

แดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายไทย

เมื่อได้ศึกษาถึงความหมาย ความสำคัญ ความเป็นมา และแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามกฎหมายต่างประเทศมาแล้วในส่วนบทที่ 2 ส่วนในบทที่ 3 นี้จะได้ศึกษาถึงแดนแห่งกรรมสิทธิ์และข้อจำกัดของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายไทยต่อไป เนื่องจากในการศึกษาแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายไทยในบทที่ 3 นี้มีความจำเป็นที่จะต้องทราบถึงคำนิยามความหมาย รวมทั้งความรู้พื้นฐานบางประการและแนวความคิดในเรื่องแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายต่างประเทศเพื่อนำมาใช้เป็นพื้นฐานในการศึกษาในบทนี้ ประกอบกับสามารถนำแนวความคิดดังกล่าวมาใช้ในการพัฒนากฎหมายไทยได้ต่อไปในอนาคต

บทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้รับการบัญญัติไว้โดยตรงในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 1335 เพียงมาตราเดียวโดยไม่ปรากฏว่ามีการบัญญัติไว้ในที่ใดอีก ซึ่งบัญญัติว่า

" ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย "

จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวได้บัญญัติไว้ใน บรรพ 4 หมวด 2 ว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ เป็นเพียงแต่บัญญัติว่าการราชสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของที่ดินขยายขึ้นไปเหนือพื้นดินและขยายลงไปได้พื้นดินด้วย และการใช้อำนาจแดนแห่งกรรมสิทธิ์ยังต้องอยู่ภายในบังคับแห่งกฎหมายในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นแต่เพียงเท่านั้น ซึ่งก็มิได้มีการบัญญัติอธิบายขยายความถึงแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไว้ ณ ที่ใดอีก จึงต้องตกเป็นภาระของผู้ศึกษาที่จะต้องค้นคว้ากันต่อไป

## ลักษณะโดยทั่วไปของแดนแห่งกรรมสิทธิ์

### 1. ลักษณะโดยทั่วไป

ในทางตำราเมื่อกล่าวถึงสิทธิของบุคคลที่มีในทรัพย์สินตามกฎหมายแล้ว มักที่จะเรียกสิทธิดังกล่าวว่า ทรัพย์สิน (real right) โดยสามารถจำแนกสิทธิต่าง ๆ ทั้งหลายที่มีในทรัพย์สินตามที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และในกฎหมายอื่นได้ดังนี้ ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ สิทธิยึดหน่วง นอกจากนี้แล้วก็ยังมีทรัพย์สินที่ได้รับการบัญญัติไว้ในกฎหมายอื่น ๆ อีก ได้แก่ ลิขสิทธิ์ ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2522 สิทธิในเครื่องหมายการค้า ตามพระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 และสิทธิบัตร ตามพระราชบัญญัติสิทธิบัตร พ.ศ. 2522 เป็นต้น สิทธิทั้งหลายที่กล่าวมาข้างต้นล้วนแต่เป็นทรัพย์สินทั้งสิ้นแต่ในขณะเดียวกันในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 ซึ่งได้บัญญัติบทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไว้ โดยมักที่จะมีได้กล่าวถึงว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินหรือไม่ ดังนั้น ในเบื้องต้นจึงควรที่จะพิจารณาว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์คือ สิทธิที่เป็นทรัพย์สินหรือไม่

คำว่า สิทธิ (right) ได้มีผู้ให้ความหมายของคำว่า สิทธิ ไว้ต่าง ๆ กัน เช่น

ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย เห็นว่า สิทธิ คือ ประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้<sup>1</sup> และในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 124/2487 ได้วินิจฉัยว่า พูดถึงสิทธิหากจะกล่าว

---

<sup>1</sup> หยุด แสงอุทัย, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2527), หน้า 193.

โดยย่อและรวบรัดแล้วก็ได้แก่ ประโยชน์อันบุคคลมีอยู่ แต่ประโยชน์จะเป็นสิทธิหรือไม่ก็ไม่ต้องแล้ว แต่ว่าบุคคลอื่นมีหน้าที่ที่ต้องเคารพหรือไม่ ถ้าบุคคลอื่นมีหน้าที่ที่ต้องเคารพประโยชน์นั้นก็เป็สิทธิ

คำว่า สิทธิ จึงเป็นเพียงนามธรรมที่กฎหมายก่อตั้งขึ้นเท่านั้น สิทธิจะมีได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายก่อตั้งไว้ หากไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายใดก่อตั้งขึ้นสิทธิก็ย่อมไม่อาจเกิดขึ้นได้ เมื่อบุคคลใดมีสิทธิหรือประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองไว้แล้วบุคคลอื่น ๆ ย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องเคารพในสิทธิของบุคคลนั้น และจะต้องเป็นบุคคลเท่านั้นจึงสามารถที่จะมีสิทธิได้ ไม่ว่าจะเป็บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล สิ่งของอื่นหรือสัตว์จึงไม่อาจมีสิทธิได้

