

บทที่ 11

แผนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์

มาตรา 1335 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแผนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเห็นอพันพื้นดินและได้พื้นดินด้วยกฎหมายอื่น ทำให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิตาม มาตรา 1336 เช่น สิทธิใช้สอยแผนกรรมสิทธิ์นี้ในการปลูกบ้านเห็นอพันดิน หรือจะบุกเบิกได้ดินอย่างไรก็ได้ แต่การใช้สิทธินี้ต้องอยู่ในวงเขตของกฎหมาย และไม่ก่อความเสียหายให้แก่บุคคลอื่น ถ้าเป็นสิทธิอย่างอื่นแม้จะอยู่ในรูปของทรัพยสิทธิ์ตาม เช่น สิทธิอาศัย การจำยอม ฯฯ กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าให้มีแผนแห่งสิทธิเห็นอพันดินหรือได้พื้นดินด้วย จะมีได้ก็แต่เฉพาะในรูป กรรมสิทธิ์เท่านั้น และหลักในการกำหนดสิทธิเห็นอพันดินหรือได้พื้นดินนั้น วัดจากแนวเขตพื้นดินตั้งจากขึ้นไปหรือตั้งจากลงมา ถ้าตั้งจากขึ้นไปในบริเวณระหว่างเส้นที่ลากจากแนวเขตที่ดินทั้งสี่เส้นนี้เป็นแผนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินนั้น และเช่นเดียวกันกับได้พื้นดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเช่นกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2874/2537 โจทก์กับจำเลยมีบ้านอยู่ติดกัน และหลังคาน้ำหนักกับรั้วน้ำฝนบางส่วนของโจทกรุกถ้ำเข้ามาในเขตที่ดินของจำเลย ดังนี้ แม่โจทก์จะซื้อที่ดินพร้อมบ้านมาจากเจ้าของเดิมและโจทก์ได้ครอบครองทั้งบ้านและที่ดินมากกว่า 20 ปี แต่การละเมิดที่หลังคาน้ำหนักและรั้วน้ำฝนบางส่วนของโจทกรุกถ้ำแผนกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องจนถึงวันฟ้องและปัจจุบัน จำเลยชอบที่จะฟ้องให้โจทก์รื้อหลังคาน้ำหนักและรั้วน้ำฝนส่วนที่รุกถ้ำแผนกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยได้ฟ้องแบ่งของจำเลยจึงไม่ขาดอาชญากรรม

คำพิพากษายุติการที่ 7467/2543 แม้จำเลยติดตั้งเครื่องปรับอากาศซึ่งรุกเข้าไปในเดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เกินกว่า 10 ปี และต่อนาໄได้เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ เครื่องใหม่ติดตั้งแทน และโจทก์รู้ถึงการทำลายมีเดนมาเกินกว่า 10 ปีแล้ว แต่การละเมิดรุกเข้าไปในที่ดินของโจทก์คงมีอยู่อย่างต่อเนื่องจนถึงวันฟ้องและปัจจุบัน โจทก์ชอบที่จะฟ้องให้จำเลยรื้อถอนเครื่องปรับอากาศที่รุกเข้าไปในที่ดินของโจทก์ได้ หากยังไม่ได้รับคืนอยุคความ 1 ปีไม่

มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภัยในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งค่าตอบแทนแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

มาตรานี้เป็นเรื่องอำนาจที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา 1336 นี้ หมายถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเท่านั้น ทรัพย์สิทธิอย่างอื่นๆ นั้นมีบทกฎหมายเฉพาะบัญญัติถึงขอบข่ายของสิทธิแต่ละอย่างว่าจะมีสิทธิกระทำสิ่งใดได้บ้าง ส่วนสิทธิตามสัญญาอื่นก็แล้วแต่ว่าสัญญานั้นจะระบุไว้อย่างไร ส่วนเจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิดังนี้

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

สิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สิน เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะถือประยุชน์ออกจากทรัพย์สิน เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในรอดยนต์เอกสารยนต์นั้นออกขับขี่หรือนำรอดยนต์นั้นออกให้เช่า สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินนั้นอาจจะถูกจำกัดหรือตัดรองด้วยสิทธิบางอย่าง เช่น สิทธิตามสัญญาหรือทรัพย์สิทธิอื่นก็ได้ เช่น การจำยอม สิทธิเห็นอพยพ ลักษณะที่สำคัญ

สิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินของตน ซึ่งนอกจากจะหมายความถึงการจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ไปให้แก่บุคคลอื่นแล้ว ยังหมายถึงการเปลี่ยนแปลงภาวะทรัพย์สินให้สูญเสียไป ซึ่งค่าง

กับสิทธิในการใช้ทรัพย์สินนั้น ซึ่งทรัพย์สินบางอย่างอาจลืมไปเพื่อการใช้ เช่น โภคทรัพย์ แต่หมายถึงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินมิใช่จำหน่ายทรัพย์สิน บางครั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจถูกจำกัดสิทธิที่จะจำหน่ายได้ เช่น พินัยกรรมกำหนดห้ามโอนทรัพย์สินไว้

สิทธิที่จะได้ดอกผล สิทธิที่จะได้ดอกผลนี้ตามมาตรา 148 เจ้าของทรัพย์สิน (แม่ทรัพย์) ย้อมมีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์เสนอ ดอกผลตามมาตรา 148 นี้ หมายถึงดอกผลธรรมด้าและดอกผลนิติบัญ แต่มีบางกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจจะไม่มีสิทธิจะได้ดอกผลก็ได้ เช่น เจ้าของที่ดินเอาที่ดินและบ้านให้เช่า ผู้เช่าได้เอาทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าซ่อม ค่าเช่าซ่อมซึ่งถือเป็นดอกผลนิติบัญอย่างหนึ่งตกให้กับผู้ให้เช่าซ่อมนั้น

สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้ เป็นสิทธิที่อาจกระทำได้โดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล แต่ถ้าเกิดมีการตัดแย้งสิทธิกันขึ้นก็ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล เช่น นาย ก. เอารณย์ต้องนาย ข. มา ต่อมานาย ข. เห็นเข้าใจว่าตนคืนนั้นคืนไปถ้านาย ก. โดยไม่ได้รับอนุญาต แต่ถ้าบุคคลที่ยึดถือทรัพย์สินไว้เป็นผู้มีสิทธิถือว่า เนื่องจากบุคคลผู้มีสิทธิถือว่าตนนั้นไม่ได้ไม่ว่าสิทธิถือว่าจะเป็นโดยผลของกฎหมายหรือโดยสัญญาคือตามเจ้าของจะเอาก็ได้จะต้องชดใช้เงินที่ผู้รับจำนำได้โดยสุจริตได้จ่ายไปเสียก่อน

สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หมายถึงบุคคลอื่นเพียงเข้ามาเกี่ยวข้องเท่านั้น แต่ยังไม่ถึงกับแย่งไปซึ่งกรรมสิทธิ์ และการเกี่ยวข้องนั้นต้องเป็นการที่มิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าผู้ที่สอดเข้ามาเกี่ยวข้องมีสิทธิที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์นั้น ไม่ว่าลักษณะการเกี่ยวข้องจะเป็นด้วยสัญญาธรรมด้าหรือทรัพย์สิทธิก็ตาม เช่น นาย ก. ทำสัญญากับนาย ข. อาศัยในที่ดินของตน ฉะนั้น นาย ข. จึงมีสิทธิเกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ถึงแม้ว่าสัญญานั้นจะไม่ได้ไปจดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคแรกก็ตาม แต่การที่นาย ข. อุญในที่ดินไม่ใช่โดยชอบด้วยกฎหมาย ก็ถือว่าไม่ได้จดทะเบียนก็สมบูรณ์ในฐานะบุคคลสิทธิ บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น นอกจากการเกี่ยวข้องเกิดโดย

สัญญาหรือโดยทรัพย์สิทธิแล้ว อาจจะมีการยินยอมให้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยปริยาย เช่น เพื่อนที่เข้ามาเยี่ยมเยียนเราที่บ้านแสดงว่าเราขึ้นยอมให้เข้าเข้ามาในบ้านได้โดยปริยาย แต่ถ้าเราให้ผู้อื่นออกไปจากบ้านแต่เขาเก็บไม่ยอมออกไป ตั้งแต่นั้นถือว่าผู้อื่นบุกรุกเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการใช้อำนาจขัดขวางต่อการที่ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายนั้น ต้องกระทำโดยสมควรแก่เหตุเท่านั้น เช่น ในบทบัญญัตินิรโทษกรรมตามมาตรา 449 บุคคลใด เมื่อกระทำการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมายก็ต้องกระทำการตามคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายก็ต้องกระทำการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมายก็ต้องกระทำการโดยเพื่อป้องกันสิทธิของตน หรือของผู้อื่นให้พ้นภัยด้วยเชิงเด็ดขาดจากการประทุร้ายอันละเมิดต่อกฎหมายและเป็นภัยต่อรายที่ใกล้จะถึง ถ้าได้กระทำพอสมควรแก่เหตุ การกระทำนั้นเป็นการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้นั้นไม่มีความผิด”

คำพิพากษฎีกาที่ 257/2518 เมื่อเลิกสัญญาซื้อขาย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ขายกลับคืนเป็นของผู้ขาย ผู้ขายติดตามเอาคืนได้ เมื่อไม่มีข้ออ้างตามกฎหมายผู้ซื้อก็ต้องใช้ราคา อายุความในเรื่องนี้ไม่ใช่เรื่องผู้ขายเรียกค่าที่ได้ส่วนของของหรือลักษณะควรได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 621/2519 ทรัพย์มรดกตกทอดเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทดังแต่เจ้ามรดกตาย ผู้จัดการมรดกเอาไปโอนให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ทายาท ทายาทดิตตามเอาคืนได้ กรณีเช่นนี้ไม่ใช่เพิกถอนการนัดฉลอง ไม่เกี่ยวกับการจัดการมรดกและไม่มีอายุความเรียกคืนจนกว่าจะหมดสิทธิตามมาตรา 1382, 1383

คำพิพากษาฎีกาที่ 1014/2519 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยคืนหรือใช้เงินซึ่งจำเลยยักยอกของโจทก์ไป เป็นเรื่องเจ้าของทรัพย์สินฟ้องเรียกเอาทรัพย์ที่ทำละเมิดยึดถือครอบครองของเขาว่าในฐานะละเมิด ซึ่งโจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนตามมาตรา 1336 ฉะนั้น จึงนำอายุความ 1 ปี นับแต่โจทก์ได้ทราบมูลละเมิดตามมาตรา 448 มาใช้บังคับในกรณีนี้ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2681/2519 เจ้าของเรียกรดยกคืนจากผู้ซื้อรอน้ำจากผู้อื่น เป็นการติดตามเอาทรัพย์คืนตามมาตรา 1336 มิใช่เรียกคืนจากผู้แย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 ไม่อู้ในระยะเวลา 1 ปี

คำพิพากษายื่นที่ 2323/2520 ฟ้องว่าจำเลยแกล้งยึดทรัพย์และเมิดสิทธิของโจทก์ แต่โจทก์ขอให้คืนหรือใช้ราคาทรัพย์กับดอกเบี้ย เป็นเรื่องติดตามเอาทรัพย์คืน ไม่ใช่ละเมิดที่ใช้อาชญาณ
1 ปี

คำพิพากษายื่นที่ 194/2521 จำเลยยึดโอนค่าดินของโจทก์ไว้โดยสุจริต เชื่อว่าโจทก์
มองอำนาจให้ ถ. นำมาระบกคืนเงินจำเลย ซึ่งไม่เป็นความจริง โจทก์เรียกโอนคืนจากจำเลยได้

คำพิพากษายื่นที่ 308-9/2521 ศาลพิพากษาว่าที่ดินที่โจทก์ครอบครองอยู่เป็นของโจทก์
โดยครอบครองนานตามมาตรา 1382 ให้ยกฟ้องที่จำเลยขอให้ขึ้นไปโจทก์ ให้จำเลยแกล้งโอนค
โอนที่พิพาทให้โจทก์ ที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่แล้ว โจทก์ไม่ต้องบังคับคดี จำเลยซื้อ
ขายที่พิพาทด้วยรู้ว่าเป็นของโจทก์ โจทก์ให้เพิกถอนทะเบียนก็ได้ ไม่มีอาชญาณ

