ทางจำเป็น คืออะไร มาตรา 1349 และ 1350 ที่ดินตาบอดทำอย่างไร ต้องจดทะเบียนไหม ค่าทดแทน และแนวคำพิพากษาศาลฎีกา

โดย เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย
บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

> เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะกรณี การพิจารณาแต่ละเรื่องต้องอาศัยข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

สาระสำคัญโดยสรุป

- ทางจำเป็นคือสิทธิตามกฎหมายของเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ ที่จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349[1] สิทธิเกิดขึ้นเองโดยผลของกฎหมาย ไม่ต้องทำสัญญาและไม่ต้องจดทะเบียน
- ที่ดินที่ติดแม่น้ำหรือคลองซึ่งยังใช้สัญจรได้ถือว่าติดทางสาธารณะแล้ว ขอทางจำเป็นไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567[2]) แต่ถ้าคลองตื้นเขินจนใช้สัญจรไม่ได้ ไม่ถือเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13874/2557[3])
- ผู้ขอต้องเลือกที่และวิธีทำทางให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุด ความสะดวกของผู้ขอฝ่ายเดียวไม่พอ ศาลฎีกาเคยพิพากษายกฟ้องเพราะผู้ขอเลือกผ่านที่ดินที่เสียหายมากกว่าทางอื่น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4907/2566[4])

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

- ผู้ใช้ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ศาลกำหนดเป็นเงินก้อนหรือเป็นรายปีก็ได้ และเจ้าของที่ดินฟ้องเรียกค่าทดแทนเป็นคดีต่างหากได้ภายในอายุความสิบปี (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567[5])
- ถ้าที่ดินตาบอดเพราะแบ่งแยกหรือแบ่งโอนจากที่ดินแปลงเดียวกัน เจ้าของเรียกทางเดินได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกกันนั้น และไม่ต้องเสียค่าทดแทน ตามมาตรา 1350[6]
- การวางท่อประปา สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ ไม่ใช่เรื่องทางจำเป็น แต่เป็นสิทธิตามมาตรา 1352[7] ซึ่งผู้ขอต้องเสนอค่าทดแทนตามสมควรก่อน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552[8])

ทางจำเป็นคืออะไร และที่ดินตาบอดหมายถึงที่ดินแบบใด

ทางจำเป็น (right of way of necessity หรือ necessary passage) คือสิทธิที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 ให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ ให้ผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ที่ดินลักษณะนี้ในภาษาที่ใช้ซื้อขายกันเรียกว่า "ที่ดินตาบอด" ทางจำเป็นไม่ใช่สิทธิที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงยกให้ด้วยความเมตตา และไม่ใช่สิทธิที่ต้องใช้มาสิบปีจึงจะได้ แต่เป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ที่กฎหมายกำหนดขึ้นทันทีที่ข้อเท็จจริงครบเงื่อนไข

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349
>
> ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้
>
> ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซร้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ
>
> ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้
>
> ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

มาตรา 1349[9] มีสี่วรรค แต่ละวรรคตอบคำถามคนละข้อ วรรคหนึ่งตอบว่าใครมีสิทธิ คือเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ วรรคสองขยายความว่าที่ดินที่มีทางออกได้ แต่ต้องข้ามสระ บึง ทะเล หรือมีที่ชันซึ่งระดับต่างกันมาก ให้ถือเสมือนถูกล้อม วรรคสามตอบว่าทางควรอยู่ตรงไหนและกว้างเท่าใด

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

คือ ต้องพอควรแก่ความจำเป็นของผู้ผ่าน และให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุด และถ้าจำเป็นผู้ผ่านสร้างถนนได้ วรรคสี่ตอบว่าใครต้องจ่ายอะไร คือผู้ผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ซึ่งจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

ศาลฎีกาย้ำหลายครั้งว่ามาตรา 1349 เป็นการจำกัดกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น จึงต้องตีความโดยเคร่งครัด ข้อความนี้ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567[10] และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546[11] ผลในทางปฏิบัติคือผู้ขอทางจำเป็นต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าที่ดินถูกล้อมจริงในขณะยื่นฟ้อง ไม่ใช่เพียงพิสูจน์ว่าทางที่ขอสะดวกกว่าทางเดิม ส่วนเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่มีสิทธิโต้แย้งทั้งเรื่องว่าที่ดินถูกล้อมหรือไม่ เส้นทางที่เสียหายน้อยที่สุดอยู่ตรงไหน ความกว้างของทาง และจำนวนค่าทดแทน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567[12]

ทางจำเป็นเป็นการจำกัดกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด ที่ดินที่อยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาถือว่าติดทางสาธารณะแล้ว แม้การสัญจรทางน้ำจะไม่สะดวกเท่าทางบก ศาลฎีกาพิพากษากลับให้ยกฟ้องที่ขอเปิดทางจำเป็น และยกคำขอค่าทดแทนของฝ่ายเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ด้วย

“ทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 เป็นการจำกัดหรือลิดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้อื่น จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด”

เส้นแบ่งระหว่างทางจำเป็นกับภาระจำยอมเป็นจุดที่ผู้ซื้อที่ดินและเจ้าของที่ดินสับสนบ่อยที่สุด ภาระจำยอมเป็นทรัพยสิทธิที่ติดอยู่กับที่ดินตามมาตรา 1387 เกิดจากนิติกรรมที่จดทะเบียนหรือจากการใช้ทางครบสิบปี ใช้ได้แม้ที่ดินจะมีทางออกอื่นอยู่แล้ว ส่วนทางจำเป็นเกิดเพราะที่ดินถูกล้อมเท่านั้น และอยู่ได้ตราบที่ยังมีความจำเป็น รายละเอียดเรื่องภาระจำยอมอยู่ในหน้า ภาระจำยอม หน้านี้อธิบายเฉพาะทางจำเป็นและข้อพิพาทเรื่องที่ดินตาบอด

ที่ดินแบบใดถือว่าถูกล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ

ศาลฎีกาพิจารณาสภาพจริงของที่ดินในขณะยื่นฟ้อง ไม่ใช่ชื่อเรียกในแผนที่หรือในเอกสารสิทธิ คำถามหลักมีสามข้อ คือ ทางที่ติดที่ดินเป็นทางสาธารณะหรือไม่ ทางสาธารณะนั้นยังใช้สัญจรได้จริงหรือไม่ และทางออกที่มีอยู่เป็นสิทธิตามกฎหมายหรือเพียงความยินยอมของเพื่อนบ้าน แนวคำพิพากษาตั้งแต่ปี 2516 ถึง 2567 ตอบคำถามทั้งสามข้อไว้ค่อนข้างชัด

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ทางน้ำที่ยังใช้สัญจรได้คือทางสาธารณะ ทางสาธารณะตามมาตรา 1349 ไม่จำกัดเฉพาะถนน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5792/2551[13] วินิจฉัยว่าแม่น้ำนครชัยศรีซึ่งเป็นที่ดินของรัฐเป็นทางสาธารณะ แม้การสัญจรทางน้ำจะไม่สะดวกเท่าทางบก เจ้าของที่ดินที่ติดแม่น้ำตลอดแนวด้านหนึ่งจึงขอทางจำเป็นผ่านที่ดินของผู้อื่นไม่ได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567 ใช้หลักเดียวกันกับแม่น้ำเจ้าพระยา และพิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ที่เคยให้เปิดทางพร้อมค่าทดแทน 200,000 บาท ผลคือผู้ซื้อที่ดินริมแม่น้ำที่ไม่มีถนนเข้าออก ไม่อาจคาดหวังได้ว่าจะได้ทางจำเป็นผ่านที่ดินด้านหลังโดยอัตโนมัติ

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5792/2551[14]

ทางสาธารณะตามมาตรา 1349 รวมถึงทางน้ำ ที่ดินที่ติดแม่น้ำนครชัยศรีตลอดแนวด้านหนึ่งจึงมีทางออกสู่ทางสาธารณะแล้ว เมื่อไม่ปรากฏว่าต้องข้ามสระ บึง หรือมีที่ชันสูงกว่ากันมาก เจ้าของที่ดินจึงไม่มีสิทธิขอเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินของผู้อื่น

“ทางสาธารณะมิได้จำกัดเฉพาะทางบกเท่านั้นทางน้ำเช่นแม่น้ำนครชัยศรี ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐก็เป็นทางสาธารณะ”

ทางน้ำหรือทางสาธารณประโยชน์ที่หมดสภาพไม่ใช่ทางออก ด้านกลับกัน ถ้าทางน้ำตื้นเขินจนใช้สัญจรไม่ได้ ศาลไม่ถือเป็นทางสาธารณะ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13760/2556[15] วินิจฉัยว่าแม่น้ำที่ไม่มีเรือโดยสารหรือเรือสินค้าผ่านไปมา มีเพียงเรือหาปลา และหน้าแล้งมีผักตบชวาขึ้นเต็ม ไม่ใช่ทางสาธารณะที่จะใช้เป็นทางออก คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13874/2557 วินิจฉัยทำนองเดียวกันกับคลองที่ตื้นเขิน น้ำเน่าเสีย และเรือลอดใต้สะพานไม่ได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538[16] วินิจฉัยว่าลำรางสาธารณะที่ตื้นเขินและประชาชนไม่ได้ใช้สัญจรมาประมาณสิบปี ไม่ทำให้ที่ดินถือว่าติดทางสาธารณะ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567[17] วินิจฉัยว่าทางสาธารณประโยชน์ที่มีสภาพเป็นร่องน้ำ มีหญ้าและต้นไม้ปกคลุม ใช้เป็นทางสัญจรไม่ได้ ก็ไม่ใช่ทางออก

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567[18]

