

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนการจำยอม

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/๒๐๓๖๘ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำยอมว่า ในกรณีที่เจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ เป็นบุคคลคนเดียวกันพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการจำยอมได้หรือไม่ ปัญหาดังกล่าวนี้ เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินมีความเห็นเป็นสองฝ่าย คือฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งการจำยอมโดยทางนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าว โดยจะต้องเป็นการกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่าย ฉะนั้น เมื่อเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกัน นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลย่อมเกิดขึ้นไม่ได้และไม่เป็นนิติกรรม และเมื่อพิจารณาจากถ้อยคำในมาตรา ๑๓๘๗ และมาตรา ๑๓๘๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว จะเห็นได้ว่า ลักษณะของการจำยอมจะต้องเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีตัวตนอันต้องรับภาระบางอย่างได้ หรือทำให้เจ้าของต้องงดเว้นไม่ใช้สิทธิบางอย่างแห่งทรัพย์สินนั้น และอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ต้องเป็นของบุคคลต่างคนกัน และอีกฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า การทำนิติกรรมนั้นไม่จำเป็นที่จะต้องมีการยินยอมของทั้งสองฝ่ายเสมอไป การก่อตั้งการจำยอมโดยทางนิติกรรมดังเช่นในกรณีที่เจ้าของสามยทรัพย์และภารยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกันนี้ก็ย่อมทำได้ เพราะแม้ที่ดินทั้งสองแปลงจะเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นน่าจะแยกจากกันตามจำนวนแปลงที่ดิน และตามมาตรา ๑๓๘๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้บัญญัติให้ภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันได้ การจดทะเบียนในกรณีที่เจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกันนี้ย่อมไม่มีผู้เสียหาย ทั้งยังเป็นประโยชน์แก่บุคคลภายนอกต่อไปในภายหน้าอีกด้วย ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมที่จะจดทะเบียนให้ได้

โดยที่ปัญหาดังกล่าวเป็นการตีความตัวบทกฎหมาย ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตีความให้ด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว และได้ฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว มีความเห็นดังต่อไปนี้

การจำยอมจะเกิดขึ้นได้ ก็เมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างคนกัน ถ้าอสังหาริมทรัพย์เป็นของเจ้าของเดียวกันก็ไม่สามารถก่อให้เกิดการจำยอมได้ ทั้งนี้ เพราะมาตรา ๑๓๘๗^{*} แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในการจำยอมได้ก็เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งหมายถึง

^{*} มาตรา ๑๓๘๗ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของต่างคนกัน นอกจากนี้ยังมีมาตราอื่น ๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในลักษณะการจำยอม ได้แก่มาตรา ๑๓๙๑^๒ วรรคสอง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์แบ่งชำระค่าใช้จ่ายในการรักษาซ่อมแซมกัน และมาตรา ๑๓๙๘^๓ ซึ่งบัญญัติให้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมได้เมื่ออสังหาริมทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน บทบัญญัติดังกล่าวนี้ย่อมแสดงว่าการจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็เมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างคนกันเท่านั้น

ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน จึงไม่อาจทำนิติกรรมก่อตั้งการจำยอมขัดแย้งกับหลักกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เพราะมาตรา ๑๒๙๘^๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า ทรัพย์สิทธิทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ฉะนั้น เมื่อการจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างคนกัน ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์คนเดียวกันก็ไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการจำยอมตามมาตรา ๑๒๙๙^๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(นายอมร จันทรสมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พศศจิกายน ๒๕๒๓

^๒ มาตรา ๑๓๙๑ เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์

เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยซ้ำ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ

^๓ มาตรา ๑๓๙๘ ถ้าอสังหาริมทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันท่านว่าเจ้าของจะให้มีสิทธิเพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมีได้เพิกถอนทะเบียนในชั่ว การจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก

^๔ มาตรา ๑๒๙๘ ทรัพย์สิทธิทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

^๕ มาตรา ๑๒๙๙ ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะจัดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนในชั่ว ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว