

บทที่ 14

การจำยอม

มาตรา 1387 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอม อันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์อื่น”

ความหมายของการจำยอมหมายถึง ภาระที่ทำให้เจ้าของทรัพย์สินจำต้องยอมให้บุคคลอื่นมีสิทธิในทรัพย์สินของตน ตามกฎหมายไทยจะมีได้ในสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น การจำยอมตามกฎหมายไทยเป็นทรัพย์สิทธิในสังหาริมทรัพย์ และเป็นสิทธิที่ เป็นสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 เป็นทรัพย์สิทธิอยู่ในรูปแบบเดียวกันกับข้อจำกัด สิทธิ เช่น การใช้ทางผ่าน การรับน้ำไหล รั้วกันแนวเขต การวางท่อประปา ไฟฟ้า ห่อ ระบายน้ำ การทoden ฯลฯ แต่การจำยอมนั้นกว้างกว่าข้อจำกัดสิทธิที่มีเฉพาะตาม ป.พ.พ. มาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 การจำยอมเป็นลักษณะที่จำกัดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้า ของอสังหาริมทรัพย์โดยที่มีการจำยอมติดอยู่กับจำกัดการใช้สิทธิเช่นเดียวกัน เจ้าของ ต้องยอมรับกรรมและงดเว้นการใช้สิทธิ เป็นภาระที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องจำยอม การที่กฎหมายบัญญัติลักษณะการจำยอมไว้โดยเฉพาะเพื่อให้ลักษณะการจำยอมมีลักษณะ กว้างเช่น ในเรื่อง ลม อากาศ แสงสว่าง น้ำ ทางผ่าน ฯลฯ และรวมทั้งสาธารณูปโภคซึ่งผู้ บุคคลที่ดินจัดให้มีขึ้น (ตามประกาศคณะกรรมการปฏิริบุคคล 286) มีหลายแบบมากกว่าข้อจำกัดสิทธิ ที่มีเฉพาะที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น เป็นสิทธิสำคัญที่กระทบถึงสิทธิของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ เป็นความจำเป็นที่กระทบถึงความสงบเรียบร้อย เป็นระเบียบปฏิบัติของ สังคม หรือเป็นจริยธรรมที่ปฏิบัติกันมาในท้องถิ่น ทำให้ต้องจำกัดสิทธิของผู้ทรง กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อต้องลดสิทธิของผู้ทรงกรรมสิทธิ์ที่มีตามกฎหมาย ลงจึงต้องบัญญัติไว้เป็นกฎหมายแต่ละกรณีเช่นเดียวกัน ได้มาโดยผลของกฎหมายอย่าง เดียว วิธีการได้มาต่างกับการจำยอมซึ่งอาจได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญาหรือโดยผลของ

กฎหมาย คืออายุความให้สิทธิ ตามมาตรา 1401 หรือตาม มาตรา 1312 หรือการได้สารณูปโภคตามประกาศคณะปฏิรัติ 286 ข้อ 30 ข้อจำกัดสิทธิบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิโดยไม่ต้องจดทะเบียน ยิ่งเป็นข้อจำกัดสิทธิเพื่อ สาธารณประโยชน์โดยนัยสำคัญซึ่งจะถอนหรือแก้ไขหัก่อนลงไว้ได้ มาตรา 1338

ดังนั้นจะมีการจ่ายตามมาตรา 1387

- จะมีได้แต่ในสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
 - อดังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำต้องติดกันเสมอไป
 - การยหทรัพย์และสามียหทรัพย์ต้องไม่เป็นของบุคคลเดียวกัน
 - เจ้าของสังหาริมทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหารีองค์เว้นการใช้สิทธิ

บางอย่าง

- #### 5. ต้องเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่น

1. จะมีได้แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น การจำนองเป็นทรัพย์สินที่ชนิดหนึ่งที่ตัดถอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง การจำนองมีได้ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และจะมีในอสังหาริมทรัพย์ 2 อสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป จะเป็นที่ดิน หรือโรงเรือนก็ได้ เช่น ตามมาตรา 1312 เป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือที่ดินมีอปล่าก็ได้

อสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของต้องยอมรับกรรมทรัพย์องค์เว้นการใช้สิทธิในฐาน
ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำยอมติดอยู่นั้นเรียกว่าการยกทรัพย์ ส่วน
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประโภชน์เรียกว่าสามียทรัพย์ ประโภชน์นั้นอาจจะอยู่ในแบบต่าง ๆ
 เช่น ทางเดิน การใช้น้ำในบ่อ การอาทัยซักกันสำหรับที่ดิน เพื่อประโภชน์กับสามียทรัพย์ หรือ
 การคงเว้นมิให้ก่อสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ บังลงหรือแสงแดดในสามียทรัพย์ฯลฯ

2. อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำต้องติดกันเสมอไป สามียทรัพย์กับการยทรัพย์ ไม่จำต้องติดกันเสมอไป เพราะการจ่าย omn นั้นมีหลากหลายอย่าง เช่น อากาศ ลม แสงสว่าง อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการยทรัพย์อาจไม่อยู่ติดกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสามียทรัพย์นั้น

คำพิพาทกฎหมายที่ 1634/2520 ทางการจ่าย omn อาจมีในที่ดินซึ่งไม่ต้องมี เขตเด่นติดต่อกันก็ได้

3. อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 แห่งต้องไม่เป็นของบุคคลคนเดียวกัน เพราะถ้าเป็น ของบุคคลคนเดียวกันแล้วก็ไม่อาจจะเกิดการจ่าย omn ได้ เพราะเจ้าของมีสิทธิ์ทำอะไร ก็ได้กับทรัพย์สินที่ตนมีกรรมสิทธิ์อยู่ได้เสมอ จึงไม่เกิดการจ่าย omn ขึ้น

คำพิพาทกฎหมายที่ 1194/2508 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 การจ่าย omn หนื้นที่ดินแปลงหนึ่งจะเกิดขึ้นได้ก็เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลง อื่นเท่านั้น เมื่อที่ดินทั้งหมดเป็นของโจทก์ การที่โจทก์ใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเป็นทางเดิน เข้าออกก็เป็นเรื่องของโจทก์ใช้อำนวยกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง แม้จะฟ้องว่าโจทก์ได้ใช้ เป็นทางเดินผ่านมาถึง 20 ปีก่อนขายให้จ้าแลย ก็ไม่ก่อให้เกิดการจ่าย omn หนื้นที่ดินของ โจทก์เอง

4. ต้องเป็นการยอมรับกรรมหรือคงเว้นการใช้สิทธิ์บางอย่าง เจ้าของ การยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือคงเว้นการใช้สิทธิ์บางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สิน ของตน โดยเจ้าของการยทรัพย์ต้อง ไม่ขัดขวางหรือกระทำการใดเป็นการทำให้ไม่สะดวก ต่อสามียทรัพย์ การยอมรับกรรมหมายถึงการยอมรับให้อสังหาริมทรัพย์อื่นมาได้สิทธิ์ อย่างโดยย่างหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น ยอมให้ผู้อยู่ใน ที่ดินแปลงหนึ่งเดินผ่านทางสายไฟฟ้าผาดผ่านบนที่ดินของตน ส่วนการคงเว้นนั้นหมายถึง การที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการยทรัพย์ต้องคงเว้นการใช้สิทธิ์บาง อย่างหนึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของ เช่น กรณีคงเว้นปลูกสร้างบ้านที่จะบังลง แสงสว่างใน ที่ดินที่ติดต่อกัน แต่การยอมรับกรรมหรือการคงเว้นนั้นต้องไม่ถึงขนาดก่อ ให้เกิด ทรัพย์สิทธิ์อย่างอื่น เช่น สิทธิ์หนื้นพื้นดิน สิทธิ์อาศัย และบทบัญญัติในเรื่อง การจ่าย omn ไม่ได้กำหนดชัดเจนลงไว้ว่าการยอมรับกรรมหรือการคงเว้นนั้นมีลักษณะ

อย่างไร ฉะนั้น ลักษณะการจำยอมจึงเปลี่ยนไปตามสมัยได้ เช่น การวางแผนท่อประปา การวางแผนสายโทรศัพท์ สายเคเบิลทีวี หรือกรณีเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งมีสิทธิใช้น้ำในบ่อซึ่งอยู่บนที่ดินอีกแปลงหนึ่ง หรือเจ้าของที่ดินอาจต้องยอมรับกรรมในเรื่องแสงสว่าง ลม อากาศ เพื่อประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ของตน เจ้าของผู้ทรงกรรมสิทธิ์มีสิทธิตามมาตรา 1336 ที่ใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนแต่ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ติดการจำยอมอย่างใดอย่างหนึ่งสิทธิของผู้ทรงกรรมสิทธิ์ต้องลดลงหรือต้องถูกจำกัดการใช้สิทธิลง

5. ต้องเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งเป็นหลักสำคัญในเรื่องการจำยอม โดยการจำยอมในทรัพย์สิทธิที่ผูกพันอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สิทธินิดที่เป็นส่วนตัว (personal real right) แต่เป็นทรัพย์สิทธิที่เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ การจำยอมเป็นทรัพย์สิทธิที่ติดกับตัวทรัพย์ ไม่ติดกับตัวบุคคล เช่นการเข้าไปใช้น้ำในบ่อน้ำบันที่ดินอีกแปลงหนึ่งดองเพื่อประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามียทรัพย์ ใช้รดน้ำต้นไม้ ใช้ในครัวเรือน แต่ถ้าใช้เพื่อสังฆาริมทรัพย์ที่เป็นสามียทรัพย์ ใช้รดน้ำต้นไม้ ใช้ในครัวเรือน แต่ถ้าใช้ที่ดินเป็นทางผ่าน ท่อน้ำผ่านที่ดินไปใช้ทำนาทำไร่ ฯลฯ เมื่อการจำยอมเพื่อประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ การจำยอมจึงตกลงไปกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งการยทรัพย์และสามียทรัพย์เสมอ ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองนี้จะโอนไปเป็นของบุคคลใด เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น มาตรา 1393 การจำยอมจะระงับสิ้นไปโดยทางนิติกรรมสัญญาหรือโดยอาญาความสัมพันธ์ ตามมาตรา 1301 หรือ มาตรา 1399 และไม่นานมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับ โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและได้ จดทะเบียนโดยสุจริต จะทำให้การจำยอมสิ้นไปมิได้ ดังได้กล่าวมาแล้วในเรื่องการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิทธิ และเนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อื่น ฉะนั้น บุคคลใดก็ตามที่อาศัยอยู่ในสามียทรัพย์ย่อมมีสิทธิได้ใช้การจำยอมนั้นหั้งสิ้น ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสามียทรัพย์เท่านั้น เช่น ผู้เช่าสามียทรัพย์หรือผู้อาศัยอยู่ในสามียทรัพย์ บุคคลที่อยู่ในการยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือคงเดิมการ ใช้สิทธิบางอย่างเพื่อประโยชน์ของสามียทรัพย์ด้วย และเช่นเดียว กับบุคคลใดที่อยู่ในการยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือคงเดิมการใช้สิทธินางอย่าง ไม่จำ

เป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เสมอไป เช่น ผู้มีสิทธิ์เก็บกินเนื้อการยาทรัพย์หรือผู้อาศัย ผู้เช่า การจำยอมนั้นย่อมติดต่อไปกับการยาทรัพย์นั้นด้วยเสมอ

ที่กล่าวว่าการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเพื่อประโยชน์ของสังหาริมทรัพย์จริง ๆ แต่ถ้าเป็นเพื่อประโยชน์ของบุคคล เช่น การที่บุคคลหนึ่งอาศัยเดินเพื่อประโยชน์ในการติดต่อเข้าไปค้าขายในที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง นางสาว ก. เป็นแม่ค้าเดินผ่านที่ดินของนาย ข. เข้าไปขายของในบ้านของนาง ค. เสมอมา หรือกรณีที่ นางสาว ก. เดินผ่านที่ดินของนาย ข. เข้าไปเพื่อเยี่ยมเยียนมาตรการของตนเสมอมา ก็ไม่ทำให้เกิดการจำยอมขึ้น เพราะการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ของบุคคลมิใช่ เพื่อประโยชน์ของสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษายা�ฎีกาที่ 1/2497 ใช้คู่ในที่ดินข้างเคียงเป็นที่เก็บเรือ เป็นการใช้เพื่อประโยชน์แก่เรือ ไม่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน ไม่เป็นการจำยอม

คำพิพากษายা�ฎีกาที่ 11-13/2503 อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในการจำยอม ก็เพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่นเท่านั้น จะอ้างว่าใช้ที่ดินนี้เพื่อประโยชน์แก่การค้า น้ำแข็งหาได้ไม่

ผู้ที่ต้องยอมรับการจำยอมคือ เจ้าของยาทรัพย์ ขณะนั้น เมื่อผู้เช่า การยาทรัพย์ถูกฟ้องให้รับการจำยอม ผู้เช่าจึงไม่มีหน้าที่จะเรียกเจ้าของยาทรัพย์เข้ามา เป็นจำเลย

คำพิพากษายা�ฎีกาที่ 193/2507 ทางที่เปิดให้คนเดินเพื่อการค้าระหว่างผู้เช่า ห้องแถวต่างเข้าของกันซึ่งไม่เกี่ยวกับเจ้าของที่ดินเลยนั้น มิใช่เป็นที่เปิดเพื่อประโยชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์ จึงไม่ตกอยู่ในการจำยอม

คำพิพากษายা�ฎีกาที่ 113/2504 การจำยอมในเรื่องทางเดินเป็นทรัพย์สิทธิ อย่างหนึ่ง กฏหมายเพ่งเลึงถึงความสำคัญของที่ดิน ไม่ใช่ส่วนตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของ

ตอนแรกโจทก์ที่ 1 เช่าที่ดินสามยาราทรัพย์ปูลูกบ้านอยู่ และโจทก์ที่ 2 เช่าบ้านอิกหลังหนึ่งอยู่ในที่ดินนั้นด้วย ระหว่างนั้นโจทก์ทั้งสองใช้ทางพิพาทดินเข้าออก สู่ทางสาธารณะเรื่อยมา ตอนหลังโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินนั้นและคงใช้ทางพิพาทดิน

ตลอดมา เมื่อร่วมระยะเวลาทั้งสองตอนเกิน 10 ปี โจทก์ย้อมได้การจำยอมในทางพิพากษาโดยอายุความ

คำพิพากย์ฎิกาที่ 3984/2533 โจทก์และผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดินในซอยได้ใช้ซอยดังกล่าวเป็นทางสัญจรไปตามแนวเส้าไฟฟ้า ซึ่งผ่านไปตามที่ดินพิพากษากัน 10 ปีแล้ว ดังนี้ ที่ดินพิพากษายอมเป็นทางการจ่ายยอม

การจำยอมเป็นทรัพย์สิทธิ์ประเภทที่จำกัดตัดตอนกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สิทธิ์ที่ผูกพันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการยกทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์อื่นอันเป็นสามัญทรัพย์ ไม่ใช่ทรัพย์สิทธิ์ส่วนบุคคล ดังนั้นแม้เจ้าของ การยกทรัพย์จะเปลี่ยนตัวไปก็ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

การได้การจำยอม จะได้มาโดย 3 วิธี คือ

- 1) ได้มาโดยนิติกรรม
 - 2) ได้มาโดยผลของกฎหมาย
 - (1) ได้มาโดยอายุความครอบครองปรปักษ์
 - (2) การปลูกโรงเรือนรุกเข้าโดยสุจริต
 - (3) การจัดสรรที่ดินตามประกาศณะปฏิวัตินับที่ 286

1. ได้มาโดยนิติกรรม เนื่องจาก การได้การจำยอมเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อย่างหนึ่ง แต่ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่า ได้มาโดยนิติกรรมไว้ในเรื่องการจำยอมโดยเฉพาะ จึงต้องนำมาตรา 1299 วรรคแรกมาใช้บังคับ คือ

- (1) ต้องทำเป็นหนังสือแล้ว
 (2) ต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญา เป็นการได้การจำยอมโดยการแสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญา ถ้าจะบังคับไปถึงบุคคลภายนอกด้วยต้องทำเป็นหนังสือและจะทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินที่บังคับไปถึงบุคคลภายนอกผู้รับโอนการยทรัพย์และสามຍทรัพย์ แต่ถ้าไม่เพียงการแสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญาหรือทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่บริบูรณ์ใน

ฐานะทรัพยสิทธิแต่ก็ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญารวมทั้งผู้สืบทิของคู่สัญญา ทายาท โดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมตามมาตรา 1600 ซึ่งได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1299 วรรค 1 การยินยอมให้การจำยอมจะโดยตรงหรือโดยปริยาย เช่นนาย ก ตกลงด้วยวาจาให้นาย ข. ใช้ทางเดินผ่านที่ดินของนาย ก. ได้ เป็นการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญาโดยตรง หรือ นาย ก เป็นบิดานาย ข. นาย ข. อีกวิสาสะเดินผ่านที่ดินของนาย ก. โดยนาย ก.ทราบ แต่ก็ไม่ว่าอะไรเป็นการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญาเป็นการอนุญาตโดยปริยาย การบังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะคู่สัญญาและผู้สืบทิของคู่สัญญาตามกฎหมายมรดก จะบังคับบุคคลภายนอกไม่ได้ เมนบูตรได้รับที่ดินแปลงนั้นมาจะโดย เสน่ห้าหรือมีค่าตอบแทนจากบิดามาก็ตามถือว่าเป็นบุคคลภายนอก