ซึ่งในทางตำราสามารถจำแนกสิทธิตามกฎหมายที่บุคคลสามารถมีสิทธิได้คือ

1. บุคคลสิทธิ
2. ทรัพย์สินสิทธิ

1. บุคคลสิทธิ (Personal Right) คือ นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่าย ซึ่งฝ่ายหนึ่งต้องกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายที่ต้องกระทำการนั้น เรียกว่า ถูกหนี้ ส่วนฝ่ายที่ได้รับผลการกระทำนั้น เรียกว่า เจ้าหนี้<sup>2</sup>

คำว่า บุคคลสิทธิ ในทางตำรายังอาจเรียกได้อีกชื่อหนึ่งว่า หนี้ (Obligation) หรือสิทธิเรียกร้อง (Claim) บุคคลสิทธินี้เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ ตามมาตรา 138<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> จีดี เศรษฐบุตร, กฎหมายลักษณะหนี้ (กรุงเทพฯ: หจก.ประกายพริก, 2532), หน้า 1.

<sup>3</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 1.

ความหมายของคำว่า บุคคลสิทธิ ได้เคยบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2466 ในมาตรา 10 ซึ่งบัญญัติว่า "อันว่าหนั้นนั้น โดยนิตินัยว่าเป็นความเกี่ยวพันอันบุคคลคนเดียวหรือหลายคน ฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ลูกหนี้ จำต้องส่งทรัพย์สินก็ดี หรือทำการ หรืองดเว้นทำการใดให้แก่บุคคลเดียว หรือหลายคน ฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า เจ้าหนี้ <sup>4</sup>

2. ทรัพย์สิน (Real Right) แม้ตามกฎหมายจะมีได้บัญญัติคานียามไว้แต่ก็สามารถอธิบายได้ว่า คือ สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน หรือสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สินโดยตรง เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม ฯลฯ <sup>5</sup> ย่อมทำให้บุคคลอื่นต้องมีหน้าที่ที่จะต้องงดเว้นไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนต่อการใช้สิทธิของผู้ทรงสิทธินั้น ๆ และในขณะที่เดียวกันทรัพย์สินก็ยังมีลักษณะที่สำคัญบางประการที่ทำให้ทรัพย์สินมีความแตกต่างจากสิทธิอื่น ๆ ตามกฎหมาย ดังนี้คือ

1. ทรัพย์สินต้องมีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินโดยตรง เมื่อบุคคลใดมีสิทธิแล้ว การจะใช้สิทธิของบุคคลนั้นย่อมจะต้องมีวัตถุแห่งสิทธิ (Object of Right) ซึ่งได้แก่ บางสิ่งบางอย่างซึ่งการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำ บางสิ่งบางอย่างนี้อาจเป็นทรัพย์สินหรือบุคคล สิทธิก็ได้ แต่ในทรัพย์สินนี้วัตถุแห่งสิทธิจะต้องเป็นทรัพย์สินเสมอเพื่อเป็นสิ่งที่จะมารับรองการบังคับของทรัพย์สิน <sup>6</sup> วัตถุแห่งสิทธิที่เป็นทรัพย์สินในที่นี้อาจจะเป็นวัตถุที่มีรูปร่างหรือไม่มีรูปร่าง

---

<sup>4</sup> กรมร่างกฎหมาย, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-2 พ.ศ. 2466 พร้อมอุทาหรณ์.

<sup>5</sup> บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 1.

<sup>6</sup> ประมวล สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1, 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 135.

ก็ได้ ตามความหมายของคำว่าทรัพย์สินในมาตรา 138

2. ทรัพย์สินจะก่อตั้งขึ้นแต่โดยอาศัยอำนาจของกฎหมายเท่านั้น ตามมาตรา 1298 บัญญัติว่า "ทรัพย์สินทั้งหลาย ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น" ดังนั้น สิทธิใดจะเป็นทรัพย์สินหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาว่าสิทธิดังกล่าวนั้นต้องเป็นสิทธิที่ได้รับการก่อตั้งขึ้นมาโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายโดยตรงเท่านั้น บุคคลจึงไม่อาจตกลงก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นเองได้

3. ทรัพย์สินก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยทั่วไป ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่าเมื่อบุคคลใดมีสิทธิบุคคลอื่นย่อมมีหน้าที่ที่จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางต่อการใช้สิทธิของผู้ทรงสิทธิ ทรัพย์สินย่อมก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยทั่วไปที่จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนขัดขวางสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สิน และอำนาจดังกล่าวสามารถใช้บังคับได้โดยพลการตนเองเรียกกันว่าเป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute) <sup>7</sup>

4. ทรัพย์สินมีลักษณะถาวรและไม่สิ้นสุดไปด้วยการมาใช้ ทรัพย์สินแม้จะไม่ใช่นานเพียงไรก็ตามหาทาให้สิทธิดังกล่าวสูญสิ้นไปไม่ โดยไม่มีอายุความสิ้นสิทธิ เว้นแต่ในกรณีที่ถูกกฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษ เช่น มาตรา 1399 ซึ่งบัญญัติว่า "การจายม้นนั้นถ้ามิได้ใช้ 10 ปี ท่านว่าย่อมสิ้นไป"

ลักษณะที่สำคัญทั้ง 4 ประการดังกล่าวเป็นลักษณะที่สำคัญของทรัพย์สินซึ่งสิทธิใดจะเป็นทรัพย์สินหรือไม่นั้น สิทธินั้นจะต้องประกอบด้วยลักษณะทางกฎหมายตามที่กล่าวมาแล้ว มิฉะนั้นสิทธิดังกล่าวย่อมไม่เป็นทรัพย์สิน

---

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 134.

