

บทที่ 10 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ฉะนั้น การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจึงเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะได้มาโดยผลของกฎหมายหรือโดยทางนิติกรรมก็ได้ การได้มาโดยนิติกรรมนั้นไม่เป็นปัญหา เพราะทรัพย์สินที่จะได้มานั้น ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ต้องดูว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยนิติกรรมในรูปแบบใด ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะเช่นเรื่องซื้อขายก็ต้องนำบทบัญญัติในมาตรา 1299 วรรคแรก มาใช้บังคับ ส่วนการได้มาโดยผลของกฎหมายนั้นบัญญัติไว้ในมาตรา 1308 ถึงมาตรา 1334

การได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย

ที่งอกริมตลิ่ง

มาตรา 1308 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่งอกริมตลิ่ง หมายความว่าที่ดินซึ่งตามปกติน้ำท่วมไม่ถึง เดิมเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึงต่อมาได้งอกเจยขึ้นจนน้ำท่วมไม่ถึง อาจจะค่อย ๆ งอกขึ้นโดยกระแสน้ำได้พัดพาเอากรวดหินดินทรายเข้ามาทับถมจนที่ชายตลิ่งนั้นสูงขึ้นจนเป็นที่งอกริมตลิ่ง ฉะนั้น ที่งอกริมตลิ่งจึงเกิดโดยธรรมชาติ ค่อย ๆ งอกเพิ่มขึ้นจากฝั่งออกไป มีช่องอกจากท้องน้ำเข้ามาหาตลิ่ง ถ้ามีคนนำดินมาถมตลิ่ง เพื่อให้ตลิ่งนั้นงอกเจยขึ้นก็ไม่ใช่ที่งอกริมตลิ่งตามมาตรา 1308 นี้ เพราะมิได้เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติ

คำพิพากษาฎีกาที่ 924/2501 ที่งอกริมตลิ่งหมายถึง ที่งอกตามธรรมชาติไม่ใช่ที่ซึ่งถมขึ้นในชายทะเล

คำพิพากษาฎีกาที่ 350/2522 ที่ดินเขินชายคลองเป็นที่ชายตลิ่งของคลองน้ำท่วมถึงรวม 3 เดือนทุกปีไม่ใช่ที่งอกจากที่ดินมีโฉนดของโจทก์

ที่งอกริมตลิ่งนั้นไม่ว่าจะเป็นที่งอกริมตลิ่งของทะเลหรือแม่น้ำลำคลอง ก็ถือว่าเป็นที่งอกริมตลิ่งตามมาตรา 1308 นี้ ที่งอกริมตลิ่งถือว่าตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น แต่ที่งอกริมตลิ่งกับที่ดินแปลงนั้นจะต้องไม่มีทางสาธารณะกั้นกลางอยู่เช่นมีถนนสาธารณะขวางอยู่

ไม่ว่าจะเป็นทางรถยนต์หรือทางเดินเท้า และมีแนวคำพิพากษาฎีกาพิพากษาว่า กรณีสำรวจทางน้ำฝนตกไหลคั่นระหว่างที่ดินกับที่นอกนั้นถือว่าไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดินที่ติดกับที่นอกนั้น

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1289/2523 ที่พิพากษาเดิมเป็นที่ขายตลิ่งน้ำท่วมถึง แล้วค่อย ๆ ออกไปทางแม่น้ำจนน้ำท่วมไม่ถึง ที่พิพากษาจึงเป็นที่อกริมตลิ่งที่ออกจากที่ดินของโจทก์ ทางเดินเลียบริมแม่น้ำระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่พิพากษาเดิมเป็นทางที่ชาวบ้านอาศัยใช้เป็นทางสัญจรไปมา แม้เมื่อ 4 ปีมานี้โจทก์ได้อุทิศให้เป็นถนนสาธารณะก็หาทำให้ที่อกซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้วตามมาตรา 1308 เปลี่ยนแปลงไม่ และจะถือว่าเป็นที่อกซึ่งออกจากถนนสาธารณะมิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1532/2509 ที่พิพากษาที่ดินในโฉนดของโจทก์มีทางหลวงคั่น ที่ดินในโฉนดและที่ดินพิพากษาจึงเป็นที่ดินคนละแปลงกัน ฉะนั้น จะถือว่าที่พิพากษาเป็นที่อกของที่ดินในโฉนดตามมาตรา 1308 มิได้

ที่อกเมื่อเกิดขึ้นแล้วจะเป็นที่อกที่สามารถมีกรรมสิทธิ์หรือจะมีเพียงสิทธิครอบครองนั้น ต้องแล้วแต่ว่าที่ดินที่ติดกับที่อกริมตลิ่งนั้นมีโฉนดหรือไม่ ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่อกนั้นก็ถือว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ได้ ถ้าที่ดินที่ติดที่อกริมตลิ่งเป็นที่ดินมือเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครองที่อกริมตลิ่งก็มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

ปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่อกริมตลิ่ง ถ้าที่อกริมตลิ่งเกิดขึ้นริมฝั่งที่ดินซึ่งหลายเจ้าของก็ต้องใช้วิธีลากเส้นตั้งฉากกับแนวริมฝั่งออกไปเป็นเส้นคู่ขนานจากริมเขตของเจ้าของที่ดินแต่ละคนซึ่งที่อกที่อยู่หน้าที่ดินซึ่งในเขตแนวเส้นขนานของผู้ใดก็เป็นของเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่อกนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 662/2507 ที่ดินมีโฉนดของจำเลยมีที่อกริมตลิ่ง จำเลยยอมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่อกนี้รวมกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนด เมื่อจำเลยจำนองที่ดินโฉนดนี้ และเมื่อโอนที่แปลงนี้เป็นการชำระหนี้จำนอง ถ้าไม่ต้องการจำนองและโอนส่วนที่เป็นที่อกด้วย จำเลยก็ต้องแสดงเจตนาไว้ให้ชัด มิฉะนั้น ที่อกนั้นจะต้องติดไปด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 905/2508 ที่อกหน้าที่ดินยอมตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

ที่อกหน้าที่ดินที่มีโฉนด เมื่อมีผู้ครอบครองเป็นส่วนสัดโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี ที่อกนั้นยอมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2502/2533 ที่ดินจำเลยตั้งอยู่ติดกับร่องน้ำสาธารณะ ประชาชนนำขยะและสิ่งของไปทิ้งจนร่องน้ำตื้นเขินเป็นที่ราบ ดังนี้ แม้ที่ดินดังกล่าวจะตื้นเขินมีระดับเสมอกับที่ดินของจำเลย แต่ก็มีใช้ที่งอกริมตลิ่งเพราะมีไผ่งอกไปจากที่ดินของจำเลย

เกาะและทางน้ำตื้นเขิน

มาตรา 1309 บัญญัติว่า “เกาะที่เกิดขึ้นในทะเลสาป หรือในทางน้ำ หรือในเขตทางน้ำของประเทศก็ดีและท้องทางน้ำที่เขินขึ้นก็ดี เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน”

เกาะที่เกิดขึ้นในทะเลสาป ทางน้ำ แม่น้ำ บึง นั้นจะเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินได้ต่อเมื่อทางน้ำ แม่น้ำ บึงนั้นต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ถ้าเกาะหรือท้องทางน้ำที่ตื้นเขินขึ้นเกิดในที่ดินที่เป็นของเอกชนแล้ว เกาะนั้นก็จะเป็นของเอกชนไม่ใช่ทรัพย์สินของแผ่นดิน สำหรับเกาะที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน เมื่อเกิดขึ้นแล้วก็จะกลายเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304 (1)

คำพิพากษาฎีกาที่ 1488/2497 ทรายมูลเกิดขึ้นกลางน้ำหน้าที่ดิน แต่มีร่องน้ำคั่น ไม่ใช่ที่งอกอันจะเป็นของเจ้าของที่ดินริมตลิ่ง

สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

มาตรา 1310 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้รู้ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินสามารถแสดงได้ว่ามิได้มีความประมาทเลินเล่อ จะบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้นและเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เว้นไว้แต่ถ้าการนี้จะทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควรไซ้รู้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างซื้อที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามราคาตลาดก็ได้”

ลักษณะสำคัญของมาตรา 1310 คือ

- (1) เป็นการปลูกโรงเรือนทั้งหลายโดยสุจริต
- (2) เจ้าของที่ดินจะประมาทเลินเล่อหรือไม่ก็ได้
- (3) โรงเรือนตกเป็นส่วนควบกับที่ดิน แต่ต้องใช้ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนให้แก่เจ้าของโรงเรือนนั้น

1. เป็นการปลูกโรงเรือนทั้งหลังโดยสุจริต

กรณีสร้างโรงเรือนลงในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1310 เป็นกรณีสร้างโรงเรือนทั้งหลังมิใช่เพียงแต่การต่อเติมโรงเรือนที่ปลูกลงแล้ว และมาตรา 1314 บัญญัติให้นำมาตรา 1310, 1311 และ 1313 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้นจึงรวมตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดิน เช่น การก่อสร้างสะพาน อนุสาวรีย์ โรงเรือน และสิ่งก่อสร้างใด ๆ ด้วยตามมาตรา 1310 และมาตรา 1314 นั้นจะต้องเข้าหลักส่วนควบตามมาตรา 144 และมาตรา 146 ด้วย เช่น เพียงแต่ก่อสร้างกระท่อมโรงจากหรือเพียงแต่เอาไม้กระดาน 2-3 แผ่น มาวางไว้เป็นสะพานก็ไม่ถือว่าเป็นกรณีก่อสร้างตามมาตรา 1314 ที่จะนำมาตรา 1310 มาใช้บังคับโดยอนุโลมได้

การสร้างโรงเรือนโดยสุจริตนั้น หมายความว่า เป็นการสร้างโดยเข้าใจผิดว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินของตน คิดว่าตนเองมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ แต่ถ้ารู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของบิดาหรือของผู้อื่น แต่บิดาหรือผู้อื่นยินยอมให้ก่อสร้าง เช่น บิดาอนุญาตให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดิน โดยกล่าวว่าถ้าบิดาตายลงจะยกที่ดินแปลงนั้นให้ตน เช่นนี้ ถือว่ามีใช้การสร้างบนที่ดินโดยสุจริตหรือกรณี นาง ก.ภริยาน้อยของนาย ข.ได้ปลูกบ้านบนที่ดินของนาย ข. โดยนาย ข.ยินยอม ไม่ถือว่านาง ก.ปลูกบ้านบนที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามมาตรา 1310 แต่ถ้าเป็นกรณีที่นาย ข.ทำสัญญายกที่ดินให้กับนาง ก.โดยตั้งใจจะไปโอนทางทะเบียนกัน และนาง ก.ก็ได้สร้างบ้านอยู่บนที่ดินนั้นแต่ยังไม่ทันโอนทางทะเบียนต่อมานาง ก.นอกใจนาย ข. นาย ข.จึงไม่ไปโอนทางทะเบียนให้และฟ้องขับไล่ นาง ก.ให้หรือถอนโรงเรือนนี้ออกไป นาง ก.อ้างตามมาตรา 1310 วรรคแรกได้ เพราะถือว่า นาง ก.ปลูกบ้านในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ถ้าปลูกสร้างโรงเรือนบนที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต แต่ต่อมาภายหลังจากสร้างเสร็จแล้วจึงทราบว่าเป็นที่ดินแปลงนั้นมีใช้ของตน เช่นนี้ก็ยิ่งถือว่าผู้นั้นสร้างโดยสุจริต โดยนำมาตรา 1310 วรรค 1 มาใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 881/2510, 511/2520)

2. เจ้าของที่ดินจะประมาทเลินเล่อหรือไม่ก็ได้

ตามมาตรา 1310 วรรคแรกนี้กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าเจ้าของที่ดินประมาทเลินเล่อหรือไม่ ฉะนั้นเจ้าของที่ดินจะประมาทเลินเล่อหรือไม่ก็นำมาตรา 1310 วรรคแรกมาใช้ได้เสมอตามมาตรา 1310 นี้ กฎหมายเน้นแต่เพียงว่า ผู้ปลูกสร้างโรงเรือนสุจริตหรือไม่เท่านั้น ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการโรงเรือนก็ไม่ต้องพิสูจน์ว่าตนประมาทเลินเล่อหรือไม่ แต่ถ้าไม่ต้องการโรงเรือนก็เป็นไปตามมาตรา 1310 วรรค 2

3. โรงเรือนตกเป็นส่วนควบกับที่ดินแต่ต้องใช้ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนให้แก่เจ้าของโรงเรือนนั้น

มาตรา 1310 เป็นข้อยกเว้นของหลักส่วนควบตามมาตรา 144 โดยเจ้าของที่ดินจะเป็นเจ้าของโรงเรือนได้แต่จะต้องชดใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น

ผลเมื่อผู้ปลูกสร้างโดยสุจริต กฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินยอมรับเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ส่วนผู้สร้างมีสิทธิได้รับค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นตามมาตรา 1310

ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น เป็นการเปรียบเทียบค่าของที่ดินขณะที่ยังไม่มีการสร้างโรงเรือนว่ามีราคาเท่าใด และเมื่อมีการสร้างโรงเรือนบนที่ดินนั้นแล้วที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้างนั้นมีราคาเท่าใด เอามาหักลบกันได้เท่าไรก็ถือเป็นราคาที่เพิ่มขึ้น ไม่ใช่ติดจากค่าสัมภาระที่นำมาใช้สร้างโรงเรือน แต่มีปัญหาว่าราคาที่ดินนั้นอาจขึ้นหรือลงได้ เราจะคิดตีราคาที่ดินโดยเอาเวลาใดเป็นเกณฑ์ เช่น เดิมที่ดินอยู่ไกลจากถนนใหญ่ราคาเพียงตารางวาละ 300 บาท ต่อมาเมื่อมีถนนตัดผ่านทำให้ที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ 1,000 บาท กรณีเช่นนี้จะต้องคิดกันตามราคาที่จะซื้อขายกันในเวลาที่คิดคำนวณค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะการปลูกสร้างนั้น เช่น ในเวลาที่ดินราคาแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นนั้นที่ดินราคาตกต่ำ เดิมเคยขายที่ดินในราคาตารางวาละ 2,000 บาท เพราะที่ดินนั้นอยู่ติดตลาด แต่ต่อมาตลาดได้ย้ายไปที่อื่นราคาที่ดินจึงตกลงมาเหลือตารางวาละ 500 บาท กรณีเช่นนี้เมื่อมีผู้มาปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริต เจ้าของที่ดินจะคิดราคาที่ดินตามราคาตั้งแต่ครั้งเดิมไม่ได้ ต้องคิดราคาที่ดินในขณะตีราคานั้นคือตารางวาละ 500 บาท ฉะนั้น ถ้าที่ดิน 100 ตารางวา ก็เป็นราคา 50,000 บาท ราคาที่ดินรวมทั้งบ้านที่ปลูกขึ้นนั้นราคา 150,000 บาท หักราคาที่ดินออก 50,000 บาท ก็เป็นราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่เจ้าของที่ดินจะต้องชดใช้ให้กับผู้ปลูกสร้างเป็นเงิน 100,000 บาท โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าผู้ปลูกสร้างได้ใช้เงินในการปลูกสร้างจริง ๆ ไปเท่าใด

“ผู้สร้างโรงเรือน” หมายถึง เจ้าของโรงเรือน มิใช่ผู้รับเหมา หรือนายช่างที่มาก่อสร้างโรงเรือน เช่น นายดำปลูกโรงเรือนลงบนที่ดินของนายเขียวโดยสุจริต โดยว่าจ้างนายแดงเป็นผู้ก่อสร้างนายแดงรับเหมาก่อสร้างทั้งค่าแรงงานและสัมภาระทั้งหมด แต่เมื่อนายแดงสร้างโรงเรือนเสร็จแล้วนายดำไม่ยอมจ่ายค่าจ้างรวมทั้งค่าสัมภาระ นายแดงจะมาเรียกร้องเอาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากนายเขียวเพราะสร้างโรงเรือนบนที่ดินของนายเขียวตามมาตรา 1310 วรรคแรกไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 200/2505 ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้น เกิดจากสิ่งปลูกสร้าง ผู้มีสิทธิจะเรียกได้คือผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเจ้าของการงานที่ว่าจ้าง ส่วนผู้รับเหมาหากมีสิทธิเรียกจากเจ้าของที่ดินไม่

กรณีสัมภาระซึ่งนำมาปลูกนั้น เช่น ไม่กระดาน อัฐ ปูน ทราย ที่นำมาปลูกสร้างขึ้นเป็นบ้านนั้น จะเป็นของผู้ใดไม่สำคัญ ถ้าผู้ปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต แม้จะขโมยไม้ของผู้อื่นมาปลูกสร้างก็เข้าตามมาตรา 1310 คือ เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น แต่ต้องชดใช้ราคาที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง การนำเอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกในที่ดินของตนต้องเป็นไปตามมาตรา 1315 ไม่ใช่มาตรา 1310 และมาตรา 1311

ตามมาตรา 1310 นี้ ไม่จำเป็นว่าที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่ว่างเปล่าอยู่ก่อน แม้จะมีสิ่งปลูกสร้างอยู่เดิมแล้วก็ตาม ถ้ามีการปลูกสร้างลงบนที่ดินนั้นอีกก็นำมาตรา 1310 มาใช้ได้แต่ต้องมีใช้กรณีที่เป็นการต่อเติมสิ่งปลูกสร้างหรือโรงเรือนที่มีอยู่เดิม

ลักษณะสำคัญของมาตรา 1310 วรรค 2 คือ

- 1) ปลูกโรงเรือนทิ้งหลังโดยสุจริต
- 2) เจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ
- 3) เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น

(1) ให้ผู้สร้างรื้อถอนทำที่ดินให้เป็นดังเดิม

(2) แต่ถ้าทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควรให้เจ้าของโรงเรือนซื้อที่ดินตามราคาตลาด

1. ปลูกโรงเรือนทิ้งหลังโดยสุจริต ซึ่งเป็นกรณีเช่นเดียวกับมาตรา 1310 วรรคแรก

2. เจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อตามมาตรา 1310 วรรค 2 เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ ซึ่งเจ้าของที่ดินมีหน้าที่ในการพิสูจน์ว่าตนมิได้ประมาทเลินเล่อแต่ในมาตรา 1310 วรรคแรก ไม่ได้บัญญัติถึงเจ้าของที่ดินว่าได้ประมาทเลินเล่อปล่อยบุคคลอื่นมาปลูกสร้างหรือไม่ได้ประมาทเลินเล่ออย่างไร ฉะนั้น ถ้าเจ้าของที่ดินคนใดประมาทเลินเล่อก็นำมาตรา 1310 วรรค 1 มาใช้บังคับได้ คือ เจ้าของที่ดินต้องยอมรับโรงเรือนและชดใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น แต่ถ้าเจ้าของที่ดินคนใดมิได้ประมาทเลินเล่อสามารถใช้ได้ทั้งมาตรา 1310 วรรค 2 หรือมาตรา 1310 วรรคแรกก็ได้ กรณีประมาทเลินเล่อ นั้น ท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุขีวะ ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึงกรณีมิได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรที่จะแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินให้ผู้อื่นรู้ เป็นกรณีที่ทำให้บุคคลอื่นหลงเข้าใจผิดมาปลูกสร้างโรงเรือนบนที่ดินนี้ แล้วไม่กั้นรั้วรอบขอบเขตให้ดี หรือทำสัญญาลักษณะอื่นใดที่จะแสดงว่าที่ดินนั้นมีเจ้าของ ทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดคิดว่าเป็นที่ดินของเขา

3. เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อตามมาตรา 1310 วรรค 2 เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งได้ดังนี้

1. ให้ผู้สร้างรื้อถอนทำที่ดินให้เป็นดังเดิม โดยมีสิทธิที่จะบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือน

และเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนโรงเรียนนั้นออกไปโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเอง และทำให้ที่ดินเป็นดังเดิมเหมือนกับก่อนเข้ามาปลูกสร้าง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1423/2497 ปลูกสร้างโรงเรียนและต้นไม้ในที่ดินของบุคคลอื่น ถ้าเจ้าของมิได้ประมาทเลินเล่อก็อาจเรียกคืนได้ตามสภาพเดิม โดยไม่ต้องใช้ค่าทดแทนตามมาตรา 1310 วรรค 2

2. ถ้าการรื้อถอนจะทำได้โดยเงินพอควรให้เจ้าของโรงเรียนซื้อที่ดินตามราคาตลาดเช่น โรงเรียนนั้นเป็นตึก เวลารื้อถอนจะต้องทะเลาะตีกนั้นลง ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมาก และเมื่อรื้อถอนแล้วทำให้ต้องเสียหายเกินสมควรไป เจ้าของที่ดินจะบอกปิดตามข้อยกเว้นของมาตรา 1310 คือ เจ้าของที่ดินมีสิทธิเพียงที่จะบังคับให้ผู้สร้างโรงเรียนซื้อที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามราคาตลาด

ความเสียหายเกินสมควรนี้ ท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้ให้ความเห็นว่า ให้นำมาตรา 1514 มาประกอบ หมายถึงเสียหายเกินกว่าครึ่งของราคาตลาดของโรงเรียนที่จะรื้อถอนไป

การบังคับซื้อที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนนั้น ต้องดูด้วยว่าโรงเรียนนั้นปลูกในเนื้อที่ที่ดินเพียงใด เช่น ที่ดินจำนวน 10 ไร่ แต่ปลูกสร้างลงเพียง 100 ตารางวา จะบังคับให้ผู้ปลูกสร้างซื้อทั้ง 10 ไร่ไม่ได้ และจะต้องคำนึงด้วยว่า การบังคับซื้อนั้นจะทำให้ส่วนที่ดินที่เหลืออยู่นั้นจะยังคงใช้ทำประโยชน์อย่างอื่นได้ เช่น นำไปซื้อขายต่อไป หรือยังคงนำมาปลูกสร้างตึก อาคาร โรงเรียนอย่างอื่นอีกได้

มาตรา 1310 ไม่นำมาใช้กับที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ถ้าเจ้าของโรงเรียนปลูกสร้างโรงเรียนบนที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้จะปลูกสร้างโดยสุจริตก็ต้องรื้อถอนออกไป จะนำมาตรา 1310 มาบังคับให้รัฐต้องยอมรับโรงเรียนนั้นไม่ได้

สร้างโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต

มาตรา 1311 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตไซ้ร ท่านว่าบุคคลนั้นต้องทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ เว้นแต่เจ้าของจะเลือกให้ส่งคืนตามที่เป็นอยู่ ในกรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินต้องใช้ราคาโรงเรียนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรียนนั้นแล้วแต่จะเลือก”

ตามมาตรา 1311 นี้เป็นการสร้างโรงเรียนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยไม่สุจริต ซึ่งโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะต้องอยู่ในหลักของเรื่องส่วนควบเช่นเดียวกับมาตรา 1310 ด้วย

ผู้สร้างโรงเรือนตามมาตรานี้มีความหมายเช่นเดียวกับมาตรา 1310 คือ หมายถึง เจาะเจ้าของโรงเรือนเท่านั้น

คำว่า **ไม่สุจริต** นั้น หมายถึงว่ารู้ว่าที่ดินนั้นตนไม่ใช่เจ้าของหรือเป็นผู้มีสิทธิอื่นใดที่จะปลูกสร้างได้ เช่น กรณีตามตัวอย่างในมาตรา 1310 บิดาอนุญาตให้บุตรปลูกบ้านลงในที่ดินของตน ก็ต้องถือว่าเป็นการปลูกสร้างโดยไม่สุจริตตามมาตรา 1311 คือ รู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของบิดาตน เป็นการปลูกสร้างโดยรู้อยู่แก่ใจว่าเป็นของบุคคลอื่นเช่นนี้ ไม่ถือว่าเป็นการปลูกสร้างโดยสุจริตตามมาตรา 1310 เพราะบทมาตรานี้ตีความหมายอย่างแคบโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินที่จะเสียหายเป็นสำคัญ

ในกรณีปลูกสร้างโรงเรือนตามสัญญาเช่า อย่างใดจึงจะถือว่าสุจริตเช่น นายดำเช่าที่ดินแปลงหนึ่งของนายแดงเพื่อปลูกสร้างบ้านนั้น นายแดงเข้าใจผิดว่าที่ดินตามสัญญาเช่าเป็นที่ดินแปลงนั้น นายดำจึงปลูกสร้างบ้านลงไป แต่ความจริงที่ดินตามสัญญาเช่านั้นเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง กรณีเช่นนี้ถือได้ว่านายดำกระทำโดยสุจริตจึงสามารถกล่าวอ้างตามมาตรา 1310 วรรคแรก และวรรค 2 ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีเช่าที่ดินเพื่อกระทำอย่างอื่น เช่น เช่าที่ดินเพื่อทำสวนแต่กลับนำมาปลูกสร้างโรงเรือน กรณีเช่นนี้จะถือว่าปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตไม่ได้

ผลตามมาตรา 1311 นี้ ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่จะเลือกเอาอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

1. เจ้าของที่ดินจะให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนออกไปในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้น หรือ

2. ถ้าเจ้าของที่ดินอยากได้โรงเรือนนั้น เจ้าของที่ดินมีสิทธิเลือก

(1) ไร่ราคาโรงเรือน หรือ

(2) ไร่ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น

ถ้าเจ้าของที่ดินจะให้รื้อถอนโรงเรือนออกไป ผู้ปลูกสร้างโรงเรือนต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเอง คือต้องรื้อถอนและทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมแล้วส่งคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน ถ้าเป็นกรณีที่ไม่สามารถทำให้ที่ดินเป็นดังเดิมได้ เช่น เดิมที่ดินเป็นสวนลำไยซึ่งให้ผลผลิตแก่เจ้าของที่ดินทุก ๆ ปี แต่เมื่อเจ้าของโรงเรือนได้ตัดโค่นต้นลำไยลงหมด การจะทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมคงเป็นไปได้ยาก เพราะแม้จะปลูกลำไยคืนให้ครบทุกต้น แต่ก็ไม่สามารถปลูกต้นลำไยได้ต้นโตพอที่จะเก็บผลได้เหมือนเดิม กรณีที่จะถือว่าได้ทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมแล้วหรือไม่ จึงต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป และเจ้าของที่ดินอาจจะฟ้องเรียกค่าเสียหายในกรณีที่ไม่สามารถทำให้ที่ดินเป็นดังเดิมได้