คำพิพากษาฎีกาที่ 2229/2542 แม้ ท.ยินยอมให้ทางพิพาทเป็นการจำยอมแก่ ที่ดินของโจทก์อันเป็นกรณีที่โจทก์ได้การจำยอมโดยทางนิติกรรม เมื่อยังไม่ได้ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การได้มายังไม่บรรบณ์ ตาม ป.พ.พ. 1299 วรรคหนึ่ง คง ใช้บังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาท่านนี้ ไม่มีผลผูกพัน บุคคลภายนอกด้วย เมื่อ ท.ยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้จำเลยซึ่งเป็นบูตร อีกว่าจำเลยเป็น บุคคลภายนอก ทั้งหาได้มีบันัญชีให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดต่างๆของผู้ใด ไปด้วยอย่างกรณีทายาทรับมรดกไม่ ความยินยอมของ ท. ที่ให้ทางพิพาทเป็นการจำยอม แก่ที่ดินของโจทก์จึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ไม่อาจบังคับให้จำเลยจดทะเบียนการจำยอม หรือเปิดทางพิพาทได้

การได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมสัญญาสำหรับดำเนินสัญญาจะจดทะเบียนการจำยอมจะฟ้องร้องบังคับคดีได้หรือไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1565/2543 จำเลยทำสัญญาจะซื้อที่ดินจากโจทก์ทั้งห้า โดยมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าในส่วนที่เหลือ จากการขาย ต่อมาจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว แต่ยังไม่จดทะเบียนการจำยอม แต่ได้ทำหนังสือยืนยันว่าจะจดทะเบียนการจำยอมให้โจทก์ทั้งห้าในภายหลัง จำเลยมี หน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ดินของจำเลยซึ่งคงอยู่ในการจำยอมของโจทก์ทั้งห้า

นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงระดับการกลับคืนมาซึ่งการจำยอมโดยนิติกรรมจะต้องทำเป็นหนังสือและต้องจดทะเบียนการได้มาต่อเจ้าหน้าที่ด้วย คือต้องนำมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าไม่บันทึก หมายถึงไม่สามารถใช้บันทึกกฎหมายออกได้ในฐานะทรัพย์สิทธิ แต่ก็สามารถบังคับกันในระหว่างคู่สัญญาได้ในฐานะบุคคลสิทธิ

คำพิพากษานิติกรรมที่ 914/2503 สัญญาจะซื้อขายที่ดินมีข้อตกลงค้ายาวผู้ขายขอมตกลงทำตนนในที่ดินของผู้ขายเปล่งที่ดินต่อ กัน เพื่อผู้ซื้อจะได้ใช้เป็นทางออกสู่ถนนหลวงได้ทัน เมื่อผู้ซื้อได้ปฏิบัติตามสัญญารับถ้วนแล้ว หากผู้ขายไม่ยอมทำตนนดังกล่าวผู้ซื้อในฐานะคู่สัญญายื่นฟ้องขอให้บังคับผู้ขายให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ กรณีเช่นนี้ผู้ขายจะเดียงว่านิติกรรมยังไม่มีการจดทะเบียนจึงยังไม่บันทึกตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 เพราะขั้นนี้โจทก์ฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตาม ไม่ใช่เป็นกรณีที่โจทก์ฟ้องและอ้างว่ามีสิทธิทางเดินแล้ว

บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ผู้มีสิทธิเหนือพื้นดินจะก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมในที่ดินไม่ได้ เพราะตามบทบัญญัติมาตรา 1387 การจำยอมเป็นสิทธิ์ตัดตอนกรรมสิทธิ์ บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงไม่มีสิทธิก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมได้

ที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็สามารถก่อให้เกิดการจำยอมขึ้นได้ (คำพิพากษานิติกรรมที่ 1568/2505) ซึ่งตามคำพิพากษานิติกรรมดังกล่าวเป็นเรื่องการได้การจำยอมโดยอาชญากรรมในที่ดินมือเปล่า ดังนั้น ที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็อาจก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมได้

การจำยอมที่เกิดขึ้นโดยนิติกรรมจะกำหนดอายุการจำยอมไว้เท่าไรก็ได้ แต่ถ้าไม่กำหนดอายุของการจำยอมไว้ในนิติกรรมนั้น ถือว่าการจำยอมนั้นมือญตกลดไป เพราะการจำยอมมือญเพื่อสังหาริมทรัพย์ และไม่มีกฎหมายกำหนดอายุของการจำยอมไว้อย่างเช่นทรัพย์สิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย

2 ได้มาโดยผลของกฎหมาย

(1) โดยอายุความครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1401 ให้นำอายุความ
ได้สิทธิมาใช้บังคับ

มาตรา 1401 บัญญัติว่า “การจำยอมอาจได้มามาโดยอายุความ ท่านให้นำ
บทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพนิมิใช้บังคับโดย
อนุโลม”

การได้การจำยอมโดยการครอบครองปรปักษ์ให้นำ ลักษณะ ๓ ครอบครอง
มาใช้บังคับ อายุความได้สิทธิคือ อายุความครอบครองปรปักษ์ตาม มาตรา 1382 มา
ใช้บังคับกับการได้มามาชีงการจำยอมโดยอนุโลม เป็นการใช้สิทธิปรปักษ์ใน
อสังหาริมทรัพย์อื่นโดยสงบ เปิดเผย โดยเจตนาให้ได้มามาชีงสิทธิการจำยอม ใน
อสังหาริมทรัพย์นั้นติดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๐ ปี เกตนาปรปักษ์เพื่อให้ได้การจำยอมนั้นต้อง
แล้วแต่พฤติกรรมและข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไปว่าการได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น
เพื่อให้ได้ไปชีงสิทธิในลักษณะอย่างไร ผู้ได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นจะได้สิทธิการจำ
ยอมก็ต่อเมื่อได้ใช้สิทธิโดยมีลักษณะได้ประโภชน์ในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทำให้เจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์อื่นต้องด่วนการใช้กรรมสิทธิ์บางอย่างเพื่อประโภชน์อสังหาริมทรัพย์
นั้น และการได้การจำยอมโดยอายุความนี้ต้องอยู่ในบังคับอายุความได้สิทธิในบรรพ ๔
ลักษณะ ๓ และมาตรา 1387 องค์ประกอบตามมาตรา 1382 มาตรา 1383 ต้องครอบครอง
ทรัพย์สินของผู้อื่น โดยความสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาปรปักษ์เพื่อให้ได้การจำยอม
และการใช้สิทธิต้องเพื่อประโภชน์ของอสังหาริมทรัพย์ท่านนั้น นอกจากนั้นมาตรา อื่นๆ
ในเรื่องอายุความได้สิทธิมาใช้ด้วย เช่น ในเรื่องการโอนการครอบครอง ตามมาตรา 1378
ถึงมาตรา 1380 การสละเจตนาครอบครอง มาตรา 1377 มาตรา 1384 มาตรา 1385

คำพิพากษากฎิกาที่ 2196/2514 เจ้าของรวมใช้ทางเดินผ่านที่ดินที่ตนเป็น เจ้าของ
รวม เป็นการใช้ตามอำนาจกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ เมื่อจะใช้ทางนั้นมาช้านานเท่าใด ก็ไม่ได้
การจำยอม

คำพิพากษากฎิกาที่ 1052/2534 จำเลยมีขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพากช์ตกล
อยู่ในการจำยอมของที่ดิน โจทก์ เมื่อจำเลยสร้างรั้วคอนกรีตปิดกั้นที่ดินพิพากทำให้โจทก์

ไม่สามารถใช้ที่คินพิพาทเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณณะได้ ย่อมเป็นการโถด้วยสิทธิของโจทก์ โจทก์ยอมมีสิทธิอันชอบธรรมที่จะฟ้องจำเลยได้ หากเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตไม่

โจทก์ใช้ที่คินพิพาทเป็นทางสัญจรผ่านเข้าออกระหว่างทางสาธารณณะกับที่คินของโจทก์เป็นเวลาเกิน 10 ปี แม้จะมีการกันรั้วไม้ในที่คินพิพาทด้วยกันรั้วไม้ก็ตาม จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้ที่คินพิพาทโดยความไม่สงบหรือมิได้ใช้ดีดต่อหันกัน 10 ปี

สิทธิการใช้ที่คินอันตกเป็นการจำยอมนั้นกฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์ หากได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลโดยเฉพาะไม่ต่อกติดไปยังผู้รับโอน อสังหาริมทรัพย์อันเป็นสามียทรัพย์นั้นด้วย เมื่อโจทก์เป็นผู้ใช้ทางพิพาทในขณะโจทก์ฟ้อง แม้ต่อมากายหลังศาลชั้นต้นมีคำพิพากษแล้วโจทก์ได้ถอนหายที่คินของโจทก์แก่ บุคคลอื่น ก็หาทำให้อำนาจฟ้องของโจทก์ระงับไปไม่

การได้การจำยอมโดยอายุความนั้นต้องเป็นการได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ อันโดยมีเจตนาประปักษ์ให้ได้สิทธิการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ใช้ใช้สอยโดยถือวิสาสะหรือใช้สอยโดยฉันท์มิตร

คำพิพากษาฎีกาที่ 217/2501 ใช้ทางเดินผ่านที่คินของผู้อื่น โดยวิสาสะไม่ใช้โดยอาศัยเดิน ก็เป็นการใช้ทางโดยฉันท์มิตร ไม่เป็นการใช้สิทธิโดยประปักษ์ แม้ใช้มากกว่า 10 ปี ก็ไม่เป็นการจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 2053/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่คินจำเลยเดินออกสู่ถนน ในญี่ปุ่กว่า 10 ปี โดยโจทก์ขออนุญาตจำเลย ไม่ได้การจำยอมโดยอายุความ

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ตัดสินว่า แม้จะขออนุญาตบังเฉพะในครัวเรือนก็ถือเป็นการได้การจำยอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ใช้เกวียนบนข้าวและใช้กระเบื้องผ่านนาข้าวบ้าน เมื่อสิ้นฤดูนาแล้วมาสู่ทางในหมู่บ้านเป็นเวลาหลายสิบปี เพราะผ่อนผันโดยเห็น

แก่ความจำเป็นทางจดของอนุญาตกันบ้างก็คงเฉพาะในคราวแรก ๆ ดังนี้ เป็นการจำยอม
เมื่อสิ้นฤคุณตามมาตรา 1387 การไม่ใช้ทางในฤคุทำนา ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

แต่สรุปแล้วต้องเป็นการใช้การจำยอมโดยอาศัยอำนาจของตนเองโดยไม่
ต้องขออนุญาตใคร ซึ่งกันจะเป็นเช่นนั้น

คำพิพากษากฎิกาที่ 1098/2506 การผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1353 นั้น แม้จะเป็นการใช้สิทธิในทรัพย์ของผู้
อื่น ก็ทำให้ผู้ซึ่งผ่านเข้าไปพ้นจากการเป็นผู้ทำละเมิด แต่เจ้าของที่ดินห้ามได้เสนอ เมื่อห้าม
แล้วขังฝ่าฝืนก็ต้องตกเป็นผู้ละเมิด ถ้าไม่ห้ามการผ่านหรือเข้าไปในที่ดินดังกล่าวบ่อมถือว่า
อาศัยอำนาจของผู้ผ่านหรือเข้าไปเอง และถ้าเป็นเวลา 10 ปี หรือกว่า 10 ปีขึ้นไป ที่ดินที่ถูก
ผ่านหรือเข้าไปก็ต้องตกอยู่ในการจำยอม

ดูแล้ง คนทัวไป วัวควาย ล้อเลื่อน ใช้ทางพิพาทกว้าง 4 ศอก ฤคุทำนา
เฉพาะคนอย่างเดียวเท่านั้นใช้ทางพิพาทกว้าง 1 ศอก โดยไม่ต้องขออนุญาตใครเป็นเวลา
10 ปี หรือเกิน 10 ปีขึ้นไป ทางพิพาทย์บ่อมตกเป็นการจำยอมในฤคุทำนากว้าง 1 ศอก ฤคุ
นอกนั้นกว้าง 4 ศอก โจทก์เพิ่งได้อาภาระนื้อไปทำงานและพากลับบ้านด้วยโดยผ่านทาง
พิพาทเป็นเวลา 2 ปี ไม่ทำให้ทางพิพาทดกเป็นการจำยอมเกินกว่า 1 ศอกเพื่อให้ระบ็น
ผ่านในฤคุทำนาด้วย

คำพิพากษากฎิกาที่ 3382/2522 ทางพิพาทใช้เพื่อประโยชน์ที่ดินของโจทก์
มากกว่า 10 ปี โดยจำเลยไม่ห่วงห้าม เป็นการจำยอมโดยอาชญากรรม

คำพิพากษากฎิกาที่ 326/2533 การที่ ม.เจ้าของที่ดินพิพาทดกก่อนอนุญาตให้
โจทก์ใช้สิทธิในที่พิพาทเป็นทางเดิน มิใช่ให้โจทก์ได้สิทธิเป็นทางการจำยอม แม้โจทก์ได้
ใช้สิทธิในทางพิพาทมาเป็นเวลาหลายปีก็ตาม แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิโดย
อาการที่ถือว่าเป็นปรปักษ์ต่อเจ้าของ ก็ต้องถือว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยอาศัยสิทธิของ ม.
เท่านั้น โจทก์จึงไม่ได้สิทธิการจำยอมโดยอาชญากรรม

คำพิพากษากฎิกาที่ 3164/2533 โจทก์และจำเลยทั้งสองปลูกบ้านอยู่บนที่ดิน
ซึ่งอยู่ดีดกันเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาวจากด้านทิศเหนือมาทิศใต้ ระหว่างแนวกำแพงบ้าน

โจทก์และจำเลยหั้งสองเป็นช่องว่างซึ่งมีทางน้ำแก้ดังเดิมใช้มานาน 45 ปี เป็นทางน้ำคู่กัน มาเริ่มจากหน้าบ้านถึงจุดที่อยู่ห่างจากหลักโอนดหน้าบ้าน 21 เมตร จากนั้นจึงเป็นทางน้ำร่วมกันไปจดหลังบ้าน ทางน้ำร่วมกันนี้กว้าง 50 เซนติเมตร ลึก 50 เซนติเมตร ยาว 11 เมตร สำหรับทางน้ำคู่กันมาตั้งแต่หน้าบ้านถึงตรงจุด 21 เมตรนั้น เชื่อว่าอยู่ในเขตที่ดินของแต่ละฝ่าย แต่ร่างน้ำร่วมกันตั้งแต่จุด 21 เมตร ลงมาทางทิศใต้จนจดหลังบ้าน ปรากฏว่าชายคนนี้โจทก์ลำเข้าไปในเขตที่ดินจำเลยบางส่วน และมีแนวทางน้ำบางส่วนลำเข้าไปในที่ดินโจทก์บางส่วนลำเข้าไปในที่ดินโจทก์ โดยมีทางน้ำข่องแต่ละฝ่ายคู่ขนานกันมาแต่ด้วยเดิม ดังนี้ย่อมเห็นลักษณะการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินแต่ละฝ่ายได้ว่าเป็นการใช้สิทธิในฐานะที่เป็นเพื่อนบ้านกัน เป็นการใช้โดยวิสาหะ ไม่ถือเป็นการใช้สิทธิโดยสogn เปิดเผยด้วยเจตนาให้ได้การจำยอม ที่ดินจำเลยในส่วนที่แนวทางน้ำลำเข้ามาจึงไม่ตกเป็นการจำยอมตาม ป.พ.พ.มาตรฐาน 1401

คำพิพากษฎีกาที่ 1658/2534 โจทก์ใช้ทางพิพาทมาเกินกว่า 10 ปี โดยมิได้ขออนุญาตจากจำเลยและมิใช่เป็นการใช้โดยถือวิสาหะ ทางพิพาทจึงตกเป็นทางการจำยอมโดยอาญาความ จำเลยนำสืบว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยขออนุญาตจากจำเลยโดยมิได้ให้การต่อสู้เป็นประเด็นไว้ การนำสืบดังกล่าวของจำเลยจึงเป็นการนำสืบนอกคำให้การและนอกประเด็น ไม่มีหนักอันควรรับฟัง

คำพิพากษฎีกาที่ 2560/2534 การที่ราชฎรได้ใช้ทางพิพาทเป็นทางโภกระเบือเดินผ่านที่ดินจำเลยเป็นการใช้รั่วครัวโดยวิสาหะตามประเพณีของชาวบ้าน โจทก์ซึ่งอยู่บ้านใกล้เคียงก็ได้ขออาศัยเดินผ่านที่ดินจำเลยออกสู่ถนนด้วย แต่ภายหลังโจทก์จะถอนดินขยายทางเพื่อให้รถชนตื้เข้าออกได้อย่างถาวร จำเลยจึงไม่ยอม ดังนี้ การที่โจทก์ขออาศัยเดินผ่านทางพิพาทในที่ดินจำเลยจึงเป็นการใช้ทางโดยอาศัยสิทธิของจำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งตามพฤติกรรมถือได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยถือวิสาหะ แม้โจทก์จะใช้ทางพิพาทดีดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี ทางพิพาทก็ไม่ตกเป็นทางการจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยอาญาความ

การได้การจำยอมโดยอาบุความปรปักษ์นั้น การได้สิทธิการจำยอมอย่างไร ต้องแล้วแต่ลักษณะของการจำยอมนั้น เช่น เดินผ่านที่ดินของผู้อื่นเพื่อไปทำงานทุกๆ คราว ก็ถือว่ามีเจตนาจะให้ได้สิทธิการจำยอมในการเดินผ่านเพื่อไปทำงาน แม้จะไม่ได้เดินผ่านตลอดทุกวันก็ตาม ถ้าได้เดินผ่านตลอดทุกๆ คราวเป็นเวลา 10 กว่าปีแล้ว ย่อมได้การจำยอม (คำพิพากษฎีกาที่ 1311/2506, 1120/2509)

คำพิพากษฎีกาที่ 533/2500 ใช้เกวียนขันข้าวและใช้กระเบื้องผ่านนา ชาวบ้าน เมื่อสิ้นฤดูนาแล้วมาสู່ทางในหนุ่นบ้านเป็นเวลาหลายสิบปี เพราะผ่อนผันโดยเห็นแก่ความจำเป็นหากจะขออนุญาตกันบ้างก็คงเฉพาะในคราวแรก ๆ ดังนี้ เป็นการจำยอม เมื่อสิ้นฤดูกาลตามมาตรา 1387 การไม่ใช้ทางในฤดูทำงาน ไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป

