

แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์

มาตรา 1335 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินถึงเหนือพื้นพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย”

บทบัญญัติมาตรานี้บัญญัติถึงแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กินถึงเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย เหนือพื้นดินและใต้พื้นดินจึงไม่ใช่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ถือเป็นแดนแห่งกรรมสิทธิ์ซึ่งให้มีกรรมสิทธิ์รวมไปถึงด้วย มาตรานี้ก่อให้เกิดสิทธิแห่งเจ้าของที่ดิน ทำให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิตามมาตรา 1336 เช่น สิทธิใช้สอยแดนกรรมสิทธิ์นี้ในการปลูกบ้านเหนือพื้นดิน หรือจะขุดบ่อใต้ดินอย่างไรก็ได้ แต่การใช้สิทธินี้ต้องอยู่ในเขตของกฎหมาย และไม่ก่อความเสียหายให้แก่บุคคลอื่น ถ้าเป็นสิทธิอย่างอื่นแม้จะอยู่ในรูปของทรัพย์สินก็ก็ตาม เช่น สิทธิอาศัย ภารจำยอม ฯลฯ กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าให้มีแดนแห่งสิทธิเหนือหรือใต้พื้นดินด้วย จะมีได้ก็แต่เฉพาะในรูปกรรมสิทธิ์เท่านั้น และหลักในการกำหนดสิทธิเหนือพื้นดินหรือใต้พื้นดินนั้น วัดจากแนวเขตพื้นดินตั้งฉากขึ้นไปหรือตั้งฉากลงมา ถ้าตั้งฉากขึ้นไปในบริเวณระหว่างเส้นที่ลากจากแนวเขตที่ดินทั้งสี่เส้นนี้เป็นแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินนั้น และเช่นเดียวกันกับใต้พื้นดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเช่นกัน

มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

มาตรานี้เป็นเรื่องอำนาจที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา 1336 นี้ หมายถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเท่านั้น ทรัพย์สินหรืออย่างอื่น ๆ นั้นมีบทกฎหมายเฉพาะบัญญัติถึงขอบข่ายของสิทธิแต่ละอย่างว่าจะมีสิทธิกระทำได้บ้าง ส่วนสิทธิตามสัญญานั้นก็แล้วแต่ว่าสัญญานั้นจะระบุไว้อย่างไร ส่วนเจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิดังนี้

- 1) สิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สิน
- 2) สิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินของตน
- 3) สิทธิได้ดอกผล
- 4) สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้
- 5) สิทธิชดเชยวงมีให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

**สิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สิน** เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะถือประโยชน์เอาจากทรัพย์สิน เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์เอารถยนต์นั้นออกขับขึ้นหรือนำรถยนต์นั้นออกให้เช่า สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินนั้นอาจจะถูกจำกัดหรือตัดรอนด้วยสิทธิบางอย่างเช่น สิทธิตามสัญญาหรือทรัพย์สินสิทธิอื่นก็ได้ เช่น การจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย

**สิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินของตน** ซึ่งนอกจากจะหมายความถึงการจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ไปให้แก่บุคคลอื่นแล้ว ยังหมายถึงการเปลี่ยนแปลงภาวะทรัพย์สินให้สูญสิ้นไป ซึ่งต่างกับสิทธิในการใช้ทรัพย์สินนั้น ซึ่งทรัพย์สินบางอย่างอาจสิ้นไปเพราะการใช้ เช่น โภคทรัพย์ แต่หมายถึงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินมิใช่จำหน่ายทรัพย์สิน บางครั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจถูกจำกัดสิทธิที่จะจำหน่ายได้ เช่น พินัยกรรมกำหนดห้ามโอนทรัพย์สินไว้

**สิทธิที่จะได้ดอกผล** สิทธิที่จะได้ดอกผลนี้ตามมาตรา 148 เจ้าของทรัพย์สิน (แม่ทรัพย์) ย่อมมีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์เสมอ ดอกผลตามมาตรา 148 นี้ หมายถึงดอกผลธรรมดาและดอกผลนิตินัย แต่มีบางกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจจะไม่มีสิทธิจะได้ดอกผลก็ได้ เช่น เจ้าของที่ดินเอาที่ดินและบ้านให้เช่า ผู้เช่าได้เอาทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าช่วง ค่าเช่าช่วงซึ่งถือเป็นดอกผลนิตินัยอย่างหนึ่งตกได้กับผู้ให้เช่าช่วงนั้น

**สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้** เป็นสิทธิที่อาจกระทำได้โดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล แต่ถ้าเกิดมีการโต้แย้งสิทธิกันขึ้นก็ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล เช่น นาย ก.เอารถยนต์ของนาย ข.มา ต่อมา นาย ข.เห็นเข้าจึงเอารถยนต์คันนั้นคืนไป ถ้านาย ก.โต้แย้งสิทธิว่ารถยนต์คันนี้นาย ก.ซื้อมาจากนาย ค. กรณีเช่นนี้ต้องฟ้องร้องต่อศาลให้ศาลพิพากษาว่าใครเป็นผู้มีสิทธิในรถยนต์คันนั้นดีกว่า นาย ข. จะเอาทรัพย์สินคืนไปโดยพลการไม่ได้ เพราะเกิดมีการโต้แย้งสิทธิกันแล้ว สิทธิที่จะติดตามเอาคืนนี้จะมีสิทธิเอาคืนจากผู้ที่ไม่มีสิทธิที่ยึดถือไว้ได้เท่านั้น แต่ถ้าบุคคลที่ยึดถือทรัพย์สินไว้เป็นผู้มีสิทธิดีกว่าจะเอาคืนจากบุคคลผู้มีสิทธิดีกว่านั้นไม่ได้ ไม่ว่าสิทธิดีกว่าจะเป็นโดยผลของกฎหมายหรือโดยสัญญาก็ตาม

เช่นจำนำของไว้กับผู้รับจำนำก็ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนำไปด้วยพร้อมกับทำสัญญา ถ้าเจ้าของจะเอาคืนได้จะต้องชดใช้เงินที่ผู้รับจำนำโดยสุจริตได้จ่ายไปเสียก่อน

**สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย** หมายถึงบุคคลอื่นเพียงเข้ามาเกี่ยวข้องกับเท่านั้น แต่ยังไม่ถึงกับแย่งไปซึ่งกรรมสิทธิ์ และการเกี่ยวข้องนั้นต้องเป็นการที่มีชอบด้วยกฎหมาย ถ้าผู้สอดเข้ามาเกี่ยวข้องมีสิทธิที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าลักษณะการเกี่ยวข้องจะเป็นด้วยสัญญาธรรมดาหรือทรัพย์สินก็ตาม เช่น นาย ก.ทำสัญญาให้นาย ข.อาศัยในที่ดินของตน ฉะนั้น นายข. จึงมีสิทธิเกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ถึงแม้ว่าสัญญานั้นจะไม่ได้ไปจดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคแรกก็ตาม แต่การที่นาย ข.อยู่ในที่ดินไม่ใช่โดยละเมิดต่อนาย ก. ถึงแม้จะไม่ได้จดทะเบียนก็สมบูรณ์ในฐานะบุคคลสิทธิ บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น นอกจากการเกี่ยวข้องเกิดโดยสัญญาหรือโดยทรัพย์สินแล้ว อาจจะมีการยินยอมให้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยปริยาย เช่น เพื่อนที่เข้ามาเยี่ยมเยียนเราที่บ้านแสดงว่าเรายินยอมให้เขาเข้ามาในบ้านได้โดยปริยาย แต่ถ้าเราให้ผู้นั้นออกไปจากบ้านแต่เขาก็ยังไม่ยอมออกไป ตั้งแต่นั้นถือว่าผู้นั้นบุกรุกเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการใช้อำนาจขัดขวางต่อการใช้ที่ผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายนั้น ต้องกระทำโดยสมควรแก่เหตุเท่านั้น เช่น ในบทบัญญัตินิรโทษกรรมตามมาตรา 449 บุคคลใดเมื่อกระทำการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมายก็ดี กระทำตามคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายก็ดี หากก่อให้เกิดเสียหายแก่ผู้อื่นไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นหาต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนไม่ หรือตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 68 บัญญัติว่า “ผู้ใดจำต้องกระทำการใดเพื่อป้องกันสิทธิของตน หรือของผู้อื่นให้พ้นภัยอันตรายซึ่งเกิดจากการประทุษร้ายอันละเมิดต่อกฎหมายและเป็นภัยอันตรายที่ใกล้จะถึง ถ้าได้กระทำพอสมควรแก่เหตุ การกระทำนั้นเป็นการป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้นั้นไม่มีความผิด”