คำว่า “แล้วส่งคืนเจ้าของ” นั้น ถ้าเจ้าของเห็นว่าที่ดินที่จะส่งคืนนั้นยังไม่เหมือนเดิมจึง

ยังไม่ยอมรับคืน จึงเป็นเรื่องที่จะต้องพิสูจน์กันในข้อเท็จจริงว่าผู้ปลูกสร้างได้ทำที่ดินให้เหมือนเดิมหรือยัง จึงเป็นเหตุผลที่ว่าเหตุใดกฎหมายจึงต้องบัญญัติว่า “แล้วส่งคืนเจ้าของ” ซึ่งอาจทำให้เข้าใจผิดว่าผู้ปลูกสร้างเป็นเจ้าของที่ดินจึงต้องมีการส่งคืน และอาจเข้าใจผิดไปได้ว่าเกิดสิทธิครอบครองแก่ผู้ปลูกสร้างทับสิทธิการเป็นเจ้าของในที่ดินแปลงนั้นได้ แต่ความจริงแล้วเจ้าของที่ดินยังคงเป็นเจ้าของที่ดินนั้นอยู่ สิทธิในการเป็นเจ้าของไม่เสียไปแต่อย่างใด เพราะเจ้าของอาจไม่ยอมรับคืนได้ถ้าผู้ปลูกสร้างไม่ทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิม

ถ้าเจ้าของที่ดินอยากได้โรงเรือนนั้น ก็มีสิทธิที่จะเลือกเป็นเจ้าของได้ สิทธินี้ตามมาตรา 1311 ได้นำมาตรา 144 วรรค 2 ที่ว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันใด ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาส่วนควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น ซึ่งเป็นหลักทั่วไป นำมาปรับกับมาตรา 1311 และยังให้สิทธิแก่เจ้าของในอันที่จะเลือกให้ค่าตอบแทนและเอาโรงเรือนนั้นเป็นสิทธิด้วย โดยเจ้าของที่ดินมีสิทธิเลือกได้ 2 ทาง คือ

- 1) ใช้ราคาโรงเรือน ซึ่งได้แก่ค่าสัมภาระ และค่าก่อสร้างโรงเรือน หรือ
- 2) ใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น (คิดค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับมาตรา 1310)

และมาตรา 1311 นี้ ยังนำไปใช้ตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดินและการเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติด้วยโดยอนุโลม เพราะมาตรา 1314ให้นำมาตรา 1310 มาตรา 1311 และมาตรา 1313 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1427/2497 ปลูกสร้างโรงเรือนและต้นไม้ลงในที่ดินโดยรู้ว่าไม่มีสิทธิเพราะได้ที่ดินมาโดยโมฆะกรรมเป็นการไม่สุจริต เจ้าของที่ดินเรียกที่ดินตามสภาพเดิมคืนได้ตามมาตรา 1311 โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1382/2498 ผู้เช่าต้องรื้อถอนโรงเรือนที่ปลูกในที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาผู้เช่าจะเรียกค่ารื้อถอนไม่ได้

สร้างโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น

มาตรา 1312 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดิน

เป็นค่าใช้จ่ายที่ดินนั้น และจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ต่อภายหลังโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมดเจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

ตามมาตรา 1312 เป็นการได้ภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายซึ่งเป็นการได้ทรัพย์สินโดยทางอื่นนอกเหนือจากนิติกรรม ภาระจำยอมจึงได้ไปทันทีตั้งแต่เมื่อปลูกโรงเรือนรुकแล้ว ส่วนการที่กฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกต้องไปจดทะเบียนภาระจำยอมนั้น เป็นเพียงกฎหมายบังคับให้ปฏิบัติตามเท่านั้น ไม่ใช่เพ่งจะได้ภาระจำยอมเมื่อจดทะเบียน เมื่อเป็นการได้ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ฉะนั้นจึงไม่เข้าตามมาตรา 1299 วรรคแรก ฉะนั้นภาระจำยอมตามมาตรา 1312 จึงใช้บังคับได้ถึงแม้จะยังไม่มียุทธระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกกับผู้ปลูกโรงเรือนรุกและยังไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 714/2505 ในกรณีปลูกโรงเรือนรุกเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามมาตรา 1312 เจ้าของโรงเรือนมีสิทธิขอให้จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมได้ โดยไม่ต้องรอนเกิน 10 ปี

จะนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้บังคับกับการได้ภาระจำยอมตามมาตรา 1312 ได้หรือไม่

ได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1299 ว่า ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินจำกัดตัวตนสิทธิ ผู้ได้กรรมสิทธิจะกล่าวอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 เพื่อให้ภาระจำยอมสิ้นไปไม่ได้ เช่น นาย ก.ปลูกโรงเรือนรุกที่ดินของนาย ข.โดยสุจริต นาย ข.เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกได้โอนที่ดินให้นาย ค.นาย ค.ผู้รับโอนที่ดินนั้นจะต้องรับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินเดิม จะกล่าวอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้ภาระจำยอมสิ้นไปมิได้ และถ้านาย ก.ผู้ปลูกโรงเรือนรุกโอนโรงเรือนในรูปแบบการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปให้บุคคลอื่น บุคคลผู้รับโอนนั้นก็ยังมีสิทธิไปจดทะเบียนภาระจำยอมได้อีก เพราะถือว่าเมื่อผู้ปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตมาแต่ต้นแล้ว ผู้รับโอนต่อไปก็ยังถือว่าอยู่ในฐานะผู้ได้รับโอนสิทธิโดยสุจริต จึงมีสิทธิให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนภาระจำยอมโดยผู้รับโอนโรงเรือนที่รุกมีหน้าที่ ๆ จะต้องใช้เงินค่าใช้ที่ดินแก่เจ้าของที่ดินด้วย

การรุก หมายถึงส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนที่เป็นส่วนน้อยนั้นรุกเข้าไปในเขตที่ดินของผู้อื่น ถ้าส่วนใหญ่ของโรงเรือนเข้าไปอยู่ในเขตที่ดินของบุคคลอื่น ไม่เป็นการปลูกโรงเรือนรุกตามมาตรา 1312 นี้ แต่เป็นการปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งต้องนำมาตรา 1310 และ 1311 มาใช้บังคับ

การปลูกโรงเรือนรูกล้า นอกจากจะหมายถึงเรื่องตัวบ้านที่รูกล้าออกไปแล้ว เรายังรวมถึงส่วนอื่น ๆ ของบ้านซึ่งแม้ไม่ติดกับที่ดินโดยตรงเช่น นอกชาน หลังคา บันได หรือส่วนใดส่วนหนึ่งที่จัดว่าเป็นส่วนควบกับตัวบ้านนั้นด้วย แต่ถ้าเป็นมานมู่ลี่บังตายนล้าออกไป ซึ่งไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของตัวบ้านจึงนำมาตรา 1312 มาใช้บังคับไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2316/2522 ถึงส้วมซีเมนต์ของโรงเรือนของจำเลยรูกล้าเข้าไปฝังอยู่ในที่ดินของโจทก์โดยสุจริต ถึงส้วมมิใช่โรงเรือนและอยู่นอกโรงเรือนไม่เป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือน ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1312

หลักในเรื่องสุจริตตามมาตรา 1312 นั้น ผู้ปลูกโรงเรือนรูกล้าต้องสุจริตด้วยจึงจะกล่าวอ้างสิทธิตามมาตรา 1312 วรรคแรกได้ ความหมายของคำว่า สุจริตตามมาตรา 1312 คงมีความหมายเช่นเดียวกับมาตรา 1310 และ 1311 ในความหมายอย่างแคบ คือผู้รูกล้าไม่รู้ว่าที่ดินที่ตนปลูกโรงเรือนรูกล้า่นั้นเป็นของผู้อื่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 553/2520 สุจริตตามมาตรา 1312 หมายความว่าไม่รู้ว่าที่ดินที่ปลูกสร้างโรงเรือนนั้นเป็นของผู้อื่น มิใช่เพราะเจ้าหน้าที่อนุญาตให้ปลูก ปลูกดีกรากฐานรูกล้าต้องรื้อถอนเสา ผนังตึก กั้นสาด และบาทวิถีที่รูกล้า และทำที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม

แม้แต่เดิมที่ดินที่ปลูกโรงเรือนรูกล้า่นั้นเป็นที่ดินแปลงเดียวกันต่อมาแบ่งแยกเจ้าของกรรมสิทธิ์กลายเป็นมีหลายเจ้าของขึ้น เช่น เมื่อมีการซื้อขายหรือโดยประการอื่นใดทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนตกไปอยู่ในที่ของเจ้าของคนอื่นนั้นก็ยังไม่ยกเว้นมาตรา 1312 มาใช้ได้ โดยมีคำพิพากษาฎีกาที่ 1848/2512 พิพากษาว่ากรณีเช่นนี้มีใช้กรณีตามมาตรา 1312 เพียงแต่จะนำมาตรา 1312 มาใช้เป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง และถือว่าผู้ปลูกสร้างอยู่ในฐานะสุจริตไม่ต้องรื้อโรงเรือนไปและมีสิทธิที่จะจดทะเบียนการจำยอมแต่ต้องใช้เงินค่าใช้ที่ดินตามมาตรา 1312

คำพิพากษาฎีกาที่ 1141/2518 เจ้าของรวมปลูกเรือนลงในที่ดิน ต่อมาได้แบ่งแยกที่ดินแล้วโอนขายทั้ง 2 แปลง เมื่อรังวัดสอบเขตจึงปรากฏว่าเรือนรูกล้าอยู่ในเขตที่ดินที่แบ่งออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง 16 ถึง 60 เซนติเมตร ดังนี้ เจ้าของเดิมปลูกเรือนโดยสุจริตตามที่มีสิทธิปลูกได้ตามกฎหมายแม้ผู้รับโอนจะทราบก่อนวันโอนว่าเรือนรูกล้า ก็ไม่อาจถูกบังคับให้รื้อถอนอาคารส่วนที่รูกล้าได้ ต้องใช้มาตรา 4 วินิจฉัยเทียบมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทใกล้เคียงให้เจ้าของได้รับค่าใช้ที่ดินที่รูกล้าเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1529/2520 เจ้าของรวมปลูกเรือนในที่ดินมีกรรมสิทธิ์รวม ต่อมาแบ่งแยกที่ดินปรากฏว่าเรือนนั้นล้าอยู่ในที่ดินของผู้อื่นบางส่วน เป็นการปลูกเรือนโดยสุจริต จดทะเบียนเป็นการจำยอมได้ โดยเสียค่าตอบแทนการใช้ที่ดินนั้น

กรณีสุจริตหรือไม่นั้นพิจารณาขณะตอนที่ปลูกสร้างว่าปลูกสร้างโดยรู้หรือไม่ว่ารुकล้าที่ของผู้อื่น เช่น เขตแนวไม้แนชัดและผู้ปลูกโรงเรือนคิดว่าตนได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินเฉพาะบนที่ดินของตน แต่ความจริงแล้วมีชายคาที่ยื่นออกไปยังที่ดินข้างเคียงนั้น ฉะนั้น ความสุจริตนี้จึงต้องดูขณะเมื่อเริ่มสร้างจนสร้างโรงเรือนนั้นเสร็จลงแล้ว แม้ภายหลังเมื่อสร้างเสร็จแล้วมารู้ภายหลังว่ามีสวนใดส่วนหนึ่งของโรงเรือนยื่นออกไปยังที่ดินบุคคลอื่น ก็ยังถือว่าผู้ปลูกสร้างนั้นสุจริตอยู่เช่นเดียวกับมาตรา 1310 บุคคลนั้นจะกล่าวอ้างใช้สิทธิตามมาตรา 1312 ได้เสมอและแม้จะโอนโรงเรือนนั้นให้กับผู้ใด ผู้รับโอนต่อมาก็ทอดทิ้งตามต้องถือว่าตนอยู่ในความสุจริตด้วย จึงใช้มาตรา 1312 บังคับได้เสมอ (คำพิพากษาฎีกาที่ 741/2505) เช่น นายดำปลูกโรงเรือนรุกล้าเข้าไปในที่ดินของนายแดงโดยสุจริต แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม ต่อมา นายดำโอนขาย โรงเรือนนั้นให้กับนายเขียวไป ไม่ว่าจะนายเขียวจะรู้หรือไม่ว่าโรงเรือนรุกล้า ถือว่านายเขียวผู้รับโอนยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่จากผู้โอน ความสุจริตหรือไม่สุจริตพิจารณาขณะเมื่อตอนปลูกสร้างเท่านั้น ผู้รับโอนโรงเรือนต่อมาจะสุจริตหรือไม่ ไม่สำคัญ

