ภาระจำยอม คืออะไร มาตรา 1387 ได้มาโดยอายุความสิบปี ต่างจากทางจำเป็นอย่างไร ยกเลิกได้ไหม และแนวคำพิพากษาศาลฎีกา

โดย เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย
บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

> เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะกรณี การพิจารณาแต่ละเรื่องต้องอาศัยข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ https://eksiampropertylaw.com/disputes/servitude/

สาระสำคัญโดยสรุป

- ภาระจำยอมคือทรัพยสิทธิที่ทำให้ที่ดินแปลงหนึ่ง (ภารยทรัพย์) ต้องยอมรับกรรมหรืองดเว้นการใช้สิทธิบางอย่าง เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีกแปลงหนึ่ง (สามยทรัพย์) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387[1] สิทธิติดอยู่กับที่ดิน ไม่ติดอยู่กับตัวบุคคล
- ภาระจำยอมเกิดได้สามทาง คือ นิติกรรมที่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน อายุความสิบปีตามมาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382[2] และผลของกฎหมายเฉพาะ เช่น ถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน
- ภาระจำยอมต่างจากทางจำเป็น ทางจำเป็นเกิดโดยผลของกฎหมายเมื่อที่ดินถูกล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ตามมาตรา 1349[3] ไม่ต้องจดทะเบียน แต่ต้องใช้ค่าทดแทน ส่วนภาระจำยอมใช้ได้แม้ที่ดินมีทางออกอยู่แล้ว
- ภาระจำยอมที่ได้มาโดยอายุความแม้ยังไม่จดทะเบียนก็ยกขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อที่ดินภารยทรัพย์ได้ เพราะเป็นสิทธิประเภทรอนสิทธิ ไม่ใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6459/2551[4]) แต่การใช้ทางโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าของ ใช้นานเพียงใดก็ไม่ได้ภาระจำยอม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547[5])

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/servitude/

- เจ้าของภารยทรัพย์ปิดประตู ปักเสา หรือทำให้ทางแคบลงไม่ได้ ตามมาตรา 1390[6] แต่เรียกให้ย้ายภาระจำยอมไปส่วนอื่นได้ถ้าเป็นประโยชน์แก่ตน ออกค่าใช้จ่ายเอง และไม่ทำให้อีกฝ่ายสะดวกน้อยลง ตามมาตรา 1392[7]
- ภาระจำยอมสิ้นไปเมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด เมื่อไม่ได้ใช้สิบปี หรือเมื่อหมดประโยชน์ ตามมาตรา 1397 1399 และ 1400[8] ส่วนภาระจำยอมในโครงการจัดสรรที่ดิน ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าไม่สิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปี (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568[9])

ภาระจำยอมคืออะไร ภารยทรัพย์และสามยทรัพย์หมายถึงอะไร

ภาระจำยอม (servitude หรือในระบบกฎหมายอังกฤษเรียก easement) คือทรัพยสิทธิอย่างหนึ่งที่กฎหมายให้ ที่ดิน แปลง หนึ่ง ต้อง รับภาระ เพื่อ ประโยชน์ แก่ ที่ดิน อีก แปลง หนึ่ง ที่ดิน แปลง ที่ ต้อง รับภาระ เรียก ว่า "ภารยทรัพย์" ที่ดินแปลงที่ได้ประโยชน์เรียกว่า "สามยทรัพย์" ตัวอย่างที่พบมากที่สุดคือ ทางเดินและ ทาง รถยนต์ผ่านที่ดินของผู้อื่นออกสู่ถนน แต่ภาระจำยอมไม่ได้จำกัดอยู่ที่ทางผ่านเท่านั้น การใช้ลำรางชักน้ำ การวางท่อระบายน้ำ การเดินสายไฟฟ้า หรือการตกลงไม่ปลูกสร้างอาคารบังลมบังแสง ก็เป็นภาระจำยอมได้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติความหมายไว้ในมาตรา 1387

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387
>
> อสังหาริมทรัพย์ อาจ ต้อง ตก อยู่ ใน ภาระจำยอม อัน เป็นเหตุให้ เจ้าของ ต้อง ยอมรับ กรรม บางอย่าง ซึ่ง กระทบ ถึง ทรัพย์สิน ของ ตน หรือ ต้อง งดเว้น การ ใช้ สิทธิ บางอย่าง อัน มี อยู่ ใน กรรมสิทธิ์ ทรัพย์สิน นั้น เพื่อ ประโยชน์ แก่ อสังหาริมทรัพย์อื่น

ถ้อยคำในมาตรา 1387[10] แยกภาระออกเป็นสองแบบ แบบแรก เจ้าของภารยทรัพย์ต้อง "ยอมรับกรรม" คือ ต้อง ทน ให้ ผู้อื่น ทำ บางอย่าง บน ที่ดิน ของ ตน เช่น ยอมให้ เดินผ่าน ยอมให้ วาง ท่อ แบบ ที่สอง เจ้าของภารยทรัพย์ต้อง "งดเว้นการใช้สิทธิ" คือต้องไม่ทำบางอย่างที่ตามปกติเจ้าของทำได้ เช่น ไม่สร้างอาคารสูงเกินที่ตกลง ไม่ปิดช่องแสง ทั้งสองแบบมีจุดร่วมคือภาระนั้นต้องเป็นไป "เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น" ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของตัวบุคคล ข้อนี้คือเส้นแบ่งระหว่างภาระจำยอมกับสิทธิอาศัยหรือสิทธิเก็บกิน ซึ่งเป็นสิทธิที่ให้แก่บุคคล

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/servitude/

ผลที่ตามมาจากการที่ภาระจำยอมผูกอยู่กับที่ดินคือ เมื่อสามยทรัพย์เปลี่ยนเจ้าของ ภาระจำยอมก็ติดไปด้วย ตามมาตรา 1393[11] และเมื่อภารยทรัพย์เปลี่ยนเจ้าของ ผู้รับโอนก็ต้องรับภาระต่อไป โดยไม่ต้องทำสัญญาใหม่ ผู้ซื้อที่ดินจึงต้องตรวจสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดว่ามีภาระจำยอมหรือไม่ก่อนตกลงราคา

ภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกัน ศาลฎีกาวินิจฉัยในคดีที่เจ้าของนาหลายแปลงใช้ลำรางในที่ดินของผู้อื่นชักน้ำเข้านา แม้ลำรางจะไปถึงที่ดินเพียงบางแปลงและแปลงที่เหลือใช้ระหัดหรือเครื่องสูบน้ำต่อจากแปลงนั้น ที่ดินที่มีลำรางก็ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินทุกแปลง

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5927/2552[12]

โจทก์ใช้ลำรางพิพาทในที่ดินของจำเลยชักน้ำเข้านาโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้ได้ภาระจำยอมเกินสิบปี แม้ลำรางจะถึงที่ดินของโจทก์เพียงบางแปลงและแปลงอื่นใช้ระหัดหรือเครื่องสูบน้ำชักน้ำต่อจากแปลงนั้น ลำรางพิพาทก็ต้องรับภาระเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลงของโจทก์ เพราะสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกัน

“สามยทรัพย์และภารยทรัพย์ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกัน ถ้าการที่ต้องภาระจำยอมนั้นมีลักษณะเป็นภาระแก่อสังหาริมทรัพย์อื่น จะเป็นแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงก็ดี จะมีอสังหาริมทรัพย์อื่นคั่นอยู่ก็ดี ก็ตกเป็นภาระจำยอมได้”

ภาระจำยอมกับทางจำเป็นต่างกันอย่างไร และต้องจดทะเบียนหรือไม่

คำถามที่ผู้อ่านค้นมากที่สุดคือภาระจำยอมกับทางจำเป็นต่างกันอย่างไร คำตอบสั้นคือ ทางจำเป็นเป็นสิทธิที่กฎหมายให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ตามมาตรา 1349 เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายทันทีที่ที่ดินมีสภาพถูกล้อม ไม่ต้องจดทะเบียน แต่ผู้ใช้ทางต้องใช้ค่าทดแทน ส่วนภาระจำยอมเป็นทรัพยสิทธิที่เกิดจากนิติกรรม อายุความ หรือกฎหมายเฉพาะ ใช้ได้แม้ที่ดินจะมีทางออกอยู่แล้ว และโดยหลักต้องจดทะเบียนจึงบริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง[13]

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/servitude/

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

ส่วนที่ดินที่ถูกล้อมเพราะการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน มาตรา 1350[14] ให้เรียกเอาทางได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาด้วยกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน เพราะผู้แบ่งแยกย่อมรู้อยู่แล้วว่าการแบ่งจะทำให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออก

> 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/servitude/

ประเด็น	ภาระจำยอม (มาตรา 1387 ถึง 1401)	ทางจำเป็น (มาตรา 1349 ถึง 1350)
เหตุที่เกิด	นิติกรรม อายุความสิบปี หรือกฎหมายเฉพาะ	ผลของกฎหมาย เมื่อที่ดินถูกล้อมไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ
ที่ดินมีทางออกอยู่แล้ว	ใช้ได้ ไม่ต้องพิสูจน์ความจำเป็น	ใช้ไม่ได้ เว้นแต่ทางออกเดิมต้องข้ามสระ บึง ทะเล หรือที่ชันมาก
การจดทะเบียน	ได้มาโดยนิติกรรมต้องจดทะเบียนจึงบริบูรณ์ ได้มาโดยอายุความไม่จดทะเบียนก็ยันผู้ซื้อได้	ไม่ต้องจดทะเบียน เพราะเกิดโดยผลของกฎหมาย
ค่าทดแทน	แล้วแต่ตกลง โดยอายุความไม่มีค่าทดแทน	ต้องใช้ค่าทดแทน เว้นแต่ที่ดินถูกล้อมเพราะแบ่งแยกตามมาตรา 1350
ขอบเขต	ตามที่ตกลงหรือตามที่ใช้มาจริง	พอควรแก่ความจำเป็นและให้ที่ดินที่ล้อมเสียหายน้อยที่สุด
การสิ้นสุด	ไม่ได้ใช้สิบปี หมดประโยชน์ ทรัพย์สลาย หรือตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน	เมื่อที่ดินมีทางออกสู่ทางสาธารณะทางอื่น

