



ที่ มท ๐๖๒๖/๑/ว.

25856

กรมที่ดิน

๑๑ ธันวาคม ๒๕๒๓

เรื่อง การจดทะเบียนการจำยอม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๖/๑/ว.๑๘๐๕๔ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๒๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาบันทึกความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนการจำยอม การหาสิ่งอื่นที่ควรตั้ง โฉนดสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๖/๑/๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๒๐ ทดแทนหนังสือจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง ขอรุณการจดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดิน บางส่วน กรณีเจ้าของกรมที่ดินได้รับราชการลาออกจากราชการมาเป็นบุคคลเอกชนด้วยกัน มาเพื่อทราบและถือเป็น ทางปฏิบัติ เป็น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นว่า เจ้าของกรมที่ดินกับ เจ้าของสวนทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินดังกล่าวข้างต้นไม่มีสิทธิขอโอนที่ดินงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการจำยอม ตามมาตรา ๑๒๕๔ ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ ทั้งนี้ เพราะการจำยอมจะเกิดขึ้นได้ ก็เมื่อมือสังหาริมทรัพย์ทั้งทั้งสองสิ่งขายหรือรับซื้อไปก็เป็นผู้เป็นเจ้าของของต่างหากกัน โฉนดมาตรา ๑๒๕๓ มาตรา ๑๒๕๖ และมาตรา ๑๒๕๕ ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ดังนั้น กรณีที่รับซื้อที่ดินจากสวนสวน และ เห็นสมควรยกเลิกการปฏิบัติเกี่ยวกับการ จดทะเบียนการจำยอมตามหนังสืออ้างถึงดังกล่าว แล้วให้ถือปฏิบัติเสียใหม่ว่า การจดทะเบียน การจำยอมนั้น สนับสนุนเจ้าของที่ดินซึ่งมีทะเบียนที่ดินถือเมื่อมือสังหาริมทรัพย์ทั้งสองสิ่งขายหรือรับซื้อ ไปที่ผู้เป็นเจ้าของต่างหากกัน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และ โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมพร้อมและถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ โฉนดสำเนายืนยันความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา มาเพื่อโปรดฯ ให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและทำความเข้าใจในปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องของด้วยแล้ว.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายสนิท วิเศษใจสิน)

รักษาราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๓๖๒๖๑๑ ถึง ๒๓๕

เรื่อง การจดทะเบียนการจำหน่าย

กรมที่ดินได้นำหนังสือ ที่ พ.๑๒๒๖/๒๐๒๕ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๓

ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำหน่ายว่า ในกรณีที่เจ้าของกรมทรัพย์สินกับเจ้าของสามยทรัพย์ เป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการจำหน่ายได้หรือไม่ บัดนี้คดีดังกล่าวนี้ เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการจำหน่ายเห็นเป็นสองฝ่าย คือ ฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า การโอนซึ่งการจำหน่ายโดยทางนิติกรรมดังกล่าว เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยจะต้องเป็นการกระทำโดยสมัครใจและการยินยอมกันระหว่างบุคคลสองฝ่ายเท่านั้น เมื่อเจ้าของกรมทรัพย์สินกับเจ้าของสามยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกัน นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลย่อมเกิดขึ้นได้และไม่เป็นนิติกรรม และเมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงในมาตรา ๑๓๘๖ และมาตรา ๑๓๘๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว จะเห็นได้ว่า ลักษณะของการจำหน่ายจะต้องเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอันมีค่าอันหนึ่งของรับภาระบางอย่างได้ หรือทำให้เจ้าของต้องยกเว้นไปโดยสิทธิบางอย่างแก่ทรัพย์สินอื่น และอสังหาริมทรัพย์ถือว่าเป็นสามยทรัพย์และการยทรัพย์ต้องเป็นของบุคคลต่างคนกัน แต่ที่ฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า การโอนนิติกรรมนั้นไม่จำเป็นต้องมีคู่กรณีสองฝ่ายเสมอไป การกีดกันการจำหน่ายโดยทางนิติกรรมดังเช่นในกรณีที่เจ้าของสามยทรัพย์และการยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกันนั้นก็หาใช่ได้ เพราะแม้ว่าทั้งสองแปลงจะเป็นของเจ้าของคนเดียวก็ตาม แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นจะแยกจากกันตามจำนวนแปลงที่ดิน และตามมาตรา ๑๓๘๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้บัญญัติให้การยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวได้ การจดทะเบียนในกรณีที่เจ้าของกรมทรัพย์สินกับเจ้าของสามยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกันย่อมไม่ขัดข้อใดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งยังเป็นประโยชน์แก่บุคคลภายนอกด้วยไปโดยความดีความชอบ และนั่น กรณีการจำหน่ายที่จดทะเบียนไว้แล้ว

