลางอยู่ เช่น มีถนนสาธารณะขวางอยู่ ไม่ว่าจะเป็นทางรถชนิดหรือทางเดินเท้า และมีแนวคำพิพากษากาลฎีกาวิพากษาว่า กรณีจำารางทางน้ำฝนตกไหลคั่นระหว่างที่ดินกับที่งอก ที่งอกแปลงนั้นไม่ตอกเป็นของเจ้าของที่ดินที่ติดกับที่งอก

แต่มีคำพิพากษากาลฎีกาวิพากษาที่ 1289/2523 ที่พิพากษาเป็นที่ชายคลึงน้ำท่วมถึงแล้วค่อย ๆ งอกไปทางแม่น้ำจนน้ำท่วมไม่ถึง ที่พิพากษาจึงเป็นที่งอกริมคลึงที่ออกจากที่ดินของโจทก์ ทางเดินเลียบแม่น้ำระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่พิพากษาเป็นทางที่ชาวบ้านอาศัยใช้เป็นทางสัญจรไปมา แม้มื่อ 4 ปีมานี้โจทก์ได้อุทิศให้เป็นถนนสาธารณะ ก็หาทำให้ที่งอกซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้วตามมาตรา 1308 เปลี่ยนแปลงไม่ และจะถือว่า เป็นที่งอกซึ่งออกจากถนนสาธารณะได้

คำพิพากษากาลฎีกาวิพากษาที่ 1532/2509 ที่พิพากษากับที่ดินในโฉนดของโจทก์มีทางหลวงคั่น ที่ดินในโฉนดและที่ดินพิพากษาเป็นที่ดินคนละแปลงกัน จะนั้นจะถือว่าที่พิพากษาเป็นที่งอกของที่ดินในโฉนดตามมาตรา 1308 มิได้

ที่งอกเมื่อเกิดขึ้นแล้วจะเป็นที่งอกที่สามารถมีกรรมสิทธิ์หรือจะมีเพียงสิทธิครอบครองนั้นต้องแล้วแต่ว่าที่ดินที่ติดกับที่งอกริมคลึงนั้นมีโฉนดหรือไม่ ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่งอกนั้นก็ถือว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ได้ ถ้าที่ดินที่ติดที่งอกริมคลึงเป็นที่ดินมีอเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ที่งอกริมคลึงก็มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

ปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่งอกริมคลึง ถ้าที่งอกริมคลึงเกิดขึ้นริมฝั่งที่ดินซึ่งหลายเจ้าของ ก็ต้องใช้วิธีลากเส้นตั้งจากกันแนวริมฝั่งออกไปเป็นเส้นคู่ขนานจากริมเขตของเจ้าของที่ดินแต่ละคนที่งอกที่อยู่หน้าที่ดิน ซึ่งในแนวเขตเส้นขนานของผู้ใดก็เป็นของเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่งอกนั้น

คำพิพากษากาลฎีกาวิพากษาที่ 662/2507 ที่ดินมีโฉนดของจำเลยมีที่งอกริมคลึง จำเลยยื่นได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่งอกนี้รวมกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนด เมื่อจำเลยจำหนอง

ที่คินโฉนคนี้ และเมื่อโอนที่แปลงนี้เป็นการชำระหนี้งานอง ถ้าไม่ต้องการจำนำองและโอนส่วนที่เป็นที่ออกด้วย จำเลยก็ต้องแสดงเจตนาไว้ให้ชัด มิฉะนั้นที่ออกนั้นจะต้องติดไปด้วย คำพิพากษากฎาที่ 905/2508 ที่งอกหน้าที่คินย้อมตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่คินแปลงนั้น

ที่งอกหน้าที่คินที่มีโฉนด เมื่อมีผู้ครอบครองเป็นส่วนสำคัญความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี ที่งอกนั้นย้อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครอง

คำพิพากษากฎาที่ 2502/2533 ที่คินจำเลยตั้งอยู่ติดกับร่องน้ำสาธารณะประชาชนนำขยะและสิ่งของไปทิ้งจนร่องน้ำดีน้ำเสื่อมเป็นที่รบาน ดังนี้ แม้ที่คินดังกล่าวจะดีน้ำเสื่อมมีระดับเสมอ กับที่คินของจำเลย แต่ก็มิใช่ที่งอกกรรมดลึง เพราะมิได้ออกไปจากที่คินของจำเลย

คำพิพากษากฎาที่ 149/2543 เคิมที่พิพากษาเป็นที่ขาดดิ่งที่น้ำท่วมถึงกล้ายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) ที่พิพากษาเพิ่งกล้ายเป็นที่งอกหลังจากมีการสร้างถนนเมื่อ 4 ถึง 5 ปีมาแล้ว ดังนั้นก่อนหน้าที่พิพากษาเป็นที่งอกแม่โจกจะครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่พิพากษาเป็นที่งอกเชื่อมติดกับที่คินของจำเลยที่ 1 ที่งอกพิพากษาจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ด้วย เมื่อโจกจะครอบครองยังไม่ถึงสิบปีโจกจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382

Hague และทางน้ำดีน้ำเสื่อม

มาตรา 1309 บัญญัติว่า “ Hague ที่เกิดใหม่ในทะเลสาป หรือในทางน้ำ หรือในเขตทางน้ำของประเทศคือ และห้องทางน้ำที่เขินขึ้นคือ เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน”

Hague ที่เกิดขึ้นในทะเลสาป ทางน้ำ แม่น้ำ บึง น้ำจะเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินได้ต่อเมื่อ ทางน้ำ แม่น้ำ บึงน้ำต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ถ้า Hague หรือห้องทางน้ำที่ดีน้ำเสื่อมเกิดในที่คินที่เป็นของเอกชนแล้ว Hague น้ำที่เป็นของเอกชนไม่ใช่ทรัพย์สินของแผ่นดิน สำหรับ Hague ที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน เมื่อเกิดขึ้น

แล้วก็ถูกเป็นที่คินกร้างว่างเปล่า ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304

(1)

คำพิพากษาที่ 1488/2497 ทรัพย์มูลเกิดขึ้นกลางน้ำหน้าที่คิน แต่มีร่องน้ำ ก้น ไม่ใช่ที่งอกอันจะเป็นของเจ้าของที่คิน rim คลึง

สร้างโรงเรือนในที่คินของผู้อื่นโดยสุจริต

มาตรา 1310 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่คินของผู้อื่นโดยสุจริต ให้รักษาไว้เจ้าของที่คินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่คินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง

แต่ถ้าเจ้าของที่คินสามารถแสดงได้ว่ามิได้มีความประมาทเลินเล่อ จะบอก ปัดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้นและเรียกให้ผู้สร้างรื้อออกรีบ และทำที่คินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เว้นไว้แต่ถ้าการนี้จะทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควร ให้รักษาไว้เจ้าของที่คินจะเรียกให้ผู้สร้าง ซึ่งที่คินหักหมดหรือแต่บางส่วนตามราคากำไร”

ลักษณะสำคัญของมาตรา 1310 คือ

- (1) การสร้างโรงเรือนทั้งหลังในที่คินของผู้อื่น
- (2) โดยสุจริต

ผลโรงเรือนตกเป็นส่วนควบกันที่คิน แต่ต้องใช้ค่าที่คินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนให้แก่เจ้าของโรงเรือนนั้น

1. การสร้างโรงเรือนทั้งหลังในที่คินของผู้อื่น

กรณีสร้างโรงเรือนในที่คินของผู้อื่นตาม มาตรา 1310 เป็นการสร้างโรงเรือนทั้งหลังมิใช่เพียงแต่ต่อเติมโรงเรือนและ มาตรา 1314 บัญญัติให้นำ มาตรา 1310, มาตรา 1311 และมาตรา 1313 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้นจึงรวมตลอดถึงการก่อสร้างใดๆ ซึ่งติดที่คิน เช่น การก่อสร้างสะพาน อนุสาวรีย์ สิ่งก่อสร้างต่างๆ ด้วยแต่สิ่งก่อสร้างนั้นๆ ต้องเป็นส่วนควบกันที่คิน ตามมาตรา 144 เพียงแต่เอาไม้กระดาน 2 – 3 แผ่น

มavaeng เป็นสะพานไม่เป็นการก่อสร้างตามมาตรา 1314 ที่จะนำมาตรา 1310 มาใช้บังคับได้

2. การสร้างโรงเรือนโดยสุจริต หมายความว่าเป็นการสร้างโดยเข้าใจผิดว่าที่คืนแปลงนั้นเป็นของตน แต่ถ้ารู้ว่าที่คืนแปลงนั้นเป็นของผู้อื่น จะทราบเจ้าของหรือไม่ตาม เจ้าของอนุญาติ หรือยินยอมให้ปลูกสร้างได้ เช่นบิดาอนุญาติให้ปลูกสร้างบ้านบนที่คืนโดยบอกว่าเมื่อขายจะยกที่คืนแปลงนี้ให้ก็ไม่ใช้การสร้างโดยสุจริต เพราะไม่แน่อนว่าผู้สร้างจะเป็นเจ้าของในอนาคต แต่ถ้าทำสัญญาจะซื้อขาย หรือจะให้ หรือจะแลกเปลี่ยนโดยมีข้อตกลงในสัญญาจะไปโอนจดทะเบียน แต่ก่อนที่จะโอนผู้จะซื้อ จะรับการให้ หรือแลก เปลี่ยนได้ปลูกสร้างโรงเรือนบนที่คืนนั้น แม้ภายหลังจะเกิดเหตุใดที่ทำให้ไม่มีการจดทะเบียนเกิดขึ้น ก็ถือว่าผู้ปลูกสร้างโรงเรือน ปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริต ตามมาตรา 1310 ความสูตรนี้ต้องมีอยู่ถึงปลูกสร้างโรงเรือนทั้งหลังเสร็จ ถ้าปลูกสร้างโรงเรือนบนที่คืนของผู้อื่นโดยสุจริต แต่ต่อมากายหลังจากสร้างเสร็จแล้วจึงทราบว่าที่คืนแปลงนั้นไม่ใช่ของตน เช่นนี้ยังถือว่าผู้นั้นสร้างโดยสุจริต นำมาตรา 1310 มาใช้บังคับได้ (คำพิพากษากฎีกาที่ 881/2510, 511/2520) การสร้างโรงเรือนโดยสุจริตอาจเกิดจาก การทำสัญญาเช่าที่คืนแปลงหนึ่ง แต่ผู้เช่าไปสร้างโรงเรือนบนที่คืนในที่คืนของผู้อื่นผิดแปลง โดยทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามิได้ประมาทเลินเล่อ

ตามมาตรา 1310 วรรค 1 กล่าวถึงความสูตรของผู้สร้างโรงเรือน ไม่ได้บัญญัติถึงเจ้าของที่คืนว่าสูตรหรือประมาทเลินเล่อแต่อย่างใด แต่ถ้าเจ้าของที่คืนไม่ต้องการโรงเรือนเป็นตามมาตรา 1310 วรรค 2 ภาระการนำสืบตกลงกับเจ้าของที่คืนต้องพิสูจน์ว่าตนมิได้ประมาทเลินเล่อ

ผลโรงเรือนตกเป็นส่วนควบกับที่คืน แต่ต้องใช้ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้น
พระสร้างโรงเรือนให้แก่เจ้าของโรงเรือนนั้น

โรงเรือนตกเป็นส่วนควบกับที่คืนตามมาตรา 144 วรรค 2 แต่เจ้าของที่คืนจะได้โรงเรือนไปเปล่าๆ เลยไม่ได้ต้องชดใช้ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นพระสร้างโรงเรือนนั้น

การที่เจ้าของที่ดินต้องซคใช้ ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราสสร้างโรงเรือนจึงเป็นข้อยกเว้น
ของส่วนควบตามมาตรา 144 วรรค 2

ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราสสร้างโรงเรือนให้แก่เจ้าของโรงเรือน เป็นค่า
แตกต่างระหว่าง การศีริราคาก่อสร้างหักลบกับราคาก่อสร้างที่ดินถ้าไม่มีโรงเรือน ได้
เท่าไรก็เป็นราคาก่อสร้างที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราสสร้างโรงเรือนนั้น ที่ดินแปลงนั้นอาจเป็นที่ดิน
เปล่าๆ ไม่มีสิ่งก่อสร้างใดๆ หรือเป็นที่ดินที่มีสิ่งก่อสร้างอื่นๆอยู่เดิมก็ได้ ค่าที่ดินเพียงที่
เพิ่มขึ้นเพราสสร้างโรงเรือนไม่ใช่ค่าสัมภาระ ค่าก่อสร้าง หรือค่ารับเหมาสร้างโรงเรือน
การคิดราคาก่อสร้างจะเป็นเกณฑ์ กรณีเป็นการที่เจ้าของที่ดินซคใช้ราคาก่อสร้าง
เรือนที่ผู้ปลูกสร้างโดยสุจริต และผลโรงเรือนก็ตกเป็นของเจ้าของที่ดินทันทีตามหลัก
ส่วนควบ การศีริราคาก่อสร้าง จึงต้องคิดเมื่อเวลาที่โรงเรือนตกเป็นส่วนควบกับที่ดิน แต่
ถ้ายังไม่ได้ชำระราคาก่อสร้าง แล้วผู้ปลูกสร้างได้อัญญาในโรงเรือนต่อมาโดยเจ้าของที่ดินไม่ทราบเจ้า
ของที่ดินอาจเรียกเป็นค่าเช่าโรงเรือนจากเจ้าของโรงเรือน หักลบกับค่าที่ดินเพียง
ที่เพิ่มขึ้นเพราสสร้างโรงเรือน หรือจะคิดศีริราคาก่อนกับการเรียกคอกเบี้ยตามการซคใช้
ค่าสิน ใหม่ทดแทนเพื่อละเอียด ตามมาตรา 440 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง ใน
กรณีที่ต้องใช้ราคาก่อสร้างอันได้อาช่องเข้าไป ในกรณีที่ต้องซคใช้ราคาก่อสร้างอันลดลง
เพราสบุบสลายก็คือ ฝ่ายผู้ด้องเสียหายจะเรียกคอกเบี้ยในจำนวนเงินที่จะต้องซคใช้คิดตั้งแต่
เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการประมาณราคานั้นก็ได้ เช่นเดียวกับในมาตรา 1310 วรรค 2
เวลาที่ศีริราคาก่อสร้าง ที่เจ้าของที่ดินเรียกให้ผู้สร้างซื้อที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมด ถือว่าเจ้า
ของที่ดินเป็นฝ่ายผู้ด้องเสียหาย ตามมาตรา 440 และในมาตรา 225 ใช้ฐานในการคิดเช่นเดียวกัน
ถ้าลูกหนี้จำต้องซคใช้ค่าสิน ใหม่ทดแทนเพื่อราคาวัตถุอันได้เสื่อมเสียไประหว่าง
ผิดนัดก็คือ หรือวัตถุอันไม่อาจส่งมอบได้เพราเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกิดขึ้นระหว่างผิด
นัดก็คือ ท่านว่าเจ้าหนี้จะเรียกคอกเบี้ยในจำนวนที่จะต้องใช้เป็นค่าสิน ใหม่ทดแทน คิดตั้ง
แต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการประมาณราคานั้นก็ได้ วิธีเดียวกันนี้ ท่านให้ใช้ตลอด
ถึงการที่ลูกหนี้จำต้องใช้ค่าสิน ใหม่ทดแทน เพื่อการที่ราคาวัตถุตกต่ำเพราสบุบสลาย
เสียลงในระหว่างเวลาที่ผิดนัดนั้นด้วย แต่สิทธิการเรียกร้องตาม มาตรา 440 ในมูลละเอียด

จะเป็นสิทธิในลักษณะที่ใกล้เคียงมาตรา 1310 กว่าสิทธิเรียกร้องตามลักษณะหนึ่งตาม มาตรา 225

ผู้สร้างโรงเรือน หมายถึงเจ้าของโรงเรือนมิใช่ผู้รับเหมา หรือช่างที่ก่อสร้าง โรงเรือน

คำพิพากษามาตรฐานที่ 200 / 2505 ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น เกิดจากสิ่งปลูกสร้าง ผู้มีสิทธิจะเรียกได้คือผู้ว่าจังหวัดเป็นเจ้าของภาระที่ว่าจัง ส่วนผู้รับเหมามีสิทธิเรียกจากเจ้าของที่ดินไป

กรณีสัมภาระที่นำมาปลูกนั้น เช่น ไม้กระดาน อิฐ ปูน ทราย ที่นำมาปลูก สร้างขึ้นเป็นบ้านนั้นจะเป็นของผู้ใดไม่สำคัญ ถ้าผู้ปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น โดยสุจริต แม้ไม่หรือสิ่งที่นำมาปลูกสร้างโรงเรือนนั้นเป็นของผู้อื่นก็เข้าตามมาตรา 1310 คือ เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น แต่ต้องชดใช้ราคาที่เพิ่มขึ้นพระว่าสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง การนำเอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกในที่ดินของตนต้องเป็นไปตามมาตรา 1315 ไม่ใช่มาตรา 1310 และมาตรา 1311

ตามมาตรา 1310 นี้ ไม่จำเป็นว่าที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่ว่างเปล่าอยู่ก่อน แม้จะมีสิ่งปลูกสร้างอยู่เดิมแล้วก็ตาม ถ้ามีการปลูกสร้างลงบนที่ดินนั้นอีกก็นำมาตรา 1310 มาใช้ได้ แต่ต้องมิใช่กรณีที่เป็นการต่อเติมสิ่งปลูกสร้างหรือโรงเรือนที่มีอยู่เดิม

ลักษณะสำคัญของมาตรา 1310 วรรค 2 คือ

- 1) สร้างโรงเรือนทั้งหลังในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต
- 2) เจ้าของที่ดินมิได้ประมาณเดินเล่อ
- 3) เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น
 - (1) ให้ผู้สร้างรื้อถอนทำที่ดินให้เป็นดังเดิม
 - (2) แต่ถ้าทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควร ให้เจ้าของโรงเรือนซื้อที่ดินตาม

ราคาตลาด

1. สร้างโรงเรือนทั้งหลังในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ซึ่งเป็นกรณี เช่นเดียวกับมาตรา 1310 วรรคแรก

2. เจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ ตามมาตรา 1310 วรรค 2 เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ ซึ่งเจ้าของที่ดินมีหน้าที่ในการพิสูจน์ว่าตนมิได้ประมาทเลินเล่อ แต่ในมาตรา 1310 วรรคแรกไม่ได้บัญญัติถึงเจ้าของที่ดินว่าได้ประมาทเลินเล่อ ปลดอบุคคลอื่นมาปลูกสร้าง หรือไม่ได้ประมาทเลินเล่ออย่างไร จะนั้นถ้าเจ้าของที่ดินคนใดประมาทเลินเล่อ ก็นำมาตรา 1310 วรรค 1 มาใช้บังคับได้ คือเจ้าของที่ดินต้องยอมรับโรงเรือนและชดใช้ราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น แต่ถ้าเจ้าของที่ดินคนใดมิได้ประมาทเลินเล่อสามารถใช้ได้ทั้งมาตรา 1310 วรรค 2 หรือมาตรา 1310 วรรคแรกก็ได้กรณีประมาทเลินเล่อนั้น ท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุธีวงศ์ ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึงกรณีมิได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรที่จะแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินให้ผู้อื่นรู้ เป็นกรณีที่ทำให้บุคคลอื่นหลงเข้าใจพิจารณาปลูกสร้างโรงเรือนบนที่ดินนี้ ไม่กันรั้วรอบขอบเขตให้คือ หรือทำสัญลักษณ์อื่นใดที่จะแสดงว่าที่ดินนั้นมีเจ้าของ ทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิด

3. เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อตามมาตรา 1310 วรรค 2 เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งได้ดังนี้

1. ให้ผู้สร้างรื้อถอนทำที่ดินให้เป็นดังเดิม โดยมีสิทธิที่จะบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือน และเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนโรงเรือนนั้นออกไปโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเอง และทำให้ที่ดินเป็นดังเดิมเหมือนกับก่อนเข้ามาปลูกสร้าง

คำพิพากษาฎีกาที่ 1423/2497 ปลูกสร้างโรงเรือนและต้นไม้ในที่ดินของบุคคลอื่น ถ้าเจ้าของมิได้ประมาทเลินเล่อ ก็อาจเรียกคืนได้ตามสภาพเดิม โดยไม่ต้องใช้ค่าทดแทนตามมาตรา 1310 วรรค 2

2. ถ้าการรื้อถอนจะทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควร ให้เจ้าของโรงเรือนซื้อที่ดินตามราคาท้องตลาด เช่น โรงเรือนนั้นเป็นตึก เวลา_rื้อถอนจะต้องทะลายตึกนั้นลงค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมาก และเมื่อรื้อถอนแล้วทำให้ต้องเสียหายเกินสมควรไป เจ้าของที่ดินจะบอกปัดตามข้อยกเว้นของมาตรา 1310 คือ เจ้าของที่ดินมีสิทธิเพียงที่จะบังคับให้ผู้สร้างโรงเรือนซื้อที่ดินหักหนดหรือแต่งบางส่วนตามราคatalad

ความเสียหายเกินสมควรนี้ ท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุริวงศ์ ได้ให้ความเห็นว่า ให้นำมาตรา 1514 มาประกอบ หมายถึงเสียหายเกินกว่าครึ่งของราคาตลาดของโรงเรือนที่จะรื้อถอนไป

การบังคับซื้อที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนนั้น ต้องคุ้มค่าว่า โรงเรือนนั้นปลูกในเนื้อที่ที่ดินเพียงใด เช่น ที่ดินจำนวน 10 ไร่ แต่ปลูกสร้างลงเพียง 100 ตารางวา จะบังคับให้ผู้ปลูกสร้างซื้อทั้ง 10 ไร่ไม่ได้ และจะต้องคำนึงค่าว่าว่าการบังคับซื้อนั้นจะทำให้ส่วนที่ดินที่เหลืออยู่นั้นจะบังคับใช้ทำประโยชน์อย่างอื่นได้ เช่น นำไปปลูกข้าวต่อไป หรือยังคงนำมาปลูกสร้างตึก อาคาร โรงเรือนอย่างอีกได้

มาตรา 1310 "ไม่นำมาใช้กับที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ถ้าเจ้าของโรงเรือนปลูกสร้างโรงเรือนบนที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้จะปลูกสร้างโดยสุจริต ก็ต้องรื้อถอนออกไป จะนำมาตรา 1310 มาบังคับให้รื้อต้องยอมรับ โรงเรือนนั้นไม่ได้ และแม้จะปลูกสร้างโดยพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตหรือยินยอมให้ปลูก ก็ตาม"

คำพิพากษากฎหมายที่ 5496/2543 จำเลยที่ 1 ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินพิพาททั้งก่อนและหลังทำสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทกับโจทก์ โดยโจทก์รับรู้และขันยอมให้ปลูกสร้าง แต่โจทก์คดกลงทำสัญญาขายฝากเฉพาะที่ดินพิพาทโดยระบุไว้ในสัญญาว่าสิ่งปลูกสร้างไม่มี แสดงว่าจำเลยที่ 1 เข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จ เพราะเขื่อตามสัญญาขายฝากว่าตนมีสิทธิได้ภัยในเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งตามกฎหมายให้อิสระกรรมสิทธิ์ไม่เคยยกไปแก่โจทก์เลยแต่เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ได้คืนภัยในกำหนดที่ดินพิพาทย่อนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์การปลูกสร้างอาคารที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 จึงเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กรณีไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับให้จึงต้องอาศัยกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามป.พ.พ. มาตรา 1310 วรรค 1 ทำให้โจทก์ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนแต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราสร้างโรงเรือนให้แก่จำเลยที่ 1 แต่ถ้าโจทก์แสดงได้ว่ามิได้ประมาทเลินเล่อจะบอกปัดไม่รับโรงเรือน และเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นดังเดิม

กได้มีอโจทกไม่ได้นำสืบให้เห็นแต่กลับปล่อยให้จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างต่อไปโดยมิได้ห้ามปราม หรือขอให้จำเลยที่ 1 ยุติการก่อสร้าง โจทกจึงมิอาจบอกปัดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้จำเลยที่ 1 รื้อถอนไป และไม่อาจเรียกค่าขาดประโยชน์ได้

สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สูญเสีย

มาตรา 1311 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สูญเสีย ท่านว่าบุคคลนั้นต้องทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมแล้วส่างคืนเจ้าของ เว้นแต่เจ้าของจะเลือกให้ส่างคืนตามที่เป็นอยู่ ในกรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินต้องใช้ราคาโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นพระสร้างโรงเรือนนั้น แล้วแต่จะเลือก”

ตามมาตรา 1311 นี้เป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยไม่สูญเสีย ซึ่งโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะต้องอยู่ในหลักของเรื่องส่วนควบเช่นเดียวกัน กับมาตรา 1310 ด้วย

ผู้สร้างโรงเรือนตามมาตรานี้มีความหมายเช่นเดียวกับมาตรา 1310 คือ หมายถึงเฉพาะเจ้าของโรงเรือนเท่านั้น

คำว่า “ไม่สูญเสีย” นั้น หมายถึงว่ารู้ว่าที่ดินนั้นตนไม่ใช่เจ้าของ หรือเป็นผู้มีสิทธิอื่นใดที่จะปลูกสร้างได้ เช่น กรณีตามตัวอย่างในมาตรา 1311 บิดาอนุญาตให้บุตรปลูกบ้านลงในที่ดินของตน ก็ต้องถือว่าเป็นการปลูกสร้างโดยไม่สูญเสียตามมาตรา 1311 คือรู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของบิดาตน เป็นการปลูกสร้างโดยรู้อยู่แล้วว่าเป็นของบุคคลอื่นเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นการปลูกสร้างโดยสูญเสียตามมาตรา 1310 เพราะบทมาตรานี้ตีความหมายอย่างแคบโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินที่จะเสียหายเป็นสำคัญ การสร้างโรงเรือนทั้งหลังถ้าตอนเริ่มสร้างไม่รู้นำรู้ในขณะที่โรงเรือนยังสร้างไม่เสร็จ ว่าสร้างอยู่ในที่ดินของผู้อื่น เป็นการสร้างโรงเรือนโดยไม่สูญเสีย

คำพิพากษฎีกาที่ 2317/2537 การที่จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นข้าราชการในสังกัดจำเลยที่ 1 ได้ควบคุมการก่อสร้างบ้านพักครุหลวงที่ 2 และ 3 ไปจนถึงขั้นที่ดำเนินชั้นบนเสร็จแล้วจำเลยที่ 3 จึงทราบว่าบ้านพักครุหลวงที่ 2 และที่ 3 ได้ก่อสร้างอยู่บนที่ดินของโจทก แต่จำเลยที่ 3 ยังขึ้นสร้างต่อไปจนเสร็จสิ้น ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้ก่อสร้างบ้านพัก