ทรัพย์สินดังกล่าวเหล่านี้เป็นอำนาจตามกฎหมายที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน ตามความเห็นของศาสตราจารย์ประมูล สุวรรณศรี ยังสามารถจำแนกทรัพย์สินเหล่านี้ได้ตามบุคคลผู้มีอำนาจใช้สิทธิได้ 2 ประเภท คือ

1. ทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และบริวารของกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินประเภทนี้ได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครอง เช่น อำนาจที่จะกระทำการของเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยไม่มีบุคคลใด ๆ มาขัดขวางได้นี้ต่างหากที่กฎหมายเรียกว่าสิทธิ เป็นสิทธิอย่างหนึ่งงานบรรดาบริวารของกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

2. ทรัพย์สินประเภทที่มาตัดตอนกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินประเภทที่มาจากัดอำนาจในการใช้สิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน และเป็นการก่อให้เกิดอำนาจหรือสิทธิในทรัพย์สินแก่บุคคลอื่น เช่น ทรัพย์สินที่ไต่บัณฑูติว่าในบรรพ 4 อันได้แก่ การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน การติดพันนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

จากบทบัญญัติในมาตรา 1335 หากทรัพย์สินนั้นเป็นที่ดิน นอกจากเจ้าของจะมีสิทธิตามมาตรา 1336 แล้ว ยังมีสิทธิเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินอีกด้วย สิทธิเหนือและใต้พื้นดินนี้เรียกว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์<sup>8</sup> เป็นการก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่จะสามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ตามมาตรา 1336 นั้นแปลไปได้เพียงไร<sup>9</sup> สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจึงเป็นสิทธิที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองไว้ กล่าวคือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติรับรองถึงสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าเขตแห่งการใช้สิทธิของเจ้าของย่อมกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน ซึ่งเป็นสิทธิที่ก่อตั้งขึ้นมาตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และในขณะเดียวกันตามบทบัญญัติในมาตราอื่น ๆ ก็ยังได้ให้การคุ้มครองถึงการรื้อสิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีอยู่ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย เช่น ตามมาตรา 1347 ซึ่งเป็นบทบัญญัติสนับสนุนแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของที่ดินตามมาตรา 1335 ส่วนหนึ่ง<sup>10</sup>

8 บัณฑูติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 167.

9 ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 232.

10 บัณฑูติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 187-188.

บัญญัติว่า " เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่น  
 ส้าเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้  
 นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้ " จากบทบัญญัติดังกล่าวเป็นการให้ความคุ้มครอง  
 สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่จะไม่ให้รากไม้หรือกิ่งไม้ของบุคคลอื่นรุกส้าเข้ามา  
 ในเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน เช่นตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 362/2508 การที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของต้นไม้ในที่ดินของ  
 ฝ่ายจำเลยแผ่รุกส้าเข้าไปในแดนกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ฝ่ายจำเลยย่อมมีหน้าที่ต้องจัดการบำบัด  
 อย่ำให้มีสภาพเช่นนั้นต่อไป

ข้อเท็จจริงตามฎีกาฉบับนี้การที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของต้นไม้รุกส้าเข้าไปในเขตที่ดิน  
 ติดต่อเป็นการละเมิดสิทธิที่ดินตามมาตรา 1335 จำเลยมีหน้าที่ต้องตัดหรือบำบัดค้ำหมัดสิ้นไป  
 ตามมาตรา 1337 และ 420 <sup>11</sup>

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2207/2524 จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินยอมมีสิทธิ  
 เหนือพื้นดินหรือที่เรียกว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะสร้างรางน้ำรุกส้าเข้าไปใน  
 ที่ดินของจำเลย

นอกจากบทบัญญัติในบรรพ 4 ที่ให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดินแล้วก็ยังมีบท  
 บัญญัติอื่น ๆ อีกที่เป็นการคุ้มครองสิทธิแก่เจ้าของที่ดิน เช่น ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
 มาตรา 420, 438 และในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 334, 341 เป็นต้น

เมื่อแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิตามกฎหมาย บทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์  
 ยังเป็นสิทธิที่เป็นทรัพย์สินตามลักษณะที่สำคัญของหลักกฎหมายทรัพย์สินอีกด้วย กล่าวคือบทบัญญัติ  
 ในมาตรา 1355 ได้บัญญัติไว้ในบรรพ 4 ว่าด้วยลักษณะทรัพย์สิน ที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นที่ดินซึ่งได้รับ  
 การก่อตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติตามกฎหมายและเป็นสิทธิที่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยทั่วไปที่จะไม่รุกส้า  
 หรือขัดขวางต่อการใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ หากมีบุคคลใดรุกส้าเข้ามาในแดนแห่งกรรมสิทธิ์

11 ไพจิตร บุญพันธุ์ "ไม้รุกส้าค้ำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา  
 1347," วารสารนิติศาสตร์ 12 (มกราคม 2524): 191.

เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิที่จะป้องกันขัดขวางมิให้บุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องได้ รวมทั้งบุคคลอื่น ต้องมีหน้าที่จะไม่ละเมิดสิทธิของตน เป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกิน ที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะ เป็นตามปกติและเหตุอันควร ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1337 เป็นต้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 829/2519, 931/2523) ซึ่งแตกต่างจากบุคคลสิทธิที่ก่อให้เกิด หน้าที่เฉพาะแต่คู่สัญญาเท่านั้น ครอบคลุมทั่วปวง รวมทั้งเป็นสิทธิที่มี ลักษณะเป็นการถาวรไม่อาจสิ้นสุดไปด้วยการไม่ใช้ แม้เจ้าของที่ดินจะมีค่าใช้จ่ายประโยชน์จาก อ่างงานแดนแห่งกรรมสิทธิ์นั้น เพียงไรก็ตามแดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมไม่สิ้นไป เช่นที่ปรากฏใน บุคคลสิทธิหากมิได้ใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ การใช้สิทธิย่อมสิ้นสุดลงตาม บทบัญญัติในมาตรา 193/9 และทรัพย์สินจะสิ้นสุดลงได้ก็แต่โดยมีกฎหมายบัญญัติว่าให้สิ้นสุดลง เท่านั้น เช่น ในมาตรา 1399 เป็นต้น แต่บทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไม่มีบทบัญญัติที่ บัญญัติให้แดนแห่งกรรมสิทธิ์สิ้นสุดลงด้วยการไม่ใช้ ดังนั้น แดนแห่งกรรมสิทธิ์จึงมีลักษณะ เป็น ทรัพย์สิน

## 2. การได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์



เมื่อแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ดังนั้น การได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินไว้ในมาตรา 1299 ซึ่ง บัญญัติว่า

" ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าได้มา โดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่ นิติกรรมจะจัดทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดย ทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้หรือท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิใช่ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิ มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว "



จากบทบัญญัติดังกล่าวสามารถจำแนกวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินได้ 2 วิธี

1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยนิติกรรม การได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมเป็นการทำให้บุคคลได้มาซึ่งทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยการโอนไปมาระหว่างบุคคลโดยทางนิติกรรม \* ซึ่งการได้มาทางนิติกรรมที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ เพราะนิติกรรมที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิไม่ทำให้ได้ไปซึ่งวัตถุแห่งสิทธิ เป็นทรัพย์สิน นิติกรรมที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินนั้นต้องมีกฎหมายบัญญัติถึงทรัพย์สินนั้นโดยเฉพาะ<sup>12</sup>

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยผลแห่งกฎหมาย เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ที่มีขการได้มาโดยนิติกรรม หากแต่เป็นกรณีการได้มาโดยมีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติไว้แก่กรณีนั้นโดยเฉพาะ ซึ่งตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติถึงกรณีดังกล่าวไว้หลายกรณี เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบ ตามมาตรา 1308-1314 หรือในกรณีการครอบครองทรัพย์สินจนได้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1382 เป็นต้น

แต่การได้มาซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยผลแห่งกฎหมายจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเพียงไรหรือไม่นั้น ยังจะต้องพิจารณาถึงบทบัญญัติในเรื่องนั้น ๆ โดยเฉพาะเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น มาตรา 456 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและ

---

\* ตามมาตรา 149 บัญญัติว่า นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันตกลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลเพื่อจะก่อเปลี่ยนแปลงโอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

<sup>12</sup> จุฑามาศ นิสารักษ์, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (กรุงเทพฯ: หจก. ออฟเซ็ทโปรดักชั่น, 2525), หน้า 52.

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมเป็นระบอบ มิใช่เพียงแต่ไม่บริบูรณ์ ตามมาตรา 1299 วรรคแรก ซึ่งเป็นหลักทั่วไปของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว ย่อมต้องนำมาตรา 1299 มาใช้บังคับเสมอ ส่วนบทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์นั้น เมื่อพิจารณาจากวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีดังกล่าว การได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์มิใช่เป็นการได้มาโดยนิติกรรม หากแต่เป็นการได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย การได้มาซึ่งสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดินจะอ้างการได้มาตามหลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบตามมาตรา 144 ได้หรือไม่ตามความเห็นของศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช เห็นว่าช่องว่างในอากาศเหนือพื้นดินนั้น จะจัดว่าเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินจะอ้างอำนาจเอาตามมาตรา 144 ก็ไม่ได้<sup>13</sup> ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติตามมาตรา 144 ดังกล่าวได้บัญญัติโดยใช้คำว่า "ทรัพย์" มิใช่ "ทรัพย์สิน" ตามความหมายของคำว่า ทรัพย์ ในมาตรา 137 บัญญัติว่า "ทรัพย์ หมายความว่า วัตถุมีรูปร่าง" ดังนั้นส่วนควบตามมาตรา 144 ซึ่งหมายความเฉพาะแต่วัตถุที่มีรูปร่างเท่านั้นที่จะเป็นส่วนควบได้ เนื่องจากแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นเพียงสิทธิที่ไม่มีรูปร่าง จึงไม่อาจเป็นส่วนควบของที่ดินได้ และในขณะเดียวกันก็มิได้หมายความว่าเจ้าของที่ดินจะมีกรรมสิทธิ์ในอากาศที่อยู่ตรงเหนือพื้นดินของตนขึ้นไป<sup>14</sup>