คำพิพากษายื่นที่ 244/2522 บิดาฝ่ากเงินกับธนาคารในชื่อเด็กเป็นเจ้าของบัญชีโดย
เกตนายกเงินให้เด็ก เงินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเด็กทันทีที่ธนาคารรับเข้าบัญชี บิดาคงลงกับ
ธนาคารว่าบิดาเป็นผู้ดูแลเงิน บิดาตาย ธนาคารจ่ายเงินแก่ผู้จัดการมรดกซึ่งของอนเงินนั้น
เป็นการชอบ ผู้จัดการมรดกรับเงินมาต้องมอบแก่เด็กตามหน้าที่เช่นเดียวกับบิดาเด็ก เด็กติด
ตามเอกสารได้พร้อมด้วยดอกเบี้ยตั้งแต่วันถอนเงิน

คำพิพากษายื่นที่ 1286/2537 การที่โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์สินคืนจากผู้ยึดทรัพย์สิน
ของโจทก์ไว้โดยนิชอบ โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินยื่นมีสิทธิติดตามเอกสารได้ตาม ป.พ.พ.
มาตรา 1336 มิใช่ฟ้องเรียกค่าเดียหาย้อนเกิดแต่ müll ละเมิด จึงไม่มีอยู่ในบังคับของ ป.พ.พ. มาตรา
448 และในการฟ้องคดีใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์คืนดังกล่าวไม่มีกำหนดเวลาให้เจ้าของทรัพย์ใช้
สิทธิเช่นนี้ เว้นแต่จะถูกจำกัดด้วยอาชญาณได้สิทธิ

คำพิพากษายื่นที่ 733/2538 โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท
ทั้งแปลง โดยให้จำเลยดือกรรมสิทธิ์รวมแทนด้วย ขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยออกจากโอนค่าดินที่พิพาท
จึงเป็นการใช้สิทธิติดตามเอกสารซึ่งทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336
เป็นกรณีไม่มีอาชญาณและหาใช่เป็นการฟ้องเพิกถอนการล้อฉลตามมาตรา 240 ไม่

คำพิพากษากฎิกาที่ 7774/2540 การฟ้องเพื่อดictตามเอกสารคืนซึ่งทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 เป็นการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ส่วนสิทธิในเครื่องหมายการค้าเป็นทรัพย์สินทางบัญญา ซึ่งเป็นสิทธิในนามธรรม การใช้สิทธิฟ้องคดีจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่สิทธิดังกล่าวไว้โดยเฉพาะอันได้แก่ พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2474 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์ถูกตัดแซงสิทธิ โจทก์จึงไม่อาจนำมาตรา 1336 แห่ง ป.พ.พ. มาใช้บังคับได้ ตามคำฟ้องของโจทก์เป็นการฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าอักษรโรมันคำว่า CITIZEN ที่จำเลยได้จดทะเบียนไว้โดยโจทก์อ้างว่าโจทก์มีสิทธิในเครื่องหมายการค้านี้ดีกว่าจำเลย เป็นการฟ้องตาม พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2474 มาตรา 41 (1) นิใช่เป็นการฟ้องร้องบังคับเอาแก่สิทธิในเครื่องหมายการค้าโดยตรง แต่เป็นการใช้สิทธิในทางเยียวยาให้มีการแก้ไขให้กลับสู่สถานะเดิมอันเป็นบุคคลสิทธิและเป็นสิทธิเรียกร้องประเภทหนึ่งซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะจึงต้องนำบทบัญญัติทั่วไปว่าด้วยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 164 เดิม ซึ่งมีกำหนด 10 ปี มาใช้บังคับโดยอนุโลม และต้องเริ่มนับอายุความตั้งแต่วันที่มีการโต้แย้งสิทธิตาม พ.ร.บ. ดังกล่าว คือนับตั้งแต่วันที่ 6 มกราคม 2518 อันเป็นวันจดทะเบียนเครื่องหมายการค้ารายพิพากษาเป็นต้นไป

คำพิพากษากฎิกาที่ 386/2541 โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้โดยไม่มีกำหนดอายุความ

คำพิพากษากฎิกาที่ 771/2541 โจทก์โอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของจำเลยเนื่องจากสำคัญผิดว่าเช็คที่ระบุชื่อจำเลยเป็นผู้รับเงินซึ่งถูกปฏิเสธการจ่ายเงินสามารถเรียกเก็บเงินได้แล้ว ต่อมาเมื่อทราบความจริงดังกล่าว โจทก์จึงเรียกให้จำเลยรับเช็คนับดังกล่าวคืนพร้อมคืนเงินจำนวนที่เบิกไป ดังนี้ เป็นกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิดictตามเอกสารคืนทรัพย์สินที่จำเลยไม่มีสิทธิที่จะยึดถือไว้คืนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ซึ่งจำเลยต้องคืนเงินเต็มตามจำนวนที่เบิกไปให้แก่โจทก์ เมื่อปรากฏว่าโจทก์ทวงถามให้จำเลยคืนเงินจำนวนดังกล่าวแล้วแต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัด และต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยนับแต่วันที่ผิดนัดให้แก่โจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 224 วรรคแรก

คำพิพากษายุวีกาที่ 3939/2541 โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยคืนข้าวเปลือกที่ฝากไว้ ถ้าคืนไม่ได้ให้ชดใช้ราคาข้าวเปลือก เป็นกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิเรียกคืนทรัพย์ที่ฝากไว้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่ใช่เรียกร้องให้จำเลยชำระค่าสินไหมทดแทน เมื่อจำเลยยังไม่คืนทรัพย์ที่รับฝาก โจทก์มีสิทธิติดตามเรียกคืนได้ตลอดเวลาที่ทรัพย์ดังกล่าวอยู่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่ ส่วนการให้ชดใช้ราคานั้นเป็นขั้นตอนที่โจทก์จะอนุมัติคืนเงินแก่จำเลยเมื่อจำเลยคืนทรัพย์ที่ฝากไม่ได้คดีโจทก์ไม่มีขาดอายุความ

คำพิพากษายุวีกาที่ 4872/2543 จำเลยซึ่งเป็นข้าราชการของโจทก์ทำเอกสารเท็จเบิกเงินจากโจทก์ไปโดยมิชอบ ต้องคืนเงินดังกล่าวแก่โจทก์ การที่โจทก์อนุมัติให้จำเลยคืนเงิน เป็นเรื่องเจ้าของทรัพย์สินติดตามเอาทรัพย์ของตนคืน มิใช่เป็นการละเมิดที่จำเลยจะยกอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 448 ขึ้นมาบอกปัดการชำระหนี้ได้

มาตรา 1337 บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่ออาสาภาพและดำเนินที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบไปริชร ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

ตามมาตรานี้เป็นกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินโดยเฉพาะ อาจจะเป็นเจ้าของโรงเรือน ซึ่งผู้มีสิทธิเหนือพื้นดิน หรือผู้มีสิทธิค่าสัญญาเช่าก็ได้ แต่กรณีผู้มีสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกินสิทธิอาศัย ไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1337 ส่วนบุคคลใดที่ก่อความเดือดร้อนนั้น จะเป็นครก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงกัน จะเป็นบุคคลใดก็ได้ที่มาก่อความเดือดร้อนเสียหาย ก็ใช้มาตรา 1337 บังคับได้

ความเดือดร้อนหรือเสียหายนั้น รวมทั้งเดือดร้อนหรือเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์นั้น หรือกระทบกระทื่นถึงการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ครอบครองโดยไม่เป็นปกติสุข เช่น ส่งเสียงรบกวน หรือปล่อยควันไฟ การรบกวนตามมาตรา 1337 นี้ มีความหมายเช่นเดียวกับการรบกวนการครอบครองทรัพย์สิน แต่มาตรา 1374 มีความหมายกว้างกว่ามาตรา 1337 เพราะมาตรา 1337 ให้สิทธิแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนมาตรา

1374 ให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองที่จะปลดเปลื้องการรบกวนให้ลิ้นไป ผู้ครอบครองนั้นอาจจะไม่ใช่ผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้ ฉะนั้น มาตรา 1374 ผู้มีสิทธิฟ้องร้องจึงมีความหมายกว้างกว่ามาตรา 1337 ซึ่งเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่มีสิทธิยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้ลิ้นไป ฉะนั้น นอกจากความเดือดร้อนหรือความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์ หรือแก่การครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยปกติสุขแล้ว ยังรวมถึงความเดือดร้อนหรือเสียหายซึ่งกระทบถึงสุขภาพอนามัยแก่เจ้าของทรัพย์สินด้วย มิใช่เดือดร้อนหรือเสียหายแก่การครอบครองอสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวเท่านั้น

ความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นต้องเกินกว่าการคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร เมื่อคูจากสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินมากำหนดประกอบหมายความว่าจะต้องดูถึงสภาพของอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งตำแหน่งของอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า ความเสียหายเกินควรที่จะได้รับมากกว่าปกติตามสภาพของทรัพย์สิน เช่น ในบริเวณนั้นเป็นย่านอุดหนากรรมตามปกติย่อมมีเสียงดังรบกวนอยู่เสมอ หรือมีควันไฟที่ปล่อยจากปล่องโรงงานอยู่แล้ว ซึ่งผู้อยู่อาศัยในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับเป็นประจำจนเคยชินแล้วเช่นนี้ ก็ไม่เกินที่ควรคิดคำนึงหรือคาดหมายได้ และความเดือดร้อนหรือเสียหายนั้นต้องได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายตามความเป็นจริง เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินแต่ไม่ได้อยู่ในที่ดินแปลงนั้นและได้มีผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงส่งเสียงรบกวนเข้ามายังอสังหาริมทรัพย์ที่นาย ก. เป็นเจ้าของ เช่นนี้ก็ไม่ถือว่านาย ก. ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจริง และความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นกฎหมายไม่จำกัดว่าจะได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนนานาเพียงใด แม้จะเพียงได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อน ก็มีสิทธิยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้ลิ้นไปได้เสมอ และบุคคลผู้ก่อความเดือดร้อนหรือเสียหายจะรู้หรือไม่รู้ว่าได้ทำการเดือดร้อนหรือเสียหายให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม จะกระทำโดยสุจริตหรือไม่ไม่สำคัญ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์แก่บุคคลใด หรือแม้แต่เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวมก็ตาม หรือกระทำโดยเป็นตัวแทนของผู้ได้ก็ตามก็ไม่สำคัญ แต่ถ้าเป็นการกระทำแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อความเดือดร้อนเสียหายแก่ตัวเอง เป็นเรื่องระหว่างตัวการตัวแทน เป็นกรณีต่างหากจากมาตรา 1337

การปฏิบัติเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้ลิ้นไปนั้นไม่ได้มายความว่า เจ้าของมีสิทธิจัดการขัดความเดือดร้อนด้วยตัวเอง แต่หมายถึงการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ความเสียหายหรือความเดือดร้อนนั้nlิ้นไป และมีสิทธิเรียกค่าสินใหม่ทดแทนความเสียหายเดือดร้อนนั้นได้ด้วย

คำพิพากษฎีกาที่ 1982/2518 จำเลยเก็บสินค้าในตึกของจำเลยมีน้ำหนักเกินอัตราที่พื้น
กองกรีดซึ่งล่างจะรับได้ ทำให้พื้นกองกรีดของจำเลยยุบต่ำลงเป็นเหตุให้ตึกของโจทก์ซึ่งอยู่ใกล้
ชิดกันทรุด พื้นกองกรีด คาน และผังตึกของโจทก์แตกร้าว ตึกของโจทก์่อนอิงไปทางตึก
ของจำเลย เช่นนี้ เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะเกิดความเสียหายแก่โจทก์ จำเลยต้องใช้ค่าเสียหาย
แก่โจทก์