ครุ 2 หลังนี้ในที่คินของโจทก์โดยไม่สุจริต ตาม ป.พ.พ. 1311 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง จำเลยที่ 1 และที่ 3 ร่วมกันรื้อถอนบ้านพักครุออกไปจากที่คินโจทก์ได้

ในกรณีปลูกสร้างโรงเรือนตามสัญญาเช่า อย่างใดจึงจะถือว่าสุจริต เช่น นายค้าเช่าที่คินแปลงหนึ่งของนายแดงเพื่อปลูกสร้างบ้านนั้น นายแดงเข้าใจผิดว่าที่คินตามสัญญาเช่าเป็นที่แปลงนั้น นายค้าจึงปลูกสร้างบ้านลงไป แต่ความจริงที่คินตามสัญญาเช่านั้นเป็นที่คินอีกแปลงหนึ่ง กรณีเช่นนี้ถือได้ว่านายค้ากระทำโดยสุจริต สามารถกล่าวอ้างตามมาตรา 1310 วรรคแรก และวรรค 2 ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีเช่าที่คินเพื่อกำทำอย่างอื่น เช่น เช่าที่คินเพื่อทำสวนแต่กลับนำมาปลูกสร้างโรงเรือน กรณีเช่นนี้จะถือว่าปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตไม่ได้

ผลตามมาตรา 1311 ให้สิทธิแก่เจ้าของที่คินที่จะเลือกเอาอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

1. เจ้าของที่คินจะให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนออกไป ในกรณีที่เจ้าของที่คินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น หรือ

2. ถ้าเจ้าของที่คินอยากได้โรงเรือนนั้น เจ้าของที่คินมีสิทธิเลือก

(1) ใช้ราคารองเรือน หรือ

(2) ใช้ค่าแห่งที่คินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราสร้างโรงเรือนนั้น

ถ้าเจ้าของที่คินจะให้รื้อถอนโรงเรือนออกไป ผู้ปลูกสร้างโรงเรือนต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเอง คือต้องรื้อถอนและทำที่คินให้เป็นไปตามเดิมแล้วส่งคืนให้แก่เจ้าของที่คิน ถ้าเป็นกรณีที่ไม่สามารถทำให้ที่คินเป็นดังเดิมได้ เช่น เดิมที่คินเป็นสวนลำไยซึ่งให้ผลผลิตแก่เจ้าของที่คินทุก ๆ ปี แต่เมื่อเจ้าของโรงเรือนได้ตัดโค่นต้นลำไยลงหมด การจะทำที่คินให้เป็นไปตามเดิมคงเป็นไปได้ยาก เพราะแม้จะปลูกลำไยคืนให้ครบทุกต้น แต่ก็ไม่สามารถปลูกต้นลำไยได้ต้นโดยที่จะเก็บผลได้เหมือนเดิม กรณีที่จะถือว่าได้ทำที่คินให้เป็นไปตามเดิมแล้วหรือไม่ จึงต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป และเจ้าของที่คินอาจจะฟ้องเรียกค่าเสียหายในกรณีที่ไม่สามารถทำที่คินให้เป็นดังเดิมได้

คำว่า “แล้วส่งคืนเจ้าของ” นั้น ถ้าเจ้าของเห็นว่าที่คืนที่จะส่งคืนนั้นยังไม่เหมือนเดิมจึงยังไม่ยอมรับคืน เป็นเรื่องที่จะต้องพิสูจน์กันในข้อเท็จจริงว่าผู้ปลูกสร้างได้ทำที่คืนให้เหมือนเดิมหรือยัง จึงเป็นเหตุผลที่ว่าเหตุใดกฎหมายจึงต้องบัญญัติว่า “แล้วส่งคืนเจ้าของ” ซึ่งอาจทำให้เข้าใจผิดว่าผู้ปลูกสร้างเป็นเจ้าของที่คืนจึงต้องมีการส่งคืน และอาจเจ้าใจผิดไปได้ว่าเกิดสิทธิครอบครองแก่ผู้ปลูกสร้างทันทีที่ทำการเป็นเจ้าของในที่คืน แปลงนั้นได้ แต่ความจริงแล้วเจ้าของที่คืนยังคงเป็นเจ้าของที่คืนนั้นอยู่ สิทธิในการเป็นเจ้าของไม่เสียไปแต่อย่างใด เพราะเจ้าของอาจไม่ยอมรับคืนในสภาพนั้นที่มีโรงเรือนอยู่ได้ถ้าผู้ปลูกสร้างไม่ทำที่คืนให้เป็นไปตามเดิม

ถ้าเจ้าของที่คืนอย่างไรโรงเรือนนั้น ก็มีสิทธิที่จะเลือกเป็นเจ้าของได้ สิทธินี้ตามมาตรา 1311 ได้นามาตรา 144 วรรค 2 ที่ว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์อันใด ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาส่วนควบห้ามขายของทรัพย์อันนั้น ซึ่งเป็นหลักทั่วไป นำมารับกับมาตรา 1311 และยังให้สิทธิแก่เจ้าของในอันที่จะเลือกให้ค่าตอบแทนและเอาโรงเรือนนั้นเป็นสิทธิ์ด้วย โดยเจ้าของที่คืนมีสิทธิเลือกได้ 2 ทาง คือ

- 1) ใช้ราคารองเรือน ซึ่งได้แก่ ค่าสัมภาระ และค่าก่อสร้างโรงเรือน หรือ
- 2) ใช้ค่าที่คืนที่เพิ่มขึ้นเพราระสร้างโรงเรือนนั้น (คิดค่าที่คืนที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับมาตรา 1310)

เวลาที่ตีราคาที่คืนหรือราคารองเรือนที่ต้องชดใช้กันนั้น ใช้ฐานเช่นเดียว กับมาตรา 1310 คังที่ได้กล่าวแล้ว

และมาตรา 1311 นี้ยังนำไปใช้ตลอดถึงการก่อสร้างได ๆ ซึ่งติดที่คืนและการเพาะปลูกดันไม้หรือรั้วชาติด้วยโดยอนุโถม เพระมาตรา 1314 ให้นามาตรา 1310 มาตรา 1311 และมาตรา 1313 มาใช้บังคับ โดยอนุโถม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1427/2497 ปลูกสร้างโรงเรือนและต้นไม้ลงในที่คืนโดยรู้ว่าไม่มีสิทธิเพราะได้ที่คืนมาโดยไม่ชอบธรรมเป็นการไม่สุจริต เจ้าของที่คืนเรียกที่คืนตามสภาพเดิมคืนได้ตามมาตรา 1311 โดยไม่ต้องเสียค่าทุคแทน

คำพิพากษายাচีก้าที่ 1382/2498 ผู้เช่าต้องรื้อถอนโรงเรือนที่ปลูกในที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่านอกสัญญา ผู้เช่าจะเรียกค่ารื้อถอนไม่ได้

สร้างโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น

มาตรา 1312 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตใช้ร ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น และจดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม ต่อภายหลังโรงเรือนนั้นถลายนไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

ตามมาตรา 1312 วรรค 1 เป็นการได้การจำยอมโดยผลของกฎหมายซึ่งเป็นการได้ ทรัพย์สิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม การจำยอมจึงได้ไปทันทีตั้งแต่เมื่อปลูกโรงเรือนรุกล้ำโดยสุจริตแล้ว ส่วนการที่กฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำต้องไปจดทะเบียนการจำยอมนั้นเป็นเพียงกฎหมายบังคับให้ปฏิบัติตามเท่านั้น ไม่ใช่เพื่จะได้การจำยอมเมื่อจดทะเบียน เมื่อเป็นการได้ทรัพย์สิทธิในสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม นั้นนั้นจึงไม่เข้าตามมาตรา 1299 วรรคแรก ขณะนี้การจำยอมตามมาตรา 1312 วรรค 1 จึงใช้บังคับได้ ถึงแม้ไม่มีสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำกับผู้ปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำ และยังไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม

คำพิพากษายাচีก้าที่ 714/2505 ในกรณีปลูกโรงเรือนรุกล้ำไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามมาตรา 1312 เจ้าของโรงเรือนมีสิทธิขอให้จดทะเบียนสิทธิการจำยอมได้ โดยไม่ต้องรอจนเกิน 10 ปี

จะนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้กับการได้การจำยอมตามมาตรา 1312 ได้หรือไม่

ได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1299 ว่า การจำยอมเป็นทรัพย์สิทธิจำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์ ผู้ได้กรรมสิทธิ์จะกล่าวอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 เพื่อให้การจำยอมสิ้นไป

ไม่ได้ เช่น นาย ก.ปลูกโรงเรือนรุกคล้ำที่คืนของ นาย ข.โดยสุจริต นาย ข.เจ้าของที่คืนที่ถูกรุกคล้ำ ได้โอนที่คืนให้ นาย ค. นาย ค. ผู้รับโอนที่คืนนั้นจะต้องรับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่คืนเดิม จะกล่าวอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจำยอมสืบไปมิได้ และถ้านาย ก. ผู้ปลูกโรงเรือนรุกคล้ำโอนโรงเรือนในรูปแบบการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปให้บุคคลอื่น บุคคลผู้รับโอนนั้นก็ยังได้สิทธิไปจดทะเบียนการจำยอมได้อีก เพราะถือว่าเมื่อปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตมาแต่ต้นแล้ว ผู้รับโอนต่อไปก็ยังถือว่าอยู่ในฐานะสุจริตด้วยรับโอนสิทธิและหน้าที่ ตามมาตรา 1312 วรรค 1 จึงมีสิทธิให้เจ้าของที่คืนจดทะเบียนการจำยอม และมีหน้าที่ที่จะต้องใช้เงินค่าใช้ที่คืนแก่เจ้าของที่คืน

การรุกคล้ำหมายถึง ส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนที่เป็นส่วนน้อยนั้นรุกคล้ำเข้าไปในเขตที่คืนของผู้อื่น ถ้าส่วนใหญ่ของโรงเรือนเข้าไปอยู่ในเขตที่คืนของบุคคลอื่น ไม่ใช่การปลูกสร้างโรงเรือนรุกคล้ำตามมาตรา 1312 นี้ แต่เป็นการปลูกสร้างโรงเรือนในที่คืนของผู้อื่น นำมาตรา 1310 และ 1311 มาใช้บังคับ

การสร้างโรงเรือนรุกคล้ำ นอกจากจะหมายถึงเรื่องตัวโรงเรือนที่รุกคล้ำออกไปแล้ว ยังรวมถึงส่วนอื่น ๆ ของโรงเรือนซึ่งเป็นส่วนควบกับโรงเรือน แม้จะไม่ติดกับที่คืนโดยตรง เช่น นอกชาน หลังคา บันได หรือส่วนใดส่วนหนึ่งที่จัดว่าเป็นส่วนควบกับตัวโรงเรือนนั้น แต่ถ้าเป็นม่านมุ้งลวดแคดที่ยื่นล้ำออกไปไม่เป็นส่วนควบของโรงเรือน จึงนำ มาตรา 1312 มาใช้บังคับไม่ได้ การสร้างโรงเรือนตาม ป.พ.พ. 1312 หมายถึงการสร้างโรงเรือนที่อยู่อาศัย ดังนี้ โรงรถ ห้องน้ำประปา ปั๊มน้ำ และแท่งก้น้ำ ไม่ใช่โรงเรือนตามความหมายของบทัญญัติมาตรานี้ และไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรือนด้วย แม้จะสร้างหรือทำโดยสุจริตก็ไม่ได้รับความคุ้มครองต้องรื้อถอนออกไป(คำพิพากษากฎิกาที่ 951-952/2542)

คำพิพากษากฎิกาที่ 2316/2522 ถังส้วมซึ่มณฑ์ของโรงเรือนของจำเลยรุกคล้ำเข้าไปฝังอยู่ในที่คืนของโจทก์โดยสุจริต ถังส้วมมิใช่โรงเรือนและอยู่นอกโรงเรือน ไม่เป็นส่วนควบของโรงเรือน ไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1312

หลักในเรื่องสุจริตตามมาตรา 1312 นั้น ผู้ป่วยโรงเรือนรุกลำต้องสุจริตด้วย
จังจะกล่าวว่าอ้างสิทธิตามมาตรา 1312 วรรคแรกได้ ความหมายของคำว่า สุจริตตามมาตรา
1312 คงมีความหมายเช่นเดียวกับมาตรา 1310 และ 1311 ในความหมายอย่างแคน ก็อ
ผู้รุกลำไม่รู้ว่าที่คิดที่ตนป่วยโรงเรือนรุกลำนั้นเป็นของผู้อื่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 553/2520 สุจริตตามมาตรา 1312 หมายความว่าไม่รู้ว่า
ที่คิดที่ป่วยสร้างโรงเรือนนั้นเป็นของผู้อื่น มิใช่ เพราะเจ้าหน้าที่อนุญาตให้ป่วย ป่วยตึก
รากรฐานรุกลำต้องรื้อถอนเส่า พนังตึก กันสาด และนาหวีที่รุกลำ และทำที่คิดให้อยู่ใน
สภาพเดิม

แม้แต่เดินที่คิดป่วยโรงเรือนรุกลำนั้นเป็นที่คิดแปลงเดียวกัน ต่อมา
แบ่งแยกเจ้าของกรรมสิทธิ์ลายเป็นมีหลายเจ้าของขึ้น เช่น เมื่อมีการซื้อขายหรือโคลบ
ประการอื่นใดทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนตกไปอยู่ในที่ของเจ้าของคนอื่นนั้น ก็ยัง
นำมาตรา 1312 มาใช้ได้ โดยมีคำพิพากษาฎีกาที่ 1848/2512 พิพากษาว่ากรณีเช่นนี้มิใช่
กรณีตามมาตรา 1312 เพียงแต่จะนำมาตรา 1312 มาใช้เป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง
และถือว่าผู้ป่วยสร้างอยู่ในฐานะสุจริต ไม่ต้องรื้อโรงเรือนและมีสิทธิที่จะจดทะเบียน
การจำยอมแต่ต้องใช้เงินค่าใช้ที่คิดตามมาตรา 1312

คำพิพากษาฎีกาที่ 1141/2518 เจ้าของรวมป่วยโรงเรือนลงในที่คิด ต่อมา
ได้แบ่งแยกที่คิดแล้วโอนขายทั้ง 2 แปลง เมื่อรังวัดสอนเขตจึงปรากฏว่าเรือนรุกลำอยู่ใน
เขตที่คิดที่แบ่งออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง 16 ถึง 60 เซนติเมตร ดังนี้ เจ้าของเดินป่วยเรือน
โดยสุจริตตามที่มีสิทธิป่วยได้ตามกฎหมาย แม้ผู้รับโอนจะทราบก่อนวันโอนว่าโรงเรือน
รุกลำ ก็ไม่อาจถูกบังคับให้รื้อถอนอาคารส่วนที่รุกลำได้ ต้องใช้มาตรา 4 วินิจฉัยเทียบ
มาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทใกล้เคียงให้เจ้าของได้รับค่าใช้ที่คิดที่รุกลำท่านนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1529/2520 เจ้าของรวมป่วยเรือนในที่คิดมีกรรมสิทธิ์
รวม ต่อมาแบ่งแยกที่คิดปราบภูว่าเรือนนั้นลำอยู่ในที่คิดของผู้อื่นบางส่วน เป็นการป่วย
เรือนโดยสุจริต จดทะเบียนเป็นการจำยอมได้ โดยเสียค่าตอบแทนการใช้ที่คิดนั้น

กรณีสุจริตหรือไม่นั้นพิจารณาจะต่อนที่ปลูกสร้างว่าปลูกสร้างโดยรู้หรือไม่ว่ารุกล้ำที่ดินของผู้อื่น เช่น เบคแนวไม้แน่ชัดและผู้ปลูกโรงเรือนคิดว่าตนได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินเฉพาะบุคคลที่ดินของตน แต่ความจริงแล้วมีชายคาที่ยื่นออกไปยังที่ดินข้างเคียงกัน ฉะนั้นความสุจริตจึงต้องดูขณะเมื่อเริ่มสร้างจนสร้างโรงเรือนนั้นเสร็จลงแล้ว แม้ภายหลังเมื่อสร้างเสร็จแล้วมาฐานรากอย่างหลังว่ามีส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนยื่นออกไปยังที่ดินบุคคลอื่น ก็ยังถือว่าผู้ปลูกสร้างนั้นสุจริตอยู่เช่นเดียวกับมาตรา 1310 บุคคลนั้นจะกล่าวอ้างใช้สิทธิตามมาตรา 1312 ได้เสมอ และแม้จะโอนโรงเรือนนั้นให้กับผู้ใดผู้รับโอนต่อมาก็หอดกีตามต้องดื้อว่าตนอยู่ในความสุจริตด้วย จึงใช มาตรา 1312 บังคับได้เสมอ (คำพิพากษฎีกาที่ 741/2505) เช่น นายดำปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของนายแดง โดยสุจริต แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิเป็นการจ้ายอม ต่อมานายดำโอนขายโรงเรือนนั้นให้กับนายเจียวไป ไม่ว่านายเจียวจะรู้หรือไม่ว่าโรงเรือนรุกล้ำ ถือว่านายเจียวผู้รับโอนยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่จากผู้โอน ความสุจริตหรือไม่สุจริตพิจารณาจะเมื่อตอนปลูกสร้างเท่านั้น ผู้รับโอนโรงเรือนต่อมากจะสุจริตหรือไม่ไม่สำคัญ

ผลของมาตรา 1312 วรรค 1 แยกออกเป็นสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำและของเจ้าของโรงเรือนรุกล้ำ

สิทธิของเจ้าของโรงเรือนรุกล้ำคือ ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นหมายถึงส่วนที่รุกล้ำนั้น จึงเป็นที่ยกเว้นในเรื่องส่วนควบ ทำให้ส่วนที่รุกล้ำไม่เป็นส่วนควบของที่ดินที่ถูกรุกล้ำ และได้สิทธิในการจดทะเบียนการจ้ายอม ซึ่งเป็นผลของกฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรุกล้ำนั้นต้องยินยอมไปจดทะเบียนการจ้ายอมให้ รวมทั้งผู้รับโอนที่ดินที่ถูกรุกล้ำคนต่อ ๆ มาด้วยจะกล่าวอ้างว่าตนเป็นบุคคลภายนอกเพื่อจะไม่ต้องจดทะเบียนการจ้ายอมมิได้ เพราะเมื่อผู้สร้างโรงเรือนคนแรกสร้างโรงเรือนโดยสุจริต ผู้รับโอนคนต่อ ๆ ไปก็ตกลอยู่ในฐานะผู้สุจริตด้วย

ส่วนสิทธิเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำ เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำมีสิทธิที่จะเรียกให้เจ้าของโรงเรือนนั้นใช้เงินค่าใช้ที่ดินให้แก่ตนได้

หน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนรุกลำ้า มีหน้าที่ต้องใช้เงินค่าใช้ที่ดิน ตามมาตรา 1312 ไม่ได้กล่าวว่าต้องใช้กันเป็นคราว ๆ หรือครั้งเดียว จะนั้น จะใช้กันเป็นคราว ๆ เช่น เป็นปี เป็นเดือน หรือจะให้เงินค่าใช้ที่ดินเป็นคราวเดียวเลยก็ได้ แล้วแต่จะตกลงกัน และข้อสังเกตตามมาตรา 1312 นี้กล่าวว่า “แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น” ซึ่งเทียบได้กับค่าเช่าที่ดิน จึงอาจจะเหมาจ่ายไปเลยหรือใช้กันเป็นงวด ๆ เมื่อนั้นค่าเช่า ก็ได้

ส่วนหนึ่งของเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องยอมจดทะเบียนการจำบอนในที่ดินส่วนหนึ่งที่ถูกรุกล้ำนั้นให้แก่เจ้าของโรงเรือน

ผู้รับโอนโรงเรือนที่รุกล้ำต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ปลูกโรงเรือน และทำองค์เดียวกันผู้รับโอนที่ดินที่ถูกรุกล้ำนั้นก็ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินเดิม

สิทธิที่จะเรียกอาเงินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นเป็นสิทธิเฉพาะเจ้าของที่ดินเท่านั้น ผู้เช่าหรือผู้มีสิทธิอย่างอื่นใดในที่ดินที่ถูกรุกล้ำแม้จะเป็นทรัพย์สิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเหนือพื้นดินกีตาน ก็ไม่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ที่ดินได้

ตามมาตรา 1312 วรรคแรก ถ้าต่อมากายหลังโรงเรือนนั้นถลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้ การถลายไปทั้งหมดนี้หมายความรวมถึงส่วนของโรงเรือนที่รุกล้ำนั้นถลายไปทั้งหมดด้วย ดังนั้น ถ้าส่วนของโรงเรือนที่รุกล้ำถลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำมีสิทธิขอเพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้ ถ้าส่วนโรงเรือนที่รุกล้ำถลายเจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจำบอนได้หรือไม่ การที่วัดถูกแห่งสิทธิที่รองรับสิทธิไม่มีอยู่แล้วสิทธินั้นย่อมสิ้นไปด้วย

คำพิพากษากฎากรที่ 904/2517 ที่ดินของโจทก์อยู่ติดกับที่ดินของจำเลยร่วมเดิมที่ดินทั้งสองแปลงนี้และอาคารในที่ดินเป็นของบุคคลในครอบครุณเดียวกัน อาคารที่อยู่ในที่ดินของจำเลยร่วมมีกันสาดรุกเข้าไปในเขตที่ดินของโจทก์มานั่นเดิม กันสาดเป็นส่วนควบของอาคาร จำเลยร่วมจึงได้ใช้ส่วนแห่งแคนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เฉพาะที่กันสาดรุกเข้าไปสืบต่อจากเจ้าของเดิม และต่อมากำแหลบร่วมได้สร้างห้องน้ำบนกันสาดนี้

ขึ้นโดยมิได้ขออนุญาตจากผู้ใดและโดยถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ถือได้ว่าจำเลยร่วมได้สร้างขึ้นโดยสูจิริต ย่อมได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 และเมื่อจำเลยร่วมได้ใช้สิทธิโดยปรึกษามาเกินกว่า 10 ปีแล้ว กันสาดและห้องน้ำจึงตกอยู่ในการจ่าย omn โจทก์ไม่อาจพึงขอให้จำเลยรื้อห้องน้ำบนกันสาดนั้น แม้ส่วนที่รูก็ล้ำเดิมจะรูก็ล้ำโดยสูจิริต แต่เมื่อต่อเดิมส่วนที่รูก็ล้ำต่อไปอีกภายนหลังส่วนที่ต่อเดิมนั้นน่าจะถือว่า

ไม่สูจิริต

คำพิพากษาฎีกานี้ 1141/2518 เจ้าของรวมปลูกเรือนลงในที่ดิน ต่อมมาได้แบ่งแยกที่ดินแล้วโอนขายทั้ง 2 แปลง เมื่อรังวัดสอบถามเขตจึงปรากฏว่าเรือนรูก็ล้ำอยู่ในเขตที่ดินที่แบ่งออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง 16 ถึง 60 เซนติเมตร ดังนี้เจ้าของเดิมปลูกเรือนโดยสูจิริตตามที่มีสิทธิปลูกได้ตามกฎหมาย แม้ผู้รับโอนทราบก่อนวันโอนเรือนรูก็ล้ำ ที่ไม่อาจถูกบังคับให้รื้อถอนอาคารส่วนที่รูก็ล้ำได้ ต้องใช้มาตรา 4 วินิจฉัยเทียบมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทโกลเดียงให้เจ้าของได้รับค่าใช้ที่ดินที่รูก็ล้ำเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกานี้ 1529/2520 เจ้าของรวมปลูกเรือนในที่ดินมีกรรมสิทธิ์รวม ต่อมมาแบ่งแยกที่ดินปรากฏว่าเรือนนั้nl้ำอยู่ในที่ดินของผู้อื่นบางส่วน เป็นการปลูกเรือนโดยสูจิริต จดทะเบียนเป็นการจ่าย omn ได้ โดยเสียค่าตอบแทนการใช้ที่ดินนั้น

คำพิพากษาฎีกานี้ 741/2505 ปลูกสร้างเรือนในที่ดินของตน ตัวเรือนไม่รูก็ล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่ชายคาได้รูก็ล้ำเข้าไปโดยสูจิริตนั้น ย่อมเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนรูก็ล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ไม่ใช่มาตรา 1301 เพราะตามมาตรา 1341 หมายถึงทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่นโดยมิได้รูก็ล้ำที่ดินของผู้อื่น แต่เมื่อฝนตกน้ำฝนได้ไหลลงไปยังที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่ติดต่อกัน

คำพิพากษาฎีกานี้ 1298/2533 เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างตึกพร้อมกันสาดแล้วได้แบ่งแยกเป็นแปลง ๆ ขาย ทำให้กันสาดที่สร้างในที่ดินแปลงหนึ่งรูก็ล้ำเข้าไปในที่ดินที่แบ่งแยกอีกแปลงหนึ่ง จำเลยซื้อตึกซึ่งมีกันสาดอยู่แล้ว ส่วนโจทก์ซื้อที่ดินในสภาพ

ที่มีกันสาดค้างกล่าวรุกคำ้ ดังนี้กันสาดที่รุกคำ้ไม่ได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้าง จึงไม่มีอยู่ในบังคับแห่ง ป.พ.มาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทยกเว้นเรื่องส่วนความและแคนกรรมสิทธิ์ โดยบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรุกคำ้เข้าไปในที่ดินของผู้อื่น โดยสูจาริตมีสิทธิใช้ที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่รุกคำ้นั้นแต่ต้องเสียค่าใช้ที่ดินแก่เจ้าของที่ดิน เมื่อจำเลยมิได้เป็นผู้สร้าง จึงไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับแก่คดีได้ ต้องนำ ป.พ.มาตรา 4 มาใช้บังคับคืออาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งซึ่งได้แก่มาตรา 1312 วรรคแรก จะนี้จำเลยย่อมมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแคน

ในการปฏิปูลกเรือนรุกคำ้ที่ดินของผู้อื่น โดยสูจาริตตามมาตรา 1312 นี้ เจ้าของเรือนมีสิทธิขอให้จดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอมได้ โดยไม่ต้องรอจนเกิน 10 ปี

มาตรา 1312 วรรค 2 เป็นกรณีที่สร้างโรงเรือนรุกคำ้โดยไม่สูจาริต เจ้าของที่ดินมีสิทธิ

