



ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกล้า

โดย

นายพุดิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขากฎหมายเอกชน

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2561

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกล้า

โดย

นายพุดิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขากฎหมายเอกชน

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2561

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

THE PROBLEMS ON THE BUILDING ENCROACHMENT AS AN
ACQUISITION OF OWNERSHIP BY ACCESSION ARTICLE 1312 OF
CIVIL CODE

BY

MR. PUTTHIPONG PONGPRAPAUMPRI



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF LAWS

PRIVATE LAW

FACULTY OF LAW

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2018

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะนิติศาสตร์

วิทยานิพนธ์

ของ

นายพุดพิงษ์ พงศ์ประภาอำไพ

เรื่อง

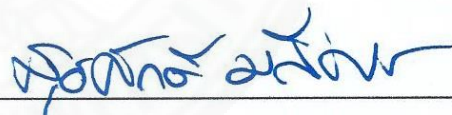
ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกล้า

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2562

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุรศักดิ์ มณีศรี)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ศาสตราจารย์ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(อาจารย์ ดร. รุาปนันท์ นิพิฏฐกุล)

คณบดี



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. มุนินทร์ พงศาปาน)

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดย
การปลูกโรงเรือนรูกล้า

ชื่อผู้เขียน

นายพุฒิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ

ชื่อปริญญา

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย

กฎหมายเอกชน

นิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

ศาสตราจารย์วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์

ปีการศึกษา

2561

บทคัดย่อ

ความเป็นมาของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 1312 เรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า ได้รับอิทธิพลการร่างนี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ซึ่งกฎหมายสวิสได้รับอิทธิพลมาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 และหลักกฎหมายเยอรมันได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายโรมัน ตามลำดับ โดยกฎหมายโรมันถือเป็นหลักกฎหมายต้นกำเนิดของเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า ในขณะที่กฎหมายสวิส กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายโรมันได้บัญญัติเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าอยู่ในหลักกฎหมายเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” แต่มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ถูกบัญญัติไว้ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งส่งผลถึงปัญหาในวิทยานิพนธ์ ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการใช้การตีความ การที่มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ส่งผลให้ไม่มีหลักกฎหมายใดที่มารองรับ ไม่ว่าจะเป็นหลักกฎหมายเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” หรือ “แดนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์” อันเป็นเหตุให้เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตนอกจากจะได้มาซึ่ง “ภาระจำยอมโดยผลของกฎหมาย” ตามมาตรา 1312 แล้ว ยังมีสิทธิได้กรรมสิทธิ์ในส่วนของที่ดินซึ่งโรงเรือนนั้นรูกล้าตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” ถ้าเจ้าของโรงเรือนได้ครอบครองส่วนของที่ดินนั้นเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยที่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรูกล้าไม่ทักท้วงแต่อย่างใด ทำให้เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นเพียงแค่อรูกล้าโดยสุจริตกลับได้สิทธิในที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรูกล้า 2 ทางด้วยกัน แสดงให้เห็นว่า มาตรา 1312 บัญญัติมาเพื่อเป็นคุณกับเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ทั้งๆ ที่เข้าไปปรบกวในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรูกล้า และปัญหาการ

ใช้การตีความยังส่งผลถึงคำพิพากษาของศาลฎีกาที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง โดยไม่คำนึงถึงเจตนารมณ์ของหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” อยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” อันทำให้เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้ประโยชน์ในการใช้ส่วนของที่ดินซึ่งโรงเรือนนั้นรูกล้ำ และทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรูกล้ำเสียเปรียบไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรมตามมาตรา 1312

2. ปัญหาถ้อยคำด้วยบทกฎหมาย มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ในความว่า “...ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้” การบัญญัติคำว่า “โรงเรือน” นั้นสลายไปทั้งหมด จะทำให้ถ้อยคำนั้นมีขอบเขตความหมายอย่างกว้างจึงสามารถตีความความในถ้อยคำได้ 2 ประการด้วยกัน คือ “โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” หรือ “ส่วนของโรงเรือนที่รูกล้ำนั้นสลายไปทั้งหมด” ดังนั้น เพื่อความเข้าใจของนักนิติศาสตร์ไทยไม่ให้เกิดความสับสน ควรเขียนถ้อยคำให้ชัดเจนเป็นคำว่า “ส่วนของโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” และปัญหาถ้อยคำด้วยบทกฎหมาย ในความว่า “...จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม...” ซึ่งการจดทะเบียนไม่ได้มีความสำคัญแต่อย่างใดต่อเจ้าของโรงเรือนรูกล้ำ ด้วยเหตุที่ว่า ถึงแม้ไม่จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เจ้าของโรงเรือนรูกล้ำย่อมได้ทรัพย์สินในภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายอยู่ดี แต่เมื่อพิจารณาถึงในส่วนของการคุ้มครองครอบครองปรปักษ์ การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมจะมีความสำคัญอย่างมากต่อเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล้ำ ดังนั้น มาตรา 1312 ควรจะบัญญัติในการกำหนดหน้าที่ว่าด้วยเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมนั้น ให้ตกเป็นหน้าที่แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล้ำ อันจะเป็นการเหมาะสมกว่า

3. ปัญหามาตรา 1312 อยู่ภายใต้หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ทำให้เกิดการไม่สอดคล้องกับความเป็นมาของมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้ำ” ซึ่งถูกบัญญัติไว้ในหมวดที่ขัดกับหมวดในกฎหมายสวิส กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายโรมัน อีกทั้งยังทำให้เกิดการไม่สอดคล้องกับหมวดที่บัญญัติอยู่ เมื่อพิจารณาจากความในบทบัญญัติมาตรา 1312 พบว่า ไม่มีความในส่วนใดที่เกี่ยวกับหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ” แต่เมื่อพิจารณาถึงหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” จะเห็นได้ว่ามาตรา 1312 เหมาะที่จะอยู่ในส่วนของเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มากกว่า จึงทำให้เกิดปัญหาต่อไปว่า มาตรา 1312 เป็นเรื่องรอนสิทธิหรือเป็นเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ การที่มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” หลักกฎหมายที่เข้ามาจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนนั้นรูกล้ำ จำต้องอาศัยหลักกฎหมายเรื่องรอนสิทธิ ว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มาปรับใช้นั้น ก็จะส่งผลให้เกิดปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้นในวิทยานิพนธ์นี้

ข้อเสนอแนะในวิทยานิพนธ์นี้มีแนวทางในการแก้ไขอยู่ 2 ประการ ได้แก่

1. มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จัดวางตำแหน่งให้อยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ความในบทบัญญัติต้องมีการบัญญัติให้มีถ้อยคำที่ชัดเจนขึ้น โดยบัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมหน้าที่ดินอยู่กับเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรुकล้ำ...” ซึ่งไม่ใช่หน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น และยกเลิกบทบัญญัติที่ว่า “...ถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด...” โดยเปลี่ยนเป็น “...ถ้าส่วนของโรงเรือนที่รुकล้ำนั้นสลายไปทั้งหมด...”

อย่างไรก็ดี การใช้การตีความไม่ควรนำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานระบบกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง เนื่องจากมาตรา 1312 เป็นข้อยกเว้นของมาตรา 1336 เมื่อใดไม่สามารถนำมาตรา 1312 วรรคแรกมาปรับใช้ได้ ก็ต้องนำมาตรา 1336 มาบังคับใช้ ประกอบกับมาตรา 1312 เป็นข้อยกเว้น หากใช้กฎหมายขยายความกับข้อยกเว้นก็อาจจะทำให้ข้อยกเว้นนั้นกลายเป็นบทหลักไปในที่สุด ศาลฎีกาควรวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีโดยพิจารณาถึงการตีความคำว่า “สุจริต” นั้น ตั้งอยู่ในประเด็น “รังวัดสอบเขต” หรือ “การตกลงกันระหว่างคู่กรณี” จะเป็นการเหมาะสมกว่า

2. มาตรา 1312 ควรจัดวางตำแหน่งให้อยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์” โดยบัญญัติขึ้นมาใหม่จากมาตรา 1312 เป็นมาตรา 1341/1 เพื่อเป็นการแก้ไข ปัญหาในวิทยานิพนธ์นี้ทั้งหมด และส่งผลให้เกิดการสอดคล้องกับความเป็นมาของบทบัญญัติมาตรา 1312 ซึ่งเป็นไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริง และเป็นการจำกัดสิทธิบนรากฐานแห่งเหตุผลที่ว่า เพื่อนบ้านที่ดีต้องถ้อยที่ถ้อยอาศัยกัน

อีกทั้ง เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาโดยสมบูรณ์ วิทยานิพนธ์นี้ขอเสนอให้มีการปรับปรุงกฎหมายโดยนำมาตรา 1312 มาบัญญัติอยู่ใน หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์” โดยบัญญัติเป็นมาตรา 1341/1 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินแปลงใด เมื่อมีผู้อื่นปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้ามาในที่ดินของตนโดยสุจริตและได้จ่ายค่าใช้ที่ดินเป็นรายปีทุกต้นปี ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นไม่มีสิทธิรื้อถอนโรงเรือนส่วนที่รुकล้ำ”

คำสำคัญ: การปลูกโรงเรือนรुकล้ำ, การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ, ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

Thesis Title	THE PROBLEMS ON THE BUILDING ENCROACHMENT AS AN ACQUISITION OF OWNERSHIP BY ACCESSION ARTICLE 1312 OF CIVIL CODE
Author	Mr. Putthipong Pongprapaumpri
Degree	Master of Laws
Major Field/Faculty/University	Private Law Law Thammasat University
Thesis Advisor	Professor Wiriya Namsiripongpun
Academic Years	2018

ABSTRACT

Derivation of Civil and Commercial Code of Law Section 1312: The growing encroachment law. It is influenced from Swiss Civil Code Section 674 which the Swiss law is influenced from German Civil Code of Law Section 912 and German law principles is influenced from Roman Law respectively. The Roman Law was the origin of the encroachment law. Swiss law, German law and Roman law had been prescribed the encroachment law in the law principles of "Limitations on a Property Owner's Rights". But Section 1312 of the Civil and Commercial Code of Law was prescribed in the category 1 on the subject "Acquirement of ownership" which resulted in problems in this thesis are as follows:

1. Usage and Interpretation problems: the result of Section 1312's prescription in category 1 on the subject "Acquirement of ownership", there are no legal principles to support whether it be law principles on the subject "Acquirement of ownership" or "Extent of ownership and use of ownership" which causes the house owner who construct a building encroach into the land of others in good faith, in addition to acquiring "Servitude by the result of the law" under Section 1312 and still have the ownership rights on the land which the building encroach under the law principles on matters "Hostile possession" if the owner of the house has occupied the

encroached land for a period of 10 years by the landowner who has been encroached does not protest. It causes the owner of the house who constructs a building encroach on the land of others in good faith get 2 rights on the land that has been encroached. It shows that Section 1312 is intended to be useful for the owner of the house who construct a building encroach on the land of others even if it interferes with the extent of ownership of the landowner who has been encroached. And usage and interpretation problems also resulted in the Supreme Court judgment that brought Section 1312 to apply as a very similar law without regard to the intention of the law principles behind Section 1312 on the subject "Limitations on a Property Owner's Rights" in the category 2 on the subject "extent of ownership and use of ownership" which allows the owners of the houses who construct a building encroach on the land of others to get benefit from using the land which the house encroached and the landowners who are encroached don't be protected fairly under Section 1312.

2. Provision's words problem: the part of first paragraph on Section 1312 prescribes that "...later, if the house is completely dissolved, the land owner will able to call for cancel the registration." Prescription of the word "house" that completely dissolved will make the word has broad meaning. So, it can interpret the word in 2 ways: "the house is completely dissolved" or "part of the house that encroached is completely dissolved". For the understanding of Thai lawyers to avoid confusion. It should be written clearly as "The part of the house is completely dissolved.". And another provision's words problem prescribes that "...registering rights as servitude..." which the registration is not important to the owner of the encroached house for the reason that: Although the owner of the encroached house is not registering rights as servitude, the owner of the encroached house will have the rights as servitude by the law. But if we consider in the case of hostile possession. The registration of servitude rights is very important to landowners who have been encroached. Therefore, Section 1312 should be prescribed in the determination of duties about the registration of rights as servitude to be a duty to the landowners who have been encroached on the house that will be more appropriate.

3. The problem of Section 1312 is under category 1 on the subject "Acquirement of ownership" causes the inconsistency with the derivation of Section

1312 on the subject "the encroachment" which is prescribed in the category that is contrary to the category in Swiss law, German law and Roman law. It also causes inconsistency with the categories that are in existence. When we consider the provision of Section 1312, there is no part in relation to the principles of the law on the subject "Accession" but considering the principles of law on the subject "Limitations on a Property Owner's Rights" It shows that Section 1312 is more suitable to be in the "Limitations on a Property Owner's Rights" law principles. Therefore, the problems continue that Section 1312 is a matter of rights deprivation or a Limitations on a Property Owner's Rights. The prescription of Section 1312 in category 1 on the subject "Acquirement of ownership", the principles of law that restricts the rights of landowners who are encroached. It has to be based on the law principles of the rights deprivation on the subject "servitude" to apply. The reasons mentioned above cause problems and this thesis occurs.

Suggestions in this thesis have 2 solutions to solve the problem:

1. Section 1312 of the Civil and Commercial Code place the position in category 1 on the subject. " Acquirement of ownership". The content of the provision must be provided clearer statement: "Registration of rights is servitude. The duty falls on the landowners who has been encroached...". It is not the duty of the owner of the house who constructs the building encroach on the land of others. And cancel the provisions which states that "...If the house is completely dissolved..." by change to "...If the part of the house that has encroached is completely dissolved..."

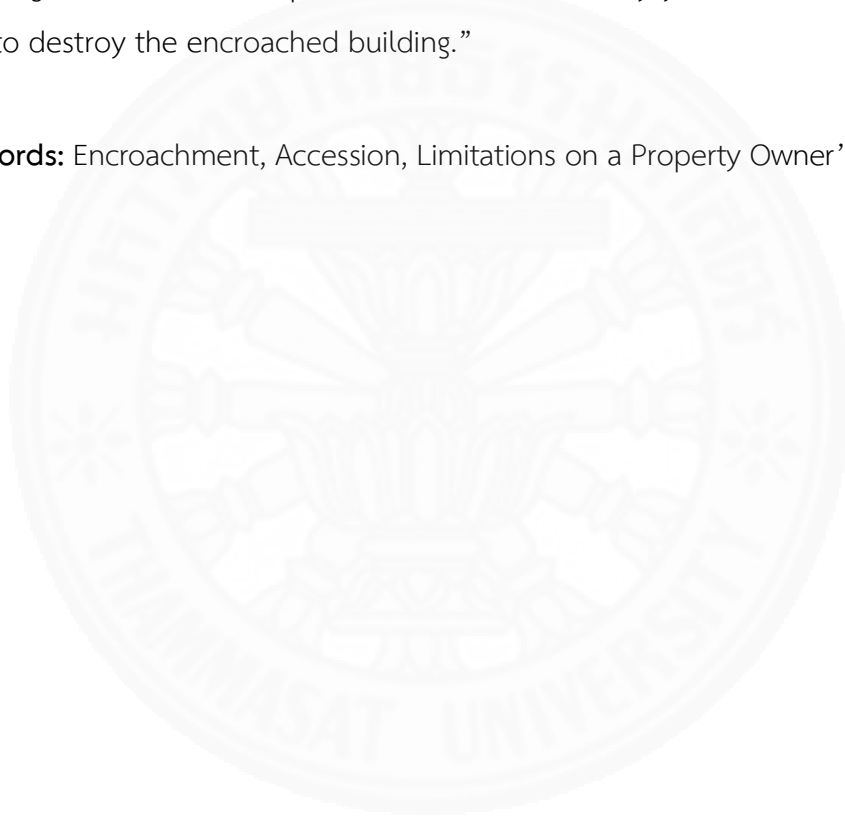
However, usage and interpretation should not bring Section 1312 to apply as a very similar law because Section 1312 is an exception of Section 1336. When we unable to apply the first paragraph of Section 1312, we must apply Section 1336 to enforce include Section 1312 is an exception. If using the law to extend the exception, it may eventually cause the exception to be the main chapter. The Supreme Court should consider the issue of the case by considering the interpretation of the word "good faith" that is in the subject of "survey area" or "agreement between litigant" will be more appropriate.

2. Section 1312 should be positioned in category 2 on the subject "Extent of ownership and use of ownership" by a new provision from Section 1312 to Section

1341/1 for solve all the problems in this thesis and result in conformance to derivation of Section 1312 which is according to the true intention and limit the rights in the basis of the reason that good neighbors must be compromise.

And to solve all the problems completely. This thesis proposes to improve the law by bringing Section 1312 to prescribe in category 2 on the subject “Extent of ownership and use of ownership” and change to Section 1341/1 which states that “Any landowner, when someone else has constructed a building encroach into the land in good faith and has paid annual land use every year. The landowner has no right to destroy the encroached building.”

Keywords: Encroachment, Accession, Limitations on a Property Owner’s Rights



กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้และความสำเร็จในการศึกษาระดับนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเอกชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้เขียนขอมอบรางวัลนี้ให้แก่บิดาของผู้เขียน พันตำรวจเอกสุทธิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ และมารดาของผู้เขียน นางวันเพ็ญ พงศ์ประภาอำไพ ที่ท่านทั้งสองเป็นทั้งร่างกายและแรงใจให้กับตัวของผู้เขียนมีแรงผลักดันให้ทำวิทยานิพนธ์และสำเร็จการศึกษาให้ลุล่วงไปได้ด้วยดี ซึ่งท่านทั้งสองมีความสำคัญกับชีวิตของผู้เขียนโดยที่ไม่มีผู้ใดมาทดแทนได้เปรียบเสมือนหัวใจและลมหายใจของผู้เขียนที่ทำให้ผู้เขียนมีชีวิตดำรงอยู่โดยมีจุดมุ่งหมายของชีวิตเพื่อที่จะทำให้ท่านทั้งสองมีความสุขและภูมิใจกับตัวผู้เขียน อีกทั้งท่านทั้งสองยังคอยช่วยเหลือและให้การสนับสนุนในการศึกษาของผู้เขียนมาโดยตลอด ด้วยพระคุณของบิดาและมารดาของผู้เขียนที่ผู้เขียนไม่อาจทดแทนพระคุณได้ทั้งหมด ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัว พงศ์ประภาอำไพมา ณ ที่นี้

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนเหมือนได้มีครอบครัวที่เพิ่มขึ้นมา ซึ่งเป็นครอบครัวที่อบอุ่นและให้ความเอาใจใส่ผู้เขียนเป็นอย่างดี ซึ่งอยู่ในความดูแลของคณาจารย์ที่เมตตาผู้เขียน ในการให้คำปรึกษาแนวทางในการจัดทำวิทยานิพนธ์และคำแนะนำทางวิชาการอันมีค่าประกอบทำให้ข้อมูลในการศึกษาวิทยานิพนธ์ให้กับผู้เขียน โดยผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ดังต่อไปนี้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งของศาสตราจารย์ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ โดยท่านอาจารย์ได้ให้คำปรึกษาและคำแนะนำในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยชี้แนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ตลอดช่วงระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ อีกทั้งได้ให้คำปรึกษาแนวทางการใช้ชีวิตและให้กำลังใจแก่ผู้เขียนในการฝ่าฝืนอุปสรรคต่างๆ ตลอดมา ซึ่งท่านอาจารย์ได้ให้ความเอาใจใส่แก่ผู้เขียนในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วยดีเสมอมา ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุรศักดิ์ มณีศรี ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่ารับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ โดยท่านอาจารย์ได้ให้ข้อเสนอแนะในประเด็นสาระสำคัญอันมีค่ายิ่งในการจัดทำวิทยานิพนธ์ รวมทั้งตรวจแก้ไขร่างวิทยานิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น อีกทั้งท่านอาจารย์ได้ให้การสนับสนุนผู้เขียนจนสำเร็จการศึกษาในระดับนิติศาสตรมหาบัณฑิต

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ ดร. ฐาปนันท์ นิพิฏฐกุล ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่ารับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ โดยท่านอาจารย์ได้ให้คำปรึกษาแก่ผู้เขียนมาตั้งแต่ผู้เขียนเริ่มเข้า

ศึกษาในหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิตมาโดยตลอดจนสำเร็จการศึกษา อีกทั้งได้ชี้แนวทางในการหาแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่สำคัญในการจัดทำวิทยานิพนธ์

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ พันตำรวจเอกธีรสิทธิ์ พันธุ์ฤทธิ์ ที่กรุณาและเมตตาผู้เขียนในการให้คำปรึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสมอมา อีกทั้งยังให้กำลังใจและคอยสนับสนุนผู้เขียนมาโดยตลอด

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้เขียน รวมทั้งบุคคลทุกท่านที่ผู้เขียนได้อ้างอิงผลงานทางวิชาการของท่านไว้ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สุดท้ายนี้ผู้เขียนขอขอบคุณนายวุฒิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ พี่ชายของผู้เขียนที่ให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกสิ่งต่างๆ ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ให้กับผู้เขียน และขอขอบคุณนายณัฐกร เหลืองสุวรรณ ซึ่งเป็นเพื่อนร่วมรุ่น 54 คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่ช่วยเหลือผู้เขียนในการจัดรูปแบบวิทยานิพนธ์นี้ให้เรียบร้อยตามระเบียบและสมบูรณ์ อีกทั้งผู้เขียนขอขอบคุณ รุ่นพี่ 53 เพื่อนร่วมรุ่น 54 และรุ่นน้อง ที่คอยให้กำลังใจและความช่วยเหลือผู้เขียนมาโดยตลอด

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีประโยชน์และคุณค่าทางการศึกษาประการใดแล้วผู้เขียนขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณแก่บิดา มารดา คณาจารย์และผู้มีพระคุณทุกท่านที่ให้ความกรุณาแก่ผู้เขียน แต่หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว และขออภัยไว้ ณ ที่นี้

นายวุฒิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(4)
กิตติกรรมประกาศ	(8)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญและขอบเขตของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	3
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 ความทั่วไปเกี่ยวกับการปลูกโรงเรือนรูกล้า	5
2.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	5
2.1.1 อิทธิพลของกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปต่อบทบัญญัติมาตรา 1312	6
2.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	7
2.2.1 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายที่อธิบายว่าการปลูกโรงเรือนรูกล้า คำนึงถึงมูลเหตุแห่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	7
2.2.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายที่อธิบายว่าการปลูกโรงเรือนรูกล้าไม่ได้ คำนึงถึงมูลเหตุแห่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	9
2.2.1.1 แนวคำวินิจฉัยของศาลเกี่ยวกับสถานะทางทฤษฎีกฎหมาย ของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	9
2.2.2.2 หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2523	10

2.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	13
2.3.1 แนวคำวินิจฉัยของศาลเกี่ยวกับการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้าในฐานระบบกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง	14
2.3.2 แนวความเห็นของนักนิติศาสตร์ไทยเกี่ยวกับการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้าในฐานระบบกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง	21
บทที่ 3 การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายต่างประเทศ	25
3.1 การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายโรมัน	25
3.1.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	26
3.1.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	28
3.1.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)	28
(1) การรวมสภาพตามธรรมชาติ	29
(2) การรวมสภาพโดยการกระทำของมนุษย์	31
3.1.2.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	32
3.1.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	34
3.1.3.1 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งอสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายโรมัน	35
3.1.3.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ของเพื่อนบ้าน	36
3.2 การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายเยอรมัน	42
3.2.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	43
3.2.1.1 แหล่งที่มาและการบัญญัติหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องข้อจำกัดกรรมสิทธิ์	43
3.2.1.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ที่ถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อประโยชน์ของเอกชน	44
(1) การควบคุมการใช้อำนาจอว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	44

(2) การใช้สิทธิต่างๆ ของกรรมสิทธิ์	44
3.2.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	45
3.2.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)	45
(1) หลักทั่วไป	45
(2) การรวมสภาพของทรัพย์สิน (Incorporation, Verbindung)	49
(3) การผสมกันของทรัพย์สิน (Commixtio, Confusio)	49
(4) การทำทรัพย์สินขึ้นใหม่ (Specification)	49
3.2.2.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	50
3.2.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	53
3.2.3.1 ข้อจำกัดที่ถูกกำหนดโดยสิทธิของบริเวณข้างเคียง	53
3.2.3.2 การดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทระหว่างที่ดินข้างเคียง	54
3.2.3.3 การดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทว่าด้วยการรูกล้าระหว่างที่ดินข้างเคียง (Grenzüberbau)	55
3.2.3.4 บทบัญญัติว่าด้วยการรูกล้าของสิ่งปลูกสร้าง	56
3.3 การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายสวีเดน	61
3.3.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	62
3.3.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	63
3.3.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)	63
3.3.2.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	66
3.3.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	69
บทที่ 4 การปลูกโรงเรือนรูกล้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312	75
4.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	75

4.1.1 การยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 มาตรา 1312	76
4.1.2 การตรวจพิจารณาครั้งแรก	78
4.1.3 การตรวจพิจารณาครั้งที่สอง	81
4.1.4 การตรวจทบทวนก่อนแปลเป็นภาษาไทย	82
4.1.5 การตรวจแก้คำแปลเป็นภาษาไทยและการนำขึ้นทูลเกล้าฯ	83
4.1.6 การพิจารณาของกรรมการองคมนตรี	84
4.1.7 ข้อพิจารณา Policy แห่งร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ที่เกี่ยวข้องกับมาตรา 1312	86
4.1.7.1 คำถามของเจ้าพระยาพิชัยญาติ	86
4.1.7.2 ข้อพิจารณาการประชุมกรรมการองคมนตรี ครั้งที่ 2/2473	87
4.1.7.3 ข้อพิจารณาการประชุมกรรมการองคมนตรี ครั้งที่ 4/2473	89
4.1.7.4 กรมร่างกฎหมายตอบข้อพิจารณาของกรรมการองคมนตรี	92
4.1.7.5 ข้อพิจารณากระทรวงพระคลังมหาสมบัติที่เกี่ยวข้องค่าใช้จ่าย ที่ดิน	94
4.1.7.6 คำอธิบายโปลิซีของการยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ บรรพ 4	95
4.1.8 การแก้ไขมาตรา 1312 ครั้งสุดท้ายและการประกาศพระราช กฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์	96
4.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	99
4.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ	99
4.2.2 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	102
4.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า	107
4.3.1 การปลูกโรงเรือนรูกล้าโดยสุจริต	108
4.3.1.1 การปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น	108
(1) บุคคล	108

(2) โรงเรือน	112
(3) การสร้าง	117
(4) ที่ดินของผู้อื่น	118
(5) การรुकกล้า	120
4.3.1.2 การรुकกล้าโดยสุจริต	122
(1) การรังวัดสอบเขต	123
(2) ผู้สืบสิทธิ	124
4.3.1.3 สิทธิและหน้าที่ของผู้รุกกล้า	126
(1) การให้ผู้สร้างโรงเรือนเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นทั้ง หลัง	126
(2) ค่าใช้ที่ดิน	127
(3) จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม	130
(4) กรณีโรงเรือนสลายไปทั้งหมด	134
4.3.2 การปลูกโรงเรือนรุกกล้าโดยไม่สุจริต	135
4.3.2.1 การรุกกล้าโดยไม่สุจริต	135
4.3.2.2 สิทธิและหน้าที่ของผู้ถูกรุกกล้า	137
(1) การรื้อถอน	137
(2) ผู้สืบสิทธิ	139
บทที่ 5 บทวิเคราะห์ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรุก กล้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312	141
5.1 ปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรุกกล้า	141
5.1.1 การครอบครองปรปักษ์	141
5.1.2 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้ใน ฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง	144
5.2 ปัญหาถ้อยคำด้วยบทกฎหมาย	150

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและขอบเขตของปัญหา

ความเป็นมาของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตาม มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรุกล้ำ” ซึ่งบัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” และการร่าง บทบัญญัตินี้ได้รับอิทธิพลมาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง “สิ่งปลูกสร้างรุกล้ำ (Encroaching Building)” ซึ่งบัญญัติอยู่ในเรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน” แสดงให้เห็นว่า การบัญญัติของหมวดในเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายแพ่งสวิสไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน อันนำมาสู่ปัญหาที่จะทำการศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งปัญหาดังกล่าวถือเป็นประเด็นปัญหาในทางวิชาการนิติศาสตร์ไทยที่ส่งผลต่อเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ปัญหาที่ศึกษาเกี่ยวกับบทบัญญัติดังกล่าวมีข้อพิจารณาเป็น 3 กรณี ได้แก่

1. กรณีการพิจารณาถึงความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ
2. กรณีการพิจารณาถึงสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ
3. กรณีการพิจารณาถึงการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ

จากปัญหาที่กล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า เป็นปัญหาที่สืบเนื่องมาตั้งแต่มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 เกี่ยวกับมาตรา 1312 มาจนถึงปัจจุบัน และเป็นที่ยกเถียงในทางวิชาการนิติศาสตร์ไทยที่ยังไม่มีข้อยุติ ซึ่งสำหรับปัญหาในข้อพิจารณาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ส่งผลต่อความเข้าใจของนักนิติศาสตร์ในทางวิชาการที่ทำให้เกิดความเคลือบคลุมและความสับสนถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรุกล้ำนั้นคืออะไร เมื่อพิจารณาถึงเนื้อหาความในบทบัญญัติกับการวางตำแหน่งของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว ก็อาจทำให้ทัศนคติของนักนิติศาสตร์ไทยที่มีต่อตัวบทและการนำไปปรับใช้กับข้อพิพาท โดยไม่คำนึงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงซึ่งอยู่เบื้องหลังของบทบัญญัตินี้เกิดความคลาดเคลื่อนไปได้ว่า การปลูกโรงเรือนรุกล้ำเป็นหลักกฎหมายที่ไม่คำนึงถึงความเป็นธรรม และเนื้อหาความในบทบัญญัติได้ให้คุ้มครองเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นที่กระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งการใช้การตีความของบทบัญญัติในการให้สิทธิและหน้าที่ อันทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรุกล้ำเสียเปรียบ ตลอดจนการวางหลักในการวินิจฉัยของศาลที่นำบทบัญญัตินี้มาปรับใช้กับประเด็นแห่งคดีตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา

จนกลายมาเป็นคำพิพากษาบรรทัดฐาน ซึ่งเมื่อเกิดข้อพิพาทในประเด็นแห่งคดีเดียวกัน ศาลก็จำต้องใช้หลักการที่ยกประโยชน์ให้กับเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นที่กระทำการไม่ชอบด้วยกฎหมายเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน อันส่งผลให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรุกล้ำไม่ได้รับความเป็นธรรม

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติมาตรา 1312 แล้ว ความเข้าใจในหลักการพื้นฐานและเจตนารมณ์ของเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น ถือว่ามีความสำคัญและมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการนำไปสู่คำตอบที่แท้จริงของข้อพิจารณา 3 กรณีข้างต้น โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะได้ทำการศึกษาถึงหลักการพื้นฐาน ความเป็นมาของเรื่องปลูกโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งพิจารณาได้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้รับอิทธิพลในการร่างบรรพ 4 นี้ มาจากกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือระบบประมวลกฎหมาย (Civil law System) ซึ่งสืบทอดมาจากหลักกฎหมายโรมัน อันเป็นต้นกำเนิดของหลักกฎหมายต่างๆ รวมถึงเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำด้วย ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งศึกษากลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปและกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำเท่านั้น โดยใช้หลักกฎหมายสวิส กฎหมายเยอรมันและกฎหมายโรมัน เป็นเหตุผลในการเทียบเคียงถึงสภาพปัญหาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เพื่อที่จะนำไปสู่การแก้ไขสภาพปัญหาและข้อเสนอแนะของมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ควรจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่แท้จริง อีกทั้งยังศึกษาถึงพัฒนาการของหลักกฎหมายต่างประเทศว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำที่นำมาบัญญัติใช้ในแต่ละประเทศถึงความเหมาะสมกับสภาพสังคมของประเทศนั้น

อย่างไรก็ตาม การให้คำตอบที่แท้จริงของข้อพิจารณานั้น นอกจากจะทราบถึงแนวคิดพื้นฐานและเจตนารมณ์ของเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำในกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปและกฎหมายโรมันแล้ว ลำดับต่อมาควรที่จะทราบและคำนึงถึงแนวความคิดของผู้ร่างกฎหมายตามมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งก็คือ เหตุผลของคณะกรรมการร่างบทบัญญัติถึงสาเหตุในการนำมาตรา 1312 มาวางตำแหน่งไว้ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งการประชุมในวาระต่างๆ ของคณะกรรมการร่างจะแสดงให้เห็นถึงเหตุผลและหลักการว่า คณะกรรมการร่างได้นำแนวคิดและหลักกฎหมายในกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำมาปรับใช้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนั้น มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเรื่องบัญญัติหรือไม่

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงขอเสนอว่า แท้จริงแล้วการปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นมีความเป็นมา สถานะทางกฎหมาย และการใช้การตีความอย่างไรให้ถูกต้องและเหมาะสมกับการไปปรับใช้หลักกฎหมายนี้ให้เกิดความเป็นธรรมต่อคดีที่เกิดขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงความทั่วไปเกี่ยวกับการปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น
2. เพื่อศึกษาถึงการปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายต่างประเทศโดยเฉพาะกฎหมายโรมัน
กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายสวิส
3. เพื่อศึกษาถึงการปลูกโรงเรือนรูกล้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
1312
4. การวิเคราะห์ปัญหาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา 1312

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ศึกษาถึงเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า โดยพิจารณาจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย การใช้ การตีความ ประวัติศาสตร์กฎหมาย ทั้งข้อกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ในส่วนของกฎหมายไทยได้ทำการศึกษาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตำรากฎหมาย บทความกฎหมาย ความเห็นของนักกฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา พร้อมทั้งศึกษาหลักกฎหมายของต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายโรมัน กฎหมายแพ่งเยอรมัน กฎหมายแพ่งสวิสเพื่อประโยชน์ในการศึกษาอันจะก่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจมากยิ่งขึ้น

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ใช้วิธีวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยทำการศึกษาจากตำรา หนังสือ บทความทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย รายงานการร่างกฎหมายของคณะกรรมการร่างกฎหมาย การปรับใช้กฎหมายจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกา บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายต่างประเทศกับกฎหมายไทย รวมทั้งความเห็นทางกฎหมายของนักนิติศาสตร์ โดยจะทำการรวบรวมเพื่อนำมาใช้ในการอ้างอิงและวิเคราะห์ปัญหาที่ได้ทำการศึกษาต่อไป

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความทั่วไปเกี่ยวกับการปลูกโรงเรือนรูกล่ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น
2. ทำให้ทราบถึงการปลูกโรงเรือนรูกล่ำในกฎหมายต่างประเทศโดยเฉพาะกฎหมายโรมัน กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายสวิส
3. ทำให้ทราบถึงการปลูกโรงเรือนรูกล่ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312
4. หากได้มีการปรับปรุงมาตรา 1312 ตามข้อเสนอแนะโดยนำไปบัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” และบัญญัติใหม่จากมาตรา 1312 เป็นมาตรา 1341/1 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินแปลงใด เมื่อมีผู้อื่นปลูกโรงเรือนรูกล่ำเข้ามาในที่ดินของตนโดยสุจริตและได้จ่ายค่าใช้ที่ดินเป็นรายปีทุกต้นปี ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นไม่มีสิทธิรื้อถอนโรงเรือนส่วนที่รูกล่ำ” จะทำให้เกิดประโยชน์กับการใช้กฎหมายเรื่องนี้เป็นอย่างมาก

บทที่ 2

ความทั่วไปเกี่ยวกับการปลูกโรงเรือนรูกล้า

2.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

บทบัญญัติที่ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า (Encroachment Building)” ซึ่งบัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ตามมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 1312 บัญญัติว่า

“บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

เมื่อพิจารณาจากมาตรา 1312 จะเห็นได้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยในปัจจุบันบัญญัติมาตรานี้ไว้ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ประกอบกับข้อสังเกตอันนำไปสู่ข้อพิจารณาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ที่ว่า ความในมาตรา 1312 เป็นบทบัญญัติที่ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาข้อพิพาทระหว่างเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยมีนัยความสำคัญอยู่ที่เจ้าของโรงเรือนที่สร้างโรงเรือนเข้าไปรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้าที่ดินของตนและผลในทางกฎหมายที่ใช้ระงับข้อพิพาทนี้ มีอยู่ 2 ทางด้วยกัน

1. เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต เจ้าของที่รูกล้าก็ยังคงเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นเช่นเดิม ประกอบกับเสียค่าใช้จ่ายที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้าและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม

2. เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้ามีสิทธิให้เจ้าของโรงเรือนรูกล้ารื้อถอนและทำให้ที่ดินกลับมาสู่สภาพปกติตามเดิม โดยเจ้าของโรงเรือนรูกล้าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

จะเห็นได้ว่า บทบัญญัตินี้ กำหนดไว้ว่า โรงเรือนที่รูกล้านั้นก็ยังคงเป็นของเจ้าของผู้สร้างโรงเรือนรูกล้าขึ้นเช่นเดิม และไม่มีความเกี่ยวข้องกันในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” แต่อย่างใด

2.1.1 อิทธิพลของกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปต่อบทบัญญัติมาตรา 1312

เมื่อได้พิจารณาถึงความในหัวข้อ 2.1 ข้างต้นแล้วพบถึง ความไม่สอดคล้องกันระหว่างมาตรา 1312 กับหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ที่มาตรา 1312 ถูกบัญญัติเอาไว้ในหมวดนี้ โดยพิจารณาจากความในตัวบทบัญญัติจึงนำไปสู่ประเด็นปัญหาที่ว่า แท้ที่จริงแล้วมาตรา 1312 ได้รับอิทธิพลในการร่างบทบัญญัตินี้ขึ้นมาจากกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือระบบประมวลกฎหมาย (Civil law System) ในกฎหมายประเทศใดกันแน่ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนของข้อพิจารณาเกี่ยวกับความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น วิทยานิพนธ์ในหัวข้อนี้ได้รวบรวมเอกสารแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Source) จากหนังสือ “บันทึกคำสัมภาษณ์ พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา)” เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของบทบัญญัติมาตรา 1312 ในเบื้องต้น ประกอบกับการพิจารณาว่าบทบัญญัติของกฎหมายต่างประเทศที่มาตรา 1312 ได้รับอิทธิพลในการวางหลักกฎหมายของการร่างบทบัญญัตินี้ขึ้นมา ได้มีการวางตำแหน่งบทบัญญัติของกฎหมายต่างประเทศไว้ที่ใด เพื่อนำไปสู่คำตอบในเบื้องต้นว่า มาตรา 1312 ที่บัญญัติให้อยู่ใน หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” นั้น ชัดกับการวางตำแหน่งในหมวดของกฎหมายต่างประเทศหรือไม่ และในบทถัดๆ ไปจะลงรายละเอียดถึงแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Source) อันทำให้ทราบถึงเจตนารมณ์ของกฎหมาย และทัศนคติของกรรมการร่างกฎหมายว่าได้จัดวางตำแหน่งมาตรา 1312 ไว้ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” เพราะเหตุใดกันแน่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ในเรื่องการปลูกโรงเรือนรुक้าได้รับอิทธิพลในการวางหลักกฎหมายของการร่างบทบัญญัตินี้ขึ้นมาจากประเทศสวิตเซอร์แลนด์หรือประมวลกฎหมายแพ่งสวิส (Swiss Civil Code) ซึ่งอยู่ในมาตรา 674¹ ซึ่งบัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน (Property Law)” ลักษณะ 1 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ (Ownership)” หมวด 19 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Land Ownership)” เรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน² (Substance and Limitation of Land Ownership)”

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 บัญญัติอยู่ในเรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน” และเมื่อเปรียบเทียบกับ

¹ พระยามานวราชเสวี, บันทึกคำสัมภาษณ์พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา), พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน, 2557), น.226.

² Robert P. Shick, The Swiss Civil Code : of December 10, 1907 (effective January 1, 1912), (Boston : The Boston book company, 1915), pp.159-160.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ใน หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” จึงเป็นเหตุถึงข้อพิจารณาว่า มาตรา 1312 ควรที่จะบัญญัติอยู่ในหมวดใดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

การปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ใน หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งมาตรานี้ได้รับการร่างมาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 บัญญัติอยู่ใน เรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน” โดยสถานะทางกฎหมายระหว่าง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับ “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มีความแตกต่างกันในเรื่องสถานะทางกฎหมายเป็นอย่างมากอันส่งผลถึงต่อสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของสังหาริมทรัพย์ ว่าสิทธิและหน้าที่ตามหลักกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นควรคำนึงถึงประโยชน์ของคู่กรณีใดเป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงความในบทบัญญัติที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ได้แก่ เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น และเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้า

โดยมาตรา 1312 บัญญัติอยู่ในบรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2475 ปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นถึงทัศนคติต่อสถานะทางกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้านับแต่ที่มีการประกาศใช้ บรรพ 4 โดยอธิบายผ่านทางตำรากฎหมาย และคำพิพากษาศาลฎีกาที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้แก้ปัญหาข้อพิพาทของคู่กรณีว่าแท้ที่จริงแล้วสถานะทางทฤษฎีกฎหมาย มาตรา 1312 ควรอยู่ในบริบทใดกันแน่

2.2.1 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายที่อธิบายว่าการปลูกโรงเรือนรูกล้าคำนึงถึงมูลเหตุแห่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

ในตำรา อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์ เขียนโดย ศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช เป็นตำราแรกเริ่มที่อธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สินในบรรพ 4 อย่างเป็นระบบ ซึ่งจัดพิมพ์ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2479 โดยให้คำอธิบายเกี่ยวกับมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า โดยจัดสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของมาตรา 1312 ให้อยู่

ในส่วนของ “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” โดยแยกออกมาเฉพาะส่วน ตั้งแต่มาตรา 1308 ถึง มาตรา 1317 ให้อยู่ในเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ เป็นเรื่องส่วนควบของที่ดิน³

ในตำราของศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช ได้ให้คำอธิบายในข้อพิจารณาสถานะทางกฎหมายโดยเริ่มจากข้อความคิดว่าด้วย การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ โดยแบ่งเป็น 2 ประเภทดังต่อไปนี้

1. การได้มาเอง จะบัญญัติอยู่ใน บรรพ 4
2. การได้มาโดยเขาโอนให้โดยนิติกรรม จะบัญญัติอยู่ใน บรรพ 3

การได้มาเอง เป็นเรื่องซึ่งได้มาจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของหรือจากผู้ไม่มีอำนาจโอนให้ได้ หากแต่เป็นพฤติการณ์พิเศษที่กฎหมายห้ามไม่ให้เจ้าของใช้สิทธิติดตามเอาคืน เป็นข้อยกเว้นของหลักทั่วไปสิทธิของผู้ได้มา แม้จะไม่ใช่ได้มาจากเจ้าของ ก็ไม่เสียไป จึงพอจะนับรวมได้อยู่ในจำพวกที่ได้มาเองโดยอาศัยพฤติการณ์พิเศษนั้นๆ ซึ่งการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ อยู่ในส่วนของการได้มาเอง ส่งผลโดยทั่วไปคือ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกใดๆ ที่ได้ปลูกสร้างทำลงไว้ในที่ดินโดยลักษณะบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144 วรรคหนึ่ง ย่อมเป็นส่วนควบตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินนั้น แต่การที่เจ้าของทรัพย์ประธานได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนควบของคนอื่นเขานั้น แท้จริงก็เท่ากับเป็นการรับทรัพย์โดยผลของกฎหมาย ถ้าไม่มีการชดเชยก็จะเป็นการเสียเปรียบแก่กันอย่างยิ่ง เพราะเจ้าของทรัพย์ประธานมีมูลเหตุตามกฎหมายที่จะเอาไว้ได้ โดยอาศัยบทบัญญัติในมาตรา 144 วรรคสอง แต่หลักความยุติธรรมที่กำหนดขึ้นมาว่าไม่ควรให้ผู้ใดได้ทรัพย์ของผู้อื่นไปโดยไม่เสียค่าตอบแทน ทั้งนี้ จึงเกิดเป็นหนี้ขึ้นมาโดยมูลแห่งกฎหมายบัญญัติ ผู้พ้นเจ้าของทรัพย์ประธานที่ได้ทรัพย์ส่วนควบของผู้อื่นไปนั้น จำต้องใช้ค่าทดแทนแก่ผู้ที่เสียทรัพย์นั้นไป

จากข้อความดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับมาตรา 1312 จึงนำไปสู่ข้อพิจารณาที่ว่า ถ้าจะเปรียบเทียบกับคำอธิบายในตำรา ผู้ที่สร้างโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและสิ่งเพาะปลูก ที่ได้ปลูกสร้างลงในพื้นที่ดินของผู้อื่น ก็เปรียบกับผู้สร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในพื้นที่ดินของผู้อื่น ในมาตรา 1312 เมื่อพิจารณาประกอบกันแล้ว ผลในทางกฎหมายจะออกมาให้เห็นถึงความแตกต่างได้อย่างชัดเจน คือ ถ้าเป็นในทางตำรา ผลทางกฎหมาย คือ เจ้าของโรงเรือนที่ปลูกสร้างในพื้นที่ดินของผู้อื่น โรงเรือนนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่โรงเรือนนั้นได้ปลูกสร้างในพื้นที่ดินของตน แต่ถ้าเป็นมาตรา 1312 ผลทางกฎหมาย คือ โรงเรือนที่รูก้าในพื้นที่ดินของผู้อื่น โรงเรือนนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์

³ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์พลสยาม พรินต์ติ้ง (ประเทศไทย), 2551), น.194.

ของเจ้าของที่สร้างโรงเรือนนั้นขึ้นมา ซึ่งมีความขัดแย้งในเบื้องต้นที่นำไปสู่ข้อพิจารณาในการศึกษาเชิงลึกในสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของต่างประเทศและกฎหมายไทยต่อไป

2.2.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายที่อธิบายว่าการปลูกโรงเรือนรูกล้าไม่ได้คำนึงถึงมูลเหตุแห่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

หลังจากมีการประกาศใช้บรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ในปี พ.ศ. 2475 ก็ได้มีตำรากฎหมายไทยต่างๆ ที่อธิบายถึงมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าอยู่ในเรื่องของการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ” โดยตำรากฎหมายไทยต่างๆ ก็ได้รับอิทธิพลการอธิบายนี้มาจากตำรา อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์ เขียนโดย ศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช มาเป็นแนวทางในการอธิบายถึงมาตรา 1312 จนมาถึงปี พ.ศ. 2523 ก็ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2523 เกี่ยวกับข้อพิพาทในเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าโดยการนำมาตรา 1312 มาปรับใช้กับประเด็นแห่งคดี เพื่อระงับข้อพิพาทของคู่กรณี และได้มีนักนิติศาสตร์ไทย ศาสตราจารย์พิเศษจิตติ ตังศภัทย์ ที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุของคำพิพากษาศาลฎีกา 1719/2523 ซึ่งในหมายเหตุที่ได้กล่าวไว้ เป็นจุดเริ่มต้นในการแสดงความคิดเห็นต่อสถานะทางกฎหมายของมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า นั้น ไม่ควรอยู่ในบริบทว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์”

2.2.2.1 แนวคำวินิจฉัยของศาลเกี่ยวกับสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2523 เกี่ยวกับเรื่องละเมิดตามมาตรา 420 และกรรมสิทธิ์โรงเรือนรูกล้า ตามมาตรา 1312 โดยนายพินิจ สมบูรณ์สินชัย ซึ่งเป็นโจทก์ กับนายผดุงเดชะอำไพ ซึ่งเป็นจำเลย ที่ยกขึ้นมาเป็นข้อพิจารณาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อเท็จจริงอยู่ว่า

“จำเลยปลูกตึกของจำเลยตามข้อตกลงระหว่างจำเลยกับ ส. แม้จะมีส่วนรูกล้าอยู่บ้างก็ไม่เป็นการทำละเมิดต่อ ส. เมื่อโจทก์รับโอนที่ดินของ ส. มาในสภาพที่มีการรูกล้าอยู่ก่อนแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยเกี่ยวกับการรูกล้า นั้น

ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า จำเลยปลูกสร้างตึกมีฐานรากและผนังล้าเข้าไปในที่ดินของนางสุภาพ เป็นการก่อสร้างตามข้อตกลงระหว่างจำเลยกับนางสุภาพ และเป็นการสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะฟ้องเรียกค่าใช้ที่ดินใหม่ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายว่า “ข้อเท็จจริงฟังได้โดยไม่มีข้อโต้แย้งกันว่า เมื่อปี พ.ศ. 2514 จำเลยสร้างตึกในที่ดินของจำเลยโฉนดที่ 12349 ซึ่งด้านทิศตะวันออกติดกับที่ดินโฉนดที่ 12350 ของนางสุภาพ พัชรพร หรือวัชรพร จำเลยกับนางสุภาพทำหนังสือตกลงกันเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2513 ก่อนจำเลยสร้างตึกตามเอกสารหมายเลข ล.1 และ จ.8 ต่อมาวันที่ 26 พฤษภาคม

2518 นางสาวพชายที่ดินโฉนดที่ 12350 ให้โจทก์กับพวก ตึกที่จำเลยสร้างได้รื้อลงที่ดินโจทก์ตามแผนที่พิพาท คดีมีปัญหาสู่ศาลฎีกาว่า โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยเพียงใดหรือไม่

พิเคราะห์แล้ว เอกสารหมายเลข ล.1 ซึ่งเป็นฉบับเดียวกันกับเอกสารหมายเลข จ.8 ทำที่สำนักงานเทศบาลเมืองโพธาราม มีใจความสำคัญว่า นางสาวพชายตกลงให้จำเลยทำการปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดินของนางสุภาพได้โดยทำฐานรากและผนังร่วมกัน จำเลยอ้างตัวเอง นายคำรณ ทิพยพานนท์ นายช่วงเทศบาลเมืองโพธารามขณะทำเอกสารหมายเลข ล.1 และลงชื่อเป็นพยานในเอกสารนั้น ซึ่งขณะเบิกความเป็นหัวหน้ากองช่างเทศบาลเมืองราชบุรี กับนายอุดม ต้นเปาว์ วิศวกรโยธา กรมโยธาธิการ เป็นพยานเบิกความประกอบเอกสารหมายเลข ล.1 ได้ความว่าการสร้างตึกของจำเลยด้านทิศตะวันออกซึ่งติดกับที่ดินโจทก์ สร้างชิดติดกับที่ดินโจทก์ โดยสร้างฐานแบบ “ดินช้าง” ถือหลักเขตเป็นจุดกึ่งกลางแล้วขยายฐานรากออกไปทั้งสองด้าน การทำฐานรากและผนังร่วมกันนี้หมายความว่า เมื่อนางสุภาพจะสร้างตึกในภายหลังก็ไม่ต้องทำฐานรากและผนังใหม่อีก โดยใช้ร่วมกับจำเลยได้ตามข้อตกลง และแบบแปลนสร้างตึกของจำเลยได้รับอนุมัติจากกรมโยธาธิการและเทศบาลเมืองโพธารามแล้ว โจทก์ไม่มีพยานสืบหักล้าง ส่วนที่โจทก์นำสืบว่านาง สุภาพบอกว่าลงชื่อให้จำเลยสร้างตึกชิดเขตได้เท่านั้นเป็นการนำสืบลอยๆ ไม่มีน้ำหนักที่จะรับฟัง พยานหลักฐานจำเลยมั่นคงยิ่งกว่าพยานโจทก์ ข้อเท็จจริงเชื่อได้ว่าจำเลยปลูกตึกของจำเลยตามข้อตกลงระหว่างจำเลยกับนางสุภาพ ดังนั้น แม้จะมีส่วนรื้อลื้ออยู่บ้างก็ไม่เป็นการทำละเมิดต่อนางสุภาพ เมื่อโจทก์รับโอนที่ดินของนางสุภาพมาในสภาพที่มีการรื้อลื้ออยู่ก่อนแล้ว โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายอย่างใดจากจำเลยเกี่ยวกับการรื้อลื้อนั้น”

2.2.2.2 หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2523

“จำเลยปลูกตึก ซึ่งส่วนหนึ่งของรากฐานและผนังรื้อลื้อเข้าไปในที่ดินข้างเคียง จำเลยทำโดยมีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินให้ทำได้ ปรากฏตามเอกสารทำที่เทศบาลก่อนสร้างตึก ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินข้างเคียงนั้นมาจากเจ้าของที่ทำความตกลงกับจำเลยไว้ดังกล่าว ข้อที่ขัดแย้งก็คือ ข้อตกลงนี้ไม่ผูกพันโจทก์ผู้ซื้อที่ดินเพราะโจทก์ไม่ใช่คู่สัญญากับจำเลย ศาลวินิจฉัยว่าจำเลยไม่ได้ทำละเมิด แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์จะฟ้องเรียกค่าใช้ที่ดินอันเป็นกรณีตามมาตรา 1312 ไม่มีประเด็นวินิจฉัยชั้นฎีกาในข้อที่โจทก์ฟ้องขับไล่ให้รื้อรากฐานและผนังที่รื้อลื้อ การยอมให้ทำไม่เป็นละเมิด ไม่มีปัญหาอะไรตรงนี้ แต่กรณีที่ต้องเนื่องออกไปเป็นปัญหายังมี

เพียงแต่ยอมให้ทำอะไรขึ้นในที่ดินไม่ใช่หนี้ เป็นแค่ยอมอนุญาต (license) ไม่เป็นละเมิด แต่ก็ผูกพันเป็นสัญญา ไม่ใช่มูลที่ก่อให้เกิดหนี้ บอกเพิกถอนไม่อนุญาตไม่ยอมต่อไปเมื่อใดก็ได้ เช่น ยอมให้ทำทางเท้าบนที่ดิน (ฎีกาที่ 37/2513 ฎ.40) ให้รื้อไปเมื่อไรก็ได้ (ฎีกาที่ 116/2513 ฎ.114) ยอมให้วางท่อน้ำผ่านที่ดินก็เช่นเดียวกัน (ฎีกาที่ 1084/2507 ฎ.1868) ถ้า

ถึงขนาดเป็นสัญญาต่างตอบแทนก็บังคับระหว่างกันเองได้ (ฎีกาที่ 652/2513 ฎ.924) ถ้าเป็นแต่ให้อาศัยไม่มีค่าตอบแทน ต้องทำตามแบบการให้โดยเสนหา (ฎีกาที่ 709, 710/2513 ฎ.1028) เหล่านี้แสดงว่า ยอมแบบนี้ทรัพย์สินไม่เกิด บุคคลสิทธิก็ไม่มีเพราะไม่ใช่สัญญาที่จะเป็นมูลหนี้ก่อนดีสัมพันธ์ขึ้นได้ นอกจากเข้าลักษณะที่เป็นสัญญาโดยสมบูรณ์ เช่น จะซื้อขาย (มาตรา 456) โฉ่การขายฝากที่ดินซึ่งไม่มีแบบ (ฎีกาที่ 296/2482 23 ธส. 390, ที่ 1402/2497 ฎ.1230, ที่ 1257/2498 ฎ.1225) ให้ผู้ขายทำทางเดินในที่ดินตามหนี้ในสัญญาซื้อขาย (ฎีกาที่ 1914/2503 ฎ.926) เอาที่บ้านที่สวนดีใช้หนี้ ไม่มีโฉนด ไม่มีแบบ (ฎีกาที่ 784/2486 ฎ.702) ถ้าเป็นสิทธิอาศัยเป็นการให้เปล่า หากไม่จดทะเบียนก็ขับไล่ได้ (ฎีกาที่ 1226/2498 ฎ.1200, ที่ 13120/2498 ฎ.1257, ที่ 2008/2500 ฎ.1786) ถ้าจะถือว่า เป็นบุคคลสิทธิผูกพันกันเองได้ก็ขัดกับมาตรา 525 และฎีกาที่เคยตัดสินดังกล่าวมาแล้ว

แต่พฤติการณ์ที่จำเลยปลูกสร้างโรงเรือนรुक้าเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา 1312 ซึ่งใครเป็นเจ้าของที่ดินก็ตกอยู่ในสภาพเดียวกัน โจทก์ซื้อที่ดินไปหลังจากที่มีการปลูกสร้างรुक้าแล้วยังคงอยู่ในบังคับ มาตรา 1312 ปัญหาว่าจำเลยปลูกสร้างโรงเรือนโดยสุจริตหรือไม่ ซึ่งพิจารณาว่าจำเลยปลูกสร้างโดยเชื่อว่ามีสิทธิทำได้หรือไม่ จำเลยทำสัญญากับกับโจทก์ที่เทศบาลตามเอกสารเมื่อจะทำการก่อสร้าง คงถือว่าจำเลยทำโดยเชื่อว่ามีสิทธิทำได้ จึงเป็นการทำโดยสุจริตตามมาตรา 1312

มาตรา 1312 เป็นเรื่องสร้างโรงเรือนรुक้า โรงเรือนไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน เพราะบางส่วนของโรงเรือนรुक้าส่วนที่รुक้าเป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือนในที่ดินของผู้ปลูกสร้าง จึงไม่ใช่ส่วนควบของที่ดินที่รुक้า ส่วน มาตรา 1310 วรรคหนึ่งเป็นเรื่องปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนส่วนมาตรา 109 นั้น เป็นการปลูกสร้างโดยผู้ปลูกสร้างมีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นโรงเรือนไม่เป็นส่วนควบ มาตรา 1310 จึงใช้เฉพาะกรณีที่ปลูกสร้างนอกเหนือจากมาตรา 109 ที่ไม่ให้เป็นส่วนควบ กรณีตามมาตรา 1310 จึงเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนโดยเป็นส่วนควบ มิฉะนั้นที่มาตรา 1310 ให้โรงเรือนเป็นของเจ้าของที่ดินขัดกับมาตรา 109 ซึ่งไม่ให้โรงเรือนเป็นส่วนควบมาตรา 1311 ก็เนื่องมาจากมาตรา 1310 เป็นกรณีที่เป็นส่วนควบเช่นเดียวกัน มาตรา 109 เป็นเรื่องปลูกสร้างโดยมีสิทธิ มาตรา 1310 และมาตรา 1311 ทำโดยไม่มีสิทธิ ไม่ยกเว้นไม่ให้ไม่เป็นส่วนควบตามมาตรา 109 จึงเป็นส่วนควบตามมาตรา 107 การทำโดยไม่มีสิทธิเป็นคนละปัญหากับสุจริตหรือไม่ แม้ไม่มีสิทธิแต่อาจทำโดยสุจริตคิดว่ามีสิทธิซึ่งความจริงไม่มีตามมาตรา 1310 หรือทำโดยรู้ถือว่า ไม่มีสิทธิก็เป็นการไม่สุจริตตามมาตรา 1311

ส่วนมาตรา 1416 ในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินนั้นเป็นการปลูกสร้างโดยมีสิทธิ ไม่เป็นส่วนควบตามมาตรา 109 แต่ก็นำวิธีการใน มาตรา 1311 มาใช้ดูผู้ปลูกสร้างไม่สุจริตคือต้องรื้อถอนไป แต่เจ้าของที่ดินเรียกให้ขายโรงเรือนตามราคาตลาดได้ ไม่ใช่วิธีราคาที่ดินเพิ่มในมาตรา

1311 และผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินอาจไม่ยอมขายก็ได้ถ้ามีเหตุผลสมควร กรณีเช่นนี้แสดงว่าการที่ปลูกสร้างโรงเรือนโดยรู้ว่าจะต้องไปรื้อนั้น แม้ไม่เป็นละเมิด แต่จะถือว่าเข้าใจว่ามีสิทธิปลูกอยู่โดยไม่ต้องรื้อไม่ได้จึงอ้างว่ามีสิทธิอยู่ในที่ดินด้วย การปลูกสร้างโรงเรือนเพราะเจ้าของที่ดินยินยอมเพื่อเอาผลตามมาตรา 1310 โดยอ้างว่าสุจริตไม่ได้ และก็คงตกอยู่ในฐานะต้องรื้อไปตามนัยแห่งความไม่สุจริตของมาตรา 1311 และตามนัยแห่งมาตรา 1416 นั้นเอง กรณีที่จดทะเบียนเป็นสิทธิอาศัยโดยการปลูกตึกอยู่ในที่ดินของผู้อื่น ศาลวินิจฉัยว่า ตึกไม่ตกเป็นส่วนควบตามมาตรา 109 กรณีไม่เข้า มาตรา 1310 แม้จะยินยอมให้ปลูกก็ตาม (ฎีกาที่ 791/2478 19 ธส.1392) ที่จริงนั้นเพียงแต่อนุญาตให้อาศัยอยู่ในที่ดินเป็นแต่ยอมอนุญาตอาจไม่เป็นสิทธิที่จะทำได้ด้วยซ้ำไป และจะอ้างว่าทำโดยสุจริตเข้าใจว่ามีสิทธิโดยไม่ต้องรื้อไปคงจะอ้างไม่ได้ เจ้าของที่ดินขับไล่ผู้อาศัยที่ไม่จดทะเบียนได้ (ฎีกาที่ 921/2496 ฎ.990)

โดยสรุปคือ ถ้าปลูกโรงเรือนโดยใช้สิทธิที่มีในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 109 ที่ดินไม่เป็นส่วนควบ สิทธิในที่นี้พิจารณาตามความเป็นจริง ไม่ใช่ปัญหาจิตใจว่าสุจริตหรือไม่ถ้ามีสิทธิทำได้แล้ว ปัญหาเรื่องสุจริตหรือไม่ตามมาตรา 1310 ก็ไม่มี ถ้าปลูกโดยไม่มีสิทธิตามความเป็นจริงจึงจะพิจารณาว่าทำโดยสุจริตหรือไม่สุจริต คือเข้าใจว่ามีหรือไม่มีสิทธิที่จะปลูกโรงเรือนอยู่โดยไม่ต้องรื้อไป แม้ปลูกโดยมีสิทธิไม่เป็นส่วนควบแต่รู้ว่าต้องรื้อไปแล้ว ก็เห็นได้ว่าการอ้างว่ามีสิทธิปลูกไม่ช่วยไม่ให้รื้อ ซึ่งเห็นได้จากมาตรา 1416 ว่าแม้เป็นสิทธิที่จะเป็นเจ้าของโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น เมื่อหมดสิทธิแล้วก็ต้องรื้อไปเพราะรู้กันดีอยู่เช่นนั้นมาแต่แรกแล้วเป็นข้อวินิจฉัยชัดแจ้งตามฎีกาที่ 791/2478 19 ธส.1392 ข้างต้น มิใช่ว่าถ้ายอมปลูกแล้วจะต้องถือว่าโดยสุจริต

ผู้ปลูกโรงเรือนอาจต้องเสียหาย ถ้าเจ้าของที่ดินทำให้ผู้ปลูกโรงเรือนเข้าใจผิดหรือต้องเสียหายโดยไม่เป็นความจริง ทางแก้อาจมีได้ตามมาตรา 5 ถ้าถึงขนาดที่จะยกความไม่สุจริตของเจ้าของที่ดินมาอ้างได้”

โดยสรุป จากหมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2523 แสดงถึงหลักการและเหตุผลของศาสตราจารย์พิเศษจิตติ ตังศภัทย์ ที่อธิบายถึงสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกลำนั้น โรงเรือนที่รูกล้าไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน เพราะบางส่วนของโรงเรือนรูกล้า ซึ่งส่วนที่รูกล้าเป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือนในที่ดินของผู้ปลูกสร้าง จึงไม่ใช่ส่วนควบของที่ดินรูกล้า เมื่อพิจารณาจากหมายเหตุแสดงให้เห็นถึงความขัดกันในเรื่องของการปลูกโรงเรือนรูกล้า กับหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” อย่างชัดเจน จึงมีข้อพิจารณาที่ว่า การบัญญัติและเจตนารมณ์ที่แท้จริงของมาตรา 1312 ควรจะอยู่ในเรื่องใดระหว่างหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับ หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 บัญญัติอยู่ใน

เรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน” ที่มาตรา 1312 ได้รับอิทธิพลในการร่างบทบัญญัตินี้ขึ้นมา การวางตำแหน่งของกฎหมายในหมวดหมู่ที่ถูกต้อง จะส่งผลให้เกิดความเข้าใจในบทบัญญัติถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริง และหลักกฎหมายทั่วไปที่อยู่เบื้องหลังของสถานะทางทฤษฎีกฎหมายในแต่ละบทบัญญัติ เพื่ออ้างถึงการปรับใช้กฎหมายของศาลให้ถูกต้องตามหลักนิติวิธีที่แสดงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงในแต่ละบทบัญญัติอันก่อให้เกิดถึงความยุติธรรมต่อคดีที่เกิดขึ้น

2.3 การใช้การตีความของการปลุกโรงเรือนรูกล้า

เมื่อได้พิจารณาถึงความในหัวข้อ 2.2 ถ้านักนิติศาสตร์ไทยไม่เข้าใจถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของสถานะทางทฤษฎีกฎหมายและหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังในตัวบทบัญญัติ อาจส่งผลกระทบต่อการนำบทบัญญัติไปปรับใช้กับข้อพิพาทในประเด็นแห่งคดีที่ก่อให้เกิดความไม่ยุติธรรมต่อคู่กรณีได้ หรือการนำบทบัญญัติไปตีความที่ผิดจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย เพื่อให้เกิดคำวินิจฉัยเป็นเรื่องๆ ไปโดยไม่สนใจต่อหลักกฎหมายที่อยู่ในเบื้องหลังในตัวบทบัญญัติ ซึ่งในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1842/2512 นับว่าเป็น “คำพิพากษาด้านกำเนิด” (landmark court decision) ของการนำมาตรา 4⁴ ประกอบกับมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาปรับใช้ในฐานระบบกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง โดยมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลุกโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นถูกสร้างขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างบุคคลในที่ดินข้างเคียง ซึ่งส่งผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของคู่กรณีเป็นอย่างมากในเรื่องการยกประโยชน์ของคดีนี้ให้กับอีกฝ่าย โดยการตีความของศาลที่ไม่คำนึงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของมาตรา 1312

หลังจากมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ก็ได้มีประเด็นถกเถียงทางวิชาการของนักนิติศาสตร์อันเกี่ยวกับคำพิพากษาของศาลในคดีนี้ อยู่ 2 แนวทางด้วยกัน

1. แนวบรรทัดฐานคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ได้วินิจฉัยปรับแก้คดีตามแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4

“กฎหมายนั้น ต้องใช้ในบรรดากรณีซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติใด ๆ แห่งกฎหมายตามตัวอักษร หรือตามความมุ่งหมายของบทบัญญัตินั้น ๆ

เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ ให้วินิจฉัยคดีนั้นตามจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น ถ้าไม่มีจารีตประเพณีเช่นนั้น ให้วินิจฉัยคดีอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งและถ้าบทกฎหมายเช่นนั้นไม่มีด้วย ให้วินิจฉัยตามหลักกฎหมายทั่วไป”

2. แนวความคิดของนักนิติศาสตร์ไทยที่ว่า ไม่มีช่องว่างของกฎหมายที่จะต้องไปอาศัย มาตรา 4 วรรคสองที่นำมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง เนื่องจากมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ยังสามารถนำมาปรับใช้กับประเด็นแห่ง คดีได้

2.3.1 แนวคำวินิจฉัยของศาลเกี่ยวกับการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูก้า ในฐานะบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง

ข้อพิจารณาที่ว่า เป็นกรณีที่ไม่ได้เกิดจากการที่บุคคลสร้างโรงเรือนโดยสุจริตใน ที่ดินหนึ่งแล้วโรงเรือนที่สร้างนั้นเกิดการรูก้าเข้าไปในที่ดินข้างเคียงอันจะปรับใช้มาตรา 1312 วรรค หนึ่งได้โดยตรง แต่ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 เป็นข้อเท็จจริงที่ว่า มีที่ดิน แปลงหนึ่ง แล้วเจ้าของที่ดินสร้างโรงเรือนในที่ดินนั้น ต่อมาได้มีการแบ่งโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคล อื่น ซึ่งการแบ่งโอนนั้นได้มีการแบ่งพื้นที่ของโรงเรือน โดยที่พื้นที่ส่วนใหญ่ของโรงเรือนอยู่ในที่ดินของ ผู้โอน และพื้นที่ส่วนน้อยของโรงเรือนอยู่ในที่ดินของผู้รับโอน จึงทำให้สภาพของที่ดินของผู้รับโอนมี สภาพปลูกโรงเรือนจากที่ดินข้างเคียงรูก้า

จากที่กล่าวมาข้างต้น ไม่ใช่การสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่เป็น กรณีการแบ่งแยกที่ดินแล้วเป็นเหตุให้โรงเรือนรูก้า จึงไม่ต้องด้วยมาตรา 1312 ที่จะปรับใช้กับ ประเด็นแห่งคดีได้โดยตรง โดยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่ยกขึ้นมาเป็นข้อพิจารณาใน วิทยานพนธ์ฉบับนี้มีข้อเท็จจริงอยู่ว่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 “แม้โจทก์จะอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อ กฎหมาย แต่คดีนี้ไม่ห้ามอุทธรณ์ในข้อเท็จจริง ศาลอุทธรณ์จึงไม่จำต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลชั้นต้น พังมา เพราะมิใช่คดีที่อุทธรณ์ได้แต่เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความ แพ่ง มาตรา 238 ศาลอุทธรณ์ย่อมมีอำนาจวินิจฉัยข้อเท็จจริงเสียใหม่ได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เป็นบทบัญญัติเรื่องผู้ไม่มีสิทธิ ในที่ดินสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น

โจทก์และสามีจำเลยต่างซื้อที่ดินจากเจ้าของเดิมซึ่งตัดแบ่งขายเป็นแปลงๆ จำเลยรับมรดกสามี โจทก์จำเลยจึงมีที่ดินติดต่อกัน โจทก์ซื้อที่ดินของโจทก์ภายหลังสามีจำเลยซื้อ ที่ดินของจำเลย โดยที่ดินของโจทก์อยู่ในสภาพที่มีกั้นสาดตึกของจำเลยรูก้าที่ดินของโจทก์อยู่ก่อน ดังนี้ โจทก์จึงมิใช่เป็นผู้สร้างตึกพร้อมทั้งกั้นสาดที่พิพาท หากแต่เจ้าของที่ดินเป็นผู้สร้างในที่ดินของ ตนเองในขณะยังไม่ได้แบ่งออกเป็นสองแปลง ซึ่งเจ้าของที่ดินมีสิทธิสร้างได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินนั้นแบ่งที่ดินออกเป็นสองแปลง จึงทำให้กั้นสาดของโรงเรือนที่สร้างไว้ในที่ดินแปลง

หนึ่งรูก้าเข้าไปในที่ดินที่แบ่งแยกอีกแปลงหนึ่ง กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรูก้ามิได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้าง

มาตรา 1312 เป็นบทยกเว้นเรื่องส่วนควบและแดนแห่งกรรมสิทธิ์ โดยบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต มีสิทธิใช้ที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่รูก้าขึ้นได้ แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ผู้สร้างโรงเรือนรูก้าโดยสุจริตย่อมมีสิทธิในที่ดินที่ถูกรูก้าขึ้นได้ โดยเจ้าของที่ดินที่ถูกรูก้าไม่มีสิทธิบังคับให้รื้อ

จำเลยมิได้เป็นผู้สร้างตึกพร้อมกันสามตึกที่พิพาท หากแต่เจ้าของที่ดินเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพราะขณะสร้างยังมีได้แบ่งแยกที่ดินออกเป็นสองแปลง ดังนั้นถ้าจะบังคับให้รื้อก็มีผลเท่ากับจำเลยเป็นผู้สร้างตามมาตรา 1312 วรรคสอง ย่อมไม่เป็นธรรม เพราะแม้จำเลยเป็นผู้สร้างรูก้าเอง ถ้าโดยสุจริต กฎหมายยังยอมให้จำเลยมีสิทธิใช้ที่ดินส่วนที่รูก้าได้ แล้วไฉนถ้าจำเลยมิได้เป็นผู้สร้างรูก้าเอง แต่การที่สร้างนั้นเป็นการสร้างโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งยิ่งกว่าเป็นการสร้างโดยสุจริตเสียอีก แล้วกลับจะถูกบังคับให้รื้อถอนเพราะไม่มีสิทธิจะใช้ กรณีดังกล่าวไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ เมื่อเป็นช่องว่างแห่งกฎหมาย ดังนี้ จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้ สำหรับกรณีนี้ไม่มีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งก็คือ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง คือ จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เฉพาะที่กันสตรูก้าเข้าไปนั้นได้ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยรื้อ แต่มีสิทธิที่จะเรียกเงินเป็นค่าที่จำเลยใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ต่อไป ตลอดจนการที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม

เครื่องทำความเย็นซึ่งผู้เช่าตึกจำเลยเป็นผู้ติดตั้ง ไม่ใช่เป็นการสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น และจำเลยไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องในการติดตั้งนี้ด้วย อีกทั้งผู้เช่าตึกของจำเลยไม่ใช่บริวารของจำเลยในกรณีเช่นนี้ โจทก์จึงฟ้องจำเลยให้ย้ายเครื่องทำความเย็นของผู้อื่นไม่ได้”

ซึ่งหลังจากมีคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีนี้ คดีที่มีข้อเท็จจริงในลักษณะเดียวกันในประเด็นแห่งคดี ศาลฎีกาในคดีหลังต่อๆ มา ก็ได้ตัดสินโดยวินิจฉัยใช้แนวทางของคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1842/2512 ที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง มาปรับใช้กับคดีเรื่อยมาจนกลายมาเป็นแนวบรรทัดฐานคำพิพากษา

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกานับถัดจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 จนถึงปัจจุบันที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมีดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1141/2518 เจ้าของรวมปลูกเรือนลงในที่ดิน ต่อมาได้แบ่งแยกที่ดินแล้วโอนขายต่อๆ มาทั้ง 2 แปลง เมื่อได้รังวัดสอบเขตจึงปรากฏว่าเรือนรูก้าอยู่ในเขต

ที่ดินที่แบ่งออกเป็นอีกแปลงหนึ่ง 16 ถึง 60 เซนติเมตร ดังนี้ เจ้าของเดิมปลูกเรือนโดยสุจริตตามที่มีสิทธิปลูกได้ตามกฎหมาย แม้ผู้รับโอนทราบก่อนรับโอนว่าเรือนรูกล้าก็ไม่ว่าจะถูกบังคับให้รื้อถอนอาคารส่วนที่รูกล้าได้ต้องใช้มาตรา 4 วินิจฉัยเทียบมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทใกล้เคียงให้เจ้าของได้รับค่าใช้ที่ดินที่รูกล้าเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 778/2523 เจ้าของที่ดินปลูกตึกแถวแล้วจึงแบ่งแยกโฉนดมีเขตเพียงแนวกำแพงตึกแถวด้านหลัง โจทก์จำเลยต่างซื้อตึกแถว โจทก์ซื้อที่ดินหลังตึกแถวด้วยมีส่วนของอาคารรูกล้ากัน ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายแก่จำเลย 1,000 บาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ให้จำเลยรื้อถอนระบายน้ำทิ้งกับเครื่องปรับอากาศที่รูกล้า ค่าขออื่นให้ยก โจทก์จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายว่า ประเด็นข้อแรกมีว่า ฟ้องแย้งของจำเลยเกี่ยวกับฟ้องเดิมหรือไม่นั้น พิเคราะห์แล้วเห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าจำเลยกระทำละเมิดบุกรุกที่ดินโจทก์และต่อเติมขยายอาคารรูกล้าเข้ามาในที่ดินโจทก์ ขอให้พิพากษาให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รูกล้าที่ดินโจทก์ออกไป จำเลยฟ้องแย้งขอให้โจทก์รื้อถอนสาคอนกรีตที่สร้างใหม่ รื้อขยายคานหลังตึกแถว 4 ชั้นส่วนที่รูกล้า รื้อท่อน้ำประปากับเครื่องสูบน้ำออกไปให้พื้นที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยอ้างว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย ฟ้องแย้งส่วนนี้เกี่ยวกับค่าฟ้องเดิม จำเลยจึงฟ้องแย้งได้ แต่ที่ขอให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายเนื่องจากโจทก์ตอกเสาเข็มในการก่อสร้างทำให้กำแพงตึกของจำเลยแตกร้าว ตกแต่งหน้าร้านตึกแถวของโจทก์ทำให้แผ่นกระเบื้องโมเสคหน้าตึกแถวของจำเลยเสียหาย และลูกจ้างของโจทก์ตัดโครงเหล็กกันเครื่องปรับอากาศของจำเลยเสียหายนั้น ฟ้องแย้งของจำเลยส่วนนี้แม้จะเกิดจากมูลละเมิดก็ตาม แต่ก็เป็นคนละเรื่องไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิม จำเลยฟ้องแย้งไม่ได้ ต้องไปฟ้องเป็นคดีต่างหากตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 177 วรรคสาม ฯลฯ

ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า แนวเขตที่ดินของจำเลยมีเพียงแค่นำกำแพงด้านหลังตึกแถวของจำเลยเท่านั้น หากใช้เลยกำแพงตึกแถวออกไป 50 เซนติเมตรดังที่จำเลยอ้างไม่เกี่ยวกับเรื่องบันลุ่มและขยายอาคารของจำเลยรูกล้าเข้ามาในที่ดินโจทก์ จำเลยจะได้สิทธิภาระจำยอมหรือไม่นั้นได้ความว่าหลังจากได้แบ่งแยกโฉนดแล้ว บันลุ่ม และขยายคานดังกล่าวจึงรูกล้าเข้ามาในที่ดินโจทก์ตั้งแต่เจ้าของเดิม และจำเลยรับโอนตึกแถวมาในสภาพเดิมเกินกว่า 10 ปีแล้ว กรณีดังกล่าวไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้ โดยอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับคดีนี้คือ จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ เฉพาะที่บันลุ่มและขยายอาคารรูกล้าเข้าไบนั้นได้ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยรื้อถอน แต่มีสิทธิที่เรียกเงินเป็นค่าที่จำเลยใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ต่อไป ตลอดจนที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ตามนัยคำพิพากษา

