

บทที่ 14 การจำยอม

มาตรา 1387 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

ลักษณะของการจำยอมตามมาตรา 1387

1. จะมีได้แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
2. อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำเป็นต้องติดกันเสมอไป
3. ภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ต้องไม่เป็นของบุคคลเดียวกัน
4. ต้องเป็นการยอมรับกรรมหรืองดเว้นการใช้สิทธิบางอย่าง
5. ต้องเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

1. จะมีได้แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น การจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ตัดทอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง การจำยอมมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และต้องมีอสังหาริมทรัพย์ 2 อสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปตามมาตรา 1387 อสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจะเป็นโรงเรือนเช่นตามมาตรา 1312 ก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินเสมอไป และจะเกิดในทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนอกเหนือจากกรรมสิทธิ์ฯ เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินมิได้ แต่มีข้อยกเว้นว่าการจำยอมอาจเกิดขึ้นในที่ดินมือเปล่าซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ได้ แม้มีเพียงสิทธิครอบครองก็อาจเกิดการจำยอมได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องรับกรรมคือมีการจำยอมติดอยู่นั้นเราเรียกว่าภารยทรัพย์ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประโยชน์เราเรียกว่าสามยทรัพย์ ตามมาตรา 1387 อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องยอมรับกรรมบางอย่างคือภารยทรัพย์เพื่อประโยชน์ของอีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่งซึ่งเรียกว่าสามยทรัพย์ ประโยชน์นั้นอาจจะอยู่ในรูปแบบต่างๆ เช่น ทางเดิน การใช้น้ำในบ่อ การอาศัยชกน้ำผ่านที่ดิน หรือการงดเว้นมิให้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์บังลม หรือแสงแดด ฯลฯ

2. อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำเป็นต้องติดกันเสมอไป เช่น ดึกที่บังลม แสงสว่าง อสังหาริมทรัพย์อีกอันหนึ่งก็สามารถเกิดการจำยอมได้แม้ดึกนั้นจะไม่อยู่บนที่ดินที่ติดกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสามยทรัพย์นั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1634/2520 ทางการจำยอมอาจมีในที่ดินซึ่งไม่ต้องมีเขตแดน ติดต่อกันก็ได้

3. อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 นั้นต้องไม่เป็นของบุคคลคนเดียวกัน เพราะถ้าเป็นของ บุคคลคนเดียวกันแล้วก็ไม่อาจจะเกิดการจำยอมได้ เพราะเจ้าของมีสิทธิทำอะไรเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ดินมีกรรมสิทธิ์อยู่ได้เสมอ จึงไม่เกิดการจำยอมขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1194/2508 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1387 การจำยอมเหนือที่ดินแปลงหนึ่งจะเกิดขึ้นได้ก็เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น เมื่อที่ดิน ทั้งหมดยังเป็นของโจทก์ การที่โจทก์ใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเป็นทางเดินเข้าออกก็เป็นเรื่องโจทก์ใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง แม้จะฟ้องว่าโจทก์ได้ใช้เป็นทางเดินผ่านมาถึง 20 ปี ก่อน ขยายให้จำเลยก็ไม่ก่อให้เกิดการจำยอมเหนือที่ดินของโจทก์เอง

4. ต้องเป็นการยอมรับกรรมหรืองดเว้นการใช้สิทธิบางอย่าง ที่เจ้าของการยทรัพย์ ต้องยอมรับกรรมซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน โดยเจ้าของการยทรัพย์ต้องไม่ขัดขวางหรือ กระทบการใดเป็นการทำให้ไม่สะดวกต่อสามยทรัพย์ การยอมรับกรรมบางอย่างหมายถึงการ ยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงสิทธิของตน เช่น ยอมให้ผู้อยู่ในที่ดินแปลงหนึ่งเดินผ่านบน ที่ดินของตนส่วนการงดเว้นนั้นหมายถึงการงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเหนืออสังหาริมทรัพย์เช่น การงดเว้นปลูกสร้างบ้านที่จะบังลม แสงสว่างในที่ดินที่ติดต่อกัน แต่การยอมรับกรรมหรือการ งดเว้นนั้นต้องไม่ถึงขนาดก่อให้เกิดทรัพย์สินหรืออื่น เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย และ บทบัญญัติในเรื่องการจำยอมไม่ได้กำหนดชัดเจนลงไปว่าการยอมรับกรรมหรือการงดเว้นนั้น มีลักษณะแน่นอนอย่างไร ฉะนั้น ลักษณะการจำยอมจึงเปลี่ยนไปตามสมัย เช่น การมีสิทธิเดิน ผ่านที่ดินอีกแปลงหนึ่ง เจ้าของที่แปลงนั้นจะต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางส่วนที่ติดการจำยอมนั้น หรือกรณีเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งมีสิทธิใช้น้ำในบ่อซึ่งอยู่บนที่ดินอีกแปลงหนึ่ง หรือเจ้าของที่ดิน อาจต้องยอมรับกรรมในเรื่องแสงสว่าง ลม อากาศ

5. ต้องเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งเป็นหลักสำคัญในเรื่องการจำยอม โดยการจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ผูกพันอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สิน ชนิดที่เป็นส่วนตัว (personal real right) แต่เป็นทรัพย์สินที่เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ ฉะนั้น การจำยอมย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งการยทรัพย์และสามยทรัพย์

ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองนั้นจะโอนตกให้แก่ผู้ใด และการจำยอมจะระงับสิ้นไปก็แต่โดยบทบัญญัติในเรื่องการจำยอม แต่จะใช้มาตรา 1299 วรรค 2 โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริต จะทำให้การจำยอมสิ้นไปมิได้ ดังได้กล่าวมาแล้วในเรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และเนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อื่น ฉะนั้นผู้ใดก็ตามที่อาศัยอยู่ในสามยทรัพย์ย่อมมีสิทธิได้ใช้การจำยอมนั้นทั้งสิ้น ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสามยทรัพย์เท่านั้น เช่น ผู้เช่าสามยทรัพย์หรือผู้อาศัยอยู่ในสามยทรัพย์ และผู้ใดก็ตามที่อยู่ในภารยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรือจเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์ด้วย และผู้ที่ต้องยอมรับกรรมหรือจเว้นการใช้สิทธิบางอย่างไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เสมอไป เช่น ผู้มีสิทธิเก็บกินเหนือภารยทรัพย์หรือผู้อาศัย ผู้เช่า หรือแม้แต่ผู้รับจ้างภารยทรัพย์ก็ต้องยอมรับกรรมหรือจเว้นการใช้สิทธิบางอย่างด้วย การจำยอมนั้นย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์นั้นด้วยเสมอ

ที่กล่าวว่า การจำยอมเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์จริงๆ แต่ถ้าเป็นเพื่อประโยชน์ของบุคคลเช่น การที่บุคคลหนึ่งอาศัยเงินเพื่อประโยชน์ในการติดต่อเข้าไปค้าขายในที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง นางสาว ก. เป็นแม่ค้าเดินผ่านที่ดินของนาย ข. เข้าไปขายของในบ้านของนาง ค. เสมอมา หรือกรณีที่นางสาว ก. เดินผ่านที่ดินของนาย ข. เข้าไปเพื่อเยี่ยมเยียนมารดาของตนเสมอมา ก็ไม่ทำให้เกิดการจำยอมขึ้นเพราะการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ของบุคคลมิใช่เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 1/2497 ใช้คู่ในที่ดินข้างเคียงเป็นที่เก็บเรือ เป็นการใช้เพื่อประโยชน์แก่เรือ ไม่ใช่เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินไม่เป็นการจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 11-13/2503 อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในการจำยอมก็เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นเท่านั้นจะอ้างว่าใช้ที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์แก่การค้าขายหาได้ไม่

ผู้ที่ต้องยอมรับการจำยอมคือ เจ้าของภารยทรัพย์ ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าภารยทรัพย์ถูกฟ้องให้รับการจำยอม ผู้เช่าจึงไม่มีหน้าที่จะเรียกเจ้าของภารยทรัพย์เข้ามาเป็นจำเลย

คำพิพากษาฎีกาที่ 193/2507 ทางที่เปิดให้คนเดินเพื่อการค้าระหว่างผู้เช่าห้องแถวต่างเจ้าของกันซึ่งไม่เกี่ยวกับเจ้าของที่ดินเลยนั้น มิใช่เป็นที่เปิดเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ จึงไม่ตกอยู่ในการจำยอม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 113/2504 ภารจำยอมในเรื่องทางเดินเป็นทรัพย์สินหรืออย่างหนึ่ง กฎหมายพึงเล็งถึงความสำคัญของที่ดิน ไม่ใช่ส่วนตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของ

ตอนแรกโจทก์ที่ 1 เข้าที่ดินสามยทรัพย์ปลูกบ้านอยู่ และโจทก์ที่ 2 เข้าบ้านอีกหลังหนึ่งอยู่ในที่ดินนั้นด้วย ระหว่างนั้นโจทก์ทั้งสองใช้ทางพิพาทเดินเข้าออกสู่ทางสาธารณะเรื่อยมา ตอนหลังโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินนั้นและคงใช้ทางพิพาทเดินตลอดมา เมื่อรวมระยะเวลาทั้งสองตอนเกิน 10 ปี โจทก์ย่อมได้ภารจำยอมในทางพิพาทโดยอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3984/2533 โจทก์และผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดินในซอยได้ใช้ซอยดังกล่าวเป็นทางสัญจรไปตามแนวเสาไฟฟ้า ซึ่งผ่านไปตามที่ดินพิพาทมาเกิน 10 ปีแล้ว ดังนั้นที่ดินพิพาทย่อมเป็นทางภารจำยอม

ภารจำยอมเป็นทรัพย์สินประเภทที่จำกัดต่อนกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินที่ผูกพันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภารยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นอันเป็นสามยทรัพย์ ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ดังนั้นแม้เจ้าของภารยทรัพย์จะเปลี่ยนตัวไปก็ไม่ทำให้ภารจำยอมสิ้นไป

การได้ภารจำยอม จะได้มาโดย 3 วิธี คือ

- 1) ได้มาโดยนิติกรรม
- 2) ได้มาโดยอายุความ
- 3) ได้มาโดยผลของกฎหมาย

1. ได้มาโดยนิติกรรม เนื่องจากการได้ภารจำยอมเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออย่างหนึ่ง แต่ไม่มีกฎหมายบัญญัติวิธีได้มาโดยนิติกรรมไว้ในเรื่องภารจำยอมโดยเฉพาะ จึงต้องนำมาตรา 1299 วรรคแรก มาใช้บังคับ คือ

- (1) ต้องทำเป็นหนังสือ
- (2) ต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงระงับการกลับคืนมาซึ่งภารจำยอมโดยนิติกรรมจะต้องทำเป็นหนังสือและต้องจดทะเบียนได้มาต่อเจ้าหน้าที่ด้วย คือต้องนำมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าไม่บริบูรณ์ หมายถึงไม่สามารถใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ในฐานะทรัพย์สิน แต่ก็สามารถบังคับกันในระหว่างคู่สัญญาได้ในฐานะบุคคลสิทธิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 914/2503 สัญญาจะซื้อขายที่ดินมีข้อตกลงด้วยว่าผู้ขายยอมตกลงทำถนนในที่ดินของผู้ขายแปลงที่ติดต่อกัน เพื่อผู้ซื้อจะได้ใช้เป็นทางออกสู่ถนนหลวงได้นั้น เมื่อผู้ซื้อได้ปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วนแล้ว หากผู้ขายไม่ยอมทำถนนดังกล่าว ผู้ซื้อในฐานะคู่สัญญาย่อมฟ้องขอให้บังคับผู้ขายให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ กรณีเช่นนี้ ผู้ขายจะเถียงว่านิติกรรมยังไม่มี การจดทะเบียนจึงยังไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 หาได้ไม่ เพราะชั้นนี้โจทก์ฟ้องให้ จำเลยปฏิบัติตาม ไม่ใช่เป็นกรณีที่โจทก์ฟ้องและอ้างว่ามีสิทธิทางเดินแล้ว

บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ผู้มีสิทธิเหนือพื้นดินจะก่อให้เกิดการจำยอมโดยนิติกรรมในที่ดินไม่ได้ เพราะตามบทบัญญัติมาตรา 1387 ภารจำยอมเป็น สิทธิตัดทอนกรรมสิทธิ์ บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงไม่มีสิทธิก่อให้เกิดการจำยอมโดย นิติกรรมได้

ที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็สามารถก่อให้เกิดการจำ ยอมขึ้นได้(คำพิพากษาฎีกาที่ 1568/2505) ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเป็นเรื่องการได้ ภารจำยอมโดยอายุความในที่ดินมือเปล่า ดังนั้น ที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็อาจก่อให้เกิด การจำยอมโดยนิติกรรมได้

ภารจำยอมที่เกิดขึ้นโดยนิติกรรมจะกำหนดอายุการจำยอมไว้เท่าไรก็ได้ แต่ถ้าไม่ กำหนดอายุของภารจำยอมไว้ในนิติกรรมนั้นถือว่าภารจำยอมนั้นมืออยู่ตลอดไป เพราะภาร จำยอมมีอยู่เพื่ออสังหาริมทรัพย์ และไม่มีความหมายกำหนดอายุของภารจำยอมไว้อย่างเช่น ทรัพย์สินหรืออย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย

2. ได้มาโดยอายุความ

มาตรา 1401 บัญญัติว่า “ภารจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติ ว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

จึงต้องนำมาตรา 1382 ในเรื่องอายุความได้สิทธิมาใช้บังคับกับการได้มาซึ่งภารจำยอม โดยอนุโลม โดยเป็นการได้ใช้อสังหาริมทรัพย์อื่นโดยสงบเปิดเผยโดยเจตนาให้ได้มาซึ่งสิทธิ ภารจำยอมในอสังหาริมทรัพย์อันนั้นติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปี เจตนาให้ได้ภารจำยอมนั้น ต้องแล้วแต่พฤติการณ์และข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไปว่าการได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นเพื่อ ให้ได้ไปซึ่งสิทธิในลักษณะอย่างไร ผู้ได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นจะได้สิทธิภารจำยอมก็ต่อเมื่อ ได้ใช้สิทธิโดยมีลักษณะได้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทำให้อสังหาริมทรัพย์อื่นต้องงดเว้น การใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์นั้น และการได้ภารจำยอมโดย

อายุความนั้นนอกจากจะต้องอยู่ในบังคับมาตรา 1382 แล้ว จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่อง การจำยอมนี้ด้วย เช่น ต้องเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น สามยทรัพย์และภารยทรัพย์ต้องไม่เป็นของบุคคลเดียวกัน เป็นต้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2514 เจ้าของรวมใช้ทางเดินผ่านที่ดินที่ตนเป็นเจ้าของรวม เป็นการใช้ตามอำนาจกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ แม้จะใช้ทางนั้นมาช้านานเท่าใดก็ได้ไม่ได้รับการจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1052/2534 จำเลยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทซึ่งตกอยู่ใน การจำยอมของที่ดินโจทก์ เมื่อจำเลยสร้างรั้วคอนกรีตปิดกั้นที่ดินพิพาททำให้โจทก์ไม่สามารถ ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ยอม มีสิทธิอันชอบธรรมที่จะฟ้องจำเลยได้ หากเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตไม่

โจทก์ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางสัญจรผ่านเข้าออกระหว่างทางสาธารณะกับที่ดินของโจทก์ เป็นเวลากว่า 10 ปี แม้จะมีการกั้นรั้วไม่ที่ดินพิพาทแต่ก็ถูกรื้อออกภายในเดือนเดียวกัน และ โจทก์ใช้ทางพิพาทต่อมา จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้ที่ดินพิพาทโดยความไม่สงบหรือมิได้ใช้ติดต่อกันเกิน 10 ปี

สิทธิการใช้ที่ดินอันตกเป็นการจำยอมนั้นกฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ หาได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะไม่ ทั้งตกติดไปยังผู้รับโอน อสังหาริมทรัพย์อันเป็นสามยทรัพย์นั้นด้วย เมื่อโจทก์เป็นผู้ใช้ทางพิพาทในขณะที่โจทก์ฟ้อง แม้ ต่อมาภายหลังศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาแล้วโจทก์ได้โอนขายที่ดินของโจทก์แก่บุคคลอื่น ก็ หาทำให้อำนาจฟ้องของโจทก์ระงับไปไม่

การได้การจำยอมโดยอายุความนั้นต้องเป็นการได้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยมี เจตนาจะให้ได้สิทธิการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ใช่ใช้สอยโดยถือวิสาสะหรือใช้สอย โดยฉันทมิตร

คำพิพากษาฎีกาที่ 217/2501 ใช้ทางเดินผ่านที่ดินของผู้อื่นโดยวิสาสะไม่ใช่โดยอาศัย ก็เป็นการใช้ทางโดยฉันทมิตรไม่เป็นการใช้สิทธิโดยปรักษ์ แม้ใช้มากกว่า 10 ปี ก็ไม่เป็นการ จำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 2053/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยเดินออกสู่ถนนใหญ่กว่า 10 ปี โดยโจทก์ขออนุญาตจำเลย ไม่ได้การจ่ายอมโดยอายุความ

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ตัดสินว่า แม้จะขออนุญาตบ้างเฉพาะในคราวแรกก็ ถือเป็นกรที่ได้การจ่ายอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ใช้เกี่ยวชนข้าวและใช้กระบือผ่านนาชาวบ้านเมื่อสิ้นฤดูนาแล้วมาสู่ทางในหมู่บ้านเป็นเวลาหลายสิบปี เพราะผ่นผันโดยเห็นแก่ความจำเป็นหากจะขออนุญาตกันบ้างก็คงเฉพาะในคราวแรก ๆ ดังนี้ เป็นการจ่ายอม เมื่อสิ้นฤดูนาตามมาตรา 1387 การไม่ใช้ทางในฤดูทำนาไม่ทำให้การจ่ายอมสิ้นไป

แต่สรุปแล้วต้องเป็นการใช้การจ่ายอมโดยอาศัยอำนาจของตนเองโดยไม่ต้องขออนุญาตใคร ซึ่งก็น่าจะเป็นเช่นนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1098/2506 การผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1353 นั้น แม้จะเป็นการใช้สิทธิในทรัพย์สินของผู้อื่น ก็ทำให้ผู้ซึ่งผ่านหรือเข้าไปพ้นจากการเป็นผู้ทำละเมิด แต่เจ้าของที่ดินห้ามได้เสมอ เมื่อห้ามแล้วยังฝ่าฝืนก็ต้องตกเป็นผู้ละเมิด ถ้าไม่ห้ามการผ่านหรือเข้าไปในที่ดินดังกล่าวยอมถือว่าอาศัยอำนาจของผู้ผ่านหรือเข้าไปเอง และถ้าเป็นเวลา 10 ปี หรือกว่า 10 ปีขึ้นไป ที่ดินที่ถูกผ่านหรือเข้าไปก็ต้องตกอยู่ในภาระจ่ายอม

ฤดูแล้ง คนทั่วไป วัควาย ล้อเลื่อน ใช้ทางพิพาทกว้าง 4 ศอก ฤดูทำนาเฉพาะคนอย่างเดียวเท่านั้นใช้ทางพิพาทกว้าง 1 ศอก โดยไม่ต้องขออนุญาตใครเป็นเวลา 10 ปี หรือเกิน 10 ปีขึ้นไป ทางพิพาทยอมตกเป็นภาระจ่ายอมในฤดูทำนากว้าง 1 ศอก ฤดูนอกนั้นกว้าง 4 ศอกโจทก์เพิ่งได้เอากระบือไปทำนาและพากลับบ้านด้วยโดยผ่านทางพิพาทเป็นเวลา 2 ปี ไม่ทำให้ทางพิพาทตกเป็นภาระจ่ายอมเกินกว่า 1 ศอก เพื่อให้กระบือผ่านในฤดูทำนาด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 3382/2522 ทางพิพาทใช้เพื่อประโยชน์ที่ดินของโจทก์มากกว่า 10 ปี โดยจำเลยไม่หวงห้าม เป็นการจ่ายอมโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 326/2533 การที่ ม. เจ้าของที่ดินพิพาทก่อนอนุญาตให้โจทก์ใช้สิทธิในที่พิพาทเป็นทางเดิน มิใช่ให้โจทก์ได้สิทธิเป็นทางภาระจำยอม แม้โจทก์ได้ใช้สิทธิในทางพิพาทมาเป็นเวลาหลายปีก็ตาม แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิโดยอาการที่ถือว่าเป็นประบัตย์ต่อเจ้าของ ก็ต้องถือว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยอาศัยสิทธิของ ม. เท่านั้นโจทก์จึงไม่ได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3164/2533 โจทก์และจำเลยทั้งสองปลูกบ้านอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ติดกันเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาวจากด้านทิศเหนือมาทิศใต้ ระหว่างแนวกำแพงบ้านโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นช่องว่างซึ่งมีทางน้ำเก่าดั้งเดิมใช้มานาน 45 ปี เป็นทางน้ำคู่กันมาเริ่มจากหน้าบ้านถึงจุดที่อยู่ห่างจากหลักโฉนดหน้าบ้าน 21 เมตร จากนั้นจึงเป็นทางน้ำร่วมกันไปจดหลังบ้าน ทางน้ำร่วมกันนี้กว้าง 50 เซนติเมตร ลึก 50 เซนติเมตร ยาว 11 เมตร สำหรับทางน้ำคู่กันมาตั้งแต่หน้าบ้านถึงตรงจุด 21 เมตรนั้น เชื่อว่าอยู่ในเขตที่ดินของแต่ละฝ่าย แต่ทางน้ำร่วมกันตั้งแต่จุด 21 เมตร ลงมาทางทิศใต้จนจดหลังบ้านปรากฏว่า ชายคาบ้านโจทก์ล้ำเข้าไปในเขตที่ดินจำเลยบางส่วน และมีแนวทางน้ำบางส่วนล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์บางส่วนล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์ โดยมีทางน้ำของแต่ละฝ่ายคู่ขนานกันมาแต่ดั้งเดิม ดั่งนี้ย่อมเห็นลักษณะการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินแต่ละฝ่ายได้ว่าเป็นการใช้สิทธิในฐานะที่เป็นเพื่อนบ้านกัน เป็นการใช้โดยวิสาสะไม่ถือเป็นการใช้สิทธิโดยสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาให้ได้การจำยอม ที่ดินจำเลยในส่วนที่แนวรางน้ำล้ำเข้ามาจึงไม่ตกเป็นภาระจำยอมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401

คำพิพากษาฎีกาที่ 1658/2534 โจทก์ใช้ทางพิพาทมาเกินกว่า 10 ปี โดยมีได้ขออนุญาตจากจำเลยและมีใช่เป็นการใช้โดยถือวิสาสะ ทางพิพาทจึงตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความจำเลยนำสืบว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยขออนุญาตจากจำเลยโดยมิได้ให้การต่อสู้เป็นประเด็นไว้การนำสืบดังกล่าวของจำเลยจึงเป็นการนำสืบนอกคำให้การและนอกประเด็น ไม่มีน้ำหนักอันควรรับฟัง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2560/2534 การที่ราษฎรได้ใช้ทางพิพาทเป็นทางโคกระบือเดินผ่านที่ดินจำเลยเป็นการใช้ชั่วคราวโดยวิสาสะตามประเพณีของชาวบ้าน โจทก์ซึ่งอยู่บ้านใกล้เคียงก็ได้ขออาศัยเดินผ่านที่ดินจำเลยออกสู่ถนนด้วย แต่ภายหลังโจทก์จะถมดินขยายทางเพื่อให้รถยนต์เข้าออกได้อย่างถาวรจำเลยจึงไม่ยอม ดั่งนี้ การที่โจทก์ขออาศัยเดินผ่านทางพิพาท

ในที่ดินจำเลยจึงเป็นการใช้ทางโดยอาศัยสิทธิของจำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งตามพฤติการณ์ ถือได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยถือวิสาสะแม้โจทก์จะใช้ทางพิพาทติดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี ทางพิพาทก็ไม่ตกเป็นทางภารจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยอายุความ

การได้ภารจำยอมโดยอายุความปรักษันั้น การได้สิทธิภารจำยอมอย่างไรต้องแล้วแต่ ลักษณะของภารจำยอมนั้น เช่น เดินผ่านที่ดินของผู้อื่นเพื่อไปทำนาทุกฤดูทำนาก็ถือว่ามีเจตนา จะให้ได้สิทธิภารจำยอมในการเดินผ่านเพื่อไปทำนา แม้จะไม่ได้เดินผ่านตลอดทุกวันก็ตาม ถ้า ได้เดินผ่านตลอดทุกฤดูทำนาเป็นเวลา 10 กว่าปีแล้ว ย่อมได้ภารจำยอม (ฎีกา 1311/2506, 1120/2509)

คำพิพากษาฎีกาที่ 533/2500 ใช้เกวียนขนข้าวและใช้กระบือผ่านนาชาวบ้าน เมื่อสิ้น ฤดูนาแล้วมาสู่ทางในหมู่บ้านเป็นเวลาหลายสิบปี เพราะผ่อนผันโดยเห็นแก่ความจำเป็น หาก จะขออนุญาตกันบ้างก็คงเฉพาะในคราวแรกๆ ดังนี้ เป็นภารจำยอมเฉพาะเมื่อสิ้นฤดูนาตามมาตรา 1387 การไม่ใช้ทางในฤดูทำนาไม่ทำให้ภารจำยอมสิ้นไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1318/2501 ใช้ทางเดินไปทำนาเป็นประจำมากกว่า 10 ปี ย่อมเป็น ภารจำยอม การที่ไม่ใช้ในฤดูทำนา ไม่ทำให้การใช้ขาดตอนไม่ติดต่อกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1872/2499 ชาวนาใกล้เคียงใช้สิทธิเดินเกวียนตามเส้นทางราย พินาในนาของจำเลย เมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวมากกว่า 10 ปีแล้ว ทางนี้ย่อมตกอยู่ในภารจำยอม ผู้ เป็นเจ้าของจำต้องยอมให้เกวียนผ่านเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยว จะปิดเสียมิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 217/2509 ที่พิพาทเป็นทางเดิน คนไช้มา 40-50 ปีก่อนตกมาเป็น ของจำเลยและอยู่ในเขตที่ดินของจำเลย เมื่อจำเลยมิได้สละสิทธิครอบครองให้เป็นทางสาธารณะ จึงไม่เป็นทางสาธารณะ แต่เป็นทางภารจำยอม ซึ่งแม้จะใช้ได้ในบางฤดูกาลก็ไม่ทำให้ภาร จำยอมสิ้นไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 275/2508 โจทก์กับพวกใช้ทางพิพาทเป็นประจำมาเกินกว่า 10 ปี ภารจำยอมย่อมเกินขึ้นเป็นคุณแก่ที่ดินโจทก์แล้ว การที่โจทก์ไม่ได้ใช้ทางพิพาทเป็นทางเดิน ผ่านตลอดปี ไม่ทำให้การใช้ทางเดินนั้นขาดตอนไม่ติดต่อกัน