- 1) จะเรียกให้ผู้สร้างโรงเรือนรื้อถอนโรงเรือนออกไป และ
- 2) ให้ผู้สร้างทำที่ดินเป็นตามเดิม โดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง การปฏิปูลกสร้างโรงเรือนรุกคำ้โดยไม่สูจาริต รวมไปถึงการปฏิปูลกสร้างอาคารลงในที่ดินโดยเพิกเฉยไม่ตรวจสอบแนวเขตที่ดินให้แน่นอนเสียก่อน เป็นการกระทำที่ส่อถึงความไม่รับคอบ ประมาทเลินเลือ แนะนำงสืบให้ความยินยอมของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกคำ้เป็นลายมือชื่อปลองแสดงว่ารู้หรือควรรู้แล้วว่าอาคารที่ปฏิปูลกสร้างรุกคำ้ จึงเป็นการปฏิปูลกสร้างโรงเรือนโดยไม่สูจาริต(คำพิพากษายা�ฎีกานี้ 2141/2542)

คำพิพากษายा�ฎีกานี้ 6383/2539 เมื่อจำเลยทั้งสามไม่พบหลักเขตที่ดินด้านที่ติดต่อกันที่ดินของโจทก์ทั้งสองก่อนหรือขณะทำการก่อสร้างอาคาร จำเลยทั้งสามก็ไม่เคยยื่นคำขอร้องวัดสอบเขตที่ดินหรือแจ้งแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ไว้ระหว่างแนวเขตที่ดิน การที่จำเลยทั้งสามปฏิปูลกสร้างอาคารถาวรสูงในที่ดินของตนรุกคำ้ที่ดินของโจทก์ทั้งสอง จึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายและถือว่าไม่สูจาริต

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้เรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนออกไป เจ้าของที่ดินส่วน

รุกค้านี้จะเรียกค่าใช้ที่คินก็ได้ แต่การจดทะเบียนการจำนองให้แก่ผู้สร้างโรงเรือนรุกค้าโดยไม่สูตรตนนี้เป็นสิทธิของเจ้าของที่คินที่ถูกรุกค้า เพราตามมาตรา 1312 วรรค 2 เป็นสิทธิของเจ้าของที่คิน ที่จะให้รื้อถอนไป หรือจะยินยอมไปจดทะเบียนการจำนองซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะใช้ขันกับบุคคลภายนอกได้ มีฉะนั้นบังคับได้เพียงบุคคลสิทธิ ระหว่างเจ้าของโรงเรือนรวมถึงทายาทโดยธรรมและผู้รับพนักกรรมของคู่สัญญา และจะบังคับให้เจ้าของที่คินหรือผู้รับโอนที่คินจดทะเบียนการจำนองไม่ได้ เพราะผลการได้การจำนองในกรณีนี้เป็นการได้การจำนองโดย นิติกรรมสัญญา มิใช่โดยผลของกฎหมายชั่นเดียวกับมาตรา 1312 วรรคแรก การที่เจ้าของที่คินรู้แล้วไม่ได้ให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนโรงเรือนออก ไปเป็นการยินยอมให้ปลูกโรงเรือนรุกค้าโดยปริยาย

การปลูกโรงเรือนรุกค้าโดยไม่สูตรตนนี้ เจ้าของที่คินที่ถูกรุกค้าเสียหายจากผู้ปลูกสร้างโรงเรือนในฐานะละเมิดหรือไม่นั้น ถ้ามีการตกลงทำสัญญาปลูกโรงเรือนรุกค้าได้ ถือว่าไม่ก่อสิทธิเรียกร้องในมูลละเมิดได้

การที่ผู้ปลูกสร้างโรงเรือนรุกค้าโดยไม่สูตร แลกเจ้าของที่คินไม่เรียกร้องให้ผู้สร้างรื้อถอนออกไปเป็นการได้การจำนองโดยทางนิติกรรมสัญญา ซึ่งเจ้าของที่คินที่ถูกรุกค้ามีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ที่คินจากผู้ปลูกสร้างโรงเรือนรุกค้าโดยไม่สูตรหรือไม่เรียกก็ได้ ถ้ายังไม่จดทะเบียนการจำนองตามมาตรา 1299 วรรคแรกแล้วไม่บรรบุณณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก เพราะการสร้างโรงเรือนรุกค้าโดยทางนิติกรรมเป็นการก่อให้เกิดการจำนองตามมาตรา 1387 ต้องดำเนินการตามมาตรา 1299 วรรคแรก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1719/2523 จำเลยปลูกตึกของจำเลยตามข้อตกลงระหว่างจำเลยกับ ส. แม้จะมีส่วนรุกค้าอยู่บ้างก็ไม่เป็นการทำละเมิดต่อ ส. เมื่อโจทก์รับโอนที่คินของ ส.มาในสภาพที่มีการรุกค้าอยู่ก่อนแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยเกี่ยวกับการรุกค้านั้น จากคำพิพากษานี้แม้โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยในมูลละเมิดก็ตาม แต่ถ้าสัญญาไม่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่บรรบุณณ์ที่จะผูกพัน

บุคคลภายนอกได้ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่รุกล้ำออกไปได้ เพราะกรณีนี้ เป็นกรณีตามมาตรา 1299 วรรคแรก ไม่ใช่มาตรา 1299 วรรค 2

คำพิพากษากฎิกาที่ 351/2517 การสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของ ผู้อื่น จะเป็นการกระทำโดยสุจริตหรือไม่สุจริตตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น อยู่ที่ว่าผู้สร้างเข้าใจว่าที่ดินเป็นของตน หรือตนมีสิทธิสร้าง โรงเรือนในที่ดินนั้นได้หรือไม่

จำเลยปลูกสร้างตึกชนิดเขตที่ดินของจำเลยแล้ว จำเลยยัง占有ปูนผนังตึก โดยที่รู้อยู่ว่าเป็นการรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ 2-3 เชนติเมตรจนขาดผนังตึกของโจทก์ ดังนี้ ถือว่าจำเลยสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง โจทก์มีสิทธิฟ้องให้จำเลยรื้อถอนตึก ส่วนที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์ได้

คำพิพากษากฎิกาที่ 1801/2519 ปลูกตึกแavarรุกล้ำที่ดินข้างเคียงโดยไม่ได้ให้ เจ้าของซึ่งเขตและรังวัดสอนเขตก่อน เป็นประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ไม่สุจริตต้องรื้อ ส่วนที่รุกล้ำทำให้เป็นไปตามสภาพเดิม และใช้ค่าเสียหายด้วย

คำพิพากษากฎิกาที่ 1159/2511 การจะอ้างสิทธิของทะเบียนการจ่ายตาม มาตรา 1312 นั้น จะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้

สร้างโรงเรือนที่ดินที่เป็นเจ้าของโดยมิเจื่อนไว

มาตรา 1313 บัญญติว่า “ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมิเจื่อนไวสร้างโรงเรือน ในที่ดินนั้น และภายหลังที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่นตามเงื่อนไขใดๆ ท่านให้นำทบัญญติ แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยความไว้วางใจให้แก้บังคับ”

ตามมาตรา 1313 นี้ เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างลง บนที่ดินของตนเอง แต่เป็นเจ้าของโดยมิเจื่อนไวบังคับหลัง หมายถึงว่าถ้าเจื่อนไวนั้น สำเร็จจะทำให้นิติกรรมนั้นสิ้นผลไป หรือเจื่อนไวห้ามโอนตามมาตรา 1700 เช่น นายคำยก ที่ดินให้นายแดง โดยมิเจื่อนไวว่าถ้านายแดงเรียนจบปริญญาตรีให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของ

นายค่าตามเดิม เช่นนี้ถือว่าเป็นเงื่อนไขบังคับหลัง นิติกรรมยกให้มีผลเกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มต้น แต่เมื่อเงื่อนไขสำเร็จเมื่อนายແಡงเรียนจบปริญญาตรี นิติกรรมนั้นเป็นอันสิ้นผลไป ฉะนั้น ถ้านายແດงปลูกสร้างโรงเรือนลงบนที่ดินที่นายค่ายกให้นี้ นายແດงปลูกโดยมีสิทธิ ที่จะทำได้ เพราะกรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังนายແດงแล้ว เพียงแต่ว่าอาจจะสื้นไปด้วยความ สำเร็จของเงื่อนไขนั้นเท่านั้น

การสร้างโรงเรือนตามมาตรา 1313 นี้ เป็นการปลูกสร้างโรงเรือนทั้งหลัง มิใช่เพียงส่วนใดส่วนหนึ่งรูกัล้ำหรือเพียงแต่ต่อเติม และต้องเข้าหลักส่วนควบคู่กับ เช่นเดียวกับมาตรา 1310 และมาตรา 1311

ฉะนั้น บุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยมีเงื่อนไขมีสิทธิที่จะสร้างโรงเรือน บนที่ดินนั้น แต่ภายหลังที่ดินนั้นตกเป็นของบุคคลอื่นตามเงื่อนไข ให้นำบทบัญญัติเรื่อง ลักษณะควรได้นำใช้บังคับในการผู้มีเงื่อนไขนั้นเกิดขึ้นและนิติกรรมนั้นสิ้นผล นอกจากนี้ ผู้ปลูกโรงเรือนต้องอาศัยกรรมสิทธิ์ในการปลูกสร้าง มิใช้อาศัยสิทธิอย่างอื่น เช่น นายค่า เพียงแต่ให้นายແດงปลูกสร้างโรงเรือนลงบนที่ดินของตน โดยมีเงื่อนไขว่าถ้านายແດงจบ ปริญญาตรีแล้วให้สิทธินี้สิ้นสุด เช่นนี้ นายແດงไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่ ถือว่านายແດงเป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขตามมาตรา 1313 ส่วนการได้สิทธิอื่น ๆ โดยมี เงื่อนไขบังคับหลัง เช่น ได้สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อน ไขบังคับ ก็ไม่ใช่ตามมาตรา 1313 นี้

การนำบทบัญญัติในเรื่องลักษณะควรได้นำใช้บังคับ โดยหลักแล้วให้ถือว่าผู้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยมีเงื่อนไขขณะเวลาที่เงื่อนไขยังไม่สำเร็จมีสิทธิใช้ทรัพย์ใน ฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 อยู่ในฐานะผู้สูญเสีย แต่แต่เมื่อเงื่อนไขสำเร็จต้อง คืนทรัพย์สินเมื่อได้ยกเป็นผู้ทุจริตตามหลักลักษณะควรได้ นำ มาตรา 406, มาตรา 413, มาตรา 414, มาตรา 416 ถึง มาตรา 418 มาใช้บังคับได้ ซึ่งเป็นเรื่องการคืนทรัพย์ การ ชดใช้ค่าทดแทน

สร้างสิ่งอื่น ปลูกต้นไม้หรือซ้อมชาติ ในที่ดินของผู้อื่น

มาตรา 1314 บัญญัติว่า “ท่านให้ใช้บันทัญญ์ตามมาตรา 1310, 1311 และ 1313 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดินและการเพาะปลูกต้นไม้หรือข้อมูลใดๆ โดยอนุญาต

แต่ข้าวหรือขัญชาติอย่างอื่นอันจะเก็บเกี่ยวของผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคลผู้กระทำการโดยสุจริตหรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขซึ่งได้เพาะปลูกลงไว้หนึ่ง คงกรองที่ดินจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวโดยใช้เงินจำนวนตามเกณฑ์ค่าเช่าที่ดินนั้น หรือเจ้าของที่ดินจะเข้าครอบครองในทันทีโดยใช้ค่าทดแทนให้แก้ออกฝ่ายหนึ่งก็ได้”

การปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตหรือไม่สุจริต หรือเป็นเจ้าของโดยมีเงื่อนไขนั้นนำไปบังคับถึงการก่อสร้างใด ๆ และการปลูกต้นไม้ หรือขัญชาติตามมาตรา 1314 ด้วย

การก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดิน หมายถึงการก่อสร้างสิ่งอื่นใดนอกเหนือจาก การปลูกสร้างโรงเรือน เช่น การก่อสร้างสะพาน อนุสาวรีย์ หอน้ำพิกา วงศ์ชัย ถนน คอนกรีต ฯลฯ แต่การก่อสร้างสิ่งเหล่านี้คือติดกับที่ดินเป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 144 ด้วย จะนับ สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ เหล่านี้จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139

การเพาะปลูกต้นไม้หรือขัญชาติ มาตรา 1314 ไม่ได้กล่าวเฉพาะต้นไม้ที่เป็นไม้ยืนต้นซึ่งเป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 145 วรรค 1 เท่านั้น จะนับไม่ว่าจะเป็นไม้ยืนต้นหรือไม้ล้มลุก ข้าวหรือขัญชาติ นำมาตรา 1310, มาตรา 1311 และ มาตรา 1313 มาใช้บังคับได้ แต่มาตรา 1314 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้น คือถ้าเป็นข้าวหรือขัญชาติที่เก็บเกี่ยวของผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี ผู้ปลูกโดยสุจริตหรือเป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไข แต่ถ้าปลูกโดยไม่สุจริตต้องนำมาตรา 1311 มาใช้บังคับ

มาตรา 1314 วรรค 2 บัญญัติให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิจะเลือกได้ 2 ทาง คือ

1) ถอนให้ผู้ที่เข้ามาเพาะปลูกโดยสุจริตหรือผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมีเงื่อนไขนั้นบังครอบครองที่ดินต่อไปจนกว่าจะเก็บเกี่ยวให้แล้วเสร็จ แต่ต้องใช้เงินแก่เจ้าของที่ดินนั้น เงินที่จะใช้นั้นคิดตามเกณฑ์เป็นค่าเช่าที่ดิน หมายถึงว่าการใช้เงินนั้นให้นำค่าเช่าที่ดิน

มาเปรียบเทียบว่าถ้าจะมีการเข้าที่คินแปลงนี้ค่าเช่าควรจะเป็นเท่าไร แต่คงไม่หมายถึงว่าจะต้องจ่ายกันเป็นงวด ๆ เช่น ค่าเช่าที่คินเป็นปีหรือเป็นเดือน เกณฑ์เบริญเทียบนี้หมายถึง เปรียบเทียบจำนวนเงินค่าทดแทนการใช้ที่คินแก่กัน โดยอาจคำนวณว่ากว่าจะเก็บเกี่ยวเสร็จใช้เวลาเท่าไร แล้วจ่ายครั้งเดียวไปเลยก็ได้ หรือ

2) เจ้าของที่คินจะข้าครอบครองที่คินนั้นทันที แต่ต้องชดใช้ค่าทดแทนให้แก่ผู้เพาะปลูกโดยสุจริตหรือผู้เป็นเจ้าของที่คินโดยมีเงื่อนไขนี้

คำพิพากษฎาที่ 1181/2500 ปลูกเรือนและดันไม้ในที่คินของผู้อื่นโดยสุจริต ผู้ปลูกเรียกค่าที่คินเพิ่มจากเจ้าของที่คินได้

มาตรา 1314 ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา 1312 เรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำมาใช้บังคับด้วย ขณะนี้ การก่อสร้างสิ่งใด ๆ ตามมาตรา 1314 รุกล้ำไปในที่คินของผู้อื่นผู้สร้างนั้นมีทางเดียวคือจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนี้ออกไป

คำพิพากษฎาที่ 1450/2521 เจ้าของที่คินให้ผู้รับเหมาปลูกตึกแครัวและก่อสร้างกำแพงแล้วแบ่งแยกขายที่คินและตึกแครัว ปรากฏว่ากำแพงอยู่นอกเขตที่แบ่งแยกขาย แต่ผู้รับเหมาปลูกในที่คินก่อนแบ่งแยกขาย จึงไม่เป็นผลเมิด จำเลยรับซื้อตึกแครัวและได้ที่คินตามโฉนดที่แบ่งแยก ต้องใช้มาตรา 4, 1310 และ 1314 เพียงเดียวปรับแก้คดี โจทก์ผู้รับโอนที่คินจากเจ้าของเดิมเป็นเจ้าของกำแพงจะบังคับจำเลยให้รื้อกำแพงไม่ได้ รื้อกำแพงไม่ใช่โรงเรือนจึงใช้มาตรา 1312 ให้จำเลยใช้ค่าที่คินก็ไม่ได้ จำเลยไม่ได้ฟ้องแพ้ จึงให้โจทก์ใช้ค่าที่คินที่เพิ่มขึ้นไม่ได้

การสร้างสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้หรือซัญชาติ ในที่คินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น

มาตรา 1315 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือน หรือทำการก่อสร้างอย่างอื่นซึ่งติดที่คิน หรือเพาะปลูกต้นไม้หรือซัญชาติในที่คินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องใช้ค่าล้มภาระ”

ตามมาตรา 1315 เป็นการเอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกสร้างในที่ดินของตนเอง สัมภาระในที่นี้หมายถึงสิ่งที่ประกอบเป็นตัวโรงเรือนในลักษณะเป็นส่วนควบกับโรงเรือนหรือสิ่งก่อสร้าง เช่น ไม้ อิฐ หิน 陶 ตะปู ซึ่งประกอบเป็นตัวโรงเรือนไม่รวมถึงม่าน มุ้ลังแಡค หรือสิ่งที่เป็นเครื่องมือในการก่อสร้าง เพราะไม่ใช่ส่วนควบของโรงเรือนหรือสิ่งก่อสร้าง

ต้นไม้หรือรัญชาดินนี้ เป็นการสร้างโรงเรือนขึ้นทั้งหลังมิใช่เพียงแต่ต่อเติมตัวโรงเรือนออกไป และสัมภาระนี้จะเป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนได้ เช่น ฝาบ้านเก่าซึ่งรื้อมาปลูกใหม่ก็จะได้ ถ้าเพียงแต่เป็นการต่อเติมตัวโรงเรือน สัมภาระนี้ก็ต้องเป็นส่วนควบกับโรงเรือนซึ่งย่อมตกเป็นของเจ้าของโรงเรือนอยู่แล้ว กรณีจึงไม่เข้าตามมาตรา 1315 นี้

โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องเข้าลักษณะเป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 144 ด้วย จึงจะทำให้เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของที่ดินหรือโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งตามหลักส่วนควบของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นย่อมตกได้กับเจ้าของที่ดินอยู่แล้ว แต่กฎหมายบัญญัติตามมาตราหนึ่งนี้เป็นพิเศษว่าแม้จะตกได้แก่เจ้าของที่ดิน แต่มีข้อแม้ว่าจะต้องชดใช้ค่าสัมภาระ และตามมาตรา 1315 ไม่ได้บัญญัติว่าผู้เอารัมภาระของผู้อื่นมาปลูกสร้าง หรือเพาะปลูกในที่ดินของตนนั้นจะต้องสูญเสียหรือไม่ดังนั้นแม้ผู้ปลูกสร้างหรือผู้เพาะปลูกจะรู้ว่าอิฐ ไม้ หรือเมล็ดพืชซึ่งเป็นสัมภาระนั้นเป็นของบุคคลอื่น และไม่ว่าผู้ปลูกสร้างหรือผู้เพาะปลูกนั้นจะขณะใดก็ตามที่เป็นความผิดทางอาญา แต่ผู้ปลูกสร้างหรือผู้เพาะปลูกจะได้เป็นเจ้าของสัมภาระตามมาตรา 1315 หรือไม่นั้นเป็นเรื่องทางแพ่งอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

คำว่า “บุคคลได้สร้างโรงเรือน....ในที่ดินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น” แสดงว่าผู้ปลูกสร้างหรือผู้เพาะปลูกนั้นต้องเป็นเจ้าของที่ดิน ก็มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นถ้ามีสิทธิอย่างถูก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิความสัญญาเช่า ซึ่งเข้าข่ายกเวินไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินอยู่แล้ว จะนำมาตรา 1310 มาใช้บังคับไม่ได้

หลักในเรื่องส่วนควบ ถ้ามีการปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินของบุคคลใด โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นก็ย่อมตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ไม่ว่าผู้ใดจะเป็นผู้ปลูกสร้างขึ้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นในเรื่องส่วนควบตามมาตรา 145 และมาตรา 146 เช่น นายฟ้าอา อิฐ ปุ่น รายของนายดินมาปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของนายน้ำ ถ้านายฟ้าไม่มีสิทธิอื่นใดบนที่ดินของนายน้ำแล้ว ก็ต้องนำมาตรา 1310 มาตรา 1311 และ มาตรา 1314 มาใช้บังคับ คือนายน้ำซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น แต่ถ้านายฟ้ามีสิทธิอื่นใดในที่ดินนั้น เช่น นายฟ้าได้เช่าที่ดินแปลงนั้นเพื่อปลูกบ้าน จึงมีสิทธิตามสัญญาเช่า ดังนั้นบ้านหลังนั้นจึงไม่ตกได้แก่นายน้ำซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

ผลของมาตรา 1315 คือ บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระนั้น หมายถึงค่าสิ่งของที่เอามาก่อสร้างหรือเพาะปลูก ถ้าบ้านหรือโรงเรือนนั้นมีสิ่งที่เป็นของเจ้าของที่ดินปนอยู่กับสัมภาระของผู้อื่นด้วยต้องชดใช้เฉพาะแต่ราคาสิ่งของของผู้อื่นและค่าสัมภาระนั้น โดยคิดค่าราคาสิ่งของตอนขณะที่นำสัมภาระนั้นมา เช่น ขณะนำไม้ของผู้อื่นมาปลูกบ้าน ไม่ซึ่งนำมานั้นเป็นไม้ใหม่ราคาสูง เมื่อนำมาสร้างบ้านจนเก่าแล้วราคาก็ไป เช่นนี้ ต้องคิดราคาขณะที่นำไม้นั้นมาแม้ต่อมาราคาไม้จะสูงขึ้นก็ตาม ก็ต้องคิดราคาไม้ขณะที่นำไม้นั้นมา เช่นเดียวกัน และนำการชดใช้ค่าสินใหม่ทดแทนเพื่อประเมินบังคับได้ ในฐานะบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง และถ้าถึงขนาดไม่สูญเสียหรือทุจริต เป็นการนำมาใช้โดยตรง โดยคิดตั้งแต่เวลาอันเป็นฐานที่ตั้งแห่งการประมาณราคา ตามมาตรา 440 ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1310 เพื่อความเป็นธรรม แก่เจ้าของสัมภาระ

คำพิพากษาฎีกานี้ 1130-1131/2505 หนี้ที่ลูกหนี้ชำระแก่เจ้าหนี้ไปก่อนนั้น เป็นไม้ที่รื้อมาจากโรงเรือนของลูกหนี้และเจ้าหนี้นั้นได้อาไม้ไปปลูกเป็นโรงเรือนในที่ดินของเจ้าหนี้เสร็จเรียบร้อยแล้วดังนี้ ก็เท่ากับว่าเจ้าหนี้เอาสัมภาระของผู้อื่นไปปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดิน ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 1315 ไปแล้ว เจ้าหนี้ที่เสียเบรียบจะตามไปยึดเรือนดังกล่าวขายทอดตลาดไม่ได้ ได้แต่จะใช้สิทธิของลูกหนี้เรียกเอาค่าสัมภาระมาเพื่อชำระหนี้

การอาสาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนรวมกันเป็นส่วนควบ

มาตรา 1316 บัญญัติว่า “ถ้าอาสาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนรวมเข้ากันจนเป็นส่วนควบหรือแบ่งแยกไม่ได้ใช้ร ท่านว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์ที่รวมเข้ากัน แต่ละคนมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์ของตนในเวลาที่ร่วมเข้ากับทรัพย์อื่น

ถ้าทรัพย์อันหนึ่งอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์ประจำใช้ร ท่านว่าเจ้าของทรัพย์นั้นเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์อื่น ๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์นั้น ๆ”

ตามมาตรา 1316 เป็นบทบัญญัติเฉพาะสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เพื่อกำหนดว่า ให้จะเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่รวมกันเข้ากันเป็นส่วนควบ ตามมาตรา 144 “ได้บัญญัติ ถึงลักษณะส่วนควบอยู่แล้ว แต่ตามมาตรา 1316 นอกจากจะกล่าวถึงการรวมของสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนควบแล้ว ยังกำหนดด้วยว่า “หรือแบ่งแยกไม่ได้อีกด้วย” ซึ่งโดยลักษณะของส่วนควบตามมาตรา 144 ก็แบ่งแยกไม่ได้อยู่แล้ว ฉะนั้นสังหาริมทรัพย์ที่รวมกันตามมาตรา 1316 จึงต้องรวมกันเข้าอยู่เป็นลักษณะส่วนควบ โดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยเจตประเพณีแห่งห้องถินย้อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย หรือทำบูบลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง เช่น นายดำเนินเป็นเจ้าของทองคำ นายแดงเป็นเจ้าของทองแดง นายเขียวเป็นเจ้าของเงิน แล้วนำทองคำ ทองแดง และเงินนั้นมาทำเป็นสายสร้อยนาค แต่ถ้าเป็นกรณีที่ทรัพย์ที่นำมารวมกันนั้นยังสามารถแบ่งแยกออกจากกันได้ ก็ไม่เข้าตามมาตรา 1316 เช่น นาย ก. เอาข้าวสารหอนมะลิชนิดที่ 1 มารวมกับข้าวสารของนาย ข.ซึ่งเป็นข้าวสารหอนมะลิชนิดที่ 1 เมื่ອอกัน กรณีเช่นนี้ถือว่ายังสามารถแบ่งแยกออกเป็นส่วนได้ เพราะเป็นข้าวสารชนิดเดียวกัน เวลาแบ่งแยกออกต้องแยกตามส่วนของข้าวที่นำมารวมว่าของนาย ก. มีจำนวนเท่าไร ของ นาย ข. มีจำนวนเท่าไร ฉะนั้น ข้าวสารที่นำมารวมกันนี้จึงไม่เข้าลักษณะเป็นส่วนควบ

การรวมสภาพของทรัพย์ บางครั้งอาจจะรวมผสมกลมกลืนกันไปโดยเป็นทรัพย์สิ่งใหม่ขึ้นมา จนไม่สามารถหาร่องรอยสังหาริมทรัพย์เดิมได้ ฉะนั้นตามมาตรา

1316 วรรคแรกจึงบัญญัติให้เจ้าของทรัพย์ทุกคนที่นำทรัพย์มารวม เป็นเจ้าของรวมแห่ง ทรัพย์ที่นำมารวมกันเป็นส่วนควบหรือทรัพย์ซึ่งแบ่งแยกไม่ได้นั้น และแต่ละคนมีส่วนตามค่าทรัพย์ของตนในเวลารวมกับทรัพย์อื่น

