

## บทที่ 5

### การรังวัดที่ดิน

มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายเกี่ยวกับ "การรังวัด" ว่าหมายถึง "การรังวัดปักเขตและทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้ง แนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน" และมาตรา 65 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง" ซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2497) ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการรังวัดไว้ดังนี้

หลักเกณฑ์และวิธีการในการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ 2 วิธี คือ

**1.แผนที่ชั้นหนึ่ง** กระทำโดยวิธีใช้กล้องธีโอดอลไลท์ (Theodolite) และเครื่องมือวัดระยะโยงยึดหลักเขต วัดง่ามมุม ภาคของทิศ หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องวัดสัญญาณดาวเทียมหรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนวณเป็นค่าพิกัดฉาก สืบเนื่องจากหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดินและคำนวณพื้นที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต<sup>(1)</sup>

**2.แผนที่ชั้นสอง** ซึ่งใช้แผนที่ระวางเป็นหลัก กระทำโดยวิธีวัดระยะเป็นมุมฉาก หรือวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ หรือโดยวิธีจากรูปถ่ายทางอากาศ และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน

ที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนด โดยคำนึงถึงภูมิประเทศและความเจริญของท้องถิ่นเป็นเครื่องประกอบด้วย

(1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 ( พ.ศ. 2544 ) ให้ใช้ข้อความข้างต้นแทนข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 6

ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ ให้ทำการรังวัดโดยมีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า กล่าวคือ ถ้าในการรังวัดครั้งแรกใช้วิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง การรังวัดใหม่ก็ต้องใช้วิธีแผนที่ชั้นหนึ่งเช่นกัน แต่ถ้าในการรังวัดครั้งแรกใช้วิธีแผนที่ชั้นสอง การรังวัดใหม่จะใช้วิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือชั้นสองก็ได้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าเส้นเขตที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นเส้นคดไปคดมา ให้เจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายทำความตกลงกำหนดเส้นเขตเสียใหม่ เพื่อให้เป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกันได้ เมื่อตกลงกันประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดไปตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ เจ้าหน้าที่รังวัดก็ดำเนินการรังวัดไปตามรูปเดิมที่คดเคี้ยวนั้น

ในการรังวัดที่ดินหรือเดินพิสูจน์สอบสวน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานจำเป็นต้องเข้าไปในที่ดิน หรือบางทีจำเป็นต้องขุดดิน ตัด รานกิ่งไม้ หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่เกิดขวางแก่การรังวัดหรือเดินพิสูจน์สอบสวน ซึ่งการกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ครั้งนี้ ผู้มีสิทธิในที่ดินอาจจะไม่ยินยอมและเกิดการขัดขวางขึ้นได้ เหตุนี้กฎหมายจึงกำหนดให้อำนาจไว้ คือ

1.มีอำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบก่อน และผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นมีหน้าที่อำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท ตามมาตรา 108 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

"เวลากลางวัน" หมายถึง เวลาตั้งแต่พระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตก

2.มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ลงได้ตามความจำเป็น

3.มีอำนาจที่จะขุดดิน ตัด รานกิ่งไม้ หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่เกิดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ให้ระลึกถึงการที่จะให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายน้อยที่สุด<sup>(2)</sup>

---

(2) มาตรา 66 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

หลักหมายเขตที่ดิน หรือหมุดหลักฐานการแผนที่ เป็นสิ่งที่พนักงานเจ้าหน้าที่ทำไว้เพื่อประโยชน์ในการออกโฉนดที่ดิน ฉะนั้น ถ้าผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานดังที่กล่าว ย่อมมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือทั้งปรับทั้งจำตามมาตรา 109 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน<sup>(3)</sup>

### กรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือถอดถอน หลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่

บางครั้งอาจจะมีบุคคลหนึ่งบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดสร้างลงไว้ในที่ดิน เช่น มีความจำเป็นต้องปรับพื้นที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารบ้านเรือน เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ ให้ยื่นคำร้องเพื่อขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ภายใน 15 วันนับจากทราบคำสั่งไม่อนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาและสั่งการภายใน 60 วันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือเป็นที่สุด

ถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่สั่งภายในกำหนด 60 วัน กฎหมายให้ถือว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตให้เจ้าของที่ดินผู้ยื่นอุทธรณ์ ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือถอดถอนหลักหมายเขตที่ดินหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ในที่ดินแปลงนั้นได้ตามที่ยื่นคำขอ<sup>(4)</sup>

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตหรือถือว่าอนุญาตแล้ว ช่างแผนที่ของกรมที่ดินจะต้องเป็นผู้ออกไปถอดถอน เคลื่อนย้ายเอง เพื่อ

(3) มาตรา 67 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(4) มาตรา 68 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

### กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวาง

ที่ดินที่ได้มีการทำแผนที่ระวางไว้แล้ว บางกรณีเจ้าพนักงานที่ดินอาจจะเห็นเป็นการสมควรที่จะให้มีการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางอีกทีหนึ่ง เพราะแผนที่ระวางเหล่านี้เมื่อทำไว้นานๆ อาจจะมีการคลาดเคลื่อนได้ หรือการรังวัดทำแผนที่ได้ทำมาเป็นเวลานาน สมควรที่จะได้ทำใหม่อีกครั้งหนึ่ง

ก่อนการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวาง ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน การประกาศให้ทำเป็นหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินที่จะทำการสอบเขต เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ นอกจากนี้ยังจะต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของตน ผู้ที่ฝ่าฝืนไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดหรือไม่ตั้งตัวแทนมารังวัด ย่อมมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท ตามมาตรา 107 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เจ้าของที่ดินต้องส่งโฉนดที่ดินฉบับเดิมคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจัดการทำลายเสีย<sup>(5)</sup>

### ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน หรือประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไปทำการรังวัดให้

---

(5) มาตรา 69 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ในการรังวัดสอบเขตหรือตรวจสอบเนื้อที่ ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องได้ลงชื่อรับรองแนวเขต ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ใช่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น ตัดแบ่งเนื้อที่ดินให้กันโดยไม่ต้องจดทะเบียนการโอน เป็นต้น

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง และ ณ ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ กิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินแห่งละฉบับ พร้อมกับส่งหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือถ้าสอบถามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงก็ให้ส่งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน

ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามีได้นำทำการรังวัดรุกกล้าที่ดินข้างเคียง และยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ในการรังวัดสอบเขต ถ้าปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้สอบสวน ไกล่เกลี่ย ไม่ใช่สอบสวนเปรียบเทียบ ในการไกล่เกลี่ย ให้ถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่การตกลงกันนี้จะต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ถ้าหากตกลงกันไม่ได้ ให้แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 90 วันนับแต่วันที่รับแจ้ง ผู้ที่จะฟ้องศาลก็คือผู้ที่ขอสอบเขตที่ดินหรือขอตรวจสอบเนื้อที่นั่นเอง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินหรือจะตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมยกเลิกคำขอได้

ถ้ามีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 90 วัน และศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินก็จะดำเนินการไปตามคำพิพากษาของศาล<sup>(6)</sup>

### อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการรังวัด

เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด กฎหมายได้ให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการ

1. เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน

2. เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน<sup>(7)</sup>

ถ้าผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ย่อมมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท ตามมาตรา 107 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

---

(6) มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497  
กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ.2521)

(7) มาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497