ทางสาธารณประโยชน์ที่มีสภาพเป็นร่องน้ำ มีหญ้าและต้นไม้ปกคลุม ใช้สัญจรไม่ได้ ไม่ทำให้ที่ดินถือว่าติดทางสาธารณะ และผู้ถูกล้อมจะถมดินลงในทางสาธารณประโยชน์และที่ดินของผู้อื่นเองไม่ได้ การกำหนดทางจำเป็นต้องคำนึงถึงความเสียหายของที่ดินที่ล้อมอยู่ ไม่ใช่ความสะดวกของผู้ขอ ศาลกำหนดค่าทดแทนได้แม้ไม่มีฟ้องแย้ง ค่าทดแทนปีละ 12,000 บาทเหมาะสม

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

“การปรับปรุงร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวด้วยวิธีการนำดินไปถมในทางสาธารณประโยชน์และที่ดินของบุคคลอื่นนั้นมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์จะกระทำได้โดยพลการ”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567 มีข้อสังเกตเพิ่มเติมที่ใช้ได้จริง เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะอ้างว่าตนถมดินในร่องน้ำสาธารณะเองได้ จึงไม่ถือว่าถูกล้อม ก็ไม่ได้ และเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่จะต่อสู้ว่าผู้ขอควรไปถมร่องน้ำเองก็ไม่ได้เช่นกัน เพราะการถมดินในทางสาธารณประโยชน์และที่ดินของบุคคลอื่นไม่ใช่สิ่งที่เอกชนทำได้โดยพลการ

ทางออกที่อาศัยความยินยอมไม่ใช่สิทธิ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553[19] วินิจฉัยว่าทางสามเส้นที่ผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่ทางสาธารณะและไม่ใช่ภาระจำยอม เจ้าของจะอนุญาตหรือไม่ก็ได้ แม้เจ้าของจะยินยอมให้ผ่าน ก็ไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย ที่ดินจึงยังถือว่าถูกล้อม คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7349/2541[20] วินิจฉัยในแนวเดียวกันว่า เมื่อทางเดิมริมคลองหมดสภาพเป็นทาง และทางในโครงการที่ใช้แทนถูกก่อกำแพงปิด ที่ดินถือว่าถูกล้อม แม้ทางเดิมจะไม่มีลักษณะต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล ตามมาตรา 1349 วรรคสอง

ทางออกที่แคบแต่มีอยู่จริงยังเป็นทางออก ศาลแยกความไม่สะดวกออกจากการถูกล้อม คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546 วินิจฉัยว่าที่ดินที่มีทางออกผ่านที่ดินอีกแปลงของเจ้าของเองซึ่งกว้าง 1.16 เมตร และทางเดินกว้าง 1.35 เมตร แม้รถยนต์ผ่านไม่ได้ก็เป็นเรื่องความสะดวก ไม่ใช่ไม่มีทางออก

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546[21]

ทางจำเป็นไม่ใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินและโอนไปพร้อมที่ดินอย่างภาระจำยอม ผู้รับโอนที่ดินต้องพิสูจน์ว่าที่ดินของตนถูกล้อมเอง เมื่อที่ดินมีทางออกผ่านที่ดินอีกแปลงของตนซึ่งกว้าง 1.16 เมตร และทางเดินกว้าง 1.35 เมตร แม้รถยนต์ผ่านไม่ได้ก็เป็นเรื่องความสะดวก ไม่ใช่ไม่มีทางออก

“ทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วยทั้งเป็นการจำกัดและริดรอนอำนาจกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลอื่น จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด”

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานเห็นว่าก่อนฟ้องหรือก่อนซื้อที่ดินที่ไม่มีถนนเข้าออก ควรตรวจสามเรื่องพร้อมกัน คือ ระวางและแผนที่ของสำนักงานที่ดินว่ามีทางสาธารณประโยชน์ ลำราง หรือคลองติดที่ดินหรือไม่ สภาพจริงของทางเหล่านั้นในวันตรวจ พร้อมภาพถ่ายลงวันที่ และทางที่ใช้อยู่เป็นทางสาธารณะ ภาระจำยอม หรือเพียงความยินยอม สามเรื่องนี้กำหนดว่าคดีจะอาศัยมาตรา 1349 มาตรา 1350 หรือภาระจำยอม และเป็นพยานหลักฐานชุดแรกที่ศาลจะพิจารณา

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ทางจำเป็นต้องผ่านที่ดินแปลงไหน กว้างกี่เมตร และใช้รถยนต์ได้หรือไม่

มาตรา 1349 วรรคสามให้เลือกที่และวิธีทำทางให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้ผ่าน และให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุด กฎหมายไม่กำหนดความกว้างเป็นตัวเลข ศาลกำหนดเป็นรายคดีจากสภาพที่ดิน ทางที่เคยใช้ และการใช้รถยนต์ในชีวิตปกติ แนวคำพิพากษาที่พบมีตั้งแต่ 1.50 เมตร ถึง 4 เมตร

ผู้ขอเลือกได้ แต่ศาลชั่งความเสียหายของที่ดินที่ล้อมอยู่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4907/2566[22] วางหลักว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่แปลงใดก็ได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้วรรคสาม คดีนั้นผู้ขอต้องการผ่านถนนคอนกรีตในที่ดินจัดสรร ศาลฎีกาเห็นว่าแม้จะสะดวกที่สุดสำหรับผู้ขอ แต่เป็นความสะดวกฝ่ายเดียว และไม่ใช่ทางที่ทำให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุด จึงพิพากษากลับให้ยกฟ้อง

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4907/2566[23]

เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่แปลงใดก็ได้ แต่ต้องเลือกที่และวิธีทำทางให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุดตามมาตรา 1349 วรรคสาม ความสะดวกของผู้ขอแต่ฝ่ายเดียวไม่พอ ศาลฎีกาพิพากษากลับให้ยกฟ้องที่ขอผ่านถนนคอนกรีตในที่ดินจัดสรร

“เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ และมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13874/2557 แสดงการชั่งน้ำหนักเป็นตัวเลข ที่ดินของผู้ขออยู่ห่างทางสาธารณประโยชน์ด้านหนึ่งเพียง 50 เซนติเมตร เท่ากับความกว้างของที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ด้านนั้น ขณะที่อีกด้านต้องผ่านที่ดินของจำเลยกว้าง 4 เมตร 50 เซนติเมตร ศาลฎีกาเห็นว่าเนื้อที่ที่จำเลยต้องเสียไปมากกว่าถึงสี่เท่า การขอผ่านที่ดินของจำเลยจึงเกินความจำเป็น และพิพากษากลับให้ยกฟ้อง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3638/2566[24] ยกเรื่องความเสียหายของที่ดินที่ล้อมอยู่เป็น "ประการสำคัญ" และไม่ให้เจ้าของที่ดินที่ปล่อยที่ดินทิ้งร้างกว่า 30 ปีเรียกให้รื้อกำแพงของโครงการจัดสรรเพื่อใช้ถนนของโครงการ ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8003/2567[25] ยืนให้เปิดทางที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุดและอยู่ตามแนวเขตระหว่างที่ดินของจำเลยสองแปลง เพราะเป็นเส้นทางที่เสียหายน้อยที่สุดและผู้ขอเคยใช้มาตั้งแต่ปี 2553 ถึง 2560 ก่อนถูกปิดกั้น

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3638/2566[26]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

การพิจารณาว่าจะใช้สิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ได้หรือไม่ ต้องคำนึงถึงความเสียหายของที่ดินที่ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญ เจ้าของที่ดินที่ปล่อยที่ดินทิ้งร้างกว่า 30 ปีโดยไม่เคยอ้างว่าถูกล้อม แล้วมาเรียกให้รื้อกำแพงโครงการจัดสรรเพื่อใช้ถนนของโครงการ ไม่มีสิทธิฟ้อง ศาลฎีกาพิพากษากลับให้ยกฟ้อง

“ต้องคำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญด้วย”

ความกว้างของทาง ศาลกำหนดจากความจำเป็นตามสภาพจริง ไม่ใช่ตามที่ผู้ขอต้องการ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7349/2541 กำหนดความกว้าง 1.50 เมตร เท่ากับทางเดิมที่ผู้ขอเคยใช้ แทนที่จะเป็น 2.50 เมตรตามที่ขอ ด้วยเหตุผลว่าผู้ใช้ทางจำเป็นต้องใช้อย่างมีขอบเขตและคำนึงถึงความเสียหายของเจ้าของที่ดิน แต่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2551[27] ยืนความกว้าง 2.50 เมตร โดยให้เหตุผลว่ารถยนต์เป็นสิ่งจำเป็นในปัจจุบัน ถ้าเหลือเพียง 2 เมตร รถยนต์ผ่านเข้าออกไม่สะดวก คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553 และ 13760/2556 กำหนดความกว้าง 4 เมตร ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538 กำหนด 4 เมตรเช่นกัน แต่จำกัดว่าใช้เพื่อความจำเป็นในการเข้าออกตามปกติที่มิใช่การค้า

รถยนต์และทางเดินเท้า ทางจำเป็นไม่จำกัดเฉพาะทางเดินด้วยเท้า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 653/2516[28] วินิจฉัยไว้ตั้งแต่ปี 2516 ว่าผู้มีสิทธิได้รับความคุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางที่มีสภาพเป็นถนน และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538 วินิจฉัยด้านกลับว่าศาลไม่ควรจำกัดให้ผ่านได้เฉพาะรถยนต์ ต้องให้เดินด้วยเท้าได้ด้วย

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 653/2516[29]

เมื่อที่ดินตกอยู่ในที่ล้อม ผู้มีสิทธิทางจำเป็นได้รับความคุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางที่มีสภาพเป็นถนน ไม่จำกัดเฉพาะทางเดินด้วยเท้า