คำพิพากษาฎีกาที่ 257/2518 เมื่อเลิกสัญญาซื้อขาย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายกลับคืนเป็นของผู้ขาย ผู้ขายติดตามเอาคืนได้ เมื่อไม่มีข้ออ้างตามกฎหมายผู้ซื้อก็ต้องใช้ราคา อายุความในเรื่องนี้ไม่ใช่เรื่องผู้ขายเรียกค่าที่ได้ส่งมอบของหรือลากมิดควรวได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 621/2519 ทรัพย์สินมรดกตกทอดเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทตั้งแต่เจ้ามรดกตาย ผู้จัดการมรดกเอาไปโอนให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่ทายาท ทายาทติดตามเอาคืนได้ กรณีเช่นนี้ไม่ใช่เพิกถอนการฉ้อฉล ไม่เกี่ยวกับการจัดการมรดกและไม่มีอายุความเรียกคืนจนกว่าจะหมดสิทธิตามมาตรา 1382, 1383

คำพิพากษาฎีกาที่ 1014/2519 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยคืนหรือใช้เงินซึ่งจำเลย ยักยอกของโจทก์ไป เป็นเรื่องเจ้าของทรัพย์สินฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินที่ทำละเมิดยึดถือครอบครอง ของเขาไว้ในฐานะละเมิด ซึ่งโจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนตามมาตรา 1336 ฉะนั้น จึงนำอายุความ 1 ปี นับแต่โจทก์ได้ทราบมูลละเมิดตามมาตรา 448 มาใช้บังคับ ในกรณีนี้ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2681/2519 เจ้าของเรียกรถยนต์คืนจากผู้ซื้อรถนั้นจากผู้อื่น เป็นการติดตามเอาทรัพย์สินคืนตามมาตรา 1336 มิใช่เรียกคืนจากผู้แย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 ไม่อยู่ในระยะเวลา 1 ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 2323/2520 ฟ้องว่าจำเลยแกล้งยึดทรัพย์สินละเมิดสิทธิของโจทก์ แต่โจทก์ขอให้คืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินกับดอกเบี้ย เป็นเรื่องติดตามเอาทรัพย์สินคืน ไม่ใช่ละเมิดที่ใช้ อายุความ 1 ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 194/2521 จำเลยยึดโฉนดที่ดินของโจทก์ไว้โดยสุจริต เชื่อว่า โจทก์มอบอำนาจให้ ถ.นำมาวางประกันกู้เงินจำเลย ซึ่งไม่เป็นความจริง โจทก์เรียกโฉนดคืน จากจำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 308-9/2521 ศาลพิพากษาว่าที่ดินที่โจทก์ครอบครองอยู่เป็นของโจทก์ โดยครอบครองนานตามมาตรา 1382 ให้ยกฟ้องที่จำเลยขอให้ขับไล่โจทก์ ให้จำเลยแยกโฉนด โอนที่พิพาทให้โจทก์ ที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่แล้ว โจทก์ไม่ต้องบังคับคดี จำเลยซื้อ ชายที่พิพาทโดยรู้ว่าเป็นของโจทก์ โจทก์ให้เพิกถอนทะเบียนก็ได้ ไม่มีอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 244/2522 บิดาฝากเงินกับธนาคารในชื่อเด็กเป็นเจ้าของบัญชีโดย เจตนาฝากเงินให้เด็ก เงินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเด็กทันทีที่ธนาคารรับเข้าบัญชี บิดาตกลงกับ ธนาคารว่าบิดาเป็นผู้ลงชื่อถอนเงิน บิดาตาย ธนาคารจ่ายเงินแก่ผู้จัดการมรดกซึ่งขอถอนเงิน นั้น เป็นการชอบ ผู้จัดการมรดกรับเงินมาต้องมอบแก่เด็กตามหน้าที่เช่นเดียวกับบิดาเด็ก เด็กติดตามเอาคืนได้พร้อมด้วยดอกเบี้ยตั้งแต่วันถอนเงิน

มาตรา 1337 บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็น

ไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบไขว้ ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

ตามมาตรานี้เป็นกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินโดยเฉพาะ อาจจะเป็นเจ้าของโรงเรือนซึ่งผู้มีสิทธิเหนือพื้นดิน หรือผู้มีสิทธิตามสัญญาเช่าก็ได้ แต่กรณีผู้มีสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1337 ส่วนบุคคลใดที่ก่อความเดือดร้อนนั้นจะเป็นใครก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงกัน จะเป็นบุคคลใดก็ได้ที่มาก่อความเดือดร้อนเสียหาย ก็ใช้มาตรา 1337 บังคับได้

ความเดือดร้อนหรือเสียหายนั้น รวมทั้งเดือดร้อนหรือเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นหรือกระทบกระเทือนถึงการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ครอบครองโดยไม่เป็นปกติสุข เช่น ส่งเสียงรบกวน หรือปล่อยควันไฟ การรบกวนตามมาตรา 1337 นี้มีความหมายเช่นเดียวกับการรบกวนการครอบครองทรัพย์สิน แต่มาตรา 1374 มีความหมายกว้างกว่ามาตรา 1337 เพราะมาตรา 1337 ให้สิทธิแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนมาตรา 1374 ให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองที่จะปลดเปลื้องการรบกวนให้สิ้นไป ผู้ครอบครองนั้นอาจไม่ใช่ผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้ ฉะนั้น มาตรา 1374 ผู้มีสิทธิฟ้องร้องจึงมีความหมายกว้างกว่ามาตรา 1337 ซึ่งเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่มีสิทธิยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไป ฉะนั้น นอกจากความเดือดร้อนหรือความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์หรือแก่การครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยปกติสุขแล้ว ยังรวมถึงความเดือดร้อนหรือเสียหายซึ่งกระทบถึงสุขภาพอนามัยแก่เจ้าของทรัพย์สินด้วย มิใช่เดือดร้อนหรือเสียหายแก่การครอบครอง อสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวเท่านั้น

ความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นต้องเกินกว่าการคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะไปตามปกติและเหตุอันควร เมื่อดูจากสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินมาคำนึงประกอบหมายความว่าต้องดูถึงสภาพของอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งตำแหน่งของอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าความเสียหายเกินควรที่จะได้รับมากกว่าปกติตามสภาพของทรัพย์สิน เช่น ในบริเวณนั้นเป็นย่านอุตสาหกรรมตามปกติย่อมมีเสียงดังรบกวนอยู่เสมอ หรือมีควันไฟที่ปล่อยจากปล่องโรงงานอยู่แล้ว ซึ่งผู้อยู่อาศัยในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับเป็นประจำจนเคยชินแล้วเช่นนี้ก็ไม่ใช่เกินที่ควรคิดคำนึงหรือคาดหมายได้ และความเดือดร้อนหรือเสียหายนั้นต้องได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายตามความเป็นจริง เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของที่ดินแต่ไม่ได้อยู่ในที่ดินแปลง

นั้นและได้มีผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงส่งเสียงรบกวนเข้ามาถึงอสังหาริมทรัพย์ที่นาย ก.เป็นเจ้าของ เช่นนี้ก็ไม่ถือว่านาย ก.ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจริง และความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นกฎหมายไม่จำกัดว่าจะได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนมานานเพียงใด แม้จะเพิ่งได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อน ก็มีสิทธิยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไปได้เสมอ และบุคคลผู้ก่อความเดือดร้อนหรือเสียหายจะรู้หรือไม่รู้ว่าได้ทำความเดือดร้อนหรือเสียหายให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม จะกระทำโดยสุจริตหรือไม่สำคัญ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์แก่บุคคลใด หรือแม้แต่เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวมก็ตาม หรือกระทำโดยเป็นตัวแทนของผู้ใดก็ตามก็ไม่สำคัญ แต่ถ้าเป็นการกระทำแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อความเดือดร้อนเสียหายแก่ตัวเอง เป็นเรื่องระหว่างตัวการตัวแทน เป็นกรณีต่างหากจากมาตรา 1337

การปฏิบัติเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปนั้นไม่ได้หมายความว่าเจ้าของมีสิทธิจัดการขจัดความเดือดร้อนด้วยตัวเอง แต่หมายถึงการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ความเสียหายหรือความเดือดร้อนนั้นสิ้นไป และมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเดือดร้อนนั้นได้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1982/2518 จำเลยเก็บสินค้าในตึกของจำเลยมีน้ำหนักเกินอัตราที่พื้นคอนกรีตชั้นล่างจะรับได้ ทำให้พื้นคอนกรีตของจำเลยยุบต่ำลงเป็นเหตุให้ตึกของโจทก์ซึ่งอยู่ใกล้ชิดกันทรุด พื้นคอนกรีต คาน และผนังตึกของโจทก์แตกร้าว ตึกของโจทก์เอนเอียงไปทางตึกของจำเลย เช่นนี้ เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะเกิดความเสียหายแก่โจทก์ จำเลยต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 829/2519 บ้านโจทก์จำเลยปลูกอยู่บนที่ดินติดต่อกัน จำเลยเสริมรั้วบ้านให้สูงขึ้นจนปิดกั้นแสงสว่าง แสงแดด และทางลมมิให้เข้ามาในบ้านของโจทก์ดังนี้ ตามมาตรา 1337 นอกจากโจทก์จะมีสิทธิปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไปแล้ว ยังมีสิทธิที่เรียกเอาค่าทดแทนได้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1029/2519 จำเลยเช่าที่วัดทำท่าเทียบเรือประมง ก่อสร้างรั้วและอาคารในที่ดินที่เช่ามิได้ทำให้โจทก์เดือดร้อนในเรื่องแสงสว่าง ทางลม และสุขภาพ แม้เจตนามิให้โจทก์แย่งค่าน้ำแข็งต้องปลา ไม่เป็นการละเมิดตามมาตรา 420, 421

คำพิพากษาฎีกาที่ 931/2523 มาตรา 1337 ใช้บังคับแก่บุคคลทั่วไปรวมทั้งกรุงเทพมหานครและเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานครด้วย ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจกรุงเทพมหานครที่

จะไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1337

ส่วนหนึ่งของสะพานลอยที่กรุงเทพมหานครสร้างขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์ แม้จะอยู่บนทางเท้า แต่ก็ขวางทางเข้าออกบ้านโจทก์ โจทก์เดือดร้อนเกินกว่าปกติ และเหตุอันควรตั้งนี้เป็นละเมิดต่อโจทก์

### ข้อจำกัดสิทธิ

มาตรา 1338 บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ นั้น ท่านว่าไม่จำกัดจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงมิได้เลย”

ข้อจำกัดสิทธิ กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 1339-1355 การจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นข้อจำกัดในการใช้อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของ แต่ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ แก่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธินั้น เป็นเพียงแต่ได้ใช้ทรัพย์สินเท่านั้น ที่กล่าวว่าไม่ก่อให้เกิดใดๆ เกิดขึ้นให้กับผู้ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดนั้น เช่น ทางจำเป็น ในมาตรา 1399 ถ้าก่อให้เกิดกับผู้ซึ่งทางจำเป็นนั้น อาจจะทำให้ผู้ใช้ทางจำเป็นใช้สิทธิครอบครองปรับภักจนได้ การจ่ายอ้อมในทางจำเป็นนั้นได้ และข้อจำกัดสิทธินี้ใช้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ผู้มีสิทธิอย่างอื่นในอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีสิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ ไม่จำกัดถูกจำกัดสิทธิ ตามมาตรา 1338 แต่อย่างใด

ข้อจำกัดสิทธินั้นไม่จำกัดจดทะเบียนแต่อย่างใด เพราะข้อจำกัดสิทธินั้นต้องปรากฏไว้ในกฎหมายโดยชัดแจ้ง และต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงว่าส่วนใดบ้างที่เป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต่างกับในมาตรา 1299 วรรค 1 ที่ว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าไม่บริบูรณ์ใช้ยับยั้งบุคคลภายนอกไม่ได้ ข้อจำกัดสิทธินี้จะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้น ถ้าจะถอนข้อจำกัดสิทธินั้นหรือจะแก้ไขประการใด ต้องทำเป็นนิติกรรมสัญญากันและนำไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะใช้ยับยั้งบุคคลภายนอกได้ การก่อให้เกิดข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338 นี้ จะก่อให้เกิดโดยนิติกรรมโดยทำสัญญากันเองมิได้ ต้องมีกฎหมายบัญญัติ

ให้กรณีนั้นเป็นข้อจำกัดสิทธิ ถึงแม้จะทำสัญญาให้การกระทำใดเป็นข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338 การกระทำนั้นก็ไม่ได้กลายเป็นข้อจำกัดสิทธิตาม 1338 ได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น แต่ถ้าจะเพิกถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงต้องทำโดยนิติกรรมและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น การถอนหรือแก้ไขให้หย่อนนั้นจึงจะใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ แต่ถ้าเป็นการเพิ่มเติมข้อจำกัดสิทธิ แม้จะทำนิติกรรมและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีผลใช้บังคับแต่อย่างใด เพราะการเพิ่มเติมข้อจำกัดสิทธิก็เหมือนกับการกำหนดข้อจำกัดขึ้นใหม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด จึงไม่เป็นข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338

มาตรา 1338 วรรค 3 ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงมิได้เลย ฉะนั้นจะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าข้อจำกัดนั้นมีขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์แล้ว เอกชนจะมาแก้ไขให้ลดหย่อนกันเองไม่ได้ ถึงแม้จะทำโดยนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ถ้ากระทำไปก็ไม่ถือว่ามีผลลดหย่อนกันแต่ประการใด ข้อจำกัดสิทธิเพื่อสาธารณประโยชน์นั้นหมายความถึงข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ของประชาชนทั่วไปร่วมกัน ซึ่งจะแก้ไขให้หย่อนลงหรือเพิกถอนไปมิได้

มาตรา 1339 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูง มาในที่ดินของตน

น้ำไหลตามธรรมชาติมายังที่ดินต่ำ และจำเป็นแก่ที่ดินนั้นไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกันเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตน”

ตามมาตรานี้น้ำซึ่งไหลมานั้นต้องเป็นการไหลตามปกติธรรมดาและหมายถึงน้ำธรรมชาติ ไม่ใช่ น้ำโสโครกที่ใช้แล้วจากที่ดินที่อยู่สูงนั้น น้ำธรรมชาติเช่น น้ำฝน น้ำซึ่งไหลลงมาจากที่ดินสูงกว่าไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันกับที่ดินที่จำต้องรับน้ำไหลตามธรรมดานั้นอาจจะอยู่ห่างกันก็ได้

และถ้า น้ำที่ไหลนั้นได้ประโยชน์แก่ที่ดินที่ต่ำ เช่น น้ำซึ่งนำมาใช้เพาะปลูกหรือทำกิจกรรม เจ้าของที่ดินสูงจะกันเอาไปเกินความจำเป็นไม่ได้ แต่ถ้ากรณีเจ้าของที่ดินต่ำไม่ต้องการได้น้ำนั้น กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินสูงอาจจะกักเก็บน้ำเอาไว้เกินความจำเป็นของตนได้ และตามมาตรา 2 น้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติมายังที่ต่ำและจำเป็นแก่ที่ดินต่ำนั้นต้องเป็นน้ำที่มีสภาพเป็นปกติของน้ำที่ไหลจากที่ดินสูงมาสู่ที่ดินต่ำ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินสูงนำน้ำนั้นไปใช้จนกลายเป็นน้ำเสียแล้วจึงปล่อยให้ไหลลงมายังที่ดินต่ำ

มาตรา 1340 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูง มาในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายน้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมดาอยู่แล้ว



ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่ำในอันจะเรียกเอาค่าทดแทน”

ตามมาตรา 1340 ต่างกับมาตรา 1339 เพราะตามมาตรา 1339 เป็นน้ำตามธรรมดาจากที่ดินสูง แต่ตามมาตรา 1340 เป็นน้ำซึ่งไหลเพราะระบายลงมาจากที่ดินสูง น้ำซึ่งระบายไหลลงมานั้นตามปกติย่อมไหลเข้ามาในที่ดินต่ำอยู่แล้ว น้ำที่ไหลเข้ามาตามธรรมดานั้น ถือตามความหมายของมาตรา 1339 เช่น เดิมน้ำได้ไหลเข้าไปในที่ดินเพื่อใช้ในการเพาะปลูก แต่ถ้าต่อมาไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพาะปลูกแล้ว และน้ำนั้นได้มีที่ระบายน้ำไปออกที่อื่น เช่น คู ทางระบายน้ำอยู่แล้ว เจ้าของที่ดินสูงจะระบายน้ำนั้นลงสู่ที่ดินต่ำนั้นมิได้