การได้การจำยอมโดยอายุความปรับักษ์นั้น ไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง (ที่ดินมือเปล่า) หรือที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์จะต้องมีเจตนาให้ได้ใช้สอยที่ดินนั้นเป็นเวลา 10 ปี เช่นเดียวกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1568/2505 อายุความได้สิทธิที่นำมาใช้แก่การจำยอมโดยอนุโลมตั้งที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1401 นั้น ได้แก่อายุความตามมาตรา 1382 มาตรานี้กำหนดอายุความไว้ 10 ปี โดยไม่แยกว่าจะเป็นที่ดินมือเปล่าหรือที่ดินมีโฉนด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1754/2505 ทางเดินพิพาทอยู่ในที่ดินโฉนดแปลงเดียวกัน ซึ่งมีเจ้าของรวมสองฝ่ายครอบครองกันมา โดยมีได้แยกกันครอบครองเป็นส่วนสัด และในระหว่างนั้นแม้ผู้เช่าห้องแถวของเจ้าของรวมอีกฝ่ายหนึ่งจะได้ใช้ทางเดินพิพาทนั้นมาเป็นเวลา 20 ปี เศษก็ตาม แต่ภายหลังเมื่อได้แบ่งแยกโฉนดครอบครองกันเป็นส่วนสัดแล้ว ยังใช้ทางเดินพิพาทนั้นต่อมาไม่ถึง 10 ปี นับแต่ได้แยกกันครอบครอง ทางเดินพิพาทย่อมไม่เป็นทางการจำยอม

นอกจากจะใช้มาตรา 1382 ในการได้มาซึ่งการจำยอมโดยอายุความปรับักษ์แล้วมาตรา 1401 ยังให้นำบทบัญญัติอื่นในเรื่องสิทธิครอบครองที่สามารถใช้ได้กับการครอบครองปรับักษ์ให้นำมาใช้กับการได้การจำยอมโดยอายุความปรับักษ์ในกรณีที่ไม่ขัดหรือแย้งกันด้วย เช่น การโอนการครอบครองตามมาตรา 1385 หรือการขาดการยึดถือโดยมีเหตุสภาพชั่วคราวตามมาตรา 1377

คำพิพากษาฎีกาที่ 113/2504 การจำยอมในเรื่องทางเดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง กฎหมายพึงเล็งถึงความสำคัญของที่ดิน ไม่ใช่ส่วนตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของ

ตอนแรกโจทก์ที่ 1 เช่าที่ดินสามยทรัพย์ปลูกบ้านอยู่ และโจทก์ที่ 2 เช่าบ้านอีกหลังหนึ่งอยู่ในที่ดินนั้นด้วย ระหว่างนั้นโจทก์ทั้งสองใช้ทางพิพาทเดินเข้าออกสู่ทางสาธารณะเรื่อยมาตอนหลังโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินนั้นและคงใช้ทางพิพาทเดินตลอดมา เมื่อรวมระยะเวลาทั้งสองตอนเกิน 10 ปี โจทก์ย่อมได้การจำยอมในทางพิพาทโดยอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1369/2518 ผู้ซื้อที่ดินนับเวลาใช้ทางเดินเป็นการจำยอมรวมกับที่ผู้ขายที่ดินใช้มาก่อนเป็นเวลาเกิน 10 ปี จึงได้สิทธิโดยอายุความได้

การนับอายุความ 10 ปี จะเริ่มนับตั้งแต่เมื่อไรนั้น มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้ คำพิพากษาฎีกาที่ 1049/2513 เดิมที่ดินเป็นแปลงเดียวกันแต่ต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงและแบ่งขายไป อายุความได้การจำยอมในทางเดินภายในที่ดินที่แบ่งแยกไว้นี้ ต้องเริ่มนับแต่เมื่อได้มีการแบ่งแยกที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1073/2523 จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนนี้โดยการครอบครองปรปักษ์ครบสิบปีโจทก์ได้ใช้สะพานทางเดินพิพาทมาเกินสิบปีตั้งแต่ที่ดินเป็นแปลงเดียวกันและเป็นส่วนซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อยู่ ซึ่งฟังได้ว่าโจทก์ได้ใช้สะพานทางเดินพิพาทโดยปรปักษ์ต่อจำเลยตั้งแต่เมื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้เป็นต่างเจ้าของกัน อายุความได้สิทธิในการจำยอมของโจทก์ต้องเริ่มนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา ถึงวันที่จำเลยทำรั้วปิดกั้นสะพานทางเดินพิพาทเกินกว่าสิบปีแล้ว ที่ดินอันเป็นที่ตั้งสะพานทางเดินพิพาทพร้อมสะพานจึงตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ส่วนที่ดินที่เหลือซึ่งโจทก์เป็นเจ้าของรวม จำเลยจะทำรั้วปิดกั้นหรือรื้อทำลายสะพานทางเดินหาได้ไม่

การได้การจำยอมนั้นไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์นั้นจะมีทางออกทางอื่นอยู่หรือไม่แม้จะมีทางออกทางอื่นอีกแต่ได้ใช้สอยภารยทรัพย์นั้นเป็นเวลา 10 ปี ก็ได้การจำยอมได้อีก เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดิน แม้ที่ดินแปลงนั้นจะมีทางอื่นออกสู่สาธารณะได้อยู่แล้ว แต่ถ้านาย ก. ได้เดินผ่านที่ดินของนาย ข. ออกสู่ถนนใหญ่ ก็ยิ่งก่อให้เกิดการจำยอมในที่ดินของนาย ข. ได้อีก เพราะการจำยอมมิใช่ทางจำเป็น

คำพิพากษาฎีกาที่ 801/2510 ที่ดินแปลงหนึ่งๆ นั้น แม้จะมีทางออกทางอื่นได้แล้วก็ตาม อาจก่อให้เกิดทางภาระจำยอมทางอื่นอีกได้ และที่ดินที่มีทางออกเป็นทางภาระจำยอมอยู่แล้วแม้มีทางออกทางอื่นอีก ก็ไม่ทำให้ทางภาระจำยอมที่มีอยู่แล้วสิ้นไป

การได้การจำยอมไม่จำเป็นต้องใช้ค่าตอบแทนเหมือนทางจำเป็น เว้นแต่การได้มาโดยผลของกฎหมาย เช่น มาตรา 1312 ที่ต้องจ่ายค่าใช้ที่ดิน หรือการได้มาโดยทางนิติกรรมที่คู่สัญญาตกลงให้มีค่าตอบแทนการได้การจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1790/2500 ใช้ทางเดินผ่านที่ดินผู้อื่นมา 40 ปี ทางนั้นเป็นการจ่ายอม ซึ่งผู้ใช้ทางไม่ต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของภารยทรัพย์

การได้การจ่ายอมโดยอายุความเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง มิใช่การได้มาโดยนิติกรรม อันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ บุคคลผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น จะทำให้การจ่ายอมนั้นสิ้นไปไม่ได้ เช่น ผู้รับโอนที่ดินโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว จะกล่าวอ้างให้การจ่ายอมสิ้นไปตามมาตรา 1299 วรรค 2 ไม่ได้ ตัวอย่างเช่นนาย ก. ได้การจ่ายอมโดยทางปรปักษ์ที่ดินของนาย ข. แต่ต่อมานาย ข. นำที่ดินไปขายให้แก่ นาย ค. โดยนาย ค. ได้ซื้อสุจริต (ไม่รู้ว่าที่ดินนั้นติดการจ่ายอม) เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว จะอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจ่ายอมนั้นสิ้นไปไม่ได้ เพราะสิทธิที่จะใช้เทียบเคียงกันได้ต้องเป็นสิทธิที่เท่าเทียมกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 ชื่อที่ดินมาโดยสุจริต ไม่รู้ว่าที่ดินนั้นตกอยู่ในการจ่ายอม ผู้ซื้อจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้เป็นการจ่ายอมที่มีอยู่เหนือที่ดินนั้นต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยมากกว่า 10 ปี ได้การจ่ายอม จำเลยอ้างว่าจดทะเบียนชื่อที่ดินมาโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีทางการจ่ายอมไม่ได้

แต่ถ้าเป็นกรณีการจ่ายอมเหมือนกัน จะนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้ได้หรือไม่ เช่น นายแดงได้การจ่ายอมโดยทางปรปักษ์บนทางเดินในที่ดินของนายเขียว แต่ยังมีได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ต่อมานายเขียวได้ทำนิติกรรมก่อให้เกิดการจ่ายอมบนทางเดินในที่ดินแปลงนั้นให้กับนายดำ นายดำจะอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ว่าตนสุจริตเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตเพื่อให้สิทธิในการเดินบนทางการจ่ายอมของนายแดงสิ้นไปได้หรือไม่ จะเห็นได้ว่า การจ่ายอมซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินหรืออาจมีผู้ทรงสิทธิซ้อนกันอยู่ได้ในวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินสิ่งเดียวกัน เช่น ทางเดินทางเดียวกัน บ่อน้ำบ่อเดียวกัน ใช้ร่วมกัน ไม่เกี่ยวข้องกันได้หรือไม่ ซึ่งข้อเท็จจริงอาจจะเป็นไปได้แต่การจ่ายอมจะแบ่งแยกมิได้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502, 1470/2503 นั้น เป็นเรื่องกรรมสิทธิ์กับการจ่ายอมมิใช่การจ่ายอมกับการจ่ายอม ถ้าเป็นทรัพย์สินหรืออย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ซึ่งไม่มีทางจะมีกรณีเช่นนี้ได้ เพราะการ

ได้มาก็แต่โดยนิติกรรมเท่านั้น ฉะนั้น ถ้าผู้ได้การจำยอมโดยนิติกรรมนี้จะอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพื่อให้สิทธิของผู้ได้การจำยอมโดยอายุความปรบักษ์สิ้นไปจะได้หรือไม่ รูปแบบของการจำยอมแล้ว วัตถุประสงค์อันใดอันหนึ่งอาจจะก่อให้เกิดสิทธิการจำยอมได้หลายสิทธิในวัตถุประสงค์อันเดียวกันนั้นได้เช่น บ่อน้ำ ถนน คู คลอง เดียวอาจจะร่วมใช้กันเพื่อหลายอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทางเดินสายเดียวอาจจะม้บ้านหลายหลังร่วมใช้ทางการจำยอมนั้นด้วยกัน และอาจจะได้มาโดยอายุความปรบักษ์เหมือนกันก็ได้ แต่โดยที่สิทธิการจำยอมเป็นการกระทำหรือการงดเว้นตามมาตรา 1387 จึงอาจมีสิทธิการจำยอมหลายสิทธิในวัตถุประสงค์อันเดียวกันก็เป็นได้ ฉะนั้นผู้ได้การจำยอมโดยนิติกรรมโดยสุจริตเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนโดยสุจริตตามมาตรา 1299 วรรค 2 จึงไม่น่าจะขอให้เพิกถอนการจำยอมโดยอายุความซึ่งยังมีได้จดทะเบียนได้

การจำยอมจะเกิดขึ้นในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1029/2519 ที่วัดร้างยังเป็นที่วัดอยู่ โจทก์อ้างว่าได้การจำยอมเหนือที่วัดโดยการจำยอมไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1353/2521 ที่ดินเวนคืนมาเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นที่ดินที่กลับมาเป็นของรัฐตามกฎหมายที่ดิน อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน มาตรา 1304 (1) จำเลยจะอ้างอายุความได้การจำยอมเดินผ่านมิได้

3. ได้มาโดยผลของกฎหมาย กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะถึงลักษณะการจำยอม เช่นมาตรา 1312 การปลูกโรงเรือนรูกล้า เป็นการได้การจำยอมและก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่ผู้ที่ปลูกโรงเรือนรูกล้าในทันทีโดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน ฉะนั้นการได้การจำยอมโดยผลของกฎหมายนี้ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่เจ้าของภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ที่จะต้องชดใช้ราคาค่าใช้ที่ดิน และก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องไปจดทะเบียนการจำยอม ซึ่งเป็นการบังคับโดยกฎหมายให้ต้องกระทำตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

สิทธิการจำยอมซึ่งไม่ว่าจะได้มาโดยทางนิติกรรม ได้มาโดยอายุความ หรือได้มาโดยผลของกฎหมายเป็นทรัพย์สินติดตัวทรัพย์ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่ง จึงตกติดไปยังผู้รับโอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 489/2518 สิทธิใช้ทางการจำยอมเป็นทรัพย์สินติดตัวทรัพย์สิน มีใช้สิทธิเฉพาะตัวเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่ง จึงตกติดไปยังผู้รับโอนทรัพย์สิน