ในคดีจริงผู้ฟ้องมักอ้างทั้งสองฐานพร้อมกัน ศาลฎีกาแยกสองฐานนี้ชัดในคดีที่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดฟ้องเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของอาคารพาณิชย์ข้างเคียงที่ใช้พื้นที่หน้าอาคารเป็นทางออก ศาลเห็นว่าจำเลยใช้ที่ดินมาเกินสิบปีจนได้ภาระจำยอมแล้ว ไม่ใช่เพียงการใช้อย่างทางจำเป็นซึ่งต้องเสียค่าทดแทน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6459/2551[15]

แม้โจทก์จะซื้อที่ดินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด แต่ก่อนนั้นจำเลยใช้ที่ดินโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้ได้ ภาระจำยอม ติดต่อกัน เกิน สิบ ปี จำเลย ย่อม ได้ ภาระจำยอม ตามมาตรา 1401 แล้ว แม้ ยัง ไม่ ได้ จด ทะเบียนก็ไม่ทำให้สิทธิสิ้นไป เพราะภาระจำยอมเป็นสิทธิประเภทรอนสิทธิ ไม่ใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับมาตรา 1299 วรรคสอง ที่ห้ามยกสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สุจริต

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/servitude/

“ภาระจำยอมมีลักษณะเป็นสิทธิประเภทรอนสิทธิมิใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับหลักกฎหมายที่ว่าสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง”

คำถามว่า "ต้องจดทะเบียนไหม" จึงต้องตอบแยกตามฐานของสิทธิ ทางจำเป็นตามมาตรา 1349 และ 1350 ไม่ต้องจดทะเบียน ภาระจำยอมที่ตกลงกันเองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนจึงจะเป็นทรัพยสิทธิที่ใช้ยันบุคคลภายนอกได้ ส่วนภาระจำยอมโดยอายุความเกิดขึ้นเมื่อครบสิบปีแม้ยังไม่จดทะเบียน แต่ควรฟ้องให้ศาลพิพากษาและนำไปจดทะเบียนเพื่อให้ปรากฏในทะเบียน หัวข้อถัดไปอธิบายแต่ละฐานโดยละเอียด

ภาระจำยอมเกิดขึ้นได้อย่างไร นิติกรรม อายุความ และกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ภาระจำยอมเกิดได้สามทาง ทางแรก นิติกรรม คือเจ้าของที่ดินสองแปลงตกลงกัน ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ แล้วไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดิน ทางที่สอง อายุความ คือเจ้าของสามยทรัพย์ใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้อื่นโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้ได้ภาระจำยอม ติดต่อกันสิบปี ทางที่สาม ผลของกฎหมายเฉพาะ ซึ่งสำคัญที่สุดคือสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่กฎหมายให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง

ภาระจำยอมโดยนิติกรรม การได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง[16] ข้อตกลงด้วยวาจาหรือหนังสือที่ไม่ได้จดทะเบียนจึงไม่เป็นภาระจำยอมในฐานะทรัพยสิทธิ แต่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าข้อตกลงเช่นนั้นไม่ตกเป็นโมฆะ ยังผูกพันคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับประโยชน์จึงฟ้องบังคับให้อีกฝ่ายไปจดทะเบียนตามข้อตกลงได้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2539/2549[17]

ข้อตกลง เรื่อง ภาระจำยอม ที่ ไม่ ได้ ทำเป็น หนังสือ และ จดทะเบียน ต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ บริบูรณ์ เป็นทรัพยสิทธิและใช้ยันบุคคลภายนอกไม่ได้ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง แต่ไม่ตกเป็นโมฆะ ยังมีผลผูกพันในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา คู่สัญญาจึงฟ้องบังคับให้อีกฝ่ายไปจดทะเบียนภาระจำยอมตามข้อตกลงได้ และคดีประเภทนี้เป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามมูลค่าของภาระจำยอมที่เรียกร้อง

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/servitude/

“มิได้เป็นการกำหนดให้นิติกรรมนั้นในส่วนที่เป็นบุคคลสิทธิตกเป็นโมฆะเสียเปล่าไป นิติกรรมดังกล่าวจึงยังคงมีผลผูกพันบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา”

ผลในทางปฏิบัติคือ ถ้าเพื่อนบ้านตกลงให้ใช้ทางและสัญญาว่าจะไปจดทะเบียนให้ แล้วกลับคำ ผู้ได้รับประโยชน์ฟ้องบังคับได้เฉพาะต่อเพื่อนบ้านคนนั้น แต่ถ้าเพื่อนบ้านขายที่ดินให้บุคคลภายนอกเสียก่อน ข้อตกลงที่ไม่ได้จดทะเบียนใช้ยันผู้ซื้อไม่ได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยชัดในคดีที่
เจ้าของถนนทำหนังสืออนุญาตให้ใช้ถนนและตกลงว่าผู้รับโอนต้องยอมให้ใช้ต่อไป ข้อตกลงเช่นนั้นบังคับบุคคลภายนอกที่ไม่ได้ยินยอมไม่ได้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547[18]

เจ้าของถนนทำหนังสือยินยอมและอนุญาตให้โจทก์ใช้ถนนเป็นทางเข้าออก ข้อตกลงที่ไม่ได้จดทะเบียนไม่เป็นทรัพยสิทธิ ไม่เป็นภาระจำยอม และการ
ใช้ถนนโดยอาศัยความยินยอมของเจ้าของเป็นการใช้โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของที่ดิน แม้ใช้นานเกินสิบปีก็ไม่ได้ภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 ข้อตกลงว่าผู้รับโอนที่ดินต้องยอมให้ใช้ถนนตลอดไปก็บังคับบุคคลภายนอกที่ไม่ได้ยินยอมไม่ได้

“การที่โจทก์ทั้งสี่มีสิทธิใช้ถนนพิพาทได้ก็โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของที่ดินยินยอมและอนุญาตให้ใช้ แม้โจทก์จะใช้ถนนพิพาทมานานเกินกว่า 10 ปีแล้ว แต่มิใช่เป็นการใช้ถนนโดยเจตนาที่จะให้ได้ภาระจำยอม จึงไม่อาจได้ภาระจำยอมโดยอายุความ”

ภาระจำยอมโดยอายุความ มาตรา 1401[19] ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิในลักษณะ 3 คือมาตรา 1382[20] ถึง 1386 มาใช้โดยอนุโลม ระยะเวลาจึงเป็นสิบปีเช่นเดียวกับครอบครองปรปักษ์ แต่เจตนาต่างกัน ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องมีเจตนาเป็นเจ้าของที่ดิน ส่วนผู้อ้างภาระจำยอมต้องมีเจตนาใช้ที่ดินของผู้อื่นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของตน รายละเอียดอยู่ในหัวข้อถัดไป

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401
>
> ภาระจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายจัดสรรที่ดิน ถนน ทางระบายน้ำ สวน และสาธารณูปโภคอื่นที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้น ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงโดยผลของกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งเดิมคือประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และปัจจุบันคือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ซื้อ

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/servitude/

บ้านจัดสรร จึง มี สิทธิ ใช้ถนนในโครงการโดยไม่ต้องจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นรายแปลง และ ผู้ ที่ รับ โอน ที่ดินถนนไปจากผู้จัดสรรก็ต้องรับภาระต่อไป ศาลฎีกาเพิ่งยืนยันหลักนี้ในปี 2568 ในคดีที่ผู้รับโอน ที่ดินถนนสร้างรั้วและประตูเหล็กปิดกั้นแล้วทุบถนนทิ้ง

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568[21]

ถนนในโครงการจัดสรรที่ดินตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่ง เป็นกฎหมายเฉพาะที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชน แม้โจทก์ไม่ได้ใช้ที่ดินพิพาทมานานกว่าสิบปี ก็นำมาตรา 1399 ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้ให้ภาระจำยอมสิ้นไปไม่ได้ การที่ผู้รับโอนที่ดินพิพาทสร้างรั้ว ทำประตูเหล็ก และทุบถนน เป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ต้องรื้อ ออก และเจ้าของสามยทรัพย์ขอให้บังคับผู้รับโอนจดทะเบียนภาระจำยอมได้

“จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399 ซึ่ง เป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับแก่ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ได้”

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานพบว่าข้อพิพาทเรื่องทางในหมู่บ้านจัดสรรเก่าที่ผู้จัดสรรเลิกกิจการไปแล้วมีจำนวนมาก ผู้ซื้อบ้าน มักไม่ทราบว่าตนมีสิทธิในถนนโดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว และผู้ที่ซื้อ ที่ดินถนนต่อจากผู้จัดสรรก็มักเข้าใจว่าซื้อมาแล้วทำอะไรก็ได้ ก่อนตกลงซื้อที่ดินแปลงใดที่เคย เป็นถนนหรือพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ควรตรวจประวัติการอนุญาตจัดสรรและแผนผังโครงการที่ สำนักงานที่ดินก่อน เพราะภาระจำยอมประเภทนี้ติดที่ดินไปโดยไม่ต้องปรากฏในสารบัญจดทะเบียน

ภาระจำยอมโดยอายุความสิบปี องค์ประกอบ การนับเวลา และกรณีใช้ทางโดยถือวิสาสะ

การได้ภาระจำยอมโดยอายุความต้องครบองค์ประกอบเดียวกับมาตรา 1382 โดยอนุโลม คือใช้ประโยชน์ใน ที่ดินของผู้อื่น "โดยความสงบและโดยเปิดเผย" ด้วยเจตนาให้ได้ภาระจำยอม ติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี องค์ ประกอบที่ชี้ขาดผลคดีมากที่สุดคือเจตนาและฐานะของผู้ใช้ทาง ผู้ที่ใช้ทางเพราะเจ้าของอนุญาต เป็นการ ใช้โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของ ไม่ใช่การใช้อย่างปรปักษ์ จะใช้นานเพียงใดก็ไม่ได้ภาระจำยอม