คำพิพากษฎีกาที่ 1318/2501 ใช้ทางเดินไปทำงานเป็นประจำมากกว่า 10 ปี ย่อมเป็นการจำยอม การที่ไม่ใช้ในฤดูทำงาน ไม่ทำให้การใช้ขาดตอนไม่ติดต่อ กัน

คำพิพากษฎีกาที่ 1872/2499 ชาวนาไกล์เคียงใช้สิทธิเดินเกวียนตามเส้นทางรายพิพาทในนาของจำเลย เมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวมากกว่า 10 ปีแล้ว ทางนี้ย่อมตกอยู่ใน การจำยอม ผู้เป็นเจ้าของจำต้องยอมให้เกวียนผ่านเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยว จะปิดเสียก็ได้

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

คำพิพากษฎีกาที่ 275/2508 โจทก์กับพวคใช้ทางพิพาทเป็นประจำมาเกิน กว่า 10 ปี การจำยอมย่อมเกิดขึ้นเป็นคุณแก่ที่ดิน โจทก์แล้ว การที่โจทก์ไม่ได้ใช้ทางพิพาท เป็นทางเดินผ่านตลอดปี ไม่ทำให้การใช้ทางเดินนั้นขาดตอนไม่ติดต่อ กัน

การได้การจำยอมโดยอาบุความปรปักษ์นั้น ไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิ ครอบครอง (ที่ดินมีอปล่า) หรือที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์จะต้องมีเจตนาให้ได้ใช้สอยที่ดินนั้น เป็นเวลา 10 ปี เช่นเดียวกัน

คำพิพากย์ฎีกาที่ 1568/2505 อายุความได้สิทธิที่จะนำมาใช้แก่การจำยอมโดยอนุโลมดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 นั้น ได้แก่ อายุความตามมาตรา 1382 มาตรานี้กำหนดอายุความไว้ 10 ปี โดยไม่แยกว่าจะเป็นที่คิด มีอปล่าหรือที่คิดมีโฉนด

คำพิพากย์ฎีกาที่ 1754/2505 ทางเดินพิพาทอยู่ในที่คิดโฉนดแปลงเดียวกัน ซึ่งมีเจ้าของรวมสองฝ่ายครอบครองกันมา โดยมิได้แยกกันครอบครองเป็นส่วนสัด และในระหว่างนั้นแม้ผู้เช่าห้องถาวรของเจ้าของรวมอีกฝ่ายหนึ่งจะได้ใช้ทางเดินพิพาทนั้นมาเป็นเวลา 20 ปีเศษๆตาม แต่ภายหลังเมื่อได้แบ่งแยกโฉนดครอบครองกันเป็นส่วนสัดแล้ว ยังใช้ทางเดินพิพาทนั้นต่อมาไม่ถึง 10 ปี นับแต่ได้แยกกันครอบครอง ทางเดินพิพาทย่อม ไม่เป็นทางการจำยอม

นอกจากจะใช้มาตรา 1382 ในการได้มำชี่งการจำยอมโดยอายุความปรปักษ์ แล้ว มาตรา 1401 ยังให้นำบทบัญญัติอื่นในเรื่องสิทธิครอบครองที่สามารถใช้ได้กับการครอบครองปรปักษ์ให้นำมาใช้กับการได้การจำยอมโดยอายุความปรปักษ์ในกรณีที่ไม่ขัด หรือแย้งกันด้วย เช่น การโอนการครอบครองตามมาตรา 1385 หรือการขาดการยืดดือ โดยมีเหตุสภาพชั่วคราวตามมาตรา 1377

คำพิพากย์ฎีกาที่ 113/2504 การจำยอมในเรื่องทางเดินเป็นทรัพย์สิทธิ อย่างหนึ่ง กฎหมายแพ่งเลือกถึงความสำคัญของที่คิด ไม่ใช่ส่วนตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของ

ตอนแรกโจทก์ที่ 1 เช่าที่คิดสามထาวทรัพย์ปลูกบ้านอยู่ และโจทก์ที่ 2 เช่าบ้าน อีกหลังหนึ่งอยู่ในที่คิดนั้นด้วย ระหว่างนั้นโจทก์ทั้งสองใช้ทางพิพาทดินเข้าออกสู่ ทางสาธารณะเรื่อยมา ตอนหลังโจทก์ทั้งสองซื้อที่คิดนั้นและคงใช้ทางพิพาทดิน ตลอดมา เมื่อร่วมระยะเวลาทั้งสองตอนเกิน 10 ปี โจทก์ย่อมได้การจำยอมในทางพิพาท โดยอายุความ

คำพิพากย์ฎีกาที่ 1369/2518 ผู้ซื้อที่คิดนับเวลาใช้ทางเดินเป็นการจำยอม รวมกับที่ผู้ขายที่คิดใช้มาก่อนเป็นเวลาเกิน 10 ปี จึงได้สิทธิโดยอายุความได้

การนับอายุความ 10 ปี จะเริ่มนับตั้งแต่เมื่อไรนัน มีคำพิพากษากฎีกาวินิจฉัย
ไว้ตั้งนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ 1049/2513 เดิมที่คิดเป็นแปลงเดียวกัน แต่ต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงและแบ่งขายไป อายุความได้การจำยอมในทางเดินภายในที่คิดที่แบ่งแยกไว้นี้ต้องเริ่มนับแต่เมื่อได้มีการแบ่งแยกที่คิดและโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว

คำพิพากษากฎีกาที่ 1073/2523 จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่คิดส่วนนี้โดยการครอบครองปรปักษ์ครอบสินปี โจทก์ได้ใช้สะพานทางเดินพิพาทมาเกินสินปีตั้งแต่ที่คิดเป็นแปลงเดียวกันและเป็นส่วนซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่ ซึ่งฟังได้ว่าโจทก์ได้ใช้สะพานทางเดินพิพาทโดยปรปักษ์ต่อจำเลยตั้งแต่เมื่อกรรมสิทธิ์ในที่คิดนี้เป็นต่างเจ้าของกัน อายุความได้สิทธิในการจำยอมของโจทก์ต้องเริ่มนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา ถึงวันที่จำเลยทำร้ายปีกันสะพานทางเดินพิพาทเกินกว่าสินปีแล้ว ที่คิดอันเป็นที่ตั้งสะพานทางเดินพิพาทพร้อมสะพานซึ่งตอกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโภชณ์แก่ส่วนที่คิดที่เหลือซึ่งโจทก์เป็นเจ้าของรวม จำเลยจะทำร้ายปีกันหรือรื้อทำลายสะพานทางเดินหาได้ไม่

การได้การจำยอมนั้นไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าօสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามียทรัพย์นั้นจะมีทางออกทางอื่นอยู่หรือไม่ แม้จะมีทางออกทางอื่นอีกแต่ได้ใช้สอยการยทรัพย์นั้นเป็นเวลา 10 ปี ก็ได้การจำยอมได้อีก เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่คิด แม่ที่คิดแปลงนั้นจะมีทางอื่นออกสู่สาธารณะได้อยู่แล้ว แต่ถ้านาย ก. ได้คิดผ่านที่คิดของนาย ข. ออกสู่ถนนใหญ่ ก็ยังคงให้เกิดการจำยอมในที่คิดของนาย ข. ได้อีก เพราะการจำยอมมิใช่ทางจำเป็น

คำพิพากษากฎีกาที่ 801/2510 ที่คิดแปลงหนึ่ง ๆ นั้น แม้จะมีทางออกทางอื่นได้แล้วก็อาจก่อให้เกิดทางการจำยอมทางอื่นอีกได้ และที่คิดที่มีทางออกเป็นทางการจำยอมอยู่แล้วแม้มีทางออกทางอื่นอีก ก็ไม่ทำให้ทางการจำยอมที่มีอยู่แล้วสิ้นไป

การได้การจำยอมโดยการครอบครองปรปักษ์ไม่ต้องใช้ค่าทดแทนเหมือนทางจำเป็น เว้นแต่การ ได้มาโดยผลของกฎหมาย การปลูกโรงเรือนรุกถ้ำ มาตรา 1312

ที่ต้องจ่ายค่าใช้ที่ดิน หรือการได้มาโดยทางนิติกรรมที่คู่สัญญาตกลงให้มีค่าตอบแทนการได้การจำยอม

คำพิพากษฎีกาที่ 1790/2500 ใช้ทางเดินผ่านที่ดินผู้อื่นมา 40 ปี ทางนั้นเป็นการจำยอม ซึ่งผู้ใช้ทางไม่ต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของภารทรพย์

การได้การจำยอมโดยอาบุความเป็นการได้ทรัพยสิทธิอย่างหนึ่ง ไม่อุ่ตตามมาตรา 1299 วรรค 2 และไม่ใช่การได้มาโดยนิติกรรมอันจะต้องทำเป็นหนังสือและจะทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 วรรค 1 ดังนั้นแม้ผู้ได้การจำยอมโดยการครอบครองปรปักษ์จะยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา ผู้ที่รับโอนที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินแม้จะรับโอนมาโดยเป็นบุคคลภายนอก เสียค่าตอบแทน สุจริต และจะจะทะเบียนโดยสุจริตแล้วก็ตาม จะกล่าวอ้างสิทธิว่าตนมีสิทธิเดิมกว่าผู้ได้การจำยอมโดยผลกฎหมายที่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาไม่ได้ ไม่นำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับการได้การจำยอมโดยผลของกฎหมาย เช่น นาย ก.ได้การจำยอมโดยทางปรปักษ์ที่ดินของนาย ข. แต่ต่อมานาย ข.นำที่ดินไปขายให้แก่นาย ค. โดยนาย ค.ได้ซื้อสุจริต เสียค่าตอบแทน และจะจะทะเบียนโดยสุจริตแล้ว จะอ้างให้การจำยอมนั้นสิ้นไปไม่ได้ เพราะสิทธิที่จะใช้เทียบเคียงกันได้ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ต้องเป็นสิทธิที่อยู่ในระดับเดียวกัน การจำยอมเป็นทรัพยสิทธิที่ตัดตอนกรรมสิทธิ เป็นข้อจำกัดสิทธิ์จึงไม่นำมาใช้เทียบเคียงกับกรรมสิทธิและทรัพยสิทธิอื่นๆที่อยู่ในระดับเดียวกับกรรมสิทธิ ทรัพยสิทธิที่อยู่ในระดับเดียวกับกรรมสิทธิเช่น จำนวน สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย การติดพันในอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษฎีกาที่ 800/2502 ซึ่งที่ดินมาโดยสุจริต ไม่รู้ว่าที่ดินนั้นตกอยู่ในการจำยอม ผู้ซึ่งจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้เป็นการจำยอมที่มีอยู่หนึ่งอีกดินนั้นต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษฎีกาที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยมากกว่า 10 ปี ได้การจำยอม จำเลยอ้างว่าจดทะเบียนซึ่งที่ดินมาโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีทางการจำยอมไม่ได้

แต่ถ้าเป็นกรณีการจำยอมเหมือนกัน จะนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้ได้ หรือไม่ เช่น นายแดง ได้การจำยอมโดยทางปรึกษานทางเดินในที่ดินของนายเขียว แต่ยัง มิได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ต่อมานายเขียวได้ทำนิติกรรมก่อให้เกิดการจำยอมบน ทางเดินในที่ดินแปลงนั้นให้กับนายคำ นายคำจะอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ว่าตนสูญเสียค่าตอบแทน โดยสูญเสีย และจดทะเบียนโดยสูญเสีย เพื่อให้สิทธิในการเดินบนทาง การจำยอมของนายแดง สืบไปได้หรือไม่ จะเห็นได้ว่าการจำยอมซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สิทธิ อาจมีผู้ทรงสิทธิ์ซ่อนกันอยู่ได้ในวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินสิ่งเดียวกัน เช่น ทางเดินทาง เดียวกัน บ่อน้ำบ่อเดียวกัน ใช้ร่วมกัน ไม่เกี่ยวข้องกันได้ ซึ่งข้อเท็จจริงอาจจะเป็นไปได้

แต่การจำยอมจะแบ่งแยกมิได้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502, 1470/2503 นั้น เป็นเรื่องแบ่งแยกการจำยอมแยกต่างหากจากภาระทรัพย์หรือสามยทรัพย์ กรรมสิทธิ์ กับการจำยอมมิใช่การจำยอมกับการจำยอม ถ้าเป็นทรัพย์สิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ซึ่งไม่มีทางจะมีกรณีเช่นนี้ได้ เพราะการสิทธิบางอย่างซ้ำซ้อนใน อสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ไม่ได้ เพราะจะกระทบกระเทือนหรือขัดกับการใช้สิทธิของบุคคล อื่น

ลักษณะการจำยอมเป็นการอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง ได้สิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง บนอีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง วัตถุแห่งสิทธิหนึ่งอาจจะก่อให้เกิดสิทธิการจำยอม ได้หลาย แบบในวัตถุแห่งสิทธิอันเดียวกันนั้นเองได้ เช่น บ่อน้ำ ถนน คู คลองเดียว อาจจะร่วมใช้ กันเพื่อประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ได้ ทางเดินสายเดียวอาจจะมีบ้านหลังหลังร่วมใช้ทาง การจำยอมนั้นด้วยกัน และอาจจะได้มาโดยอายุความปรึกษ์ หรือโดยทางนิติกรรม เมมื่อกันหรือต่างกันก็ได้ แต่โดยที่สิทธิการจำยอมเป็นการกระทำหรือการคเว้นตาม มาตรา 1387 จึงอาจมีสิทธิการจำยอมหลายสิทธิในวัตถุแห่งสิทธิอันเดียวกันก็เป็นได้ จะนั้นผู้ได้การจำยอมโดยนิติกรรมโดยสูญเสีย เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนโดย สูญเสียตามมาตรา 1299 วรรค 2 จึงไม่น่าจะขอให้เพิกถอนการจำยอมโดยอายุความซึ่งยังมิ ได้จดทะเบียนได้

**การจำยอมจะเกิดมีขึ้นในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของ
แผ่นดินไม่ได้**

คำพิพากษาฎีกាដี 1029/2519 ที่วัดร้างบังเป็นที่วัดอยู่ โจทก์อ้างว่าได้
การจำยอมเหนือที่วัดโดยการจำยอมไม่ได้

คำพิพากษาฎีกាដี 1353/2521 ที่คืนเงenkีนมาเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นที่
ดินที่กลับมาเป็นของรัฐตามกฎหมายที่คืนอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน มาตรา
1304 (1) จำเลยจะอ้างอาญาความได้การจำยอมเดินผ่านมิได้

(2) โดยการปลูกโรงเรือนรุกเข้าโดยสุจริต กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ
ถึงการได้การจำยอม ตามมาตรา 1312 การปลูกโรงเรือนรุกเข้า เป็นการได้การจำยอมโดย
ผลของกฎหมาย ได้การจำยอมทันทีที่ปลูกโรงเรือหักหลังรุกเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น โดย
สุจริตแม่ยังไม่ได้จดทะเบียนการจำยอม จึงก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่ผู้ที่ปลูกโรงเรือน
รุกเข้าในทันทีโดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้า
ที่ ฉะนั้น การได้การจำยอมโดยผลของกฎหมายนี้ ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่เจ้าของ
การยทรัพย์และสามຍทรัพย์ที่จะต้องใช้ราค่าใช้ที่ดิน และก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ที่จะ
ต้องไปจดทะเบียนการจำยอม สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนกับเจ้าของที่ดินเกิดขึ้น
เรียบร้อยกันได้ตั้งแต่โรงเรือนรุกเข้าโดยสุจริต ซึ่งเป็นการบังคับโดยกฎหมายให้ต้องกระทำ
ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

(3) การได้การจำยอมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความข้อหา พ.ศ. 2560 มาตรา 286

เป็นการนำการจำยอมมาใช้ในการจัดสรรที่ดิน ที่การจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่กว่าจะก้าวขึ้นได้ โดยได้รับทรัพย์สิน
หรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการ
แสดงโดยปรึกษาว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคหรือปรับปรุงให้ที่ดิน
นั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบอุตสาหกรรม ตามข้อ 30 ของ
ประมวลนี้ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผน

ผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่นเด่น สวยงามและ สนานำเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ใน การจ่าย omn เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาภารกิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่าย omn ลดไปหรือเสื่อมความสวยงามได้ และในวรรคสองให้หน้าที่ตามวรรคหนึ่งไม่ใช้บังคับถ้าผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต ข้อ 2 ตามประกาศนี้ไม่ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือองค์กรของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ประกาศคณะกรรมการปฏิริญบันนี้ ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือหกสิบวันนับแต่ในวันที่ 29 พฤษภาคม 2515

คำพิพากษากฎีกาที่ 1291/2538 จำเลยที่ 1 ที่ 2 ในฐานะผู้จัดที่ดินได้จัดถนนและสร้างว่าด้วยน้ำเป็นสาธารณูปโภคบนที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการเสร็จแล้ว ถนนและสร้างว่าด้วยน้ำจึงเป็นการจ่าย omn เป็นประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลง ซึ่งเป็นการจ่าย omn โดยผลของกฎหมายติดกับตัวทรัพย์ผูกพันบุคคลที่เป็นเจ้าของภาระจ่าย omn ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 เมื่อจำเลยที่สืบโอนที่ดินไปจึงต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพตลอดไป ตาม ป.พ.พ. 1394 และประกาศของคณะกรรมการปฏิริญบันทึก ฉบับที่ 286 จำเลยที่สืบโอนและปิดกั้นรั่วในที่ดินดังกล่าวจึงเป็นละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษากฎีกาที่ 1112/2542 จำเลยทั้งห้าร่วมกันจัดสรรที่ดิน แม้จำเลยทั้งห้าไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการปฏิริญบันทึก 286 ก็เป็นเพียงการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายเท่านั้น การดำเนินการของจำเลยทั้งห้าต้องด้วยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินข้อมูลดังกล่าว ตกอยู่ในการจ่าย omn เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยทั้งห้าจึงมีสิทธิใช้สิ่งของร่วมกับสร้างว่าด้วยน้ำที่จำเลยทั้งห้าจัดสร้างขึ้นได้