ตามมาตรา 1340 วรรค 2 นี้ ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำ และออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ความเสียหายเพราะการระบายน้ำนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าจะได้รับความเสียหายหรือไม่ บางครั้งการระบายน้ำจากที่ดินสูงก็ทำให้ที่ดินต่ำได้รับประโยชน์ เช่น นำไปใช้เพาะปลูก กสิกรรม ถ้าน้ำนั้นก่อความเสียหายให้แก่เจ้าของที่ดินต่ำแล้วจะห้ามมิให้เขาระบายน้ำนั้นมิได้ ได้แต่เพียงเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินนั้นจนถึงทางน้ำที่จะไหลออกไปหรือถึงท่อระบายน้ำสาธารณะโดยให้เจ้าของที่ดินสูงออกค่าใช้จ่ายเอง ทางระบายน้ำนั้นอาจจะผ่านเขตที่ดินต่ำหลายแปลงก็ได้ เจ้าของที่ดินสูงต้องกระทำเพื่อไม่ให้เจ้าของที่ดินต่ำทุกแปลงเสียหาย แต่ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงใดต้องการน้ำนั้นเพื่อประโยชน์ในที่ดินของตนก็ได้ และเช่นเดียวกับมาตรา 1339 ที่ว่าระหว่างที่ดินสูงและที่ดินต่ำนั้นไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกัน

มาตรา 1341 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน”

ตามมาตรา 1341 นี้หมายความว่า การปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ นั้น ได้ปลูกสร้างลงในแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่อาจจะปลูกชิดติดบริเวณเขตที่ดินของผู้อื่นจนทำให้น้ำฝนไหลตกจากหลังคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไปยังที่ดินซึ่งอยู่ติดต่อกัน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นหมายความรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือจะเป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งมีสิทธิปลูกสร้างโดยสิทธิตามสัญญาเช่าหรือ

ทรัพย์สินอื่นใด เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ และน้ำฝนซึ่งตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกันนั้น ต้องเป็นกรณีที่น้ำฝนตกลงจริง ๆ มิใช่มีแต่เพียงละอองฝนเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 741/2505 มาตรา 1341 หมายถึงทำหลังคาหรือการปลูกสร้าง  
อย่างอื่น โดยมีได้รูก้ำที่ดินของผู้อื่นแต่น้ำฝนได้ไหลลงไปยังที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่ติดต่อกัน

มาตรา 1342 บัญญัติว่า “บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูล  
ฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้

คูหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนว  
เขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างจากแนวเขตหนึ่ง  
เมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตไซรั ท่านว่าต้องใช้ความ  
ระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป”

บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือปุ๋ย หรือขยะมูลฝอยนั้น ไม่ว่าจะบ่อหรือสระนั้นจะนำไป  
ใช้ประโยชน์เพื่อการใด ไม่ว่าน้ำในบ่อหรือสระจะเป็นน้ำดีหรือน้ำเสียก็ตาม เพราะว่าการขุดบ่อ  
หรือสระนั้น ถ้าขุดติดกับเขตแนวที่ดินแล้ว ดินของที่ดินซึ่งแนวเขตติดต่อกันนั้นอาจทลายลงมา  
ก่อความเสียหายได้ ไม่ว่าจะบ่อหรือสระนั้นจะลึกหรือตื้นเพียงใด ส่วนหลุมรับน้ำโสโครกหรือหลุม  
รับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยนั้น นอกจากจะทำให้ดินตามเขตติดต่อกันนั้นพังลงมาแล้วยังก่อความ  
รำคาญส่งกลิ่นเหม็น หรือน้ำโสโครกนั้นอาจซึมเข้าไปในที่ดินเขตที่ติดต่อกันได้ และไม่ว่าแนว  
เขตที่ติดต่อกันจะเป็นที่ดินของเอกชนหรือเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นเพียงที่  
ทรัพย์สินแผ่นดินธรรมดาก็ตาม ก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1341 นี้เช่นเดียวกัน

ตามวรรค 2 ที่ว่าการขุดคูหรือร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งคล้ายกันจะทำใกล้แนว  
เขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งของส่วนลึกของคูหรือร่องไม่ได้นั้น คูหรือร่องเมื่อวางท่อน้ำใต้ดินต้นและ  
แคบกว่าบ่อหรือสระตามวรรคแรก ฉะนั้น จึงอาจสร้างติดแนวเขตที่ดินได้ แต่ระยะจากคูหรือ  
ร่องถึงแนวเขตที่ดินต้องไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของส่วนลึกของคูหรือร่องนั้น การวางท่อน้ำใต้ดิน  
นั้นอาจจะเป็นการวางท่อระบายน้ำหรือท่อประปาก็ได้ แต่การขุดร่องธรรมดา มิใช่เพื่อวางท่อน้ำ  
ใต้ดินไม่อยู่ในบังคับของมาตรานี้

ตามวรรค 3 ถ้าการกระทำในสองวรรคนั้นใกล้แนวเขตที่ดิน ถึงแม้จะขุดบ่อ สระ หรือ  
หลุมต่าง ๆ ที่กล่าวไว้ในวรรคแรกนั้น จะขุดในระยะสองเมตรนับจากแนวเขตที่ดินแล้ว หรือการ

ขุดคู ร่อง เป็นไปตามวรรค 2 ก็ตาม ก็ต้องอยู่ในบังคับของวรรค 3 คือก็ต้องใช้ความระมัดระวัง ตามสมควรเพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลงหรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1607/2518 ถึงส้วมจะแข็งแรงถูกสุขลักษณะอย่างไรก็สร้างในระยะ 2 เมตร จากแนวเขตที่ดินต่อไม่ได้ และไม่ต้องนำสืบว่าเป็นละเมิด ศาลพิพากษาให้กลบหลุม นั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1350/2522 จำเลยขุดหลุมส้วมห่างเขตที่ดินโจทก์ 15 เซนติเมตร ต้องห้ามตามมาตรา 1342 ไม่ว่าจะใช้ความระมัดระวังอย่างไร โจทก์ขอให้กลบได้ ไม่เป็นการใช้สิทธิ ไม่สุจริต

มาตรา 1343 บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควร จนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อกัน เว้นแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกัน ความเสียหาย”

ตามมาตรานี้เป็นกรจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินโดยห้ามขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบน ที่ดินเกินควร การขุดหรือการบรรทุกน้ำหนักแค่ไหนเพียงไรจึงจะถือว่าถึงขนาดที่อาจจะเป็น อันตรายแก่ที่ดินที่อยู่ติดต่อกัน จะกำหนดแน่นอนตายตัวไม่ได้ ต้องแล้วแต่ว่าที่ดินติดต่อกันเป็น ดินชนิดใดพังทลายลงง่ายหรือไม่ แต่ถึงแม้จะน่ากลัวว่าจะเกิดอันตรายแก่ที่ดินที่อยู่เคียงข้างก็ตาม ถ้าได้จัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อกันก็ยอมกระทำได้ ถ้าฝ่าฝืนข้อห้าม ของกฎหมายโดยมีการขุดหรือบรรทุกน้ำหนักบนที่ดินจนเกินควรก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นกับ เจ้าของที่ดินติดต่อกันแล้ว ถึงแม้จะได้จัดการเพื่อป้องกันความเสียหายแล้วก็ตาม เจ้าของที่ดิน ติดต่อกันนั้นก็มีสิทธิฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายนั้นได้

มาตรา 1344 บัญญัติว่า “รั้วกำแพง รั้วต้นไม้ คู ซึ่งหมายเขตที่ดินนั้น ท่าน ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน”

มาตรานี้เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า รั้วกำแพง รั้วต้นไม้ คู นั้น เจ้าของที่ดิน สองข้างของรั้วกำแพงหรือคูนั้นเป็นเจ้าของร่วมกัน ซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานของ กฎหมายได้ และเมื่อเป็นเจ้าของร่วมกันนั้น ฝ่ายใดจะทำลายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากอีก ฝ่ายหนึ่งมิได้ ฉะนั้น จึงนำเอาบทบัญญัติในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมมาใช้บังคับด้วย เช่นการใช้สิทธิ จะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น กำแพงหรือคูนั้นตามข้อสันนิษฐานตามมาตรานี้ต้อง ใช้เป็นเครื่องหมายแสดงเขตที่ดินนั้น ถ้าเป็นรั้วหรือคูซึ่งขุดภายในบ้าน ในบริเวณที่ดินก็ไม่ใช้ ความหมายตามมาตรา 1344 นี้

มาตรา 1345 บัญญัติว่า “เมื่อรั้วต้นไม้ หรือคู ซึ่งมีได้ใช้เป็นทางระบายน้ำเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างรวมกัน ท่านว่าเจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรั้วต้นไม้ หรือถมคูนั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพงหรือทำรั้วตามแนวเขตนั้น”