เนื่องจากการได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์มิได้เป็นการก่อให้เกิดทรัพย์สินที่มีมาจากนิติกรรมโดยตรง เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์ซึ่งอาจได้มาจากการซื้อขายแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่ในกรณีสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นโดยมีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เสมอ รโดยมิต้องมีการแสดงเจตนาการได้มาเช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยนิติกรรมและไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรค 2 โดยเหตุที่

13 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 232.

14 ประยูร กาญจนดูล, การสอนชั้นปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ว่าด้วยทรัพย์ สัจญา ตัวเงิน (พระนคร: นิติบรรณศาสตร์, 2494), หน้า 52.

ในกรณีดังกล่าวมีกฎหมายกำหนดการได้มาไว้เป็นกรณีเฉพาะ ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 กล่าวคือ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนการได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีก เจ้าของที่ดินย่อมได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์ สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์จึงเป็นสิทธิที่มีอยู่ในที่ดินเสมอ เจ้าของที่ดินย่อมไม่สามารถแยกสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ออกจากสิทธิในที่ดินได้ เจ้าของที่ดินจึงไม่สามารถโอนแต่เพียงสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไปได้โดยลำพัง หรือในทางกลับกัน เจ้าของที่ดินก็ไม่สามารถโอนไปแต่เพียงที่ดิน แต่ไม่โอนสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไปด้วยได้ไม่ ซึ่งในกรณีเช่นนี้จึงไม่อาจมีได้ และเจ้าของที่ดินเท่านั้น จึงเป็นผู้ทรงสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้<sup>15</sup> บุคคลอื่นแม้จะเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ ก็ไม่อาจเป็นผู้ทรงสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์อย่างเจ้าของได้ เช่นในกรณีที่ปรากฏานคำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 226/2483, 2114/2499 วินิจฉัยว่า ในชั้นแรกต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสียก่อน แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นจึงกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย เพียงแต่ปลูกเรือนให้ชายคายื่นล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แม้จะนานกว่า 20 ปี จะอ้างว่ามีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 มิได้ จากคำพิพากษาข้างต้นเป็นการกล่าวอ้างการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1382 ซึ่งเพียงแต่การครอบครองสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์แต่เพียงอย่างเดียวแม้จะนานกว่า 20 ปี ก็มิได้กรรมสิทธิ์ทั้งสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงเห็นว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์จึงเป็นสิทธิที่ปรากฏอยู่คู่กับที่ดินเสมอ และยังเป็นประเภทที่เป็นบริวารของกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เป็นสิทธิที่มีลักษณะเป็นการขยายการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินซึ่งโดยทั่วไปแล้วการใช้สิทธิในทรัพย์สินย่อมจำกัดเพียงแต่ภายในขอบเขตที่ปรากฏทางกายภาพของวัตถุเท่านั้น และมีทรัพย์สินประเภทที่มาตัดทอนกรรมสิทธิ์ เช่น ในกรณีของภาระจำยอม ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จำต้องรับสภาพบางอย่างที่จำกัดการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น เป็นต้น แต่หากเป็นทรัพย์สินประเภทที่มาตัดทอนกรรมสิทธิ์แล้ว

15 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 234.