สิทธิการจำยอมซึ่งไม่ว่าจะได้มาโดยทางนิติกรรม ได้มาโดยผลของกฎหมายเป็นทรัพยสิทธิ์ตัวทรัพย์ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่ง จึงตกลิดไปยังผู้รับโอน รวมทั้งหน้าที่ของเจ้าของภารทรัพย์ด้วยเช่นเดียวกันตกติดไปกับผู้รับโอนภารทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 489/2518 สิทธิใช้ทางการจำยอมเป็นทรัพยสิทธิ์ตัวทรัพย์ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่ง จึงตกติดไปยังผู้รับโอนทรัพย์

ข้อแตกต่างระหว่างการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมกับโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

ผลของการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมนี้ ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถือว่าไม่บันทึกไว้ในฐานะทรัพยสิทธิซึ่งสามารถบังคับได้ระหว่างคู่สัญญารวมทั้งผู้สืบทอดของคู่สัญญาตามกฎหมายรถูก

คำพิพากษาฎีกาที่ 652/2513 การที่โจทก์จำเลยตกลงกันให้โจทก์บุกร้องนำผ่านที่นาของจำเลยเพื่อใช้สอยน้ำร่วมกัน แม้จะไม่ได้จดทะเบียนทรัพยสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง มีผลก่อให้เกิดบุคคลสิทธิในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา

ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีการจำยอมโดยนิติกรรมโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปให้บุคคลภายนอก เช่น ค่าตกลงให้釆ใช้ทางผ่านที่ดินของค่าได้ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมามาดำเนินขายที่ดินของตนให้กับเขียว เจียวจะปิดกันทางไม่ให้釆เดินผ่านได้ เพราะการจำยอมโดยนิติกรรมระหว่างค่ากัน釆ลงนี้ไม่บันทึกไว้ บังคับถึงเขียวซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ และเช่นเดียวกันถ้า釆ลงโอนที่ดินของตนให้กับเหลือ ค่าสามารถปิดกันทางเดินนี้ได้ เพราะเหลือเป็นบุคคลภายนอก ซึ่งต่างกันการได้การจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้การจำยอมโดยอาชญากรรมปรปักษ์ แม้จะยังไม่ได้ทำเป็น

หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่คดาม ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะอ้างว่าได้รับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจำยอมนั้นสืบไปไม่ได้ เช่น นายไก่ได้การจำยอมโดยอายุความในการเดินผ่านที่ดินของนายกบเพื่อไปทำนา ในที่ดินของตนมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี แต่นายไก่ยังไม่ได้ไปจดทะเบียนในการได้การจำยอมนั้น ต่อมานายกบได้ขายที่ดินของตนให้นายกุ้งไป กรณีนี้นายกุ้งผู้รับโอนปิดกั้นทางไม่ให้นายไก่เดินผ่านไม่ได้ ดังคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 และ 165/2522 ดังที่กล่าวมาแล้ว และถ้านายไก่ขายที่นาของตนให้กับนายเก้วแล้ว นายเก้วยื่นสามารถใช้ทางผ่านซึ่งเป็นการจำยอมนั้นได้ ไม่ว่าที่ดินซึ่งเป็นการยทรัพย์นั้นจะโอนกรรมสิทธิ์ไปให้แก่ผู้ใด และผู้รับโอนที่ดินซึ่งเป็นสามัญทรัพย์มีสิทธิใช้การจำยอมซึ่งได้มาระยะหนึ่ง แม้จะยังไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีการจำยอมโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312 ที่ เช่นเดียวกับการได้การจำยอมโดยอายุความปรับยก เพราะถือว่าเป็นการได้มาระยะหนึ่งจากนิติกรรมเหมือนกัน

ฎีกาเกี่ยวกับการได้การจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1181/2503 เจ้าของรวมในที่ดินมีโฉนด ต่างครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดเกิน 10 ปี เจ้าของรวมคนแรกได้ใช้ทางเดินในที่ดินของเจ้าของรวมคนหลังมาจนเกิน 10 ปีแล้ว เจ้าของรวมคนแรกโอนขายที่ดินส่วนของตนให้โจทก์ไป ดังนี้ โจทก์ยื่นมาได้สิทธิในการจำยอมเหนือทางเดินนี้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 237/2508 โจทก์ใช้ตอรอกพิพาทเป็นทางเดินเข้าออกจากที่ดินโจทก์สู่ทางสาธารณะมากกว่า 10 ปีแล้ว ตอรอกพิพาทจึงคงอยู่ในการจำยอมโดยอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 และมิใช่เป็นการได้มาระยะหนึ่งจากนิติกรรมอันจะต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299

คำพิพากษาฎีกานี้ 715/2521 ได้การจ่าย omn เป็นทางเดินมาโดยอุယความไม่ได้จดทะเบียนกับรัฐธรรมนูญและใช้ขันผู้จัดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สามียทรัพย์อันมิใช่เดียงกันในการได้ทรัพย์สิทธิ์ของเดียวกันได้

คำพิพากษาฎีกานี้ 1054/2534 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์คืนมาโดยทางมรดกแม้จะยังไม่ได้เปลี่ยนชื่อในโฉนดที่ดินดังกล่าวมาเป็นของตนก็ถือว่าโจทก์อยู่ในฐานะเป็นเจ้าของสามียทรัพย์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่เป็นเจ้าของภาระทรัพย์ให้เปิดทางการจ่าย omn ได้

การก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์

1. มาตรา 1388 บัญญัติว่า “เจ้าของสามียทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภาระทรัพย์ หรือในสามียทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์”

มาตรา 1389 บัญญัติว่า “ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามียทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามียทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ได้”

ในเรื่องการจ่าย omn มีหน้าที่เพียงแต่จะต้องดิเว่นกระทำการใด ๆ เป็นการเสื่อมความสะดวกแก่การใช้ภาระทรัพย์เท่านั้น เพาะภาระจ่าย omn เป็นการตัดถอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น ถ้าการจ่าย omn มีอยู่ เช่น ใจจะเพิ่มภาระแก่ภาระทรัพย์อีกมิได้ เจ้าของสามียทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำการเปลี่ยนแปลงในภาระทรัพย์ ถึงแม้ความต้องการแห่งเจ้าของสามียทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าของสามียทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ได้

การเพิ่มภาระแก่ภาระทรัพย์ หมายความถึงการก่อภาระจะ ໄรเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์อีก เช่น มีสิทธิเข้าไปตักน้ำไปใช้ในการทำเกษตรกรรมเพียง 1 ไร่ ต่ำมาจะขยายเนื้อที่ออกไปอีก 5 ไร่ ซึ่งจะต้องไปตักน้ำมาใช้เพิ่มขึ้น ถือเป็นการเพิ่มภาระแก่ภาระทรัพย์ หรือภาระจ่าย omn เป็นทางเดินจะขยายถนนออกเป็นทางให้รถยกตัววิ่งได้ก็เป็นการเพิ่มภาระแก่ภาระทรัพย์ หรือเดินใช้ทางเดินผ่านไปทำงานปีละ 1 ครั้ง จะเพิ่มโดยการเดินผ่านไปทำงานปีละ 2 ครั้ง ไม่ได้ แต่การที่เดินเป็นทางเดินแต่จะเอาหินลูกรังมาโดยถนน

หรือทำเป็นถนนคอนกรีตไม่ถือว่าเป็นการเพิ่มภาระแก่การยทรพย์ เพราะไม่ได้ขยายถนนออกไปแต่อย่างใด หรือเดินเข้าของสามยทรพย์ใช้ทางการจ่าย omn เพียงคนเดียว ต่อมา มีคนอาศัยอยู่ในสามยทรพย์เพิ่มขึ้น คนที่อาศัยในสามยทรพย์สามารถใช้ทางนี้ได้ด้วย ไม่ถือว่าเป็นการก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การจ่าย omn แต่ถ้าเดินใช้เฉพาะคนในโรงเรือนอยู่อาศัย ต่อมาจะสร้างโรงแรมขึ้นมาให้บุคคลอื่นมาพักอาศัย เช่นนี้ ถือว่าเป็นการก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่ การจ่าย omn ฉะนั้น การกระทำอย่างใดที่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรพย์ นั้นต้องแล้วแต่พฤติกรรมเป็นเรื่อง ๆ ไป โดยคุณจากลักษณะประโภชน์ของการยทรพย์นั้น ต่อสามยทรพย์ว่ามีอย่างไร จะเป็นการเพิ่มภาระแก่การยทรพย์หรือไม่ การจ่าย omn ซึ่งได้มาโดยนิติกรรมซึ่งมิได้ระบุชัดเจน โดยมิข้อจำกัดว่าประโภชน์ที่ได้รับนั้นขอบเขตแค่ไหน ก็อาจจะถูกเจ้าของสามยทรพย์ใช้ประโภชน์จากการจ่าย omn ได้มากเท่าที่ขอบเขตจะอำนวยให้ได้ แต่ถึงอย่างไรก็ตามจะก่อให้เกิดสิทธิ์ที่กับทรัพย์สิทธิ์อย่างอื่นไม่ได้ เช่น สิทธิ์หนื้อ พื้นดิน

เจ้าของสามยทรพย์ไม่มีสิทธิ์ที่จะก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรพย์ เมื่อว่าความต้องการของเจ้าของสามยทรพย์จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรก็ตาม แต่อาจจะ ตกลงกันระหว่างเจ้าของการยทรพย์กับเจ้าของสามยทรพย์เปลี่ยนแปลงการจ่าย omn ได้ ถึงแม้จะก่อภาระเพิ่มขึ้นกับการยทรพย์ ไม่ถือว่าเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือ ศีลธรรมอันดีของประชาชน ต้องทำตามมาตรา 1299 วรรค 1 มาตรา 1301 ลักษณะอย่าง ไวจะเป็นการเปลี่ยนแปลงภาระจ่าย omn ที่ไม่ก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรพย์ซึ่งเจ้าของ สามยทรพย์มีสิทธิ์ทำได้ ต้องแล้วแต่พฤติกรรมว่าลักษณะการจ่าย omn เดิมเป็นลักษณะการ กระทำหรือการงเว้นกระทำการ อย่างไร การกระทำนั้นทำให้สิทธิ์ภาระจ่าย omn มีมากขึ้น หรือเป็นปกติเหมือนเดิม

คำพิพากษากฎาที่ 5613/2540 การใช้ทางพิพาทซึ่งเป็นการยทรพย์ ในลักษณะเกินปกติแห่งการใช้รถยนต์สัญจรไปมาเข้าออกทางพิพาท โดยใช้รถยนต์ บรรทุกขนาดใหญ่จำนวนมากบรรทุกสินค้าเข้าออก เห็นได้ว่าทางพิพาทจะชำรุดเสียหาย ไม่สะดวกและน่าจะเป็นอันตรายต่อผู้อื่นที่ใช้ทาง เสียงเครื่องยนต์ กรรมกรบนรถยนต์

กวนเสียจากการตบบรรทุก รบกวนสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจนเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงในการทรัพย์อันทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การทรัพย์ ย่อมเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิหรือไม่ชอบด้วย มาตรา 1388 การที่เจ้าของสามຍทรัพย์ได้ร่วมกันตั้งเสาทำคานปิดกันมิให้รถบรรทุกขนาดใหญ่เข้าออก ส่วนรถยนต์นั่งรถยนต์บรรทุกเล็กผ่านไปมาได้ ย่อมเป็นการกระทำของผู้มีอำนาจในทางพิพากท์จะปักป้องเชิญยาต่อการกระทำอันมิชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการใช้สิทธิของเจ้าของสามຍทรัพย์ทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาการจ่าย omn ตาม มาตรา 1391 และการกระทำของจำเลยไม่เป็นการประกอบกรรมใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่าย omn ลดไปหรือเสื่อมความสะอาดตาม ป.พ.พ. มาตรา 1390 จึงไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

ถ้าเจ้าของสามียทรัพย์กระทำการเปลี่ยนแปลงในการทรัพย์หรือในสามียทรัพย์หรือความต้องการแห่งเจ้าของสามียทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปแล้วกระทำการที่ก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การทรัพย์อันทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ บ่อมเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิหรือไม่ชอบด้วย มาตรา 1388 หรือมาตรา 1389 เป็นการที่เจ้าของสามียทรัพย์กระทำการเมื่อต่อเจ้าของการยทรัพย์

คำพิพากษากฎีกาที่ 1730/2503 การทำดันคอนกรีตบนทางการจ่ายยอน ไม่เป็นการเพิ่มการจ่ายยอน

จดทะเบียนการจำยอมว่าเป็นทางเดินของผู้ที่อยู่ในโฉนดซึ่งจำเลยเป็นเจ้าของ แต่แล้วใช้ทางนี้เป็นทางรถค้ายศคี หรือมีคนอื่นชื่ออยู่ในที่ดิน โฉนดของจำเลยได้ใช้เป็นทางเดินค้ายศคี ก็ยังไม่เป็นการเพิ่มการจำยอม เพราะตามที่จดทะเบียนไม่ได้จำกัดว่ารถเดินไม่ได้ กนอื่นเดินไม่ได้

เมื่อการจดทะเบียนการจำยอมบังคับอยู่ แม้ผู้ใช้งานนั้นจะอ้างว่าเป็นทางสาธารณะ ก็ไม่ถือว่าสละสิทธิการจำยอม

คำพิพากย์คดีที่ 378/2511 ที่คืนที่ตกลงไว้ในการจำยอมเพียงให้เป็นทางคนเดินผ่านไปสู่ทางสาธารณะนั้น การปักเสาไฟฟ้า วางสายไฟฟ้าและท่อประปาบนทาง

การจ่าย omn ย่อมเป็นการเปลี่ยนแปลงในการยทรพย ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ การยทรพย

คำพิพากษากฎิกาที่ 1449/2518 การจ่าย omn เป็นทางเดินกว้าง 1.25 เมตร ไม่มีสภาพเป็นทางรถชนต์เข้าออก โจทก์เจ้าของที่ดินตอนในไม่มีสิทธิให้จำเลยเจ้าของ การยทรพยเปิดเป็นทางรถชนต์กว้าง 3 เมตร

คำพิพากษากฎิกาที่ 2250/2519 เจ้าของสามยทรพยราชซีเมนต์เทคโนโลยี บนทางการจ่าย omn เป็นการตกลงแต่งให้ทางดังกล่าวสวยงามคงทนถาวรขึ้น เมื่อทาง การจ่าย omn นั้นเพียงแต่ใช้เดินหรือรถแล่นเข้าออกเท่านั้น มิได้ใช้เพื่อกิจการอื่นใด ที่ไม่เหมาะสมในการราชซีเมนต์หรือเทคโนโลยี และไม่ปรากฏว่าได้กระทำให้เสียหาย แก่ที่ดินหรือถนนกระเทือนต่อประโภชน์ของเจ้าของการยทรพย จึงไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรพย

คำพิพากษากฎิกาที่ 101/2522 จดทะเบียนการจ่าย omn เป็นทางยาวประมาณ 10 เมตร รูปแผนที่มีเส้นปีกยาวตามมาตรฐานส่วน 35 เมตร แต่มีอักษรเรียนว่ายาว 10 เมตร จะถือตามมาตรฐานส่วนว่า 35 เมตรไม่ได้ และจะทำสะพานลงน้ำหน้าที่ดินเพื่อบรรทุกของ ลงเรือก็เป็นการเพิ่มภาระ ทำไม่ได้

คำพิพากษากฎิกาที่ 865/2523 ทางการจ่าย omn กว้าง 1 เมตร ยาวประมาณ 60 เมตร เจ้าของการยทรพยมีเขตนาโดยหัดแจ้งใช้ทางนี้เดินเท้าเท่านั้น โจทก์ผู้เป็นเจ้าของ สามยทรพยรู้เจตนาดังกล่าวดี แม่ต่อมากายหลังโจทก์จะมีรถชนต์ เป็นเหตุให้โจทก์มีความ จำเป็นต้องใช้รถชนต์ผ่านทาง โจทก์ก็ไม่มีสิทธิทำเช่นนั้นได้

คำพิพากษากฎิกาที่ 172/2540 การจดทะเบียนในที่ดินของโจทก์ระบุไว้หัด แจ้งว่าเป็นภาระจ่าย omn เรื่องทางเดินทั้งแปลง การวางท่อระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคอื่น การที่จำเลยหักส่วนที่จ้างรถบรรทุกคินเข้ามาณที่ดินของจำเลยหักส่วนที่ซึ่ง มีจำนวนหลายไร่ ถือว่าเป็นการใช้ทางภาระจ่าย omn กินควรกว่าปกติ ย่อมทำให้เกิดภาระ เพิ่มขึ้นแก่การยทรพย จำเลยหักส่วนที่ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรพยไม่มีสิทธิกระทำได้ การที่

จำเลยนำหลักปักกีดขวางมิให้รถบรรทุกดินแล่นผ่านที่การยทรัพย์เข้าไปบนดินของจำเลย
ทั้งสี่จังไม่เป็นการละเมิดต่อจำเลยทั้งสี่