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

“สภาพแห่งทางจำเป็นนั้น เมื่อที่ดินของโจทก์ตกอยู่ในที่ล้อม โจทก์ย่อมได้รับความคุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางในสภาพที่เป็นถนนได้ มิได้จำกัดเฉพาะให้ใช้ทางเดินด้วยเท้าอย่างเดียว”

คำพิพากษาศาลฎีกา	ความกว้างที่ศาลกำหนด	เหตุผลหลัก
7349/2541	1.50 เมตร (ผู้ขอขอ 2.50 เมตร)	เท่ากับทางเดิมที่เคยใช้ ใช้อย่างมีขอบเขต
6229/2551	2.50 เมตร (จำเลยขอให้ลดเหลือ 2 เมตร)	ให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้โดยสะดวก
9325/2553	4 เมตร	ที่ดินถูกล้อม ทางอื่นอาศัยความยินยอม
13760/2556	4 เมตร และให้จำเลยทำถนนคืนสภาพเดิม	ทางที่เคยใช้ เจ้าของที่ดินเดิมก็ใช้มาก่อน
837/2538	4 เมตร เฉพาะการเข้าออกตามปกติที่มิใช่การค้า	เดินเท้าและรถยนต์ได้

ความเห็นของสำนักงาน

ตัวเลขในตารางเป็นผลของข้อเท็จจริงเฉพาะคดี ไม่ใช่มาตรฐานที่ใช้ได้ทุกแปลง สำนักงานเห็นว่าคำขอเรื่องความกว้างควรอ้างอิงขนาดรถที่ใช้จริง ความกว้างของทางเดิมที่เคยใช้ และแผนที่รังวัดที่แสดงเนื้อที่ที่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ต้องเสียไป คำขอที่กว้างเกินความจำเป็นเสี่ยงต่อการถูกลดหรือถูกยกฟ้องทั้งคดีตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13874/2557 และ 4907/2566

ค่าทดแทนทางจำเป็น คิดอย่างไร จ่ายครั้งเดียวหรือรายปี และมีอายุความหรือไม่

มาตรา 1349 วรรคสี่ให้ผู้มีสิทธิผ่านใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดจากการมีทางผ่าน ค่าทดแทนมีสองส่วน คือค่าเสียหายเพราะสร้างถนน และค่าทดแทนการใช้ที่ดินซึ่งจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้ ข้อยกเว้นเดียวคือกรณีแบ่งแยกหรือแบ่งโอนตามมาตรา 1350 ซึ่งไม่ต้องเสียค่าทดแทน

เงินก้อนหรือรายปี คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7349/2541 อธิบายวรรคสี่ว่าผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นอาจชำระค่าเสียหายเพราะสร้างถนนครั้งเดียว หรือชำระค่าทดแทนเป็นรายปีก็ได้ และผู้ใช้ทางจะอ้างว่าเจ้าของที่ดินได้ประโยชน์อย่างอื่นแล้วจึงไม่ต้องจ่ายไม่ได้ คดีนั้นศาลกำหนดปีละ 1,000 บาท คำพิพากษา

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ศาลฎีกาที่ 1468/2565[30] กำหนดเป็นรายปี ปีละ 18,000 บาท และ 12,000 บาท ตามส่วนของเจ้าของที่ดินแต่ละราย นับแต่วันใช้ทางจนกว่าจะหมดความจำเป็น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8003/2567 ยืนอัตราตารางวาละ 50 บาทต่อปี คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567 ยืนปีละ 12,000 บาท ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567[31] กำหนดเป็นเงินก้อน 200,000 บาท และ 335,000 บาท แก่เจ้าของที่ดินสองราย

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1468/2565[32]

คดีขอเปิดทางจำเป็นเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ ค่าทดแทนเป็นผลต่อเนื่อง แม้คู่ความจะเถียงกันเฉพาะจำนวนค่าทดแทนในชั้นอุทธรณ์ ก็ไม่ทำให้กลายเป็นคดีมีทุนทรัพย์ ศาลฎีกากำหนดค่าทดแทนเป็นรายปี ปีละ 18,000 บาท และ 12,000 บาท ตามส่วนของเจ้าของที่ดิน นับแต่วันใช้ทางจนกว่าจะหมดความจำเป็น

“ปัญหาเรื่องการใช้ค่าทดแทนเป็นผลต่อเนื่องมาจากข้อวินิจฉัยว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นอันเป็นประเด็นสำคัญในคดี”

ศาลกำหนดค่าทดแทนได้แม้ไม่มีฟ้องแย้ง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567 วินิจฉัยว่าแม้ผู้ขอไม่ได้เสนอค่าทดแทนในคำฟ้องและเจ้าของที่ดินไม่ได้ฟ้องแย้ง เมื่อฟังได้ว่าผู้ขอมีสิทธิผ่านทางจำเป็น ผู้ขอก็มีหน้าที่ใช้ค่าทดแทน และศาลมีอำนาจกำหนดตามที่เห็นสมควรโดยอาศัยมาตรา 1349 วรรคสี่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13760/2556 ไปไกลกว่านั้น ศาลฎีกากำหนดค่าทดแทนเองโดยไม่ย้อนสำนวน และนำไปหักกลบกับค่าเสียหายที่เจ้าของที่ดินต้องชดใช้แก่ผู้ขอในคดีเดียวกัน คงเหลือค่าทดแทน 18,000 บาท

ฟ้องเรียกค่าทดแทนเป็นคดีต่างหากได้ภายในสิบปี คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567 วางหลักสามข้อ ข้อแรก ค่าทดแทนเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ฟ้องเป็นคดีต่างหากได้หลังศาลพิพากษาให้เปิดทาง ไม่จำต้องฟ้องแย้งในคดีเดิม ข้อสอง อายุความเริ่มนับแต่วันที่มีการเปิดใช้ทางจำเป็นตามการบังคับคดี ข้อสามกฎหมายไม่ได้บัญญัติอายุความเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ จึงใช้อายุความทั่วไปสิบปีตามมาตรา 193/30[33]

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30
>
> อายุความนั้น ถ้าประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะให้มีกำหนดสิบปี

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567[34]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ค่าทดแทนตามมาตรา 1349 วรรคสี่เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ฟ้องเรียกเป็นคดีต่างหากได้หลังศาลพิพากษาให้เปิดทางจำเป็น ไม่จำต้องฟ้องแย้งในคดีเดิม อายุความเริ่มนับแต่วันเปิดใช้ทางจำเป็นตามการ บังคับ คดี และ มี กำหนด สิบ ปี ตามมาตรา 193/30 ศาลฎีกา ให้ ชำระ ค่าทดแทน 200,000 บาท และ 335,000 บาท แก่เจ้าของที่ดินสองราย

“เมื่อ ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะในเรื่องอายุความใช้ค่าทดแทนในการเปิดทางจำเป็นไว้ จึงต้องใช้อายุความ 10 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/30”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1468/2565 ยังวินิจฉัยประเด็นวิธีพิจารณาที่มีผลต่อค่าใช้จ่ายของคดี คือคดีขอเปิดทางจำเป็นเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ ค่าทดแทนเป็นเพียงผลต่อเนื่อง แม้ในชั้นอุทธรณ์คู่ความจะเถียงกันเฉพาะจำนวนค่าทดแทน ก็ไม่ทำให้คดีกลายเป็นคดีมีทุนทรัพย์ ผลคือข้อจำกัดการอุทธรณ์ในข้อเท็จจริงของคดีมีทุนทรัพย์จำนวนน้อยไม่นำมาใช้กับคดีนี้

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานเห็นว่าฝ่ายผู้ขอทางจำเป็นควรเสนอค่าทดแทนพร้อมหลักฐานราคาที่ดินและเนื้อที่ที่จะใช้เป็นทางตั้งแต่ก่อนฟ้อง เพราะแสดงความสุจริตและช่วยให้ศาลกำหนดจำนวนได้ใกล้ความจริง ส่วนฝ่ายเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ถ้าแพ้คดีเรื่องทางจำเป็น ยังมีสิทธิเรียกค่าทดแทนภายในสิบปีนับแต่วันเปิดใช้ทาง จึงควรเก็บหลักฐานวันบังคับคดีเปิดทางและราคาประเมินที่ดินไว้

ที่ดินตาบอดเพราะแบ่งแยกหรือแบ่งโอน มาตรา 1350 ไม่ต้องเสียค่าทดแทน

ที่ดินตาบอดจำนวนมากเกิดจากการแบ่งแยกโฉนดระหว่างพี่น้อง แบ่งมรดก หรือแบ่งขายบางส่วน โดยไม่กันทางเข้าออกไว้ มาตรา 1350 วางหลักพิเศษสำหรับกรณีนี้ คือเจ้าของแปลงที่ไม่มีทางออกเรียกทางเดินได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350
>
> ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

มาตรา 1350[35] มีเหตุผลที่เข้าใจได้ เมื่อเจ้าของเดิมแบ่งที่ดินเอง ผู้ที่ทำให้แปลงหนึ่งตาบอดคือคู่กรณีในการแบ่ง จึงควรรับภาระเปิดทางบนที่ดินที่แบ่งออกไปโดยไม่เรียกค่าตอบแทน แต่เงื่อนไขของมาตรานี้เคร่งครัด แนวคำพิพากษาวางไว้สี่ข้อ

ข้อ หนึ่ง ต้อง เป็น ที่ดิน แปลง เดียว กันที่ แบ่งแยก จริง คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 8003/2567 วินิจฉัย ว่า ที่ดิน มือเปล่าที่ผู้ครอบครองสองรายแบ่งการครอบครองกันมาหลายสิบปี แล้วต่างคนต่างขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ในปี 2522 และ 2523 เป็นที่ดินคนละแปลง ไม่ใช่การแบ่งแยกตามมาตรา 1350 แต่เมื่อที่ดินถูกล้อม ผู้ขอยังใช้มาตรา 1349 ได้โดยต้องเสียค่าทดแทน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8003/2567[36]

ที่ดินมือเปล่าที่แบ่งแยกการครอบครองกันมาหลายสิบปีก่อนต่างคนต่างขอออก น.ส.3 ก. เป็นที่ดินคนละแปลง ไม่ใช่การแบ่งแยกตามมาตรา 1350 แต่ที่ดินถูกล้อมจึงใช้มาตรา 1349 ทางที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุดและอยู่ตามแนวเขตระหว่างที่ดินของจำเลยสองแปลงเสียหายน้อยที่สุด ค่าทดแทนตารางวาละ 50 บาทต่อปีเหมาะสมแล้ว

“ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจึงเป็นที่ดินคนละแปลงกัน และที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 2570 ไม่ได้มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนแล้วเป็นเหตุให้ที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350”

ข้อสอง ทางสาธารณะต้องมีอยู่แล้วในขณะแบ่งแยก คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553 วินิจฉัย ว่ามาตรา 1350 ใช้ เมื่อ การ แบ่งแยก ทำให้ไม่ มี ทางออก สู่ ทางสาธารณะ ที่ มี อยู่ใน ขณะ แบ่งแยก คดี นั้น แบ่งแยกในปี 2531 ก่อนมีถนนพุทธมณฑลสาย 1 ในปี 2541 จึงใช้มาตรา 1350 ไม่ได้ ต้องกลับไปใช้มาตรา 1349

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553[37]

มาตรา 1350 ใช้เมื่อการแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะที่มีอยู่ในขณะแบ่งแยก ถ้าแบ่งแยกก่อนมีถนนสาธารณะสายใหม่ ใช้มาตรา 1350 ไม่ได้ ต้องอาศัยมาตรา 1349 ทางที่ต้องผ่านที่ดินของผู้อื่นโดยอาศัยความยินยอมไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย ที่ดินจึงยังถือว่าถูกล้อม ศาลฎีกาให้เปิดทางกว้าง 4 เมตร

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

“แม้เจ้าของที่ดินนั้นจะยินยอมให้โจทก์ผ่านที่ดินของตนได้ก็ไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย”

ข้อสาม เรียกได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกกัน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 417/2553[38] วินิจฉัยว่าผู้ขอจะใช้มาตรา 1350 เรียกทางผ่านที่ดินของจำเลยซึ่งไม่ใช่ที่ดินแปลงเดิมที่แบ่งแยกไม่ได้ คดีเดียวกันยังวินิจฉัยว่าการใช้ทางโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของมากว่า 30 ปีไม่ทำให้ได้ภาระจำยอม

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 417/2553[39]

การใช้ทางโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของกว่า 30 ปีไม่ทำให้ได้ภาระจำยอม และสิทธิเรียกทางเดินตามมาตรา 1350 มีเฉพาะบนที่ดินแปลงเดิมที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเท่านั้น จะเรียกให้เปิดทางบนที่ดินแปลงอื่นตามมาตรา 1350 ไม่ได้

“โจทก์จะฟ้องเรียกร้องทางเดินผ่านที่ดินของจำเลยซึ่งมิใช่ที่ดินแปลงเดิมที่ถูกแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหาได้ไม่”

ข้อสี่ ถ้าขณะแบ่งแยกยังมีทางออกทางอื่น สิทธิตามมาตรา 1350 หมดไป คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2551 วินิจฉัยว่าเมื่อในขณะแบ่งแยก เจ้าของแปลงที่แบ่งออกมายังมีที่ดินอีกแปลงติดกันซึ่งมีทางออกกว้างประมาณ 10 เมตร สิทธิตามมาตรา 1350 ย่อมหมดไปตั้งแต่นั้น ต่อมาแม้ที่ดินแปลงนั้นถูกบังคับให้แบ่งแยกและโอนขายตามคำพิพากษา จนที่ดินกลับถูกล้อมอีก ก็ย้อนไปใช้มาตรา 1350 ไม่ได้ คงใช้ได้เพียงมาตรา 1349

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2551[40]

ที่ดินที่แบ่งแยกออกมาแต่ในขณะนั้นยังมีทางออกโดยผ่านที่ดินอีกแปลงของเจ้าของเดียวกัน สิทธิตามมาตรา 1350 หมดไปตั้งแต่นั้น ต่อมาเมื่อกลับถูกล้อมอีกจะย้อนไปใช้มาตรา 1350 ไม่ได้ คงใช้มาตรา 1349 ได้ ศาลยืนให้เปิดทางกว้าง 2.50 เมตร เพื่อให้รถยนต์ผ่านเข้าออกได้โดยสะดวก

“การอ้างสิทธิที่จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 ที่ดินที่แบ่งแยกออกมานั้นจะต้องไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยทางอื่นได้”

ในทางคดี คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4150/2556[41] วินิจฉัยว่าผู้ฟ้องไม่ต้องบรรยายในคำฟ้องว่าที่ดินเคยเป็นแปลงเดียวกัน เพราะการไม่ต้องเสียค่าทดแทนเป็นผลของกฎหมายที่เกิดจากข้อเท็จจริงในทางพิจารณาการนำสืบเรื่องนี้จึงไม่นอกฟ้องนอกประเด็น และศาลฎีกาพิพากษาแก้ให้ผู้ขอไม่ต้องใช้ค่าทดแทน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4150/2556[42]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ผู้ฟ้องขอเปิดทางจำเป็นไม่ต้องบรรยายในคำฟ้องว่าที่ดินเคยเป็นแปลงเดียวกัน การไม่ต้องเสียค่าทดแทนตามมาตรา 1350 เป็นผลของกฎหมายที่เกิดจากข้อเท็จจริงในทางพิจารณา ศาลฎีกาพิพากษาแก้ให้ผู้ขอไม่ต้องใช้ค่าทดแทน

“หากที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ก็ไม่จำต้องเสียค่าทดแทน หากทางจำเป็นมิได้เกิดจากการแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกันผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นก็จำต้องใช้ค่าทดแทน”

ความเห็นของสำนักงาน

ก่อนจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดหรือแบ่งมรดกที่ดิน สำนักงานเห็นว่าควรกันทางเข้าออกเป็นแปลงทางหรือจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในคราวเดียวกัน เพราะมาตรา 1350 คุ้มครองได้เฉพาะเมื่อครบทั้งสี่เงื่อนไข และเมื่อที่ดินเปลี่ยนมือหลายทอด การพิสูจน์ว่าที่ดินเคยเป็นแปลงเดียวกันและสภาพทางในขณะแบ่งแยกจะยากขึ้นตามเวลา

ทางจำเป็นกับภาระจำยอมต่างกันอย่างไร ต้องจดทะเบียนไหม และโอนไปกับที่ดินหรือไม่

ทางจำเป็นเกิดจากผลของกฎหมายเมื่อที่ดินถูกล้อม ไม่ต้องจดทะเบียน และอยู่ได้ตราบที่ยังมีความจำเป็น ส่วนภาระจำยอมเป็นทรัพยสิทธิที่ติดไปกับที่ดิน เกิดจากนิติกรรมที่จดทะเบียนหรือจากอายุความสิบปี ใช้ได้แม้มีทางออกอื่น ทางพิพาทเส้นเดียวอาจเป็นได้ทั้งสองอย่างในเวลาเดียวกัน

ทางจำเป็นไม่ต้องจดทะเบียน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552 วินิจฉัยว่าผู้มีสิทธิใช้ทางเดินและทางรถยนต์เป็นทางจำเป็นด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย แม้ที่ดินที่ล้อมอยู่โอนไปเป็นของผู้อื่น ผู้มีสิทธิก็ยังใช้ทางได้ ศาลจึงไม่ต้องสั่งให้จดทะเบียนสิทธิทางจำเป็น

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552[43]

การวางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ท่อประปา สายโทรศัพท์ ไม่ใช่เรื่องทางจำเป็น แต่เป็นเรื่องตามมาตรา 1352 ผู้ขอต้องเสนอค่าทดแทนตามสมควรแก่เจ้าของที่ดินก่อน มิฉะนั้นไม่มีอำนาจฟ้อง ส่วนสิทธิทางจำเป็นมีด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย แม้ที่ดินที่ล้อมอยู่โอนไปเป็นของผู้อื่นก็ยังใช้ได้ จึงไม่จำเป็นต้องให้จดทะเบียนสิทธิทางจำเป็น

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

“โจทก์มีสิทธิใช้ทางเดินและทางรถยนต์ในที่ดินเป็นทางจำเป็นด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย แม้มีการโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปเป็นของผู้อื่น โจทก์ก็ยังคงมีสิทธิใช้ทางจำเป็นในที่ดินดังกล่าวอยู่นั่นเอง”

ไม่ติดไปกับที่ดินอย่างภาระจำยอม ด้านผู้รับโอนที่ดินที่ถูกล้อม คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546 วินิจฉัยว่าการที่เจ้าของเดิมเคยมีสิทธิทางจำเป็น ไม่ได้หมายความว่าผู้รับโอนได้สิทธินั้นไปอย่างภาระจำยอม ผู้รับโอนต้องพิสูจน์เองว่าที่ดินยังถูกล้อมอยู่ในขณะที่ตนขอ สองคำพิพากษานี้อ่านคู่กันได้ว่า สิทธิทางจำเป็นผูกกับสภาพการถูกล้อมของที่ดิน ไม่ผูกกับตัวบุคคลหรือการจดทะเบียน ใครเป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมในขณะนั้นก็ใช้สิทธิได้ และเมื่อที่ดินไม่ถูกล้อมแล้วสิทธินั้นก็ไม่มีฐานรองรับ