ข้อแตกต่างระหว่างการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมกับโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

ผลของการได้การจำยอมโดยทางนิติกรรมนั้น ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถือว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินซึ่งสามารถบังคับได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 652/2513 การที่โจทก์จำเลยตกลงกันให้โจทก์ขุดร่องน้ำผ่านที่นาของจำเลยเพื่อใช้สอยน้ำร่วมกัน แม้จะไม่ได้จดทะเบียนทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ก็ถือว่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง มีผลก่อให้เกิดบุคลิกสิทธิในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา

ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีการจำยอมโดยนิติกรรม โดยมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปให้บุคคลภายนอก เช่น จำดกลงให้แดงใช้ทางผ่านที่ดินของจำได้ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาจำโอนขายที่ดินของตนให้กับเขียว เขียวจะปิดกั้นทางไม่ให้แดงเดินผ่านได้ เพราะการจำยอมโดยนิติกรรมระหว่างจำกับแดงนั้นไม่บริบูรณ์ บังคับถึงเขียวซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ และเช่นเดียวกันถ้าแดงโอนที่ดินของตนให้กับเหลือง จำสามารถปิดกั้นทางเดินนั้นได้เพราะเหลืองเป็นบุคคลภายนอก ซึ่งต่างกับการได้การจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้การจำยอมโดยอายุความประวัติกษ์ แม้จะยังไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะอ้างว่าได้รับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจำยอมนั้นสิ้นไปไม่ได้ เช่น นายไก่อได้การจำยอมโดยอายุความในการเดินผ่านที่ดินของนายกบเพื่อไปทำนาในที่ดินของตนมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี แต่นายไก่อยังไม่ไปจดทะเบียนในการได้การจำยอมนั้น ต่อมานายกบได้ขายที่ดินของตนให้นายกุงไป กรณีนี้นายกุงผู้รับโอนปิดกั้นทางไม่ให้นายไก่อเดินผ่านมิได้ ดังคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 และ 165/2522 ดังที่กล่าวมาแล้ว และถ้านายไก่อขายที่นาของตนให้กับนายแก้วแล้ว นายแก้วย่อมสามารถใช้ทางผ่านซึ่งเป็นการจำยอมนั้นได้ ไม่ว่าที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินนั้นจะโอนกรรมสิทธิ์ไปให้แก่ผู้ใด และผู้รับโอนที่ดินซึ่งเป็นสามยทรัพย์สินมีสิทธิใช้การจำยอมซึ่งได้มาโดยอายุความได้เสมอ แม้จะยังไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การได้การจำยอมโดยผลกฎหมายตามมาตรา 1312 ก็เช่นเดียวกับการได้การจำยอม โดยอายุความปรัภักษ์ เพราะถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเหมือนกัน

ฎีกาเกี่ยวกับการได้การจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1181/2503 เจ้าของรวมในที่ดินมีโฉนด ต่างครอบครองที่ดินเป็น ส่วนสัดเกิน 10 ปี เจ้าของรวมคนแรกได้ใช้ทางเดินในที่ดินของเจ้าของรวมคนหลังมาจนเกิน 10 ปีแล้ว เจ้าของรวมคนแรกโอนขายที่ดินส่วนของตนให้โจทก์ไป ดังนี้ โจทก์ยอมได้สิทธิในการ จำยอมเหนือทางเดินนี้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 237/2508 โจทก์ใช้ตรอกพิพาทเป็นทางเดินเข้าออกจากที่ดิน โจทก์สู่ทางสาธารณะมากกว่า 10 ปีแล้ว ตรอกพิพาทจึงตกอยู่ในการจำยอมโดยอายุความตาม มาตราประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1401 และมีใช่เป็นการได้มาโดยนิติกรรมอัน จะต้องจดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1299

คำพิพากษาฎีกาที่ 715/2521 ได้การจำยอมเป็นทางเดินมาโดยอายุความไม่ได้จด ทะเบียนก็บริบูรณ์และใช้ยันผู้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สามยทรัพย์อันมิใช่เดียวกันในการได้ ทรัพย์สิทธิอย่างเดียวกันได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1054/2534 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยทางมรดก แม้จะยัง ไม่ได้เปลี่ยนชื่อในโฉนดที่ดินดังกล่าวมาเป็นของตนก็ถือว่าโจทก์อยู่ในฐานะเป็นเจ้าของ สามย ทรัพย์มีอำนาจฟ้องจำเลยที่เป็นเจ้าของภรรยาทรัพย์ให้เปิดทางการจำยอมได้

การก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์

1. มาตรา 1388 บัญญัติว่า “เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงใน ภรรยาทรัพย์ หรือในสามยทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์”

มาตรา 1389 บัญญัติว่า “ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ ภรรยาทรัพย์ได้”

ในเรื่องการจำยอมมีหน้าที่เพียงแต่จะต้องงดเว้นกระทำการใดๆ เป็นการเสื่อมความ

สะดวกแก่การใช้การยทรัพย์เท่านั้น เพราะการจำยอมเป็นการตัดทอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น ถ้าการจำยอมมีอยู่เช่นไร จะเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์อีกมิได้ เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำการเปลี่ยนแปลงในการยทรัพย์ ถึงแม้ความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ได้

การเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์ หมายความว่า การก่อภาระอะไรเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์อีก เช่น มีสิทธิเข้าไปตักน้ำไปใช้ในการทำเกษตรกรรมเพียง 1 ไร่ ต่อมาจะขยายเนื้อที่ออกไปอีก 5 ไร่ ซึ่งจะต้องไปตักน้ำมาใช้เพิ่มขึ้น ถือเป็นการเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์ หรือการจำยอมเป็นทางเดินจะขยายถนนออกเป็นทางให้รถยนต์วิ่งได้ก็เป็นการเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์ หรือเดิมใช้ทางเดินผ่านไปทำนาปีละ 1 ครั้ง จะเพิ่มโดยการเดินผ่านไปทำนาปีละ 2 ครั้งไม่ได้ แต่การที่เดิมเป็นทางดินแต่จะเอาหินลูกรังมาโรยถนนหรือทำเป็นถนนคอนกรีต ไม่ถือว่าเป็นการเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์เพราะไม่ได้ขยายถนนออกไปแต่อย่างใด หรือเดิมเจ้าของสามยทรัพย์ใช้ทางการจำยอมเพียงคนเดียว ต่อมามีคนอาศัยอยู่ในสามยทรัพย์เพิ่มขึ้น คนที่อาศัยในสามยทรัพย์สามารถใช้ทางนั้นได้ด้วย ไม่ถือว่าเป็นการก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การจำยอม แต่ถ้าเดิมใช้เฉพาะคนในโรงเรือนอยู่อาศัยต่อมาจะสร้างโรงแรมขึ้นมาให้บุคคลอื่นมาพักอาศัยเช่นนี้ ถือว่าเป็นการก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การจำยอม ฉะนั้น การกระทำอย่างใดที่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์นั้นต้องแล้วแต่พฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป โดยดูจากลักษณะประโยชน์ของการยทรัพย์นั้นต่อสามยทรัพย์ว่ามืออย่างไรจะเป็นการเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์หรือไม่ การจำยอมซึ่งได้มาโดยนิติกรรมซึ่งมิได้ระบุชัดเจนโดยมีข้อจำกัดว่าประโยชน์ที่ได้รับนั้นขอบเขตแค่นั้น ก็อาจจะถูกเจ้าของสามยทรัพย์ใช้ประโยชน์จากการจำยอมได้มากเท่าที่ขอบเขตจะอำนวยให้ได้ แต่ถึงอย่างไรก็ตาม จะก่อให้เกิดสิทธิเท่ากับทรัพย์สินอื่นไม่ได้ เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน

เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ แม้ว่าความต้องการของเจ้าของสามยทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรก็ตาม แต่อาจจะตกลงกันระหว่างเจ้าของการยทรัพย์กับเจ้าของของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงการจำยอมได้ ถึงแม้จะก่อภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ไม่ถือว่าเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ลักษณะอย่างไรจะเป็นการเปลี่ยนแปลงการจำยอมธรรมดาซึ่งไม่ก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำได้ ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ว่าลักษณะการจำยอมเดิมเป็นลักษณะการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการอย่างไร

คำพิพากษาฎีกาที่ 1730/2503 การทำถนนคอนกรีตบนทางการจำยอม ไม่เป็นการเพิ่มการจำยอม

จดทะเบียนการจำยอมว่า เป็นทางเดินของผู้ที่อยู่ในโฉนดซึ่งจำเลยเป็นเจ้าของแต่แล้วใช้ทางนี้เป็นทางรถด้วยก็ดี หรือมีคนอื่นซึ่งอยู่ในที่ดินโฉนดของจำเลยได้ใช้เป็นที่เดินด้วยก็ดี ก็ยังไม่เป็นการเพิ่มการจำยอม เพราะตามที่จดทะเบียนไม่ได้จำกัดว่ารถเดินไม่ได้ คนอื่นเดินไม่ได้

เมื่อการจดทะเบียนการจำยอมยังคงอยู่ แม้ผู้ใช้ทางนั้นจะอ้างว่าเป็นทางสาธารณะก็ไม่ถือว่าสละสิทธิการจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ 378/2511 ที่ดินที่ตกอยู่ในการจำยอมเพียงให้เป็นที่คนเดินผ่านไปสู่อำเภอสาธารณะนั้น การปักเสาไฟฟ้า วางสายไฟฟ้าและท่อประปบบนทางการจำยอม ย่อมเป็นการเปลี่ยนแปลงในภาระทรัพย์สิน ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์สิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1449/2518 การจำยอมเป็นทางเดินกว้าง 1.25 เมตร ไม่มีสภาพเป็นทางรถยนต์เข้าออก โจทก์เจ้าของที่ดินตอนในไม่มีสิทธิให้จำเลยเจ้าของภาระทรัพย์สินเปิดเป็นทางรถยนต์กว้าง 3 เมตร

คำพิพากษาฎีกาที่ 2250/2519 เจ้าของสามยทรัพย์ราดซีเมนต์เทคอนกรีตบนทางการจำยอมอันเป็นการตกแต่งให้ทางดังกล่าวสวยงามคงทนถาวรขึ้น เมื่อทางการจำยอมนั้นเพียงแต่ใช้เดินหรือรถแล่นเข้าออกเท่านั้น มิได้ใช้เพื่อกิจการอื่นใดที่ไม่เหมาะสมในการราดซีเมนต์หรือเทคอนกรีต และไม่ปรากฏว่าได้กระทำให้เสียหายแก่ที่ดินหรือกระทบกระเทือนต่อประโยชน์ของเจ้าของภาระทรัพย์สินจึงไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่ทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์สิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 101/2522 จดทะเบียนการจำยอมเป็นทางยาวประมาณ 10 เมตร รูปแผนที่มีเส้นขีดยาวตามมาตราส่วน 35 เมตร แต่มีอักษรเขียนว่ายาว 10 เมตร จะถือตามมาตราส่วนว่า 35 เมตรไม่ได้ และจะทำสะพานลงน้ำหน้าที่ดินเพื่อบรรทุกของลงเรือก็เป็นการเพิ่มภาระทำไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 865/2523 ทางการจำยอมกว้าง 1 เมตร ยาวประมาณ 60 เมตร เจ้าของภรรยาทรัพย์มีเจตนาโดยชัดแจ้งใช้ทางนี้เดินเท้าเท่านั้น โจทก์ผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์รู้เจตนาดังกล่าวดีแต่ต่อมาภายหลังโจทก์จะมีรถยนต์ เป็นเหตุให้โจทก์มีความจำเป็นต้องใช้รถยนต์ผ่านทาง โจทก์ก็ไม่มีสิทธิทำเช่นนั้นได้

2. มาตรา 1390 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของภรรยาทรัพย์ประกอบกรรมใดๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยหรือเสื่อมความสะดวก”

โดยหลักแล้ว เจ้าของภรรยาทรัพย์มีหน้าที่งดเว้นไม่ขัดขวางต่อการใช้การจำยอม ไม่มีหน้าที่ช่วยเหลืออะไรในการใช้การจำยอม และนอกจากนั้นกฎหมายยังกำหนดลงไปอีกว่าห้ามมิให้เจ้าของภรรยาทรัพย์กระทำการใดๆ ซึ่งถือว่าเป็นการกระทำผิดหน้าที่ของเจ้าของภรรยาทรัพย์โดย

- 1) ทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยหรือ
- 2) ทำให้การใช้การจำยอมเสื่อมความสะดวก

การทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดย เช่น มีทางผ่านเป็นทางรถยนต์ก็ทำลายถนนเสียให้เหลือเพียงแค่ว่าทางเดินเท่านั้น เช่นนี้จะกระทำมิได้เป็นการละเมิดสิทธิของผู้ใช้การจำยอมนั้นหรือกรณีที่ทำให้เสื่อมความสะดวกโดยเอาสิ่งของมาปิดขวางทางการจำยอมนั้น แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าถึงกับกระทำมิได้ใช้การจำยอมไปมิได้เลย เช่นบ่อน้ำนั้นติดการจำยอม ก็เอาฝาไปปิดตายเสีย ไม่สามารถใช้น้ำในบ่อนั้นได้ เป็นกรณีที่มีใช้ลดยหรือเสื่อมความสะดวก แต่เป็นการขัดขวางโดยตรงในการใช้การจำยอมซึ่งกฎหมายกำหนดให้เจ้าของภรรยาทรัพย์ต้องยอมรับกรรมหรืองดเว้นใช้สิทธิ ฉะนั้น ถ้ากระทำเช่นนี้ถือว่าเจ้าของที่ดินไม่ยอมรับกรรมตามมาตรา 1387 ซึ่งจะกระทำไม่ได้ และถือเป็นละเมิดต่อเจ้าของสามยทรัพย์ด้วย เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิฟ้องร้องให้กลับใช้การจำยอมได้อีก และรวมถึงเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ด้วย ซึ่งเช่นเดียวกับการก่อกำให้การจำยอมลดยหรือเสื่อมความสะดวกก็สามารถฟ้องให้กลับคืนดั้งเดิมโดยขอให้ปลดเปลื้องการขัดขวางนั้น รวมทั้งเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิฟ้องร้องให้กลับใช้การจำยอมได้อีก และรวมถึงเรียกค่าสินไหมทดแทนไว้ด้วย เช่น เคยใช้ทางเดินการจำยอมไปทำนาเจ้าของภรรยาทรัพย์ก็มาปิดกั้นถนนหรือกระทำการใดๆ ทำให้เอาเกวียนเข้าไปขนข้าวในนาไม่ได้ ทำให้ข้าวในนาเสียหายหรือไม่สามารถเข้าไปเก็บเกี่ยวข้าวในนาได้จนเลยเวลาฝนตกลงมาทำให้ข้าวในนาเสียหาย จะฟ้องร้องให้เปิดทางและเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 898/2510 ทางพิพาทอยู่ในการจำยอมซึ่งโจทก์ได้มาโดยอายุความ จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ทางพิพาทตั้งอยู่ก็ไม่มีอำนาจจะปิดทางพิพาท ส่วนจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินมาจากผู้อื่นก็ล่อมรั้วกินทางเข้ามาในทางพิพาท การกระทำดังกล่าวเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์อยู่ในตัว โจทก์จึงขอที่จะฟ้องให้จำเลยเปิดทางได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 717/2519 การจำยอมในทางกว้าง 3 เมตร สำหรับคนและรถ บรรทุกผ่านเข้าออกไม่ปรากฏว่าบรรทุกของสูงเท่าใด ต้องถือตามกฎหมายซึ่งบรรทุกได้สูงไม่เกิน 3 เมตร ต้องรื้อกันสาดและคานที่รุกล้ำทางส่วนที่สูงไม่เกิน 3 เมตรออก

คำพิพากษาฎีกาที่ 1679/2523 แม้ที่ดินของจำเลยจะตกอยู่ในการจำยอมเป็นทางสัญจรเพื่อประโยชน์ของที่ดินโจทก์ แต่จำเลยก็ยังมีอำนาจใช้สิทธิในที่ดินของตนได้เมื่อไม่เป็นการขัดประโยชน์แห่งการจำยอม

จำเลยสร้างอาคารพาณิชย์ล้อมเหนือบริเวณที่ดินของตนที่ตกอยู่ในการจำยอมสำหรับใช้เป็นทางเดินและทางรถยนต์บรรทุกสูงไม่เกิน 3 เมตรจากพื้นทางเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์เมื่อคานคอนกรีต 5 คานของอาคารดังกล่าวสูงพ้นพื้นดิน 5 เมตร และไม่กีดขวางการใช้ทางพิพาท จำเลยก็ไม่ต้องรื้อคานนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 858/2511 โจทก์ได้การจำยอมในการนำกระบือผ่านที่นาของจำเลยในระยะเวลาก่อนจำเลยทำนาเสร็จ เมื่อการทำนาของจำเลยตามที่เป็นมาจนเกิด การจำยอมนั้นเป็นการทำนาดำที่ดินของจำเลยจึงต้องรับการจำยอมตามสภาพเดิมนั้นต่อไป จำเลยจะเปลี่ยนเป็นทำนาหว่านซึ่งลงมือทำก่อนนาดำเป็นเหตุให้โจทก์ไม่อาจนำกระบือผ่านนาในระยะนั้นไม่ได้ เพราะเป็นการทำให้เสื่อมประโยชน์แก่การจำยอมของโจทก์ กรณีที่เจ้าของการยทรัพย์ไม่ต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2000/2522 ทางการจำยอมกว้าง 3 เมตร บางจุดกว้าง 2.95 เมตร เพราะรั้วสังกะสีของบ้านข้างเคียงเอียงเข้ามา จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1390 และไม่ต้องเทปูนให้ตลอด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1250/2533 ที่ดินของโจทก์และจำเลยมีเขตที่ดินติดต่อกันโดยที่ดินโจทก์อยู่ทางทิศเหนือของที่ดินจำเลย โจทก์ใช้ทางพิพาทในที่ดินจำเลยเข้าออกระหว่างบ้าน

โจทก์ถึงชอยนานเกิน 10 ปี เป็นทางภารจำยอมแล้ว ต่อมาจำเลยปิดทางพิพาท เมื่อทางอำเภอ ไกลเกลี้ยจำเลยยอมเปิดทางกว้าง 1.50 เมตร แต่ที่ปากทางพิพาทด้านติดกับชอยยังคงมีประตู รั้วซึ่งจำเลยปิดเวลากลางคืนเปิดเวลากลางวัน ดังนี้ จำเลยไม่มีสิทธิทำรั้วปิดกั้นให้แคบลงกว่า เดิมและปิดในเวลากลางคืน เพราะเป็นการประกอบกรรมอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการ จำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

3. มาตรา 1391 บัญญัติว่า “เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็น เพื่อรักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุด ตามพฤติการณ์

เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้ เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่าย ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ”

ตามมาตรา 1387 นี้ เป็นการวางหลักของการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์ อื่น แต่การใช้การจำยอมต้องเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์ และโดยหลักการจำยอมเป็นการ ตัดทอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น กฎหมายจึงบัญญัติให้ใช้การจำยอมเท่าที่มีสิทธิอยู่ในการจำยอมเท่านั้น แต่การกระทำใดๆ เพื่อรักษาและใช้การจำยอม เช่นถนนทางเดินที่เป็นการจำยอมทรุดโทรมจึง ต้องเข้าไปบูรณะทางทำให้ใช้ได้ตั่งเดิม หรือทางภารจำยอมเป็นคลองไม่มีสะพานข้ามอาจ เข้าไปก่อสร้างสะพานเพื่อใช้เดิน หรือกรณีการจำยอมในบ่อน้ำ ถ้าบ่อน้ำนั้นดินเขินขึ้นจำเป็นที่ จะต้องเข้าไปลอกบ่อน้ำที่เป็นการจำยอมได้ หรือถ้าบ่อน้ำจะท่วมภารยทรัพย์ ทำความเสียหายให้ แก่ภารยทรัพย์ทำให้ไม่อาจใช้การยทรัพย์ได้ เจ้าของสามยทรัพย์อาจเข้าไปทำทันทันน้ำในที่ ภารยทรัพย์ได้ ถ้าไม่มีมาตรา 1391 นี้แล้ว เราก็จะกระทำเช่นนี้ได้เพราะเป็นการเข้าไปใน ภารยทรัพย์เพื่อกระทำการนอกเหนือสิทธิที่เป็นการจำยอมนั้นกฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของ สามยทรัพย์ที่จะกระทำการใดๆ อันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอมได้ สิทธิที่กฎหมายให้ นี้ เป็นสิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ ฉะนั้น ถ้าสามยทรัพย์นั้นผู้เช่าเช่าอยู่ ผู้เช่าจะกระทำโดยถือ ว่าผู้เช่าเป็นตัวแทนกระทำการแทนตัวการไม่ได้ ถ้าตัวเจ้าของสามยทรัพย์มิได้อยู่ในสามยทรัพย์นั้น จำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้เจ้าของมาดำเนินการ เนื่องจากที่กฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าของ สามยทรัพย์ที่จะกระทำเองได้โดยไม่ต้องร้องขอต่อศาล และกฎหมายบัญญัติให้กระทำได้เท่าที่ จำเป็นเท่านั้น ซึ่งต้องแล้วแต่พฤติการณ์และข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไปว่าอย่างไรเป็นการ จำเป็น และอย่างไรเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้น้อยที่สุด ซึ่งศาลจะเป็นผู้

วินิจฉัยชี้ขาด การก่อให้เกิดการเสียหายน้อยที่สุดนั้นจะต้องกระทำไปเพื่อการ รักษาและการใช้ การจำยอมนั้นเท่านั้นการรักษามีถึงกรณีที่ทำนุบำรุงซ่อมแซมการจำยอมที่ชำรุดทรุดโทรมไป เช่น ถนน บึง ก็จัดการทำให้ดีขึ้น ส่วนการใช้การจำยอมนั้น เช่นถนนซึ่งเป็นการจำยอมจะข้าม คลองได้ต้องสร้างสะพานขึ้นเพื่อให้ถนนการจำยอมนั้นผ่านไป

ส่วนค่าใช้จ่ายในการรักษาและใช้การจำยอมนั้น เจ้าของสามยทรัพย์ต้องออกเอง ตาม มาตรา 1391 เป็นสิทธิที่เจ้าของสามยทรัพย์สามารถกระทำเองได้โดยไม่ต้องร้องขอต่อศาล

ค่าใช้จ่ายในกรณีวรรค 2 นี้ เป็นเรื่องรักษาซ่อมแซมการจำยอมตามวรรคแรก ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์มีส่วนได้ประโยชน์ด้วยต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์นั้นด้วย กฎหมายบังคับว่าต้องออกร่วมกัน แต่การที่ให้ออกร่วมกันนั้น เจ้าของสามยทรัพย์ต้องกระทำ การอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอมนั้นไปเรียบร้อยแล้ว ถ้ายังไม่ได้จัดการหรือทำไปแล้ว แต่ยังไม่เสร็จจะมาเรียกให้เจ้าของภารยทรัพย์ออกค่าใช้จ่ายด้วยนั้น เจ้าของภารยทรัพย์อาจจะ เกียงได้ว่าให้ดำเนินการรักษาซ่อมแซมให้เสร็จเสียก่อนก็ยอมทำได้ เพราะยังทำไม่เสร็จ จึงยัง มองไม่เห็นประโยชน์ที่ได้รับที่จะรู้ว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายเท่าใด เพราะ ค่าใช้จ่ายต้องช่วยกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่แต่ละคนได้รับ และถึงแม้กฎหมายจะบัญญัติ ให้เจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอมออกค่าใช้จ่ายด้วยก็ตาม เจ้าของสามยทรัพย์สามารถกระทำไป ได้ด้วยตนเองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของภารยทรัพย์ก่อน และถ้าเกิด เป็นประโยชน์อะไรขึ้นแก่เจ้าของภารยทรัพย์จึงจะเรียกให้ออกค่าใช้จ่ายด้วยได้ หรืออาจตกลง กันเป็นกรณีพิเศษเป็นอย่างอื่นใด ก็สามารถบังคับได้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม อันดีของประชาชน เช่นตกลงกันให้เจ้าของภารยทรัพย์ออกค่าวัสดุก่อสร้าง และเจ้าของสามย ทรัพย์ออกค่าจ้างแรงงานเป็นต้นประโยชน์ในที่นี้หมายถึงประโยชน์อะไรก็ตามที่เกิดแก่ภารย ทรัพย์ทั้งแปลงนั้นไม่ใช่เฉพาะส่วนที่เป็นการจำยอมเท่านั้น

4. สิทธิย้ายการจำยอมตามมาตรา 1392 บัญญัติว่า “ถ้าการจำยอมแต่ต้องเพียง ส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้องแสดง ได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของ เจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง”

สิทธิย้ายการจำยอมนี้ให้สิทธิแก่เจ้าของภารยทรัพย์เท่านั้น เจ้าของสามยทรัพย์ ไม่มีสิทธิที่จะขอย้าย เช่นถ้าเดิมใช้ทางภารยยอมอยู่ทางทิศเหนือ ต่อมาเห็นว่าถ้าย้ายการจำ ยอมไปอยู่ทางทิศใต้จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของภารยทรัพย์มากขึ้น และไม่ทำให้ความสะดวก

ของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง เจ้าของภารยทรัพย์อาจขอย้ายไปยังที่ศได้ได้ แต่เจ้าของสามยทรัพย์ก็อาจจะขอย้ายภารยทรัพย์ยอมได้ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ให้ความยินยอม ซึ่งเป็นความสมัครใจของเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ก็ยอมทำได้

การย้ายภารยทรัพย์ยอมตามมาตรา 1392 แยกได้เป็น 4 ประการคือ

1. เป็นสิทธิของเจ้าของภารยทรัพย์
2. เจ้าของภารยทรัพย์ต้องแสดงว่าการย้ายนั้นได้ประโยชน์แก่เจ้าของภารยทรัพย์
3. เจ้าของภารยทรัพย์ต้องออกค่าใช้จ่ายเอง
4. และต้องไม่เป็นการทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง

การย้ายนั้นนอกจากจะต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลงแล้ว เมื่อย้ายไปแล้วต้องไม่ทำให้สิทธิการใช้ภารยทรัพย์ยอมลดน้อยลง มิฉะนั้นจะขอย้ายภารยทรัพย์ยอมไม่ได้ เว้นแต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์