คำพิพากษากฎากรที่ 3551/2543 แม้ในคำขอจดทะเบียนทางเดินจะระบุให้ใช้
เป็นทางเดิน แต่เมื่อเหตุการณ์บ้านเมืองและวิถีชีวิตของผู้คนเปลี่ยนแปลงไป ในปัจจุบัน
มีการสัญจรตามถนนและรอ กซ. กด ค ว ร ด ย น ต์ เป็นปกติธรรมชาติ เช่นเดียวกับการ
เดินเท้า จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของสามียทรัพย์อยู่ด้วย ก็ใช้รถยกต์ของตนเองและของ
บริษัท ท. ที่จำเลยที่ 1 เป็นกรรมการผู้จัดการ ในทางการจะยอมเช่นกัน การที่โจทก์เป็น<sup>เจ้าของที่ดินอันเป็นสามียทรัพย์ทั้งสี่แปลงใช้รถยกต์ผ่านทางการจะยอมซึ่งคุณเคยใช้เป็น
ทางเดินเท้ายอมเป็นการใช้ทางการจะยอมสัญจรตามปกติไม่เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่ม
ขึ้นแก่การยทรัพย์และโจทก์ทั้งสี่ยอมสีสีทิชิใช้รถยกต์เข้าออกทางการจะยอมโดย semen
หน้ากันขึ้นอยู่กับความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของเจ้าของสามียทรัพย์นั้น มิได้ขึ้นอยู่กับ
จำนวนรถยกต์ที่ใช้ว่ามีจำนวนมากหรือน้อย หากโจทก์ยังคงใช้ทางการจะยอมมิให้เกิด
ความเสียหายก็ถือว่าโจทก์มิได้ทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นแก่ทางการจะยอมนั้น ส่วนเส้าไฟฟ้าที่
จำเลยทั้งสองขอให้รื้อถอนเป็นเสาไฟฟ้าสาธารณะที่โจทก์ขอให้การไฟฟ้านครหลวงดำเนินการ
เพื่อแทนเสาไฟฟ้าเดิม ซึ่งเป็นความเปลี่ยนแปลงและความเริ่มของบ้านเมืองหาได้ทำให้
เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิปักเสาไฟฟ้าทั้งสองต้นนั้น</sup>

2. มาตรา 1390 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของการยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ
อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจะยอมลดไปหรือเสื่อมความสะอาด”

โดยหลักแล้ว เจ้าของการยทรัพย์มีหน้าที่ดูแล ไม่ขัดขวางต่อการใช้การจำ
ยอม ไม่มีหน้าที่ช่วยเหลืออะไรในการใช้การจะยอม และนอกจากนั้นกฎหมายยังกำหนด
ลงไว้อกว่าห้ามมิให้เจ้าของการยทรัพย์กระทำการใด ๆ ซึ่งถือว่าเป็นการกระทำผิดหน้าที่
ของเจ้าของการยทรัพย์ โดย

- 1) ทำให้ประโยชน์แห่งการจะยอมลดไป หรือ
- 2) ทำให้การใช้การจะยอมเสื่อมความสะอาด

การทำให้ประโยชน์แห่งการจะยอมลดไป เช่น มีทางผ่านเป็นทางรถยกต์

ทำลายถนนเสียให้เหลือเพียงแค่ทางเดินเท่านั้น เช่นนี้จะกระทำมิได้ เป็นการละเมิดสิทธิของผู้ใช้การจ่าย omn หรือกรณีที่ทำให้เสื่อมความสะอาดโดยอาจมาสิ่งของมาก็ขวางทางการจ่าย omn แต่ถ้าอย่างไรก็ตาม ถ้าถึงกับกระทำให้ใช้การจ่าย omn ไปไม่ได้เลย เช่น บ่อน้ำน้ำนึ่น ติดภารจ่าย omn ก็อาจฟ้าไปปีคตายเสีย ไม่สามารถใช้น้ำในบ่อน้ำได้ เป็นกรณีที่มิใช่ลคหรือเสื่อมความสะอาด แต่เป็นการขัดขวางโดยตรงในการใช้การจ่าย omn ซึ่งกฎหมายกำหนดให้เจ้าของภารจารพย์ต้องยอมรับกรรมหรือองค์เวนใช้สิทธิ ฉะนั้น ถ้ากระทำเช่นนี้ถือว่าเจ้าของที่ดินไม่ยอมรับกรรมตามมาตรฐาน 1387 ซึ่งจะกระทำไม่ได้ และถือเป็นละเมิดต่อเจ้าของสามยทรพย์ด้วย เจ้าของสามยทรพย์มีสิทธิฟ้องร้องให้กลับใช้การจ่าย omn ได้อีก และรวมถึงเรียกค่าสินใหม่ทดแทนได้ด้วย ซึ่งเช่นเดียวกับการก่อให้เกิดการจ่าย omn ลคหรือเสื่อมความสะอาด ก็สามารถฟ้องให้กลับคืนดังเดิม โดยขอให้ปลดเปลี่ยนการขัดขวางนั้น รวมทั้งเรียกค่าสินใหม่ทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย เจ้าของสามยทรพย์มีสิทธิฟ้องร้องให้กลับใช้การจ่าย omn ได้อีก และรวมถึงเรียกค่าสินใหม่ทดแทนได้ด้วย เช่น เคยใช้ทางเดินการจ่าย omn ไปทำงาน เจ้าของภารจารพย์ก็มาปิดกั้นถนนหรือกระทำการใด ๆ ทำให้เขากลับเข้าไปบนข้าวในนาไม่ได้ ทำให้ข้าวในนาเสียหาย หรือไม่สามารถเข้าไปเก็บเกี่ยวข้าวในนาได้จนเลยเวลาฝนตกลงมาทำให้ข้าวในนาเสียหาย จะฟ้องร้องให้เปิดทางและเรียกค่าสินใหม่ทดแทนความเสียหายได้ด้วย

คำพิพากษากฎิกาที่ 898/2510 ทางพิพากษาอยู่ในการจ่าย omn โจทก์ได้มามโดยอาชุความ จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่พิพากษาตั้งอยู่ก็ไม่มีอำนาจจะปิดทางพิพากษา ส่วนจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินมาจากผู้อื่นก็ล้อมรั้วกินทางเข้ามาในทางพิพากษา การกระทำดังกล่าวเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์อยู่ในตัว โจทก์จึงชอบที่จะฟ้องให้จำเลยปิดทางได้

คำพิพากษากฎิกาที่ 717/2519 การจ่าย omn ในทางกว้าง 3 เมตร สำหรับคนและรถบรรทุกผ่านเข้าออก ไม่ปรากฏว่าบรรทุกของสูงเท่าใด ต้องถือตามกฎหมายซึ่งบรรทุกได้สูงไม่เกิน 3 เมตร ต้องรือกันสาดและคานที่รุกข้ามทางส่วนที่สูงไม่เกิน 3 เมตรออก

คำพิพากษฎีกาที่ 1679/2523 แม้ที่คินของจำเลยจะตกลอยู่ในการจำยอมเป็นทางสัญจรเพื่อประโยชน์ของที่คินโจทก์ แต่จำเลยก็ยังมีอำนาจใช้สิทธิในที่คินของตนได้เมื่อไม่เป็นการขัดประโภชน์แห่งการจำยอม

จำเลยสร้างอาคารพาณิชย์ร่อมเห็นอิบิเวณที่คินของตนที่ตกลอยู่ใน การจำยอมสำหรับใช้เป็นทางเดินและทางรถยนต์บรรทุกสูงไม่เกิน 3 เมตรจากพื้นทางเพื่อ ประโภชน์แก่ที่คินของโจทก์ เมื่อความคองกรีต 5 คานของอาคารดังกล่าวสูงพื้นดิน 5 เมตร และไม่เกิดขวางการใช้ทางพิพาท จำเลยก็ไม่ต้องรือคานนั้น

คำพิพากษฎีกาที่ 858/2511 โจทก์ได้การจำยอมในการนำกระเบื้องผ่านที่นา ของจำเลยในระยะเวลา ก่อนจำเลยทำนาเสร็จ เมื่อการทำนาของจำเลยตามที่เป็นมาจนเกิด การจำยอมนั้นเป็นการทำนาค่า ที่คินของจำเลยจึงต้องรับการจำยอมตามสภาพเดิมนั้นต่อไป จำเลยจะเปลี่ยนเป็นทำนาหัวน้ำซึ่งลงมือทำก่อนนาค้าเป็นเหตุให้โจทก์ไม่อาจนำ กระเบื้องผ่านนาในระยะนั้นไม่ได้ เพราะเป็นการทำให้เสื่อมประโภชน์แก่การจำยอมของ โจทก์ กรณีที่เจ้าของการยทรัพย์ไม่ต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษฎีกาที่ 2000/2522 ทางการจำยอมกว้าง 3 เมตร บางจุดกว้าง 2.95 เมตร เพราะรั้วสังกะสีของบ้านข้างเคียงเอียงเข้ามา จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ ป.พ.พ. มาตรา 1390 และไม่ต้องเทปูนให้ตลอด

คำพิพากษฎีกาที่ 1250/2533 ที่คินของโจทก์และจำเลยมีเขตที่คินติดต่อกัน โดยที่คินโจทก์อยู่ทางทิศเหนือของที่คินจำเลย โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่คินจำเลยเข้าออก ระหว่างบ้านโจทก์ถึงช่องบ้านกว้าง 10 ปี เป็นทางการจำยอมแล้ว ต่อมาระยะปีคทางพิพาท เมื่อทางอ่าเภอไกล่เกลี่ยจำเลยยอมเปิดทางกว้าง 1.50 เมตร แต่ที่ปากทางพิพาทด้านติดกับ ชอยยังคงมีประตูรั้วซึ่งจำเลยปีคเวลากลางคืนเปิดเวลากลางวัน ดังนี้ จำเลยไม่มีสิทธิทำรั้ว ปิดกั้นให้เคนลงกว่าเดิมและปีคในเวลากลางคืน เพราะเป็นการประกอบกรรมอันเป็นเหตุ ให้ประโภชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะอาด

คำพิพากษฎีกาที่ 5594/2541 การที่โจทก์ใช้ทางพิพาทเฉพาะในช่วงฤดูเก็บเกี่ยว เกี่ยวข้าวเข้าออกจากที่คินโจทก์สู่ทางสาธารณะเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีนั้น ย่อมทำให้ทาง

พิพากษเป็นการจำยอมเฉพาะแต่ในช่วงถูกเก็บเกี่ยวข้าวท่านนี้ มิใช่ตกเป็นการจำยอมตลอดทั้งปี เมื่อจำเลยทั้งสามทำคันคินกันทางพิพากษับนำท่อนไม้มາวางไว้ ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยทั้งสามมีหน้าที่ต้องรื้อถอนคันคินกันท่อนไม้เป็นทางพิพากษาที่มีอยู่แล้วและต้องชดใช้ค่าเสียหาย

คำพิพากษฎีกาที่ 3551/2543 การที่จำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของทางกรรมสิทธิ์ การจำยอมของให้ถอนต์ของบริษัท ท. และถอนต์ของผู้มาติดต่อธุรกิจกับบริษัท ท. จอดในทางการจำยอมในลักษณะปิดกั้น หรือกีดขวางการใช้ทางดังกล่าวเข้าออก ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการใช้ทางการจำยอมย่อมเป็นเหตุให้ประโภชน์แห่งการจะยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก โจทก์มีสิทธิห้ามจำเลยทั้งสองประกอบการดังกล่าว

อายุความฟ้องร้องขอให้เจ้าของภารทรัพย์เดิกประกอบกรรมได้ที่เป็นเหตุให้การจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกนั้น ยังคงมีอยู่ถ้าเหตุนั้นยังไม่หมดไป

คำพิพากษฎีกาที่ 4300/2543 ทราบได้ที่กำแพงคอนกรีตหรือวัสดุอื่นใดในภารทรัพย์ยังเป็นเหตุให้ประโภชน์แห่งการจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของสามียทรัพย์ เจ้าของสามียทรัพย์ย่อมฟ้องขอให้ปลดเปลี่ยนทุกๆ ได้ แม้จะเกินหนึ่งปีบันแต่ก่อสร้างก็ไม่ขาดอาญาความ (แสดงว่าศาลไม่ถือว่าการทำให้การจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกเป็นการรบกวนการครอบครองตามมาตรา 1374 จึงไม่ใช่ระยะเวลา เป็นอาญาความ)

2. มาตรา 1391 บัญญัติว่า “เจ้าของสามียทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีเจ้าของสามียทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุด ตามพฤติกรรม”

เจ้าของสามียทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมภารทรัพย์ที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารทรัพย์ได้รับประโภชน์ด้วยไข้ร้าย ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโภชน์ที่ได้รับ”

ตามมาตรา 1387 นี้ เป็นการวางแผนหลักของการจำยอมเพื่อประโภชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์อื่น แต่การใช้การจำยอมต้องเพื่อก่อประโภชน์แก่สามียทรัพย์ และโดย

หลักการจ่าย omn เป็นการตัดตอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น กฎหมายจึงบัญญัติให้ใช้การจ่าย omn เท่าที่มีสิทธิอยู่ในการจ่าย omn เท่านั้น แต่การกระทำได ๆ เพื่อรักษาและใช้การจ่าย omn เช่น ถนนทางเดินที่เป็นการจ่าย omn ทrud โกรนจึงต้องเข้าไปบูรณะทางทำให้ใช้ได้ดังเดิม หรือ ทางการจ่าย omn เป็นคลองไม่มีสะพานข้าม อาจเข้าไปก่อสร้างสะพานเพื่อใช้เดิน หรือกรณี การจ่าย omn ในบ่อน้ำ ถ้าบ่อน้ำนั้นดีนเป็นที่จะต้องเข้าไปลอกบ่อน้ำที่เป็น การจ่าย omn ได้ หรือถ้าน้ำจะท่วมการยทรัพย์ ทำความเสียหายให้แก่การยทรัพย์ทำให้ไม่อาจ ใช้การยทรัพย์ได้ เจ้าของสามยทรัพย์อาจเข้าไปทำทำงานกันน้ำในที่การยทรัพย์ได้ ถ้าไม่มี มาตรา 1391 นี้แล้วเราจะจะกระทำเช่นนี้มิได้ เพราะเป็นการเข้าไปในการยทรัพย์เพื่อกระทำการนอกเหนือสิทธิที่เป็นการจ่าย omn นั้น กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะ กระทำการได ๆ อันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจ่าย omn ได้ สิทธิที่กฎหมายให้นี้เป็นสิทธิแก่ เจ้าของสามยทรัพย์ ฉะนั้น ถ้าสามยทรัพย์นั้นมีผู้เข้าเช่าอยู่ หรือถ้าตัวเจ้าของสามยทรัพย์มิ ได้อยู่ในสามยทรัพย์นั้น จำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องนออกกล่าวให้เจ้าของมาดำเนินการ หรือผู้เช่า จะกระทำโดยถือว่าผู้เช่าเป็นตัวแทนกระทำการแทนตัวการ ได้แต่ต้องนออกกล่าวและเจ้าของ สามยทรัพย์ยินยอมหรือรับมอบอำนาจจากเจ้าของสามยทรัพย์ เนื่องจากที่กฎหมายให้ สิทธิแก่ เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะกระทำเอง ได้โดยไม่ต้องร้องขอต่อศาล และกฎหมาย บัญญัติให้กระทำได้เท่าที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งต้องแล้วแต่พฤติกรณ์และข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไปว่าอย่างไรเป็นการจำเป็น และอย่างไรเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายแก่การยทรัพย์ ได้น้อย ที่สุด ซึ่งศาลจะเป็นผู้วินิจฉัยซึ่งขาด การก่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุดนั้นจะ ต้องกระทำไปเพื่อการรักษาและการใช้การจ่าย omn นั้นเท่านั้น การรักษาหมายถึงกรณีที่ทำนุ บำรุงซ่อมแซมการจ่าย omn ที่ชำรุดทรุดโกรนไป เช่น ถนน บึง กีจการทำให้ศื้น ส่วนการ ใช้ การจ่าย omn นั้น เช่น ถนนซึ่งเป็นการจ่าย omn จะข้ามคลองได้ต้องสร้างสะพานขึ้น เพื่อให้ถนนการจ่าย omn นั้นผ่านไปได้

คำพิพากษานี้ก้าที่ 2468/2537 โจทก์ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิขอให้ ศาลบังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนสิทธิการจ่าย omn ในโฉนดของจำเลยได้ ถือเป็นการ กระทำอันจำเป็นเพื่อรักษาสิทธิของโจทก์ตามมาตรา 1391

คำพิพากษฎีคดีที่ 3217-3218 /2537 ทางพิพากษ์อยู่ในที่ดินของโจทก์ ตกอยู่ในการจะจ่ายมันในที่ดินของจำเลยทั้งสองเพียงให้คนและยานพาหนะเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเท่านั้น ขณะนี้การก่อสร้างหลังคาคลุมทางพิพากษ์ทำการทำประตูปิกกั้นทางพิพากษ์คือ หาใช่การจำเป็นเพื่อรักษาภาระจ่ายมันไม่ แม้เจ้าของเดิมจะอนุญาต การอนุญาตดังกล่าวหากข้อมูลพื้นที่มีผลตลอดไปไม่ ดังนั้นเจ้าของที่ดินเดิมหรือโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของที่ดินเดิมจะถอนการอนุญาตเสียในเวลาใดก็ย่อมได้ (ถ้าอนุญาตและได้ทำเป็นหนังสือและจะทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วการกระทำนั้นก็ขอกันทั้งคู่สัญญาและบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรค 1 ย่อมกระทำได้)

ส่วนค่าใช้จ่ายในการรักษาและใช้การจ่ายมันนั้น เจ้าของสามียทรัพย์ต้องออกเอง ตามมาตรา 1391 เป็นสิทธิที่เจ้าของสามียทรัพย์สามารถกระทำเองได้โดยไม่ต้องร้องขอต่อศาล