ศาลฎีกาที่ 1848/2512 ระหว่างนายอมฤทธิ จิรา โจทก์ คุณหญิงอรุณ เมธาธิบดี จำเลย ส่วนต่อทั้งน้ำ และเครื่องปรับอากาศ จำเลยเพิ่งติดตั้งรูกำลังเข้ามาในที่ดินโจทก์ยังไม่ถึง 10 ปี จึงไม่ได้สิทธิภาระจำยอม และกรณีไม่อยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรก จำเลยต้องรื้อถอนออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 545/2530 โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย โดยอาศัยสัญญาเช่าเป็นหลักแห่งข้อหา โดยโจทก์อ้างว่าจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดข้อตกลงในสัญญาเช่า โจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปและให้ใช้ค่าเสียหาย เป็นคำฟ้องที่แสดงโดยแจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับ ทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 172 แล้ว แม้โจทก์จะไม่ได้บรรยายว่าที่พิพาท 5 ตารางวาตามสัญญาเช่าจะอยู่ตรงส่วนไหนของที่ดินโจทก์ก็ตาม แต่ต่อมาศาลชั้นต้นก็ได้สั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำแผนที่วิวาทมาแล้ว ฟ้องของโจทก์จึงไม่เคลือบคลุม การที่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งปลูกบ้านในที่ดินมรดกในฐานะเป็นเจ้าของรวมก่อนที่จะมีการแบ่งแยกนั้นเป็นการปลูกสร้างโดยสุจริตและมีสิทธิปลูกได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เหตุที่บ้านของจำเลยบางส่วนรูกำลังที่ดินของโจทก์ 5 ตารางวาเนื่องจากการแบ่งแยกโฉนด ระหว่างทายาทในภายหลัง กรณีเช่นนี้ไม่มีบทกฎหมายมาตราใดบัญญัติไว้โดยตรงจึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งที่จะปรับแก้คดีนี้คือ มาตรา 1312 วรรคแรกซึ่งให้เจ้าของที่ดินได้ค่าใช้ที่ดินส่วนที่รูกำลังโจทก์จะขอให้จำเลยรื้อบ้านส่วนรูกำลังที่ดินของโจทก์ออกไปไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1289/2533 เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างตึกพร้อมทั้งกันสาดในที่ดินของตนเอง ต่อมาได้แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงๆ ทำให้กันสาดของตึกที่สร้างในที่ดินแปลงหนึ่งรูกำลังเข้าไปในที่ดินที่แบ่งแยกอีกแปลงหนึ่ง กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรูกำลังมิได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้าง มาตรา 1312 เป็นบทยกเว้นเรื่องส่วนควบและแดนกรรมสิทธิ์ โดยบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรูกำลังเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิใช้ที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่รูกำลังนั้นได้ แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม คดีนี้จำเลยมิได้เป็นผู้สร้าง หากแต่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับ คือ อาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ได้แก่ มาตรา 1312 วรรคแรก คือ จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เฉพาะที่กันสาดรูกำลังเข้าไปนั้นได้ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยรื้อกันสาดแต่มีสิทธิที่จะเรียกเงินเป็นค่าที่จำเลยใช้ส่วนแห่งแดน

กรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ต่อไป แต่โจทก์มิได้ฟ้องขอให้บังคับเช่นนั้น คงฟ้องขอให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายจึงไม่อาจบังคับให้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3420-3421/2535 จำเลยให้การว่า ในการจัดสรรที่ดินเจ้าของที่ดินเดิมจะจัดสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและฝังท่อระบายน้ำในที่ดินของโจทก์ เพื่อจะยกให้เป็นที่ดินสาธารณะเจ้าของที่ดินเดิมจะโอนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ จำเลยมีสิทธิจะใช้ที่ดินนั้นถือว่าจำเลยได้ให้การต่อสู้ไว้ด้วยแล้วว่า ที่ดินของโจทก์เป็นทางสาธารณะหรือมีฉะนั้นจำเลยก็มีสิทธิใช้ที่ดินนั้นได้โดยชอบ ดังนั้น ศาลอุทธรณ์จึงกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพิ่มเติมได้ว่าที่ดินของโจทก์เป็นทางสาธารณะหรือไม่ และเมื่อศาลฎีกาเห็นสมควรก็กำหนดประเด็นข้อพิพาทเพิ่มเติมได้อีกด้วยว่า จำเลยมีสิทธิใช้ที่ดินของโจทก์เพียงใดหรือไม่ ประเด็นข้อพิพาทที่ศาลอุทธรณ์กับศาลฎีกากำหนดเพิ่มเติมดังกล่าว เมื่อโจทก์กับจำเลยต่างนำสืบพยานหลักฐานไว้แล้ว ศาลฎีกาย่อมวินิจฉัยไปได้โดยไม่จำเป็นต้องย้อนสำนวนไปให้ศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์พิจารณาและวินิจฉัยอีก

เดิมที่ดินของโจทก์และจำเลยเป็นแปลงเดียวกัน ต่อมาเจ้าของที่ดินเดิมได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงโดยประสงค์ให้ที่ดินของโจทก์เป็นถนนอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร ที่ดินของโจทก์จึงต้องตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินของจำเลยตามนัยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 วรรคแรก จำเลยจึงมีสิทธิใช้ที่ดินดังกล่าวได้ในฐานะเป็นผู้มีสิทธิในภาระจำยอม

การที่ตึกแถวของจำเลยมีกันสาดพิพาทรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยจำเลยไม่ใช่ผู้สร้าง แต่เจ้าของที่ดินเดิมสร้างพร้อมตึกแถวของจำเลยในขณะที่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นเจ้าของทั้งที่ดินของโจทก์และของจำเลยนั้นเป็นกรณีที่ไม่มียกเว้นกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้คดีได้โดยตรง โดยบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 ต้องนำมาตรา 1312 วรรคแรก มาใช้บังคับในฐานะที่เป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง คือ จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ที่อยู่ใต้แนวกันสาดที่พิพาทได้ แต่ต้องเสียค่าใช้ที่ดินนั้นให้โจทก์โดยโจทก์ต้องจดทะเบียนภาระจำยอมให้จำเลย ส่วนขายคาที่พิพาทซึ่งรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยจำเลยสร้างหลังจากรับโอนที่ดินพร้อมตึกแถวมาแล้วจำเลยจะอ้างว่าเป็นการสร้างรุกล้ำที่ดินของโจทก์โดยสุจริตไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3549/2535 เดิม ส. เป็นเจ้าของที่ดินของจำเลยและของโจทก์ส.ได้ปลูกสร้างตึกแถวในที่ดินเพื่อจัดสรรขาย จำเลยรับโอนที่ดินพร้อมตึกแถวจาก ส. โดยมีกันสาดและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นรุกล้ำที่ดินของโจทก์ จำเลยจึงมิได้ก่อสร้างอาคารรุกล้ำที่ดินของโจทก์และไม่เป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย จำเลยถูกฟ้องในข้อหาต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหลังจากที่จำเลยเข้าอยู่อาศัยในตึกแถวพิพาทแล้ว การที่จำเลยให้การรับสารภาพไม่ได้แสดงว่าจำเลยเป็นผู้ต่อเติมอาคารเองเพราะจำเลยเพิ่งรับโอน

อาคารหลังจากก่อสร้างเสร็จแล้ว การที่ศาลอุทธรณ์ยกข้อเท็จจริงว่า จำเลยปลูกสร้างอาคารรุกล้ำที่ดินของโจทก์โดยสุจริตมาวินิจฉัยและพิพากษายกฟ้องโจทก์ โดยที่ศาลชั้นต้นมิได้กำหนดประเด็นข้อพิพาทไว้และมีใช่เป็นปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนเป็นการวินิจฉัยนอกประเด็น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2484/2536 ที่ดินพิพาทเดิมเป็นของมารดาโจทก์และบิดาจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันมีบ้านปลูกอยู่ 6 หลัง รวมทั้งบ้านโจทก์และบ้านจำเลยต่อมาโจทก์ได้ฟ้องผู้จัดการมรดกของบิดาจำเลยขอแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าว แล้วตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยแบ่งที่ดินกันฝ่ายละครึ่ง เมื่อมีการรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งแยกโฉนดปรากฏว่าบ้านของจำเลยที่ปลูกสร้างมากกว่า 50 ปีแล้ว อยู่ในเขตที่ดินโจทก์ประมาณ 18 ตารางวา เช่นนี้กรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับโดยอาศัยเทียบกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง คือ มาตรา 1312วรรคหนึ่ง เมื่อบ้านของจำเลยปลูกสร้างอยู่ในที่ดินของโจทก์ โดยเจ้าของเดิมเป็นผู้ปลูกสร้างมิใช่จำเลยปลูกสร้าง ทั้งโจทก์และจำเลยต่างรับโอนที่ดินและบ้านอีกทอดหนึ่ง ถือได้ว่าการรุกล้ำเป็นมาโดยสุจริต โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยรื้อถอนบ้านรุกล้ำคงมีสิทธิเรียกค่าใช้ที่ดินเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9517/2539 บริษัท ร. ได้ก่อสร้างอาคารตึกแถวขายพร้อมกับที่ดิน โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 40724 เนื้อที่ 28 ตารางวา พร้อมกับอาคารตึกแถวเลขที่ 1535/83 ส่วนจำเลยซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 40722 เนื้อที่ 17 ตารางวา พร้อมอาคารตึกแถวเลขที่ 1535/85 ต่อมาโจทก์ขอรังวัดที่ดินเพื่อต่อเติมอาคาร ปรากฏว่าอาคารตึกแถวของจำเลยมิได้รุกล้ำที่ดินของโจทก์คงรุกล้ำเฉพาะกันสาดคอนกรีตซึ่งสร้างขึ้นพร้อมอาคาร ดังนี้ เมื่อจำเลยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการก่อสร้างอาคารตึกแถวพิพาทรวมทั้งกันสาดคอนกรีตที่สร้างพร้อมกับอาคารตึกแถวดังกล่าว และเป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ต้องนำบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรก มาใช้บังคับ โดยถือว่าการที่กันสาดคอนกรีตดังกล่าวรุกล้ำนั้นเป็นมาโดยสุจริต จำเลยจึงไม่จำต้องรื้อกันสาดคอนกรีตที่รุกล้ำที่ดินของโจทก์

ที่โจทก์ฎีกาว่า ฉ. เจ้าพนักงานผู้รังวัดทำแผนที่วิวาทตามคำสั่งศาลชั้นต้นรังวัดผิดพลาดเพราะมิได้รังวัด โดยถือเอาหลักหมุดด้านหน้าที่ดินของโจทก์เป็นหลัก คำเบิกความของ ฉ. จึงไม่ควรแก่การรับฟังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติแล้วว่าอาคารตึกแถวพิพาทของจำเลยมิได้ปลูกรุกล้ำที่ดินของโจทก์คงรุกล้ำเฉพาะกันสาดคอนกรีตเท่านั้น ทั้งตามฎีกาของโจทก์ก็ขอเพียงให้จำเลยรื้อกันสาดคอนกรีตและใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เท่านั้น มิได้ขอให้รื้ออาคารตึกแถวพิพาทด้วย ประเด็นในชั้นฎีกาจึงไม่มีว่าอาคารตึกแถวพิพาทของจำเลยปลูกรุกล้ำที่ดินโจทก์หรือไม่และการรังวัดทำแผนที่วิวาทชอบหรือไม่ ฎีกาของโจทก์ข้อนี้จึงไม่เป็นสาระแก่คดี

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลพิพากษาให้จำเลยรื้อถอนอาคารและกันสาดส่วนที่รื้อกล้าออกไป และขอให้บังคับจำเลยชดเชยค่าเสียหายขาดประโยชน์ในการที่จะใช้สอยอาคารส่วนที่ถูกรื้อกล้าของโจทก์ เป็นรายเดือน เดือนละ 5,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ไปจนกว่าจะรื้อถอนส่วนที่รื้อกล้า จึงเป็นคดีที่มีคำขอที่ไม่มีและมีทุนทรัพย์รวมกันอยู่ด้วย จึงไม่ต้องห้ามอุทธรณ์ในข้อเท็จจริงในเรื่องค่าเสียหาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542 เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์และโฉนดเลขที่ 94012 พร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลย เป็นที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งโจทก์ซื้อ มาจาก น. โดยมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินมาก่อนแล้ว ต่อมาโจทก์นำที่ดินโฉนดเลขที่ 94012 ไปจดทะเบียนจำนองและมีการ บังคับจำนอง ซึ่ง ต. เป็นผู้ประมวลได้จากนั้น ต. ขายที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลยปรากฏว่าสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนคือส่วนหนึ่งของบ้านเลขที่ 17 และรั้วบ้านรื้อกล้าที่ดิน โฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์ กรณีจึงไม่เข้าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรื้อกล้ามิได้เกิดจากจำเลยสร้างขึ้น เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้จึงต้องนำมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับ ตามมาตรา 4 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยให้รื้อถอนส่วนของบ้านเลขที่ 17 ที่รื้อกล้า แต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เมื่อรั้วบ้าน ที่รื้อกล้านั้น มิใช่การรื้อกล้าของโรงเรือนหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรือนอันจะปรับใช้มาตรา 1312 ได้ จำเลยจึงต้อง รื้อรั้วบ้านที่รื้อกล้า โจทก์มีคำขอให้จำเลยรื้อสิ่งปลูกสร้างที่รื้อกล้าออกไป รั้วบ้านก็อยู่ในความหมายของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่นเดียวกับโรงเรือน การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อรั้วบ้านที่รื้อกล้าจึงหาได้เป็นการพิพากษาเกินคำฟ้องไม่ แม้ก่อนฟ้องคดีนี้จำเลยยังไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด แต่เมื่อโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้ที่ดินจากจำเลยแล้ว จำเลยปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้ที่ดินแก่โจทก์ย่อมถือว่าจำเลยตกเป็นผู้ผิดนัดนับแต่วันฟ้องแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6593/2550 จำเลยปลูกสร้างบ้านในที่ดินของ ล. เจ้าของที่ดินโดยสุจริต บ้านดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย หลังจาก ล. ถึงแก่ความตายมีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว ปรากฏว่าบ้านของจำเลยอยู่ในที่ดินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย แต่โครงสร้างหลังคาบ้านซึ่งติดอยู่กับบ้านเป็นส่วนหนึ่งของบ้านลำเข้าไปในที่ดินส่วนที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อันเป็นกรณีที่เทียบเคียงได้กับการปลูกโรงเรือนรื้อกล้าที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามบทกฎหมายดังกล่าว ถือได้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรก เป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง เมื่อกรณีดังกล่าวไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีและไม่ปรากฏว่ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 วรรคสอง เมื่อใช้มาตรา 1312 วรรคแรก ประกอบมาตรา 4 วรรคสองมาปรับแก้

คดีแล้ว ที่ดินของโจทก์ส่วนที่โครงหลังคาบ้านของจำเลยรุกล้ำเข้าไปจึงเป็นภาระจำยอมที่ต้องไปจดทะเบียนสิทธิดังกล่าวตามบทบังคับของมาตรา 1312 วรรคแรก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 381/2551 การที่จำเลยปลูกบ้านในที่ดินซึ่งเดิมเป็นของจำเลยแล้วต่อมาได้มีการแบ่งแยกที่ดินนั้น ทำให้บางส่วนที่บ้านจำเลยรุกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกจากที่ดินดังกล่าว ซึ่งต่อมาได้มีการโอนขายให้แก่โจทก์ เป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายปรับแก้คดีได้โดยตรงจึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 และบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งที่จะปรับกับข้อเท็จจริงนี้ได้ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เมื่อกรณีถือได้ว่าการรุกล้ำดังกล่าวเป็นไปโดยสุจริต จำเลยจึงเป็นเจ้าของบ้านส่วนที่รุกล้ำตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนคงมีเพียงสิทธิเรียกร้องให้จำเลยใช้ค่าที่ดินส่วนที่จำเลยปลูกสร้างบ้านรุกล้ำ แต่การพิพากษาให้จำเลยใช้ค่าที่ดินให้แก่โจทก์ได้หรือไม่ นั้น จะต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 ซึ่งห้ามมิให้ศาลพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้อง เว้นแต่จะต้องด้วยกรณียกเว้น 6 ประการในบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องและมีคำขอบังคับในเรื่องนี้และกรณีก็ไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นตามมาตรา 142 ศาลจึงไม่อาจพิพากษาให้จำเลยรับผิดชอบค่าใช้ที่ดินแก่โจทก์ได้เพราะเป็นการพิพากษาเกินคำขอ การที่โจทก์มิได้ฟ้องและมีคำขอบังคับแก่จำเลยในเรื่องนี้ ถือเป็นความผิดพลาดบกพร่องของโจทก์เอง โจทก์จะอ้างเอาความผิดพลาดบกพร่องดังกล่าวให้ศาลพิพากษาคดีโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมายหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4799/2552 จำเลยมิได้เป็นผู้สร้างตึกแถวพร้อมกันสามแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งไม่มีกฎหมายที่ยกมาปรับคดีได้จึงต้องนำ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ได้แก่มาตรา 1312 วรรคแรก คือ จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ที่อยู่ได้แนวกั้นสามที่รุกล้ำเข้าไปได้ โดยถือว่ากั้นสามที่รุกล้ำนั้นเป็นมาโดยสุจริต แต่จำเลยต้องเสียค่าใช้ที่ดินนั้นแก่โจทก์ โดยโจทก์ต้องจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมให้จำเลย โจทก์จึงยังไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยรื้อถอนสามอันเป็นสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์จนกว่าจำเลยจะไม่ใช้ค่าใช้ที่ดินนั้น

2.3.2 แนวความเห็นของนักนิติศาสตร์ไทยเกี่ยวกับการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำในฐานบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง

จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่ว่า เมื่อประเด็นแห่งคดีที่ไม่สามารถนำ มาตรา 1312 มาปรับใช้กับคดีได้ก็ให้นำมาตรา 4 ประกอบกับมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาปรับใช้ในฐานบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง หลังจากมีแนวคำวินิจฉัยของคำพิพากษานี้ขึ้นมาก็ได้มีนัก

นิติศาสตร์ไทยเห็นแย้งกับแนวคำวินิจฉัยของศาล โดยอธิบายถึงหลักการที่ว่าให้พิจารณาบทบัญญัติอื่นที่มีอยู่แล้วและสามารถนำมาบังคับใช้กับคดีนั้น คือ มาตรา 1335⁵ และมาตรา 1336⁶ ซึ่งบัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ซึ่งมาตรา 1335 เป็นเรื่องอำนาจของแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้หนึ่งที่จะกำจัดปัดป้องมิให้มีการรุกร้าในที่ดินของตน และมาตรา 1336 เป็นเรื่องอำนาจแห่งเจ้าของที่ดินที่จะใช้สอยที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่ ซึ่งผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรียนรุกร้า ย่อมมีสิทธิให้เจ้าของโรงเรียนรื้อส่วนที่รุกร้าออกไปได้⁷ โดยมีนักนิติศาสตร์ไทยได้อธิบายหลักการในความเห็นที่ขัดกับแนววินิจฉัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ดังต่อไปนี้

1. ศาสตราจารย์บัญญัติ สุธีวะ ได้ให้ความเห็นว่า ถ้าปลูกโรงเรียนในที่ดินของตนแล้ว ต่อมาได้มีการแบ่งแยกที่ดินนั้นทำให้โรงเรียนบางส่วนรุกร้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นที่แบ่งแยกกรณีจะถือเป็นการปลูกโรงเรียนรุกร้าตามมาตรา 1312 มิได้ กรณีเช่นนี้น่าจะอยู่ในบังคับมาตรา 1335 และมาตรา 1336 กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่แบ่งแยกซึ่งถูกโรงเรียนรุกร้าย่อมมีสิทธิให้เจ้าของโรงเรียนรื้อส่วนที่รุกร้าออกไปได้ การจะนำมาตรา 4 มาใช้นั้นจะต้องไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ แต่ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษานี้น่าจะถือว่า มีมาตรา 1335 และมาตรา 1336 ที่จะนำมาใช้ได้อยู่แล้ว⁸

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335

“ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย”

⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

“ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

⁷ บัญญัติ สุธีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 17 (กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา, 2559), น.165.

⁸ เพิ่งอ้าง, น.165-166.

2. ศาสตราจารย์วริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์ ได้ให้ความเห็นว่า มาตรา 1312 วรรคหนึ่งเป็นข้อยกเว้นมาตรา 1336 เมื่อใดไม่สามารถนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาใช้ได้ต้องนำมาตรา 1336 มาใช้บังคับ⁹

3. ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุทธิ พันธ์ฤทธิ์ ได้ให้ความเห็นว่า เจ้าของที่ดินปลูกโรงเรือนในที่ดินของตน แล้วแบ่งแยกที่ดินออกไปและขายที่ดินที่แบ่งแยกให้ผู้ซื้อแต่ละคนไปนี้ กรณีเป็นเรื่องซื้อขายซึ่งมาตรา 458 บัญญัติไว้แล้วว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่ได้ทำสัญญาซื้อขายกันและตามมาตรา 1335 แตนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย และมาตรา 1336 บัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งกฎหมายเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย ฯลฯ มีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น จะถือว่าไม่มีบทกฎหมายมาปรับกับเรื่องการแบ่งแยกที่ดินแล้วขายไม่ได้ กรณีตามฎีกาที่ 1848/2512 ประชุมใหญ่ตรงตามมาตรา 458 มาตรา 1335 และ 1336 ซึ่งผู้ซื้อที่มีสิทธิให้ผู้ขายรื้อส่วนที่รื้อล้าออกไปได้ ผู้ขายจะอ้างมาตรา 1312 ไม่ได้และจะอ้างมาใช้ในฐานะเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งก็น่าจะขัดด้วยมีกฎหมายอื่นบัญญัติอยู่แล้ว เมื่อผู้ขายอ้างมาตรา 1312 มาใช้ไม่ได้ ไม่ว่าจะเป็นบทกฎหมายโดยตรงหรือบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งแล้ว หากผู้ขายโอนขายที่ดินและบ้านให้ผู้อื่นต่อไป ผู้รับโอนก็ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เมื่อผู้โอนอ้างมาตรา 1312 ไม่ได้ ผู้รับโอนก็ย่อมจะอ้างมิได้เช่นกัน และเมื่อผู้รับโอนที่ดินคนแรกมีสิทธิฟ้องเจ้าของที่ดินให้รื้อขายคาบ้านออกไปจากที่ดินของตนได้ตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336 แล้ว ก็ย่อมจะมีสิทธิฟ้องผู้รับโอนที่ดินและบ้านได้ทำนองเดียวกัน ความสุจริตของผู้ซื้อหาเป็นเหตุที่จะลบล้างอำนาจกรรมสิทธิ์และแดนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336 ของเจ้าของทรัพย์สินได้ไม่ เช่น ผู้ซื้อซื้อที่ดินจากผู้ขายซึ่งผู้ขายนำที่ดินของผู้อื่นส่วนหนึ่งมาขายด้วย แม้ผู้ซื้อจะสุจริตเพียงใด ก็ย่อมจะอ้างสิทธิใดๆ ยืนยันเจ้าของที่ดินที่แท้จริงมิได้ เว้นแต่จะได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้นมาจนครบระยะเวลาตามมาตรา 1382 มาตรา 1312 เป็นข้อยกเว้นเรื่องกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336 จึงจะต้องแปลความโดยเคร่งครัด เมื่อกรณีปรับเข้ามาตรา 1312 ไม่ได้แล้วจะนำมาตรา 1312 มาใช้ในฐานะเป็นกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งก็ดูกระไรอยู่¹⁰

⁹ วริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สินบรรพ 4, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551), น.220.

¹⁰ สุทธิ พันธ์ฤทธิ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน (Law of Property) เล่ม 3 ว่าด้วย กรรมสิทธิ์, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2558), น.86-87.

4. รองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา ได้ให้ความเห็นว่า มาตรา 1312 นี้เป็นบทยกเว้นมาตรา 1336 โดยหลักแล้วเมื่อกรณีไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นก็ต้องเป็นไปตามหลัก กล่าวคือเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรล้ำมีสิทธิเรียกให้รื้อโรงเรียนส่วนที่รุกรล้ำเสียได้ แม้เจ้าของที่ดินมิใช่ผู้สร้างโรงเรียนรุกรล้ำ แต่เมื่อโรงเรียนเป็นของเจ้าของที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรียนรุกรล้ำก็ย่อมฟ้องบังคับให้รื้อโรงเรียนที่รุกรล้ำออกไปได้¹¹

5. รองศาสตราจารย์อานนท์ มาเม้า ได้ให้ความเห็นว่า ในเมื่อข้อเท็จจริงลักษณะนั้นไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 1312 ก็ไม่ต้องพิจารณาบทบัญญัติดังกล่าวต่อไป หากแต่พิจารณาบทบัญญัติอื่นที่มีอยู่แล้ว และสามารถนำมาใช้บังคับได้ ซึ่งปรากฏว่า ในประเด็นพิพาทเกี่ยวกับโรงเรียนรุกรล้ำที่ดินที่ไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 1312 แล้ว ก็ต้องใช้เรื่องอำนาจแห่งเจ้าของที่ดินที่จะใช้สอยที่ดินของตนอย่างเต็มที่ตามมาตรา 1336 และอำนาจของแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้นั้นตามมาตรา 1335 ที่จะกำจัดปดป้องมิให้มีการรุกรล้ำในที่ดินของตน ที่กล่าวมาทั้งหมดจึงเป็นกรณีที่แม้ไม่อาจใช้มาตรา 1312 แก่กรณี แต่ก็ยังคงมีมาตรา 1335 และมาตรา 1336 ใช้แก่กรณีนั่นเอง จึงไม่มีช่องว่างของกฎหมายที่จะต้องไปอาศัยมาตรา 4 วรรคสอง ที่นำไปสู่การโยงมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งแต่ประการใด¹²

จากที่กล่าวไปข้างต้น แนวคำวินิจฉัยของศาลเกี่ยวกับการใช้การตีความของการปลูกโรงเรียนรุกรล้ำในฐานะบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งอันนำไปสู่แนวบรรทัดฐานคำพิพากษา โดยไม่พิจารณาเจตนารมณ์เบื้องหลังของกฎหมายมาตรา 1312 ที่แท้จริงที่นำไปสู่การปรับใช้กฎหมายหรือนิติวิธีให้เกิดความเป็นธรรมแก่คดี จึงเป็นข้อพิจารณาว่าแนวคำพิพากษาที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกาดังกล่าวถูกต้องตามหลักวิชาการหรือไม่อย่างไร โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะศึกษาถึงทฤษฎีในเชิงลึกในบทถัดไปของหลักกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายโรมัน กฎหมายแพ่งเยอรมัน และกฎหมายแพ่งสวิส และกฎหมายไทย ในความเป็นมาของกฎหมาย สถานะทางทฤษฎีกฎหมาย และการใช้การตีความ ซึ่งศึกษาประเด็นเฉพาะเรื่องการปลูกโรงเรียนรุกรล้ำ

¹¹ มานิตย์ จุมปา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562), น.188.

¹² อานนท์ มาเม้า, กรรมสิทธิ์, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2562), น.242.

บทที่ 3

การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายต่างประเทศ

3.1 การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมายโรมัน

จากการที่ได้ศึกษาบทดังกล่าวที่ผ่านมา พึงได้ข้อสันนิษฐานในเบื้องต้นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” ได้บัญญัติหลักกฎหมายที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นและเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้า โดยสังเกตได้ว่าภายใต้หลักกฎหมายที่คำนึงถึงการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้า โดยที่เจ้าของที่ดินผู้นั้นไม่มีสิทธิในการใช้สอยที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่ตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ ซึ่งต้องยอมให้โรงเรือนที่อยู่บนที่ดินข้างเคียงรูกล้าในแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้า ซึ่งทำให้เห็นได้ชัดถึงสถานะทางทฤษฎีกฎหมายที่ไม่ได้เกี่ยวข้องแต่อย่างใดในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ที่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้า นั้นได้กรรมสิทธิ์ในส่วนที่รูกล้าตามหลักส่วนควบ ซึ่งเป็นข้อพิจารณาที่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ต้องศึกษาถึงเจตนารมณ์และความเป็นมาของต้นกำเนิดว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” เพื่อให้ทราบถึงความแน่ชัดในสถานะทางทฤษฎีของหลักกฎหมายและเจตนารมณ์ที่แท้จริงว่าหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” หลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังบทบัญญัตินี้ควรเป็นเรื่องใดระหว่าง “การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ” หรือ “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” จากแหล่งข้อมูลเบื้องต้นในบทที่ 2 ความทั่วไปเกี่ยวกับการปลูกโรงเรือนรูกล้า ทำให้ทราบว่าหลักกฎหมายทั้งสองเรื่องนี้ของกฎหมายไทยได้รับอิทธิพลมาจากกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือระบบประมวลกฎหมาย (Civil law System) โดยผ่านประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันและประมวลกฎหมายแพ่งสวิส แต่แท้จริงแล้วหลักกฎหมายที่ว่านี้ก็ได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายโรมันโดยตรง ซึ่งถือได้ว่าเป็นหลักกฎหมายต้นกำเนิดที่แสดงถึงเจตนารมณ์และแนวความคิดทฤษฎีเบื้องต้นที่แท้จริงของหลักกฎหมายต่างๆ ที่ระบบประมวลกฎหมายของประเทศภาคพื้นยุโรป รวมทั้งกฎหมายไทยนำหลักกฎหมายที่ว่านี้มาปรับใช้ภายในประเทศของตนทั้งโดยทางตรงและโดยทางอ้อมของกฎหมายโรมัน ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาทฤษฎีในเชิงลึกของหลักกฎหมายทั้งสองว่าด้วยเรื่อง “การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ” และ “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” ในกฎหมายโรมัน เพื่อให้ทราบถึงความชัดเจนของความเป็นมา สถานะทางกฎหมาย และการใช้การตีความว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ถึงข้อพิจารณาของสภาพปัญหาในวิทยานิพนธ์เพื่อให้คำตอบที่แท้จริงต่อไป

3.1.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูก้า

เมื่อพิจารณาถึงหลักกฎหมายว่าด้วย “การปลูกโรงเรือนรูก้า” ในเบื้องต้นถึงสถานะทางกฎหมายโดยการเทียบเคียงกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันและประมวลกฎหมายแพ่งสวิส โดยการวางตำแหน่งของบทบัญญัติในหมวดหรือเรื่องของกฎหมายทั้งสองประเทศนี้ แสดงให้เห็นว่าหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูก้า” บัญญัติอยู่ในเรื่องของ “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” วิทยานพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาความเป็นมาของหลักกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่อง ทรัพย์สินสิทธิ (diritti reali) ในส่วนการจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์เหนือตัวทรัพย์สินหรือจำกัด (dominium) ที่กลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือระบบประมวลกฎหมาย (Civil law System) ได้รับแนวความคิดทางทฤษฎีและหลักการมาบัญญัติเป็นกฎหมายปรับใช้ภายในแต่ละประเทศจนมีการพัฒนาและปรับปรุงจนเป็นหลักกฎหมายเรื่อง ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินสิทธิในกฎหมายโรมันเป็นกฎหมายที่ยึดถือหลักว่าด้วยกรรมสิทธิ์เป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งส่งผลต่อผู้ทรงสิทธิให้อำนาจเหนือตัวทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งที่ล่วงละเมิดไม่ได้ (inviolabilis)¹ และได้รับการคุ้มครองด้วยการฟ้องร้องในการติดตามเอาตัวทรัพย์สินคืน (vindication)

ต่อมาได้มีการพัฒนาหลักกฎหมายเพื่อรองรับกับสภาพในสังคมโรมันถึงทรัพย์สินสิทธิในรูปแบบอื่นๆ ที่เข้าไปจำกัดสิทธิหรือมีอำนาจเหนือทรัพย์สินของผู้อื่น จึงเกิดหลักว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” ซึ่งสามารถใช้ต่อเจ้าของ ทายาทและผู้สืบสิทธิในตัวทรัพย์สินได้ ในยุคคลาสสิกภาระจำยอมถูกมองว่าเป็นสิทธิที่สามารถยกขึ้นต่อบุคคลภายนอกได้ทุกคน และเป็นสิทธิที่เกิดจากการทำงานของขุนนางผู้บริหารความยุติธรรม² โดยให้มีการฟ้องแบบ actio in rem หรือการฟ้องร้องที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและทรัพย์สินเป็นการฟ้องร้องเพื่อปกป้องกรรมสิทธิ์และทรัพย์สินที่มีเหนือทรัพย์สิน เพื่อแสดงให้เห็นถึงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือการที่เจ้าของทรัพย์สินไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินนั้น

ในยุคคลาสสิก กฎหมายโรมันได้บัญญัติการจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์เหนือตัวทรัพย์สินหรือจำกัด (dominium) ซึ่งมีหลักกฎหมายในสมัยนั้นไม่มากนัก โดยมีการจำกัดสิทธิดังต่อไปนี้

¹ ประชุม โฉมฉาย, หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555), น. 280.

² ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2559), น.110.

(1) การจำกัดด้วยสิทธิเก็บกินและภาระจำยอม กล่าวคือ ทรัพย์สินที่จำกัดอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิในตัวทรัพย์สิน (dominium) จำต้องยอมให้ผู้อื่นได้รับประโยชน์บางอย่างในการใช้ทรัพย์สินของตนที่เกิดขึ้นด้วยเจตนาหรือที่เรียกว่า iure in realiena หมายถึง สิทธิเหนือทรัพย์สิน เพราะเจ้าของโอนมาให้

(2) การจำกัดที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะ กล่าวคือ กฎหมายของพลเมืองโรมันได้จำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินข้างเคียงทั้งสองแปลง ซึ่งที่ดินทั้งสองแปลงนั้นต้องเว้นระยะห่างไม่ให้ติดกันโดยกำหนดการจำกัดที่เป็นช่องว่างในระยะ 5 ก้าว เพื่อประโยชน์และความจำเป็นต่อส่วนรวม ซึ่งการจำกัดสิทธิที่ว่างนี้นำมาบังคับรวมถึงช่องว่าง 5 ก้าวระหว่างตึกด้วย

(3) การจำกัดด้วยกระแสน้ำไหลผ่าน กล่าวคือ การจำกัดเพื่อป้องกันน้ำไหลจากที่ดินข้างเคียง เป็นเรื่องระหว่างเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นเพื่อนบ้านระหว่างกัน โดยหลักการ คือ เมื่อฝนตามธรรมชาติตกลงมาสู่ที่ดินของเจ้าของที่ดินรายใด เจ้าของที่ดินนั้นต้องรับภาระจากฝนที่ตกลงมาสู่ที่ดินของตน แต่หากน้ำที่ไหลเข้ามาในที่ดินเกิดจากการกระทำของเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยที่ไม่ให้น้ำจากฝนตามธรรมชาติ เจ้าของที่ดินที่ได้รับความเสียหายสามารถฟ้องคดีเพื่อป้องกันน้ำจากการที่น้ำที่ไหลเข้ามาในที่ดินของเขาได้³

(4) การจำกัดอำนาจกรรมสิทธิด้วยการใช้สิทธิโดยสุจริต กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินของตนไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายให้กับผู้อื่นไม่ได้ หรือปล่อยสิ่งต่างๆ จากที่ดินของตนไปยังที่ดินข้างเคียงที่มีลักษณะก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เช่น ปล่อยควันจากที่ดินของตนเข้าไปในที่ดินข้างเคียง แม้กระทั่งในยุคคลาสสิก ห้ามไม่ให้เจ้าของทำลายตึกโดยไม่มีเหตุผลและการรบกวนต่อความสวยงามของเมืองแต่ไม่ห้ามในการปรับปรุงบริเวณที่ปลูกสร้างให้ดีขึ้น

(5) การจำกัดด้วยการเวนคืน (espropriazione) กล่าวคือ กฎหมายโรมันโบราณ (dominus ex Quiritium) จนถึงยุคคลาสสิกมีหลักที่ยึดถือเรื่องอำนาจกรรมสิทธิ์ไว้เป็นสำคัญ ไม่อาจถูกเพิกถอนหรือถูกเวนคืนได้ แม้เจ้าของที่ถูกเวนคืนนั้นจะได้รับค่าทดแทนความเสียหายแล้วก็ตาม จนกระทั่งถึงยุคหลังคลาสสิก สิทธิในความเป็นเจ้าของแยกออกมาเป็นลักษณะเฉพาะและการพัฒนาของสังคมที่เติบโตขึ้นเรื่อยๆ ภายใต้อำนาจการที่มีอยู่อย่างจำกัด ส่งผลให้จำต้องปรับทรัพย์สินการให้มี การรองรับกับสภาพของสังคม กฎหมายโรมันจึงได้พัฒนาหลักคิดว่าด้วยเรื่องการเวนคืนเพื่อประโยชน์ส่วนรวม

³ พุฒพงศ์ จงก้องเกียรติ, “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบังคับเจ้าของที่ดินให้จำต้องรับน้ำซึ่งไหลมาตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2557), น.47.

จากที่ได้ศึกษามาข้างต้นเห็นได้ชัดว่า หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” และหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” ไม่ปรากฏอยู่ในกฎหมายโรมันแต่กฎหมายโรมันเริ่มมีหลักคิดในเรื่อง การจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์เหนือตัวทรัพย์สินที่เป็นหลักการอย่างไม่เป็นรูปธรรมที่ชัดเจน อันเนื่องมาจากสิ่งทีก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญระหว่างที่ดินข้างเคียงในสมัยนั้น ยังมีรูปแบบในแต่ละสถานการณ์ไม่มากนัก ดังนั้น จึงวางหลักกฎหมายเพื่อแก้ไขในสถานการณ์ต่างๆ ที่ปรากฏมาในลักษณะเฉพาะเรื่อง และเหตุที่ไม่ปรากฏหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” ในกฎหมายโรมัน อันเนื่องมาจากมีหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การจำกัดที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะ” ที่กำหนดให้ที่ดินข้างเคียงต้องเว้นระยะห่างต่อกันในระยะ 5 ก้าว จึงส่งผลให้เหตุที่เจ้าของสร้างโรงเรือนในที่ดินของตนรูกล้าไปในที่ดินของผู้อื่นเป็นไปได้ยาก ถ้าบุคคลใดกระทำสิ่งรูกล้าเข้าไปในช่องว่างระหว่างที่ดินก็ย่อมต้องถูกระงับการรูกล้าที่วางด้วยหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การจำกัดที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะ”

3.1.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ศึกษาเฉพาะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 โดยมีข้อพิจารณาอันเป็นปัญหาเกี่ยวกับสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าที่มีหลักกฎหมายเกี่ยวพันกับมาตรา 1312 อยู่ 2 เรื่องด้วยกัน คือ หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession) และข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ว่าหลักกฎหมายใดใน 2 เรื่องนี้เป็นหลักกฎหมายเบื้องหลัง อันแสดงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพื่อศึกษาทฤษฎีของหลักกฎหมายในเชิงลึก วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เริ่มต้นศึกษาจากกฎหมายโรมันที่เป็นต้นกำเนิดในการวางหลักพื้นฐานและแสดงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของหลักกฎหมายทั้งสองเรื่องนี้ เพื่อความเข้าใจในสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312

3.1.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)

ในยุคคลาสสิก ได้แบ่งแยกการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์นั้นออกเป็น 2 ประเภท คือ “การได้ทรัพย์สินมาเอง (a titolo originario)” กับ “การได้ทรัพย์สินมาจากคนอื่นที่เป็นเจ้าของอยู่ก่อน (a titolo derivative)” ซึ่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ประเภทนี้ เป็นหลักกฎหมายที่คำนึงถึงข้อเท็จจริงที่กฎหมายรับผลของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ซึ่ง “การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)” เป็นหลักที่ว่าด้วยการได้มาจากการรวมเข้าด้วยกันของทรัพย์สินหนึ่งจนกลายเป็นส่วนที่ไม่

สามารถแยกออกจากทรัพย์สินอีกสิ่งหนึ่งได้⁴ และอยู่ในหลักกฎหมายว่าด้วย “การได้ทรัพย์สินมาเอง” กล่าวคือ การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยที่ไม่มีบุคคลอื่นโอนมาให้

การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession) หลักกฎหมายว่าด้วยการมีทรัพย์สินอยู่ 2 สิ่งและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นต่างเจ้าของกัน แล้วนำทรัพย์สินที่ว่านี้มารวมเข้าด้วยกัน จนกลายมาเป็นทรัพย์สินที่เกิดขึ้นมาใหม่ หลักของกฎหมายที่ว่านี้จะค้ำึงถึงทรัพย์สินประธานที่มีความสำคัญเป็นหลักมากกว่าทรัพย์สินอีกสิ่งหนึ่งที่นำมารวมเข้าด้วยกัน หรือทรัพย์สินประธานที่สามารถดำรงอยู่ได้โดยไม่ต้องพึ่งทรัพย์สินอีกสิ่งหนึ่งที่นำมารวมเข้าด้วยกัน โดยทรัพย์สินประธานจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งการรวมทรัพย์สิน 2 สิ่งเข้าด้วยกันนั้น ทรัพย์สินที่เกิดขึ้นมาใหม่ต้องมีสภาพที่ไม่อาจแยกทรัพย์สินออกจากกันหรือทำให้ทรัพย์สินที่เกิดขึ้นมาใหม่นั้นกลับคืนสภาพเดิมได้ หากแยกออกจากกันแล้วย่อมส่งผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ของทรัพย์สินประธาน ผลทางกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจากการรวมตัวของทรัพย์สินอยู่ 2 สิ่งมารวมเข้าด้วยกัน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น จะตกอยู่กับเจ้าของทรัพย์สินที่มีความสำคัญหรือเจ้าของทรัพย์สินที่ทรัพย์สินนั้นดำรงอยู่ได้โดยไม่ต้องพึ่งทรัพย์สินอีกสิ่ง ซึ่งหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ” การรวมสภาพของทรัพย์สินสามารถแยกออกเป็น 2 กรณีดังต่อไปนี้

(1) การรวมสภาพตามธรรมชาติ

การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการรวมสภาพตามธรรมชาติในกฎหมายโรมัน เป็นหลักการได้กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินอื่นที่เข้ามารวมกับทรัพย์สินประธาน โดยที่เจ้าของทรัพย์สินประธานนั้นไม่ได้กระทำการแต่อย่างใดในการรวมกันของทรัพย์สินนั้น ซึ่งหลักการที่ว่านี้ได้มีอิทธิพลต่อกฎหมายไทยและได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308⁵ ว่าด้วยเรื่อง “ที่งอกริมตลิ่ง” และมาตรา 1309⁶ ว่าด้วยเรื่อง “เกาะ และท้องทางน้ำ” โดยสามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณีดังต่อไปนี้

⁴ A.M. Prichard, Leage's Roman Private Law, third editions (New York : ST Martin's Press, 1961), p.178.

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308

“ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินสินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1309

“เกาะที่เกิดในทะเลสาบ หรือในทางน้ำหรือในเขตน่านน้ำของประเทศก้ดี และท้องทางน้ำที่เงินขึ้นก้ดี เป็นทรัพย์สินสินของแผ่นดิน”

(1) ทุ่งอกริมตลิ่ง การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบในทุ่งอกริมตลิ่งตามกฎหมายโรมัน ได้แยกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1.1) Alluvio เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินริมตลิ่งซึ่งเกิดทุ่งอกโดยธรรมชาติจากดิน ซึ่งไม่รู้ว่ามีมาจากที่ดินของบุคคลใด หรืออาจเป็นกรรมวิธีที่ดินได้นำน้ำถูกระแสน้ำพัดมาสู่ฝั่งของเจ้าของที่ดินริมตลิ่ง ซึ่งดินที่พัฒมานั้นค่อยๆ ทับถมทีละเล็กละน้อยจนกลายมาเป็นทุ่งอกริมตลิ่ง

(1.2) Avulsio เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินริมตลิ่งซึ่งเกิดทุ่งอกโดยธรรมชาติจากดิน ซึ่งรู้ว่ามีมาจากที่ดินของบุคคลใด เหตุที่รู้อันเนื่องมาจากดินที่ถูกกระแสน้ำพัดพาเอาดินจากที่ของตลิ่งที่ดินของเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่ติดทางน้ำต่ำกว่า เจ้าของที่ดินที่ถูกกระแสน้ำพัดพาเอาดินจากที่ของตนไปยังไม่เสียกรรมสิทธิ์ในดินที่ถูกกระแสน้ำพัดพาไปและมีสิทธิติดตามดินนั้นกลับคืนมาได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่มิทราบที่มาที่ติดกับดินแล้วถูกกระแสน้ำพัดพาเอาดินริมตลิ่งที่ดินของเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่ทางน้ำต่ำกว่า แล้วรากไม้ที่ติดกับดินยึดกับริมตลิ่งนั้นเป็นการถาวร เจ้าของที่ดินที่ถูกกระแสน้ำพัดพาเอารากไม้ที่ติดกับดินจากที่ของตนไปไม่มีสิทธิติดตามดินนั้นกลับคืนมา และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่ทางน้ำต่ำกว่า

(2) เกาะและท้องน้ำตื้นเขิน การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบในเกาะและท้องน้ำตื้นเขินตามกฎหมายโรมันได้แยกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(2.1) Insula nata การเกิดของเกาะหรือสันดอนในแม่น้ำสาธารณะเป็นการเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ⁷ โดยกระแสน้ำพัดดินหรือโคลนตมทับถมกันจนก่อตัวเป็นเกาะผืนใหม่ในแม่น้ำ เช่น สันดอนปากแม่น้ำ หรือกลางน้ำผลทางกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ ถือว่าเกาะที่เกิดขึ้นใหม่นั้นติดฝั่งในที่ดินใดกรรมสิทธิ์ตกแก่เจ้าของที่ดินนั้น (riparian owners) แต่ถ้าเกาะอยู่กลางแม่น้ำหลักในกฎหมายโรมันกำหนดว่าให้ลากเส้นกึ่งกลางแม่น้ำแล้วแบ่งกันไปคนละส่วนทางซ้ายและขวาของเส้นกึ่งกลางให้กับเจ้าของที่ดินแต่ละฝั่ง⁸

(2.2) Alveus derelictus การเกิดของท้องน้ำตื้นเขินเป็นการเกิดจากการที่กระแสน้ำเปลี่ยนทิศทางส่งผลให้ท้องน้ำแต่เดิมอยู่ใต้ผิวน้ำ ต่อมาได้ตื้นสูงขึ้นโดยน้ำที่เคยท่วมท้องน้ำกลับหายไป ผลทางกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ให้แบ่งท้องน้ำโดยลากเส้นกึ่งกลาง

⁷ Fritz Schulz, *Classical Roman Law*, (Darmstadt : Oxford University Press, 1992), p.363.

⁸ ประชุม โฉมฉาย, *กฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น : จารัตโรมันและแอ่งโกลแซกซอน*, พิมพ์ครั้งที่ 6 (กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558), น.98.

แบบเกาะแล้วแบ่งไปคนละส่วนให้กับเจ้าของที่ดินแต่ละฝั่ง ส่วนท้องน้ำใหม่ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของสาธารณะ⁹

(2) การรวมสภาพโดยการกระทำของมนุษย์

การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการรวมสภาพโดยการกระทำของมนุษย์ในกฎหมายโรมัน หลักการส่วนใหญ่ว่าด้วยการปลูกสร้างโรงเรือนและการปลูกพืชพันธุ์ธัญญาหารต่างๆ ลงในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งหลักการที่ว่านี้จะคำนึงถึงที่ดิน (ทรัพย์สิน) เป็นหลักอันเป็นสาระสำคัญของการดำรงอยู่ของทรัพย์สินต่างๆ ที่ถูกนำมาปลูกไว้ในที่ดิน

การสร้างโรงเรือน (inaedificatio) ถ้าเป็นกรณีเจ้าของที่ดินสร้างโรงเรือนในดินของตนเองและสัมภาระที่สร้างโรงเรือนนั้นก็จะเป็นของเจ้าของที่ดินนั้นย่อมไม่เกิดปัญหาแต่อย่างใด เนื่องจากเจ้าของที่ดินนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสัมภาระที่เจ้าของที่ดินนั้นสามารถกระทำการอย่างใดก็ได้ในแดนกรรมสิทธิ์ของตน อันเป็นสิทธิที่ถูกรับรองไว้ในกฎหมายโรมัน แต่ถ้าเกิดกรณีว่าเจ้าของสัมภาระกับเจ้าของที่ดินไม่ใช่เจ้าของคนเดียวกัน หลักกฎหมายโรมันจะให้ยึดถือสาระสำคัญของทรัพย์สินนั้นคือ ที่ดิน เป็นหลัก ผลทางกฎหมายโรมันส่งผลให้โรงเรือนที่สร้างขึ้นโดยสัมภาระของเจ้าของอื่นนั้น กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ตามหลักที่ว่าสิ่งที่ติดอยู่กับที่ดินย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น (superficies solo cedit) และเจ้าของสัมภาระไม่มีสิทธิติดตามเอาคืนสัมภาระได้ เพราะจะเป็นการขัดกับหลักนโยบายในการรักษาสິงปลูกสร้างให้ถาวร ต้องรอให้สิ่งปลูกสร้างนั้นพังทลายก่อนถึงจะเรียกสัมภาระคืนได้ อย่างไรก็ตาม เจ้าของสัมภาระสามารถฟ้องตามข้อเท็จจริง (action in factum) ในการเรียกค่าตอบแทนของสัมภาระที่ถูกสร้างเป็นโรงเรือน แต่ถ้าสัมภาระถูกขโมยไปสร้างโรงเรือน เจ้าของสัมภาระสามารถเรียกค่าเสียหายเป็น 2 เท่าของมูลค่าสัมภาระ ในลักษณะฟ้องคดีให้เปิดเผย (action ad exhibendum) ต่อผู้ขโมย หรือทายาทของขโมย หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่

ถ้าเป็นกรณีที่ผู้ปลูกโรงเรือนลงบนที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต (mala fides) กล่าวคือ รู้ว่าไม่ใช่ที่ดินของตนแต่ก็ยังคงปลูกสร้างโรงเรือนลงบนที่ดินนั้น ผลทางกฎหมายโรมันในกรรมสิทธิ์ของโรงเรือนตกเป็นของเจ้าของที่ดินที่โรงเรือนได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินนั้น และผู้ที่ปลูกโรงเรือนนั้นเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในสัมภาระที่ตนนำมาปลูกสร้างโรงเรือน เพราะกฎหมายโรมันถือว่าเจ้าของสัมภาระสละกรรมสิทธิ์ในสัมภาระโดยสมัครใจ

กรณีการปลูกพืชพันธุ์ธัญญาหารต่างๆ ลงในที่ดินของผู้อื่น หลักกฎหมายโรมันเรื่องกรรมสิทธิ์นั้นต่างกับกรณีการสร้างโรงเรือนที่ว่า การกระทำใดที่เป็นการปลูก (plantation)

⁹ เพิ่งอ้าง, น.99.

การหว่าน (et satio) พืชพันธุ์ธัญญาหารต่างๆ ลงในที่ดินของผู้อื่น กรรมสิทธิ์พืชพันธุ์ธัญญาหารตกเป็นของผู้ที่ปลูกหรือหว่าน และไม่เสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์จนกว่าพืชพันธุ์ธัญญาหารจะยึดดินแล้ว

จากหลักกฎหมายโรมันที่ได้กล่าวไปข้างต้นนี้แสดงให้เห็นว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 ว่าด้วยเรื่อง “สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต” มาตรา 1311 ว่าด้วยเรื่อง “สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต” และมาตรา 1314 ว่าด้วยเรื่อง “บทอนุโลมกรณีการก่อสร้างซึ่งติดที่ดินและการเพาะปลูก” ได้มีการรับหลักกฎหมายโรมันมาบัญญัติในกฎหมายไทย และเป็นสิ่งที่สังเกตได้ว่ามาตรา 1312 นั้นไม่มีอยู่ในส่วนของการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบในกฎหมายโรมัน และเนื้อความในบทบัญญัติมาตรา 1312 นั้นไม่มีส่วนไหนของเนื้อความที่มีความเกี่ยวข้องกับเรื่องการรวมสภาพทรัพย์แล้วทำให้กรรมสิทธิ์ตกไปอยู่กับอีกฝ่ายหนึ่งแต่อย่างใด ซึ่งต่างกับหลักกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่กำหนดให้เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนนั้นตกเป็นของผู้สร้างโรงเรือนนั้น หาใช่ตกเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำแต่อย่างใด

3.1.2.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

จากที่ได้กล่าวไปในหัวข้อ 3.1.1 ว่าด้วยเรื่อง “ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ” แล้วว่าหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” นั้น ไม่ปรากฏหลักกฎหมายที่วางอยู่ในกฎหมายโรมัน แต่กลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือระบบประมวลกฎหมาย (Civil law System) ได้รับหลักกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดแห่งกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียง (nachbarrechtliche Eigentumsbeschränkungen)” อันปรากฏในกฎหมายโรมัน ซึ่งมีชื่อเรียกในภายหลังว่า “ภาระจำยอมตามกฎหมาย (servitutes legales)”¹⁰ และนำหลักกฎหมายโรมันที่ว่านี้มาพัฒนาต่อยอดเป็นรูปธรรมจนกลายเป็นหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” เพื่อนำมาปรับใช้ภายในแต่ละประเทศ ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาเฉพาะหลักกฎหมายว่าด้วย “ภาระจำยอม” อันเป็นต้นกำเนิดที่แสดงถึงข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของเหตุต่างๆ และเจตนารมณ์ของหลักกฎหมายที่นำมาปรับใช้ได้สังคมโรมัน

หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” ถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินสิทธิอย่างหนึ่ง ซึ่งอยู่ในสิทธิเหนือทรัพย์ของผู้อื่น (iura in re aliena) ของกฎหมายโรมันอันเป็นหลักกฎหมายที่

¹⁰ ประชุม โฉมฉาย, “ผลกระทบของกฎหมายโรมันที่มีต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ : กรณีศึกษาข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้,” วารสารนิติศาสตร์, เล่มที่ 1, ปีที่ 43, น.2, (มีนาคม 2557).

มีความสัมพันธ์ในการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สิน โดยทำให้เจ้าของที่ดินไม่อาจใช้ประโยชน์จากที่ดินของตนได้อย่างสมบูรณ์ ถ้ามีการใช้สิทธิเหนือที่ดินหรืออาคารข้างเคียง¹¹ และเป็นหลักกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินที่มีความเก่าแก่ที่สุดในกฎหมายโรมัน ภาระจำยอมเป็นหลักกฎหมายที่ว่าด้วย ที่ดิน 2 แปลงติดกัน และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 แปลงนั้นต่างเจ้าของกัน โดยที่ดินแปลงหนึ่ง “ภาระทรัพย์สิน (praedium serviens)” จำต้องยอมรับภาระเพื่อประโยชน์ของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง “สามยทรัพย์สิน (praedium dominans)” ซึ่งการก่อภาระจำยอมที่นี้ถูกกำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ของที่ดินไม่ใช่ประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินติดกันอันมีลักษณะถาวร แต่ถ้ามืดมีการโอนที่ดินที่มีภาระจำยอมติดอยู่ด้วยให้กับผู้อื่น ภาระจำยอมนั้นก็ติดไปกับที่ดินด้วยหรืออาจกล่าวได้ว่าไม่สามารถโอนภาระจำยอมแยกต่างหากจากการโอนที่ดิน

ในสมัยยุคของหลักกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่องภาระจำยอมมีแต่ภาระจำยอมเกี่ยวกับที่ดิน โดยแบ่งเป็น 2 ประเภทด้วยกัน ได้แก่

(1) ภาระจำยอมในชนบท (iura praediorum rusticorum) คือ ภาระจำยอมเกี่ยวกับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ทางด้านเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ อันมีลักษณะเป็นบวก โดยที่เจ้าของภาระทรัพย์สินจำต้องยอมให้เจ้าของสามยทรัพย์สินดำเนินการบางอย่างต่อภาระทรัพย์สินได้ สิทธิที่จะกระทำการได้ก็ต่อเมื่อผู้ที่ได้รับสิทธินั้นต้องเข้าไปใช้ประโยชน์ที่เป็นภาระทรัพย์สิน และมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินซึ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(1.1) iter คือ สิทธิในการผ่านหรือสัญจรเหนือที่ดินของผู้อื่นโดยการเดินหรือขี่ม้า

(1.2) actus คือ สิทธิที่ใช้ยานพาหนะหรือสัตว์พาหนะผ่านที่ดินของผู้อื่น รวมถึงการต้อนสัตว์เลี้ยงผ่านที่ดินของผู้อื่น

(1.3) via คือ สิทธิในการผ่านหรือสัญจรเหนือที่ดินของผู้อื่น โดยเส้นทางที่ใช้สัญจรเป็นทางที่ปูด้วยโลหะและโลหะนั้นถูกกำหนดให้มีขนาดที่ถูกต้อง เช่น ทางเลี้ยวต้องกว้าง 16 ฟุต ทางตรงต้องกว้าง 8 ฟุต

(1.4) aquaeductus คือ สิทธิในการนำน้ำผ่านที่ดินของคนอื่นเข้ามายังที่ดินของตน

(2) ภาระจำยอมในเมือง (iura praediorum urbanorum) คือ ภาระจำยอมที่เกี่ยวกับที่ดินที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากเกษตรกรรม อันมีลักษณะเป็นทางลอบ โดยที่

¹¹ Barry Nicholas, An Introduction to Roman Law, (London : Oxford University Press, 1962), pp.141-142.

เจ้าของอาคารทรัพย์สินจำต้องละเว้นจากการกระทำบางอย่างเกี่ยวกับอาคารทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ ซึ่งโดยปกติเจ้าของอาคารทรัพย์สินมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินของตนได้อย่างเต็มที่ และมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีสิ่งปลูกสร้าง

(2.1) สิทธิที่ให้โรงเรือนตกเป็นภาระทรัพย์สินจำต้องแบกน้ำหนักของโรงเรือนที่สร้างอันเป็นสามยทรัพย์สิน (oneris ferendi)

(2.2) สิทธิในการตอกคานไม้เข้าไปในกำแพงเพื่อนบ้าน (tigni immitendi)

(2.3) สิทธิที่จะห้ามไม่ให้เพื่อนบ้านสร้างอาคารสูงเกินกว่าระดับที่กำหนดไว้ (altius non tollendi)

(2.4) สิทธิที่จะปล่อยน้ำให้ไหลลงสู่ที่ดินเพื่อนบ้าน (stillicidii)

(2.5) สิทธิต่อแสงสว่างในการห้ามเพื่อบ้านสร้างอาคารบังแสงสว่างรวมทั้งบรรยากาศที่ทัศนอันงดงาม (ne luminibus officiatur)

(2.6) สิทธิในการทำหลังคายื่นล้ำเข้าไปในอาคารทรัพย์สิน (servitus protegendi)

(2.7) สิทธิเหนือที่ว่างบนอาคารทรัพย์สิน (ius proiiciendi) เช่น ทำเฉลียงหรือส่วนของโรงเรือนยื่นล้ำเข้าไปในที่ดินของเพื่อนบ้าน

เมื่อพิจารณาโดยเทียบเคียงหลักกฎหมายเรื่องภาระจำยอมในกฎหมายโรมันกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรุกล้ำ” สาระสำคัญของหลักกฎหมายทั้งสองนี้มีความเหมือนกันในส่วนของวางหลักกฎหมายที่เข้าไปจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จำต้องยอมให้ทรัพย์สินหนึ่งเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินของตน อันทำให้เจ้าของที่ดินนั้นไม่สามารถใช้ที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่หรือเปรียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่ว่า เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรังของผู้อื่นรุกล้ำจำต้องยอมให้ส่วนของโรงเรือนข้างเคียงนั้นรุกล้ำในที่ดินของตน โดยที่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรังรุกล้ำหาได้มีกรรมสิทธิ์ในส่วนของโรงเรือนที่รุกล้ำนั้นแต่อย่างใด ประกอบกับผลของกฎหมายที่กำหนดให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำนั้นไม่มีสิทธิในการใช้ส่วนของที่ดินที่ถูกรุกล้ำจากส่วนของโรงเรือนข้างเคียงได้อย่างเต็มที่

3.1.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ

จากที่ได้กล่าวถึงในหัวข้อ 3.1.2 เรื่อง สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ พบว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 มีสาระสำคัญของหลักกฎหมายที่เหมือนกับหลักกฎหมายเรื่องภาระจำยอมในกฎหมายโรมัน ที่เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิเจ้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภาระจำยอมในกฎหมายโรมันจะบัญญัติกฎเกณฑ์ในการจำกัดกรรมสิทธิ์เป็น

เรื่องๆ ตามสภาพของสังคมที่เกิดปัญหาของคูกรณี โดยบัญญัติเป็น “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ต่างๆ โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะศึกษาถึง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียงกัน (vicinitas) หรือที่เรียกว่า “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ของเพื่อนบ้าน (Nachbarrecht)” เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้ำ”

3.1.3.1 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งอสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายโรมัน

ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายโรมันอาจแยกได้เป็น 2 ประเภท คือ ข้อจำกัดนอกเหนือกฎหมายเอกชนและข้อจำกัดในกฎหมายเอกชน ซึ่งข้อจำกัดกรรมสิทธิ์มีสาระสำคัญว่า แม้กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาดหรือสมบูรณ์ก็ตาม รัฐก็ไม่อาจยอมให้มีการใช้กรรมสิทธิ์ในลักษณะที่กระทบสาธารณประโยชน์ได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิดังกล่าว

ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์นอกเหนือกฎหมายเอกชน ถูกบัญญัติขึ้นมาโดยมีเหตุจูงใจทางขนบธรรมเนียม ศาสนา สาธารณสุข การวางผังเมือง และสาธารณประโยชน์ โดยรัฐจะตีความข้อจำกัดกรรมสิทธิ์อย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการกำกับดูแลความสัมพันธ์ระหว่างมหาชนหรือการกำกับดูแลความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้าน ซึ่งข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ต่างๆ ไม่อาจแยกจากกันได้โดยเด็ดขาด เนื่องจากอาจมีความสัมพันธ์ในการระงับข้อพิพาทที่ซับซ้อนระหว่างคูกรณี ซึ่งในระดับการบริหารและในเชิงการกำกับดูแลผู้สำรวจสำมะโนประชากรหรือcensor ผู้สำรวจสำมะโนประชากรจะเข้าดูแลและควบคุมการกระทำของประชาชนในสังคมโรมัน โดยเฉพาะหัวหน้าครอบครัวให้อยู่ในกรอบของความเป็นคนโรมันในอุดมการณ์อันประกอบด้วยคุณสมบัติที่สำคัญ เช่น ความซื่อตรง ความมั่งคั่งและความเคร่งครัด อีกทั้งยังเข้าดูแลและควบคุมไม่ให้มีการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ทำให้สังคมโรมันเสียหาย

นอกเหนือจากมีข้อจำกัดนอกเหนือกฎหมายเอกชนและข้อจำกัดในกฎหมายเอกชน ยังมีข้อจำกัดกรรมสิทธิ์เพื่อสาธารณประโยชน์ในความหมายกว้างมีปรากฏในกฎหมายเก่าแก่ เช่น กฎหมาย 12 โต๊ะหรือมัด (Lex Duodecim Tabularum หรือ Lex Duodecim Tabulae) อันบันทึกจารีตประเพณีอันมีมาแต่โบราณ ซึ่งโดยทั่วไปข้อจำกัดกรรมสิทธิ์มักเกี่ยวกับโรงเรือน สาธารณสุขและศาสนา โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขอยกข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวกับโรงเรือนเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้ำ” ที่แสดงให้เห็นถึง ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ในกฎหมายโรมันที่บัญญัติไว้เพื่อระงับข้อพิพาทของการก่อความรบกวนในที่ดินข้างเคียง โดยมีข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ดังต่อไปนี้

(1) การห้ามปลูกสร้างโรงเรือนชิดกันมากเกินไป ซึ่งตามข้อห้ามนี้เจ้าของโรงเรือนในกรุงโรม ต้องปล่อยที่ว่างรอบโรงเรือน 2 ฟุตครึ่ง (legitimum spatium หรือ legitimus modus) ซึ่งส่งผลให้โรงเรือน 2 หลังที่สร้างข้างเคียงกันต้องมีที่ว่าง 5 ฟุต

Digesta 8.2.14 : Papirius Justus, On the Constitutions, Book I.

“The Emperors Antoninus and Verus stated in a Rescript, that the owner, or anyone else with his consent, has a right to build on vacant land which is not subject to a servitude, if he leaves the lawful space between where he builds and the neighboring house. : That is, two feet and a half. Ambitos, parieteis sestertios pes estod. (Leges XII Tabularum, VIII, I.) This, of course, left a space of five feet between adjacent buildings, as each owner was compelled to leave the amount above stated.”

(2) หลักการให้มีที่ว่างระหว่างที่ดินแปลงติดต่อกันเป็นระยะ 5 ฟุต โดยห้ามไม่ให้มีการเพาะปลูกบนที่ว่างดังกล่าวเพราะถือเป็นที่สุดสิทธิ์ที่สงวนไว้ให้เจ้าของที่ดินแปลงติดต่อกัน ทำพิธีบวงสรวง

3.1.3.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ของเพื่อนบ้าน

ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ของเพื่อนบ้าน (Nachbarrecht) นับว่าเป็นภาระจำยอมที่ใกล้เคียงกับภาระจำยอมในกฎหมายเอกชนมากที่สุด ทั้งนี้ เพราะความเป็นเพื่อนบ้านตามหลักภาระจำยอมในกฎหมายเอกชนของนักนิติศาสตร์ยุคทอง คือ Paulus ที่จะทำให้เพื่อนบ้านที่มีที่ดินติดต่อกันสามารถได้ประโยชน์จากภาระจำยอมตามกฎหมายได้ โดยข้อกำหนดดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(1) ถ้ากิ่งไม้ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงยื่นรูกล้ำเข้ามาในที่ดินของเพื่อนบ้าน ทำให้เพื่อนบ้านได้รับความเดือดร้อนจากเงาที่ทอดลงไปยังทรัพย์สินของตน กฎหมาย 12 โต๊ะบัญญัติว่า เพื่อนบ้านต้องรับภาระดังกล่าว ถ้ากิ่งไม้ที่รูกล้ำนั้นอยู่สูงกว่า 15 ฟุตจากพื้นดิน แต่ถ้ากิ่งไม้ที่รูกล้ำนั้นอยู่ต่ำกว่า 15 ฟุตจากพื้นดิน เพื่อนบ้านมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของจัดการให้กิ่งไม้นั้นพ้นจากที่ดินของเพื่อนบ้านได้ แต่ถ้าเจ้าของกิ่งไม้เพิกเฉยเพื่อนบ้านมีสิทธิตัดกิ่งไม้นั้นเสียเองตามสิทธิของเพื่อนบ้านที่ได้รับความเดือดร้อนในกฎหมาย 12 โต๊ะ นอกจากนี้มีบทบัญญัติคล้ายคลึงว่าด้วยรากไม้ที่รูกล้ำเข้ามาในที่ดินของเพื่อนบ้าน กล่าวคือ ถ้ารากไม้ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงรูกล้ำเข้ามาในที่ดินของเพื่อนบ้านในระดับที่ต่ำกว่า 15 ฟุตจากผิวดิน เพื่อนบ้านมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของจัดการให้รากไม้นั้นพ้นจากที่ดินของตนได้เช่นกัน ซึ่งลักษณะการรูกล้ำเห็นชัดเจนจากคำอธิบายของ D’Ors การรูกล้ำของต้นไม้เป็นการเอนหรือชะงักเหนือที่ดินที่มีการปลูกสร้างหรือไม่ก็เป็นกิ่งของต้นไม้ที่ยื่นเข้าไปในที่ดิน ซึ่งเป็นที่สังเกตได้ว่าสังคมโรมันมักไม่มีการปลูกสร้างโรงเรือนสูงในระดับต่ำกว่า 15 ฟุต

อย่างไรก็ตาม มาตรการบำบัดความเดือดร้อนด้วยตนเอง เพื่อนบ้านที่ได้รับความเดือดร้อนจากยอดต้นไม้ที่รูก้าเข้าไปในที่ของตน มีสิทธิขอให้เจ้าของตัดยอดต้นไม้ทิ้งได้ โดยไม่ต้องมีเงื่อนไขความสูงน้อยกว่า 15 ฟุตจากพื้นดิน เหมือนในกรณีของกิ่งไม้ ถ้าเจ้าของเพิกเฉย เพื่อนบ้านที่ได้รับความเดือดร้อนย่อมร้องต่อผู้บริหารกฎหมายเพื่อออกคำสั่งให้ตัดได้

(2) ถ้าผลไม้ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงในที่ดินของเพื่อนบ้าน เพื่อนบ้านผู้นั้นต้องยอมให้เจ้าของผลไม้มาเก็บผลไม้ของเขาได้ตลอดเวลา แต่ต้องเว้นระยะอีก 3 วันนับจากการเก็บผลไม้คราวก่อน อีกทั้งเพื่อให้เจ้าของผลไม้มีสิทธิในการเก็บผลไม้ที่ตกลงในที่ดินของเพื่อนบ้านได้ตลอดเวลา และเพื่อนบ้านจะไม่ขัดขวางการใช้สิทธิของเจ้าของผลไม้ตามกฎหมาย เจ้าของผลไม้อาจต้องให้คำมั่นหรือทำพันธบัตรประกันความเสียหายอันเกิดจากการเน่าเสียของผลไม้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ต่อมาสิทธิการเก็บผลไม้ได้มีการพัฒนา โดยได้รับการปกป้องโดยคำสั่งว่าด้วยการเก็บผลไม้เปลือกแข็ง (interdictum de grande legenta) เช่น ลูกเกาลัด ซึ่งผลไม้เปลือกแข็งเป็นผลไม้ที่ทนต่อความเน่าเสีย ถ้ามีการเก็บผลไม้เปลือกแข็งในที่ดินของเพื่อนบ้านไปแล้วก็ต้องเว้นระยะอีก 2 วันนับจากการเก็บคราวก่อนก็จะมีสิทธิในการเก็บผลไม้ครั้งต่อไปได้

ทั้งนี้ ในเรื่องการจ่ายยอมตามกฎหมายที่เพื่อนบ้านจำต้องยอมให้เจ้าของผลไม้เข้ามาเก็บผลไม้ของเขานั้น กฎหมายโรมันคำนึงในการรักษาผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของผลไม้กับเพื่อนบ้าน ในสภาพของการเข้ามาเก็บผลไม้ได้ตลอดเวลาของเจ้าของผลไม้ เจ้าของผลไม้ต้องให้ความมั่นใจได้ว่า ผลไม้จะไม่เน่าเสียในที่ดินของเพื่อนบ้าน และเจ้าของผลไม้จะต้องไม่กระทำการการรบกวนเพื่อนบ้านมากเกินไปอันขัดกับหลักพื้นฐานที่ว่า การใช้การจ่ายยอมนั้นต้องกระทำการให้เจ้าของการยทรัพย์เดือดร้อนรำคาญน้อยที่สุดและเจ้าของการยทรัพย์ผู้นั้นจำต้องยอมทนเท่าที่จำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่ได้สิทธิในการจ่ายยอม

(3) เจ้าของที่ดินที่ไม่มีทางออกในที่ดินของตนสู่ทางหลวงหรือออกสู่ทางหลวงด้วยความยากลำบาก กล่าวคือ มีที่ดินติดขอบเจ้าของที่ดินนั้นสามารถอ้างสิทธิแห่งทางจำเป็น (Recht des Notwegs) เหนือที่ข้างเคียงได้ สิทธินี้มีมาแต่สมัยโบราณ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอม เจ้าของที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางหลวงต้องไปร้องขอให้ผู้บริหารกฎหมายออกคำสั่งให้

(4) เจ้าของที่ดินต้องยอมทนต่อการแพร่ของควันไฟ น้ำและสิ่งอื่นๆ เช่น เศษวัสดุที่ปลิวมาจากที่ดินข้างเคียง โดยเฉพาะที่ดินข้างเคียงมีโรงเรือนสูงกว่าหรืออยู่ในระดับสูงกว่า และการแพร่ของสิ่งต่างๆ จากที่ดินข้างเคียงต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือความเสียหายรุนแรงเกินปกติ ซึ่งในทางปฏิบัติมาตรฐานความปกติของความเดือดร้อนหรือความเสียหายนั้น พิจารณาจากการใช้จารีตประเพณีหรือเหตุจำเป็นในทางปฏิบัติตัดสินได้ แต่ถ้าระดับของความเดือดร้อนสูงเกินปกติ เจ้าของที่ดินที่รับผลกระทบจากการแพร่ของสิ่งต่างๆ ไม่จำเป็นต้องยอมทนอีกต่อไป ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับ

ความเดือดร้อนสามารถไปร้องขอให้ผู้บริหารกฎหมายหมายออกคำสั่งระงับความเดือดร้อนรำคาญว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ได้ ยิ่งกว่านั้นถ้าเพื่อนบ้านอ้างว่าตนมีสิทธิก่อความเดือดร้อนเพราะได้รับการระจำยอมในเรื่องดังกล่าวตามกฎหมายเอกชน เจ้าของที่ดินที่เดือดร้อนสามารถฟ้องคดีให้ศาลชี้ขาดว่าข้ออ้างดังกล่าวไม่เป็นความจริง คือ ให้ศาลชี้ขาดว่าผู้ที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนไม่ได้มีการระจำยอมจริง (actio negatoria)

(5) เจ้าของที่ดินต้องยอมให้กำแพงของเพื่อนบ้านยื่นหรือล้ำเข้าไปในที่ของตนไม่เกินครึ่งฟุต ซึ่งข้อจำกัดนี้บัญญัติขึ้นหลังยุคทอง

(6) เจ้าของที่ดินข้างเคียงทำการสร้างบนที่ดินของตนหรือทำการดัดแปลงที่ดินของตน โดยงานที่ทำด้วยมือ (opus manu factum) จนมีผลทำให้น้ำฝนไหลไปสู่ที่ดินเพื่อนบ้าน โดยเฉพาะที่ดินเพื่อนบ้านซึ่งอยู่ในระดับต่ำกว่าที่ดินของตนมากขึ้น เช่น ทำรางกับน้ำฝนจากหลังคาหรือถมที่ดินของตนให้สูงขึ้น ซึ่งเจ้าของที่ดินได้รับผลกระทบสามารถฟ้องคดีการทำให้ปลอดจากน้ำฝน (actio aquae pluviae arcendae) ได้เพื่อให้ผู้กระทำละเมิดรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและจ่ายค่าสินไหมทดแทน โดยกล่าวอีกอย่างหนึ่ง ก็คือ การฟ้องคดีให้ผู้กระทำละเมิดจัดการให้เส้นทางไหลของน้ำฝนเป็นไปตามปกติ โดยคำว่า opus manu factum ที่ปรากฏในกฎหมายโรมันทำให้เกิดข้อสันนิษฐานว่าการที่น้ำฝนไหลไปสู่ที่ข้างเคียงมากขึ้น ไม่ได้เป็นเพราะธรรมชาติเปลี่ยนแปลงแต่เป็นเพราะฝีมือมนุษย์

ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์นี้ถูกบัญญัติในกฎหมาย 12 โต๊ะและมีการพัฒนาเพิ่มเติมโดยนักนิติศาสตร์ยุคทองและในยุคจัสติเนียน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยุคของจัสติเนียนได้มีการปรับปรุงกฎหมายให้ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์นี้ใช้ระงับข้อพิพาทเรื่องน้ำทุกชนิดไม่ใช่เฉพาะน้ำฝนในระหว่างที่ดินข้างเคียงกัน โดยผู้ทำการก่อสร้างต้องรับผิดชอบในการจ่ายค่าสินไหมทดแทนเต็มจำนวน ส่วนเจ้าของสัมภาระที่ใช้ในการก่อสร้างมีหนี้เพียงในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น แต่ถ้าวการก่อสร้างบนที่ดินข้างเคียงหรือการดัดแปลงที่ดินข้างเคียงนั้นไม่มีผลทำให้ปริมาณน้ำฝนที่ไหลมาสู่ที่ดินเพื่อนบ้านมากกว่าปกติ เพื่อนบ้านก็จำต้องยอมรับภาระจากผลของการที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงมีการเปลี่ยนแปลงที่ดิน

ทั้งนี้ พึงสังเกตว่าสาระสำคัญของการถูกรบกวนโดยเจ้าของที่ดินข้างเคียงทำให้สามารถฟ้องคดีการทำให้ปลอดจากน้ำฝน โดยเฉพาะสิทธิในการทำให้น้ำฝนตกจากชายคาใส่ถาดหรือส้วมหรือสิทธิที่จะปล่อยน้ำฝนจากรางหรือท่อระบายน้ำฝนลงสู่ถาดหรือส้วม อันไม่ใช่เหตุจากการที่น้ำฝนไหลมาสู่ถาดหรือส้วมตามธรรมชาติ ดังนั้น การที่กฎหมายโรมันกำหนดให้เจ้าของที่ดินต้องทนรับน้ำฝนที่ไหลมาตามธรรมชาติจากที่ข้างเคียง น่าจะเป็นไปตามหลักที่ว่าถ้าทุกคนมีสิทธิได้ประโยชน์จากธรรมชาติในลักษณะทรัพย์สินร่วม (res communis omnium)