ลักษณะของภารยทรัพย์ยอม

มาตรา 1393 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภารยทรัพย์ยอมไซ้ ท่านว่าภารยทรัพย์ยอมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

ท่านว่าจะจำหน่ายหรือทำให้ภารยทรัพย์ยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์ไม่ได้”

มาตรานี้เป็นบทบัญญัติที่ให้ภารยทรัพย์ยอมติดไปกับสามยทรัพย์ตลอดไป แต่ตามหลักมาตรา 1393 นี้ เป็นเรื่องการได้ภารยทรัพย์ยอมโดยนิติกรรม จะทำนิติกรรมไม่ให้ภารยทรัพย์ยอมติดตามไปกับสามยทรัพย์เมื่อจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นๆ ก็ยอมทำได้ ฉะนั้น ถึงแม้หลักในเรื่องภารยทรัพย์ยอมนั้นเพื่อประโยชน์แห่งสามยทรัพย์จะแยกออกจากสามยทรัพย์ไม่ได้ก็ตาม แต่ถ้าภารยทรัพย์ยอมนั้นได้มาโดยทางนิติกรรม และมีนิติกรรมห้ามมิให้ภารยทรัพย์ยอมติดติดไปกับสามยทรัพย์ภารยทรัพย์ยอมนั้นเป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อจำหน่ายสามยทรัพย์หรือสามยทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอื่น การทำนิติกรรมกำหนดไว้เช่นนี้จะต้องทำขณะเมื่อก่อให้เกิดภารยทรัพย์ยอมหรือไม่ ถ้าเมื่อเกิดภารยทรัพย์ยอมแล้วได้มาทำนิติกรรมกันภายหลังจำกัดกันเช่นนี้จะได้หรือไม่ แม้มาตรา 1390 จะได้บัญญัติว่า “กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภารยทรัพย์ยอม” แต่ถ้าเมื่อทำนิติกรรมก่อนภารยทรัพย์ยอมแล้ว และต่อมาภายหลังถึงได้ทำนิติกรรมกำหนดกันภายหลังนี้ เห็นได้

ว่ามีผลใช้บังคับได้เพราะว่าจะทำนิติกรรมกำหนดกันเมื่อไรก็ได้ แต่ต้องไม่ลืมว่าการจำยอมเป็นทรัพย์สินหรืออย่างหนึ่ง ฉะนั้น การมาทำนิติกรรมเปลี่ยนแปลงการจำยอมในภายหลังต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรกจึงจะบริบูรณ์ใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ และในมาตรา 1393 นี้ ใช้เฉพาะการจำยอมอันได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น ถ้าเป็นการจำยอมที่ได้มาโดยทางอื่นไม่เกี่ยวกับมาตรา 1393 นี้ เช่นการจำยอมที่ได้มาโดยอายุความประบัตินั้น ตามมาตรา 1382 แต่ถ้าเจ้าของภรรยาทรัพย์สินและเจ้าของสามยทรัพย์สินซึ่งได้การจำยอมโดยอายุความประบัตินั้นประสงค์จะทำนิติกรรมจำกัดเช่นเดียวกับในมาตรา 1393 นี้ ก็ยอมทำได้ แต่มิใช่เป็นไปตามมาตรา 1393 นี้ แต่เป็นเรื่องข้อตกลงระหว่างคู่กรณีภายหลังและจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 รวมกับมาตรา 1299 วรรคแรก ฉะนั้น หลักในเรื่องการจำยอมแล้วผู้รับโอนสามยทรัพย์สินมีสิทธิใช้การจำยอมได้เสมอ เพราะการจำยอมย่อมตกติดไปกับสามยทรัพย์สิน และกรณีไม่ว่าจะเป็นการจำยอมที่ได้มาเช่นไร ถ้ามีนิติกรรมกำหนดไว้ชัดเจนว่าตกติดไปยังผู้รับโอนสามยทรัพย์สินอื่นด้วยประการใดก็ยอมกระทำได้

การจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นนั้น การจำหน่ายตามมาตรา 1393 นี้มีความหมายรวมทั้งนอกจากจะจำหน่ายโดยนิติกรรม เช่น ซื้อขาย ถูกยึดทรัพย์สินขายทอดตลาด การจำนองให้ แลกเปลี่ยน แล้วยังหมายถึงการตกทอดโดยทางมรดก ไม่ว่าจะโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หมายถึงให้กรรมสิทธิ์ในสามยทรัพย์สินไปจากเจ้าของสามยทรัพย์สินนั้นหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นๆ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินรวมทั้งสิทธิที่เป็นบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าก็ยังถือว่าตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น สิทธิในที่นี้จึงเป็นได้ทั้งทรัพย์สินสิทธิและบุคคลสิทธิ

ส่วนตามมาตรา 1393 วรรค 2 นี้เป็นเรื่องที่ว่าจำหน่ายหรือทำให้สิทธิได้รับประโยชน์ในการจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากแยกจากสามยทรัพย์สินไม่ได้ การจำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นนั้นอยู่ในความหมายเดียวกับในวรรคแรกว่า การกระทำอย่างไรเป็นการจำหน่าย และสิทธินั้นหมายถึงทั้งทรัพย์สินสิทธิและบุคคลสิทธิ เพราะว่าการจำยอมมีขึ้นเพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์สิน และตามหลักแล้วต้องติดไปกับสามยทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์สินเสมอ เช่น นาย ก.มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของนาย ข. นาย ก.เอาสิทธิได้รับประโยชน์ในการจำยอมไปโอนขายให้แก่ นาย ค. หรือไปจำนองไว้กับนาย ค.ไม่ได้ เพราะเป็นการแยกการจำยอมกับสามยทรัพย์สินออกจากกัน

การแบ่งแยกการทรัพย์สินและสามทรัพย์สิน มาตรา 1394, มาตรา 1395

มาตรา 1394 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกการทรัพย์สิน ท่านว่าการจำยอมยังคงมีอยู่แก่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใดการจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ ท่านว่าเจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากการจำยอมได้”

ตามมาตรานี้เป็นกรแบ่งแยกการทรัพย์สิน โดยหลักแล้วถึงแม้การทรัพย์สินจะถูกแบ่งแยกออกไปอย่างไรก็ตาม การจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนในที่แบ่งแยกออก แต่ถ้าเมื่อแบ่งแยกการทรัพย์สินออกเป็นส่วนๆ แล้วส่วนใดปลดพ้นจากการจำยอม เช่น การจำยอมเป็นทางเดินอยู่ทางทิศใต้ เมื่อแบ่งการทรัพย์สินระหว่างนาย ก. กับนาย ข. นั้น นาย ก. ได้ทางทิศเหนือ นาย ข. ได้ทางทิศใต้ ฉะนั้น ส่วนของนาย ก. ไม่ติดการจำยอมไป นาย ก. จึงมีสิทธิตามมาตรา 1394 ที่จะให้พ้นจากการจำยอมนั้นได้ แต่เป็นเพียงสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอมเท่านั้นไม่ใช่ว่าพอแบ่งการทรัพย์สินเมื่อไร ส่วนที่ไม่ถูกการจำยอมจะหลุดพ้นไปเองโดยอัตโนมัติ เป็นแต่เพียงสิทธิขอให้พ้นจากการจำยอมถ้าในส่วนใดการจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพราะถึงแม้จะแบ่งการทรัพย์สินไปแล้วไม่ว่าส่วนที่แบ่งจะยังติดการจำยอมหรือไม่ การจำยอมก็ยังครอบงำหมดทุกส่วนของการทรัพย์สินเสมอ และถึงแม้จะแบ่งแล้วก็ตาม ส่วนที่พ้นจากการจำยอม แต่เจ้าของส่วนนั้นยังไม่ได้ขอให้พ้นจากการจำยอม การจำยอมก็ยังอยู่ตลอดไป และถ้ามีการโอนต่อไปการจำยอมก็ยังติดติดไปด้วย ถ้าการจำยอมนั้นไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับถึงบุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ถ้าการจำยอมนั้นจดทะเบียนไว้และไม่ขอให้พ้นจากการจำยอมก็ยังคงผูกพันผู้รับโอนต่อไปการขอให้พ้นจากการจำยอมต้องปฏิบัติตามมาตรา 1301 และ 1299 วรรคแรก คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะการจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งจึงได้ยื่นถึงภายนอกได้ เช่น นาย ก. มีสิทธิเดินผ่านที่ดินการจำยอมของนาย ข. ต่อมา นาย ข. โอนขายที่ดินนั้นให้กับนาย ค. และนาย ง. ส่วนของนาย ง. นั้นพ้นจากการจำยอมแต่นาย ง. ไม่ได้บอกขอให้พ้นจากการจำยอม และจดทะเบียนรับการจำยอมเสีย ต่อมา นาย ค. ได้ซื้อที่ดินนั้นจากนาย ง. นาย ค. จะอ้างว่าที่ดินส่วนของนาย ง. นั้นพ้นจากการจำยอมไปแล้วไม่ได้ หรือนาย จ. ได้มาซื้อที่ดินจากนาย ง. นาย จ. จะอ้างว่าที่ดินนั้นพ้นจากการจำยอมไปแล้วไม่ได้เช่นเดียวกัน แต่เมื่อได้รับโอนมาเป็นเจ้าของก็มีสิทธิที่จะเรียกให้พ้นจากการจำยอมนั้น ฉะนั้น สิทธิตามมาตรา 1394 นี้ ยังตกทอดไปยังผู้รับโอนส่วนที่แบ่งนั้นด้วย การแบ่งแยกการทรัพย์สินนั้นไม่ว่าจะโดยจำหน่ายโอนตามสัญญาซื้อขายหรือโดยทางมรดก หรือแบ่งโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ แต่ต้องหมายถึงการแบ่งแยกส่วนโดยมีเจ้าของต่างบุคคลกันในแต่ละส่วนไม่ใช่การแบ่งส่วนทำประโยชน์แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยังเป็น

เจ้าของเดิมอยู่ เพราะการจำยอมเมื่อเกิดขึ้นในภารยทรัพย์ใดแล้วยอมถึงว่าครอบงำหมดทุก ส่วนของภารยทรัพย์นั้น

มาตรา 1395 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ ท่านว่าภารยจำยอมยังคงมี อยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าภารยจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดไซ้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากภารยจำยอมอัน เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ได้”

ตามมาตรานี้เป็นการแบ่งแยกสามยทรัพย์แต่มาตรา 1394 เป็นการแบ่งแยกภารยทรัพย์ ซึ่งการแบ่งแยกทั้ง 2 มาตรานี้ มีความหมายเช่นเดียวกัน และถึงแม้สามยทรัพย์จะถูกแบ่งแยก ไปแล้วก็ตาม ประโยชน์ในภารยจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อทุกส่วนของสามยทรัพย์ที่แยกออกไปการ แบ่งแยกไม่ทำให้ภารยจำยอมสิ้นไป เพียงแต่ถ้าเมื่อแบ่งสามยทรัพย์แล้ว สามยทรัพย์บางส่วนไม่ ได้ใช้ภารยจำยอมหรือใช้ไม่ได้โดยรูปการ เจ้าของภารยทรัพย์มีสิทธิขอให้พ้นจากภารยจำยอมอัน เกี่ยวกับสามยทรัพย์ส่วนที่แยกออกไปนั้นได้ เช่น นาย ก. และ นาย ข. เป็นเจ้าของสามยทรัพย์ ร่วมกัน ตกกลงแบ่งที่ดินนั้นคนละส่วน ถ้าทั้งส่วนที่แบ่งไปนั้นยังคงใช้ภารยจำยอมนั้นได้อยู่ ภารยจำยอมก็ยังมีประโยชน์แก่ทั้งสองส่วน จะขอให้ปลดภารยจำยอมออกจากส่วนใดส่วนหนึ่งมิ ได้แต่ถ้าส่วนของคนใดคนหนึ่งเช่นของนาย ก. ปิดกันส่วนของนาย ข. ซึ่งจะใช้ภารยจำยอมไม่ได้ โดยสภาพแล้ว ถือว่าส่วนของนาย ข. ไม่ได้รับประโยชน์ในภารยจำยอมอีกต่อไปแล้ว เจ้าของ ภารยทรัพย์มีสิทธิขอให้พ้นจากภารยจำยอมเสียก็ได้ และเป็นสิทธิที่เจ้าของภารยจำยอมจะกระทำ เช่นเดียวกับมาตรา 1394 และจำต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตามมาตรา 1301 เช่นเดียวกับ มาตรา 1394 จึงจะใช้ยื่นถึงบุคคลภายนอกได้ กรณีเจ้าของภารยทรัพย์ไม่ขอให้พ้นจากภารย จำยอมหรือไม่ได้ไปจดทะเบียนระงับภารยจำยอมส่วนนั้นเสีย ถ้ามีบุคคลภายนอกอย่างเช่นใน ตัวอย่างข้างต้น ถ้านาย ข. ขายที่ดินส่วนนั้นไปให้กับนาย ก. โดยนาย ก. เข้าเป็นเจ้าของคน เดียวกันเสียแล้วนั้น เจ้าของภารยทรัพย์จะขอให้พ้นจากภารยจำยอมไม่ได้

มาตรา 1396 บัญญัติว่า “ภารยจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มา หรือใช้อยู่ ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มาหรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน”

หลักในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมนั้น เจ้าของรวมทุกๆ คนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็น กรรมสิทธิ์รวมอยู่ในทุกๆ ส่วน ซึ่งแบ่งแยกไม่ได้ว่าใครมีสิทธิในส่วนไหน เพราะถ้าแบ่งแยกได้ แล้วไม่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวม ฉะนั้น ถ้าเจ้าของรวมในทรัพย์สินซึ่งเป็นสามยทรัพย์นั้นได้

การจำยอมไป ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมายทางใดก็ตาม เจ้าของรวมคนอื่นๆ ต้องได้รับประโยชน์ด้วยแม้จะไม่ได้การจำยอมนั้น เช่น ก., ข., ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง ก. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งเข้าไปตักน้ำในที่ดินของ ง. มาใช้ในที่ดินตลอดมา จนได้การจำยอมโดยอายุความปรับักษ์ แม้ ข., ค. จะไม่ได้เข้าไปตักน้ำในบ่อนั้นใช้ด้วยก็ตาม แต่เมื่อเป็นการจำยอมเพื่อประโยชน์ของสามทรัพย์แล้ว ข., ค. ก็ได้รับประโยชน์ในการจำยอมนั้นด้วยและแม้ว่าเดิมยังไม่ได้เข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกันและได้การจำยอมมาแล้ว หรือได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นเพื่อจะให้ได้การจำยอมมาแต่ยังไม่ครบ 10 ปี ตามอายุความปรับักษ์ก็ตาม ต่อมาได้กลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในภายหลังมาตรา 1396 นี้ก็ยังใช้บังคับได้ เช่น นาย ก. ได้ใช้สอยโดยมีเจตนาเพื่อให้ได้การจำยอมในทางเดินผ่าน ต่อมา นาย ข. และ นาย ค. ได้เข้ามา ร่วมกันเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับนาย ก. เมื่อนาย ข. และ นาย ค. เข้ามาเป็นเจ้าของร่วมจึงมีสิทธิที่จะร่วมใช้สอยเพื่อให้ได้ไปซึ่งการจำยอมโดยอายุความปรับักษ์เช่นเดียวกับนาย ก. ด้วย

การระงับสิ้นไปแห่งการจำยอม

ตามมาตรา 1397-1400 ได้บัญญัติในเรื่องการระงับสิ้นไปซึ่งการจำยอมไว้โดยตรงและนอกจากนี้การจำยอมซึ่งได้มาโดยนิติกรรมอาจกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา นั้นการจำยอมก็สิ้นไปเองโดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็อีกตามมาตรา 1301 แต่จะต้องจดทะเบียนกำหนดระยะเวลาไว้ด้วย กำหนดระยะเวลาถ้าไม่ได้จดทะเบียนไว้จะใช้บังคับไปถึงบุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ถ้าเดิมไม่ได้กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดเอาไว้ต่อมามากลงกันภายหลังต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1301 และมาตรา 1299 วรรคแรก ฉะนั้นการจำยอมที่เกิดโดยนิติกรรมนั้นอาจตกลงกันให้การจำยอมสิ้นไปได้โดยแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาแต่จะใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อได้ปฏิบัติตาม มาตรา 1301 และมาตรา 1299 คือจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจำยอมซึ่งได้มาโดยอายุความปรับักษ์หรือโดยผลของกฎหมาย เจ้าของสามทรัพย์และเจ้าของการยทรัพย์อาจมาตกลงทำสัญญากันภายหลังให้สัญญาสิ้นสุดลงเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน และนอกจากนี้การจำยอมอาจสิ้นไปตามมาตรา 1394 และ 1395 ตามที่ได้อธิบายไว้แต่ต้นแล้ว

การจำยอมสิ้นไปตามมาตรา 1397 ถึง 1400

มาตรา 1397 “ถ้าการยทรัพย์หรือสามทรัพย์สลายไปทั้งหมด ท่านว่าการจำยอม ย่อมสิ้นไป”

เนื่องจากการจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ฉะนั้น ถ้าวัตถุแห่งสิทธิที่รองรับเป็นทรัพย์สินสิ้นสลายไปทั้งหมด สิทธินั้นย่อมสิ้นไป เมื่อการทรัพย์สินสลายไปทั้งหมด การจำยอมก็ย่อมสิ้นไปด้วย ซึ่งหมายความถึงส่วนที่ติดการจำยอมทั้งหมดสลายไปไม่จำเป็นต้องสลายไปหมดทั้งแปลง เช่น การจำยอมเป็นทางเดินต่อมาทางเดินนั้นได้ถูกน้ำเซาะพังทลายไปหมด แต่ถ้การจำยอมยังไม่สลายไปทั้งหมดยังมีส่วนที่จะให้สามยทรัพย์สินใช้ประโยชน์ได้อีกเช่น ถ้ทางนั้นเป็นทางที่รถยนต์วิ่งได้ ต่อมาถูกน้ำเซาะพังจนแคบลง แต่ก็ยังใช้เป็นทางเดินได้ การจำยอมก็ยังคงมีอยู่ ส่วนกรณีสามยทรัพย์สินสลายไปต้องสลายไปทั้งหมด ถ้สลายไปแต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ยังคงมีอยู่ไม่หมดไปทั้งหมดแล้ว และส่วนที่เหลือนั้นยังคงได้รับประโยชน์จากการจำยอมอยู่แล้วก็ต้องถือว่าการจำยอมยังไม่สิ้นไป ในกรณีที่การจำยอมสลายไปเพียงบางส่วนเจ้าของสามยทรัพย์สินมีสิทธิเข้าทำการรักษาซ่อมแซมการจำยอมได้ตามมาตรา 1391 และถ้สามยทรัพย์สินที่สลายไปเพียงบางส่วนนั้นถ้ได้รับการซ่อมแซมแล้ว ส่วนที่ซ่อมแซมขึ้นใหม่นั้นก็ยังคงมีสิทธิในการจำยอมนั้นด้วย

การสลายไปไม่ว่าสามยทรัพย์สินหรือการยทรัพย์สินตามมาตรา 1397 ต้องเป็นการสลายไปโดยธรรมชาติ แต่ถ้สลายไปโดยความจงใจของบุคคลใดการจำยอมนั้นย่อมไม่สิ้นสุดไป เช่น เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นการยทรัพย์สินซึ่งอยู่ริมน้ำไม่ต้องการให้ที่ดินติดการจำยอม จึงขุดดินที่เป็นการจำยอมริมแม่น้ำนั้นให้พังลงน้ำไป เช่นนี้ถือว่าการจำยอมไม่สิ้นไป เจ้าของสามยทรัพย์สินมีสิทธิที่จะรักษาทำการทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้ใช้การจำยอมได้เหมือนเดิมตามมาตรา 1391 และอาจจะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ตามมาตรา 1390

มาตรา 1398 “ถ้การยทรัพย์สินและสามยทรัพย์สินตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมก็ได้ ถ้ยังมีได้เพิกถอนทะเบียนใช้การจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก”

หลักในเรื่องการจำยอมนั้น เจ้าของการยทรัพย์สินและเจ้าของสามยทรัพย์สินต้องเป็นของเจ้าของต่างคนกัน ฉะนั้น ถ้สามยทรัพย์สินและการยทรัพย์สินกลายเป็นของเจ้าของคนเดียวกันแล้วเจ้าของก็มีสิทธิตามมาตรา 1389 ที่จะขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมได้ แต่มิใช่ว่าถ้รวมกันเป็นของบุคคลเดียวกันแล้วการจำยอมจะสิ้นไป ตามมาตรา 1389 นี้เป็นแต่เพียงสิทธิที่จะขอเพิกถอนทางทะเบียนได้เท่านั้น และการตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันนั้นจะเป็นโดยผลทางกฎหมายหรือโดยทางนิติกรรมก็ได้ หรือแม้แต่การครอบครองปรปักษ์สามยทรัพย์สินหรือ

ภารยทรัพย์ซึ่งทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ก็ตามเช่นนาย ก.เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นภารยทรัพย์และนาย ข.ซึ่งเป็นลูกชายของนาย ก.เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเมื่อนาย ก. ดาย ภารยทรัพย์ตกได้กับนาย ข. โดยทางมรดก เช่นนี้นาย ข.ก็มีสิทธิที่จะขอเพิกถอนทางทะเบียนได้ หรือนาย ข.ได้ซื้อที่ดินภารยทรัพย์นั้น สามยทรัพย์และภารยทรัพย์ได้กลายเป็นของเจ้าของคนเดียวกันโดยนิติกรรมก็มีสิทธิขอเพิกถอนทางทะเบียนเช่นเดียวกัน หรือนาย ก.เป็นเจ้าของ สามยทรัพย์ได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินภารยทรัพย์จนได้กรรมสิทธิ์เช่นนี้ นาย ก.ก็มีสิทธิขอให้ เพิกถอนการจำยอมได้และถ้าการจำยอมไม่ว่าจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยอายุความปรปักษ์แล้ว ถ้าได้จดทะเบียนการจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การขอเพิกถอนการจำยอมต้องเพิกถอน ทางทะเบียนด้วยมิฉะนั้นจะชั้ยันต่อบุคคลภายนอกมิได้ และการที่สามยทรัพย์และภารยทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันนั้นต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์มิใช่ได้มาด้วยสิทธิอย่างอื่นเช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน เช่นนาย ก.เจ้าของสามยทรัพย์ทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งสิทธิเหนือ พื้นดินในภารยทรัพย์นาย ก.ก็ไม่มีสิทธิขอเพิกถอนการจำยอมได้ และการตกเป็นของเจ้าของ คนเดียวกันต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายเช่นนาย ก.เจ้าของสามยทรัพย์ขายที่ดินให้กับนาย ข.เจ้า ของภารยทรัพย์โดยนิติกรรมเป็นโมฆะหรือโมฆียะแล้วถูกบอกล้างหรือความจริงแล้วนาย ก.มิ ใช่ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์นั้นเช่นนี้ นาย ข.ไม่มีสิทธิขอเพิกถอนการจำยอม นั้นได้ ได้กล่าวแล้วว่าเป็นสิทธิที่จะขอให้เพิกถอนการจำยอมเท่านั้นมิใช่ทำให้การจำยอมระงับ ไปเอง และการเพิกถอนนั้นจะต้องจดแจ้งลงในทะเบียนด้วยจึงจะชั้ยันต่อบุคคลภายนอกได้ จึง เป็นสิทธิของเจ้าของการจำยอมที่จะขอเพิกถอนหรือไม่ก็ได้ เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของภารยทรัพย์ ต่อมาได้ซื้อที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์นั้นจากนาย ข. แต่ก็มีได้ขอเพิกถอนทางทะเบียนแต่ประการ ใด ถ้านาย ก.โอนขายสามยทรัพย์หรือภารยทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่งให้กับนาย ค.ไปโดยยังมีได้ เพิกถอนการจำยอมนั้น นาย ค.ซึ่งเป็นเจ้าของภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์คนใหม่นั้นก็ไม่มี สิทธิขอเพิกถอนการจำยอมนั้นได้ ถ้านาย ค.รับโอนภารยทรัพย์ไปจะขอเพิกถอนการจำยอมไม่ ได้ และถ้านาย ค.รับโอนสามยทรัพย์ไป นาย ค.ก็สามารถใช้สิทธิในการจำยอมนั้นได้ และนอก จากนี้เมื่อนาย ก.กลายเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียวตามมาตรา 1398 แต่ยังไม่ได้เพิกถอนการจำยอม ทางทะเบียนต่อมา นาย ก.ได้ให้นาย ง.เช่าสามยทรัพย์นั้น แม้นาย ง.จะเป็นเพียงผู้เช่าไม่ใช่ เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ตาม นาย ง.ก็ยังมีสิทธิใช้การจำยอมนั้นได้ เพราะถือว่าการจำยอมยังคงมี อยู่ในส่วนของบุคคลภายนอก เพราะถือว่าผู้เช่าเป็นบุคคลภายนอกด้วย

มาตรา 1399 “การจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปีทำนว่ายอมสิ้นไป”

การจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยหลักแล้วทรัพย์สินมีลักษณะคงทนถาวรไม่สิ้นไปโดยการไม่ใช้เหมือนบุคคลสิทธิ แต่ตามมาตรา 1399 นี้ได้บัญญัติเฉพาะว่าการจำยอมนั้นสิ้นไปโดยการไม่ใช้ 10 ปีได้ เพราะการจำยอมนั้นเป็นทรัพย์สินที่จำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์ และการจำยอมบัญญัติขึ้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น ถ้าหมดประโยชน์หรือไม่มีประโยชน์ต่อไปแล้วก็ควรให้สิ้นไป การที่ไม่ใช้การจำยอมที่จะทำให้การจำยอมสิ้นไปนั้นต้องไม่ใช้ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ไม่ว่าจะไม่ใช้การจำยอมเพราะไม่อาจใช้ได้ เช่น ทางเดินนั้นน้ำท่วมหรือบ่อน้ำนั้นน้ำแห้งไป หรืออาจจะเป็นการสมครใจไม่ใช้เอง เช่นมีทางเดินใหม่ที่สะดวกกว่าหรือมีน้ำปะปาใช้แล้วจึงไม่จำเป็นต้องใช้น้ำในบ่อที่อยู่ในการยทรัพย์สินอีกต่อไป การไม่ได้ใช้การจำยอมนั้นต้องเป็นการไม่ได้ใช้การจำยอมทั้งหมดทุกส่วน ไม่ใช่บางส่วนยังใช้ได้บางส่วนเท่านั้นที่ใช้ไม่ได้ เช่นทางเดินน้ำท่วมเพียงบางส่วนแต่ส่วนที่ไม่ท่วมยังคงเดินได้เช่นนี้ถือว่า การจำยอมนั้นยังไม่สิ้นไป การไม่ได้ใช้ติดต่อกัน 10 ปี โดยติดต่อกันนั้นไม่จำเป็นว่าไม่ได้ใช้ตลอดเวลา ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ว่าการจำยอมนั้นมีลักษณะอย่างไร เช่น ได้การจำยอมในการเดินผ่านไปทำนา ซึ่งในแต่ละปีจะใช้ทางเดินนั้นเพียงฤดูเก็บเกี่ยวคราวเดียวเช่นนี้ ถ้าน้ำท่วมทางเดินจนใช้ไม่ได้เลยในฤดูเก็บเกี่ยวหรือทำนาเป็นเวลา 10 ปีติดต่อกันการจำยอมก็สิ้นไป หรือน้ำท่วมปีหนึ่งพอปีต่อไปน้ำก็ลดใช้เส้นทางผ่านได้ อายุความก็สะดุดหยุดลงจนกว่าจะท่วมในฤดูที่จะต้องใช้ทางนั้นทุกปีจนครบ 10 ปี การจำยอมจึงจะสิ้นไป

มาตรา 1399 นี้ นำเอาบัญญัติเรื่องอายุความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ แต่ระยะเวลา 10 ปี นี้ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ฉะนั้นศาลจึงยกขึ้นเองได้ อายุความเริ่มนับเมื่อไม่ใช้การจำยอมนั้น ถ้าไม่ใช้การจำยอมนั้นครบ 10 ปีแล้วจะกลับมาใช้การจำยอมนั้นใหม่ไม่ได้ ถือว่าการจำยอมสิ้นไปแล้ว แต่ถ้ายังไม่ครบ 10 ปี ได้กลับมาใช้ใหม่ อายุความที่ขาดการใช้การจำยอมเป็นอันสะดุดหยุดลง และการสิ้นไปโดยการไม่ใช้ตามมาตรา 1399 นี้ หากเป็นการจำยอมที่ปรากฏทางทะเบียนไม่ว่าจะได้มาโดยอายุความปรบักษ์และได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแล้ว หรือได้มาโดยนิติกรรมก็ตาม การสิ้นไปจะต้องไปเพิกถอนระงับทางทะเบียนด้วยจึงจะใช้ยันกับบุคคลภายนอกได้ เพราะถือว่าเป็นการระงับซึ่งทรัพย์สินอย่างหนึ่ง

คำพิพากษฎีกาที่ 178/2506 ทางซึ่งเคยตกเป็นภาระจำยอมขนาดให้เกวียนผ่านเข้าออกได้ แต่เจ้าของภาระทรัพย์สินได้ปลูกสร้างเบียดทางจนเกวียนผ่านเข้าออกไม่ได้มา 15-16 ปีแล้ว คงใช้แต่เป็นทางคนเดิน ดังนี้ ภาระจำยอมในส่วนที่ใช้เกวียนผ่านเข้าออกได้ยอมสิ้นไปตาม

มาตรา 1399 คงเหลือแต่ส่วนที่ใช้เป็นทางคนเดิน ฉะนั้น แม้ต่อมาจะรื้อสิ่งปลูกสร้างและมีการใช้เป็นทางเวียนกันใหม่อีกเพียง 3 ปี ก็ไม่ทำให้การจำยอมกลับมีขึ้นอีกได้ตามมาตรา 1400 หรือมาตรา 1401

การวินิจฉัยว่าการจำยอมสิ้นไปโดยอายุความเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอายุความได้สิทธิและเสียสิทธิในการจำยอม ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โดยตรง

คำพิพากษาฎีกาที่ 721/2518 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนับเวลาที่เจ้าของเดิมเดินผ่านที่ดินติดต่อกันเพื่อได้การจำยอมเหนือที่ดินนั้นได้ ถ้าเลิกใช้หากกลับมาใช้ใหม่ไม่ถึง 10 ปี ยังไม่ได้รับการจำยอมการกลับมาเยี่ยมบ้านเดือนละ 2-3 ครั้งไม่เป็นการใช้ทางพิพาท

มาตรา 1400 “ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไฉริ ท่านว่าการจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไฉริ ท่านว่าการจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีกแต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน

ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับการอันตกอยู่แก่การยทรัพย์แล้ว ประโยชน์นั้นน้อยนักไฉริ ท่านว่าเจ้าของการยทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”

ท่านศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร กล่าวว่า 1400 นี้ เป็นแต่เพียงทำให้การจำยอมนั้นสะดุดหยุดอยู่ชั่วคราวเท่านั้น ไม่สิ้นไปทีเดียว ฉะนั้น ตามมาตรานี้แม้จะกล่าวว่าให้การจำยอมสิ้นไปก็ตามแต่ก็ยังอยู่ในอายุความตามมาตรา 1399 ด้วย ได้กล่าวแล้วว่า การจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1387 และเนื่องจากการจำยอมนั้นเป็นทรัพย์สินที่ติดรอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น ถ้าการจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์แล้วก็ไม่ควรให้การจำยอมนั้นคงมีอยู่ต่อไป ในมาตรานี้ก็เป็นการสิ้นการจำยอมนั้นหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์แล้ว ตามปกติถ้าหมดประโยชน์ไม่ใช้ภายใน 10 ปีนี้ ถือว่าการจำยอมสิ้นไป (มาตรา 1399)

การสิ้นไปตามมาตรา 1399 ต้องครบ 10 ปี การจำยอมถึงจะสิ้นไป แต่มาตรา 1400 นี้ ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์เมื่อใด การจำยอมก็สิ้นไปทันที ไม่ต้องรอเวลาถึง 10 ปีเช่นในมาตรา 1399 แต่ถ้ามีทางที่จะกลับมาใช้การจำยอมนั้นใหม่ได้อีกภายในระยะเวลา 10 ปี ก็สามารถกลับมาใช้การจำยอมนั้นได้ใหม่ เช่น ก.ใช้ทางการจำยอมเดินผ่านไปทำนาทุกฤดูทำ

นา ต่อมา ก.ได้เลิกทำนาเสีย การเดินนั้นก็หมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์แล้ว หรือถ้าเดิมใช้ทางเดินเข้าออกผ่านภารยทรัพย์สู่ถนนใหญ่ แต่ต่อมาได้มีถนนตัดผ่านสามยทรัพย์แล้ว ทางการจำยอมนั้นก็เป็อันหมดประโยชน์ไป เมื่อการจำยอมหมดประโยชน์อายุความก็เริ่มนับภายในกำหนด 10 ปี แต่ถากลับมามีประโยชน์อีกเมื่อใด อายุความในการไม่ใช้ก็เป็นอันสะดุดหยุดลงทันที ถ้าการกลับมีประโยชน์ขึ้นมาใหม่นั้นเลยระยะเวลา 10 ปี หลังจากการจำยอมนั้นหมดประโยชน์แล้วก็จะใช้การจำยอมนั้นอีกไม่ได้

ข้อแตกต่างระหว่างมาตรา 1400 กับมาตรา 1399 นั้น มาตรา 1400 เมื่อการจำยอมหมดประโยชน์เมื่อใด การจำยอมย่อมสิ้นไปทันที แต่มาตรา 1399 นั้น ต้องรอระยะเวลา 10 ปี การจำยอมจึงจะสิ้นไป

การหมดประโยชน์ตามมาตรา 1400 นี้ อาจจะหมดประโยชน์เพราะเหตุการณ์ภายนอก เช่น น้ำท่วมใช้ทางเดินไม่ได้ หรือน้ำแห้งบ่อไม่มีน้ำใช้หรือที่ดินนั้นถูกบังคับเวนคืน หรือเจ้าของภารยทรัพย์ได้แสดงเจตนาเวนคืนโดยสมัครใจให้แก่แผ่นดิน หรือหมดประโยชน์เนื่องจากตัวสามยทรัพย์เอง เช่นที่ดินซึ่งเคยทำนา ต่อมาได้เลิกทำนาเสีย หรือเคยใช้น้ำจากบ่อ แต่ต่อมามีน้ำประปาใช้หรือได้ขุดบ่อใช้น้ำในสามยทรัพย์นั่นเอง

มาตรา 1400 วรรค 2 บัญญัติว่า ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับภาระอันตกอยู่แก่ภารยทรัพย์แล้ว ประโยชน์นั้นน้อยนักไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”

ตามวรรค 2 การจำยอมยังคงมีประโยชน์ต่อสามยทรัพย์อยู่บ้าง เช่น ถึงแม้จะมีน้ำประปาใช้แล้ว หรือขุดบ่อน้ำใช้เอง แต่ก็ยังมาใช้น้ำในบ่อซึ่งเป็นการจำยอมในภารยทรัพย์อยู่บ้างเป็นบางครั้งคราว จึงต้องเปรียบเทียบระหว่างประโยชน์ที่ยังได้ใช้อยู่บ้างกับภาระที่ภารยทรัพย์นั้นได้รับโดยดูจากข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป เช่นถ้าน้ำประปาหยุดไหลเมื่อใดจึงจะไปใช้น้ำในบ่อซึ่งอยู่ในที่ภารยทรัพย์สักหนหนึ่ง เจ้าของภารยทรัพย์จะนำที่ดินซึ่งตั้งบ่อน้ำเอาไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นก็ไม่ได้ เพราะหลักการจำยอมเป็นทรัพย์สินที่จำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์ และต้องให้การจำยอมคงไว้เพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์ซึ่งตามมาตรา 1390 จะทำให้เสื่อมความสะดวก หรือทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดลงไม่ได้ เมื่อเปรียบเทียบระหว่างประโยชน์ของสามยทรัพย์กับภารยทรัพย์ต้องรับภาระอยู่ ปรากฏว่าประโยชน์ที่ได้รับนั้นน้อยมาก เจ้าของภารยทรัพย์มีสิทธิที่จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทนซึ่งเป็นสิทธิของเจ้าของภารยทรัพย์จะขอหรือไม่ก็ได้ การขอให้พ้นจากการจำยอมนั้น หมายถึงการขอให้การจำยอมระงับไปอาจจะขอให้การจำยอมระงับทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนก็ได้

และการขอให้พ้นจากการจำยอมถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจึงต้องจดทะเบียนเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงมิฉะนั้นจะใช้ยื่นบุคคลภายนอกมิได้ตามมาตรา 1299 และ 1301 การขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือบางส่วนได้ต่อเมื่อได้ใช้ค่าทดแทน แต่ถ้าคู่กรณีตกลงกันแตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ได้ ซึ่งก็ต้องถือหลักเคารพเจตนาของคู่สัญญาเป็นสำคัญ ค่าทดแทนนั้นต้องแล้วแต่จะตกลงกัน ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ต้องให้ศาลเป็นผู้ตัดสิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 801/2510 ที่ดินแปลงหนึ่งๆ นั้น แม้จะมีทางออกทางอื่นได้แล้วก็ตาม อาจก่อให้เกิดทางภาระจำยอมทางอื่นอีกได้ และที่ดินที่มีทางออกเป็นภาระจำยอมอยู่แล้ว แม้มีทางออกทางอื่นอีกก็ไม่ทำให้ทางภาระจำยอมที่มีอยู่แล้วสิ้นไป

มาตรา 1401 บัญญัติว่า “ภาระจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ตามมาตรา 1401 เป็นเรื่องให้นำบทบัญญัติในเรื่องอายุความได้สิทธิในลักษณะ 3 คือ เรื่องการครอบครองมาใช้กับการได้ภาระจำยอมโดยอนุโลมเช่นเรื่องอายุความครอบครองปรปักษ์ (มาตรา 1382) การโอนการครอบครอง (มาตรา 1385) การขาดการยึดถือ (มาตรา 1384 และมาตรา 1377) และยังมีข้อสันนิษฐานที่เป็นคุณในเรื่องการครอบครองซึ่งนำมาใช้ในมาตรา 1382 ได้ก็สามารถนำมาใช้กับบทบัญญัติเรื่องการได้ภาระจำยอมโดยอายุความได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 178/2506 ทางซึ่งเคยตกเป็นภาระจำยอมขนาดให้เกวียนผ่านเข้าออกได้ แต่เจ้าของภารยทรัพย์ได้ปลูกสร้างเบียดทางจนเกวียนผ่านเข้าออกไม่ได้มา 15-16 ปีแล้ว คงใช้แต่เป็นทางคนเดิน ดังนี้ ภาระจำยอมในส่วนที่ใช้เกวียนผ่านเข้าออกได้ย่อมสิ้นไปตามมาตรา 1399 คงเหลือแต่ส่วนที่ใช้เป็นทางคนเดิน ฉะนั้น แม้ต่อมาจะรื้อสิ่งปลูกสร้างและมีการใช้เส้นทางเกวียนกันใหม่อีกเพียง 3 ปี ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมกลับมีขึ้นอีกได้ตามมาตรา 1400 หรือ 1401

การวินิจฉัยว่าภาระจำยอมสิ้นไปโดยอายุความเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอายุความได้สิทธิและเสียสิทธิในการจำยอม ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โดยตรง