ผลของมาตรา 1312 แยกออกเป็นสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้าและของเจ้าของโรงเรือนรุกล้า

สิทธิของเจ้าของโรงเรือนรุกล้า คือ ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น หมายถึงส่วนที่รุกล้า นั้น จึงเป็นบทยกเว้นในเรื่องส่วนควบทำให้ส่วนที่รุกล้าไม่เป็นส่วนควบของที่ดินที่ถูกรุกล้า และได้สิทธิในการจดทะเบียนการจำยอมซึ่งเป็นผลของกฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรุกล้า นั้นต้องยินยอมไปจดทะเบียนการจำยอมให้ รวมทั้งผู้รับโอนที่ดินที่ถูกรุกล้าคนต่อ ๆ มาด้วยจะกล่าวอ้างว่าตนเป็นบุคคลภายนอกเพื่อจะไม่ต้องจดทะเบียนการจำยอมมิได้ เพราะเมื่อผู้สร้างโรงเรือนคนแรกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตผู้รับโอนคนต่อ ๆ ไปก็ตกอยู่ในฐานะผู้สุจริตด้วย

ส่วนสิทธิเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้า เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ามีสิทธิที่จะเรียกให้เจ้าของโรงเรือนนั้นชดใช้เงินค่าใช้ที่ดินให้แก่ตนได้

หน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนรุกล้า มีหน้าที่ต้องชดใช้เงินค่าใช้ที่ดิน ตามมาตรา 1312 ไม่ได้กล่าวว่าต้องชดใช้กันเป็นคราว ๆ หรือครั้งเดียว ฉะนั้น จะชดใช้กันเป็นคราว ๆ เช่นเป็นปี เป็นเดือน หรือจะให้เงินค่าใช้ที่ดินเป็นคราวเดียวเลยก็ได้แล้วแต่จะตกลงกัน และข้อสังเกตตาม

มาตรา 1312 นี้กล่าวว่า “แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น” ซึ่งเทียบได้กับค่าเช่าที่ดิน จึงอาจจะชดเชยให้หายไปเลยหรือใช้กันเป็นงวด ๆ เหมือนค่าเช่าก็ได้

ส่วนหน้าที่ของเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องยอมจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินส่วนที่ถูกรุกล่านั้นให้แก่เจ้าของโรงเรียน

ผู้รับโอนโรงเรียนที่รุกล้าต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ปลูกโรงเรียน และทำนองเดียวกันผู้รับโอนที่ดินที่ถูกรุกล้านั้นก็ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินเดิม

สิทธิที่จะเรียกเอาเงินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นเป็นสิทธิเฉพาะเจ้าของที่ดินเท่านั้น ผู้เช่าหรือผู้มีสิทธิอย่างอื่นใดในที่ดินที่ถูกรุกล้าแม้จะเป็นทรัพย์สินหรืออย่างอื่น เช่น สิทธิเหนือพื้นดินก็ตาม ก็ไม่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ที่ดินได้

ตามมาตรา 1312 วรรคแรก ถ้าต่อมาภายหลังโรงเรียนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้ การสลายไปทั้งหมดนี้ หมายความว่ารวมถึงส่วนของโรงเรียนที่รุกล้าที่สลายไปทั้งหมดด้วย ดังนั้น ถ้าส่วนของโรงเรียนที่รุกล้าสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ามีสิทธิขอเพิกถอนการจดทะเบียนเสียได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 904/2517 ที่ดินของโจทก์อยู่ติดกับที่ดินของจำเลยร่วม เดิมที่ดินทั้งสองแปลงนี้และอาคารในที่ดินเป็นของบุคคลในตระกูลเดียวกัน อาคารที่อยู่ในที่ดินของจำเลยร่วมมีกันสาดรูกล้าเข้าไปในเขตที่ดินของโจทก์มาแต่เดิม กันสาดเป็นส่วนควบของอาคารจำเลยร่วมจึงได้ใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เฉพาะที่กันสาดรูกล้าเข้าไปสืบต่อจากเจ้าของเดิม และต่อมาจำเลยร่วมได้สร้างห้องน้ําบนกันสาดนี้ขึ้นโดยมิได้ขออนุญาตจากผู้ใดและโดยถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ถือได้ว่าจำเลยร่วมได้สร้างขึ้นโดยสุจริต ย่อมได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1312 และเมื่อจำเลยร่วมได้ใช้สิทธิโดยปรปักษ์มาเกินกว่า 10 ปีแล้ว กันสาดและห้องน้ําจึงตกอยู่ในการจำยอม โจทก์ไม่อาจฟ้องขอให้จำเลยรื้อห้องน้ําบนกันสาดนั้น แม้ส่วนที่รูกล้าเดิมจะรูกล้าโดยสุจริต แต่เมื่อต่อเติมส่วนที่รูกล้าต่อไปอีกภายหลังส่วนที่ต่อเติมนั้นน่าจะถือว่าไม่สุจริต

คำพิพากษาฎีกาที่ 1141/2518 เจ้าของรวมปลูกเรือนลงในที่ดิน ต่อมาได้แบ่งแยกที่ดินแล้วโอนขายทั้ง 2 แปลง เมื่อรังวัดสอบเขตจึงปรากฏว่าเรือนรูกล้าอยู่ในเขตที่ดินที่แบ่งออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง 16 ถึง 60 เซนติเมตร ดังนี้เจ้าของเดิมปลูกเรือนโดยสุจริตตามที่มีสิทธิปลูกได้ตามกฎหมายแม้ผู้รับโอนทราบก่อนวันโอนเรือนรูกล้า ก็ไม่อาจถูกบังคับให้รื้อถอนอาคาร

ส่วนที่รुकกล้าได้ต้องไ้มาตรา 4 วินิจฉัยเทียบมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทใกล้เคียงให้เจ้าของได้รับค่าใช้ที่ดินที่รुकกล้าเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1529/2520 เจ้าของรวมปลูกเรือนในที่ดินมีกรรมสิทธิ์รวมต่อมาแบ่งแยกที่ดินปรากฏว่าเรือนนั้นล้าอยู่ในที่ดินของผู้อื่นบางส่วน เป็นการปลูกเรือนโดยสุจริต จดทะเบียนเป็นการจำยอมได้ โดยเสียค่าตอบแทนการใช้ที่ดินนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 741/2505 ปลูกสร้างเรือนในที่ดินของตน ตัวเรือนไม่รुकกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่ชายคาได้รुकกล้าเข้าไปโดยสุจริตนั้น ย่อมเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนรुकกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1312 ไม่ไ้มาตรา 1301 เพราะตามมาตรา 1341 หมายถึงทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น โดยมีได้รुकกล้าที่ดินของผู้อื่น แต่เมื่อฝนตกน้ำฝนได้ไหลลงไปยังที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่ติดต่อกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1298/2533 เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างตึกพร้อมกันสาดแล้วได้แบ่งแยกเป็นแปลง ๆ ขาย ทำให้กันสาดที่สร้างในที่ดินแปลงหนึ่งรुकกล้าเข้าไปในที่ดินที่แบ่งแยกอีกแปลงหนึ่งจำเลยซื้อตึกซึ่งมีกันสาดอยู่แล้วส่วนโจทก์ซื้อที่ดินในสภาพที่มีกันสาดดังกล่าวรुकกล้าตั้งกันสาดที่รुकกล้ามิได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้าง จึงไม่อยู่ในบังคับแห่ง ป.พ.พ.มาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทยกเว้นเรื่องส่วนควบและแดนกรรมสิทธิ์ โดยบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรुकกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิใช้ที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่รुकกล้านั้นแต่ต้องเสียค่าใช้ที่ดินแก่เจ้าของที่ดินเมื่อจำเลยมิได้เป็นผู้สร้าง จึงไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ ต้องนำ ป.พ.พ. มาตรา 4 มาใช้บังคับคืออาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งซึ่งได้แก่มาตรา 1312 วรรคแรก ฉะนั้นจำเลยย่อมมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดน

ในกรณีปลูกเรือนรुकกล้าที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามมาตรา 1312 นั้น เจ้าของเรือนมีสิทธิขอให้จดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอมได้ โดยไม่ต้องรอจนเกิน 10 ปี

ตามมาตรา 1312 วรรค 2 เป็นกรณีที่สร้างโรงเรือนรुकกล้าโดยไม่สุจริต มีผลทำให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิ

- 1) จะเรียกให้ผู้สร้างรือกถอนออกไป และ
- 2) ให้ผู้สร้างทำที่ดินเป็นตามเดิม โดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้เรียกให้ผู้สร้างรือกถอนออกไป เจ้าของที่ดินส่วนถูกรุกกล้านั้นก็จะได้รับเงินเป็นค่าใช้ที่ดินแต่ต้องยอมไปจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ผู้สร้างโรงเรือนรुकกล้าโดยไม่สุจริตนั้น เพราะตามมาตรา 1312 วรรค 2 เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินที่จะให้รือกถอนไป หรือจะยินยอมไปจดทะเบียนการจำยอมซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จึง

จะใช้ยื่นกันบุคคลภายนอกได้ ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับโอนโรงเรียนที่รुकล้าต่อมาจะบังคับให้เจ้าของที่ดินไปจดทะเบียนมิได้ เพราะผลการได้การจำยอมในกรณีนี้ เป็นการได้การจำยอมโดยนิติกรรมมิใช่โดยผลกฎหมายตามมาตรา 1312 วรรคแรก ฉะนั้นกรณีผู้รับโอนที่ดินที่ถูกรुकล้ากับผู้รับโอนโรงเรียนที่รुकล้า นั้นจึงต่างกัน ผู้รับโอนโรงเรียนที่รुकล้าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะสมบูรณ์ใช้ยื่นบุคคลภายนอกหรือผู้รับโอนที่ดินที่ถูกรुकล้าภายหลังได้ตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะเป็นการได้ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมมิใช่โดยผลของกฎหมาย

มีปัญหาว่าการปลูกโรงเรียนรुकล้าโดยไม่สุจริตนี้ เจ้าของที่ดินที่ถูกรुकล้ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ปลูกสร้างโรงเรียนในฐานะละเมิดหรือไม่นั้น ถ้ามีการตกลงทำสัญญาปลูกโรงเรียนรुकล้าได้ถือว่าไม่ก่อสิทธิเรียกร้องในมูลละเมิดได้

การที่ผู้ปลูกสร้างโรงเรียนรुकล้าโดยไม่สุจริตและเจ้าของที่ดินไม่เรียกร้องให้ผู้สร้างรื้อถอนออกไป และยอมรับเงินเป็นค่าใช้ที่ดินจากผู้ปลูกสร้างโรงเรียนรुकล้าโดยไม่สุจริต ถ้ายังไม่จดทะเบียนการจำยอมตามมาตรา 1299 วรรคแรกแล้วไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เพราะการสร้างโรงเรียนรुकล้าโดยทางนิติกรรม หรือกรณิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อปลูกสร้างโรงเรียนจึงน่าจะเป็นการก่อให้เกิดการจำยอมตามมาตรา 1387 และมาตรา 1312 วรรคแรก ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา 1299 วรรคแรก คือจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2523 จำเลยปลูกตึกของจำเลยตามข้อตกลงระหว่างจำเลยกับ ส. แม้จะมีส่วนรुकล้าอยู่บ้างก็ไม่เป็นการทำละเมิดต่อ ส. เมื่อโจทก์รับโอนที่ดินของ ส. มาในสภาพที่มีการรुकล้าอยู่ก่อนแล้วโจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยเกี่ยวกับการรुकล้า นั้น จากคำพิพากษาศาลฎีกานี้ แม้โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยในมูลละเมิดก็ตาม แต่ถ้าสัญญาไม่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่บริบูรณ์ที่จะผูกพันบุคคลภายนอกได้ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่รुकล้าออกไปได้ เพราะกรณีนี้เป็นกรณีตามมาตรา 1299 วรรคแรก ไม่ใช่มาตรา 1299 วรรค 2

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 351/2517 การสร้างโรงเรียนรुकล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นจะเป็นการกระทำโดยสุจริตหรือไม่สุจริตตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น อยู่ที่ว่าผู้สร้างเข้าใจว่าที่ดินเป็นของตน หรือตนมีสิทธิสร้างโรงเรียนในที่ดินนั้นได้หรือไม่