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/servitude/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382
>
> บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

เมื่อนำมาตรา 1382 มาใช้กับภาระจำยอมโดยอนุโลม คำว่า "เจตนาเป็นเจ้าของ" เปลี่ยนเป็นเจตนาใช้ทางหรือใช้ประโยชน์เพื่อที่ดินของตนในฐานะผู้มีสิทธิ ไม่ใช่ในฐานะผู้ขออาศัย ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยว่าแม้ช่วงแรกผู้ใช้ทางจะเข้าใจผิดว่าทางอยู่ในที่ดินของตนเอง ก็ถือว่ามีเจตนาถือเอาทางนั้นเป็นทางเข้าออกตั้งแต่วันที่เริ่มใช้ นับเวลาต่อเนื่องได้ และเมื่อใช้โดยไม่ได้ขออนุญาต เจ้าของไม่คัดค้านจนครบสิบปี ทางนั้นตกเป็นภาระจำยอม คดีนี้ศาลอุทธรณ์ภาค 1 เคยเห็นว่าเป็นเรื่องครอบครองปรปักษ์คนละเรื่องกับภาระจำยอม แต่ศาลฎีกาไม่เห็นด้วย

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5886/2552[22]

โจทก์ใช้ทางพิพาทเข้าออกสู่ทางสาธารณะตั้งแต่ปี 2532 โดยไม่ได้ขออนุญาตจำเลยและจำเลยไม่คัดค้าน แม้ช่วงปี 2532 ถึง 2537 จะใช้โดยเข้าใจผิดว่าทางอยู่ในที่ดินของตนเอง ก็ถือว่ามีเจตนาถือเอาทางพิพาทเป็นทางเข้าออกตั้งแต่ปี 2532 เมื่อใช้ต่อมาจนครบสิบปีโดยความสงบและโดยเปิดเผย ทางพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ศาลฎีกากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ที่เห็นว่าเป็นเรื่องครอบครองปรปักษ์คนละเรื่องกับภาระจำยอม

“เมื่อโจทก์ใช้ทางพิพาทต่อมาจนครบสิบปีก็ถือว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยเจตนาให้ได้ภาระจำยอมแล้ว”

ด้านตรงข้ามคือการใช้ทางโดยถือวิสาสะหรือโดยได้รับอนุญาต ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547 ที่ยกมาแล้ว เจ้าของถนนทำหนังสือยินยอมให้ใช้ถนน การใช้จึงเป็นการอาศัยสิทธิของเจ้าของ แม้ใช้เกินสิบปีก็ไม่ได้ภาระจำยอม หลักนี้ทำให้เส้นแบ่งระหว่าง "เจ้าของไม่คัดค้าน" กับ "เจ้าของอนุญาต" มีความสำคัญมาก การนิ่งเฉยของเจ้าของไม่ตัดสิทธิผู้ใช้ทาง แต่การอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรหรือการที่ผู้ใช้ทางไปขออนุญาตเองตัดสิทธินั้น

การนับระยะเวลาใช้มาตรา 1385[23] โดยอนุโลม ผู้รับโอนสามยทรัพย์นับเวลาที่เจ้าของคนก่อนใช้ทางรวมเข้ากับเวลาของตนได้ และการที่เจ้าของภารยทรัพย์เปลี่ยนมือระหว่างสิบปีไม่ทำให้ต้องเริ่มนับใหม่ เพราะภาระจำยอมโดยอายุความเป็นสิทธิที่ยันผู้รับโอนได้ดังจะกล่าวในหัวข้อถัดไป ส่วนเหตุที่ทำให้เวลาสะดุดหยุดลง เช่น เจ้าของภารยทรัพย์ปิดทางและผู้ใช้ทางยอมหยุดใช้ หรือผู้ใช้ทางไปขอซื้อหรือขออนุญาตใช้

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/servitude/

ทางซึ่งเป็นการยอมรับสิทธิของเจ้าของ เป็นข้อต่อสู้ที่ฝ่ายเจ้าของยกขึ้นเป็นประจำ ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5886/2552 ข้อเท็จจริงได้ความจากทางนำสืบของทั้งสองฝ่ายว่าโจทก์ใช้ทางตั้งแต่ปี 2532 ถึงปี 2544 โดยไม่ได้ขออนุญาตและจำเลยไม่คัดค้าน ศาลฎีกาจึงฟังว่าโจทก์ใช้ทางครบสิบปีแล้ว

ในชั้นศาล ผู้อ้างภาระจำยอมโดยอายุความต้องบรรยายฟ้องให้ชัดว่าใช้ทางส่วนใด กว้างยาวเท่าใด ตั้งแต่เมื่อใด และฝ่ายเจ้าของก็ต้องให้การโต้แย้งเป็นประเด็นเรื่องระยะเวลาและขอบเขตของทางให้ชัดเช่นกัน มิฉะนั้นศาลอาจถือว่าไม่ได้ตั้งประเด็นไว้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9882/2560[24]

จำเลยฟ้องแย้งอ้างว่าใช้ทางพิพาทกว้าง 11 เมตร ยาว 38 เมตร โดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้เป็นภาระจำยอมเกือบสามสิบปี โจทก์แก้ฟ้องแย้งโดยแจ้งชัดว่าจำเลยได้ที่ดินมาเมื่อปี 2553 ยังไม่ถึงสิบปี และทางที่ใช้จริงกว้างเพียง 3 เมตร ศาลฎีกาถือว่าคำให้การและคำแก้ฟ้องแย้งได้ตั้งประเด็นเรื่องระยะเวลาและขอบเขตของทางไว้โดยชัดแจ้งแล้ว

“จำเลยได้ที่ดินมาเมื่อปี 2553 ถึงวันฟ้องยังไม่ถึง 10 ปี จำเลยหาได้ใช้ทางดังกล่าวตลอดมาตามที่จำเลยให้การ”

องค์ประกอบ	หลักฐานที่ใช้พิสูจน์	ข้อต่อสู้ของฝ่ายเจ้าของ
ใช้ประโยชน์จริงติดต่อกันสิบปี	ภาพถ่ายทางอากาศย้อนหลัง ภาพถ่ายบ้านและทาง ใบเสร็จค่าทำถนน พยานเพื่อนบ้าน ทะเบียนบ้านที่แสดงว่าเข้าอยู่เมื่อใด	เพิ่งใช้ไม่ถึงสิบปี ใช้ขาดตอน หรือเคยหยุดใช้เมื่อถูกปิดทาง
โดยความสงบ	ไม่มีการโต้แย้งหรือฟ้องร้องจากเจ้าของในช่วงสิบปี	เคยทักท้วง ปิดทาง หรือแจ้งความ
โดยเปิดเผย	ใช้ทางกลางวัน มีสภาพทางปรากฏชัด ผู้อื่นเห็นได้	ใช้แอบแฝง เจ้าของไม่มีทางรู้
เจตนาให้ได้ภาระจำยอม	ใช้ในฐานะผู้มีสิทธิ ไม่เคยขออนุญาต ไม่เคยจ่ายค่าตอบแทนรายปี	เคยขออนุญาต มีหนังสือยินยอม เคยขอซื้อทาง หรือใช้ในฐานะผู้เช่า ผู้อาศัย ญาติ

ความเห็นของสำนักงาน

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/servitude/

ก่อนรับทำคดีภาระจำยอมโดยอายุความ สำนักงานจะสอบข้อเท็จจริงเรื่องที่มาของการใช้ทางเป็นอันดับแรก เพราะคดีจำนวนมากแพ้ตั้งแต่ข้อนี้ เช่น ผู้ใช้ทางเป็นญาติของเจ้าของเดิมที่ได้รับอนุญาตด้วยวาจา หรือเคยทำบันทึกข้อตกลงใช้ทางไว้ ส่วนฝ่ายเจ้าของที่ต้องการป้องกันไม่ให้ที่ดินตกเป็นภาระจำยอม วิธีที่ได้ผลคือทำหนังสืออนุญาตให้ใช้ทางโดยระบุว่าเป็นการอนุญาตชั่วคราวและเพิกถอนได้ ซึ่งเปลี่ยนสถานะการใช้ทางจากปรปักษ์เป็นการอาศัยสิทธิของเจ้าของตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547

ภาระจำยอมที่ยังไม่จดทะเบียน ใช้ยันผู้ซื้อที่ดินได้หรือไม่

มาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่าทรัพยสิทธิที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ถ้ายังไม่จดทะเบียน จะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ หลักนี้ทำให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ยังไม่จดทะเบียนแพ้ผู้ซื้อที่สุจริต แต่สำหรับภาระจำยอม ศาลฎีกาวางแนวต่างออกไป โดยอธิบายว่ามาตรา 1299 วรรคสอง ใช้กับกรณีที่บุคคลภายนอกได้ทรัพยสิทธิ "ประเภทเดียวกัน" กับสิทธิที่ยังไม่จดทะเบียน ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ ส่วนภาระจำยอมเป็นสิทธิประเภทรอนสิทธิ จึงไม่ใช่สิทธิประเภทเดียวกัน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299
>
> ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่
>
> ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6459/2551 ที่ยกมาในหัวข้อที่สอง ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดโดยสุจริตต้องรับภาระจำยอมโดยอายุความที่เจ้าของอาคารข้างเคียงได้มาก่อนแล้วแม้ยังไม่ได้จดทะเบียน และในคดีต่อมาศาลฎีกาใช้เหตุผลเดียวกันในทางกลับ คือผู้ซื้อสามยทรัพย์จะอ้างว่าตนได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนแล้ว เพื่อยันว่าภาระจำยอมที่สิ้นไปแล้วเพราะไม่ได้ใช้สิบปียังคงมีอยู่ไม่ได้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1194/2558[25]