(7) เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องยอมทนดำรงชีวิตอยู่ด้วยความหวั่นเกรงว่าจะได้รับความเสียหายและอันตรายจากสภาพทรุดโทรมของโรงเรียนข้างเคียง ทั้งนี้ ครอบคลุมถึงอันตรายจากการที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงทำกิจกรรมบนที่ของตน เช่น ขุดบ่อทำให้กระทบกระเทือนรากฐานของโรงเรียนของเพื่อนบ้านด้วย ซึ่งมองอีกมุมหนึ่งเจ้าของโรงเรียนมีหน้าที่บำรุงรักษาโรงเรียนและที่ดินของตนให้อยู่ในสภาพที่ไม่เป็นอันตรายต่อเพื่อนบ้านและโรงเรียนของเพื่อนบ้าน ถ้าเพื่อนบ้านหวั่นเกรงว่าจะเกิดความเสียหายและอันตรายต่อตนและทรัพย์สินของตนจากความทรุดโทรมหรือจากกิจกรรมดังกล่าว ผู้ที่ได้รับผลกระทบอาจฟ้องคดีต่อศาลได้

ในตอนปลายสมัยประชาธิปไตย (res publica) เป็นต้นมา มีความนิยมในการระงับข้อพิพาท โดยการร้องขอผู้บริหารกฎหมายให้ออกคำสั่งให้เจ้าของโรงเรียนพิพาทให้คำมั่นหรือทำทัณฑ์บนรับรองว่า จะชดเชยความเสียหายถ้าเกิดภัยคุกคามขึ้นซึ่งถ้าเกิดความเสียหายขึ้นจริงอันเป็นความเสียหายจากภัยคุกคามและเจ้าของทรัพย์สินพิพาทที่ก่อให้เกิดความเสียหายไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ผู้บริหารกฎหมายจะให้ผู้ร้องเข้าครอบครองทรัพย์สินพิพาทโดยคำสั่งแรก (missio in possessionem ex primo decreto) ต่อมาถ้าเจ้าของทรัพย์สินพิพาทยังเพิกเฉยอยู่อีก ผู้บริหารกฎหมายจะให้กรรมสิทธิ์พิเศษที่ผู้บริหารกฎหมายสร้างขึ้นแก่ผู้ร้องและถ้าเกิดเจ้าของทรัพย์สินพิพาทที่ก่อให้เกิดความเสียหายขัดขวางการเข้าครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวอีก ผู้ร้องมีสิทธิยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ตามความเห็นของ D"Ors การสั่งให้ผู้เป็นต้นเหตุของความเดือดร้อนให้คำมั่นหรือทำทัณฑ์บนสามารถใช้ได้ทั้งในกรณีการก่อสร้างที่กำลังดำเนินการอยู่ และต่อมาเมื่อทำการสร้างเสร็จแล้วเกิดผลเสียต่อที่ดินข้างเคียงโดยมีท่าทีที่จะพังทลายลงมาเพราะความทรุดโทรม ตามความเห็นของ D"Ors และ Raymond Monier การเข้าครอบครองทรัพย์สินพิพาทตามคำสั่งผู้บริหารกฎหมายดังกล่าว ถือเป็นเหตุโดยชอบในการเริ่มครอบครองปรปักษ์ (causa de usucapión) ได้ ซึ่งการครอบครองปรปักษ์ในเหตุที่กล่าวไปข้างต้นเกิดในยุคทองเท่านั้น แต่ถ้าเป็นสมัยพระเจ้าจัสติเนียนกฎหมายได้พัฒนาไปถึงขั้นที่ทำให้คำสั่งดังกล่าวก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ทันทีโดยไม่ต้องใช้เวลาครอบครองปรปักษ์

(8) รัฐโรมันมีค่านิยมในการอนุรักษ์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารไม่ให้ถูกรื้อถอนไปอย่างโดยง่าย ซึ่งเห็นได้จากกฎหมายมหาชนจะปกป้องผลประโยชน์ของผู้สร้างอาคารว่าเป็นบุคคลที่ทำประโยชน์ให้กับสังคม และรัฐโรมันได้วางนโยบายให้บุคคลที่สร้างอาคาร ต้องกระทำการสร้างให้เสร็จเรียบร้อยและต่อต้านการรื้อถอนของอาคาร อันส่งผลให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลเสียหายจากการก่อสร้างใหม่ในที่ข้างเคียง ต้องยอมทนรับความเดือดร้อนเพราะนโยบายสาธารณะนี้ ซึ่งผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนดังกล่าวสามารถร้องต่อผู้บริหารกฎหมายให้ระงับการก่อสร้าง โดยใช้การร้องในเหตุว่าด้วยงานก่อสร้างใหม่ ซึ่งงานก่อสร้างใหม่นี้ หมายถึง งานที่เปลี่ยนแปลงลักษณะดั้งเดิมของที่ดิน

อันจะแตกต่างกับการซ่อมแซมอาคารเดิมที่มีอยู่แล้ว โดยผู้ร้องมีจุดประสงค์ในระงับการก่อสร้างหรือเพิกถอนให้ผู้ก่อสร้างให้ค้ำยันหรือทำทันทันบนประกันความเสียหายอันคาดว่าจะเกิดขึ้น ถ้าผู้ก่อสร้างที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งก็อาจส่งผลให้มีการระงับการก่อสร้างหรืออาจถูกสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น ถ้าผู้ร้องสามารถนำสืบได้ว่าตนได้รับความเสียหายตามที่กล่าวอ้าง

อย่างไรก็ดี ผู้ถูกร้องหรือผู้ก่อสร้างที่มีความประสงค์อยากจะทำงานก่อสร้างต่อไปอีก ก็อาจร้องขอต่อผู้บริหารกฎหมายให้เพิกถอนคำสั่งห้ามก่อสร้าง โดยแสดงเหตุผลว่าผู้ร้องไม่มีสิทธิห้ามไม่ให้มีการก่อสร้างนั้น ซึ่งพระเจ้าจัสติเนียนทรงบัญญัติว่า การเพิกถอนคำสั่งห้ามก่อสร้างต้องทำภายในสามเดือนนับจากการออกคำสั่ง เมื่อเป็นเช่นนั้นผู้ร้องต้องร้องใหม่เพื่อขอคำสั่งว่าด้วยการรื้อถอน เพื่อให้มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างพิพาท กระบวนการไต่สวนเพื่อออกคำสั่งให้มีการรื้อถอนนี้ย่อมต้องชี้ขาดด้วยว่าผู้ร้องมีสิทธิห้ามการก่อสร้างนั้น ทั้งนี้ ในที่สุดผู้ทำการก่อสร้างอาจยุติกระบวนการห้ามก่อสร้างได้ด้วยให้ค้ำยัน หรือทำทันทันบนประกันการเสียหายจากการก่อสร้างใหม่ตามคำร้อง ถ้าผู้ร้องพอใจกับการวางเงินประกันซึ่งเป็นการเยียวยาในเชิงกฎหมายมหาชนและผู้ร้องก็ไม่สามารถยับยั้งการก่อสร้างอันส่งผลเสียต่อตนได้อีกต่อไป ซึ่งถ้าผู้ร้องยังไม่พอใจอาจดำเนินการหาทางเยียวยาได้ในส่วนกฎหมายเอกชน โดยต้องหันไปดำเนินการในชั้นศาลโดยฟ้องคดีให้ศาลชี้ขาดว่าที่ดินของตนไม่ใช่การยทรัพย์ต่อสามยทรัพย์ข้างเคียงตามกฎหมายเอกชน (actio negatoria)

(9) เพื่อนบ้านข้างเคียงมีสิทธิโดยชอบในการยับยั้งการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งของเจ้าของที่ดินข้างเคียงอันเป็นการดำเนินการในลักษณะรุนแรงหรือลอบทำ อาจร้องขอต่อผู้บริหารกฎหมายให้ออกคำสั่งว่าด้วยความรุนแรงหรือความลับ (interdictum quod vi aut clam) เพื่อระงับการดำเนินการดังกล่าวได้ โดยผู้ดำเนินการดังกล่าวต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนเต็มจำนวนในความเสียหายที่ผู้ร้องได้รับตามคำสั่งชดเชยคืนของผู้บริหารกฎหมาย ส่วนบุคคลอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวจำต้องขนย้ายทรัพย์สินพิพาทออกไป ส่วนคำสั่งว่าด้วยสิ่งที่เป็นความรุนแรงหรือความลับของผู้บริหารดังกล่าว เริ่มมีขึ้นในศตวรรษแรกของโรมในสมัยประชาธิปไตย โดยผู้เสียหายต้องร้องขอภายใน 1 ปีหลังจากการก่อสร้างทรัพย์สินพิพาทเสร็จสิ้น ซึ่งข้อจำกัดที่ว่านี้ใช้ได้ในการกรณีที่มีการก่อสร้างบนที่ดินของผู้ร้องเท่านั้น

ต่อมาในสมัยพระเจ้าจัสติเนียนนำคำสั่งนี้ขยายไปใช้กับการก่อสร้างในที่ของผู้ก่อสร้าง ซึ่งทำให้สามารถนำข้อจำกัดนี้ไปใช้กับข้อจำกัดว่าด้วยการก่อสร้างใหม่ได้อีกด้วย โดยคำสั่งว่าด้วยสิ่งที่เป็นความรุนแรงหรือความลับสามารถนำไปใช้กับการระงับการก่อสร้างใหม่ได้ ซึ่งผู้บริหารกฎหมายจะออกคำสั่งได้ก็ต่อเมื่อผู้ก่อสร้างกระทำการก่อสร้างที่มีลักษณะเป็นความรุนแรงหรือลอบทำเท่านั้น โดยคำสั่งของผู้บริหารกฎหมายเท่ากับเป็นการกำหนดเงื่อนไขว่าผู้ทำการก่อสร้างใหม่จะกระทำการก่อสร้างได้ต้องไม่ใช่ความรุนแรงและไม่ลอบทำ ส่งผลให้ผู้ทำการก่อสร้างใหม่ยอม

ดำเนินการตามกระบวนการที่กฎหมายมหาชนกำหนดก่อนการก่อสร้างและทำงานโดยเปิดเผย เพราะผลของการฝ่าฝืนก็ส่งผลให้ผู้ร้องใช้คำสั่งว่าด้วยสิ่งที่เป็นความรุนแรง หรือความลับได้

(10) แนวแบ่งเขตร่วม (confinium) ระหว่างที่ดินสองแปลงจะกว้าง 5 ฟุต โดยที่เจ้าของที่ดินทั้งสองเป็นเจ้าของคนละครึ่ง และเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงต้องเว้นที่ว่างจากเส้นแบ่งเขตไว้ 2 ฟุตครึ่งอันเป็นที่ว่างไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ถ้าเกิดการพิพาทว่าเส้นแบ่งเขตอยู่ที่ใดแน่ กฎหมายดังกล่าวบัญญัติว่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฟ้องคดีการชี้ขาดเส้นแบ่งเขต การฟ้องคดีนี้ให้อำนาจศาลหาแนวเขตให้ได้ อย่างไรก็ดี ถ้าปรากฏว่าศาลเองก็หาเส้นแบ่งเขตไม่พบศาลจำต้องกำหนดเส้นแบ่งเขตขึ้นใหม่ โดยมีวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ 1. ยกแนวเขตให้กับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งและให้ฝ่ายที่ได้ที่ดินเพิ่มเติมไปขาดเสียอีกฝ่ายหนึ่งเป็นเงินเท่ากับมูลค่าของที่ดินเพิ่มเติม 2. นำแนวเขตออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินที่ได้มาแบ่งให้เจ้าของที่ดินทั้งสอง ซึ่งข้อจำกัดแนวเขตร่วมใช้ประโยชน์ไม่ได้ในทางปฏิบัติ นอกจากจะนำไปลงบัญชีทรัพย์สินของตน

เมื่อพิจารณาจากหลักกฎหมายโรมันทั้งหมดที่ได้กล่าวไปข้างต้น ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรูกล้า ไม่ปรากฏอยู่ในหลักกฎหมายโรมันอันเนื่องมาจากกฎหมายโรมันมีหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องภาระจำยอมที่บัญญัติขึ้นมาเพื่อประโยชน์สาธารณะ และปรากฏในข้อจำกัดนอกเหนือกฎหมายเอกชนและข้อจำกัดในกฎหมายเอกชน ซึ่งเป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ว่าด้วยเรื่อง การห้ามปลูกสร้างโรงเรือนชิดกันมากเกินไป แนวแบ่งเขตร่วมและพื้นที่ว่าง 5 ฟุตไว้สำหรับทำพิธีกรรมทางศาสนา ที่บัญญัติออกมา โดยกำหนดให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงติดต่อกันต้องมีพื้นที่ว่างของที่ดินระหว่างแปลงที่ดินทั้งสอง ซึ่งทำให้เหตุของการบัญญัติว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า นั้นเป็นไปได้ยาก เนื่องจากเจ้าของโรงเรือนไม่สามารถสร้างโรงเรือนให้ส่วนของโรงเรือนรูกล้าเข้ามายังพื้นที่ว่างของที่ดินระหว่างแปลงที่ดินทั้งสองได้ ดังนั้นโอกาสที่ส่วนของโรงเรือนจะเข้ามารูกล้าในที่ดินข้างเคียงย่อมไม่มีทางเป็นไปได้อย่างแน่นอน จึงทำให้กฎหมายโรมันไม่ได้มีการบัญญัติหลักกฎหมายข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของการปลูกโรงเรือนรูกล้า แต่เมื่อพิจารณาสถานะทางทฤษฎีของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” เจตนารมณ์ของบทบัญญัติมีความคล้ายคลึงกับหลักกฎหมายโรมันเรื่อง “ภาระจำยอม” ที่ว่าหลักกฎหมายทั้งสองบัญญัติขึ้นมา เพื่อกำหนดหน้าที่ของเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่ง จำต้องยอมรับภาระบางอย่างตามข้อจำกัดกรรมสิทธิ์อันทำให้เจ้าของที่ดินนั้นไม่สามารถใช้ที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่งและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่รับภาระรับบางอย่าง หากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นแต่อย่างใดตามหลักว่าด้วยเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession) ไม่ ซึ่งกรรมสิทธิ์นั้นก็ยังคงเป็นของเจ้าของเดิมอยู่

3.2 การปลูกโรงเรือนรูก้าในกฎหมายเยอรมัน

กฎหมายทรัพย์สินเยอรมัน บัญญัติอยู่ใน บรรพ 3 โดยเริ่มตั้งแต่มาตรา 854-1296 และบัญญัติแต่ละมาตราที่มีความเกี่ยวข้องกับการกำหนดของทรัพย์สิน โดยคำว่า “ทรัพย์สิน (Property)” มีความหมายเหมือนกันในศัพท์ คำว่า “วัตถุ (Objects)” โดยพื้นฐานของหลักกฎหมายทรัพย์สินเยอรมันได้ถูกรับมาจากหลักกฎหมายทรัพย์สินของกฎหมายโรมัน¹²

กฎหมายทรัพย์สินเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่ง โดยหลักกฎหมายในเรื่องทรัพย์สินเป็นหลักที่กว้างประกอบไปด้วยสิทธิต่างๆ และเกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินปกติสุขปราศจากการรบกวนหรือเหตุรำราญ (Nuisance) ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายมหาชนก็มีหลักกฎหมายเช่นนี้เหมือนกันและมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่าง เช่นเดียวกับกฎหมายอื่นๆ โดยกำหนดวางกฎเกณฑ์ว่าด้วยหลักกฎหมายพื้นฐาน (Grundgesetz) ที่ใช้ในการพิจารณาเป็นสำคัญตามหลักกฎหมายพื้นฐานสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีในกฎหมายมหาชน มาตรา 14 ซึ่งเป็นการกำหนดขอบเขตของการคุ้มครองทรัพย์สินภายใต้ความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับพลเมือง โดยมีเสรีภาพของการใช้ทรัพย์สินแต่ขณะเดียวกันก็ถูกกำหนดขอบเขตไว้เพื่อไม่ให้เกิดการใช้ทรัพย์สินนั้นส่งผลกระทบต่อคนอื่นในสังคม

Basic Law for the Federal Republic of Germany (Deutscher Bundestag)

Article 14¹³ : Property, Inheritance, expropriation (Eigentum, Erbrecht, Enteignung)

¹² Nigel G. Foster, Satish Sule, German Legal System & Laws, third editions (New York : Oxford University Press, 2002), p.440.

¹³ Basic Law for the Federal Republic of Germany มาตรา 14 เรื่อง ทรัพย์สิน การรับมรดก การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

“(1) ทรัพย์สิน และสิทธิของการรับมรดกจะถูกรับประกัน ในเนื้อหาหรือขอบเขตซึ่งกำหนดโดยกฎหมาย

(2) ทรัพย์สินส่งผลให้ก่อภาระผูกพัน จะใช้ไว้เพื่อสาธารณประโยชน์

(3) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะมีไว้สำหรับสาธารณประโยชน์ได้เท่านั้น ซึ่งจะถูกดำเนินการตามข้อกำหนดของกฎหมายและขอบเขตของค่าสินไหมทดแทน ซึ่งค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจะถูกกำหนดโดยความเป็นธรรมระหว่างผลประโยชน์สาธารณะและผลประโยชน์ของผู้ที่

(1) Property and the right of inheritance shall be guaranteed. Their content and limits shall be defined by the laws.

(2) Property entails obligations. Its use shall also serve the public good.

(3) Expropriation shall only be permissible for the public good. It may only be ordered by or pursuant to a law that determines the nature and extent of compensation. Such compensation shall be determined by establishing an equitable balance between the public interest and the interests of those affected. In case of dispute concerning the amount of compensation, recourse may be had to the ordinary courts.

3.2.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล่ำ

3.2.1.1 แหล่งที่มาและการบัญญัติหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องข้อจำกัดกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์ถูกรับรองในสถานะทางกฎหมายว่ามีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินได้อย่างเต็มที่ ซึ่งถูกบัญญัติไว้ในส่วนของกฎหมายเอกชนและไม่มีระบบกฎหมายใดที่ให้อำนาจกรรมสิทธิ์ในการจัดการในกรณีของที่ดินได้อย่างเต็มที่ ในกฎหมายสมัยกลางได้มีการรับหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์เข้ามาซึ่งเป็นหลักกฎหมายที่สำคัญในการกำหนดข้อจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแสดงถึงความชัดเจนของหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่แรก ต่อมาได้มีการพัฒนาต่อยอดแนวคิดของกฎหมายโรมันที่รับมาแต่เดิม แต่หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ที่รับมาแต่เดิมนั้นก็ยังคงอยู่เป็นเวลานานในสมัยกลาง หลังจากนั้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ถูกพัฒนาจนมีหลักว่าด้วยเรื่องข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หลักที่ว่าเป็นที่ยอมรับของครอบครัว เพื่อนบ้าน ชุมชน ชุนนาง และรัฐ ซึ่งหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินยุคนี้ได้บัญญัติกฎหมายออกหลายเรื่อง โดยบัญญัติกฎหมายที่สำคัญให้เข้ากับสภาพของเศรษฐกิจและรากฐานของสังคม หลักกฎหมายในเรื่องนี้มาก่อนหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องเสรีภาพที่รับมาจากกฎหมายโรมัน ซึ่งข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อให้เกิดการนำข้อจำกัดไปใช้อย่างเต็มรูปแบบโดยคำนึงกับความเป็นจริงที่เกิดขึ้น ในความสัมพันธ์กับกรรมสิทธิ์ของที่ดินเช่นเดียวกับกรณีทรัพย์สินอื่นๆ ซึ่งไม่มีทางที่ข้อจำกัดถูกบัญญัติมาไว้สำหรับเหตุการณ์ที่เป็นไปไม่ได้ในอนาคต และข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินถือว่าเป็นข้อยกเว้นในหลักกฎหมายทั่วไป

ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับจำนวนเงินของค่าสินไหมทดแทน ซึ่งสามารถร้องขอต่อศาลได้”

กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความเกี่ยวข้องกับข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ตลอดเวลาที่มี
 บทบัญญัติใช้บังคับโดยกฎหมาย กฎหมายจารีตประเพณี และไม่สามารถที่จะตกลงระหว่างคู่กรณีได้
 เองตามลักษณะกฎหมายสัญญา โดยบัญญัติไว้เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของสาธารณะและการขัดแย้ง
 กันกับเจ้าของที่ดิน ซึ่งอาจจะกำหนดหน้าที่ให้คู่กรณีอีกฝ่ายต้องปฏิบัติ ในสมัยใหม่ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์
 ถูกบัญญัติไว้ในกฎหมายมหาชน โดยให้สิทธิที่แท้จริงของแต่ละบุคคลในที่ดินอื่นๆ เหมือนกับกฎหมาย
 เอกชน แต่อย่างไรก็ตาม การคุ้มครองผลประโยชน์ส่วนบุคคลซึ่งถูกสนับสนุนโดยสวัสดิการของ
 หน่วยงานรัฐในเวลาต่อมา หลักกฎหมายเอกชนและมหาชนในเรื่องนี้มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน
 ในช่วงเวลาของการพัฒนาหลักกฎหมายตามแต่ละสมัย ซึ่งการถูกจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินถูกกำหนดไว้
 เป็นเอกสิทธิ์ส่วนบุคคล

3.2.1.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ที่ถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อประโยชน์ของเอกชน

(1) การควบคุมการใช้อำนาจด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของกฎหมายสมัยก่อน มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างอย่าง
 ชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายในปัจจุบัน จากข้อเท็จจริงที่ว่าผู้มีเจ้าของที่ดินเพียงไม่กี่คนเท่านั้นที่
 สามารถจัดการที่ดินได้อย่างอิสระในที่ดิน สิทธิของส่วนบุคคลหรือของกลุ่ม มีความสัมพันธ์โดยขึ้นอยู่กับ
 กับรูปแบบ เช่น การโอนทรัพย์สิน การแบ่งทรัพย์สิน ภาระติดพัน ข้อกำหนดพินัยกรรม สมาชิกของ
 ครอบครัว ข้อตกลงร่วมกันของทายาท ระบบศักดินา ที่ดินของขุนนาง สิทธิในการดำเนินการร่วมกัน
 หรือการตกลง สิทธิในภาวะค้ำประกัน สิทธิในการโอนทรัพย์สินร่วมกัน (Beispruchsrecht) สิทธิของ
 การครอบครองก่อน (Näherrechte) การมีสิทธิเลือก (Vorkaufsrechte) การเวนคืนที่ดินของรัฐ การ
 จำกัดจัดการในอำนาจของเจ้าของ แม้ว่าสิทธิเหล่านี้จะมีความสำคัญน้อย แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังคงมี
 การใช้อยู่จนถึงปัจจุบัน ในกรณีของสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับเรื่องข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ (gebundene
 Güter) ได้ถูกพัฒนาให้เหมาะสมกับสมัยปัจจุบันและยังคงปรากฏในบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่ง
 สมัยใหม่

(2) การใช้สิทธิต่างๆ ของกรรมสิทธิ์

เมื่อพิจารณาถึงหลักทั่วไปและข้อบังคับที่มีลักษณะเฉพาะ ไม่มีสิทธิไหนที่
 ใช้สิทธิเพื่อวัตถุประสงค์ในการลง โดยเฉพาะข้อจำกัดว่าด้วยเรื่องสิทธิของบริเวณข้างเคียง

ตามกฎหมายข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์มีไว้ใช้บังคับสำหรับคู่กรณีหรือ
 เรียกว่า Legalservituten ในบัญญัติเรื่องนี้ไม่อยู่ในส่วนของเรื่องภาระจำยอม แต่ลักษณะบัญญัติ
 โดยทั่วไปมีความคล้ายคลึงกับเรื่องภาระจำยอม ข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์ถูกสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์
 ส่วนบุคคลอันมีลักษณะข้อจำกัดเหนือกรรมสิทธิ์ และสิทธิที่ว่านี้ไม่สามารถที่จะอยู่ได้ตามลำพัง

3.2.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

3.2.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)

(1) หลักทั่วไป

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ถูกทำให้เสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ ถ้าการถูกทำให้เสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์นั้นมาจากการที่ทรัพย์สินนั้นไปติดหรือไปรวมกันกับทรัพย์สินอื่น ทรัพย์สินนั้นจะสิ้นสุดความเป็นเอกเทศของทรัพย์สินนั้น¹⁴

สังหาริมทรัพย์สิ้นสุดความเป็นเอกเทศของทรัพย์สินโดยการไปติดกับทรัพย์สินอื่น (incorporation) หรือโดยการผสมหรือรวมกันกับทรัพย์สินอื่น (commixtio, confusio) หรือโดยการถูกเปลี่ยนแปลงสภาพโดยผลของงาน (specificatio) ในกรณีของ incorporation โดยการถูกทำให้ติดกับสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งการถูกทำให้ติดนี้ทำให้ทรัพย์สินนั้นกลายเป็นทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญ เจ้าของสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญนั้นจะกลายเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ในกรณีของ ‘specificatio’ นั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนรูปของทรัพย์สินตามหลักทั่วไปของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และในกรณีอื่นๆ ทั้งหมดที่มีการอ้างอิง ทำให้เจ้าของทรัพย์สินทั้งหลายรวมเข้าด้วยกันกลายเป็นเจ้าของร่วมของทรัพย์สินที่ได้ถูกรวมสภาพกันแล้วในสัดส่วนตามมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นมีส่วนร่วมตามลำดับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 946, 947, 948 และ 950 (1)

Section 946¹⁵ (Combination with a plot of land)

“If a movable thing is combined with a plot of land in such a way that it becomes an essential part of the plot of land, the ownership of the plot of land extends to this movable thing.”

Section 947¹⁶ (Combination with movable things)

¹⁴ Ernest J. Schuster, The Principles of German Civil Law, (London and New York : Henry Frowde, 1907), pp.400-402.

¹⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 946 เรื่อง การรวมเข้ากันกับแปลงที่ดิน

“ถ้าทรัพย์สินซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ถูกรวมเข้ากับแปลงบนที่ดิน ในลักษณะที่กลายเป็นส่วนสาระสำคัญในที่ดินนั้น เจ้าของในที่ดินแปลงนั้นย่อมมีกรรมสิทธิ์ครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย”

¹⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 947 เรื่อง การรวมเข้ากันของสังหาริมทรัพย์หลายสิ่ง

“(1) If movable things are combined with each other in such a way that they become essential parts of a uniform thing, the previous owners become co-owners of this thing; the shares are determined by the relationship of the value that the things have at the time of combination.

(2) If one of the things is to be seen as the main thing, its owner acquires sole ownership.”

Section 948¹⁷ (Intermixture)

“(1) If movable things are inseparably intermixed or mingled with each other, the provisions of section 947 apply with the necessary modifications.

(2) The situation is equivalent to inseparability if the separation of the intermixed or mingled things would entail disproportionately high costs.”

Section 950 (1)¹⁸ (Processing)

“(1) ถ้าสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำมารวมกับทรัพย์สินอื่น และทำให้ทรัพย์สินเหล่านั้นที่นำมารวมกันกลายเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกนำมารวมด้วยจะกลายเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินที่นำมารวมกัน โดยสัดส่วนของทรัพย์สินนั้นจะถูกกำหนดโดยมูลค่าของทรัพย์สินแต่ละสิ่งที่ได้นำมารวมกัน

(2) ถ้าการรวมกันกับทรัพย์สินอื่น แล้วมีทรัพย์สินสิ่งเดียวอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินอื่นๆ ที่นำมารวมกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำมารวมกันทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว”

¹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 948 เรื่อง การรวมเข้ากันจนแบ่งแยกไม่ได้

“(1) ถ้าสังหาริมทรัพย์หลายสิ่งถูกนำมารวมกันหรือผสมกันอันทำให้ทรัพย์สินเหล่านั้นไม่สามารถแยกออกจากกันได้ ให้นำบทบัญญัติมาตรา 947 มาปรับใช้เท่าที่จำเป็น

(2) สภาพที่ไม่สามารถแยกออกจากกันของทรัพย์สิน ถ้าหากแยกสิ่งที่ถูกนำมารวมกันหรือผสมกันอาจส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างสูงในการแยกทรัพย์สิน”

¹⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 950 (1) เรื่อง การทำทรัพย์สินขึ้นใหม่

“(1) บุคคลใดได้กระทำการหรือการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหนึ่งสิ่งหรือหลายสิ่ง โดยการสร้างสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาใหม่ บุคคลที่ได้กระทำการนั้นจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สร้างขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มูลค่าของการกระทำการหรือการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินมีมูลค่าน้อยกว่าทรัพย์สินที่ยังไม่ได้ถูกกระทำการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก ซึ่งให้รวมถึง งานเขียน ภาพวาด งานพิมพ์ งานสลัก ทรัพย์สินที่ได้สร้างขึ้นใหม่นั้นมีลักษณะคล้ายกับทรัพย์สินเดิม”

“(1) A person who, by processing or transformation of one or more substances, creates a new movable thing acquires the ownership of the new thing, except where the value of the processing or the transformation is substantially less than the value of the substance. Processing also includes writing, drawing, painting, printing, engraving or a similar processing of the surface.”

ในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ถูกติดกับทรัพย์สินอื่นหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพโดยงานได้เสียไปจากเจ้าของเดิม ภาระติดพันในทรัพย์สินนั้นจะถูกทำให้พ้นไปด้วย ตราบเท่าที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมที่ยังมิได้ถูกรวมทรัพย์สินกลายเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินที่ถูกรวมกันแล้ว ภาระติดพันในทรัพย์สินของเจ้าของที่ถูกนำมารวม เมื่อได้นำทรัพย์สินนั้นมารวมกับทรัพย์สินหลายๆ สิ่ง ทรัพย์สินประธานที่ได้นั้นจะส่งผลให้มีภาระติดพันติดไปกับตัวทรัพย์สินนั้นด้วย อันเป็นส่วนหนึ่งของ ‘incorporation’ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 949 และ 950 (2)

Section 949¹⁹ (Extinction of third party rights)

“If, under sections 946 to 948, the ownership of a thing is extinguished, the other rights in the thing are also extinguished. If the owner of the encumbered thing acquires co-ownership, the rights in the share that takes the place of the thing continue in existence. If the owner of the encumbered thing becomes the sole owner, the rights extend to the joined thing.”

Section 950 (2)²⁰ (Processing)

“(2) On the acquisition of ownership of the new thing, the existing rights in the substance are extinguished.”

¹⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 949 เรื่อง การระงับสิทธิของบุคคลภายนอก

“ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 946 ถึง 948 ถ้ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นถูกระงับไป สิทธิอื่นๆ ในทรัพย์สินนั้นย่อมถูกระงับลงไปด้วย ถ้าเจ้าของทรัพย์สินที่ทรัพย์สินนั้นมีภาระติดพันได้กลายมาเป็นเจ้าของร่วม สิทธิต่างๆ เหล่านั้นย่อมปรากฏอยู่ในทรัพย์สินนั้น ถ้าหากเจ้าของทรัพย์สินที่ทรัพย์สินนั้นมีภาระติดพันได้กลายมาเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว สิทธิต่างๆ เหล่านั้นย่อมส่งผลถึงทรัพย์สินอื่นๆ ด้วย”

²⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 950 (2) เรื่อง การทำทรัพย์สินขึ้นใหม่

“(2) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ นั้น สิทธิในทรัพย์สินที่ถูกสร้างเป็นทรัพย์สินใหม่ก็จะระงับไป”

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้กฎหมายที่กล่าวถึงข้างต้นที่ถูกทำให้สูญเสียความเป็นเจ้าของ ในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในตัวเงิน ผลประโยชน์ของบุคคลใดๆ ที่ได้รับจะไม่ถูกทำให้สูญเสียในการยอมรับตามกฎหมายอันเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ไม่เป็นธรรม แต่อย่างไรก็ตาม การเรียกร้องให้กลับเข้ามาสู่สภาพเดิมของทรัพย์สินนั้น นอกจากจะอยู่ภายใต้พฤติการณ์ในการให้สิทธิเพื่อทำบางสิ่งถึง *jus tollendi* หรือเหตุการณ์โดยที่ถูกรื้อถอนให้เสียสิทธิในการกล่าวอ้างอันเกี่ยวกับความไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 951

Section 951²¹ (Compensation for loss of rights)

“(1) A person who, as a result of the provisions of sections 946 to 950, suffers a loss of rights may require from the person to whose benefit the change of rights occurs payment in money under the provisions on the return of unjust enrichment. The restoration of the former state cannot be required.

(2) The provisions on the obligation to pay damages for torts and the provisions on the reimbursement of outlays made and on the right of removal of an installation are unaffected. In the cases of sections 946 and 947, the removal under the provisions applying to the right of removal of the possessor in relation to the owner is admissible even if the combination was not made by the possessor of the main thing.”

²¹ ประมวลกฎหมายเยอรมัน มาตรา 951 เรื่อง ค่าเสียหายสำหรับการเสียไปซึ่งสิทธิ

“(1) บุคคลผู้ซึ่งตกอยู่ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 946 ถึง 950 ซึ่งเสียไปซึ่งสิทธิอาจเรียกร้องให้บุคคลผู้ได้รับประโยชน์ไปซึ่งสิทธินั้นใช้เงิน ภายใต้บทบัญญัติว่าด้วยการชดเชยด้วยลาภมิควรได้ และไม่สามารถเรียกร้องให้คืนกลับสู่สถานะเดิมได้

(2) บทบัญญัติเกี่ยวกับภาระผูกพันถึงการจ่ายค่าเสียหายสำหรับการละเมิดและบทบัญญัติเกี่ยวกับการชำระเงินคืนของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและสิทธิในการถอนการติดตั้งจะไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีของบทบัญญัติมาตรา 946 ถึง 947 การถอดถอนภายใต้บทบัญญัติที่ใช้เพื่อสิทธิในการถอดถอนผู้ครอบครองที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของนั้นเป็นสิ่งที่ยอมรับได้แม้ว่าการรวมทรัพย์สินนั้นจะไม่ได้ถูกทำขึ้นโดยผู้ที่ครอบครองทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญ”

(2) การรวมสภาพของทรัพย์สิน (Incorporation, Verbindung)

นิยามของ “incorporation” (Verbindung) จะถูกนำมาใช้ก็ต่อเมื่อทรัพย์สินสองสิ่งได้ถูกนำมาทำให้ติดกัน จนทำให้สภาพของทรัพย์สินทั้งสองสิ่งนั้นสิ้นสภาพในความเป็นทรัพย์สินของตัวเอง ซึ่งเกิดขึ้นได้ดังนี้

(1) ทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ถูกติดกับแปลงที่ดินในลักษณะรูปแบบอันเป็นสาระสำคัญอันเป็นส่วนควบ

(2) ทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอุปกรณ์ได้นำมาถูกติดกับทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นส่วนควบอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน

(3) ทรัพย์สินทั้งสองอันเป็นสังหาริมทรัพย์ได้นำมาถูกติดเข้าด้วยกันเพื่อให้เป็นส่วนควบอันเป็นสาระสำคัญของการรวมกันของทรัพย์สิน หรือการรวมกันของทรัพย์สินทั้งสองนั้นได้ไม่ได้เป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินอื่นๆ

ตามที่กล่าวมาข้างต้น เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกนำมาติดกับทรัพย์สินอื่นๆ ด้วยวิธีการตามข้อ (1) หรือ (2) นั้น สิทธิของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินถูกทำให้เสียไป แต่ในขณะที่เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกนำมาติดกับทรัพย์สินอื่นๆ ด้วยวิธีการตามข้อ (3) นั้นเป็นการได้ได้มาของสิทธิในเจ้าของร่วมของทรัพย์สินที่นำมาติดกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 947²²

(3) การผสมกันของทรัพย์สิน (Commixtio, Confusio)

ทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ถูกนำมาผสมเข้าด้วยกัน (Vermischung) หรือผสมผสานจนกลมกลืนกัน (Vermengung) ในลักษณะที่ไม่สามารถแยกออกจากกันได้หรือกระบวนการที่สามารถทำให้ทรัพย์สินนั้นสามารถแยกออกจากกันได้นั้น โดยใช้ค่าใช้จ่ายในการแยกทรัพย์สินนั้นออกมาสูงเกินกว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้แยกออกมา ดังนั้น เจ้าของทรัพย์สินทั้งหลายที่นำทรัพย์สินเข้าด้วยกันตามลักษณะนี้จะกลายมาเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินที่นำมารวมกัน

(4) การทำทรัพย์สินขึ้นใหม่ (Specification)

บุคคลใดผู้สร้างสังหาริมทรัพย์โดยทำขึ้นมาใหม่หรือกระทำการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่ได้มา บุคคลนั้นจะกลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ เว้นแต่มูลค่าของงานหรือการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินที่ได้ทำขึ้นมาใหม่นั้นจะมีมูลค่าน้อยกว่าทรัพย์สิน เช่น วัตถุดิบ งานเขียน ภาพวาด งานพิมพ์ งานสลัก ที่ยังไม่ได้ถูกสร้างขึ้นใหม่ หรือทรัพย์สินที่ได้สร้างขึ้นใหม่นั้นมีลักษณะคล้ายกับทรัพย์สินเดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 950 (1)²³

²² Ernest J. Schuster, *supra* note 14, pp.401-402.

²³ *Ibid.*, p.402.

3.2.2.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นอำนาจที่มีไว้สำหรับเจ้าของที่ดินนั้น ซึ่งอำนาจที่ว่าเป็นสิทธิในที่ดินแต่เพียงผู้เดียวรวมถึงการครอบครองด้วยและไม่มีขอบระยะเวลาจำกัดในสิทธิ โดยกรรมสิทธิ์ขยายออกไปถึงพื้นที่ว่างในอากาศเหนือพื้นดินและพื้นใต้พื้นโลกด้วย ยกเว้นที่ระดับความสูงและความลึกที่เจ้าของไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ สิทธิที่ว่านี้อยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 905

Section 905²⁴ (Restriction of ownership)

“The right of the owner of a plot of land extends to the space above the surface and to the subsoil under the surface. However, the owner may not prohibit influences that are exercised at such a height or depth that he has no interest in excluding them.”

เจ้าของสามารถใช้ที่ดินของตนได้ตามที่ต้องการและสิทธิโดยกฎหมายที่เจ้าของที่ดินสามารถเอาสิ่งที่ยกเว้นต่างๆ ในการใช้ที่ดินของตนออกไปได้ ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 903

Section 903²⁵ (Powers of the owner)

“The owner of a thing may, to the extent that a statute or third-party rights do not conflict with this, deal with the thing at his discretion and exclude others from every influence. The owner of an animal must, when exercising his powers, take into account the special provisions for the protection of animals.”

²⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 905 เรื่อง ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์

“สิทธิของเจ้าของที่ดินถูกขยายไปถึงอากาศเหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าของไม่อาจห้ามถึงการถูกใช้ในความสูงหรือความลึกที่เจ้าของที่ดินไม่อาจใช้ประโยชน์จากสิ่งนั้นได้”

²⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 903 เรื่อง อำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

“เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้กรรมสิทธิ์ของตนภายในขอบเขตของกฎหมายที่กำหนดหรือไม่กระทำการกระทบสิทธิของบุคคลภายนอก ซึ่งจัดการทรัพย์สินของตนได้โดยดุลพินิจของเจ้าของทรัพย์สิน และสามารถกีดกันสิ่งอื่นที่เข้ามาขัดขวางต่อการใช้ทรัพย์สินของตน เจ้าของสัตว์เมื่อมีการใช้อำนาจ ต้องคำนึงถึงบทบัญญัติเฉพาะสำหรับการคุ้มครองสัตว์”

สิทธิบุคคลภายนอกและข้อจำกัดที่ถูกกำหนดขึ้นโดยรัฐมีผลบังคับใช้เพื่อจำกัดกรรมสิทธิ์ ไม่เช่นนั้นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็สามารถใช้สิทธิได้อย่างตามใจชอบโดยส่งอาจส่งผลกระทบต่อส่วนรวมได้ สิ่งก่อสร้าง การจราจรทางอากาศและข้อจำกัดสำหรับการควบคุม เนื่องด้วยกฎหมายมหาชนอาจจะจำกัดและห้ามในการใช้ที่ดินอย่างอิสระโดยไม่คำนึงต่อส่วนรวม สิทธิที่นำไปสู่การจำกัดว่าด้วยสิ่งที่เข้ามารบกวนต่อบุคคลอื่นและก่อให้เกิดความเดือดร้อน เช่น การใช้ของที่ดินข้างเคียง ซึ่งอาจก่อให้เกิด ก๊าซต่างๆ ควั่น เสียง ความร้อน สั่นสะเทือน ความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการใช้ของที่ดิน หรืออาจเรียกว่า สิทธิเพื่อนบ้าน นอกจากนี้ สิ่งที่เข้ามารบกวนก่อให้เกิดความเดือดร้อนซึ่งสิ่งนั้นเกิดจากประเพณีแห่งท้องถิ่นและไม่สามารถขัดขวางได้ ถ้าเกิดความเสียหายเกินกว่าเหตุที่ต้องทนรับต่อความเดือดร้อน เจ้าของสามารถเรียกค่าเสียหายได้ ถ้าสิ่งที่เข้ามารบกวนก่อให้เกิดความเดือดร้อนมากกว่าที่เจ้าของจะยอมรับได้ ความสำคัญของข้อจำกัดที่เหมาะสม ซึ่งกำหนดขึ้นมาและนำไปใช้จนถึงปัจจุบัน เป็นข้อจำกัดที่อยู่เหนือกรรมสิทธิ์ โดยสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ติดต่อกัน ถือว่าเป็นข้อผูกพันสำหรับเจ้าของที่ดินที่ได้รับความเดือดร้อน เรียกว่าการทำให้หลุดพ้น (discharges) หรือผลกระทบที่เป็นรูปธรรมโดยอ้อม เช่น การปล่อยสารหรือการส่งแรงสั่นสะเทือน ข้อบังคับที่มีความเกี่ยวข้องในประเด็นเรื่องนี้ไม่ปรากฏอยู่ในกฎหมายโรมัน แต่หลักการนี้ปรากฏอยู่ในกฎหมายเกี่ยวกับเมืองสมัยกลาง ซึ่งผู้ที่ได้รับผลกระทบต่อความเดือดร้อนเลือกที่จะไม่ทนหรือถูกบังคับต่อความเดือดร้อนนั้นได้ สำคัญในเรื่องนี้ได้กลายมาเป็นสิทธิในกฎหมายจารีตประเพณี²⁶ สิทธิที่ว่านี้เป็นหลักการที่อยู่ในพวกเอกสิทธิ์ของกรรมสิทธิ์ที่สามารถกำจัดสิ่งรบกวนภายนอกที่อยู่ในที่ดินของตนได้หรือสิ่งที่มารบกวนไม่ว่าที่ได้ก็ตามที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินหรือแดนกรรมสิทธิ์ของตน หรือการสร้างสิ่งรบกวนตามปกติในที่ดินของตนแล้วสิ่งนั้นเข้ามารบกวนที่ดินของผู้อื่นที่มีลักษณะคล้ายกันตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 906

²⁶ Rudolf Hübner, Sir Paul Vinogradoff, William Emanuel Walz, A History of Germanic Private Law, (Boston : Little Brown, and Company, 1918), p.268.

Section 906²⁷ (Introduction of imponderable substances)

“(1) The owner of a plot of land may not prohibit the introduction of gases, steam, smells, smoke, soot, warmth, noise, vibrations and similar influences emanating from another plot of land to the extent that the influence does not interfere with the use of his plot of land, or interferes with it only to an insignificant extent. An insignificant interference is normally present if the limits or targets laid down in statutes or by statutory orders are not exceeded by the influences established and assessed under these provisions.

(2) The same applies to the extent that a material interference is caused by a use of the other plot of land that is customary in the location and cannot be prevented by measures that are financially reasonable for users of this kind. Where the owner is obliged to tolerate an influence under these provisions, he may require from the user of the other plot of land reasonable compensation in money if the influence impairs a use of the owner’s plot of land that is customary in the location or its income beyond the degree that the owner can be expected to tolerate.”

เจ้าของที่ดินสามารถขัดขวาง การติดตั้งของงานบนที่ดินของเพื่อนบ้าน ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการรบกวนต่อการใช้ที่ดินของตนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 907

²⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 906 เรื่อง บทนำของเรื่องซึ่งไม่สามารถประเมินได้

“(1) เจ้าของที่ดินไม่สามารถห้ามการปล่อยแก๊ส ไอน้ำ กลิ่น คว้น เหม่า ความร้อน เสียง การสั่นสะเทือน และการรบกวนซึ่งคล้ายคลึงกันนี้เกิดจากเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่ง หากการกระทำเช่นนั้นไม่เป็นการรบกวนต่อการใช้ที่ดิน หรือรบกวนเพียงเล็กน้อย โดยปกติการรบกวนที่ไม่สำคัญจะเกิดขึ้นหากมีการจำกัด หรือกำหนดกฎเกณฑ์โดยคำสั่งตามกฎหมายจะไม่เกินโดยอำนาจที่จัดตั้งขึ้น และประเมินภายใต้บทบัญญัติเหล่านี้

(2) หลักเดียวกันนี้ยังใช้กับการขัดต่อประโยชน์โดยการใช้ที่ดินแปลงอื่นอันเป็นไปตาม ประเพณีแห่งท้องถิ่นและไม่อาจป้องกันได้โดยมาตรการใดๆ ผู้ใช้ที่ดินแปลงอื่นอาจถูกกำหนดจำนวนเงินโดยเจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกรบกวนในจำนวนที่เหมาะสมตามแต่จะตกลงกันโดยเจ้าของที่ดินต้องทนต่อการรบกวนดังกล่าวหากการก่อการรบกวนเกินกว่าระดับที่คาดหมายได้ตามประเพณีแห่งท้องถิ่นหรือผลประโยชน์อันพึงจะได้รับจากที่ดินของตน”

Section 907²⁸ (Facilities threatening danger)

“(1) The owner of a plot of land may require that on the neighbouring plot of land no facilities may be produced or kept of which it can be predicted with certainty that their existence or use have an impermissible influence on the owner’s plot of land. Where an installation satisfies the provisions of Land law that prescribe a specific distance from the boundary or other protective measures, then the removal of the installation may be required only if the impermissible influence actually occurs.

(2) Trees and bushes are not facilities within the meaning of these provisions.”

ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมของข้อจำกัดอันเกี่ยวกับสิ่งรบกวนถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 908 ถึงมาตรา 923 โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาเฉพาะเรื่อง การปลูกโรงเรือนรูก้า

3.2.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูก้า

3.2.3.1 ข้อจำกัดที่ถูกกำหนดโดยสิทธิของบริเวณข้างเคียง

ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์เหนือกรรมสิทธิ์นั้นมาจากสิทธิของเพื่อนบ้าน เป็นสิทธิที่มีค่าและได้รับการพัฒนาก้าวหน้าในกฎหมายเยอรมัน เนื่องจากมีความสัมพันธ์ที่คล้ายคลึงกับสถานะในทางเศรษฐศาสตร์ สิทธิต่างๆ ในเรื่องนี้ได้รับมาจากกฎหมายโรมันเพียงเล็กน้อย ยิ่งไปกว่านั้นกฎหมายเยอรมันยังคงรักษาลักษณะที่เป็นต้นกำเนิดนี้จนถึงปัจจุบัน ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันได้วางหลักเกณฑ์ให้อยู่ในรูปแบบเดียวกันรวมทั้งกฎหมายยุคแรกอันเกี่ยวกับข้อตกลงที่สำคัญในเรื่องสิทธิของบริเวณข้างเคียงนี้ ซึ่งข้อจำกัดของบริเวณข้างเคียงนั้นมีข้อกำหนดอยู่จำนวนไม่มาก

²⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 907 เรื่อง สิ่งก่อสร้างที่คุกคามเป็นเหตุให้เกิดอันตราย

“(1) เจ้าของที่ดินอาจขัดขวางการก่อสร้างที่กระทำลงบนที่ดินข้างเคียงซึ่งสิ่งก่อสร้างนั้นสามารถสังเกตเห็นได้อย่างแน่ชัดว่าสภาพของการก่อสร้างหรือการใช้สิ่งของก่อสร้างนั้นจะมีผลเป็นการรบกวนที่ดิน ซึ่งไม่อาจยอมรับได้แต่ถ้าสิ่งก่อสร้างนั้นเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแห่งรัฐซึ่งกำหนดรายละเอียดระยะห่างจากเขตที่ดินหรือมีมาตรการป้องกันอย่างอื่นแล้วการย้ายสิ่งก่อสร้างไปที่อื่นจะต้องกระทำก็ต่อเมื่อการรบกวนได้เกิดขึ้นจริง

(2) ไม่ยื่นต้นและไม่ล้มลูกไม้ใช้สิ่งก่อสร้างภายใต้ความหมายของบทบัญญัตินี้”

การทำให้หลุดพ้นจากการขัดขวางในเหตุการณ์ต่างๆ สิ่งปลูกสร้าง การปรับปรุงของที่อยู่อาศัยข้างเคียง การถูกคุกคาม การพังทลายของที่ดินข้างเคียง สิ่งก่อสร้าง การขุดดิน สิ่งที่ยื่นเข้ามา สิ่งที่ร่วงตกลงมา ส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ยื่นล้ำเข้ามา ทางจำเป็นและสิทธิร่วมกันในปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวกับบริเวณข้างเคียงนั้น ได้ถูกบัญญัติข้อบังคับให้มากขึ้นสำหรับเหตุการณ์ต่างๆ ในสถานะของกฎหมาย

3.2.3.2 การดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทระหว่างที่ดินข้างเคียง

ในกฎหมายเยอรมันเจ้าของที่ดินถือได้ว่าเป็นสาระสำคัญของกฎหมายที่มุ่งคุ้มครองโดยของบังคับต่างๆ ที่บัญญัติขึ้นมาอันเกี่ยวกับส่วนได้เสียของเพื่อนบ้านในบริเวณใกล้เคียง และในกฎหมายเยอรมันสมัยแรกเริ่มที่บังคับใช้เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยก็ได้มีการพัฒนาขึ้นและอยู่ในส่วนของเรื่องสิ่งปลูกสร้างในประมวลกฎหมายปัจจุบัน ซึ่งมีข้อบังคับดังต่อไปนี้²⁹

(1) สิทธิในหน้าต่างและสิทธิในแสงสว่าง ระบบกฎหมายเยอรมันไม่อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเปิดหน้าต่าง โดยหน้าต่างที่เปิดนั้นอยู่เหนือแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของเพื่อนบ้านข้างเคียง รวมทั้งสิ่งอื่นที่ขวางหรือไหลเข้าไปในที่ดินบริเวณข้างเคียงด้วย นอกจากนั้นสิ่งปลูกสร้างบริเวณข้างเคียงจะปิดการเข้าถึงของแสงสว่างที่มีอยู่ในการเข้าถึงหน้าต่างของเพื่อนบ้านบริเวณข้างเคียงไม่ได้ ซึ่งบทบัญญัติสิทธินี้ได้เกิดขึ้นมาเพื่อคุ้มครองมาเป็นจำนวนมากในบทกฎหมายสมัยใหม่ “Landrecht” และยังคงไว้เป็นบทกฎหมายไว้ในประมวลแพ่งในปัจจุบันซึ่งสิทธินี้มีลักษณะคล้ายคลึงกับกฎหมายโรมัน แต่ไม่ปรากฏอยู่ในหลักข้อจำกัดสิทธิในกฎหมายโรมัน

(2) บทบัญญัติเกี่ยวกับข้อจำกัดสิทธิมีทั้งกฎหมายสมัยก่อนและกฎหมายสมัยใหม่ประกอบอยู่ด้วยกัน มีหลักที่ว่า ห้ามไม่ให้สิ่งก่อสร้างก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือเป็นอันตรายโดยตรงต่อที่ดินบริเวณข้างเคียง เช่น ห้องส้วม คอกสัตว์ หลุมเก็บมูลสัตว์ เตาเผา กองฟาง รวงผึ้งและสิ่งอื่นๆ ที่มีลักษณะก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรืออันตรายโดยตรง ซึ่งปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งในปัจจุบัน แต่ถึงการห้ามที่ชัดเจนในระยเวลานั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 907

(3) บทบัญญัติเกี่ยวกับการห้ามไม่ว่าอะไรก็ตามที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในอาณาเขตของตนรูกล้ำเข้าไปบนที่ดินของข้างเคียง เป็นบทบัญญัติที่แสดงให้เห็นถึงต้นกำเนิดของกฎหมายสมัยก่อน โดยให้เหตุผลว่าไม่ให้ขายคาบ้านถึงรางน้ำอยู่เหนือบนที่ดินของเพื่อนบ้าน และถ้ามีกรรูกล้ำเข้ามาก็ให้สิ่งที่รูกล้ำออกไปเพื่อให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ใช้แดนกรรมสิทธิ์ของตนได้อย่างเต็มที่

²⁹ Rudolf Hübner, Sir Paul Vinogradoff, William Emanuel Walz, *supra note* 26, pp.265-266.

(4) ในระบบกฎหมายจำนวนมาก มีข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการปลูกต้นไม้ ต้นไม้พุ่ม สิ่งกีดขวาง การขุดดิน น้ำพุธรรมชาติ ที่อยู่เหนือเขตแดนโดยตรงของที่ดินข้างเคียง และมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้สิ่งที่เกิดจากการเพาะปลูกโดยมนุษย์หรือการกำเนิดโดยธรรมชาตินั้นเอาออกไปจากที่ดินไปทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตาม สิ่งก่อสร้างหรือการเพาะปลูกที่ปรากฏอยู่บนเหนือที่ดินข้างเคียง หรือใกล้เส้นเขตแดนนั้น ถ้าไม่ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ระบบกฎหมายจำนวนมากมีข้อสันนิษฐานว่าสิ่งที่กล่าวมาข้างต้นนั้น จะกลายมาเป็นกรรมสิทธิ์ของชุมชนนั้นและโดยปกติกรรมสิทธิ์ของชุมชนที่อยู่ในบริเวณนั้นจะแบ่งแยกมาเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดคนหนึ่งไม่ได้ ในประมวลกฎหมายปัจจุบันได้รับหลักในแง่คิดเข้ามาจากกฎหมายโรมันและนำกฎหมายมาประกาศใช้กับประเทศของตน (S921,923) และมีไว้สำหรับชุมชนในกรณีของสิทธิเก็บกิน แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีของผลไม้หรือต้นไม้ในป่าก็ถูกบัญญัติไว้ในสถานะของกฎหมายโดยเฉพาะเจาะจง และมีกฎเกณฑ์ที่แตกต่างกันอย่างมาซึ่งแต่ก่อนก็มีข้อบังคับในการใช้กำแพงร่วมกันและยังคงนำมาปรับใช้อยู่จนถึงปัจจุบัน

3.2.3.3 การดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทด้วยการรื้อถอนระหว่างที่ดินข้างเคียง (Grenzüberbau)

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดโดยการวางระเบียบของกฎหมาย การจัดการที่ว่านี้ขึ้นอยู่กับส่วนของเรื่องข้อจำกัดของเจ้าของที่ดินซึ่งจะถูกพิจารณาจากผลประโยชน์ของเพื่อนบ้านข้างเคียง ซึ่งสิ่งก่อสร้างหรือการเพาะปลูกจะถูกห้ามอย่างเคร่งครัดในการข้ามเข้าไปในเขตแดนของเพื่อนบ้านข้างเคียง (“Anlagen”) ซึ่งเพื่อนบ้านที่มีที่ดินข้างเคียงนั้นจะไม่มีข้อผูกมัดจำต้องทนความเดือดร้อนต่อการยื่นเข้ามาของสิ่งปลูกสร้าง และเพื่อนบ้านที่ได้รับผลกระทบจากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเข้ามาสามารถที่จะเรียกร้องให้ส่วนของสิ่งปลูกสร้างในขณะที่ถูกสร้างขึ้นบนที่ดินของเจ้าของที่ดินที่รื้อถอนหรือการยื่นที่อยู่เหนือพื้นดินเอาออกไปให้พ้นจากความเดือดร้อนของผู้ถูกรื้อถอนโดยสิ่งต่างๆ การรื้อถอนเข้าไบนั้นจะกระทำไม่ได้ถ้าไม่ได้รับการอนุญาตของเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล การห้ามส่วนของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นส่วนหนึ่งของข้อจำกัดซึ่งถูกกำหนดในผลประโยชน์ของส่วนรวมที่มีที่ดินติดต่อกัน ซึ่งยังมีประเด็นที่มีข้อพิพาทว่าในการปรับปรุงกฎหมายสำหรับเจตนารมณ์ของผู้ปกครองเมืองที่ให้อำนาจเมืองต่างๆ อาทิเช่น Strassburg Regensburg Worms and Cologne ที่เดินทางโดยใช้ยานพาหนะผ่านไปทางถนนต่างๆ ซึ่งมีไม้ค้ำหรือเสาค้ำในสำนักงานต่างๆ ซึ่งติดขวางสำหรับผู้ที่ใช้ยานพาหนะเดินทางตามถนน ผู้ที่ได้รับผลกระทบต่อการขวางนั้นมีสิทธิเรียกร้องให้สิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่ยื่นออกมา นั้นเอาออกหรือถอนออกไปได้ (Stangenrecht, Recth der Räumung, staff-right, right of ouster) ในภายหลังกฎหมายในเมืองต่างๆ ยังมีข้อห้ามของสิ่งปลูกสร้างของชั้นอาคารยื่นล้ำออกมา และ

ข้อบังคับนี้ยังเป็นที่แพร่หลายในการกำหนดข้อบังคับนี้แล้วนำมาปรับใช้กับแต่ละเมือง และยังมีระบบกฎหมายอีกมากที่บัญญัติให้เพื่อนบ้านจำต้องทนรับภาระในการยื่นของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด และไม่มีสิทธิที่จะคัดค้านได้ถ้าเพื่อนบ้านนั้นได้รับคำบอกกล่าวหรือหนังสือบอกจากเจ้าของสิ่งที่รุกรานนั้นเป็นผู้ส่ง หรือยิ่งไปกว่านั้นแม้จะไม่มีผู้คัดค้านต่อเจ้าของสิ่งก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อน แต่ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนก็ไม่บอกกล่าวต่อเจ้าของสิ่งก่อสร้างแต่อย่างใดโดยการนิ่งเสีย ซึ่งเป็นหลักการที่ไม่สอดคล้องกันกับกฎหมายโรมัน และยังคงยึดถือไว้ในระบบเกี่ยวกับอาณาเขตและถูกนำมาใช้ในส่วนของแต่ละพื้นที่ (แคว้นปรัสเซีย “Landrecht” และ กฎหมายของ Württemberg)

กฎเกณฑ์ที่ว่าด้วยเจ้าของบ้านที่กระทำการสร้างบ้านบนเขตแดนในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริตและปรากฏว่ามีส่วนของบ้านอยู่บนที่ดินของเพื่อนบ้านนั้น จะตกอยู่ภายใต้ข้อบังคับที่ว่าด้วยเรื่องค่าสินไหมทดแทนสำหรับค่าตอบแทนของที่ดินที่ถูกรุกราน ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งได้รับหลักการที่มานี้มาบังคับใช้เป็นลักษณะเฉพาะตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912-915 เจ้าของที่ดินที่ถูกส่วนของสิ่งปลูกสร้างข้างเคียงรุกรานจำต้องรับภาระในส่วนที่ยื่นออกมาของสิ่งปลูกสร้าง และกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ยื่นออกมาของสิ่งปลูกสร้างยังคงเป็นเจ้าของผู้ที่รุกรานเช่นเดิม แต่ผู้ที่ถูกรุกรานยังคงได้รับจากชดเชยความเสียหายจากผู้รุกรานข้างเคียง โดยชดใช้มาเป็นตัวเงินสำหรับค่าเช่าซึ่งเป็นภาระหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในที่ดินข้างเคียง แม้ปราศจากการจดทะเบียนในหนังสือที่ดินก็ตาม

ข้อจำกัดในเรื่องนี้ยังจัดกลุ่มในการห้ามของ กรณีเจตนาประสงร้าย (spite) เกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เขามารุกราน ในกฎหมายสมัยกลางเกี่ยวกับเมืองและถูกพัฒนาครอบคลุมถึงทุกวันนี้ โดยทั่วไปข้อห้ามของเจตนาประสงร้ายหน้าที่ของเจ้าของสิ่งที่รุกรานในข้อบังคับสมัยใหม่ยังคงรักษาไว้ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่า ห้ามทำความเสียหายต่อเพื่อนบ้านข้างเคียง อาทิเช่น การพังทลายหรือการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสม ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะถูกวางระเบียบในประมวลกฎหมายแพ่งโดยนำกฎหมายสมัยก่อนมาประยุกต์ใช้ให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพทางสังคม

3.2.3.4 บทบัญญัติว่าด้วยการรุกรานของสิ่งปลูกสร้าง

ถ้าเจ้าของที่ดินไม่มีเจตนาหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงสร้างสิ่งปลูกสร้างรุกรานเข้าไปในที่ดินข้างเคียงของผู้อื่น เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานไม่ได้โต้แย้งสิทธิในทันทีทันใด เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานจะต้องยอมรับผลของการรุกรานจากสิ่งปลูกสร้างนั้นโดยให้สิ่งปลูกสร้างนั้นคงอยู่ในที่ดินได้ โดยเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานสามารถให้เจ้าของที่ดินที่สร้างสิ่งปลูกสร้างรุกรานจ่ายค่าใช้ที่ดินนั้นให้แก่ตนได้ ซึ่งพิจารณาค่าใช้ที่ดินจากตัวสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ถูกสิ่งปลูกสร้างรุกรานนั้นสามารถเรียกให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างรุกรานนั้นจ่ายค่าใช้ที่ดินหรือเรียกให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างซื้อที่ดินในส่วนที่รุกรานนั้นโดยใช้ราคาที่เหมาะสม ซึ่งบัญญัติอยู่ใน บรรพ 3 ว่าด้วยเรื่อง “กฎหมาย

ทรัพย์สิน” ลักษณะ 3 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912, 913, 914 และ 915

Section 912³⁰ (Encroachment ; duty to tolerate)

“(1) If the owner of a plot of land, when erecting a building, built over the boundary, but this was neither intentional nor the result of gross negligence, the neighbour must tolerate the encroachment, unless the neighbour filed an objection before or immediately after the encroachment across the boundary.

(2) The neighbour must be compensated by periodical payments. The amount of the periodical payments depends on the period of the encroachment across the boundary.”

Section 913³¹ (Payment of periodical payments for encroachment)

“(1) The periodical payments for the encroachment must be paid by the owner for the time being of the other plot of land to the owner for the time being of the neighbouring plot of land.

³⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 เรื่อง การรุกล้ำ ; หน้าที่ในการยอมรับภาระที่ส่งผล

“(1) ถ้าเจ้าของแปลงที่ดิน ได้ทำการติดตั้งสิ่งก่อสร้าง แล้วสิ่งก่อสร้างนั้นเข้าไปรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งเป็นการกระทำโดยไม่เจตนาหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เพื่อนบ้าน จำต้องยอมรับภาระต่อการรุกล้ำ นอกเสียจากว่าเพื่อนบ้านได้ยื่นคำคัดค้านก่อนหรือทันทีหลังจากการรุกล้ำเข้ามายังเขตแดนของตน

(2) เพื่อนบ้านต้องได้รับการชดเชยโดยการจ่ายเป็นงวดๆ จำนวนเงินที่ชำระเป็นงวด ขึ้นอยู่กับระยะเวลาของการรุกล้ำเข้ามายังเขตแดนของตน”

³¹ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 913 เรื่อง การชำระเงินเป็นงวดๆ สำหรับการรุกล้ำ

“(1) การชำระเงินเป็นงวดๆ สำหรับการรุกล้ำต้องจ่ายเงินโดยเจ้าของที่ดินที่รุกล้ำ ในขณะเวลานั้น โดยจ่ายให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ถูกรุกล้ำในเวลานั้นด้วย

(2) การชำระเงินรายงวดจะต้องชำระล่วงหน้าทุกปี”

(2) The periodical payments must be paid annually in advance.”

Section 914³² (Priority, registration and extinction of periodical payments)

“(1) The right to the periodical payments has priority over all rights in the encumbered plot of land, even the older rights. It is extinguished when the encroachment is removed.

(2) The right is not registered in the Land Register. To waive the right and to determine the amount of the periodical payments by contract, registration is necessary.”

Section 915³³ (Purchase)

“(1) The person entitled to the periodical payments may at any time require that the person liable for the periodical payments, in return for the transfer of ownership of the part of the plot of land built over, reimburse him the value that this part had at the time of the encroachment across the boundary. If he

³² ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 914 เรื่อง เรื่อง สิทธิพิเศษ, การจดทะเบียน, การระงับไปซึ่งการจ่ายเงินเป็นงวดๆ

“(1) สิทธิในการชำระเงินเป็นงวดๆ เป็นสิทธิที่มาก่อนเหนือสิทธิทั้งหลายในการติดพันของแปลงที่ดิน รวมถึงสิทธิก่อนๆด้วย สิทธินี้จะระงับได้ก็ต่อเมื่อการรุกรานนั้นได้ถูกทำให้สิ้นไป

(2) สิทธิที่ไม่ได้ถูกลงทะเบียนในทะเบียนที่ดิน การสละสิทธิและกำหนดจำนวนเงินที่ชำระเป็นงวดๆตามสัญญาจำเป็นต้องมีการลงทะเบียน”

³³ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 915 เรื่อง การซื้อ

“(1) บุคคลผู้มีสิทธิที่จะได้รับการชำระเงินเป็นงวดๆ มีสิทธิที่จะเรียกร้องไม่ว่าเวลาใดให้บุคคลนั้นรับผิดชอบต่อการชำระเงินเป็นงวดๆ เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของที่ดินที่สร้างขึ้น โดยคืนเงินตามมูลค่าส่วนของการรุกรานข้ามเข้ามายังเขตแดนในเวลาขณะนั้น หากเขาใช้อำนาจนี้สิทธิและหน้าที่ของทั้งสองฝ่ายจะถูกควบคุมโดยบทบัญญัติในเรื่องของการซื้อขาย

(2) ตลอดระยะเวลาจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ การชำระเงินเป็นงวดๆ ยังคงต้องชำระเงินอยู่”

makes use of this power, the rights and duties of both parties are governed by the provisions on sale.

(2) For the period until the transfer of ownership, the periodical payments shall continue to be paid.”

จากที่ได้ศึกษามาทั้งหมดในหัวข้อ 3.2 ว่าด้วยเรื่องการปลุกโรงเรือนรูกล้า ในกฎหมายเยอรมัน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลุกโรงเรือนรูกล้า” ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงตำแหน่งในการวางบทบัญญัติของหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการปลุกโรงเรือนรูกล้าของกฎหมายเยอรมัน บัญญัติอยู่ใน บรรพ 3 ว่าด้วยเรื่อง “กฎหมายทรัพย์สิน” ลักษณะ 3 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 นั้นมีหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะเพื่อนบ้านที่ดี” ซึ่งต่างกับหลักกฎหมายไทย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ที่ส่งผลให้มาตรา 1312 นั้นไม่มีหลักกฎหมายทั่วไปที่อยู่เบื้องหลังของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 อันทำให้เกิดปัญหาต่อการนำกฎหมายมาปรับใช้เมื่อเกิดข้อพิพาทในกรณีที่ไม่สามารถนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 มาปรับใช้กับข้อพิพาทได้โดยตรง จึงทำให้ต้องยืมหลักกฎหมายอื่นซึ่งเป็นหลักกฎหมายที่ขัดกับเจตนารมณ์ของบทบัญญัติมาปรับใช้แก้คดีเฉพาะหน้า แต่เมื่อมาพิจารณาเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ผู้เขียน เห็นว่าเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 นั้นมีการบัญญัติรายละเอียดของเนื้อหาอย่างชัดเจน โดยเนื้อหาของบทบัญญัตินั้นไม่ต้องตีความหมายและสามารถทำความเข้าใจได้ภายในบทบัญญัติอันส่งผลให้เนื้อหาของบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 มีความที่ยาวกว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 แต่เนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันบางส่วนนั้นมีสาระสำคัญที่เข้าใจได้เหมือนกับเนื้อหาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 และบางส่วนของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ไม่ได้บัญญัติ โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

เนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ในส่วน “กระทำโดยไม่เจตนาหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง” สาระสำคัญ คือ ไม่สุจริต ซึ่งตรงกับเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง ว่าด้วยเรื่องการปลุกสร้างรูกล้าโดยไม่สุจริตแต่กฎหมายไทยในเนื้อหาในส่วนนี้มีรายละเอียดที่ชัดเจนกว่ากฎหมายเยอรมัน ตรงที่มีการกำหนดสิทธิของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้ามาในที่ดินของผู้อื่นต้องรื้อถอนส่วนที่รูกล้าและทำให้ที่ดินกลับมาเป็นสภาพตามเดิม และคำว่า “ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง” ของประมวล

กฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ก็มีสาระสำคัญเหมือนกับประมวลกฎหมายพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรค 2 ในคำว่า “ไม่สุจริต” กล่าวคือ การกระทำทั้งๆ รู้หรือการกระทำโดยควรจะรู้ แต่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนเองตนจึงไม่รู้³⁴

เนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ในส่วน “การยื่นคำคัดค้านก่อนหรือทันทีหลังจากการรุกล้ำเข้ามายังเขตแดนของตน” ซึ่งเนื้อความในส่วนนี้ของกฎหมายเยอรมัน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ไม่ได้บัญญัติเอาไว้ แต่อย่างไรก็ตาม เนื้อความในส่วนนี้มีอยู่ในหลักกฎหมายไทยว่าด้วยเรื่อง “สิทธิขัดขวาง” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ที่ให้สิทธิเจ้าของหรือผู้มีกรรมสิทธิ์มีสิทธิขัดขวางไม่ให้บุคคลอื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย³⁵ ซึ่งการใช้สิทธิขัดขวางต้องเป็นการใช้สิทธิในระหว่างที่เจ้าของโรงเรือนได้กำลังสร้างโรงเรือนอยู่ในขณะนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกรานใช้สิทธิขัดขวางมาตั้งแต่แรก ก็จะส่งผลให้เจ้าของโรงเรือนไม่สามารถที่จะอ้างเหตุในการปลูกโรงเรือนรุกรานโดยสุจริตได้เท่ากับเป็นการปลูกโรงเรือนรุกรานโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง และผลทางกฎหมาย คือ ต้องฟ้องต่อศาลให้รื้อถอนส่วนที่รุกรานออกจากที่ดินและทำที่ดินให้กลับมาเป็นสภาพปกติโดยเจ้าของส่วนที่รุกรานเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย แต่ถ้าเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรุกรานไม่ใช้สิทธิขัดขวางให้ส่วนที่รุกรานรื้อถอนออกไปตั้งแต่แรก ก็จะส่งผลให้เจ้าของส่วนที่รุกรานมีสิทธิใช้ส่วนของที่ดินซึ่งถูกรุกล้ำต่อไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เมื่อพิจารณาแล้วการยื่นคำคัดค้านก่อนหรือทันทีของกฎหมายเยอรมันก็เหมือนกับการใช้สิทธิขัดขวางของกฎหมายไทย โดยเจ้าของจะมีสิทธิขัดขวางได้ต่อเมื่อได้มีการครอบครองทรัพย์สินอยู่ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าของไม่ได้มีการครอบครองที่ดินอยู่ เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกรานนั้นไม่สามารถใช้สิทธิขัดขวางได้ แต่มีสิทธิติดตามเอาคืนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ที่ให้สิทธิเจ้าของหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ติดตามทรัพย์สินที่อยู่ในการครอบครองของผู้อื่น เป็นการใช้สิทธิเรียกร้องโดยฟ้องร้องต่อศาลหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐให้ติดตามเอาคืนที่ดินในส่วนที่ถูกโรงเรือนนั้นรุกราน โดยให้รื้อส่วนที่รุกรานเข้ามาออกไปจากที่ดิน ซึ่งเห็นได้ว่าไม่มีเหตุที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 จำต้องบัญญัติเนื้อความตามกฎหมายเยอรมัน

³⁴ ประมุข สุวรรณสร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2550), น.139.

³⁵ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน บรรพ 4, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551), น.125.

ในส่วน “การยื่นคำคัดค้านก่อนหรือทันทีหลังจากการรื้อถอนเข้ามายังเขตแดนของตน” เนื่องจากมีหลักกฎหมายไทยตามมาตรา 1336 ที่มีสาระสำคัญเหมือนกับเนื้อความกฎหมายเยอรมันในส่วนนี้อยู่แล้ว

เนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 และมาตรา 913 ในส่วน “การชดเชยโดยการจ่ายเป็นงวดๆ โดยต้องชำระล่วงหน้าทุกปี” ซึ่งเนื้อความในส่วนนี้ของกฎหมายเยอรมัน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ไม่ได้บัญญัติเอาไว้ แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 บัญญัติเป็น “ค่าใช้ที่ดิน” แทน ซึ่งการจ่ายเงินเป็นค่าตอบแทนสำหรับการใช้ที่ดินในกฎหมายเยอรมัน ผู้เขียนเห็นว่า เป็นการกำหนดหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรื้อถอนเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นให้จ่ายเงินเป็นงวดๆ โดยชำระล่วงหน้าทุกปีเป็นการตีความของเนื้อความบทบัญญัติไปในทางเดียวและกำหนดเวลาชำระเงินอย่างชัดเจน ซึ่งทำให้ไม่ต้องไปตีความในส่วนของการจ่ายเงินเป็นค่าตอบแทนสำหรับการใช้ที่ดินในกฎหมายเยอรมันว่า เป็นราคาที่ดินหรือค่าใช้ที่ดินแต่อย่างใดอันต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่บัญญัติส่วนของการจ่ายเงินเป็นค่าตอบแทนสำหรับการใช้ที่ดินเป็น “ค่าใช้ที่ดิน” ส่งผลให้สามารถตีความได้หลายรูปแบบและการจ่ายเงินนั้นเป็นไปตามเจตนารมณ์ของคู่กรณี ซึ่งเป็นผลเสียอาจทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรื้อถอนนั้นได้รับค่าใช้ที่ดินอย่างไม่เป็นธรรมได้

จากที่กล่าวไปทั้งหมดข้างต้น ผู้เขียน เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ควรปรับปรุงในส่วนเนื้อความในเรื่อง “ค่าใช้ที่ดิน” ให้มีความชัดเจนและกำหนดเวลาในการชำระเงินของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรื้อถอนเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นให้มีความแน่นอนไม่เป็นไปตามข้อตกลงกันระหว่างคู่กรณี

3.3 การปลูกโรงเรือนรื้อถอนในกฎหมายสวิส

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการปลูกสร้างโรงเรือนรื้อถอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 จากที่ได้ศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากหลักฐานเกี่ยวกับการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใน หนังสือ “บันทึกคำสัมภาษณ์ พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา) แล้วพบว่า มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แนวทางในการร่างกฎหมายจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง สิ่งปลูกสร้างรื้อถอน (Encroaching Building) ดังนั้น การศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 นั้น จึงมีความสำคัญเพื่อทราบถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของบทบัญญัติ และสถานะของกฎหมายว่า มาตรา 674 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิสบัญญัติมาตรานี้ ไว้ในหมวดว่าด้วยเรื่องใดระหว่าง การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความสำคัญต่อการใช้การตีความ

ของหลักกฎหมายไทย ให้ถูกต้องตามหลักนิติวิธีเพื่อที่จะนำมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กับข้อพิพาทให้เกิดความเป็นธรรมต่อรูปคดี

3.3.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส (Schweizerisches Zivigesetzbuch) ได้มีการประกาศใช้บังคับในปี ค.ศ. 1912 ซึ่งหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสได้รับอิทธิพลและได้จัดวางข้อบังคับเหล่านี้ที่คล้ายคลึงกันกับกฎหมายเยอรมัน³⁶ ประกอบกับแหล่งข้อมูลจากหนังสือที่มีชื่อว่า “The Swiss Civil Code of December 10, 1907 (Effective January 1, 1912)” ที่ได้บ่งบอกถึงความเป็นมาประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าได้รับการร่างบัญญัติขึ้นโดยแนวทางของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912

Section 674³⁷ (Buildings Extending Over.)

“Building and other constructions, which extend from one piece of land over upon another, remain part of that piece, from which it proceeds, if its owner has a real right to its so standing. The right to the extension can be entered upon the Land Register as a servitude. If such extension is without right, and the aggrieved party does not raise an objection promptly, although this has come to his notice – provided granted the real right to the extension or property in the soil, upon proper compensation made, provided likewise he has acted in good faith”

(v. note to §672.)

จากหมายเหตุประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 บ่งชี้ว่าให้กลับไปดูมาตรา 672 ถึงพบความเป็นมาของเรื่องการปลูกสร้างโรงเรือนรูกล้าว่ามาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน

Section 672 (Compensation)

“If no severance of the material from the land is made, the owner of the land shall furnish a proper compensation therefor. In case of bad faith in the building landowner, the judge can grant full compensation in damages. In case of bad

³⁶ Rudolf Hübner, Sir Paul Vinogradoff, William Emanuel Walz, *supra note* 26, p.263.

³⁷ Robert P. Shick, The Swiss Civil Code : of December 10, 1907 (effective January 1, 1912), (Boston : The Boston book company, 1915), pp.159-160.

faith in the owner of the building material, he can claim only what the building may be worth at the least, to the owner of the land.”

(As to overlapping buildings, v. Sch. C.§326,4. B.G.B. 912 to 915,916.)