คำพิพากษฎีกาที่ 829/2519 บ้านโจทก์จำเลยปลูกอยู่บนที่ดินติดต่อกัน จำเลยเสริม
รัวบ้านให้สูงขึ้นจนปิดกันแสงสว่าง แสงแดด และทางลมไม่ให้เข้ามาในบ้านของโจทก์ดังนี้ ตามมาตรา
1337 นอกจากโจทก์จะมีสิทธิปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้ลิ้นไปแล้วยังมีสิทธิ
ที่เรียกเอาค่าทดแทนได้ด้วย

คำพิพากษฎีกาที่ 1029/2519 จำเลยเข้าที่วัดทำทำเทียนเรือประมง ก่อสร้างรั้วและ
อาคารในที่ดินที่เช่ามิได้ทำให้โจทก์เดือดร้อนในเรื่องแสงสว่าง ทางลม และสุขภาพ แม้เจตนา
มิให้โจทก์殃ร้ายค้าน้ำแข็งดองปลา ไม่เป็นการละเมิดตามมาตรา 420, 421

คำพิพากษฎีกาที่ 931/2523 มาตรา 1337 ใช้บังคับแก่บุคคลทั่วไปรวมทั้งกรุงเทพ
มหานครและเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครด้วย ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจกรุงเทพมหานครที่
จะไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1337

ส่วนหนึ่งของสะพานลอยที่กรุงเทพมหานครสร้างขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์ แม้จะอยู่
บนทางเท้า แต่ก็คงทางเข้าออกบ้านโจทก์ โจทก์เดือดร้อนเกินกว่าปกติ และเหตุอันควรดังนี้
เป็นละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษฎีกาที่ 1181/2538 เมื่อจำเลยยกที่ดินของจำเลยทั้งหมดให้แก่ทางราชการ
เพื่อตัดเป็นถนนสาธารณะ ย่อมทำให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ซึ่งเป็น^{ที่ดินสาธารณะ}
สาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้ทางราชการไม่ได้ใช้ที่ดินทั้งหมดโดยยังคงเหลือส่วนของที่ดิน
พิพากษ์ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์เป็นที่ว่างระหว่างที่ดินของโจทก์กับถนนสาธารณะ ที่ดินนั้นก็
ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ และแม้ที่ดินของโจทก์เพิ่งมาติดกับที่ดินพิพากษ์เมื่อ
จำเลยยกที่ดินให้แก่ทางราชการแล้วก็ตาม โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิเดินและนำรถยนต์ผ่านที่ดินพิพากษา
เข้าออกจากระยะที่ดินของโจทก์ไปสู่ถนนสาธารณะได้ เมื่อจำเลยนำดินและทรายมาถมกองและปลูก
ต้นไม้ไว้ในที่ดินพิพากษาให้โจทก์ใช้ประโยชน์เข้าออกจากระยะที่ดินของโจทก์ไม่สะดวกและนำรถเข้า

ออกจากที่ดินของโจทก์ไม่ได้นั้น ถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ มีสิทธิฟ้องข้อหาจำเลยได้

คำพิพาทกฎหมายวิภาคที่ 220/2538 แม้โจทก์ก่อสร้างตึกผิด พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ และเทศบัญญัติก็เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นจะต้องดำเนินการกับโจทก์ จำเลยไม่มีสิทธิอ้างเหตุดังกล่าวก่อสร้างแผ่นเหล็กกันจนเป็นเหตุให้ปิดกันแสงแดดและทางลมที่จะเข้าตึกของโจทก์ และแม้จำเลยจะก่อสร้างในเขตที่ดินของจำเลยก็เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เป็นการละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 421

คำพิพาทกฎหมายวิภาคที่ 1541/2538 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยหั้งสามรือกำแพงของจำเลยที่ปิดกันที่ดินโจทก์และให้รื้อหลังคาที่คร่อมที่ดินโจทก์ออกไป เป็นคดีที่โจทก์ใช้สิทธิการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เรียกร้องให้ขัดความเดือดร้อนรำคาญให้ลิ้นไป ทราบได้ที่จำเลยที่ 1 ยังก่อความเดือดร้อนรำคาญอยู่โจทก์ย่อนฟ้องร้องขอให้บังคับได้ ไม่ใช้ฟ้องเรียกค่าเสียหายในทางละเมิด จึงไม่มีอยู่ในบังคับแห่งอายุความ 1 ปี

คำพิพาทกฎหมายวิภาคที่ 7253/2540 แม้อาหารพิพาทจะปลูกสร้างผิดเทศบัญญัติ หากไม่ได้ละเมิดสิทธิโจทก์ โจทก์ย่อนไม่มีอำนาจฟ้อง เพราะไม่ใช่เป็นการโวดแย้งสิทธิโจทก์ตามกฎหมายแพ่ง หาใช่ว่าถ้าจำเลยหั้งสองปลูกสร้างอาหารพิพาทผิดเทศบัญญัติดังกล่าวแล้ว ย่อนเป็นการละเมิดสิทธิโจทก์ที่เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงเสนอไปใน การละเมิดสิทธิโจทก์อาจมีได้หลายประการ ซึ่งคดีนี้โจทก์อ้างว่าละเมิดสิทธิโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337 ได้ความว่าบ้านโจทก์ปลูกห่างจากที่ดินด้านที่ติดกับอาหารพิพาทประมาณ 13 เมตร เป็นบ้านสองชั้นและมีหน้าต่างเปิดได้หั้งสี่ด้าน ปกติหน้าต่างจะเปิดตลอดเวลา แสดงว่าบ้านโจทก์ไม่ได้ปลูกอยู่ประชิดติดกับอาหารพิพาทแต่มีระยะห่างเพียงพอที่ลมจะพัดเข้าถึงบ้านโจทก์ได้หั้งโจทก์ก็ไม่ได้นำสืบว่าบ้านโจทก์ถูกอาหารพิพาทนั่งแడคนั่งลมหรือไม่อย่างไร ส่วนเศษของบ้านที่เป็นเพียงเศษกระดาษและวัสดุที่เป็นพลาสติกเพียงไม่กี่ชิ้นหาใช่ขยะที่มีกลิ่นเหม็นหรือมีจำนวนมากน้อยแต่อย่างใดไม่ ปรากฏว่าได้มีการนำตาข่ายมาปิดกันระหว่างอาหารพิพาทไม่ให้วัสดุหล่นลงมาในที่ดินโจทก์แล้ว กรณีดังกล่าวจึงยังไม่ถือเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหายเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมาย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337

คำพิพากษฎีกาที่ 2296/2541 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ปลูกสร้างสะพานกว้าง 1 เมตร ยาว 50 เมตร ลงในคลองสำโรง ผ่านหน้าที่ดินของโจทก์ในระยะห่างประมาณ 1 ถึง 2 เมตร สะพานมีลักษณะมั่นคงและถาวร การปลูกสร้างสะพานของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ดังกล่าวจึงเป็นที่ เสิงเห็นได้ว่าสะพานนั้นนำจะหรืออาจทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิด หรือคาดหมายในการใช้ที่ดินของโจทก์เป็นทางขึ้นหรือทางลงคลองสำโรง ดังนั้น แม้โจทก์จะมิ ได้อาศัยและทำประโยชน์อยู่ในที่ดินขณะปลูกสร้างสะพาน และการปลูกสร้างได้กระทำการใน คลองสาธารณะและเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะดังข้ออ้างของจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 3 และ 4 โจทก์ ก็มีสิทธิจะฟ้องขอให้รื้อถอนสะพานที่ผ่านหน้าที่ดินของโจทก์เพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อน นั้นให้ล้วนไปได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1337

คำพิพากษฎีกาที่ 4468/2543 จำเลยก่อสร้างอาคารในที่ดินของตนทางด้านทิศใต้ มิ ได้รุกล้ำหรือปิดบังแสงสว่าง ก่อให้เกิดเสียงดังหรือมีฝุ่นละอองมากบ้านโจทก์หรือเหตุอันหาก มีเกินกว่าปกติ และโจทก์ยังสามารถเดินผ่านที่ดินของจำเลยออกสู่ทางสาธารณะได้โดยเดินผ่าน ประตูเหล็กที่จำเลยทำไว้ให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้เป็นทางเข้าออก แม้โจทก์จะไม่ได้รับความสะดวก เพราะต้องขออนุญาตจากเจ้าของที่ดินเดิมก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้รับความเสียหายและเดือดร้อน เกินที่ควรคาดหมายเป็นพิเศษ จึงไม่มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนอาคารตามฟ้องได้

ข้อจำกัดสิทธิ

มาตรา 1338 บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมาย กำหนดไว้ในนั้น ท่านว่าไม่จำกัดเฉพาะเป็น

ข้อจำกัดแห่งนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ให้หย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้นอกจากจะได้ กำหนดเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณะประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ให้หย่อน ลงมิได้เลย”

ข้อจำกัดสิทธิ กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 1339-1355 การจำกัดสิทธิของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นข้อจำกัดในการใช้อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของ แต่ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ แก่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธินั้น เป็นเพียงแต่ได้ใช้ทรัพย์นั้นเท่านั้น ที่กล่าวว่าไม่ก่อสิทธิ ได้ ๆ เกิดขึ้นให้กับผู้ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดนั้น เช่น ทางจำเป็น ในมาตรา 1399 ถ้าก่อสิทธิ

ได้กับผู้ใช้ทางจำเป็นนั้น อาจจะทำให้ผู้ใช้ทางจำเป็นใช้สิทธิครอบครองปรับปักษ์จนได้การจ่ายอนในทางจำเป็นนั้นได้ และข้อจำกัดสิทธินี้ใช้กับเจ้าของสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ผู้มีสิทธิอย่างอื่นในอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีสิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ ไม่จำต้องถูกจำกัดสิทธิ ตามมาตรา 1338 แต่อย่างใด

ข้อจำกัดสิทธินี้ไม่จำต้องจดทะเบียนแต่อย่างใด เพราะข้อจำกัดสิทธินี้ต้องปรากฏไว้ในกฎหมายโดยชัดแจ้ง และต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงว่าส่วนใดบ้างที่เป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต่างกับในมาตรา 1299 วรรค 1 ที่ว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าไม่บรรลุนิติภาวะนอกไม่ได้ ข้อจำกัดสิทธินี้จะถอนหรือแก้ให้หายบ่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จะนั้น ถ้าจะถอนข้อจำกัดสิทธินี้หรือจะแก้ไขประการใด ต้องทำเป็นนิติกรรมสัญญา กันและนำไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้บังคับกฎหมายอีกได้ การก่อให้เกิดข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338 นี้ จะก่อให้เกิดโดยนิติกรรมโดยทำสัญญากันเองไม่ได้ ต้องมีกฎหมายบัญญัติให้กรณีนี้เป็นข้อจำกัดสิทธิ ถึงแม้จะทำสัญญากับการกระทำได้เป็นข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338 การกระทำนั้นก็ไม่ถูกยกเป็นข้อจำกัดสิทธิตาม 1338 ได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น แต่ถ้าจะเพิกถอนหรือแก้ไขให้หายบ่อนลงต้องทำโดยนิติกรรมและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น การถอนหรือแก้ไขให้หายบ่อนนั้นจึงจะใช้บังคับกฎหมายอีกได้ แต่ถ้าเป็นการเพิ่มเติมข้อจำกัดสิทธิ แม้จะทำนิติกรรมและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีผลใช้บังคับแต่อย่างใด เพราะการเพิ่มเติมข้อจำกัดสิทธิก็เหมือนกับการทำหนดข้อจำกัดขึ้นใหม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด จึงไม่เป็นข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338

มาตรา 1338 วรรค 3 ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ให้หายบ่อนลงมิได้เลย จะนั้นจะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าข้อจำกัดนั้นมีขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์แล้ว เอกชนจะมาแก้ไขให้ลดหย่อนกันเองไม่ได้ ถึงแม้จะทำโดยนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ถ้ากระทำไปก็ไม่ถือว่ามีการลดหย่อนกันแต่ประการใด ข้อจำกัดสิทธิเพื่อสาธารณประโยชน์นั้นหมายความถึงข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ของประชาชนทั่วไปร่วมกัน ซึ่งจะแก้ไขให้หายบ่อนลงหรือเพิกถอนไม่ได้

มาตรา 1339 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน

น้ำให้ลดตามธรรมดามายังที่ดินต่า และจำเป็นแก่ที่ดินนั้นใช้ร ท่านว่าเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกันเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตน”

