

การจดทะเบียนภาระจำยอม

● ความหมาย

ภาระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใชสิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใชสิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ ถึงมาตรา ๑๔๐๑

- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ภาระจำยอม** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น จะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมด

๒. **ภาระจำยอมเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น บางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะส่วนของตน

๓. **ภาระจำยอมบางส่วน หรือ ภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตน ต้องตกอยู่ในภาระจำยอม

๔. แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว โดยภาระจำยอมนั้นแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ ต่อมาคู่กรณีมีการตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับภาระจำยอมนั้น ๆ หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์แล้ว ปรากฏว่าภาระจำยอมนั้น ไม่ใช่ หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม

๕. ปลอดภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียว แล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากภาระจำยอม (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่น ให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๖. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่น ให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๗. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบงำระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้แล้ว ออกจากกันโดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดิน แปรแปลงเหลือ หรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีการจำยอมแต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นที่ไปตามประเภท การจดทะเบียนนั้น)

๘. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดภัยระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียน การจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะที่ จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยก ออกไปบางแปลงยังคงมีการจำยอมแต่ต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจาก การจำยอมที่แต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็น ประเภทอื่นให้เป็นที่ไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๙. เลิกการจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในการจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้การจำยอมดังกล่าวหมดไป หรือกรณีที่ได้ จดทะเบียนการจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ไว้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกการจำยอม” เช่นกัน

๑๐. เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอม หมายถึง กรณี มีการจดทะเบียนการจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามยทรัพย์ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอม ที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามยทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิก การจำยอม

(ปรับปรุงชื่อประเภทให้เป็นที่ไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

● **สาระสำคัญ**

- ภาระจำยอมก่อให้เกิดขึ้นโดยอายุความและโดยนิติกรรม นอกจากนี้ยังมีภาระจำยอมที่เกิดขึ้นจากการสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

- ภาระจำยอมจะต้องมีอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย ๒ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า สามยทรัพย์

- คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องภาระจำยอมไว้ สรุปได้ว่าเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน ไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอม ทั้งนี้เพราะภาระจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างกัน

- กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ เช่น ยอมให้มีทางเดินทางน้ำหรือยอมให้ขายคาน้ำต่างของผู้อื่นรुक้าเข้ามาในที่ดินของตนหรือยอมที่จะไม่ปลูกตึกบ้านโรงเรือนเพื่อที่จะไม่ปิดบังแสงสว่าง หรือทางลมในที่ดินข้างเคียง เป็นต้น ให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ภาระจำยอม” โดยให้ผู้ขอจดทะเบียนยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และจัดทำบันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “ภาระจำยอม” และถ้าคู่กรณีประสงค์จะจดไว้ในโฉนดเป็นสามยทรัพย์ด้วย ก็ให้จดทะเบียนได้

- กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอม แต่เพียงบางส่วนในบันทึกข้อตกลงต้องกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนแน่นอนมากที่สุดที่จะทำได้ เช่น ภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วน

จะต้องกำหนดขนาดกว้างยาวของทางและจากทิศไหนไปทิศไหนได้ด้วย ส่วนชื่อประเภทของนิติกรรมคงใช้ชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอม”

- กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตนจะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “ภาระจำยอมเฉพาะส่วน”

- หากมีกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ ให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมบางส่วนเฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาล ไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดง เพราะเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

- กรณีมีการแบ่งแยกภารยทรัพย์ หากคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงเป็นภาระจำยอมอยู่ก็ดี หรือตกลงกันให้หลุดพ้นจากภาระจำยอมก็ดี ให้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีครอบจำนองหรือปลอดจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ เรื่อง วิธีจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนอง โดยใช้ชื่อประเภทว่า “ครอบภาระจำยอม” หรือ “ปลอดภาระจำยอม” แล้วแต่กรณี

- กรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดแจ้งในโฉนดแบ่งแยกด้วย ถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดสามยทรัพย์แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยก คู่กรณีต้องขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์เดิมก่อน

- กรณีการระจำยอมแต่ต้องส่วนหนึ่งแห่งภรรยาทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นหรือในกรณีที่มีการแบ่งแยก สามยทรัพย์ และปรากฏว่าภรรยาจำยอมนั้นไม่ใช้และไม่ใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้บันทึกข้อตกลง ของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจนว่า คู่กรณีตกลงกันอย่างไร แล้วจึงจด ทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงภรรยาจำยอม” ไว้ในแปลง ภรรยาทรัพย์ แต่ถ้าแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนรับประโยชน์ไว้ด้วยก็ ให้จดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงภรรยาจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ ด้วย

- เมื่อได้จดทะเบียนภรรยาจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์ จะเลิกภรรยาจำยอมต่อกันให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้ และจดทะเบียน ในประเภท “เลิกภรรยาจำยอม”

- แม้ที่ดินไม่ได้ยึดติดกันก็สามารถใช้ทางภรรยาจำยอมได้ ไม่ต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน

- ภรรยาจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้ ไม่ต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ

- ภรรยาจำยอมเป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภรรยาทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนด เวลาไว้ก็ถือว่าภรรยาจำยอมมีอยู่ตลอดไปจนกว่าภรรยาจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากไม่ทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้ เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น

- ภรรยาจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ตกติดแก่ตัวทรัพย์ ดังนั้น ผู้ที่จะใช้ภรรยาจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคาร เป็นต้น และแม้ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตามภรรยาจำยอมก็ยังคงมีอยู่