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/servitude/

ภาระจำยอมที่เกิดจากนิติกรรมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของผู้ขายเดิมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์เมื่อโอนให้โจทก์ตามมาตรา 1393 วรรคหนึ่ง และจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปีตามมาตรา 1397 และ 1399 เมื่อภาระจำยอมสิ้นไปเพราะมิได้ใช้สิบปีแล้ว เจ้าของภารยทรัพย์ฟ้องแย้งให้ เจ้าของ สามยทรัพย์ จดทะเบียน ปลอด ภาระจำยอม ได้ และ ผู้ซื้อ สามยทรัพย์ จะ อ้างว่า ตน ได้กรรมสิทธิ์โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนแล้ว เพื่อไม่ให้ภาระจำยอมสิ้นไปไม่ได้

“ภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทรอนสิทธิจึงมิใช่การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพยสิทธิประเภทเดียวกับสิทธิของบุคคลภายนอกที่ยังไม่จดทะเบียน”

แนวคำพิพากษานี้ทำให้ผู้ซื้อที่ดินต้องตรวจสภาพที่ดินจริงนอกเหนือจากทะเบียน เพราะทางเดินหรือลำรางที่เพื่อนบ้านใช้มานานอาจเป็นภาระจำยอมที่ติดที่ดินไปโดยไม่ปรากฏหลังโฉนด ขณะเดียวกัน ผู้ที่ได้ภาระจำยอมโดยอายุความแล้วก็ไม่ควรนิ่งเฉย เพราะการพิสูจน์การใช้ทางย้อนหลังสิบปีต่อผู้ซื้อรายใหม่ยากกว่าการพิสูจน์ต่อเจ้าของเดิมที่รู้เห็นข้อเท็จจริง การฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่าได้ภาระจำยอมและให้จดทะเบียน จะทำให้สิทธิปรากฏในทะเบียนและยุติข้อโต้แย้งในอนาคต

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานเห็นว่าแนวคำพิพากษาเรื่องรอนสิทธิให้ความคุ้มครองผู้ใช้ทางมากกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ แต่ไม่ใช่เหตุผลที่จะไม่จดทะเบียน ในทางปฏิบัติผู้ซื้อที่ดินภารยทรัพย์รายใหม่มักปิดทางก่อนแล้วให้ผู้ใช้ทางไปฟ้อง ระหว่างที่คดีดำเนินอยู่ผู้ใช้ทางต้องขอคุ้มครองชั่วคราวเพื่อเปิดทาง ซึ่งมีค่าใช้จ่ายและเวลา การจดทะเบียนไว้ตั้งแต่ยังไม่มีข้อพิพาทจึงประหยัดกว่าทุกทาง

สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ ปิดประตู ปักเสา ขยายทาง ย้ายทาง

เมื่อภาระจำยอมเกิดขึ้นแล้ว กฎหมายวางกติกาให้ทั้งสองฝ่ายอยู่ร่วมกันได้ในมาตรา 1388 ถึง 1392 ฝ่ายสามยทรัพย์ห้ามทำให้ภาระเพิ่มขึ้น ฝ่ายภารยทรัพย์ห้ามทำให้ประโยชน์ลดลงหรือเสื่อมความสะดวก ค่าใช้จ่ายในการรักษาและใช้ภาระจำยอมเป็นของฝ่ายสามยทรัพย์ และฝ่ายภารยทรัพย์มีสิทธิขอย้ายภาระจำยอมไปส่วนอื่นของที่ดินได้ภายใต้เงื่อนไข

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388
>
> เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์

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/servitude/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1389
>
> ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้

มาตรา 1388[26] และ 1389[27] ตอบคำถามที่พบบ่อยว่าทางเดินที่ได้มาโดยอายุความจะขยายเป็นทางรถยนต์ได้หรือไม่ หรือทางที่เคยใช้เข้าบ้านหลังเดียวจะใช้เข้าโครงการบ้านสิบหลังได้หรือไม่ หลักคือภาระจำยอมมีขอบเขตเท่าที่ได้มา ความต้องการที่เปลี่ยนไปของเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ให้สิทธิขยายภาระ ภาระจำยอมโดยอายุความจึงกว้างเท่าที่ใช้มาจริงตลอดสิบปี ส่วนภาระจำยอมโดยนิติกรรมกว้างเท่าที่ตกลงและจดทะเบียน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390
>
> ท่านมิให้เจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

มาตรา 1390[28] เป็นมาตราที่ถูกฟ้องมากที่สุด เพราะเจ้าของภารยทรัพย์มักทำประตูรั้ว ปักเสา วางสิ่งของหรือเทพื้นให้ลาดชัน โดยอ้างความปลอดภัยหรือการป้องกันบุคคลภายนอก ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าแม้เจตนาจะเป็นการตรวจสอบบุคคลภายนอก แต่ถ้าผลคือเจ้าของสามยทรัพย์ต้องคอยขออนุญาตเปิดประตู ก็เป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเสื่อมความสะดวกแล้ว

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3748/2546[29]

เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิใช้ทางภาระจำยอมกว้าง 4 เมตรที่จดทะเบียนไว้ตรงจุดใด บริเวณใด ในเวลาใดก็ได้ การที่เจ้าของภารยทรัพย์ปักเสาไม้ทำให้ทางแคบลง เทปูนให้ทางลาดชัน ทำประตูเหล็กปิดกั้นรถยนต์จนเจ้าของสามยทรัพย์ต้องคอยขออนุญาตเปิดประตู และนำอิฐหินมากองทิ้งไว้ ล้วนเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ต้องห้ามตามมาตรา 1390 แม้จะอ้างว่าทำเพื่อตรวจสอบบุคคลภายนอกที่ไม่มีสิทธิใช้ทางก็ตาม

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/servitude/

“โจทก์เข้าออกได้ไม่สะดวกเพราะโจทก์จะต้องคอยขออนุญาตจำเลยเปิดประตู ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางภารจำยอมได้เต็มตามสิทธิ ถือได้ว่าจำเลยกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก”

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391
>
> เจ้าของสามยทรัพย์ มีสิทธิ ทำการ ทุกอย่าง อัน จำเป็น เพื่อ รักษา และ ใช้ ภาระจำยอม แต่ ต้อง เสียค่าใช้จ่าย ของตนเอง ในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์
>
> เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซร้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ

มาตรา 1391[30] ให้เจ้าของสามยทรัพย์ทำถนน ซ่อมถนน วางท่อ หรือทำสิ่งจำเป็นอื่นเพื่อใช้ภาระจำยอมได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตเจ้าของภารยทรัพย์ แต่ต้องออกค่าใช้จ่ายเองและทำให้ภารยทรัพย์เสียหายน้อยที่สุด ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้ใช้ถนนนั้นด้วย ก็ต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ ข้อนี้เป็นฐานในการเรียกค่าซ่อมถนนจากเพื่อนบ้านที่ใช้ทางร่วมกัน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1392
>
> ถ้าภาระจำยอมแตะต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้องแสดงได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง

มาตรา 1392[31] เป็นทางออกสำหรับเจ้าของภารยทรัพย์ที่ต้องการพัฒนาที่ดินแต่ทางภาระจำยอมพาดผ่านกลางแปลง เจ้าของเรียกให้ย้ายทางไปริมแปลงได้ถ้าพิสูจน์ได้สามข้อ คือการย้ายเป็นประโยชน์แก่ตน ตนรับเสียค่าใช้จ่าย และความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ลดลง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าสิทธินี้ไม่มีกำหนดเวลา แม้คดีเรื่องภาระจำยอมจะถึงที่สุดแล้ว ตราบใดที่การบังคับคดียังไม่เสร็จก็ยังขอย้ายได้ เพราะเจตนารมณ์ของมาตรานี้คือการประนีประนอมประโยชน์ของทั้งสองฝ่าย

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7153/2553[32]

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/servitude/

มาตรา 1392 ไม่ได้กำหนดว่าการเรียกให้ย้ายภาระจำยอมต้องทำภายในเวลาใดหรือก่อนคดีถึงที่สุด เจ้าของภารยทรัพย์เพียงแสดงได้ว่าการย้ายเป็นประโยชน์แก่ตน รับเสียค่าใช้จ่าย และไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดลง ก็เรียกให้ย้ายได้ เพราะเจตนารมณ์ของมาตรานี้คือการประนีประนอมประโยชน์ของ ทั้งสองฝ่าย ตราบใดที่ การ บังคับ คดี ยัง ไม่ เสร็จสิ้น จึง ขอ ย้าย ทาง ภาระจำยอม ได้ แม้ มี คำพิพากษาศาลฎีกาถึงที่สุดแล้ว

“เจตนารมณ์ของบทบัญญัติแห่งกฎหมายมาตราดังกล่าวก็เพื่อต้องการให้เป็นหลักประนีประนอมอันดีระหว่างประโยชน์ของเจ้าของภารยทรัพย์และความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์โดยไม่ถือเคร่งครัดตามสิทธิเกินไป”

ภาระจำยอมเมื่อขายที่ดิน แบ่งแยกที่ดิน และกรณีเจ้าของรวม

ภาระจำยอมเป็นสิทธิที่ติดอยู่กับที่ดิน มาตรา 1393 ถึง 1396 จึงวางหลักว่าเมื่อสามยทรัพย์ถูกขาย ถูกจำนอง หรือถูกแบ่งแยก ภาระจำยอมติดไปด้วย และจะแยกภาระจำยอมออกขายต่างหากจากที่ดินไม่ได้ ผลคือผู้ซื้อสามยทรัพย์ได้สิทธิใช้ทางโดยอัตโนมัติ และผู้ซื้อภารยทรัพย์ต้องรับภาระโดยอัตโนมัติเช่นกัน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1393
>
> ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมไซร้ ท่านว่าภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่าย หรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น
>
> ท่านว่าจะจำหน่าย หรือทำให้ภาระจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์ไม่ได้

มาตรา 1393[33] วรรคสอง ห้ามขายภาระจำยอมแยกจากที่ดิน เพราะภาระจำยอมมีไว้เพื่อประโยชน์ของที่ดิน ไม่ใช่สินค้าของบุคคล เจ้าของสามยทรัพย์จึงให้บุคคลภายนอกที่ไม่มีที่ดินมาใช้ทางในฐานะผู้มีสิทธิภาระจำยอมไม่ได้ แต่บริวารของเจ้าของสามยทรัพย์ เช่น ครอบครัว ผู้เช่า ลูกค้าที่มาติดต่อ ใช้ทางได้ในฐานะผู้ใช้ประโยชน์ร่วมกับสามยทรัพย์

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1394
>
> ถ้ามีการแบ่งแยกภารยทรัพย์ ท่านว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใดภาระจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการ ท่านว่าเจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมก็ได้

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/servitude/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1395
>
> ถ้ามีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ ท่านว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าภาระจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดไซร้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ได้

มาตรา 1394[34] และ 1395[35] จัดการกรณีแบ่งแยกโฉนด ถ้าภารยทรัพย์ถูกแบ่งเป็นหลายแปลง ภาระจำยอมยังอยู่ทุกแปลง แต่แปลงที่ทางไม่ได้ผ่านและใช้ไม่ได้ตามสภาพ เจ้าของแปลงนั้นเรียกให้พ้นจากภาระได้ ในทางกลับกัน ถ้าสามยทรัพย์ถูกแบ่งเป็นหลายแปลง ทุกแปลงยังได้ประโยชน์ แต่แปลงที่ไม่ได้ใช้ทางตามสภาพ เจ้าของภารยทรัพย์เรียกให้พ้นจากภาระเฉพาะแปลงนั้นได้ ข้อนี้สำคัญสำหรับผู้แบ่งที่ดินให้บุตรหลาน เพราะแปลงที่ไม่ติดทางภาระจำยอมเดิมอาจต้องอาศัยทางจำเป็นตามมาตรา 1350 แทน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1396
>
> ภาระจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มา หรือใช้อยู่นั้น ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มาหรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน

มาตรา 1396[36] ตอบคำถามเรื่องที่ดินที่มีเจ้าของรวมหลายคน การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้ทางจนได้ภาระจำยอมโดยอายุความ ถือว่าเจ้าของรวมทุกคนได้ด้วย และการที่เจ้าของรวมคนหนึ่งยังใช้ทางอยู่ก็ถือว่าทุกคนใช้อยู่ ภาระจำยอมจึงไม่สิ้นไปเพราะเจ้าของรวมบางคนไม่ได้ใช้

ภาระจำยอมยกเลิกได้ไหม สิ้นไปเมื่อใด และขอให้พ้นจากภาระจำยอมบางส่วนได้หรือไม่

คำถาม "ภาระจำยอมยกเลิกได้ไหม" ต้องแยกตอบสองกรณี กรณีแรก ภาระจำยอมสิ้นไปเองโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1397 ถึง 1400 คือเมื่อทรัพย์สลายไปทั้งหมด เมื่อไม่ได้ใช้สิบปี เมื่อหมดประโยชน์ หรือเมื่อภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันและมีการเพิกถอนทะเบียน กรณีที่สองคู่กรณีตกลงเลิกกันเองและไปจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมที่สำนักงานที่ดิน ซึ่งทำได้เสมอเมื่อทั้งสองฝ่ายยินยอม ส่วนการที่เจ้าของภารยทรัพย์จะยกเลิกฝ่ายเดียวทำไม่ได้ เว้นแต่เข้าเหตุตามกฎหมาย

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1397
>
> ถ้าภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด ท่านว่าภาระจำยอมสิ้นไป

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/servitude/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1398
>
> ถ้าภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมิได้เพิกถอนทะเบียนไซร้ ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก

มาตรา 1398[37] มีข้อสังเกตว่าแม้ที่ดินสองแปลงจะมาเป็นของคนเดียวกันแล้ว ภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้ยังไม่หายไปเอง ต้องไปจดทะเบียนเพิกถอน มิฉะนั้นถ้าขายแปลงหนึ่งออกไปในภายหลัง ผู้ซื้อยังได้หรือยังต้องรับภาระจำยอมตามทะเบียน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399
>
> ภาระจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป

มาตรา 1399[38] เป็นเหตุสิ้นไปที่ใช้ต่อสู้กันมากที่สุด ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1194/2558 ที่ยกมาแล้ว ภาระจำยอมที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี 2534 สิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปี และเจ้าของภารยทรัพย์ฟ้องแย้งให้เจ้าของสามยทรัพย์จดทะเบียนปลอดภาระจำยอมได้ ภาระการพิสูจน์ว่า "ไม่ได้ใช้" ตกแก่ฝ่ายที่อ้างว่าสิ้นไป ซึ่งในทางปฏิบัติพิสูจน์ด้วยสภาพทางที่รกร้าง ไม่มีร่องรอยการสัญจร และพยานเพื่อนบ้าน

สำหรับถนนและสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ศาลฎีกามีคำพิพากษาสองแนวที่ต้องอ่านคู่กัน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568 วินิจฉัย ว่า กฎหมาย จัดสรร ที่ดิน เป็น กฎหมาย เฉพาะที่ คุ้มครอง ผู้ซื้อ จะนำมาตรา 1399 มาทำให้ภาระจำยอมในถนนโครงการสิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปีไม่ได้ ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13492/2558 วินิจฉัยในข้อเท็จจริงที่โครงการไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรและถูกปล่อยร้างจนการจัดสรรล้มเลิกไปโดยปริยายว่า สโมสรและสระว่ายน้ำสิ้นสภาพจากการเป็นสาธารณูปโภคแล้ว ภาระจำยอมจึงสิ้นไปตามมาตรา 1399 ความต่างอยู่ที่ว่าโครงการยังอยู่ในบังคับกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือไม่

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13492/2558[39]

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ไม่มีข้อกำหนดเรื่องเหตุสิ้นไปของภาระจำยอมในที่ดินจัดสรรไว้โดยเฉพาะ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 4 เท่าที่ไม่ขัดต่อสภาพแห่งภารยทรัพย์ เมื่อโครงการถูกปล่อยร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์เกินสิบปีจนการจัดสรรล้มเลิกไปโดยปริยายและผู้จัดสรรไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ที่ดินสโมสรและสระว่ายน้ำจึงสิ้นสภาพจากการเป็นสาธารณูปโภค และภาระจำยอมสิ้นไปเพราะมิได้ใช้สิบปีตามมาตรา 1399

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/servitude/

“อันเป็นกรณีสิ้นไปแห่งภาระจำยอมเพราะมิได้ใช้สิบปีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399”

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1400
>
> ถ้าภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไซร้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้ภาระจำยอมได้ไซร้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน
>
> ถ้า ภาระจำยอม ยัง เป็นประโยชน์ แก่ สามยทรัพย์ อยู่ บ้าง แต่ เมื่อ เทียบ กับ ภาระ อัน ตก อยู่ แก่ ภารยทรัพย์ แล้ว ประโยชน์นั้นน้อยนักไซร้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะขอให้พ้นจากภาระจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน

มาตรา 1400[40] ตอบคำถาม "ขอ พ้น จาก ภาระจำยอม บางส่วน ได้ ไหม" วรรค หนึ่ง ถ้า ภาระจำยอม หมด ประโยชน์ แก่ สามยทรัพย์ โดยสิ้นเชิง เช่น สามยทรัพย์ มีถนนสาธารณะตัดผ่านหน้าแปลงแล้ว ภาระจำยอม สิ้นไปเอง แต่ถ้ากลับมีประโยชน์ขึ้นอีกภายในสิบปีก็กลับมีขึ้น วรรคสอง ถ้าภาระจำยอมยังมีประโยชน์อยู่บ้างแต่น้อยมากเมื่อเทียบกับภาระที่ภารยทรัพย์ต้องรับ เจ้าของภารยทรัพย์ขอให้ศาลสั่งให้พ้นจากภาระจำยอม ทั้งหมด หรือ บางส่วน ได้ โดย ต้อง ใช้ ค่าทดแทน มาตรา นี้ จึง เป็น เครื่องมือ ของ เจ้าของ ภารยทรัพย์ ที่ต้องการลดภาระโดยไม่ต้องรอให้อีกฝ่ายเลิกใช้

ความเห็นของสำนักงาน

ข้อพิพาท เรื่อง การ สิ้น ไป ของ ภาระจำยอม มัก เกิด เมื่อ ที่ดิน เปลี่ยนมือ ทั้งสอง ฝั่ง จน ไม่ มี ใคร จำ ที่มา ได้ สำนักงานแนะนำให้เจ้าของสามยทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ทางเป็นประจำ เช่น ที่ดินเปล่าที่เก็บไว้ ใช้ทางให้ปรากฏอย่างน้อยเป็นครั้งคราวและเก็บหลักฐานไว้ เพราะการไม่ได้ใช้สิบปีทำให้สิทธิสิ้นไปทั้งที่ยังจดทะเบียนอยู่ และแนะนำ เจ้าของ ภารยทรัพย์ ที่ เห็น ว่า ทาง ไม่ มี ใคร ใช้ แล้ว ให้ ฟ้อง ขอ จด ทะเบียน ปลอด ภาระจำยอม เสีย ก่อนขายที่ดิน เพราะผู้ซื้อจะตีราคาที่ดินที่มีภาระจำยอมติดอยู่ต่ำกว่า