แม้ผู้ทรงทรัพย์สินประเภทนี้จะไม่มีอำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ก็ตาม<sup>16</sup> แต่การไร้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมถูกจำกัดลง อันมีผลเป็นการกระทบกระเทือนต่อการไร้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย เช่น ตามมาตรา 1390 ซึ่งบัญญัติว่า "ท่านมิให้เจ้าของอาคารทรัพย์สินประกอบอาคารใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก" แต่ผู้ทรงทรัพย์สินประเภทที่ตัดตอนกรรมสิทธิ์ก็อาจมีสิทธิบางประการที่จะใช้สิทธิต่าง ๆ ได้ภายในอาณาเขตแห่งสิทธิของตนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ว่าในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ซึ่งรวมถึงที่ว่างเปล่าในอากาศหรือภายในเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์ด้วยย่อมแสดงให้เห็นว่า ผู้ทรงทรัพย์สินประเภทที่มาตัดตอนกรรมสิทธิ์ย่อมมีอาณาเขตแห่งการไร้สิทธิของตนเหนือและใต้พื้นดิน ภายในอาณาเขตที่บทบัญญัติแห่งกฎหมายนั้น ๆ กำหนดไว้ เช่น ในกรณีที่มีผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามสิทธิอาศัย ในมาตรา 1402 การไร้สิทธิของผู้ทรงสิทธิอาศัยย่อมมีอาณาเขตแห่งสิทธิที่จะใช้สิทธิอาศัยภายในโรงเรือนนั้นเท่านั้นหรือผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นเจ้าของโรงเรือนที่ปลูกบนที่ดินของบุคคลอื่น หากมีบุคคลรุกรานหรือแทรกแซงต่อการไร้สิทธิเหนือพื้นดิน เช่น เอาสายไฟฟ้ามาพาดผ่านเหนือโรงเรือน หรือขุดดินใต้ตึกไป ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินย่อมไม่อาจกล่าวอ้างอำนาจตาม มาตรา 1335 ได้เพื่อมิให้บุคคลอื่นรุกรานหรือแทรกแซงต่อการไร้สิทธิ ซึ่งผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินย่อมมีอาณาเขตแห่งการไร้สิทธิเพียงแคภายในโรงเรือน ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าผู้ทรงทรัพย์สินประเภทตัดตอนกรรมสิทธิ์ย่อมมีเขตแห่งการไร้สิทธิรวมถึงการไร้สิทธิในช่องว่างในอากาศด้วย ภายในอาณาเขตหนึ่ง ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นเรื่อง ๆ ไป และในกรณีเช่นนี้การไร้สิทธิของช่องว่างในอากาศบางส่วนที่มีสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมสามารถรอนกันไว้ได้ เช่น ตาม มาตรา 1411 สิทธิเหนือพื้นดินย่อมอาจรอนกันไว้ได้ เป็นต้น

### 3. การสิ้นไปของแดนแห่งกรรมสิทธิ์

การสิ้นไปของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายซึ่งสามารถจำแนกการสิ้นไปของ

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 234.

แดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้ 3 ทาง คือ

1. การสิ้นไปของกรรมสิทธิ์ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์โดยผลของการแสดงเจตนา เมื่อผู้ทรงสิทธิได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์แล้ว ย่อมสามารถแสดงเจตนาให้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์สิ้นไปได้โดยการโอนที่ดินซึ่งมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นไป เช่น การแสดงเจตนาสละกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการยกที่ดินให้เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แม้มิได้มีการจดทะเบียนโอนก็มีผลสมบูรณ์ที่ดินนั้นย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138-1136/2501, 2526/2522) หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้แสดงเจตนาโอนสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลอื่นตามสัญญาซื้อขาย ผู้โอนย่อมสิ้นสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น
2. การสิ้นไปของกรรมสิทธิ์ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์โดยผลแห่งกฎหมาย แดนแห่งกรรมสิทธิ์อาจสิ้นไปได้หากมีบทบัญญัติห้ามบุคคลอื่นใดกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป เช่น ในกรณีการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 เจ้าของที่ดินเดิมซึ่งถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองไป ย่อมสูญเสียแดนแห่งกรรมสิทธิ์ พร้อมกับการสิ้นไปของกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย แต่ในกรณีที่เพียงแต่ครอบครองสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียวโดยมิได้ครอบครองที่ดินด้วยผู้ครอบครองจะอ้างการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 มิได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 266/2483, 2114/2499)
3. การสิ้นไปตามสภาพทางธรรมชาติ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าการสิ้นไปของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมสิ้นไปมาว่าโดยผลของการแสดงเจตนาหรือโดยผลแห่งกฎหมายแต่ในกรณีทั้ง 2 ประการดังกล่าว เป็นการสิ้นไปในด้านของผู้ทรงสิทธิที่มีนที่ดินนั้น ๆ แต่จากลักษณะที่สำคัญทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กล่าวไว้ ทรัพย์สินมีลักษณะเป็นการถาวรไม่สูญสิ้นไปด้วยการไม่ใช้แม้จะนานเพียงไร ซึ่งการสูญเสียแดนแห่งกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 กรณีข้างต้นไม่ใช่ว่าเป็นการสูญสิ้นไปนั่นเอง วัตถุประสงค์แห่งสิทธิ แต่เป็นการสูญสิ้นไปนั่นเองของผู้ทรงสิทธิ โดยการโอนเปลี่ยนมือไปยังผู้ทรงสิทธิคนใหม่ การสูญสิ้นไปของแดนกรรมสิทธิ์ยังมีกรณีที่อาจสูญสิ้นไปโดยสภาพทางธรรมชาติของที่ดินนั้น หากที่ดินที่เป็นวัตถุประสงค์แห่งสิทธินั้นได้สูญสลายไป เช่น ที่ดินริมตลิ่งถูกกระแสน้ำเซาะพังจนเปลี่ยนสภาพกลายเป็นทางน้ำ แดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมสูญสิ้นไปโดยสภาพทางธรรมชาติได้