สิทธิที่จะถมคูหรือตัดรั้วต้นไม้ นั้นต้องเป็นรั้วต้นไม้หรือคูที่เป็นเจ้าของรวมกัน ซึ่งมาตรา 1344 เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน ถ้าสืบหากล้างไม้ได้ก็ต้องถือว่าเป็นเจ้าของร่วมกัน ส่วนคูนั้นต้องไม่ใช่เป็นคูที่ใช้เป็นทางระบายน้ำ เพราะถ้าเป็นคูที่ใช้เป็นทางระบายน้ำแล้วเมื่อถมคูจะทำให้หน้าระบายออกไม่ได้ แต่ถึงแม้จะเป็นคูที่ใช้เป็นทางระบายน้ำก็ตามแต่

ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการถมคูนั้นโดยยินดีที่จะทำทางระบายน้ำให้ใหม่เช่นนี้ก็ย่อมทำได้ เพราะเป็นเรื่องข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดิน 2 ฝ่ายนั้น ส่วนมาตรา 1345 นี้เป็นเรื่องกฎหมายให้สิทธิไว้โดยตรง แม้เจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นจะไม่ยินยอมด้วยก็ตาม โดยมีสิทธิตัดรั้วต้นไม้หรือถมคูนั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของตนเท่านั้น แต่ต้องก่อกำแพงหรือรั้วตามแนวเขตที่ดินนั้น

มาตรา 1346 บัญญัติว่า “ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของต้นไม้ร่วมกัน ดอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเสมอกันและถ้าตัดต้นไม้ลงไซ้ ไม้ นั้นเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนคู่กัน

เจ้าของแต่ละฝ่ายจะต้องการให้ขุดหรือตัดต้นไม้ก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ไซ้ ฝ่ายที่ต้องการขุดหรือตัดต้องเสียค่าใช้จ่ายฝ่ายเดียว ถ้าต้นไม้ นั้นเป็นหลักเขตและจะหาหลักเขตอื่นไม่เหมาะสมเหมือนท่านว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะต้องการให้ขุดหรือตัดไม้ได้”

ตามมาตรา 1346 วรรคแรกนี้เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่าให้ต้นไม้ซึ่งอยู่บนแนวเขตที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และมีสิทธิได้ดอกผลร่วมกัน ต้นไม้ตามมาตรา นี้ไม่จำเป็นต้องเป็นรั้วต้นไม้หรือไม่ อาจจะเป็นต้นไม้ต้นเดี่ยวๆ แต่ต้องขึ้นอยู่บนแนวเขตที่ดินของเจ้าของที่ดินทั้งสอง ถ้าขึ้นอยู่ในที่ดินแปลงใดถึงแม้จะโน้มกิ่งโอนเข้าไปอยู่ในที่ดินที่ติดต่อกันก็ตามไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของที่ดินทั้งสอง และตามมาตรา 1346 วรรคแรกนี้บุคคลที่เป็นเจ้าของต้นไม้ที่แท้จริงก็อาจจะนำสืบหากล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้ว่าตนเป็นผู้ปลูกและเป็นเจ้าของต้นไม้ต้นนั้น ถ้านำสืบหากล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายไม่ได้ ก็ต้องถือว่าต้นไม้ นั้นเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างร่วมกัน ดอกผลของต้นไม้ตกเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วน ถ้าตัดต้นไม้ ไม้ นั้นก็เป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเช่นเดียวกันด้วย

ตามมาตรา 1346 วรรค 2 นี้ ถ้าเจ้าของทั้ง 2 ฝ่ายต้องการให้ขุดหรือตัดต้นไม้ก็ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน เพราะเมื่อตัดหรือขุดมาแล้วต้องเป็นไปตามมาตรา 1346 วรรคแรก คือ ต้นไม้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินคนละส่วน แต่ถ้าเจ้าของฝ่ายใดละสิทธิในต้นไม้ นั้น อีกฝ่ายต้องการขุดหรือตัดต้นไม้ นั้นก็ต้องออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมดฝ่ายเดียว แต่ถ้าต้นไม้ นั้นเป็นหลักเขตที่ดิน และจะหาหลักเขตอื่นไม่เหมาะสมเท่ากับต้นไม้ นั้นแล้ว ไม่ว่าฝ่ายใดจะต้องการให้ขุดหรือตัดจะกระทำไม่ได้

มาตรา 1347 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อกันและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกันให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้วแต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้”

รากไม้หรือกิ่งไม้ ตามมาตรา 1347 นี้ หมายถึงเกิดจากต้นไม้ที่อยู่ในเขตที่ดินข้างเคียงมิใช่ต้นไม้ตามมาตรา 1346 และแยกออกเป็นสองกรณี คือถ้ารากไม้รุกเข้ามาในเขตที่ดินของตนเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดต่อนั้นสามารถตัดได้เลย โดยไม่ต้องบอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อก่อน แต่ถ้าเป็นกิ่งไม้แล้วเจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้นั้นยื่นล้ำเข้ามา ต้องบอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อก่อนให้ตัดภายในเวลาอันสมควร และถ้าบอกแล้วผู้ครอบครองนั้นยังไม่ตัด เจ้าของที่ดินที่กิ่งไม้รุกล้ำเข้ามาจะตัดเสียเองได้ และมาตรา 1346 นี้บัญญัติให้บอกผู้ครอบครองที่ดิน จึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดิน บุคคลใดก็ตามที่ครอบครองที่ดินแปลงนั้นจะครอบครองโดยสิทธิตามสัญญาหรือโดยทรัพย์สินใดๆ เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดิน หรือแม้ที่ดินข้างเคียงจะเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีกรรมสิทธิ์มีแต่สิทธิครอบครองก็ตาม และเมื่อกฎหมายให้อำนาจตัดได้เมื่อปฏิบัติตามมาตรา 1346 นี้แล้ว ย่อมไม่เป็นละเมิดที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

มาตรา 1348 บัญญัติว่า “ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดาลงในที่ดินติดต่อกันแปลงใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นดอกผลของที่ดินแปลงนั้น”

มาตรานี้เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างได้ว่าต้นไม้ นั้นอยู่ในเขตที่ดินของตน เช่น ที่ดินที่ติดต่อนั้นไม่ได้ปลูกต้นไม้ชนิดนั้นเลย การหล่นของดอกผลนั้นต้องหล่นตามปกติธรรมดา เช่น มีลมพัดให้หล่นหรือสุกงอมแล้วจึงหล่นลงมา มิใช่คนเด็ดสอยหล่นลงมาที่กฎหมายบัญญัติเป็นข้อสันนิษฐานไว้เช่นนี้เพื่อตัดปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของดอกผลนั้น ตามปกติชาวสวนมักจะปลูกต้นไม้ชนิดเดียวกันเป็นย่านๆ ไป เช่น ที่ดินบริเวณใดปลูกสวนฝรั่งก็จะ

ปลูกฝรั่งติดต่อกัน อาจเกิดปัญหาได้ว่าถ้าผลฝรั่งหล่นลงสู่พื้นดินแล้วถ้าสวนนั้นมีแนวเขตติดต่อกัน ผลฝรั่งนั้นจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงใด กฎหมายจึงบัญญัติข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าฝรั่งที่ตกในที่ดินนั้นถือว่าเป็นของเจ้าของที่ดินนั้น ดอกผลแห่งต้นไม้ นั่นคือดอกผลธรรมดาตามมาตรา 148 โดยหลักมาตรา 1336 ผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินใดย่อมมีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานตามมาตรา 1348 นี้ได้

มาตรา 1349 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระบึง หรือทะเล หรือมีที่ชั้นอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้”

ตามมาตรา 1349 นี้ เป็นเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่ง ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ได้กล่าวมาแล้วว่าไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ แก่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธิ ฉะนั้นผู้ใช้ทางจำเป็นจะนานเท่าใดก็ตามไม่มีทางได้ไปซึ่งการจำยอมโดยอายุความครอบครองปรบักษ์ การได้มาซึ่งทางจำเป็นต่างกับการได้มาโดยการจำยอม ทางจำเป็นนอกจากไม่มีทางได้มาโดยทางครอบครองปรบักษ์แล้ว แม้โดยนิติกรรมก็ไม่ก่อให้เกิดทางจำเป็นได้ ทางจำเป็นนั้นเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดถูกล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ การเกิดทางจำเป็นไม่ต้องรออายุความเหมือนกับเรื่องการจำยอมโดยการครอบครองปรบักษ์ เมื่อที่ดินถูกปิดล้อมวันเวลาใดก็ได้ทางจำเป็นทันที และในเรื่องทางจำเป็นนี้ไม่ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้ยัน

บุคคลภายนอกได้ ต่างกับในเรื่องการจำยอมเพราะทางจำเป็นเป็นข้อจำกัดสิทธิโดยผลของกฎหมาย