การจดทะเบียนภาระจำยอมที่สำนักงานที่ดิน และการฟ้องคดีเมื่อถูกปิดทาง

การจดทะเบียนภาระจำยอมทำที่สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ยื่นคำขอร่วมกัน พร้อมโฉนดทั้งสองแปลง บันทึกข้อตกลงที่ระบุตำแหน่ง ความกว้าง ความยาว และลักษณะของภาระจำยอม และแผนที่แสดงแนวทาง ถ้าที่ดินแปลงใดติดจำนอง ผู้รับจำนองต้องให้ความยินยอม เมื่อ จดทะเบียน แล้ว ภาระจำยอม ปรากฏ ใน สารบัญ จดทะเบียน หลัง โฉนด ของ ทั้งสอง แปลง ค่าธรรมเนียม และ ภาษี ขึ้นกับ ว่า มี ค่าตอบแทน หรือไม่ ซึ่ง ต้อง ตรวจ อัตรา ปัจจุบัน กับ สำนักงาน ที่ดิน ก่อน ทำธุรกรรม

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/servitude/

เมื่อเจ้าของภารยทรัพย์ไม่ยอมไปจดทะเบียน หรือปิดทาง คดีที่ฟ้องมีสามแบบ แบบแรก ฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินตกเป็นภาระจำยอมโดยอายุความและให้จำเลยไปจดทะเบียน หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา แบบที่สอง ฟ้องบังคับตามข้อตกลงให้ไปจดทะเบียนตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2539/2549 แบบที่สาม ฟ้องให้รื้อถอนสิ่งกีดขวางและห้ามขัดขวางการใช้ทางตามมาตรา 1390 ซึ่งมักฟ้องรวมกับแบบแรกหรือแบบที่สอง และขอค่าเสียหายจากการที่ใช้ทางไม่ได้

คดีภาระจำยอมเป็นคดีเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ ฟ้องต่อศาลที่ที่ดินตั้งอยู่ในเขตศาลได้ และเป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามราคาของภาระจำยอมหรือของที่ดินส่วนที่พิพาท ซึ่งมีผลต่อค่าขึ้นศาลและสิทธิอุทธรณ์ฎีกา ดังที่ศาลฎีกาวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2539/2549 ว่าการฟ้องบังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นคดีปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ ระหว่างพิจารณา ถ้าถูกปิดทางจนเข้าออกไม่ได้ ผู้ฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวให้เปิดทางได้

สถานการณ์	ฐานของสิทธิ	คำขอท้ายฟ้องที่ใช้
ใช้ทางเกินสิบปี ถูกเจ้าของรายใหม่ปิดทาง	มาตรา 1401 ประกอบ 1382 และ 1390	พิพากษาว่าเป็นภาระจำยอม ให้จดทะเบียน รื้อสิ่งกีดขวาง ห้ามขัดขวาง ค่าเสียหาย
ตกลงกันแล้วอีกฝ่ายไม่ไปจดทะเบียน	บุคคลสิทธิตามข้อตกลง มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง	ให้ไปจดทะเบียน หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา
ภาระจำยอมจดทะเบียนแล้ว ถูกทำประตูหรือปักเสา	มาตรา 1390	รื้อถอน ปรับสภาพคืน ห้ามขัดขวาง ค่าเสียหาย
ที่ดินถูกล้อม ไม่เคยมีทางมาก่อน	ทางจำเป็น มาตรา 1349 หรือ 1350	ให้เปิดทางจำเป็น กำหนดตำแหน่งและค่าทดแทน (ดูหน้าทางจำเป็นเมื่อเผยแพร่)
ฝ่ายภารยทรัพย์ต้องการเลิกหรือลดภาระ	มาตรา 1399 1400 หรือ 1392	จดทะเบียนปลอดภาระจำยอม ให้พ้นจากภาระบางส่วน โดยใช้ค่าทดแทน หรือย้ายทาง

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/servitude/

กฎหมายเปรียบเทียบ อังกฤษและเยอรมนี

ภาระจำยอมของไทยรับโครงมาจากระบบประมวลกฎหมายภาคพื้นยุโรป ซึ่งเรียกสิทธิประเภทนี้ว่า servitude ส่วนระบบกฎหมายอังกฤษเรียกว่า easement การเปรียบเทียบสองระบบช่วยให้เห็นว่าเงื่อนไขสองข้อของไทย คือต้องเป็นประโยชน์แก่ที่ดินและได้มาโดยอายุความสิบปี มีคู่เทียบในต่างประเทศอย่างไร ข้อวิเคราะห์ส่วนนี้ใช้เพื่อเปรียบเทียบ สิทธิในประเทศไทยวินิจฉัยตามมาตรา 1387 ถึง 1401 และบทที่เกี่ยวข้อง

อังกฤษและเวลส์ ศาลอุทธรณ์อังกฤษวางลักษณะสี่ประการของ easement ไว้ในคดี Re Ellenborough Park [1956] Ch 131 คือ ต้องมีที่ดินที่ได้ประโยชน์และที่ดินที่รับภาระ สิทธินั้นต้องเป็นประโยชน์แก่ที่ดินที่ได้ประโยชน์ เจ้าของที่ดินสองแปลงต้องเป็นคนละคน และสิทธินั้นต้องมีลักษณะที่จะเป็นวัตถุแห่งการให้ได้ ลักษณะข้อที่สองตรงกับถ้อยคำ "เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น" ในมาตรา 1387 ของไทย และข้อที่สามตรงกับมาตรา 1398 ที่ให้ภาระจำยอมเพิกถอนได้เมื่อที่ดินสองแปลงตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน คดีนี้ผู้ซื้อบ้านรอบสวนสาธารณะในเมือง Weston-super-Mare ได้รับสิทธิใช้สวน ศาลวินิจฉัยว่าสิทธิใช้สวนเพื่อพักผ่อนเป็น easement ที่ติดกับบ้านได้ ไม่ใช่เพียงสิทธิส่วนตัว ส่วนการได้สิทธิโดยอายุความ Prescription Act 1832 มาตรา 2 กำหนดว่าเมื่อใช้ทางหรือ easement อื่นโดยไม่ถูกขัดขวางครบยี่สิบปี ฝ่ายเจ้าของที่ดินจะต่อสู้เพียงว่าการใช้นั้นเริ่มขึ้นก่อนช่วงยี่สิบปีดังกล่าวไม่ได้ แต่ยังต่อสู้ด้วยเหตุอื่นได้ และเมื่อครบสี่สิบปีสิทธินั้นถือเป็นเด็ดขาด เว้นแต่จะใช้โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ หลักเรื่องความยินยอมนี้ตรงกับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547 ของไทย แต่ระยะเวลาของอังกฤษยาวกว่าไทยสองเท่า

เยอรมนี ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน (BGB) มาตรา 1018 นิยาม Grunddienstbarkeit ว่าที่ดินแปลงหนึ่งอาจถูกผูกพันเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่งในสามลักษณะ คือให้ผู้นั้นใช้ที่ดินได้ในบางด้าน ห้ามทำการบางอย่างบนที่ดิน หรือตัดสิทธิบางอย่างที่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกผูกพันมีต่อที่ดินอีกแปลง ซึ่งละเอียดกว่ามาตรา 1387 ของไทยที่แยกเพียง "ยอมรับกรรม" กับ "งดเว้นการใช้สิทธิ" มาตรา 1019 กำหนดว่าภาระจำยอมมีได้เฉพาะเท่าที่เป็นประโยชน์แก่การใช้ที่ดินของผู้ทรงสิทธิ และจะขยายเนื้อหาเกินกว่านั้นไม่ได้ ซึ่งเป็นหลักเดียวกับมาตรา 1388 และ 1389 ของไทยที่ห้ามทำให้ภาระเพิ่มขึ้น ข้อต่างสำคัญคือระบบเยอรมันผูกทรัพยสิทธิในที่ดินไว้กับทะเบียนที่ดิน (Grundbuch) อย่างเคร่งครัด การได้ภาระจำยอมโดยการใช้ทางสิบปีอย่างมาตรา 1401 ของไทยจึงไม่ใช่ช่องทางหลักในระบบเยอรมัน

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/servitude/

ประเทศ	บทบัญญัติ	เงื่อนไขประโยชน์แก่ที่ดิน	ได้มาโดยอายุความ
ไทย	ป.พ.พ. มาตรา 1387 ถึง 1401	ต้องเป็นประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น (มาตรา 1387)	สิบปี (มาตรา 1401 ประกอบ 1382) ไม่จดทะเบียนก็ยันผู้ซื้อได้ตามแนวฎีกา
อังกฤษและเวลส์	Re Ellenborough Park, Prescription Act 1832 s. 2	ต้อง accommodate ที่ดินที่ได้ประโยชน์	ยี่สิบปี และเด็ดขาดเมื่อสี่สิบปี เว้นแต่ใช้โดยความยินยอมเป็นหนังสือ
เยอรมนี	BGB § 1018 และ § 1019	เฉพาะเท่าที่เป็นประโยชน์แก่การใช้ที่ดินของผู้ทรงสิทธิ	อาศัยการจดทะเบียนในทะเบียนที่ดินเป็นหลัก

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ เหตุใดกฎหมายจึงให้ที่ดินแปลงหนึ่งรับภาระเพื่ออีกแปลง

นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics คือ การวิเคราะห์กฎหมายด้วยเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์) มองภาระจำยอมว่าเป็นกลไกที่ให้ที่ดินสองแปลงถูกใช้ร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพโดยไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงในที่มีมูลค่าต่ำเพราะไม่มีทางออก แต่แถบที่ดินริมแปลงนอกที่ใช้เป็นทางมีมูลค่าต่อเจ้าของแปลงนอกไม่มาก การให้แปลงในมีสิทธิผ่านแถบนั้นจึงเพิ่มมูลค่ารวมของที่ดินสองแปลงมากกว่าการปล่อยให้ต่างคนต่างถือ