ตามมาตราหนึ่งน้ำซึ่งไหลมานั้นต้องเป็นการไหลตามปกติธรรมชาติและหมายถึงน้ำธรรมชาติไม่ใช่น้ำโถ่ครกที่ใช้แล้วจากที่ดินที่อยู่สูงนั้น น้ำธรรมชาติ เช่น น้ำฝน น้ำซึ่งไหลลงมาจากที่ดินสูงกว่าไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันกับที่ดินที่จำต้องรับน้ำไหลตามธรรมดานั้นอาจจะอยู่ห่างกันก็ได้

และถ้าน้ำที่ไหลนั้นได้ประโภชน์แก่ที่ดินที่ต่า เช่นน้ำซึ่งนำมาใช้เพาะปลูกหรือทำกสิกรรมเจ้าของที่ดินสูงจะกันเอาไปเกินความจำเป็นไม่ได้ แต่ถ้ากรณีเจ้าของที่ดินต่าไม่ต้องการได้น้ำนั้น กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินสูงอาจจะกักเก็บน้ำเอาไว้เกินความจำเป็นของตนได้ และตามวรรค 2 น้ำซึ่งไหลตามธรรมดามายังที่ต่าและจำเป็นแก่ที่ดินต่า�ั้นต้องเป็นน้ำที่มีสภาพเป็นปกติของน้ำที่ไหลจากที่ดินสูงมาสู่ที่ดินต่า ไม่ใช่เจ้าของที่ดินสูงนำน้ำไปใช้จันกลายเป็นน้ำเสียแล้วจึงปล่อยให้ไหลลงมายังที่ดินต่า

มาตรา 1340 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะร้ายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายน้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมดาว่ายแล้ว

ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่าอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำการระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้หลอดที่ดินต่าจันถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่าในอันจะเรียกເօາຄ່າທຸດແກນ”

ตามมาตรา 1340 ต่างกับมาตรา 1339 เพราะตามมาตรา 1339 เป็นน้ำตามธรรมชาติที่ดินสูง แต่ตามมาตรา 1340 เป็นน้ำซึ่งไหลเพราะร้ายลงมาจากที่ดินสูง น้ำซึ่งระบายน้ำไหลลงมาในตามปกติย่อมไม่ไหลเข้ามาในที่ดินต่าอยู่แล้ว น้ำที่ไหลเข้ามาตามธรรมดานั้น ถือตามความหมายของมาตรา 1339 เช่น เดิมน้ำได้ไหลเข้าไปในที่ดินเพื่อใช้ในการเพาะปลูก แต่ถ้าต่อมาไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพาะปลูกแล้ว และน้ำนั้นได้มีที่ระบายน้ำไปออกที่อื่น เช่น คู ทางระบายน้ำอยู่แล้วเจ้าของที่ดินสูงจะระบายน้ำนั้นลงสู่ที่ดินต่า�ั้นมิได้

ตามมาตรา 1340 วรรค 2 นี้ ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่าอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำการระบายน้ำ และออกค่าใช้จ่ายในการนั้นเพื่อระบายน้ำไปให้หลอดที่ดินต่าจันถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ความเสียหายเพราะการระบายน้ำนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าจะได้รับความเสียหายหรือไม่ บางครั้งการระบายน้ำจากที่ดินสูงก็ทำให้

ที่ดินต่ำได้รับประโยชน์ เช่น นำไปใช้เพาะปลูก ผสมกรรม ถ้าน้ำน้ำก่อความเสียหายให้แก่เจ้าของ ที่ดินต่ำแล้วจะห้ามนำให้เขาระบายน้ำน้ำมีได้ ได้แต่เพียงเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำไปให้คลอดที่ดินนั้นจนถึงทางน้ำที่ให้หลอกอไปหรือถึงท่อระบายน้ำสาธารณะโดยให้เจ้าของที่ดินสูงออกค่าใช้จ่ายเอง ทางระบายน้ำน้ำอาจจะผ่านเขตที่ดินต่ำหลายแปลงก็ได้ เจ้าของที่ดินสูงต้องกระทำเพื่อไม่ให้เจ้าของที่ดินต่ำทุกแปลงเสียหาย แต่ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงใดต้องการน้ำน้ำเพื่อประโยชน์ในที่ดินของตนก็ได้ และเข่นเดียวกับมาตรา 1339 ที่ว่าระหว่างที่ดินสูงและที่ดินต่ำน้ำไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกัน

มาตรา 1341 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน”

ตามมาตรานี้หมายความว่าการปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ นั้น ได้ปลูกสร้างลงในแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่อาจจะปลูกชิดติดบริเวณเขตที่ดินของผู้อื่นจนทำให้น้ำฝนไหลตกจากหลังคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไปยังที่ดินซึ่งอยู่ติดต่อกัน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นหมายความรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือจะเป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งมีสิทธิปลูกสร้างโดยสิทธิตามสัญญาเช่าหรือทรัพย์สิทธิอื่นใด เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ และน้ำฝนซึ่งตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกันนั้น ต้องเป็นกรณีที่น้ำฝนตกลงจริง ๆ มิใช่มีแต่เพียงละอองฝนเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 741/2505 มาตรา 1341 หมายถึงทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่นโดยมิได้รุกล้ำที่ดินของผู้อื่นแต่น้ำฝนได้ไหลลงไปยังที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่ติดต่อกัน

มาตรา 1342 บัญญัติว่า “เมื่อ สาร หลุมรับน้ำโถครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้

ถ้าหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำให้ล้ำเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนเล็กของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างจากแนวเขตหนึ่ง เมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนให้ล้ำแนวเขตใช้ร ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโถครกซึมเข้าไป”

บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือปุ๋ย หรือขยะมูลฝอยนั้น ไม่ว่าบ่อหรือสร่านั้นจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการใด ไม่ว่านานาในบ่อหรือสระจะเป็นน้ำดีหรือน้ำเสียก็ตาม เพราะว่าการขุดบ่อหรือสร่านั้น ถ้าขุดติดกับเขตแนวที่ดินแล้ว ดินของที่ดินซึ่งแนวเขตติดต่อ กันนั้นอาจถลายลงมา ก่อความเสียหายได้ ไม่ว่าบ่อหรือสร่านั้นจะลึกหรือตื้นเพียงใด ส่วนหลุมรับน้ำโสโครกหรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยนั้น นอกจากจะทำให้ดินตามเขตติดต่อ กันนั้นพังลงมาแล้วยัง ก่อความรำคาญส่างกันอีก หรือน้ำโสโครกนั้นอาจซึมเข้าไปในที่ดินเขตที่ติดต่อ กันได้ และไม่ว่าแนวเขตที่ติดต่อ กันนั้นจะเป็นที่ดินของเอกชนหรือเป็นที่สาธารณะบัดช่องแผ่นดิน หรือเป็นเพียงที่ทรัพย์สินแห่งนิติธรรมตาม กีต้องปฏิบัติตามมาตรา 1341 นี้เข่นเดียวกัน

ตามวรรค 2 ที่ว่าการขุดคูหรือร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งคล้ายกันจะทำไกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งของส่วนลึกของคูหรือร่องไม่ได้นั้น คูหรือร่องเมื่อวางท่อน้ำใต้ดินตื้นและแคบกว่าบ่อหรือสระตามวรรคแรก จะนั้น จึงอาจสร้างติดแนวเขตที่ดินได้ แต่ระยะจากคูหรือร่องถึงแนวเขตที่ดินต้องไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของส่วนลึกของคูหรือร่องนั้น การวางท่อน้ำใต้ดินนั้น อาจจะเป็นการวางท่อระบายน้ำหรือท่อประปาได้ แต่การขุดร่องธรรมดามิใช่เพื่อวางท่อน้ำใต้ดินไม่อยู่ในบังคับของมาตรฐานนี้

ตามวรรค 3 ถ้าการกระทำในสองวรรคนั้นใกล้แนวเขตที่ดิน ถึงแม้จะขุดบ่อ สระ หรือหลุมต่าง ๆ ที่กล่าวไว้ในวรรคแรกนั้น จะบุดในระยะสองเมตรนับจากแนวเขตที่ดินแล้ว หรือการขุดคู ร่อง เป็นไปตามวรรค 2 กีตาม กีต้องอยู่ในบังคับของวรรค 3 กีก็ต้องใช้ความระมัดระวัง ตามสมควรเพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลงหรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป

คำพิพากษฎีกาที่ 1607/2518 ถังส่วนจะแจ้งแรงถูกสุขลักษณะอย่างไรก็สร้างในระยะ 2 เมตร จากแนวเขตที่ดินต่อไม่ได้ และไม่ต้องนำสืบว่าเป็นละเมิด ศาลพิพากษาให้กลับห้อนั้นได้

คำพิพากษฎีกาที่ 1350/2522 จำเลยขุดห้อมลั่วห่างเขตที่ดินโจทก์ 15 เชนติเมตร ต้องห้ามตามมาตรา 1342 ไม่ว่าจะใช้ความระวังอย่างใด โจทก์ขอให้กลบได้ ไม่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต

มาตรา 1343 บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควร จนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อ เว้นแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย”

ตามมาตรานี้เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินโดยห้ามขุดดินหรือบุกรุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควร การขุดหรือการบุกรุกน้ำหนักแค่ไหนเพียงไรจึงจะถือว่าลึกลึกลงดินที่อาจจะเป็นอันตรายแก่ที่ดินที่อยู่ติดต่อกัน จะกำหนดแน่นอนตามด้วยไม่ได้ ต้องแล้วแต่ว่าที่ดินติดต่อกันจะเป็นดินชนิดใดพังทลายลงง่ายหรือไม่ แต่ถึงแม้จะนำกลัวว่าจะเกิดอันตรายแก่ที่ดินที่อยู่เคียงข้างก็ตาม ถ้าได้จัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อกันก็ย่อมกระทำได้ ถ้าฝ่าฝืนข้อห้ามของกฎหมายโดยมีการขุดหรือบุกรุกน้ำหนักบนที่ดินจนเกินควรก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นกับเจ้าของที่ดินติดต่อกันแล้ว ถึงแม้จะได้จัดการเพื่อป้องกันความเสียหายแล้วก็ตาม เจ้าของที่ดินติดต่อกันมีสิทธิฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายนั้นได้

มาตรา 1344 บัญญัติว่า “รื้วกำแพง รื้wt้นไม้ คู ซึ่งหมายเขตที่ดินนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน”

มาตรานี้เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า รื้วกำแพง รื้wt้นไม้ คูนั้น เจ้าของที่ดินสองข้างของรื้วกำแพงหรือคูนั้นเป็นเจ้าของร่วมกัน ซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้ และเมื่อเป็นเจ้าของร่วมกันนั้น ฝ่ายใดจะทำลายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ จะนั้น จึงนำเอาบทบัญญัตินี้เรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมมาใช้บังคับด้วย เช่นการใช้สิทธิจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น กำแพงหรือคูนั้นตามข้อสันนิษฐานตามมาตราฯลฯ ใช้เป็นเครื่องหมายแสดงเขตที่ดินนั้น ถ้าเป็นรื้วหรือคูซึ่งบุคคลภายใต้บ้าน ในบริเวณที่ดินก็ไม่ใช้ความหมายตามมาตรา 1344 นี้

มาตรา 1345 บัญญัติว่า “เมื่อรื้wt้นไม้ หรือคู ซึ่งมิได้ใช้เป็นทางระบายน้ำเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างร่วมกัน ท่านว่าเจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรื้wt้นไม้ หรือคูนั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพงหรือทำรื้wt้นตามแนวเขตนั้น”

สิทธิที่จะถอนคูหรือตัดรื้wt้นไม้นั้นต้องเป็นรื้wt้นไม้หรือคูที่เป็นเจ้าของร่วมกัน ซึ่งมาตรา 1344 เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน ถ้าสืบหักล้างไม่ได้ก็ต้องถือว่าเป็นเจ้าของร่วมกัน ส่วนคูนั้นต้องไม่ใช้เป็นคูที่ใช้เป็นทางระบายน้ำ เพราะถ้าเป็นคูที่ใช้เป็นทางระบายน้ำแล้วเมื่อถอนคูจะทำให้น้ำระบายน้ำออกไม่ได้ แต่ถึงแม้จะเป็นคูที่ใช้เป็นทางระบายน้ำก็ตามแต่

ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการถอนคูนั้นโดยยินดีที่จะทำการระบายน้ำให้ใหม่ เช่นนี้ก็ย่อมทำได้ เพราะเป็นเรื่องข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดิน 2 ฝ่ายนั้น ส่วนมาตรา 1345 นี้เป็นเรื่องกฎหมาย

ให้สิทธิไว้โดยตรง แม้เจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นจะไม่ขึ้นบอนค่วยกีตาม โดยมีสิทธิตั้งรั้วต้นไม้ หรือถอนคุ้นน้ำได้ถึงแนวเขตที่ดินของตนเท่านั้น แต่ต้องก่อกำแพงหรือรื้อตามแนวเขตที่ดินนั้น

มาตรา 1346 บัญญัติว่า “ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อน ว่า เจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของต้นไม้ร่วมกัน ดอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละ ส่วนเสมอ กันและถ้าตัดต้นไม้ลังไชร ไม่นั้นเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนดุจกัน

เจ้าของแต่ละฝ่ายจะต้องการให้บุคคลหรือตัดต้นไม้ก็ได้ ถ้าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่า กันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ไชร ฝ่ายที่ต้องการบุคคลหรือตัด ต้องเสียค่าใช้จ่ายฝ่ายเดียว ถ้าต้นไม้นั้นเป็นหลักเขตและจะหาหลักเขตอื่นไม่หมายเหตุเมื่อ ท่านว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะต้องการให้บุคคลหรือตัดไม้ได้”

ตามมาตรา 1346 วรรคแรกนี้เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่าให้ต้นไม้ซึ่งอยู่บน แนวเขตที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และมีสิทธิได้ดอกผลร่วมกัน ต้นไม้ตามมาตรานี้ไม่ จำเป็นต้องเป็นรั้วต้นไม้หรือไม่ อาจจะเป็นต้นไม้ต้นเดียว ๆ แต่ต้องขึ้นอยู่บนแนวเขตที่ดินของ เจ้าของที่ดินทั้งสอง ถ้าขึ้นอยู่ในที่ดินแปลงใดถึงแม้จะไม่มีโฉนดเข้าไปอยู่ในที่ดินที่ติดต่อกัน ก็ตามไม่ตกลงเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของที่ดินทั้งสอง และตามมาตรา 1346 วรรคแรกนี้บุคคล ที่เป็นเจ้าของต้นไม้ที่แท้จริงก็อาจจะนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้ว่าตนเป็นผู้ปลูก และเป็นเจ้าของต้นไม้ต้นนั้น ถ้านำสืบหักล้างสันนิษฐานของกฎหมายไม่ได้ ก็ต้องถือว่าต้นไม้ นั้นเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างร่วมกัน ดอกผลของต้นไม้ตกลงเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วน ถ้า ตัดต้นไม้ ไม่นั้นก็เป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเช่นเดียวกันด้วย

ตามมาตรา 1346 วรรค 2 นี้ ถ้าเจ้าของทั้งสองฝ่ายต้องการให้บุคคลหรือตัดต้นไม้ก็ต้อง ออกรายค่าใช้จ่ายร่วมกัน เพราะเมื่อตัดหรือบุคคลมาแล้วต้องเป็นไปตามมาตรา 1346 วรรคแรก คือ ต้นไม้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินคนละส่วน แต่ถ้าเจ้าของฝ่ายใดสละสิทธิในต้นไม้นั้น อีกฝ่ายต้องการ บุคคลหรือตัดต้นไม้นั้นก็ต้องออกรายค่าใช้จ่ายเองทั้งหมดฝ่ายเดียว แต่ถ้าต้นไม้นั้นเป็นหลักเขตที่ดิน และจะหาหลักเขตอื่นไม่หมายเหตุเท่ากับต้นไม้นั้นแล้ว ไม่ว่าฝ่ายใดจะต้องการให้บุคคลหรือตัด จะ กระทำไม่ได้

มาตรา 1347 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อ และเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้นำออกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อให้ตัด ภายในเวลาอันสมควรแล้วแต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้”

รากไม้หรือกิ่งไม้ ตามมาตรา 1347 นี้ หมายถึงเกิดจากต้นไม้ที่อยู่ในเขตที่ดินข้างเคียง มิใช่ต้นไม้ตามมาตรา 1346 และแยกออกเป็นสองกรณี คือถ้ารากไม้รุกร้ำนาในเขตที่ดินของ ตนเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดต่อกันนั้นสามารถตัดได้โดย โดยไม่ต้องบอกรู้ครอบครองที่ดินติดต่อสืบกัน แต่ถ้าเป็นกิ่งไม้แล้วเจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้มีน้ำยืนล้าเข้ามา ต้องบอกรู้ครอบครองที่ดินติดต่อสืบกัน ให้ตัดภายในเวลาอันสมควร และถ้านอกแล้วผู้ครอบครองนั้นยังไม่ตัด เจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้รุกร้ำ เข้ามาจะตัดเสียเองได้ และมาตรา 1346 นี้บัญญัติให้บอกรู้ครอบครองที่ดิน จึงไม่จำเป็นต้อง เป็นเจ้าของที่ดิน บุคคลใดก็ตามที่ครอบครองที่ดินแปลงนั้นจะครอบครองโดยสิทธิตามสัญญา หรือโดยทรัพย์สิทธิ์ใดๆ เช่น มีสิทธิเห็นอีกหนึ่งดิน หรือแม้ที่ดินข้างเคียงจะเป็นที่ดินมีเปล่าไม่มี กรรมสิทธิ์มีแต่สิทธิครอบครองก็ตาม และเมื่อกฎหมายให้อำนาจตัดได้มีบัญญัติตามมาตรา 1346 นี้แล้ว ย่อมไม่เป็นละเมิดที่จะเรียกค่าสินใหม่ทดแทนได้

มาตรา 1348 บัญญัติว่า “ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมชาติลงในที่ดินติดต่อ แปลงใด ท่านให้สันนิฐานไว้ก่อนว่าเป็นดอกผลของที่ดินแปลงนั้น”

มาตรานี้เป็นข้อสันนิฐานของกฎหมายซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างได้ว่าต้นไม้ที่หล่นอยู่ในเขต ที่ดินของตน เช่น ที่ดินที่ติดต่อกันไม่ได้ปููกตันไม้ชนิดนั้นเลย การหล่นของดอกผลนั้นต้อง หล่นตามปกติธรรมชาติ เช่น มีลมพัดให้หล่นหรือสูกอนแล้วจึงหล่นลงมา มิใช่คนเด็ดสอยหล่น ลงมาที่กฎหมายบัญญัติเป็นข้อสันนิฐานไว้เช่นนี้เพื่อตัดปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของดอกผลนั้น ตามปกติธรรมนักจะปููกตันไม้ชนิดเดียวกันเป็นย่างๆ ไป เช่น ที่ดินบริเวณใดปููกสวนฟรัง ก็จะปููกฟรังติดต่อกัน อาจเกิดปัญหาได้ว่าถ้าผลฟรังหล่นลงสู่พื้นดินแล้วถ้าสวนนั้นมีแนวเขต ติดต่อกัน ผลฟรังนั้นจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงใด กฎหมายจึงบัญญัติข้อสันนิฐานของ กฎหมายว่าฟรังที่ตกในที่ดินนั้นถือว่าเป็นของเจ้าของที่ดินนั้น ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นคือดอกผล ธรรมชาติ ตามมาตรา 148 โดยหลักมาตรา 1336 ผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินใดย่อมมีสิทธิได้ดอก ผลของทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างข้อสันนิฐานตามมาตรา 1348 นี้ได้

มาตรา 1349 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึง ทางสาธารณะได้ชั่ว ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะ ได้

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสะบึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากใชร์ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นนั้นคับ

ที่แล้ววิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอดีกับความกว้างของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้"

ตามมาตรา 1349 นี้ เป็นเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่ง ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ได้ก่อความแฉะว่าไม่มีก่อให้เกิดสิทธิได้ แก่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธิ ฉะนั้นผู้ใช้ทางจำเป็นจะนาเท่าได้ก็ตามไม่มีทางได้ไปซึ่งการจำยอมโดยอาชญากรรมครอบครองปรบกษ การได้มาซึ่งทางจำเป็นต่างกับการได้มาโดยการจำยอม ทางจำเป็นนอกจากไม่มีทางได้มาโดยทางครอบครอบปรบกษแล้ว แม่โดยนิติกรรมก็ไม่มีก่อให้เกิดทางจำเป็นได้ ทางจำเป็นนั้นเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดถูกล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้เจ้าของที่ดินมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ การเกิดทางจำเป็นไม่ต้องรออาชญากรรมเหมือนกับเรื่องการจำยอมโดยการครอบครอบปรบกษ เมื่อที่ดินถูกปิดล้อมวันเวลาได้ก็ได้ทางจำเป็นทันที และในเรื่องทางจำเป็นนี้ไม่ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้ยังบุคคลภายนอกได้ ต่างกับในเรื่องการจำยอมเพราะทางจำเป็นเป็นข้อจำกัดสิทธิโดยผลของกฎหมาย

ลักษณะทางจำเป็นอีกประการคือ ต้องเป็นทางผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้นซึ่งต่างกับการจำยอมเพราะการจำยอมจะได้มาโดยผ่านไปสู่ที่ไหนก็ได้ แต่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธิในทางจำเป็นนั้นออกจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกล้อมแล้ว บริวารหรือคนที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นจะใช้ทางจำเป็นนั้นได้ เช่น ผู้เช่าที่ดินที่ถูกปิดล้อมนั้นจะใช้ทางนั้นเดินผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้

ตามมาตรา 1349 วรรค 2 ให้ใช้ความในวรรคต้นนั้น หมายความว่าให้ดีอ่อนนึ่งว่า ที่ดินนั้นถูกปิดล้อมอยู่ ก่อสิทธิให้แก่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่สามารถจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่

ทางสาธารณสุขได้ แต่ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดอยู่กับคลอง แม่น้ำ ซึ่งถือว่าเป็นทางสาธารณะอยู่แล้ว จะขอผ่านที่ดินอื่นโดยอ้างทางเข้าเป็นตามมาตรา 1349 ไม่ได้ เพราะถือว่ามีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นหมุดสภาพที่จะใช้เป็นทางสาธารณะได้ตามปกติ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งปิดล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะอื่นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2073/2520 ที่ดินขาดคลอง แต่คลองตื้นเขินประชาชนไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรไปนานาแห่ง ทางอื่นออกไม่ได้ จึงใช้ทางเข้าเป็นผ่านที่ดินที่ล้อมได้

ที่ดินที่ถูกปิดล้อมนั้นไม่จำเป็นจะต้องถูกปิดล้อมโดยที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น อาจถูกปิดล้อมโดยมีทางออกได้ แต่ต้องข้ามสะบ้ม หรือหระเก็ตได้ เช่น ที่ดินซึ่งอยู่ติดทะเลสาบ เจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมโดยที่ดินอยู่ติดกับทะเลสาบมีสิทธิขอออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินปิดล้อมอยู่นั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 441/2523 กรณีจะใช้มาตรา 1349 วรรค 2 บังคับต้องเป็นกรณีที่มีทางออกถึงทางสาธารณะ แต่การออกไปสู่ทางสาธารณะมีลิ่งอื่นตามกฎหมายกำหนดไว้ขวางกั้น จึงจะมีทางเข้าเป็นผ่านที่ดินแปลงอื่นไปสู่ทางสาธารณะได้

ตามมาตรา 1349 วรรค 3 ที่และวิธีทำทางผ่านนั้น ทางผ่านต้องเดือดพอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดที่จะทำได้ แม้ที่ดินที่ถูกปิดล้อมจะมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้จะต้องข้ามสะพานหรือเดินบนสะพานไม้ล้านนา กหรือทางคดเคี้ยว มีระยะทางไกลกว่าจะออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม ก็ไม่ถือว่าที่ดินถูกปิดล้อมเพื่อที่จะขอให้เปิดทางเข้าเป็นตามมาตรา 1349 ได้ และทางเข้าเป็นที่จะขอผ่านออกสู่ทางสาธารณะได้นั้นต้องใช้พอกควรแก่ความจำเป็นและให้ที่ดินที่ขอผ่านเสียหายน้อยที่สุด