ลักษณะทางจำเป็นอีกประการคือ ต้องเป็นทางผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้นซึ่งต่างกับการจำยอมเพราะการจำยอมจะได้มาโดยผ่านไปสู่ที่ไหนก็ได้ แต่ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในข้อจำกัดสิทธิในทางจำเป็นนี้นอกจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกล้อมแล้ว บริเวณหรือคนที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นจะใช้ทางจำเป็นนั้นได้ เช่น ผู้เช่าที่ดินที่ถูกปิดล้อมนั้นจะใช้ทางนั้นเดินผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้

ตามมาตรา 1349 วรรค 2 ให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ หมายความว่าให้ถือเสมือนว่าที่ดินนั้นถูกปิดล้อมอยู่ ก่อสิทธิให้แก่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่สามารถจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ แต่ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดอยู่กับคลอง แม่น้ำ ซึ่งถือว่าเป็นทางสาธารณะอยู่แล้ว จะขอผ่านที่ดินอื่นโดยอ้างทางจำเป็นตามมาตรา 1349 ไม่ได้ เพราะถือว่ามีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นหมดสภาพที่จะใช้เป็นทางสาธารณะได้ตามปกติ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งปิดล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะอื่นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2073/2520 ที่ดินจดคลอง แต่คลองตื้นเขินประชาชนไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรไปมานานแล้ว ทางอื่นออกไม่ได้ จึงใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินที่ล้อมได้

ที่ดินที่ถูกปิดล้อมนั้นไม่จำเป็นจะต้องถูกปิดล้อมโดยที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น อาจถูกปิดล้อมโดยมีทางออกได้ แต่ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเลก็ได้ เช่น ที่ดินที่อยู่ติดทะเลสาบ เจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมโดยที่ดินอยู่ติดกับทะเลสาบมีสิทธิขอออกสู่ทางสาธารณะโดยผ่านที่ดินปิดล้อมอยู่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 441/2523 กรณีจะใช้มาตรา 1349 วรรค 2 บังคับต้องเป็นกรณีที่มีทางออกถึงทางสาธารณะ แต่การออกไปสู่ทางสาธารณะมีสิ่งอื่นตามกฎหมายกำหนดไว้ขวางกั้นจึงจะมีทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลงอื่นไปสู่ทางสาธารณะได้

ตามมาตรา 1349 วรรค 3 ที่และวิธีทำทางผ่านนั้น ทางผ่านต้องเลือกพอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดที่จะทำได้ แม้ที่ดินที่ถูกปิดล้อมจะมีทางเท้าเดินออกสู่ทางสาธารณะได้จะต้องข้ามสะพานหรือเดินบนสะพานไม้ลำบากหรือทางคดเคี้ยวมีระยะทางไกลกว่าจะออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ตาม ก็ไม่ถือว่าที่ดินถูก

ปิดล้อมเพื่อที่จะขอให้เปิดทางจำเป็นตามมาตรา 1349 ได้ และทางจำเป็นที่จะขอผ่านออกสู่ทางสาธารณะได้นั้นต้องใช้พอควรแก่ความจำเป็นและให้ที่ดินที่ขอผ่านเสียหายน้อยที่สุด

คำพิพากษาฎีกาที่ 2939/2519 ที่ดินที่ถูกล้อมขอบที่จะให้เปิดทางผ่านที่ดินที่ล้อมไปสู่ทางสาธารณะได้โดยเลือกเอาทางที่จะเกิดความเสียหายน้อยที่สุดแก่ที่ดินที่ล้อม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1370/2520 ทางจำเป็นต้องเลือกทำพอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยให้เสียหายแก่ที่ดินที่ล้อมอยู่น้อยที่สุด เปิดทางกว้าง 5 เมตร เหมาะสมแล้ว จะนำประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ให้เปิดทางกว้าง 8 เมตรมาอ้างไม่ได้

แต่ไม่จำกัดว่าทางจำเป็นจะมีได้เพียงแต่ทางเท้าเพื่อใช้เดินเท่านั้นต้องแล้วแต่ความจำเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมอาจเป็นทางถนนซึ่งรถยนต์วิ่งผ่านได้ ต้องแล้วแต่ความจำเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อม เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมมีรถยนต์ใช้เพื่อจะขนผลไม้ออกไปขายที่ตลาดเป็นประจำจึงมีความจำเป็นต้องใช้ถนนเพื่อนำรถยนต์ผ่านเข้าออก แต่ถ้าเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมไม่มีความจำเป็นต้องใช้รถยนต์ ทางผ่านนั้นก็เป็นที่ได้แก่ทางเท้า และตามมาตรา 1349 วรรค 3 นี้ การเลือกออกสู่ทางสาธารณะด้านใด ต้องพิจารณาถึงความจำเป็นและความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่เจ้าของที่ดินที่ปิดล้อมด้วย เช่น มีที่ดินปิดล้อมทั้ง 4 ด้านจะเปิดทางจำเป็นออกด้านใดก็ต้องดูว่าผลดีในการออกสู่ทางสาธารณะได้สั้นและง่ายสะดวกที่สุดด้วย และก่อความเสียหายให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ขอผ่านน้อยที่สุด

ตามมาตรา 1349 วรรคท้าย การได้ทางจำเป็นนั้นผู้ผ่านทางต้องจ่ายค่าทดแทนซึ่งต้องแล้วแต่ว่าทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ขอผ่านเพียงใด เช่น ถ้าเป็นทางเดินเท้าก็เสียหายน้อย ถ้าเป็นทางถนนรถยนต์วิ่งผ่านได้ก็เสียหายมาก หรือที่ดินที่ปิดล้อมเป็นสวนผลไม้เมื่อทำทางผ่านจะต้องตัดต้นไม้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของสวนมาก ค่าเสียหายนี้ต้องคิดตามที่เสียหายจริงๆ ถ้าที่ดินที่ปิดล้อมเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ความเสียหายที่เกิดขึ้นก็ย่อมมีน้อย เพราะที่ดินนั้นไม่ได้ใช้ทำประโยชน์อะไร หรือจำเป็นต้องขุดคูขึ้นมาเป็นถนนเช่นนี้ก็เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่ขอผ่าน ส่วนค่าทดแทนอีกประการหนึ่งคือค่าทดแทนอย่างอื่นนอกจากค่าเสียหาย เช่นเมื่อมีทางผ่านทำให้เจ้าของที่ดินถูกจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ผู้ใช้ทางผ่านจึงต้องจ่ายค่าทดแทนเป็นค่าใช้ที่ดินเพราะการที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์ในส่วนนั้น ค่าทดแทนการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนนั้นอาจเทียบเป็นค่าเช่าที่ดินโดยจ่ายกันเป็นงวดๆ



หรือเหมาจ่ายก็ได้แล้วแต่จะตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกปิดล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ยอมให้ผ่าน

คำพิพากษาฎีกาที่ 881/2518 ผู้ใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ต้องใช้ค่าทดแทน แต่เมื่อเจ้าของที่ดินที่ผ่านยังไม่เรียกร้อง ผู้ใช้ทางก็ฟ้องให้เปิดทางได้โดยไม่ต้องเสนอใช้ค่าทดแทนก่อน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2522 ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นตามมาตรา 1344 ต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ศาลไม่ได้พิพากษาให้ค่าทดแทนในคดีที่จำเลยฟ้องโจทก์ให้เปิดทางจำเป็นเพราะโจทก์ไม่ได้ฟ้องแย้ง ประเด็นจึงต่างกับคดีนี้ซึ่งโจทก์ฟ้องจำเลยเรียกค่าทดแทนการใช้ทางผ่านที่ดินของโจทก์ ไม่เป็นฟ้องซ้ำ

เมื่อทางจำเป็นเป็นผลโดยกฎหมาย ถึงแม้ไม่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดินที่ถูกปิดล้อมและที่ดินที่มีทางผ่านนั้นต้องรับภาระนั้นไปด้วยถึงแม้จะไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เพราะข้อจำกัดสิทธิเจ้าของที่ดินมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ซึ่งเป็นการได้สิทธิมาโดยผลของกฎหมาย

มาตรา 1350 บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้ เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน”

กรณีตามมาตรานี้ต่างกับมาตรา 1349 เพราะตามมาตรา 1350 นี้เป็นเรื่องที่เดิมที่ดินเป็นของเจ้าของเดียวกัน แต่เมื่อแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันทำให้แปลงหนึ่งแปลงใดไม่มีทางออกไปสู่สาธารณะ