3.3.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ

3.3.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ (Accession)

สำหรับการใช้เหตุผลและบทบัญญัติของประมวลกฎหมายสวิส ประเด็นที่น่าสนใจในคำถามอันเกี่ยวกับการพิจารณาในตัววัตถุหนึ่งขึ้น ว่าปัญหาเกิดขึ้นเมื่อทรัพย์สินที่ประกอบด้วยส่วนประกอบต่างๆ หลายสิ่ง ประมวลกฎหมายแพ่งนี้ได้จำแนกเอาไว้ 2 หมวด ซึ่งขึ้นอยู่กับ ส่วนประกอบต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประสานกันโดยสภาพที่ไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้ และไม่อาจจำหน่ายทรัพย์สินโดยการโอนการครอบครองของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นได้หรือการสันนิษฐานของกฎหมายที่อนุญาตเพียงเปิดให้เจ้าของที่ถูกต้องตามกฎหมายสามารถแบ่งแยกองค์ประกอบของทรัพย์สิน³⁸

พฤติการณ์ว่าด้วยการแบ่งแยกของส่วนประกอบอันทำให้เกิดค่าใช้จ่ายหรือความเสียหายอย่างมากถึงคุณค่าของส่วนประกอบต่างๆ อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินอีกสิ่งหนึ่งที่เป็นสาระสำคัญ และแสดงให้เห็นว่าเจ้าของทรัพย์สินยังคงอยากให้ส่วนประกอบต่างๆ ของทรัพย์สินอยู่ด้วยกัน ดังนั้น ท่อในกำแพงหรือเพชรในแหวน โดยปกติจำเป็นที่จะต้องอยู่ด้วยกันอันเป็นองค์ประกอบของสภาพทรัพย์สิน ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินทั้งหลายในตัวทรัพย์สินนั้นไม่มีสถานภาพที่แท้จริงของความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น トラบที่เจ้าของทั้งหลายยังไม่ได้มีการแบ่งแยกทรัพย์สินนั้น แต่บางครั้งทรัพย์สินต่างๆ ที่นำมารวมกันหรือทำให้ติดกัน ทรัพย์สินสิ่งหนึ่งก็ไม่มีหน้าที่เอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกันกับทรัพย์สินอีกสิ่งหนึ่ง ตัวอย่างเช่น การติดตั้งเกี่ยวกับไฟฟ้าภายในบ้านสิ่งที่ติดตั้งก็ไม่ได้มีประโยชน์อะไรกับตัวบ้าน ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 642

³⁸ F. Dessemontet and T. Ansay, Introduction to Swiss Law, (Deventer : Kluwer Law and Taxation Publishers, 1981), pp.95-96.

Section 642³⁹ (Extent of Property (Component Parts.))

“Whoever is the owner of a thing has the ownership in all its component parts.

A component part of a thing is everything that belongs to its integrity according to the usual local conception, and cannot be separated from it without its destruction, injury or alteration.”

ในลักษณะบททั่วไปของวัตถุที่ปรากฏอยู่ในกฎหมายสวีเดน เป็นลักษณะที่ไม่แบ่งแยกความแตกต่างได้อย่างชัดเจนในกฎหมายอันเกี่ยวกับส่วนประกอบของวัตถุว่า วัตถุในสิ่งนั้นมีลักษณะเป็นเนื้อเดียวกันในส่วนประกอบของวัตถุที่นำทรัพย์สินหลายๆสิ่งมารวมกัน ดังนั้น ส่วนของกองไม้ หรือ การสร้างสิ่งของในลักษณะที่เป็นรูปทรงกลมไม่สามารถที่จะเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นได้ ยังมีกรณีเพิ่มเติมเกี่ยวกับปริมาณความจุ เช่น ถังน้ำมันเชื้อเพลิงหรือถังไม้บรรจุไวน์ มาตรฐานในทางเศรษฐศาสตร์ถูกนำไปปรับใช้ให้ปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรมในกรณีทั้งหลายให้มีความชัดเจนโดยคำนึงจากมูลค่าเป็นสำคัญของทรัพย์สินแต่ละส่วนที่นำมาประกอบกัน

ผลที่เหมือนกันของการไปปรับใช้ที่ถูกต้องตามกฎหมาย ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนของเครื่องจักรจะถูกส่งมอบในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระราคาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แล้วทันทีที่อุปกรณ์ถูกทำให้เป็นส่วนหนึ่งของสิ่งอื่นและเป็นสาระสำคัญในตัวทรัพย์สินนั้นเอง เช่น การติดตั้งเครื่องจักรภายในรถยนต์ ส่งผลให้ทรัพย์สินที่ถูกทำให้เป็นส่วนหนึ่งของสิ่งอื่นนั้นเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ ถ้าทรัพย์สินที่มีส่วนประกอบกับทรัพย์สินอื่นอยู่หลายสิ่ง ทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญมากกว่าทรัพย์สินอื่นๆ เจ้าของทรัพย์สินนั้นจะกลายมาเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ด้วย ซึ่งหลังจากการรวมตัวกันของทรัพย์สินที่ประกอบกับทรัพย์สินอื่นๆ รวมอยู่ด้วยกันโดยทรัพย์สินแต่ละส่วนอาจมีสาระสำคัญที่แตกต่างกัน ถ้าสาระสำคัญของทรัพย์สินแต่ละสิ่งเท่ากัน เจ้าของในทรัพย์สินแต่ละส่วนก็จะกลายมาเป็นเจ้าของร่วม แต่ถ้าสาระสำคัญของทรัพย์สินแตกต่างกัน ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้ดูที่มูลค่าของทรัพย์สินแต่ละสิ่งนำมา

³⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งสวีเดน มาตรา 642 เรื่อง ขอบเขตของทรัพย์สิน (ส่วนควบของทรัพย์สิน)

“ผู้ใดที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็จะมีกรรมสิทธิ์ในรวมถึงส่วนควบด้วย

ส่วนควบต่างๆ ของทรัพย์สินจะกลายมาเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน ตามปรกตินิยมเฉพาะถิ่น และไม่สามารถแยกออกจากกันได้โดยตัวของทรัพย์สินเอง โดยปราศจากการทำลาย ,การทำให้เกิดความเสียหาย หรือการเปลี่ยนแปลง”

รวมกันว่าทรัพย์สินไหนมีค่ามากกว่ากัน ซึ่งถูกนำมาใช้กับกรณีของการผสม วัตถุต่างชนิดต่างประเภทที่ กลายมาเป็นเนื้อเดียวกัน ด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 727

Section 727⁴⁰ (Joining or Mixing Together.)

“If movable things of different owners become so mixed or joined together that they cannot be separated without substantial damage or unreasonable labor and expense, then there arises a co-ownership in the new thing to all parties interested, and that according to the value of the several parts at the time of the joining.

If a movable thing is mixed or joined with another thing in such a way that it appears to be an incidental part thereof, then the whole thing belongs to the owner of the chief part.

Rights to compensation for damages or for unjust enrichment are reserved.”

(v.Sch.C. §335,337. B.G.B. 946 to 951.)

การวางระเบียบข้อบังคับอันเกี่ยวกับการรวมตัวของทรัพย์สินหลายสิ่งนั้น ในกรณีของที่ดินซึ่งหลักที่นำมาใช้เป็นหลักของกฎหมายโรมัน (Accession) ซึ่งที่ดินถือว่าเป็นทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญมากที่สุด ผู้เป็นเจ้าของที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ครอบคลุมถึงโรงเรือน สิ่งก่อสร้าง และ ต้นไม้ ตลอดจนรวมทั้งสิ่งทีสร้างขึ้นบนที่ดินของบุคคลที่เข้ามาสร้างในที่ดินของผู้เป็นเจ้าของนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 667

⁴⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 727 เรื่องการรวมเข้า หรือ การผสมเข้าด้วยกัน

“ถ้าสังหาริมทรัพย์ต่างๆของเจ้าของทรัพย์สินหลายคนได้ถูกนำมาผสมหรือรวมเข้าด้วยกัน ซึ่งไม่สามารถแยกออกจากกัน โดยปราศจากค่าเสียหายที่แท้จริงหรือกระบวนการที่มากเกินไป และ ค่าใช้จ่าย ก็จะทำให้เกิดความเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินใหม่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกคน และเป็นไปตามมูลค่า ของส่วนต่างๆของทรัพย์สินในเวลาที่น่ามารวมกัน

ถ้าสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำมาผสมกันหรือรวมเข้าด้วยกันกับทรัพย์สินอื่นๆ ในรูปแบบ ดังกล่าวนั้นถ้าส่วนของทรัพย์สินที่ไม่ใช่สาระสำคัญ ส่วนทั้งหมดของทรัพย์สินก็จะกลายเป็นของเจ้าของ ทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน

สิทธิในการชดเชยความเสียหายหรือสำหรับลามิควรได้ถูกสงวนไว้”

Section 667⁴¹ (Definition Scope)

“Ownership in land and soil reaches above and underneath into the air and the earth so far as the exercise of the ownership requires.

It embraces all building and plants as well as springs, subject to the legal restrictions.”

(This modifies somewhat the English law doctrine, which does not limit the right of ownership, either or below the surface; it conforms with German law. V.Sch.C. §324. B.G.B.905.)

3.3.2.2 ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งเกี่ยวกับหลักกฎหมายเพื่อนบ้านได้ครอบคลุมไปถึงกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการกระทำต่างๆ ที่เป็นปัญหา ในกฎหมายมหาชน และหลักกฎหมายนี้ถูกนำมาใช้ในหน่วยการปกครองต่างๆ หรือระดับชุมชน หลักนี้ได้วางเอาไว้ในโครงสร้างของกฎหมาย, ข้อบังคับเขตเมืองหรือการวางผังเมืองและลักษณะที่เหมือนกันอีกด้วย⁴²

ถึงแม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งที่บังคับออกมาโดยรัฐบาลส่วนกลางนั้น มีความมุ่งหมายเป็นพิเศษให้แหล่งที่มาของกฎหมายนี้อยู่ในสาขากฎหมายเอกชนให้ครอบคลุมไปถึงกฎหมายต่างสาขา และสามารถนำไปใช้ได้กับกฎหมายท้องถิ่นในกรณีที่ต้องนำหลักกฎหมายไปใช้ในการตัดสินเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอันสามารถนำไปปฏิบัติใช้ได้จริง อีกทั้งหน่วยการปกครองต่างๆ ได้มีการบัญญัติหลักกฎหมายเบื้องต้นอันเกี่ยวกับหน้าที่เพื่อนบ้านโดยนำมาจากหลักประมวลกฎหมายแพ่งทั่วไปและนำกฎหมายเหล่านี้มาใช้ในทางปฏิบัติ และทำให้เห็นว่าได้มีการนำเอาหลักกฎหมายนี้มาใช้อย่างแพร่หลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอันเกี่ยวกับการรบกวนของเพื่อนบ้านข้างเคียงตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 641 686 และ 695

⁴¹ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 667 เรื่อง ขอบเขตของบทนิยาม

“กรรมสิทธิ์ในที่ดินและพื้นดินซึ่งจะอยู่เหนือและใต้อากาศและพื้นโลก ในส่วนของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและพืชและแหล่งกำเนิดต่างๆ ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมาย”

⁴² F. Dessemontet and T. Ansay, *supra* note 38, pp.100-101.

Section 641⁴³ (Definition of Property therein.)

“Whoever is the owner of a thing can freely dispose of it within the limitations of the law’s enactment.

He has the right to reclaim it from anyone who retains it from him, and to defend it against every illegal interference.”

(v. Sch. C. §323. B.G.B.903.)

Section 686⁴⁴ (Cantonal Regulations.)

The cantons may determine the distance to be observed in case of excavations and buildings.

It is reserved to them to enact further building regulations.

ถอดความเป็นภาษาไทยมีความว่า

Section 695⁴⁵ (Other Rights of Way.)

“It is reserved to the cantons to enact detailed regulations as to encroachment upon adjacent land permitted the landowner, for the purpose of

⁴³ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 641 เรื่อง บทนิยามของทรัพย์สินในที่นี้

“บุคคลใดที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินย่อมสามารถที่จะจัดการทรัพย์สินนั้นได้อย่างอิสระ ซึ่งอยู่ภายใต้ของกฎหมาย

บุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิเรียกร้องในการคืนทรัพย์สินจากบุคคลใดก็ตามที่เอาทรัพย์สินนั้นไปจากเจ้าของทรัพย์สิน และปกป้องทรัพย์สินนั้นที่เกี่ยวข้องกับการรบกวนที่ผิดกฎหมาย”

⁴⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 686 เรื่อง ข้อบังคับของเขตการปกครอง

“หน่วยการปกครองหน่วยหนึ่งสามารถที่จะกำหนดระยะห่าง ในกรณีของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ข้อบังคับนี้จะถูกสงวนไว้ใช้ถึงการออกกฎหมายเข้ามาเพิ่มเติมของระเบียบในสิ่งก่อสร้าง”

⁴⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 695 เรื่อง สิทธิอื่นๆ

“สิทธินี้จะถูกใช้เมื่อหน่วยการปกครองหน่วยหนึ่งได้ออกกฎหมายในรายละเอียดเกี่ยวกับการรุก้ำที่ดินที่ติดกัน ซึ่งอนุญาตให้เจ้าของที่ดินที่ต้องการจะพัฒนา, ปรับปรุงและก่อสร้างรวมถึงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการเข้าหรือออก เพื่อสร้างทางน้ำ, ทางที่ใช้ไว้สำหรับฤดูหนาว, ทางที่ใช้ไว้สำหรับเพาะปลูก, สิทธิในการเข้าถึงป่าไม้ และกรณีอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายกัน”

development or making improvements and buildings, as well as in respect to the right of ingress or egress, to establish a water way, a winter way, plow way, right to wood, and the like”

หลักกฎหมายเพื่อนบ้านถูกนำมาใช้บังคับในการห้ามไม่ให้ที่ดินข้างเคียงทำความเสียหายต่อเพื่อนบ้านมากเกินไป อีกทั้งยังจัดการเหตุการณ์อันเกี่ยวกับการรบกวนโดยเสียงหรือกลิ่นหรือการเปื้อนเบียนอันเกี่ยวข้องกับความรู้สึกของเพื่อนบ้าน ตัวอย่าง สิ่งรบกวนที่เป็นรูปธรรม เช่น โรงฆ่าสัตว์ น้ำหรือก้อนหินที่ต้องเคลื่อนย้ายเอาออกไปจากที่ดินของเพื่อนบ้าน ตามที่กล่าวข้างต้นให้รวมถึงในกรณีที่ถึงแม้จะไม่เป็นการรบกวนสิทธิของเพื่อนบ้านแต่ถ้าโอกาสในการใช้ทรัพย์สินของเพื่อนบ้านทำให้ลดลงก็ย่อมรวมถึงด้วย เช่น ทำให้เพื่อนไม่ได้แสงแดด หรือ การขัดขวางลูกค้าของเพื่อนบ้านในการเข้าไปทำการค้า บรรทัดฐานนี้จะพิจารณาถึงประโยชน์ของคู่กรณีทั้งสองเป็นสำคัญ อีกทั้งปัจจุบันยังคุ้มครองไม่ให้บุคคลเข้าขัดขวางในกรณีที่เพื่อนบ้านติดตั้งสายของโทรศัพท์โดยแต่ละสถานการณ์ที่เข้ามารบกวนในอย่างไม่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงสภาพของที่ดินและวิธีการใช้ของท้องถิ่นที่ไม่ก่อความเดือดร้อนให้กับผู้ที่อาศัยข้างเคียง ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 684

Section 684⁴⁶ (Right of a Neighbor. (Way of Using the Property.)

“Everyone is obliged, in the use of his property, as, for example, in the pursuit of trade upon his land, to refrain from all encroachments upon the property of his neighbor.

Forbidden especially are every injurious, and, according to place and quality of the land, or according to local custom, unjustifiable encroachment by smoke, soot, heavy dust, noise or vibrations.”

(v. Sch. C. §323. B.G.B. 904,906.)

⁴⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 684 เรื่อง สิทธิของเพื่อนบ้าน (แนวทางในการใช้ทรัพย์สิน)

“สิทธิในการใช้ทรัพย์สินของทุกคน เช่น ติดตามในการซื้อขายที่ดินของตน, ระงับการรุกรานจากทรัพย์สินของเพื่อนบ้าน

สิ่งต้องห้ามโดยเฉพาะที่ทำให้เกิดอันตราย ตามแต่สถานที่ ลักษณะของที่ดิน ประเพณีท้องถิ่น การรบกวนที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนโดยควัน เหม่า ฝุ่น เสียง การสั่นสะเทือน”

แต่ในทางตรงกันข้าม บทบัญญัติของกฎหมายหลายมาตราที่กำหนดให้ไม่ต้องรับภาระสำหรับการกระทำที่จำเป็นของเพื่อน เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้ติดกับทางถนนหรือท่อน้ำ เจ้าของที่ดินนั้นสามารถจัดการทางเดินหรือท่อน้ำให้อยู่บนที่ดินของเพื่อนบ้านได้อีกทั้งหลักกฎหมายนี้ยังกำหนดเงื่อนไขถึงสภาพหน้าที่ต่างๆ ของกิจกรรมต่างๆ ของเพื่อนบ้าน เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้ติดกับทางถนนหรือท่อน้ำ เจ้าของที่ดินนั้นสามารถจัดการทางเดินหรือท่อน้ำให้อยู่บนที่ดินของเพื่อนบ้านได้

อีกทั้งประเพณีท้องถิ่นดั้งเดิมก็ยังคงรักษาความถูกต้องในการใช้ที่ดินของเพื่อนบ้านข้างเคียง เช่น เพื่อนบ้านข้างเคียงมีสิทธิที่จะใช้น้ำในไร่สำหรับก่อสร้างหรือสิทธิในการขนย้ายไม้บนที่ดินของเพื่อนบ้านในช่วงฤดูหนาว

3.3.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรูกล้า มาตรา 674 บัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน (Property Law)” ลักษณะ 1 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ (Ownership)” หมวด 19 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Land Ownership)” เรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน⁴⁷ (Substance and Limitation of Land Ownership)” ซึ่งมีมาตั้งแต่กฎหมายแรกเริ่ม มีหลักที่ว่า เมื่อไรก็ตามที่ปลูกสร้างที่ปลูกสร้างขึ้นยื่นล้ำเข้ามาโดยที่ไม่มีสิทธิ และปรากฏอย่างชัดแจ้งผู้เสียหายหรือผู้ที่ถูกรุกล้ำนั้นไม่กระทำการคัดค้านในทันที สิทธิในสิ่งปลูกสร้างหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาจกำหนดให้เจ้าของส่วนที่รูกล้าของสิ่งปลูกสร้างมีสิทธิได้ แม้แต่บทบัญญัติที่กำหนดไว้ว่าถ้าผู้รูกล้ำกระทำการโดยสุจริตและประกอบกับพฤติการณ์ต่างๆ จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนที่เหมาะสมให้แก่คู่กรณีซึ่งก็คือ ผู้ที่ถูกรุกล้ำจากสิ่งปลูกสร้าง

⁴⁷ Robert P. Shick, *supra* note 37, pp.159-160.

Section 674⁴⁸ : Buildings Extending Over.

Building and other constructions, which extend from one piece of land over upon another, remain part of that piece, from which it proceeds, if its owner has a real right to its so standing. The right to the extension can be entered upon the Land Register as a servitude. If such extension is without right, and the aggrieved party does not raise an objection promptly, although this has come to his notice – provided granted the real right to the extension or property in the soil, upon proper compensation made, provided likewise he has acted in good faith

(v. note to §672.)

การกำหนดค่าเสียหายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า อาจพิจารณาความเสียหายโดยการกำหนดของศาล เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและไม่ให้เกิดการเอาผลประโยชน์จากตัวเงินเกินความเสียหายที่ได้รับต่อคู่กรณี ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 672

Section 672⁴⁹ : (Compensation)

“If no severance of the material from the land is made, the owner of the land shall furnish a proper compensation therefor. In case of bad faith in the building landowner, the judge can grant full compensation in damages. In case of bad

⁴⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 เรื่อง สิ่งก่อสร้างรูกล้า

“โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ได้รูกล้าจากที่ดินหนึ่งไปสู่อีกที่ดินหนึ่ง ซึ่งส่วนที่รูกล้า นั้นถือเป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ถ้าเจ้าของในส่วนที่รูกล้าให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน สิทธิในการรูกล้าต้องจดทะเบียนที่ดินในฐานะภาระจำยอม แต่ถ้าการรูกล้า นั้นไม่มีสิทธิที่จะกระทำได้ และคู่กรณีฝ่ายที่เสียหายไม่คัดค้านในทันที ถึงแม้ว่าจะมีการแจ้งเตือนแล้ว การได้รับสิทธิที่แท้จริงของการรูกล้าในที่ดิน ก็ต่อเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่เสียหายได้รับการชดเชยค่าสินไหมทดแทนที่เหมาะสม โดยให้สิทธิเช่นเดียวกันกับการกระทำโดยสุจริต”

⁴⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 672 เรื่อง ค่าสินไหมทดแทน

“ถ้าวัตถุที่ไม่สามารถแบ่งแยกออกจากที่ดิน เจ้าของที่ดินต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนตามความเหมาะสม ในกรณีไม่สุจริตของเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ผู้พิพากษาสามารถกำหนดค่าสินไหมทดแทนได้เต็มจำนวน ในกรณีไม่สุจริตของเจ้าของวัตถุก่อสร้าง เขาสามารถเรียกร้องได้แต่ต้องไม่เกินมูลค่าของสิ่งก่อสร้างต่อเจ้าของที่ดิน”

faith in the owner of the building material, he can claim only what the building may be worth at the least, to the owner of the land.”

(As to overlapping buildings, v. Sch. C. §326,4. B.G.B. 912 to 915,916.)

ถ้ามีการปฏิบัติตัวของเพื่อนบ้านที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของบ้าน วิธีการบังคับนั้นจะถูกกระทำโดยคำสั่งของศาล และเจ้าของบ้านมีสิทธิเรียกร้องในความเสียหายนั้น สิทธิในค่าเสียหายจะตรงกันข้ามกับหลักทั่วไป ซึ่งไม่ตกอยู่ในบังคับของความผิดหรือความประมาทเลินเล่อในส่วนของผู้รับผิดชอบตามกฎหมาย นี่คือเหตุผลถึงการกำหนดขอบเขตในการใช้ของตัวบทบัญญัติ ซึ่งกลายมาเป็นที่เต็มไปด้วยเหตุของการอภิปราย ในส่วนของความเคลือบคลุมถูกทิ้งไว้ในประมวลกฎหมายนี้ และในปัจจุบันนี้ได้มีความกระจ่างของข้อปัญหานี้แล้ว ซึ่งการเรียกร้องโดยส่วนมากจะไม่ได้เกิดจากตัวเจ้าของทรัพย์สินแต่จะเกิดจากผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับที่ดิน เช่น ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินนั้น ถ้าการรบกวนนั้นเกิดมาจากผู้เช่า ผู้ที่ได้รับการรบกวนมีสิทธิในการเรียกร้องของกลุ่มบุคคลเหล่านี้ได้ ซึ่งค่าเสียหายจะอยู่ภายใต้ของตัวบทบัญญัติที่สามารถเรียกร้องได้ เมื่อมีการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายในการใช้ที่ดิน ดังนั้น การละเมิดสิทธิของเจ้าของจะไม่รวมถึงในกรณีดังนี้ เช่น การยิงโดยคนที่มิพพฤติกรรมเหมือนเด็กบนที่ดินผืนหนึ่ง โดยที่ดินอีกพื้นเจ้าของที่ดินไม่ได้มีการทำประโยชน์จากที่ดินนั้นเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 679

Section 679⁵⁰ (Responsibility of Landowner)

“If anyone is injured by a land owner’s exceeding his right of property, or is threatened with an injury, he can bring an action to remove the source of injury, or to be secured against”

(v. Sch. C. §323. B.G.B.907, but see B.G.B. 904)

จากที่ได้ศึกษามาทั้งหมดในหัวข้อ 3.3 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรुक้าในกฎหมายสวิส เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรुक้า” ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงตำแหน่งในการวางบทบัญญัติของหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรुक้าของกฎหมายสวิส บัญญัติอยู่ใน บรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 1 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 19 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ในที่ดิน” เรื่อง

⁵⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 679 เรื่อง ความรับผิดชอบของเจ้าของที่ดิน

“บุคคลใดที่ได้รับความเสียหายจากเจ้าของที่ดินที่ใช้สิทธิในทรัพย์สินตนเกินส่วน หรือถูกคุกคามให้ได้รับความเสียหาย บุคคลนั้นสามารถกระทำการนำสิ่งที่ก่อให้เกิดความเสียหายออกไปได้หรือทำให้ปลอดภัยจากสิ่งที่ก่อให้เกิดความเสียหาย”

2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 นั้น มีหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งต่างกับหลักกฎหมายไทยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่บัญญัติอยู่ใน หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งพิจารณาได้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้รับการร่างบทบัญญัตินี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 เพียงแต่ประเทศเดียว แต่สถานะทางทฤษฎีกฎหมายทั้งสองของการปลูกโรงเรือนรูกลำนั้นต่างกันอย่างชัดเจน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเจตนารมณ์ของคณะกรรมการร่างกฎหมายที่ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น ขัดกับเจตนารมณ์ของบทบัญญัติอย่างแท้จริง ทั้งๆ ที่รับการร่างบทบัญญัตินี้มาจากกฎหมายสวิสโดยตรงและส่งผลถึงปัญหาตามข้อพิจารณาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แต่เมื่อมาพิจารณาเนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ผู้เขียนเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 กับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น มีสาระสำคัญของบทบัญญัติที่คล้ายคลึงกัน อันเนื่องมาจากมาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ได้รับอิทธิพลการร่างมาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 แต่เมื่อพิจารณาเนื้อความประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 แล้ว รายละเอียดในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 มีความชัดเจนกว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 โดยไม่ต้องตีความหมายของคำในบทบัญญัติแต่อย่างใด ซึ่งทำให้เป็นทั้งผลดีและผลเสียต่อเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกลำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรงเรือนของผู้อื่นรูกลำโดยผู้เขียนแยกการพิจารณาเนื้อความดังต่อไปนี้

เนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ในส่วน “โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ” สาระสำคัญของเนื้อความในส่วนนี้คือเหตุของการรูกลำ ไม่ใช่เพียงแต่โรงเรือนที่รูกลำในที่ดินของผู้อื่นแต่เพียงอย่างเดียว แต่ขยายเนื้อความในบทบัญญัติให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างด้วย ซึ่งต่างจากเนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่บัญญัติเหตุของการรูกลำเพียงแต่ “โรงเรือน” อย่างเดียว เมื่อพิจารณาถึงเหตุของการรูกลำในประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ผู้เขียนเห็นว่า การที่ขยายเนื้อความไปถึงสิ่งปลูกสร้างด้วยอาจจะส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินซึ่งถูกส่วนรูกลำเข้ามาในที่ดินของตน จำต้องรับภาระมากกว่าเหตุอันเป็นการรบกวนการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเจ้าของมากเกินไป โดยพิจารณาว่าโรงเรือนถูกสร้างขึ้นมาโดยมีความสำคัญในการอยู่อาศัยของเจ้าของ แต่สิ่งปลูกสร้างนั้นถูกสร้างขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินของเจ้าของหาใช่เป็นที่อยู่อาศัยไม่ ดังนั้น การบัญญัติหลักกฎหมายที่จำกัดการใช้กรรมสิทธิ์ของเจ้าของควรพึงบัญญัติจำกัดสิทธิให้น้อยที่สุด และประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น คณะกรรมการร่างมีเจตนารมณ์เดิมที่บัญญัติเหตุของการรูกลำสำหรับ

โรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นไว้ตั้งแต่แรกแล้ว จึงไม่ควรบัญญัติขยายคำของบทบัญญัติไปถึงสิ่งปลูกสร้างที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้ามากเกินไป

เนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ในส่วน “สิทธิในการรูกล้าต้องจดทะเบียนที่ดินในฐานะภาระจำยอม” ซึ่งเนื้อความของบทบัญญัติในส่วนนี้ตรงกับเนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ผู้เขียนเห็นว่า เนื้อความในส่วนนี้ของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 แสดงให้เห็นว่า คู่กรณีระหว่างเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้าสามารถตกลงกันได้โดยนิติกรรมว่า ถ้าตกลงให้โรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของตนโดยให้เจ้าของส่วนที่รูกล้าได้ไปซึ่งทรัพย์สินสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ก็ต้องไปจดทะเบียนเป็นภาระจำยอม แสดงให้เห็นว่าถ้ามีการตกลงกันได้ระหว่างคู่กรณี ก็จะส่งผลให้ไม่สามารถนำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” มาปรับใช้ได้ แต่ถ้าคู่กรณีระหว่างเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้าไม่สามารถตกลงกันได้ ก็ต้องนำประมวลกฎหมายสวิส มาตรา 674 ซึ่งเป็นข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาปรับใช้ โดยเจ้าของส่วนที่รูกล้าต้องกระทำการสร้างโดยสุจริตและชดใช้ค่าสินไหมทดแทนสำหรับการใช้ที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้าแล้ว ถึงจะนำประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 มาปรับใช้ในการจำกัดกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกล้าโดยผลของกฎหมายได้ แสดงให้เห็นว่าการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกล้าตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 สามารถจำกัดกรรมสิทธิ์ได้ 2 ทางคือ 1. จำกัดกรรมสิทธิ์โดยนิติกรรม 2. จำกัดสิทธิโดยผลของกฎหมาย

เนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ในส่วน “การรูกล้าอันไม่มีสิทธิที่จะกระทำได้และคู่กรณีฝ่ายที่เสียหายไม่คัดค้านในทันที” ซึ่งเนื้อความในส่วนนี้ของกฎหมายสวิส ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ไม่ได้บัญญัติเอาไว้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า เนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ที่ได้กล่าวไปนั้นมีเนื้อความที่ตรงกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 อันเนื่องมาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ได้รับการร่างนี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 โดยตรง ซึ่งทำให้ผลของการวิเคราะห์ในเนื้อความส่วนนี้ตรงกับการวิเคราะห์ในส่วนเนื้อความเกี่ยวกับการคัดค้านในทันทีเมื่อมีสิ่งก่อสร้างรูกล้าตามกฎหมายเยอรมัน ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า ไม่มีเหตุใดที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ต้องนำเนื้อความเกี่ยวกับการคัดค้านในทันทีเมื่อมีสิ่งก่อสร้างรูกล้าตามกฎหมายสวิสและกฎหมายเยอรมัน เพราะว่าหลักกฎหมายไทยว่าด้วยเรื่องสิทธิขัดขวางตามมาตรา 1336 ได้รองรับเพื่อระงับข้อพิพาทอยู่แล้ว

เนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ในส่วน “โดยให้สิทธิเช่นเดียวกันกับการกระทำโดยสุจริต” ซึ่งเนื้อหาของส่วนนี้ของกฎหมายสวิส ผู้เขียนเห็นว่า เป็นการบัญญัติเนื้อหาของที่ขยายในรายละเอียดเกี่ยวกับการปลูกโรงเรือนรูกลำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ต้องกระทำโดยสุจริต กล่าวคือ ตั้งแต่เริ่มลงมือสร้างจนถึงสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเสร็จ ต้องทำการสร้างโดยไม่รู้ในข้อเท็จจริงที่ว่าได้สร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ลงบนที่ดินข้างเคียง อันเป็นเหตุให้ได้มาซึ่งความสุจริต โดยเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 974 ส่วนนี้ ตรงกับเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกลำโดยสุจริต” อีกทั้งยังมีหลักกฎหมายทั่วไปรองรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 ว่าด้วยเรื่อง “การใช้สิทธิ” บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต” ดังนั้น จึงไม่มีเหตุใดที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่งต้องบัญญัติเนื้อหาเพิ่มเติมเป็นการขยายรายละเอียดของบทบัญญัติในเนื้อหาส่วน “โดยให้สิทธิเช่นเดียวกันกับการกระทำโดยสุจริต” ของกฎหมายสวิส

บทที่ 4

การปลูกโรงเรือนรูกำลังตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312

4.1 ความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกำลัง

ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ประเทศไทยได้ปรับปรุงระบบการบริหารราชการแผ่นดินเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของอารยประเทศในหลายๆ ด้าน อันเป็นนโยบายสำคัญในการพัฒนาประเทศให้สามารถรับอิทธิพลของชาติตะวันตกที่แผ่ขยายมาสู่ภูมิภาคนี้ โดยเฉพาะจาก อังกฤษ ฝรั่งเศส ในด้านกฎหมาย และศาลเป็นเรื่องจำเป็นที่ได้รับการพิจารณาควบคู่กับการจัดระบบงานด้านอื่นๆ มาแต่ต้น ทั้งนี้ เพื่อการแก้ไขปัญหา จากกรณี “คนในบังคับต่างชาติ” ซึ่งได้รับข้อยกเว้นทางกฎหมายไม่ต้องขึ้นศาลไทย ตามที่ระบุไว้ในสัญญาระหว่างไทยกับหลายๆ ประเทศ โดยเฉพาะชาติตะวันตกอันเป็นที่มาของ “สิทธิสภาพนอกอาณาเขต”

การดำเนินงานเพื่อการยกเลิกสิทธิสภาพนอกอาณาเขตกับประเทศคู่สัญญา จำเป็นต้องอาศัยการยอมรับในระบบศาลและกฎหมายจากต่างประเทศนั้นๆ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้แต่งตั้งคณะกรรมการร่างประมวลกฎหมายต่างๆ ขึ้นหลายคณะ รวมทั้งจ้างชาวต่างประเทศที่รอบรู้ด้านกฎหมาย มาเป็นที่ปรึกษาทางกฎหมายประจำอยู่ที่กระทรวงยุติธรรม

ต่อมาเพื่อความเป็นระเบียบในการร่างกฎหมาย และเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อระหว่างคณะกรรมการร่างกฎหมายคณะต่างๆ พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงโปรดเกล้าฯ ให้ตั้ง “กรมร่างกฎหมาย” ขึ้นมาเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2466 สังกัดกระทรวงยุติธรรม มีหน้าที่ชำระประมวลกฎหมาย

หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการปลูกสร้างโรงเรือนรูกำลัง มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลักกฎหมายที่ไม่ได้เกิดจากหลักแนวคิดของนักนิติศาสตร์ไทย แต่ได้รับหลักนี้มาจากกฎหมายต่างประเทศ โดยรับมาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส (Schweizerisches Zivilgesetzbuch) เพื่อเข้าใจถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงและสถานะของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน จนเกิดมาเป็นประเด็นข้อพิจารณาของวิทยานิพนธ์ ในความเป็นมาของหลักกฎหมายว่าเหตุใด มาตรา 1312 ถึง บัญญัติอยู่ใน หมวด 1 “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาภูมิหลังในความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 มาตรา 1312

4.1.1 การยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 มาตรา 1312

การร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ได้มีการปฏิรูปกฎหมายอยู่ 2 ช่วงด้วยกัน ในช่วงแรก คือหลังการร่างกฎหมายลักษณะอาญา ร.ศ. 127 เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2451 ชำระเสร็จ พ.ศ. 2462 และในช่วงหลัง เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2470 ชำระเสร็จ พ.ศ. 2472

การร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในช่วงแรก อยู่ในรัชสมัย พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เริ่มดำเนินการร่างกฎหมาย พ.ศ. 2451 ซึ่งมีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าแต่งตั้งกรรมการร่างโดยมอบให้นักกฎหมายฝรั่งเศสเป็นผู้ร่าง ประมวลกฎหมาย ในช่วงนี้จึงดำเนินการตามแนวประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส¹ คณะกรรมการร่างกฎหมายได้สำรวจ บทบัญญัติในกฎหมายเก่า ที่นำมาใช้บังคับก่อนที่จะเริ่มมีการร่างประมวลกฎหมายในช่วงแรก รวมถึง คำพิพากษาของศาล เพื่อให้ทราบถึงสภาพของหลักกฎหมายในกฎหมายเก่าที่ล้าสมัยเพื่อที่จะนำมา ปฏิรูป โดยนำหลักกฎหมายต่างประเทศมาใช้เป็นแนวทางในการยกร่างในแต่ละบทบัญญัติ จนกระทั่ง เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2462 คณะกรรมการร่างจึงเสนอร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน ค.ศ. 1919 เป็นภาษาอังกฤษ เรียกว่า Draft Civil and Commercial Code : Book on Things² โดยเป็นร่างที่ได้รับอิทธิพลจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส (Code civil des Français)

¹ พชรินทร์ เปี่ยมสมบูรณ์, “การปฏิรูปกฎหมายของประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ. 2411 จนถึง พ.ศ. 2478,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะอักษร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2517), น.52-60.

² เอกสารแสดงการดำเนินงานของกรรมการร่างในช่วงแรกนี้ ปัจจุบันทำเป็นไมโครฟิล์ม เก็บไว้ ณ ห้องสมุดสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ชื่อชุด Archives concerning The Code on Thing โดยจำแนกเป็น

1. Documents.
2. Preparatory Works (Commission Padoux, 1908-1913)
3. Preliminary Draft of Mr.R.Guyon (1913), French version.
4. Preliminary Draft of Mr.R.Guyon (1913), English version.
5. Work of Committee of Redaction (1916-1918)
6. Preliminary Draft (first text and first reading) 1917-1918
7. Preliminary Draft (second text and second reading) May-October 1918.
8. Draft submitted to the Commission of Codification, January 1919.
9. Discussion in the Commission of Codification, February-March 1919.

การร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในช่วงแรก คณะบุคคลซึ่งมีส่วนในการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบด้วย³

(1) ระหว่าง พ.ศ. 2451-2456 กรรมการชาวฝรั่งเศสประกอบด้วย นายมองซาวิลส์ นายอาร์ กียอง มีชื่อไทยว่า นายพิชาญ บุญยง (René Guyon) นายริวิแอร์ นายเชคินิสต์ และนายเอตลาโฟคาร์ต ภายใต้การอำนวยการของนายยอร์ช ปาดูซ์ (Georges Padoux) ได้จัดยกร่างขึ้นและนำไปพิจารณาแก้ไขและปรับปรุงในรายละเอียดโดยคณะกรรมการการตรวจแก้ไขซึ่งได้จัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะสำหรับกรณีนี้

(2) ระหว่าง พ.ศ. 2457-2459 กรรมการฝรั่งเศสประกอบด้วย นายเชคินิสต์ นายเอตลาโฟคาร์ต ภายใต้การอำนวยการของนายเดอเลสเตร

(3) ระหว่าง พ.ศ. 2459-2462 ในปีพ.ศ. 2459 ในสมัยของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวมีการจัดระเบียบเกี่ยวกับร่างประมวลกฎหมายเสียใหม่ โดยกำหนดโครงสร้างประมวลกฎหมายตามแบบเยอรมัน และญี่ปุ่น การร่างอาศัยการเปรียบเทียบหลักกฎหมายต่างประเทศเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพบ้านเมืองและนำกฎหมายไปใช้ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงคณะกรรมการชำระประมวลกฎหมายเป็นการใหญ่ทำให้การร่วมมือกันระหว่างนักกฎหมายไทยและฝรั่งเศสจึงจึงขึ้นมีเสด็จในกรมหลวงสวัสดิวัดนวิศิษฎ์เป็นประธานกรรมการตามโครงการ คือ มอบให้คณะกรรมการร่างภายใต้การอำนวยการของ นายอาร์ กียองสำรวจและเตรียมบัญญัติต่างๆ ในกฎหมายเก่าซึ่งใช้บังคับขณะนั้น รวมทั้งคำพิพากษาซึ่งจะได้นำเสนอต่อคณะกรรมการชำระประมวลกฎหมายเพื่อพิจารณา และแก้ไขในรายละเอียดของต้นร่างเหล่านั้น⁴

กรรมการร่างกฎหมายไทย และฝรั่งเศสประกอบด้วย พระยานรเณติบัญชากิจ พระยาจินดาภิรมย์ พระยาเทพวิฑูรฯ นายอาร์ กียอง นายเอตลาโฟคาร์ต นายชาลส์ เลเว็ก (Charles L'Evêques) และเสด็จในกรมหมื่นวิจิตรวรณปรีชา

10. Annex

³ สุณีย์ มัลลิกะมาลย์ และคณะ, “รายงานผลการวิจัย เรื่อง วิวัฒนาการของกฎหมายไทยในรอบสองร้อยปี ภาค 3 ภาคกฎหมายสารະบัญญัติ,” (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525), น.10.

⁴ ไพจิตร ปุญญพันธ์ และจำรัส เขมะรุ, การตรวจชำระและร่างประมวลกฎหมายในประเทศไทย (ตอนที่ 1), น.258.

4.1.2 การตรวจพิจารณาครั้งแรก

การร่างประมวลกฎหมายแพ่ง บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน ซึ่งได้จัดการร่างขึ้นไว้เมื่อ ค.ศ. 1919 (พ.ศ. 2462) ซึ่งเป็นชุดเดียวกับร่างบรรพ 1 2 และ 3 และได้พิมพ์ไว้แล้ว ร่างฉบับนี้ยังบกพร่องควรแก้อีกหลายแห่ง เมื่อ ค.ศ. 1923 (พ.ศ. 2466) นายอาร์ กียอง ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมายกับนายเรเน กาโซจึงได้ชำระแก้ไขอีกครั้งหนึ่ง แต่โดยเหตุที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 2 และ 3 ได้แก้ไขใหม่เป็นหลายครั้ง นายอาร์ กียองก็ได้รวบรวมเรื่องและทำบันทึกในการที่จะแก้ไขบรรพ 4 นี้ คณะกรรมการร่างกฎหมายได้ตรวจพิจารณาครั้งที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2470 สำเร็จวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2470 โดยในร่างประมวลกฎหมายแพ่ง บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน ค.ศ. 1919 ไม่ปรากฏในการร่างมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้าแต่อย่างใด แต่ได้ปรากฏว่าได้มีการยกร่างขึ้นใหม่ของมาตรา 1312 ในการตรวจพิจารณาครั้งที่ 1 นี้

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2470 หลังจากที่มีการประชุมเสนอแนะในการแก้ไข มาตรา 1310 และมาตรา 1311 โดยพระยาจินดาภิรมย์ (อุปนายกรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุม โดยมีความว่า “ตามบทบัญญัติทั้งสองมาตรานี้ (มาตรา 1310 เดิมเป็นมาตรา 32 และมาตรา 1311 เดิมเป็นมาตรา 33) หมายความว่าถึงเรื่องที่ตึกเข้าไปปลูกอยู่ในที่ดินของผู้อื่นทั้งหลัง ถ้าเป็นเรื่องที่ตึกเข้าไปอยู่ในที่ดินผู้อื่น เพียงครึ่งหลังถ้าส่วนน้อยถ้าส่วนมาก จะวินิจฉัยประการใดและควรมีบทบัญญัติหรือไม่”

นายอาร์ กียอง (ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย) กับนายชาลส์ เลเว็ก (กรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ควรอย่างยิ่งจะมีบทบัญญัติเรื่องนี้และควรร่างขึ้นต่อท้ายมาตรา 33 นี้ ส่วนในเรื่องที่จะวินิจฉัยประการใดนั้น กรรมการมีความเห็นดังนี้คือ”

พระยาจินดาภิรมย์ (อุปนายกรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ควรถือตามหลักในประมวลแพ่งสวิส คือ ตึกนั้นควรเป็นของผู้สร้างโดยให้ผู้สร้างใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าของที่ดิน เป็นจำนวนรายเดือนหรือรายปีหรือสุดแต่จะตกลงกันได้ และเจ้าของที่ จะต้องยอมให้ตึกนั้นปลูกอยู่ในที่จนกว่าตึกจะทำลาย จึงจะได้ที่นั้นคืนเป็นของตนเอง กล่าวคือ ค่าสินไหมทดแทนนั้นไม่ใช่ทำนองซื้อที่ดิน”

นายชาลส์ เลเว็ก (กรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ตามวิธีที่พระยาจินดาภิรมย์ฯ เสนอ บางทีอาจจะไม่เหมาะสมก็ได้ เพราะอาจมีข้อยากที่เจ้าของตึก (ผู้สร้าง) จะเปิดประตูหรือหน้าต่างไม่ได้เพราะเป็นบุกรุก และเมื่อผู้สร้างทำประตู และบันไดออกมาในที่ดินของผู้อื่นก็เปิดประตูเดินออกมาไม่ได้จะให้แก่ผู้สร้าง บางทีจะไม่มีประโยชน์เลย จึงเห็นได้ว่า ควรวางบทไว้กลางๆ ว่าให้พิจารณาตามเหตุผลของคดีๆ เป็นเรื่องๆ ไป และให้อยู่ในดุลพินิจของศาล จะเหมาะสมป้องกันความยากดังที่กล่าวแล้วนั้นได้”

ในที่สุดที่ประชุมตกลงให้นายชาลส์ เลเว็ก (กรรมการร่างกฎหมาย) ร่าง
บทบัญญัติดังกล่าวเป็นมาตรา 33 ทวิ เสนอที่ประชุมในครั้งต่อไป

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2470 นายชาลส์ เลเว็ก ได้ยกร่างมาตรา 1312 (เดิม
เป็นมาตรา 33 ทวิ) เป็นครั้งแรก ซึ่งได้ร่างขึ้นตามความเห็นของพระยาจินดาภิรมย์ (อุปนายก
กรรมการร่างกฎหมาย) และตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 เสนอที่ประชุมตามที่ได้รับ
มอบหมายเอาไว้ โดยบัญญัติเป็นภาษาอังกฤษว่า

Section 33 bis. If a person in good faith has constructed a building
encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such
building, but the owner of the land may require him to constitute before the
competent official, a real right in his favour, as a servitude on the encroaching part of
the building.

If the owner of the land has not require him to constitute the said
right within one year from the time when he knows of the encroachment, the
constructor of the building may apply to the court for ordering the owner of the land
to constitute, before the competent official, in return for a reasonable compensation,
a real right in his favour as a servitude on the encroached part of the land.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 418 shall
apply mutatis mutandis.

พระยาจินดาภิรมย์ (อุปนายกกรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมี
ความว่า “หลักที่ร่างเสนอนี้ก็ถูกต้องแล้ว แต่ในตอนท้าย วรคสาม ควรอ้างถึงมาตรา 33 เพราะได้
ร่างเรื่องเจตนาไม่สุจริตไว้เสร็จแล้ว ไม่ต้องเกี่ยวข้องกับบรรพ 2 และเสนอว่า ในตอนท้ายวรรคหนึ่ง ควร
วางหลักไว้ตรงๆ ว่า ผู้สร้างจะได้เป็นเจ้าของที่ดินนั้นโดยเสียค่าสินไหมทดแทนและมีสิทธิจะจด
ทะเบียนได้ คือ ผู้สร้างมีสิทธิจะอยู่ในที่ดินนั้นได้จนกว่าตึกนั้นจะทำลายเสียหายไป”

นายชาลส์ เลเว็ก (กรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เรื่อง
สินไหมทดแทนนี้ควรให้ศาลเป็นผู้พิจารณาตามเหตุผลในคดีเป็นเรื่องๆ ไปจะสะดวกดีดังที่ร่างเสนอ
นี้”

นายอาร์ กียอง (ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า
“ให้เจ้าของที่ดินขายที่ให้แก่ผู้สร้างเสียทีเดียว ก็สะดวกเหมือนกัน”

ในที่สุดที่ประชุมตกลงตามวิธีที่พระยาจินดาภิรมย์ (อุปนายกกรรมการร่าง
กฎหมาย) เสนอแต่การกำหนดค่าสินไหมทดแทนนั้น ให้ศาลเป็นผู้กำหนด

วรรคสอง ตัดออก

วรรคสาม แก้คำว่า “418” เป็น “33”

มาตรา 1312 (เดิมเป็นมาตรา 33 ทวิ) ที่ได้แก้ไขใหม่ในขณะประชุมของคณะกรรมการร่างกฎหมาย โดยบัญญัติใหม่เป็นภาษาอังกฤษว่า

Section 33 bis If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying compensation to the owner of land and having his right over the encroached land registered as a servitude before the competent official.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 33 shall apply mutatis mutandis.

นายอาร์ กียอง (ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า ตามความในวรรคหนึ่ง ที่แก้ไขแล้วนั้น เมื่อตึกได้ทำลายลงแล้วผู้สร้างกล่าวว่าโดยเหตุที่ดินได้เสียค่าสินไหมทดแทนแล้วตนจึงมีสิทธิจะปลูกตึกขึ้นใหม่อีกเช่นนี้ จะมีทางแก้ประการใด

นายเรเน กาโซ (กรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ในเรื่องนี้มีอยู่ในตอนหลังแล้ว คือมาตรา 149 (2) การสิ้นสุดของภาระจำยอมที่ได้ร่างเพิ่มเติมขึ้นใหม่ จึงไม่เป็นปัญหา เมื่อตึกทำลายแล้วก็สร้างใหม่อีกไม่ได้ เพราะภาระจำยอมสิ้นสุดลงแล้ว”

ซึ่งในการประชุมในวาระถัดมาจนถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 เพื่อพิจารณาและแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คณะกรรมการร่างกฎหมายมีการพิจารณาตรา 1312 น้อยครั้ง และมีการปรับปรุงแก้ไขมาตรา 1312 อยู่ 3 ส่วนด้วยกัน

(1) เรื่อง ค่าสินไหมทดแทน (compensation)

โดย พระยาจินดาภิรมย์ (อุปนายกกรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เรื่อง compensation ก็ควรตัดออกด้วย บททั่วไปในบรรพ 1-2 เรื่องละเมิดหรือลาภมิควรได้กินความถึงเรื่องนี้แล้วทั้งสองมาตรา”

นายอาร์ กียอง (ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “หมวดนี้เป็นเรื่อง Acquisition of ownership ควรกล่าวแต่เพียงว่า ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น เรื่อง compensation นั้นไม่จำเป็นต้องพูดถึงเพราะมีในบรรพ 1-2 แล้ว” และ “compensation ควรตัดออกเสีย เพราะมาตราเหล่านี้เกี่ยวข้องกับการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น”

(2) เรื่อง การจดทะเบียน

ในเรื่องนี้มีปัญหาว่า การจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์นั้นควรออกเป็นพระราชบัญญัติฉบับหนึ่ง กล่าวคือการโอนที่ดินที่จะทำประการใดจึงจะได้กรรมสิทธิ์ เพราะในเรื่องที่ดินโฉนดเก่ากับโฉนดใหม่วิธีต่างกันหรือว่าจะร่างเป็นบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งบรรพ 4 นี้

เมื่อที่ประชุมได้โต้เถียงและมีการแลกเปลี่ยนความเห็นกันในระหว่างกรรมการแล้วเห็นพร้อมกันว่า เรื่องการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ควรเป็นบทบัญญัติรวมอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่ง บรรพ 4 หมวด Acquisition of ownership เพราะหมวดนี้เป็นบทบัญญัติทั่วไป ในเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์อยู่แล้ว ควรรวมการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ไว้เสียด้วยทีเดียวจะได้บริบูรณ์ยิ่งขึ้น และนายอาร์ กียอง ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมายรับรองจะตรวจดูมาตราในบรรพ 4 เท่าที่ตกลงมาแล้วว่าสมควรจะเพิ่มเติมความในบทบัญญัติ

(3) บัญญัติมาตรา 1312 (เดิมเป็นมาตรา 33 ทวิ) จัดอยู่ใน Book IV : Property, Title II : Ownership, Chapter I : Acquisition of Ownership และจัดเรียงเลขมาตรา 1312 ใหม่ (จากเดิมเป็นมาตรา 33 ทวิ) เป็นมาตรา 14 และวรรคสอง เดิมเป็นมาตรา 33 เปลี่ยนเป็นมาตรา 13

บทบัญญัติ มาตรา 1312 เรียงลำดับใหม่ เป็นมาตรา 14 และแก้ไขความในบัญญัติแล้วเสร็จในการตรวจพิจารณาครั้งแรก

Section 14 If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying to the owner of land for the use of such land and having his right over the encroached land registered as a servitude before the competent official.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 13 shall apply mutatis mutandis.

4.1.3 การตรวจพิจารณาครั้งที่สอง

คณะกรรมการร่างกฎหมายได้ตรวจพิจารณาครั้งที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2471 สำเร็จวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2471 มาตรา 1312 เดิมจากมาตรา 13 ทวิ จัดเรียงเลขมาตราใหม่โดยเป็นมาตรา 14 ลักษณะ 2 : Ownership, Chapter I : Acquisition of Ownership

ซึ่งการประชุมของคณะกรรมการร่างกฎหมายที่ผ่านมาตามที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่มีข้อพิจารณาในการแก้ไขมาตรา 1312 ไม่ว่าเรื่องแหล่งที่มา หรือพิจารณาถึงสถานะทางทฤษฎีของมาตรา 1312 โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศที่ได้รับแนวการร่างบัญญัติขึ้นมานี้ อีกทั้งยังใช้บทบัญญัติเดิมของการตรวจพิจารณาครั้งแรก โดยไม่มีการแก้ไขในความของบทบัญญัติแต่อย่างใด

4.1.4 การตรวจทบทวนก่อนแปลเป็นภาษาไทย

ในการตรวจทบทวนก่อนแปลเป็นภาษาไทย คณะกรรมการร่างกฎหมายชาวต่างชาติมีหน้าที่ตรวจถ้อยคำสำนวนและหลักกฎหมาย ส่วนเลขานุการกับผู้ช่วยได้ตรวจค้นเทียบเคียงกับหลักกฎหมายต่างประเทศ แล้วทำรายงานความคิดเห็นเสนอ พระยาจินดาภิรมย์ (นายกรัฐมนตรีร่างกฎหมาย) และพระยาเทพวิฑูรย์ กรรมการร่างกฎหมาย ได้เริ่มตรวจพิจารณาความเห็นพร้อมกับบันทึกข้อแก้ไขเปลี่ยนแปลงของคณะกรรมการร่างกฎหมายชาวต่างชาติ ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2472 ณ ที่กองบัญชาการกระทรวงยุติธรรม ข้อใดเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมให้นำเข้าที่ประชุมพร้อมด้วยคณะกรรมการร่างกฎหมายชาวต่างชาติ จนสำเร็จเป็นครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2472 โดยเจ้าหน้าที่กรมร่างกฎหมายได้ทำการแปลต้นร่างของมาตราที่ได้รับการพิจารณาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เป็นฉบับภาษาไทยเพื่อเตรียมส่งกรรมการพิจารณา

โดยการตรวจทบทวนก่อนแปลเป็นภาษาไทย มาตรา 1312 (จากเดิม 13 ทวิเป็นมาตรา 14 ในการตรวจพิจารณาครั้งแรก) ได้มีการจัดเรียงเลขมาตราใหม่ เป็นมาตรา 15 และวรรคสอง (จากเดิม 33 เป็นมาตรา 13 ในการตรวจพิจารณาครั้งแรก) ได้มีการจัดเรียงเลขมาตราใหม่ เป็นมาตรา 14 เป็นมาตรา และได้เรียงมาตราใหม่อีกครั้งโดยไล่เรียงลำดับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1 ถึง 3 จึงทำให้มาตรา 15 กลายมาเป็นมาตรา 1312 และวรรคสอง กลายมาเป็นมาตรา 1311 ที่ใช้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในปัจจุบัน และบัญญัติในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์”

ซึ่งในการพิจารณาของที่ประชุมของคณะกรรมการร่างกฎหมายไทย และต่างชาติ ไม่มีข้อเสนอแก้ไข มาตรา 1312 แต่อย่างใด รวมถึงข้อพิจารณาของแหล่งที่มาหรือสถานะทฤษฎีทางกฎหมาย แม้แต่ความในบทบัญญัติเดิมฉบับภาษาอังกฤษ ก็ยังคงเหมือนเดิมไม่ได้รับการแก้ไขแต่อย่างใด

โดยต้นร่างฉบับภาษาไทยที่ได้รับการแปลจากเจ้าหน้าที่กรมร่างกฎหมาย บัญญัติว่า

“มาตรา 1312 ถ้าบุคคลใดได้ปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ร ท่านว่าบุคคลนั้นยังคงเป็นเจ้าของโรงเรือนที่ปลูกสร้างขึ้นไว้โดยต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินสำหรับการใช้ที่ดินส่วนนั้นและต้องจดทะเบียนสิทธิเหนือที่ดินส่วนที่รุกล้ำเป็นภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถึงกระนั้นก็ดีเจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้ในเมื่อเรือนโรงนั้นพังทลายลงทั้งหมดแล้ว

ถ้าบุคคลที่ปลูกสร้างเรือนโรงนั้นได้กระทำการโดยไม่สุจริต ท่านให้ใช้มาตรา 1311 บังคับโดยอนุโลม

Encroaching	รุกล้ำ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 557)
Servitude	ภาระจำยอม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 480)
Destroy	พังทลาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 603)
Remain	ยังคง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 570)”

4.1.5 การตรวจแก้คำแปลเป็นภาษาไทยและการนำขึ้นทูลเกล้าฯ

การตรวจแก้คำแปลภาษาไทยของคณะกรรมการ ได้พิจารณาอยู่ด้วยกัน 3 ช่วง ดังต่อไปนี้⁵

(1) เริ่มตรวจแก้คำแปลภาษาไทย ครั้งที่ 1 วันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2472 สำเร็จ เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2472

(2) เริ่มตรวจแก้คำแปลภาษาไทย ครั้งที่ 2 วันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2472 สำเร็จ เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2472

(3) แก้ไขเพิ่มเติมสำเร็จเป็นครั้งสุดท้ายวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2472 และนำขึ้นทูลเกล้าฯ เพื่อขอพระราชทานประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป

การตรวจแก้คำแปลภาษาไทยครั้งที่ 1 ถึง 3 ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น คณะกรรมการร่างได้มีการแก้ไขความในบทบัญญัติ โดยตัดความ เพิ่มความ ในร่างที่เป็นภาษาอังกฤษและร่างคำแปลภาษาไทย ซึ่งมาตรา 1312 หลังจากได้มีการแก้ไขใหม่ และนำขึ้นทูลเกล้าฯ เพื่อขอพระราชทานประกาศใช้

ร่างมาตรา 1312 ฉบับภาษาไทย บัญญัติว่า

“มาตรา 1312 บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้รู้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น และจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านให้ใช้มาตรา 1311 บังคับโดยอนุโลม”

ร่างมาตรา 1312 ฉบับภาษาอังกฤษ บัญญัติว่า

“Section 1312 If a person has, in good faith, constructed a building encroaching on another person’s land, the constructor is the owner of the building,

⁵ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/79 (สคก 1.1/1 เล่ม 79 กองยกร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย) วันที่ 15 สิงหาคม 2472, น.2410.

subject to his paying the owner of land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude The owner of the land may demand cancellation of the registration if subsequently the building is totally destroyed.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 1311 shall apply mutatis mutandis.

โดยมีการแก้ไขความในตัวอย่างที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง คำว่า by the competent official ควรตัดออกได้ เพราะบทบัญญัติ มาตรา 1299 คืบไปถึง

(2) มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ตัดคำว่า “กับพนักงานเจ้าหน้าที่” ภายหลังภาระจำยอมออก แก่คำว่า “เสียศูนย์ไป” เป็น “สลายไปทั้งหมด”

4.1.6 การพิจารณาของกรรมการองคมนตรี

หลังจากการนำขึ้นทูลเกล้าถวายร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 เพื่อขอพระราชทานประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวโปรดเกล้าฯ ให้ส่งเรื่องให้กรรมการองคมนตรีพิจารณา สภานายกกรรมการองคมนตรีได้ตกลงกันให้ขอพระราชทานคำอธิบายและคำเปรียบเทียบพร้อมด้วยอุทธรณ์ของร่างประมวลกฎหมายนั้นจากผู้ร่าง จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ถามกระทรวงยุติธรรมว่าจะให้กรมร่างกฎหมายทำคำชี้แจง ฯลฯ ประกอบร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ได้หรือไม่ และจะใช้เวลาเท่าใด⁶

พระยาจินดาภิรมย์ได้ปรึกษานายอรรถ กุญชร (ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย) แล้วอธิบายเหตุจากความขัดแย้ง โดยมีความว่า “ประมวลกฎหมายนั้นว่าเป็นเรื่องสำคัญอย่างหนึ่งที่จะต้องจัดทำให้เสร็จไปโดยเร็วทันกาลสมัย หากการนี้จะต้องใช้วิชาความรู้กันสุขุมและกินเวลานานนับว่าเป็นภาระอันหนักยิ่งในวาระการของกระทรวงยุติธรรม ข้าพเจ้าจึงได้เข้ากำกับการงานด้วยตนเองร่วมมือกับกรรมการในการร่างและแปลโดยตลอด แต่จะสนองพระเดชพระคุณลุล่วงได้เร็วเพียงใดนั้น ย่อมต้องอาศัยเดชพระบารมีปกเกล้าปกกระหม่อมในหลักทางการเป็นส่วนสำคัญ⁷

ตามที่กรรมการองคมนตรีขอให้ทำคำอธิบาย คำเปรียบเทียบ และอุทธรณ์ ประกอบร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 นั้น เป็นการสำคัญอย่างหนึ่งซึ่งอาจทำให้ต้องเปลี่ยนสภิมที่คิดจะออกประมวลกฎหมายโดยเร็วนี้ เพราะถ้าจะต้องทำตามทีขอนั้นแล้ว

⁶ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สดก/79 (สดก 1.1/1 เล่ม 79 กองร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย) วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2472, น.3611.

⁷ เพิ่งอ้าง, น.3615-3619.

จำเป็นต้องใช้เวลานานเท่ากับแต่งตำราเรียนสำหรับบทนั้นๆ ก็ประมาณว่าคงต้องการทำไม่น้อยกว่า 1 ปี แต่ถ้ามีราชการอื่นมาแทรกแซงก็จะทำให้เนิ่นช้าไปอีก อาจกินเวลาถึง 2 ปีก็ได้ อีกประการหนึ่ง ถ้ามีการแก้ไขร่างใหม่ หรือเมื่อออกเป็นกฎหมายแล้วมีเหตุต้องประกาศแก้ไขอย่างบรรพ 1 2 และ 3 ก็จะต้องทำคำอธิบายประกอบใหม่อีก และเมื่อได้ทำคำอธิบายฯ บรรพ 4 แล้ว สำหรับบรรพต่อไป ก็คงต้องทำด้วย ซึ่งจะเพิ่มงานขึ้นอีกมาก ทำให้ต้องเปลี่ยนแปลงวิธีการและเลื่อนกำหนดเวลาการทำประมวลบรรพอื่นๆ ต่อไป ประมาณอย่างเลาๆ ว่าการทำงานจะต้องล่าช้าไปตั้ง 2 หรือ 3 เท่าเวลาที่กะไว้สำหรับบรรพหนึ่งๆ เช่นที่กำหนดไว้ว่าอาจร่างบรรพที่เหลืออยู่ คือ บรรพ 5 ว่าด้วยครอบครัว และ บรรพ 6 ว่าด้วยการสืบมรดกได้ภายในปีละบรรพ แล้วเริ่มทำประมวลกฎหมายกระบวนการพิจารณาแพ่ง และอาญาและพระธรรมนูญศาลยุติธรรมอันเป็นบรรพที่สุดท้ายต่อไปนั้น ก็คงจะทำตามที่เคยคาดหมายไว้ไม่ได้

ในกรุงสยามแต่เดิมมาไม่ปรากฏแบบอย่างว่าเมื่อร่างกฎหมายแล้วจะต้องมีคำอธิบาย คำเปรียบเทียบ และอุทธรณ์ประกอบด้วย ดังจะเห็นได้เมื่อกรรมการชั้นสูงชำระตรวจแก้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1 2 และ 3 ซึ่งได้ออกใช้แล้วมีประมาณ 1300 มาตรา กรรมการคณะนั้นหาได้ขอให้ทำคำอธิบายเช่นนี้ไม่ มีฉะนั้นแล้วการออกประมวลกฎหมายคงจะเนิ่นช้าอยู่ไม่ดำเนินมาได้เร็วถึงปานนี้ ส่วนในเมืองต่างประเทศนั้นมิได้ทำคำอธิบายก่อนออกกฎหมายโดยปกติคำอธิบายเช่นนั้นเอกชนผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้เรียบเรียงขึ้นภายหลังที่ประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว

เทียบกับประเทศที่ใกล้เคียง ประเทศญี่ปุ่นได้เริ่มทำประมวลกฎหมายมานานก่อนกรุงสยาม และได้ทำแล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในเวลา 20 ปี แต่เมื่อได้ออกใช้แล้วได้ความรู้ขึ้นว่าบางตอนไม่ดีพอก็ประกาศแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังอีกหลายครั้งจนลงรูป ส่วนประเทศจีนได้เริ่มทำประมวลภายหลังกรุงสยาม และประกาศใช้ประมวลกฎหมายอาชญามานาน ครั้นเมื่อเรื่อนี้ได้รับเร่งทำประมวลกฎหมายแพ่งจนออกบรรพ 1 เสร็จไปแล้ว ฝ่ายกรุงสยามได้เริ่มทำประมวลกฎหมายมาจนถึงเวลานี้นับได้ประมาณ 32 ปี ทำเสร็จไปได้แต่เพียงประมวลกฎหมายอาชญา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1 2 และ 3

การร่างประมวลกฎหมายอาชญาได้เริ่มทำแต่ปี พ.ศ. 2440 (ร.ศ. 116) แล้วเสร็จประกาศออกใช้เมื่อ พ.ศ. 2451 (ร.ศ. 127) ตั้งแต่นั้นมากรรมการร่างกฎหมายก็ได้เตรียมร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อร่างเสร็จแล้วได้มีการชำระตรวจแก้ร่างเป็นหลายครั้ง แต่การหาผู้ลงถึงกับได้ออกประกาศใช้ไม่ จนกระทั่งได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ตั้งกรรมการชั้นสูงสำหรับตรวจแก้ขึ้นคณะหนึ่งเมื่อ พ.ศ. 2465 ตั้งแต่นั้นมาการชำระตรวจแก้ประมวลกฎหมายแพ่งจึงได้ดำเนินโดยขะมักเขม้นแล้วเสร็จจนได้ออกประกาศใช้บรรพ 1, 2 และ 3 ภายในเวลาเร็วอันน่าพอใจ

ซึ่งเป็นที่หวังได้ว่าถ้าได้ดำเนินต่อไปด้วยวิธีการเช่นนั้นแล้ว ประมวลกฎหมายที่ยังเหลืออยู่ก็คงจะได้ออกใช้สืบไปในไม่ช้า

ความคิดที่รีบเร่งจะทำให้ประมวลกฎหมายให้เสร็จบริบูรณ์โดยเร็ว นั้น มิใช่แต่เป็นสิ่งพึงปรารถนา เป็นกิจจำเป็นที่จะต้องทำเพื่อปลดปล่อยอำนาจของนานาประเทศในเรื่องอำนาจศาลให้หมดสิ้นไปในเวลาเร็วที่สุดที่จะทำได้ ตามสัญญาทางพระราชไมตรีใหม่ที่กรุงสยามได้ทำในชั้นหลังนี้ นานาประเทศยอมให้อำนาจอธิปไตยในการเก็บภาษี (Fiscal Autonomy) ส่วนอำนาจอธิปไตยในการศาล (Judicial Autonomy) แม้ได้ยอมให้มากแล้วก็ดี ก็ยังสงวนสิทธิพิเศษไว้อีกบางอย่าง เช่น อำนาจถอนคดีที่คนของเขาเป็นจำเลย และอำนาจกงสุลเข้ามาเกี่ยวข้อง เป็นต้น สิทธิเหล่านี้จะไม่หมดสิ้นไปจนกว่าภายหลัง 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กรุงสยามได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายครอบครัวแล้ว การที่คิดให้เลิกสิทธิอันนี้ไม่แต่จะเป็นผลใหญ่ยิ่งแก่กรุงสยาม ยังเป็นการแสดงอีกส่วนหนึ่งว่ากรุงสยามได้ปฏิบัติตามคำมั่นสัญญาที่ได้ทำไว้กับประเทศนั้นๆ ด้วย

อาศัยเหตุเหล่านี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าถ้ากรรมการร่างกฎหมายจะต้องทำคำอธิบาย คำเปรียบเทียบและอุทธรณ์ทุกๆ มาตรา สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ตามที่กรรมการองคมนตรีขอมานั้น สกิมการร่างประมวลกฎหมายจะต้องเปลี่ยนแปลงเน้นซ้ำต่อไปอีกเป็นเวลานาน ความสำคัญมีอยู่ดังนี้⁸ โดยพระยาจินดาภิรมย์ได้เสนอแนวทางในการแก้ไขไม่ต้องทำคำอธิบาย คำเปรียบเทียบ และอุทธรณ์ทุกๆ มาตรา สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ใช้วิธีการโดยให้กรรมการองคมนตรีพิจารณา Policy แห่งร่างประมวลกฎหมายนี้เท่านั้น ถ้ามีข้อสงสัยให้ถามขึ้นมาหรือจะถามเจ้าหน้าที่โดยตรงตามพระราชบัญญัติองคมนตรี

4.1.7 ข้อพิจารณา Policy แห่งร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ที่เกี่ยวข้องกับมาตรา 1312

4.1.7.1 คำถามของเจ้าพระยาพิชัยญาติ

วันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2473 เป็นวันประชุมปรึกษาหารือเพื่อเตรียมตอบคำถามเจ้าพระยาพิชัยญาติ เกี่ยวกับร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ซึ่งพระยาเทพวิฑูรฯ จะได้เป็นผู้แทนไปชี้แจงในที่ประชุมกรรมการองคมนตรี โดยเจ้าพระยาพิชัยญาติได้เสนอปัญหา ที่เกี่ยวข้องกับ มาตรา 1312 โดยมีความว่า “ในมาตรา 1310 โรงเรือนนั้นผิดกับตึกอย่างไร

⁸ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/79 (สคก 1.1/1 เล่ม 79 กองร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย) วันที่ 8 มีนาคม 2472, น.3615-3619.

หรือไม่ และการสร้างโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่น กับสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ตามมาตรา 1312 นั้นผิดกันหรือไม่”⁹

พระราชวงศ์เธอ กรมหมื่นพิทยาลงกรณ์ (กรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ตามความเห็นส่วนตัวของข้าพเจ้านั้นเข้าใจว่า ตึกไม่ใช่โรงเรียนและโรงเรียนไม่รวมถึงตึกด้วย แต่เมื่อดูภาษาอังกฤษแล้ว คำว่า “building” หมายความว่ารวมกันไป คำว่า “building” ตามภาษาอังกฤษนั้นมีความหมายกว้างขวางมาก จนแม้แต่สะพานน้ำก็เป็น “building”

พระยาจินดาภิรมย์ (นายกรัฐมนตรีร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เรื่องนี้ความประสงค์ของเราตั้งใจจะให้คำว่า โรงเรียนหมายถึงตึกด้วย และคำนี้ก็เคยใช้มาแล้วในบรรพ 1 ว่าด้วยทรัพย์สิน มาตรา 109”

นายอาร์ กียอง (ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เรื่องสร้างโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่นกับสร้างรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นนั้นผิดกัน เพราะการสร้างรูก้าเข้าไปนั้นอาจมีขึ้นเมื่อพลอ คำว่ารูก้า นั้นย่อมต้องเข้าใจว่าโรงเรียนนั้นคาบเกี่ยวอยู่ในที่ดินของเขาด้วย”

พระยาเทพวิฑูรฯ (กรรมการร่างกฎหมาย) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “แต่อาจมีข้อสงสัยอยู่บ้าง เช่นสร้างอยู่ในที่ดินของเราเพียง 6 นิ้ว นอกจากนั้นอยู่ในที่ดินของคนอื่นทั้งสิ้น ดังนั้นก็เป็นปัญหาคิดเหมือนกัน”

พระสารสาสน์ประพันธ์ (เลขานุการ) เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ถ้าปรากฏเช่นนั้นก็อาจเข้าอยู่ในเรื่องการทำโดยไม่สุจริต เข้าอยู่ในมาตรา 1311 ลงรอยกันไปได้”

4.1.7.2 ข้อพิจารณาการประชุมกรรมการองคมนตรี ครั้งที่ 2/2473

วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2473 พระราชวงศ์เธอ กรมหมื่นพิทยาลงกรณ์ เจริญคณะกรรมการองคมนตรีประชุม ในวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ. 2473 โดยคณะกรรมการร่างกฎหมาย ได้มีมติให้เชิญผู้แทนกรมร่างกฎหมายมาอธิบายปณิธานและตอบคำถามของกรรมการองคมนตรี คณะกรรมการร่างกฎหมายได้แต่งตั้งพระยาเทพวิฑูรฯ เป็นผู้แทนมาชี้แจงในชุมนุมกรรมการองคมนตรีโดยสังเขป เมื่อพระยาเทพวิฑูรฯ ชี้แจงแล้ว ได้มีกรรมการตั้งปัญหาถามพระยาเทพวิฑูรฯ

⁹ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/80 (สคก 1.1/1 เล่ม 80 กองร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย) วันที่ 8 มีนาคม 2472, น.3717-3719.

หลายข้อ และพระยาเทพวิฑูรฯ ได้ตอบตามที่จะตอบได้ในเวลานั้น การประชุมคราวนี้เป็นเพียงฟังคำอธิบายและคำตอบปัญหาเท่านั้น¹⁰

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ถามว่าตามมาตรา 1310 คำว่าโรงเรือนนั้นผิดกับตึกอย่างไรหรือไม่”

พระยาเทพวิฑูรฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ตอบว่าโรงเรือนกินความถึงตึกด้วย”

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่าตามกฎหมายเก่า และที่ใช้กันอยู่ในศาลาก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ออก เข้าใจว่าโรงเรือนไม่กินความถึงตึก เพราะเข้าใจว่าตึกนั้นต้องสร้างด้วยอิฐปูน ไม่ใช่ทำด้วยไม้ โรงเรือนนั้นหมายความว่าทำด้วยไม้ และโรงเรือนนี้ตามกฎหมายเก่าก็เป็นทรัพย์สินเคลื่อนที่ได้ ที่ใช้คำว่าโรงเรือนกินถึงตึกนั้นเป็นการนำคำว่า “ตึก” ออกเสีย ไม่มีใช้ต่อไปทีเดียว

พระยาเทพวิฑูรฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่าที่ว่าโรงเรือนเป็นคำใหม่นั้น เห็นจะไม่ถูกเพราะได้มีใช้มานานแล้ว เช่นประมวลกฎหมายอาชญามาตรา 6 ข้อ 14 และในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 109 เป็นต้น คำว่าโรงเรือนตรงกับภาษาอังกฤษว่า “building”

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ถามว่าการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1310 กับการสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 นั้น ผิดกันหรือไม่”

พระยาเทพวิฑูรฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ตอบว่าการสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น คือ เรามีที่ดินอยู่แล้วแต่ปลุกเสียที่ของเราไป การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น คือเราไม่มีที่ดินอยู่เลย แล้วปลุกสร้างโรงเรือนลงไปในที่ดินของผู้อื่นทั้งหมด

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ถามว่า ถ้าเราไม่มีที่ดินอยู่เลย แล้วปลุกโรงเรือนขึ้นในที่ดินของนาย ก. แล้วรुक้าเข้าไปในที่ดินของนาย ข. จะใช้มาตรา 1310 หรือ 1312 บ้าง”

พระยาเทพวิฑูรฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เข้าใจว่าต้องถือว่าปลุกโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น

¹⁰ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/80 (สคก 1.1/1 เล่ม 80 กองยกร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย) วันที่ 18 มิถุนายน 2472, น.3734-3739.

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เห็นว่าการใช้มาตรา 1310 กับมาตรา 1312 มีผลต่างกันมาก มาตรา 1310 บัญญัติว่าโรงเรียนนั้นเป็นของเจ้าของที่ดิน ส่วนมาตรา 1312 บัญญัติว่าโรงเรียนนั้นเป็นของผู้สร้างซึ่งมีอำนาจอยู่ในที่ดินนั้นได้กว่าโรงเรียนจะสลาย ความประสงค์ของผู้ร่างเป็นเช่นนั้นหรือ

พระยาเทพวิบุรุษ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ขอให้เจ้าพระยาพิชัยญาติเสนอความเห็นนี้เป็นญัตติเมื่อเวลากรรมการรองคมนตรีพิจารณาประมวลกฎหมายนี้”

4.1.7.3 ข้อพิจารณาการประชุมกรรมการรองคมนตรี ครั้งที่ 4/2473

กรรมการได้พิจารณาข้อความที่เสนอในญัตติทั้ง 6 ญัตติที่เลื่อนมาแต่การประชุมคราวก่อน (การประชุมกรรมการรองคมนตรี ครั้งที่ 3/2473) กับทั้งญัตติว่าด้วยเรื่องคำแปลภาษาไทยกับภาษาอังกฤษญัตติหนึ่ง สรุปรวมความที่กรรมการรองคมนตรีนำขึ้นปรึกษากัน 9 ข้อ กรรมการไม่เห็นชอบข้อหนึ่ง เห็นชอบ 8 ข้อ โดยมาตรา 1312 มีอยู่หนึ่งในนั้นด้วย โดยมีความว่า

มาตรา 1310 (ก) ควรใช้คำว่า “อาคาร” แทนคำว่า “โรงเรียน” เพื่อให้ตรงกับภาษาอังกฤษว่า “building” แต่ควรมีศัพท์วิเคราะห์สำหรับคำว่า “อาคาร” ไว้ด้วย

(ข) การสร้างโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1310 กับการสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 นั้นก่อสัทธิต่างกันมาก ควรขีดเส้นเสียว่า ถ้ารुक้าล้ำเกินกว่าครึ่งหนึ่งของโรงเรียน ให้บังคับตามมาตรา 1310

วันที่ 16 กรกฎาคม 2473 มีการประชุมกรรมการรองคมนตรี ครั้งที่ 4/2473 โดยมีสภานายกเป็นประธาน¹¹

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เสนอญัตติว่ามาตรา 1310 ให้เติมคำว่า “ตึก” ลงข้างหน้าคำโรงเรียน อ่านเป็นว่า (ตึกโรงเรียน)”

พระยาเทพหัสดิน เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “รับรอง”

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “อธิบายสนับสนุนว่า ญัตติ 2 มาตรา 1310 นี้ให้เติมคำว่า “ตึก” ลงข้างหน้าคำ “โรงเรียน” นั้น ก็เพราะเข้าใจว่าสามัญชนได้เข้าใจกันดีแล้วว่า “ตึก” ต้องเป็นตึก คำว่า “โรงเรียน” ต้องเป็นโรงเรียน ที่จะทิ้ง คำว่า “ตึก” เขียนแต่คำว่า “โรงเรียน” ให้หมายถึงตึกด้วยนั้นสามัญชนจะเข้าใจไม่ได้ จะขอยกอุทธรณ์เพื่อประกอบความวินิจฉัยแต่โดยย่อ เช่นคำว่าตึกนี้ในพระราชบัญญัติภาษีสรรพสามิตก็ใช้คำว่า “เรือ ตึก

¹¹ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/80 (สคก 1.1/1 เล่ม 80 กองยกร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย) วันที่ 16 กรกฎาคม 2472, น.3766-3777.