ค่าใช้จ่ายในการณ์วรรค 2 นี้ เป็นเรื่องรักษาซ่อมแซมภาระจ่ายมันตามวรรคแรก ถ้าเจ้าของภาระยทรัพย์มีส่วนได้ประโยชน์ด้วย ต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์นั้นด้วย กฎหมายบังคับว่าต้องอกร่วมกัน แต่การที่ให้อกร่วมกันนั้นเจ้าของสามียทรัพย์ต้องกระทำการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจ่ายมันนั้นไปเรียบร้อยแล้ว ถ้ายังไม่ได้จัดการหรือทำไปแล้วแต่ซึ่งไม่เสร็จ จะมาเรียกให้เจ้าของภาระยทรัพย์ออกค่าใช้จ่ายด้วยนั้น เจ้าของภาระยทรัพย์อาจจะเกี่ยงได้ว่าให้ดำเนินการรักษาซ่อมแซมให้เสร็จเสียก่อนกีย่อมทำได้ เพราะยังทำไม่เสร็จจึงบังมองไว้เห็นประโยชน์ที่ได้รับที่จะรู้ว่าเจ้าของภาระยทรัพย์จะต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายเท่าใด เพราะค่าใช้จ่ายต้องช่วยกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่แต่ละคนได้รับ และถึงแม่กฎหมายจะบัญญัติให้เจ้าของภาระยทรัพย์ต้องยอมออกค่าใช้จ่ายด้วยก็ตาม เจ้าของสามียทรัพย์สามารถกระทำไปได้ด้วยตนเองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของภาระยทรัพย์ก่อน และถ้าเกิดเป็นประโยชน์อะไรขึ้นแก่เจ้าของภาระยทรัพย์ จึงจะเรียกให้ออกค่าใช้จ่ายด้วยได้ หรืออาจตกลงกันเป็นกรณีพิเศษเป็นอย่างอื่นโดยส่วนราชการบังคับได้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เช่น ตกลงกันให้เจ้าของภาระยทรัพย์ออกค่าวัสดุก่อสร้าง และเจ้าของ

สามยทรพย์ออกค่าจ้างแรงงาน เป็นต้น ประโยชน์ในที่นี่หมายถึงประโยชน์อะไรก็ตาม ที่เกิดแก่การยทรพย์ทั้งสองนี้ ไม่ใช่เฉพาะส่วนที่เป็นการจ่าย omn เท่านั้น

4. สิทธิ์ข่ายการจ่าย omn ตามมาตรา 1392 บัญญัติว่า “ถ้าการจ่าย omn แต่ต้อง เพียงส่วนหนึ่งแห่งการยทรพย์ เจ้าของทรพย์นั้นอาจเรียกให้ข่ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้อง แสดงได้ว่าการขายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความ สะดวกของเจ้าของสามยทรพย์ลดน้อยลง”

สิทธิ์ข่ายการจ่าย omn ให้สิทธิ์แก่เจ้าของการยทรพย์เท่านั้น เจ้าของ สามยทรพย์ไม่มีสิทธิ์ที่จะขอข่าย เช่น ถ้าเดินใช้ทางการจ่าย omn อุ่ทางทิศเหนือ ต่อมาก็ เห็นว่าถ้าข่ายการจ่าย omn ไปอุ่ทางทิศใต้จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของการยทรพย์มากขึ้น และไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรพย์ลดน้อยลง เจ้าของการยทรพย์อาจขอข่าย ไปยังทิศใต้ แต่เจ้าของสามยทรพย์ก็อาจจะขอข่ายการจ่าย omn ได้ถ้าเจ้าของการยทรพย์ให้ ความยินยอม ซึ่งเป็นความสมัครใจของเจ้าของการยทรพย์กับเจ้าของสามยทรพย์ ก็ย่อน ทำได้

การข่ายการจ่าย omn ตามมาตรา 1392 แยกได้เป็น 4 ประการ คือ

1. เป็นสิทธิ์ของเจ้าของการยทรพย์
2. เจ้าของการยทรพย์ต้องแสดงว่าการขายนั้น ได้ประโยชน์แก่เจ้าของ การยทรพย์
3. เจ้าของการยทรพย์ต้องออกค่าใช้จ่ายเอง
4. และต้องไม่เป็นการทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรพย์ลดน้อยลง

การขายนั้นออกจากจะต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรพย์ ลดน้อยลงแล้ว เมื่อข่ายไปแล้วต้องไม่ทำให้สิทธิ์การใช้การจ่าย omn ลดน้อยลง มิฉะนั้น จะขอข่ายการจ่าย omn ไม่ได้ เว้นแต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นระหว่างเจ้าของการยทรพย์กับ เจ้าของสามยทรพย์

คำพิพากษฎีกาที่ 1949 /2537 ทางการจะย่อนที่พิพากษามีความกว้างมากกว่า 3 เมตร การที่โจทก์ทั้งสองขอให้ข้ายทางการจะย่อนไปอู่ซิดแนวเขตที่คืนของโจทก์ทั้งสองโดยให้ทางการจะย่อนเหลือความกว้างเพียง 1 เมตรนั้น แม้จะเป็นประโยชน์แก่โจทก์ทั้งสองแต่ก็ทำให้จำเลยทั้งสามได้ใช้ทางการจะย่อนแคบลงกว่าเดิม อันเป็นการกระทำที่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจะย่อนลดไป หรือความสะดวกของเจ้าของสามียทรัพย์ในอันที่จะใช้ทางการจะย่อนนี้ลดลง ต้องห้ามตามมาตรา 1390 และมาตรา 1392 โจทก์จึงไม่มีอำนาจเรียกให้ข้ายทางการจะย่อนไปยังส่วนอื่นของที่คืนของโจทก์ทั้งสองได้

คำพิพากษฎีกาที่ 2583 /2537 โจทก์เป็นเจ้าของที่คืนสามียทรัพย์ ได้ใช้ทางพิพากษาอยู่ในที่คืนของจำเลยมากกว่า 10 ปี ทางพิพากษักดิจล่าวจึงคงเป็นทางการจะย่อนแก่ที่คืนของโจทก์ ต่อมากำเลขขอให้ข้ายทางพิพากษาไปยังส่วนอื่น ของที่คืนจำเลยเพื่อประโยชน์ของจำเลย ทางเส้นใหม่จึงคงเป็นทางการจะย่อนแทนทางเดิมตามมาตรา 1392

ถัดมาจะของทางการจะย่อน

มาตรา 1393 บัญญัติว่า “ถ้านิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจะย่อนไว้ ท่านว่าการจะย่อนย่อมติดไปกับสามียทรัพย์ซึ่งได้กำหนดน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

ท่านว่าจะกำหนดน่ายหรือทำให้การจะย่อนตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามียทรัพย์ไม่ได้”

มาตรานี้เป็นบทบัญญัติที่ให้การจะย่อนติดไปกับสามียทรัพย์ตลอดไป แต่ตามหลักมาตรา 1393 นี้เป็นเรื่องการได้การจะย่อนโดยนิติกรรม จะทำนิติกรรมไม่ให้การจะย่อนติดตามไปกับสามียทรัพย์เมื่อกำหนดน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น ๆ ก็ย่อมทำได้ ฉะนั้น ถึงแม้หลักในเรื่องการจะย่อนนั้นเพื่อประโยชน์แห่งสามียทรัพย์จะแยกออกจากสามียทรัพย์ไม่ได้ก็ตาม แต่ถ้าการจะย่อนนั้นได้มาโดยทางนิติกรรม และมีนิติกรรมห้ามมิให้การจะย่อนติดติดไปกับสามียทรัพย์ การจะย่อนนั้นเป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อกำหนดน่ายสามียทรัพย์หรือสามียทรัพย์ตกลอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอื่น

การท่านนิติกรรมกำหนดไว้ชั่นนี้จะต้องทำตามเมื่อก่อให้เกิดการจำยอมหรือไม่ ถ้าเมื่อเกิดการจำยอมแล้วได้มานิติกรรมกันภายหลังจากกันชั่นนี้จะได้หรือไม่ แม้มาตรา 1390 จะได้บัญญัติว่า “กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจำยอม” แต่ถ้าเมื่อท่านนิติกรรมก่อการจำยอมแล้ว และต่อมาภายหลังถึงได้ท่านนิติกรรมกำหนดกันภายหลังนี้ เห็นได้ว่ามีผลใช้บังคับได้ เพราะว่าจะท่านนิติกรรมกำหนดกันเมื่อไรก็ได้ แต่ต้องไม่ลืมว่าการจำยอมเป็นทรัพย์สิทธิ์อย่างหนึ่ง ฉะนั้น การท่านนิติกรรมเปลี่ยนแปลงการจำยอมในภายหลังต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก จึงจะบริบูรณ์ใช้ขั้นบุคคลภายนอกได้

ในมาตรา 1393 นี้ใช้เฉพาะการจำยอมอันได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น ถ้าเป็นการจำยอมที่ได้มาโดยทางอื่น เช่น การจำยอมที่ได้มาโดยอายุความประปักษ์ ตามมาตรา 1382 แต่ถ้าเข้าของสารทรัพย์และเจ้าของสารทรัพย์ซึ่งได้การจำยอมโดยอายุความประปักษ์ประสงค์จะท่านนิติกรรมจำกัด เช่นเดียวกับในมาตรา 1393 นี้ ก็ย่อมทำได้แต่ไม่ใช้เป็นตามมาตรา 1393 แต่เป็น ข้อตกลงระหว่างคู่กรณีภายหลังและจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก ฉะนั้น หลักในเรื่องการจำยอมแล้วผู้รับโอนสารทรัพย์มีสิทธิ์ใช้การจำยอมได้เสมอ เพราะการจำยอมย่อมตกติดไปกับสารทรัพย์ และกรณีไม่ว่าจะเป็นการจำยอมที่ได้มาโดยวิธีใด แต่ถ้ามีนิติกรรมกำหนดไว้ชัดเจนว่าไม่ให้การจำยอมติดไปยังผู้รับโอนสารทรัพย์ ก็ย่อมกระทำได้

การจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิ์อื่นนั้น การจำหน่ายตามมาตรา 1393 นี้มีความหมายรวมทั้งของการจะจำหน่ายโดยนิติกรรม เช่น ซื้อขาย ถูกยึดทรัพย์ขายทอดตลาด การจำนอง ให้ แลกเปลี่ยน แล้วข้างหมายถึงการตกทอดโดยทางมรดก ไม่ว่าจะโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หมายถึงให้กรรมสิทธิ์ในสารทรัพย์สิ้นไปจากเจ้าของสารทรัพย์นั้นหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิ์อื่น ๆ เช่น สิทธิ์อาศัย สิทธิ์เก็บกิน สิทธิ์เหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สิทธิ์รวมทั้งสิทธิ์ที่เป็นบุคคลสิทธิ์ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า กีดขวาง ถือว่าตกไปในบังคับแห่งสิทธิ์อื่น สิทธิ์ในที่นี้จึงเป็นได้ทั้งทรัพย์สิทธิ์และบุคคลสิทธิ์

ถ้าจะตกลงระหว่างเจ้าของสามยทรพย์กับเจ้าของทรัพย์ว่าถ้าโอน
การยทรพย์ไปให้บุคคลอื่น มิให้การจำยอมต่อติดไปกับการยทรพย์ การจำยอมนั้นเป็นอัน
สิ้นสุดลงเมื่อจำหน่ายการยทรพย์หรือการยทรพย์คงอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอื่น การตกลงนี้
ย้อมกระทำและบังคับได้เช่นเดียวกัน แต่ต้องทำตามมาตรา 1299 วรรค 1 และมาตรา 1301

ส่วนตามมาตรา 1393 วรรค 2 นี้เป็นเรื่องที่ว่าจะจำหน่ายหรือทำให้สิทธิได้
รับประโยชน์ในการจำยอมต่อไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากแยกจากสามยทรพย์ไม่ได้
การจำหน่ายหรือตอกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นนั้นอยู่ในความหมายเดียวกันในวรรคแรก
การกระทำอย่างไรเป็นการจำหน่าย และสิทธินั้นหมายถึงทั้งทรัพย์สิทธิและบุคคลสิทธิ
 เพราะว่าการจำยอมมีขึ้นเพื่อประโยชน์ของสามยทรพย์ และตามหลักแล้วต้องติดไปกับ
สามยทรพย์เพื่อประโยชน์ของสามยทรพย์เสมอ เช่น นาย ก.มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของ
นาย ข. นาย ก.อาสิทธิได้รับประโยชน์ในการจำยอมไปโอนขายให้แก่นาย ค. หรือไป
จำหน่ายไว้กับนาย ค. ไม่ได้ เพราะเป็นการแยกการจำยอมกับสามยทรพย์ออกจากกัน

การแบ่งแยกการยทรพย์และสามยทรพย์ มาตรา 1394, มาตรา 1395

มาตรา 1394 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกการยทรพย์ ท่านว่าการจำยอม
ยังคงมีอยู่แก่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใดการจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการ
ท่านว่าเจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากการจำยอมได้”

ตามมาตรานี้เป็นการแบ่งแยกการยทรพย์ โดยหลักแล้วถึงแม้การยทรพย์จะ^{จะ}
ถูกแบ่งแยกออกไปอย่างไรก็ตาม การจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนในที่แบ่งแยกออก แต่ถ้าเมื่อ^{เมื่อ}
แบ่งแยกการยทรพย์ออกเป็นส่วน ๆ แล้ว ส่วนใดปลดพันจากการจำยอม เช่น การจำยอม
เป็นทางเดินอยู่ทางทิศใต้ เมื่อแบ่งการยทรพย์ระหว่างนาย ก.กับนาย ข.นั้น นาย ก.ได้ทาง
ทิศเหนือ นาย ข.ได้ทางทิศใต้ จะนั้น ส่วนของนาย ก.ไม่ติดการจำยอมไป นาย ก.จึงมีสิทธิ
ตามมาตรา 1394 ที่จะให้พ้นจากการจำยอมนั้นได้ แต่เป็นเพียงสิทธิขอให้พ้นจาก
การจำยอมเท่านั้น ไม่ใช่ว่าพอแบ่งการยทรพย์เมื่อไร ส่วนที่ไม่ถูกการจำยอมจะหลุดพันไป
เองโดยอัตโนมัติ เป็นแต่เพียงสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอมถ้าในส่วนใดการจำยอมนั้น

ไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพราะถึงแม้จะแบ่งการยทรัพย์ไปแล้วไม่ว่าส่วนที่แบ่งจะยังติดการจำยอมหรือไม่ การจำยอมก็ยังครอบงำหมดทุกส่วนของการยทรัพย์เสมอ และถึงแม้จะแบ่งแล้วก็ตาม ส่วนที่พ้นจากการจำยอมแต่เข้าของส่วนนั้นยังไม่ได้ขอให้พ้นจากการจำยอม การจำยอมก็ยังมีอยู่ตลอดไป และถ้ามีการโอนต่อไปการจำยอมก็ยังคงติดไปด้วย ถ้าการจำยอมนั้นไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับถึงบุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ถ้าการจำยอมนั้นจดทะเบียนไว้และไม่ขอให้พ้นจากการจำยอม ก็ยังผูกพันผู้รับโอนต่อไป การขอให้พ้นจากการจำยอมต้องปฏิบัติตามมาตรา 1301 และ 1299 วรรคแรก ก็อต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะการจำยอมเป็นทรัพย์สิทธิ์ย่างหนึ่งจึงใช้บังคับถึงบุคคลภายนอกได้ เช่น นาย ก. มีสิทธิ์เดินผ่านที่ดินการจำยอมของนาย ข. ต่อมานาย ข. โอนขายที่ดินนั้นให้กับนาย ค. และนาย ง. ส่วนของนาย ง. นั้นพ้นจากการจำยอม แต่นาย ง. ไม่ได้ออกข้อให้พ้นจากการจำยอม และจดทะเบียนระงับการจำยอมเสีย ต่อมานาย ค. ได้ซื้อที่ดินนั้นจากนาย ง. นาย ค. จะอ้างว่าที่ดินส่วนของนาย ง. นั้นพ้นจากการจำยอมไปแล้วไม่ได้ หรือนาย จ. ได้มาซื้อที่ดินจากนาย ง. นาย จ. จะอ้างว่าที่ดินนั้นพ้นจากการจำยอมไปแล้วไม่ได้เช่นเดียวกัน แต่เมื่อได้รับโอนมาเป็นเจ้าของก็มีสิทธิ์ที่จะเรียกให้พ้นจากการจำยอมนั้น ฉะนั้น สิทธิตามมาตรา 1394 นี้ยังคงติดไปยังผู้รับโอนส่วนที่แบ่งนั้นด้วย การแบ่งแยกการยทรัพย์นั้นไม่ว่าจะโดยเจ้าหน้าที่จ่ายโอนตามสัญญาซื้อขายหรือโดยทางมรดก หรือแบ่งโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ แต่ต้องหมายถึงการแบ่งแยกส่วนโดยมีเจ้าของต่างบุคคลกันในแต่ละส่วน ไม่ใช่การแบ่งส่วนทำประโยชน์แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยังเป็นเจ้าของเดิมอยู่ เพราะการจำยอมเมื่อเกิดขึ้นในการยทรัพย์ได้แล้วย่อมถือว่าครอบงำหมดทุกส่วนของการยทรัพย์นั้น

มาตรา 1395 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ ท่านว่าการจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าการจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดไซร์ ท่านว่าเจ้าของการยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากการจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ได้”