คำพิพากษาฎีกาที่ 629/2522 ทางจำเป็นโดยไม่ต้องใช้ค่าทดแทนตามมาตรา 1350 เป็นกรณีแบ่งที่ดินทำให้ที่ดินแปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ไม่ใช่ทางสาธารณะเกิดขึ้นภายหลังแบ่งแยกที่ดินแล้ว

การแบ่งแยกหรือแบ่งโอนนั้นจะเป็นการโอนหรือแบ่งแยกโดยวิธีใดก็ได้ เช่น โดยทางมรดกซื้อขาย หรือแม้แต่ได้ครอบครองปรปักษ์ส่วนใดส่วนหนึ่งไปจนได้กรรมสิทธิ์ ถ้าที่ดินที่ได้ครอบ

ครอบครองกรรมสิทธิ์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือส่วนที่ได้ครอบครองครอบครอง  
ได้กรรมสิทธิ์นั้นไปปิดกั้นส่วนของเจ้าของเดิม ทำให้ส่วนของเจ้าของเดิมไม่มีทางออกสู่ทาง  
สาธารณะ กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินได้

ผู้ที่จะมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินผ่านได้ต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น เช่นเดียวกับมาตรา  
1349 ฉะนั้น ผู้เช่า ผู้อาศัย หรือผู้ทรงสิทธิอย่างอื่น เช่น ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินจะ  
ขอผ่านทางตามมาตรา 1349 และ 1350 ไม่ได้ และเจ้าของที่ดินซึ่งแบ่งแยกนั้นจะขอผ่านทาง  
ได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเท่านั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งเป็นของนาย ก.  
ต่อมา นาย ก.ตายที่ดินนั้นเป็นมรดกตกได้แก่นาย ข. และนาย ค. แต่ที่ดินส่วนของนาย ค.ถูก  
ปิดล้อมออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ นาย ค.มีสิทธิขอผ่านทางที่ดินของนาย ข.ออกสู่ทางสาธารณะได้  
เท่านั้น จะไปขอผ่านทางที่ดินของเจ้าของคนอื่นที่อยู่ติดกันโดยอ้างตามมาตรา 1349 มิได้ ถึงแม้จะ  
สะดวกกว่าก็ตาม แต่ถ้าเป็นกรณีที่เดิมที่ดินแปลงนั้นก็ไม่มีทางออกสู่สาธารณะอยู่แล้ว และ  
ได้เดินผ่านทางที่ดินของนาย ง.เป็นทางจำเป็น ภายหลังจากที่ดินแปลงนั้นได้แบ่งแยกให้นาย ข.และนาย  
ค. ดังนี้ นาย ข.และนาย ค.มีสิทธิขอผ่านทางจำเป็นเดิมได้ตามมาตรา 1349 และถ้านาย ค.  
จะออกไปสู่ทางสาธารณะได้ต้องผ่านทางที่ดินของนาย ข.ด้วย นาย ค.ก็มีสิทธิเดินผ่านทางที่ดินของนาย  
ข.ตามมาตรา 1350 และมีสิทธิเดินผ่านทางที่ดินของนาย ง.ตามมาตรา 1349

มาตรา 1351 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดิน เมื่อบอกล่วงหน้าตามสมควรแล้วอาจใช้ที่  
ดินติดต่อเพื่อใช้ในการปลูกสร้าง หรือซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ตรงหรือ  
ใกล้แนวเขตของตน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความ  
ยินยอม

ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไซ้ร้ ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกเอาค่า  
ทดแทนก็ได้”

การใช้ที่ดินที่ติดต่อเพื่อใช้ในการซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ย่อมมีสิทธิทำได้ถ้า  
ได้บอกกล่าวล่วงหน้าไว้แล้ว แม้จะไม่ได้รับความยินยอมก็ตามเพราะตามมาตรา 1351 นี้  
บัญญัติให้ทำได้ จึงไม่ก่อให้เกิดผลเป็นมูลละเมิด แต่ต้องกระทำเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ถ้ากระทำ  
เกินกว่าความจำเป็น เป็นการทำละเมิดก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินติดต่อ จะต้องชดใช้ค่า  
สินไหมทดแทนแก่เจ้าของที่ดินติดต่อนั้น และการใช้ที่ดินติดต่อนั้นต้องเป็นการใช้เพื่อปลูกสร้าง  
หรือซ่อมแซม รั้ว กำแพง หรือโรงเรือนเท่านั้น จะใช้ในกิจการอย่างอื่นมิได้เพราะเป็นข้อจำกัด  
สิทธิของเจ้าของที่ดิน จำต้องกำหนดไว้อย่างแคบเพื่อมิให้กระทบกระเทือนสิทธิเจ้าของที่ดิน

ติดต่อกันมากเกินไป แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ นอกจากจะได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านนั้น ตามมาตรา 1351 นี้ใช้คำว่า “แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม” ดังนั้นเมื่อได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านข้างเคียงแล้วก็สามารถเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงได้ ผู้ให้คำยินยอมอาจจะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองหรือผู้เช่าหรือผู้ทรงทรัพย์สินเช่นใดในโรงเรือนนั้นก็ได้อีก แต่ถ้าเป็นความยินยอมของเจ้าของโรงเรือนนั้นย่อมเพียงพอแล้วในกรณีที่ที่ดินและโรงเรือนเป็นของบุคคลคนละคนกัน ถ้าจะเข้าไปในโรงเรือนก็ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของโรงเรือน มิใช่เจ้าของที่ดิน

ถ้าก่อให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้น เพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ แม้ผู้นั้นจะให้ยินยอมหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุลบล้างสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่ก่อให้เกิดขึ้นนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 198/2522 โจทก์ขอให้ใช้ที่ดินของจำเลยซึ่งอยู่ติดต่อกันได้เท่าที่จำเป็นเพื่อเข้าไปโบกปูนผนังตึกและทาสีอาคารที่โจทก์ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินของโจทก์ได้ โดยบอกล่วงหน้าตามสมควร

มาตรา 1352 บัญญัติว่า “ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกับผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินไป แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย

เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไร้อื่น ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหายซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน

คำย้ายของนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไร้อื่น ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้”

มาตรานี้ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่จะวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน เช่น สายโทรศัพท์ผ่านที่ดินของผู้อื่น แต่ต้องเข้ากรณีดังนี้ คือ

- 1) ต้องจ่ายค่าทดแทนตามสมควร
- 2) ต้องเป็นกรณีเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้

หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินไป

ตามมาตรา 1352 นี้เป็นผลกฎหมายบังคับให้เจ้าของที่ดินจำต้องยินยอมให้ผู้อื่นวางผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่ติดต่อกัน โดยผู้วางนั้นได้จ่ายค่าทดแทนตามสมควรแล้ว

ผลตามมาตรา 1352 นี้ ก่อผลให้เกิดการจำยอม ฉะนั้น จึงต้องเพื่อประโยชน์ของที่ดินที่ขอผ่านเท่านั้น การจำยอมตาม 1352 นี้เป็นโดยผลของกฎหมายจึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน เพราะเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกผ่านนั้น ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุขีระ กล่าวว่าถ้าคู่กรณีจะตกลงจดทะเบียนเป็นการจำยอมตามหลักการจำยอมทั่วไปก็ยอมทำได้ เกิดมีปัญหว่าถ้าเป็นการขอผ่านโดยนิติกรรมแต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ผลจึงไม่บริบูรณ์ใช้บังคับบุคคลภายนอกไม่ได้

การจำยอมโดยอายุความปรับแก้ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งเป็นตามหลักการได้ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป แต่ตามมาตรา 1352 นี้ ถือเป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1338 จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การจะวางท่อหรือสายไฟนั้น ต้องยกประโยชน์ของเจ้าของที่ดินขึ้นพิจารณาด้วย เช่น ถ้าจะวางท่อหรือสายไฟผ่านที่ดิน ความเสียหายก็จะเกิดแก่เจ้าของที่ดินมากกว่าความสิ้นเปลืองของผู้วางท่อหรือสายไฟนั้น กรณีนี้เจ้าของที่ดินนั้นมีสิทธิที่จะไม่ให้ทำท่อหรือสายไฟผ่านได้