Ronald Coase ชี้ไว้ในบทความ The Problem of Social Cost (1960) ว่าถ้าการเจรจาไม่มีต้นทุน คู่กรณีจะตกลงจัดสรรการใช้ทรัพยากรไปสู่ทางที่มีประสิทธิภาพได้เองไม่ว่ากฎหมายจะให้สิทธิเริ่มต้นแก่ฝ่ายใด แต่ในโลกจริง การเจรจามีต้นทุน โดยเฉพาะเมื่อเจ้าของแปลงนอกเป็นผู้ผูกขาดทางออกเพียงรายเดียว ผู้ผูกขาดมีแรงจูงใจเรียกราคาสูงจนการตกลงล้มเหลว กฎหมายไทยแก้ปัญหานี้สองชั้น ชั้นแรก ทางจำเป็นตามมาตรา 1349 บังคับให้เปิดทางโดยกำหนดค่าทดแทนแทนการเจรจา ชั้นที่สอง ภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401 ให้การใช้ที่ดำเนินมานานโดยไม่มีใครโต้แย้งกลายเป็นสิทธิ เพื่อไม่ให้เจ้าของรายใหม่ใช้ตำแหน่งผูกขาดรื้อการจัดสรรที่ลงตัวแล้ว

กรอบของ Guido Calabresi และ A. Douglas Melamed ในบทความ Property Rules, Liability Rules, and Inalienability (1972) ช่วยอ่านโครงสร้างของบทบัญญัติไทยได้ชัดขึ้น สิทธิที่คุ้มครองด้วย property rule คือสิทธิที่ผู้อื่นจะเอาไปได้ต่อเมื่อเจ้าของยินยอมในราคาที่ตกลง ส่วนสิทธิที่คุ้มครองด้วย liability rule

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/servitude/

คือสิทธิที่ผู้อื่นเอาไปได้โดยจ่ายค่าทดแทนที่ศาลกำหนด ภาระจำยอมโดยนิติกรรมและมาตรา 1390 ที่ห้ามเจ้าของภารยทรัพย์ทำให้เสื่อมความสะดวกเป็น property rule ส่วนมาตรา 1392 ที่ให้ย้ายทางได้โดยออกค่าใช้จ่าย มาตรา 1400 วรรคสอง ที่ให้พ้นจากภาระโดยใช้ค่าทดแทน และทางจำเป็นตามมาตรา 1349 เป็น liability rule กฎหมายไทยจึงผสมสองแบบ ให้ความแน่นอนแก่ผู้ทรงสิทธิในภาวะปกติ แต่เปิดช่องให้ปรับเปลี่ยนโดยจ่ายค่าทดแทนเมื่อภาระกับประโยชน์ไม่สมดุล

Thomas W. Merrill และ Henry E. Smith อธิบายในบทความ Optimal Standardization in the Law of Property (2000) ว่า เหตุ ที่ ระบบ กฎหมาย จำกัด ประเภท ของ ทรัพยสิทธิ ไว้ เป็น รายการ ปิด (numerus clausus) คือเพื่อลดต้นทุนข้อมูลของบุคคลภายนอกที่ต้องตรวจสอบสิทธิในที่ดินก่อนซื้อ มาตรา 1299 ที่กำหนดให้ทรัพยสิทธิต้องจดทะเบียนและมาตรา 1393 ที่ห้ามแยกภาระจำยอมออกขายต่างหากจากที่ดินเป็นกลไกลดต้นทุนข้อมูลแบบเดียวกัน แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ให้ภาระจำยอมโดยอายุความยันผู้ซื้อได้แม้ไม่จดทะเบียนเป็นข้อยกเว้นที่เพิ่มต้นทุนข้อมูลของผู้ซื้อ แต่แลกกับการคุ้มครองการใช้ที่เป็นจริงบนพื้นดินซึ่งผู้ซื้อตรวจเห็นได้ด้วยตาเมื่อไปดูที่ดิน เหตุผลเชิงเศรษฐศาสตร์ของแนวนี้จึงอยู่ที่ว่าทางเดินที่มีอยู่จริงเป็นข้อมูลที่ผู้ซื้อหาได้ถูกกว่าการให้ผู้ใช้ทางทุกรายต้องไปจดทะเบียน

คำถามที่พบบ่อยเรื่องภาระจำยอม

คำถามชุดนี้รวบรวมจากคำค้นที่ผู้อ่านใช้จริง คำตอบเป็นหลักทั่วไปตามตัวบทและแนวคำพิพากษาที่อ้างไว้ในหน้านี้ ผลของแต่ละกรณีขึ้นกับข้อเท็จจริงและพยานหลักฐาน

ภาระจำยอมคืออะไร

ภาระจำยอม คือ ทรัพยสิทธิ ที่ ทำให้ ที่ดิน แปลง หนึ่ง ต้อง ยอมรับ กรรม หรือ งดเว้น การใช้ สิทธิ บางอย่าง เพื่อ ประโยชน์ แก่ ที่ดิน อีก แปลง หนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เช่น ทางเดิน ทางรถยนต์ ลำรางชักน้ำ ท่อระบายน้ำ ที่ดินที่รับภาระเรียกว่าภารยทรัพย์ ที่ดินที่ได้ประโยชน์เรียกว่าสามยทรัพย์

ภาระจำยอมกับทางจำเป็นต่างกันอย่างไร

ทางจำเป็นเกิดโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1349 เมื่อที่ดินถูกล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ไม่ต้องจดทะเบียน แต่ต้องใช้ค่าทดแทน ส่วนภาระจำยอมเกิดจากนิติกรรม อายุความ หรือกฎหมายเฉพาะ ใช้ได้แม้ที่ดินมีทางออกอยู่แล้ว และโดยหลักต้องจดทะเบียน

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/servitude/

ภาระจำยอมโดยอายุความกี่ปี

สิบปี ตามมาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 โดยต้องใช้ประโยชน์โดยความสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาให้ได้ภาระจำยอม ติดต่อกันสิบปี และต้องไม่ใช่การใช้โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าของ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5886/2552 และ 7011/2547

ภาระจำยอมต้องจดทะเบียนที่กรมที่ดินไหม

ภาระจำยอม ที่ ตกลง กัน ต้อง ทำเป็น หนังสือ และ จดทะเบียน ที่ สำนักงาน ที่ดิน จึง บริบูรณ์ เป็น ทรัพยสิทธิ ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ส่วนภาระจำยอมโดยอายุความเกิดขึ้นเมื่อครบสิบปีแม้ยังไม่จดทะเบียน และยกขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อที่ดินได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6459/2551 แต่ควรฟ้องให้ศาลพิพากษาและนำไปจดทะเบียนเพื่อยุติข้อโต้แย้ง

ภาระจำยอมยกเลิกได้ไหม

เจ้าของภารยทรัพย์ยกเลิกฝ่ายเดียวไม่ได้ แต่ภาระจำยอมสิ้นไปเมื่อไม่ได้ใช้สิบปีตามมาตรา 1399 เมื่อหมดประโยชน์ ตามมาตรา 1400 เมื่อ ทรัพย์ สลาย ไป ตามมาตรา 1397 หรือ เมื่อ ที่ดิน สอง แปลง ตกเป็นของ คน เดียวกันและเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา 1398 และคู่กรณีตกลงจดทะเบียนเลิกกันเองได้เสมอ

ขอพ้นจากภาระจำยอมบางส่วนได้ไหม

ได้ตามมาตรา 1400 วรรคสอง เมื่อภาระจำยอมยังมีประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้างแต่น้อยมากเมื่อเทียบกับภาระที่ภารยทรัพย์ต้องรับ เจ้าของภารยทรัพย์ขอให้พ้นจากภาระจำยอมทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยต้องใช้ค่าทดแทน และตามมาตรา 1394 ถึง 1395 เมื่อแบ่งแยกที่ดินแล้วส่วนใดไม่ได้ใช้ภาระจำยอมตามรูปการก็เรียกให้ส่วนนั้นพ้นจากภาระได้

เจ้าของที่ดินทำประตูรั้วปิดทางภาระจำยอมได้ไหม

ไม่ได้ ถ้า ทำให้ ผู้ มี สิทธิ ใช้ ทาง ต้อง คอย ขออนุญาต เปิด ประตู หรือ ใช้ ทางได้ ไม่ สะดวก ถือ เป็นการ ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ต้องห้ามตามมาตรา 1390 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3748/2546 ผู้มีสิทธิฟ้องให้รื้อถอนและเรียกค่าเสียหายได้

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/servitude/

ถนนในหมู่บ้านจัดสรรเป็นภาระจำยอมหรือไม่ และสิ้นไปได้ไหม

ถนนและสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงโดยผลของกฎหมายจัดสรรที่ดิน ศาลฎีกาวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568 ว่าจะนำมาตรา 1399 มาทำให้ภาระจำยอมนี้สิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปีไม่ได้ ส่วนโครงการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรและล้มเลิกไปแล้ว ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยต่างออกไปในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13492/2558

แหล่งอ้างอิงกฎหมายต่างประเทศและนิติเศรษฐศาสตร์

แหล่งอ้างอิงต่อไปนี้สำนักงานเปิดอ่านจากแหล่งทางการหรือแหล่งสาธารณะเมื่อ 15 ตุลาคม 2569 ตัวบทต่างประเทศอ้างจากเว็บไซต์ทางการของแต่ละประเทศ คำแปลเป็นคำแปลเพื่อความเข้าใจของผู้เขียน