ตามมาตรานี้เป็นการแบ่งแยกสามยทรัพย์ แต่มาตรา 1394 เป็นการแบ่งแยกการยทรัพย์ ซึ่งการแบ่งแยกทั้ง 2 มาตราเนี้มความหมายเช่นเดียวกัน และถึงแม้สามยทรัพย์จะถูกแบ่งแยกไปแล้วก็ตาม ประโยชน์ในการจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อทุกส่วนของสามยทรัพย์ที่แยกออกไป การแบ่งแยกไม่ทำให้การจำยอมสิ้นไป เพียงแต่ถ้าเมื่อแบ่งสามยทรัพย์แล้วสามยทรัพย์บางส่วนไม่ได้ใช้การจำยอมหรือใช้ไม่ได้โดยบูรปการ เจ้าของการยทรัพย์มีสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอมอันเกี่ยวกับสามยทรัพย์ส่วนที่แยกออกไปนั้นได้ เช่น นาย ค. และนาย ข. เป็นเจ้าของสามยทรัพย์ร่วมกัน ตกลงแบ่งที่ดินนั้นคนละส่วน ทั้งส่วนที่แบ่งไปนั้นยังคงใช้การจำยอมนั้นได้อยู่ การจำยอมก็คงมีประโยชน์แก่ทั้งสองส่วน จะขอให้ปลดการจำยอมออกจากส่วนใดส่วนหนึ่งมิได้ แต่ถ้าส่วนของคนใดคนหนึ่ง เช่น ของนาย ก. ปิดกันส่วนของนาย ข. ซึ่งจะใช้การจำยอมไม่ได้โดยสภาพแล้ว ถือว่าส่วนของนาย ข. ไม่ได้รับประโยชน์ในการจำยอมอีกต่อไปแล้ว เจ้าของการยทรัพย์มีสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอมเสียก็ได้ และเป็นสิทธิที่เจ้าของการจำยอมจะกระทำการเช่นเดียวกับมาตรา 1394 และจำต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตามมาตรา 1301 เช่นเดียวกับมาตรา 1394 จึงจะใช้ขันธีบุคคลภายนอกได้ กรณีเจ้าของการยทรัพย์ไม่ขอให้พ้นจากการจำยอมหรือไม่ได้ไปจดทะเบียนรับการจำยอมส่วนนั้นเสีย ถ้ามีบุคคลภายนอกย่างเข่นในตัวอย่างข้างต้นถ้านาย ข. ขายที่ดินส่วนนั้นไปให้นาย ก. โดยนาย ก. เป็นเจ้าของคนเดียวกันเสียแล้วนั้น เจ้าของการยทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมไม่ได้

มาตรา 1396 บัญญัติว่า “การจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มาหรือใช้อยู่นั้น ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มาหรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน”

หลักในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมนั้น เจ้าของรวมทุก ๆ คนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมอยู่ในทุก ๆ ส่วน ซึ่งแบ่งแยกไม่ได้ว่ากรรมสิทธิ์ในส่วนไหน เพราะถ้าแบ่งแยกได้แล้วไม่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวม จะนั้น ถ้าเจ้าของรวมในทรัพย์สินซึ่งเป็นสามยทรัพย์นั้นได้การจำยอมไป ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมายทางใดก็ตาม เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ต้องได้รับประโยชน์ด้วยเมื่อจะไม่ได้การจำยอม

นั้น เช่น ก.ช.ค.เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง ก.ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง เข้าไปตักน้ำในที่ดินของ ง.มาใช้ในที่ดินตลอดมาจนได้การจ่าย omn โดยอายุความปรปักษ์ แม้ ข. ค.จะไม่ได้เข้าไปตักน้ำในบ่อนน้ำใช้ด้วยก็ตาม แต่เมื่อเป็นการจ่าย omn เพื่อประโยชน์ของสามียทรัพย์แล้ว ข.ค.ก็ได้รับประโยชน์ในการจ่าย omn นั้นด้วย และแม้ว่าเดิมบังไม่ได้เข้า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกันและได้การจ่าย omn มาแล้ว หรือได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น เพื่อจะให้ได้การจ่าย omn มาแต่ยังไม่ครบ 10 ปีตามอายุความปรปักษ์ก็ตาม ต่อมาได้ถลาย บมาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง มาตรา 1396 นี้บังใช้บังคับได้ เช่น นาย ก.ได้ ใช้สอยโดยมีเจตนาเพื่อให้ได้การจ่าย omn ในทางเดินผ่าน ต่อมานาย ข.และนาย ค.ได้เข้ามา ร่วมกันเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกันนาย ก. เมื่อ นาย ข.และนาย ค.เข้ามาเป็นเจ้าของร่วมกันนี้มี สิทธิที่จะร่วมใช้สอยเพื่อให้ได้ไปซึ่งการจ่าย omn โดยอายุความปรปักษ์เช่นเดียวกับนาย ก. ด้วย

การระงับสิ่นไปแห่งการจ่าย omn

ตามมาตรา 1397-1400 ได้บัญญัติในเรื่องการระงับสิ่นไปซึ่งการจ่าย omn ไว้ โดยตรงและนอกจากนี้การจ่าย omn ซึ่งได้มาโดยนิติกรรมอาจกำหนดระยะเวลาสิ่นสุดไว้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาสิ่นการจ่าย omn ก็สิ่นไปเองโดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกตามมาตรา 1301 แต่จะต้องจดทะเบียนกำหนดระยะเวลาไว้ด้วย ถ้ากำหนดระยะเวลาถ้าไม่ได้จดทะเบียนไว้จะใช้บังคับไปถึงบุคคลภายนอก ไม่ได้ แต่ถ้าเดิมไม่ได้กำหนดระยะเวลาสิ่นสุดเอาไว้ ต่อมากล่องกันภายหลังต้องนำไป จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก ฉบับนี้ การจ่าย omn ที่เกิดโดยนิติกรรมนั้นอาจกลองกันให้การจ่าย omn สิ่นไปได้โดยแสดงเจตนาของ เลิกสัญญา แต่จะใช้บังบุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อได้ปฏิบัติตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 คือจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจ่าย omn ซึ่งได้ มาโดยอายุความปรปักษ์หรือโดยผลของกฎหมาย เจ้าของสามียทรัพย์และเจ้าของ การยทรัพย์อาจมาตกลงทำสัญญากันภายหลังให้สัญญาสิ่นสุดลงเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องทำเป็น

หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข่นเดียวกัน และนอกจากนี้การจำยอมอาจสิ้นไปตามมาตรา 1394 และ 1395 ตามที่ได้อธิบายไว้แต่ต้นแล้ว

การจำยอมสิ้นไปตามมาตรา 1397 ถึง 1400

มาตรา 1397 “ถ้าภารຍทรัพย์หรือสามຍทรัพย์ถลายไปทั้งหมด ท่านว่าการจำยอมย่อมสิ้นไป”

เนื่องจากการจำยอมเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง จะนับ ถ้าวัตถุแห่งสิทธิที่รองรับเป็นทรัพย์สินถลวยไปทั้งหมด สิทธินั้นย่อมสิ้นไป เมื่อภารຍทรัพย์ถลายไปทั้งหมด การจำยอมก็ย่อมสิ้นไปด้วย แต่ถ้าเป็นการจำยอมที่แต่ต้องเพียงบางส่วน ส่วนที่แต่การจำยอมทั้งหมดถลาย การจำยอมบ่อมสิ้นไปด้วย ไม่จำเป็นต้องถลายไปหมดทั้งแหลง เช่น การจำยอมเป็นทางเดิน ต่อมากางเดินนั้นได้ถูกน้ำเชาะพังทลายไปหมด แต่ถ้าการจำยอมยังไม่ถลายไปทั้งหมดยังมีส่วนที่จะให้สามຍทรัพย์ใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น ถ้าทางนั้นเป็นทางที่รถยกตั่งได้ ต่อมากูกน้ำเชาะพังจนแคบลง แต่ก็ยังใช้เป็นทางเดินได้ การจำยอมก็ยังคงมีอยู่

สามຍทรัพย์ถลายไปต้องถลายไปทั้งหมด ถ้าถลายไปแต่ยังคงมีส่วนหนึ่ง ส่วนใดอยู่ไม่หมดไปทั้งหมดแล้ว และส่วนที่เหลือนั้นยังคงได้รับประโยชน์จาก การจำยอมอยู่แล้ว ก็ต้องถือว่าการจำยอมข้างมานี้สิ้นไป

ในกรณีที่การจำยอมถลายไปเพียงบางส่วน เจ้าของสามຍทรัพย์มีสิทธิเข้าทำการรักษาซ่อมแซมการจำยอมได้ตามมาตรา 1391 และถ้าสามຍทรัพย์ที่ถลายไปเพียงบางส่วนนั้นถ้าได้รับการซ่อมแซมแล้ว ส่วนที่ซ่อมแซมขึ้นใหม่นั้นก็ยังคงมีสิทธิในการจำยอมนั้นด้วย

การถลายไปไม่ว่าสามຍทรัพย์หรือภารຍทรัพย์ตามมาตรา 1397 ต้องเป็นการถลายไปโดยธรรมชาติ แต่ถ้าถลายไปโดยการกระทำของบุคคล ให้การจำยอมนั้นย่อมไม่สิ้นสุดไป เช่น เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นภารຍทรัพย์ซึ่งอยู่ริมน้ำไม่ต้องการให้ที่ดินติดการจำยอม จึงขุดดินที่เป็นการจำยอมริมแม่น้ำนั้นให้พังลงน้ำไป เป็นการละเมิด เช่นนี้ถือ

ว่าการจำยอมไม่สิ้นไป เจ้าของส้านยทรัพย์มีสิทธิที่จะรักษาทำการทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้ใช้การจำยอมได้เหมือนเดิมตามมาตรา 1391 และอาจจะเรียกค่าเสินใหม่ทดแทนได้ตามมาตรา 1390

มาตรา 1398 “ถ้าการยทรัพย์และส้านยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียว กัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมก็ได้ ถ้ายังมิได้เพิกถอน ทะเบียนไว้รั้ ภารจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก”

หลักในเรื่องการจำยอมนี้ เจ้าของการยทรัพย์และเจ้าของส้านยทรัพย์ต้อง เป็นของเจ้าของต่างกัน จะนั้น ถ้าส้านยทรัพย์และการยทรัพย์กล้ายเป็นของเจ้าของคนเดียวกันแล้ว เจ้าของก็มีสิทธิตามมาตรา 1389 ที่จะขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมได้ แต่มิใช่ว่าถ้ารวมกันเป็นของบุคคลเดียวกันแล้วภารจำยอมจะสิ้นไป ตามมาตรา 1389 นี้เป็นแต่เพียงสิทธิที่จะขอเพิกถอนทางทะเบียนได้เท่านั้น และการตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันนั้นจะเป็นผลทางกฎหมายหรือโดยนิติกรรมก็ได้ หรือแม้แต่การครอบครองปรปักษ์ส้านยทรัพย์หรือการยทรัพย์ซึ่งทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตาม เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นการยทรัพย์และนาย ข.ซึ่งเป็นลูกชายของนาย ก.เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส้านยทรัพย์ ต่อมามีเมื่อนาย ก.ตาย การยทรัพย์ตกได้กับนาย ข.โดยทางมรดก เช่นนี้นาย ข.ก็มีสิทธิที่จะขอเพิกถอนทางทะเบียนได้ หรือนาย ข.ได้ซื้อที่ดินภารทรัพย์นั้น

ส้านยทรัพย์และการยทรัพย์ได้กล้ายเป็นของเจ้าของคนเดียวกันโดยนิติกรรม ก็มีสิทธิขอเพิกถอนทางทะเบียนเช่นเดียวกัน หรือนาย ก.เป็นเจ้าของส้านยทรัพย์ได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินภารทรัพย์จนได้กรรมสิทธิ์เช่นนี้ นาย ก.ก็มีสิทธิขอให้เพิกถอนภารจำยอมได้ และถ้าภารจำยอมไม่ว่าจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยอาชญากรรมไร้ปักษ์แล้ว ถ้าได้จดทะเบียนภารจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การขอเพิกถอนภารจำยอมต้องเพิกถอนทางทะเบียนด้วย มิฉะนั้นจะใช้ขันต่อบุคคลภายนอกมิได้

การที่ส้านยทรัพย์และการยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันนั้นต้องเป็น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ มิใช่ได้มาด้วยสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน

เช่น นาย ก.เจ้าของสามยทรพย์ทำ นิติกรรมให้ได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินในการยทรพย์ นาย ก.ก.ไม่มีสิทธิขอเพิกถอน การจำยอมได้ และการตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย เช่น นาย ก.เจ้าของสามยทรพย์ขายที่ดินให้กับนาย ข.เจ้าของ การยทรพย์โดยนิติกรรมเป็นโน้มจะหรือโน้มผะแล้วถูกนอกล้างหรือความจริงแล้วนาย ก. มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นสามยทรพย์นั้น นาย ข.ไม่มีสิทธิขอเพิกถอนการจำยอมนั้นได้

เป็นสิทธิที่จะขอให้เพิกถอนการจำยอมเท่านั้น มิใช่ทำให้การจำยอมระงับไปเอง และการเพิกถอนนั้นจะต้องจดแจ้งลงในทะเบียนด้วยจึงจะใช้บันต่อบุคคลภายนอก ได้ จึงเป็นสิทธิของเจ้าของการจำยอมที่จะขอเพิกถอนหรือไม่ก็ได้ เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของ การยทรพย์ ต่อมาได้ซื้อที่ดินที่เป็นสามยทรพย์นั้นจากนาย ข. แต่ก็มิได้ขอเพิกถอนทาง ทะเบียน แต่ประการใด ถ้านาย ก.โอนขายสามยทรพย์หรือการยทรพย์อย่างใดอย่าง หนึ่งให้กับนาย ค.ไปโดยยังมิได้เพิกถอนการจำยอมนั้น นาย ค.ซึ่งเป็นเจ้าของการยทรพย์ หรือสามยทรพย์คนใหม่นั้นก็ไม่มีสิทธิขอเพิกถอนการจำยอมนั้นได้ ถ้านาย ค.รับโอน การยทรพย์ไป จะขอเพิกถอนการจำยอมไม่ได้ และถ้านาย ค.รับโอนสามยทรพย์ไป นาย ค.ก็สามารถใช้สิทธิในการจำยอมนั้นได้ และนอกจากนี้เมื่อนาย ก.กล้ายเป็นเจ้าของแต่ผู้ เดียวตามมาตรา 1398 แต่ยังไม่ได้เพิกถอนการจำยอมทางทะเบียน ต่อมานาย ก.ได้ให้ นาย ง.เข้าสามยทรพย์นั้น แม้ นาย ง. จะเป็นเพียงผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม นาย ง. ก็ยังมีสิทธิใช้การจำยอมนั้นได้ เพราะถือว่าการจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนของ บุคคลภายนอก เพราะถือว่าผู้เช่าเป็นบุคคลภายนอกด้วย

มาตรา 1399 “การจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป”

การจำยอมเป็นทรพยสิทธิอย่างหนึ่ง โดยหลักแล้วทรพยสิทธิมีลักษณะ คงทนถาวรไม่สิ้นไปโดยการไม่ใช้เหมือนบุคคลสิทธิ แต่ตามมาตรา 1399 นี้ได้บัญญัติ เฉพาะว่าการจำยอมนั้นสิ้นไปโดยการไม่ใช้ 10 ปีได้ เพราะการจำยอมนั้นเป็นทรพยสิทธิ ที่จำกัดตัดตอนกรรมสิทธิ์ และการจำยอมนั้นบัญญัติขึ้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรพย

จะนั่นถ้าหมดประโภชน์หรือไม่มีประโภชน์ต่อไปแล้วก็ควรให้สิ้นไป การที่ไม่ใช้การจำยอมที่จะทำให้การจำยอมสิ้นไปนั้นต้องใช้คิดต่อ กันเป็นเวลา 10 ปี ไม่ว่าจะไม่ใช้การจำยอม เพราะไม่อาจใช้ได้ เช่น ทางเดินนั้นนำหัวมหรือบ่อน้ำนั้นนำแห้งไป หรืออาจจะเป็นการสมัครใจไม่ใช้เอง เช่น มีทางเดินใหม่ที่สะดวกกว่าหรือมีน้ำประปาใช้แล้วจึงไม่จำเป็นต้องใช้น้ำในบ่อที่อยู่ในการทรัพย์อีกต่อไป

การไม่ได้ใช้การจำยอมนั้นต้องเป็นการไม่ได้ใช้การจำยอมทั้งหมดทุกส่วน ไม่ใช่บางส่วนยังใช้ได้บางส่วนเท่านั้นที่ใช้ไม่ได้ เช่น ทางเดินนำหัวมเพียงบางส่วน แต่ส่วนที่ไม่หัวมยังคงเดินໄได้ เช่นนี้ถือว่าการจำยอมนั้นยังไม่สิ้นไป การไม่ได้ใช้คิดต่อถึง 10 ปีโดยคิดต่อ กันนั้นไม่จำเป็นว่าไม่ได้ใช้ตลอดเวลา ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพฤติกรรมว่าการจำยอมนั้นมีลักษณะอย่างไร เช่น ได้การจำยอมในการเดินผ่านไปทำงาน ซึ่งในแต่ละปี จะใช้ทางเดินนั้นเพียงฤดูเก็บเกี่ยวคราวเดียว เช่นนี้ ถ้านำหัวมทางเดินจึงไม่ได้ทางนั้น เลยในฤดูเก็บเกี่ยวหรือทำงานเป็นเวลา 10 ปีคิดต่อ กัน การจำยอมก็สิ้นไป หรือนำหัวมปีหนึ่ง พอยังต่อไปน้ำก็ลดใช้เป็นทางผ่านได้ อายุความก่อสร้างของบ้านจะหัวมในฤดู ที่จะต้องใช้ทางนั้นทุกปีจนครบ 10 ปี การจำยอมจึงจะสิ้นไป

มาตรา 1399 เป็นอายุความเสียสิทธิ 10 ปีนี้ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง จะนั่น ค่าจังยกขึ้นเองได้ อายุความเริ่มนับเมื่อไม่ใช้การจำยอมนั้น ถ้าไม่ใช้การจำยอมนั้นครบ 10 ปีแล้วจะกลับมาใช้การจำยอมนั้นใหม่ไม่ได้ ถือว่าการจำยอมสิ้นไปแล้ว แต่ถ้ายังไม่ครบ 10 ปีได้กลับมาใช้ใหม่ อายุความที่ขาดการใช้การจำยอมเป็นขั้น尺度หยุดลง และการสิ้นไปโดยการไม่ใช้ตามมาตรา 1399 นี้ไม่ว่าจะเป็นการจำยอมที่ได้มารายโดยอายุความปรปักษ์ที่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแล้วหรือยังไม่ได้เปลี่ยนก็ตาม หรือได้มารายนิติกรรมก็ตาม เป็น การระจับชั่งทรัพย์สิทธิโดยผลของกฎหมายไม่อัญญาตามมาตรา 1299 วรรค 1 และมาตรา 1301 และไม่นำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้กับการจำยอมดังที่กล่าวไว้ในเรื่องการได้ทรัพย์สิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