ฟ้องสองฐานในคดีเดียวได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6372/2550[44] ยอมรับว่าทางพิพาทเส้นเดียวอาจเป็นทั้งทางจำเป็นและภาระจำยอมได้ในเวลาเดียวกัน ถ้าศาลเห็นว่าไม่ใช่ภาระจำยอม ก็ต้องวินิจฉัยต่อว่าเป็นทางจำเป็นหรือไม่ ผู้ขอจึงมักฟ้องทั้งสองฐาน แต่ต้องรู้ว่าพยานหลักฐานของแต่ละฐานต่างกัน ภาระจำยอมโดยอายุความ ต้อง พิสูจน์ การ ใช้ สิบ ปี โดย ไม่ อาศัย ความยินยอม ส่วน ทาง จำเป็นต้อง พิสูจน์ การ ถูก ล้อม และเส้นทางที่เสียหายน้อยที่สุด

ประเด็น	ทางจำเป็น	ภาระจำยอม
ฐานกฎหมาย	ป.พ.พ. มาตรา 1349 และ 1350	ป.พ.พ. มาตรา 1387 ถึง 1401
เงื่อนไขหลัก	ที่ดินถูกล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ	นิติกรรมที่จดทะเบียน หรือใช้สิบปีโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้ได้ภาระจำยอม
มีทางออกอื่นอยู่แล้ว	ขอไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546)	ไม่เป็นอุปสรรค
จดทะเบียน	ไม่ต้อง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552)	นิติกรรมต้องจดทะเบียน ได้มาโดยอายุความยันผู้ซื้อได้แม้ยังไม่จด
ค่าทดแทน	ต้องจ่าย ยกเว้นกรณีมาตรา 1350	ตามที่ตกลง โดยอายุความไม่ต้องจ่าย
สิ้นไปเมื่อ	หมดความจำเป็น เช่น มีทางสาธารณะใหม่ติดที่ดิน	ไม่ได้ใช้สิบปี หมดประโยชน์ หรือเพิกถอนตามมาตรา 1397 ถึง 1400

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ความเห็นของสำนักงาน

แถวสุดท้ายของตารางเป็นการวิเคราะห์จากถ้อยคำมาตรา 1349 ที่ผูกสิทธิไว้กับการถูกล้อม และจากคำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 1468/2565 ที่ให้ค่าทดแทน รายปี "จนกว่า จะ หมด ความจำเป็น ใน การ ใช้ ทาง นั้น" สำนักงานยังไม่พบคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยตรงประเด็นว่าทางจำเป็นสิ้นไปทันทีเมื่อมีทางสาธารณะสายใหม่มาติดที่ดิน จึงควรพิจารณาเป็นรายคดี

ขอวางท่อประปา สายไฟฟ้า หรือท่อระบายน้ำผ่านที่ดินของผู้อื่น มาตรา 1352

ที่ดินตาบอดมักมีปัญหาสองชั้น คือไม่มีทางเข้าออก และไม่มีไฟฟ้า ประปา หรือท่อระบายน้ำ ศาลฎีกาแยกสองเรื่องนี้ออกจากกัน ทางเข้าออกใช้มาตรา 1349 หรือ 1350 ส่วนการวางท่อและสายไฟใช้มาตรา 1352 ซึ่งมีเงื่อนไขของตนเอง โดยเฉพาะต้องเสนอค่าทดแทนตามสมควรก่อน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1352
>
> ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย
>
> เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย
>
> ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน
>
> ค่าย้ายถอนนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไซร้ ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552 วินิจฉัยว่าการวางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ท่อประปา สายโทรศัพท์ หรือสิ่งที่คล้ายกัน ไม่ใช่เรื่องทางจำเป็น แต่เป็นเรื่องตามมาตรา 1352[45] ผู้ที่จะวางต้องบอกกล่าวเสนอจำนวนค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดินทราบก่อน ถ้าไม่ได้เสนอ ผู้นั้นไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับเจ้าของที่ดินยอมให้วาง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538 วินิจฉัยในแนวเดียวกันว่า เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ขอเสนอค่าทดแทนตามสมควร และคำขอท้ายฟ้องไม่ได้ขอให้เจ้าของที่ดินรับค่าทดแทน ก็ไม่มีประเด็นให้วินิจฉัยเรื่องมาตรา 1352

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538[46]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ลำรางสาธารณะที่ตื้นเขินและประชาชนไม่ได้ใช้สัญจรมาประมาณสิบปีไม่ทำให้ที่ดินถือว่าติดทางสาธารณะ ศาลไม่ควรจำกัดให้ผ่านได้เฉพาะรถยนต์ ต้องให้เดินด้วยเท้าได้ด้วย การวางสาธารณูปโภคต้องเสนอค่าทดแทนตามมาตรา 1352 ศาลฎีกาให้เปิดทางกว้าง 4 เมตร เพื่อความจำเป็นในการเข้าออกตามปกติที่มิใช่การค้า

“เมื่อโจทก์มีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยศาลก็ไม่สมควรจำกัดสิทธิให้ผ่านได้เฉพาะรถยนต์โดยควรให้โจทก์มีสิทธิใช้เดินด้วยเท้าด้วย”

มาตรา 1352 วรรคสองถึงวรรคสี่ยังให้เครื่องมือแก่เจ้าของที่ดิน ถ้าต้องวางเหนือพื้นดินและมีเหตุผลพิเศษ เจ้าของที่ดินเรียกให้ซื้อที่ดินบางส่วนตามราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนได้ และถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินเรียกให้ย้ายสิ่งที่วางไปไว้ส่วนอื่นได้ โดยค่าย้ายถอนตกแก่เจ้าของที่ดินติดต่อ เว้นแต่มีพฤติการณ์พิเศษ

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานเห็นว่าคำบอกกล่าวเรื่องการวางท่อและสายไฟควรทำเป็นหนังสือ ระบุแนวที่จะวาง ความลึก ความยาว และจำนวนค่าทดแทนที่เสนอ พร้อมหลักฐานการส่ง เพราะคำบอกกล่าวที่ระบุค่าทดแทนเป็นเงื่อนไขของอำนาจฟ้องตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552 ไม่ใช่เพียงมารยาทในการติดต่อ

ที่ดินตาบอดทำอย่างไร ขั้นตอนขอทางจำเป็น และสิ่งที่ห้ามทำเอง

ทางจำเป็นเกิดโดยผลของกฎหมายก็จริง แต่เมื่อเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ไม่ยอมเปิดทาง ผู้ถูกล้อมต้องใช้สิทธิทางศาล จะเข้าไปรื้อรั้ว ถมดิน หรือรังวัดในที่ดินของผู้อื่นเองไม่ได้ เพราะอาจเป็นความผิดอาญาฐานบุกรุก ขั้นตอนที่ใช้ได้จริงจึงเริ่มจากการรวบรวมหลักฐาน การเจรจาพร้อมเสนอค่าทดแทน และการฟ้องคดีแพ่ง

ห้ามใช้สิทธิโดยพลการ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1323/2564[47] เป็นคดีอาญาที่ผู้ถูกล้อมเข้าไปรังวัดและถ่ายรูปทางในที่ดินของผู้อื่นโดยพลการ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่ามาตรา 1349 และ 1350 เป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ไม่ใช่บทที่ให้ผู้ถูกล้อมเข้าไปกระทำการในที่ดินของผู้อื่นได้เอง เมื่อยังโต้แย้งกันว่าที่ดินถูกล้อมจริงหรือไม่ ต้องให้ศาลในคดีแพ่งชี้ขาดก่อน การเข้าไปเช่นนั้นจึงเป็นความผิดฐานบุกรุก

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1323/2564[48]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

มาตรา 1349 และ 1350 เป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ไม่ได้ให้สิทธิผู้ถูกล้อมเข้าไปกระทำการในที่ดินของผู้อื่นโดยพลการ ระหว่างที่ยังโต้แย้งกันว่าเป็นทางจำเป็นหรือไม่ ต้องให้ศาลในคดีแพ่งชี้ขาดก่อน การเข้าไปรังวัดและถ่ายรูปทางในที่ดินของผู้อื่นโดยพลการเป็นความผิดฐานบุกรุก

“ไม่ใช่บทบัญญัติที่เป็นการให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมที่จะเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือกระทำการใด ๆ ในที่ดินของผู้อื่นได้โดยพลการ”

ด้านเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เมื่อศาลพิพากษาแล้วว่าเป็นทางจำเป็น การใช้ทางโดยชอบไม่เป็นละเมิด คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7349/2541 วินิจฉัยว่าเจ้าของที่ดินเรียกค่าเสียหายจากผู้ใช้ทางจำเป็นไม่ได้ แต่ได้รับค่าทดแทนรายปีแทน และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13760/2556 สั่งให้เจ้าของที่ดินที่รื้อถนนเดิมออกต้องทำถนนคืนสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

ลำดับงานที่สำนักงานใช้ ขั้นแรก ตรวจเอกสารสิทธิและระวางแผนที่ของที่ดินทุกแปลงที่เกี่ยวข้อง ตรวจประวัติการแบ่งแยกเพื่อดูว่าเข้ามาตรา 1350 หรือไม่ ขั้นที่สอง สำรวจสภาพจริงของทางสาธารณะ ลำรางและคลองที่อยู่ใกล้ บันทึกภาพถ่ายลงวันที่ ขั้นที่สาม เปรียบเทียบเส้นทางที่เป็นไปได้ทุกเส้น ด้วยระยะทาง เนื้อที่ที่แต่ละแปลงต้องเสีย และทางที่เคยใช้มาก่อน เพราะศาลฎีกาในคำพิพากษาที่ 4907/2566 3638/2566 และ 13874/2557 ชั่งข้อเท็จจริงเหล่านี้ทั้งหมด ขั้นที่สี่ ทำหนังสือถึงเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ระบุเส้นทาง ความกว้าง และค่าทดแทนที่เสนอ ขั้นที่ห้า ถ้าตกลงกันได้ ควรจดทะเบียนภาระจำยอมหรือซื้อแปลงทางให้เป็นสิทธิที่มั่นคงกว่า ถ้าตกลงไม่ได้ จึงฟ้องคดีแพ่งขอให้เปิดทางจำเป็นพร้อมแผนที่สังเขปที่แสดงความกว้างยาวของทาง