คำพิพากษาฎีกาที่ 2939/2519 ที่ดินที่ถูกล้อมรอบที่จะให้เปิดทางผ่านที่ดินที่ล้อมไปสู่ทางสาธารณะได้โดยเดือดเอาทางที่จะเกิดความเสียหายน้อยที่สุดแก่ที่ดินที่ล้อม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1370/2520 ทางเข้าเป็นต้องเดือดพอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยให้เสียหายแก่ที่ดินที่ล้อมอยู่น้อยที่สุด เปิดทางกว้าง 5 เมตร หมายความแล้ว จะนำประกาศคณะกรรมการปฏิรูปบัญชี 286 ให้เปิดทางกว้าง 8 เมตรมาอ้างไม่ได้

คำพิพากษายื่นที่ 837/2538 ที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินของจำเลยทั้งสองและของผู้มีชื่อปิดล้อมไม่อาจออกสู่ทางสาธารณณะได้ แม้ทางด้านทิศตะวันออกติดกับลำรางสาธารณะแต่สภาพบังขับด้านเดินเขินประชาชนไม่ได้ใช้สัญจรมาประมวล 10 ปี จึงถือไม่ได้ว่าที่ดินของโจทก์ติดทางสาธารณะ เมื่อวัดจากที่ดินของโจทก์ผ่านที่ดินของจำเลยทั้งสองออกสู่ทางสาธารณะเป็นระยะใกล้ที่สุดที่โจทก์ยื่นได้สิทธิทางจำเป็นเหนือที่ดินของจำเลยทั้งสอง

เมื่อโจทก์มีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลย ศาลก็ไม่สมควรจำกัดสิทธิให้ผ่านได้เฉพาะกรณีนี้ โดยควรให้โจทก์มีสิทธิใช้เดินด้วยเท้าด้วย

คำพิพากษายื่นที่ 6930/2540 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้นั้น มิได้มีบทบัญญัติว่าทางจำเป็นต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะโดยตรง ความมุ่งหมายที่สำคัญคือให้ที่ดินถูกล้อมอยู่นั้นมีทางออกถึงทางสาธารณะได้เท่านั้น ได้ความว่าหากโจทก์ผ่านที่ดินของจำเลย โจทก์สามารถไปตามทางชนในที่สุดถึงทางสาธารณะได้ เช่นนี้ที่ดินของจำเลยย่อมเป็นทางจำเป็น แม้จะฟังว่าเมื่อผ่านที่ดินของจำเลยแล้ว จะต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นอีก แต่บุคคลอื่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่นก็มิได้ร้องสองขอเข้ามา เป็นจำเลยร่วมเพื่อได้แบ่งสิทธิของโจทก์ คดีจึงไม่มีประเด็นข้อพิพาทว่าเจ้าของที่ดินแปลงอื่นยินยอมให้โจทก์ผ่านหรือไม่ เมื่อที่ดินของโจทก์กับที่ดินของจำเลยเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงเดียวกัน และที่ดินของโจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ยื่นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินในที่ดินแปลงแยกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350

ที่ดินของจำเลยเป็นถนนซอยเชื่อมกับถนนสายอื่นในหมู่บ้านรถยกสามารถแล่นเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ขอผ่านเป็นทางจำเป็นซึ่งเป็นทางที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุดและเกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด เพราะที่ดินของจำเลยมีสภาพเป็นถนนเพื่อให้ผู้อุบัติภัยภายในหมู่บ้านผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว ส่วนความจำเป็นของโจทก์ผู้มีสิทธิจะผ่านนั้น แม้ตามเจตนาณณ์ของกฎหมายในเรื่องทางจำเป็น ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ มิได้จำกัดให้ใช้เฉพาะทางเดินด้วยเท้าแต่อย่างเดียว ทั้งตามสภาพความจำเป็นของคนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ย่อมต้องมีรถยกเป็นยานพาหนะ ฉะนั้น ที่ศาลมั่นใจว่าทางทั้งสองกำหนดให้จำเลยรื้อรื้อในที่ดินของจำเลย เพื่อเปิดเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์กว้างแปลงละ 3.5 เมตร จึงเหมาะสมแล้ว

คำพิพากษานี้กा�ที่ 3758/2543 เมื่อที่ดินตกลอยู่ที่ล้อม โจทก์ยื่นมาได้รับการคุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางในสภาพที่เป็นถนนได้ มิได้จำกัดเฉพาะให้ใช้ทางเดินได้ด้วยเหตุผลใดๆ อย่างเดียวและตามสภาพกรณีความเริ่มของบ้านเมืองในปัจจุบันรถชนต์เป็นพาหนะที่จำเป็นและที่พิพากษาอยู่ห่างถนนประมาณ 200 เมตร เป็นพื้นที่มีความเริ่มของบ้านและทางเดินที่ต้องใช้ทางเดินเพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุดและเป็นการพัฒนาบ้านเมืองไปสู่ความเริ่มแล้ว สมควรที่จะเปิดทางเพื่อให้รถชนต์ผ่านเข้าออกได้

โจทก์ฟ้องขอให้เปิดทางการข้ายอนในที่ดินโฉนดเลขที่ 8822 และเป็นทางจำเป็นสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 7178 ของโจทก์ที่ถูกที่ดินแปลงอื่นปิดล้อมและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ เป็นคำฟ้องให้ศาลเลือกวินิจฉัยจากพยานหลักฐาน เมื่อทางพิจารณาได้ความว่า ทางพิพากษาเป็นทางจำเป็นแล้ว ไม่จำต้องวินิจฉัยต่อไปอีกว่าทางพิพากษาเป็นทางการข้ายอนหรือไม่

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิจะผ่านที่ดินของจำเลยตามมาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้นซึ่งค่าทดแทนไม่ใช้ค่าเชื้อที่ดิน

แต่ไม่จำกัดว่าทางจำเป็นจะมีได้เพียงแต่ทางเท้าเพื่อใช้เดินเท่านั้นต้องแล้วแต่ความจำเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมอาจเป็นทางเดินที่ต้องใช้เดินเท่านั้นต้องแล้วแต่ความจำเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อม เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมมีรถชนต์ใช้เพื่อจะขนผลไม้ออกไปขายที่ตลาดเป็นประจำ จึงมีความจำเป็นต้องใช้ถนนเพื่อนำรถชนต์ผ่านเข้าออกแต่ถ้าเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมไม่มีความจำเป็นต้องใช้รถชนต์ ทางผ่านนั้นก็เป็นได้แค่ทางเท้าและตามมาตรา 1349 วรรค 3 นี้ การเลือกออกสู่ทางสาธารณะด้านใด ต้องพิจารณาถึงความจำเป็นและความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่เจ้าของที่ดินที่ปิดล้อมด้วย เช่น มีที่ดินปิดล้อมทั้ง 4 ด้าน จะเปิดทางจำเป็นออกด้านใดก็ได้ก็ต้องคุ้ว่าผลดีในการออกสู่ทางสาธารณะได้สั้นและง่ายสะดวกที่สุดด้วย และก่อความเสียหายให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ขอกำกันน้อยที่สุด

ตามมาตรา 1349 วรรคท้าย การได้ทางจำเป็นนั้นผู้ขอผ่านทางต้องจ่ายค่าทดแทนซึ่งต้องแล้วแต่ว่าทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ขอกำกันเพียงใด เช่น ถ้าเป็นทางเดินเท้าก็เสียหาน้อย ถ้าเป็นทางเดินรถชนต์วิ่งผ่านໄ้ก็เสียหามาก หรือที่ดินที่ปิดล้อมเป็นสวนผลไม้เมื่อทำการผ่านจะต้องตัดต้นไม้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของสวนมาก ค่าเสียหานี้ต้องคิดตามที่เสียหายจริง ๆ ถ้าที่ดินที่ปิดล้อมเป็นที่กร้างว่างเปล่า ความเสียหายที่เกิดขึ้นก็ย่อมมีน้อย เพราะที่ดินนั้นไม่ได้ใช้ทำประโยชน์อะไร หรือจำเป็นต้องขุดคุ้นนาเป็นถนน เช่นนี้ก็เกิดความ

เสียหายแก่ที่ดินที่ข้อผ่านส่วนค่าทดแทนอีกประการหนึ่งคือค่าทดแทนอย่างอื่นออกจากค่าเสียหาย เช่นเมื่อมีทางผ่านทำให้เจ้าของที่ดินถูกจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ผู้ใช้ทางผ่านจึงต้องจ่ายค่าทดแทนเป็นค่าใช้ที่ดินเพื่อการที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์ในส่วนนั้น ค่าทดแทนการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนนั้นอาจเทียบเป็นค่าเช่าที่ดินโดยยกเว้นเงวด ๆ หรือเหมาจ่าย ก็ได้แล้วแต่จะตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ยอมให้ผ่าน

คำพิพากษายุทธาที่ 881/2518 ผู้ใช้ทางทำเป็นผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ต้องใช้ค่าทดแทนแต่เมื่อเจ้าของที่ดินที่ผ่านยังไม่เรียกร้อง ผู้ใช้ทางก็ฟ้องให้เปิดทางได้โดยไม่ต้องเสนอใช้ค่าทดแทนก่อน

คำพิพากษายุทธาที่ 2196/2522 ผู้มีสิทธิใช้ทางทำเป็นตามมาตรา 1344 ต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ศาลไม่ได้พิพากษาให้ค่าทดแทนในคดีที่จำเลยฟ้องโจทก์ให้เปิดทางทำเป็นเพื่อโจทก์ไม่ได้ฟ้องแพ้ ประเด็นจึงต่างกับคดีนี้ซึ่งโจทก์ฟ้องจำเลยเรียกค่าทดแทนการใช้ทางผ่านที่ดินของโจทก์ ไม่เป็นฟ้องช้ำ

คำพิพากษายุทธาที่ 74/2540 แม้ ป.พ.พ. มาตรา 1349 จะกำหนดให้ผู้มีสิทธิใช้ทางทำเป็นมีหน้าที่ต้องใช้ค่าทดแทนแก่ผู้ปิดทางให้ก็ตาม แต่ก็มิได้บังคับให้ใช้ค่าทดแทนก่อนจึงจะใช้สิทธิได้ในทางตรงกันข้ามเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่มีหน้าที่ต้องเปิดทางให้ผ่านและมีสิทธิเรียกค่าทดแทนเช่นเดียวกัน เมื่อโจทก์ไม่เสนอค่าทดแทนแก่จำเลย และจำเลยมิได้ฟ้องแพ้เรียกค่าทดแทนจากโจทก์ คดีนี้ไม่มีประเด็นเรื่องค่าทดแทน จำเลยชอบที่จะว่ากล่าวเอา กับโจทก์เป็นอีกคดีหนึ่งต่างหาก

เมื่อทางทำเป็นเป็นผลโดยกฎหมาย ถึงแม้ไม่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดินที่ถูกปิดล้อมและที่ดินที่มีทางผ่านนั้นต้องรับภาระนั้นไปด้วยถึงแม้จะไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เพราะข้อจำกัดสิทธิเจ้าของที่ดินมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงอยู่แล้ว จึงไม่จำต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ซึ่งเป็นการได้สิทธินามาโดยผลของกฎหมาย

มาตรา 1350 บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะชั้ร ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทาง

เดินตามมาตรฐานได้ เนื่องจากที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน”

กรณีตามมาตรฐานนี้ต่างกับมาตรา 1349 เพราะตามมาตรา 1350 นี้เป็นเรื่องที่เดินเป็นของเข้าของเดียวกัน แต่เมื่อแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันทำให้แปลงหนึ่งแปลงได้มีทางออกไปสู่สาธารณะ