โดยที่ปัญหาดังกล่าวเป็นกรณีความถ้อยคำกฎหมาย ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว และได้ชี้แจงความเห็นเรื่องนี้เป็นของคู่กรณีระหว่างภาคไทย (กรมที่ดิน) แล้ว มีความเห็นดังต่อไปนี้

การจำยอมจะเกิดขึ้นได้ ก็เมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป ที่เป็นของเจ้าของต่างคนกัน ถ้าอสังหาริมทรัพย์เป็นของเจ้าของเดียวกันก็ไม่สามารถก่อให้เกิด การจำยอมได้ ทั้งนี้ เพราะมาตรา ๑๓๔๗^(๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ใน การจำยอมได้ก็เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของต่างคนกัน นอกจากนี้ยังมีมาตราอื่น ๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ในลักษณะการจำยอม ได้แก่มาตรา ๑๓๔๑^(๒) วรรคสอง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าของ การยทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์แบ่งชำระค่าใช้จำยในการรักษาซ่อมแซมกัน และมาตรา ๑๓๔๔^(๓) ซึ่งบัญญัติให้มีการ เพิกถอนการ จคหะ เบียดการ จำยอมได้เมื่อการยทรัพย์และสามยทรัพย์ ตก เป็นของเจ้าของคนเดียวกัน บทบัญญัติดังกล่าวนี้ย่อมแสดงว่าการ จำยอมจะ เกิดขึ้นได้ก็เมื่อมี อสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของ เจ้าของต่างคนกันเท่านั้น

(๑)

มาตรา ๑๓๔๗ อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ใน การจำยอมอันเป็นเหตุให้ เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิ บางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

(๒)

มาตรา ๑๓๔๑ เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อ รักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อ ให้เกิดความเสียหายแก่การยทรัพย์ได้ก็แต่ในอภัยที่สุดตามพฤติการณ์

เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของการยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไร ท่านว่าต้องออก ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ

(๓)

มาตรา ๑๓๔๔ ถ้าการยทรัพย์และสามยทรัพย์ตก เป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการ จคหะ เบียดการ จำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมิได้เพิกถอนหะ เบียดไร การจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก

ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นบุคคลคนเดียวกัน
จึงไม่อาจทำนิติกรรมก่อตั้งการจำนองซึ่งขัดแย้งกับหลักกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เพราะมาตรา
(๔) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า ทรัพย์สินซึ่งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้
แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ฉะนั้น เมื่อการจำนองตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็น
ของเจ้าของต่างคนกัน ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์คนเดียวกันก็ไม่มีสิทธิขอให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนการจำนองตามมาตรา (๕) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(นายอมร จันทร์สมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤศจิกายน ๒๕๒๓

(๔) มาตรา ๑๒๕๔ ทรัพย์สินซึ่งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัย
อำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

(๕) มาตรา ๑๒๕๕ ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือ
กฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรม หรืออสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้มาเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มา
กับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ให้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนแล้ว ท่านว่าจะมีการ
เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอื่นยังมีได้จดทะเบียนนั้น บิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคล
ภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

จำปา พิมพ์