แพ โรงเรือน” และในสมุดปทานุกรมของกระทรวงธรรมการ พ.ศ. 2470 ก็เขียนไว้ว่า “ตึก” เป็นเรือนที่ก่อด้วยอิฐปูน ทั้งคำว่า “ตึก” ก็ยังใช้กันมาจนทุกวันนี้ จึงขอให้เติมตึกลงด้วย”

พระยามโหสถฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่า คำว่า “โรงเรือน” ใช้ต่อเนื่องมาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1 และ 2 และเดิมทีเดียวก็มีคำนี้ใช้อยู่ในกฎหมายราชบุรี คำนี้เป็นภาษาศาล ใช้เป็น technical term กันมานานแล้ว อนึ่งหากเราจะเติมคำว่า “ตึก” หมายความว่าเรือนที่ก่อด้วยอิฐปูนไว้ในที่นี้ ต่อไปถ้าเกิดมีของใหม่ขึ้น เช่นมีบ้านที่ทำด้วยอัลลูมิเนียมอย่างในอเมริกา ก็จะต้องหาคำใหม่มาเติมกันอีกรึไป ถ้ากรรมการมาคิดแก้กันในขณะที่จะเป็นการเสียโครงที่วางไว้ในบรรพ 1 และ 2 และการที่มานี้ มาช่วยกันซ่อม ไม่ใช่ช่วยกันรื้อ”

หม่อมเจ้าสกลฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ขอแปรญัตติของเจ้าพระยาพิชัยญาติว่าให้ตัดคำเก่าหมดแล้วลงคำใหม่แทนคือ “ในมาตรา 1310 ควรใช้คำว่า “อาคาร” แทนคำว่า “โรงเรือน” เพื่อให้ตรงกับภาษาอังกฤษว่า “building” เพราะเหตุว่าคำว่า “โรงเรือน” จะกินความถึงสะพาน รั้ว และสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่นซึ่งนิยมกันว่า building หาได้ไม่ แต่ควรมีศัพท์วิเคราะห์สำหรับคำว่า “อาคาร” ไว้ด้วย”

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “รับรองคำแปลญัตติของหม่อมเจ้าสกลฯ”

หม่อมเจ้าสกลฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่า การที่จะเปลี่ยนคำว่า “โรงเรือน” เป็น “อาคาร” นี้ อาจจะกล่าวได้ว่าเป็นการรื้อหลักถ้อยคำที่วางไว้ข้อหนึ่งในประมวลกฎหมายบรรพ 1 และ 2 แต่ควรระวังว่าสิ่งที่ได้ทำไปแล้วแม้แต่เมื่อวานนี้เอง ถ้ามีโอกาสจะแก้ไขให้ดีขึ้นได้ ก็ไม่ควรจะรังเกียจ คำว่า “อาคาร” เป็นศัพท์กว้างๆ ผู้พูดไม่ชำนาญในทางศัพท์ แต่เห็นว่าเหมาะกับคำว่า building ซึ่งคำว่า building มีความหมายกว้างโรงเรือนมากเช่น military building จะหมายถึงสะพาน รั้ว ที่ทหารได้สร้างขึ้นไว้ก็ได้ ไม่ใช่แต่โรงเรือนเท่านั้น หากจะเติมคำว่า “ตึก” อย่างเดียวก็น่าจะไม่พอ”

พระยามโหสถฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “การแก้เช่นนี้เป็นการแก้ถ้อยคำ ไม่ใช่แก้ปณิธาน”

สภานายก เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ตรัสว่า การแก้เช่นนี้จะถือว่าการแก้ถ้อยคำก็ได้หรือจะว่าเป็นการแก้ปณิธานก็ได้เหมือนกัน เพราะแต่ก่อนถือเป็นปณิธานว่าเมื่อประมวล บรรพ 1 และ 2 ใช้ถ้อยคำอย่างไร ในบรรพต่อไปก็ต้องใช้อย่างนั้น แต่เดี๋ยวนี้กรรมการกำลังเสนอข้อปรึกษาว่าควรหรือไม่ที่จะเปลี่ยน ปณิธานใหม่ คือบรรพต้นๆ เคยใช้ถ้อยคำอย่างไร

บรรพหลังๆ ไม่จำเป็นต้องใช้อย่างนั้น อีกประการหนึ่ง กรรมการก็ได้ตกลงกันไว้ตั้งแต่คราวก่อนแล้วว่า จะปรึกษาข้อนี้ เพราะฉะนั้นจึงอนุญาตให้ปรึกษาต่อไปได้

พระยาเทพหัสดิน เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่า จะใช้คำว่า “อาคาร” หรือคำว่าอะไรก็ตาม แต่ความมุ่งหมายต้องการใช้คำที่สั้นและกินความกว้าง ผู้ที่เป็นนักปราชญ์จะคิดใช้คำใดๆ ก็ได้แต่ต้องให้เข้าใจง่าย ข้อที่กล่าวกันว่าแต่ก่อนเคยใช้อย่างไรเดี๋ยวนี้ก็ควรใช้อย่างนั้นๆ เห็นว่าไม่ถูก การแก้ถ้ามีเหตุมีผลก็ควรทำ

พระยามโหสถฯ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เห็นว่าการแก้จะทำให้เกิดผลร้าย สมมุติว่าใน บรรพ 1 ใช้คำว่า “ตะเกียงถ่าน” มาในบรรพ 4 เปลี่ยนคำนั้นเป็น “ตะเกียงเลน” เมื่อผู้ที่ไม่รู้มาอ่านจะเข้าใจผิดไปว่าตะเกียงถ่านกับตะเกียงเลนเป็นตะเกียงคนละชนิดไป คำว่า “โรงเรือน” นั้นได้ ใช้เป็น technical term จนชินแล้ว ผู้อ่านย่อมเข้าใจกันดี เหตุฉะนั้นจึงเห็นว่าการจะเปลี่ยนเสีย

สภานายก เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ทรงอธิบายวิธีนำคำแปล ญัตติออกให้ลงมติว่า ขั้นแรกประธานอ่านญัตติเดิมขึ้นก่อนแล้วจึงอ่านคำแปล ในการลงมตินั้นต้องลงคะแนนกันสองหน คือหนหนึ่งขอตัดคำ อีกหนหนึ่งขอเติมคำ วิธีนำคำแปล เช่นของหม่อมเจ้าสกลฯ ออกให้ลงมติหนแรกนั้นเป็นธรรมเนียมว่าประธานจะต้องเสนอว่าให้คงคะแนนว่าไม่ให้ตัดคำเดิม เพราะฉะนั้นถ้าประธานกล่าวเช่นนั้นกรรมการอย่าเข้าใจว่าประธานมีความลำเอียงไม่เห็นด้วยกับคำแปล ถ้าขุมนุมลงคะแนนว่าไม่ตัด ก็เป็นอันว่าไม่ต้องลงคะแนนเติมคำแต่ถ้าลงว่าให้ตัด ก็ต้องลงคะแนนเติมคำกันอีกหนหนึ่ง

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ขอถอนญัตติเดิมที่ได้เสนอไว้ เพื่อเป็นการสะดวกแก่การลงมติ

สภานายก เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “รับสั่งว่าก่อนที่จะถอนญัตติ ที่มีผู้รับรองแล้วต้องขออนุญาตจากขุมนุมกรรมการ จึงรับสั่งถามว่ามีกรรมการผู้ใดขัดข้องที่เจ้าพระยาพิชัยญาติจะถอนญัตติบ้าง

ในขุมนุมไม่มีใครขัดข้อง สภานายกจึงรับสั่งให้ถอนได้ เป็นอันให้ถือคำแปลของหม่อมเจ้าสกลฯ เป็นญัตติแทนของเจ้าพระยาพิชัยญาติ

เมื่อไม่มีใครกล่าวอภิปรายในญัตติของหม่อมเจ้าสกลฯ แล้ว สภานายกจึงนำปัญหาออกให้ลงมติ กรรมการเห็นด้วยกับญัตติของหม่อมเจ้าสกลฯ 11 ไม่เห็นด้วย 9

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “เสนอญัตติว่า สร้างโรงเรือนของผู้เฒ่าตามมาตรา 1311 กับสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้เฒ่าตามมาตรา

1312 สิทธิต่างกันมาก ควรขีดเส้นเสียว่า ถ้ารุกล้ำเกินกว่าครึ่งหนึ่งของโรงเรือน ให้บังคับตามมาตรา 1310”

พระยาสุรินทราชา เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “รับรอง”

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่า ญัตติ 3 สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1310 กับสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 นี้สิทธิต่างกันมาก เกลี้ยง ได้ฟังคำตอบของผู้แทนกรมร่างกฎหมายในวันประชุมคราวก่อน ทำให้เข้าใจว่า เมื่อสมมุติว่าสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นขนาดเรือน 5 วา กับสร้างรุกล้ำขนาดเรือนก็เท่ากัน แต่ได้สร้างรุกล้ำเข้าไปเพียง 4 วา 3 คอกคืบ เหลือไว้คืบเดียว ที่เหลือไว้คืบเดียวนี้อยู่ยังอยู่ในฐานสร้างรุกล้ำเพราะถือเกณฑ์ว่าสร้างรุกล้ำนั้นหมายความว่าไม่หมดทั้งหลัง ถ้าเช่นนั้นแล้วจะกลายเป็นว่า ถ้าสร้างรุกล้ำเหลือไว้เพียงนิ้วหนึ่ง สองนิ้วก็ดี ก็ยังเป็นสร้างรุกล้ำอยู่นั่นเอง เกลี้ยง เห็นว่าสิทธิของผู้สร้างรุกล้ำดีกว่าสิทธิของผู้สร้างลงไปทั้งหลัง เพราะสิทธิสร้างรุกล้ำนั้น ผู้สร้างเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้าง ส่วนสร้างทั้งหลัง เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างนั้น การกระทำเช่นนี้เหลือล้ำกันชั่วนิ้ว 1 หรือ 2 นิ้ว แต่ผลในทางกฎหมายผิดกันไกล ควรขีดเส้นเสียว่า ถ้ารุกล้ำเกินกว่าครึ่งหนึ่งของโรงเรือนให้บังคับตามมาตรา 1310”

สภานายก เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “ตรัสถามชุมนุมว่ามีใครจะกล่าวอภิปรายสนับสนุนหรือคัดค้านญัตติอีกบ้าง

ในชุมนุมไม่มีใครแสดงความประสงค์จะพูด”

เจ้าพระยาพิชัยญาติ เสนอต่อที่ประชุมโดยมีความว่า “กล่าวว่าเมื่อไม่มีใครคัดค้าน ก็ไม่ควรต้องให้ลงคะแนน ให้นับเป็นว่ากรรมการเห็นด้วยกับญัตติทั้งหมด

4.1.7.4 กรมร่างกฎหมายตอบข้อพิจารณาของกรรมการองคมนตรี

ข้อพิจารณาความเห็นกรรมการองคมนตรีมีอยู่ 2 ประการที่ให้กรมร่างกฎหมายให้อธิบายและเหตุผลเพื่อที่จะไม่ต้องแก้ไขความในบทบัญญัติมาตรา 1312 และให้ใช้ร่างเดิมของกรมร่างกฎหมายตามเดิม ดังต่อไปนี้¹²

(1) คำถาม ควรใช้คำว่า “อาคาร” แทนคำว่า “โรงเรือน” เพื่อให้ตรงกับภาษาอังกฤษ ว่า “building” แต่ควรมีศัพท์วิเคราะห์สำหรับคำว่า “อาคาร” ไว้ด้วย

คำตอบ โดยมีความเห็นว่า คำว่า “อาคาร” ตามพจนานุกรมกระทรวงธรรมการก็แปล “บ้าน เรือน สถานที่” นั่นเอง เฉพาะคำว่า “อาคาร” ตามรูปศัพท์ก็เช่นเดียวกับคำว่า

¹² หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/80 (สคก 1.1/1 เล่ม 8 กองร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย), น.4052-4057.

“โรงเรือน” เมื่อคำว่า “โรงเรือน” ใช้กันมานานนับแต่ครั้งกฎหมายลักษณะอาญา ร.ศ. 127 มาจนเป็นคำเทคนิคแล้ว การแปลกฎหมายต้องแปลตามความมุ่งหมายด้วยจะเปลี่ยนคำว่า “อาคาร” ก็ต้องเปลี่ยนกฎหมายทุกๆ ฉบับที่ใช้คำว่าโรงเรือน จึงไม่เห็นควรต้องแก้ไขไม่จำเป็นต้องวิเคราะห์ศัพท์กันอีก”

(2) คำถาม การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1311 กับการสร้างโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 นั้น ก่อสิทธิต่างกันมาก ควรขีดเส้นเสียว่าถ้ารูกล้ำเกินกว่าครึ่งหนึ่งของโรงเรือน ให้บังคับตามมาตรา 1310

คำตอบ โดยมีความเห็นว่า “มาตรา 1310 กับ มาตรา 1312 ก่อสิทธิต่างกันจริง ที่มีความว่า

“Les constructions et autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin restent partie intégrante de l'autre fonds...”

แปลเป็นภาษาไทยว่า “สิ่งก่อสร้างและการอื่นๆ ซึ่งรูกล้ำในที่ดินข้างเคียงนั้น ยังคงเป็นส่วนที่ติดอยู่กับที่ดินอื่นนั้น...”

ประมวลกฎหมายแพ่งสวิสก็ไม่ได้บัญญัติว่าอย่างไรเป็นรูกล้ำทั้งนี้ คือให้วินิจฉัยโดยเทียบประโยชน์ในทางเศรษฐกิจของฝ่ายผู้ปลูกสร้าง และของเจ้าของที่ดินว่าใครจะเสียหายน้อยกว่ากันอย่างไร

ดร.วีลอง (Wieland) ได้อธิบายไว้ในหนังสือ “Code civil Suisse, les droits reels” หน้า 262 ว่า

“Lorsqu'il s'agit de constructions qui s'avancent simplement en saillie, la constitution d'une servitude conciliera, en principe, les intérêts des deux parties. Il n'en est pas de même si la surface du fonds usurpé est si minime que la constitution d'un droit de superficie restreindrait la possibilité de l'utiliser comme terrain à bâtir. Le voisin peut alors exiger le transfert de propriété au constructeur. Lorsque l'empiètement fait corps avec le terrain du fonds usurpé, il y aura lieu de prendre en consideration la grandeur respective des immeubles contigus, de même que leur destination économique.”

แปลเป็นภาษาไทย โดยมีความดังนี้ “ถ้าสิ่งปลูกสร้างรูกล้ำเข้าไปเพียงเล็กน้อยแล้ว ตามธรรมดา ผู้ปลูกสร้างก็จะเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่มีสิทธิภาระจำยอมเหนือที่ดินที่รูกล้ำ แต่ถ้าที่ดินที่รูกล้ำมีเนื้อที่น้อย ซึ่งถ้าให้มีภาระจำยอมก็จะทำให้เป็นการพันวิสัยที่จะใช้ที่ดินนั้นทำการปลูกสร้างแล้ว เจ้าของที่ดินก็มีสิทธิร้องให้ผู้ปลูกสร้างรับซื้อที่ดินนั้น เมื่อการรูกล้ำติดกับที่ดินที่

รูกล้ำแล้ว ก็จะต้องวินิจฉัยถึงเนื้อที่มากและน้อยของที่ดินติดต่อกัน และความประสงค์ในทางเศรษฐกิจด้วย

ดังนั้น ในประมวลกฎหมายแพ่งสวิส จึงไม่ได้วางไว้ตามตัว ว่าอย่างไรเป็น รูกล้ำ (empiètement)

ตามร่างมาตรา 1312 ของเรานั้นก็เป็นที่เข้าใจว่า เมื่อผู้ปลูกสร้างได้มีความสุจริตแล้ว ศาลก็ต้องวินิจฉัยเทียบเคียงประโยชน์ของทั้งสองฝ่าย เมื่อเห็นว่าฝ่ายผู้ปลูกสร้างควรได้สิทธิการระงับยอมก็นำมาตรา 1312 มาบังคับ มิฉะนั้นผู้ปลูกสร้างก็ต้องรื้อถอนไปทีเดียว การที่จะบังคับให้ผู้ปลูกสร้างรับซื้อที่ดินทั้งแปลงตามนัยแห่งกฎหมายแพ่งสวิสนั้น ก็เท่ากับบัญญัติการ expropriation.privée คือ บังคับซื้อในส่วนตัวเอกชนซึ่งไม่เป็นการควร เราจึงร่างให้ต่างกับกฎหมายสวิสในข้อนี้ ส่วนเกณฑ์สำคัญที่ว่าผู้ปลูกสร้างจะควรได้สิทธิการระงับยอมหรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของตนไปนั้น ศาลก็ต้องเทียบประโยชน์ได้เสียของทั้งสองอย่าง จะวางเกณฑ์ว่ารูกเกินกว่าครึ่ง และไม่เกินกว่าครึ่งนั้น เป็นการไม่ควรเลยเพราะส่วนต่างๆ ของที่ดินแปลงเดียวกัน อาจมีค่าต่างกัน สมมุติว่า ก. มีที่ดินเป็นทำเลครึ่งหนึ่ง กับอีกครึ่งหนึ่งเป็นที่ทิ้งขยะมูลฝอย ถ้า ข. ก่อตึกรูกล้ำมาในส่วนที่เป็นทำเลค้าเก็บถึงครึ่งหนึ่ง ตามนัยแห่งร่างมาตรา 1312 ข. ก็จะต้องรื้อถอนตึกของตนไป แต่ถ้า ข. รูกล้ำเข้ามาในส่วนที่ทิ้งขยะมูลฝอยจนเลยไปถึงส่วนที่เป็นทำเลค้าบ้างเล็กน้อย ดังนี้ ก็พอวินิจฉัยได้ว่า ข. ไม่ต้องรื้อตึก คือให้มีการระงับยอม เพราะ ก. เสียหาย ในการเป็นทำเลค้าเล็กน้อยเท่านั้น

จริงอยู่ การอ่านมาตรา 1312 มาตราเดียว อาจลำบากแก่การวินิจฉัยถ้าไม่ใช่หลักกฎหมายทั่วไปขึ้นประกอบ

มีทางแก้ไข คือ เปลี่ยนไปลิสซี ทำการคัดลอกตัวบทกฎหมายสวิส หรือ มิฉะนั้นแก้ตัวบทที่ร่างเทียบเคียงให้ได้ความชัด”

4.1.7.5 ข้อพิจารณากระทรวงพระคลังมหาสมบัติที่เกี่ยวข้องค่าใช้จ่ายแห่งที่ดิน

ในข้อพิจารณาของกระทรวงพระคลังมหาสมบัตินี้ ที่ให้กรมร่างกฎหมายให้อธิบายและเหตุผล เป็นข้อพิจารณาที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับมาตรา 1312 โดยตรง แต่ในข้อพิจารณาที่ว่านี้ เป็นการพิจารณาถึงความในมาตรา 1310 และ 1311 ว่าด้วยเรื่องค่าใช้จ่ายแห่งที่ดิน ที่มีความสอดคล้องกับความในมาตรา 1312 และเป็นข้อพิจารณาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งมีข้อพิจารณาอยู่ 2 ประการดังต่อไปนี้¹³

¹³ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/80 (สคก 1.1/1 เล่ม 80 กองยกร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย), น.4068-4069.

(1) มาตรา 1310

คำถาม ใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นจะคำนวณยกไม่น้อย ใช้แต่ค่าก่อสร้างเท่านั้นไม่พอหรือ

คำตอบ โดยมีความเห็นว่า “(1) ใช้แต่ค่าก่อสร้างไม่พอ เรื่องนี้เป็นเรื่องลามิควรรได้ ถ้าใช้แต่ค่าก่อสร้างเจ้าของอาจขาดทุน หรือได้กำไรก็ได้ เช่น ก. มีที่ดินราคา 10,000 บาท ข. ปลุกตึกในที่ดินนั้นโดยสุจริต สิ้นค่าตึก 20,000 บาท แต่ตึกสร้างในทำเลไม่เหมาะสม ถ้าขายที่ดินพร้อมทั้งตึกราคาเพียง 15,000 บาท ดังนี้ ถ้าให้เจ้าของที่ดินใช้ราคาสร้างตึกเจ้าของจะต้องออกเงินถึง 20,000 บาท แต่ตนได้ค่าที่เพิ่มขึ้นเพียง 5,000 บาท

หรือเจ้าของที่ดินอาจได้กำไร ในกรณีตรงข้าม เช่น ตึกปลูกทั้งสิ้น 10,000 บาท แต่ที่ดินมีค่าเพิ่มขึ้นอีก 15,000 บาท รวมทั้งราคาที่ดิน 25,000 บาท ดังนี้ เป็นต้น

การคำนวณยกหรือไม่ นั้นมีผู้ชำนาญการพิเศษซึ่งคู่ความจะอ้างมา ดูมาตรา 417 ถึง 418 ประกอบด้วย”

(2) มาตรา 1311

คำถาม ทำไมเจ้าของที่ดินจึงต้องใช้ราคาหรือค่าที่เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ที่ดินทุจริต

คำตอบ โดยมีความเห็นว่า “เพราะเจ้าของเลือกเอาตึกซึ่งเป็นลามิควรรได้ ถ้าไม่ยกใช้ราคาหรือค่าที่เพิ่มขึ้นก็ให้ผู้สร้างรื้อเอาไป”

4.1.7.6 คำอธิบายปณิธานของการยกเว้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บรรพ 4

พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้คณะกรรมการร่างกฎหมายอธิบายปณิธาน (policy) ของการยกเว้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ให้กรรมการองคมนตรีพิจารณา โดยพระยาจินดาภิรมย์ได้ส่งพระยาเทพวิฑูรฯ เป็นผู้แทนกรมร่างกฎหมายไปอธิบายปณิธาน¹⁴

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 เป็นส่วนหนึ่งของประมวลกฎหมาย ซึ่งตัวบทในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นล้วนแต่เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญ เพราะฉะนั้นในแต่ละมาตรา ก็ล้วนมีปณิธานอยู่ในตัว ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขอเสนอ ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” และหมวด 2 ว่า

¹⁴ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ สคก/80 (สคก 1.1/1 เล่ม 80 กองร่างกฎหมาย) (ร่างกฎหมายและความเห็นทางกฎหมาย), น.3747-3748.

ด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ เพื่อความสอดคล้องถึงหลักกฎหมายที่เป็นข้อพิจารณาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ระหว่างสถานะทางกฎหมาย และเกิดการเปรียบเทียบในหลักการทั้ง 2 หมวดเพื่อความเข้าใจในหลักการที่แท้จริงของแนวทางการร่างกฎหมายช่วงนั้น

“หมวด 1 กล่าวถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรืออีกนัยหนึ่ง คือการซึ่งบุคคลจะได้ทรัพย์สินมาเป็นของตน เช่น ได้โดยเป็นที่ยกขายฝั่ง (มาตรา 1308) โดยทรัพย์สินของบุคคลหลายคนมาปะปนหรือติดต่อกัน คนใดจะได้เป็นสิทธิแล้วแต่พฤติการณ์ (มาตรา 1310 ถึง 1307) โดยยึดถือจับจอง หรือทรัพย์สินที่เป็นของตกของหาย หรือของได้มาแต่การกระทำผิด (มาตรา 1308 ถึง 1328) เป็นต้น แต่ต้องพึงเข้าใจว่าวิธีที่บุคคลจะได้ทรัพย์สินมานั้น หาได้มีเฉพาะที่กล่าวในหมวดนี้ไม่ ยังมีวิธีอื่นๆ อีก เช่น การซื้อขายให้ปันแลกเปลี่ยนดังที่บัญญัติไว้ในบรรพ 3 และการรับมรดกดังที่จะได้บัญญัติต่อไปในบรรพ 6

หมวด 2 นั้นว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ กล่าวคือเป็นบทบัญญัติแสดงว่า บุคคลผู้มียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมีสิทธิเพียงไร ตลอดจนถึงข้อจำกัดอำนาจในการใช้สิทธิอื่นๆ ในเหตุที่อาจเป็นผลเสียหายแก่เพื่อนบ้าน และคนอื่นๆ ในข้อสุดท้ายเรื่องการจัดในการใช้กรรมสิทธิ์นี้ บางทีเรียกกันว่าภาระ จำยอมโดยนิติบัญญัติ (Legal Servitude) ซึ่งตรงกันข้ามกับภาระจำยอมโดยนิติกรรม ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในลักษณะที่ 4 ในหมวด 3 แห่งลักษณะ 2 นั้น ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม คือ ทรัพย์สินที่มีหลายเจ้าของได้บัญญัติถึงสิทธิ และความเกี่ยวพันในระหว่างเจ้าของทั้งหลายนั้น”

4.1.8 การแก้ไขมาตรา 1312 ครั้งสุดท้ายและการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หลังจากได้มีการพิจารณาของกรรมการองคมนตรี หน่วยงาน และบุคคลต่างๆ ถึงมาตรา 1312 ประกอบกับตั้งข้อพิจารณาในบทบัญญัติถึงปัญหา และได้มีการให้คำอธิบายหลักการและเหตุผลของกรรมการร่างกฎหมายเป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น ก็ได้มีการตรวจร่างกฎหมายและแก้ไขมาตราในส่วนที่ยังมีปัญหา ซึ่งมาตรา 1312 ก็ได้มีการแก้ไขมาตรา 1312 ส่วนของวรรคสอง โดยหลักการนั้นยังเหมือนเดิมแต่แก้ไขเพิ่มเติมความให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้นโดยไม่ต้องไปตีความเพื่อให้เกิดปัญหาในภายหลัง จนในที่สุดมรก็ประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติบรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2473 และให้ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2475 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน

แต่เดิม มาตรา 1312 วรรคสอง บัญญัติว่า

“Section 1312 (second paragraph) If the constructor of the building is in bad faith, Section 1311 shall apply mutatis mutandis.”

ได้รับการแก้ไขใหม่ มาตรา 1312 วรรคสอง บัญญัติว่า

“Section 1312 (second paragraph) If the constructor of the building is in bad faith, the owner of the land may require that it be removed by the constructor and the land put in its former condition, at the expense of the latter.”

และได้รับการแปลภาษาไทย มาตรา 1312 วรรคสอง บัญญัติ

“มาตรา 1312 (วรรคสอง) ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

จากที่ได้ศึกษามาทั้งหมดในหัวข้อ 4.1 ว่าด้วยเรื่องความเป็นมาของการปลูกโรงเรือนรูกล้า ผู้เขียนเห็นว่า เหตุที่ทำให้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น บัญญัติอยู่ใน หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกล้า ประกอบกับการพิจารณาในเบื้องต้นของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ควรที่จะบัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 และประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ได้บัญญัติหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรูกล้าให้อยู่ในส่วนหลักกฎหมาย ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้รับอิทธิพลในการร่างบทบัญญัตินี้ขึ้นมา โดยผู้เขียนขอแยกข้อพิจารณา 2 ทางด้วยกัน

1. ในช่วงรัชสมัยรัชกาลที่ 5 ถึง รัชกาลที่ 7 สถานะของประเทศไทยในการเมืองและระบบยุติธรรมไม่เป็นที่ยอมรับจากชาติตะวันตก อันเนื่องมาจากระบบกฎหมายไทยในช่วงนั้นล้าสมัยและมีการลงโทษที่ป่าเถื่อนจนทำให้ระบบยุติธรรมของกฎหมายไทยต้องเสีย “สิทธิสภาพนอกอาณาเขต” ทางศาล กล่าวคือ เป็นสิทธิพิเศษทางกฎหมาย ซึ่งประเทศหนึ่งสามารถบังคับใช้กฎหมายของประเทศตนต่อบุคคล ในดินแดนของประเทศอื่นได้ ส่งผลให้ประเทศไทยต้องมีการปฏิรูประบบยุติธรรมทั้งหมดในเวลาอย่างรวดเร็ว เพื่อที่จะยกเลิกสิทธิสภาพนอกอาณาเขต และคืนความยุติธรรมให้กับประชาชนไทยที่จำต้องยอมรับการตัดสินของศาลอย่างไม่เป็นธรรมโดยยกประโยชน์ให้กับคู่กรณีที่เป็นชาติตะวันตกซึ่งมีข้อพิพาทกับประชาชนไทยและได้ใช้กฎหมายชาติตะวันตกมาบังคับกับคดี ประกอบข้อพิจารณาหัวข้อที่ 4.1.6 เรื่องการพิจารณาของกรมการองคมนตรี ที่แสดงถึงหลักฐานที่ว่า ตามหลักการในการร่างกฎหมายขึ้นมาเป็นประมวลกฎหมาย เมื่อมีการร่างกฎหมายเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว คณะกรรมการร่างกฎหมายต้องดำเนินการให้คำอธิบายและคำเปรียบเทียบกับพร้อมด้วยอุทธรณ์ของร่างประมวลกฎหมายด้วยทุกครั้ง ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ ในส่วนบรรพ 4 พ.ศ. 2475 ไม่ได้กระทำการตามขั้นตอนให้คำอธิบายและคำเปรียบเทียบ พร้อมด้วยอุทธรณ์ของร่างประมวลกฎหมาย โดยคณะกรรมการร่างให้เหตุผลว่าการดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควรเป็นปีๆ อีกทั้งยังต้องมีแก้ไขในส่วนของบรรพ 1 2 และ 3 อีก และยังต้องเร่งดำเนินการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 5 และ 6 ซึ่งจะทำให้ไม่ทันต่อการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ให้ทันเวลา แต่คณะกรรมการมีทางแก้ไขโดยให้หน่วยงานของรัฐพิจารณาร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 แล้วตั้งคำถามที่มีข้อสงสัย จากนั้นคณะกรรมการร่างจะส่งตัวแทนไปตอบคำถาม ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าการแก้ไขของคณะกรรมการดังกล่าว เป็นการแก้ไขเป็นปัญหาที่ฉาบฉวย เนื่องจากหน่วยงานรัฐไม่ได้ร่วมร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 มาตั้งแต่แรก อีกทั้งการร่างประมวลกฎหมายแพ่งบรรพ 4 ก็ได้มีการร่างบทบัญญัติที่ขึ้นมาใหม่ที่ไม่เคยมาบังคับใช้ตั้งแต่แรกหรืออาจนำมาปรับปรุงให้ดีขึ้น อาจทำให้หน่วยงานรัฐไม่ทราบถึงปัญหาเจตนารมณ์ที่แท้จริงแต่ละบทบัญญัติได้ แสดงให้เห็นได้จากหัวข้อ 4.1.7 เรื่อง ข้อพิจารณา Policy แห่งร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ที่เกี่ยวข้องกับ มาตรา 1312 ที่ไม่มีหน่วยงานของรัฐใดตั้งประเด็นข้อพิจารณาถึงสถานะทางทฤษฎีของเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกำลัง ที่บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” แทนที่จะบัญญัติให้อยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์”

2. ในวาระการประชุมของคณะกรรมการร่างกฎหมายที่ได้บัญญัติมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกำลัง” ขึ้นมา ผู้เขียนเห็นว่า ในวาระการประชุมร่างกฎหมายของคณะกรรมการร่างได้มีการถกเถียงในประเด็นของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 และมาตรา 1311 ว่าด้วยเรื่อง การปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตและไม่สุจริต ในระหว่างพิจารณาสมาชิกในคณะกรรมการร่างได้ตั้งประเด็นข้อพิจารณาว่าถ้าโรงเรือนที่สร้างนั้นไม่ได้ปลูกในที่ดินของผู้อื่น เพียงแค่รูกำลังเข้ามาจะมีวิธีการระงับข้อพิพาทอย่างไร ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น ไม่ได้มีการบัญญัติไว้ตั้งแต่กฎหมายเก่า คณะกรรมาจึงมีมติในที่ประชุมให้มีการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ขึ้นมาเพื่อแก้ไขในประเด็นข้อพิจารณาของสมาชิกในคณะกรรมการร่างทันที โดยให้ต่อจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 และมาตรา 1311 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้นไม่ได้มีการวางระบบของตำแหน่งบทบัญญัติไว้ตั้งแต่แรก และคณะกรรมการร่างในตอนนั้นมีเจตนาที่จะร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ขึ้นมาเพื่อแก้ไขในปัญหาข้อพิจารณาของสมาชิกในคณะกรรมการร่างเฉพาะหน้า แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการร่างไม่คำนึงว่าในขณะที่ร่างบทบัญญัติในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น มีเจตนารมณ์ของบทบัญญัติที่สอดคล้องกับหมวดหรือไม่

4.2 สถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกกล้า

4.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ บัญญัติอยู่ในมาตรา 1308 ถึง 1317 บทบัญญัติที่ได้กล่าวไปไม่ใช่เรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเอกชนโดยตรง เพราะการได้กรรมสิทธิ์นั้นอาจเป็นของแผ่นดินได้ เช่นมาตรา 1309 (เกาะ และท้องทางน้ำ) มาตรา 1325 วรรคสอง (โบราณวัตถุ) มาตรา 1327 (กรรมสิทธิ์ที่ใช้ หรือ ได้มาโดยการกระทำความผิด) มาตรา 1328 (สังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้)

ซึ่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จำแนกได้ 2 ประเภท คือ

- (1) การได้กรรมสิทธิ์มาโดยทางนิติกรรม
- (2) การได้กรรมสิทธิ์มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม หรือการได้มาโดยผล

ของกฎหมาย¹⁵

โดยการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ อยู่ในประเภทการได้กรรมสิทธิ์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม หรือการได้มาโดยผลของกฎหมายต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย¹⁶ กล่าวคือแม้จะสืบเนื่องจากการทำนิติกรรมก็จริง แต่เป็นการได้มาจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของหรือจากผู้ไม่มีอำนาจโอนให้ได้ แต่เป็นเพราะพฤติการณ์พิเศษที่กฎหมายบัญญัติขึ้นมากำหนดเอาไว้ไม่ให้เจ้าของใช้สิทธิติดตามเอาคืน¹⁷ เป็นข้อยกเว้นของหลักทั่วไปว่าด้วย หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์” สิทธิของผู้ได้มาไม่ใช่ได้จากเจ้าของ ก็ไม่เสียไป แต่เป็นการได้มาโดยอาศัยหลักกฎหมายกำหนด

การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบของไทยได้รับรากฐานนี้มาจากกฎหมายโรมัน ว่าด้วยเรื่อง “Accession” ซึ่งหมายถึง การได้มาจากการรวมตัวของทรัพย์สินหนึ่งจนกลายเป็นส่วนซึ่งแยกออกจากทรัพย์สินอีกอันหนึ่งไม่ได้ (one thing becomes attached to and inseparable from

¹⁵ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน บรรพ 4, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551), น.205.

¹⁶ ธีสุทธิ์ พันฤทธิ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน (Law of Property) เล่ม 3 ว่าด้วย กรรมสิทธิ์, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2558), น.65.

¹⁷ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์พลสยาม พรินติ้ง (ประเทศไทย), 2551), น.193.

another)¹⁸ ซึ่งได้อธิบายหลักการนี้อยู่ในบทที่ 3 ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยกฎหมายไทยรับหลักการนี้ผ่านกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือระบบประมวลกฎหมาย (Civil law System) เช่น กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายสวิส ซึ่งการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบได้อาศัยพื้นฐานหลักกฎหมายว่าด้วยส่วนควบ (component) ตามมาตรา 144 คือ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยกรณีนี้เป็นการได้มาจากการที่มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งเกิดเป็นส่วนควบในทรัพย์สินหนึ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเกิดขึ้นโดยธรรมชาติหรือเกิดขึ้นโดยฝีมือมนุษย์ เมื่อใดเป็นส่วนควบเกิดขึ้นในทรัพย์สินแสดงว่า สิ่งนั้นเป็นส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญของความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น หากถูกทำลาย ถูกทำให้บุบสลาย หรือถูกทำให้เปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพ อาจจะทำให้เกิดปัญหาต่อสภาพความเป็นอยู่ของทรัพย์สิน ทำให้เห็นว่าทรัพย์สินที่เข้าเป็นส่วนควบย่อมมีความสำคัญ¹⁹ ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าเมื่อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งเพาะปลูกใดๆ ที่ได้ปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่น ตามมาตรา 144²⁰ ผลที่ได้คือ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งเพาะปลูกตกเป็นส่วนควบของที่ดินและกรรมสิทธิ์ตกอยู่ที่เจ้าของที่ดินที่ได้ปลูกสร้างลงที่ดินนั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นหลักส่วนควบมาตรา 145²¹ มาตรา 146²² ส่วนควบของสังหาริมทรัพย์

¹⁸ A.M. Prichard, Leage's Roman Private Law, third editions, (New York : ST Martin's Press, 1961), p.178.

¹⁹ อานนท์ มาเฒ่า, กรรมสิทธิ์, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2562), น.117.

²⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144

“ส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น”

²¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 145

“ไม่ยึดต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่มันขึ้นอยู่

ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติอื่นจะเก็บเกี่ยวผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปีไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน”

²² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146

“ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความขอนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย”

กรรมสิทธิ์ตกอยู่ที่เจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์ประธาน และการปลูกสร้างลงไปที่ดินของผู้อื่น โดยได้รับความยินยอม จึงไม่เป็นส่วนควบตามมาตรา 144 ถือได้ว่าเป็นทรัพย์ประธานเสมอ ดังนั้น เจ้าของที่ดินย่อมเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินนั้น²³

ดังนั้น ข้อยกเว้นในมาตรา 144 ถึงมาตรา 146 ย่อมนำมาใช้บังคับได้ แต่การที่เจ้าของทรัพย์ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนควบของคนอื่นนั้น อาจจะเรียกได้ว่าเป็นการริบทรัพย์โดยผลของกฎหมาย เพื่อเกิดความยุติธรรมของคู่กรณี ประกอบกับเหตุผลในทางเศรษฐกิจที่ไม่ต้องการให้เกิดการสูญเปล่าอันเนื่องจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไป เพราะการรื้อถอนสิ่งที่ปลูกสร้างออกไปนั้นมีแต่ทำลายทรัพย์ที่ปลูกสร้างไปโดยไม่ได้รับประโยชน์ ถ้าปล่อยให้สิ่งปลูกสร้างยังคงอยู่จะมีประโยชน์ในทางเศรษฐกิจมากกว่า แต่จะกำหนดให้เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งที่ปลูกเฉยๆ โดยไม่เสนอชดใช้อะไรเลยก็อาจไม่เป็นธรรม²⁴ กฎหมายได้กำหนดการชดใช้ค่าตอบแทนกัน ผู้ที่พ้นเจ้าของที่ดินที่ได้ส่วนควบของผู้ที่เสียทรัพย์ไป จะต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่ผู้ที่เสียทรัพย์ จะนำกฎหมายว่าด้วยเรื่องลาภมิควรได้ตามมาตรา 406²⁵ มาบังคับไม่ได้ เพราะเจ้าของทรัพย์มีมูลเหตุตามกฎหมายที่จะเอาไว้ได้โดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 107 วรรคสอง บทบัญญัติในบรรพ 4 จึงต้องบัญญัติไว้ให้มีการชดใช้ค่าตอบแทนตามมาตรา 1313²⁶ ซึ่งเป็นหน้าที่เกิดขึ้นมาโดยกฎหมายบัญญัติ²⁷

²³ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 15*, น.208.

²⁴ *เพ็งอ้าว*, น.209.

²⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 406

“บุคคลใดได้มาซึ่งทรัพย์สิ่งใดเพราะการที่บุคคลอีกคนหนึ่งกระทำเพื่อชำระหนี้ก็ดี หรือได้มาด้วยประการอื่นก็ดี โดยปราศจากมูลจะอ้างกฎหมายได้ และเป็นทางให้บุคคลอีกคนหนึ่งนั้นเสียเปรียบไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นจำต้องคืนทรัพย์ให้แก่เขา อนึ่งการรับสภาพหนี้สินว่ามีอยู่หรือหาไม่นั้น ท่านก็ให้ถือว่าเป็นการกระทำเพื่อชำระหนี้ด้วย

บทบัญญัติอันนี้ท่านให้ใช้บังคับตลอดถึงกรณีที่ได้ทรัพย์มาเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งซึ่งมิได้มีได้เป็นขึ้น หรือเป็นเหตุที่ได้สิ้นสุดไปเสียก่อนแล้วนั้นด้วย”

²⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1313

“ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขสร้างโรงเรือนในที่ดินนั้น และภายหลังที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่นตามเงื่อนไขไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ”

²⁷ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 17*, น.194.

4.2.2 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าของทรัพย์สินไว้ในมาตรา 1335²⁸ มาตรา 1336²⁹ และมาตรา 1337³⁰ แต่สิทธินั้นต้องอยู่ภายในบังคับของกฎหมาย กล่าวคือ กรรมสิทธิ์นั้นอาจถูกจำกัดได้ตามบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนด และหนึ่งในบรรดาข้อจำกัดกรรมสิทธิ์โดยกฎหมายนั้น คือ ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักกฎหมายที่บัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่องทรัพย์สิน ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” โดยบทบัญญัติที่เกี่ยวกับข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เริ่มตั้งแต่มาตรา 1338 ถึงมาตรา 1355 การจำกัดสิทธิของเจ้าของตามประมวลกฎหมายนี้มีได้แต่เฉพาะในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และเป็นการจำกัดสิทธิบนรากฐานแห่งเหตุผลที่ว่าเพื่อนบ้านที่ดีต้องถ้อยทีถ้อยอาศัยกัน³¹

มาตรา 1338 ถือเป็นหลักกฎหมายทั่วไปของข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนมาตรา 1339 ถึง 1355 เป็นบทบัญญัติที่กำหนดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องปฏิบัติในแต่ละเรื่องที่แตกต่างกันไป ซึ่งเป็นเรื่องเจ้าของแต่ละคนมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินของตน แต่ในบางครั้งการใช้ทรัพย์สินแต่ละฝ่ายนั้นอาจส่งผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นได้ ถ้าเจ้าของทรัพย์สินกระทำการฝ่าฝืนตามบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายนี้ ผู้ได้รับความเสียหายสามารถฟ้องบังคับเจ้าของทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามกฎหมายได้ และถ้าได้รับความ

²⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335

“ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย”

²⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

“ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

³⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337

“บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติ และเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคานึงประกอบไซ้ ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยุติความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

³¹ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, อ้างแล้ว เชิงบรรณที่ 15, น.136.

เสียหายยังสามารถ ฟ้องให้เจ้าของทรัพย์สินรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมูลละเมิดได้ด้วยตามมาตรา 420³² ซึ่งกฎหมายบัญญัติมาบังคับเพื่อประโยชน์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้ใช้ทรัพย์สินของตนได้อย่างเต็มที่

หลักทั่วไปในมาตรา 1338 บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้นท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงมิได้เลย”

ซึ่งทำให้เห็นว่า เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจถูกจำกัดสิทธิในแดนกรรมสิทธิ์ของตนได้ การจำกัดสิทธินี้ อาจมีได้ 2 ทาง คือ

(1) โดยนิติกรรมระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลอื่น กล่าวคือ ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการทำนิติกรรม เป็นกรณีที่บุคคลทำนิติกรรมก่อตั้งทรัพย์สินที่มีผลเป็นการจำกัดตัดทอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น นายดำเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งตกลงทำนิติกรรมกับนายแดงมีสิทธิใช้ทางที่เป็นภาระจำยอมในที่ดินของนายดำ โดยแดงมีสิทธิใช้ทางที่เป็นภาระจำยอม และมีสิทธิเทคอนกรีตในทางดังกล่าวได้ โดยนายดำเจ้าของที่ดินมีสิทธิใช้ทางนี้ได้เฉพาะการสัญจรด้วยเท้า หรือจักรยานยนต์ ห้ามใช้รถบรรทุก ซึ่งเป็นการตกลงของคู่กรณี นิติกรรมที่เกี่ยวกับภาระจำยอมดังกล่าวได้มีการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เป็นที่เรียบร้อย จากความดังกล่าวมา ภาระจำยอมตามที่นายดำและนายแดงตกลงกันนั้นเป็นข้อจำกัดสิทธิแห่งอสังหาริมทรัพย์ของนายดำ ทำให้นายดำไม่มีสิทธิเต็มที่ในที่ดินของตน

ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมเกิดขึ้นจากเจตนาของคู่กรณีหรือผู้ทำนิติกรรม ซึ่งขอบเขตในการกำหนดข้อจำกัดต่างๆ ในเรื่องสิทธิหรือหน้าที่ คำนึงถึงเจตนาของคู่กรณีที่ได้กำหนดไว้ในนิติกรรมเป็นสำคัญ ซึ่งเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำนิติกรรมของบุคคล³³

ข้อจำกัดดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่การทำนิติกรรมก่อตั้งทรัพย์สินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง จึงจะบริบูรณ์เป็น

³² เพิ่งอ้าง, น.136.

³³ อานนท์ มาเฝ้า, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 19, น.117.

ทรัพย์สิน หากไม่ดำเนินการตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้ ข้อจำกัดสิทธิแห่งอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นโดยนิติกรรมไม่ได้มีค่าบังคับเป็นทรัพย์สิน อาจมีผลเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ผูกพันเป็นข้อจำกัดสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างคู่กรณี

(2) โดยที่บทบัญญัติของกฎหมายกำหนดจำกัดสิทธิไว้ คำว่า “กฎหมาย” นี้ อาจเป็นบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยพระราชบัญญัติอื่นๆ ได้³⁴

เช่น ที่จำกัดในกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 1339 (กรณีน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่สูง) การจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินแปลงต่ำซึ่งเจ้าของที่ดินแปลงสูงมีอยู่ ข้อจำกัดสิทธินี้ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน แต่ถ้าเป็นข้อจำกัดสิทธิที่มีขึ้นโดยการตกลงกันเอง เช่น เจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งอนุญาตให้เจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่งทำขายคารุกกล้าเข้ามาในที่ดินของตน ไม่ใช่เรื่องกฎหมายกำหนด ฝ่ายทำขายคาจะจะได้สิทธิทำขายคารุกกล้าก็ต่อเมื่อได้ทำนิติกรรมกับผู้อนุญาตเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นนิติกรรมนั้นไม่สมบูรณ์ ผู้ถูกจำกัดสิทธิจะถอนการอนุญาตเมื่อใดผู้ทำขายคาก็ต้องรู้

คำพิพากษาศาลฎีกา 311/2475 “คดีนี้ได้ความว่าโจทก์อนุญาตให้จำเลย ทำขายคาเรือนของจำเลยหล่อมกล้าเข้ามาในที่ดินของโจทก์ประมาณ 2 ศอกโดยไม่ได้ทำหนังสือกัน บัดนี้โจทก์กลับมาฟ้องขอให้จำเลยรื้อขายคา

ศาลฎีกาเห็นว่าการอนุญาตนี้มีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งจึงไม่สมบูรณ์ โจทก์ถอนอนุญาตเมื่อใดก็ได้ จึงพิพากษาให้จำเลยรื้อขายคา”

แต่ทั้งนี้ถ้าผู้รุกร้าได้ใช้สิทธินั้นโดยสงบและเปิดเผยเกิน 10 ปีแล้วก็อาจได้สิทธินั้นโดยทางอายุความได้สิทธิในการะจำยอม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1132/2477 “ที่ดินแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นย่อมกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย แต่เมื่อฝ่ายหนึ่งได้ปลูกสร้างรุกร้าเข้ามาเหนือที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งและได้กระทำโดยเปิดเผยและฝ่าฝืนขึ้นขัดต่อกรรมสิทธิ์ของเจ้าของนั้นตลอดมาเป็นเวลาช้านานหลายสิบปีแล้ว เจ้าของที่ดินก็ไม่มีสิทธิที่จะบังคับผู้ครอบครองให้รื้อถอนสิ่งที่รุกร้านั้นได้ วิธีพิจารณาความแพ่งผู้ฟ้องแย้งที่ต้นทุนทรัพย์เกินกว่า 2,000 บาท ย่อมฎีกาได้ทั้งในปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย”

ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 1338 มีอยู่ 3 ประการด้วยกัน

(1) ข้อจำกัดที่กฎหมายกำหนดไม่ต้องจดทะเบียน

³⁴ ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2550), น.204.

ตามความมาตรา 1338 วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้น ท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน” โดยหลักแล้ว การก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องเพื่อเปิดเผยให้สาธารณชนผู้ที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องรู้สึกสำนึกได้ถึงทรัพย์สินที่มีอยู่ หรือเปลี่ยนแปลงระงับไปในอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายจึงกำหนดให้ต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ตามหลักในมาตรา 1299 ถึง 1301 แต่ถ้าเป็นเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย จะต้องบัญญัติขึ้นและประกาศเปิดเผยในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งต้องถือว่าทุกคนรู้กฎหมายที่ได้ออกใช้โดยชอบเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ และไม่สามารถปฏิเสธถึงความไม่รู้ในกฎหมายที่บัญญัติ จึงไม่จำเป็นที่จะให้จดทะเบียนซ้ำอีก³⁵

(2) การแก้ไขเพิกถอนข้อจำกัดกันเองต้องจดทะเบียน

ตามความมาตรา 1338 วรรคสอง ได้บัญญัติว่า “ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่”

ถ้าจะแก้ไขเพิกถอนหรือลดหย่อนผ่อนผันให้กันเองระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องกระทำโดยนิติกรรมและบังคับให้ทำหนังสือจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาที่ทำนั้นย่อมตกเป็นโมฆะใช้บังคับใครไม่ได้เลยตามมาตรา 152³⁶ เนื่องจากบุคคลภายนอกไม่อาจรู้เห็นด้วย ไม่มีวิธีการอะไรที่เจ้าของจะขอให้ประกาศอย่างกฎหมาย เพื่อให้ล้มเลิกลดหย่อนข้อจำกัดที่กฎหมายได้กำหนดไว้เพื่อประโยชน์แก่กันนั้นได้ แม้จะไม่ยกเลิกเพิกถอน เพียงแต่ลดหย่อนข้อจำกัดให้กัน ก็ต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนเหมือนกัน เวลาที่บุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นจะได้รับความเสียหาย สังเกตได้ว่าการถอนหรือการแก้ไขให้หย่อนลงโดยนิติกรรมจะกระทำได้แต่เฉพาะกรณีมีลักษณะเพื่อประโยชน์ส่วนตัว³⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4176/2535 “เดิมที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 402 เป็นของจำเลย ต่อมาโจทก์ ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวบางส่วนเนื้อที่ 3 งาน ซึ่งอยู่ด้านหลังก่อนแย่งแยกหรือแบ่งโอนจำเลยได้ทำสัญญากับโจทก์ว่าจะ เปิดทางเดินกว้าง 2.5 เมตร ให้โจทก์เดินออกสู่ทางสาธารณะแต่ต่อมาจำเลยล่อมรั้วปิดกั้นในที่ดินของจำเลยทำให้โจทก์ไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ ที่ดินของ

³⁵ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 17*, น.312.

³⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 152

“การใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ”

³⁷ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 15*, น.137.

โจทก์ที่แบ่งแยกจากที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 402 อยู่ในที่ล้อม จึงมีสิทธิผ่าน ที่ดินของจำเลยที่แบ่งแยกที่แบ่งหรือแบ่งโอนไปสู่ทางสาธารณะได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 การยกเลิกสัญญาที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ทางผ่านกว้าง 2.5 เมตร เป็นข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1338 วรรคสองเพียงแต่ตกลงยกเลิกกันด้วยปากเปล่า ไม่มีผลผูกพัน ทางจำเลยโดยผลของกฎหมายไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียน สิทธิของโจทก์ที่จะเดินผ่านในที่ดินของจำเลยเกิดขึ้นโดย ผลของกฎหมาย โจทก์ย่อมจะฟ้องให้จำเลยเปิดทางได้โดยไม่มีอายุความ”

(3) การแก้ไขข้อจำกัดเพื่อสาธารณประโยชน์ไม่ได้

ตามความมาตรา 1338 วรรคสาม ได้บัญญัติว่า “ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้ย้อนลงมิได้เลย”

บทบัญญัติที่กำหนดไว้ประโยชน์แก่สาธารณชนทั่วไปแล้ว ก็ไม่ชอบที่เอกชนจะมาตกลงกันแก้ไขเพิกถอนทำลาย หรือทำให้ลดน้อยซึ่งประโยชน์ของสาธารณะ หากไปขอจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจที่จะจดข้อตกลงนี้ให้ได้เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับข้อจำกัดเพื่อสาธารณประโยชน์

หลักในมาตรา 1338 ทำให้เห็นข้อแตกต่างระหว่างสิทธิกับข้อจำกัดสิทธิ เช่น ทางเดินที่เป็นสิทธิภาระจำยอมนั้น ถ้าได้มาโดยนิติกรรมต้องจดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ถ้าได้มาเองโดยอายุความตามมาตรา 1401 แม้จะไม่จดทะเบียน ก็อาจใช้ยื่นคนภายนอกไม่ได้ตามมาตรา 1299 วรรคสอง ตอนท้าย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2108/2497 “เมื่อโจทก์ใช้สิทธิทางเดินผ่านที่ดินของจำเลยมากกว่า 30 ปี โจทก์ย่อมได้ทรัพย์สินอย่างหนึ่งเรียกว่า "ภาระจำยอม" บนที่ดินของจำเลยโดยทางอายุความ เมื่อยังไม่จดทะเบียนจึงเข้าข่ายบังคับของ มาตรา 1299 วรรคสองเมื่อโจทก์บรรยายฟ้องว่าโจทก์ทรงทรัพย์สินภาระจำยอมและถูกจำเลยรอนสิทธิ เพียงเท่านั้นก็เป็นฟ้องที่ครบบริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 172 แล้ว ข้อจำเลยได้รับโอนมาโดยสุจริตหรือไม่ไม่จำเป็นต้องกล่าวเพราะเป็นประเด็นอีกข้อหนึ่งเพิ่มเติมจากข้อเท็จจริงที่โจทก์กล่าว ต่อเมื่อจำเลยกล่าวอ้างขึ้นก็เป็นประเด็นที่จะต้องนำสืบกันไป”

แต่ถ้าเป็นทางจำกัดกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1349 ว่าด้วยเรื่องทางจำเป็นที่อยู่ในข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ในหลักของมาตรา 1299 วรรคหนึ่งหรือสอง³⁸

³⁸ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 17, น.313.

สำหรับข้อจำกัดสิทธิในมาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 ตั้งเป็นหัวข้อพิจารณาเป็น 9 ข้อได้แก่ 1. ข้อจำกัดต้องยอมรับน้ำ 2. ข้อจำกัดการขุดดินและการบรรทุกลำน้ำบนดิน 3. ข้อจำกัดเกี่ยวกับเครื่องหมายเขต 4. ข้อจำกัดเกี่ยวกับกิ่งไม้รากไม้รูล้ำ 5. ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็น 6. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปในที่ดิน 7. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำ สายไฟฟ้าฯ 8. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ที่เลี้ยงสัตว์ 9. ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางน้ำ

4.3 การใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูล้ำ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูล้ำ บัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งบทบัญญัตินี้มีสาระสำคัญอยู่ที่ว่า เจ้าของโรงเรือนปลูกโรงเรือนที่ดินของตน หรือในที่ดินที่ดินมีสิทธิปลูกสร้างลงได้ แต่มีบางส่วนของโรงเรือนรูล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งเป็นที่ดินข้างเคียง ซึ่งสาเหตุหลักของปัญหาวัดด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูล้ำอยู่ที่ ส่วนของโรงเรือนที่รูล้ำ จะจัดการอย่างไรเพื่อระงับข้อพิพาทของคู่กรณี

โดยมาตรา 1312 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

ตามบทบัญญัติมาตรา 1312 นั้นเป็นหลักกฎหมายที่กำหนดขึ้นมาเพื่อใช้บังคับระหว่างที่ดินของเอกชนกับเอกชนเท่านั้น จะนำไปใช้กับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้³⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1159/2511 “การจะอ้างสิทธิขอจดทะเบียนภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้นจะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติมิได้”

โดยสามารถแยกประเด็นในการพิจารณาได้ 2 ประการ คือ 1. การปลูกโรงเรือนรูล้ำโดยสุจริต 2. การปลูกโรงเรือนรูล้ำโดยไม่สุจริต ซึ่งความแตกต่างระหว่างสุจริตกับไม่สุจริตนั้น ส่งผลทางกฎหมายในเรื่องสิทธิและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมายที่กำหนดของ ผู้รูล้ำและ

³⁹ สมจิตร ทองศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2559), น.132.

ผู้ถูกรุกล้ำที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้แยกองค์ประกอบไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
สามารถศึกษาในหัวข้อถัดไป

4.3.1 การปลูกโรงเรือนรูกล้ำโดยสุจริต

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

4.3.1.1 การปลูกโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น

(1) บุคคล

คำว่า “บุคคลใด” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น ถือว่าเป็นจุดเริ่มต้นของข้อพิพาทในประเด็นแห่งคดีอันเป็นเหตุของ “การปลูกโรงเรือนรูกล้ำ” โดยต้องนำมาตรา 1312 มาปรับใช้เพื่อระงับข้อพิพาทและกำหนดสิทธิ หน้าที่ของคู่กรณี ซึ่งการที่โรงเรือนจะเข้าไปรูกล้ำในที่ดินของผู้อื่นได้นั้นต้องเกิดจากการกระทำของบุคคลเป็นผู้สร้างโรงเรือนนั้นขึ้นมา แล้วมีเหตุที่ทำให้ส่วนของโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ซึ่ง “บุคคลใด” ที่สามารถเป็นผู้กระทำการสร้างโรงเรือนได้ ต้องมีสภาพบุคคล (Legal Personality) อันเป็นประธานแห่งสิทธิ (Subject of Rights) หรือตัวการแห่งสิทธิ (Principal of Rights) จึงจะมีสิทธิและหน้าที่ได้⁴⁰ และสามารถกระทำการต่างๆ ได้ โดยอยู่ภายใต้ขอบข่ายของกฎหมายมีอยู่ 2 กรณี

(1.1) บุคคลธรรมดา

บุคคลธรรมดา กล่าวคือ การที่จะมีสภาพบุคคลของบุคคลธรรมดาได้ ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 15⁴¹ ซึ่งทำให้บุคคลธรรมดานั้นมีสิทธิที่จะกระทำการได้ โดยสร้างโรงเรือนบนที่ดินของตนตามหลักกฎหมาย ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” ตามมาตรา 1336 สิทธิที่ว่าเป็นสิทธิใช้สอยในอำนาจที่จะทำประโยชน์ ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินตาม

⁴⁰ กิตติศักดิ์ ปรกติ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะบุคคล : บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2561), น.17.

⁴¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5

“สภาพบุคคลย่อมเริ่มตั้งแต่เมื่อคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารกและสิ้นสุดลงเมื่อตาย ทารกในครรภ์มารดาก็สามารถมีสิทธิต่างๆ ได้ หากว่าภายหลังคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารก”

ความต้องการ⁴² โดยไม่เป็นการทำลายภาวะแห่งทรัพย์สิน ซึ่งการใช้สิทธิของบุคคลธรรมดาจะใช้สิทธิตามอำเภอใจไม่ได้ และต้องคำนึงถึงความเดือดร้อนซึ่งเพื่อนบ้านอาจได้รับ อีกทั้งต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายอื่นหรืออาจถูกจำกัดสิทธิโดยกฎหมายอื่นได้⁴³ ดังนั้น ถ้าบุคคลธรรมดาสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นย่อมทำให้เกิดการรบกวนต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุก้าตามมาตรา 1335 จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูก้า” มาใช้ปรับเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่กรณีให้เป็นไปตามบทบัญญัติในลักษณะแห่งคดีตามมาตรา 1312

(1.2) นิติบุคคล

นิติบุคคล กล่าวคือ องค์กร สถาบัน หรือคณะบุคคลที่กฎหมายรับรองให้มีสภาพบุคคลขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65⁴⁴ นิติบุคคลที่กฎหมายรับรองถือว่ามีสภาพบุคคลเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ดังนั้น นิติบุคคลจึงทรงสิทธิและหน้าที่ได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา แต่สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลจะถูกจำกัดโดยขอบแห่งวัตถุประสงค์หรืออำนาจหน้าที่ตามกฎหมายตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 66⁴⁵ และถูกจำกัดโดยสภาพแห่งสิทธิและหน้าที่ อันพึงมีพึงได้เฉพาะบุคคลธรรมดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 67⁴⁶ ซึ่งความสามารถของนิติบุคคลในการกระทำการและใช้สิทธิต้องอาศัยบุคคลธรรมดาเป็นผู้แทนในการกำหนดเจตนาและแสดงเจตนาในนามนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70⁴⁷ ดังนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้นิติบุคคลต้องมีผู้แทน

⁴² เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 17, น.284.

⁴³ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 15, น.123.

⁴⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65

“นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ ก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”

⁴⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 66

“นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่ได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง”

⁴⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 67

“ภายใต้บังคับมาตรา 66 นิติบุคคลย่อมมีสิทธิ และหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น”

⁴⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70

หนึ่งคนหรือหลายคนที่ถูกหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งนิติบุคคลกำหนดให้เป็นผู้แสดงเจตนาของนิติบุคคล โดยหน้าที่ของผู้แทนนิติบุคคลต้องกระทำการภายนอกแห่งวัตถุประสงค์หรืออำนาจหน้าที่ตามกฎหมายตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งและกระทำการแทนกรณีประโยชน์ได้เสียขัดกับนิติบุคคลไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 74⁴⁸ ดังนั้น นิติบุคคลมีสิทธิในการสร้างโรงเรือนได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดาแต่ต้องอยู่ภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล โดยมีผู้แทนนิติบุคคลเป็นผู้กระทำการในนามนิติบุคคล นอกจากการใช้สิทธิของนิติบุคคลจะต้องกระทำการภายใต้ขอบวัตถุประสงค์แล้ว ยังต้องใช้สิทธิของนิติบุคคลภายใต้กฎหมายอื่นด้วยหรืออาจถูกจำกัดสิทธิโดยกฎหมายอื่นได้ ดังนั้น ถ้าผู้แทนนิติบุคคลกระทำการสร้างโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น ก็ต้องมาพิจารณาความรับผิดของนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76⁴⁹ ว่าถ้าผู้แทนนิติบุคคลกระทำการในนามนิติบุคคลและอยู่ภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลได้กระทำการสร้างโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของคนอื่น ผลที่ได้นั้นนิติบุคคลเป็นผู้รับผิดชอบและอยู่ภายใต้ข้อบังคับที่ต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าโรงเรือนที่รุกล้ำนั้นสุจริตหรือไม่สุจริต แต่ถ้าผู้แทนนิติบุคคลกระทำการแทนนิติบุคคลโดยกระทำการไม่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล ผลที่ได้นั้นผู้แทนนิติบุคคลเป็นผู้รับผิดชอบและชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหาย

ซึ่งการกระทำการสร้างโรงเรือนนั้นมาจากเจตนาของเจ้าของโรงเรือนที่ได้กล่าวไปข้างต้นคือ “บุคคลใด” โดยสามารถเป็นได้ทั้ง 1. บุคคลธรรมดา 2. นิติบุคคล เป็นผู้สร้าง อีก

“นิติบุคคลต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคน ทั้งนี้ตามที่กฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้”

⁴⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 74

“ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลในการอันใด ผู้แทนนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนในการอันนั้นไม่ได้”

⁴⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

“ถ้าการกระทำตามหน้าที่ของผู้แทนนิติบุคคลหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น นิติบุคคลนั้นต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้น แต่ไม่สูญเสียสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้ก่อความเสียหาย

ถ้าความเสียหายแก่บุคคลอื่นเกิดจากการกระทำที่ไม่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล บรรดาบุคคลดังกล่าวในวรรคหนึ่งที่ได้เห็นชอบให้กระทำการนั้นหรือได้เป็นผู้กระทำการดังกล่าว ต้องร่วมกันรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายนั้น”

ทั้งเจตนาในการสร้างโรงเรือนนั้นอาจเกิดจากเจตนาของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้มอบหมายให้บุคคลภายนอกเป็นผู้สร้างได้โดยอาศัยหลักพื้นฐานของเอกเทศสัญญา และเป็นไปตามแต่ละลักษณะเฉพาะของแต่ละเอกเทศสัญญา โดยวิทยานิพนธ์ขอยกบางลักษณะเฉพาะของแต่ละเอกเทศสัญญาที่มีผลทางกฎหมายในเรื่องความรับผิดชอบกำหนดสิทธิและหน้าที่ของหลักกฎหมายเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า ดังนี้

(1) ตัวการ ตัวแทน กล่าวคือ ตัวแทนเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือสัญญาตัวแทน ซึ่งลักษณะเฉพาะของเอกเทศสัญญานี้ เป็นสัญญาที่ตัวการตั้งตัวแทนหรือมอบอำนาจให้ตัวแทนไปทำกิจการหรือสัญญาอื่นแทนตัวการ โดยกระทำการในนามของตัวการและเพื่อประโยชน์⁵⁰ของตัวการ หรืออาจกล่าวในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้ว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมอบอำนาจให้ผู้อื่นซึ่งเป็นตัวแทนไปกระทำการสร้างโรงเรือน ซึ่งตัวแทนได้กระทำการตามที่ตัวการมอบหมายและทำการตามชอบอำนาจของตัวแทน โดยที่ตัวแทนไม่ได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อหรือไม่ทำการเป็นตัวแทนหรือตัวแทนทำการโดยปราศจากอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 812⁵¹ ผลทางกฎหมายที่ได้คือตัวการย่อมต้องผูกพันในกิจการนั้น เปรียบเสมือนกับที่ตัวการไปกระทำการด้วยตัวเอง⁵² ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 820⁵³ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าถ้าผู้อื่นซึ่งเป็นตัวแทนได้กระทำการสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น โดยสุจริตคือไม่ทราบถึงข้อเท็จจริงตั้งแต่ลงมือสร้างจนถึงสร้างโรงเรือนเสร็จว่าโรงเรือนที่ได้สร้างนั้นรูกล้าในที่ดินของผู้อื่น ผล

⁵⁰ นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธิ์, หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาลักษณะตัวแทน-นายหน้า, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2562), น.33.

⁵¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 812

“ถ้าความเสียหายเกิดขึ้นอย่างใด ๆ เพราะความประมาทเลินเล่อของตัวแทนก็ดี เพราะไม่ทำการเป็นตัวแทนก็ดี หรือเพราะทำการโดยปราศจากอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจก็ดี ท่านว่าตัวแทนจะต้องรับผิดชอบ”

⁵² ไพฑูริย์ เอกจริยกร, ตัวแทน-นายหน้า, พิมพ์ครั้งที่ 15 (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2562), น.220.

⁵³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 820

“ตัวการย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันตัวแทนหรือตัวแทนช่วงได้ทำไปภายในขอบอำนาจแห่งฐานตัวแทน”

ในทางกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 820 ก็เปรียบเสมือนบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้การได้เป็นผู้สร้างโรงเรือนรुक้ำในที่ดินของผู้อื่นด้วยตัวเอง และมีผลผูกพันในการสร้างโรงเรือนรुक้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นนั้นเป็นไปตามมาตรา 1312 แต่ถ้าผู้อื่นซึ่งเป็นตัวแทนได้กระทำการสร้างโรงเรือนโดยเป็นไปตามมาตรา 812 ผลที่ได้นั้นตัวแทนเป็นผู้รับผิดชอบ

(2) จ้างทำของ กล่าวคือ จ้างทำของเป็นเอกเทศสัญญาลักษณะหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 587 บัญญัติว่า “อันว่าจ้างทำของนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจ้างตกลงรับจะทำการงานสิ่งใดสิ่งหนึ่งจนสำเร็จให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ว่าจ้าง และผู้ว่าจ้างตกลงจะให้สินจ้างเพื่อผลสำเร็จแห่งการที่ทำนั้น” ซึ่งสัญญาจ้างทำของเป็นสัญญาที่คู่สัญญามุ่งหมายเพื่อ “ผลสำเร็จของงานที่จ้าง” เป็นสำคัญ⁵⁴ หรือเปรียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้ว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นผู้ที่ตกลงให้ผู้อื่นซึ่งเป็นผู้รับจ้างทำการสร้างโรงเรือนจนสำเร็จให้แก่ผู้ว่าจ้าง และผู้ว่าจ้างตกลงจะให้สินจ้างแก่ผู้รับจ้างเพื่อผลสำเร็จของการสร้างโรงเรือนนั้นเสร็จ ซึ่งการสร้างโรงเรือนโดยสุจริตและไม่สุจริตแล้วเป็นเหตุให้เกิดการรुक้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นนั้น จะพิจารณาจากผู้ว่าจ้างว่าในขณะนั้นที่เริ่มลงมือสร้างโรงเรือน จนกระทั่งสร้างโรงเรือนเสร็จ ผู้ว่าจ้างทราบข้อเท็จจริงว่าโรงเรือนนั้นรुक้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือไม่ เนื่องจากการกำหนดตำแหน่งในการสร้างโรงเรือนนั้นโดยปกติผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้กำหนดตำแหน่งในการสร้าง และผู้รับจ้างมีหน้าที่เฉพาะสร้างโรงเรือนให้สำเร็จตามสัญญาจ้างทำของ ประกอบกับเมื่อโรงเรือนสร้างขึ้นเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนย่อมตกเป็นของผู้ว่าจ้างหาได้ตกเป็นของผู้รับจ้างที่สร้างโรงเรือนนั้นแต่อย่างใด ผู้รับจ้างมีสิทธิเพียงแต่ได้กรรมสิทธิ์ในสินจ้างเท่านั้นเมื่อมีการสร้างโรงเรือนนั้นเสร็จ ดังนั้น เมื่อเกิดกรณีการปลูกโรงเรือนรुक้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 จะใช้บังคับกับฝ่ายของผู้ว่าจ้างแต่เพียงฝ่ายเดียวหาใช้บังคับกับฝ่ายผู้รับจ้างที่สร้างโรงเรือนนั้นขึ้นมาแต่อย่างใดไม่

(2) โรงเรือน

การปลูกโรงเรือนรुक้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ปรากฏอยู่ในความของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า

“บุคคลใดสร้างโรงเรือนรुक้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจด

⁵⁴ นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธิ์, หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาลักษณะจ้างแรงงาน-จ้างทำของ-รับขน, (กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559), น.29.

ทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

จากความในมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง นั้นทำให้ทราบได้ว่า โรงเรือน ถือว่าเป็นส่วนที่สำคัญ ว่าด้วยมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่เป็นวัตถุในการสร้างลงบนที่ดินของเจ้าของโรงเรือน ความหมายคำว่า “โรงเรือน” หมายถึงสิ่งปลูกสร้างที่มนุษย์อาจเข้า “อยู่อาศัย” หรือเข้า “ใช้สอย” ได้เช่น อาคารบ้านเรือน, โรงงาน, อาคารสำนักงาน, ห้างสรรพสินค้า, ร้านค้า, โรงเพาะชำ, กระบอ้อม, ห้างในสวน⁵⁵ และสามารถพิจารณาได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 951/2542

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 951/2542 “ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้ระบุไว้ชัดแจ้งว่าสร้างโรงเรือนย่อมหมายถึงสร้างบ้าน สำหรับอยู่อาศัยเท่านั้น”

ซึ่งการรुक้าของโรงเรือน นั้นไม่ใช่เป็นการรुक้าของโรงเรือนทั้งหลังหรือเปรียบได้กับการสร้างโรงเรือนทั้งหลังลงในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1310 และ1311 แต่เป็นการรुक้าส่วนของโรงเรือน ซึ่งส่วนที่รुक้านั้นต้องมีลักษณะเป็นส่วนควบของโรงเรือน เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา 144 วรรคหนึ่ง จะได้ว่า สิ่งที่เป็นส่วนควบหรือส่วนของโรงเรือน ต้องเป็นส่วนประกอบอันเป็นสาระสำคัญต่อการเป็นทรัพย์สิน ถ้าส่วนของโรงเรือนที่รुक้าไม่ได้เป็นส่วนควบของโรงเรือน จะกล่าวว่าการรुक้าของส่วนที่รुक้าที่ไม่ใช่ส่วนควบของโรงเรือน เป็นการรुक้าของโรงเรือนไม่ได้ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เพราะส่วนที่ไม่ใช่ส่วนควบของโรงเรือนไม่อาจนับว่าเป็นโรงเรือนได้ ส่วนที่นับว่าเป็นส่วนควบของโรงเรือน ที่ทำให้การรुक้านั้นถือว่าการรुक้าของโรงเรือน เช่น ชายคา, เสาอาคาร, ผนังของอาคาร, ฐานรากเสาเข็ม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 741/2505 “ปลูกสร้างเรือนในที่ดินของตน ตัวเรือนไม่รुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่ชายคาได้รुक้าเข้าไปโดยสุจริตนั้น ย่อมเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ไม่ใช่มาตรา 1341 เพราะมาตรา 1341 หมายถึง ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่นโดยมิได้รुक้าที่ดินของคนอื่น แต่เมื่อฝนตกน้ำฝนได้ไหลลงไปยังที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นซึ่งอยู่ติดต่อกัน”

มาตรา 1312 เป็นบทบัญญัติพิเศษบังคับแก่เจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของขณะมีการปลูกสร้างหรือเป็นผู้รับโอนในเวลาต่อมา เจ้าของโรงเรือนมีสิทธิขอให้จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมได้โดยไม่ต้องรอกจนเกิน 10 ปี”

⁵⁵ อานนท์ มาเฝ้า, *อ้างแล้ว* เชิงอรรถที่ 19, น.205.