เมื่อเป็นอายุความเสียสิทธินามาตรา 1377 วรรค 1 การสละเจตนาครอบครองหรือไม่ขัดถือทรัพย์สิ้น การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง

คำพิพากษากฎีกาที่ 3940/2540 จำเลยปลูกบ้านและทำประดูรั่วปิดก้นทางพิพากมานานประมาณ 20 ปีแล้ว หลังจากนั้น โจทก์ทั้งสองได้ใช้ทางพิพากโดยอาศัยสิทธิของจำเลยตลอดมา ถึงแม้โจทก์ทั้งสองจะเคยได้ภาระจ่ายมเหนือทางพิพากก่อนหน้านี้แล้ว แต่ต่อมาโจทก์ทั้งสองยอมรับสิทธิเหนือทางพิพากของจำเลย ฐานะของโจทก์ทั้งสองย่อมเปลี่ยนไปเป็นการใช้ทางพิพากโดยความยินยอมของจำเลยเป็นเวลานานถึง 20 ปี ดื้อได้ว่าภาระจ่ายมจะยังคงตื้นไป เพราะไม่ใช้ภาระจ่ายมเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีแล้วตามป.พ.พ. มาตรา 1399 ทางพิพากจึงไม่เป็นทางภาระจ่ายม

คำพิพากษากฎีกาที่ 178/2506 ทางซึ่งเกยตอกเป็นภาระจ่ายมขนาดให้เกวียนผ่านเข้าออกได้ แต่เจ้าของภาระพย์ได้ปลูกสร้างเบียดทางจนเกวียนผ่านเข้าออกไม่ได้มานาน 15-16 ปีแล้ว คงใช้แต่เป็นทางเดิน ดังนี้ ภาระจ่ายมในส่วนที่ใช้เกวียนผ่านเข้าออกได้ย่อมตื้นไปตามมาตรา 1399 คงเหลือแต่ส่วนที่ใช้เป็นทางคนเดิน ฉะนั้น แม้ต่อมาจะรื้อสิ่งปลูกสร้างและมีการใช้เป็นทางเกวียนกันใหม่อีกเพียง 3 ปี ก็ไม่ทำให้ภาระจ่ายมกลับมีขึ้นอีกได้ตามมาตรา 1400 หรือมาตรา 1401

การวินิจฉัยว่าภาระจ่ายมตื้นไปโดยอายุความเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับอายุความได้สิทธิและเสียสิทธิในการจ่ายม ไม่ใช้อายุความฟ้องร้อง ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โดยตรง

คำพิพากษากฎีกาที่ 721/2518 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่คืนนับเวลาที่เจ้าของเดินเดินผ่านที่คืนติดต่อกันเพื่อให้ภาระจ่ายมเหนือที่คืนนั้นได้ ถ้าเลิกใช้หากกลับมาใช้ใหม่ไม่ถึง 10 ปี ยังไม่ได้ภาระจ่ายม การกลับมาเยี่ยมบ้านเดือนละ 2-3 ครั้งไม่เป็นการใช้ทางพิพาก

คำพิพากษากฎีกาที่ 5200/2538 ปัญหาว่าจำเลยมิได้ลักทิ้งที่จะใช้ประโยชน์ในทางภาระจ่ายมในที่คืนของโจทก์เป็นเวลา 10 ปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1359 ทางภาระจ่ายมจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่นั้นเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ซึ่งศาลนี้อำนาจหยนยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ และเท่ากับเป็นกรณีที่ศาlaysกขึ้นวินิจฉัยโดยอาศัยพยาน

หลักฐานในสำนวนว่ามิใช่เป็นเรื่องที่จำเลยจะทิ้งที่จะใช้ประโยชน์ทางการจำยอมจึงยังคงมีอยู่

มาตรา 1400 “ถ้าการจำยอมหมดประโภชน์แก่สามยทรัพย์ไซร์ ท่านว่าการจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไซร์ ท่านว่าการจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตรา ก่อน

ถ้าการจำยอมยังเป็นประโภชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับการอันตกอยู่แก่ภารຍทรัพย์แล้ว ประโภชน์นั้นอยู่นักไซร์ ท่านว่าเจ้าของภารຍทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”

ท่านศาสตราจารย์ประมูล สุวรรณศร กล่าวว่า มาตรา 1400 นี้เป็นแต่เพียงทำให้การจำยอมนั้นสะดุดหยุดอยู่ชั่วคราวเท่านั้น ไม่สิ้นไปทีเดียว จนนั้นตามมาตราหนึ่งนี้แม้จะกล่าวว่าให้การจำยอมสิ้นไปก็ตาม แต่ยังอยู่ในอายุความตามมาตรา 1399 ด้วย ได้กล่าวแล้วว่าการจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1387 และเนื่องจาก การจำยอมนั้นเป็นทรัพย์สิทธิ์ที่ต้องอนุกรรมสิทธิ์ จนนั้น ถ้าการจำยอมนั้นหมดประโภชน์ แก่สามยทรัพย์แล้วก็ไม่ควรให้การจำยอมนั้นคงมีอยู่ต่อไป ในมาตราหนึ่งนี้ก็เป็นการที่ การจำยอมนั้นหมดประโภชน์แก่สามยทรัพย์แล้ว ตามปกติถ้าหมดประโภชน์ไม่ใช้ภายใน 10 ปีนี้ ถือว่าการจำยอมสิ้นไป (มาตรา 1399)

การสิ้นไปตามมาตรา 1399 ต้องครบ 10 ปีการจำยอมถึงจะสิ้นไป แต่มาตรา 1400 ที่ถ้าการจำยอมหมดประโภชน์แก่สามยทรัพย์มีอยู่ การจำยอมก็สิ้นไปทันทีไม่ต้องรอถึง 10 ปีเหมือนเช่นในมาตรา 1399 แต่ถ้ามีทางที่จะกลับมาใช้การจำยอมนั้นใหม่ได้อีกภายในระยะเวลา 10 ปีก็สามารถกลับมาใช้การจำยอมนั้นได้ใหม่ เช่น ก.ใช้ทางการจำยอมเดินผ่านไปทำงานทุกๆ วัน ต่อมา ก.ได้เลิกทำงานเสีย ทางเดินนั้นก็หมดประโภชน์แก่สามยทรัพย์แล้ว หรือถ้าเดินใช้ทางเดินเข้าออกผ่านภารຍทรัพย์สู่ถนนใหญ่ แต่ต่อมาก็มีถนนตัดผ่านสามยทรัพย์แล้ว ทางการจำยอมนั้นก็เป็นอันหมดประโภชน์ไป แต่ถ้าแม้มีการตัดถนนผ่านแต่เจ้าของสามยทรัพย์ยังใช้ทางการจำยอมอยู่ก็ยังไม่หมดประโภชน์ จะเนื่องจากเหตุผลใดเช่น เพราะ ใกล้กว่ากีบัง ไม่หมดประโภชน์(คำพิพากษารัฐกิจที่ 3038/2538)

เมื่อการจ่ายอนุมคประโภชน์ อายุความกีเริ่มนับภายในกำหนด 10 ปี แต่ถ้ากลับมาเมื่อประโภชน์อีกเมื่อใด อายุความในการไม่ใช้กีเป็นอันสะคุดหยุดลงทันที ถ้าการกลับมีประโภชน์ขึ้นมาใหม่นั้นแลบระยะเวลา 10 ปี หลังจาก การจ่ายอนุมนั้นุมคประโภชน์แล้วกีจะใช้การจ่ายอนนั้นอีก ไม่ได้

ข้อแตกต่างระหว่างมาตรา 1400 กับมาตรา 1399 นั้น มาตรา 1400 เมื่อการจ่ายอนุมคประโภชน์เมื่อใด การจ่ายอนย่อนสินไปทันที แต่มาตรา 1399 นั้นต้องรอระยะเวลา 10 ปีการจ่ายอนจึงจะสิ้นไป

การุมคประโภชน์ตามมาตรา 1400 นี้อาจจะ humiliates ประโภชน์เพราเหตุการณ์ภายนอก เช่น น้ำท่วมใช้ทางเดินไม่ได้ หรือน้ำแห้งบ่อมีน้ำใช้ หรือที่ดินนั้นถูกบังคับเวนคืน หรือเจ้าของภารทรพย์ได้แสดงเจตนาเวนคืนโดยสมัครใจให้แก่ผู้คน หรือุมคประโภชน์เนื่องจากตัวสามຍทรพย์เอง เช่น ที่ดินซึ่งเคยทำนา ต่อมาก็เลิกทำนาเสีย

คำพิพากษากฎิกาที่ 5200/2538 ภาระจ่ายอนนั้นกฎหมายมุ่งถึงประโภชน์แก่ อสังหาริมทรพย์เป็นข้อสำคัญ คำว่าุมคประโภชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1400 หมายความว่าไม่สามารถจะใช้ประโภชน์ ต่อไปได้ขณะนี้ หากกลับใช้ภาระจ่ายอนได้มีอีกภาระจ่ายอนยังมีสภาพเป็นทางซึ่งเจ้าของสามຍทรพย์จะใช้เมื่อใดก็ได้ การที่จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่นและมีสิทธิผ่านที่ดินนั้นข้าวอกทางสาธารณะได้ ไม่มีผลกระทำถึงทางภาระจ่ายอน ทางภาระจ่ายอนยังไม่สิ้นไป

คำพิพากษากฎิกาที่ 3038/2538 แม้มีทางเดินอีกทางหนึ่งแล้วออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่โจทก์นิยมใช้ทางพิพาทเนื่องจากระยะทางไกลกว่า ทางพิพาทไม่ได้ ุมคประโภชน์แก่ที่ดินของโจทก์ ทางภาระจ่ายอนจึงยังไม่สิ้นไป

มาตรา 1400 วรรค 2 บัญญัติว่า “ถ้าภาระจ่ายอนยังเป็นประโภชน์แก่ สามຍทรพย์อยู่น้ำง แต่เมื่อเทียบกับภาระอันคงอยู่แก่ภารทรพย์แล้วประโภชน์นั้นน้อยนัก

ไซร์ ท่านว่าเจ้าของภารຍทรัพย์จะขอให้พันจากภารյायอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”

ตามวรรค 2 ภารյायอมบังคงมีประโภชน์ต่อสามยทรัพย์อยู่บ้าง เช่น ถึงแม้ จะมีน้ำประปาใช้แล้ว หรืออุบล่อน้ำใช้อ่อง แต่ก็ยังมาใช้น้ำในบ่อซึ่งเป็นภารյा�ยอมในภารຍทรัพย์อยู่บ้างบางครั้งบางคราว จึงต้องเบริญเทียบระหว่างประโภชน์ที่ยังได้ใช้อยู่บ้าง กับภาระที่ภารຍทรัพย์นั้นได้รับโดยคุจากข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น ถ้าน้ำประปาหยุด ไหลดเมื่อใดจึงจะไปใช้น้ำในบ่อซึ่งอยู่ในที่ภารຍทรัพย์สักหนนั่ง เจ้าของภารຍทรัพย์จะนำที่คินซึ่งตั้งบ่อน้ำเอาไปใช้ประโภชน์อย่างอื่นก็ไม่ได้ เพราะหลักภารյा�ยอมเป็นทรัพยสิทธิ์ที่จำกัดด้วยอนุกรรมสิทธิ์ และต้องให้ภารຍा�ยอมคงไว้เพื่อประโภชน์ของสามยทรัพย์ซึ่งตามมาตรา 1390 จะทำให้เสื่อมความสะอาดหรือทำให้ประโภชน์แห่งภารຍायอมลดลงไม่ได้ เมื่อเบริญเทียบระหว่างประโภชน์ของสามยทรัพย์กับภารຍทรัพย์ที่ต้องรับภาระอยู่ ปรากฏว่าประโภชน์ที่ได้รับนั้นน้อยมาก เจ้าของภารຍทรัพย์มีสิทธิที่จะขอให้พันจากภารຍायอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน ซึ่งเป็นสิทธิของเจ้าของภารຍทรัพย์จะขอหรือไม่ก็ได้ การขอให้พันจากภารຍायอมนั้นหมายถึงการขอให้ภารຍायอมระงับไปอาจจะขอให้ภารຍायอมระงับไปทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนก็ได้ และการขอให้พันจากภารຍायอมถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพยสิทธิ์จึงต้องจดทะเบียนเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลง มิฉะนั้นจะใช้บัณฑุคคลภายนอกนี้ได้ตามมาตรา 1299 และ 1301 การขอให้พันจากภารຍायอมทั้งหมดหรือบางส่วนได้ต่อเมื่อได้ใช้ค่าทดแทน แต่ถ้าคู่กรณี ตกลงกันแตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ได้ ซึ่งก็ต้องถือหลักเคารพเจตนาของคู่สัญญา เป็นสำคัญ ค่าทดแทนนั้นต้องแล้วแต่จะตกลงกัน ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ต้องให้ศาลเป็นผู้ตัดสิน

คำพิพากษากฎาที่ 801/2510 ที่คินแปลงหนึ่ง ๆ นั้น แม้จะมีทางออกทางอื่นได้แล้วก็อาจก่อให้เกิดทางภารຍायอมทางอื่นอีกได้ และที่คินที่มีทางออกเป็นภารຍायอมอยู่แล้ว แม้มีทางออกทางอื่นอีกได้ทำให้ทางภารຍायอมที่มีอยู่แล้วสิ้นไป

มาตรา 1401 บัญญัติว่า “การจำยอมอาจได้มาโดยอาชญากรรม ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอาชญากรรมได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ตามมาตรา 1401 เป็นเรื่องให้นำบทบัญญัติในเรื่องอาชญากรรมได้สิทธิในลักษณะ ๓ คือเรื่องการครอบครองมาใช้กับการได้การจำยอมโดยอนุโลม เช่น เรื่องอาชญากรรมครอบครองปรปักษ์ (มาตรา 1382) การโอนการครอบครอง (มาตรา 1385) การขาดการยึดถือ (มาตรา 1384 และมาตรา 1377) และขั้มมีข้อสันนิษฐานที่เป็นคุณในเรื่องการครอบครองซึ่งนำมาใช้ในมาตรา 1382 ได้ก็สามารถนำมาใช้กับบทบัญญัติเรื่องการได้การจำยอมโดยอาชญากรรมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5310-5311 /2537 การได้สิทธิในทางการจำยอม โดยอาชญากรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 จะต้องเป็นการใช้ทางคังกล่าวโดยปรปักษ์ต่อเจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้ทางการจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 5082/2538 การได้สิทธิในทางพิพาทดตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 ต้องเป็นการใช้โดยความสงบโดยปิดเผย ด้วยจตนาให้ทางพิพาทนั้นตกเป็นภาระจำยอมคิดต่อกันมาเกิน สิบปี บิความร้าโจทก์และโจทก์ถือวิสาสะ ใช้ทางพิพาทผ่านที่ดินของจำเลยมาก่อน เพราะนั้นถือกันเหมือนญาติ และโจทก์เองได้ใช้ทางพิพาทด้วยปรปักษ์แม้จะใช้มาเกินกว่า สิบปี ทางพิพาทก็ไม่ตกเป็นภาระจำยอมตามกฎหมาย เมื่อจำเลยไม่ประสงค์จะให้ใช้ทางต่อไป จึงมีสิทธิทำรั่วปิดกั้นทางพิพาทได้ ไม่เป็นกรณีเมิดสิทธิของโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 1788 /2541 โจทก์ซื้อที่ดินเมื่อปี 2531 จาก ส. หลังจากที่โจทก์ซื้อมา โจทก์ได้ใช้ทางพิพาทเข้าออกสู่ถนน แก้วรูด นับถึงวันฟ้องยังไม่ถึง ๑๐ ปี ทางพิพาทจึงยังไม่ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ แม้เจ้าของที่ดินอื่นได้ใช้ทางพิพาทเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของตนเกินสิบปี แต่มื่อมีนิติได้ใช้เพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน

โจทก์ จึงนำระยะเวลาที่เจ้าของที่ดินอื่นใช้ประโยชน์ทางพิพาทดังกล่าวเพื่อทำให้ที่ดินของโจทก์ได้ภาระจำยอมโดยอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401 หาได้ไม่

คำพิพากษายা�ฎีกาที่ 178/2506 ทางซึ่งเคยยกเป็นการจำยอมขนาดให้เกวียนผ่านเข้าออกได้ แต่เจ้าของภารทรพย์ได้ปลูกสร้างเบียดทางจนเกวียนผ่านเข้าออกไม่ได้มา 15-16 ปีแล้ว คงใช้แต่เป็นทางคนเดิน ดังนี้ การจำยอมในส่วนที่ใช้เกวียนผ่านเข้าออกได้ย่อนสิ้นไปตามมาตรา 1399 คงเหลือแต่ส่วนที่ใช้เป็นทางคนเดิน ขณะนั้น แม้ต่อมาจะรื้อสิ่งปลูกสร้างและการใช้เป็นทางเกวียนกันใหม่อีกเพียง 3 ปี ก็ไม่ทำให้การจำยอมกลับมีขึ้นอีกได้ตามมาตรา 1400 หรือ 1401

การวินิจฉัยว่าการจำยอมสิ้นไปโดยอายุความเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับอายุความได้สิทธิและเสียสิทธิในการจำยอม ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้แม่จำเลยจะมิได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โดยตรง

การได้ภาระจำยอมโดยอายุความไม่นำไปใช้กับสาธารณสมบัติของแผ่นดิน มาตรา 1306

คำพิพากษายা�ฎีกาที่ 3226/2540 ที่ดินเป็นที่ดังสถานีขันส่งผู้โดยสารเป็นสถานที่ที่ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าไปใช้บริการสาธารณะดังกล่าวได้นับว่าเป็นทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304(2) ดังนั้นแม้ได้ความว่าโจทก์ทั้งสามใช้ทางพิพาทในที่ดินรายนี้เกินกว่า 10 ปีแล้ว ก็ต้องห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1306 ทางพิพาทจึงไม่ตกเป็นภาระจำยอม