มาตรา 1316 บัญญัติเฉพาะสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมกันจนเป็นส่วนควบแบ่งแยกไม่ได้ตามมาตรา 144 และทรัพย์เดิมต้องมีผลอย่าง เจ้าของ การรวมตามมาตรา 1316 วรรคแรกนี้เมื่อร่วมแล้ว ไม่สามารถหาทรัพย์ใดเป็นทรัพย์ประชานได้ เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของทองคำ นาย ข. เป็นเจ้าของทองแดง นาย ค. เป็นเจ้าของเงิน เมื่อมารวมกันเป็นนาคหาทรัพย์เป็นประชานไม่ได้ ถ้าทองคำมี 2 ส่วน ทองแดง 1 ส่วน เงิน 1 ส่วน ขณะนำมารวมทองคำมี 2 ส่วนราคา 2,000 บาท ทองแดง 1,000 บาท เงิน 1,000 บาท ต่อมาทองคำมีราคาสูงขึ้นเป็น 4,000 บาท ก็ยังคงถือว่าเจ้าของทองคำมีสิทธิในทรัพย์นั้น 2 ส่วนเหมือนเดิม ส่วนทองแดงหรือเงินแม้จะมีราคาสูงขึ้น หรือไม่ก็มีส่วนในทรัพย์สินขณะที่นำมารวมดังเดิม เช่น เมื่อร่วมเป็นนาค มีราคา 4,000 บาท ต่อมานาคเดิมนี้จะมีราคาเพิ่มขึ้นเป็น 8,000 บาท ทุกคนก็ยังมีส่วนเท่าเดิม นาย ก. มี 2 ส่วน นาย ข. มี 1 ส่วน และนาย ค. มี 1 ส่วนใน 8,000 บาทนั้น บุคคลใดจะมีสิทธิในทรัพย์สินที่นำมารวมเพียงไคร่คิดตามค่าราคาทรัพย์ขณะที่รวม ต่อมาราคาจะเปลี่ยนแปลงอย่างไรก็ตาม ส่วนในทรัพย์ยังคงเดิม

มาตรา 1316 วรรคแรก มีองค์ประกอบดังนี้

- 1) สังหาริมทรัพย์ของหลายคู่รวมเข้ากันเป็นส่วนควบ
- 2) หาทรัพย์ใดเป็นทรัพย์ประชานไม่ได้
- 3) ถือว่าเจ้าของรวมมีส่วนตามค่าของทรัพย์สินในขณะที่นำมารวม

ตามมาตรา 1316 วรรคแรก เป็นกรณีที่สังหาริมทรัพย์ที่รวมกันเข้าโดยไม่มี ทรัพย์ใดเป็นทรัพย์ประชาน ทรัพย์ส่วนใดจะเป็นทรัพย์ประชานได้ต้องถือเอาว่าทรัพย์ที่มี ลักษณะเป็นส่วนสำคัญที่สุดในความเป็นอยู่ของทรัพย์ครอบงำทรัพย์อื่นที่มารวม ราคา เพียงแต่นำมาพิจารณาเป็นส่วนประกอบ เช่น แหวนมุก ถือว่ามุกเป็นส่วนสำคัญของ ทรัพย์กว่าตัวเรือน สภาพของทรัพย์เป็นสำคัญ เช่น ถ้าอาぬกมาแกะสลักลงบนสิ่งของต่าง

ฯ เช่น ที่เขียนบุหรี่ ก็ย่อมไม่ถือว่ามุกเป็นทรัพย์ประธาน แต่ถือว่าตัวที่เขียนบุหรี่นั้นเป็นทรัพย์ประธาน เพราะโดยสภาพแล้วตัวที่เขียนบุหรี่มีความสำคัญมากกว่ามุกซึ่งนำมาประดับเท่านั้น สังหาริมทรัพย์อะไรเป็นทรัพย์ประธานนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ฯ ไป คูสภาพของทรัพย์เป็นสำคัญ ซึ่งผิดกับสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือว่าที่ดินเป็นทรัพย์ประธาน เสมอ

มาตรา 1316 วรรค 2 ประกอบด้วย

- 1) สังหาริมทรัพย์หลายคนรวมกันเข้าใจเป็นส่วนควบ
- 2) โดยมีทรัพย์ประธาน
- 3) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่รวมกันนั้นตกเป็นของเจ้าของทรัพย์เป็นประธาน

ตามมาตรา 1316 วรรค 2 เป็นกรณีที่ถือได้ว่าทรัพย์ใดเป็นทรัพย์ประธาน

เจ้าของทรัพย์ประธานเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมกันนั้นแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์อื่น ฯ ให้แก่เจ้าของทรัพย์นั้น ฯ ลักษณะทรัพย์ใดจะถือว่าเป็นทรัพย์ประธานได้กล่าวไว้แต่ด้าน แล้วตามมาตรา 1316 วรรคแรก คูสภาพของทรัพย์ที่นำมารวม แล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ฯ ไป เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของล้อรถยนต์ นาย ข. เป็นเจ้าของตัวรถยนต์ นาย ช. ย่อน เป็นเจ้าของรถยนต์และรวมทั้งล้อรถยนต์นั้นด้วย แต่ต้องชดใช้ราค;l ล้อรถยนต์ให้กับนาย ก. ตามมาตรา 1316 วรรค 2 ให้ถือว่าเจ้าของทรัพย์ประธานเป็นเจ้าของทรัพย์ที่นำมารวม กันเข้าใจเป็นส่วนควบตามมาตรา 144 ทันที จนนี้ถ้าเจ้าของทรัพย์ประธานนำรถยนต์ คันนั้นทั้งคันไปขายผู้ซื้อก็มีสิทธิเป็นเจ้าของรถยนต์นั้นทั้งคัน เจ้าของล้อรถบันท์ไม่มีสิทธิ มาเรียกคืนจากผู้ซื้อรถยนต์ และไม่ถือว่าเจ้าของตัวรถยนต์มีความผิดฐานลักทรัพย์ (คำ พิพากษากฎิกาที่ 1093/2507) เจ้าของล้อรถยนต์มีสิทธิเพียงเรียกเอาราคาล้อรถยนต์จากเจ้า ของตัวรถยนต์เท่านั้น จนนี้เจ้าของทรัพย์ประธานจึงเป็นเจ้าของทรัพย์ทั้งหมดเมื่อร่วม สภาพเข้าด้วยกันตามมาตรา 144 แต่ต้องชดใช้ค่าแห่งทรัพย์อื่น การชดใช้ค่าแห่งทรัพย์ นั้นต้องคิดราคาในขณะที่นำทรัพย์มาร่วมกันเข้าใจ เช่นเดียวกับมาตรา 1316 วรรคแรก ด้วย

เมื่อเจ้าของทรัพย์เป็นประชาชนเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว กรรมสิทธิ์ของสังหาริมทรัพย์ที่มารวมนั้นจึงตัดขาดจากเจ้าของเดิมทันที และแม้ว่าต่อมารัพย์นั้นจะหลุดจากสภาพส่วนควบกับทรัพย์ประธาน กรรมสิทธิ์ก็ไม่ขอนกลับคืนไปยังเจ้าของเดิมอีกแต่เจ้าของทรัพย์เป็นประธานต้องชดใช้ค่าแห่งทรัพย์ให้แก่เจ้าของทรัพย์นั้น ๆ เช่น นาย กบ เช่าซื้อรถยนต์จาก นาย ไก่ แล้ว นาย กบ ต่อเติมตัวถังรถยนต์และเปลี่ยนล้อรถยนต์ใหม่ ต่อมานาย กบ ผิดสัญญาเช่าซื้อนาย ไก่ จึงเรียกรถยนต์คืน ภัยหลังนาย ไก่ ถอนตัวรถยนต์ขายให้กับนาย กุ้ง ล้อรถยนต์คันนั้นถือว่าเป็นของนาย ไก่ ตามมาตรา 1316 และเมื่อนาย ไก่ ขายให้กับนาย กุ้ง ล้อรถยนต์นั้นก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนาย กุ้ง แต่นาย ไก่ ต้องชดใช้ราคาล้อนั้นให้กับนาย กบ ส่วนตัวถังรถยนต์ที่ต่อเติมก็ตกเป็นของนาย ไก่ เช่นเดียวกัน แต่นาย ไก่ ต้องชดใช้ราคាដ้วยกันที่ต่อเติมนั้นให้กับนาย กบ ด้วย

ในกรณีที่มีทรัพย์หลายสิ่งซึ่งเป็นทรัพย์ประธาน บุคคลใดจะเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมกันขึ้นใหม่นั้น เช่น ก. ข. และ ค. เป็นเจ้าของเพชรคนละเม็ดราคاه่อกัน รวมกับ ก. ซึ่งเป็นเจ้าของเงินทำเป็นแหวนเพชรແтаบที่ เช่นนี้จะจะเป็นเจ้าของแหวนเพชรวงนี้ จะอนุโลมให้ได้ทั้ง 2 วรรค คือ ก. ข. ค. ต่างเป็นเจ้าของทรัพย์เป็นประธานรวมกันเป็นเจ้าของร่วมกันโดยชดใช้ค่าของตัวเรือนแหวนให้กับ ก. เพราะแม้ตัวเพชรจะเป็นประธานเข้าตามมาตรา 1316 วรรค 2 แต่ระหว่างเจ้าของเพชรด้วยกันซึ่งเพชรมีความสำคัญห่อกัน ไม่มีเพชรเม็ดใดมีความสำคัญกว่าราคาสูงกว่า จนมีสภาพที่ครอบงำเพชรเม็ดอื่นถึงขนาดเป็นทรัพย์ประธานได้ตามมาตรา 1316 วรรคแรก จะนั้น ก. ข. ค. จึงเป็นเจ้าของร่วมกันในแหวนเพชรนั้นด้วยกันทั้งวง

นอกจากนี้แรงงานซึ่งไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับทรัพย์ตามมาตรา 144 อญ แล้ว จะนั้นแรงงานจึงไม่อาจนำมายกเป็นค่าแห่งทรัพย์ที่จะถือเป็นเจ้าของร่วมได้

คำพิพากษฎาที่ 1093/2507 โจทก์ฟ้องห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 เป็นผู้จัดการกับจำเลยที่ 2 ที่ 3 ร่วมกันฉ้อโกงโดยหลอกหลวงโจทก์ให้ทำสัญญาเช่าซื้อตัวรถยนต์จากจำเลยที่ 1 โดยหลงเชื่อลงนามสัญญาเช่าซื้อและได้ต่อตัวถังรถยนต์นั้นขึ้น ต่อมาระยะที่ 1 ที่ 2 ร่วมกันลักทรัพย์ตั้งกล่าวซึ่งโจทก์เป็นเจ้าของตัวถังรถ ศาล

ขั้นดันและศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้อง โจทก์ฎีกาขอให้ลงโทษจำเลยที่ 2 ฐานลักทรัพย์ดังนี้ กรณีเป็นเรื่องอาชญากรรมทั้งของบุคคลหลายคนรวมกันเป็นร่วมตั้งนิคมีด้วยกันเป็นส่วนควบ ซึ่งตัวร่วมตั้งของผู้ให้เช่าซื้ออาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์ประชาชนตามมาตรา 1316 วรรคหลัง ผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นเจ้าของตัวร่วมตั้งเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว โจทก์หาให้เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยไม่ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อเอกสารยินดีนั้นไป จึงหาใช่เป็นการเอาทรัพย์ที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยไปไม่ จึงไม่มีความผิดฐานลักทรัพย์เกิดขึ้น

การเอาสัมภาระของผู้อื่นทำเป็นสิ่งของขึ้นใหม่

มาตรา 1317 บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สัมภาระของบุคคลอื่นทำสิ่งใดขึ้นใหม่ ไซร์ ท่านว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งนั้นโดยมิต้องคำนึงว่าสัมภาระนั้นจะกลับคืนตามเดิมได้หรือไม่ แต่ต้องใช้ค่าแรงงาน

แต่ถ้าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระที่ใช้นั้นมากไซร์ ท่านว่าผู้ทำเป็นเจ้าของทรัพย์ที่ทำขึ้น แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ”

ตามมาตรา 1316 ไม่ได้นำเรื่องแรงงานมาคำนึงถึงด้วย เพราะถือว่า แรงงานนั้นมิใช่ทรัพย์หรือทรัพย์สินไม่ได้เป็นส่วนควบกับทรัพย์ แต่มีมาตรา 1317 บัญญัติให้นำแรงงานในการประคัยรูสิ่งของมาพิจารณาด้วย เมื่อผู้ใดลงแรงงานไปก็ยอมจะมีส่วนในทรัพย์นั้น โดยอาจได้รับค่าแรงงานหรือได้เป็นเจ้าของทรัพย์นั้น แล้วแต่กรณี แต่แรงงานตามมาตรานี้เป็นแรงงานที่มีอยู่ในการประคัยรูสิ่งของ

มาตรา 1317 นี้เป็นเรื่องอาชญากรรมที่หมายถึงการเอาสิ่งของต่างๆ มาทำสิ่งของขึ้นใหม่ สัมภาระตามมาตรานี้หมายถึงสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และ สิ่งของที่ทำขึ้นใหม่นั้นต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ เช่น เอาไม้ตะปูมาสร้างบ้านขึ้นใหม่ บ้านนั้นเป็นส่วนควบกับที่ดิน ซึ่งตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ ต้องคงเป็นของเจ้าของที่ดิน และต้องเป็นไปตามมาตรา 1310, มาตรา 1311, มาตรา 1314 หรือมาตรา 1316 ด้วย

การใช้สัมภาระของผู้อื่น ไม่ต้องคำนึงว่าเจ้าของสัมภาระนั้นจะมีจำนวนเท่าใด และเจ้าของแรงงานที่ทำขึ้นนั้นอาจจะมีคนหลายคนช่วยกันทำก็ได้ ซึ่งแล้วแต่ผู้ใดจะลงแรงงานมากน้อยเพียงใด และมีฝีมือใช้ความสามารถเพียงใด ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุขิวงศ์ กล่าวว่า “จะใช้เครื่องมือเครื่องใช้ของคนร่วมด้วยหรือไม่ก็ได้ แต่ต้องมิใช่เอาสัมภาระของตนไปรวมกับสัมภาระของผู้อื่น เพราะถ้ามีการนำสัมภาระของตนรวมกับสัมภาระของผู้อื่น แม้ว่าจะใช้แรงงานของตนอยู่ด้วยก็เป็นกรณีตามมาตรา 1316

มาตรา 1317 นี้ นอกจากสัมภาระที่ใช้จะเป็นของผู้อื่นแล้ว อาจเป็นกรณีที่เจ้าของแรงงานมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วย เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของทองคำ นาย ข. เป็นเจ้าของเงิน นาย ค. เป็นเจ้าของทองแดง นาหลอมรวมกันและทำเป็นเข็มขัดนาฬิกา ต่อมนายค. ให้เอานาคมากล้อมทำใหม่เป็นถุงนาฬิกา ถ้านาย ค. ใช้ฝีมือแรงงานแกะสลักถุงนาฬิกา งาน นาย ค. จะใช้สิทธิตามมาตรา 1317 นี้ยังคงน้ำหนักไว้ได้หรือไม่ ถ้าเป็นไปตามมาตรา 1316 นาย ค. ทำไม่ได้ แต่ถ้าถือว่านำมาตรา 1317 มาใช้ได้ จึงต้องพิจารณาจากถุงนาฬิกานั้นทำขึ้นใหม่มีราคาเกินกว่าราคาสัมภาระเดิมมากหรือไม่ ซึ่งกรณีนี้จะต่างกับกรณีที่เจ้าของอาสัมภาระของตนไปรวมกับของผู้อื่นเพื่อทำสิ่งใหม่ขึ้น เช่น นายแดงเอาไม้ของนายแดงออก แต่ตะปู สี หวายของนายคำมาทำโต๊ะหรือเก้าอี้เช่นนี้ ตามมาตรา 1316 แต่ถ้าเป็นกรณีนายแดงเอาไม้ของนายคำมาทำตู้ แต่บานพับหรือมีอันเป็นของนายแดงจะนำมาตราใดมาใช้บังคับ ต้องใช มาตรา 1317 เพราะเป็นเรื่องนำทรัพย์ของผู้อื่นทำเป็นสิ่งของขึ้นใหม่ด้วยแรงงานของตนเป็นหลัก เพียงแต่นำทรัพย์บางอย่างเพียงส่วนประกอบเล็กน้อยเป็นของผู้ทำสิ่งของขึ้นใหม่รวมเท่านั้น นอกจากจะใช้แรงงานของตนอย่างเดียวแล้ว จะใช้เครื่องมือเครื่องใช้ส่วนประกอบบางอย่างเพียงเล็กน้อยของตนร่วมด้วยหรือไม่ก็ได้

การทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งขึ้นใหม่โดยใช้แรงงาน แรงงานนั้นต้องเป็นแรงงานของตนเอง ถ้าอาสัมภาระของบุคคลอื่นและจ้างคนอื่นทำ ผู้จ้างคนอื่นทำจะนำมาตรา 1317 ไม่ได้ ผู้นำสัมภาระของผู้อื่นมาทำขึ้นใหม่นั้นมาตรา 1317 ไม่ได้กล่าวถึงว่าต้อง

สุจริตหรือไม่ ไม่ว่าจะรู้หรือไม่รู้ว่าสัมภาระนั้นเป็นของบุคคลอื่น เช่น นาย ก. จังนาย ข. แกะสลักหอยโดยนำก้อนหอยของนาย ก. มาให้นาย ข. แกะเป็นรูปมังกร นาย ข. แกะสลักแล้วได้อารูปแกะสลักนั้นเป็นของตน นาย ข. สามารถอ้างตามมาตรา 1317 ได้ แม้จะมีสัญญาระหว่างนาย ก. และนาย ข. และเมื่อนาย ข. จะมีความผิดทางอาญาที่ตาม ก. เป็นเรื่องความรับผิดตามสัญญาและความรับผิดทางอาญาต่างหาก

มาตรา 1317 นี้ทรัพย์ที่ทำขึ้นใหม่อาจเป็นของที่เคยใช้แล้วก็ได้ แต่ต้องเป็นการทำสิ่งใดขึ้นใหม่ มิใช่เป็นแต่เพียงดัดแปลงหรือต่อเติมเท่านั้น เช่น ถอนต์ของนางสี ถูกชนเสียหายมาก นาย สา ได้นำตัวถังถอนต์มาซึ่งและเคาะพ่นสีแก้เครื่องถอนต์เสียใหม่จนเหมือนเดิม นาย สา จะอ้างเอกสารถอนต์คันนั้นเป็นของตน ไม่ได้ เพราะไม่ได้เป็นการทำให้เกิดสิ่งของขึ้นใหม่ กรณีการทำสิ่งของขึ้นใหม่ตามมาตรา 1317 เช่น นำห่อนไม้มาแกะสลักเป็นรูปต่าง ๆ หรือนำไม้มาทำโต๊ะ เก้าอี้ เตียง หรือนำห้องคำมาทำเป็นสายสร้อยค่า แต่ถ้านำสายสร้อยคามดัดทำให้เป็นสายสร้อยข้อมือนั้นไม่ใช่การทำสิ่งของขึ้นใหม่ เพราะถึงแม้สายสร้อยจะเปลี่ยนมาเป็นสร้อยข้อมือก็ตาม แต่ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงให้สิ่งลงเท่านั้นของใหม่ก็ได้

การทำสิ่งของขึ้นใหม่ตามมาตรา 1317 ทรัพย์ที่ทำขึ้นมาใหม่นั้นจะตกได้แก่ผู้ใด แบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ

1. โดยหลักแล้วถือว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งที่ทำขึ้นใหม่นั้น ไม่ว่าสัมภาระนั้นจะกลับคืนตามเดิมได้หรือไม่ แต่ต้องใช้ค่าแรงงาน เช่น นำห้องคำแหงมาทำเป็นสายสร้อย ราคากองคำย่อมแพงกว่าค่าฝีมือมากย่อมถือว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งของที่ทำขึ้นใหม่นั้น และถึงแม้จะสามารถนำสายสร้อยหองคำนั้นไปหลอกกลับคืนเป็นหองแหงได้ก็ตาม แต่ก็ต้องใช้ค่าแรงงานให้กับผู้ทำสายสร้อยนั้น

2. แต่ถ้าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระที่ใช้มาก ผู้ทำเป็นเจ้าของทรัพย์ที่ทำขึ้น แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ แค่ไหนเพียงใดจึงจะถือว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมากนั้น ต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป

ตามมาตรา 1317 วรรค 2 เพียงแต่ใช้คำว่า “เกินกว่าค่าสัมภาระมาก” ค่าแรงงานนั้นหมายถึงค่าของฝีมือการประดิษฐ์ว่ามีความละเอียดอ่อนหรือประณีตเพียงใด ต้องคุณค่าของทรัพย์ขึ้นอยู่กับฝีมือประดิษฐ์ทำให้ทรัพย์นั้นมีคุณค่าสูงขึ้น คุณค่าของทรัพย์ที่ทำขึ้นใหม่ขึ้นอยู่กับฝีมือประดิษฐ์หรือขึ้นอยู่กับตัวสัมภาระนั้นเอง ถ้าคุณค่าของทรัพย์อยู่ที่ฝีมือของผู้ใช้แรงงานก็เข้าตามมาตรา 1317 วรรค 2 สิ่งของบางอย่างใช้ฝีมือระดับหนึ่งทำให้ของมีคุณค่าขึ้นมาก แต่ฝีมืออีกระดับหนึ่งอาจไม่ช่วยทำให้ของมีราคาหรือคุณค่ามากขึ้นแต่อย่างใด ขณะนั้น ค่าแรงงานจึงต้องถือเอาตามความเป็นจริง ตามความรู้สึกของวิญญาณทั่วไป ค่าอันแท้จริงของฝีมือที่ใช้ทำ เช่น นายแดงเอามีสักอันหนึ่งมาแกะสลักเป็นรูปบรรยายคนซึ่งตนเห็นว่ารูปแกะสลักนั้นมีค่ามาก แต่ความจริงแล้วนายแดงมีฝีมือแกะสลักไม่ดีและแกะสลักอย่างห蛮 ๆ เช่นนี้จะถือว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระไม่ได้ หรือจะถือเอาราคาซื้อขายสิ่งของที่ทำขึ้นใหม่โดยหักค่าสัมภาระออกแล้วเหลือเป็นค่าแรงงานแล้วนำมาราบปริบเทียบกับค่าสัมภาระว่าค่า แรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมากเสมอไปไม่ได้ เพราะผู้ซื้ออาจซื้อของด้วยสิ่งจุうใจอย่างอื่นก็ได้ ขณะนี้จึงต้องคุณที่ฝีมือแรงงานที่ทำขึ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้ให้ความหมายไว้ว่าให้พิจารณาจากสิ่งที่ทำขึ้นใหม่นั้นว่าค่าของสิ่งนั้นขึ้นอยู่ที่แรงงานคือฝีมือหรืออยู่ที่สัมภาระเป็นสำคัญ ถ้าคุณค่าของสิ่งที่ทำขึ้นนั้นอยู่ที่ฝีมือเพียงแต่ออาศัยสัมภาระช่วยให้เกิดขึ้นเท่านั้นแล้ว ย่อมถือได้ว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 905/2505 การใช้สัมภาระของบุคคลอื่นทำสิ่งได้ขึ้นใหม่ ที่ว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งนั้น แต่ต้องใช้ค่าแรงงานตามมาตรา 1317 นั้น หมายความว่า สัมภาระจะต้องเป็นของบุคคลอื่นอยู่ในขณะที่ได้อusaสัมภาระนั้นทำสิ่งได้สิ่งหนึ่งขึ้นใหม่ เมื่อเป็นกรณียึดใช้สิ่งเปลี่ยนสัมภาระย้อมตกเป็นของผู้ยึดแล้วในขณะปลูกสร้าง จึงไม่เข้าตามมาตรา 1317

การได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ
สังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ ได้แก่

1) ทรัพย์ที่ไม่เคยมีเจ้าของมาก่อนเลย เช่น กรวด ทราย ตามหาดทราย เพชร พลอยต่าง ๆ ซึ่งอยู่ในดิน สัตว์ป่าตามมาตรา 1320 ฯลฯ

2) ทรัพย์ที่เคยมีเจ้าของมาก่อน แต่เจ้าของได้เลิกครอบครองโดยแสดง เอกนาสละกรรมสิทธิ์

1. ทรัพย์ที่ไม่เคยมีเจ้าของมาก่อนเลย

มาตรา 1318 บัญญัติว่า “บุคคลอาจจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์แห่ง สังหาริมทรัพย์อันมีเจ้าของโดยเข้าถือเอา เว้นแต่การเข้าถืออาณัต้องห้ามตามกฎหมาย หรือฝ่าฝืนสิทธิของบุคคลอื่นที่จะเข้าถืออาสังหาริมทรัพย์นั้น”

การได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1318 นี้ ไม่จำเป็นต้องครอบครองปรปักษ์ สังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเวลาถึง 5 ปีตามมาตรา 1382 เพราะตามมาตรา 1382 เพราะตามมาตรา 1382 เป็นกรณีที่ทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ที่มีเจ้าของ แต่ตามมาตรา 1318 เป็นเรื่อง การเข้าครอบครองทรัพย์ซึ่งไม่มีเจ้าของจึงได้กรรมสิทธิ์ในทันทีเมื่อเข้าถือเอา และการเข้าถืออาต้องเป็นการทำให้ทรัพย์นั้นตกอยู่ในความครอบครองและอยู่ในอำนาจห่วงกันของตน และต้องยึดถือด้วยจตนาเป็นเจ้าของด้วย ถ้าเพียงแต่เข้ายึดถือโดยมิได้เจตนาเป็นเจ้าของ เช่น หยินกรวดที่ขายทะเลื้อนมาโดยนเล่นไม่มีเจตนาจะเก็บไปเป็นของตน เช่นนี้ กรวดนั้น ก็ยังคงเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ และการเข้าถืออาณัต้องไม่เป็นการ ต้องห้ามตามกฎหมาย เช่น ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองสัตว์ป่า พระราชบัญญัติ การทำเหมืองแร่ ฯลฯ หรือฝ่าฝืนต่อสิทธิของบุคคลอื่นที่จะเข้าถืออาสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น ตามมาตรา 1322

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2727/2537 รังนกในถ้าตามแก้เป็นสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ บุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเข้ายึดถือเอา ผู้ได้รับอนุญาตผูกขาดจากรัฐให้เก็บรังนก ก็มีสิทธิเก็บเอาได้ไม่ต้องมีการห่วงห้ามเหมือนบุคคลผู้ไม่ได้รับอนุญาต แต่จะมีกรรมสิทธิ์ในรังนกได้ต้องมีการเข้ายึดถืออาอีกขั้นหนึ่งก่อน ตาม ป.พ.พ. 1318 เมื่อบุคคล อื่นเข้าไปเก็บรังนก โดยที่ผู้ได้รับอนุญาตผูกขาดจากรัฐยังมิได้เป็นเจ้าของ การเก็บรังนก นั้นจึงยังไม่เป็นการลักทรัพย์