คดีขอเปิดทางจำเป็นเป็นคดีที่ไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1468/2565 และศาลฎีกา เคย พิพากษา กลับ ให้ ยกฟ้อง หลัง ศาล ล่าง ให้ เปิดทาง ในคำพิพากษาที่ 220/2567 4907/2566 3638/2566 และ 13874/2557 ข้อมูลนี้ชี้ว่าคดีทางจำเป็นแพ้ชนะกันที่ข้อเท็จจริงของที่ดินแต่ละแปลง การเตรียมแผนที่และพยานเรื่องสภาพทางตั้งแต่ต้นจึงมีน้ำหนักมากกว่าการอ้างหลักกฎหมายทั่วไป

กฎหมายเปรียบเทียบ เยอรมนี ญี่ปุ่น และอังกฤษ

มาตรา 1349 และ 1350 ของไทยมีโครงเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันและญี่ปุ่น ทั้งเรื่องการถูกล้อม การเลือกเส้นทางที่เสียหายน้อยที่สุด ค่าทดแทนรายปี และข้อยกเว้นเรื่องการแบ่งแยกที่ดิน ส่วนอังกฤษไม่มีทางจำเป็นตามบทบัญญัติ แต่ใช้หลักการตีความเจตนาของคู่สัญญาเมื่อโอนที่ดิน ส่วนนี้ใช้เพื่อเปรียบเทียบ สิทธิในประเทศไทยวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

เยอรมนี ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน (BGB) มาตรา 917 วรรคหนึ่ง ให้เจ้าของที่ดินที่ขาดทางเชื่อมกับทางสาธารณะซึ่งจำเป็นต่อการใช้ที่ดินตามปกติ เรียกให้เพื่อนบ้านยอมให้ใช้ที่ดินเป็นทาง (Notweg) จนกว่าความขาดแคลนนั้นจะหมดไป และให้ศาลกำหนดแนวทางและขอบเขตเมื่อจำเป็น วรรคสองให้ชดใช้แก่เพื่อนบ้านเป็นเงินรายงวด (Geldrente) ซึ่งตรงกับค่าทดแทนรายปีในมาตรา 1349 วรรคสี่ ถ้อยคำ "จนกว่าความขาดแคลนจะหมดไป" ในมาตรา 917 ยืนยันหลักที่ว่าสิทธิผูกกับความจำเป็น มาตรา 918 วรรคหนึ่งตัดสิทธิเมื่อเจ้าของที่ดินทำให้ทางเชื่อมเดิมหมดไปด้วยการกระทำตามอำเภอใจของตนเอง และวรรคสองให้ส่วนที่ดินที่เคยเป็นทางผ่านเดิมรับภาระเมื่อการโอนที่ดินบางส่วนทำให้แปลงใดถูกตัดขาด ซึ่งใกล้กับมาตรา 1350 ของไทย

ญี่ปุ่น ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นมาตรา 210 ถึง 213 ใกล้กับไทยมากที่สุด มาตรา 210 ให้เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจนไม่ถึงทางสาธารณะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ได้ และวรรคสองใช้กับกรณีต้องผ่านสระ แม่น้ำ ทางน้ำ ทะเล หรือหน้าผาที่ระดับต่างกันมาก มาตรา 211 ให้เลือกสถานที่และวิธีผ่านที่จำเป็นและเสียหายน้อยที่สุด มาตรา 212 ให้ชำระค่าทดแทน และนอกจากความเสียหายจากการเปิดทาง ให้ชำระเป็นรายปีได้ มาตรา 213 ให้ที่ดินที่ไม่มีทางออกเพราะการแบ่งแยก ผ่านได้เฉพาะที่ดินของผู้ร่วมแบ่งแยกและไม่ต้องชำระค่าทดแทน ซึ่งตรงกับมาตรา 1350 ของไทยเกือบทุกถ้อยคำ ข้อที่ญี่ปุ่นก้าวหน้ากว่าคือมาตรา 213 ทวิที่เพิ่มในการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่ง ให้เจ้าของที่ดินติดตั้งอุปกรณ์ในที่ดินของผู้อื่นเพื่อรับไฟฟ้า ก๊าซ น้ำประปา และบริการต่อเนื่องทำนองเดียวกันได้ภายในขอบเขตที่จำเป็น โดยต้องเลือกวิธีที่เสียหายน้อยที่สุดและแจ้งล่วงหน้า บทนี้แก้ปัญหาเดียวกับมาตรา 1352 ของไทย แต่เขียนให้ครอบคลุมสาธารณูปโภคสมัยใหม่โดยตรง

อังกฤษและเวลส์ กฎหมายอังกฤษไม่มีบทบัญญัติทั่วไปเรื่องทางจำเป็นอย่างมาตรา 1349 ทาง (way of necessity) เกิดได้เมื่อมีการโอนที่ดินซึ่งทำให้แปลงหนึ่งถูกล้อม และศาลอนุมานว่าคู่สัญญาตั้งใจให้มีทางผ่าน ศาลอุทธรณ์อังกฤษในคดี Nickerson v Barraclough [1981] Ch 426 วินิจฉัยว่าหลักเรื่องทางจำเป็นไม่ได้ตั้งอยู่บนนโยบายสาธารณะ แต่ตั้งอยู่บนการอนุมานเจตนาจากพฤติการณ์ และพบได้เฉพาะเมื่อเกี่ยวกับการโอนที่ดินเท่านั้น ผลคือที่ดินที่ถูกล้อมโดยไม่เคยเป็นส่วนหนึ่งของการโอนจากเจ้าของเดียวกัน อาจไม่มีทางจำเป็นเลยในอังกฤษ ต่างจากไทยที่มาตรา 1349 คุ้มครองที่ดินที่ถูกล้อมทุกแปลงโดยมีค่าทดแทน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ประเทศ	บทบัญญัติ	ค่าทดแทน	กรณีแบ่งแยกที่ดิน
ไทย	ป.พ.พ. มาตรา 1349 และ 1350	ต้องจ่าย กำหนดเป็นรายปีได้	ผ่านได้เฉพาะแปลงที่แบ่งแยกกัน ไม่ต้องเสียค่าทดแทน
เยอรมนี	BGB มาตรา 917 และ 918	เงินรายงวด (Geldrente)	ส่วนที่เคยเป็นทางผ่านเดิมต้องรับภาระ
ญี่ปุ่น	ประมวลกฎหมายแพ่ง มาตรา 210 ถึง 213 และ 213 ทวิ	ต้องจ่าย จ่ายรายปีได้	ผ่านได้เฉพาะที่ดินของผู้ร่วมแบ่งแยก ไม่ต้องจ่าย
อังกฤษ	หลักคอมมอนลอว์ (Nickerson v Barraclough)	ไม่มีระบบค่าทดแทนตามกฎหมาย	เกิดได้เฉพาะเมื่อเกี่ยวกับการโอนที่ดิน

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ เหตุใดกฎหมายบังคับให้เปิดทางแต่ให้จ่ายค่าทดแทน

นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics) อธิบายมาตรา 1349 ได้ด้วยแนวคิดเรื่องการกักตุนอำนาจต่อรอง (holdout) และการเลือกระหว่างกฎคุ้มครองแบบทรัพย์สิทธิกับกฎคุ้มครองแบบค่าทดแทน ทางจำเป็นเป็นตัวอย่างที่ชัดที่สุดของกฎแบบค่าทดแทนในกฎหมายที่ดินไทย

ถ้ากฎหมายปล่อยให้เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ตัดสินใจฝ่ายเดียวว่าจะให้ผ่านหรือไม่ เจ้าของที่ดินแปลงที่เป็นทางออกเพียงแปลงเดียวจะมีอำนาจผูกขาด และเรียกราคาได้เกือบเท่ามูลค่าทั้งหมดของที่ดินตาบอด Ronald Coase อธิบายใน The Problem of Social Cost (1960) ว่าเมื่อต้นทุนการเจรจาต่ำ คู่กรณีจะตกลงกันได้เองไม่ว่ากฎหมายให้สิทธิแก่ฝ่ายใด แต่สถานการณ์ที่ดินตาบอดคือกรณีที่การเจรจาล้มเหลวง่าย เพราะมีผู้ขายเพียงรายเดียวหรือไม่กี่ราย ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านตึงเครียด และข้อมูลเรื่องมูลค่าไม่เท่ากัน ที่ดินที่อาจใช้ประโยชน์ได้จึงถูกทิ้งร้าง ข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3638/2566 ซึ่งที่ดินถูกปล่อยทิ้งร้างตั้งแต่ปี 2510 เป็นภาพของต้นทุนชนิดนี้

Guido Calabresi และ A. Douglas Melamed แยกการคุ้มครองสิทธิเป็นกฎทรัพย์สิทธิ (property rule) ที่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของ กับกฎค่าทดแทน (liability rule) ที่ผู้อื่นใช้สิทธิได้โดยจ่ายค่าทดแทนที่ศาลกำหนด มาตรา 1349 เปลี่ยนการคุ้มครองที่ดินที่ล้อมอยู่จากกฎทรัพย์สิทธิเป็นกฎค่าทดแทนเฉพาะส่วนที่จำเป็น ผู้ถูกล้อมไม่ต้องขอความยินยอม แต่ต้องจ่ายค่าทดแทนตามวรรคสี่ วรรคสามที่ให้เลือกทางที่