1. Prescription Act 1832 (2 & 3 Will. 4 c. 71), section 2: legislation.gov.uk ฉบับปัจจุบัน ตรวจเมื่อ 15 ตุลาคม 2569
2. Re Ellenborough Park [1956] Ch 131; [1955] EWCA Civ 4 (Court of Appeal, Evershed MR): สาระของคดีและลักษณะสี่ประการของ easement อ่านจากบทสรุปสาธารณะเมื่อ 15 ตุลาคม 2569 ยังไม่ได้เปิดคำพิพากษาฉบับเต็ม
3. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 1018 Gesetzlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit และ § 1019 Vorteil des herrschenden Grundstücks: gesetze-im-internet.de (Bundesministerium der Justiz) ตรวจถ้อยคำภาษาเยอรมันเมื่อ 15 ตุลาคม 2569
4. Ronald H. Coase, The Problem of Social Cost, 3 Journal of Law and Economics 1 (1960)
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. Thomas W. Merrill and Henry E. Smith, Optimal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle, 110 Yale Law Journal 1 (2000)

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/servitude/

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 บัญญัติว่า “ภาระจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

3. 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 15 ตุลาคม 2569

4. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6459/2551 (ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง, 1401). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ภาระจำยอมมีลักษณะเป็นสิทธิประเภทรอนสิทธิมิใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับหลักกฎหมายที่ว่าสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: เป็นภาระจำยอมที่ได้มาโดยอายุความซึ่งครบสิบปีก่อนวันที่ผู้ซื้อได้ที่ดิน ข้อเท็จจริงเป็นพื้นที่หน้าอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นทางเข้าออก ถ้อยคำ “ค่าตอบแทน” เป็นไปตามฉบับย่อบนระบบของศาลฎีกา

5. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547 (ป.พ.พ. มาตรา 1298, 1299, 1382, 1401). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การที่โจทก์ทั้งสี่มีสิทธิใช้ถนนพิพาทได้ก็โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของที่ดินยินยอมและอนุญาตให้ใช้ แม้โจทก์จะใช้ถนนพิพาทมานานเกินกว่า 10 ปีแล้ว แต่มิใช่เป็นการใช้ถนนโดยเจตนาที่จะให้ได้ภาระจำยอม จึงไม่อาจได้ภาระจำยอมโดยอายุความ”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คดีนี้มีหนังสือยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของที่ดินสองรายต่อเนื่องกัน กรณีที่เจ้าของเพียงนิ่งเฉยไม่คัดค้านโดยไม่มีการอนุญาต ศาลฎีกาวินิจฉัยต่างออกไป (ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5886/2552)

6. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 บัญญัติว่า “ท่านมิให้เจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

7. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1392 บัญญัติว่า “ถ้าภาระจำยอมแตะต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้องแสดงได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 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/servitude/

8. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 บัญญัติว่า “ภาระจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

9. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568 (ป.พ.พ. มาตรา 1399, ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399 ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับแก่ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ได้”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ใช้กับสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่ยังอยู่ในบังคับกฎหมายจัดสรรที่ดิน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13492/2558 วินิจฉัยต่างออกไปในโครงการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรและถูกปล่อยร้างจนการจัดสรรล้มเลิกไปโดยปริยาย

10. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1

11. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1393 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมไซร้ ท่านว่าภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่าย หรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น ท่านว่าจะจำหน่าย หรือทำให้ภาระจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์ไม่ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5927/2552 (ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง, 1387, 1401). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “สามยทรัพย์และภารยทรัพย์ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกัน ถ้าการที่ต้องภาระจำยอมนั้นมีลักษณะเป็นภาระแก่อสังหาริมทรัพย์อื่น จะเป็นแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงก็ดี จะมีอสังหาริมทรัพย์อื่นคั่นอยู่ก็ดี ก็ตกเป็นภาระจำยอมได้”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ภาระจำยอมในคดีนี้เป็นการใช้ลำรางชักน้ำ ไม่ใช่ทางเดิน แสดงว่าภาระจำยอมไม่จำกัดเฉพาะทางผ่าน ข้อเท็จจริงเป็นที่ดินทำนาหลายแปลงของโจทก์สี่คนที่ใช้ลำรางร่วมกัน

13. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

14. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

15. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6459/2551 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

16. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 13

17. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2539/2549 (ป.พ.พ. มาตรา 1299, 1387, ป.วิ.พ. มาตรา 248). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “มิได้เป็นการกำหนดให้นิติกรรมนั้นในส่วนที่เป็นบุคคลสิทธิตกเป็นโมฆะเสียเปล่าไป นิติกรรมดังกล่าวจึงยังคงมีผลผูกพันบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา”ที่มา ระบบ สืบค้น คำพิพากษา คำสั่ง คำร้อง และ คำวินิจฉัย ศาลฎีกา (ค้น ด้วย เลข คำพิพากษา) เปิด อ่าน เมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อตกลงในคดีนี้เป็นการตกลง
ทำถนนร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดินติดกันและสัญญาว่าจะไปจดทะเบียนให้แก่กัน ฎีกาของจำเลยต้องห้ามในปัญหาข้อเท็จจริง เพราะทุนทรัพย์ไม่เกินสองแสนบาท

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/servitude/

18. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7011/2547 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

19. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1401 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

20. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

21. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 9

22. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5886/2552 (ป.พ.พ. มาตรา 1382, 1387, 1390, 1401). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: "เมื่อโจทก์ใช้ทางพิพาทต่อมาจนครบสิบปีก็ถือว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยเจตนาให้ได้ภาระจำยอมแล้ว"ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้อง และคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ทางพิพาทกว้าง 4 เมตร ยาว 3 เมตร ในที่ดินมีโฉนดของจำเลย ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าใช้โดยไม่ได้ขออนุญาตและเจ้าของไม่คัดค้านตลอดสิบปี หากมีการขออนุญาตหรือเจ้าของโต้แย้งภายในสิบปี ผลอาจต่างออกไป

23. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1385 บัญญัติว่า "ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างครอบครองของผู้โอนไซร้ ท่านว่าข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้"ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

24. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9882/2560 (ป.พ.พ. มาตรา 1382, 1387, 1401). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: "จำเลยได้ที่ดินมาเมื่อปี 2553 ถึงวันฟ้องยังไม่ถึง 10 ปี จำเลยหาได้ใช้ทางดังกล่าวตลอดมาตามที่จำเลยให้การ"ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้อง และคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: สาระที่ยกมาเป็นเรื่องการบรรยายคำฟ้องแย้งและคำแก้ฟ้องแย้งในประเด็นระยะเวลาและความกว้างของทาง ไม่ใช่การวินิจฉัยชี้ขาดว่าได้ภาระจำยอมหรือไม่

25. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1194/2558 (ป.พ.พ. มาตรา 1299, 1393 วรรคหนึ่ง, 1397, 1399). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: "ภาระจำยอมเป็นสิทธิในประเภทรอนสิทธิจึงมิใช่การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพยสิทธิประเภทเดียวกับสิทธิของบุคคลภายนอกที่ยังไม่จดทะเบียน"ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้อง และคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ภาระจำยอมในคดีนี้จดทะเบียนไว้ตั้งแต่ปี 2534 ศาลวินิจฉัยว่าสิ้นไปเพราะไม่ได้ใช้สิบปี ข้อเท็จจริงเรื่องระยะเวลาที่ไม่ได้ใช้เป็นเรื่องพยานหลักฐานในแต่ละคดี

26. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 บัญญัติว่า "เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์"ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

27. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1389 บัญญัติว่า "ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์ได้"ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

28. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 6

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/servitude/

29. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3748/2546 (ป.พ.พ. มาตรา 1390). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “โจทก์เข้าออกได้ไม่สะดวกเพราะโจทก์จะต้องคอยขออนุญาตจำเลยเปิดประตู ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางภารจำยอมได้เต็มตามสิทธิ ถือได้ว่าจำเลยกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ภาระจำยอมในคดีนี้จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงที่ระบุความกว้าง 4 เมตร ขอบเขตการใช้ที่ศาลรับรองจึงอิงถ้อยคำในบันทึกข้อตกลงนั้น

30. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1391 บัญญัติว่า “เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์ เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซร้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

31. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1392 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 7

32. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7153/2553 (ป.พ.พ. มาตรา 1392). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “เจตนารมณ์ของบทบัญญัติแห่งกฎหมายมาตราดังกล่าวก็เพื่อต้องการให้เป็นหลักประนีประนอมอันดีระหว่างประโยชน์ของเจ้าของภารยทรัพย์และความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์โดยไม่ถือเคร่งครัดตามสิทธิเกินไป”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: เป็นคดีชั้นบังคับคดีต่อเนื่องจากคำพิพากษาศาลฎีกาเรื่องทางเดินกว้างประมาณ 80 เซนติเมตร ศาลยังคงกำหนดให้ผู้ขอย้ายต้องพิสูจน์เงื่อนไขทั้งสามข้อของมาตรา 1392

33. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1393 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 11

34. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1394 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกภารยทรัพย์ ท่านว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใดภาระจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการ ท่านว่าเจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

35. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1395 บัญญัติว่า “ถ้ามีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ ท่านว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าภาระจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดไซร้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

36. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1396 บัญญัติว่า “ภาระจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มา หรือใช้อยู่นั้น ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มาหรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

37. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1398 บัญญัติว่า “ถ้าภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมิได้เพิกถอนทะเบียนไซร้ ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

38. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 8

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/servitude/

39. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13492/2558 (ป.พ.พ. มาตรา 1399). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “อันเป็นกรณีสิ้นไปแห่งภาระจำยอมเพราะมิได้ใช้สิบปีตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คู่ความแถลงรับข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อไม่ได้ใช้สโมสรและสระว่ายน้ำเกินสิบปีและผู้จัดสรรไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ผลจึงผูกกับข้อเท็จจริงเฉพาะคดี เทียบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568 ซึ่งวินิจฉัยว่ามาตรา 1399 ใช้กับถนนในโครงการจัดสรรไม่ได้

40. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1400 บัญญัติว่า “ถ้าภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไซร้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้ภาระจำยอมได้ไซร้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน ถ้าภาระจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับภาระอันตกอยู่แก่ภารยทรัพย์แล้วประโยชน์นั้นน้อยนักไซร้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะขอให้พ้นจากภาระจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 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/servitude/