ถ้าต้องการจะวางเหนือพื้นดิน เจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกให้ซื้อที่ดินบางส่วนที่ถูกใช้ไป เพราะการวางท่อหรือสายไฟนั้น แต่ต้องใช้ราคาคู่ค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งเป็นกรณีที่มีเหตุผลพิเศษ เจ้าของที่ดินจึงจะบังคับให้ซื้อที่ดินส่วนนั้นได้ เหตุผลพิเศษอาจเป็นว่า ถ้าวางเหนือพื้นดินนั้นทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถใช้ที่ดินส่วนนั้นทำประโยชน์ได้เลย ฉะนั้น เมื่อมีเหตุผลพิเศษจึงจะบังคับให้ซื้อที่ดินนั้นได้ แต่เจ้าของที่ดินจะบังคับให้ผู้วางท่อหรือสายไฟนั้นซื้อที่ดินได้เฉพาะที่ดินที่ถูกใช้ในการวางท่อหรือสายไฟเท่านั้น ราคาที่ดินที่บังคับขายกันนั้น ต้องเป็นไปตามราคาตลาดในขณะชดใช้ราคากัน โดยราคานั้นคู่ค่าที่ดินและจะต้องจ่ายค่าทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยเนื่องจากที่จำต้องขายที่ดินนั้นไป

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนไปวาง ณ ส่วนอื่นได้ตามที่จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดิน เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการจะปลูกตึกแถวตรงบริเวณที่วางท่อน้ำจะขอให้ย้ายท่อน้ำไปวางตรงที่ดินส่วนอื่นที่ยังว่างเปล่าอยู่ ถือว่าพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงไป จึงขอให้ย้ายถอนท่อน้ำได้ แต่ถ้าการขอย้ายนี้ไม่เป็นเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินหรือไม่มีพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด เจ้าของที่ดินจะขอย้ายมิได้

ค่าใช้จ่ายในการย้ายนั้น เจ้าของที่ดินติดต่อกับผู้เสีย มีปัญหาว่าเจ้าของที่ดินติดต่อกับหมายถึงเจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิโดยถูกวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟผ่าน หรือหมายถึงเจ้าของที่ดินที่ขอรวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟผ่านเพราะเป็นที่ดินติดต่อกันเหมือนกัน เรื่องนี้ศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสณีย์ ปราโมช ให้ความเห็นว่า หมายถึงเจ้าของที่ดินที่ได้รับประโยชน์ในการวางผ่านนั้น หากได้หมายถึงเจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิไม่ เพราะเขาเป็นฝ่ายเสียเปรียบต้องถูกจำกัดสิทธิอยู่แล้ว เมื่อต้องมีการย้าย เหตุใดเขาจะกลับเป็นฝ่ายต้องออกค่าใช้จ่าย เมื่อฝ่ายผู้วางได้รับประโยชน์ต่อไปก็ควรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันสมควรก็ได้ เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งนี้หมายถึงเจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิในตัวเอง พฤติการณ์พิเศษเช่นเมื่อย้ายที่วางสายไฟแล้ว ทำให้ผ่านหน้าที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกจำกัดสิทธิได้อาศัยต่อสายไฟฟ้าใกล้ๆ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก จะให้เจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิช่วยออกค่าใช้จ่ายในการย้ายตามส่วนที่ได้ประโยชน์นั้นก็ได

มาตรา 1353 บัญญัติว่า “บุคคลอาจพาปศุสัตว์ของตนผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งมิได้กั้นเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่ดินของผู้อื่นมาใช้ เว้นแต่ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูกหว่าน หรือมีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว แต่ท่านว่าเจ้าของที่ดินย่อมห้ามได้เสมอ”

ตามมาตรา 1353 มีอยู่ 2 กรณี คือ

- 1) เป็นการพาปศุสัตว์ผ่านหรือเข้าไปเลี้ยงในที่ดินของผู้อื่น
- 2) เป็นการเข้าไปเอน้ำในบ่อหรือสระในที่ดินของบุคคลอื่นมาใช้

แต่จะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าเข้าไปไม่ว่าจะเป็นการพาสัตว์ผ่านเข้าไปหรือเข้าไปเลี้ยงหรือการเข้าไปเอน้ำมาใช้ ย่อมทำไม่ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินนั้นมีการปิดกั้นไว้ ซึ่งรั้วที่ปิดกั้นนั้นจะเป็นเช่นไรไม่สำคัญ อาจใช้ไม้ไผ่ปักหรือใช้ลวดหนามขึงไว้โดยสามารถมุดเข้าไปได้ก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการปิดกั้นแล้ว

(2) ถ้าที่ดินนั้นใช้เป็นที่เพาะปลูกหรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว กรณีเพาะปลูกนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นต้นไม้ล้มลุกเสมอไป อาจเป็นต้นไม้ยืนต้นก็ได้ เช่นเป็นสวนมะม่วง สวนทุเรียน และถึงแม้ยังไม่ได้เพาะปลูกแต่ได้เตรียมดินที่เพาะปลูกแล้ว เช่นได้ไถนาเตรียมที่จะเอากล้าลงดำหรือหว่านแล้ว หรือกรณีที่มีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว

(3) จะเป็นประการใดก็ตาม ถ้าเจ้าของห้ามมิให้เข้า เช่น มีการปิดป้ายห้ามเข้าเอาไว้

จะพาศุสัตว์ของตนผ่านหรือเข้าไปเพื่อไปเลี้ยงหรือเข้าไปเอาน้ำในบ่อหรือสระในที่นั้นมาใช้ ย่อมทำไม่ได้

และความหมายของคำว่าปศุสัตว์นั้น หมายถึงสัตว์ที่เลี้ยงไว้กินเนื้อ เช่น วัว ควาย หมู มีเขี้ยวสัตว์เลี้ยงอื่นๆ และการพาศุสัตว์นั้นต้องพาเข้าไปเพื่อเลี้ยงเท่านั้น กรณีเข้าไปเอาน้ำในบ่อหรือสระนั้นจะเข้าไปเพื่อเอาน้ำไปใช้เพื่อกิจการอย่างไรก็ได้

มาตรา 1354 บัญญัติว่า “ถ้ามีจาริตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้และถ้าเจ้าของไม่ห้าม บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่ที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บ ฟืนหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกัน”

บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่ที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บ ฟืนหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกันได้ ถ้ามีจาริตประเพณีท้องถิ่นให้ทำได้ แต่ถึงมีจาริต ประเพณีท้องถิ่นให้ทำได้ก็ตาม ถ้าเจ้าของที่ดินหวงห้ามไว้เช่นปิดป้ายห้ามเข้าเอาไว้บุคคลอื่นก็ ย่อมจะเข้าไปไม่ได้ และการเข้าไปนั้นต้องเข้าไปเพื่อเก็บฟืนหรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกัน เช่น หน่อไม้ เผือก มัน เป็นต้น

มาตรา 1355 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่านไม่มีสิทธิจะชัก เอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่น ซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น”

ความหมายของคำว่าทางน้ำนั้น หมายถึงที่มีน้ำไหลผ่าน แต่ถ้าเป็นกรณีเป็นทางน้ำ เอกชนที่เอกชนขุดขึ้นเองนั้นก็ไม่ต้องอยู่ในความหมายของมาตรา 1355 นี้ และใช้บังคับเฉพาะ เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำไหลผ่านเท่านั้น มิให้ชักน้ำเอาไว้เกินกว่าจำเป็นประโยชน์ แก่ตน ก่อความเสียหายให้แก่ที่ดินแปลงอื่นๆ เช่น ที่ดินแปลงเหนือน้ำก็กักเก็บน้ำไว้จนที่ดิน แปลงอยู่ถัดลงมาตามทางน้ำนั้นซึ่งประกอบกิจกรรม เช่นเพาะปลูกข้าว ได้รับความเสียหาย ประโยชน์ตามควรนี้หมายถึงประโยชน์เท่าที่ดินจำเป็นต้องใช้น้ำนั้น ถ้าตนต้องใช้น้ำเพาะปลูกและ เลี้ยงสัตว์ด้วยก็อาจเอาน้ำไว้มากพอสำหรับการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์นั้นได้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จ จจริงและพฤติการณ์เป็นเรื่องๆ ไปว่าเจ้าของที่ดินริมน้ำหรือทางน้ำไหลผ่านต้องใช้น้ำมากน้อย เช่นไร หรือถ้าเจ้าของที่ดินอยู่ถัดลงมาไม่จำเป็นต้องใช้น้ำมากมายที่จะกระทำการเพาะปลูก หรือประกอบกิจกรรม หรือเลี้ยงสัตว์อย่างใด เจ้าของที่ดินที่อยู่เหนือน้ำก็อาจจะเก็บกักน้ำไว้ เกินความเหมาะสมแก่ประโยชน์ได้ เพราะไม่ก่อความเสียหายเสื่อมเสียกับที่ดินแปลงอื่นที่ อยู่ตามทางน้ำนั้น ฉะนั้น ความเสียหายจะต้องเสียหายจริง ถ้าไม่ได้ก่อเกิดความเสียหายแก่ที่ ดินแปลงอื่น เจ้าของที่ดินแปลงอื่นจะกล่าวอ้างตามมาตรา 1355 มิได้