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

เสียหาย น้อยที่สุด ทำหน้าที่ ลด ต้นทุน ที่ ฝ่าย ที่ ไม่ได้ ยินยอม ต้อง แบก ส่วนมาตรา 1350 ที่ ไม่ต้อง เสีย ค่า ทดแทนอ่านได้ว่าเป็นการให้ผู้ที่สร้างปัญหาในขณะแบ่งแยกเป็นผู้รับภาระ ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนการพิสูจน์ราคาในศาล

Henry E. Smith อธิบายว่ากฎหมายทรัพย์สินใช้สองวิธีกำหนดสิทธิ คือการกีดกัน (exclusion) ที่ให้เจ้าของตัดสินใจเองภายในเส้นเขต และการกำกับการใช้ (governance) ที่กำหนดว่าการใช้แบบใดยอมรับได้ ทางจำเป็นเป็นจุดที่กฎหมายเปลี่ยนจากการกีดกันไปสู่การกำกับการใช้ ศาลจึงต้องลงรายละเอียดเรื่องความกว้าง การใช้รถยนต์ และการใช้เพื่อการค้าหรือไม่ อย่างในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538 และ 7349/2541 ต้นทุนของการกำกับการใช้คือคดีที่ต้องพิสูจน์ข้อเท็จจริงละเอียด ซึ่งอธิบายได้ว่าเหตุใดศาลฎีกาจึงตีความมาตรา 1349 โดยเคร่งครัด และไม่ขยายไปถึงกรณีที่เพียงแต่ไม่สะดวก

ความเห็นของสำนักงาน

ในทางปฏิบัติ มุมมองนี้ชี้ว่าทางออกที่มีต้นทุนต่ำที่สุดสำหรับทั้งสองฝ่ายมักเป็นการตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมหรือซื้อแปลงทางโดยมีค่าตอบแทน เพราะได้สิทธิที่ติดไปกับที่ดินและไม่ต้องพิสูจน์ความจำเป็นซ้ำเมื่อที่ดินเปลี่ยนมือ คดีทางจำเป็นควรเป็นช่องทางเมื่อการเจรจาไม่สำเร็จ

คำถามที่พบบ่อยเรื่องทางจำเป็นและที่ดินตาบอด

คำถามชุดนี้รวบรวมจากคำค้นที่ผู้อ่านใช้จริง คำตอบเป็นหลักทั่วไปตามตัวบทและแนวคำพิพากษาที่อ้างไว้ในหน้านี้ ผลของแต่ละกรณีขึ้นกับข้อเท็จจริงและพยานหลักฐาน

ทางจำเป็นคืออะไร

ทางจำเป็นคือสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ ที่จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 สิทธิเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ผู้ผ่านต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ยกเว้นกรณีแบ่งแยกที่ดินตามมาตรา 1350

ทางจำเป็นต้องจดทะเบียนไหม

ไม่ต้อง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552 วินิจฉัยว่าสิทธิทางจำเป็นมีด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย แม้ที่ดินที่ล้อมอยู่โอนไปเป็นของผู้อื่นก็ยังใช้ได้ ศาลจึงไม่สั่งให้จดทะเบียน ถ้าคู่กรณีต้องการสิทธิที่ติดไปกับที่ดินแน่นอน ควรตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมแทน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ทางจำเป็นกับภาระจำยอมต่างกันอย่างไร

ทางจำเป็นเกิดเมื่อที่ดินถูกล้อมตามมาตรา 1349 ไม่ต้องจดทะเบียน ต้องจ่ายค่าทดแทน และอยู่ได้ตราบที่ยังจำเป็น ภาระจำยอม เกิด จาก นิติกรรม ที่ จดทะเบียน หรือ การ ใช้ ครบ สิบ ปี ตามมาตรา 1401 ใช้ได้ แม้ มีทางออกอื่น และติดไปกับที่ดิน ทางเส้นเดียวอาจเป็นทั้งสองอย่างได้

ทางจำเป็นตามมาตรา 1350 คืออะไร

เมื่อ การ แบ่งแยก หรือ แบ่ง โอน ที่ดิน แปลง เดียวกัน ทำให้ แปลง หนึ่ง ไม่ มี ทางออก ถึง ทางสาธารณะ ที่ มี อยู่ ใน ขณะ แบ่งแยก เจ้าของ แปลง นั้น เรียก ทางเดิน ได้ เฉพาะ บน ที่ดิน แปลง ที่ แบ่ง แยกกัน และ ไม่ต้อง เสีย ค่า ทดแทน ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553 และ 417/2553

ที่ดินตาบอดทำอย่างไร

ตรวจเอกสารสิทธิและประวัติการแบ่งแยกเพื่อดูว่าเข้ามาตรา 1350 หรือไม่ สำรวจสภาพทางสาธารณะ ลำราง และคลองที่อยู่ใกล้ เปรียบเทียบเส้นทางที่เสียหายน้อยที่สุด ทำหนังสือเสนอเส้นทางและค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ ถ้าตกลงไม่ได้จึงฟ้องคดีแพ่ง ห้ามเข้าไปรื้อรั้วหรือรังวัดในที่ดินของผู้อื่นเอง เพราะคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1323/2564 วินิจฉัยว่าเป็นความผิดฐานบุกรุก

ที่ดินติดคลองหรือแม่น้ำขอทางจำเป็นได้ไหม

ถ้าแม่น้ำหรือคลองยังใช้สัญจรได้ ถือว่าติดทางสาธารณะแล้ว ขอทางจำเป็นไม่ได้ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567 และ 5792/2551 แต่ถ้าตื้นเขินหรือมีวัชพืชจนใช้สัญจรไม่ได้ ไม่ถือเป็นทางสาธารณะ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13760/2556 13874/2557 และ 837/2538

ทางจำเป็นกว้างกี่เมตร

กฎหมายไม่กำหนดตัวเลข ศาลกำหนดตามความจำเป็นและให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุด ตามมาตรา 1349 วรรค สาม แนว คำพิพากษา ที่ พบ มี ตั้งแต่ 1.50 เมตร (7349/2541) 2.50 เมตร เพื่อให้รถยนต์ผ่านได้ (6229/2551) ถึง 4 เมตร (9325/2553 13760/2556 837/2538)

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

ค่าทดแทนทางจำเป็นคิดอย่างไร และมีอายุความไหม

ศาลกำหนดเป็นเงินก้อนหรือเป็นรายปีได้ตามมาตรา 1349 วรรคสี่ ตัวอย่างเช่นปีละ 1,000 บาท (7349/2541) ปีละ 12,000 ถึง 18,000 บาท (1468/2565) ตารางวาละ 50 บาทต่อปี (8003/2567) และเงินก้อน 200,000 บาทกับ 335,000 บาท (313/2567) เจ้าของที่ดินฟ้องเรียกเป็นคดีต่างหากได้ภายในสิบปีนับแต่วันเปิดใช้ทาง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567 ประกอบมาตรา 193/30

ขอวางท่อประปาและสายไฟฟ้าผ่านที่ดินข้างเคียงได้ไหม

ได้ ตามมาตรา 1352 ไม่ใช่ตามมาตรา 1349 และต้องเสนอค่าทดแทนตามสมควรแก่เจ้าของที่ดินก่อน มิฉะนั้นไม่มีอำนาจฟ้อง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552

ซื้อที่ดินที่เจ้าของเดิมเคยใช้ทางจำเป็น ได้สิทธินั้นด้วยไหม

ทางจำเป็นไม่ใช่สิทธิที่โอนไปพร้อมที่ดินอย่างภาระจำยอม ผู้ซื้อต้องพิสูจน์เองว่าที่ดินยังถูกล้อมอยู่ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546 ถ้าที่ดินยังถูกล้อม ผู้ซื้อในฐานะเจ้าของปัจจุบันก็ใช้สิทธิตามมาตรา 1349 ได้

แหล่งอ้างอิงกฎหมายต่างประเทศและนิติเศรษฐศาสตร์

แหล่งอ้างอิงต่อไปนี้สำนักงานเปิดอ่านจากแหล่งทางการหรือแหล่งสาธารณะเมื่อ 17 ตุลาคม 2569 ตัวบทต่างประเทศอ้างจากเว็บไซต์ทางการของแต่ละประเทศ คำแปลเป็นคำแปลเพื่อความเข้าใจของผู้เขียน

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 917 Notweg และ § 918 Ausschluss des Notwegrechts: gesetze-im-internet.de (Bundesministerium der Justiz) ตรวจถ้อยคำภาษาเยอรมันเมื่อ 17 ตุลาคม 2569
2. **民法** (Civil Code of Japan, Act No. 89 of 1896) **第二百十条** ถึง **第二百十三条** และ **第二百十三条の二**: e-Gov **法令検索** (laws.e-gov.go.jp) ฉบับปัจจุบัน ตรวจถ้อยคำภาษาญี่ปุ่นเมื่อ 17 ตุลาคม 2569
3. Nickerson v Barraclough [1981] Ch 426 (Court of Appeal, Buckley LJ และ Brightman LJ): สาระของคดีอ่านจากบทสรุปสาธารณะเมื่อ 17 ตุลาคม 2569 ยังไม่ได้เปิดคำพิพากษาฉบับเต็ม
4. Ronald H. Coase, The Problem of Social Cost, 3 Journal of Law and Economics 1 (1960)

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

5. Guido Calabresi and A. Douglas Melamed, Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral, 85 Harvard Law Review 1089 (1972)

6. Henry E. Smith, Exclusion versus Governance: Two Strategies for Delineating Property Rights, 31 Journal of Legal Studies S453 (2002)

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซร้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 17 ตุลาคม 2569

2. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567 (ป.พ.พ. มาตรา 4, 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 เป็นการจำกัดหรือลิดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้อื่น จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อเท็จจริงคือแม่น้ำเจ้าพระยายังมีสภาพเป็นทางสัญจร ถ้าทางน้ำตื้นเขินจนใช้สัญจรไม่ได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยต่างออกไป (ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13760/2556 และ 13874/2557)

3. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13874/2557 (ป.พ.พ. มาตรา 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “สภาพเช่นนี้ประชาชนไม่สามารถใช้ คลอง สัญจรไปมาได้ อย่าง คลอง สาธารณะ อื่น จึง ไม่ ถือเป็น ทางสาธารณะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349”ที่มา ระบบ สืบค้น คำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผลของคดีขึ้นกับการเปรียบเทียบความเสียหายของที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่แต่ละแปลงตามข้อเท็จจริงเฉพาะคดี

4. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4907/2566 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ และมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้”ที่มา ระบบ สืบค้น คำพิพากษา คำสั่ง คำร้อง และ คำวินิจฉัย ศาลฎีกา (ค้น ด้วย เลข คำพิพากษา) เปิด อ่าน เมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ที่ดิน ของ ผู้ ขอ เป็น ที่ดิน ว่างเปล่า เนื้อที่ 6 ไร่เศษและไม่เคยใช้ทาง พิพาท มา ก่อน ข้อเท็จจริง นี้ มี น้ำหนัก ต่อ การชั่ง ความเสียหาย

5. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567 (ป.พ.พ. มาตรา 193/30, 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “เมื่อ ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่น มิได้ บัญญัติ ไว้โดยเฉพาะ ใน เรื่อง อายุความ ใช้ ค่าทดแทน ใน การเปิดทาง จำเป็น ไว้ จึง ต้อง ใช้ อายุความ 10 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/30”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: จำนวนค่าทดแทนกำหนดตามเนื้อที่และความเสียหายของที่ดินแต่ละแปลงในคดี

6. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 17 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

7. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1352 บัญญัติว่า “ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อ ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน ค่าย้ายถอนนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไซร้ ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 17 ตุลาคม 2569

8. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350, 1352, ป.วิ.พ. มาตรา 55). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “โจทก์มีสิทธิใช้ทางเดินและทางรถยนต์ในที่ดินเป็นทางจำเป็นด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย แม้มีการโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปเป็นของผู้อื่น โจทก์ก็ยังคงมีสิทธิใช้ทางจำเป็นในที่ดินดังกล่าวอยู่นั่นเอง”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ทางจำเป็นในคดีเกิดจากการแบ่งแยกตามมาตรา 1350

9. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1

10. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

11. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546 (ป.พ.พ. มาตรา 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วยทั้งเป็นการจำกัดและริดรอนอำนาจกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลอื่น จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผู้ขอมีที่ดินอีกแปลงติดกันซึ่งเป็นทางออกอยู่แล้ว

12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

13. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5792/2551 (ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง วรรคสอง). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ทางสาธารณะมิได้จำกัดเฉพาะทางบกเท่านั้นทางน้ำเช่นแม่น้ำนครชัยศรี ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐก็เป็นทางสาธารณะ”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ใช้กับทางน้ำที่ยังใช้สัญจรได้ตามสภาพ

14. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5792/2551 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 13

15. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13760/2556 (ป.พ.พ. มาตรา 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “สิทธิในทางจำเป็นย่อมเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมายตามสภาพความเป็นจริงของที่ดินในขณะยื่นฟ้อง”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: จำนวนค่าทดแทนเป็นผลของการหักกลบกับค่าเสียหายที่ฝ่ายเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ต้องชดใช้ในคดีเดียวกัน ไม่ใช่อัตรามาตรฐาน

16. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1352). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “เมื่อโจทก์มีสิทธิใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินของจำเลยศาลก็ไม่สมควรจำกัดสิทธิให้ผ่านได้เฉพาะรถยนต์โดยควรให้โจทก์มีสิทธิใช้เดินด้วยเท้าด้วย”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ศาลไม่บังคับค่าทดแทนในคดีนี้ แต่ไม่ตัดสิทธิเจ้าของที่ดินที่จะเรียกเป็นอีกคดีหนึ่ง

17. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350, ป.วิ.พ. มาตรา 142). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การปรับปรุงร่องน้ำร่องสวนดังกล่าวด้วยวิธีการนำดินไปถมในทางสาธารณประโยชน์และที่ดินของบุคคลอื่นนั้นมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์จะกระทำได้โดยพลการ”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: อัตราค่าทดแทนเป็นข้อเท็จจริงเฉพาะคดี

18. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1706/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 17

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

19. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “แม้เจ้าของที่ดินนั้นจะยินยอมให้โจทก์ผ่านที่ดินของตนได้ก็ไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ค่าทดแทนในคดีนี้ศาลอุทธรณ์กำหนด 420,000 บาท ตามข้อเท็จจริงของที่ดินแปลงนั้น

20. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7349/2541 (ป.พ.พ. มาตรา 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นจึงต้องใช้โดยมีขอบเขตด้วยความระมัดระวังโดยคำนึงถึงผลเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกบังคับใช้ทางจำเป็นด้วย”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ความกว้างผูกกับความกว้างของทางเดิมที่ผู้ขอเคยใช้

21. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 11

22. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4907/2566 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

23. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4907/2566 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

24. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3638/2566 (ป.พ.พ. มาตรา 5, 1349 วรรคหนึ่ง วรรคสาม). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ต้องคำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญด้วย”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คดีมีพฤติการณ์เฉพาะเรื่องการปล่อยที่ดินทิ้งร้างและการจัดสรรที่ดินกว่า 200 แปลงที่ดำเนินการมานาน

25. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8003/2567 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจึงเป็นที่ดินคนละแปลงกัน และที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 2570 ไม่ได้มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนแล้วเป็นเหตุให้ที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1350”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้อง และคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: อัตราค่าทดแทนเป็นข้อเท็จจริงเฉพาะคดี

26. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3638/2566 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 24

27. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2551 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การอ้างสิทธิที่จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 ที่ดินที่แบ่งแยกออกมานั้นจะต้องไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยทางอื่นได้”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ความกว้าง 2.50 เมตรกำหนดตามสภาพทางและการใช้รถยนต์ของคดีนั้น

28. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 653/2516 (ป.พ.พ. มาตรา 1349). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “สภาพแห่งทางจำเป็นนั้น เมื่อที่ดินของโจทก์ตกอยู่ในที่ล้อม โจทก์ย่อมได้รับความคุ้มครองถึงการใช้ยานพาหนะผ่านทางในสภาพที่เป็นถนนได้ มิได้จำกัดเฉพาะให้ใช้ทางเดินด้วยเท้าอย่างเดียว”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คำพิพากษาเก่า ข้อเท็จจริงเป็นถนนในที่ดินจัดสรร อ่านเฉพาะฉบับย่อ

29. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 653/2516 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 28

30. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1468/2565 (ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสี่, ป.วิ.พ. มาตรา 142 วรรคหนึ่ง, 224 วรรคสอง). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ปัญหาเรื่องการใช้ค่าทดแทนเป็นผลต่อเนื่องมาจากข้อวินิจฉัยว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นอันเป็นประเด็นสำคัญในคดี”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ประเด็นหลักเป็นเรื่องสิทธิอุทธรณ์ตาม ป.วิ.พ. จำนวนค่าทดแทนเป็นข้อเท็จจริงเฉพาะคดี

31. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

32. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1468/2565 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 30

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/

33. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 บัญญัติว่า “อายุความนั้น ถ้าประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะให้มีกำหนดสิบปี”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 1 ลักษณะ 6 อายุความ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 17 ตุลาคม 2569

34. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 313/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

35. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 6

36. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8003/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 25

37. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9325/2553 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 19

38. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 417/2553 (ป.พ.พ. มาตรา 1350, 1387). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “โจทก์จะฟ้องเรียกร้องทางเดินผ่านที่ดินของจำเลยซึ่งมิใช่ที่ดินแปลงเดิมที่ถูกแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหาได้ไม่”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คดีนี้ผู้ฟ้องอ้างมาตรา 1350 เป็นฐาน ไม่ได้ตัดสิทธิฟ้องตามมาตรา 1349 โดยมีค่าทดแทน

39. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 417/2553 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 38

40. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2551 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 27

41. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4150/2556 (ป.พ.พ. มาตรา 1350, ป.วิ.พ. มาตรา 172 วรรคสอง). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “หากที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ก็ไม่จำต้องเสียค่าทดแทน หากทางจำเป็นมิได้เกิดจากการแบ่งแยกที่ดินแปลงเดียวกันผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นก็จำต้องใช้ค่าทดแทน”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ประเด็นหลักเป็นเรื่องการบรรยายฟ้องและการนำสืบ

42. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4150/2556 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 41

43. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7775/2552 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 8

44. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6372/2550 (ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350, ป.วิ.พ. มาตรา 142). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโดยมิได้วินิจฉัยว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นหรือไม่ทั้งที่ทางพิจารณาอาจเป็นได้ทั้งทางจำเป็นและทางภาระจำยอมในขณะเดียวกันได้จึงเป็นการไม่ชอบ”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ประเด็นหลักเป็นเรื่องวิธีพิจารณาและการกำหนดประเด็นข้อพิพาท

45. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1352 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 7

46. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2538 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 16

47. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1323/2564 (ป.อ. มาตรา 83, 91, 362, ป.พ.พ. มาตรา 1349, 1350). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ไม่ใช่บทบัญญัติที่เป็นการให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมที่จะเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือกระทำการใด ๆ ในที่ดินของผู้อื่นได้โดยพลการ”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 17 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: เป็นคดีอาญา ข้อเท็จจริงคือยังมีข้อโต้เถียงว่าที่ดินถูกล้อมจริงหรือไม่

48. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1323/2564 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 47

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/right-of-way/