คำพิพากษากฎากรที่ 629/2522 ทางจำเป็นโดยไม่ต้องใช้ค่าทดแทนตามมาตรา 1350 เป็นกรณีแบ่งที่ดินทำให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ “ไม่ใช่ทางสาธารณะเกิดขึ้นภายหลังแบ่งแยกที่ดินแล้ว

คำพิพากษากฎากรที่ 811-812/2540 แม้เดิมผู้อยู่ในที่ดินแปลงที่โจทก์รับโอนมาจะมีสิทธิใช้ทางในที่ดินของจำเลยในฐานะทางจำเป็นก็ไม่ได้หมายความว่า โจทก์ผู้รับโอนที่ดินจะได้สิทธิในทางเดินนั้นมาด้วยอ่ายอการจำยอม เพราะทางจำเป็นมิใช้สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วย ทางจำเป็นเกิดขึ้นและมีอยู่ตามความจำเป็น เมื่อโจทก์ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ทางนั้น เพราะโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ซึ่งโจทก์สามารถใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็น ไม่ว่าจะเป็นกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 หรือมาตรา 1350

คำพิพากษากฎากรที่ 4416/2541 ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมายและเป็นทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินและสามารถใช้ยันแก่บุคคลทั่วไป เมื่อเจ้าของเดิมในที่ดินมีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านออกสู่ทางสาธารณะได้ โดยโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งล้อมอยู่ได้รับเงินใช้ค่าทางจำเป็นและจะไม่เรียกร้องค่าใช้ทางจำเป็นจากเจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านซึ่งปลูกในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านออกสู่ทางสาธารณะได้ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามย่อน อันเป็นการปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นย่อมได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิทางจำเป็น โดยรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่จากเจ้าของที่ดินเดิม แม้จำเลยหั้งสองไม้ได้เป็นคู่ความในคดีก่อนแต่จำเลยที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นมากจากเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นจำเลยในคดีเดิม จึงไม่ถือ

ว่าจำเลยที่ 1 เป็นบุคคลภายนอกอันมีผลถึงจำเลยที่ 2 สามีจำเลยที่ 1 ด้วย โจทก์และจำเลยหั้งสองในคดีนี้ต้องผูกพันโดยคำพิพากษาในคดีก่อน โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเรียกค่าใช้ทางจำเป็น

ข้อนั้นของโจทก์ระบุให้เจ้าของบ้านและบริวารหรือผู้มีสิทธิอยู่อาศัยในบ้านซึ่งดังอยู่ในที่ดินซึ่งมีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะได้ มีสิทธิใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางร่วมกับเจ้าของรวม แต่ต้องเฉลี่ยค่าใช้จ่ายและค่าบำรุงรักษาในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางในอัตราส่วนไม่เกินหนึ่งในเจ็ดของค่าใช้จ่ายทั้งหมดและจำเลยเป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดินแต่จำเลยก็เป็นบุคคลภายนอกมิใช่เจ้าของรวมในอาคารชุด การใช้ทางจำเป็นของจำเลยเป็นไปโดยอำนาจของกฎหมายไม่ทำให้จำเลยต้องผูกพันปฏิบัติตามข้อนั้นของโจทก์

การแบ่งแยกหรือแบ่งโอนนั้นจะเป็นการโอนหรือแบ่งแยกโดยวิธีใดก็ได้ เช่น โดยทางมรดกซื้อขาย หรือแม้แต่ได้ครอบครองปรปักษ์ส่วนใดส่วนหนึ่งไปจนได้กรรมสิทธิ์ ถ้าที่ดินที่ได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือส่วนที่ได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์นั้นไปปิดกั้นส่วนของเข้าของเดิม ทำให้ส่วนของเข้าของเดิมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินได้

ผู้ที่จะมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินผ่านได้ต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น เช่นเดียวกับมาตรฐาน 1349 จะนั้น ผู้เช่า ผู้อาศัย หรือผู้ทรงสิทธิอย่างอื่น เช่น ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินจะขอผ่านทางตามมาตรฐาน 1349 และ 1350 ไม่ได้ และเจ้าของที่ดินซึ่งแบ่งแยกนั้นจะขอผ่านทางได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเท่านั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งเป็นของนาย ก. คู่มนาฯ ก. ตายที่ดินนั้นเป็นมรดกตกได้แก่นาย ข. และนาย ค. แต่ที่ดินส่วนของนาย ค. ถูกปิดล้อมออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ นาย ค. มีสิทธิขอผ่านที่ดินของนาย ข. ออกสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น จะไปขอผ่านที่ดินของเข้าของคนอื่นที่อยู่ติดกันโดยอ้างตามมาตรฐาน 1349 ไม่ได้ ถึงแม้จะสะดวกกว่าก็ตาม แต่ถ้าเป็นกรณีที่ว่าเดิมที่ดินแปลงนั้นก็ไม่มีทางออกสู่สาธารณะอยู่แล้ว และได้เดินผ่านที่ดินของนาย ก. เป็นทางจำเป็น ภายหลังที่ดินแปลงนั้นได้แบ่งแยกให้นาย ข. และนาย ค. ดังนี้ นาย ข. และนาย ค. มีสิทธิขอผ่านเป็นทางจำเป็นเดิมได้ตามมาตรฐาน 1349 และถ้านาย ค. จะออกไปสู่ทางสาธารณะได้ต้องผ่านที่ดินของนาย ข. ด้วย นาย ค. ก็มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของนาย ข. ตามมาตรฐาน 1350 และมีสิทธิเดินผ่านที่ดินของนาย ก. ตามมาตรฐาน 1349

คำพิพากษากा�ท 7349/2541 เดิมโจทก์เคยใช้ทางเดินตามแนวริมคลองบางอ้อไปสู่ถนนสาธารณะ แต่เมื่อทางดังกล่าวไม่มีสภาพเป็นทางแล้ว โจทก์จึงเปลี่ยนมาใช้ทางพิพาทซึ่ง

เป็นทางในโครงการของจำเลย จำเลยก็กลับก่อกำแพงปิดกั้นเสียอีก จึงต้องถือว่าที่ดินของโจทก์มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ขึ้นไม่มีทางออกถึงทางสาธารณณะได้ ซึ่งโจทก์เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิผ่านทางพิพาทไปสู่ทางสาธารณะได้ ถึงแม้ทางออกซึ่งเป็นทางเดินนั้นจะไม่มีลักษณะดังบัญญัติไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรค 2 กล่าวคือ ต้องข้ามสะบึง หรือสะพาน หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากกว่าสาม

ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นและโจทก์มีสิทธิใช้ได้โดยชอบ โจทก์จึงไม่ได้กระทำละเมิดต่อจำเลย จำเลยไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ แต่โจทก์ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่จำเลยเป็นเงินรายปี

ทางจำเป็นเกิดขึ้น โดยผลของกฎหมาย ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นจึงต้องใช้โดยมีขอบเขตด้วยความระมัดระวังโดยคำนึงถึงผลเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกบังคับใช้ทางจำเป็นด้วย ปรากฏว่าเดินโจทก์เคยใช้ทางเลียบริมคลองขวางมีความกว้างเพียง 1.50 เมตร การที่โจทก์มาขอใช้ทางจำเป็นมีความกว้างถึง 2.50 เมตร จึงเกินความจำเป็นไป สมควรกำหนดให้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็นมีความกว้าง 1.50 เมตร เท่าทางเดิน

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรค 4 ที่ระบุว่า ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหาย เพราะสร้างถนน จะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้นั้น หมายความว่า ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นอาจชำระค่าทดแทนเป็นค่าเสียหายเพราะสร้างถนนครั้งเดียว หรืออาจชำระค่าทดแทนเป็นรายปีก็ได้ หากว่า เมื่อจำเลยได้รับประโยชน์อย่างอื่นแล้วโจทก์ผู้ใช้ทางจำเป็นก็ไม่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่จำเลยอีกไม่

คำพิพากษายืนยันที่ 7967/2543 เจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินอื่นจึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด เมื่อที่ดินของจำเลยที่ 1 แบ่งแยกออกจากที่ดินโฉนดที่ 1003 ไปก่อนแล้ว ต้องมีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ที่เหลืออีกครั้งหนึ่ง ทำให้ที่ดินส่วนที่ตกเป็นของโจทก์หักสามในเวลาต่อมาไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้โดยที่ที่ดินนี้เดิมมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์หักสามมีสิทธิเรียกร้องเพื่อผ่านที่ดินเฉพาะแปลงที่แบ่งแยกในครั้งหลังสุดเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้เท่านั้น

มาตรา 1351 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดิน เมื่อนอกล่วงหน้าตามสมควรแล้วอาจใช้ที่ดินติดต่อเพียงที่จำเป็นในการปูถูกสร้าง หรือซ่อมแซมรื้อ กำแพง หรือโรงเรือน ตรงหรือไกล้แนวเขตของตน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม

ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไปรั่ว ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกอาค่าทดแทนก็ได้”

การใช้ที่ดินที่ติดต่อเพื่อใช้ในการซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ย่อมมีสิทธิ์ทำได้ถ้าได้บวกกล่าวล่วงหน้าไว้แล้ว แม้จะไม่ได้รับความยินยอมก็ตาม เพราะตามมาตรา 1351 นี้ บัญญัติให้ทำได้ จึงไม่ก่อให้เกิดผลเป็นมูละเมิด แต่ต้องกระทำเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ถ้ากระทำเกินกว่าความจำเป็น เป็นการทำลายเมิดก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อ จะต้องชดใช้ค่าสินใหม่ทดแทนแก่เจ้าของที่ดินติดต่อนั้น และการใช้ที่ดินติดต่อนั้นต้องเป็นการใช้เพื่อปูกรสร้างหรือซ่อมแซม รั้ว กำแพง หรือโรงเรือนเท่านั้น จะใช้ในกิจการอย่างอื่นไม่ได้ เพราะเป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดิน จำต้องกำหนดไว้อย่างแคบเพื่อมิให้กระทบกระเทือนสิทธิเจ้าของที่ดินติดต่อมากรกนิไป แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ นอกจากจะได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านนั้น ตามมาตรา 1351 นี้才 คำว่า “แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม” ดังนั้น เมื่อได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านข้างเคียงแล้วก็สามารถเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงได้ ผู้ให้คำยินยอมอาจจะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองหรือผู้เช่าหรือผู้ทรงทรัพย์สิทธิ์ เช่นได้ในโรงเรือนนั้นก็ได้ แต่ถ้าเป็นความยินยอมของเจ้าของโรงเรือนนั้นย่อมเพียงพอแล้ว ในกรณีที่ที่ดินและโรงเรือนเป็นของบุคคลคนละคนกัน ถ้าจะเข้าไปในโรงเรือนก็ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของโรงเรือน มิใช่เจ้าของที่ดิน

ถ้าก่อให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้น เพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกค่าสินใหม่ทดแทนความเสียหายได้ แม้ผู้นั้นจะให้ยินยอมหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุผลถانสิทธิเรียกค่าสินใหม่ทดแทนในความเสียหายที่ก่อให้เกิดขึ้นนั้น

คำพิพากษากฎกาที่ 198/2522 โจทก์ขอให้ใช้ที่ดินของจำเลยซึ่งอยู่ติดต่อกันได้เท่าที่จำเป็นเพื่อเข้าไปบุกปูนผนังตึกและทาสีอาคารที่โจทก์ปูกรสร้างขึ้นในที่ดินของโจทก์ได้ โดยบอกล่วงหน้าตามสมควร

คำพิพากษากฎกาที่ 1739/2542 จำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกันที่โจทก์จำเป็นต้องใช้ชานปูนและทาสีอันเป็นการจำเป็นในการปูกรสร้างอาคารของโจทก์ เมื่อโจทก์ได้บวกกล่าวล่วงหน้าให้จำเลยทราบเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้วโจทก์ก็ย่อมใช้ที่ดินซึ่งจำเลยครอบครองอยู่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดังกล่าวได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1351 บทบัญญัตินี้เป็นบทบัญญัติจำกัดสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดต่อกันที่ดินของโจทก์ ทั้งการที่โจทก์