**2. ทรัพย์ที่เกย์มีเจ้าของมาก่อน แต่เจ้าของได้เลิกครอบครองโดยเจตนา
สละกรรมสิทธิ์**

มาตรา 1319 บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของสังหาริมทรัพย์เลิกครอบครองทรัพย์
ด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์ใช้ร ท่านว่าสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีเจ้าของ”

การสละกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1319 นี้ จะทำได้โดย

1) เลิกครอบครอง และ

2) พร้อมค้ายเจตนาสละกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าของเลิกครอบครองพร้อมค้ายเจตนาสละกรรมสิทธิ์เมื่อใด ทรัพย์นั้น
ก็ถูกกฎหมายเป็นทรัพย์ไม่มีเจ้าของทันที และบุคคลอื่นจะเข้ายึดถือเอาและได้กรรมสิทธิ์ตาม
มาตรา 1318 ทันทีโดยไม่ต้องครอบครองไปปักษาตามมาตรา 1382 การเลิกครอบครอง
จะต้องเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ด้วย การเลิกครอบครองโดยนี้ได้เจตนาสละ
กรรมสิทธิ์ เช่น กรณีขายค่าเลิกครอบครองโดยวางของไว้ชั่วระยะเวลาหนึ่งโดยคิดว่าจะ
กลับมาเอาภัยหลังเช่นนี้ ถึงแม้นายค่าจะเลิกครอบครองแต่เป็นการเลิกครอบครอง
ชั่วคราว ไม่มีเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ หรือถ้าเลิกครอบครองโดยสละการยึดถือค้าย
ตัวเองแต่ให้บุคคลอื่นยึดถือไว้แทน แสดงว่าเจ้าของไม่มีเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินนั้น จึงยังไม่ถูกกฎหมายเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ และการเลิกครอบครองพร้อม
ค้ายเจตนาสละกรรมสิทธิ์นี้จะต้องเป็นการกระทำโดยสมัครใจของเจ้าของ
สังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าทรัพย์ขาดจากการครอบครองเจ้าของโดยไม่สมัครใจ เช่น หายไป
ถูกลักไป หรือถูก แบ่งการครอบครอง สังหาริมทรัพย์นั้นไม่ถือว่าถูกกฎหมายเป็นทรัพย์ที่ไม่มี
เจ้าของ ผู้แบ่งการครอบครองจะต้องครอบครองโดยไปปักษาตามมาตรา 1382 หรือมาตรา
1383 จึงจะได้กรรมสิทธิ์

การสละการครอบครองโดยเจตนาหรือไม่ ต้องอาศัยคุณจากพฤติกรรมที่
ผู้นั้นแสดงออกมา เช่น คนที่ว่าไปทิ้งกันบุหรี่หรือทิ้งของที่ใช้แล้วในถังขยะ ถือว่ามีเจตนา
เลิกครอบครองและเจตนาสละกรรมสิทธิ์แล้ว

เมื่อเจ้าของเลิกครอบครองพร้อมด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์เมื่อใด ทรัพย์นั้นก็กลับเป็นทรัพย์ไม่มีเจ้าของทันที และบุคคลอื่นจะเข้ายึดถือเอาและได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1318 ทันที โดยไม่ต้องครอบครองประปักษ์ตามมาตรา 1382 การเลิกการครอบครองจะต้องเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ด้วย การเลิกการครอบครองโดยมิได้เจตนาสละกรรมสิทธิ์ เช่น กรณีนายคำเดิกครอบครองโดยวางของไว้ชั่วระยะเวลาหนึ่งโดยคิดว่าจะกลับมาอาภัยหลังเห็นนี้ ถึงแม้นายคำจะเลิกครอบครอง แต่เป็นการเลิกครอบครองชั่วคราว ไม่มีเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ หรือถ้าเลิกครอบครองโดยสละการยึดถือด้วยตัวเองแต่ให้บุคคลอื่นยึดถือไว้แทน แสดงว่าเจ้าของไม่มีเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจึงยังไม่กลับเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ และการเลิกครอบครองพร้อมด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องเป็นการกระทำโดยสมัครใจของเจ้าของสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าทรัพย์ขาดจากการครอบครองเจ้าของโดยไม่สมัครใจ เช่น หายไป ถูกลักไป หรือถูกแย่งการครอบครอง สังหาริมทรัพย์นั้นไม่ถือว่ากลับเป็นทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ผู้แย่งการครอบครองจะต้องครอบครองโดยประปักษ์ตามมาตรา 1382 หรือมาตรา 1383 จึงจะได้กรรมสิทธิ์

การสละการครอบครองโดยเจตนาหรือไม่ ต้องอาศัยดูจากพฤติกรรมที่ผู้นั้นแสดงออกมา เช่นคนท้าไปทิ้งกันบุหรี่หรือทิ้งของที่ใช้แล้วในถังขยะ ถือว่ามีเจตนาเลิกครอบครองและเจตนาสละกรรมสิทธิ์

สัตว์ป่า

มาตรา 1320 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมายเฉพาะและกฎหมายข้อบังคับในเรื่องนั้นท่านว่าสัตว์ป่าไม่มีเจ้าของทราบเท่าที่ยังอยู่อิสระ สัตว์ป่าในสวนสัตว์และปลาในบ่อหรือในน้ำซึ่งเจ้าของกันไว้นั้น ท่านว่าไม่ใช่สัตว์ไม่มีเจ้าของ

สัตว์ป่าที่คนจับได้นั้น ถ้ามันกลับคืนอิสระและเจ้าของไม่ติดตามโดยพลันหรือเลิกติดตามเสียแล้ว จะนี้ท่านว่าไม่มีเจ้าของ

สัตว์ซึ่งเลี้ยงเชื่องแล้ว ถ้ามันทิ้งที่ไปเลย ท่านว่าไม่มีเจ้าของ”

สัตว์ป่า “ไม่ได้หมายความเป็นสัตว์ที่จะต้องพบรึในป่าเท่านั้น และไม่จำเป็นต้องเป็นชนิดที่มีอยู่หรืออาศัยอยู่ในป่าเสมอไป ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ ศรีสวัสดิ์ ว่า สัตว์ป่าหมายถึงสัตว์ที่มีนิสัยป่าเดือน ไม่มีนิสัยที่จะอยู่กับคนได้ จะนั้น สัตว์ป่าจึงมีความหมายตรงข้ามกับสัตว์บ้าน เช่น เสือ หมาป่า ไก่ป่า วัวป่า ฯลฯ สัตว์บางชนิดแม้ไม่ได้อยู่ในป่า เช่น นกกระอกที่อาศัยอยู่ตามชายบ้าน ปลาตามลำคลองก็ถือเป็นสัตว์ป่าตามความหมายในมาตรานี้ จะนั้น สัตว์ป่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นสัตว์ที่ดูร้ายและไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในป่าเท่านั้น

โดยหลักแล้วถือว่าสัตว์ป่าเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ตราบที่สัตว์ป่านั้นยังเป็นอิสระไปไหนมาไหนได้โดยลำพังของตัวมันเอง เว้นแต่จะมีกฎหมายหรือข้อบังคับใดบัญญัติไว้โดยเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองสัตว์ป่า ดังนั้น บุคคลจึงเข้าถืออาสัตว์ป่าเป็นกรรมสิทธิ์ได้ตามมาตรา 1318 เช่น ซึ่งติดอยู่กับกันดักหรือบ่วงของนายพرانหมอดิสระบไน์มีโอกาสหลบหนีไปได้ ถือว่าซึ่งนั้นกลายเป็นสัตว์ที่มีเจ้าของ สัตว์ป่าแม้คนเราจะจับมาเลี้ยงจนเชื่องไปในนามไหనเองได้และกลับบ้านเองได้ก็ตาม ก็ยังถือว่าเป็นสัตว์ป่าอยู่ แต่ในทำนองกลับกันแม้สุนัขบ้านจะหนีจากเจ้าของไปเป็นอิสระก็ไม่ทำให้กลับเป็นสัตว์ป่าไปได้ การที่สัตว์ป่านั้นมุดอิสระหรือไม่จำเป็นที่จะต้องดูว่ามีผู้ใดเข้าจับยึดถือไว้แล้วจริงๆ เช่น ปลาในคลองซึ่งดักลอบค้างคืนไว้หรือปลาซึ่งเข้าไปอยู่ในปี๊ แม้ผู้วางแผนลอบหรือเจ้าของปี๊จะไม่รู้ว่า ปลาได้เข้าลอบหรือในปี๊นั้นแล้ว และยังไม่ได้นำปลาออกก็ไป ก็ถือว่าผู้วางแผนลอบหรือเจ้าของปี๊ได้ครอบครองปลาดังนั้น หากผู้ใดจะเข้าครอบครองจะต้องครอบครองปรบปักษ์ตามมาตรา 1382 มิใช่มาตรา 1318 แต่ถ้าสัตว์ป่าที่กลับคืนอิสระตามมาตรา 1320 วรรค 2 กลับเป็นสัตว์ไม่มีเจ้าของซึ่งบุคคลอื่นสามารถเข้ายึดถือกรรมสิทธิ์ได้ ตามมาตรา 1318 ได้แก่การกลับคืนอิสระและเจ้าของไม่ติดตามโดยพลัน หรือเลิกติดตามเสียแล้ว การติดตามนั้นไม่จำเป็นที่เจ้าของจะต้องติดตามเองอาจจะจ้างนายพرانติดตามหรือประกาศให้ร่วงวัดแก่ผู้ติดตามก็ได้ การติดตามโดยพลันเป็นเรื่องข้อเท็จจริงว่า การติดตามนั้นเป็นการกระทำโดยพลันหรือไม่ เช่น สัตว์นั้นหายไปหลายวันแล้วเพียงรู้ แต่เมื่อรู้แล้วก็ได้ออกติดตามทันทีเช่นนี้ถือว่าเป็นการติดตามโดยพลัน ถ้าเจ้าของยังกำลังตามอยู่แม้ยังจะหามาไม่พบ หรือยังอยู่อีกไกลกว่าจะตามทันก็ถือว่ายังติดตามอยู่ การติดตามเป็นการแสดงว่าเจ้าของยังไม่มีเจตนาสละกรรมสิทธิ์ เช่น ถ้าเสือหดหดหายไป การติดตามซึ่งจะต้องมีการตระเตรียมข้าวของในการเดินป่าและเครื่องใช้ในการดักเก็บอยู่หลายวันถึงจะออกติดตามได้ เช่นนี้ถือว่าติดตามโดยพลันแล้ว ซึ่งหมายถึงออกติดตามทันทีที่สามารถจะกระทำได้ ส่วนกรณีเลิกติดตามแล้วเป็นการแสดงเจตนาสละกรรมสิทธิ์ไม่ห่วงกันอีกต่อไป จึงถือว่าสัตว์ป่านั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ การเลิกติดตามต้องเป็นกรณีที่เจ้าของเลิกติดตามจริงๆ มิใช่ติดตามไปได้ 2-3 วัน เสบียงหมดจึงกลับนาเอ่าเสบียงใหม่แล้วออกติดตามหรือติดตามไปแล้วหยุดพักเช่นนี้ยังไม่ถือว่าเป็นการเลิกติดตาม

ตามมาตรา 1320 วรรค 3 สัตว์ซึ่งเดี้ยงเชื่องแล้ว ถ้ามันพึงที่ไปเลย ถือว่าไม่มีเจ้าของ สัตว์ที่เดี้ยงเชื่องแล้ว ตามมาตรฐานหมายถึงสัตว์ป่า เช่นเดียวกับในวรรคด้านๆ คำว่า “เดี้ยงเชื่องแล้ว” หมายถึงว่าสัตว์ป่าที่นำมาเดี้ยงจนสามารถเข้ากับคนได้ สามารถปล่อยไปไหนๆ ให้ก็ยังสามารถกลับบ้านเองได้ เช่น กระรอกที่เดี้ยงจนเชื่องสามารถปล่อยวิ่งเล่นเป็นอิสระอยู่ในบ้านได้โดยไม่หนีไป นกพิราบสือสารที่คนเดี้ยงนำไปปล่อยห่างจากบ้านเป็นระยะทางไกลๆ ก็ยังสามารถบินกลับบ้านได้ และคำว่า “พึงที่ไปเลย” หมายถึงสัตว์นั้นที่ท่องไปโดยไม่กลับมาอีก กล้ายเป็นสัหารินทรัพย์ไม่มีเจ้าของ สัตว์หลงทาง ถ้าเป็นสัตว์เดี้ยงมิใช่สัตว์ป่า ถ้ามันพึงที่หลงทางไปก็อาจกล้ายเป็นทรัพย์สินหาย มิใช่ทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของตามมาตรา 1320 วรรค 3 สัตว์ที่เดี้ยงเชื่องแล้วพึงที่ไปและเจ้าของก็ได้ออกติดตามโดยพลันกันจ่าจะเข้าตามวรรค 2 ที่ยังไม่ถือว่าเป็นสัหารินทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ เพราะเจ้าของยังติดตามและมีเจตนาห่วงกันอยู่

คำพิพากษาฎีกานี้ 1854/2497 ปลาที่มีอยู่ตามธรรมชาติในลำแม่น้ำแม่โขงเอกชน ซึ่งอาจว่ายานเวียนอยู่หรือผ่านเลยไปได้โดยเสรี แม้จะมีเพื่อกันป่ากเหมืองโดยมีผู้ผูกขาดจับปลา แต่ไม่ปรากฏว่าปลาจะเข้าออกได้หรือไม่ ฟังไม่ได้ว่าเป็นปลาของใครครอบครองอยู่ ผู้ใดจับไปไม่ใช่ความผิดฐานลักทรัพย์

มาตรา 1321 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายเฉพาะและกฎหมายอื่นใดในเรื่องนั้นผู้ใดจับสัตว์ป่าได้ในที่ดินกรรังว่างเปล่า หรือในที่น้ำสาธารณะก็ดี หรือจับได้ในที่ดินหรือที่น้ำมีเจ้าของโดยเจ้าของมิได้แสดงความหวังห้ามก็ดี ท่านว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของสัตว์”

ตามมาตรา 1321 นี้ เป็นเรื่องบุคคลใดจับสัตว์ป่าได้ถือว่าเป็นเจ้าของสัตว์นั้นๆ โดยจับสัตว์ป่านั้นได้ใน

- 1) ที่กรรังว่างเปล่า
- 2) ที่น้ำสาธารณะ
- 3) ที่ดินหรือที่น้ำมีเจ้าของโดยเจ้าของมิได้แสดงความหวังห้ามไว้

แต่ตามมาตรา 1321 นี้ ยังต้องอยู่ในบังคับตามมาตรา 1318 คือ การเข้าถืออาณัติ ต้องไม่ต้องห้ามตามกฎหมายหรือฝ่าฝืนสิทธิของบุคคลอื่นที่จะเข้าถืออาณัติ สำหรับสัตว์ป่าในสวนสัตว์และปลาในบ่อหรือในน้ำซึ่งเจ้าของกันไว้ตามมาตรา 1320 วรรคแรกด้วย

มาตรา 1322 บัญญัติว่า “บุคคลใดทำให้สัตว์ป่านาดเจ็บแล้วติดตามไป และบุคคลอื่นจับสัตวนั้นได้ก็ได้ หรือสัตวนั้นตายลงในที่ดินของบุคคลอื่นก็ได้ ห่นว่าบุคคลแรกเป็นเจ้าของสัตว์”

ตามมาตรา 1322 นี้ หมายถึงบุคคลใดทำให้สัตว์ป่านาดเจ็บ แต่ยังไม่ถึงกับจับสัตว์ป่านั้นได้ แล้วสัตว์ป่านั้นหนีรอดไป แต่ไปถูกบุคคลอื่นจับได้ หรือหนีไปแต่ไปตายในที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งการที่บุคคลที่ทำให้สัตว์ป่านาดเจ็บตามมาตรา 1322 แล้วก่อให้เกิดสิทธิตามมาตรา 1318 ทำให้ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์ในสัตว์ป่าซึ่งเป็นสั่งหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ แสดงว่าการทำให้สัตว์ป่านาดเจ็บและติดตามไปตามมาตรา 1322 นี้ เป็นการแสดงถึงการเข้าถือเอกสารตามมาตรา 1318 แล้ว

การนาดเจ็บของสัตว์ป่าที่จะทำให้เกิดสิทธิ์แก่บุคคลที่ทำให้สัตว์ป่านั้นนาดเจ็บและติดตามไปตามมาตรา 1322 นั้น จะต้องถึงขนาดที่สัตว์ป่านั้นไม่สามารถหนีรอดพ้นจาก การติดตามไปได้ ไม่ได้หมายถึงนาดเจ็บเพียงเล็กน้อย เช่น เสือถูกกับดักเพียงแต่บาดเจ็บที่ขาเพียงเล็กน้อยแต่ยังสามารถเดินวิ่งหนีหายไปได้ แม้จะติดตามไปก็จับไม่ทัน ถือว่ายังไม่ทำให้สัตว์ป่านาดเจ็บพอที่จะก่อให้เกิดสิทธิตามมาตรา 1322 แต่ถ้าเสือนั้นโดนกับดักขาหัก ถึงแม้จะวิ่งหนีไปได้แต่ก็ไม่ได้ไกล เช่นนี้ก็ถือว่าทำให้สัตว์ป่านาดเจ็บ ก่อให้เกิดสิทธิตามมาตรา 1322 แล้ว และการติดตามตามมาตรา 1322 นี้ ต้องเป็นการติดตามโดยพลันเห็นเดียวกันมาตรา 1320 วรรค 2

ทรัพย์สินหาย

การได้มาซึ่งของตกของหาย ทรัพย์ที่ใช้ในการกระทำผิด และสั่งหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้

ทรัพย์สินหายในเรื่องทรัพย์สินหายนี้ นอกจากทรัพย์สินหายตามปกติธรรมชาติแล้ว ยังมีทรัพย์สินที่ตกหรือเจ้าของทิ้งลงท่ามที่เป็นภาระติดตัว ทรัพย์สินหายจะมีได้เฉพาะสั่งหาริมทรัพย์เท่านั้น หมายความว่าสั่งหาริมทรัพย์นั้นหายไปจากการครอบครองของเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นทรัพย์สินหายนี้ไม่ใช่กรณีสั่งหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของตามมาตรา 1318 แต่เป็นทรัพย์มีเจ้าของซึ่งตัวเจ้าของหรือบุคคลที่ครอบครองทรัพย์นั้นได้ทำทรัพย์นั้นหายไปจากการครอบครองของตนและผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอาจจะทำหายด้วยตนเองหรือโดยบุคคลอื่นทำหายก็ได้

ในเรื่องทรัพย์สินหายกำหนดไว้ในมาตรา 1323 ถึงมาตรา 1325
มาตรา 1323 บัญญัติว่า “บุคคลเก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายต้องทำอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ของหาย หรือเจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น หรือ

(2) แจ้งแก่ผู้ของหายหรือเจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นโดยนิขักษา หรือ

(3) ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ตำรวจครบาล หรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นภายในสามวันและแจ้งพุทธิการณ์ตามที่ทราบอันอาจเป็นเครื่องช่วยในการสืบหาตัวบุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น

แต่ถ้าไม่ทราบตัวผู้ของหาย เจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินก็ได้ หรือบุคคลดังระบุนั้นไม่รับมอบทรัพย์สินก็ได้ท่านให้ดำเนินการตามวิธีอันบัญญัติไว้ในอนุมาตรา

(3)

ทั้งนี้ ท่านว่าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายต้องรักษาทรัพย์สินนั้นไว้ด้วยความระมัดระวังอันสมควรจนกว่าจะส่งมอบ”

ทรัพย์สินหายนั้นได้ก่อตัวแล้วว่าหมายถึงทรัพย์สินที่หายไปจากการครอบครองของเจ้าของ แต่ถ้าเป็นกรณีเจ้าของเก็บเอาไว้ในบ้านแล้ว แต่จำไม่ได้ว่าเก็บของนั้นไว้ที่ใด เช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินหาย หรือเจ้าของทำของตกหล่นแล้วกำลังหาอยู่ ผู้ที่เก็บได้หันเอาไปเสียก็ไม่ถือว่าทรัพย์สินนั้นหายจากการครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินหายนั้น และไม่จำเป็นว่าจะต้องหายในที่แห่งใดจะเป็นที่สาธารณะหรือในที่ของเอกชนก็ได้ ผู้ที่เก็บทรัพย์สินหายโดยรู้ด้วยว่าผู้ใดทำหาย เช่นเดินตามหลัง นาย ฯ. มา เห็นกระเพาสตางค์หล่นมาจากกระเพากรุงเงยของนาย ฯ. หรือพบซื้อและท้อญูของเจ้าของอยู่ในกระเพา ผู้เก็บทรัพย์สินหายซึ่งรู้ด้วยผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นต้องปฏิบัติตาม (1) หรือ (2) คือส่งมอบทรัพย์สินนั้น ถ้าผู้นั้นไม่ยอมรับมอบต้องปฏิบัติตามอนุมาตรา (3) ซึ่งตามอนุมาตรา (3) นี้ได้ก่อตัวไว้ชัดแจ้งว่าจะต้องส่งมอบภายใน 3 วันนับจากวันที่เก็บได้ ไม่ว่าจะรู้ด้วยเจ้าของหรือไม่ก็ตาม แต่ถ้าเป็นกรณีที่ส่งมอบหรือแจ้งแก่ผู้ของหาย หรือเจ้าของหรือผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นแล้ว ผู้นั้นไม่ยอมรับมอบทรัพย์สินนั้น เช่น ปฏิเสธว่าของนั้นไม่ใช่ของเขาก กรณีนี้ให้นับจากวันที่ผู้นั้นไม่ยอมรับมอบ และไม่ว่าจะเป็นอย่างไรก็ตามจะรู้หรือไม่รู้ด้วยผู้ของหายหรือเจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิไม่ยอมรับมอบ ผู้เก็บทรัพย์สินได้ต้องแจ้งพุทธิการณ์แก่ตำรวจครบาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่ทราบเพื่อเป็นเครื่องช่วยหาตัวผู้มีสิทธิที่จะรับทรัพย์สินนั้น

ตามมาตรา 1323 นี้ ถ้าบุคคลซึ่งเก็บของตกได้ไม่กระทำตามอนุมาตรา (1), (2), (3) บุคคลนั้นมีความผิดทางอาญาตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352 วรรค 2 ผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายอาจปฏิบัติตาม (1) คือส่งมอบทรัพย์นั้น หรือเพียงแต่แจ้งแก่ผู้ของหาย หรือเจ้าของหรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นก็เพียงพอแล้ว การส่งมอบหรือการแจ้งนั้นตามมาตรา 1323 ให้กระทำโดยไม่ชักช้า กฎหมายไม่ได้กำหนดตายตัวว่าจะต้องแจ้งหรือส่งมอบภายในกี่วัน จะนั้น ต้องส่งมอบหรือแจ้งผู้มีสิทธิจะรับนั้นภายในเวลาอันสมควร ไม่ใช่เอาทรัพย์สินเข้าไปไว้ในครอบครองจนเดยเวลาเนินนานไป

เหตุที่กฎหมายไม่ได้ระบุว่าต้องคืนให้แก่เจ้าของ เพราะไม่แน่ว่าผู้ที่ครอบครองและทำทรัพย์สินนั้นหายไปจะต้องเป็นเจ้าของเสียอีก แม้แต่โดยที่ไม่ยกทรัพย์สินของผู้อื่นมาไว้ในครอบครองแล้วทำหาย เมื่อมีบุคคลใดเก็บได้ก็ต้องคืนให้กับผู้ครอบครองนั้น

การครอบครองไม่ว่าจะได้นำโดยวิธีใด เช่น ผู้เข้าหรือผู้ยืมหรือผู้รับจำนำทรัพย์สินของผู้อื่นแล้วทำทรัพย์สินนั้นหายไป จะนั้น กฎหมายจึงบัญญัติให้ส่งมอบหรือแจ้งแก่ผู้ของหาย หรือเจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิที่จะรับทรัพย์สินนั้นคนใดคนหนึ่งก็เพียงพอแล้ว และถึงแม้จะทราบด้วยว่าผู้ของหายหรือเจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นก็ตาม ผู้เก็บของตกได้อาจจะกระทำตามอนุมาตรา (3) ก็ได้ โดยส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ตำรวจครบาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นภายในสามวัน และแจ้งพุติการณ์ตามที่ทราบอันอาจเป็นเครื่องช่วยในการสืบหาตัวบุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น ตามอนุมาตรา (3) นี้ ถ้าเข้าไม่ทราบตัวผู้ทรงสิทธิหรือเกิดความไม่แน่ใจว่าใครจะเป็นผู้มีสิทธิรับของนั้นก็ตี เช่น นาย ก. เก็บสายสร้อยได้เส้นหนึ่ง นาย ข. และ ค. ต่างก็ไม่รู้ว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ด้วยกันทั้งสองคน นาย ก. จะทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ตำรวจครบาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องแจ้งพุติการณ์ตามที่ทราบเพื่อช่วยหาด้วยบุคคลผู้มีสิทธิ เช่น อาจแจ้งว่าตนเองเก็บของได้ที่ไหน เวลาใด แต่ถ้าไม่ทราบตัวผู้ของหายเจ้าของหรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น หรือบุคคลดังกล่าวไม่ยอมรับมอบทรัพย์สิน ผู้เก็บของได้ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ตำรวจครบาล หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ และเนื่องจากทรัพย์สินหายมิใช่ทรัพย์ไม่มีเจ้าของ ผู้เก็บได้จึงอาจได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองประจำตัวตามมาตรา 1382, 1383 หรือมาตรา 1325 เท่านั้น จะเข้าถือเป็นตามมาตรา 1318 มิได้

ตามมาตรา 1323 วรรค 3 นั้น กล่าวถึงการที่ผู้เก็บได้นั้นจะต้องรักษาทรัพย์สินหายนั้นไว้ด้วยความระมัดระวังอันสมควรจนกว่าจะส่งมอบ ความระมัดระวังอันสมควรนั้น หมายถึง ความระมัดระวังตามสมควรแก่สภาพของทรัพย์สินอย่างเช่น คนที่ว่าจะรักษาทรัพย์สินนั้น และถ้าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว แต่ทรัพย์สินนั้นยังเกิดความเสียหายก็ไม่จำต้อง

ขาดใช้ค่าสินใหม่ทดแทนความเสียหายนั้น แต่ถ้าตนไม่ได้ใช้ความระมัดระวังด้านสมควรแล้ว ถ้าทรัพย์สินชำรุดเสียหายก็อาจจะต้องใช้ค่าสินใหม่ทดแทนให้แก่ผู้ของหายหรือเจ้าของ หรือผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นก็ได้