ดังนั้น ถ้าวัตถุในการสร้างลงบนที่ดินของเจ้าของวัตถุนั้นที่ไม่ใช่ “โรงเรือน” จะไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1312 อาจเทียบได้ว่า บุคคลใดสร้างวัตถุนั้นที่ไม่ใช่โรงเรือน รุกเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แม้กระทำโดยสุจริตก็จะยกประโยชน์จากมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6331/2534 “ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เฉพาะตัวโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตเพียงอย่างเดียวเท่านั้นที่ได้รับความคุ้มครอง สิ่งอื่น ๆ ที่มีโรงเรือนแม้จะสร้างขึ้นโดยสุจริตก็หาได้รับความคุ้มครองด้วยไม่”

วัตถุที่ไม่มีสภาพเป็นโรงเรือน ซึ่งไม่สามารถนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มาปรับใช้ได้ เช่น แนวกำแพง เสากำแพง รั้วบ้าน เสาไฟฟ้า สลุปเจดีย์ ชุมไม้เลื้อย บ่อบำบัดน้ำเสีย ถึงกระโสม ท่อน้ำทิ้ง ท่อน้ำประปา เครื่องปั้มน้ำ แท็งก์น้ำ แอร์คอมเพรสเซอร์ เครื่องปรับอากาศ จานดาวเทียม ราวตากผ้าแบบติดผนังอาคาร ศาลพระภูมิเจ้าที่ อีกทั้งวัตถุต่างๆ ที่ได้กล่าวไปข้างต้นนั้น ไม่ได้มีสภาพเป็นส่วนควบของโรงเรือน อันจะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือน ผลทางกฎหมายคือ เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำจากวัตถุนั้นที่ไม่ได้มีสภาพเป็นโรงเรือนหรือไม่ได้เป็นส่วนควบของโรงเรือน ตามความในมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ย่อมมีอำนาจในการรื้อถอนส่วนที่เข้ามารุกล้ำในที่ดินของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำออกไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2036/2539 “เสากำแพงที่แยกต่างหากจากเสาโรงเรือน ไม่ใช่ส่วนหนึ่งของโรงเรือนอันจะถือเป็นโรงเรือนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรก ฉะนั้นจำเลยจะอ้างว่าก่อสร้างกำแพงรุกล้ำโดยสุจริตไม่ต้องรื้อถอนตามบทกฎหมายดังกล่าวหาได้ไม่”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2316/2522 “ถึงส้วมซีเมนต์ของโรงเรือนของจำเลยรุกล้ำเข้าไปฝังอยู่ในที่ดินของโจทก์โดยสุจริต ถึงส้วมมิใช่โรงเรือนและอยู่นอกโรงเรือน ไม่เป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือน ไม่ได้รับความคุ้มครองตาม มาตรา 1312”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 778/2523 “โจทก์ฟ้องว่าจำเลยบุกรุกที่ดินต่อเติมขยายคารุกล้ำที่ดินขอให้ ศาลพิพากษาให้จำเลยรื้อถอน จำเลยฟ้องแย้งขอให้โจทก์รื้อถอนที่สร้างใหม่หรือขยายคาส่วนที่สร้างรุกล้ำรื้อท่อน้ำประปากับเครื่องสูบน้ำ ออกไปจากที่พิพาทฟ้องแย้งส่วนนี้เกี่ยวกับฟ้องเดิมแต่ขอให้โจทก์ใช้ ค่าเสียหายเพราะโจทก์ก่อสร้างทำให้กำแพงตึกของจำเลยแตกร้าวกระเบื้อง หน้าตึกแฉก เสียหายลูกจ้างของโจทก์ตัดโครงเหล็กเครื่องปรับอากาศของ จำเลยนั้นไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิมจึงฟ้องแย้งไม่ได้ ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่

ตึกแถวปลูกสร้างตั้งแต่เจ้าของเดิมคนเดียวกันยังไม่แยกโฉนดเมื่อ แยกโฉนดบันลัมและขยายคารุกล้ำในที่ดินของโจทก์ตั้งแต่เจ้าของเดิม จำเลยรับโอนตึกแถวมากกว่า 10 ปี ต้องใช้บทปกัลเคียงตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 คือ ใช้มาตรา 1312 จำเลย มี

สิทธิใช้ที่ดินของโจทก์เฉพาะส่วนที่รูกล้าโจทก์บังคับให้รื้อถอนไม่ได้ แต่จำเลยต้องเสียค่าใช้ที่ดินส่วนนั้นโดยจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมส่วน ท่อน้ำทิ้งและเครื่องปรับอากาศซึ่งจำเลยติดตั้งไม่เกิน 10 ปี ไม่มีการะจำยอมและไม่อยู่ใน มาตรา 1312 วรรคแรก จำเลยต้องรื้อไป”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 951/2542 “ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้ระบุไว้ชัดแจ้งว่าสร้างโรงเรือนย่อมหมายถึงสร้างบ้านสำหรับอยู่อาศัยเท่านั้น ดังนั้น โรงรถ ท่อน้ำประปา ปิมน้ำและแท้งก์น้ำจึงมิใช่โรงเรือนตามความหมายของบทบัญญัติมาตรานี้ และไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรือนด้วย แม้จำเลยจะสร้างหรือทำรูกล้าเข้าไปในที่ดิน โจทก์จำเลยโดยสุจริต ก็ไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1312 ดังกล่าว จำเลยต้องรื้อถอนออกจากที่ดินของโจทก์”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542 “เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์และโฉนดเลขที่ 94012 พร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลย เป็นที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งโจทก์ซื้อ มาจากน. โดยมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินมาก่อนแล้ว ต่อมาโจทก์นำที่ดินโฉนดเลขที่ 94012 ไปจดทะเบียน จำนองและมีการ บังคับจำนอง ซึ่งต.เป็นผู้ประมุขได้จากนั้น ต. ขายที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่จำเลย ปรากฏว่าสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนคือส่วนหนึ่งของบ้านเลขที่ 17 และรั้วบ้านรูกล้าที่ดินโฉนดเลขที่ 94068 ของโจทก์ กรณีจึงไม่เข้า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรูกล้ามิได้ เกิดจากจำเลยสร้างขึ้น เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้จึงต้องนำมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับ ตามมาตรา 4 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยให้รื้อส่วนของบ้านเลขที่ 17 ที่รูกล้า แต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เมื่อรั้วบ้านที่รูกล้านั้นมีใช้การรูกล้าของโรงเรือนหรือส่วนหนึ่งส่วนใด ของโรงเรือนอันจะปรับใช้มาตรา 1312 ได้ จำเลยจึงต้อง รื้อรั้วบ้านที่รูกล้า โจทก์มีค่าขอให้จำเลยรื้อสิ่งปลูกสร้างที่รูกล้าออกไป รั้วบ้าน ก็อยู่ในความหมายของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่นเดียวกับโรงเรือน การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อรั้วบ้านที่รูกล้า จึงหาได้ เป็นการพิพากษาเกินคำฟ้องไม่ แม้ก่อนฟ้องคดีนี้จำเลยยังไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด แต่เมื่อโจทก์ ฟ้องเรียกค่าใช้ที่ดินจากจำเลยแล้ว จำเลยปฏิเสธไม่ยอมชำระ ค่าใช้ที่ดินแก่โจทก์ ย่อมถือว่าจำเลยตกเป็นผู้ผิดนัด นับแต่วันฟ้องแล้ว”

เมื่อพิจารณาจากการศึกษาหัวข้อ 2) โรงเรือน ทั้งหมดแล้ว ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้บัญญัติแต่คำว่า “โรงเรือน” แต่เพียงคำเดียว ที่บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่น และเมื่อพิจารณาหัวข้อ 3.3 การปลูกโรงเรือนรูกล้าในกฎหมาย สวิสตามประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 นั้น นอกจากการสร้าง “โรงเรือน” รูกล้าในที่ดินของผู้อื่นแล้ว ยังบัญญัติคำเพิ่มให้รวมถึงคำว่า “สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ” รูกล้าในที่ดินของผู้อื่นอีกด้วย ผู้เขียน

เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 บัญญัติแต่เพียงคำว่า “โรงเรือน” อย่างเดียว เป็นการที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากการถูกจำกัดสิทธิหรือรอนสิทธิ ในกรรมสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรงเรือนรुकล้าไม่ควรที่จะขยายคำไปถึง “สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ” เพราะจะเป็นการขยายการถูกจำกัดสิทธิหรือรอนสิทธิมากขึ้นและทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรุกล้าเสียเปรียบ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติควรที่จะคุ้มครองเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรงเรือนรुकล้ามากกว่า แทนที่จะให้สิทธิในการใช้ที่ดินที่เป็นประโยชน์มากขึ้นกับเจ้าของที่สร้างรुकล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ประกอบกับการพิจารณาในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1314⁵⁶ ไม่ได้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 มาใช้บังคับกับการก่อสร้างอื่นและการเพาะปลูกต้นไม้ด้วย ดังนั้น จะนำมาตรา 1312 ไปใช้กับสิ่งปลูกสร้างหรือต้นไม้ไม่ได้ไม่ว่าจะใช้ในฐานบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยั้งก็ตาม⁵⁷ เพราะจะเป็นไปตามหลักการตีความกล่าวถึงสิ่งหนึ่งให้ปฏิเสธอย่างอื่น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายถ้าเจ้าของสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รุกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ต้องการให้สิทธิกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรุกล้าในการรื้อถอนส่วนของสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ออกไปจากที่ดินของตน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 634/2515 “การสร้างโรงเรือนรुकล้าที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต หมายความว่า ผู้สร้างต้องรู้ในขณะที่สร้างว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของผู้อื่น หากเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนและสร้างโรงเรือนรुकล้าไปครั้งภายหลังจึงทราบความจริง ถือว่าเป็นการสร้างโรงเรือนรुकล้าที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

ครัวเป็นส่วนหนึ่งของอาคารโรงเรือน การสร้างครัวรुकล้าที่ดินของผู้อื่นย่อมเป็นการสร้างโรงเรือนรुकล้าที่ดินของผู้อื่นตามกฎหมาย การสร้างโรงเรือนรुकล้าที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ผู้สร้างย่อมเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้นตามกฎหมาย เจ้าของที่ดินที่ถูกรुकล้าไม่อาจฟ้องบังคับให้

⁵⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1314

“ท่านให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 1310, 1311 และ 1313 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใดๆ ซึ่งติดที่ดินและการเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติด้วยโดยอนุโลม

แต่ข้าวหรือธัญชาติอื่นอันจะเก็บเกี่ยวผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคลผู้กระทำการโดยสุจริต หรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขซึ่งได้เพาะปลูกลงไว้ นั้นคงครองที่ดินจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวโดยใช้เงินค่านวนตามเกณฑ์ค่าเช่าที่ดินนั้น หรือเจ้าของที่ดินจะเข้าครอบครองในทันทีโดยใช้ค่าทดแทนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้”

⁵⁷ วริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 15, น.221.

ผู้สร้างรื้อถอนโรงเรือนได้ แม้ผู้สร้างจะมีได้ฟ้องแย้งขอให้บังคับเจ้าของที่ดินนั้นให้จดทะเบียนภาระจำยอมก็ตาม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เฉพาะโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นเท่านั้นที่ได้รับความคุ้มครองสิ่งอื่น ๆ ที่มีใช้โรงเรือน หาได้รับความคุ้มครองด้วยไม่”

(3) การสร้าง

การสร้างโรงเรือน ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มีความหมายโดยทั่วไปคือ “ทำให้มีขึ้น” ดังนั้น การสร้างโรงเรือนหมายถึงการสร้างโรงเรือนในที่ดินเป็นครั้งแรก หรืออาจเทียบได้ว่าที่ดินนั้นไม่เคยมีการสร้างโรงเรือนนั้นมาก่อน แล้วภายหลังได้มีการสร้างโรงเรือนขึ้นมาในที่ดินครั้งแรก

หากมีการสร้างโรงเรือนในที่ดินเป็นที่เรียบร้อย แล้วมีการต่อเติมโรงเรือนคือ เพิ่มเติม แก้ไข ดัดแปลงในภายหลัง แล้วส่วนที่มีการต่อเติมโรงเรือนนั้นเกิดการรุกล้ำเข้าไปในที่ดินข้างเคียง แม้จะกระทำการไปโดยสุจริตก็ไม่เข้าตามบทบัญญัติและไม่ได้รับการคุ้มครองตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ส่งผลให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำมีอำนาจในการรื้อถอนส่วนที่รุกล้ำออกไปได้ ซึ่งเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำในกรณีนี้จะได้รับความคุ้มครองโดยอาศัยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 หรืออำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามารถรื้อถอนส่วนที่รุกล้ำที่เข้ามาในพื้นที่ของที่ดินอันเป็นแดนกรรมสิทธิ์กินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินได้ ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดิน นส.3 ที่ดิน นส.3ก ที่ดิน ส.ค.1 เจ้าของที่ดินซึ่งมีสิทธิครอบครองก็ยังคงได้รับความคุ้มครองโดยอำนาจแห่งสิทธิครอบครอง ตามมาตรา 1374⁵⁸ ในการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองที่ดินได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3666-3670/2533 “ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง จะต้องเป็นกรณีสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่เมื่อได้พิจารณาสภาพของสิ่งปลูกสร้างด้านหลังตึกแถวของจำเลยที่ 1 ที่ 3 ที่ 4 ที่ 6 และที่ 7 ตามภาพถ่ายหมาย จ.10 แล้ว ปรากฏ

⁵⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374

“ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สินเพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้

การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกรบกวน”

ว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต่อเติมจากฝาผนังของตึกแถวเดิมออกไป และสิ่งปลูกสร้างที่ต่อเติมของจำเลยแต่ละคนมีลักษณะแตกต่างกันบางห้องก่ออิฐบล็อกเป็นกำแพง บางห้องสร้างเป็นเหล็กดัดที่หลังคาคลุม และบางห้องใช้ตะแกรงครอบ จากสภาพและลักษณะของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าได้มีการก่อสร้างตึกแถวขึ้นมาก่อน แล้วต่อมาจึงได้มีการต่อเติมสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้ออกไปในภายหลัง และเป็นการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดลงบนที่ดินโฉนดเลขที่ 5375 ของโจทก์ หาใช่เป็นการสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรก ไม่จึงไม่อาจนำบทกฎหมายดังกล่าวมาปรับใช้บังคับแก่กรณีของจำเลยในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามที่จำเลยฎีกาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3685-3686/2546 “เดิมที่ดินของโจทก์และจำเลยที่ 4 และที่ 5 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ด. ซึ่งบริษัท ด. ได้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 11 คูหา ด้านหลังอาคารมีกำแพงรั้วคอนกรีตเสริมเหล็กสูงประมาณ 2 เมตร กั้นยาวตลอดทั้ง 11 คูหา ลงบนที่ดินดังกล่าว จำเลยที่ 4 และที่ 5 ซื้อมาเมื่อปี 2525 และ 2536 ตามลำดับ แล้วต่อเติมรั้วคอนกรีตเดิมซึ่งอยู่นอกโฉนดที่ดินอาคารที่ซื้อมาให้สูงขึ้นและมุงหลังคาเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร ส่วนโจทก์ซื้อที่ดินมาเมื่อปี 2537 ซึ่งมีเนื้อที่ครอบคลุมรั้วคอนกรีตทั้งหมด ในการที่รั้วคอนกรีตที่ได้มีการก่อสร้างไว้แล้วเดิมไม่มีกฎหมายมาตราใดที่จะยกขึ้นมาปรับแก้คดีได้โดยตรง ในการวินิจฉัยคดีจึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งที่จะปรับกับข้อเท็จจริงในคดีนี้คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 ประกอบมาตรา 1314 ซึ่งบัญญัติให้โจทก์เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งก่อสร้างคือรั้วคอนกรีต โจทก์จึงเป็นเจ้าของรั้วคอนกรีตเดิม ส่วนรั้วคอนกรีตที่ต่อเติมให้สูงขึ้นและสิ่งปลูกสร้างที่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ของจำเลยที่ 4 และที่ 5 ที่ต่อเติมขึ้นภายหลังนั้น ก็ไม่ใช่การสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น หรือสร้างโรงเรือนหรือสิ่งก่อสร้างอื่นในที่ดินของผู้อื่น แม้จำเลยที่ 4 และที่ 5 จะกระทำไปโดยสุจริต จำเลยที่ 4 และที่ 5 ก็ไม่มีสิทธิที่จะใช้ที่ดินของโจทก์ได้ เพราะกรณีไม่ต้องด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 และมาตรา 1310 ประกอบมาตรา 1314 จำเลยที่ 4 และที่ 5 จึงต้องรื้อส่วนที่ต่อเติมดังกล่าวออกไป”

(4) ที่ดินของผู้อื่น

ตามความของมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่ว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น” เมื่อพิจารณาแล้ว ที่ดินตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เป็นที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูก้า ซึ่งที่ดินดังกล่าวต้อง เป็น “ที่ดินของผู้อื่น” ไม่ใช่ที่ดินของเจ้าของโรงเรือน ซึ่งส่งผลให้การสร้างโรงเรือนรูก้าในที่ดินของตนเอง ไม่เข้าตามบัญญัติและไม่สามารถนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มาปรับใช้แก่กรณีได้ กรณีการสร้างโรงเรือนรูก้าในที่ดินของตนเอง สามารถแยกข้อพิจารณาได้ 3 กรณีดังนี้

(1) กรณีเจ้าของที่ดินมีที่สองแปลงแล้วสร้างโรงเรือนในที่ดินแปลงหนึ่งรुक ล้าเข้าไปในที่ดินอีกแปลงหนึ่งของตน เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินที่มีที่ดินสองแปลงติดต่อกัน และที่ดินสองแปลงที่ติดต่อกันนั้นมีเอกสารสิทธิสองฉบับติดต่อกันอีกทั้งที่ดินทั้งสองแปลงนั้นมีเจ้าของเป็นคนเดียวกัน ซึ่งเจ้าของที่ดินผู้นั้นสร้างโรงเรือนในที่ดินแปลงหนึ่งโรงเรือนที่สร้างขึ้นเข้าไปรुक ล้าที่ดินอีกแปลงหนึ่งของตน เมื่อพิจารณาโดยเทียบจากบทบัญญัติมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ว่าเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินสร้างโรงเรือนรुक ล้าในที่ดินของตนเอง หากใช้สร้างโรงเรือนรुक ล้าในที่ดินของผู้อื่นไม่ ย่อมไม่เข้า บทบัญญัติมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ซึ่งการเจ้าของสร้างโรงเรือนรुक ล้าในที่ดินของตนเองนั้นเป็นสิทธิที่เจ้าของทรัพย์สินนั้นสามารถกระทำได้ในกรรมสิทธิ์ของตนที่จะจัดการใช้สอยทรัพย์สินของตนไปในทางเจตนาของเจ้าของทรัพย์สิน

(2) กรณีเจ้าของโรงเรือนตั้งอยู่ในที่ดินของผู้อื่นสร้างโรงเรือนนั้นรुक ล้าเข้าไปในที่ดินของตน เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินผู้สร้างโรงเรือนรुक ล้ามีที่ดินติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น แล้วเจ้าของที่ดินผู้สร้างโรงเรือนรुक ล้าได้สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น โดยที่โรงเรือนดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้สร้างเนื่องจากเป็นโรงเรือนซึ่งปลูกสร้างโดยมีสิทธิตามมาตรา 146⁵⁹ เช่น กรณีเช่าที่ดินข้างเคียงเพื่อปลูกอาคาร อาคารย่อมไม่เป็นส่วนควบของที่ดิน หากแต่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้สร้างตามมาตรา 146 ส่วนท้าย แล้วโรงเรือนที่สร้างขึ้นในที่ดินของผู้อื่นเกิดการรुक ล้าที่ดินของเจ้าของผู้สร้างโรงเรือน เมื่อพิจารณาโดยเทียบกับบทบัญญัติมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ว่าเป็นกรณีที่เจ้าของสร้างโรงเรือนรुक ล้าเข้าไปในที่ดินของตนเอง หากใช้เป็นกรณีที่เจ้าของสร้างโรงเรือนรुक ล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นไม่ กรณีนี้ย่อมไม่เข้าบทบัญญัติมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เพราะฉะนั้นอ้างบทคุ้มครองมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ไม่ได้ หากแต่เป็นเจ้าของผู้สร้างโรงเรือนรुक ล้ากับเจ้าของที่ดินที่ถูกรुक ล้าเป็นเจ้าของคนเดียวกัน

หากประเด็นของปัญหาอยู่ที่ว่า ถ้าหากเจ้าของที่ดินผู้สร้างโรงเรือนรुक ล้า นั้นได้สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น แล้วมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งโรงเรือนนั้นยังคงรुक ล้าในที่ดินของผู้สร้างโรงเรือน บุคคลภายนอกจะอ้างมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เพื่อประโยชน์แก่ตนให้โรงเรือนนั้นยังคงรुक ล้าไปยังที่ดินของผู้สร้างไม่ได้ เพราะว่า บุคคลภายนอกไม่อาจอ้างบทบัญญัติดังกล่าวได้เพราะเมื่อโรงเรือนนี้ได้ถูกสร้างขึ้น ณ เวลานั้นโรงเรือนไม่ได้ถูกสร้างรुक ล้า

⁵⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146

“ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย”

เข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่เข้าไปในที่ดินของผู้สร้างโรงเรือนนั่นเอง นอกจากนั้น บุคคลภายนอกผู้รับโอนก็ไม่ได้เป็นผู้สร้างโรงเรือนมาแต่แรก เป็นเพียงผู้รับโอนโรงเรือนนั้นภายหลัง กรณีนี้ไม่เข้าบทบัญญัติมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ส่งผลให้เจ้าของที่ดินผู้ถูกรุกล้ำและสร้างโรงเรือนนั้นมีสิทธิรื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่รุกรำนั้นได้ ตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336⁶⁰

(3) คำว่า “ที่ดินของผู้อื่น” ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง นั้นรวมถึง ที่ดินซึ่งเป็น “กรรมสิทธิ์” ของผู้อื่น เช่น ที่ดินมีโฉนด และรวมถึง ที่ดินซึ่งบุคคลอื่นมีสิทธิที่แสดงให้เห็นถึงความเป็นเจ้าของ แม้ที่ดินนั้นจะไม่ได้รับการก่อตั้งให้มี “กรรมสิทธิ์” โดยการรับรองของกฎหมายที่ดิน เช่น ที่ดิน นส.3, ที่ดิน นส.3 ก, ที่ดิน สค.1 ก็ตาม หากบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรุกรล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นที่เป็นที่ดินซึ่งเอกชนไม่อาจมีกรรมสิทธิ์ ก็ถือว่าเป็นการสร้างโรงเรือนรุกรล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น โดยเข้ากับบทบัญญัติและได้รับความคุ้มครองในมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง

(5) การรุกรล้ำ

โรงเรือนที่ถูกสร้าง “รุกรล้ำเข้าไปใน” ที่ดินของผู้อื่น นั้นพิจารณาได้ว่าโรงเรือนที่รุกรล้ำนั้นไม่ใช่กรณีที่ดินรุกรล้ำ “ทั้งหลัง” รุกรล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้ถูกรุกรล้ำ และ รวมทั้งไม่ใช่กรณีพื้นที่ “ส่วนใหญ่” ของโรงเรือนล่วงเข้าไปในที่ดินหรือแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ถูกรุกรล้ำด้วย ถ้าเป็นกรณีเช่นนี้ จะเข้ากับบทบัญญัติ มาตรา 1310 และมาตรา 1311 ว่าด้วยเรื่องการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริต ซึ่งกรณีจะเข้ากับบทบัญญัติมาตรา 1312 ได้นั้น ต้องเป็นการรุกรล้ำโดย “ส่วนน้อย” ของโรงเรือนได้เข้าไปล่วงล้ำที่ดินหรือแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นเท่านั้น⁶¹ ส่วนที่อยู่ในที่ดินของตนนั้นจะต้องเป็นส่วนใหญ่มิฉะนั้นจะเรียกว่าปลูกรุกรล้ำมิได้⁶²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5637/2536 “จำเลยที่ 1 ที่ 2 ปลูกบ้านในที่ดินของโจทก์ประมาณร้อยละ 70 ส่วนอีกร้อยละ 30 ปลูกอยู่ในที่ดินของจำเลยที่ 1 เมื่อปรากฏว่าโรงเรือนส่วนใหญ่อยู่ในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นกรณีปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 1311 หากเป็นกรณีปลูกสร้างโรงเรือนรุกรล้ำตามมาตรา 1312 ไม่

การที่จำเลยทั้งสี่ปลูกสร้างบ้านลงในที่ดินของโจทก์ โดยรู้ว่าไม่มีสิทธิเช่นนั้น จึงเป็นการปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต ตามมาตรา 1311 โจทก์จึงมีสิทธิ

⁶⁰ อานนท์ มาเฝ้า, *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 19*, น.210-211.

⁶¹ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 17*, น.209.

⁶² บัญญัติ สุชีวะ ปรับปรุงโดย ไพโรจน์ วายุภาพ, *คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์*, พิมพ์ครั้งที่ 17 (กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา, 2559), น.164.

ฟ้องขอให้จำเลยรื้อถอนบ้านส่วนที่อยู่ในที่ดินของโจทก์ออกไป และจำเลยต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิม แล้วส่งคืนแก่โจทก์โดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

ในคดีส่วนอาญาศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่าจำเลยที่ 1 ที่ 2 ไม่มีเจตนากระทำความผิดอาญา หาใช่การกระทำโดยมีเจตนา-สุจริตตามความหมายในคดีส่วนแพ่งไม่”

จากการพิจารณาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5637/2536 ศาลฎีกาพิจารณา ส่วนของการรื้อถอนนั้น โดยคำนึงถึงอัตราส่วนร้อยละที่นำมาใช้ในการพิจารณาเรื่องปริมาณพื้นที่ของ โรงเรือนที่ปรากฏอยู่ในที่ดินของผู้อื่น โดยเกณฑ์ที่ใช้ หากส่วนรื้อถอนนั้นน้อยกว่า ร้อยละ 50 ถือว่าเป็น การรื้อถอน “ส่วนน้อย” อันจะปรับเข้ากับมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ว่าด้วยเรื่องการปลูกสร้างโรงเรือน รื้อถอน แต่ถ้าส่วนรื้อถอนมากกว่า ร้อยละ 50 ถือว่าเป็นการรื้อถอน “ส่วนใหญ่” อันจะปรับเข้ากับ มาตรา 1310 และมาตรา 1311 ว่าด้วยเรื่องการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริต

ลักษณะของการรื้อถอนของโรงเรือน อาจรื้อถอนบนพื้นดินหรือรื้อถอนบน กรรมสิทธิ์เหนือที่ดินก็ได้⁶³ โดยสามารถแยกพิจารณาได้ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) การรื้อถอนในอากาศ กล่าวคือ ส่วนของโรงเรือนรื้อถอนเข้าไปในบริเวณ พื้นที่ช่องว่างในอากาศที่อยู่เหนือระดับพื้นดิน การรื้อถอนในลักษณะนี้ไม่ใช้การรื้อถอนในตัวที่ดินของ ผู้อื่น จึงไม่ถือว่าที่ดินของผู้อื่นถูกรื้อถอนโดยตรงต่อตัวทรัพย์ หากแต่เป็นการรื้อถอนเข้าไปใน “แดนแห่ง กรรมสิทธิ์” ในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งแดนกรรมสิทธิ์ในที่นี้เป็นบริเวณสิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งกินพื้นที่ทาง อากาศเหนือพื้นดินตามมาตรา 1335 ก็ถือว่าอยู่ในความมุ่งหมายของมาตรา 1312⁶⁴ เช่น การรื้อถอน ของชายคา, การรื้อถอนของระเบียงชั้นสองของอาคาร

(2) การรื้อถอนบนพื้นดิน กล่าวคือ ส่วนของโรงเรือนรื้อถอนไปบนพื้นดิน โดยตรง การรื้อถอนในลักษณะนี้จึงเป็นการรื้อถอนพื้นผิวที่ดินของผู้อื่น ซึ่งถือว่าเป็นการกระทบต่อทรัพย์ ของผู้อื่นโดยตรง เช่น การรื้อถอนของผนังโรงเรือน การรื้อถอนของพื้นอาคารชั้นที่ติดกับผิวดิน

(3) การรื้อถอนใต้ดิน กล่าวคือ ส่วนของโรงเรือนรื้อถอนเข้าไปใต้ผิวดิน การ รื้อถอนในลักษณะนี้จึงเป็นการรื้อถอนเข้าไปใน “แดนแห่งกรรมสิทธิ์” ในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งแดนแห่ง กรรมสิทธิ์ในที่นี้เป็นบริเวณสิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งกินพื้นที่ใต้ดินตามมาตรา 1335 เช่น การรื้อถอน ของฐานรากเสาเข็ม การรื้อถอนของจั่วและกงพัด

⁶³ มานิตย์ จุมปา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ทรัพย์สิ้น, พิมพ์ ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562), น.187.

⁶⁴ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 17, น.209.

เมื่อพิจารณาจากการศึกษาหัวข้อ 5) การรุกล้ำ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น ได้บัญญัติคำว่า “รุกรล้ำ” แต่เพียงอย่างเดียวโดยที่ไม่ได้นิยามลักษณะว่าการ “รุกรล้ำ” ของโรงเรียนเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นนั้น มีลักษณะการ “รุกรล้ำ” อย่างไร ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าคำว่า “รุกรล้ำ” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้นสามารถเข้าใจได้ภายในคำของตัวมันเอง ว่าการรุกรล้ำนั้นต้องเกิดจากการที่โรงเรียนส่วนน้อยรุกรล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นและไม่ต้องไปตีความขยายในคำว่า “รุกรล้ำแต่อย่างใด อีกทั้งไม่มีข้อถกเถียงของนักนิติศาสตร์ไทยและคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัย ในส่วนของการรุกรล้ำที่มีประเด็นปัญหาว่าด้วยลักษณะการรุกรล้ำของโรงเรียน

4.3.1.2 การรุกรล้ำโดยสุจริต

การรุกรล้ำโดยสุจริต กล่าวคือ กรณีที่ผู้สร้างโรงเรียนไม่รู้ว่าที่ดินที่ถูกรุกรล้ำโดยโรงเรียนของตนนั้น เป็นที่ดินของบุคคลอื่น แต่เข้าใจว่าที่ดินส่วนที่ถูกรุกรล้ำนั้นเป็นของตนจึงได้สร้างโรงเรียนนั้นไป ซึ่งความสุจริตในการสร้างโรงเรียนนั้น พิจารณาจากเวลาสร้างคือตั้งแต่ที่ได้เริ่มลงมือสร้างโรงเรียนนั้นจนถึงสร้างโรงเรียนนั้นเสร็จต้องมีความสุจริตตลอดระยะเวลาสร้าง จึงจะเข้ากับมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ว่าด้วยการปลุกโรงเรียนรุกรล้ำโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครองจากบทบัญญัติตามมาตรานี้ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าหลังจากสร้างโรงเรียนนั้นเสร็จสิ้น ต่อมาจึงจะรู้ข้อเท็จจริงว่าโรงเรียนที่ได้สร้างขึ้นเป็นที่เรียบร้อยเกิดการรุกรล้ำในที่ดินของคนอื่น ซึ่งการได้รู้ข้อเท็จจริงในภายหลังก็ไม่ทำให้การสร้างโรงเรียนที่ได้กระทำมาโดยสุจริตตลอดระยะเวลาในการสร้างกลายเป็นมาเป็นการสร้างโรงเรียนรุกรล้ำโดยไม่สุจริต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1790/2520 “การสร้างโรงเรียนรุกรล้ำที่ดินผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น หมายความว่าผู้สร้างโรงเรียนต้องรู้ในขณะสร้างว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของคนอื่น จึงจะเรียกได้ว่าไม่สุจริต ถ้าผู้สร้างเข้าใจว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของตนจึงสร้างโรงเรียนรุกรล้ำไปครั้นต่อมาจึงทราบว่าที่ตรงรุกรล้ำนั้นไม่ใช่ของตนต้องถือว่าเป็นการสร้างโรงเรียนรุกรล้ำที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

ตามคำบรรยายฟ้องโจทก์ไม่ปรากฏว่าโจทก์อ้างว่าจำเลยได้ปลุกสร้างตึกแถวเข้ามาในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต อ้างเพียงว่าที่ดินที่จำเลยปลุกตึกรุกรล้ำเข้ามาเป็นที่ดินของโจทก์ เมื่อโจทก์มิได้อ้างถึงความไม่สุจริตของจำเลย จำเลยก็ไม่จำเป็นต้องให้การต่อสู้ถึงความไม่สุจริตได้ แต่ที่จำเลยให้การว่าที่ดินที่โจทก์หาจำเลยรุกรล้ำปลุกตึกเป็นที่ดินของจำเลยนั้น ข้ออ้างของจำเลยดังกล่าวก็เป็นการแสดงว่าจำเลยได้ทำการปลุกสร้างตึกแถวโดยสุจริต และที่ศาลชั้นต้นได้กำหนดประเด็นนำสืบไว้ว่า “จำเลยปลุกสร้างตึกรุกรล้ำเข้าไปในที่ดินโจทก์หรือไม่ จะต้องรื้อส่วนที่รุกรล้ำหรือไม่” นั้น ก็มีข้อเท็จจริงอยู่ในตัวของประเด็นที่ตั้งไว้นั้นที่จะต้องพิจารณาถึงด้วยว่า เมื่อข้อเท็จจริง

ฟังได้ว่าที่ดินที่จำเลยปลูกสร้างตึกรुक้าเข้าไปนั้นเป็นที่ดินของโจทก์แล้ว จำเลยจะต้องรื้อส่วนที่รูก้าหรือไม่ และการจะให้จำเลยรื้อตึกแถวนั้นหรือไม่ก็ต้องอาศัยข้อเท็จจริงถึงความสุจริตของจำเลย จำเลยได้สร้างตึกแถวรูก้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยสุจริตหรือไม่ เมื่อฟังได้ว่าจำเลยได้สร้างรูก้าเข้าไปโดยสุจริตก็จำต้องยก มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาพิจารณาปรับบทให้ ฉะนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ยกเหตุจำเลยปลูกสร้างตึกแถวรูก้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยสุจริต จึงมิใช่เป็นเรื่องนอกประเด็นที่ศาลชั้นต้นกำหนดไว้”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2432/2523 “การที่บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริตตามความหมายแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรกและวรรคสองนั้นถ้าสร้างโดยเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนหรือที่ดินของผู้อื่นที่ตนมีสิทธิสร้างได้ก็เป็นโดยสุจริตแต่ถ้าทราบอยู่แล้วว่าไม่ใช่ที่ดินของตนหรือที่ดินของผู้อื่นที่ตนมีสิทธิสร้างได้แล้วก็เป็นโดยไม่สุจริต

จำเลยเช่าที่ดินโจทก์กว้าง 3 วา 2 คอก แล้วปลูกบ้านเต็มความกว้างดังกล่าว หลังคาบ้านจำเลยบางส่วนรูก้าที่ดินโจทก์ต่อมาจำเลยซื้อที่ดินที่เช่านั้นจำเลยจะอ้างว่าได้สร้างโรงเรือนรูก้าที่ดินของโจทก์โดยสุจริตไม่ได้กรณีต้องบังคับตาม มาตรา 1312 วรรคสอง”

(1) การรังวัดสอบเขต

ในกรณีการอ้างในเรื่องความสุจริตของการสร้างโรงเรือนรูก้าในที่ดินของผู้อื่น พิจารณาจากการที่รู้หรือไม่ว่าเจ้าของโรงเรือนที่กำลังสร้างโรงเรือนจนถึงสร้างโรงเรือนเสร็จสิ้นนั้นเป็นการสร้างที่รูก้าในที่ดินของผู้อื่นอยู่ ซึ่งเป็นการพิจารณาในเรื่องข้อเท็จจริงของผู้สร้างโรงเรือน แต่ถ้ามีกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ถูกรูก้านั้นอ้างความไม่สุจริตต่อผู้สร้างโรงเรือนนั้นว่าการสร้างโรงเรือนทุกครั้ง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดกรณีโรงเรือนรูก้าในที่ดินของผู้อื่น ผู้สร้างโรงเรือนต้องรังวัดสอบเขตที่ดินทุกครั้ง จะนำข้ออ้างนี้มาใช้ในการรื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่รูก้าได้หรือไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2560/2546 “การที่จะถือว่าสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริต จะต้องดูจากขณะที่ก่อสร้างผู้ก่อสร้างรู้หรือไม่ว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของคนอื่นถ้ารู้ก็ถือว่าก่อสร้างโดยไม่สุจริต ถ้าไม่รู้ว่า เป็นของบุคคลอื่น โดยเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเองจึงสร้างโรงเรือนลงไป ครั้นภายหลังจึงรู้ความจริง ย่อมถือว่าเป็นการก่อสร้างรูก้าโดยสุจริต

ขณะจำเลยก่อสร้างโรงเรือนรูก้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ทั้งโจทก์และจำเลยต่างไม่รู้ว่โรงเรือนดังกล่าวสร้างรูก้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ต่างฝ่ายต่างเพิกมาทราบในภายหลัง แม้ว่าจำเลยไม่ได้รังวัดสอบเขตก่อนที่จะก่อสร้าง แต่ขณะจำเลยก่อสร้างบ้านโจทก์ก็รู้เห็น

ด้วยมิได้โต้แย้ง กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง อันจะเป็นการทำโดยไม่สุจริตได้ ต้องฟังว่าจำเลยก่อสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ โดยสุจริต

ตามคำฟ้องของโจทก์มิได้มีคำขอให้จำเลยชดใช้ค่าใช้ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ศาลจะพิพากษาให้จำเลยชำระเงินเป็นค่าชดใช้ที่ดินของโจทก์ไม่ได้เป็นการเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142”

จากคำพิพากษาที่ได้ยกอ้างขึ้นแสดงให้เห็นว่า ศาลไม่ได้กำหนดว่าก่อนการสร้างโรงเรือนนั้นเจ้าของต้องมีหน้าที่ในการรังวัดสอบเขตที่ดินทุกครั้งก่อนที่จะสร้างโรงเรือน เพราะคำพิพากษาศาลฎีกานี้ข้อเท็จจริงที่ว่าแม้มีการสร้างโรงเรือนโดยที่ยังไม่ได้รังวัดสอบเขตที่ดินมาตั้งแต่แรก ศาลยังฟังข้อเท็จจริงอื่นๆ ในการประกอบพิจารณาว่าเจ้าของโรงเรือนสร้างขึ้นมาโดยสุจริต

การรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนการก่อสร้างไม่ใช่ข้อเรียกร้องตายตัวที่ต้องถือเป็นเด็ดขาด บุคคลจะสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ให้พิจารณาตามแต่ละพฤติการณ์ในกรณีที่ไม่มิข้อโต้แย้งว่าผู้สร้างโรงเรือนได้สร้างรुकล้ำโดย “สุจริต” หรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้สร้างโรงเรือนกระทำการสร้างโรงเรือนโดยสุจริต ตามมาตรา 6⁶⁵ เนื่องจากไม่มีกฎหมายใดกำหนดบังคับให้ผู้สร้างโรงเรือนทุกครั้งต้องมีหน้าที่ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินทุกครั้งก่อนสร้างโรงเรือน โดยเฉพาะยังไม่พบตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่า เจ้าของที่ดินที่ถูกรुकล้ำจะอ้างความไม่สุจริตต่อเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรुकล้ำเข้ามาในที่ดินของตนว่าต้องรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนสร้างโรงเรือนนั้นทุกครั้ง แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจตนาไม่บริสุทธิ์ ขาดความระมัดระวัง หรือมีความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เช่นเจ้าของที่ดินที่ถูกรुकล้ำมีความไม่แนชัดเกี่ยวกับแนวเขตของที่ดิน แล้วให้ผู้สร้างโรงเรือนนั้นไปรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนสร้าง ปรากฏว่าผู้สร้างโรงเรือนไม่สนใจไยดี ยังสร้างโรงเรือนนั้นต่อจนเกิดการรुकล้ำขึ้นแล้วได้กลายมาเป็นข้อพิพาทแห่งคดี กรณีเช่นนี้ย่อมไม่อยู่ในความรู้หรือไม่รู้ว่าเป็นที่ดินของตนแต่เป็น กรณีที่เกิดจากความไม่สุจริตหรือขาดการระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดข้อพิพาทในที่ดินข้างเคียงได้ ยังนี้จะอ้างความสุจริตในการไม่รู้เพื่อให้มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มาคุ้มครองไม่ได้

(2) ผู้สืบสิทธิ

ในกรณีที่เจ้าของโรงเรือนสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ต่อมาเจ้าของโรงเรือนที่รुकล้ำได้โอนโรงเรือนนั้นให้กับบุคคลภายนอก หรือต่อมาเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรुकล้ำได้โอนที่ดินนั้นให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งการโอนโรงเรือนที่รुकล้ำในที่ดินของ

⁶⁵ อานนท์ มาเฝ้า, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 19, น.215.

ผู้อื่นหรือที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกรานให้กับบุคคลภายนอกนั้นเป็นการโอนโดยผ่านทางนิติกรรมทางมรดก และทางอื่นนอกจากนิติกรรม บุคคลภายนอกผู้รับโอนถือได้ว่าเป็นผู้สืบสิทธิ ซึ่งการโอนสิทธิใด ต้องถือตามหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” กล่าวคือ ถ้าผู้รับโอนไม่มีสิทธิอะไร ก็หาอาจที่จะโอนอะไรให้ใครได้ไม่⁶⁶ (Nemo dat quod non habet) หรืออาจกล่าวได้ว่าผู้โอนมีสิทธิอย่างไร ผู้รับโอนก็มีสิทธิอย่างนั้น และการโอนที่ว่าเป็นการโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ โดยหลักกฎหมาย “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” ไม่สามารถหลักนี้ได้กับการโอนเข้า ซึ่งในกรณีผู้รับโอนของการปลูกโรงเรือนรุกรานเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต แยกการพิจารณาดังต่อไปนี้

(1) ผู้รับโอนได้รับโอนโรงเรือนที่รุกรานในที่ดินของผู้อื่น ผลในทางกฎหมายคือ ผู้รับโอนได้ไปซึ่งสิทธิในการระจำยอมของการรุกรานส่วนของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนนั้นรุกรานอยู่ และผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องจ่าย “ค่าใช้ที่ดิน” ให้กับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกราน อาจกล่าวได้ว่าผู้รับโอนจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่งด้วย⁶⁷ ที่มีสิทธิให้โรงเรือนที่บุคคลภายนอกซื้อมานั้นรุกรานเข้าไปในที่ดินข้างเคียงได้

(2) ผู้รับโอนได้รับโอนที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกราน ผลในทางกฎหมายคือ ผู้รับโอนมีสิทธิได้ “ค่าใช้ที่ดินจากเจ้าของโรงเรือนที่รุกราน” และต้องยอมให้ส่วนของโรงเรือนที่รุกรานอยู่ในที่ดินของผู้รับโอนต่อไปตามสิทธิในการระจำยอมของเจ้าของโรงเรือนที่รุกราน

แต่มีข้อพิจารณาในกรณีที่ว่า ถ้าผู้รับโอนที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกราน ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว กล่าวอ้างในเรื่องการไม่ได้จดทะเบียนสิทธิเป็นการระจำยอม ยกเป็นข้อต่อสู้กับเจ้าของโรงเรือนที่รุกรานในที่ดินของผู้รับโอน แม้จะกระทำการโดยสุจริตหรือไม่สุจริต เพื่อให้ระงับไปซึ่งการระจำยอมตามมาตรา 1299 วรรคสองไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของโรงเรือนรุกรานได้สิทธิในการระจำยอมโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้รับโอนได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์ ถือว่าไม่ใช่เป็นสิทธิประเภทเดียวกัน⁶⁸ เพราะการระจำยอมเป็นการรอนสิทธิ ส่วนกรรมสิทธิ์เป็นการได้สิทธิ ดังนั้น ข้อพิจารณาตามมาตรา 1299 วรรคสอง⁶⁹ ไม่สามารถบังคับเพื่อเป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไป ว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มี

⁶⁶ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 17, น.256.

⁶⁷ สมจิตร ทองศรี, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 39, น.134.

⁶⁸ บัญญัติ สุชีวะ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 62, น.97.

⁶⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

สิทธิดีกว่าผู้โอน” และต้องพิจารณาไปตามหลักกฎหมายทั่วไป ว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” แสดงให้เห็นว่าผู้ได้สิทธิภาระจำยอม แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในการขายทรัพย์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 800/2502 “ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อการขายทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1397 1399 และในลักษณะซื้อขายตาม มาตรา 480 ก็ยังบัญญัติว่า”ถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมโดยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ผู้ขายจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์นั้นปลอดจากภาระจำยอมอย่างใดๆ ทั้งสิ้นหรือปลอดจากภาระจำยอมอันนั้นตาม มาตรา 1299 หมายถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สิทธิอันเดียวกันกับสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีภาระจำยอมติดอยู่ หาได้สิทธิในการจะจำยอมไปด้วยแต่อย่างไรมิ สำหรับที่ดินอันเป็นการขายทรัพย์นั้น ภาระจำยอมที่มีอยู่เป็นแต่การรอนสิทธิตาม มาตรา 480 เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินนั้นต้องสิ้นไปหาได้ไม่”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3713/2534 “โจทก์จะบังคับให้จำเลยทั้งสามรื้อถอนระเบียบพิพาทได้ก็ต่อเมื่อจำเลยทั้งสามก่อสร้างรื้อล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง แต่เมื่อจำเลยทั้งสามซื้อ ดึกแถว พร้อมระเบียบพิพาทที่รื้อล้ำที่ดินของโจทก์อยู่ก่อนแล้ว โดย ไม่ปรากฏ ว่า ระเบียบได้สร้างรื้อล้ำโดยไม่สุจริต ต้องถือว่า จำเลย เป็น ผู้สืบสิทธิ ของ ผู้สร้างระเบียบพิพาทรื้อล้ำที่ดินของโจทก์ โดยสุจริต โจทก์จึงมีสิทธิ เพียงแต่ จะ ได้ค่าใช้จ่ายที่ดินและยังมีหน้าที่ จดทะเบียนภาระจำยอมให้จำเลยทั้งสาม ด้วยทั้งนี้ โดยนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคแรก แต่โจทก์มิได้ขอให้บังคับจำเลยใช้เงิน เป็นค่าใช้จ่ายที่ดินของโจทก์ ศาลจึงไม่อาจบังคับให้จำเลยใช้เงินดังกล่าวได้”

4.3.1.3 สิทธิและหน้าที่ของผู้รื้อล้ำ

(1) การให้ผู้สร้างโรงเรือนเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นทั้งหลัง

ตามความมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “...ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น...”

“ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซ้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า เจ้าของสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ผลทางกฎหมายจะทำให้ผู้ที่สร้างโรงเรือนนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น เช่นเดิม⁷⁰ คือ เป็นเจ้าของโรงเรือนทั้งหลังไม่ใช่เป็นเจ้าของโรงเรือนส่วนใดส่วนหนึ่งแล้วอีกส่วนตกเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนนั้นรुक้าในที่ดินของตน ตามหลักส่วนควบไม่ อาจพิจารณาได้ว่าโรงเรือนนั้นเป็นของผู้สร้างโรงเรือนนั้นขึ้นมาแต่เพียงผู้เดียว บทบัญญัติดังกล่าวทำหน้าที่เป็น “บทกฎหมายปิดปาก”⁷¹ (estoppel) ตามบทบัญญัติของมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้ผู้สร้างโรงเรือนนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนทั้งหลัง ซึ่งเป็นการกำหนดให้ผู้สร้างมีกรรมสิทธิ์ได้เพียงแต่โรงเรือน แต่กฎหมายไม่ได้กำหนดให้ผู้สร้างนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ถูกรुक้าจากโรงเรือน กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ถูกรुक้าก็ยังคงเป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกรुक้าเช่นเดิม

แต่ถ้าการรुक้านั้นเป็นการรुक้าเหนือพื้นดินหรือใต้ดิน เช่น การรुक้าของชายคา การรुक้าของระเบียงชั้นสองของอาคาร การรुक้าของฐานรากเสกซึม การรुक้าของจั่วและกงพัค เจ้าของที่ดินที่ถูกรुक้านั้นไม่สามารถที่จะอ้างได้ว่ากรรมสิทธิ์ในส่วนที่รुक้านั้นเป็นของตนได้ โดยอ้างว่าส่วนของโรงเรือนที่รुक้ามีสถานะเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 144 วรรคหนึ่ง และทำให้เจ้าของที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในส่วนควบคือส่วนที่รुक้านั้นมาเป็นของตนตามมาตรา 144 วรรคสอง เพราะว่าการที่มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง บัญญัติให้ผู้สร้างโรงเรือนรुक้าในที่ดินของผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้นแต่เพียงผู้เดียวถือได้ว่าเป็นบทเฉพาะ ย่อมทำให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรुक้าไม่อาจที่จะอ้างหลักว่าด้วยเรื่องส่วนควบ ซึ่งเป็นบททั่วไปได้ ดังนั้นจึงต้องบังคับตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เป็นสำคัญ

ในกรณีนี้ข้างต้น ศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช มีความเห็นว่า “การปลูกสร้างรुक้าช่องว่างในอากาศซึ่งเป็นแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา 1335 หาใช่รुक้าที่ดินโดยตรงไม่ แต่จะว่าไม่อยู่ในความมุ่งหมายของมาตรา 1312 ก็ยาก” และท่านยังอ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 217/2475 มาสนับสนุนอีกด้วย แม้จะเป็นชายคาหรือกันสาดรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ก็ถือเป็นกรณีปลูกสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นเช่นกัน (ฎีกา 1848/2502, ฎีกาที่ 741/2505)⁷²

(2) ค่าใช้ที่ดิน

ตามความมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “...แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น...”

⁷⁰ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 17, น.210.

⁷¹ อานนท์ มาเฒ่า, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 19, น.216.

⁷² วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 15, น.219.

กรณีเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กฎหมายกำหนดว่าเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าขึ้นเป็นเจ้าของโรงเรือนรูกล้าแต่เพียงผู้เดียว และส่วนของโรงเรือนที่รูกล้าไม่ถูกรื้อถอนแต่อย่างใด ย่อมก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกล้าจากโรงเรือนของผู้อื่นที่เป็นต้นเหตุ เนื่องจากเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้าจำต้องยอมให้ส่วนของโรงเรือนข้างเคียงรูกล้าเข้ามาในที่ดินของตนและทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้าสูญเสียประโยชน์ให้เสียประโยชน์ในการใช้สอยที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่ เพราะเหตุของมาตรา 1312 วรรคหนึ่งเข้ามารอนสิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้า ดังนั้นมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง จึงเข้าเยียวยาเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้า โดยการกำหนดให้ผู้สร้างโรงเรือนรูกล้ามีหน้าที่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้าเป็น “ค่าใช้ที่ดิน” ของการใช้ประโยชน์ในส่วนที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้า แต่ถ้าเกิดกรณีที่เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต และได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง กลับไม่ชดใช้ “ค่าใช้ที่ดิน” ในส่วนของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้า จะส่งผลให้เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นไม่มีสิทธิในการใช้ส่วนของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้าอยู่ และเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรูกรูกล้ามีสิทธิในการรื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่รูกล้าออกไปจากที่ดินของตนตามมาตรา 1336

ซึ่งค่าใช้ที่ดินนั้น บทกฎหมายไม่ได้นิยามเอาไว้ แต่สามารถเข้าใจได้ว่า ค่าใช้ที่ดินนั้นไม่ใช่ประเมินจากโรงเรือนทั้งหลัง แต่ประเมินได้จากส่วนที่รูกล้า เพราะการที่ส่วนของโรงเรือนที่รูกล้าขึ้นตั้งอยู่ในที่ดินที่ถูกรูกล้าย่อมเท่ากับว่าส่วนที่รูกล้าขึ้นได้ใช้ที่ดินตามส่วนที่รูกล้าของที่ดินที่ถูกรูกล้า หากโรงเรือนทั้งหลังรูกล้าไม่ โดย “ค่าใช้ที่ดิน” นั้นพิจารณาจากประโยชน์ในทางทรัพย์สิน ไม่ใช่ทางจิตใจหรือทางอื่นใด เจ้าของโรงเรือนที่จะได้รับพื้นที่ของที่ดินที่ถูกรูกล้าไป ประเมินโดยใช้เกณฑ์ “มูลค่าตลาด” คือค่าตอบแทนที่ประเมินจากประโยชน์ทางทรัพย์สินที่บุคคลมีสิทธิจะได้รับตามมูลค่าตลาดของที่ดินที่ถูกรูกล้า ซึ่งจำเป็นที่จะต้องใช้นักประเมินค่าทรัพย์สินเป็นผู้ประเมิน และกำหนดตามมาตรฐานวิชาชีพ หากมีประเด็นโต้แย้งเกี่ยวกับค่าใช้ที่ดินแล้วเป็นคดีขึ้นสู่ศาล ศาลจะเป็นผู้ชี้ขาดในค่าใช้ที่ดินนั้น เว้นแต่ผู้สร้างโรงเรือนที่รูกล้ากับเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้าจะตกลงกำหนดค่าใช้ที่ดินระหว่างกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 798/2522 “ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 คำว่า 'ค่าใช้ที่ดิน' แตกต่างกับคำว่า 'ราคาที่ดิน' การกำหนดค่าใช้ที่ดินจะอาศัยราคาที่ดินเป็นประमाणมิได้เพราะมิใช่เป็นกรณีซื้อขายที่ดินกัน หากแต่จะต้องพิจารณาพฤติการณ์ต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม

จำเลยปลูกตึกแถวสูง 5-6 ชั้นลงในที่ดินจำเลย แม้รुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์เพียง 3/10 ตารางวา แต่เป็นอาคารที่มีความมั่นคงถาวรมากและตั้งอยู่ในย่านการค้าศาลกำหนดค่าใช้ที่ดินให้ 100,000 บาท”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6418/2538 “ที่ดินพิพาทเนื้อที่ 7.9 ตารางวา แม้มีราคาประเมินตารางวาละ 750 บาท แต่จำเลยได้ปลูกสร้างโกดังเก็บสินค้าหรือโรงเก็บรถยนต์บนที่ดินพิพาทติดกับร้านค้าของจำเลย แสดงให้เห็นว่าที่ดินพิพาทอยู่ในที่เจริญ หากจำเลยไม่ปลูกสร้างโกดังเก็บสินค้าหรือโรงเก็บรถยนต์รुक้า โจทก์อาจนำที่ดินพิพาทไปปลูกสร้างอาคารให้เช่าหรือปลูกอาคารพาณิชย์หาประโยชน์ได้ ทั้งสภาพของโกดังเก็บสินค้าหรือโรงเก็บรถยนต์ดังกล่าวเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้ 10 ถึง 20 ปี กว่าจะสลายไปตามสภาพ ซึ่งเป็นเหตุให้โจทก์ขาดประโยชน์ไม่ได้ใช้ที่ดินพิพาทเป็นอย่างมาก แม้ราคาที่ดินหากซื้อขายกันในขณะนี้จะมีราคาต่ำกว่าค่าใช้ที่ดินที่ศาลกำหนดให้ แต่หากพิจารณาถึงอนาคตแล้วราคาที่ดินในอนาคต 2 กำหนดให้ใช้จำนวน 200,000 บาทนั้นจึงเป็นจำนวนที่เหมาะสมแล้ว”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นทำให้เห็นว่า ศาลฎีกากำหนดค่าใช้ที่ดินไม่เท่าราคาซื้อขายที่ดิน แต่กำหนดค่าใช้ที่ดินโดยพิจารณาจากประโยชน์ของทรัพย์สินของผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกรुक้า นอกจากนี้ศาลยังกำหนดค่าใช้ที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินในขณะที่มีการประเมินด้วย

ส่วนค่าใช้ที่ดินนั้นในการชดใช้ระหว่างเจ้าของผู้สร้างโรงเรือนรुक้าจ่ายเงินให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกรुक้า นั้น เงินดังกล่าวจะใช้กันเป็นงวดๆ เป็นเดือน เป็นปี หรือจ่ายครั้งเดียวก็ได้แล้วแต่จะตกลงกัน⁷³ แต่ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4799/2552 “กันสาดด้านหน้าและด้านหลังตึกแถวของจำเลยรुक้าที่ดินของโจทก์ โดยบริษัท ท. ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมได้ก่อสร้างและแบ่งขายพร้อมที่ดิน จำเลยกับพวกซื้อตึกแถวที่มีกันสาดที่สร้างขึ้นพร้อมอาคารดังกล่าวอยู่แล้ว ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินในสภาพที่มีกันสาดด้านหน้าและด้านหลังตึกแถวของจำเลยรुक้าที่ดินของโจทก์จากบริษัท ท. อีก เมื่อจำเลยมิได้เป็นผู้สร้างตึกแถวพร้อมกันสาด หากแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งได้แก่มาตรา 1312 วรรคแรก จำเลยจึงมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ที่อยู่ใต้แนวกันสาดที่รुक้าเข้าไปนั้นได้ โดยถือว่ากันสาดที่รुक้าขึ้นเป็นมาโดยสุจริต แต่จำเลยต้องเสียค่าใช้ที่ดิน

⁷³ บัญญัติ สุชีวะ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 62, น.169.

นั้นแก่โจทก์ โดยโจทก์ต้องจดทะเบียนสิทธิการจำยอมให้จำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยรื้อกัน สาคอันเป็นสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์จนกว่าจำเลยจะไม่ใช้ค่าใช้ที่ดินนั้น เมื่อโจทก์มีได้ ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น คงฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเสียหายซึ่งไม่ใช่ ค่าใช้ที่ดิน ศาลจึงบังคับให้ไม่ได้ และเมื่อฟังว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ฟ้องแย้งของจำเลยที่ขอให้บังคับ โจทก์จดทะเบียนการจำยอมย่อมตกไปด้วยเพราะฟ้องแย้งต้องมีฟ้องเดิมและตัวโจทก์เดิมเป็นจำเลย ต่อไป”

จากการศึกษาหัวข้อ 2) ค่าใช้ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ผู้เขียนเห็นว่า การที่คู่กรณีระหว่างเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดิน ของผู้อื่นกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกล้ำ สามารถตกลงในการกำหนดค่าใช้ที่ดินได้ตามที่ คู่กรณีตกลงกัน อันเป็นไปตาม “หลักความประสงค์ของคู่ความ (Principle of Party Disposition)”⁷⁴ นั้นมีเหมาะสม เพราะเป็นการตกลงกันระหว่างคู่กรณีภายใต้การพอใจทั้งสองฝ่าย อันเป็นเรื่องแดนอิสระของเอกชนที่จะมีเสรีภาพในการตกลงเพื่อผลประโยชน์ของตนเองโดยคำนึงถึง ความเหมาะสมซึ่งประเมินจากเศรษฐกิจของคู่กรณีที่สามารถจ่ายหรือรับค่าใช้ที่ดินให้กับอีกฝ่ายได้ แต่ภายใต้ “หลักความประสงค์ของคู่ความ” ในการตกลงกำหนดค่าใช้ที่ดินก็อาจส่งผลเสียที่ว่า การ จ่ายค่าใช้ที่ดินสามารถตีความได้ว่าจ่ายเป็นรายปี จ่ายเป็นรายเดือน และการจ่ายค่าใช้ที่ดินนั้นต้อง จ่ายล่วงหน้าก่อนทุกต้นเดือนหรือต้นปี หรือจ่ายค่าใช้ที่ดินต้องจ่ายทุกสิ้นเดือนหรือท้ายปี ซึ่งอาจทำ ให้คู่กรณีตกลงกันไม่ได้และนำข้อพิพาทนี้มาเป็นคดีขึ้นสู่ศาล อันทำให้คดีรกรากโดยไม่มีเหตุจำเป็น ดังนั้นผู้เขียนเห็นว่า ควรบัญญัติเพิ่มเติมในรายละเอียดของ “ค่าใช้ที่ดิน” ในส่วน “การกำหนดเวลา ชำระค่าใช้ที่ดิน” ให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 913 ที่ ตีความ “การกำหนดเวลาชำระค่าใช้ที่ดิน” ไปในทางเดียว โดยบัญญัติว่า “ให้ชำระเงินเป็นงวดๆและ การชำระเงินรายงวดต้องชำระล่วงหน้าทุกปี”

(3) จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม

ตามความมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “...และจดทะเบียนสิทธิ เป็นภาระจำยอม...”

กรณีผู้สร้างโรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต นอกจากกฎหมาย กำหนดให้มีหน้าที่จะต้องเสียเงินเป็นค่าใช้ที่ดินแก่เจ้าของที่ดินผู้ถูกรุกล้ำแล้ว กฎหมายยังกำหนด หน้าที่อีกอย่างไว้ให้เจ้าของผู้สร้างโรงเรือนปฏิบัติ คือ ให้มีการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม การที่ กฎหมายให้สิทธิจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมด้วยนั้นก็เพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่ไต่ถามต่อผู้รับโอน

⁷⁴ อานนท์ มาเฝ้า, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 19, น.219.

ที่ดินคนต่อๆ ไป หรือเพื่อประโยชน์ของผู้รับโอนโรงเรือนภายหลังจะได้อ้างสิทธินั้นได้ หากเจ้าของโรงเรือนยอมให้เงินแก่เจ้าของที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมจดทะเบียนสิทธิการะจำยอมให้เจ้าของโรงเรือนย่อมมีสิทธิฟ้องร้องบังคับได้⁷⁵ เหตุใดมีความเกี่ยวพันกับการะจำยอม เนื่องจาก โรงเรือนซึ่งเป็นของผู้สร้างที่โรงเรือนได้เข้าไปรุกล้ำในที่ดินข้างเคียง กับ ที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งถูกโรงเรือนรุกล้ำ โดยโรงเรือนเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีอำนาจเหนือ ที่ดิน ดังนั้น ที่ดินจำต้องยอมรับภาระหรือเจ้าของที่ดินนั้นจำต้องคว้ใช้สิทธิบางอย่าง เพื่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ซึ่งก็คือโรงเรือน ตามมาตรา 1387⁷⁶ เป็นผลจากการที่มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติกำหนดเอาไว้ ซึ่งทำให้โรงเรือนนั้นรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้

มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ไม่ได้บัญญัติโดยชัดแจ้งว่าให้เกิดการะจำยอมโดยโรงเรือนเป็นสามยทรัพย์ และที่ดินที่ถูกรุกล้ำเป็นภารยทรัพย์ แต่ก่อเกิดการะจำยอมโดยปริยายเมื่อเจ้าของสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตส่งผลให้เจ้าของโรงเรือนเป็นผู้ได้มาซึ่งการะจำยอมแก่ตนโดยผลของกฎหมายในทันทีตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง และมีสิทธิจดทะเบียนการะจำยอมได้ทันที โดยไม่ต้องรอให้ครบ 10 ปีเสียก่อน และไม่ต้องคำนึงว่าเจ้าของที่ดินจะเป็นเจ้าของอยู่เดิมในขณะที่ปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำหรือเป็นผู้รับโอนต่อมา

ซึ่งภายหลังจากการได้มาซึ่งการะจำยอมของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น การจะใช้สิทธิในส่วนที่เป็นการะจำยอมนั้นขึ้นอยู่กับความประสงค์ของเจ้าของที่ได้การะจำยอมในส่วนหนึ่งของโรงเรือนที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าถ้าเกิดกรณีที่เจ้าของโรงเรือนนั้นอาจจะยังไม่ใช้บริเวณส่วนของโรงเรือนซึ่งรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น หรือทั้งร้างโรงเรือนและไม่มีผู้อยู่อาศัย จากที่ได้กล่าวไปข้างต้นสิทธิในการะจำยอมเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ไม่ได้เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิ ส่งผลให้การใช้สิทธิในการะจำยอมหรือไม่ ต้องเป็นไปตามผู้ทรงสิทธินั้นคือเจ้าของโรงเรือนรุกล้ำ และการะจำยอมก็คงอยู่ต่อไปแม้จะไม่ได้จดทะเบียน เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นเรื่อง “การสิ้นไปของการะจำยอม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 บัญญัติว่า “การะจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่ายอมสิ้นไป” ดังนั้น ถ้าเจ้าของโรงเรือนรุกล้ำได้มาซึ่งการะจำยอมในส่วนหนึ่งของโรงเรือนที่รุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น โดยผลของ

⁷⁵ เฟิงอ้วง, น.168.

⁷⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387

“อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการะจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

กฎหมายตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง และไม่ได้ใช้สิทธิในการจะจำยอมเป็นเวลา 10 ปี ผลทางกฎหมายที่ได้คือ การจะจำยอมที่ได้ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่งนั้น ก็จะสิ้นไปตามมาตรา 1399

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5238/2546 “ในกรณีปลูกเรือนรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามมาตรา 1312 นั้นเจ้าของโรงเรือนมีสิทธิขอให้จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมได้โดยไม่ต้องรอนเกิน 10 ปี”

เจ้าของโรงเรือนที่รุกล้ำอาจจะได้ภาระจำยอมในที่ดินของผู้อื่นโดยอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5238/2546 “ที่ดินและอาคารของโจทก์และของจำเลยร่วมอยู่ติดกันโดยต่างรับซื้อมาจากบุคคลอื่นกันسادของอาคารที่จำเลยร่วมซื้อได้รุกล้ำที่ดินที่โจทก์ซื้ออยู่ก่อนแล้ว ต่อมาจำเลยร่วมได้สร้างห้องน้ำบนกันสาดนั้น อันเป็นการใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์เฉพาะที่กันสาดรุกล้ำเข้าไปนั้นสืบต่อจากเจ้าของเดิมโดยจำเลยร่วมมิได้ขออนุญาตต่อผู้ใด ถือได้ว่าจำเลยร่วมได้สร้างห้องน้ำขึ้นโดยสุจริตย่อมได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 และข้อเท็จจริงก็ฟังได้ว่าจำเลยร่วมใช้สิทธิโดยอำนาจปรักษ์เกินกว่า 10 ปีแล้วกันสาดและห้องน้ำเหนือที่ดินของโจทก์ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมโจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะฟ้องขอให้จำเลยรื้อห้องน้ำบนกันสาดนั้น”

การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมตามมาตรา 1312 กล่าวคือ ให้จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมเฉพาะตัวโรงเรือนที่รุกล้ำเท่านั้นไม่มีผลให้บุคคลผู้สร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินของผู้อื่นในส่วนที่วัดจากแนวชายคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งที่ยื่นล้ำจากตัวโรงเรือนเป็นแนวตั้งตั้งฉากกับที่ดินที่รุกล้ำ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 951-952/2542 “คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ที่ให้โจทก์ทั้งสองไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้จำเลยเฉพาะส่วนที่โรงเรือนของจำเลยรุกล้ำเข้าไปในแนวเขตที่ดินของโจทก์ทั้งสอง โดยให้วัดเป็นแนวตั้งตามแนวชายคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งที่ยื่นล้ำออกจากตัวโรงเรือนตั้งฉากกับที่ดินของโจทก์ทั้งสองยาวตลอดแนวที่ปลูกสร้างรุกล้ำนั้นเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ชัดแจ้งแล้ว ไม่ก่อให้เกิดข้อโต้แย้งระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยซึ่งจะต้องตกลงกันอีกแต่อย่างใดและตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้นย่อมหมายถึงให้จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมเฉพาะตัวโรงเรือนที่รุกล้ำเท่านั้น ไม่มีผลให้บุคคลผู้สร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินของผู้อื่นอีก 2 เมตร โดยวัดจากตัวโรงเรือนส่วนที่รุกล้ำเข้าไป แม้จะมีข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 74 กำหนดให้อาคารที่ปลูกในที่ดินเอกชนให้ผนังด้านที่มีหน้าต่างประตู หรือ

ช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้ สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า 2 เมตร ก็ตามก็เป็นคนละกรณีกัน”

ซึ่งผู้มีสิทธิเรียกร้องให้จดทะเบียนการจำยอมตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ต้องเป็นเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าที่ดินปลูกสร้างโรงเรือนซึ่งมีเพียงกรรมสิทธิ์เฉพาะโรงเรือนย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้อง⁷⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14354/2557 “จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของบ้านที่ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าจาก ก. ทำสัญญาเช่ากันปีต่อปี ปี 2529 ก. ยกที่ดินให้โจทก์ผู้เป็นหลานและ อ. บุตรชาย ปี 2547 โจทก์แบ่งแยกโฉนดที่ดินส่วนที่ ก. ยกให้โจทก์รวมที่ดินปลูกอาคารด้านหลังบ้านของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ด้วยโจทก์จึงฟ้องขอให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 รื้อถอนส่วนอาคารที่รื้อเข้ามาในเขตที่ดินของโจทก์ ปัญหาว่าโจทก์ต้องจดทะเบียนที่ดินพิพาทที่มีสิ่งปลูกสร้างของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ให้ตกเป็นภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ตามฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 และที่ 2 หรือไม่นั้น มาตรา 1387 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ภายในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น” บางส่วนของโรงเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินพิพาทของโจทก์ปลูกสร้างขึ้นโดยอาศัยสิทธิการเช่าที่ดินส่วนพิพาทจาก ก. เป็นรายปี จำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงเป็นเพียงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ปลูกสร้างไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 146 จึงไม่มีสิทธิเรียกให้โจทก์จดทะเบียนการจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312”

การจะอ้างสิทธิจดทะเบียนการจำยอมตามมาตรา 1312 จะนำมาใช้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้⁷⁸ กล่าวคือ บุคคลใดสร้างโรงเรือนรื้อเข้าไปในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน บุคคลนั้นก็ไม่มีสิทธิขอให้จดทะเบียนการจำยอมได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1159/2511 “ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรคแรกนั้น มีความหมายว่า บรรดาที่หลวงทั้งหลายซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 กิติ หรือที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามธรรมดาไม่ใช่ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ และไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะถือเอาหรือโอนกันไม่ได้เหล่านี้ก็ดี ถ้าไม่มีกฎหมายพิเศษได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นแล้ว ก็เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินดูแลรักษาและ

⁷⁷ สมจิตร ทองศรี, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 39, น.137.

⁷⁸ มานิตย์ จุมปา, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 63, น.193.

ดำเนินการคุ้มครองป้องกัน เว้นแต่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ได้

แม้นายอำเภอจะได้ทำนิติกรรมซื้อขายที่พิพาทให้จำเลย ก็ไม่ทำให้จำเลยได้สิทธิในที่พิพาท เพราะที่พิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งจะโอนแก่กันมิได้ และจะยกอายุความขึ้นต่อสู้แผ่นดินไม่ได้

การได้สิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น จะต้องเป็นการสร้างโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต แต่ที่พิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ไม่ใช่ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาหรือของเอกชน จะนำมาใช้บังคับในกรณีนี้ได้ไม่ดังนั้น แม้จำเลยจะปลูกสร้างโดยสุจริตก็ตาม จำเลยก็ไม่มีสิทธิขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมได้”

เมื่อพิจารณาจากการศึกษาหัวข้อ 3) การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ผู้เขียนเห็นว่า การจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น ไม่ใช่เงื่อนไขการเกิดขึ้นของภาระจำยอม ซึ่งการจดทะเบียนเป็นเพียงข้อเรียกร้องที่ยืนยันต่อบุคคลภายนอกในทะเบียนของรัฐว่าการได้มาซึ่งภาระจำยอมนี้ได้เกิดขึ้นแล้ว และการได้ภาระจำยอมตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายที่ได้บัญญัติเอาไว้ ดังนั้นเมื่อเจ้าของโรงเรือนที่สร้างโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต การได้มาซึ่งภาระจำยอมของเจ้าของโรงเรือนนั้นจะได้มาในทันทีหลังจากสร้างโรงเรือนเสร็จสิ้น โดยไม่ต้องครอบครองโรงเรือนที่รูกล้ำในที่ดินของผู้อื่นจนครบ 10 ปีแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นในทางปฏิบัติไม่มีความสำคัญแต่อย่างใด แต่การจดทะเบียนนั้นจะมีความสำคัญมากกับเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรูกล้ำ ถ้าเกิดกรณีการครอบครองปรปักษ์ของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นอันเป็นเหตุให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ตั้งมาเป็นประเด็นข้อพิจารณาในบทที่ 5 บทวิเคราะห์ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกล้ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่ผู้อ่านสามารถศึกษาได้จากหัวข้อ 5.1.1 เรื่อง การครอบครองปรปักษ์

(4) กรณีโรงเรือนสลายไปทั้งหมด

ตามความมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “...ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

ความที่กำหนดในมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง อันเกี่ยวกับโรงเรือนสลายไปทั้งหมด เป็นข้อกำหนดที่ได้รับการหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนความสัมพันธ์ระหว่างอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองเพื่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองมีเจ้าของต่างรายไป

เมื่อพิจารณาจาก มาตรา 1397 ย่อมสามารถที่จะรู้ได้ว่าทำไมมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ถึงได้กำหนดเรื่องนี้เอาไว้

มาตรา 1397 บัญญัติว่า “ถ้าการทรัพย์สินหรือสามยทรัพย์สินสลายไปทั้งหมด ท่านว่าภาระจำยอมสิ้นไป”

พิจารณาได้ว่าเมื่อสังหาริมทรัพย์โดยสังหาริมทรัพย์หนึ่งสิ้นสลายไป ย่อมทำให้ขาดองค์ประกอบเรื่องภาระจำยอม ภาระจำยอมจึงสิ้นสุดลงโดยสภาพเพราะไม่ครบองค์ประกอบตามมาตรา 1387 และมาตรา 1397 ทันทีที่โรงเรือนสลายไปทั้งหมด

คำว่า “โรงเรือนสลายไปทั้งหมด” ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง จึงไม่ได้หมายถึงการสลายไปทั้งหมดของส่วนที่รูกล้า แต่เป็นการสลายไปทั้งหมดของโรงเรือนทั้งหลัง

แต่อย่างไรก็ตามได้มีนักนิติศาสตร์ไทยเห็นแย้งศาสตราจารย์บัญญัติ สุขีวะ มีความเห็นว่า ที่มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ใช้คำว่า “โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” นั้นมีความหมายถึงเฉพาะส่วนที่รูกล้าสลายไปทั้งหมดเท่านั้น มิใช่ต้องให้โรงเรือนสลายไปทั้งหลัง เพราะภาระจำยอมตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มีเฉพาะแต่โรงเรือนส่วนที่รูกล้าเท่านั้น⁷⁹

4.3.2 การปลูกโรงเรือนรูกล้าโดยไม่สุจริต

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

4.3.2.1 การรูกล้าโดยไม่สุจริต

มาตรา 1312 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินเป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

ซึ่งองค์ประกอบว่าด้วยเรื่องการสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นเป็นองค์ประกอบเดียวกับการสร้างโรงเรือนรูกล้าโดยสุจริต สามารถศึกษาได้จากหัวข้อ การสร้างโรงเรือนรูกล้าโดยสุจริตได้

การรูกล้าโดยไม่สุจริตเป็นองค์ประกอบสำคัญของมาตรา 1312 วรรคสอง ซึ่งหมายความว่า กรณีที่ผู้สร้างโรงเรือนรู้ว่าที่ดินที่ถูกรูกล้าโดยโรงเรือนของตนนั้น เป็นที่ดินของบุคคลอื่น

⁷⁹ บัญญัติ สุขีวะ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 62, น.170.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1790/2520 “การสร้างโรงเรือนรูกล้าที่ดินผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 นั้น หมายความว่าผู้สร้างโรงเรือนต้องรู้ในขณะสร้างว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของคนอื่น จึงจะเรียกได้ว่าไม่สุจริต ถ้าผู้สร้างเข้าใจว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของตนจึงสร้างโรงเรือนรูกล้าไปครั้นต่อมาจึงทราบว่าที่ดินรูกล้านั้นไม่ใช่ของตนต้องถือว่าเป็นการสร้างโรงเรือนรูกล้าที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

ตามคำบรรยายฟ้องโจทก์ไม่ปรากฏว่าโจทก์อ้างว่าจำเลยได้ปลูกสร้างตึกแถวเข้ามาในที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต อ้างเพียงว่าที่ดินที่จำเลยปลูกตึกรูกล้าเข้ามาเป็นที่ดินของโจทก์ เมื่อโจทก์มิได้อ้างถึงความไม่สุจริตของจำเลย จำเลยก็ไม่จำเป็นต้องให้การต่อสู้ถึงความไม่สุจริตได้ แต่ที่จำเลยให้การว่าที่ดินที่โจทก์หาจำเลยรูกล้าปลูกตึกเป็นที่ดินของจำเลยนั้น ข้ออ้างของจำเลยดังกล่าวก็เป็นการแสดงว่าจำเลยได้ทำการปลูกสร้างตึกแถวโดยสุจริต และที่ศาลชั้นต้นได้กำหนดประเด็นนำสืบไว้ว่า “จำเลยปลูกสร้างตึกรูกล้าเข้าไปในที่ดินโจทก์หรือไม่ จะต้องรื้อส่วนที่รูกล้าหรือไม่” นั้น ก็มีข้อเท็จจริงอยู่ในตัวของประเด็นที่ตั้งไว้นั้นที่จะต้องพิจารณาถึงด้วยว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินที่จำเลยปลูกสร้างตึกรูกล้าเข้าไปนั้นเป็นที่ดินของโจทก์แล้ว จำเลยจะต้องรื้อส่วนที่รูกล้าหรือไม่ และการจะให้จำเลยรื้อตึกแถวนั้นหรือไม่ก็ต้องอาศัยข้อเท็จจริงถึงความสุจริตของจำเลยว่าจำเลยได้สร้างตึกแถวรูกล้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยสุจริตหรือไม่ เมื่อฟังได้ว่าจำเลยได้สร้างรูกล้าเข้าไปโดยสุจริตก็จำต้องยก มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาพิจารณาปรับบทให้ ฉะนั้น ที่ศาลอุทธรณ์ยกเหตุจำเลยปลูกสร้างตึกแถวรูกล้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์โดยสุจริต จึงมิใช่เป็นเรื่องนอกประเด็นที่ศาลชั้นต้นกำหนดไว้”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5521/2550 “การที่จะถือว่าบุคคลหนึ่งปลูกสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริตนั้น จะต้องดูในขณะที่ยกก่อสร้างว่าผู้ก่อสร้างรู้หรือไม่ว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของคนอื่น ถ้ารู้ก็ถือว่าก่อสร้างโดยไม่สุจริต แต่ถ้าในขณะที่ยกก่อสร้างไม่รู้ว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของบุคคลอื่นเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเองจึงสร้างโรงเรือนลงไปครั้นมาภายหลังจึงรู้ความจริงก็ถือว่าเป็นการก่อสร้างรูกล้าโดยสุจริต

จำเลยทั้งสองรู้แล้วว่าจำเลยทั้งสองปลูกสร้างอาคารและรั้วรูกล้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ในขณะที่เริ่มก่อสร้างแต่เพียงบางส่วน แต่จำเลยทั้งสองยังจงใจก่อสร้างต่อไปจนแล้วเสร็จ ทั้งๆ ที่โจทก์ได้แจ้งให้ทราบก่อนแล้ว การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต เป็นการละเมิดต่อโจทก์”

ความไม่สุจริตของผู้สร้างโรงเรือน ตามมาตรา 1312 วรรคสอง นั้น พิจารณาจากเฉพาะจุดเวลา “สร้าง” ความไม่สุจริตนั้นสามารถเกิดได้ ตั้งแต่การเริ่มลงมือสร้างโรงเรือนจนถึงโรงเรือนนั้นได้ถูกสร้างเสร็จเป็นที่เรียบร้อย ความไม่สุจริตหากพบได้ในเวลาใดเวลาหนึ่ง

ในการสร้างย่อมถือว่าการสร้างโรงเรียนโดยไม่สุจริตในทันที ดังนั้น ความไม่สุจริตจึงเกิดขึ้นได้แม้เกิดขึ้นก่อนที่โรงเรียนนั้นจะสร้างเสร็จก็ส่งผลให้ การสร้างโดยสุจริตที่เกิดขึ้นมาโดยตลอดเสียไปทันที

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2560/2546 “การที่จะถือว่าสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริต จะต้องดูจากขณะที่ก่อสร้างผู้ก่อสร้างรู้หรือไม่่ว่าที่ดินตรงนั้นเป็นของผู้อื่นถ้ารู้ก็ถือว่าก่อสร้างโดยไม่สุจริต ถ้าไม่รู้ว่าเป็นของบุคคลอื่น โดยเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเองจึงสร้างโรงเรียนลงไป ครั้นภายหลังจึงรู้ความจริง ย่อมถือว่าการก่อสร้างรुक้าโดยสุจริต

ขณะจำเลยก่อสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ทั้งโจทก์และจำเลยต่างไม่รู้ว่าการสร้างรुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ต่างฝ่ายต่างเพิกมาทราบในภายหลัง แม้ว่าจำเลยไม่ได้รังวัดสอบเขตก่อนที่จะก่อสร้าง แต่ขณะจำเลยก่อสร้างบ้านโจทก์ก็รู้เห็นด้วยมิได้โต้แย้ง กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง อันจะเป็นการทำให้โดยไม่สุจริตได้ ต้องฟังว่าจำเลยก่อสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ โดยสุจริต

ตามคำฟ้องของโจทก์มิได้มีคำขอให้จำเลยชดเชยค่าใช้ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ศาลจะพิพากษาให้จำเลยชำระเงินเป็นค่าชดเชยที่ดินของโจทก์ไม่ได้เป็นการเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142”

หากแม้ผู้สร้างโรงเรียนไม่รู้ว่าการสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แต่มีพฤติการณ์เกี่ยวกับการสร้างโรงเรียนรुक้านั้นว่า ผู้สร้างโรงเรียนมีเจตนาไม่บริสุทธิ์ ขาดความระมัดระวังอย่างยิ่งหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ย่อมถือว่า การสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต โดยถือว่าเข้ามาตรา 1312 วรรคสอง อันทำให้ไม่ได้รับความคุ้มครองจากบทบัญญัติ

4.3.2.2 สิทธิและหน้าที่ของผู้ถูกรุก้า

(1) การรื้อถอน

เมื่อผู้สร้างโรงเรียนรुक้าในที่ดินของผู้อื่น กระทำการโดยไม่สุจริต มาตรา 1312 วรรคสอง ได้กำหนดผลทางกฎหมาย โดยบัญญัติว่า “ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินเป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้” โดยให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรุก้ามีสิทธิที่จะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนได้เพียงแต่ส่วนที่รุก้าเข้ามาได้ กฎหมายไม่ได้ให้สิทธิเจ้าของที่ดินที่ถูกรุก้าสามารถรื้อโรงเรียนนั้นทิ้งหลังถ้าเป็นเช่นนั้นก็จะทำให้เจ้าของโรงเรียนนั้นเสียหายเกินสัดส่วนต่อความเสียหายที่เจ้าของที่ดินที่ถูกรุก้าได้รับผลกระทบเพียงแค่ส่วนของโรงเรียนนั้นรुक้า และ

กฎหมายยังให้สิทธิเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของโรงเรือนให้ทำที่ดินให้เป็นตามเดิม โดยผู้สร้างโรงเรือนนั้นเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

มีกรณีพิพาทได้ว่า ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนโรงเรือนที่รุกรานออกไปจากที่ดินของตน และโรงเรือนนั้นมีสภาพติดอยู่กับที่ดินทั้งสองแปลงระหว่างที่ดินของผู้สร้างโรงเรือนรุกรานและที่ดินของผู้ถูกรุกราน ถ้าเป็นเหตุที่ว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานนั้นไม่ใช่สิทธิเรียกร้องให้รื้อถอนออกไปจากที่ดินของตน โดยพิจารณาจากความสุจริตหรือไม่สุจริตของผู้สร้างโรงเรือนก็ต้องไปตามข้อบังคับที่กฎหมาย มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง กำหนดขึ้นมา แต่ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานไม่ใช่สิทธิตามมาตรา 1312 ดังที่กล่าวเอาไว้ย่อมนถือว่าเป็นการยินยอมโดยปริยายในการให้ส่วนที่รุกรานเข้ามาในที่ดินของตนนั้นรุกรานต่อไปได้ ต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ที่กำหนดว่า ถ้าเจ้าของที่ดินรู้ว่าโรงเรือนข้างเคียงได้รุกรานเข้ามาในที่ดินของตนนั้น เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานต้องใช้สิทธิในการรื้อถอนโดยทันทีถึงการรุกรานโดยไม่สุจริต แต่มีข้อพิจารณาอีกอย่างที่ว่าบุคคลใดจะเป็นเจ้าของส่วนของโรงเรือนที่รุกรานเข้ามา เนื่องจากสาเหตุในเรื่อง “ส่วนควบแย้งกันอยู่” จะเกิดปัญหาขึ้นอันเนื่องมาจากเจ้าของโรงเรือนและเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานต่างอ้างว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในส่วนของโรงเรือนที่รุกรานเข้ามาตามหลักส่วนควบแย้งกันและกัน ถ้าเป็นเช่นนั้นเฉพาะส่วนของโรงเรือนที่รุกรานถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมที่มีเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานและเจ้าของโรงเรือนเป็นเจ้าของรวม⁸⁰ แต่อย่างไรก็ตามเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานก็ยังสามารถใช้สิทธิที่มีอยู่ตามมาตรา 1312 วรรคสอง เรียกร้องให้ผู้สร้างทำที่ดินให้คืนสภาพตามเดิมโดยผู้สร้างออกค่าใช้จ่ายเพื่อไม่ให้ส่วนของโรงเรือนรุกรานในที่ดินของตน เนื่องจากมาตรา 1312 วรรคสอง ไม่ได้กำหนดว่าหากเจ้าของโรงเรือนสร้างโดยไม่สุจริต ให้เจ้าของที่ดินใช้สิทธิเรียกร้องในทันทีเหมือนกับมาตรา 674 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ดังนั้นสิทธิในการเรียกร้องของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานย่อมมีตลอดเวลาที่มีการรุกรานในที่ดินของตน

แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินยังไม่ได้ใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้สร้างโรงเรือนที่เข้ามารุกรานในที่ดินของตนจัดการทำให้ที่ดินคืนสภาพเดิมตามมาตรา 1312 วรรคสอง ต่อมาผู้สร้างโรงเรือนรุกรานได้โอนโรงเรือนนั้นให้กับบุคคลภายนอก เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานไม่สามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องตามมาตรา 1312 วรรคสอง ต่อบุคคลภายนอกที่ได้รับการโอนโรงเรือนแล้ว เนื่องจากมาตรา 1312 วรรคสอง เมื่อพิจารณาจากความในบทบัญญัติว่า “บุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต” ความในบทบัญญัติกำหนดถึง บุคคลผู้สร้างโรงเรือน แต่ในที่นี้บุคคลภายนอกมีฐานะเป็น เจ้าของโรงเรือนที่ได้รับโอนมาจากผู้สร้างโรงเรือนรุกรานเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ไม่ได้อยู่ในฐานะผู้สร้าง

⁸⁰ อานนท์ มาเฝ้า, *อ้างแล้ว* เชิงอรรถที่ 19, น.237.