### แดนแห่งกรรมสิทธิ์มีเฉพาะแต่ที่ดิน

ในหัวข้อที่แล้วเราได้ศึกษาถึงลักษณะทางกฎหมายของแดนแห่งกรรมสิทธิ์จากลักษณะที่สำคัญของทรัพย์สินที่กล่าวไว้ว่าทรัพย์สินต้องมีวัตถุแห่งสิทธิ์เป็นทรัพย์สินเสมอ เมื่อแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งจึงต้องมีวัตถุแห่งสิทธิ์เป็นทรัพย์สินเช่นกันจากบัญญัติใน มาตรา 1335 ๖๓ บัญญัติว่า "แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย" ดังนั้น วัตถุแห่งสิทธิ์ของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในที่นี้ก็คือที่ดินนั่นเอง และแดนแห่งกรรมสิทธิ์นี้ยังจำกัดแต่เพียงว่าจะมีได้เฉพาะในที่ดินเท่านั้น ทรัพย์สินอื่นจึงไม่อาจเป็นวัตถุแห่งสิทธิ์ที่จะมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายได้

ตามความเห็นของศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช เห็นว่า มาตรา 1335, จำกัดไว้ให้เป็นแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินเท่านั้น ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะมีแดนเช่นนี้ไม่ได้ 17

ศาสตราจารย์ บัญญัติ สุชีวะ เห็นว่า ในมาตรา 1335 อนุญาตให้มีแดนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่ดินเท่านั้นมิได้อนุญาตถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย 18

ส่วนศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร เห็นว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมมีแดนกรรมสิทธิ์แต่สังหาริมทรัพย์ อาจกล่าวได้ว่าไม่มีแดนแห่งกรรมสิทธิ์หรือมีแดนกรรมสิทธิ์อยู่แต่เฉพาะตัวของมันเอง 19

จากความเห็นของท่านผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ ต่างเห็นเป็นอย่างเดียวกันว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์จะมีได้เฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้น สังหาริมทรัพย์อื่นไม่สามารถมีได้ ก็เพราะโดยความจริงแล้วสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ โต๊ะ เก้าอี้ ฯลฯ นั้นเป็นสิ่งที่เคลื่อนที่ เคลื่อนตำแหน่งได้

17 เรื่องเดียวกัน, หน้า 234.

18 บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 168.

19 ประมุข สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 216.

อยู่เสมอ แคนแห่งกรรมสิทธิ์จึงมีเฉพาะเพียงแต่ตัวทรัพย์สินนั้น ๆ เอง<sup>20</sup> หรือมีแคนกรรมสิทธิ์เฉพาะตัวของมันเอง<sup>21</sup>

เป็นที่น่าสังเกตว่าตามความเห็นของศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร เห็นว่าแคนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมมีในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามความหมายของคำว่าอสังหาริมทรัพย์ ในมาตรา 139 บัญญัติว่า

"อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นและหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย" จากมาตรา 139 สามารถจำแนกทรัพย์สินที่อยู่ในความหมายของคำว่า อสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 4 ประเภทคือ

1. ที่ดิน คำว่า ที่ดิน ตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะมีความหมายเพียงไร ผู้เขียนได้เคยอธิบายไว้แล้วในบทที่ 2 แต่ไม่รวมถึงเนื้อดินที่ได้ขุดแยกออกมาจากพื้นดินแล้ว หากแต่เป็นเพียงสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 140

2. ทรัพย์สินอันติดกับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวร คือ ทรัพย์สินทุกชนิดที่ติดอยู่กับที่ดินไม่ว่าจะติดอยู่โดยธรรมชาติ เช่น ต้นไม้ เป็นต้น หรือจะติดอยู่กับที่ดินโดยมีผู้นำมาติดไว้ เช่น โรงเรือน สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ แต่การนำมาติดไว้จะต้องมีลักษณะเป็นการถาวร

3. ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน คือส่วนต่าง ๆ ที่ประกอบที่รวมเป็นพื้นดินหรือเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินซึ่งมีการรวมสภาพตามธรรมชาติกับพื้นดิน เช่น กรวด หิน แม่น้ำ แร่ธาตุ เป็นต้น แม้จะไม่ได้เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติแต่ถ้ามีผู้นำมารวมไว้กับพื้นดินในภายหลังก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย

<sup>20</sup> บัญญัติ สุชีวะ, เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 1-6 (กรุงเทพฯ: สามเจริญพาณิชย์, 2529), หน้า 190.

<sup>21</sup> ประมุข สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 216.