มาตรา 1324 บัญญัติว่า “ผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย อาจเรียกร้องเอาเรางวัลจากบุคคล ผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น เป็นจำนวนร้อยละสิบแห่งค่าทรัพย์สินภายในราคาน้ำหนา และถ้าราคาสูงกว่านั้นขึ้นไปให้คิดให้อีกร้อยละห้าในจำนวนที่เพิ่มขึ้น แต่ถ้าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายได้ส่งมอบทรัพย์สินแก่ตำรวจคนใด หรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นไว้ ท่านว่าให้เสียเงินอีกร้อยละสองครึ่งแห่งค่าทรัพย์สินเป็นค่าธรรมเนียมแก่ทบทวนการนั้น ๆ เพิ่มขึ้น เป็นส่วนหนึ่งค่างหากจากรางวัลซึ่งให้แก่ผู้เก็บได้ แต่ค่าธรรมเนียมนี้ท่านจำกัดไว้ไม่เกินร้อยบาท

ถ้าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายมิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา ก่อนไว้ ท่านว่าผู้นั้น “ไม่มีสิทธิจะรับรางวัล”

มาตรา 1324 บัญญัติให้บุคคลผู้เก็บของได้มีสิทธิเรียกร้องเอาเรางวัลได้ ดังนี้เจ้าของหรือผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นจะไม่ยอมให้รางวัลแก่บุคคลที่เก็บของได้ไม่ได้ แต่ถ้าคลงกันเป็นประการอื่น เช่น ให้รางวัลมากกว่าที่กฎหมายกำหนดก็ยอมทำได้ และจะเรียกร้องเอาเรางวัลได้ ต่อเมื่อทรัพย์สินที่เก็บได้นั้นจะต้องเป็นทรัพย์สินที่หายตามมาตรา 1323 ชิงๆ นอกจากนั้นผู้เก็บได้ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1323 ใน 3 อนุมาตรานั้น และตามวรรค 2 ที่ให้ใช้อนุมาตรานั้นด้วย จึงจะมีสิทธิเรียกร้องเอาเรางวัลได้ รางวัลนั้นให้คิดตามค่าแห่งทรัพย์สินในขณะที่เก็บได้ โดยคิดร้อยละสิบของค่าแห่งทรัพย์สินนั้นภายในราคาน้ำหนา ถ้าส่วนที่เกินกว่าพันบาท เป็นต้นไปให้คิดร้อยละห้า และถ้าได้ส่งมอบทรัพย์สินตามอนุมาตรานั้น หรือวรรค 2 ที่ให้กระทำการตามอนุมาตรานั้น ผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นต้องเสียค่าธรรมเนียมแก่ทบทวนการนั้นอีกร้อยละสองครึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยบาท

มาตรา 1325 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติมาตรา 1323 แล้ว และผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นมิได้เรียกเอาภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่เก็บได้ไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ตกแก่ผู้เก็บได้

แต่ถ้าทรัพย์สินซึ่งไม่มีผู้เรียกอาณัติเป็นโบราณวัตถุไว้ กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้นตกแก่แผ่นดิน แต่ผู้เก็บได้มีสิทธิจะได้รับรางวัลร้อยละสิบแห่งค่าทรัพย์นั้น”

บุคคลที่เก็บทรัพย์สินหายได้อาจจะได้ไปปี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 1325 นี้ได้ ถ้าบุคคลนั้นได้ปฏิบัติตามมาตรา 1325 ทั้ง 3 อนุมาตรา และปรากฏว่ามิได้มีผู้ใดมาเรียกร้องสิทธิภัยในหนึ่งปี ฉะนั้นถ้าเข้าลักษณะ 2 ประการนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์ตกให้กับผู้เก็บได้นั้นกำหนดเวลาหนึ่งปีนับตั้งแต่วันเก็บได้ไม่ใช่หนึ่งปีนับจากวันแจ้งหรือส่งมอบกับตำรวจครบาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้น อายุความการได้กรรมสิทธิ์จึงสั้นกว่ามาตรา 1382 และมาตรา 1383 เมื่อครบหนึ่งปีผู้เก็บได้ก็จะได้กรรมสิทธิ์ไปทันที เจ้าของทรัพย์สินนั้นจะมาเรียกคืนไม่ได้ เพราะเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย มีปัญหาว่าถ้าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินที่จะโอนได้จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น สัตว์พาหนะ เรือนห้อง เรือกลไฟตามมาตรา 1302 ซึ่งให้นำมาตรา 1299 มาใช้บังคับด้วย ฉะนั้น ถ้าเป็นกรณีสัตว์พาหนะนั้น หายไปและผู้เก็บได้ได้ปฏิบัติตามมาตรา 1323 แล้วจนกระทั่งหนึ่งปีนับจากวันเก็บได้ก็ไม่ปรากฏว่าผู้ได้มารับทรัพย์สินนั้น ถือว่าบุคคลที่เก็บได้นั้นได้กรรมสิทธิ์ไปทันทีเมื่อครบหนึ่งปี เพราะถือว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค 2 ด้วย แต่ถึงแม้จะได้กรรมสิทธิ์ไปทันทีเช่นเดียวกับการครอบครองปรบปักษ์ตามมาตรา 1382 และ 1383 เมื่อได้กรรมสิทธิ์มาแล้วเจ้าของจะมาเอาคืนภายหลังไม่ได้ แม้เจ้าของเดิมจะอ้างว่าตนไม่รู้ถึงว่ามีผู้เก็บได้และเพิ่งมารู้ในภายหลังก็ตาม แต่ผู้เก็บได้จะต้องนำไปจดทะเบียนเสียก่อนถึงจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปได้และสิทธิอันยังไม่ได้ทางทะเบียนนี้จะยกเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกซึ่งเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วมิได้

ถ้าทรัพย์สินที่มีผู้เก็บได้นั้นเป็นโบราณวัตถุ คำว่า โบราณวัตถุ นั้นหมายความว่า ของโบราณที่มีคุณค่าทางโบราณคดีและเป็นของเก่าแก่ทายากซึ่งตามคำบรรยายของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ ศุชิวงศ์ ได้ยกເອພະຮານບัญญຸດໂປຣສຕານ ໂປຣວັດຖຸ ຄີລປັວດຖຸ ແລະ ພິພິຮັກໝາສຕານແຫ່ງໜາຕີ พ.ศ. 2504 ແກ້ໄປເພີ່ມຕົມໂດຍ ພຣະຮານບัญญຸດໂປຣສຕານ ໂປຣວັດຖຸ ຄີລປັວດຖຸ ແລະ ພິພິຮັກໝາສຕານແຫ່ງໜາຕີ (ฉบับທี่ 2) พ.ศ. 2535 ມາດຕາ 4 ຊື່ນັບບັນຍຸດວ່າ “ໂປຣວັດຖຸ” หมายความว่า เป็นสังหารິມทรัพย์ที่เป็นของโบราณไม่ว่าจะเป็นลิ่งประดิษฐ์หรือเป็นลิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติหรือเป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของโบราณสถาน 像ກມນູ່ຍົງຍົງຫຼືອາກສັດວິຊີ່ງໂດຍອາຍຫຼືໂດຍລັກຍຸດແໜ່ງການປະຕິບັດ ຢ່ວິໂຂນໂດຍຫຼັກຫຼານເກີຍກັບປະວັດທີອຳນວຍສັງຫາຮິມທຽບຢັ້ງນັ້ນ ເປັນປະໄຍຫາໃນທາງຄີລປະ ປະວັດສັດວິຊ ຢ່ວິໂຂນໂປຣຄົດ ລິ່ງຂອງທີ່ນີ້ອາຍເກີຍກັບຈະໄມ່ເປັນ ໂປຣວັດຖຸตามมาตรา 1325 ນີ້ກີ່ໄດ້ เช່ນ ສາຍສັບອີກອົງທີ່ເກີຍກັບແຕ່ນີ້ເປັນໂປຣວັດຖຸ ແຕ່ດ້າເປັນປັກພົມທີ່ເກີຍກັບຈຶ່ງເປັນຂອງຮາຊີນີ້ອົງຄົດອົງກົດໜຶ່ງ ກີ່ດີວ່າເປັນໂປຣວັດຖຸ ຢ່ວິໂຂນແຕ່

ของที่ดูแลว่าไม่น่ามีความกਮายนอย่างใด เช่น โถะที่ทรงพระอักษรของพระมหากรุณายศริยองค์ได้ องค์หนึ่งก็เป็นโบราณวัตถุได้

โบราณวัตถุซึ่งเป็นทรัพย์สินหายไม่จำต้องตกเป็นของแผ่นดินเสมอไป เพื่อระตามมาตรา 1325 วรรค 2 ถ้าทรัพย์สินซึ่งไม่มีผู้เรียกເเอกสารนี้เป็นโบราณวัตถุไซร์ กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน จึงตกแก่แผ่นดินจะนั้นโดยรวมวัตถุซึ่งเก็บได้ถ้าไม่มีผู้ใดเรียกร้องภายในกำหนดระยะเวลาตาม มาตรา 1325 วรรคแรก คือหนึ่งปีนับจากวันเก็บได้จึงจะตกให้แก่แผ่นดิน แต่แผ่นดินจะเข้า ถือเอาสิทธิ์ทันทีเมื่อเป็นทรัพย์สินหายไม่ได้ และเจ้าของหรือผู้มีสิทธิ์จะมาเรียกร้องเอาโบราณ วัตถุนั้นก็นภัยหลังเมื่อครบ 1 ปีไม่ได้ เช่นเดียวกับมาตรา 1325 วรรคแรก และเมื่อตกเป็นของ แผ่นดิน ผู้เก็บได้มีสิทธิ์จะได้รับรางวัลร้อยละสิบแห่งค่าทรัพย์สินนั้น ค่าแห่งทรัพย์สินมี ความหมายเช่นเดียวกับมาตรา 1324 คือราคานะเก็บได้ และนอกจากในประมวลกฎหมาย แห่งพาณิชย์แล้วยังมีมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติโดยรวมสถานโบราณวัตถุศิลปวัตถุและ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโดยรวมสถานโบราณ วัตถุและพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 บัญญัติว่า “โดยรวมวัตถุหรือ ศิลปวัตถุที่ซ่อนหรือฝังไว้หรือท่อทึ้งไว้ในราชอาณาจักรหรือในบริเวณเขตเศรษฐกิจจำเพาะ โดยพฤติกรรมซึ่งไม่มีผู้ใดสามารถอ้างว่าเป็นเจ้าของไม่ว่าที่ซึ่งซ่อนหรือฝังหรือท่อทึ้งจะอยู่ใน กรรมสิทธิ์หรือความครอบครองของบุคคลใดหรือไม่ให้ตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ผู้เก็บได้ ต้องส่งมอบแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานฝ่ายปกครอง หรือตำรวจ ตามประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความอาญา และมีสิทธิจะได้รับรางวัลไม่เกินหนึ่งในสามแห่งค่าของทรัพย์นั้น” ซึ่ง เป็นเรื่องกฎหมายเฉพาะกีต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายเฉพาะนั้น

มาตรา 1326 บัญญัติว่า “การเก็บได้ซึ่งทรัพย์สินอันตกหรือทิ้งทะเล หรือทางน้ำ หรือน้ำชัดขึ้นฝั่งนั้น ท่านให้นำคันตามกฎหมายและกฎหมายข้อบังคับว่าด้วยการนั้น”

ของตกหรือทิ้งทะเล หรือทางน้ำ หรือน้ำชัดขึ้นฝั่งนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินหาย ทรัพย์สิน หาย นั้นหมายความว่าทรัพย์สินหลุดหายจากการครอบครองของเจ้าของ แต่ทรัพย์สินตกหรือ ทิ้งทะเลหรือทางน้ำ ฯลฯ นั้นอาจเป็นกรณีที่เจ้าของเจตนาทิ้งหรือไม่เจตนาไว้ได้ เช่น เรือกำลังจะ จมเจ้าของเอาสัมภาระที่บรรทุกมาทิ้งลงไปบ้าง หรือพาดพืดจัดได้พัดเอาของตกทะเลไปบ้าง แต่ ไม่ได้เจตนาสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพราถ้าสละกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นก็ถูกยกเป็น สังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของไป ถ้าของตกหรือทิ้งทะเลหรือทางน้ำ ฯลฯ และมีผู้เก็บได้ต้องนำคัน ตามกฎหมายและกฎหมายข้อบังคับว่าด้วยการนั้น หมายความว่าถ้าเป็นของตกหรือทิ้งทะเลก็ต้อง

บังคับกันตามกฎหมายไทย เนื่องจากคล่าวว่าเก็บทรัพย์สินที่เจ้าของเจตนาทิ้งลงทะเลหรือ
ของตกลงทะเลเด็ดอ้วว่าต้องใช้กฎหมายระหว่างประเทศไม่ว่าของที่ตกนั้นจะอยู่ในทะเลใด ไม่ใช่
กรณีที่จะใช้กฎหมายภายใน แต่ถ้าของที่ตกหรือทิ้งอยู่ในทางน้ำภายในประเทศหรือตกในทะเล
หรือทางน้ำภายในประเทศ แต่ถูกชักขึ้นฟื้นฟูในประเทศต้องบังคับตามพระราชบัญญัติเดินเรือ
ในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 128 และ 129 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะด้านกับกรณีเรื่อง
ทรัพย์สินหาย และไม่มีทางที่ผู้เก็บได้จะได้กรรมสิทธิ์ เพราะตามกฎหมายเฉพาะนั้น ถ้าใครเก็บ
ได้จะต้องนำส่งยังโรงพักร่องของเร wen ที่ตั้งอยู่ไกล เช่น พบริมชุงหลุดลอกมาในแม่น้ำ และเมื่อมา^{ส่งให้โรงพักร่องของเร wen} เป็นหน้าที่ของโรงพักร่องของเร wen ที่จะคืนให้เจ้าของ ถ้าไม่สามารถ
หาตัวเจ้าของได้ หรือไม่มีกรรมมากล่าวอ้างเป็นเจ้าของ จะต้องประกาศโฆษณาไว้รอบบ้านอย 3 เดือน
แล้วจึงนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด ซึ่งตามพระราชบัญญัตินี้ มาตรา 129 บัญญัติให้ขาย
โดยวิธีเดียว คือ การขายทอดตลาด ขายได้เงินเท่าไหร่ต้องส่งให้ผู้เก็บหรือพบสิ่งของนั้นร้อยละ
สิบสำหรับราคาที่ขายได้ ที่เหลือส่งคืนรัฐ และไม่ว่าจะเป็นประการใดก็ตาม เมื่อจะส่งคืนของให้
เจ้าของหรือนำออกขายตามมาตรา 129 ให้ตรวจสอบก่อนว่าทรัพย์สินนั้นจะต้องเสียภาษีศุลกากร
หรือไม่ เพราอาจเป็นวิธีการที่เลี่ยงภาษีก็ได้ เช่น แอบลักลอบเอาของหนีภาษีเข้าประเทศโดย
แกลังทึ้งลงทะเลเสียแล้วมาประมูลในภายหลัง และกรณีนี้ไม่ให้ผู้เก็บได้เป็นเจ้าของเพื่อกันการ
หลบเลี่ยงภาษีแอบขนสินค้าเข้ามาโดยแกลังปิดบังว่าเก็บได้เพราในน้ำซัดขึ้นฟื้นฟูมา

มาตรา 1327 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายอาญากรรมสิทธิ์แห่งสิงคโปร์ ฯ
ซึ่งได้ใช้ในการกระทำผิด หรือได้มาโดยการกระทำผิดหรือเกี่ยวกับการกระทำผิดโดยประการอื่น
และได้ส่งไว้ในความรักษาร่องกรมในรัฐบาลนั้น ท่านว่าตกลเป็นของแผ่นดิน ถ้าเจ้าของ
มิได้เรียกเอาภัยในหนึ่งปีนับแต่วันส่ง หรือถ้าได้ฟ้องคดีอาญาต่อศาลแล้วนับแต่วันที่
คำพิพากษามาถึงที่สุด แต่ถ้าไม่ทราบตัวเจ้าของ ท่านให้ผ่อนเวลาออกไปเป็นห้าปี

ถ้าทรัพย์สินเป็นของเสียหาย หรือถ้าหน่วงช้าไว้จะเป็นการเสียความเสียหาย หรือ
ถ้าใช้จ่ายจะเกินส่วนกับค่าของทรัพย์สินนั้นๆ ท่านว่ากรมในรัฐบาลจะจัดให้เอาออกขาย
ทอดตลาดก่อนถึงกำหนดก็ได้ แต่ก่อนที่จะขายให้จัดการตามควรเพื่อบันทึกการ
อันเป็นเครื่องให้บุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น อาจทราบว่าเป็นทรัพย์สินของตนและ
พิสูจน์สิทธิได้ เมื่อขายแล้วได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าไหร่ ให้อีกเท่านั้นตัวทรัพย์สิน”

ตามมาตรา 1327 วรรคแรกนี้เป็นทรัพย์สินที่ตกเป็นของแผ่นดิน โดย

1) เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการกระทำการค้า หรือได้มາโดยการกระทำการค้า หรือเกี่ยวกับการกระทำการค้าโดยประการอื่น

2) ทรัพย์สินนี้ได้ส่งมาเก็บรักษาในกรมของรัฐบาล

3) เจ้าของมิได้เรียกคืนภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันส่งหรือนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด แต่ถ้าไม่ทราบตัวเจ้าของต้องภายในกำหนดห้าปี

ทรัพย์ที่ได้ใช้หรือเกี่ยวกับการกระทำการค้าหมายถึง ทรัพย์สินที่ใช้หรือเกี่ยวกับการกระทำการค้าจริงๆ เช่น มีดหรือปืนที่ใช้ทำร้ายหรือฆ่าผู้อื่น ปืนและไฟฉายที่ใช้ในการปล้น แต่ถ้าเป็นของที่นำติดตัวคนร้ายแต่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการกระทำการค้า เช่น สายสร้อยทองที่คนร้ายใส่ไม่ใช่ ทรัพย์สินที่ใช้หรือเกี่ยวข้องกับการกระทำการค้าสิ่งซึ่งได้มาโดยการกระทำการค้า เช่น โทรศัพท์ รถยนต์ ฯลฯ ซึ่งข้อมูลหรือบล็อกนาม ซึ่งมาตรา 33 และ 34 แห่งประมวลกฎหมายอาญาได้บัญญัติถึงเรื่องการรับทรัพย์สินเหล่านี้ไว้ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ศาลมั่งพิพากษาให้รับเพระเมื่อสั่งรับแล้วก็ตกลงเป็นของแผ่นดินทันที ไม่จำต้องรอกำหนดเวลาตามมาตรา 1327 อีก ถ้าเจ้าของมิได้เรียกคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันส่งหรือวันศาลมั่งพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในห้าปีในกรณีที่ไม่รู้เจ้าของให้ตกเป็นของแผ่นดิน

ตามมาตรา 1327 วรรค 2 ถ้าเป็นทรัพย์สินที่เสียหายหรือหน่วงช้าไว้จะเป็นการเสียความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายจะเกินส่วนกับค่าของทรัพย์สิน รัฐจะเอาออกขายทอดตลาดก่อนถึงกำหนดตามมาตรา 1327 วรรคแรก ก็ได้ ตามมาตรา 1327 วรรค 2 นี้ หมายถึงสิ่งของที่ใช้หรือเกี่ยวกับการกระทำการค้า เช่นเดียวกับในวรรคแรกด้วยของที่จะเสียหายหรือเปลืองค่าใช้จ่ายในการรักษา เช่น ผลไม้ เมือสุกร หรือเนื้อร้าวที่ทั้งไว้จะเสียหายง่าย แต่ก่อนที่จะขายทอดตลาดนั้นต้องมั่นทึก รายการอันเป็นเครื่องให้บุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นว่าเป็นทรัพย์สินของตนและพิสูจน์สิทธิได้ เช่น ถ้าเป็นสัตว์เลี้ยงต้องบันทึกไว้ในเอกสารของสัตว์ไว้ การขายนั้นจะกระทำได้โดยวิธีขายทอดตลาดเท่านั้น จะเอาออกขายให้โกรอนได้คนหนึ่งโดยเฉพาะไม่ได้ แล้วให้ยึดถือเงินไว้แทนของที่ใช้หรือเกี่ยวกับการกระทำการค้า

มาตรา 1328 บัญญัติว่า “สังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้นั้น ถ้ามีผู้เก็บได้โดยพฤติกรรมซึ่งไม่มีผู้ใดสามารถอ้างว่าเป็นเจ้าของได้ไซร์ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ตกเป็นของแผ่นดิน ผู้เก็บได้ต้องส่งมอบทรัพย์นั้นแก่คำตรวจคนเข้า牢 หรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่น แล้ว มีสิทธิจะได้รับรางวัลหนึ่งในสามแห่งค่าทรัพย์นั้น”

สังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้ในน้ำตามมาตรา 1328 นี้ไม่ได้กล่าวไว้เลยว่าเจ้าของเจตนาสละกรรมสิทธิ์แล้วหรือไม่ เพียงแต่มีผู้เก็บได้โดยพฤติกรรมซึ่งไม่มีผู้ได้สารถอ้างว่าเป็นเจ้าของได้ ฉะนั้น จึงไม่ต้องคำนึงถึงว่าเจ้าของเจตนาสละกรรมสิทธิ์แล้วหรือไม่ ถ้าปรากฏว่ามีผู้ได้สารถอ้างได้ว่าเป็นเจ้าของก็ไม่เข้าตามมาตรา 1328 นี้ จึงไม่ตกเป็นของแผ่นดิน

สังหาริมทรัพย์มีค่านั้นค่าสตูราจารย์ประมูล สุวรรณศร ได้ให้ความหมายว่า หมายถึงมีค่ามากควรแก่การที่จะเป็นของรัฐ ซึ่งเคยเรียกว่า “ค่าครวมเมือง” นั้นเอง ความหมายของทรัพย์สินตามมาตรานี้จึงน่าจะหมายถึง “บุญทรัพย์” และตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้ให้ความหมายว่า ไม่หมายความแต่เพียงว่ามีราคาสูงอย่างเดียวเท่านั้น จะต้องมีคุณค่าในตัวของทรัพย์นั้นด้วย

ฉะนั้น สังหาริมทรัพย์มีค่านั้นออกจากจะหมายความถึงสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณค่าซึ่งมิใช่หมายถึงราคามากแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้น และไม่หมายความรวมถึงสิ่งใดสิ่งเดียว เช่น แทนท่องเพียงวงเดียว ตุ้มหูเพชรเพียงคู่เดียว หรือปืนปักผนูโภราณเพียงอันเดียว ฉะนั้น ตามมาตรา 1328 นี้ คำว่า สังหาริมทรัพย์มีค่าจึงมีความหมายกว้างกว่าคำว่าโภราณวัตถุตามมาตรา 1325 นาก เพราะสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าตามมาตรา 1328 ไม่จำต้องเป็นวัตถุโภราณตามมาตรา 1325 ก็ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าได้ โดยมีคำพิพากษากฎกาที่ 110/130 ให้ความหมายเอาไว้ว่า ทรัพย์แผ่นดินแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ทรัพย์แผ่นดินแท้ที่มีราคามาก เช่น แร่ พลอย ทอง เงิน ดีบุก ฯลฯ

ประเภทที่ 2 ทรัพย์แผ่นดินอันเป็นของโภราณของประหลาด

ประเภทที่ 3 ทรัพย์แผ่นดินที่เป็นของไม่ประหลาดหรือเป็นของตกผังจนนานาหารเจ้าของมีได้

ทรัพย์แผ่นดินในประเภทที่ 1 และ 2 ผู้ได้เก็บได้ต้องโழณาและนำaway มิฉะนั้น มิไทยตามกฎหมายประเพณี ซึ่งคำพิพากษากฎกาที่พิพากษาว่าทองคำแท่งซึ่งหนัก 28 บาทสลึง 3 แท่ง ไม่ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า แต่ในสมัยปัจจุบันแล้วราคากองคำสูง ฉะนั้น ถ้าคดีนี้เกิดในปัจจุบันน่าจะอยู่ในความหมายของสังหาริมทรัพย์มีค่าแล้วพระกองคำ 28 บาทสลึง 3 แท่ง ก็ต้องเป็นราคางานวนมาก ถึงแม้ว่าจะไม่ได้ดูที่ราคา แต่อาจเทียบได้ว่าเป็นบุญทรัพย์แล้ว

สังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้นั้น ต้องซ่อนหรือฝังไว้โดยพฤติกรรมที่ไม่มีผู้ได้สารถอ้างว่าเป็นเจ้าของได้ การซ่อนนั้นจะซ่อนไว้ที่ใดก็ได้ แต่ถ้าฝังแล้วต้องฝังในดินหรือทรายซึ่งถึงแม้จะเป็นสังหาริมทรัพย์มีค่า แต่ถ้ามีพฤติกรรมที่จะมีผู้ได้สารถอ้างว่า เจ้าของได้แล้วก็

ไม่เข้าตามมาตรา 1328 สังหารินทรัพย์มีค่าตามมาตรานี้นั้น ผู้เก็บได้ต้องส่งมอบทรัพย์นั้นแก่ ตำรวจครบาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่น แล้วมีสิทธิจะได้รับรางวัลหนึ่งในสามแห่งค่าทรัพย์นั้น ฉะนั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจึงตกได้กับแผ่นดิน ซึ่งต่างกันในเรื่องโภ眷วัตถุตามมาตรา 1325 ซึ่งถ้าเก็บได้แล้วไม่ส่งมอบแก่ ตำรวจครบาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 355 ฐานยกอกทรัพย์ของแผ่นดิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

การได้ทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติกรรมพิเศษ

บทบัญญัติในมาตรา 1329 ถึงมาตรา 1332 เป็นข้อยกเว้นจากหลักทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์ค่าว่าผู้โอน เป็นกรณีที่บุคคลได้ทรัพย์จากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของหรือผู้ที่ไม่มีอำนาจที่จะโอนให้หรือเดินผู้โอนมีสิทธิ์ที่จะโอนให้ ต่อมาก็จะนัดสืบไปเสียแล้ว

สิทธิของบุคคลผู้ได้ทรัพย์สินมาโดยสุจริตในพฤติกรรมพิเศยนั้นจะได้สิทธิมาเพียงในนั้น มาตรา 1329-1332 บัญญัติว่า สิทธิของผู้ได้มาไม่เสียไป แต่กฎหมายก็มิได้กล่าวไว้เลยว่า เป็นการได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ ดังนั้นเจ้าของเดินยังคงมีสิทธิตามมาตรา 1336 อยู่ แต่ถ้าจะกล่าว อ้างค่าผู้ได้ทรัพย์สินมาโดยสุจริตในพฤติกรรมพิเศยนั้น ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติโดยเฉพาะ ตามมาตรา 1329-1332