ก่อสร้างอาคารของตนก็ได้กระทำไปภายในขอบเขตที่ดินของโจทก์ แม้การก่อสร้างอาคารของโจทก์ซึ่งติดกับแนวเขตที่ดินจะเป็นการฝ่าฝืนเทศบัญญัติ ก็ไม่เป็นการตัดสิทธิโจทก์ที่จะใช้สิทธิตามมาตรา 1351 ถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

มาตรา 1352 บัญญัติว่า “ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกับผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนเข้าพิจารณาด้วย

เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไว้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ชื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคากลุ่มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหายซึ่งอาจมี เพราะการขายนั้นด้วย

ถ้ามีฤทธิ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะสมแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน

ค่ารับรองนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีฤทธิ์เปลี่ยนไป ท่านว่า จะให้เจ้าของที่ดินอึกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่ารับรองตามส่วนอันควรก็ได้”

มาตรานี้ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่จะวางท่อน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน เช่น สายโทรศัพท์ผ่านที่ดินของผู้อื่น แต่ต้องเข้ากรณีดังนี้ คือ

- 1) ต้องจ่ายค่าทดแทนตามสมควร
- 2) ต้องเป็นกรณีเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร

ตามมาตรา 1352 นี้เป็นผลกฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินจำต้องยอมให้ผู้อื่นวางผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่ติดต่อ โดยผู้วางนั้นได้จ่ายค่าทดแทนตามสมควรแล้ว

ผลตามมาตรา 1352 นี้ ก่อผลให้เกิดการจำยอม ฉบับนี้ จึงต้องเพื่อประโยชน์ของที่ดินที่ขอกำเนิดท่านนั้น การจำยอมตาม 1352 นี้เป็นโดยผลของกฎหมายจึงไม่จำต้องขาดทะเบียน เพราะเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกผ่านนั้น ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุขวะ กล่าวว่าถ้าคู่กรณีจะตกลงขาดทะเบียนเป็นการจำยอมตามหลักการจำยอมหัวไว้ก็ย่อนทำได้เกิดมีปัญหาว่าถ้าเป็นการขอผ่านโดยนิติกรรมแต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจะทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ผลจะไม่บรรบุผลให้ยันบุคคลภายนอกไม่ได้

การจำยอมโดยอาชญากรรมปรับักษ์ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งเป็นความหลักการได้ทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป แต่ตามมาตรา 1352 นี้ ถือเป็นข้อจำกัดสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1338 จึงไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจะด้วยเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การจะวางแผนท่อหรือสายไฟฟ้านั้น ต้องยกประโยชน์ของเจ้าของที่ดินขึ้นพิจารณาด้วย เช่น ถ้าจะวางท่อหรือสายไฟผ่านที่ดิน ความเสียหายก็จะเกิดแก่เจ้าของที่ดินมากยิ่งกว่าความสัน เปลืองของผู้วางท่อหรือสายไฟฟ้านั้น กรณีเจ้าของที่ดินนั้นมีสิทธิ์ที่จะไม่ให้ทำท่อหรือสายไฟผ่านได้

ถ้าต้องการจะวางแผนเพื่อพื้นดิน เจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกให้ซื้อที่ดินบางส่วนที่ถูกใช้ไปเพราการวางแผนท่อหรือสายไฟฟ้านั้น แต่ต้องใช้ราคากุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งเป็นกรณีที่มีเหตุผลพิเศษ เจ้าของที่ดินจึงจะบังคับให้ซื้อที่ดินส่วนนั้นได้ เหตุผลพิเศษอาจเป็นว่า ถ้าวางเหนือพื้นดินนั้นทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถใช้ที่ดินส่วนนั้นทำประโยชน์ได้เลย จะนั้น เมื่อมีเหตุผลพิเศษจึงจะบังคับให้ซื้อที่ดินนั้นได้ แต่เจ้าของที่ดินจะบังคับให้ผู้วางท่อหรือสายไฟฟ้านั้นซื้อที่ดินได้เฉพาะที่ดินที่ถูกใช้ในการวางแผนท่อหรือสายฟานั้นเท่านั้น ราคายังคงที่ดินที่บังคับขายกันนั้นต้องเป็นไปตามราคากลางในขณะนั้น โดยราคานั้นกุ้มค่าที่ดินและจะต้องจ่ายค่าทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยเนื่องจากที่จำต้องขาดที่ดินนั้นไป

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนไปวาง ณ ส่วนอื่นได้ตามที่จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดิน เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการจะปลูกตึกแวดล้อมบริเวณที่วางท่อน้ำจะขอให้ย้ายท่อน้ำไปวางตรงที่ดินส่วนอื่นที่ยังว่างเปล่าอยู่ ถือว่าพฤติการณ์เปลี่ยนไป จึงขอให้ย้ายถอนท่อน้ำได้ แต่ถ้าการขอย้ายนั้นไม่เป็นเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินหรือไม่มีพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด เจ้าของที่ดินจะขอย้ายน้ำได้

ค่าใช้จ่ายในการย้ายน้ำ เจ้าของที่ดินติดต่อเป็นผู้เสีย มีปัญหาว่าเจ้าของที่ดินติดต่อหมายถึงเจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิ์โดยถูกทางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟผ่าน หรือหมายถึงเจ้าของที่ดินที่ขอวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟผ่าน เพราะเป็นที่ดินติดต่อเหมือนกันเรื่องนี้ศาสตราจารย์ น.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช ให้ความเห็นว่า หมายถึงเจ้าของที่ดินที่ได้รับประโยชน์ในการวางแผนน้ำ หาได้หมายถึงเจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิ์ไม่ เพราะเขามีฝ่ายเสียเบรียบต้องถูกจำกัดสิทธิ์อยู่แล้ว เมื่อต้องมีการย้าย เหตุใดเขาจะกลับเป็นฝ่ายต้องออกค่าใช้จ่าย เมื่อฝ่ายผู้วางได้รับประโยชน์ต่อไปก็ควรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าใช้จ่ายถอนตามส่วนอันสมควรก็ได้ เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งนี้

หมายถึงเจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธินั้นเอง พฤติการณ์พิเศษ เช่น เมื่อย้ายที่ว่างสายไฟแล้ว ทำให้ผ่านหน้าที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิได้อาศัยต่อสายไฟฟ้าใกล้ ๆ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก จะให้เจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิช่วยออกค่าใช้จ่ายในการย้ายตามส่วนที่ได้ประโภชนนั้นก็ได้

มาตรา 1353 บัญญัติว่า “บุคคลอาจพาไปรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปอาบน้ำในบ่อหรือสระในที่เช่นวนั้นมาใช้ได้ เว้นแต่ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูกหวาน หรือมีรัญชาติขึ้นอยู่แล้ว แต่ท่านว่าเจ้าของที่ดินยอมห้ามได้เสมอ”

ตามมาตรา 1353 มีอยู่ 2 กรณี คือ

1) เป็นการพาไปรุกล้ำที่ดินของผู้อื่น

2) เป็นการเข้าไปอาบน้ำในบ่อหรือสระในที่ดินของบุคคลอื่นมาใช้

แต่จะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าเข้าไปไม่ว่าจะเป็นการพาสัตว์ผ่านเข้าไปหรือเข้าไปเลี้ยง หรือการเข้าไปอาบน้ำใช้ ย่อมทำไม่ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินนั้นมีการปิดกันไว้ ซึ่งรู้ที่ปิดกันนั้นจะเป็นเช่นไรไม่สำคัญ อาจใช้ไม่ได้บ้าง หรือใช้ลວดหนามชิงไว้โดยสามารถเห็นได้ก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการปิดกันแล้ว

(2) ถ้าที่ดินนั้นใช้เป็นที่เพาะปลูกหรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หวาน หรือมีรัญชาติขึ้นอยู่แล้ว กรณีเพาะปลูกนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นต้นไม้มัลลุกเสนอไป อาจเป็นต้นไม้ยืนต้นก็ได้ เช่น เป็นสวนมะม่วง สวนทุเรียน และลิงแม้ยังไม่ได้เพาะปลูกแต่ได้เตรียมดินที่เพาะปลูกแล้ว เห็นได้ โคนาเตรียมที่จะเอาลงถังดำหรือหวานแล้ว หรือกรณีที่มีรัญชาติขึ้นอยู่แล้ว

(3) จะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าเจ้าของห้ามให้เข้า เชน มีการปิดป้ายห้ามเข้าเอาไว้ จะพาไปรุกล้ำที่ดินผ่านหรือเข้าไปเพื่อไปเลี้ยงหรือเข้าไปอาบน้ำในบ่อหรือสระในที่นั้นมาใช้ย่อน ทำไม่ได้

และความหมายของคำว่าปุสตวนนี้ หมายถึงสัตว์ที่เลี้ยงไว้กินเนื้อ เช่น วัว ควาย หมู มีชีสัตว์เลี้ยงอื่น ๆ และการพาไปรุกล้ำที่ดินต้องพาเข้าไปเพื่อเลี้ยงเท่านั้น กรณีเข้าไปอาบน้ำในบ่อ หรือสระนั้นจะเข้าไปเพื่ออาบน้ำไปใช้เพื่อกิจการอย่างไรก็ได้

มาตรา 1354 บัญญัติว่า “ถ้ามีเจ้าของที่ดินท่องตันให้ทำได้และถ้าเจ้าของไม่ห้าม บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บฟืนหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งของกัน”

บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มีหมู่เลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บพืช หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่ง เช่น กันได้ ถ้ามีเจ้ารีตประเพณีท้องถิ่นให้ทำได้ แต่ถึงมีเจ้ารีต ประเพณีท้องถิ่นให้ทำได้ก็ตาม ถ้าเจ้าของที่ดินห่วงห้ามไว้ เช่นปิดป้ายห้ามเข้าเอาไว้บุคคลอื่นก็ ย้อมจะเข้าไปไม่ได้ และการเข้าไปนั้นต้องเข้าไปเพื่อเก็บพืชหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่ง เช่น กัน เช่น หน่อไม้ เปื้อก มัน เป็นต้น

มาตรา 1355 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่านไม่มีสิทธิจะซัก เอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลง อื่นซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น”

ความหมายของคำว่าทางน้ำนั้น หมายถึงที่มีน้ำไหลผ่าน แต่ถ้าเป็นกรณีเป็นทางน้ำ เอกชนที่เอกชนขุดขึ้นเองนั้นก็ไม่อยู่ในความหมายของมาตรา 1355 นี้ และใช้บังคับเฉพาะ เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำไหลผ่านเพ่านั้น มิให้ซักน้ำเอาไว้เกินกว่าจำเป็นประโยชน์แก่ตน ก่อความเสียหายให้แก่ที่ดินแปลงอื่น ๆ เช่น ที่ดินแปลงหนีอน้ำกักเก็บน้ำไว้จนที่ดินแปลงอื่นถัด ลงมาตามทางน้ำนั้นซึ่งประกอบกิจกรรม เช่น เพาะปลูกข้าว ได้รับความเสียหาย ประโยชน์ตาม ควรนี้หมายถึงประโยชน์ที่ตนจำต้องใช้น้ำนั้น ถ้าตนต้องใช้น้ำเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ด้วยก็ อาจเอาน้ำไว้มากพอสำหรับการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์นั้นได้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและ พฤติกรรมเป็นเรื่อง ๆ ไปว่าเจ้าของที่ดินริมน้ำหรือทางน้ำไหลผ่านต้องใช้น้ำมากน้อยเช่นไร หรือ ถ้าเจ้าของที่ดินอยู่ถัดลงมาไม่จำเป็นต้องใช้น้ำมากนายนี้จะกระทำการเพาะปลูกหรือประกอบ กิจกรรม หรือเลี้ยงสัตว์อย่างใด เจ้าของที่ดินที่อยู่เหนือน้ำก็อาจจะเก็บกักน้ำไว้เกินความเหมาะสม สมควรแก่ประโยชน์ได้ เพราะไม่ก่อความเสียหายสื่อมเสียกับที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ตามทางน้ำนั้น จะนั้น ความเสียหายจะต้องเสียหายจริง ถ้าไม่ได้ก่อเกิดความเสียหายแก่ที่ดินแปลงอื่น เจ้าของ ที่ดินแปลงอื่นจะมากล่าวอ้างตามมาตรา 1355 มิได้