โรงเรือนที่จะถูกเจ้าของที่ดินเรียกให้รื้อถอน และทำให้ที่ดินเป็นไปตามเดิม ดังนั้นเจ้าของที่ดินที่ถูกถูกล้ำไม่สามารถอ้างสิทธิเรียกร้องได้ตามมาตรา 1312 วรรคสอง แต่อย่างไรก็ตามเจ้าของที่ดินที่ถูกถูกล้ำยังมีสิทธิตามมาตรา 1335 1336 ว่าด้วยเรื่องแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ในการให้สิทธิเจ้าของที่ดินที่ถูกถูกล้ำมีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยเรียกร้องให้บุคคลภายนอกฐานะเจ้าของโรงเรือนนั้นรื้อถอน และทำให้ที่ดินกลับมาเป็นสภาพตามเดิมได้ ในกรณีของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่มีเพียงสิทธิครอบครองที่ถูกถูกล้ำ เช่น เช่าที่ดินของผู้อื่น แล้วโรงเรือนของบุคคลภายนอกเข้ามาถูกล้ำในที่ดินของตน กฎหมายก็ยังคุ้มครองผู้ครอบครองโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายมาตรา 1374 ตามแต่กรณี

(2) ผู้สืบทอด

ในกรณีที่เจ้าของโรงเรือนสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต ต่อมาเจ้าของโรงเรือนที่ถูกล้ำได้โอนโรงเรือนนั้นให้กับบุคคลภายนอก หรือต่อมาเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกล้ำได้โอนที่ดินนั้นให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งการโอนโรงเรือนที่ถูกล้ำในที่ดินของผู้อื่นหรือที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกล้ำให้กับบุคคลภายนอกนั้นเป็นการโอนโดยผ่านทางนิติกรรม ทางมรดก และทางอื่นนอกจากนิติกรรม สามารถพิจารณาหัวข้อนี้โดยใช้หลักเดียวกันกับหัวข้อ 2) ผู้สืบทอด ในกรณีการปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต ซึ่งการโอนสิทธิใดๆ ต้องพิจารณาจากหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” แสดงให้เห็นว่า เจ้าของโรงเรือนที่สร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต ต่อมาโอนโรงเรือนนั้นไปยังผู้รับโอนหรือเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรุกล้ำโดยไม่สุจริต ต่อมาโอนที่ดินซึ่งนั้นไปยังผู้รับโอน ผลทางกฎหมายตามหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” จะส่งผลให้ผู้รับโอนรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามมาตรา 1312 วรรคสอง ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรุกล้ำโดยไม่สุจริต” แยกการพิจารณาดังต่อไปนี้

(1) ผู้รับโอนได้รับโอนโรงเรือนที่ถูกล้ำในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต ผลในทางกฎหมายคือ ถ้าเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้รับโอนรุกล้ำใช้สิทธิให้ผู้รับโอนรื้อถอนไป ผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องรื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่ถูกล้ำออกไปจากที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้รับโอนรุกล้ำ และผู้รับโอนมีหน้าที่ทำให้ที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

(2) ผู้รับโอนได้รับโอนที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกล้ำโดยไม่สุจริต ผลในทางกฎหมายคือ ผู้รับโอนมีสิทธิตามมาตรา 1312 วรรคสอง ในการบังคับเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้รับโอนให้กระทำการรื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่ถูกล้ำเข้าไปในที่ดินของตนได้ และผู้รับโอนมีสิทธิบังคับให้เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำทำให้ที่ดินเป็นตามเดิมโดยเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

พิจารณาได้ว่าการได้มาซึ่งภาระจำยอมตามมาตรา 1312 ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคสอง ดังนั้นผู้ที่ได้มาซึ่งภาระจำยอม มาตรา 1312 จึงสามารถอ้างภาระจำยอมขึ้นต่อผู้บุคคลภายนอกที่รับโอนที่ดินไปโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้⁸¹ หรืออาจกล่าวได้ว่าถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น กระทำการโดยไม่สุจริต ต่อมาถ้ามีการโอนโรงเรือนไปยังบุคคลภายนอกหรือผู้สืบสิทธิ ย่อมมีผลถึงผู้สืบสิทธิของเจ้าของเดิมผู้ปลูกสร้างโรงเรือนโดยไม่สุจริต⁸²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5909/2540 “จำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 ปลูกสร้างบ้านรुक้าที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริต จำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 จึงต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1311 และจำเลยผู้สืบสิทธิของเจ้าของเดิมผู้ปลูกสร้างบ้านโดยไม่สุจริตย่อมไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เช่นกัน”

⁸¹ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, อ้างแล้ว เชิงบรรณที่ 15, น.221.

⁸² สมจิตร ทองศรี, อ้างแล้ว เชิงบรรณที่ 39, น.136.

บทที่ 5

บทวิเคราะห์ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกล้าตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งได้รับอิทธิพลการร่างบทบัญญัตินี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิสก็ได้รับอิทธิพลการร่างนี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 อีกทอดหนึ่ง และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายโรมันโดยตรง โดยกฎหมายสวิส กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายโรมัน ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” บัญญัติหลักกฎหมายนี้ให้อยู่ในส่วนหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แสดงให้เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ถูกบัญญัติไว้ในหมวดที่ขัดกับหลักกฎหมายต่างประเทศ และขัดกับเจตนารมณ์ที่แท้จริงของบทบัญญัติรวมถึงหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 อีกทั้งยังส่งผลให้นักนิติศาสตร์ไทยเกิดความเข้าใจผิดในสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกสร้างโรงเรือนรูกล้าและนำหลักกฎหมายไปปรับใช้อันขัดต่อหลักนิติวิธีไทย ซึ่งทำให้เกิดข้อพิจารณาในประเด็นปัญหาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

5.1 ปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล้า

5.1.1 การครอบครองปรปักษ์

มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกล้า บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” เมื่อพิจารณาจากมาตรา 1312 ถึงผลทางกฎหมายที่กำหนดว่า เมื่อบุคคลสร้างโรงเรือนรูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตให้มีการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ซึ่งเกี่ยวพันกับหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” (servitudes) อันเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ที่ต้องมีอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยสองอสังหาริมทรัพย์ต่างเจ้าของกัน โดยที่อสังหาริมทรัพย์หนึ่งรอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกรอนสิทธินั้นจำต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงอำนาจกรรมสิทธิ์ของตนเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตามมาตรา 1387¹ โดยหลักกฎหมายที่ว่านี้ถูกนำมาใช้บังคับกับ

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387

มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรูกกล้า ซึ่งส่งผลให้โรงเรือนที่ได้รูกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น มีอำนาจเหนือที่ดินซึ่งเป็นของเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนข้างเคียงรูกกล้า โดยที่ดินที่ถูกรูกกล้านั้นจำต้องตกอยู่ในภาระรับกรรมบางอย่าง หรือเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกกล้าต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ของที่ดินนั้น ทั้งนี้ เป็นผลมาจากมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติให้ก่อภาระจำยอมเช่นนั้นและทำให้เจ้าของโรงเรือนรูกกล้าได้ภาระจำยอมซึ่งเป็นทรัพย์สินโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1299 วรรคสอง² อันทำให้โรงเรือนนั้นรูกกล้าเข้าไปในที่ดินข้างเคียงได้

เมื่อพิจารณาถึงสิทธิตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่กำหนดผลทางกฎหมายให้เจ้าของผู้สร้างโรงเรือนรูกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตได้ภาระจำยอมโดยผลของกฎหมาย แต่ถ้ามองข้อพิจารณาที่เกิดขึ้นว่า เจ้าของปลูกโรงเรือนรูกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต และโรงเรือนนั้นได้รูกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นเป็นระยะเป็นเวลา 10 ปี โดยที่เจ้าของที่ดินที่ถูกรูกกล้าไม่ได้ทักท้วงอันนำมาสู่การระงับข้อพิพาทของคู่กรณีตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่งแต่อย่างใด จากข้อพิจารณาที่ว่าจะนำไปสู่หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” ตามมาตรา 1382³ ของเจ้าของโรงเรือนที่รูกกล้านั้นในที่ดินของผู้อื่น การครอบครองปรปักษ์ที่ว่านี้เจ้าของโรงเรือนรูกกล้าได้เข้าครอบครองส่วนของที่ดินของเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกกล้าโดยโรงเรือน ซึ่งเป็นการครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของที่ดินส่วนที่โรงเรือนนั้นได้รูกกล้าอยู่ อีกทั้งเจ้าของโรงเรือนรูกกล้าครอบครองที่ดินส่วนนั้นโดยสงบ เนื่องมาจากเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกกล้าไม่มีการทักท้วงแต่อย่างใด ในเหตุของการรูกกล้าของโรงเรือน จึงไม่มีข้อพิพาทจนนำมาสู่การฟ้องร้องของคู่กรณีระหว่างกัน และครอบครองโดยเปิดเผยไม่

“อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

“ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

“บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

ปิดบังซ่อนเร้นแต่อย่างใด จนการครอบครองที่ว่านี้ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ซึ่งเข้าหลักกฎหมายตาม มาตรา 1382 ว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” อันส่งผลทางกฎหมายที่ว่าเจ้าของโรงเรือนที่รูก ล้าในที่ดินของผู้อื่นนั้นได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ส่วนของที่ดินที่โรงเรือนนั้นรูกล้าอยู่

จึงพิจารณาได้ว่าเจ้าของโรงเรือนมีสิทธิในที่ดินของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้าได้ 2 ทางด้วยกัน

(1) เจ้าของปลูกโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต หรือครอบครองปรปักษ์ ส่วนของที่ดินซึ่งโรงเรือนรูกล้าอยู่นั้นอยู่เป็นระยะเวลาไม่ครบ 10 ปี ผลทางกฎหมายเจ้าของโรงเรือนนั้น ได้ภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312

(2) เจ้าของปลูกโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต และครอบครองปรปักษ์ ส่วนของที่ดินซึ่งโรงเรือนรูกล้าอยู่เป็นระยะเวลาครบ 10 ปี ผลทางกฎหมายเจ้าของโรงเรือนได้ กรรมสิทธิ์ส่วนของที่ดินที่โรงเรือนนั้นรูกล้าอยู่ ตามมาตรา 1382 ว่าด้วยเรื่อง “การครอบครอง ปรปักษ์”

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นว่า มาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูก สร้างโรงเรือนรูกล้า” บัญญัติมาเพื่อรอนสิทธิเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้า ตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” ส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้าโดยตรง ทำให้ไม่ได้ใช้สอยที่ดินของตนได้อย่าง เต็มที่ และยังกระทบต่ออำนาจกรรมสิทธิ์ของตน นอกจากนั้นเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้าอาจเสียไปซึ่ง กรรมสิทธิ์ในส่วนของที่ดินที่ถูกรุกล้าตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องครอบครองปรปักษ์ แสดง ให้เห็นว่าบทกฎหมายให้สิทธิที่เป็นคุณกับเจ้าของโรงเรือนรูกล้ามากกว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้า ส่งผล ให้เกิดความไม่ยุติธรรมต่อเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้า

ในหัวข้อ 5.1.1 การครอบครองปรปักษ์ จากที่ได้กล่าวไปว่าเจ้าของปลูกโรงเรือน รูกล้าในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต และครอบครองปรปักษ์ส่วนของที่ดินซึ่งโรงเรือนรูกล้าอยู่เป็น ระยะเวลาครบ 10 ปี เจ้าของโรงเรือนได้กรรมสิทธิ์ส่วนของที่ดินที่โรงเรือนนั้นรูกล้าอยู่ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 1382 ว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” ซึ่งการ ครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์ไปโดยผลของกฎหมาย ซึ่งทำให้ผู้ได้กรรมสิทธิ์สามารถมี กรรมสิทธิ์ได้โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน⁴ หรืออาจกล่าวได้ว่า เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรูก ล้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นหรือผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ ในขณะที่เจ้าของที่ดินซึ่งถูก โรงเรือนของผู้ครอบครองปรปักษ์รูกล้ายังมีชื่อเป็นเจ้าของในทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์สาธารณะ จะ

⁴ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน บรรพ 4, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551), น.245.

ส่งผลให้บุคคลภายนอกที่รับโอนที่ดินจากเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรुकล้ำซึ่งเป็นผู้มีชื่อในทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์สาธารณะย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ไปตามหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” ตามมาตรา 1336 ถ้ายึดเอาตามหลักกฎหมายนี้อย่างเคร่งครัดย่อมทำให้การโอนทรัพย์สินเป็นไปอย่างล่าช้า เพราะผู้รับโอนต้องใช้เวลาสืบเสาะให้แน่ใจว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นเจ้าของอย่างแท้จริงและทำให้ทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์สาธารณะขาดความศักดิ์สิทธิ์เพื่อให้การโอนทรัพย์สินทำกันได้อย่างรวดเร็วและเพื่อให้ทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์สาธารณะศักดิ์สิทธิ์จึงจำต้องมีหลักคุ้มครองผู้ได้ทรัพย์สินไปทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรคสอง และหลักกฎหมายนี้ยังสอดคล้องกับเหตุผลในทางศีลธรรม เพราะผู้ได้ทรัพย์สินไปโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม มีเหตุให้โทษได้ที่ประมาทเลินเล่อไม่ยอมเอาการได้กรรมสิทธิ์มาโดยผลของกฎหมายไปจดทะเบียนให้เรียบร้อย ถ้าหากได้มีการดำเนินการจดทะเบียนให้เรียบร้อยแล้วปัญหาการรับโอนจากผู้ไม่ใช่เจ้าของย่อมไม่เกิดขึ้น⁵

จากที่ได้กล่าวไปข้างต้น การครอบครองปรปักษ์ของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรुकล้ำจะนำมาใช้บังคับไม่ได้กับกรณีที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้ครอบครองปรปักษ์รुकล้ำ ได้โอนโรงเรือนนั้นให้กับบุคคลภายนอกซึ่งก็คือผู้รับโอน และผู้รับโอนได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และโดยจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามมาตรา 1299 วรรคสอง⁶ ซึ่งเป็นหลักคุ้มครองผู้ได้ทรัพย์สินไปทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน และข้อยกเว้นของหลักทั่วไปว่าด้วยเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” ก็จะส่งผลให้การครอบครองต้องเริ่มนับใหม่ตั้งแต่ต้น

5.1.2 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ซึ่งนับว่าเป็น “คำพิพากษาดันกำเนิด” (landmark court decision) ของการนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มาใช้ในฐานบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ส่งผลให้ศาลฎีกาในคดีหลังที่มีประเด็นแห่งคดีและข้อเท็จจริงที่คล้ายในมาตรา 1312 นำแนววินิจฉัยของคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 มาปรับใช้เรื่อยมา จนกลายมาเป็น

⁵ เพ็งอ้าง, น.245.

⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

“ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

บรรทัดฐานคำพิพากษา อันขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายและหลักนิติวิธีในระบบกฎหมายไทย โดยข้อเท็จจริงโดยสังเขปมีอยู่ว่า บุคคลเป็นเจ้าของที่ดินสองแปลงหรือสองผืนติดกัน เจ้าของที่ดินสร้างโรงเรือนนี้ดินแปลงหนึ่งแล้วรुक้าเข้าไปในที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งเป็นของเจ้าของผู้สร้างโรงเรือนนั้น ต่อมาได้มีการแบ่งโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น จึงทำให้ที่ดินส่วนหนึ่งมีพื้นที่โรงเรือนตั้งอยู่เป็นส่วนใหญ่ และทำให้พื้นที่โรงเรือนส่วนน้อยหรือส่วนที่รुक้าตั้งอยู่เป็นส่วนน้อยของที่ดินข้างเคียง ส่งผลให้บุคคลที่ได้รับโอนที่ดินมานั้นที่ดินของตนมีส่วนรुक้าของโรงเรือนข้างเคียงตั้งอยู่ จึงนำมาสู่ข้อพิพาทที่ว่า บุคคลผู้รับโอนที่ดินมาต้องการที่จะรื้อถอนส่วนรुक้าของโรงเรือนนั้นออกไป ศาลฎีกาพิจารณาว่า เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างโรงเรือนในที่ดินของตนเอง เจ้าของที่ดินมีสิทธิสร้างได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาเจ้าของที่ดินนั้นแบ่งที่ดินออกเป็นสองแปลง จึงทำให้ส่วนของโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินที่แบ่งแยกอีกแปลงหนึ่ง กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรुक้ามิได้เกิดจากบุคคลผู้รับโอนเป็นผู้สร้าง ในกรณีดังกล่าวไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ เมื่อเป็นช่องว่างแห่งกฎหมาย จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้ สำหรับกรณีไม่มีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งก็คือ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง คือ เจ้าของสร้างโรงเรือนมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลผู้รับโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่รुक้าเข้าไปนั้นได้ บุคคลผู้รับโอนที่ดินไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เจ้าของโรงเรือนรื้อ แต่มีสิทธิที่จะเรียกเงินเป็นค่าที่เจ้าของโรงเรือนใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลผู้รับโอนที่ดินต่อไป ตลอดจนการที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม

จากข้อเท็จจริงที่ได้กล่าวไปข้างต้นได้มีประเด็นถกเถียงทางวิชาการของนักนิติศาสตร์ไทยที่ว่า มาตรา 1312 วรรคแรก ว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรुक้าในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต เป็นข้อยกเว้นมาตรา 1336⁷ เมื่อใดไม่สามารถนำมาตรา 1312 วรรคแรกมาใช้ได้ก็ต้องนำมาตรา 1336 มาบังคับใช้ เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 1312 และไม่ควรพินิจนำบทกฎหมายที่เป็นบทยกเว้นไปใช้ในฐานะบทที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง มิฉะนั้น หากใช้กฎหมายขยายความกับข้อยกเว้นก็อาจจะทำให้ข้อยกเว้นนั้นกลายเป็นบทหลักไปในที่สุด และทำให้กฎหมายที่เป็นบทหลักอันเป็นหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องตัวบทบัญญัติต่างๆ ที่แสดงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของหมวดในแต่ละเรื่องที่บัญญัติ

⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

“ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

ไว้นั้นหมายความว่าไปซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง หรือถ้าบทบัญญัติใดเป็นบทบัญญัติที่เป็นข้อยกเว้น (jus singular) อันเป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับแก่ข้อเท็จจริงเฉพาะกรณี จึงต้องใช้อย่างไม่ขยายความ ก็ย่อมจะใช้เทียบเคียงเหตุผลที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง(Analogy)ไม่ได้^๘

แต่ถ้าเป็นข้อเท็จจริงที่ว่า เจ้าของที่ดินมีที่ดินอยู่สองแปลงติดกัน ต่อมาเจ้าของที่ดินนั้นสร้างโรงเรือนคร่อมที่ดินของตนทั้งสองแปลง โดยที่ส่วนของโรงเรือนส่วนใหญ่อยู่ในที่ดินแปลงแรก และส่วนของโรงเรือนส่วนน้อยอยู่ในที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ซึ่งจริงอยู่ที่ในขณะนั้นเจ้าของโรงเรือนมีสิทธิที่จะกระทำการเช่นนั้นได้ จึงไม่ใช่กรณีสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 ต่อมาเจ้าของโรงเรือนได้มีการจำหน่ายโอนที่ดินไปให้กับบุคคลอื่นจนเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดสภาพที่มีโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้รับโอนที่ดิน ซึ่งเห็นได้ชัดว่าต่างกับกรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่ว่า ถ้าเป็นกรณีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ 1848/2512 เจ้าของที่ดินไม่ได้มีเจตนาสร้างโรงเรือนคร่อมแนวเขตที่ดินของตน แต่ถ้าเป็นกรณีหลังเจ้าของที่ดินมีเจตนาสร้างโรงเรือนคร่อมแนวเขตที่ดินของตน และเป็นพฤติการณ์ที่เจ้าของที่ดินที่ได้สร้างโรงเรือนนั้นสามารถสังเกตเห็นถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ ถ้าเจ้าของที่ดินที่ได้สร้างโรงเรือนนั้นได้โอนที่ดินที่มีส่วนของโรงเรือนรุกล้ำอยู่ อาจก่อให้เกิดปัญหาต่อผู้รับโอนในอนาคตได้ แม้เจ้าของที่ดินจะอ้างคำวินิจฉัยของคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่ได้วางแนวบรรทัดฐานคำพิพากษา ในการปรับใช้มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 4 มาใช้ในฐานระบบกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิให้โรงเรือนรุกล้ำในที่ดินของผู้รับโอนต่อไป และผู้รับโอนที่ดินนั้นไม่มีสิทธิรื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่รุกล้ำได้ มาใช้เป็นข้อต่อสู้กับผู้รับโอนที่ดินข้อต่อสู้ของเจ้าของที่ดินนั้นไม่สามารถกล่าวอ้างกับผู้รับโอนได้ ผู้รับโอนรายนั้นซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจขับไล่และเรียกให้รื้อถอนส่วนของโรงเรือนที่รุกล้ำในที่ดินของตนได้ ถ้าเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ ผู้รับโอนที่ดินย่อมมีอำนาจตามมาตรา 1335 และมาตรา

^๘ สมยศ เชื้อไทย, คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 25 (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2562), น.194.

1336 (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 796/2552 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9785/2553⁹) แต่ถ้าบุคคลผู้รับโอนมีได้เพียงสิทธิครอบครอง บุคคลคนผู้รับโอนนั้นย่อมมีอำนาจดังกล่าวตามมาตรา 1374¹⁰

⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 796/2552 วินิจฉัยว่า “จำเลยปลูกสร้างบ้านคร่อมลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันโดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง จำเลยย่อมมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณีจึงมิใช่เป็นการปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 ต่อมาเมื่อที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด ไม่ว่าโจทก์จะรู้หรือไม่รู้ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาท แต่ที่ดินพิพาทก็เป็นของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และหลังจากโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดแล้ว ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่า โจทก์ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป และโจทก์ในฐานะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมมีแผนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผลกับมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1335, 1336 เมื่อโจทก์ผู้มีความกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไปและได้บอกกล่าวให้จำเลยรื้อถอนออกจากที่ดินพิพาทแล้วจำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดทำให้โจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ได้หาใช่เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตอย่างใด และกรณีมิใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกขึ้นปรับแก้คดีอันจะต้องอาศัยบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยคดีตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9785/2553 วินิจฉัยว่า “บ้านเลขที่ 6/1 ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นของเจ้าของคนเดียวกันคือจำเลยต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกขายที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่ 13742 จึงมีโรงเรือนบางส่วนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ผู้ซื้อ การที่จำเลยปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดินพิพาทและบนที่ดินของจำเลยอีกแปลงที่อยู่ติดกันโดยจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลงจำเลยมีสิทธิปลูกสร้างได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีใช้การปลูกโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1312 เมื่อต่อมาที่ดินพิพาทถูกบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด กรณีย่อมต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์ ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด อันเป็นที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงถือว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต ส่วนบ้านและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินพิพาทจะมีหรือไม่

เมื่อพิจารณาถึงปัญหาของคำวินิจฉัยของคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ดังกล่าวทั้งหมดแล้ว จึงเกิดข้อพิจารณาที่ว่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ปรับใช้มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 4 มาใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยั้งนั้นเหมาะสมหรือไม่

ศาลฎีกาพิจารณาถึงการตีความคำว่า “สุจริต” ในการสร้างโรงเรือนรुक้าของเจ้าของโรงเรือนนั้นว่า ความสุจริตตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่งนั้นตั้งอยู่ในประเด็นว่ารู้หรือไม่รู้ข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่สร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปนั้นเป็นของผู้อื่น แต่ในทางกลับกันถ้าศาลฎีกาพิจารณาถึงการตีความคำว่า “สุจริต” ในการสร้างโรงเรือนรुक้าของเจ้าของโรงเรือนนั้นว่า ความสุจริตตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่งนั้นตั้งอยู่ในประเด็น “รังวัดสอบเขต” ว่าก่อนสร้างโรงเรือนทุกครั้งต้องดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนการสร้างโรงเรือน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดกรณีโรงเรือนรुक้าในที่ดินของผู้อื่น ดังนั้นถ้าศาลฎีกาวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีโดยพิจารณาถึงการตีความคำว่า “สุจริต” นั้นตั้งอยู่ในประเด็น “รังวัดสอบเขต” (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6383/2539 คำพิพากษาของศาลฎีกา

หรือโจทก์จะรู้หรือไม่ว่ามีบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินพิพาทก็ไม่ทำให้โจทก์มีใช้ผู้ซื้อโดยสุจริตกรณีหาจำต้องให้ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องตรวจสอบว่าที่ดินพิพาทที่ถูกนำออกขายทอดตลาดมีสภาพหรือภาระอย่างไร เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่ดินจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และเมื่อโจทก์ไม่แสดงให้ปรากฏว่าได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นที่ดินเป็นคุณแก่จำเลย โดยยอมให้จำเลยเป็นเจ้าของบ้านบนที่ดินของโจทก์ต่อไป โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ไม่ประสงค์จะให้จำเลยปลูกบ้านและสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโจทก์อีกต่อไป แต่จำเลยเพิกเฉย จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยรื้อถอนบ้านและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ได้”

¹⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374

“ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้

การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกรบกวน”

ที่ 1801/2519 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2520/2535¹¹⁾ และวินิจฉัยในข้อเท็จจริงในประเด็นแห่งคดีเดียวกันกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ในคดีต่อมาจนกลายมาเป็นบรรทัดฐานคำพิพากษา จะทำให้คำวินิจฉัยของศาลฎีกานั้นเปลี่ยนแปลงไปโดยไม่ต้องนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 4 มาใช้ในฐานบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง อีกทั้งยังคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรียนรुक้าให้มีสิทธิในการรื้อส่วนที่รुक้าเข้ามาในที่ดินของตนได้ ตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” หรือประกอบกับตีความของคำว่า “สุจริต” จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่พิจารณาถึง “การแบ่งแยกที่ดิน” ว่าเจ้าของที่ดินที่ได้สร้างโรงเรียนนั้นในที่ดินของตน ต่อมาได้มีการแบ่งที่ดินโดยโอนที่ดินอีกส่วนหนึ่งให้ผู้รับโอน ซึ่งการแบ่งที่ดินนั้นเจ้าของที่ดินที่ได้สร้างโรงเรียนนั้นย่อมรู้แล้วว่าโรงเรียนที่ได้สร้างรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้รับโอน หรือเจ้าของที่ดินที่ได้สร้างโรงเรียนย่อมรู้ว่าโรงเรียนนั้นตั้งอยู่ในที่ดินระหว่าง 2 แปลงด้วยกัน ดังนั้น ก่อนที่จะมีการโอนให้กับผู้รับโอนเจ้าของโรงเรียนต้องมีการตกลงกับผู้รับโอนว่าโรงเรียนที่ได้สร้างนั้นรुक้าที่ดินของผู้รับโอนอยู่ ก็ต้องมีการตกลงกันเป็นไปตามมาตรา 1312 ว่าถ้าผู้รับโอนนั้นต้องการที่ดินที่โรงเรียนรुक้าอยู่ ผู้รับโอนก็ต้องจำยอมให้โรงเรียนนั้นรुक้า และเจ้าของโรงเรียนรुक้าจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมโดยนิติกรรม ถ้าผู้รับโอนไม่ยินยอมให้โรงเรียนรुक้าในที่ดินของตนก็

¹¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6383/2539 วินิจฉัยว่า “เมื่อจำเลยทั้งสามไม่พบหลักเขตที่ดินด้านที่ติดต่อกับที่ดินของโจทก์ทั้งสองก่อนหรือขณะทำการก่อสร้างอาคาร จำเลยทั้งสามก็ไม่เคยยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินหรือแจ้งแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ไปประวางแนวเขตที่ดิน การที่จำเลยทั้งสามปลูกสร้างอาคารถาวรลงในที่ดินของตนรुक้าที่ดินของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและถือว่าไม่สุจริต”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1801/2519 วินิจฉัยว่า “ปลูกตึกแถวรुक้าที่ข้างเคียงโดยไม่ได้ให้เจ้าของซีเขตและรังวัดสอบเขตก่อน เป็นประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่สุจริต ต้องรื้อส่วนที่รुक้าทำให้เป็นไปตามสภาพเดิม และใช้ค่าเสียหายด้วย”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2520/2535 วินิจฉัยว่า “จำเลยทราบดีว่าที่ดินข้างเคียงมีเจ้าของและที่ดินของจำเลยกับที่ดินข้างเคียงเป็นที่ดินมีโฉนด ก่อนทำการก่อสร้างจำเลยควรรังวัดสอบเขตให้ตรงกับโฉนดที่ดินของจำเลยเสียก่อน แต่จำเลยไม่กระทำจึงเป็นการก่อสร้างตามอำเภอใจ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบแล้วไม่คัดค้านหาได้ไม่ เพราะไม่ใช่หน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องรังวัดตรวจสอบเขตที่ดินในขณะที่จำเลยทำการก่อสร้างเมื่อตึกแถวที่จำเลยก่อสร้างรुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของจำเลย ถือได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต จำเลยจะอ้าง ป.พ.พ. มาตรา 1312 วรรคแรกไม่ได้”

ต้องขึ้นอยู่กับเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำแล้วว่าจะโอนที่ดินส่วนที่รูกล่ำให้กับผู้รับโอนหรือไม่ หรือยอมให้ รือส่วนของโรงเรือนที่รูกล่ำ เพื่อกลับมาเป็นสถานะปกติในการทำนิติกรรมต่อกัน ซึ่งโดยสุจริตในการ ตีความของศาลฎีกาที่ว่านี้ ไม่ควรตีความว่าเจ้าของที่ดินมีสิทธิในการสร้างโรงเรือนในที่ดินของตนโดย ชอบตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ อันเป็นเหตุให้ได้ว่ามาว่าเป็นการปลูกโรงเรือนรูกล่ำในที่ดิน ของผู้อื่นสุจริต แต่ควรพิจารณาโดยสุจริตในการตีความของศาลฎีกา ไปในทางที่เกี่ยวกับการตกลงกัน ระหว่างเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำกับผู้รับโอนในการทำนิติกรรมมาตั้งแต่แรกจึงจะเหมาะสมกว่า และ ส่งผลให้ไม่มีเหตุอันใดที่ต้องนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 4 มาใช้ในฐานบท กฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ซึ่งทำให้เกิดความยุติธรรมต่อคู่กรณีทั้งสองฝ่าย

5.2 ปัญหาถ้อยคำตัวบทกฎหมาย

5.2.1 โรงเรือนสลายไปทั้งหมด

ความในมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ในความว่า “...ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลาย ไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

กรณีที่โรงเรือนสลายไปทั้งหมดเป็นกรณีที่มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง บัญญัติผล ทางกฎหมายขึ้นมา การที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนการระจำยอมได้ โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด บทบัญญัตินี้จะพิจารณาจาก “โรงเรือน” เป็นหลักในการเพิกถอนการจดทะเบียนการระจำยอม ซึ่งเหตุ ที่บัญญัติถ้อยคำในมาตรา 1312 ว่า “โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” อันเนื่องมาจากมาตรา 1312 ได้ นำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การระจำยอม” มาใช้บังคับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำ และ เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล่ำ เพื่อความสอดคล้องระหว่างบทบัญญัติมาตรา 1312 กับเรื่องการระจำ ยอม ที่ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล่ำนั้นจะเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิในการระจำยอมได้ จึงต้องนำมาตรา 1397 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าการทรัพย์สินหรือ สามยทรัพย์สินสลายไปทั้งหมด ท่านว่าการระจำยอมสิ้นไป” มาประยุกต์เข้าไปภายในบทบัญญัติมาตรา 1312 แต่เมื่อพิจารณาจากเจตนารมณ์ของบทบัญญัตินี้แล้ว มาตรา 1312 คำนี้ถึง “ส่วนของ โรงเรือน” ในการรูกล่ำเป็นหลัก ซึ่งการรูกล่ำของโรงเรือนนี้ ไม่ได้ขยายความถึงโรงเรือนทั้งหลังที่จะ รูกล่ำได้ตามบทบัญญัติ แต่เป็นส่วนหนึ่งของโรงเรือนเท่านั้นที่รูกล่ำ อันไม่ใช่โรงเรือน ถ้าคำนึงว่าโรงเรือน ทั้งหลังรูกล่ำในที่ดินของผู้อื่นอาจจะต้องนำบทบัญญัติมาตรา 1310 และมาตรา 1311 ว่าด้วยเรื่อง การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตหรือไม่สุจริตมาปรับใช้ แต่ถ้าได้คำนึงการตีความตามตัว บทของกฎหมายแล้วนั้นจะเกิดปัญหาที่ว่า ถ้าส่วนของโรงเรือนที่รูกล่ำนั้นสลายหายไปทั้งหมด แต่ส่วน ของตัวโรงเรือนที่อยู่ในที่ดินของเจ้าของผู้สร้างโรงเรือนนั้นโดยสภาพของโรงเรือนนั้นคงอยู่และใช้การ

ได้ เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกรานนั้นก็ไม่สามารถที่จะเพิกถอนทางทะเบียนการจำยอมได้ ย่อมส่งผลถึงทะเบียนสิทธิที่ยังคงอยู่ต่อไป แม้ว่าภาระจำยอมในส่วนที่รุกรานนั้นสูญสิ้นไปแล้ว จึงเกิดข้อพิจารณาถกเถียงทางวิชาการของนักนิติศาสตร์ไทยถึงถ้อยคำในมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด ซึ่งการบัญญัติคำว่า “โรงเรือน” นั้นจะทำให้ถ้อยคำนั้นมีขอบเขตความหมายอย่างกว้าง ซึ่งการพิเคราะห์ข้อความจากถ้อยคำโดยตรงข้อความที่ได้จึงอยู่ภายในกรอบของตัวหนังสือของบทบัญญัติแห่งกฎหมายนั้น จึงสามารถตีความความในถ้อยคำได้อยู่ 2 ประการด้วยกัน คือ “โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” หรือ “ส่วนของโรงเรือนที่รุกรานนั้นสลายไปทั้งหมด” ถ้าพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของบทบัญญัติ และเพื่อความเข้าใจของนักนิติศาสตร์ไทยไม่ให้เกิดความสับสนที่ต้องมาตีความในถ้อยคำตามบทบัญญัติ ในข้อพิจารณาถ้อยคำบทบัญญัตินี้ควรที่จะเปลี่ยนถ้อยคำในตัวบทคำว่า “โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” เป็นคำว่า “ส่วนของโรงเรือนที่รุกรานนั้นสลายไปทั้งหมด” จะเหมาะสมกว่า ซึ่งส่งผลให้ถ้อยคำนั้นจะเกิดความชัดเจนภายในตัวบทบัญญัติที่ไม่ต้องไขนิตินัยในการตีความของถ้อยคำในตัวบทนี้ให้เป็นเปลี่ยนเจตนารมณ์ไปเป็นอย่างอื่น อันก่อให้เกิดความไม่ยุติธรรมต่อคู่กรณี

5.2.2 การจดทะเบียน

มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกร้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต นอกจากจะต้องเสียเงินเป็นค่าใช้ที่ดินแล้ว บทบัญญัติมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ยังกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนต้องจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม บัญญัติว่า “...และจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม...” ซึ่งการให้มีการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมเป็นผลทางกฎหมายในมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง จากการศึกษบทที่ 4 การเกิดขึ้นของภาระจำยอมตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง เป็นการเกิดขึ้นโดยทันทีที่มีการสร้างโรงเรือนรุกร้าโดยสุจริตโดยผลของกฎหมาย สิทธิในภาระจำยอมเกิดขึ้นแล้วต่อเจ้าของโรงเรือนที่รุกร้าโดยเกิดขึ้นของผลทางกฎหมายในทันที ไม่ใช่เกิดขึ้นต่อเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอม ดังนั้นภาระจำยอมจึงเกิดขึ้นและติดอยู่กับทรัพย์สินในฐานะทรัพย์สินนับแต่การเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย แม้มีการเปลี่ยนเจ้าของโรงเรือนนั้นหรือเจ้าของที่ดินก็ไม่กระทบต่อการคงอยู่ของภาระจำยอมนี้ เพราะภาระจำยอมเป็นทรัพย์สิน ไม่ใช่บุคคลสิทธิที่จะผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิ แม้ผู้สร้างซึ่งเป็นเจ้าของโรงเรือนรายแรก ยังไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมแล้วต่อมาโอนโรงเรือนนั้นให้แก่บุคคลอื่น บุคคลผู้รับโอนก็ได้รับภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ที่ติดกับตัวทรัพย์สินต่อไปได้ จะเห็นได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมในมาตรา 1312 นั้น ไม่มีความหมายต่อการใช้และปฏิบัติที่ทำให้เกิดขึ้นจริง ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมตามมาตรา 1312 เป็นการดำเนินการเพื่อให้สิทธิและหน้าที่ปรากฏอยู่ในทะเบียนสาธารณะ ซึ่งทำให้สิทธิและหน้าที่ตามที่ได้จดทะเบียนเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไป

จากที่ได้กล่าวไปข้างต้นแสดงให้เห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ตามมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ไม่ได้มีความสำคัญแต่อย่างใดกับเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำ ด้วยเหตุที่ว่าถึงแม้ไม่จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เจ้าของโรงเรือนรูกล่ำก็ได้ทรัพย์สินสิทธิในภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายอยู่ดี แต่เมื่อพิจารณาถึงปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล่ำ ในส่วนของกรณีการครอบครองปรปักษ์ การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมจะมีความสำคัญอย่างมากกับเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล่ำ เพราะถ้าเกิดกรณีที่เจ้าของโรงเรือนรูกล่ำนั้นไม่ไปจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม และเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล่ำไม่ขอให้เจ้าของโรงเรือนรูกล่ำนั้นไปจดทะเบียนเป็นภาระจำยอม ผลที่ได้จะย้อนกลับไปสู่ปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกล่ำ ในส่วนของกรณีการครอบครองปรปักษ์ กล่าวคือ ถ้าเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำในที่ดินของเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล่ำนั้นโดยสงบ เปิดเผย และแสดงเจตนาเป็นเจ้าของเป็นระยะเวลา 10 ปี จะส่งผลทางกฎหมายที่ว่าเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำมีสิทธิในการอ้างหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” ตามมาตรา 1382 ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ในส่วนของที่ดินที่โรงเรือนนั้นได้รูกล่ำอยู่ อันทำให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล่ำนั้นเสียเปรียบต่อเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำ เพื่อความยุติธรรมของเจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล่ำบทบัญญัติมาตรา 1312 ควรจะบัญญัติในการกำหนดสิทธิและหน้าที่ว่าด้วยเรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมนั้น ให้ตกเป็นหน้าที่กับเจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล่ำอันจะเหมาะกว่าการกำหนดหน้าที่ให้กับเจ้าของโรงเรือนรูกล่ำ หรือ บัญญัติด้วยความว่า เจ้าของที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกล่ำขอให้เจ้าของโรงเรือนรูกล่ำนั้นจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เจ้าของโรงเรือนรูกล่ำนั้นมีสิทธิอ้างในหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองปรปักษ์ได้

5.3 ปัญหามาตรา 1312 อยู่ภายใต้หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

5.3.1 ไม่สอดคล้องกับความเป็นมา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ใน บรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์”

มาตรา 1312 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูกล่ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ทานว่า บุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ทานว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้”

จากการศึกษาในบทต่างๆ ที่ผ่านมานั้น ในเรื่องความเป็นมาของมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ จากบทที่ 4 เกี่ยวกับต้นร่างของบทบัญญัตินี้ ได้ความว่า มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนั้นได้รับอิทธิพลการร่างนี้มาจากกฎหมายสวิสเพียงประเทศเดียว โดยนายชาลส์ เลเว็ก ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการร่างกฎหมายเป็นผู้ที่ร่างบทบัญญัติมาตรา 1312 เป็นครั้งแรก ซึ่งได้รับแนวทางในการร่างบทบัญญัติ จากพระยาจินดาภิรมย์ ซึ่งดำรงตำแหน่งอุปนายกรรมการร่างกฎหมายที่ให้ถือตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง สิ่งก่อสร้างรุกล้ำ (Buildings Extending Over) ซึ่งบัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 1 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 19 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ในที่ดิน” เรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน” ซึ่งสามารถพิจารณาได้ว่า มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติหลักกฎหมายนี้ อยู่ใน หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” อันต่างกับการบัญญัติหมวดของกฎหมายสวิสที่กฎหมายไทยได้รับมา โดยที่ มาตรา 674 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิส บัญญัติหลักกฎหมายนี้ อยู่ในเรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ซึ่งเห็นได้ชัดว่า มาตรา 1312 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับมาตรา 674 ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ต่างมีการบัญญัติหลักกฎหมายนี้อยู่คนละหมวดและเรื่องกันอย่างชัดเจน

เพื่อความชัดเจนถึงความเป็นมา ว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรุกล้ำ ว่าแท้ที่จริงนั้น ควรที่จะบัญญัติอยู่ในส่วนใดกันแน่ของประมวลกฎหมาย วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะศึกษารายละเอียดลงลึกถึงกลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์โดยศึกษาผ่านความเป็นมาของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรุกล้ำว่าได้รับอิทธิพลมาจากประเทศใด จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง การปลูกโรงเรือนรุกล้ำนั้น ได้รับอิทธิพลมาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ว่าด้วยเรื่อง การรุกล้ำ ; หน้าที่ในการยอมรับภาระที่ส่งผล (Encroachment ; duty to tolerate) ซึ่งบัญญัติอยู่ในบรรพ 3 ว่าด้วยเรื่อง “กฎหมายทรัพย์สิน” ลักษณะ 3 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ทำให้เห็นได้ชัดว่า มาตรา 674 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิส และมาตรา 912 แห่งประมวลกฎหมายเยอรมัน ที่กฎหมายสวิสได้รับมานั้นได้บัญญัติเรื่องการปลูกโรงเรือนรุกล้ำ อยู่ในหมวดหรือเรื่องเดียวกัน คือ “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ซึ่งถ้าเรื่อง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” ของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสและประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน เปรียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องนี้จะอยู่ใน หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” หรือที่เรียกว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์”

เมื่อพิจารณาโดยทั้งหมดแล้วหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” มีการบัญญัติหมวดไว้ขัดกับเรื่องของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสที่ได้รับอิทธิพลในการร่างบทบัญญัติ และยังขัดกับหมวดของกฎหมายแพ่งเยอรมันที่เป็นต้นแบบอีกทีหนึ่งที่ได้รับการถ่ายทอดมาจากกฎหมายโรมันว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า”

5.3.2 ไม่สอดคล้องกับหมวด

เมื่อพิจารณาจาก 5.3 เรื่องปัญหามาตรา 1312 อยู่ภายใต้หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ซึ่งพบว่ามาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” ที่ได้รับอิทธิพลมาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิสโดยตรง และได้รับอิทธิพลมาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันโดยอ้อม ทำให้รู้ว่าผู้ที่ร่างบทบัญญัตินี้ขึ้นมาได้วางบทบัญญัติในหมวดที่ขัดกับเรื่องของหลักกฎหมายสวิสและเยอรมัน ประกอบกับการพิจารณาความในมาตรา 1312 นั้นแล้ว ไม่มีความใดในตัวบทที่บ่งบอกถึงหลักในเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ตามหมวดที่ได้วางเอาไว้ เพราะข้อบังคับมาตรา 1312 นั้นผู้ที่สร้างโรงเรือนรูกล้าในที่ดินของผู้อื่น ผลทางกฎหมายก็กำหนดสิทธิให้ผู้ที่สร้างโรงเรือนนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างอยู่ดี ซึ่งดูเหมือนว่ามาตรา 1312 เปรียบกับอยู่หลักที่ว่าในเรื่อง ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่เจ้าของที่ดินที่ถูกรูกล้าจำต้องระงับถึงสิทธิในการใช้ที่ดินบางส่วนของตน อันเป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไป ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ตามมาตรา 1335 และมาตรา 1336 ดังนั้น จึงส่งผลว่ามาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” สถานะทางกฎหมายที่แท้จริงตามเจตนารมณ์ของหลักกฎหมายเรื่องนี้ควรอยู่ในส่วนใดระหว่างเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” กับ เรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์”

เพื่อให้เกิดความแน่ชัดในเบื้องต้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงได้พิจารณาจากหลักกฎหมายทั่วไปในเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์” ของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสว่า มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” บัญญัติอยู่ในเรื่องเช่นเดียวกับหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์” หรือไม่ จึงได้ศึกษาในเบื้องต้นว่ามาตรา มาตรา 1335 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้รับการร่างนี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 667 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์” (Substance scope) บัญญัติอยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 1 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 19 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์ในที่ดิน” เรื่อง 2 ว่าด้วยเรื่อง “เนื้อหาและข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของที่ดิน” ประกอบกับมาตรา 667 นั้นเป็นหลักกฎหมายทั่วไป และประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้า” บัญญัติไว้ในเรื่องเดียวกันกับประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 667 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์”

ต่อมาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาในทางทฤษฎีในระหว่าง เรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” กับ เรื่อง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์” โดยเทียบหลักทฤษฎีตั้งแต่แนวทางในการร่างหมวด

กฎหมายในแต่ละเรื่องโดยใช้คำอธิบายปณิธานของคณะกรรมการร่างกฎหมาย จนถึงทฤษฎีของหลักกฎหมายต่างประเทศ เช่น กฎหมายโรมันต้นกำเนิดของหลักกฎหมายทั้งทั้งสองเรื่อง กฎหมายเยอรมันโดยที่กฎหมายไทยได้รับอิทธิพลโดยทางอ้อม, กฎหมายสวิสโดยที่กฎหมายไทยได้รับอิทธิพลโดยตรง

ซึ่งเมื่อพิจารณาจากคำอธิบายปณิธานของคณะกรรมการร่างกฎหมายเป็นลำดับแรก เกี่ยวกับเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ นั้นเป็นเรื่องเกี่ยวกับการที่บุคคลจะได้ทรัพย์สินมาเป็นของตน ซึ่งเมื่อพิจารณากับมาตรา 1312 นั้นแล้ว จะเห็นได้ว่าเจ้าของโรงเรือนที่รูกล้าที่ดินข้างเคียงนั้นกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนยังคงเป็นผู้สร้างโรงเรือนนั้น ต่างกับมาตรา 1310 ถ้าบุคคลใดสร้างโรงเรือนไว้ในที่ดินของผู้อื่น โรงเรือนนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่โรงเรือนได้สร้างลงบนที่ดินนั้น เป็นหลักที่ว่าด้วยการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยตรง และเห็นได้อย่างชัดว่าผลทางกฎหมายระหว่างมาตรา 1312 กับมาตรา 1311 แตกต่างกันอย่างชัดเจนในเรื่องกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน เมื่อพิจารณาแล้วมาตรา 1312 เหมาะที่จะอยู่ในส่วนของเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเนื่องจากว่า เนื่องจากเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักกฎหมายที่ว่าบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมีสิทธิเพียงไร ตลอดจนถึงข้อจำกัดอำนาจในการใช้สิทธินั้นๆ ในเหตุที่อาจเป็นผลเสียหายแก่เพื่อนบ้านหรือที่ดินข้างเคียง

ต่อมาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ศึกษาทฤษฎีจากหลักกฎหมายต่างประเทศในเรื่องระหว่างเรื่อง “การได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ” (Accession) กับ ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้พิจารณาถึงหลักกฎหมายทั้งสองเรื่องนี้แล้ว หลักการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบนั้น เป็นหลักกฎหมายหมายความว่าด้วยการเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ถูกทำให้ติดกับทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญ โดยที่เจ้าของทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญนั้นจะได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ทำให้ถูกติดกับทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญ และหลักข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นหลักกฎหมายที่ว่าเป็นหลักกฎหมายว่าด้วยเพื่อนบ้านที่ดีที่ไม่ใช้สิทธิของตนเกินเหตุอันทำให้เกิดความเดือดร้อนต่อที่ดินข้างเคียง โดยข้อบังคับจะระงับในการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามข้อบังคับของกฎหมายที่ได้ถูกสร้างขึ้นในแต่ละเหตุการณ์ เพื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงอยู่ด้วยกันอย่างปกติสุข ซึ่งข้อบังคับของกฎหมายสวิส และเยอรมัน ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรูกล้าจะอยู่ในส่วนของหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักกฎหมายเพื่อนบ้าน

5.3.3 ปัญหามาตรา 1312 เป็นเรื่องรอนสิทธิ หรือเป็นเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

จากข้อพิจารณาในข้อ 5.3 ทำให้ทราบถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงว่า มาตรา 1312 นั้นได้มีการวางตำแหน่งไว้ผิดหมวด ซึ่งควรจะบัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ซึ่งทำให้ส่งผลต่อมาตรา 1312 ที่บัญญัติในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ด้วยเหตุที่ว่า เมื่อมีการนำบัญญัตินี้มาใช้ในทางปฏิบัติจริง บทบัญญัตินี้ไม่มีความส่วนใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการกรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบแต่อย่างใดประกอบกับไม่ได้อยู่ในหมวด ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” มาตรา 1312 จึงถูกตีความยกเว้นหลักส่วนควบ ดังนั้น บทบัญญัตินี้จึงต้องอาศัยหลักกฎหมายเรื่องรอนสิทธิ ว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มาปรับใช้เพื่อที่จะจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกราน ก็เลยนำเรื่อง “ภาระจำยอม” มาแทน “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” โดยบัญญัติคำในต้วบทเพิ่มเติม ในส่วนที่ว่า “จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม” ส่งผลให้มีการบัญญัติความในต้วบทที่เพิ่มขึ้น แต่ถ้าวางตำแหน่ง มาตรา 1312 ไว้ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ความในมาตรา 1312 ในส่วนของเรื่องภาระจำยอมก็สามารถนำเอาออกไปได้เลย เพราะ มีหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” มารองรับบทบัญญัตินี้เอาไว้ รวมทั้งไม่ต้องจดทะเบียนตามความในมาตรา 1312 บรรคหนึ่ง ซึ่งการที่บทบัญญัติมาตรา 1312 นำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มาปรับใช้นั้น ก็จะส่งผลให้เกิดปัญหาที่ได้กล่าวมาตาม ข้อพิจารณาที่ 5.1 ว่าด้วยเรื่อง “ปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรุกราน” และข้อพิจารณาที่ 5.2 ว่าด้วยเรื่อง “ปัญหาถ้อยคำต้วบทกฎหมาย”

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นมานั้น มาตรา 1312 ควรที่จะนำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” แทนที่การนำเอาหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” จะเป็นผลดีกว่าและไม่ก่อให้เกิดปัญหาตามที่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้กล่าวอ้างขึ้น

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นมาของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไทย มาตรา 1312 แล้ว และการวางตำแหน่งของมาตราไว้ผิดหมวดของความจำเป็น โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงเจตนารมณ์และสถานะทางทฤษฎีของบัญญัตินั้น ส่งผลถึงปัญหาในการใช้การตีความของศาลที่ไม่ถูกต้องและไม่เหมาะสม ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดความผิดพลาดต่อการพิจารณาในประเด็นแห่งคดี โดยอาจเกิดความไม่เป็นธรรมต่อข้อวินิจฉัยของคู่กรณีได้ ดังคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่ศาลได้ยกประโยชน์ของประเด็นแห่งคดีนี้ให้กับจำเลย (เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำในที่ดินของผู้อื่น) โดยวินิจฉัยว่า “กรณีนี้ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ เมื่อเป็นช่องว่างแห่งกฎหมาย ดังนั้นจึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้ สำหรับกรณีนี้ไม่มีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งกับกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งก็คือ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง” จึงเป็นเหตุให้จำเลยมีสิทธิใช้ส่วนแห่งแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโจทก์ (เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนของผู้อื่นรุกล้ำ) เฉพาะที่กั้นสาตรุกล้ำเข้าไบนั้นได้ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยรื้อ ซึ่งศาลไม่ได้คำนึงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของมาตรา 1312 ว่าเบื้องหลังของบทบัญญัตินี้มีหลักกฎหมายมาจากเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” โดยวางหลักกฎหมายว่าเจ้าของที่ถูกรบกวนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของตน มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามารบกวนทรัพย์สินนั้น โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แสดงให้เห็นว่าเจ้าของทรัพย์สินมีอำนาจใช้ทรัพย์สินภายใต้แดนกรรมสิทธิ์ของตนได้อย่างเต็มที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แต่การใช้ทรัพย์สินนั้นต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายอื่นหรืออาจถูกจำกัดสิทธิโดยกฎหมายอื่นได้¹ ประกอบกับการวินิจฉัยของศาลที่ขัดต่อหลักนิติวิธีเกี่ยวกับการใช้กฎหมายโดยการเทียบเคียง (Analogy) ที่ว่าถ้าบทบัญญัติใดเป็นบทบัญญัติที่เป็นข้อยกเว้น (jus singulare) อันเป็นบัญญัติที่ใช้บังคับแก่ข้อเท็จจริงเฉพาะกรณี จึงต้องใช้อย่างไม่ขยายความ ก็ย่อมจะใช้เทียบเคียงเหตุผล

¹ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน บรรพ 4, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551), น.123.

ที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง (Analogy) ไม่ได้² ซึ่งมาตรา 1312 วรรคหนึ่งเป็นข้อยกเว้นมาตรา 1336 เมื่อใดไม่สามารถนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาใช้ได้ ก็ต้องนำมาตรา 1336 ซึ่งเป็นหลักกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับ ดังนั้น ศาลไม่ควรที่จะนำมาตรา 1312 วรรคหนึ่ง มาใช้โดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งอันขัดต่อหลักนิติวิธีของระบบกฎหมาย

การที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ในหมวดว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” อันต้องอาศัยหลักกฎหมายเรื่องภาระจำยอมมาปรับใช้แก่กรณี ส่งผลให้เกิดผลเสียต่อเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรื้อถอนรื้อถอนเป็นยิ่งมาก อันเนื่องจากไม่หลักกฎหมายทั่วไปมารองรับเจตนารมณ์ที่อยู่เบื้องหลังของบทบัญญัติ จึงจำต้องใช้หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มาปรับใช้ ซึ่งส่งผลให้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ต้องบัญญัติเนื้อความที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” อันเกี่ยวกับ คำว่า “การจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม” โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรื้อถอนเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นเป็นผู้จัด ซึ่งภาระจำยอมตามมาตรา 1312 ไม่ได้เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิของเจ้าของโรงเรือนที่สร้างรื้อถอน แต่ภาระจำยอมเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1312 แสดงให้เห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิของเจ้าของโรงเรือนรื้อถอนไม่มีความสำคัญแต่อย่างใดในทางปฏิบัติและทางทฤษฎี หรือคำว่า “ถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” ที่สามารถตีความของคำในบทบัญญัติได้หลายทาง และอาจทำให้นักนิติศาสตร์ไทยเกิดความสับสนได้ อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินซึ่งถูกรื้อถอนรื้อถอนในเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ในส่วนที่ดินซึ่งถูกรื้อถอนนั้นรื้อถอนตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” ตามมาตรา 1382 ถ้าเกิดกรณีที่เจ้าของโรงเรือนที่สร้างรื้อถอนเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต และครอบครองส่วนที่ดินที่รื้อถอนเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยที่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกรื้อถอนนั้นรื้อถอนไม่ได้หักทวงแต่อย่างใด ก็จะทำให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนได้กรรมสิทธิ์ไปในส่วนที่ดินซึ่งถูกรื้อถอน เหตุที่สามารถนำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” มาปรับใช้กับมาตรา 1312 ว่าด้วยเรื่อง “การปลูกโรงเรือนรื้อถอน” ได้ เพราะว่า มาตรา 1312 บัญญัติอยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” โดยมีหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มารองรับ ที่ไม่ห้ามในการนำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การครอบครองปรปักษ์” มาปรับใช้ได้ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้นำเรื่องการครอบครองปรปักษ์มาใช้แต่เฉพาะเรื่องกรรมสิทธิ์และภาระจำยอมเท่านั้น ส่วนทรัพย์สินประเภทอื่นไม่ว่าจะเป็นสิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดินสิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์(ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

² สมยศ เชื้อไทย, คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 25 (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2562), น.194.

ไม่ได้กำหนดให้ทรัพย์สินเหล่านี้สามารถได้ไปโดยอายุความหรือได้ไปโดยการครอบครองปรปักษ์³ ดังนั้น ทรัพย์สินที่ติดทอนกรรมสิทธิ์ประเภทอื่นๆ เช่น ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์) จึงไม่อาจได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ได้⁴

เมื่อศึกษาจากความเป็นมาของบทกฎหมายต่างประเทศ ว่าด้วยเรื่อง “การปลุกโรงเรือนรูกล้า” เช่น กฎหมายโรมัน ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 วิทยานิพนธ์ฉบับนี้พบว่า หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลุกโรงเรือนรูกล้า” ของบทกฎหมายต่างประเทศได้บัญญัติหลักกฎหมายนี้ให้อยู่ในหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” อันเป็นหลักกฎหมายที่อยู่เบื้องหลังของบทบัญญัตินี้ ซึ่งตรงตามเจตนารมณ์ของหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “การปลุกโรงเรือนรูกล้า” อย่างแท้จริง และบทบัญญัติกฎหมายต่างประเทศในแต่ละประเทศ มีการบัญญัติเนื้อหาที่มีความชัดเจนภายในตัวบทบัญญัติ โดยที่ไม่ต้องอาศัยการใช้หลักการตีความเพื่อขยายเนื้อหาความบทบัญญัติ อีกทั้งบทกฎหมายต่างประเทศยังคุ้มครองเจ้าของทรัพย์สินไม่ให้ถูกจำกัดกรรมสิทธิ์มากเกินไป อันทำให้เจ้าของทรัพย์สินได้รับความเสียหายมากเกินไป และเมื่อพิจารณาประกอบกับความเป็นมาของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 แล้วพบว่า ในช่วงรัชกาลที่ 5 ถึง รัชกาลที่ 7 เป็นช่วงที่ประเทศไทยต้องเผชิญกับภัยคุกคามของชาติตะวันตกเกี่ยวกับ “สิทธิสภาพนอกอาณาเขต” ที่ส่งผลกระทบต่อระบบยุติธรรมเป็นอย่างมาก และจำต้องเร่งในการออกกฎหมายไทยเพื่อยกเลิก “สิทธิสภาพนอกอาณาเขต” เนื่องจากช่วงที่ประเทศไทยตกอยู่ภายใต้บังคับ “สิทธิสภาพนอกอาณาเขต” กฎหมายที่ใช้บังคับกับประชาชนไทย คือ กฎหมายของชาติตะวันตก ซึ่งส่งผลให้เกิดความไม่ยุติธรรมต่อประชาชนไทยในช่วงนั้น เพราะว่ากฎหมายของชาติตะวันตกเอื้อประโยชน์ที่เป็นคุณในรูปคดีให้กับคนชาติตะวันตกมากกว่าประชาชนไทย ดังนั้น ด้วยเวลาที่จำกัดในการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” คณะกรรมการร่างกฎหมายจึงเร่งบัญญัติกฎหมาย โดยที่ไม่ได้พิจารณาถึงเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ว่าแท้จริงแล้วควรบัญญัติให้อยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” อันจะเหมาะสมกว่าและไม่ให้เกิดปัญหาในสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลุกโรงเรือนรูกล้า

จากที่ศึกษามาทั้งหมดในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้มีการบัญญัติอยู่ในหมวดที่ขัดกับเจตนารมณ์อย่างแท้จริง และขัดกับหมวดในบท

³ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, *อ้าวแล้ว เจิงอรรถที่ 1*, น.103.

⁴ มานิตย์ จุมปา, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ทรัพย์สิน*, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562), น.385.

กฎหมายต่างประเทศที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ได้รับอิทธิพลในการร่าง บทบัญญัตินี้ขึ้นมา อันส่งผลถึงปัญหาของสถานะทางทฤษฎีกฎหมายของการปลูกโรงเรือนรูกกล้าและ ข้อพิจารณาในประเด็นปัญหาของบทที่ 5 เรื่อง บทวิเคราะห์ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบ โดยการปลูกโรงเรือนรูกกล้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ซึ่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้มีวิธีการแก้ไขในประเด็นปัญหาโดยสามารถศึกษาจากหัวข้อถัดไป

6.2 ข้อเสนอแนะ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้เสนอถึงแนวทางในการแก้ไขตามข้อพิจารณาในบทที่ 5 ว่าด้วย เรื่อง “บทวิเคราะห์ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกกล้า” อยู่ 2 แนวทาง ดังต่อไปนี้

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ถ้าจัดวางตำแหน่งให้อยู่ในหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ความในบทบัญญัติต้องมีการบัญญัติให้มีถ้อยคำที่ชัดเจนขึ้น อันเนื่องมาจากมาตรา 1312 ไม่มีหลักกฎหมายใดมารองรับตามเจตนารมณ์ของบทบัญญัติ แม้กระทั่ง หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องแต่อย่างใดต่อมาตรา 1312 เพื่อ ระวังโดยไม่ต้องอาศัยการตีความตามหลักนิติวิธีในการระงับข้อพิพาทของคดี วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสนอ ให้แก้ไขเนื้อความและบัญญัติเนื้อความใหม่ดังต่อไปนี้

1.1 เนื้อความในบทบัญญัติมาตรา 1312 เดิม ความว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูกกล้า เข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ให้จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม” บัญญัติเนื้อความใหม่ ความว่า “เจ้าของ ที่ดินที่ถูกโรงเรือนรูกกล้ามีหน้าที่ต้องจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม” หรือความว่า “เจ้าของที่ดินที่ ถูกโรงเรือนรูกกล้าขอให้เจ้าของโรงเรือนรูกกล้านั้นจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม”

1.2 เนื้อความในบทบัญญัติมาตรา 1312 เดิม ความว่า “โรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด” บัญญัติเนื้อความใหม่ ความว่า “ส่วนของโรงเรือนที่รูกกล้าสลายไปทั้งหมด”

2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ควรจัดวางตำแหน่งให้อยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” เพื่อให้ถูกต้องตามหลักเจตนารมณ์ของบัญญัติที่ได้กำหนด ขึ้นมาและเมื่อได้เกิดข้อพิพาทในประเด็นแห่งคดีของข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับมาตรา 1312 นั้น จะได้นำบัญญัติไปใช้ได้อย่างถูกต้องอันควร โดยพิจารณาถึงหลักที่อยู่เบื้องหลังของบทบัญญัติ และไม่ต้อง นำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มาปรับใช้

2.1 ปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรูกกล้า

(1) ในส่วน การครอบครองปรปักษ์ เจ้าของโรงเรือนรูกล้าไม่มีสิทธิในการอ้างเรื่องการครอบครองปรปักษ์ได้ เนื่องจากมีหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” มารองรับมาตรา 1312 ประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดให้หลักกฎหมายว่าด้วย “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” สามารถได้ไปโดยอายุความหรือได้ไปโดยการครอบครองปรปักษ์ และไม่สามารถนำเรื่องอายุความมาใช้จนกว่าส่วนที่รูกล้า นั้นจะสลายไปทั้งหมด อีกทั้งเจ้าของส่วนที่รูกล้า นั้นจะมาซ่อม หรือมาสร้างเพิ่มก็ไม่ได้เพราะสิทธิที่ถูกจำกัดไว้หมดลงไปแล้ว

(2) ในส่วน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1848/2512 ที่นำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ศาลควรวินิจฉัยโดยนำบัญญัติที่มีอยู่แล้วและสามารถปรับใช้กับประเด็นแห่งคดีได้ซึ่งก็คือ การนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 และมาตรา 1336 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” มาปรับใช้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อคดี แทนการนำมาตรา 4 ประกอบมาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยั้งนั้น อีกทั้งศาลควรวินิจฉัยในส่วนของ “โดยสุจริต” ซึ่งพิจารณาจาก “การแบ่งแยกที่ดิน” โดยให้เป็นไปตามความตกลงกันของคู่กรณีว่าจะจัดการกับส่วนของโรงเรือนที่รูกล้าและที่ดินซึ่งถูกส่วนของโรงเรือนรูกล้าอย่างไรให้เหมาะสมกับคู่กรณี หรือพิจารณาจาก “การรังวัดสอบเขต” ว่าทุกครั้งจะมีจะกระทำการใดในที่ดิน หรือทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินต้องมีการรังวัดสอบเขตทุกครั้ง เพื่อนำมาสู่การกระทำ “โดยสุจริต” และเป็นการป้องกันการนำมาตรา 1312 มาปรับใช้ในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

2.2 ปัญหาถ้อยคำตัวบทกฎหมาย

(1) ในส่วน “การจดทะเบียน” เมื่อย้ายมาตรา 1312 จากหมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง “การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์” ไปอยู่ใน หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” แล้วควรจะต้องตัดเนื้อความในมาตรา 1312 ความว่า “จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม” ออก เนื่องจากมีหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” ตามมาตรา 1338 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้น ท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน”

(2) ในส่วน โรงเรือนสลายไปทั้งหมด ก็ไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนเป็นคำว่า “ส่วนของโรงเรือนที่รูกล้า นั้นสลายไปทั้งหมด” เพราะว่าหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” เป็นหลักกฎหมายที่จำกัดกรรมสิทธิ์แค่สิ่งที่เข้ามารบกวนในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งสามารถเข้าใจถ้อยคำในบทบัญญัติว่าเป็น “ส่วนของโรงเรือน” เท่านั้น โดยที่ไม่ต้องตีความตาม

ถ้อยคำในตัวบท เพราะว่า ส่วนอื่นของโรงเรือนถ้าไม่ได้รูกล้าก็จะไม่ถูกจำกัดสิทธิ และไม่จำเป็นต้องให้โรงเรือนทั้งหลังสลายไปทั้งหมด

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขอเสนอให้มีการปรับปรุงกฎหมาย โดยนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 มาบัญญัติใหม่ อยู่ในบรรพ 4 ว่าด้วยเรื่อง “ทรัพย์สิน” ลักษณะ 2 ว่าด้วยเรื่อง “กรรมสิทธิ์” หมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” เป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 1341/1 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินแปลงใด เมื่อมีผู้อื่นปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้ามาในที่ดินของตนโดยสุจริตและได้จ่ายค่าใช้ที่ดินเป็นรายปีทุกต้นปี ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นไม่มีสิทธิรื้อถอนโรงเรือนส่วนที่รูกล้า” โดยผู้เขียนได้นำเนื้อความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสองออก และนำเนื้อความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่งมาบัญญัติใหม่ เป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 ต่อจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341 ว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดในการทำหลังคาหรือการปลูกสร้าง” เนื่องจากความสอดคล้องกับเนื้อความระหว่าง 2 มาตรานี้ อันเกี่ยวกับเรื่องส่วนของโรงเรือนได้รูกล้าไปในที่ดินของผู้อื่น อันทำให้เกิดความเสียหาย โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 ผู้เขียนได้ร่างบทบัญญัติให้เนื้อความมีความกระชับและสอดคล้องตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินแปลงใด เมื่อมีผู้อื่นปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้ามาในที่ดินของตนโดยสุจริตและได้จ่ายค่าใช้ที่ดินเป็นรายปีทุกต้นปี ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นไม่มีสิทธิรื้อถอนโรงเรือนส่วนที่รูกล้า”

โดยผู้เขียนสามารถแยกการพิจารณาดังต่อไปนี้

1. ผู้เขียนได้ตัดเนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง ออกเนื่องจากถ้าเกิดกรณีที่มิใช่ผู้อื่นปลูกโรงเรือนรูกล้าเข้ามาในที่ดินของตนโดยไม่สุจริต มาตรา 1341/1 อยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” ซึ่งมีหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “สิทธิทั่วไปของเจ้าของ” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 รองรับเอาไว้ โดยเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรูกล้าโดยไม่สุจริต มีสิทธิขัดขวางไม่ให้บุคคลอื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินของตนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งการใช้สิทธิขัดขวางเป็นการใช้สิทธิอำนาจเหนือสามารถใช้กำลังของตนได้ผลการ หากทำไปตามความจำเป็นและพอสมควรแก่เหตุ⁵ ดังนั้น เจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนรูกล้าโดยไม่สุจริตมีสิทธิขัดขวางรื้อส่วนของโรงเรือนที่รูกล้าออกไปได้ โดยที่ไม่ต้องบัญญัติเนื้อความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคสอง

⁵ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, อ่างแล้ว เจิงอรรถที่ 1, น.220.