มาตรา 1329 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามิเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรม อันเป็นโมฆะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกล้างภายหลัง”

ดังนั้น กรณีจะเข้าตามมาตรา 1329 นี้ จะต้อง

1. มีนิติกรรม 2 ครั้ง

(1) ครั้งแรกนิติกรรมระหว่างบุคคลอื่นกับผู้โอนให้นั้นเป็นโมฆะ

(2) นิติกรรมระหว่างผู้โอนกับบุคคลที่ได้ทรัพย์สินมาภายหลังต้องสมบูรณ์

2. ผู้ที่ได้มาจะต้อง

(1) มีค่าตอบแทน

(2) สุจริต

(3) ได้มา ก่อนนิติกรรมครั้งแรกถูกบอกล้าง

การได้มาซึ่งทรัพย์สินตามมาตรา 1329 นี้ใช้ได้ทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์และต้องมีนิติกรรม 2 ครั้ง คือนิติกรรมครั้งแรกเป็นนิติกรรมระหว่างบุคคลอื่นกับผู้โอน และนิติกรรมครั้งหลังเป็นนิติกรรมระหว่างผู้โอนกับผู้ได้ทรัพย์สินมาและนิติกรรมครั้งแรกนี้จะต้องเป็น

- (1) นิติกรรมที่เป็นโน้มถี่ยะ
- (2) นิติกรรมนั้นถูกบอกล้างในภายหลัง

นิติกรรมที่เป็นโน้มถี่ยะนั้น ได้แก่นิติกรรมที่เป็นไปตามมาตรา 153 ในเรื่องความสามารถของบุคคล มาตรา 157 ในเรื่องการแสดงเจตนาสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์ มาตรา 159 เรื่องกลฉ้อฉล มาตรา 164 เรื่องข่มขู่ฯ ฯ ฯ นิติกรรมที่เป็นโน้มถี่ยะนั้นตามมาตรา 176 ถือว่า นิติกรรมนั้นสมบูรณ์อยู่จนกว่าจะถูกบอกล้างในภายหลัง เมื่อถูกบอกล้างแล้วท่านให้ถือว่าเป็นโน้มจะมาแต่เริ่มแรก จะนั้นผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากผู้โอนนั้นจะต้องได้รับโอนทรัพย์สินนั้นมาก่อนนิติกรรมครั้งแรกนั้นถูกบอกล้าง เพราะถ้านิติกรรมครั้งแรกถูกบอกล้างก่อนแล้ว นิติกรรมครั้งแรกนั้นก็ตกเป็นโน้มจะไป ผู้โอนก็ไม่มีสิทธิที่จะโอนให้ผู้รับอีกต่อไปถ้าหากผู้โอนฯ ทรัพย์สินนั้นให้ผู้ได้ทรัพย์สินมาต่อเมื่อถูกบอกล้างแล้ว ผู้รับโอนในภายหลังย่อมไม่ได้ทรัพย์สินนั้นไป โดยเห็นหลักทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์ดีกว่าผู้โอน

ส่วนสิทธิของผู้ที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินในนิติกรรมครั้งที่ 2 นั้น นอกจากจะได้รับโอนมาก่อนที่นิติกรรมครั้งแรกนั้นถูกบอกล้างแล้ว นิติกรรมครั้งหลังจะต้องเป็นการทำนิติกรรมเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินเท่านั้น ไม่นำไปใช้ถึงการเปลี่ยนแปลง ระงับ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สิทธิ หรือกรณีอื่นๆ และนิติกรรมรายหลังนี้ต้องสมบูรณ์ไม่เป็นโน้มหรือโน้มถี่ยะ ถ้ามีบทบัญญัติพิเศษเฉพาะกรณีนั้นบังคับไว้ เช่น ในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ตามมาตรา 456 จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะนั้นด้วย

ตามมาตรา 1329 แยกพิจารณาได้ดังนี้

1. การได้มาโดยมีค่าตอบแทนนั้น ค่าตอบแทนตามมาตรา 1329 นี้ จะต้องเป็นเงินเสมอไปย่างเดียวหรือไม่นั้น ถ้าเราจะพิเคราะห์ดูบทบัญญัตามาตรา 1299 วรรค 2 ใช้คำว่า “เสียค่าตอบแทน” และมาตรา 1300 มาตรา 1303 ใช้คำว่า “มีค่าตอบแทน” ค่าตอบแทนตามมาตรา 1300 และ 1303 นั้น ไม่จำเป็นต้องเป็นเงินเสมอไป อาจเป็นแรงงานหรือทรัพย์สินอื่นๆ

ตอบแทนกันก็ได้ เช่น กรณีแลกเปลี่ยนผู้เข้าชื่อ ผู้รับจำนำ ชำนาญ กีดีอ้วมีค่าตอบแทนด้วย ฉะนั้น มาตรา 1329 นี้ การได้ทรัพย์สินมาโดยมีค่าตอบแทนน่าจะมีความหมายเช่นเดียวกับมาตรา 1300 และ 1303

2. ได้มาโดยสุจริต สุจริตในที่นี้หมายความว่าไม่รู้ว่ามีติดิกรรมครั้งแรกเป็นโน้มถือการ สุจริตนี้ต้องสุจริตก่อนได้มาหรือขณะได้ทรัพย์สินนั้นมา เมื่อได้มาแล้วแม้จะรู้ในภายหลังว่าผู้โอน ให้นั้นได้มาโดยนิติกรรมเป็นโน้มถือก็ตาม และผู้รับโอนจากผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินคนต่อๆ มาจะรับ โอนโดยสุจริตหรือไม่และโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ฯ สำคัญ แม้แต่รับโอนโดยการยกให้โดย เสน่หาก็ตาม เมื่อผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นได้มาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตแล้วย่อมได้สิทธิ ตามมาตรา 1329 ผู้รับโอนคนต่อๆ มา ก็ย่อมได้สิทธิในทรัพย์สินนั้นไปด้วย เช่น นาย ก. ผู้เยาว์ ชายรถจักรยานยนต์ให้ นาย ข. โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมของนาย ก. นิติกรรมนี้จึงตกเป็นโน้มถือ ซึ่งอาจถูกบอกล้างในภายหลังได้ ต่อมา นาย ข. ได้ขายรถ จักรยานยนต์คันนี้ให้แก่นาย ก. หรือแม้แต่นาย ค. เอาสายสร้อยทองของตนแลกกับรถ จักรยานยนต์ของนาย ข. กีดี หรือนาย ข. เอาจักรยานยนต์ให้หนึ่งให้นาย ค. กีดี ถ้านาย ค. ไม่รู้ว่า นาย ข. ได้จักรยานยนต์นั้นมาโดยนิติกรรมที่เป็นโน้มถือ กีดีอ้วมีค่าตอบแทนโดยสุจริต ถ้าต่อมานาผู้แทนโดยชอบธรรมของนาย ก. บอกล้างนิติกรรมครั้งแรก ระหว่างนาย ก. กับนาย ข. ถือว่านิติกรรมระหว่างนาย ก. และนาย ข. นั้นตกเป็นโน้มถือ แต่ ผู้แทนโดยชอบธรรมของ นาย ก. จะเรียกรถจักรยานยนต์คันนั้นคืนจากนาย ค. มีได้ นาย ค. สามารถกล่าวอ้างตามมาตรา 1329 ได้ว่าตนได้ทรัพย์นั้นมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริต และถ้าต่อมานาย ค. ยกรถจักรยานยนต์คันนั้นให้นาย ง. "ไปโดยเสน่ห่า ผู้แทนโดยชอบธรรมก็ จะเรียกคืนจากนาย ง. มีได้ เพราะนาย ง. เป็นผู้รับโอนคนต่อมาจากนาย ค. ซึ่งเป็นผู้ได้รับ ทรัพย์สินมาโดยชอบตามมาตรา 1329 แล้ว แม้นาย ง. จะได้รับโอนโดยเสน่หาก็ตาม แต่ถ้าด้วย นาย ข. เองเป็นผู้เยาว์และทำนิติกรรมโอนรถจักรยานยนต์ให้แก่นาย ค. โดยมีได้รับความ ยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมของนาย ข. ซึ่งทำให้นิติกรรมครั้งหลังนี้ตกเป็นโน้มถือไปด้วย ฉะนั้นเม้นาย ค. จะได้ทรัพย์สินโดยได้รับโอนจากนาย ข. โดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตไม่รู้ ว่ามีติดิกรรมครั้งแรกระหว่างนาย ก. และนาย ข. นั้นเป็นโน้มถือ และแม้ว่านาย ค. ไม่รู้ว่านาย ข. เป็นผู้เยาว์ซึ่งจะทำให้นิติกรรมครั้งแรกตกเป็นโน้มถือด้วยก็ตาม นาย ค. ก็ไม่สามารถกล่าวอ้าง ตามมาตรา 1329 ได้เลย

เมื่อผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินอันมีค่าตอบแทนและสุจริตตามมาตรา 1329 ท่านว่ามิเสียไปแม้ผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้มาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆะและนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกล้างภายหลังก็ตามสิทธิที่ได้มาันนักกฎหมายบัญญัติแต่เพียงว่า “มิเสียไป” แต่ไม่ได้กล่าวโดยตรงว่ามีสิทธิแก่ไหนเพียงไร จะถือเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เลขหรือไม่ คำว่า “มิเสียไป” หมายความว่า แม้นิติกรรมนั้นจะถูกบอกล้างซึ่งทำให้ตกเป็นโมฆะไปก็ตาม สิทธิของผู้ได้มาไม่มีอยู่ เช่นนั้น ฉบับนี้นิติกรรมอันหลังนี้ต้องสมบูรณ์ด้วย เช่น ถ้าเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 หรือตามมาตรา 456 หรือถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 1302 มาตรา 456 หรือกฎหมายพิเศษอื่นๆ และสิทธิที่ผู้ได้มาที่มิเสียไปนั้น กฎหมายกำหนดไว้อย่างกว้างๆ เพราะทรัพย์บางอย่างอาจได้มาในฐานะกรรมสิทธิ์หรือได้เพียงสิทธิ์ครอบครอง หรือ ในกรณีที่ดินมีเปล่า กฎหมายจึงไม่ได้กำหนดไว้เป็นการตายตัว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1236/2497 มาตรา 1329 ใช้สำหรับกรณีที่ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่โอนมาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆะ จนนำไปใช้ในกรณีที่ผู้โอนรับโอนทรัพย์มาจากผู้ที่มิใช้เจ้าของไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1950/2518 ศาลพิพากษาให้ถอนชื่อจำเลยที่ 1 ออกจากโฉนด เพราะได้ที่ดินมาโดยโมฆะกรรม จำเลยที่ 1 โอนขายที่พิพากษาก่อนที่ 2 ก่อนถอนชื่อจำเลยที่ 1 ออกจากโฉนดตามคำพิพากษา โจทก์ผู้รับมรดกที่ดินจากเจ้าของเดิมฟ้องเรียกที่ดินคืนจากจำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2036/2518 สามีฟ้องภริยากับผู้รับโอนที่ดินจากภริยา เป็นการบอกล้างโมฆะกรรมแล้ว การโอนที่ดินหลังจากนั้นไม่มีอยู่ในบังคับมาตรา 1325, 1299 และ 1300

มาตรา 1330 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามิเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย”

กรณีที่เข้าตามมาตรา 1330

- 1) เนพะในการซื้อทรัพย์สิน ซึ่งจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้
- 2) ต้องเป็นการซื้อด้วยสุจริต

3) ซื้อจากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลาย

ตามมาตรานี้เป็นการซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายเท่านั้น ถ้าขายทอดตลาด แต่ไม่ใช่โดยคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายแล้ว บุคคลใดจะกล่าวอ้างตามมาตรา 1330 นี้ไม่ได้ เพราะการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น เจ้าพนักงานหรือศาลได้ได้ส่วนดูอย่างรอบคอบว่าทรัพย์ที่จะส่งขายนั้นเป็นของจำเลยโดยแท้จริงแล้ว และการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้นเป็นวิธีการเปิดเผยที่จะให้โอกาสบุคคลภายนอกได้แย้งคัดค้านได้ถ้าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย แต่ถ้าศาลสั่งให้ขายโดยตกลงขายกันเองระหว่างคู่กรณี หรือศาลสั่งขายโดยวิธีอื่นใดที่ไม่ใช่โดยวิธีขายทอดตลาดแล้วก็ไม่เข้าตามมาตรา 1330 นี้

การซื้อโดยสุจริตนั้นจะต้องเป็นโดยสุจริตก่อนที่จะซื้อหรือขณะซื้อทรัพย์สินนั้น การรู้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือประมาณเดินเลื่อนอย่างร้ายแรงถือว่าไม่สุจริต แม้ภายหลังจะรู้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยตามคำพิพากษาหรือมิใช่ของบุคคลผู้ล้มละลายในกรณีที่ขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายก็ตาม ก็ถือว่าผู้ซื้อได้ซื้อทรัพย์สินนั้นโดยสุจริตตามมาตรา 1330 นี้

คำพิพากษานี้ 1303/2512 เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินมีโฉนดของโจทก์มาขายทอดตลาด เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาในคดีที่โจทก์ร่วม ซึ่งเป็นสามีโจทก์ถูกจำเลยฟ้องเรียกหนี้เงินกู้ แม้ในการยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะยึดอย่างที่ดินมีเปล่า โดยน้ำ ส.ค. 1 สำหรับที่ดินแปลงอื่นของโจทก์ร่วมมา และประ韶ขายทอดตลาดว่าเป็นที่ดินมี ส.ค. 1 โดยระบุเลขที่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดยสุจริต และจำเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต จำเลยย่อมได้สิทธิตามมาตรา 1330

แต่ถ้าไม่สุจริต แม้จะซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือตามคำสั่งของเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายก็ตาม ก็ไม่ได้สิทธิตามมาตรา 1330

คำพิพากษานี้ 542/2523 โจทก์ซื้อที่ดินจากศาลขายทอดตลาด รับโอนมาทั้งแปลงทั้งๆ ที่ทราบอยู่แล้วว่าเคยมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น โจทก์ไม่อาจาศัย มาตรา 1330 ใช้ยันจำเลยเพื่อคุ้มครองสิทธิโจทก์ได้

ความมาตรา 1330 นี้ ผู้ซื้อดีลธิไปทันทีที่ซื้อ แต่ต้องซื้อด้วยสุจริตและแม้มาร์กายหลังก็ไม่ต้องฟ้องร้องเจ้าของเดิม

คำพิพากษากฎากรที่ 1571/2508 เมื่อโจทก์นำยศทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินสองแปลง มีได้มีผู้ร้องขัดทรัพย์หรือโടีแบ่งคัดค้านแต่อย่างใด จนเข้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศและขายทอดตลาดไปตามคำสั่งศาลโจทก์เป็นผู้ให้ราคาสูงสุดและศาลอสั่งขายให้โจทก์แล้ว เช่นนี้ ถือได้ว่า โจทก์ซื้อทรัพย์รายนี้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต โจทก์ยอมอญญาณจะหักห้ามสิทธิเป็นของตนได้แม้หลักฐานทางทะเบียนจะปรากฏว่ามิใช้เป็นของเจ้าของเดิมตามโจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องฟ้องร้องหรือดำเนินคดีเรียกบุคคลภายนอกที่มีชื่อทางทะเบียนมาเป็นคู่ความก่อน

แต่สิทธิของผู้ซื้อตามมาตรา 1330 นี้ ผู้ซื้อมีสิทธิจะยึดถือทรัพย์สินนี้ไว้ ไม่จำต้องคืนแก่เจ้าของเดิมเมื่อเขามาเรียกคืน และถึงแม้ว่าเจ้าของเดิมจะยินยอมขายให้ราคาเก็ตตาม ผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 1330 มีสิทธิที่จะไม่คืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของเดิมได้ เจ้าของเดิมไม่อาจใช้สิทธิตามมาตรา 1336 ติดตามเอาคืนจากผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นตามบทบัญญัติตามมาตรา 1330 ได้ ซึ่งต่างกับมาตรา 1332 ซึ่งเป็นการซื้อทรัพย์โดยสุจริตจากขายทอดตลาด หรือจากห้องตลาดหรือจากพ่อค้า แต่กฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะจะจะว่าผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิอะไร เพราะผู้ซื้อจะได้สิทธิเท่าที่ผู้ขายมีอยู่นั้น เช่น ถ้าเป็นที่ดินมีเปล่าก็มีเพียงสิทธิครอบครองหรือถ้าที่ดินติดจำนวนของอญญาติได้ไปโดยดีดีจำนวนของด้วย และผู้ซื้อทรัพย์สินนี้ยังมีสิทธิขับไล่บุคคลที่บุกรุกได้ด้วย แม้ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

คำพิพากษากฎากรที่ 508/2506 ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้โดยสุจริต ถึงแม้จะยังไม่ได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิ และมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นให้ออกไปได้

มาตรา 1330 เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์ตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456

ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด ก็หาเป็นเหตุที่จะยกขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ไม่

แต่ตามมาตรา 1330 นี้ เพียงแต่บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือตามคำสั่งของเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายว่ามิเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ซึ่งผู้ได้มาจ้างจดทะเบียนสิทธิอีกทีหนึ่งตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษากฎิกาที่ 1270/2509 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 เพียงแต่บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริต จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่ามิเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ซึ่งเป็นกรณะเรื่องกันกับเรื่องของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อันจะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน

และการได้สิทธิตามมาตรา 1330 นั้น เป็นการได้สิทธิเท่าที่จำเลยหรือลูกหนี้มีอยู่ตามคำพิพากษาหรือตามคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายมีอยู่เท่านั้น เช่น ซื้อที่ดินที่ติดจำนำของแม้จะซื้อด้วยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลก็ตามจำนำของกีบังติดไปกับที่ดิน

คำพิพากษากฎิกาที่ 1536/2500 ซื้อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาด แม้จะซื้อด้วยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนำของติดอยู่ จำนำของกีบังติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนำของนั้นกับจำนำของจากที่ดินนั้นได้

ขณะนี้ ผู้ซื้อทรัพย์สินย่อมได้สิทธิไปทั้งที่ดินติดจำนำของไปด้วย ทั้งนี้ เป็นเพียงการจำนำของนั้นต้องมีการจดทะเบียนจำนำของไว้ด้วย และหนี้บุรินสิทธิอย่างอื่นหรือแม้แต่ทรัพย์สิทธิอย่างอื่นที่จดทะเบียนไว้แล้ว เช่น การจำยอมแม้จะได้เมื่อโดยผลกฎหมายเข่นตามมาตรา 1382 และแม้ยังไม่จดทะเบียนการได้มา กีดตาม ผู้ซื้อทรัพย์สินก็จะกล่าวอ้างตามมาตรา 1330 ให้สืบไปได้

และเช่นเดียวกับกรณีอื่นถ้าหากทรัพย์สินนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้จะเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 1330 ทุกประการแล้วก็ตามก็ไม่มีทางได้ทรัพย์สินนั้น และมาตรา 1307 บัญญัติห้ามให้ยึดทรัพย์ของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์นั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมชาติ ฉะนั้น ถ้าหากยึดทรัพย์สินของแผ่นดินตามคำสั่งศาลไปขายทอดตลาดโดยผิดพลาดไป ผู้ซื้อแม้จะซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลก็ไม่ได้สิทธิตามมาตรา 1330

คำพิพากษาฎีกាដี่ 851-3/2499 ซึ่อที่วัดและที่ธรณีสงฆ์โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษาฎีกាដี่ 2622/2522 เมื่อโจทก์จะซื้อที่พิพากษาโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เมื่อที่พิพากษาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งโอนให้แก่กันไม่ได้ โจทก์ก็ไม่ได้สิทธิในที่พิพากษา

คำพิพากษาฎีกាដี่ 6275/2534 พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 28 บัญญัติว่าการเช่านายอยู่มีรับพระเหตุโอนกรรมสิทธิ์นาที่เช่า การที่โจทก์รับโอนที่พิพากษาโดยการซื้อด้วยการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติไว้ว่าจะไม่ต้องรับภาระผูกพันที่มีเหนือทรัพย์นั้น โจทก์จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนคือเจ้าของเดิมที่มีค่าเช่าและห้องสองชั้นเป็นผู้เช่า โจทก์จึงยังไม่มีสิทธิฟ้องข้อปล่าวเลยห้องสอง

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งของศาลหรือเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลาย ได้สิทธิไปตามมาตรา 1330 แล้ว แม้ผู้ซื้อโอนทรัพย์สินนั้นต่อไปไม่ว่าผู้รับโอนต่อมาจะสูญเสียหรือไม่ หรือรับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทนหรือไม่ ย่อมมีสิทธิเช่นเดียวกับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น

คำพิพากษาฎีกាដี่ 2444/2537 โจทก์เป็นผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต สิทธิของโจทก์จึงไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้วาทรัพย์นั้นมีใช่อง稼ะหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 และแม้จะยังมิได้มีการทำระรากทรัพย์ครบถ้วน หรือยังมิได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โจทก์ก็มีสิทธิฟ้องข้อปล่าวเลยอาศัยในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนั้นได้

คำพิพากษาฎีกាដี่ 5137/2537 ป.พ.พ. มาตรา 1330 ได้กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456 แม้จะเลยกับพวกเป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแวดล้อมมากจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. แต่เมื่อห้าง

หุ้นส่วนจำกัด อ. ฤกคลามมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนจดทะเบียนการโอนที่ดินและตีกแควรพิพากษาให้แก่จำเลยกับพวກ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตีกแควรพิพากษ์เป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. อญฯ โจทก์ได้ที่ดินและตีกแควรพิพากษาโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์จึงมีสิทธิ์ในที่ดินและตีกแควรพิพากษาทีกว่าจำเลยและมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖๗/๒๕๓๗ การยกให้ที่พิพากษ์เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีเพียง น.ส. ๓ ระหว่าง ช. กับจำเลย มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยื่นไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยจะเข้าครอบครองที่พิพากษาด้วยมา ก็เป็นการครอบครองแทน ช. มิใช่เป็นการยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพากษา เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าว ได้จากการขายทอดตลาดของศาล โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพากษาโดยชอบ และแม้โจทก์ยังปล่อยให้จำเลยอยู่ในที่พิพากษ์นับแต่วันที่โจทก์ซื้อที่พิพากษาจนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้นอกกล่าว เจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครองที่พิพากษา จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพากษาแต่อย่างใด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๕๖/๒๕๓๗ ป. ประนูลด์อธิบดีทรัพย์พิพากษา คือ ที่ดินพร้อมตีกแควรได้จากการขายทอดตลาดในการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล จำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและขณะที่คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาล ป. ได้โอนขายทรัพย์พิพากษาให้ผู้ร้องโดยผู้ร้องได้รับโอนโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต ต่อนาศาลพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังต้องถือเสมอว่าไม่มีการขายทอดตลาดทรัพย์พิพากษาและไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์พิพากษาให้แก่ ป. และผู้ร้องแม้ ป. เองก็ยังไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะกรณีไม่ต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกได้ซื้อทรัพย์พิพากษาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต คำพิพากษาที่เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ป. ผู้โอนไม่มีสิทธิในทรัพย์สินพิพากษาแล้ว ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และอีกประการหนึ่ง การที่มีการโอนทรัพย์พิพากษาดังกล่าว ก็เป็นการโอนทรัพย์พิพากษาไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ แต่

การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาทเป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์ตาม ป.ว.พ. มาตรา 296 วรรคสอง ซึ่งเป็นกรณีอิกรึ่งหนึ่งหาก่อนไม่ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 699/2541 แม้โจทก์จะเคยเป็นพนายความแก้ต่างให้แก่ น. ในคดีที่ จำเลยฟ้อง น. กับพวก ขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโภชน์ แต่คดีดังกล่าวจำเลยตอนฟ้อง น. ไปแล้วและไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ยื่นฟ้อง น. ในภายหลังเกี่ยวกับเรื่องนี้อีก แสดงว่า จำเลยไม่ติดใจโดยเด็ดขาดในสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโภชน์ของ น. อีกต่อไป การที่ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลยังฟังไม่ได้ว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทด้วยไม่สุจริต โจทก์จึงได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330

คำพิพากษาฎีกาที่ 2775/2541 การที่ ว. ได้จัดสรรที่ดินในซอยรัฐชื่อรอกขายให้แก่ บุคคลทั่วไปโดยกันพื้นที่ส่วนที่เป็นซอยรัฐชื่อรักษาไว้เป็นทางสาธารณะ แม้จะเป็นซอยดัน แต่ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในซอยรัฐชื่อรักษาไว้ได้ใช้ทางดังกล่าวสัญจรผ่านซอยหัดเสือออกสู่ถนนสุทธิสาร วินิจฉัย ถือได้ว่า ว. ได้อุทิศทั้งซอยรัฐชื่อรักษาไว้เป็นทางสาธารณะประโภชน์โดย ปริยายมาตั้งแต่ปี 2507 เมื่อที่พิพาทดูกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับ พลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) แม้โจทก์จะซื้อที่ดินพิพาทจากการขาย ทอดตลาดตามคำสั่งศาล โจทก์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2828/2541 พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 39 บัญญัติว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอน สิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมหรือโอนไป ยังสถาบันเกษตรกร ฯลฯ และมาตรา 28 วรรคแรก บัญญัติว่า ภายในระยะเวลาสามปีนับแต่วันที่ พ.ร.บ. กำหนดเขตปฏิรูปที่ดินตามมาตรา 25 ใช้บังคับ ห้ามมิให้ผู้ใดจำหน่ายด้วยประการใดๆ หรือก่อให้เกิดการติดพันใดๆ ซึ่งที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก คณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการอนุมาย ดังนี้ เมื่อไม่ปรากฏว่าการขายทอดตลาดได้รับ อนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการอนุมาย การขายทอดตลาดจึง เป็นการต้องห้ามซัดเจ้งโดยกฎหมายยกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 แม้โจทก์จะซื้อบ้าน

และที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโจทก์ไม่ได้สิทธิในที่ดินพิพาทดาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 เมื่อจำเลยครอบครองบ้านและที่ดินพิพาทย้อมมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจพ้องข้อกล่าวหา

มาตรา 1331 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ได้เงินตราโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าเงินนั้นมิใช่ของบุคคลซึ่งได้โอนให้มา”

มาตรา 1331 มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) เป็นการได้เงินตรา
- 2) เป็นการได้มาโดยสุจริต

เงินตรา หมายความว่าสิ่งที่กฎหมายบัญญัติรับรองให้เป็นสิ่งที่ชำระหนี้กันได้ตามกฎหมาย เช่น ธนบัตร เหรียญห้าบาท เหรียญบาท เหรียญสิบ สตางค์ ฉะนั้นถ้าเป็นเงินตราที่กฎหมายประกาศยกเลิกแล้ว จึงไม่ใช่เงินตราความหมายในมาตรานี้ เพราะตามกฎหมาย การคลังฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๐๖ เงินตราที่ยกเลิกแล้วไม่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ตามกฎหมาย เช่น เบี้ย อัฐ เพื่อง และเช็คตัวเงินซึ่งใช้แลกเปลี่ยนแทนเงินตรา กันได้ก็ไม่ใช่เงินตราตามความหมายของมาตรานี้ เพราะไม่ใช่สิ่งที่ชำระหนี้ได้ตามกฎหมาย

เงินตราตามมาตรา 1331 นี้ หมายถึงเงินตราของไทยเท่านั้น ไม่หมายความรวมถึง เงินตราต่างประเทศ ผู้ได้เงินตราต่างประเทศจะกล่าวอ้างตามบทบัญญัตินี้ไม่ได้ เพราะว่าเงินตราต่างประเทศไม่สามารถเป็นสิ่งชำระหนี้ได้ตามกฎหมายไทย เหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้ เพราะเงินตรานั้นเพื่อว่าเป็นสิ่งใช้หมุนเวียนเปลี่ยนเมื่อกันไป ชำระหนี้กันได้โดยไม่ต้องหวาดระแวงว่าตนจะได้เงินตราแน่นอนหรือมีปัญหาหรือไม่

สิทธิของผู้ได้เงินตราจะกล่าวอ้างตามมาตรา 1331 “ได้นั้น จะต้องได้เงินตราโดยสุจริต ความสุจริตนี้จะต้องสุจริตอยู่ก่อนที่จะรับโอน และขณะที่รับโอน แม้จะทราบภายหลัง ก็ยังถือว่าอยู่ในฐานะที่สุจริตตามมาตรา 1331 และผู้รับโอนคนต่อๆ มา ก็ทดลองฯ แม้จะรู้หรือไม่รู้ ถึงว่าเงินนั้นไม่ใช่เงินของผู้โอนครั้งแรกก็ตาม ก็ถือว่าย่อมได้สิทธิไป เพราะได้รับโอนจากผู้มีสิทธิโอนให้โดยชอบแล้ว

สิทธิของผู้ได้เงินtranนั้นจะได้มามโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่สำคัญ จะนั้น มาตรา 1331 นี้จึงต่างกัน 1299, 1330 และ 1332 แม้จะได้รับโอนเงินtranนั้นโดยเสน่ห้า เช่น นาย ก. นำเงิน 2,000 บาท มาให้นางสาว ข. คนรักโดยนางสาว ข. ไม่รู้ว่าเงินนั้นนาย ก. ได้ขอเมยมาจากนาย จ. ซึ่งเป็นนายจ้าง ถึงแม้ว่านางสาว ข. จะได้เงินมาโดยเสน่ห้าและไม่มีค่าตอบแทนแต่ยังได้ ก็ตามก็ยังกล่าวอ้างตามมาตรา 1331 ได้ โดยสิทธิของนางสาว ข. มิเสียไป

สิทธิตามมาตรา 1331 ที่ว่ามิเสียไป หมายความว่าผู้ที่ได้เงินtranมาโดยสุจริตนั้นมีสิทธิ ที่จะไม่จำกัดองค์ให้แก่เจ้าของเดิมเช่นเดียวกับมาตรา 1329 และ 1300 มีปัญหาว่าถ้าเจ้าของ เงินเดิมนั้นอ้างว่าตนเองได้ทำดำเนินบนบัตรนั้น เช่น เทืนชื่อบนบัตรนั้น เช่นนี้จะกล่าวอ้างว่า ผู้รับโอนไม่สุจริตเช่นนี้มิได้ ถ้าผู้รับโอนมิรู้ว่าบนบัตรนั้นมีของผู้โอนให้ก็ต้องถือว่าผู้รับโอนอยู่ ในฐานสุจริตที่จะกล่าวอ้างได้ตามมาตรา 1331

มาตรา 1332 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ไม่จำกัดองค์ให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคากี่ซื้อมา”

มาตรา 1332 มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) ต้องเป็นการซื้อทรัพย์สิน
- 2) ซื้อด้วยสุจริต
- 3) ต้องซื้อ
 - (1) จากการขายทอดตลาด หรือ
 - (2) ในท้องตลาด หรือ
 - (3) จากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น

ตามมาตรานี้เป็นกรณีที่บุคคลซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือใน ท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ซึ่งเป็นการซื้อเท่านั้น ไม่ว่าจะมีการแลกเปลี่ยน การจำนำ ซึ่งไม่ถือว่าเป็นการซื้อตามมาตรา 1332 และการซื้อน้ำหนายความรวมถึงผู้เช่าซื้อที่ ได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วด้วย

คำพิพากษากฎกาที่ 1130/2507 ผู้เช่าซื้อทรัพย์สินจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนี้โดย สุจริตและได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อแล้ว ทรัพย์สินนั้นย่อมตกเป็นสิทธิ์แก่ผู้เช่า ใน ท่านองเดียวกันกับผู้ให้เช่าได้หากทรัพย์นั้นให้แก่ผู้เช่า จึงถือได้ว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินมา โดยสุจริตจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น และไม่จำกัดองค์ให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะ ชดใช้ราคากี่ซื้อมา

บุคคลที่ได้มาไม่มีสิทธิที่จะกล่าวอ้างตามมาตรา 1332 ที่จะยึดทรัพย์สินนั้นไว้ แต่ถ้ามีกฎหมายพิเศษก็เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายพิเศษนั้น เช่น ในเรื่องจำนำมีพระราชบัญญัติโรงรับจำนำ พ.ศ. 2480 ผู้รับจำนำต้องคืนทรัพย์ให้แก่เจ้าของทรัพย์โดยไม่ได้ค่าไถ่และดอกเบี้ย ถ้าผู้รับจำนำได้รับทรัพย์ไว้โดยรู้หรือมีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์นั้นได้มายโดยการกระทำผิด หรือทรัพย์นั้นตรงกับรูปพรรณของหายซึ่งเจ้าหน้าที่ซึ่งได้แจ้งให้ทราบอยู่ก่อนแล้ว

ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต หมายถึงเมื่อรู้ว่าทรัพย์สินนี้ไม่ใช่ของผู้ที่ขายให้ หรือผู้ขายให้ไม่มีสิทธิที่จะนำมายโอนให้คนอื่นๆ และต้องสุจริตดังแต่ก่อนซึ่งจันกระทั้งขณะเมื่อซื้อสมบูรณ์ เช่น ทรัพย์ที่ถูกขโมยหรือถูกขักข่ายมาขายให้คนอื่น

การกล่าวอ้างนั้นบุคคลผู้ซื้อจะต้องกล่าวอ้างอย่างใดอย่างหนึ่งใน 3 ประการ คือ ได้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด หรือจากห้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้นอย่างโดยอย่างหนึ่งก็เพียงพอแล้ว เช่น ถ้าซื้อจากห้องตลาดก็ไม่จำต้องซื้อจากพ่อค้าที่ขายของชนิดนั้น หรือจากการขายทอดตลาด และถ้าซื้อจากพ่อค้าที่ขายของชนิดนั้นก็ไม่จำต้องซื้อจากห้องตลาด หรือจากการขายทอดตลาด หรือถ้าซื้อจากการขายทอดตลาดก็ไม่จำต้องซื้อจากห้องตลาดหรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น

1. ซื้อจากการขายทอดตลาด ตามมาตรา 1332 นี้หมายถึง การขายทอดตลาด โดยเอกชนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าส่วนราชการของรัฐบาลบางแห่งจะทำการทอดตลาดสิ่งของก็ถือว่าขายทอดตลาดในฐานะเอกชน มิใช่ตามคำสั่งศาลหรือตามคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายตามมาตรา 1330 การขายทอดตลาดหมายถึง การขายโดยวิธีประมูลราคาโดยเปิดเผยและต้องกระทำการตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509-517 ซึ่งถ้าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทบัญญัติ มาตรา 509-517 แล้ว แม้จะซื้อด้วยสุจริตก็ตาม ผู้ซื้อจะกล่าวอ้างตามมาตรา 1332 ไม่ได้ การทอดตลาดตาม 1332 นี้ แม้สถานที่ที่ทอดตลาดจะเป็นสถานที่ที่ไม่เปิดเผย เช่น ทำการประมูลขายทอดตลาดที่บ้านก็ตาม ถ้าทำถูกต้องตามบทบัญญัติการขายทอดตลาดและซื้อโดยสุจริตแล้ว ก็อ้างตามมาตรา 1332 ได้เช่นกัน

2. ซื้อในห้องตลาด ห้องตลาดหมายความถึงสถานที่ที่รวมชุมชนสินค้าชนิดนั้นๆ ซื้อขายกันโดยเปิดเผย คนทั่วไปรู้อยู่ว่าที่นั้นๆ มีสินค้าชนิดนั้นๆ ขายอยู่หลาย ๆ ร้าน จึงถือว่าเป็นห้องตลาดที่ขายของชนิดนั้น

คำพิพากษากฎิกาที่ 185/2508 คำว่า “ห้องตลาด” ตามมาตรา 1332 หมายถึง “ที่ชุมนุมแห่งการค้า” ที่ได้เป็นที่ชุมนุมการค้าหรือไม่ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป

คำพิพากษากฎิกาที่ 350/2506 ร้านค้าทอง ทำการค้าสลาภกินแบ่งรัฐบาลด้วยแต่ขายส่งไม่ขายปลีกและรับซื้อสลาภที่ถูกรางวัลด้วย โดยซื้อจากเอกชนผู้นำมายาบเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้ ไม่ได้ความชัดว่าร้านค้าทองนี้ตั้งอยู่ในที่ชุมนุมการค้า ดังนี้ ไม่พอที่จะรับฟังว่า ร้านนี้อยู่ในห้องตลาด ตามความหมายของมาตรา 1332 การที่ร้านนี้ซื้อสลาภจากผู้นำมายาบ ไม่ได้เรียกว่าซื้อในห้องตลาด

คำพิพากษากฎิกาที่ 2922/2522 ชื่อรอดชน์บวรทุกโดยสุจริตจากร้านขายรถชนดีไซด์ ตั้งอยู่ที่ตลาดอำเภอเมือง ซึ่งเป็นห้องตลาดบานยนต์ ผู้ซื้อได้รับการคุ้มครองตามมาตรา 1332 เจ้าของที่แท้จริงยึดรถในการบังคับคดีโดยไม่ชดใช้ราคาที่ซื้อมาไม่ได้

นอกจากจะซื้อในห้องตลาดแล้วยังต้องทำการซื้อกันโดยเปิดเผยหน้าร้านในเวลาปกติที่ค้าขายกันด้วยไม่ใช่หลบๆ ซ่อนๆ ซื้อขายกัน เช่น ตลาดนัดสวนจตุจักรเป็นตลาดนัดขายสินค้าต่างๆ ในเวลากลางวัน วันเสาร์และวันอาทิตย์ ถ้าทำการซื้อขายกันวันปิกติธรรมดามิใช่เป็นการซื้อในห้องตลาด หรือที่ตลาดบ้านหม้อเป็นที่ซื้อขายเพชรกัน ถ้านาย ก. ซื้อเพชรจากนาย ข. ที่ร้านแควรบ้านหม้อ แต่แอบไปซื้อขายกันหลังร้าน หรือซื้อขายกันในเวลากลางคืน ก็ไม่ถือว่าเป็นการซื้อเพชรกันในห้องตลาด หรือตลาดนัดซื้อขายแลกเปลี่ยนรถชนต้นนี้ ถ้ามีร้านที่รับซื้อขายแลกเปลี่ยนรถชนด้อยคลายๆ ร้านในที่ที่เดียวกันนั้น ก็ถือว่าเป็นตลาดรถชนดีด แต่ถ้ามีเพียงร้านเดียวถึงแม้จะเป็นร้านใหญ่มีรถขายมากก็เป็นเพียงที่ซื้อขายแลกเปลี่ยนรถชนต่อหนึ่นไม่ใช่ตลาดรถชนต์ ตลาดน้ำถือเป็นห้องตลาดสำหรับขายอาหารสดต่างๆ เช่น ผัก ปลา แม้ร้านที่ขายจะเป็นเรื่องไม่ได้ตั้งอยู่บนถนนก็ตามก็ถือว่าเป็นห้องตลาดที่ขายของชนิดนั้น กรณีซื้อรอดชน์ กันที่กองทะเบียนกรมตำราจะมีรถชนต่ออยู่เป็นจำนวนมากมายแต่ไม่ใช่จดอยู่เพื่อทำการซื้อขาย จึงไม่ใช่ห้องตลาดที่ขายรถชนต์ เช่นเดียวกับซื้อขายเรือกันที่กรมเจ้าท่าเวลามาจดทะเบียนเรือ กรมเจ้าท่าก็ไม่ใช่ห้องตลาดที่ขายเรือ

คำพิพากษากฎิกาที่ 655/2510 แม้การซื้อขายรถชนต์จะได้กระทำในกองทะเบียน กรมตำราโดยมีการตรวจสอบกระทำโดยสุจริตและเปิดเผยก็ตาม ก็ไม่ใช่เป็นการซื้อขายในห้องตลาด

คำพิพากษากฎกาที่ 3110/2539 การซื้อทรัพย์ในห้องตลาดหมายถึงการซื้อทรัพย์จากร้านค้าที่ตั้งอยู่ในห้องตลาด หากใช้เป็นการที่ร้านค้าซึ่งตั้งอยู่ในห้องตลาดซื้อทรัพย์จากบุคคลที่นำมายาให้แก่ร้านค้านั้นไม่ เพราะการซื้อทรัพย์จากบุคคลที่นำทรัพย์มาขาย มิใช่เป็นการซื้อจากสถานที่ซึ่งมีร้านค้าเสนอขายแก่ค่าที่หัวไป หรือมิใช้ซื้อจากที่ชุมชนแห่งการค้า

3. ซื้อจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น พ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้นหมายความว่า บุคคลที่ประกอบอาชีพค้าขายสินค้านิดนั้นเป็นปกติธรรม

คำพิพากษากฎกาที่ 546/2520 โจทก์ซื้อเครื่องถ่ายเอกสารที่จำนำหลุดจากร้านค้าของเก่าที่ได้รับอนุญาตให้ขายของที่หลุดจากโรงจำนำโดยสุจริตไม่รู้ว่าเป็นเครื่องที่เจ้าของเพียงแต่ให้เช่าห้ามไม่ให้ขาย ผู้ซื้อได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1332 เพราะซื้อจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น

คำพิพากษากฎกาที่ 377/2522 การซื้อขายรถยนต์สมบูรณ์ กรณลิทฟ์โอนโดยไม่ต้องจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์มาตรา 13 ผู้ขายมีอาชีพซื้อขายแลกเปลี่ยนรถยนต์มา 8-9 ปี ตั้งเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด มีรถยนต์ในร้าน 30 คัน บริเวณไกคลียังมีร้านบริการซื้อขายรถยนต์หลายสิบร้านดังนั้นจึงได้ว่าเป็นพ่อค้าหรือห้องตลาด ผู้ซื้อรอดอกลงกับผู้ขายในสำนักงานของผู้ซื้อและให้ผู้เช่าซื้อไปรับรถจากร้านของผู้ขายแทนผู้ซื้อ ผู้ซื้อไม่ต้องคืนรถแก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่จะได้รับใช้ค่าที่ซื้อมา

แต่พ่อค้าไม่จำเป็นว่าจะต้องตั้งร้านค้าเป็นหลักแหล่ง ออาจจะเป็นพ่อค้าที่เร่ขายของตามบ้านก็ได้ เช่น แยกที่เอาผ้ามาขายตามบ้านโดยให้ผ่อนชำระได้ ก็ถือว่าเป็นพ่อค้าที่ขายผ้าเป็นอาชีพ แต่ถ้าปกติเคยขายผ้าแต่กลับเอาแหนวนเพชรมาขาย เช่นนี้ ไม่ถือว่าผู้นั้นเป็นพ่อค้าที่ขายแหนวนเพชรเป็นปกติธรรม บุคคลที่ซื้อเพชรจากพ่อค้าที่ขายผ้าก็ไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1332

การซื้อจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น จำเป็นต้องกระทำโดยเปิดเผยเดียวกับการซื้อในห้องตลาด ถ้าพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้นเป็นปกติธรรม มีวิธีการค้าขายเป็นปกติแบบใด เช่น พ่อค้าที่ขายของเร่ตามบ้าน แม้จะซื้อขายกันที่บ้านผู้ซื้อก็ถือว่าเป็นปกติตามมาตรา 1332 ได้ แต่ถ้า

เป็นการแอบหลบซ่อนกันซื้อขาย ผิดวิสัยปกติที่พ่อค้าซื้อขายของชนิดนั้นโดยกระทำ ก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1332 เพราะเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

ผลของมาตรา 1332 นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ซื้อที่จะได้สิทธิไป เช่นเดียวกับบทบัญญัติในมาตรา ก่อนๆ เพียงแต่ผู้ซื้อไม่จำต้องคืนแก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อมาเท่านั้น

คำพิพากษากฎิกาที่ 1801/2500 ซื้อน้ำมันเบนซินในห้องตลาดโดยสุจริต และส่งมอบแล้ว กรรมสิทธิ์ในน้ำมันเป็นของผู้ซื้อ แม้ນ้ำมันนั้นจะถูกขโมยมา เจ้าของจะเอาคืนไม่ได้ เว้นแต่จะชดใช้ราคา

คำพิพากษากฎิกาที่ 680/2510 ซื้อรถจักรยานยนต์จากผู้ที่ตั้งร้านค้าขายประเภทเดียวกัน ซึ่งถือเป็นพ่อค้าขายของชนิดนั้น แม้จะปรากฏว่ารถคันที่ซื้อมานั้นผู้ขายผิดสัญญาเช่าซื้อกับเจ้าของเดิม ผู้ซื้อก็ยังมีสิทธิที่จะยังไม่คืนรถให้แก่เจ้าของเดิม เว้นแต่เจ้าของเดิมจะชดใช้ราคากลับแก่ผู้ซื้อ

คำพิพากษากฎิกาที่ 2158/2520 รถยนต์ที่โจทกรับประกันภัยไว้หายไป โจทก์ใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เอาประกันภัยไปแล้ว รถนั้นถูกตำรวจนายจากจำเลยซึ่งแลกเปลี่ยนรถกับเพื่อนเงินกับพ่อค้ารถยนต์ใช้แล้ว โดยมีทะเบียนโอนให้และราคาเก็บสมควร โจทก์ยังไม่ใช้ราคากลับจำเลย ก็ยังไม่ต้องคืนรถแก่โจทก์

คำพิพากษากฎิกาที่ 6500/2540 โจทก์ซื้อรถยนต์พิพากษาโดยสุจริตจากจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นพ่อค้าประกอบธุรกิจซื้อขายรถยนต์ แต่เพื่อทราบว่ารถยนต์คันดังกล่าวมีซื้อจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของในช่วงระยะเวลาหลังจากที่โจทก์ได้รับมอบรถยนต์จากจำเลยที่ 1 และชำระราคารอบถ้วนแล้ว โจทก์จึงไม่จำต้องคืนรถยนต์พิพากษาให้แก่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าของ เว้นแต่จะได้รับชดใช้ราคากลับตาม ป.พ.พ. มาตรา 1332 ส่วนจำเลยที่ 2 จะใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ รถยนต์พิพากษาเพื่อติดตามและเอารถยนต์คืนจากโจทก์ไม่ได้ เว้นแต่จำเลยที่ 2 จะได้ชดใช้ราคารถยนต์ให้แก่โจทก์ เพราะสิทธิของจำเลยที่ 2 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1332

ฉะนั้น สิทธิที่ผู้ซื้อจะพึงมีพึงได้นั้นคือสิทธิที่จะยึดทรัพย์สินที่ซื้อมาเท่านั้น ถ้าเจ้าของทรัพย์สินยอมชดใช้รากาที่ซื้อมา ผู้ซื้อก็จะต้องคืนทรัพย์สินนั้น เพราตามมาตรา 1332 บัญญัติบังคับให้ต้องคืนแก่เจ้าของสิทธิ ในกรณีดังนี้ไม่เป็นสิทธิยึดหน่วงเพราไม่มีหน้อไรเกิดขึ้นระหว่างเจ้าของทรัพย์กับผู้ซื้อ แต่อาจจะกล่าวได้ว่าเป็นสิทธิทำนองที่คล้ายคลึงกันกับสิทธิยึดหน่วงแสดงว่าผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินนั้นโดยไม่ผิดกฎหมาย ไม่ได้ก่อให้เกิดการละเมิดแก่เจ้าของ ถ้าผู้ซื้อได้ซื้อไว้โดยสุจริตโดยจะจะก่อนซื้อหรือจะซื้อไม่ทราบว่าเป็นทรัพย์สินของผู้อื่น หรือถ้าเป็นทรัพย์สินชนิดพิเศษที่ต้องมีทะเบียนก็ต้องสูตรตินในขณะจดทะเบียนด้วย เช่น ซื้อเรอกำปั้นหรือซื้อที่ดินโดยสุจริต แม้ภายหลังผู้ซื้อจะรู้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของผู้ขายก็ตาม ก็ถือว่าผู้ซื้อตอกอยู่ในฐานะผู้สูตริตตามมาตรา 1332 ฉะนั้น การยึดทรัพย์สินไว้จนกว่าจะได้รับชดใช้รากาจึงเป็นการชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งถ้ามองดูแห่งของเจ้าของที่แท้จริงแล้ว เจ้าของมีสิทธิตามมาตรา 1336 คือมีสิทธิคิดตามเอากืนจากผู้ที่ยึดถือครอบครองได้ไว้โดยมิชอบด้วยกฎหมาย แต่ผู้ยึดถือตามมาตรา 1332 มีสิทธิยึดถือทรัพย์สินนั้นเป็นเรื่องที่กฎหมายให้อำนาจไว้ ฉะนั้นเจ้าของทรัพย์สินจะใช้สิทธิตามมาตรา 1336 ได้ก็จริง แต่ต้องอยู่ในมาตรา 1332 นี้ด้วย คือต้องชดใช้รากาที่ซื้อ และถ้าผู้ซื้อได้โอนทรัพย์สินนั้นไปแล้วก็ไม่มีอะไรที่จะคืนแก่เจ้าของที่แท้จริง เพราผู้ซื้อมิได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้ว แต่การโอนต่อไปนั้นควรจะต้องสูตริตด้วย จริงอยู่เมื่อผู้ซื้อได้ซื้อแล้วต่อมาก็รู้ภัยหลัง ก็ยังถือว่าผู้ซื้อได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1332 แต่ถ้าผู้ซื้อรู้ภัยหลังแล้วจึงโอนทรัพย์นั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีกเช่นนี้ ถือว่าผู้ซื้อใช้สิทธิโดยไม่สูตริตจำต้องชดใช้รากาให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน เพราผู้ซื้อมีสิทธิแค่ยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เท่านั้น ไม่มีสิทธิที่จะไปโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ใคร ถ้าทำไปโดยไม่สูตริตเป็นการละเมิดแก่เจ้าของทรัพย์สิน ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน

รากาที่ต้องชดใช้กันตามมาตรา 1332 นั้นมิใช่รากาของที่แท้จริง แต่หมายถึงรากาที่ผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 1332 ได้จ่ายไปจริงๆ เท่านั้น เช่น รากาของอาจจะแพงแต่ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่มาราคาถูก เวลาเจ้าของจะเอาทรัพย์สินคืนก็ต้องชดใช้รากาให้แก่ผู้ซื้อตามรากาที่ผู้ซื้อได้จ่ายไปจริง

การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ

มาตรา 1333 บัญญัติว่า “ท่านว่ากรรมสิทธินั้นอาจได้มาโดยอายุความตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพน์”

ตามมาตรานี้ได้ก่อร่างถึงกรรมสิทธิ์อาจได้มาโดยอาชญากรรม อาชญากรรมตามมาตรา 1333 นี้หมายถึงอาชญากรรมครอบครองปรบปักษ์ ซึ่งเป็นอาชญากรรมในลักษณะเรื่องครอบครอง มาตรา 1333 บัญญัติเฉพาะในเรื่องกรรมสิทธิ์เท่านั้นที่อาจได้มาโดยอาชญากรรมตามลักษณะครอบครองใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ไม่หมายความรวมถึงสิทธิอื่น ๆ ด้วย

การได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่ดิน

มาตรา 1334 บัญญัติว่า “ที่ดินරกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เฝ้าเฝ้าคืน หรือหอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น ท่านว่าบุคคลอาจได้มา ตามกฎหมายที่ดิน”

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีผู้เฝ้าเฝ้าคืน หรือหอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินเหล่านี้ ตามมาตรา 1304 ถือว่า เป็นสาธารณสมบัติของ แผ่นดิน ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นมาตรา 1306 ท่านมิให้ยกอาชญากรรมขึ้นเป็น ข้อคดีสูญกันแผ่นดิน ดังนั้นมาตรา 1333 จึงเป็นเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอาชญากรรม ส่วน มาตรา 1334 เป็นเรื่องที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งไม่อาจได้กรรมสิทธิ์โดยการ ครอบครองปรบปักษ์ ที่ดินตามมาตรา 1334 นี้ ถ้าเอกสารคนใดเข้าไปครอบครองก็จะมีเพียงสิทธิ ครอบครองเท่านั้น ไม่ว่าจะครอบครองนานเพียงใด หรือโอนขายจำหน่ายไปอย่างไรก็ตามก็ไม่ สามารถมีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบปักษ์ได้ แต่อาจได้กรรมสิทธิ์ไปตามกฎหมายที่ดินได้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 3 บุคคลยอมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในการณ์ต่อไปนี้

(1) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้ มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองซึ่พ หรือ กฎหมายอื่น

ดังนั้น มาตรา 1334 จึงบัญญัติขึ้นเพื่อให้ทราบว่าจะใช้บทบัญญัติในประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ในลักษณะการครอบครองหรือจะโอนในรูปแบบใดเพื่อให้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ใน ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยทางอื่นมิได้ นอกจากจะได้กรรมสิทธิ์ตามประมวล กฎหมายที่ดินเท่านั้น