

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069563

เรื่อง ที่ดินทางผ่าน

คำถาม : นาย ก มีที่ดิน อยู่ด้านใน ของนาย ข ที่ดินนาย ก ไม่มีทางออก จึงขอให้นาย ข เชื้อน็ด ทางผ่านออกให้ เพื่อเอาที่ดินไปจำนอง ที่ดินนาย ข จะมีปัญหาภายหลังหรือไม่ ถ้า ต้องการใช้ประโยชน์ หมายถึงทางผ่านนั้นจะสามารถทำอะไรได้บ้าง

คำตอบ : ตามคำถามของคุณยังไม่ชัดเจนว่า ที่ดินแปลงของนาย ข บางส่วนที่ให้นาย ก ใช้ ผ่านเป็นทางออกได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ เพราะข้อมูลที่คุณให้มาแจ้งว่า ที่ดินนาย ก ไม่มีทางออก จึงขอให้นาย ข เชื้อน็ด ทางผ่านออกให้ แต่หากมีการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้ว ขอเรียนว่า ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม เมื่อนาย ข ก่อให้เกิดภาระจำยอมใน ที่ดินเพื่อให้เป็นทางผ่านแก่ที่ดินนาย ก โดยการจดทะเบียนภาระจำยอมแล้ว ก็ย่อม กระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในที่ดินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิ บางอย่างที่มีอยู่ในที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินนาย ก แต่นาย ข ยังเป็นเจ้าของ ที่ดินแปลงนั้นอยู่ ซึ่งเจ้าของที่ดินสามารถนำที่ดินไปทำนิติกรรมอย่างอื่นได้ เช่น ขาย จำนอง โดยมีภาระจำยอมตกติดไปด้วย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