2. ผู้เขียนได้ตัดเนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ในส่วน “จดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม” ออก เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 บัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” และถือได้ว่ามาตรา 1341/1 เป็นข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง อันต้องเป็นไปตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” อันเกี่ยวกับเรื่องการจดทะเบียน ตามมาตรา 1338 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้แล้ว ท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน” ดังนั้น มาตรา 1341/1 จึงไม่มีเหตุที่ต้องบัญญัติเรื่องการจดทะเบียนไว้ในบทบัญญัติ ประกอบกับเมื่อมาตรา 1341/1 บัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง “แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์” และถือได้ว่ามาตรา 1341/1 เป็น “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” ประเภทหนึ่ง ก็ไม่มีเหตุใดที่ต้องนำหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่อง “ภาระจำยอม” มาใช้บังคับ

3. ผู้เขียนได้ตัดเนื้อความของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 วรรคหนึ่ง ในส่วน “ต่อมาภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้” ออก เนื่องจาก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 ถือได้ว่าเป็นข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง โดยบัญญัติขึ้นมาเพื่อจำกัดกรรมสิทธิ์ในส่วน ของที่ดินซึ่งถูกส่วนของโรงเรือนรुकถ้า ถ้าเกิดกรณีส่วนของโรงเรือนรुकถ้าสลายหายไปทั้งหมด ก็ไม่มีเหตุตามข้อกฎหมายใดที่จะเข้ามาจำกัดส่วนของที่ดินนั้นได้อีกถือได้ว่าเป็นการสิ้นสุดในการจำกัดกรรมสิทธิ์ในส่วน ของที่ดิน แสดงให้เห็นว่าการสิ้นสุดในการจำกัดกรรมสิทธิ์ในส่วน ของที่ดิน ไม่ได้อยู่ภายใต้เงื่อนไขของ “โรงเรือนสลายไปทั้งหมด” ดังนั้น จึงไม่มีเหตุจำเป็นในการบัญญัติ “ต่อมาภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้”

4. ผู้เขียนได้รับแนวการร่างนี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 912 ในส่วน “การกำหนดเวลาชำระค่าใช้ที่ดิน” โดยนำมาบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 ในส่วนนี้ว่า “...และได้จ่ายค่าใช้ที่ดินเป็นรายปีทุกต้นปี...” เนื่องจากเป็นการกำหนดเวลาชำระค่าใช้ที่ดินให้เกิดความชัดเจนแก่บุคคลที่สร้างโรงเรือนรुकถ้าว่าต้องชำระเป็นรายปีและทุกต้นปี เพื่อไม่ให้เกิดการตีความเหมือน เรื่อง “ค่าใช้ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ที่คู่กรณีสามารถตกลงกันได้ในเรื่องค่าใช้ที่ดินได้ว่าจะชำระเวลาใด ทุกต้นเดือน ทุกต้นปี ซึ่งอาจทำให้เกิดกรณีที่คู่กรณีไม่สามารถตกลงเวลาชำระค่าใช้ที่ดินกันได้ จนกลายมาเป็นข้อพิพาทและนำคดีขึ้นสู่ศาล อันทำให้เกิดคดีรุกศาลโดยที่ไม่มีเหตุจำเป็น อีกทั้งการที่มาตรา 1341/1 กำหนดเวลาชำระค่าใช้ที่ดินให้เกิดความชัดเจนนั้น ยังเป็นเงื่อนไขให้บุคคลที่สร้างโรงเรือนรुकถ้าต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้ที่ดินด้วย มิเช่นนั้นสิทธิในการรुकถ้าที่ดิน อันเกิดจากส่วนของโรงเรือนย่อมไม่เกิดขึ้น

5. ผู้เขียนได้รับแนวการร่างนี้มาจากประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 674 ในส่วน “เงื่อนไขของการได้สิทธิรुकล้ำ” โดยนำมาบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 ในส่วนนี้ว่า “...เมื่อมีผู้อื่นปลูกโรงเรือนรुकล้ำเข้ามาในที่ดินของตนโดยสุจริตและได้จ่ายค่าใช้ที่ดิน...” เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขของการได้สิทธิรुकล้ำในที่ดินของผู้อื่น โดยเจ้าของโรงเรือนที่สร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นต้องกระทำการตามเงื่อนไขทั้ง 2 ประการ เพื่อให้ได้สิทธิในการรुकล้ำที่ดินของผู้อื่น ดังต่อไปนี้ 1. ในการปลูกโรงเรือนว่าขณะสร้างโรงเรือนต้องกระทำการโดยสุจริต กล่าวคือตั้งแต่เริ่มลงมือสร้าง จนถึงสร้างโรงเรือนเสร็จสิ้น ผู้สร้างไม่ทราบว่าการที่สร้างนั้นได้รुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น และ 2. ต้องจ่ายค่าใช้ที่ดิน สำหรับการใช้ส่วนของที่ดินซึ่งส่วนของโรงเรือนได้รुकล้ำ และเป็นการชดเชยไม่ให้เกิดการเสียประโยชน์ในทางเศรษฐกิจของการถูกจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันทำให้ของเจ้าของที่ดินซึ่งถูกโรงเรือนนั้นรुकล้ำไม่สามารถใช้ที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่

การที่บัญญัติกฎหมายใหม่เป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1341/1 เป็นวิธีการแก้ไขโดยสมบูรณ์ โดยส่งผลให้เกิดการสอดคล้องกับความเป็นมาของบทบัญญัติ ซึ่งเป็นไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริง และเป็นการจำกัดสิทธิบนรากฐานแห่งเหตุผลที่ว่าเพื่อนบ้านที่ดีต้องถ้อยทีถ้อยอาศัยกัน และทำให้ยุติข้อพิพาทที่ 5.1 ว่าด้วยเรื่อง “ปัญหาการใช้การตีความของการปลูกโรงเรือนรुकล้ำ” ข้อพิพาทที่ 5.2 ว่าด้วยเรื่อง “ปัญหาถ้อยคำตัวบทกฎหมาย” และข้อพิพาทที่ 5.3 ว่าด้วยเรื่อง “ปัญหามาตรา 1312 อยู่ภายใต้หมวด 1 ว่าด้วยเรื่อง การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์”

บรรณานุกรม

หนังสือและบทความในหนังสือ

- กิตติศักดิ์ ปรกติ. ความเป็นมาและหลักการใช้นิติวิธี ในระบบซีวิลลอว์และคอมมอนลอว์. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2560.
- _____. คำอธิบายกฎหมายลักษณะบุคคล : บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2561.
- ธีสุทธิ์ พันฤทธิ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ4 ทรัพย์สิน ว่าด้วยกรรมสิทธิ์. กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2558.
- นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธิ์. หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาลักษณะจ้างแรงงาน-จ้างทำของ-รับขน. กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.
- _____. หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาลักษณะตัวแทน-นายหน้า. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2562.
- บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. ปรับปรุงโดย ศาสตราจารย์พิเศษ ไพโรจน์ วายุภาพ พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา, 2559.
- ประชุม โฉมฉาย. หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555.
- _____. กฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น : จารีตโรมันและแอ่งโกลแซกซอน. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.
- ประมูล สุวรรณสร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. แก้ไขเพิ่มเติมโดย พัฒน์ เนียมกุญชร บุญทรง พงษ์พาพงษ์ กรุงเทพมหานคร : นิติบรรณาการ, 2557.
- ปรีดี เกษมทรัพย์. ความรู้พื้นฐานทางนิติศาสตร์หรือกฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป. กรุงเทพมหานคร : พระนครเจริญวิทยการพิมพ์, 2520.
- ไพฑิต เอกจริยกร. ตัวแทน-นายหน้า. พิมพ์ครั้งที่ 15. กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2562.

- มานวราชเสวี, พระยา. บันทึกคำสัมภาษณ์พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา) / โดย
ภาควิชานิติศึกษาทางสังคม ปรัชญา และประวัติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน, 2557.
- มานิตย์ จุมปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 9.
 กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 5.
 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551.
- ศันท์กรณ โสทธิพันธุ์. คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน. กรุงเทพมหานคร :
บริษัท สำนักพิมพ์วิทยุชน จำกัด, 2559.
- สมยศ เชื้อไทย. คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 25. กรุงเทพมหานคร :
วิทยุชน, 2562.
- สมจิตร ทองศรี. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2.
 กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2559.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว.. กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.
 กรุงเทพมหานคร : ชัยฤทธิ์, 2497.
- อานนท์ มาเฝ้า. กรรมสิทธิ์. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราและเอกสารประกอบ
การสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2562.

วิทยานิพนธ์

- ฐานันท์ นิพิฏฐกุล. “ความจำเป็นของหลักสุจริต ในปัญหาการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ.”
 วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538.
- พัชรินทร์ เปี่ยมสมบูรณ์. “การปฏิรูปกฎหมายของประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ. 2411 จนถึง พ.ศ. 2478.”
 วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะอักษร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2517.
- พุดพิงศ์ จงก้องเกียรติ. “ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบังคับเจ้าของที่ดินให้จำต้องรับ
 น้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่สูงมาในที่ดินของตน.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2557.
- สุภิตย์ เกลี้ยงสง. “ปัญหาการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียหาย ตามประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551.

บทความวารสาร

ประชุม โฉมฉาย. “ผลกระทบของกฎหมายโรมันที่มีต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ : กรณีศึกษาข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้.” วารสารนิติศาสตร์. เล่มที่ 1. ปีที่ 43. (มีนาคม 2557) : 2.

ไพจิตร ปุญญพันธ์ และจำรัส เขมะรุ. “การตรวจชำระและร่างประมวลกฎหมายในประเทศไทย (ตอนที่ 1.”

สุนีย์ มัลลิกะมาลย์ และคณะ. “รายงานผลการวิจัย เรื่อง วิวัฒนาการของกฎหมายไทยในรอบสองร้อยปี ภาค 3 ภาคกฎหมายสาระบัญญัติ.” กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2525) : 10.

BOOKS

A.M. Prichard. Leage's Roman Private Law, 3rd edition. New York : ST Martin's Press, 1961.

Arturo M. Tolentino. Commentaries and Jurisprudence on The Civil Code of Philippines. Manila : Aeme.Publishing Co., 1963.

Barry Nicholas. An Introduction to Roman Law. London : Oxford University Press, 1962.

Ernest J. Schuster. The Principles of German Civil Law. London and New York : Henry Frowde, 1907.

F. Dessemontet and T. Ansay. Introduction to Swiss Law. Deventer : Kluwer Law and Taxation Publishers, 1981.

Fritz Schulz. Classical Roman Law. Darmstadt : Oxford University Press, 1992.

Nigel G. Foster, Satish Sule. German Legal System&Laws. third edition. New York : Oxford University Press, 2002.

Rene David. Major Legal Systems in The World Today : An Introduction to The Comparative Study of Law. third edition. London : Stevens & Sons, 1985.

Robert P. Shick. The Swiss Civil code : of December 10, 1907 (effective January 1, 1912). Boston : The Boston book company, 1915.

Rudolf Hübner, Sir Paul Vinogradoff, William Emanuel Walz. A History of Germanic Private Law. Boston : Little Brown, and Company, 1918.



ภาคผนวก



ภาคผนวก ก
การตรวจพิจารณาครั้งแรก



Submitted by C. d'Esquesne.

[195]

Section 83 bis. - If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, ^{subject to his paying} ~~the land may require him to constitute, before the competent official, a real right in his favour as a servitude on the encroached part of the building.~~ ^{compensation to the owner of land and having his right over the encroached land registered as servitude.} ~~the competent official, a real right in his favour as a servitude on the encroached part of the building.~~

If the owner of the land has not require him to constitute the said right within one year from the time when he knows of the encroachment, the constructor of the building may apply to the Court for ordering the owner of the land to constitute, before the competent official, in return for a reasonable compensation, a real right in his favour as a servitude on the encroached part of the land.

If the constructor of the building is in bad faith, Section ³³ ~~83~~ shall apply mutatis mutandis.

1st. June 1927.

Vide S. 149(2), Book IV.



B. S.
J.S.
H. J. L.

[108]

Section 32. - If a person in good faith believes that another person's land belongs to himself and has constructed a building upon it, the owner of the land shall become the owner of such building but he must pay to the constructor for any increase of value accruing to the land from the building.

Section 33. - If a person has in bad faith constructed a building on a piece of land owned by another person, he must return the land after having put it in its former condition at his own expense, unless the owner of the land chooses to have it returned in its present condition, in which case the owner must pay at his option either the cost of the building or a sum representing the increased value of the land.

If it is impossible to put the land in its former condition or it would be damaged thereby, the owner of the land shall become the owner of the building without paying for any increase of value accruing to the land from the building.

Section 33 bis. - If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying compensation to the owner of the land and having his right on the encroached

[209]

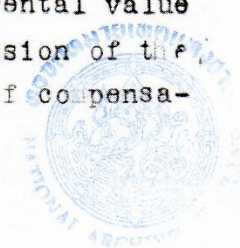
land registered as a servitude before the competent official.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 33 shall apply mutatis mutandis.

Section 34. - If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by the effect of the condition, the provisions of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

Section 35. - The provisions of Section 32, 33, and 34 apply mutatis mutandis to a person who, instead of constructing a building, has made a plantation or any other kind of work.

However, in case of paddy or other crops to be harvested within one year of plantation, the owner of the land must, ^{either} allow the person in good faith or the conditional owner who has made the plantation to remain in possession of such land till the harvest is finished on payment of compensation based on the rental value of the same, or take advance possession of the land on payment to the other party of compensation ^{for} to the loss of the crop.



[217]

Section 32. - If a person in good faith believes that another person's land belongs to himself and has constructed a building upon it, the owner of the land shall become the owner of such building but he must pay to the constructor for any increase of value accruing to the land from the building.

Section 33. - If a person has in bad faith constructed a building on a piece of land owned by another person, he must return the land after having put it in its former condition at his own expense, unless the owner of the land chooses to have it returned in its present condition, in which case the owner must pay at his option either the cost of the building or a sum representing the increased value of the land.

If it is impossible to put the land in its former condition or it would be damaged thereby, the owner of the land shall become the owner of the building without paying for any increase of value accruing to the land from the building.

Section 33 bis. - If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying to the owner of the land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude before the competent official.

[216]

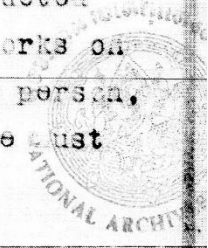
If the constructor of the building is in bad faith, Section 33 shall apply mutatis mutandis.

Section 34. - If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by the effect of the condition, the provision of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

Section 35. - The provisions of Sections 32, 33 and 35 apply mutatis mutandis to a person who, instead of constructing a building, has made a plantation or any other kind of work.

However, in case of paddy or other crops to be harvested within one year of plantation, the owner of the land must either allow the person in good faith or the conditional owner who has made the plantation to remain in possession of such land till the harvest is finished on paying for the use of the land a sum of money based on the rental value of the same, or take at once possession of the land on paying to the other party for the loss of the crop.

Section 36. - When a person has constructed buildings or made plantations or any other works on his land with materials belonging to another person, he becomes the owner of the materials, but he must



First Reading
9th. May To 30th. September 1927. [1911]

DRAFT CIVIL AND COMMERCIAL CODE

CONTENTS

BOOK IV

PROPERTY.

	Sections
TITLE I. General provisions	1 - 5
TITLE II. Ownership	
Chapter I. Acquisition of ownership	6 - 32
Chapter II. Extent and Exercise of Ownership	33 - 45
Chapter III. Co-ownership	46 - 50
TITLE III. Possession	57 - 73



22-04

[977]

Section 14

If a person in good faith has ¹constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying to the owner of the land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude before the competent official.

If the constructor of the building is in bad faith, Section ~~22~~ shall apply mutatis mutandis.

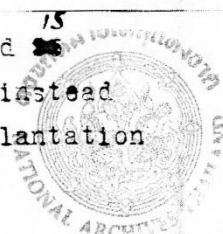
13

Section 15

If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by the effect of the condition, the provision of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

Section 18

The provisions of Sections ¹² ~~22~~, ¹³ ~~23~~ and ¹⁵ ~~25~~ apply mutatis mutandis to a person who, instead of constructing a building, has made a plantation or any other kind of work.



ภาคผนวก ข
การตรวจพิจารณาครั้งที่สอง



Final text after 1st Reading.

DRAFT CIVIL & COMMERCIAL CODE

BOOK IV

PROPERTY

CONTENTS

	Sections
TITLE I General Provisions	1 - 5
TITLE II Ownership ...	
Chapter I. Acquisition of Ownership	6 - 32
Chapter II. Extent and exercise of Ownership	33 - 45
Chapter III. Co-ownership	46 - 56
TITLE III Possession	57 - 79
TITLE IV Servitudes	
TITLE V Habitation (arsai)	109 - 112
TITLE VI Superficies	113 - 120
TITLE VII Usufruct	
TITLE VIII Charges on immovable property	

1st December 1928

after having put it in its former condition at his own expense, unless the owner of the land chooses to have it returned in its present condition, in which case the owner of the land must pay at his option either the cost of the building or a sum representing the increased value of the land.

If it is impossible to put the land in its former condition or it would be damaged thereby, the owner of the land shall become the owner of the building without paying for any increase of value accruing to the land from the building.

(old. Cf. 418 Obligations. S. 119. Maroc. 13 (1). S. 572.)

Section 14 (old. 33 bis.)

If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying to the owner of the land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude before the competent official. The owner of the land may, however, demand cancellation of the registration if the building is totally destroyed.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 13 shall apply mutatis mutandis.

S. 674.

Section 15 (old. 34)

If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by effect of the condition, the provision of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

(old. Cf. Dika No. 239/121)



บันทึก

กรมช่างกัญชกนาก

วันที่ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

กรรมการแผนกประมวลกฎหมายได้เริ่มทรวพิจารณาร่างประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ครั้งที่ ๒ ทั้งแต่วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ.
๒๔๘๑ สำเร็จวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๘๑

ในการทรวพิจารณาครั้งที่ ๒ มีร่างที่เลื้อจากทรวทรวแกดครั้งที่ ๑
๑๔๑ มาตรา ที่ประมุขได้แก้ไขหลักการและด้อยคำเพื่อให้คำเนิรทามรูปความ
แห่งหลักกฎหมายปัจจุบัน โคทักออก ๑๒ มาตรา เติมเติมขึ้นใหม่ ๘ มา-ตรา
คงเหลือสำหรับประมุขทรวแก้ไขท้อไปทั้งสิ้น ๑๓๓ มาตรา ในจำนวน ๑๓๓
มาตรานี้ สรุปรวมมาตรากึ่งคงเหลือจากร่างเดิมแห่งปี ค.ศ. ๑๙๑๙ มี ๘๐
มาตรา คือ

[illegible]

अल्लव

पुनः प्रारम्भः

No 65

๕๐๑๐

[158]

ฉบับที่ ๔ แล้ว

๑) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และ Remuneration

๒) พวกเกล้านักเรียนจะพยายามสอบแข่งขันกับครูหลายประเทศอื่น

แล้วเสนอ

๓) จะตั้งประชุมอีกครั้ง เพื่อฟัง Comments ของท่าน

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิหรือประการใด แล้วแต่จะโปรด

๔) แปลด้วยบทเป็นภาษาไทยเสนอตรงต่อไป

เทียบ คิมพ์

๖๖๖ ทาน

ภาคผนวก ค
การตรวจทบทวนก่อนแปลเป็นภาษาไทย



ประมวลกฎหมายที่ดิน [14]
 ๒๖

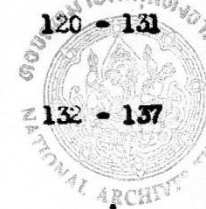
CIVIL & COMMERCIAL CODE

DRAFT BOOK IV

PROPERTY

CONTENTS

	Sections
TITLE I	General provisions..... 1 - 10
TITLE II	Ownership
Chapter I.	Acquisition of
	Ownership..... 11 - 37
Chapter II.	Extent and exercise
	of Ownership..... 38 - 58
Chapter III.	Co-ownership..... 59 - 69
TITLE III	Possession..... 70 - 88
TITLE IV	Servitudes..... 89 - 103
TITLE V	Habitation (arsai)..... 104 - 112
TITLE VI	Superficies..... 113 - 119
TITLE VII	Usufruct..... 120 - 131
TITLE VIII	Charges on immovable
	property..... 132 - 137



become the owner of the building without paying for any increase of value accruing to the land from the building.

Ref. S. 413; Contra. Sw. 672.

Section 15

(14 (old 33 bis.))

If a person in good faith ^{has} constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of ^{such} the building, subject to his paying to the owner of the land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude before the competent official. The owner of the land may, however, demand cancellation of the registration if the building is totally destroyed.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 14 shall apply mutatis mutandis.

Comp. Sw. 674.

Section 16

(15 (old 34))

If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by effect of the condition, the provisions of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

Comp. P. 1673.

มาตรา ๑๖

เลขลำดับครั้งที่ ๔๔๔

เลขลำดับ.หม

Reference

ที่อ้างไว้ตามร่าง

S. 674

Reference

ที่ถูก

S. 674

ความเห็นที่ขอเสนอ

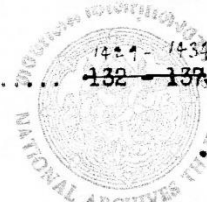
ไม่



CIVIL & COMMERCIAL CODE
DRAFT BOOK IV
PROPERTY

CONTENTS

	Sections
TITLE I	General Provisions..... 1295 - 1303
TITLE II	Ownership 1303 - 1334
Chapter I	Acquisition of Ownership... 11 - 37
Chapter II	Extent and exercise of Ownership..... 1335 - 1385
Chapter III	Co-ownership..... 30 - 58
TITLE III	Possession..... 59 - 69
TITLE IV	Servitudes..... 1386 - 1406
TITLE V	Habitation (arsai)..... 70 - 83
TITLE VI	Superficies..... 89 - 103
TITLE VII	Usufruct..... 104 - 112
TITLE VIII	Charges on immovable property..... 113 - 119
	1419 - 1428
	120 - 131
	1429 - 1434
	132 - 137



9205/11 (12)

If it is impossible to put the land in its former condition or it would be damaged thereby, the owner of the land shall become the owner of the building without paying for any increase of value accruing to the land by reason of the building.

Ref. S. 418; Contra. Sw. 672.

Section 13. 1312.
(14 (old 33 bis)).

If a person in good faith has constructed a building encroaching on another person's land, the constructor remains the owner of such building, subject to his paying the owner of the land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude before the competent official. The owner of the land may, however, demand cancellation of the registration if subsequently the building is totally destroyed.

If the constructor of the building is in bad faith, Section 14 shall apply mutatis mutandis.

Comp. Sw. 674.

Section 16. 1313.
(15 (old 34))

If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by effect of the condition, the provisions of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

Comp. F. 1673.



บันทึก

กรมร่างกฎหมาย

วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๖

ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔

การร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ได้อาศัยหลักเดิมแห่ง
ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ปี ค.ศ. ๑๘๑๕ ก่อนเสนอที่ประชุมกรรมการ
แผนกประมวลกฎหมายพิจารณา นาย อาร์. กียอง กับนายเรเน กัวโซ ได้ร่วม
รวมแก้ไขโครงการขึ้นใหม่โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ
๑ - ๒ - ๓ ที่ประกาศใช้แล้ว กรรมการแผนกประมวลกฎหมายได้เริ่มตรวจ
พิจารณาครั้งแรกเมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๗๑ และสำเร็จลงเมื่อวันที่ ๓๐
กันยายน พ.ศ. นั้น ใน พ.ศ. ๒๔๗๑ ได้ตั้งต้นตรวจพิจารณาเป็นครั้งที่ ๒ เมื่อ
วันที่ ๑๔ พฤษภาคม และสำเร็จลงเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. นั้น ใน พ.ศ.
๒๔๗๒ กรรมการร่างตรวจถ้อยคำสำนวนและหลักกฎหมายแล้วได้ทำบันทึกขอแก้ไข
เปลี่ยนแปลงขึ้นฉบับหนึ่ง ส่วนเลขานุการกับผู้ช่วยได้ตรวจกันเทียบเคียงกับหลัก
กฎหมายต่างประเทศ แล้วทำรายงานความคิดเห็นเสนอ นายกรรมการกรมร่าง
กฎหมายและพระยาเทพวิทูร ฯ กรรมการกรมร่างกฎหมาย ได้เริ่มตรวจพิจารณา
ความเห็นนั้นพร้อมกันกับนักวิชาการแก้ไขเปลี่ยนแปลงของกรรมการร่าง เมื่อวันที่ ๑๐
พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๗๒ ได้ถือของปัญหาการกระทรวงยุติธรรม จึงได้เห็นว่า
ควรแก้ไขเพิ่มเติมเป็นสถานที่ใดก็ได้มีอำนาจให้นำเข้าประชุมปรึกษาหารือพร้อมด้วย

๑๔๘๗ [๑๙]

กรรมการร่างเป็นคราว ๆ จนสำเร็จเป็นครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ ๔ มิถุนายน

พ.ศ. ๒๔๘๖

รวมบทบัญญัติ บรรพ ๔ ได้ ๑๓ มาตรา เรียงลำดับต่อจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เป็นมาตรา ๑๒๔๔ ถึง ๑๔๓๔ เมื่อได้ยกร่างขึ้นใหม่และเรียงลำดับเลขมาตราเสร็จแล้ว ได้ประชุมได้ตกลงกันได้เป็นหน้าที่กรรมการร่างพิจารณาสอบทานอีกครั้งหนึ่ง และในระหว่างนี้ได้เจ้าหน้าที่ในกรมร่างกฎหมายแปลร่างเป็นภาษาไทยต่อไป

(๓/๖๖)



บุญเรือง คิมพ์

๑๔๘๗
๑๔๘๗

๕๖
[๒๖๕]

๑๓๑/๒
 ข้าราชการ ~~๕~~ ถ้าบุคคลใดได้ปลูกสร้างเรือนโรงรูกำเข้าไว้ในที่ดิน
 ของผู้อื่นโดยทุจริตไซ้ ทำนว่าบุคคลนั้น ~~คือ~~ เป็นเจ้าของเรือนโรงที่ปลูก
 สร้างขึ้นไว้โดยต้องเสียเงินไต่ถามเจ้าของที่ดินสำหรับการใช้ที่ดินส่วนนั้น
 และต้องจบทะเบียนสิทธิเหนือที่ดินส่วนที่รูกำเข้าเป็นภาระจำยอมต่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที ถึงกระนั้นก็เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เลิกถอนการจดทะเบียน
 เสียก็ได้ในเมื่อเรือนโรงนั้นยังทะลายลงถึง ๗๗๗๗

ถ้าบุคคลใดปลูกสร้างเรือนโรงขึ้นได้กระทำการโดยไม่สุจริต ทำน
 ให้ไต่ถาม ~~๕~~ ถึงคดีโดยอนุโลม
 ๑๓๑๑

increasing
 Serv. time
 destroy
 remain

รูกำ (ป.ร.พ.๕๕๕)
 การจำยอม (ป.ร.พ.๕๕๐)
 สังกะยาบ (ป.ร.พ.๖๓)
 ๑๒๖ (www ๑๒๖)

ภาคผนวก ง
การตรวจแก้คำแปลเป็นภาษาไทยและการนำขึ้นทูลเกล้าฯ



[๑๐๑]

๐๐๓๓๐๑

ทองใช้คำซึ่งเพิ่มขึ้นแก่ที่ดิน - จะชักกว่า

(๕) มาตรา ๑๓๑๒

ก) คำว่า "by the competent official" - ควรตัดออกได้ เพราะบทบัญญัติมาตรา ๑๓๑๕
คุมไปถึง

ข) คำว่า "totally destroyed" - แปล
เป็นไทยว่า "เสียหาย" นั้น ควรแก้เป็น "สลายไปทั้งหมด"
คล้ายกับมาตรา ๑๓๑๓, ๑๓๑๔, ๑๓๑๕

(๖) มาตรา ๑๓๒๐ วรรค ๒

คำว่า "เจ้าของไม่ติดตามคืน" นั้น ถ้าจะแก้
เป็น "เจ้าของไม่ติดตามโดยพลัน" น่าจะเบากว่าสักหน่อย

(๗) มาตรา ๑๓๓๒

ประโยคที่ว่า "ไม่จำต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง"
นั้นดูเหมือนยังขาด กรรม ควรเติมดังนี้ "ไม่จำต้องคืนทรัพย์สิน"
สินนี้ให้แก่เจ้าของแท้จริง" เพราะคำในท่อนต้นมาตราที่ว่า
"บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สิน" นั้นดูเหมือนว่า ทรัพย์สิน ในที่นี้จะเป็น
คำประกอบบุคคลผู้ซื้อ

(๘) มาตรา ๑๓๓๓, ๑๓๔๐

คำว่า "without prejudice to any claim for compensation" - ยังแปลไม่เหมือนกับที่อื่น ๆ

ร่าง

๐๐๓๓๒๔

(ฉันทนาถก) [533]
 ๒๓/๑๒/๒๔

พระราชกฤษฎีกา

ให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๔

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปก พระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระบรมราชโองการดำรัสเหนือเกล้าฯ ให้ประกาศทรงทราบทั่วกันว่า

โดยที่การชำระประมวลกฎหมายได้ดำเนินมาโดยลำดับ จนได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๑ - ๒ และ ๓

แล้วนั้น ทรงพระราชมารัฐธรรมนูญจะเพิ่มบทบัญญัติบรรพ ๔ ซึ่งชำระสำเร็จแล้วเข้าเป็นส่วนหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ สั่งว่า ให้เพิ่มบทบัญญัติบรรพ ๔ ทั้งมาตรา ๑๒๔ ถึงมาตรา ๑๓๔ ที่ได้ตราไว้ต่อกับพระราชกฤษฎีกานี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ให้ใช้พระราชกฤษฎีกานี้ตั้งแต่วันที่

พุทธศักราช ๒๔๗๑...เป็นต้นไป

ประกาศมาวันที่พุทธศักราช ๒๔๗๑..

เป็นปีที่.....ในรัชชกาลปัจจุบัน



ประสิทธิ์ พิมพ์

กาน

๐๐๓๖๒๘

๐๐๓๖๒๘
 ๐๐๓๖๒๘
 ๐๐๓๖๒๘

CIVIL AND COMMERCIAL CODE

DRAFT BOOK IV

PROPERTY

ลิขสิทธิ์ในร่างกฎหมาย
 ๐๐๓๖๒๘

Dept. of Legislative Redaction,
 1st. January 1930.



๐๐๓๓๖๖

CONTENTS

BOOK IV.

PROPERTY.

SECTIONS.

TITLE I. -	General Provisions	1298 - 1307
TITLE II.	Ownership.	
Chapter I. -	Acquisition of Ownership....	1308 - 1334
Chapter II. -	Extent and exercise of Ownership	1335 - 1355
Chapter III. -	Co-ownership	1356 - 1366
TITLE III. -	Possession	1367 - 1386
TITLE IV. -	Servitudes	1387 - 1401
TITLE V. -	Habitation (arsai)	1402 - 1409
TITLE VI. -	Superficies	1410 - 1416
TITLE VII. -	Usufruct	1417 - 1428
TITLE VIII. -	Charges on immovable property	1429 - 1434



comm62

1310. - If a person has, in good faith, constructed a building upon another person's land, the owner of the land becomes the owner of the building, but he must pay the constructor for any increase of value accruing to the land by reason of the building.

However, if the owner of the land can show that there has been no negligence on his part, he may refuse to take the building and require that it be removed by the constructor and the land put in its former condition; or, if this cannot be done at reasonable cost, he may require the constructor to buy the whole or part of the land at the market price.

1311. - If a person has, in bad faith, constructed a building upon another person's land, he must return the land after having put it in its former condition, unless the owner of the land chooses to have it returned in its present condition, in which case the owner of the land must pay at his option either the price of the building or a sum representing the increased value of the land.

If it is impossible to put the land in its former condition, the owner of the land shall become the owner of the building without paying for any increase of value accruing to the land by reason of the building.

1312. - If a person has, in good faith, constructed a building encroaching on another person's land, the constructor is the owner of the building, subject to his paying the owner of the land for the use of such land and having his right on the encroached land registered as a servitude ~~by the competent official~~. The owner of the land may demand cancellation of the registration if subsequently the building is totally destroyed.

comm62

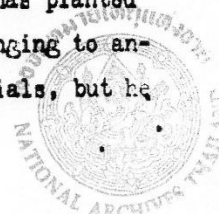
If the constructor of the building is in bad faith, Section 1311 shall apply *mutatis mutandis*.

1313. - If the conditional owner of a piece of land has constructed a building on it and the land becomes afterwards the property of another person by effect of the condition, the provisions of this Code concerning Undue Enrichment shall apply.

1314. - The provisions of Sections 1310, 1311 and 1313 apply *mutatis mutandis* to any kind of work which is fixed to land, and to the planting of trees or crops.

However, in case of paddy or other crops harvested one or more times a year, the owner of the land must either allow the person in good faith or the conditional owner who has made the planting to remain in possession of the land till after the harvest on payment of a sum of money based on the rental value of the land, or take immediate possession of the land on payment of compensation to the other party.

1315. - When a person has constructed buildings, or has made any other work which is fixed to land, or has planted trees or crops, on his land with materials belonging to another person, he becomes the owner of the materials, but he must pay for their value.



๑๐๓๓๘๐

[๕]

หนังสือราชการเกี่ยวกับ

สิ่งพิมพ์ที่ ๑๕ มกราช พ.ศ. ๒๔๖๕

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

รพ. มรท ๔

กรทป.สิน

กรมร่างกฎหมาย

วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๔๖๕



[A6]

๐๐๓๓๘๑

สารบัญ

บรรพ ๔

ทรัพย์สิน

มาตรา

ลักษณะ ๑ ขอบเขตเสร็จทั่วไป ๑๒๕๔ - ๑๓๐๓

ลักษณะ ๒ กรรมสิทธิ์

หมวด ๑ การโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ ๑๓๐๔ - ๑๓๓๔

หมวด ๒ แคนแห่งกรรมสิทธิ์และ
การใช้กรรมสิทธิ์ ๑๓๓๕ - ๑๓๕๕

หมวด ๓ กรรมสิทธิ์รวม ๑๓๕๖ - ๑๓๖๖

ลักษณะ ๓ ครอบครอง ๑๓๖๗ - ๑๓๘๖

ลักษณะ ๔ การจำนอง ๑๓๘๗ - ๑๔๐๑

ลักษณะ ๕ อากัฏ ๑๔๐๒ - ๑๔๐๕

ลักษณะ ๖ สิทธิเหนือที่ดิน ๑๔๐๖ - ๑๔๑๖

ลักษณะ ๗ สิทธิเก็บกิน ๑๔๑๗ - ๑๔๒๔

ลักษณะ ๘ การพิทักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ ๑๔๒๕ - ๑๔๓๕



๐๐๓๕๗๒

มาตรา ๑๓๑๒ บุคคลใดสร้างโรงเรือนปลูกชำเขาไปในที่ดิน
ของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้าง
ขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น และจก
ทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไป
ทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เลิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้
ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่าน
ให้ใช้มาตรา ๑๓๑๑ บังคับโดยอนุโลม

• มาตรา ๑๓๑๓ ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขสร้างโรง
เรือนในที่ดินนี้ และภายหลังที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่นตามเงื่อนไข
ไซ้ ท่านให้ฝ่ายที่บัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าควบลำดับควรได้
มาใช้บังคับ

มาตรา ๑๓๑๔ ท่านให้ใช้บทบัญญัติมาตรา ๑๓๑๐, ๑๓๑๑
และ ๑๓๑๓ บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งที่ดินและการ
เพาะปลูกต้นไม้หรืออัญญาชาติด้วยโดยอนุโลม

แต่เข้าหรืออัญญาชาติอย่างอื่นอันจะเก็บเกี่ยววางผลได้คราวหนึ่ง
หรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคลผู้กระทำการโดย
สุจริต หรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขซึ่งได้เพาะปลูกลงไว้ใน
กองกรงที่ดินจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวโดยใช้เงินค่าแควน



000615

บันทึก

กรมร่างกฎหมาย

W. P. 1000

วันที่

MEMO.

Department of Legislative Redaction.

Bangkok _____ 19

ma/ne

- ๑) มาตรา ๑๓๐ มาตรา ๑๓๑ ข้อ ๑ "แล้วแต่... กติกา" ของ กกต.
- ๒) มาตรา ๑๓๐ ๑) "ที่... กกต." "ที่... กกต."
- ๓) " ๑๓๑ ข้อ ๑ "ส่วน... กกต."
- ๔) " ๑๓๑ ข้อ ๑ "กกต. กกต." กกต.
- ๕) " กกต." กกต.
- ๖) " กกต." กกต.
- ๗) " กกต." กกต.
- ๘) " กกต." กกต.
- ๙) " กกต." กกต.
- ๑๐) " กกต." กกต.

๐๐๓๕๒๘



บันทึก

กรมร่างกฎหมาย

ที่ ๕๕/๑๕๐

วันที่ ๑๔ มกราคม

พ.ศ. ๒๔๗๒

ค้นแต่ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ บรรพ ๓ ที่พระราชทานให้^{ตรา} กรรมการร่างกฎหมายได้ตรวจ
ชำระร่าง-บรรพ ๔ ว่าด้วยทรัพย์สิน^{ตรา} กับได้แก้ไขที่บกพร่องและเพิ่มเติมขึ้น
ตามสมควร เพื่อให้เป็นไปตามหลักกฎหมายในชั้นปัจจุบัน โดยที่ร่างเดิมได้ทำไว้
เป็นเวลา ๑๑ ปีมาแล้ว เหตุการณ์ได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นอันมาก กรรมการ
ร่างกฎหมายได้ประชุมปรึกษาหารือกันหลายครั้งหลายหน ซึ่งสำเร็จร่าง
ขึ้นเป็นภาษาอังกฤษ แล้วกรรมการฝ่ายไทยได้ประชุมกันจัดทำคำแปลภาษาไทย
และตรวจแก้กันอีกชั้นหนึ่ง รวมเป็นบทบัญญัติ ๑๓๗ มาตรา ดังได้เสนอมาพร้อม
ด้วยชั้นต้นนี้ข้างละ ๒๐ ฉบับ

เลขาธิการ

ประสิทธิ์ คุ้ม

(ผู้ว่า) ทาน

ภาคผนวก จ

ข้อพิจารณาโพลิซี (Policy) แห่งร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4



๐๐๐๑๑๑ [๑]
(หน้า)ที่ ๒๖ วันที่ ๑๑ เมษายน พุทธศักราช ๒๔๗๓

ที่ ๑/๒๖

กรมราชเลขาธิการ

วันที่ ๑๑ เมษายน พุทธศักราช ๒๔๗๓

เรียน พระยาจินดาภิรมย์

ตามหนังสือที่ ๒๓๓/๔๔๔๔ ลงวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๗๓
กราบบังคมทูลชี้แจงเรื่องการทำคำอธิบาย คำเปรียบเทียบ และ
อุทาหรณ์ สำหรับร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔ ว่าถ้า
กรรมการร่างกฎหมายจะต้องทำคำอธิบายและยกอุทาหรณ์ทุก ๆ มาตรา
ตามที่กรรมการของคณะกรรมาธิการแล้ว สักมีการร่างประมวลกฎหมาย
จะท้อใจเปลี่ยนแปลงและเป็นที่น่าพอใจอีกเป็นเวลานานนั้น ได้นำความ
กราบบังคมทูลพระกรุณา ทูลเกล้าฯ ถวายแล้ว และทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
ว่า ถ้าจะทำคำอธิบาย ฯลฯ ทั้งหมดจะยากลำบาก ไม่จำเป็น ให้
กรรมการของคณะกรรมาธิการ Policy แห่งร่างประมวลกฎหมาย
นี้เท่านั้น ถ้าสงสัยก็ให้กราบบังคมทูลถามสืบมาตามเจ้าหน้าทีโดย
ตรงตามพระราชบัญญัติของคณะกรรมาธิการ

สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอ เจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนากรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์
ผู้สำเร็จราชการรักษาพระนครได้มีลายพระหัตถ์เชิญพระแสงพระว าร
คำรัสสั่งไปยังเสนาบดีกรมการของคณะกรรมาธิการแล้ว

(ลงนาม) เจ้าพระยามหิธร

กษัตริย์
ราช



บันทึก

กรมร่างกฎหมาย

วันที่ ๒๓ มิถุนายน

พ.ศ. ๒๔๖๓

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๑-๒ ซึ่งได้ประกาศวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๖๒ ได้เริ่ม revise ครั้งแรกเมื่อวันที่ ๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ สำเร็จเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๖๓

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ ซึ่งได้ประกาศวันที่ ๑๑ มกราคม พ.ศ. ๒๔๖๓ ได้เริ่ม revise ครั้งแรก เมื่อวันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ สำเร็จวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๖๔ คงค้างแต่มาตรา ๑๑๔ ซึ่งได้ตกลงแก้ไขแล้วเมื่อวันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๖๒

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ เริ่มทรวาทพิจารณากครั้ง ที่ ๑ วันที่ ๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ สำเร็จวันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๔๖๔ ทรวาทพิจารณากครั้งที่ ๒ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ สำเร็จวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ วันที่ ๑๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ เจ้าหน้าที่กรม ร่างกฎหมายพิจารณาสอบทวนอีกครั้งหนึ่ง และทำบันทึกเสนอนายกและพระยา เทพวิฑูร ๑ พิจารณาที่กองบัญชาการ กระทรวงยุติธรรม สำเร็จวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๖๓ เริ่มทรวาทแก้คำแปลภาษาไทยครั้งที่ ๑ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ สำเร็จวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ ทรวาทแก้คำ แปลภาษาไทยครั้งที่ ๒ วันที่ ๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ สำเร็จวันที่ ๒๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ ทอมาได้แก้ไขเพิ่มเติมอีกจนสำเร็จเป็นครั้งสุดท้าย

องค์มนตรีประชุม กฎหมายแห่งมรรพ ๔

ในเดือนมกราคม พ.ศ. ๒๔๖๖ พระ
บาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวได้ทรง
พระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทาน
ร่าง ประมวลกฎหมายแห่งองค์มนตรี

มรรพ ๔ มาถึง กรรมการ องค์มนตรี
เพื่อให้ทอดเกล้าฯ ทอดความเห็น ร่าง
ประมวลกฎหมายมรรพ ๔ ด้วยทรัพย์สิน
อื่น และ นอกจากพระราชกฤษฎีกา
ให้ ใช้นบทบัญญัติแล้ว ร่างนี้มี
บทบัญญัติอยู่ ๑๑ มาตรา แบ่งออก
เป็น ๔ ลักษณะด้วยกัน

ลักษณะ ๑ เป็นบทเบ็ดเสร็จทั่วไป
มี ๑๑ มาตรา

• ลักษณะ ๒ ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ แบ่ง
ออกเป็น ๓ หมวด หมวด ๑ การได้มา
ซึ่งกรรมสิทธิ์ (๒๕ มาตรา) หมวด ๒
แผนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรม
สิทธิ์ (๒๐ มาตรา) หมวด ๓ กรรมสิทธิ์
รวม (๑๑ มาตรา)

ลักษณะ ๓ ว่าด้วยครอบครัวของ มี
๒๐ มาตรา

ลักษณะ ๔ ว่าด้วยอาชญา มี ๑๕
มาตรา

ลักษณะ ๕ ว่าด้วยอาศัย มี ๔
มาตรา

ลักษณะ ๖ และ ๗ ว่าด้วยสิทธิเหนือ
พื้นดิน และ สิทธิ เกือบกัน

ลักษณะแรกมี ๑๔ มาตรา ลักษณะ
หลังมี ๑๒ มาตรา

ลักษณะ สุดท้าย ว่าด้วย การ คิดค้น
ใน อสังหาริมทรัพย์ มี ๖ มาตรา

กรรมการได้ประชุมกันเมื่อ วันที่ ๕
กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๖๖ ครั้งหนึ่ง และ
อีกครั้งหนึ่ง เมื่อ วันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ.

ศิริกร ๐๐๓๓๐๓
วันที่ ๒๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๖๖

๒๔๖๖ ในสมัยประชุมที่ใหม่ ชุมชุม
กรรมการ ได้ตกลงกัน ให้เชิญ กรรมการ
กรรมาธิการให้ตั้งผู้แทนมา
ในการ ประชุม กรรมการ องค์มนตรี
เพื่ออธิบาย และตอบคำถาม เรื่องร่าง
ประมวลกฎหมาย

กรรมการ กรรมาธิการได้ตั้ง
ให้ พระยาเทพวิตร พหุศร ราชบัณฑิตมา
เป็นตัวแทน เสด็จ ในการ ประชุม เมื่อ
วันที่ ๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๖๖ พระยา
เทพวิตร ได้มา อธิบายร่าง ประมวล
กฎหมายนี้ แล้วภายหลัง ได้ตอบคำ
ถาม ซึ่งมีผู้บอกกล่าวหาไว้ ทั้ง
แจ้งข้อสงสัยแก่กันโดยบางข้อเนื่องจาก
คำตอบเหล่านั้น

กรรมการ ได้ประชุมกันอีกสอง
ครั้ง คือ ในวันที่ ๒ และ วันที่ ๑๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๖๖ ได้มีมติปราชัยใน
ญัตติ ซึ่ง กรรมการ เสนอขึ้น และลงมติ
เนื่องจากการ ประชุมนี้ กรรมการ
องค์มนตรี ตกลง เห็นควร รักษารัฐ ความ
ในลักษณะ ๑ แห่ง แห่ง ในลักษณะ
๒ แห่งแห่ง และในลักษณะ ๓ แห่งแห่ง



๐๐๓๗๕

คำอธิบายไปรษณีย์ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔
ซึ่งพระเจ้ามหาจักรพรรดิทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ในพระบรมมหาราชวัง

ท่านสมุหนายกและท่านกรรมการร่างกฎหมายทั้งหลาย

ข้าพเจ้าของก ไม่กล่าวถึง เรื่องเกียรติยศเกียรติศักดิ์สำหรับโอกาสที่ได้นำ
ทูลกับท่านกรรมการในวันนี้ เพราะโดยปกติข้าพเจ้ามีโอกาสได้ทูลกับท่านใน
สมุณย์ในฐานะที่ข้าพเจ้าเป็นกรรมการคนหนึ่งอยู่แล้ว.

ในเรื่องไปรษณีย์ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔ นั้น ก่อนที่จะ
พูดถึงตัวบท ข้าพเจ้าขอกล่าวถึงไปรษณีย์ในการออกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
บรรพที่กล่าวนั้นขอเป็นคำก่อน ท่านกรรมการทั้งหลายจะทราบอยู่แล้วว่า
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพนี้ เป็นส่วนหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายทั้งหลาย
ซึ่งอยู่ในโครงการการออกกฎหมายของประเทศเรา การออกกฎหมายเป็นประมวล
นั้นรัฐบาลของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวได้ทำไว้และดำเนินการมาแล้ว ๓๐ ปี
แล้ว และได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายอาญา
เป็นประมวลฉบับแรกมาตั้งแต่ปีพุทธศักราช ๒๔๕๑ (ร.ศ. ๑๒๗) และก่อนนั้นมาก็
ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
บรรพ ๑, ๒ และ ๓ เป็นลำดับมา จนบัดนี้ถึงเวลาที่จะได้พิจารณาบรรพ ๔ ซึ่งได้
มาอยู่เฉพาะหน้าของท่านแล้วนั้น และต่อจากนี้ไปยังมีบรรพ ๕ และบรรพ ๖
เป็นบรรพสุดท้ายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วจึงจะได้ออกประมวล
วิธีพิจารณาความอาญา และวิธีพิจารณาความแพ่ง และพระธรรมนูญศาลยุติธรรม
อีกด้วย จึงจะนับว่าการออกประมวลกฎหมายของเราสำเร็จครบบริบูรณ์.

การที่จะได้ออกประมวลกฎหมายให้ครบบริบูรณ์ดังที่กล่าวแล้วนั้น นอกจาก
จะเป็นความประสงค์อันดีของรัฐบาล ในอันที่จะบังความเจริญและความมั่นคง
ถาวรในการศาลยุติธรรมแห่งบ้านเมืองให้ยิ่ง ๆ ขึ้นไป เช่นอย่างอารยประเทศ
ทั้งหลายนั้นแล้ว ท่านจะต้องระลึกถึงความสำคัญกับนานาประเทศซึ่งรัฐบาลของ
เราได้รักษาเราไปเมื่อเร็ว ๆ นี้ เรายังมีหน้าที่โดยปริยาย กับทั้งมีความจำเป็น
ที่จะต้องรู้จักในเรื่องการออกประมวลกฎหมายให้ลุล่วงไปโดยถ้วน เราจึงจะได้
อิสระในการศาลยุติธรรมโดยสมบูรณ์ เพราะความสำคัญนี้ถึงแม้จะขึ้นชื่อ
ว่าประเทศทั้งหลายโดยสมณะสิทธิก็เหมือนกันเรื่องอำนาจศาลในอัน

/เรา

๐๐๓๗๖

เรา และยอมให้ศาลของเราชำระคดีของเราได้แล้วก็ แต่ก็ยังมีข้อจำกัดอยู่อีก
มาก เช่น ในเรื่องที่จะมีที่ปรึกษาและเรื่องอำนาจอันคดีเป็นต้น เรื่องเหล่านี้
ก็ก่อให้เกิดความยุ่งยากและความรำคาญแก่รัฐบาลหาหน่อยไม่ ในสัญญาทั้งหลาย
ไม่มีข้อไข้อย่าง เมื่อวัน ๕ มิถุนายนจากที่รัฐบาลของเราได้ออกประกาศไว้
ประมวลกฎหมายทั้งฉบับนั้นครบบริบูรณ์แล้ว อันจากที่ต่าง ๆ ในเรื่องอำนาจศาล
ก็จะเป็นอันระงับเสียไป และถ้าเราไม่มีอิสระในการศาลยุติธรรมโดยเต็ม
(Full judicial autonomy) ด้วยเหตุนี้จึงเป็นที่เห็นได้ชัดว่า การที่จะออก
ประมวลกฎหมายของเราให้ลุล่วงไปจนครบบริบูรณ์นั้นเป็นสิ่งสำคัญ และจะเป็น
ประโยชน์อันยิ่งใหญ่ในทางรัฐประศาสน์ และยิ่งสำเร็จไปได้เราเท่าใดก็
ยิ่งเป็นสิ่งอันถึงปรารถนามากขึ้นเท่านั้น ฉะนั้นส่วนหนึ่งแห่งการสำคัญนั้นได้มาตก
อยู่เฉพาะหน้าที่กรรมการทั้งหลาย และการที่จะเป็นผลสำเร็จลุล่วงไปได้โดยเร็ว
หรือช้า ก็ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของงานที่จะมีปฏิบัติให้เป็นไปประการใด อันมีว่า
ท่านกรรมการ ใดมีส่วนรับผิดชอบในการนี้ด้วย.

ต่อไปนี้ข้าพเจ้าขอโอกาสกล่าวถึงการร่างประมวลกฎหมายนี้พอเป็น
สังเขป เพื่อให้เห็นว่าการที่กรรมการร่างกฎหมายได้ปฏิบัติมานั้นได้ทำด้วยความระมัด
ระวังและยากเย็นเข็ดขุ ในขั้นต้นจะพูดถึงบุคคลผู้ร่าง บุคคลผู้ร่างนั้นประกอบ
ด้วยกรรมการคณะหนึ่ง ซึ่งไม่ใช่มีแต่พวกเรา แต่มีหมอกฎหมายเป็นชนชาติฝรั่ง
เศษรวมอยู่ในคณะกรรมการด้วย ซึ่งเขาก็เป็นส่วนสำคัญในการร่างนี้ วิธีทำเนิ
การร่างได้ตรวจดูพระราชกำหนดกฎหมายและขนบธรรมเนียมประเพณีของเรา
เทียบกับกฎหมายของนานาประเทศ มีกฎหมายอังกฤษและประมวลกฎหมาย
ฝรั่งเศส เยอรมัน สวิส และญี่ปุ่น เป็นต้น แล้วเลือกเฟ้นเอาแต่ที่เห็นว่าเหมาะสม
ที่สุดแก่ภูมิประเทศและบ้านเมืองเรา การที่ต้องหาด้วยความระมัดระวังและต้อง
หาหลักฐานเช่นนี้ นอกจากความประสงค์ที่จะให้ได้รองที่ที่สุกสำหรับประเทศเราแล้ว
ยังมีข้อที่เกี่ยวแก่ต่างประเทศอีก กล่าวคือ ความสัญญาที่นานาประเทศที่ข้าพเจ้า
ได้กล่าวมาข้างต้น ยังมีข้อสำคัญอยู่อีกข้อหนึ่งว่า ประมวลกฎหมายของเราที่
ประกาศออกไฉน จะต้องส่งให้เขาตรวจพิจารณา และเรามีสิทธิที่จะทำ
หักทวง ซึ่งเราจะต้องรับพิจารณาข้อหักทวงให้เขา สิทธิอันนี้เราไม่มีแล้ว
ปล่อยไว้เฉย ๆ หมดได้ เราได้เสียสิทธิอันนี้แล้ว ในเมื่อเราประกาศใช้ประมวล
กฎหมายแห่งและหาฉบับบรรพ ๓ โดยได้ส่งคำหักทวงมาเป็นอันมาก แต่เรา

๐๐๓๓๔๓

ก็ให้พิจารณาคอมมิชชั่นของเราเป็นการเสร็จไปแล้ว เพราะฉะนั้นสำหรับ
บรรพ ๔ นี้และข้อ ๆ ไปก็เช่นเดียวกัน เราจะต้องเตรียมตัวไว้ให้พร้อมสรรพ
สำหรับเหตุการณ์ดังว่านั้น กล่าวคือ บทกฎหมายของเราที่จะออกบัญญัติเป็นประการ
ใด จะต้องประกอบด้วยหลักฐาน มีหลักมีเกณฑ์ และเราจะต้องพร้อมที่จะตอบและ
แก้ไขข้อหักล้างอันอาจมีมาแก่สถานทูตนาประเทศ ซึ่งไม่มีสัญญากับเรา.

บัดนี้ข้าพเจ้าจะกล่าวถึงตัวบทต่อไป ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์บรรพ ๔ นี้ เป็นส่วนหนึ่งของประมวลกฎหมายทั้งที่ข้าพเจ้าได้กล่าวข้างต้น
ตัวบทในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นล้วนแต่เป็นหลักกฎหมายอันสำคัญ
เพราะฉะนั้นว่ากันที่จริงแล้วในมาตราหนึ่ง ๆ ก็ควรมีไม่ลืมน้อยในหัว กังหันอาหาร
เห็นได้โดยการอ่านร่างซึ่งมีอยู่เฉพาะหน้าของท่าน แต่เพื่อที่จะชักให้หันเข้า และ
เพื่อไม่ให้เสียเวลาอีกยาวเกินไป ข้าพเจ้าจะนำมากล่าวอธิบายและเฉพาะที่เห็น
ว่าเป็นส่วนสำคัญ.

ตามร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔ นี้ ใกล้เคียงกับ ๔
ลักษณะ ลักษณะ ๑ ว่าด้วยบทเปิดเสร็จทั่วไป กล่าวคือ ข้อความในลักษณะนี้ เมื่อ
พาดพิงไปถึงบทอื่น ๆ ก็ต้องนำไปใช้ด้วยกัน ข้อสำคัญในลักษณะนี้ก็คือ การที่
บุคคลได้รับอสังหาริมทรัพย์มาโดยนิติกรรมนั้น จะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ กรรมสิทธิจึงจะมีบูรณ์ (ม.๑๒๕) แต่ส่วนสังหาริมทรัพย์นั้น ถือ
เอาการครอบครองเป็นใหญ่ (ม.๑๓๐) กับอีกข้อหนึ่งก็ คือ มีบทให้ความคุ้ม
ครองเป็นพิเศษแก่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน กล่าวคือ โอนกันไม่ได้ (ม.๑๓๕)
ใครจะเอาเป็นสิทธิโดยอ้างอายุความไม่ได้ (ม.๑๓๖) และปิดไม่ได้ (ม.๑๓๗)
ข้อสุดท้ายนี้ถ้าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน แม้ไม่ใช่สาธารณสมบัติ ก็ปิดไม่ได้เหมือนกัน.

ลักษณะ ๒ ว่าด้วยกรรมสิทธิในทรัพย์สิน ซึ่งแบ่งออกเป็น ๓ หมวด คือ
หมวดที่ ๑ กล่าวถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ หรืออีกนัยหนึ่ง คือการซึ่งบุคคลจะได้
ทรัพย์สินมาเป็นของตน เช่น ได้โดยเป็นตั้งออกขายถึง (ม.๑๓๔) โดยทรัพย์สิน
ของบุคคลอันตายมาปะปนหรือติดกัน คนใดจะได้เป็นสิทธิแล้วแก่พฤติการณ์
(ม.๑๓๖ - ๑๓๗) โดยปิดหรือรับของ หรือทรัพย์สินที่เป็นของบุคคลหรือของ
ได้มาแต่การกระทำผิด (ม. ๑๓๘ - ๑๓๙) เป็นต้น แต่ก็ต้องพึงเข้าใจว่าวิธีที่
บุคคลจะได้ทรัพย์สินนั้น หาได้มีเฉพาะที่กล่าวในหมวดนี้ไม่ ยังมีวิธีอื่น ๆ อีก
เช่น การซื้อขายให้ปันแก่คนถึงซึ่งบัญญัติไว้ในบรรพ ๓ และการรับมรดกซึ่ง

๐๐๓๓๖๘

จะไ้บัญญัติต่อไปในมรรพ ๖ เป็นต้น ในหมวดที่ ๒ นั้นว่าด้วยแทนแห่งกรรม สิทธิและการใช้กรรมสิทธิ กล่าวคือ เป็นบัญญัติแสดงว่า บุคคลมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินนั้นสิทธิเพียงไร ตลอดจนถึงข้อจำกัดอำนาจในการใช้สิทธินั้น ๆ ในเหตุที่อาจเป็นผลเสียหายแก่เพื่อนบ้านและคนอื่น ๆ ในข้อสุดท้ายเรื่องการจำกัดในการใช้กรรมสิทธินี้ บางทีเรียกกันว่าการระจำยอมโดยนิติบัญญัติ (Legal servitude) ซึ่งตรงกันข้ามกับการระจำยอมโดยนิติกรรม ซึ่งจะได้อธิบายต่อไปในลักษณะที่ ๔ ในหมวดที่ ๓ แห่งลักษณะ ๒ นั้น ว่าด้วยกรรมสิทธิรวม คือ ทรัพย์สินที่มีหลายเจ้าของ ไ้บัญญัติถึงสิทธิและความเกี่ยวพันในระหว่างเจ้าของทั้งหลายนั้น.

ในลักษณะที่ ๓ ไ้บัญญัติถึงการครอบครอง ซึ่งบางทีเรียกกันว่าการปกครอง กล่าวคือ มีบัญญัติแสดงว่า อย่างไรจะเป็นการครอบครองตามกฎหมาย และมีบัญญัติให้คุ้มครองและสิทธิพิเศษแก่ผู้ที่ครอบครองทรัพย์สินอยู่ ตลอดจนถึงว่าการครอบครองจะโอนกันได้อย่างไร และสิ้นไปอย่างไร.

ในลักษณะ ๔ กล่าวถึงการระจำยอม (Servitude) ซึ่งต้องเข้าใจว่า คือ การระจำยอมอันเกิดโดยนิติกรรม ส่วนการระจำยอมเกิดโดยนิติบัญญัตินั้น ไ้กล่าวไว้แล้วในลักษณะ ๒ หมวด ๒ คำว่าการระจำยอมนั้น บางทีเรียกกันในภาษาอังกฤษ หมายถึงถุกว่า อีสเมนต์ (Easement) มีอาทิ เช่น สิทธิทางเดินในที่ของผู้อื่น เป็นต้น.

ในลักษณะ ๕ ไ้กล่าวถึงอาศัย คือ เป็นสิทธิอย่างหนึ่งซึ่งบุคคลอาจอยู่ในบ้านเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ข้อสำคัญที่ควรสังเกตก็คือ การให้บุคคลอาศัยนั้น ถ้าไ้หาพิรุณถูกต้อง และมีกำหนดไว้แล้ว เกิดเป็นสิทธิในกฎหมาย ซึ่งผู้อาศัยเขาอาจอยู่ในบ้านเรือนต่อไปตลอดเวลาที่กำหนดไว้ เจ้าของจะรับได้หรือไม่ไ้ เทียบได้กับเรื่องที่มีผู้อาศัยไ้ปลูกเรือนแต่ไม่แก้ต้นรั้วอยู่มาถึง ๓ ปี แล้วอาจอยู่ไ้ตลอดชีวิต ตามกฎหมายเก่าของเรา แต่แทนที่จะเป็นพิรุณเรือนล้มรั้ว เปลี่ยนเป็นพิรุณทำเป็นหนึ่งสี่แฉกจะเปลี่ยน ถึงที่ไ้บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐๓ และไม่จำเป็นต้องให้อาศัยตลอดชีวิต อาจมีกำหนดเวลาไม่เกิน ๓๐ ปีไ้ได้ กำหนดเวลาอย่างสูง ๓๐ ปีนี้เป็นกำหนดอันเกี่ยวกับในเรื่องเช่าอสังหาริมทรัพย์ ถึงที่ไ้บัญญัติไว้ในมรรพ ๓ มาตรา ๔๔๐.

ลักษณะ ๖ ไ้บัญญัติถึงสิทธิเพื่อไ้กิน อันเป็นสิทธิซึ่งบุคคลคนหนึ่งอาจปลูกสร้างเป็นเจ้าของ โรงเรือนหรือสิ่งอื่น ๆ ซึ่งบุคคลผู้นั้นไ้กินโดยตนไ้ไ้เป็นเจ้า

/รอง

ภาคผนวก ฉ

การแก้ไขมาตรา 1312 ครั้งสุดท้ายและการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติ
บรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



๐๐๖๑๒๓

Handwritten signature and date:
 25/5/54
 1911

AMENDMENTS PROPOSED
 TO THE
 DRAFT CIVIL AND COMMERCIAL CODE
 BOOK IV.

After examination of the suggestions made by some officials or bodies for alterations in the draft-Book IV of the Civil and Commercial Code, the Committee of Legislative Redaction are of opinion that the following amendments should be made in the draft.

I. Amendments proposed (1)
 in consideration of the suggestions made.

Section 1303. - No alteration in English version.

มาตรา ๑๓๐๓ ที่ดินแปลงใดเกิดที่ออกจกรรมรัง ที่ออกยอม
 เป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

Section 1312 (second paragraph). - If the constructor of the building is in bad faith, the owner of the land may require that it be removed by the constructor and the land put in its former condition, at the expense of the latter.

มาตรา ๑๓๑๒ (วรรค ๒) ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้น
 กระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้าง
 โรงเรือนไป และทำให้ที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย
 ก็ได้

(1) See: Memorandum re: Book IV of the Civil and Commercial Code.



ทพ. กิตติกร ๒๕๖๕/๒๕๖๕ [119]
 ฉบับนี้ให้ เล่ม ๑๗ ตอนที่ ๑๕ วันที่ ๑๕/๑๕/๒๕๖๕
 น.ส. ๑๕/๑๕/๒๕๖๕

พระราชกฤษฎีกา
 ให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๔
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปก พระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระบรมราชโองการดำรัสเหนือเกล้าฯ ให้ประกาศทรงทราบทั่วกันว่า

• โดยที่การประมวลกฎหมายแห่งบ้านเมืองได้ดำเนินมาถึงคราวที่ควรประกาศใช้ บรรพ ๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้นำ ให้เพิ่มบทบัญญัติ บรรพ ๔ ทั้งมาตรา ๑๒๕๔ ถึงมาตรา ๑๔๓๔ ตามที่ได้ตราไว้ทูลทูลพระราชกฤษฎีกานี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ให้ใช้พระราชกฤษฎีกานี้ตั้งแต่วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๖ เป็นต้นไป

ประกาศมา ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๖
 เป็นปีที่ ๑๕ ในรัชกาลปัจจุบัน.



ฉบับนี้พิมพ์โดย...

[120]

๐๐๖๒๖๔



...

...

...

...

...

๑๓๔ - ๑๓๐๓

...

หมวด ๑ การไต่ถามถึงกรมสิทธิ ๑๓๐๔ - ๑๓๓๔

หมวด ๒ แล่นแห่งกรมสิทธิและ

การใช้กรมสิทธิ ๑๓๓๕ - ๑๓๕๕

หมวด ๓ กรมสิทธิรวม ๑๓๕๖ - ๑๓๖๖

...

...

...

...

...

...



[426]

๐๐๔๒๗๕

มาตรา ๑๓๖ บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกเข้าไปในที่ดิน
ของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้าง
ขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น และระ
ทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไป
ทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่าน
ไม่ให้เขาครอบครอง ~~ด้วย~~ ^{ด้วย} โฉนดที่ดิน ^{ถ้าที่ดินนั้น} ~~จะ~~ ^{จะ} ~~เรียก~~ ^{เรียก} ~~ค่า~~ ^{ค่า} ~~ใช้~~ ^{ใช้} ~~ที่ดิน~~ ^{ที่ดิน} ~~นั้น~~ ^{นั้น} ~~ได้~~ ^{ได้}
~~มาตรา ๑๓๗~~ ^{มาตรา ๑๓๗} ถ้าบุคคลใด ^{ผู้} ~~สร้าง~~ ^{ครอบครอง} ~~โรงเรือน~~ ^{ที่ดิน} ~~รุกเข้าไป~~ ^{ใน} ~~ที่ดิน~~ ^{ที่ดิน} ~~ของผู้อื่น~~ ^{ของผู้อื่น} ~~โดย~~ ^{โดย} ~~ไม่~~ ^{ไม่} ~~สุจริต~~ ^{สุจริต} ~~ท่าน~~ ^{ท่าน} ~~ไม่~~ ^{ไม่} ~~ให้~~ ^{ให้} ~~เขา~~ ^{เขา} ~~ครอบ~~ ^{ครอบ} ~~ครอง~~ ^{ครอง} ~~ด้วย~~ ^{ด้วย} ~~โฉนด~~ ^{โฉนด} ~~ที่ดิน~~ ^{ที่ดิน} ~~นั้น~~ ^{นั้น} ~~ได้~~ ^{ได้}
มาตรา ๑๓๗ ถ้าบุคคลใด ^{ผู้} ~~สร้าง~~ ^{ครอบครอง} ~~โรงเรือน~~ ^{ที่ดิน} ~~รุกเข้าไป~~ ^{ใน} ~~ที่ดิน~~ ^{ที่ดิน} ~~ของผู้อื่น~~ ^{ของผู้อื่น} ~~โดย~~ ^{โดย} ~~ไม่~~ ^{ไม่} ~~สุจริต~~ ^{สุจริต} ~~ท่าน~~ ^{ท่าน} ~~ไม่~~ ^{ไม่} ~~ให้~~ ^{ให้} ~~เขา~~ ^{เขา} ~~ครอบ~~ ^{ครอบ} ~~ครอง~~ ^{ครอง} ~~ด้วย~~ ^{ด้วย} ~~โฉนด~~ ^{โฉนด} ~~ที่ดิน~~ ^{ที่ดิน} ~~นั้น~~ ^{นั้น} ~~ได้~~ ^{ได้}
เรือนในที่ดินนั้น และภายหลังที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่นตามเงื่อนไข
ไซ้ ท่านให้นายทะเบียนลงประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลาภมิควรได้
มาใช้บังคับ

มาตรา ๑๓๘ ท่านให้ใช้บทบัญญัติมาตรา ๑๓๖, ๑๓๗
และ ๑๓๗ บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งเกิดที่ดินและการ
เพาะปลูกต้นไม้หรืออัญชาก็ด้วยโดยอนุโลม

แต่เขาหรืออัญชาก็อย่างอื่นอันจะเก็บเกี่ยววางผลได้คราวหนึ่ง
หรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคลผู้กระทำการโดย
สุจริต หรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขซึ่งได้เพาะปลูกลงไว้
กองกลางที่ดินจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวโดยให้เงินค่าตอบแทน

เลขที่ ๐๐๖๓๒๘

1/10/46

1/10/46

กรมร่างกฎหมาย

วันที่ ๔ เมษายน พุทธศักราช ๒๔๘๔

ขอประทานกราบบังคมทูล มหาวชิราวุธ พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว
นายกรัฐมนตรีกรมร่างกฎหมาย

ด้วยข้าพเจ้าขอเสนอรายงานร่างการในกรมร่างกฎหมายที่ได้ปฏิบัติ
ไปในระหว่างพุทธศักราช ๒๔๗๓ ถึงกุมภาพันธ์ ค.ศ.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การงานในแผนร่างและตรวจแก้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ที่ได้ทำสำเร็จไปในปีพุทธศักราช ๒๔๗๓ คือ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔

อนึ่งสืบจากงานกรมร่างกฎหมาย ที่ ๑/๑ ลงวันที่ ๔ เมษายน
ค.ศ. ๒๔๗๓ ว่า กรมการกรมร่างกฎหมายได้ทูลเกล้าฯ ถวายความเห็น
ซึ่งเรื่องในกรณีจะทำคำอธิบาย ถ้าเปรียบเทียบ และดูหาทรัพย์สิน
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ และว่ากรมการจะได้พิจารณาตอบ
ให้พอถึงระดับและความเห็นบางประการอันเกี่ยวกับร่างประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ บรรพ ๔ ซึ่งเสนอขึ้นที่กระทรวงพระคลังฯ และเสนอขึ้นที่
กระทรวงพาณิชย์และคมนาคม ทูลเกล้าฯ ถวายความเห็นโดยเสนายิ่ง
กับที่กระทรวงเกษตรและปศุสัตว์ได้ส่งขึ้นที่ความเห็นของข้าพเจ้าที่กรมทะเบียน

๐๐๖๓๒๔

ลักษณะเฉพาะมาตรา ๑๓๑.๔ ต่อไปนี้

กรณีเมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๓ กระทรวงยุติธรรม

ได้รับหนังสือของกรมราชเลขาธิการ ที่ ๙/๒๔๖ คำเนิรกระแสดพระบรม

ราชโองการว่า ตามที่กรรมการของคณะทวิขอคำอธิบาย คำเปรียบเทียบ

และอุทธรณ์นั้น ถ้าจะทำการทวิขอคำอธิบายไม่จำเป็น ให้กรรมการ

ของคณะทวิพิจารณา Policy แห่งร่างประมวลกฎหมายนี้ได้นั้น ถ้า

ลงบันทึกให้ทราบยังคณะทวิขอคำอธิบายหรือจะถามเจ้าหน้าที่โดยตรงตามพระราช

บัญญัติของคณะทวิก็ได้ ก่อนที่จะได้รับหนังสือของกรมราชเลขาธิการ

ที่ จ. ๙/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๓ ความว่า ขออนุมัติกรรมการ

ของคณะทวิไปปรึกษาหารือกับผู้แทนของกรมร่างกฎหมายไปอธิบาย Policy

ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ เป็นภาษาไทย และตอบ

คำถามของกรรมการของคณะทวิข้างข้อ ตามความในพระราชบัญญัติของคณะทวิ

มาตรา ๑๓ ซึ่งขอให้ผู้แทนอธิบายตาม ข้อตกลงของกรรมการของคณะทวิ

นำยักกรรมการกรมร่างกฎหมายซึ่งมีวิชาทั้งให้พระยาเทพวิฑูร ๖ กรรมการ

กรมร่างกฎหมายเป็นผู้แทนของกรมร่างกฎหมายไปอธิบายและตอบคำถาม

ในทวิครั้งนี้ กรณีต่อมาเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๓ กระทรวง

ยุติธรรมได้รับหนังสือของกรมราชเลขาธิการ ที่ ๙๔/๒๕๔๖ อีกฉบับหนึ่ง

ความว่า นายกมลภากรกรรมการของคณะทวิได้ทราบยังคณะทวิของกรรมการ

ของร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ บางแห่ง มีพระบรม

๑๑๔๓๓๐

ราชโองการให้กรมร่างกฎหมายทำขึ้นอีกชุดเกล้า ฯ ถวายมาว่า กรมร่าง
กฎหมายระบอบแก้ตามมติของกรรมการองคมนตรีหรือไม่

นายถนอมการกรมร่างกฎหมายจึงมีใบบอกให้เจ้าหน้าที่กรมร่าง

กฎหมายจัดทำขึ้นอีกความเห็นโดยขอแก้ไขข้อบกพร่องของกระทรวงต่าง ๆ

และของกรรมการองคมนตรี และให้นาย อารี. กิจของ จัดทำขึ้นอีกสำหรับ

เสนอกรรมการกรมร่างกฎหมายตรวจพิจารณาต่อไป ครั้นเมื่อวันที่ ๔

ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๖๓ เวลาบ่ายมีการประชุมช่วยกันพิจารณาความเห็นของเจ้า

หน้าที่กรมร่างกฎหมายเสนอมาต่อกรรมการกรมร่างกฎหมาย และพระยา

เทพวิฑูร ฯ กรรมการกรมร่างกฎหมายประชุมตรวจพิจารณากรมบัญชาการ

กระทรวงยุติธรรม และต่อมาเมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๖๓

นาย อารี. กิจของ ได้จัดทำขึ้นอีกขึ้นฉบับหนึ่งเสนอกรรมการกรมร่าง

กฎหมายประชุมตรวจพิจารณาเพื่อขอรับข้อสังเกตและความเห็นนั้นรวมกันไป

เรียงตามลำดับมาตรา ในระหว่างตรวจพิจารณาขึ้นอีกก็ กรรมการเห็นควร

แก้ไขข้อความในร่างบางมาตราเพื่อให้ง่ายยิ่งขึ้น จึงได้ยกข้อความ

ขึ้นใหม่ด้วย และได้ส่งไปยังกรมราชเลขาธิการพร้อมกันขึ้นอีกขอ

ให้นำขึ้นชุดเกล้า ฯ ถวายต่อไปตามระเบียบ

ครั้นเมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๔๖๓ กระทรวงยุติธรรม

ได้รับหนังสือของกรมราชเลขาธิการ ที่ ๑๐๓/๒๔๖๓ ความว่า โปรด

เกล้า ฯ ให้เสนอขึ้นอีกขอรับข้อสังเกตและความเห็นขอแก้ไขของกรมร่าง



[102]
๐๐๑๓๓

กฎหมายป้องกันเสนาบดีสภา และให้กรมราชเลขาธิการทำขึ้นอีกสักครั้งเรื่อง
แจกสมณบัตรเสนาบดีสภา นายถนอมธรรมการกรมวังกฎหมายจึงมีบัญชา
ให้เลขาธิการตรวจทานขึ้นอีกสักครั้งเรื่องของกรมราชเลขาธิการนั้น
อีกครึ่งหนึ่ง ปรากฏว่ามีข้อความคลาดเคลื่อนในบางแห่ง เลขาธิการ
จึงได้จัดทำขึ้นอีกครั้งหนึ่ง และกระทรวงยุติธรรมโคล้งไปยังเลขาธิการ
กรมเสนาบดีสภาแล้ว

ครั้นต่อมาเมื่อวันที่ ๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๗๓ กระทรวงยุติธรรม
ได้รับหนังสือของกรมราชเลขาธิการ ที่ ๑๔/๒๔๕๐ คำเนิรพระราช
กระแสว่า โปรดเกล้า ฯ ในประชุมเสนาบดี เมื่อวันที่ ๑๖ และ ๒๓
กุมภาพันธ์ ให้แก้ไขข้อความในร่างบางแห่งแล้วออกประกาศใดตั้งแต่
บัดนี้ แต่ให้ใช้เป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๗๕ และ
ในคราวออกประกาศประมวลกฎหมายนี้ โคล้งให้เจ้าหน้าที่กรมพระอาลักษณ์
มาทำการติดต่อกับเจ้าหน้าที่กรมวังกฎหมายอย่างแก่อน

ครั้นเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๗๓ พระราชอนุกรมสิทธิ
เจ้าหน้าที่กรมราชเลขาธิการได้นำรูปมาให้เจ้าหน้าที่กรมวังกฎหมาย
ตรวจทานก่อนที่จะนำขึ้นสู่เกล้า ฯ ถวาย ขอพระบรมราชานุญาต
ประกาศใช้ต่อไป เจ้าหน้าที่กรมวังกฎหมายได้ตรวจทานและแก้ไข
ข้อที่ผิดพลาดบางแห่งเสร็จแล้ว ได้มอบให้กับพระยาอนุกรมสิทธิไปแต่
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๗๓ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม

๑๐๖๓๓๒

ค.ศ. ๒๔๙๓ พหลวงมหาสิทธิโวหาร เจ้าหน้าที่ยกร่างเอกสาร
ได้นำร่างภาษาอังกฤษมาให้เจ้าหน้าที่กรมร่างกฎหมายตรวจทาน ตาม
ระเบียบอย่างที่เคยปฏิบัติมา เจ้าหน้าที่กรมร่างกฎหมายได้ตรวจทาน
แล้วโดยมีข้อผิดพลาดบางแห่งเสร็จแล้ว ได้มอบให้พหลวงมหาสิทธิโวหาร
ในวันที ๑๖ มีนาคม ค.ศ. ๒๔๙๓ เป็นอันว่าร่างประมวลกฎหมายแห่ง
และพาณิชย์ บรรพ ๕ ได้สำเร็จลงผ่านต้นกรมร่างกฎหมายแล้ว

ในวันเมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ค.ศ. ๒๔๙๓ ได้ทรงพระกรุณาโปรด
เกล้าฯ ให้ประกาศพระราชกฤษฎีกา รวมบทบัญญัติแห่งบรรพ ๕ นี้เข้า
เป็นส่วนแห่งประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ และโปรดเกล้าฯ ให้ใช้
เป็นกฎหมายว่าแต่วันนี้ ๑ เมษายน พุทธศักราช ๒๔๙๓ เป็น
ต้นไป ตั้งปรากฏในราชกิจจานุเบกษาลงวันที่ ๑๔ มีนาคม
พุทธศักราช ๒๔๙๓ แล้ว

๖. ร่างประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ บรรพ ๕

ตอนต้นจากรายงานกรมร่างกฎหมาย ที่ ๑/๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน
ค.ศ. ๒๔๙๓ ว่า ร่างประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ว่าด้วย
การฉ้อโกง ในชั้นต้นนาย อารี. กิมอง ที่ปรึกษาในการร่างกฎหมาย
จะได้จัดทำเป็น Tentative draft ขึ้นก่อน เพื่อให้นำมาใช้ใน
การร่างกฎหมายช่วยเหลือในเรื่องที่เกิดขึ้นภายหลังในเมื่อโลกสงบ

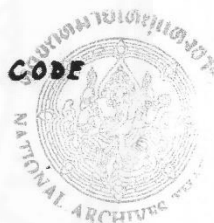
๐๐๓๓๓๕

MEMO.

Department of Legislative Redaction.

Bangkok, _____ 19

REFERENCES
FOR THE
CIVIL AND COMMERCIAL CODE
BOOK II.



อธิบดีกรมการทะเบียนราษฎร
 (Signature)

๑๙๓๖ 1st December 1928.

[587]

oombob

References

Book IV

New text	Old text	Swiss	French	Japan	German	Miscellaneous
1298			Comp. 543	175		Arg. 2052
1299		656 alin 1.		175	873	
1300		comp. 657				
1301		656 alin 2		177	Comp. 879	
1302						
1303		714	Comp. 2279	178	929	
1304		664	Comp. 538, 540			
1305		659 alin 1.	Comp. 537 alin 2.			S. 106
1306			Comp. 2227 (a continué)			S. 106
1307						S. 106
1308		659	Comp. 556			
1309		659 alin 1.	Comp. 560			
1310		671	Comp. 555			S. 417
1311		Cont'a. 672				S. 418
1312		Comp. 674				
1313			Comp. 1673			
1314			Comp. 555			S. 678
1315		671	Comp. 554			
1316		727	Comp. 566	243, 245	947-948	S. 105, 107
1317		Comp. 726	570-571	246	950	
1318		Comp. 718			958	
1319		Comp. 729 (a continué)			959	
1320		Comp. 719			960	
1321			Comp. 713			
1322						
1323		720			Comp. 965	

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นายพุฒิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ
วันเดือนปีเกิด 20 เมษายน 2536
วุฒิการศึกษา ปีการศึกษา 2557: นิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผลงานทางวิชาการ

พุฒิพงษ์ พงศ์ประภาอำไพ. “ปัญหาการได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบโดยการปลูกโรงเรือนรูกล้า”
วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต (กฎหมายเอกชน) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2562