จำเลยปลูกสร้างตึกจนสุดเขตที่ดินของจำเลยแล้ว จำเลยยังฉาบปูนผนังตึกโดยที่รู้ยู่ว่าเป็นการรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ 2-3 เซ็นติเมตร จนจดผนังตึกของโจทก์ ดังนี้ ถือว่าจำเลยสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1312 วรรคสอง โจทก์มีสิทธิฟ้องให้จำเลยรื้อถอนตึกส่วนที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1801/2519 ปลูกตึกแถวรุกล้ำที่ข้างเคียงโดยไม่ได้ให้เจ้าของซีไซด์และรั้ววัดสอบเขตก่อน เป็นประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ไม่สุจริตต้องรื้อส่วนที่รุกล้ำทำให้เป็นไปตามสภาพเดิม และใช้ค่าเสียหายด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1159/2511 การจะอ้างสิทธิขอจดทะเบียนการจำยอมตามมาตรา 1312 นั้น จะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้

สร้างโรงเรือนที่ดินที่เป็นเจ้าของโดยมีเงื่อนไข

มาตรา 1313 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขสร้างโรงเรือนในที่ดินนั้นและภายหลังที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่น ตามเงื่อนไขไซ้ร ทำให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ”

ตามมาตรา 1313 นี้ เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินของตนเอง แต่เป็นเจ้าของโดยมีเงื่อนไขบังคับหลัง หมายถึงว่าถ้าเงื่อนไขนั้นสำเร็จจะทำให้นิติกรรมนั้นสิ้นผลไป หรือเงื่อนไขห้ามโอนตามมาตรา 1700 เช่น นายดำยกที่ดินให้นายแดง โดยมีเงื่อนไขว่าถ้านายแดงเรียนนิติศาสตร์ไม่สำเร็จให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของนายดำตามเดิม เช่นนี้ถือว่าเป็นเงื่อนไขบังคับหลัง นิติกรรมยกให้มีผลเกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มต้น แต่เมื่อเงื่อนไขสำเร็จโดยนายแดงเรียนนิติศาสตร์ไม่สำเร็จ นิติกรรมนั้นเป็นอันสิ้นผลไป ฉะนั้น ถ้านายแดงปลูกสร้างโรงเรือนลงบนที่ดินที่นายดำยกให้นี้ นายแดงปลูกโดยมีสิทธิที่จะทำได้เพราะกรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังนายแดงแล้ว เพียงแต่ว่าอาจจะสิ้นไปด้วยความสำเร็จของเงื่อนไขนั้นเท่านั้น

การสร้างโรงเรือนตามมาตรา 1313 นี้ เป็นการปลูกสร้างโรงเรือนทั้งหลัง มิใช่เพียงส่วนใดส่วนหนึ่งรุกล้ำหรือเพียงแต่ต่อเติม และต้องเข้าหลักส่วนควบด้วยเช่นเดียวกับมาตรา 1310 และ 1311

ฉะนั้น บุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนโดยมีเงื่อนไขจึงมีสิทธิที่จะสร้างโรงเรือนบนที่ดินนั้นได้ แต่ภายหลังที่ดินนั้นตกเป็นของบุคคลอื่นตามเงื่อนไข ทำให้นำบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้มาใช้บังคับในกรณีที่ดินนั้นเกิดขึ้นและนิติกรรมนั้นสิ้นผล นอกจากนี้ผู้ปลูกโรงเรือนต้องอาศัยกรรมสิทธิ์ในการปลูกสร้างมิใช่อาศัยสิทธิอย่างอื่น เช่น นายดำทำสัญญายอมให้นายแดง

ปลูกสร้างโรงเรือนลงบนที่ดินของตนได้โดยมีเงื่อนไขว่าถ้านายแดงเรียนจบนิติศาสตร์แล้ว ให้ นิติกรรมนี้สิ้นสุดไป เช่นนี้ ไม่ถือว่านายแดงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงแต่มีสิทธิอาศัย เท่านั้นซึ่งถึงแม้จะเป็นเงื่อนไขบังคับหลังคือเมื่อเรียนนิติศาสตร์ไม่จบให้นิติกรรม (สิทธิอาศัย) นั้นสิ้นสุดก็ตาม ก็ไม่ทำให้นายแดงกลายเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์ขึ้นมา จึงไม่ถือว่านายแดงเป็น เจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขตามมาตรา 1313 ส่วนการได้สิทธิอื่น ๆ โดยมีเงื่อนไขบังคับหลัง เช่นได้สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขบังคับหลังก็ไม่เข้าตาม มาตรา 1313 นี้

การนำทบัญญัติในเรื่องลภามิควรได้มาใช้บังคับ โดยหลักแล้วให้ถือว่าผู้เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดยมีเงื่อนไขขณะเวลาที่เงื่อนไขยังไม่สำเร็จมีสิทธิใช้ทรัพย์สินนั้นอย่าง เป็นเจ้าของ โดยเต็มที่ตามมาตรา 1336 และเมื่อถือว่าอยู่ในฐานะผู้สุจริตแล้วย่อมนำมาตรา 406, 413, 414, 416, 417, 418 มาใช้บังคับได้ ซึ่งเป็นเรื่องการคืนทรัพย์ การชดใช้ค่าทดแทนกัน

สร้างสิ่งอื่น ปลูกต้นไม้หรือธัญชาติ ในที่ดินของผู้อื่น

มาตรา 1314 บัญญัติว่า “ท่านให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 1310, 1311 และ 1313 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดินและการเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติด้วยโดยอนุโลม แต่ข้าวหรือธัญชาติอย่างอื่นอันจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคลผู้กระทำการโดยสุจริตหรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขซึ่ง ได้เพาะปลูกลงไว้ นั้น คงครองที่ดินจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวโดยใช้เงินจำนวนตามเกณฑ์ ค่าเช่าที่ดินนั้น หรือเจ้าของที่ดินจะเข้าครอบครองในทันที โดยใช้ค่าทดแทนให้แก่อีกฝ่าย หนึ่งก็ได้”

การปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตหรือไม่สุจริต หรือเป็นเจ้าของโดยมีเงื่อนไขนั้นนำไป บังคับถึงการก่อสร้างใด ๆ และการปลูกต้นไม้หรือธัญชาติตามมาตรา 1314 ด้วย

การก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดิน หมายถึงการก่อสร้างสิ่งอื่นใดนอกเหนือจากการปลูก สร้างโรงเรือน เช่น การก่อสร้างสะพาน อนุสาวรีย์ หอนาฬิกา ฮวงซุ้ย ถนนคอนกรีต ฯลฯ แต่ การก่อสร้างสิ่งเหล่านี้ต้องติดกับที่ดินเป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 144 ด้วย ฉะนั้นสิ่งก่อสร้าง อื่น ๆ เหล่านี้จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139

การเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติ มาตรา 1314 ไม่ได้กล่าวเฉพาะต้นไม้ที่เป็นไม้ยืนต้น ซึ่งเป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 108 เท่านั้น ฉะนั้น จึงถือว่าไม่ว่าจะเป็นไม้ยืนต้นหรือไม้ ล้มลุก หรือแม้แต่ธัญชาติก็ย่อมนำมาตรา 1310, 1311 และ 1313 มาใช้บังคับได้ แต่มาตรา 1314 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้น คือถ้าเป็นข้าวหรือธัญชาติที่เก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราว

ต่อไป มาตรา 1314 วรรค 2 บัญญัติให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิจะเลือกได้ 2 ทาง คือ

1) ยอมให้ผู้เข้ามาเพาะปลูกโดยสุจริตหรือผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมีเงื่อนไขนั้นยังครอบครองที่ดินต่อไปจนกว่าจะเก็บเกี่ยวให้แล้วเสร็จ แต่ต้องชำระเงินแก่เจ้าของที่ดินนั้น เงินที่จะใช้นั้น คิดตามเกณฑ์เป็นค่าเช่าที่ดิน หมายถึงว่าการใช้เงินนั้นให้นำค่าเช่าที่ดินมาเปรียบเทียบกับถ้าจะมีการเช่าที่ดินแปลงนี้ค่าเช่าควรจะเป็นเท่าไร แต่คงไม่หมายถึงว่าจะต้องจ่ายกันเป็นงวด ๆ เช่น ค่าเช่าที่ดินเป็นปีหรือเป็นเดือน เกณฑ์เปรียบเทียบนี้หมายถึงเปรียบเทียบจำนวนเงินค่าทดแทนการใช้ที่ดินแก่กัน โดยอาจคำนวณว่ากว่าจะเก็บเกี่ยวเสร็จใช้เวลาเท่าไร แล้วจ่ายครั้งเดียวไปเลยก็ได้หรือ

2) เจ้าของที่ดินจะเข้าครอบครองที่ดินนั้นทันที แต่ต้องชดใช้ค่าทดแทนให้แก่ผู้เพาะปลูกโดยสุจริตหรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1181/2500 ปลูกเรือนและต้นไม้ในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ผู้ปลูกเรียกค่าที่ดินเพิ่มจากเจ้าของที่ดินได้

มาตรา 1314 ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา 1312 เรื่องการปลูกโรงเรือนรुक้ามาใช้บังคับด้วย ฉะนั้น การก่อสร้างสิ่งใด ๆ ตามมาตรา 1314 รุก้าไปในที่ดินของผู้อื่น ผู้สร้างนั้นมีทางเดียวคือจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนี้ออกไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1450/2521 เจ้าของที่ดินให้ผู้รับเหมาปลูกตึกแถวและก่อสร้างกำแพงแล้วแบ่งแยกขายที่ดินและตึกแถว ปรากฏว่ากำแพงอยู่นอกเขตที่แบ่งแยกขาย แต่ผู้รับเหมาปลูกในที่ดินก่อนแบ่งแยกขาย จึงไม่เป็นละเมิด จำเลยรับซื้อตึกแถวและได้ที่ดินตามโฉนดที่แบ่งแยก ต้องใช้มาตรา 4, 1310 และ 1314 เทียบเคียงปรับแก้คดี โจทก์ผู้รับโอนที่ดินจากเจ้าของเดิมเป็นเจ้าของกำแพงจะบังคับจำเลยให้รื้อกำแพงไม่ได้ รื้อกำแพงไม่ใช่โรงเรือนจึงใช้มาตรา 1312 ให้จำเลยใช้ค่าที่ดินก็ไม่ได้ จำเลยไม่ได้ฟ้องแย้ง จึงให้โจทก์ใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นไม่ได้

การสร้างสิ่งปลูกสร้างต้นไม้หรือรั้วชาติในที่ดินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น
มาตรา 1315 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือน หรือทำการก่อสร้างอย่างอื่นซึ่งติดที่ดิน หรือเพาะปลูกต้นไม้หรือรั้วชาติในที่ดินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องชดใช้ค่าสัมภาระ”

ตามมาตรา 1315 เป็นการเอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกสร้างในที่ดินของตนเอง สัมภาระในที่นี้หมายถึงสิ่งประกอบเป็นตัวโรงเรือนในลักษณะเป็นส่วนควบกับโรงเรือนหรือสิ่ง

ก่อสร้างเช่น ไม้ อีฐ หิน ทราบ ตะปู ซึ่งประกอบเป็นตัวโรงเรือน ไม่รวมถึงม่าน มู่ลี่บังแดดหรือ สิ่งที่เป็นเครื่องมือในการก่อสร้าง เพราะไม่ใช่ส่วนควบของโรงเรือนหรือสิ่งก่อสร้าง

ต้นไม้หรือธาตุชาตินั้น สัมภาระหมายถึงเมล็ดพันธุ์รวมทั้งกิ่งตอน กิ่งชำ และต้นอ่อน ฯลฯ ที่นำมาเพาะปลูกบนที่ดิน

การสร้างโรงเรือนหรือทำการก่อสร้างอย่างอื่นนั้น เป็นการสร้างโรงเรือนขึ้นทั้งหลังมิใช่ เพียงแต่ต่อเติมตัวโรงเรือนออกไป และสัมภาระนั้นจะเป็นสิ่งที่เคยใช้ปลูกสร้างมาก่อนก็ได้ เช่น ฝาบ้านเก่าซึ่งรื้อมาปลูกใหม่ภายหลังก็ได้ ถ้าเพียงแต่เป็นการต่อเติมตัวโรงเรือน สัมภาระนั้นก็ ต้องเป็นส่วนควบกับโรงเรือนซึ่งยอมตกเป็นของเจ้าของโรงเรือนอยู่แล้ว กรณีจึงไม่เข้าตามมาตรา 1315 นี้

โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องเข้าลักษณะเป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 107 ด้วย จึงจะทำให้เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของที่ดินหรือโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นซึ่ง ตามหลักส่วนควบโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นยอมตกได้กับเจ้าของที่ดินอยู่แล้ว แต่กฎหมาย บัญญัติตามมาตราที่ขึ้นเป็นพิเศษว่าแม้จะตกได้แก่เจ้าของที่ดิน แต่มีข้อแม้ว่าจะต้องชดใช้ค่า สัมภาระ และตามมาตรา 1315 ไม่ได้บัญญัติว่าผู้เอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกสร้างหรือเพาะ ปลูกในที่ดินของตนนั้นจะต้องสุจริตหรือไม่ ดังนั้น แม้ผู้ปลูกสร้างหรือผู้เพาะปลูกจะรู้ว่าอีฐ ไม้ หรือเมล็ดพืชซึ่งเป็นสัมภาระนั้นเป็นของบุคคลอื่น และไม่ว่าผู้ปลูกสร้างหรือผู้เพาะปลูกนั้นจะ ขโมยสัมภาระนั้นมาซึ่งเป็นความผิดทางอาญาก็ตาม ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่ง แต่ผู้ปลูกสร้างหรือผู้ เพาะปลูกจะได้เป็นเจ้าของสัมภาระตามมาตรา 1315 หรือไม่นั้น เป็นเรื่องทางแพ่งอีกเรื่องทาง แพ่งอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

