

ข้อแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น

ปัญหาของที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือที่ดินที่ไม่มีทางสัญจรไปมาที่เรียกว่าที่ดินตาบอดหรือที่ดินที่ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมโดยเจ้าของที่ดินต้องรับกรรมบางอย่างเพื่อให้ที่ดินแปลงอื่นได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของตน โดยกฎหมายได้กำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินไว้เป็น ๒ ลักษณะ คือ กฎหมายที่ว่าด้วยเรื่องภาระจำยอมและกฎหมายว่าด้วยเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกฎหมาย ๒ เรื่องนี้มีลักษณะทางกฎหมายและผลบังคับใช้แตกต่างกันและยังเป็นที่สับสนว่าที่ดินลักษณะใดเป็นทางจำเป็นหรือที่ดินลักษณะใดเป็นภาระจำยอม ดังนั้น บทความนี้จึงเขียนขึ้นในลักษณะเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของกฎหมายทั้งสองเรื่อง ซึ่งมีความแตกต่างกัน ดังนี้

ข้อแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น

ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<p>๑. ความหมาย</p> <p>ภาระจำยอม หมายถึง ทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งซึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า สามยทรัพย์ (มาตรา ๑๓๘๗ ป.พ.พ.)</p>	<p>๑. ความหมาย</p> <p>ทางจำเป็น หมายถึง ที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ หรือมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก เช่น จะต้องข้ามบึง ทะเล หรือที่ลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก (มาตรา ๑๓๔๙ แห่งป.พ.พ.) กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมให้มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงอื่นซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่))</p>
<p>๒. องค์ประกอบ</p> <ul style="list-style-type: none">- ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน แม้ที่ดินไม่ได้อยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้- ไม่จำเป็นต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ ภาระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้	<p>๒. องค์ประกอบ</p> <ul style="list-style-type: none">- ต้องเป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ และ- ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ หรือมีแต่ไม่สะดวก- ใช้ออกสู่ทางสาธารณะอย่างเดียว
<p>๓. การได้มา</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>โดยนิติกรรมสัญญา</u> <p>เป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไป จนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน</p>	<p>๓. การได้มา</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>โดยผลของกฎหมาย</u> <p>การได้สิทธิใช้ทางจำเป็น ไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๓๓๘) เพราะทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย และผู้ที่จะใช้</p>

ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<p>เจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น</p> <p>- <u>โดยอายุความ</u></p> <p>กรณีเจ้าของสามยทรัพย์ได้มีการใช้การยทรัพย์ด้วยความสงบเปิดเผย และเจตนาจะให้ได้สิทธิภาระจำยอมในการยทรัพย์นั้นเป็นเวลาติดต่อกันครบ ๑๐ ปี ย่อมได้สิทธิภาระจำยอมเหนือการยทรัพย์นั้นโดยอายุความ และการได้มาโดยอายุความนี้แม้ไม่จดทะเบียนก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมมีอยู่ในที่ดินนั้นต่อไปได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒, ๒๓๗/๒๕๐๘, ๑๖๕/๒๕๒๒)</p> <p>- <u>โดยผลของกฎหมาย</u></p> <p>กรณีปลูกสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมเหนือที่ดินที่รुकล้ำนั้น</p>	<p>ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหน เวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๒๑/๒๕๔๒, ๓๗๗๔/๒๕๔๙, ๓๘๙๒/๒๕๔๙)</p> <p>ผู้ที่ได้สิทธิผ่านทางไม่สามารถได้มาซึ่งทางจำเป็นโดยอายุความได้ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาานเท่าใด เพราะการผ่านทางหรือทำทางจำเป็นนั้น ถือเป็นการผ่านโดยสุจริตและเคารพในสิทธิของเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิในทางเดินผ่าน แต่อย่างไรก็ดี กฎหมายก็ไม่ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงกันเพื่อให้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมได้</p>
<p>๔. <u>วิธีทำทาง</u></p> <p>แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันหรือโดยสภาพการใช้ประโยชน์</p>	<p>๔. <u>วิธีทำทาง</u></p> <p>การทำทางต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านและต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุด หรือต้องเป็นทางที่ใกล้ที่สุด</p>
<p>๕. <u>ค่าทดแทน</u></p> <p>ภาระจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทน แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันว่าจะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่</p>	<p>๕. <u>ค่าทดแทน</u></p> <p>ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อออกสู่ทางสาธารณะ</p> <p>ยกเว้น กรณีที่ดินที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงซึ่งถูกล้อม มีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินเฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๓๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๔๘/๒๕๔๔, ๓๔๘๔-๓๔๘๕/๒๕๔๘)</p>
<p>๖. <u>ภาระจำยอมรวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย</u></p> <p>ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ติดติดแก่ตัวทรัพย์ ดังนั้น ผู้ที่จะใช้ภาระจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ตั้ง</p>	<p>๖. <u>ทางจำเป็นเกี่ยวกับที่ดินโดยเฉพาะ</u></p> <p>ผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดินไม่ใช่เจ้าของโรงเรือน เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมเท่านั้นที่จะมีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น หากเป็นเจ้าของ</p>

ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<p>อยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคาร รั้ว และแม่ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตาม ภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่</p>	<p>โรงเรือนเท่านั้นไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แม้จะถูกที่ดินอื่นล้อมก็ไม่มีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น ทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วย การที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่รับโอนมา มีสิทธิใช้ทางพิพาทในที่ดินในฐานะทางจำเป็นมาก่อน ก็ไม่ได้หมายความว่าเจ้าของที่ดินที่รับโอนมาจะได้สิทธิในทางพิพาทนั้นด้วยอย่างภาระจำยอม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๗/๒๕๐๙, ๒๑๙๖/๒๕๑๔)</p> <p>(เจ้าของที่ดินรวมถึงคนในครอบครัวและบริวารด้วย)</p>
<p>๗. การสิ้นไปแห่งภาระจำยอม</p> <ul style="list-style-type: none"> - เมื่อมีนิติกรรมกำหนดให้ภาระจำยอมหมดสิ้นไประหว่างเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ - เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไป (คำพิพากษาฎีกา ๖๔๐/๒๕๑๐) - เมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเป็นเวลา ๑๐ ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๑๔/๒๕๓๙, ๖๗๓/๒๕๔๖) - เมื่อภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน - เมื่อภาระจำยอมไม่มีความจำเป็นหรือหมดประโยชน์ต่อสามยทรัพย์ 	<p>๗. การสิ้นไปแห่งทางจำเป็น</p> <p>เมื่อความจำเป็นหมดสิ้นไป คือ เมื่อก่อนมีทางออกสู่ทางสาธารณะแล้ว</p>
<p>๘. การจดทะเบียน</p> <p>ภาระจำยอมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น</p> <p><u>ยกเว้น</u> กรณีภาระจำยอมสิ้นไปโดยพันกำหนดเวลาที่ตกลงไว้ถือว่าเป็นอันยกเลิกไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม</p>	<p>๘. การจดทะเบียน</p> <p>ทางจำเป็น เป็นการได้สิทธิโดยอำนาจของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ โดยไม่ต้องจดทะเบียน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๔/๒๕๔๙)</p> <p><u>ยกเว้น</u> กรณีศาลได้เคยมีคำพิพากษาให้จดทะเบียนทางจำเป็น ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “สิทธิทางจำเป็น ตามคำพิพากษา..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” โดยอนุโลมปฏิบัติตามแนวทางการจดทะเบียนประเภทภาระจำยอม</p>

ภาระจ่ายอม	ทางจำเป็น
<p>๙. <u>ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร</u></p> <p>๙.๑ <u>ค่าธรรมเนียม</u></p> <p>- กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์)</p> <p>แปลงละ ๕๐ บาท</p> <p>- กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์)</p> <p>ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน</p> <p>๙.๒ <u>ภาษี</u></p> <p>- ไม่เสีย</p> <p>๙.๓ <u>อากร</u></p> <p>- อากรแสดมปี ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน</p> <p>(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดมปี)</p>	<p>๙. <u>ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร</u></p> <p>๙.๑ <u>ค่าธรรมเนียม</u></p> <p>- กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์)</p> <p>แปลงละ ๕๐ บาท</p> <p>- กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์)</p> <p>ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน</p> <p>๙.๒ <u>ภาษี</u></p> <p>- ไม่เสีย</p> <p>๙.๓ <u>อากร</u></p> <p>- อากรแสดมปี ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน</p> <p>(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดมปี)</p>

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ธันวาคม ๒๕๕๓