คำว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือน... ในที่ดินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น” แสดงว่าผู้ปลูก สร้างหรือผู้เพาะปลูกนั้นต้องเป็นเจ้าของที่ดิน คือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ถ้ามีสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งเข้าช้อยกเว้นไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินอยู่แล้วจะนำ มาตรา 1315 มาใช้บังคับไม่ได้

โดยหลักทั่วไปในเรื่องส่วนควบ ถ้ามีการปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดิน ของบุคคลใด โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นก็ยอมตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ไม่ว่าผู้ใดจะ เป็นผู้ปลูกสร้างขึ้น เว้นแต่จะเข้าช้อยกเว้นในเรื่องส่วนควบตามมาตรา 145 และ มาตรา 146 เช่น นายฟ้าเอาอีฐ ปูน ทราบของนายดินมาปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของนายน้ำ ถ้านายฟ้าไม่มีสิทธิ อื่นใดบนที่ดินของนายน้ำแล้ว ก็ต้องนำมาตรา 1310, 1311 และ 1314 มาใช้บังคับคือนายน้ำ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น แต่ถ้านายฟ้ามีสิทธิอื่นใดในที่ดินนั้น เช่นนายฟ้าได้

เช่าที่ดินแปลงนั้นเพื่อปลูกบ้านจึงมีสิทธิตามสัญญาเช่า ดังนั้น บ้านหลังนั้นจึงไม่ตกได้แก่นายหน้าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

ผลของมาตรา 1315 คือ บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระนั้น หมายถึงค่าสิ่งของที่เอามาก่อสร้างหรือเพาะปลูก ถ้าบ้านหรือโรงเรือนนั้นมีสิ่งที่เป็นเจ้าของที่ดินปนอยู่กับสัมภาระของผู้อื่นด้วยต้องชดใช้เฉพาะแต่ราคาสิ่งของ ๆ ผู้อื่นและค่าสัมภาระนั้นโดยคิดค่าราคาส่งของตอนขณะที่นำสัมภาระนั้นมาเช่นขณะนำไม้ของผู้อื่นมาปลูกบ้านไม้ซึ่งนำมานั้นเป็นไม้ใหม่ราคาสูง เมื่อนำมาสร้างบ้านจนเก่าแล้วราคาตกไปเช่นนี้ ต้องคิดราคาขณะที่นำไม้ นั้นมาแม้ต่อมาราคาไม้จะสูงขึ้นก็ตามก็ต้องคิดราคาไม้ขณะที่นำไม้ นั้นมาเช่นเดียวกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1130-1131/2505 หนี้ที่ลูกหนี้ชำระแก่เจ้าหนี้ไปก่อนนั้นเป็นไม้ที่รื้อมาจากโรงเรือนของลูกหนี้และเจ้าหนี้ได้เอาไม้ไปปลูกเป็นโรงเรือนในที่ดินของเจ้าหนี้เสร็จเรียบร้อยแล้วดังนี้ ก็เท่ากับว่าเจ้าหนี้เอาสัมภาระของผู้อื่นไปปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดิน ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามมาตรา 1315 ไปแล้ว เจ้าหนี้ที่เสียเปรียบจะตามไปยึดเรือนดังกล่าวขายทอดตลาดไม่ได้ ได้แต่จะใช้สิทธิของลูกหนี้เรียกเอาค่าสัมภาระมาเพื่อชำระหนี้

การเอาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนมารวมกันเป็นส่วนควบ

มาตรา 1316 บัญญัติว่า “ถ้าเอาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนมารวมเข้ากันจนเป็นส่วนควบหรือแบ่งแยกไม่ได้ไซ้ร้ ท่านว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์ที่รวมเข้ากันแต่ละคนมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์ของตนในเวลาที่ยรวมเข้ากับทรัพย์อื่น

ถ้าทรัพย์อันหนึ่งอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์ประธานไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของทรัพย์นั้นเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์อื่น ๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์นั้น ๆ”

ตามมาตรา 1316 เป็นบทบัญญัติเฉพาะสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เพื่อกำหนดว่าใครจะเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่รวมกันเข้าจนเป็นส่วนควบตามมาตรา 144 ได้บัญญัติถึงลักษณะส่วนควบอยู่แล้ว แต่ตามมาตรา 1316 นอกจากจะกล่าวถึงการรวมของสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนควบแล้ว ยังกำหนดด้วยว่า “หรือแบ่งแยกไม่ได้อีกด้วย” ซึ่งโดยลักษณะของส่วนควบตามมาตรา 107 ก็แบ่งแยกไม่ได้อยู่แล้ว ฉะนั้น สังหาริมทรัพย์ที่รวมกันตามมาตรา 1316 จึงต้องรวมกันเข้าอยู่เป็นลักษณะส่วนควบโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลายหรือทำบุบสลายหรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง เช่น นายดำเป็นเจ้าของทองคำ นายแดงเป็นเจ้าของทองแดง นายเขียวเป็นเจ้าของเงิน แล้วนำทองคำ ทองแดง และเงินนั้นมาทำเป็นสาย

สร้อยนาศแต่ถ้าเป็นกรณีที่ทรัพย์สินที่นำมารวมกันนั้นยังสามารถแบ่งแยกออกจากกันได้ก็ไม่เข้า
ตามมาตรา 1316 เช่น นาย ก. เอาข้าวสารชนิดที่ 1 มารวมกับข้าวสารของนาย ข. ซึ่งเป็นข้าว
สารชนิดที่ 1 เหมือนกัน กรณีเช่นนี้ถือว่ายังสามารถแยกออกเป็นส่วนตัวได้เพราะเป็นข้าวสารชนิดที่
1 เหมือนกัน เวลาแบ่งแยกออกต้องแยกตามส่วนของข้าวที่นำมารวมว่าของนาย ก. มีจำนวนเท่าไร
ของ นาย ข. มีจำนวนเท่าไร ฉะนั้น ข้าวสารที่นำมารวมกันนี้จึงไม่เข้าลักษณะเป็นส่วนควบ

การรวมสภาพของทรัพย์สิน บางครั้งอาจจะรวมผสมกลมกลืนกันไป กลายเป็นทรัพย์สิน
ใหม่ขึ้นมาจนไม่สามารถหาร่องรอยสังหาริมทรัพย์เดิมได้ ฉะนั้นตามมาตรา 1316 วรรคแรกจึง
บัญญัติให้เจ้าของทรัพย์สินทุกคนที่นำทรัพย์สินมารวมเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์สินที่นำมารวมกันเป็น
ส่วนควบหรือทรัพย์สินซึ่งแบ่งแยกไม่ได้นั้น และแต่ละคนมีส่วนตามค่าทรัพย์สินของตนในเวลารวมกับ
ทรัพย์สินอื่น

มาตรา 1316 บัญญัติเฉพาะสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และสังหาริมทรัพย์นั้นต้องรวมกัน
จนเป็นส่วนควบแบ่งแยกไม่ได้ตามมาตรา 144 และทรัพย์สินเดิมต้องมีหลายเจ้าของ การรวมตาม
มาตรา 1316 วรรคแรกนี้ เมื่อรวมแล้วไม่สามารถหาทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินประธานได้ เช่น นาย
ก. เป็นเจ้าของทอง นาย ข. เป็นเจ้าของทองแดง นาย ค. เป็นเจ้าของเงิน เมื่อมารวมกันเป็นนาศ
หาทรัพย์สินประธานไม่ได้ ถ้าทองคำมี 2 ส่วน ทองแดง 1 ส่วน เงิน 1 ส่วน ขณะนำมารวม
ทองคำมี 2 ส่วน ราคา 2,000 บาท ทองแดง 1,000 บาท เงิน 1,000 บาท ต่อมาทองคำมีราคา
สูงขึ้นเป็น 4,000 บาท ก็ยังคงถือว่าผู้นำทองคำมารวมมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น 2 ส่วนเท่านั้นส่วน
ทองแดง หรือเงินจะมีราคาสูงขึ้นเท่าไรก็มีส่วนในทรัพย์สินสินขณะที่นำมารวมนั้น เช่น เดิมรวม
แล้วนาศมีราคา 4 พันบาท ต่อมานาศเส้นนั้นมีราคา 8 พันบาท ถือว่านาย ก. มี 2 ส่วน นาย ข. มี
1 ส่วนและนาย ค. มี 1 ส่วน ใน 8,000 บาทนั้น บุคคลใดจะมีสิทธิในทรัพย์สินที่นำมารวมเพียงใด
เราคิดตามค่าราคาทรัพย์สินขณะที่รวม ต่อมาราคาจะเปลี่ยนแปลงอย่างไรก็ตาม ส่วนของทรัพย์สินที่
นำมารวมยังคงเดิม

มาตรา 1316 วรรคแรก มีองค์ประกอบดังนี้

- 1) สังหาริมทรัพย์ของหลายคนรวมเข้าจนเป็นส่วนควบ
- 2) หาทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินประธานไม่ได้
- 3) ถือว่าเจ้าของรวมมีส่วนตามค่าของทรัพย์สินในขณะนำมารวม

ตามมาตรา 1316 วรรคแรก เป็นกรณีที่สังหาริมทรัพย์ที่รวมกันเข้าโดยไม่มีทรัพย์สินใด
เป็นทรัพย์สินประธาน ทรัพย์สินส่วนใดจะเป็นทรัพย์สินส่วนใดจะเป็นทรัพย์สินประธานได้ต้องถือเอาว่า
ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนสำคัญที่สุด ในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินที่รวมกันนั้นด้วย เช่น แหวนมุก

ถือว่ามุกมีราคาสูงกว่าและสำคัญกว่าตัวเรือน และอาจดูสภาพของทรัพย์สินเป็นสำคัญ เช่น ถ้าเอามุกมาแกะสลักลงบนสิ่งของต่างๆ เช่น ที่เขี้ยวบุรีก็ยอมไม่ถือว่ามุกเป็นทรัพย์สินประเภท แต่ถือว่าตัวที่เขี้ยวบุรีนั้นเป็นทรัพย์สินประเภทเพราะโดยสภาพแล้วตัวที่เขี้ยวบุรีมีความสำคัญมากกว่ามุกซึ่งนำมาประดับเท่านั้น ซึ่งสังหาริมทรัพย์อะไรจะเป็นทรัพย์สินประเภทนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป บางครั้งเราก็นำคุณค่าราคาของทรัพย์สินนั้นเป็นสำคัญ แต่บางครั้งก็ดูถึงสภาพของทรัพย์สินเป็นสำคัญ ซึ่งผิดกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือว่าที่ดินเป็นทรัพย์สินประเภทเสมอ

มาตรา 1316 วรรค 2 ประกอบด้วย

- 1) สังหาริมทรัพย์หลายคนรวมเข้าจนเป็นส่วนควบ
- 2) โดยมีทรัพย์สินเป็นประธาน
- 3) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่รวมกันนั้นตกเป็นของเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาน

ตามมาตรา 1316 วรรค 2 เป็นกรณีที่ถือได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินประเภท เจ้าของทรัพย์สินประเภทเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมกันนั้นแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์สินอื่นๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ลักษณะทรัพย์สินใดจะถือว่าเป็นทรัพย์สินประเภทได้กล่าวไว้แต่ต้นแล้วตามมาตรา 1316 วรรคแรก ซึ่งบางครั้งเราก็ดูจากสภาพของตัวทรัพย์สิน บางครั้งก็ดูจากสภาพทางเศรษฐกิจแล้วแต่ทรัพย์สินและข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของล้อรถยนต์ นาย ข.เป็นเจ้าของตัวรถยนต์ นาย ข.ยอมเป็นเจ้าของรถยนต์และรวมทั้งล้อรถยนต์นั้นด้วย แต่ต้องชดใช้ราคาล้อรถยนต์ให้กับนาย ก.ตามมาตรา 1316 วรรค 2 ให้ถือว่าเจ้าของทรัพย์สินประเภทเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมารวมกันเข้าจนเป็นส่วนควบตามมาตรา 144 ทันทันที ฉะนั้น ถ้าเจ้าของทรัพย์สินประเภทนำรถยนต์คันนั้นทั้งคันไปขาย ผู้ซื้อก็มีสิทธิเป็นเจ้าของรถยนต์นั้นทั้งคัน เจ้าของล้อรถยนต์ไม่มีสิทธิมาเรียกคืนจากผู้ซื้อรถยนต์ และไม่ถือว่าเจ้าของตัวรถยนต์มีความผิดฐานลักทรัพย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1093/2507) เจ้าของล้อรถยนต์มีสิทธิเพียงเรียกเอาราคาล้อรถยนต์จากเจ้าของตัวรถยนต์เท่านั้น ฉะนั้น เจ้าของทรัพย์สินประเภทจึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมดเมื่อรวมสภาพเข้าด้วยกันตามมาตรา 144 แต่ต้องชดใช้ค่าแห่งทรัพย์สินอื่นๆ นั้นแล้ว ซึ่งการชดใช้ค่าแห่งทรัพย์สินนั้นต้องคิดราคาในขณะที่นำทรัพย์สินมารวมกันเข้านั้น เช่นเดียวกับมาตรา 1316 วรรคแรกด้วย

เมื่อเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว กรรมสิทธิ์ของสังหาริมทรัพย์อื่นที่มารวมกันจึงตัดขาดจากเจ้าของเดิมทันที และแม้ว่าต่อมาทรัพย์สินนั้นจะหลุดจากสภาพส่วนควบกับทรัพย์สินประเภท กรรมสิทธิ์ก็ไม่ย้อนกลับคืนไปยังเจ้าของเดิมอีก แต่เจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานต้องชดใช้ค่าแห่งทรัพย์สินให้แก่เจ้าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น นาย ก.บเช่าซื้อรถยนต์จากนาย ก.

แล้วนายภคต่อตัวถังรถยนต์และเปลี่ยนล้อรถยนต์ใหม่ ต่อมานายภคผิดสัญญาเช่าซื้อ นายไก่อจึงเรียกรถยนต์คืน ภายหลังนายไก่อถอดล้อรถยนต์ขายให้กับนายกึ่ง ล้อรถยนต์คันนั้นถือว่าเป็นของนายไก่อตามมาตรา 1316 และเมื่อนายไก่อขายให้กับนายกึ่ง รถยนต์นั้นก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายกึ่งแต่นายไก่อต้องชดใช้ราคาล้อคันนั้นให้กับนายภค ส่วนตัวถังรถยนต์ที่ต่อเติมก็ตกเป็นของนายไก่อเช่นเดียวกัน แต่นายไก่อต้องชดใช้ราคาตัวถังที่ต่อเติมนั้นให้กับนายภคด้วย

ในกรณีที่มีทรัพย์สินหลายสิ่งซึ่งเป็นทรัพย์สินประธาน บุคคลใดจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมกันขึ้นใหม่นั้น เช่น ก. ข. และ ค. เป็นเจ้าของเพชรคนละเม็ดราคาเท่ากัน รวมกับ ง. ซึ่งเป็นเจ้าของเงินทำเป็นแหวนเพชรแถวขึ้น เช่นนี้ใครจะเป็นเจ้าของแหวนเพชรวงนี้ จะอนุโลมใช้ได้ทั้ง 2 วรรค คือ ก. ข. ค. ต่างเป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานรวมกันจึงเป็นเจ้าของร่วมกันโดยชดใช้ค่าของตัวเรือนแหวนให้กับ ง. เพราะแม้ตัวเพชรจะเป็นประธานเข้าตามมาตรา 1316 วรรค 2 แต่ระหว่างเจ้าของเพชรด้วยกันซึ่งเพชรมีราคาเท่าเทียมกัน ไม่มีเพชรเม็ดใดที่มีราคาสูงกว่าจนมีสภาพที่ครอบงำเพชรเม็ดอื่นได้จนเป็นทรัพย์สินประธานเข้าตามมาตรา 1316 วรรคแรก ฉะนั้น ก. ข. ค. จึงเป็นเจ้าของร่วมกันในแหวนเพชรนั้นด้วยกันทั้งวง

นอกจากนี้แรงงานซึ่งไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินตามมาตรา 144 อยู่แล้ว ฉะนั้นแรงงานจึงไม่อาจนำมาคิดเป็นค่าแห่งทรัพย์สินที่จะถือเป็นเจ้าของร่วมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1093/2507 โจทก์ฟ้องห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 เป็นผู้จัดการกับจำเลยที่ 2 ที่ 3 ร่วมกันฉ้อโกงโดยหลอกลวงโจทก์ให้ทำสัญญาเช่าซื้อตัวรถยนต์จากจำเลยที่ 1 โจทก์หลงเชื่อลงนามสัญญาเช่าซื้อและได้ต่อตัวถังรถยนต์นั้นขึ้น ต่อมาจำเลยที่ 1 ที่ 2 ร่วมกันลักทรัพย์ดังกล่าวซึ่งโจทก์เป็นเจ้าของตัวถังรถ ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้อง โจทก์ฎีกาขอให้ลงโทษจำเลยที่ 2 ฐานลักทรัพย์ ดังนี้ กรณีเป็นเรื่องเอาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนมารวมเข้ากันเป็นรถยนต์ชนิดมีตัวถังเป็นส่วนควบ ซึ่งตัวรถยนต์ของผู้ให้เช่าซื้ออาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินประธานตามมาตรา 1316 วรรคหลัง ผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นเจ้าของตัวรถยนต์จึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว โจทก์หาใช่เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยไม่ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อเอารถยนต์นั้นไป จึงหาใช่เป็นการเอาทรัพย์สินที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยไปไม่ จึงไม่มีความผิดฐานลักทรัพย์เกิดขึ้น

การเอาสัมภาระของผู้อื่นทำเป็นสิ่งของขึ้นใหม่

มาตรา 1317 บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สัมภาระของบุคคลอื่นทำสิ่งใดขึ้นใหม่ไซ้รทำนว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งนั้นโดยมิต้องคำนึงว่าสัมภาระนั้นจะกลับคืนตามเดิมได้

หรือไม่แต่ต้องใช้ค่าแรงงาน

แต่ถ้าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระที่ใช้ขึ้นมากไซ้ ท่านว่าผู้ทำเป็นเจ้าของทรัพย์ที่
ทำขึ้น แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ”

ตามมาตรา 1316 เราไม่ได้นำเรื่องแรงงานมาคำนึงถึงด้วยเพราะถือว่าแรงงานนั้นมีใช้
ส่วนควบกับทรัพย์ ฉะนั้น จึงได้มีมาตรา 1317 บัญญัติให้นำแรงงานในการประดิษฐ์สิ่งของมา
พิจารณาด้วย เมื่อผู้ใดลงแรงงานไปก็ย่อมจะมีส่วนในทรัพย์นั้น โดยอาจได้รับค่าแรงงานหรือได้
เป็นเจ้าของทรัพย์นั้น แล้วแต่กรณี

ตามมาตรา 1317 นี้เป็นเรื่องเอาสัมภาระของผู้อื่น ซึ่งหมายถึงการเอาสิ่งของต่างๆ มา
ทำสิ่งของขึ้นใหม่ สัมภาระตามมาตรานี้หมายถึง สหกริมทรัพย์เท่านั้น และสิ่งของที่ทำขึ้นใหม่
นั้นต้องเป็นสังหกริมทรัพย์ด้วย เพราะถ้าเป็นอสังหกริมทรัพย์ เช่น เอาไม้ ตะปู มาสร้างบ้านขึ้น
ใหม่ บ้านนั้นเป็นส่วนควบกับที่ดิน ซึ่งตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบต้องตกเป็นของเจ้าของ
ที่ดิน และต้องเป็นไปตามมาตรา 1310, 1311, 1314 หรือมาตรา 1315 ด้วย

การใช้สัมภาระของผู้อื่น ไม่ต้องคำนึงว่าเจ้าของสัมภาระนั้นจะมีจำนวนเท่าใด และ
เจ้าของแรงงานที่ทำขึ้นนั้นอาจจะมีคนหลายคนช่วยกันทำก็ได้ ซึ่งแล้วแต่ผู้ใดจะลงแรงงานมาก
น้อยเพียงใด และมีฝีมือใช้ความสามารถเพียงใด ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ
สุชีวะ กล่าวว่า “จะใช้เครื่องมือเครื่องใช้ของตนร่วมด้วยหรือไม่ก็ได้ แต่ต้องมีใช้เอาสัมภาระของ
ตนไปรวมกับสัมภาระของผู้อื่น เพราะถ้ามีการนำสัมภาระของตนรวมกับสัมภาระของผู้อื่น แม้
ว่าจะใช้แรงงานของตนอยู่ด้วยก็เป็นกรณีตามมาตรา 1316”

ผู้เขียนเห็นว่ามาตรา 1317 นี้ นอกจากสัมภาระที่ใช้จะเป็นของผู้อื่นแล้ว อาจเป็นกรณี
ที่เจ้าของแรงงานมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วย เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของทองคำ นาย ข.เป็น
เจ้าของเงิน นาย ค.เป็นเจ้าของทองแดง มาหลอมรวมกันและทำเป็นนาค ต่อมานาย ค.ได้เอา
นาคมาหลอมใหม่เป็นถาดนาค ถ้านาย ค.ใช้ฝีมือแรงงานแกะสลักถาดจนสวยงาม นาย ค.จะใช้
สิทธิตามมาตรา 1317 นี้ยึดถาดนาคนั้นไว้ได้หรือไม่ ถ้าเป็นไปตามมาตรา 1316 นาย ค.ทำไม่ได้
แต่ถ้าถือว่านำมาตรา 1317 มาใช้ได้ จึงต้องดูว่า ถาดนาคนั้นทำขึ้นใหม่แล้วมีราคาเกินกว่า
ราคาสัมภาระเดิมมากหรือไม่ ซึ่งกรณีนี้น่าจะต่างกับกรณีที่เจ้าของแรงงานเอาสัมภาระของตน
ไปรวมกับของผู้อื่นเพื่อทำสิ่งใหม่ขึ้น เช่น นายแดงเอาตะปูของนายดำมาทำโต๊ะหรือเก้าอี้เช่นนี้
เราก็ต้องถือตามมาตรา 1316 แต่ถ้าเป็นกรณีนายแดงเอาไม้ของนายดำมาทำตู้ แต่ตะปูหรือ
บานพับหรือมือจับเป็นของนายแดงเองเช่นนี้ เราจะนำมาตราใดมาใช้บังคับ ผู้เขียนเห็นว่าต้อง
ใช้มาตรา 1317 เพราะเป็นเรื่องนำทรัพย์ของผู้อื่นทำเป็นสิ่งของขึ้นใหม่ด้วยแรงงานของตนเป็น

หลักเพียงแต่นำทรัพย์สินบางอย่างเพียงเล็กน้อยของผู้ทำสิ่งของชิ้นใหม่มารวมเท่านั้น นอกจากจะใช้แรงงานของคนอย่างเดียวนั้นแล้ว จะใช้เครื่องมือเครื่องใช้ส่วนประกอบบางอย่างเพียงเล็กน้อยของตนร่วมด้วยหรือไม่ก็ได้

การทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งชิ้นใหม่โดยใช้แรงงาน แรงงานนั้นต้องเป็นแรงงานของผู้ที่อ้างเป็นเจ้าของเอง ถ้าเอาสัมภาระของบุคคลอื่นไปจ้างคนอื่นทำ ผู้ที่ไปจ้างคนอื่นทำจะอ้างมาตรา 1317 ไม่ได้ และผู้นำสัมภาระของผู้อื่นมาทำชิ้นใหม่นั้นจะสุจริตหรือไม่ไม่สำคัญ ไม่ว่าจะรู้หรือไม่ว่าสัมภาระนั้นเป็นของบุคคลอื่นหรือแม้แต่ขโมยของคนอื่นมาทำก็ตาม เช่น นาย ก.จ้าง นาย ข.แกะสลักหยกโดยนำก้อนหยกของ นาย ก.มาให้ นาย ข.แกะเป็นรูปมังกร แต่นาย ข.แกะสลักแล้วได้เอารูปแกะสลักนั้นเป็นของตน นาย ข.สามารถอ้างมาตรา 1317 ได้ แม้จะมีสัญญาระหว่าง นาย ก. และ นาย ข. และแม้ นาย ข. จะมีความผิดทางอาญาก็ตาม ก็เป็นเรื่องผิดสัญญาและความรับผิดชอบทางอาญาต่างหาก

ตามมาตรา 1317 นี้ ต้องเป็นการทำสิ่งใดชิ้นใหม่ มิใช่เป็นแต่เพียงดัดแปลงหรือต่อเติมเท่านั้น เช่น รถยนต์ของนางสีถูกชนเสียหายมาก นายสาได้นำมายึดตัวถังรถยนต์และเคาะพ่นสีแก่เครื่องยนต์เสียใหม่จนเหมือนเดิม นายสาจะอ้างเอารถยนต์คันนั้นเป็นของตนไม่ได้เพราะไม่ได้เป็นการทำให้เกิดสิ่งของชิ้นใหม่ กรณีทำสิ่งของชิ้นใหม่ตามมาตรา 1317 เช่น นำท่อนไม้มาแกะสลักเป็นรูปต่างๆ หรือนำไม้มาทำโต๊ะ เก้าอี้ เติง หรือนำทองคำมาทำเป็นสายสร้อยคอ แต่ถ้านำสายสร้อยคอมาตัดทำให้เป็นสายสร้อยข้อมือนั้นไม่ใช่การทำสิ่งของชิ้นใหม่ เพราะถึงแม้สร้อยคอจะเปลี่ยนมาเป็นสร้อยข้อมือก็ตาม แต่ก็เป็น การเปลี่ยนแปลงให้สั้นลงเท่านั้น

การทำสิ่งของชิ้นใหม่ตามมาตรา 1317 ทรัพย์สินที่ทำขึ้นมาใหม่นั้นจะตกได้แก่ผู้ใด แบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ

1. โดยหลักแล้วถือว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งที่ทำขึ้นมาใหม่นั้น ไม่ว่าจะสัมภาระนั้นจะกลับคืนตามเดิมได้หรือไม่ แต่ต้องใช้ค่าแรงงาน เช่น นำทองคำแท่งมาทำเป็นสายสร้อย ราคาทองคำย่อมแพงกว่าค่าฝีมือมากย่อมถือว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งที่ทำขึ้นมาใหม่นั้นและถึงแม้จะสามารถนำสายสร้อยทองคำนั้นไปหลอมกลับคืนเป็นทองแท่งได้ก็ตาม แต่ก็ต้องใช้ค่าแรงงานให้กับผู้ทำสายสร้อยนั้น

2. แต่ถ้าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระที่ใช้มาก ผู้ทำเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ทำขึ้น แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ แค่ไหนเพียงไรจึงจะถือว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมากนั้น ต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป

ตามมาตรา 1317 วรรค 2 เพียงแต่ใช้คำว่า “เกินกว่าค่าสัมภาระมาก” ค่าแรงงานนั้น หมายถึงค่าของฝีมือการประดิษฐ์ที่มีความละเอียดอ่อน หรือประณีตเพียงใด ต้องดูว่าคุณค่าของทรัพย์สินอยู่กับฝีมือประดิษฐ์ทำให้ทรัพย์สินนั้นมีราคาสูงขึ้น หรือขึ้นอยู่กับตัวสัมภาระนั่นเอง ถ้าคุณค่าของทรัพย์สินอยู่ที่ฝีมือของผู้ใช้แรงงานก็เข้าตามมาตรา 1317 วรรค 2 สิ่งของบางอย่างใช้ฝีมือระดับหนึ่งทำให้ของมีราคาสูงขึ้นมาก แต่ฝีมืออีกระดับหนึ่งอาจไม่ช่วยทำให้ของมีราคา มากขึ้นแต่อย่างใด ฉะนั้น ค่าแรงงานจึงต้องถือเอาตามความเป็นจริง ตามความรู้สึกของ สามีภรรยาคนทั่วไป ค่าอันแท้จริงของฝีมือที่ใช้ทำ เช่น นายแดงเอาไม้สักอันหนึ่งมาแกะสลักเป็นรูป ปรารถนาซึ่งตนเห็นว่ารูปแกะสลักนั้นมีค่าราคาแพงมาก แต่ความจริงแล้วนายแดงมีฝีมือแกะสลักไม่ ดีและแกะสลักอย่างหยาบๆ เช่นนี้จะถือว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมิได้ หรือจะถือเอา ราคาซื้อขายสิ่งของที่ทำขึ้นใหม่โดยหักค่าสัมภาระออกแล้วเหลือเป็นค่าแรงงานแล้วนำมา เปรียบเทียบกับค่าสัมภาระว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมากเสมอไปไม่ได้ เพราะผู้ซื้ออาจ ซื้อของด้วยสิ่งจูงใจอย่างอื่นก็ได้ ฉะนั้น จึงต้องดูที่ฝีมือแรงงานที่ทำขึ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่าน ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้ให้ความหมายไว้ว่าให้พิจารณาจากสิ่งที่ทำขึ้นใหม่นั้นว่าค่าของ สิ่งนั้นขึ้นอยู่กับฝีมือหรืออยู่ที่สัมภาระเป็นสำคัญ ถ้าคุณค่าของสิ่งที่ทำขึ้นนั้นอยู่ที่ฝีมือ เพียงแต่อาศัยสัมภาระช่วยให้เกิดขึ้นเท่านั้นแล้ว ย่อมถือได้ว่าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระมาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 905/2505 การใช้สัมภาระของบุคคลอื่นทำสิ่งใดขึ้นใหม่ ที่ว่า เจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งนั้น แต่ต้องใช้ค่าแรงงานตามมาตรา 1317 นั้น หมายความว่า สัมภาระจะต้องเป็นของบุคคลอื่นอยู่ในขณะที่ได้เอาสัมภาระนั้นทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งขึ้นใหม่ เมื่อเป็น กรณียืมใช้สอยเปลี่ยนสัมภาระย่อมตกเป็นของผู้ยืมแล้วในขณะที่ปลูกสร้างจึงไม่เข้าตามมาตรา 1317

การได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ

สังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ ได้แก่

1) ทรัพย์สินที่ไม่เคยมีเจ้าของมาก่อนเลย เช่น กรวด ทราย ตามหาดทราย เพชรพลอย ต่างๆ ซึ่งอยู่ในดิน สัตว์ป่าตามมาตรา 1320 ฯลฯ

2) ทรัพย์สินที่เคยมีเจ้าของมาก่อน แต่เจ้าของได้เลิกครอบครองโดยแสดงเจตนาสละ กรรมสิทธิ์

1. ทรัพย์สินที่ไม่เคยมีเจ้าของมาก่อนเลย

มาตรา 1318 บัญญัติว่า “บุคคลอาจจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์แห่งสังหาริมทรัพย์อันไม่

มีเจ้าของโดยเข้าถือเอา เว้นแต่การเข้าถือเอานั้นต้องห้ามตามกฎหมาย หรือฝ่าฝืนสิทธิของบุคคลอื่นที่จะเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์นั้น”

การได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1318 นี้ ไม่จำเป็นต้องครอบครองปรปักษ์สังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเวลาถึง 5 ปีตามมาตรา 1382 เพราะตามมาตรา 1382 เป็นกรณีที่ทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ที่มีเจ้าของ แต่ตามมาตรา 1318 เป็นเรื่องการเข้าครอบครองทรัพย์ซึ่งไม่มีเจ้าของจึงได้กรรมสิทธิ์ในทันทีเมื่อเข้าถือเอา และการเข้าถือเอาต้องเป็นการทำให้ทรัพย์นั้นตกอยู่ในความครอบครองและอยู่ในอำนาจหวงกันของตน และต้องยึดถือด้วยเจตนาเป็นเจ้าของด้วย ถ้าเพียงแต่เข้ายึดถือโดยมิได้เจตนาเป็นเจ้าของ เช่น หยิบกวาดที่ชายทะเลขึ้นมาโยนเล่นไม่มีเจตนาจะเก็บไปเป็นของตนเช่นนี้ กวาดนั้นก็ยังคงเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ และการเข้าถือเอานั้นต้องไม่เป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย เช่น ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองสัตว์ป่า พระราชบัญญัติการทำเหมืองแร่ ฯลฯ หรือ ฝ่าฝืนต่อสิทธิของบุคคลอื่นที่จะเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น ตามมาตรา 1322

2. ทรัพย์ที่เคยมีเจ้าของมาก่อน แต่เจ้าของได้เลิกครอบครองโดยเจตนาสละกรรมสิทธิ์

มาตรา 1319 บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของสังหาริมทรัพย์เลิกครอบครองทรัพย์ด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์ไว้ ท่านว่าสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีเจ้าของ”

การสละกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1319 นั้น จะทำได้โดย

- 1) เลิกครอบครอง และ
- 2) พร้อมด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าของเลิกครอบครองพร้อมด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์เมื่อใด ทรัพย์นั้นก็กลายเป็นทรัพย์ไม่มีเจ้าของทันที และบุคคลอื่นจะเข้ายึดถือเอาและได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1318 ทันทีโดยไม่ต้องครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 การเลิกการครอบครองจะต้องเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ด้วย การเลิกการครอบครองโดยมิได้เจตนาสละกรรมสิทธิ์ เช่น กรณีนายดำเลิกครอบครองโดยวางของไว้ชั่วคราวระยะเวลานึงโดยคิดว่าจะกลับมาเอาภายหลังเช่นนี้ ถึงแม้นายดำจะเลิกครอบครอง แต่เป็นการเลิกครอบครองชั่วคราว ไม่มีเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ หรือถ้าเลิกครอบครองโดยสละการยึดถือด้วยตัวเองแต่ให้บุคคลอื่นยึดถือไว้แทน แสดงว่าเจ้าของไม่มีเจตนาที่จะสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจึงยังไม่กลายเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ และการเลิกครอบครองพร้อมด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องเป็นการกระทำโดยสมัครใจของเจ้าของสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าทรัพย์ขาดจากการครอบครองเจ้าของโดยไม่สมัครใจ เช่น หายไป ถูกลักไป หรือ

ถูกแย่งการครอบครอง สัตว์หิมทรัพย์นั้นไม่ถือว่าเป็นทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ผู้แย่งการครอบครองจะต้องครอบครองโดยปรักษ์ตามมาตรา 1382 หรือมาตรา 1383 จึงจะได้กรรมสิทธิ์

การสละการครอบครองโดยเจตนาหรือไม่ ต้องอาศัยดูจากพฤติการณ์ที่ผู้นั้นแสดงออกมา เช่นคนทั่วไปทิ้งกันบูหรืหรือทิ้งของที่ใส่แล้วในถังขยะ ถือว่ามีเจตนาเลิกครอบครองและเจตนาสละกรรมสิทธิ์

สัตว์ป่า

มาตรา 1320 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมายเฉพาะและกฎข้อบังคับในเรื่องนั้นท่านว่าสัตว์ป่าไม่มีเจ้าของตราบเท่าที่ยังอยู่อิสระ สัตว์ป่าในสวนสัตว์และปลาในบ่อ หรือน้ำซึ่งเจ้าของกันไว้ นั้น ท่านว่าไม่ใช่สัตว์ไม่มีเจ้าของ

สัตว์ป่าที่คนจับได้นั้น ถ้ามันกลับคืนอิสระและเจ้าของไม่ติดตามโดยพลันหรือเลิกติดตามเสียแล้ว จะนี้ท่านว่าไม่มีเจ้าของ

สัตว์ซึ่งเลี้ยงเชื่องแล้ว ถ้ามันทิ้งที่ไปเลย ท่านว่าไม่มีเจ้าของ”

สัตว์ป่า “ไม่ได้หมายความว่าสัตว์ที่จะต้องพบเห็นในป่าเท่านั้น และไม่จำเป็นต้องเป็นชนิดที่มีอยู่หรืออาศัยอยู่ในป่าเสมอไป ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุขีวะ กล่าวไว้ว่า สัตว์ป่าหมายถึงสัตว์ที่มีนิสัยป่าเถื่อน ไม่มีนิสัยที่จะอยู่กับคนได้ ฉะนั้น สัตว์ป่าจึงมีความหมายตรงข้ามกับสัตว์บ้าน เช่น เสือ หมี หมูป่า ไก่ป่า วัวป่า ฯลฯ สัตว์บางชนิดแม้ไม่ได้ อยู่ในป่า เช่น นกกระจอกที่อาศัยอยู่ตามชายคาบ้าน ปลาตามลำคลองก็ถือเป็นสัตว์ป่าตามความหมายในมาตรานี้ ฉะนั้น สัตว์ป่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นสัตว์ที่ดุร้ายและไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในป่าเท่านั้น

โดยหลักแล้วถือว่าสัตว์ป่าเป็นสัตว์หิมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ตราบที่สัตว์ป่านั้นยังเป็นอิสระไปไหนมาไหนได้โดยลำพังใจของตัวเอง เว้นแต่จะมีกฎหมายหรือข้อบังคับใดบัญญัติไว้โดยเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองสัตว์ป่า ดังนั้น บุคคลจึงเข้าถือเอาสัตว์ป่าเป็นกรรมสิทธิ์ได้ตามมาตรา 1318 เช่น ช้างซึ่งติดอยู่กับกับดักหรือบ่วงของนายพรานหมีอิสระไม่มีโอกาสหลบหนีไปได้ ถือว่าช้างนั้นกลายเป็นสัตว์ที่มีเจ้าของ สัตว์ป่าแม้คนเราจะจับมาเลี้ยงจนเชื่องไปไหนมาไหนเองได้และกลับบ้านเองได้ก็ตาม ก็ยังถือว่าเป็นสัตว์ป่าอยู่ แต่ในทำนองกลับกันแม้สุนัขบ้านจะหนีจากเจ้าของไปเป็นอิสระก็ไม่ทำให้กลายเป็นสัตว์ป่าไปได้ การที่สัตว์ป่านั้นหมีอิสระหรือไม่ไม่จำเป็นที่จะต้องดูว่ามีผู้ใดเข้าจับยึดถือไว้แล้วจริงๆ เช่น ปลาในกรงซึ่งดักลอบค้ำคืนไว้หรือปลาซึ่งเข้าไปอยู่ในโป๊ะ แม้ผู้วางลอบหรือเจ้าของโป๊ะจะไม่ว่าปลาได้เข้า