4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน คือ ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม ฯลฯ ทรัพย์สินที่มีในทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์ที่มีในโรงเรือน เป็นต้น หรือทรัพย์สินในทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ตามมาตรา 139 ๑ ได้ให้นิยามคำว่า อสังหาริมทรัพย์ไว้ตามแนวคิดแต่เดิมของที่จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ต้องเคลื่อนที่ไม่ได้โดยธรรมชาติหรือเอาสังหาริมทรัพย์มาติดต่อกับของอันเคลื่อนที่ไม่ได้โดยธรรมชาติ<sup>22</sup> แต่ในปัจจุบันนอกจากหมายถึงที่ดินแล้วยังหมายถึงทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ อีก และทรัพย์สินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 139 ด้วย ผู้เขียนเห็นว่าคำว่าอสังหาริมทรัพย์ตามคำอธิบายของ ศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศรี น่าจะมีความหมายเพียงจำกัดแต่ในที่ดินเท่านั้น เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่อยู่ในความหมายของคำว่าอสังหาริมทรัพย์และตามบทบัญญัติในมาตรา 1335 ก็ได้บัญญัติว่า "แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น..." จึงน่าจะมีความหมายหมายถึงที่ดินเท่านั้น หากให้มีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ด้วย ตามบทบัญญัติในมาตรา 1335 ก็ควรบัญญัติโดยใช้คำว่าอสังหาริมทรัพย์ แทนที่จะใช้คำว่าที่ดิน เช่น บทบัญญัติในมาตราอื่น ๆ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ในมาตรา 1387 ว่าด้วยภาระจำยอมซึ่งหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันติดกับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรด้วย เช่น โรงเรือน เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ภาระจำยอมจึงสามารถก่อตั้งขึ้นได้ในโรงเรือนด้วย ไม่จำกัดว่ามีเฉพาะแต่ในที่ดินเท่านั้น ดังนั้น บทบัญญัติในมาตรา 1335 จึงควรที่จะจำกัดให้มีเฉพาะในที่ดินเท่านั้น

ในปัญหาว่าอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินแล้วจะมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ ซึ่งตามปกติอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนควบของที่ดิน จึงตกเป็นของเจ้าของที่ดิน แดนกรรมสิทธิ์ของที่ดินจึงครอบคลุมไปถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินอยู่ในตัว แต่ถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้เป็นส่วนควบของที่ดินอื่น เช่น ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินปลูกโรงเรือนในที่ดินไว้ เจ้าของโรงเรือนย่อมไม่มีแดน

---

22 หลวงสารสาสน์ประพันธ์ (จีน จารุวัตร), คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เรียงมาตรา) (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ดวงฮัมมิงบ่อ, 2467), หน้า 278.



กรรมสิทธิ์ที่จะหวงห้าม เจ้าของที่ดินมิให้ใช้อากาศที่อยู่เหนือและที่ดินที่อยู่ใต้ตรงเรือนั้น<sup>23</sup> และในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 266/2483 วินิจฉัยว่าเพียงแต่ปลูกเรือนให้ชายคายื่นล้ำเข้าไปบนที่ดินของผู้อื่น จะอ้างว่ามีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 มิได้ ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินแล้วจึงไม่สามารถมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้

และสังหาริมทรัพย์จะมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ ตามความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ เห็นว่า ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะมีแดนกรรมสิทธิ์เช่นนี้ไม่ได้<sup>24</sup> แต่สังหาริมทรัพย์อาจกล่าวได้ว่าไม่มีแดนกรรมสิทธิ์หรือมีแดนกรรมสิทธิ์อยู่เฉพาะตัวของมันเอง<sup>25</sup> แดนกรรมสิทธิ์จึงมีเฉพาะเพียงแต่ตัวทรัพย์นั้น ๆ เอง กล่าวคือเท่าที่ตามองเห็น และมือจับต้องได้<sup>26</sup> จากความเห็นต่าง ๆ บางท่านเห็นว่าสังหาริมทรัพย์จะมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไม่ได้ หรือว่าหากมีก็มีเพียงแต่ตัวทรัพย์นั้น ๆ เอง ผู้เขียนเห็นว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมไม่อาจมีได้ในสังหาริมทรัพย์ เพราะจากความหมายหรือคานิยามของคำว่า "แดนแห่งกรรมสิทธิ์" ย่อมมีความหมาย หมายถึง สิทธิที่มีอยู่เหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน ซึ่งจำกัดไว้มีเพียงเฉพาะในที่ดินเท่านั้น จึงนำที่จะเป็นคำเฉพาะที่หมายถึงสิทธิเหนือและใต้พื้นดินเท่านั้น แต่จากข้อความที่กล่าวว่าแดนกรรมสิทธิ์ที่มีในสังหาริมทรัพย์เฉพาะแต่ในตัวสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ผู้เขียนเห็นว่าน่าจะหมายถึงอาณาแห่งกรรมสิทธิ์ที่มีในสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีขอบเขตหรืออาณาเขตเพียงเท่าที่ปรากฏในรูปทรัพย์นั้น ๆ หรือที่ตามนุษย์สามารถมองเห็นได้ในลักษณะที่เป็นรูปธรรม ซึ่งต่างจากแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ปรากฏในที่ดินที่เป็นเพียงนามธรรมเท่านั้น ไม่อาจมองเห็นหรือสัมผัสได้

23 บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 168.

24 ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 234.

25 ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 216.

26 บัญญัติ สุชีวะ, เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 1-6, หน้า 190.



ส่วนปัญหาในประการต่อมาก็คือ ทรัพย์สินประเภทตัดทอนกรรมสิทธิ์สามารถมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ จากที่ได้กล่าวมาแล้วว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์มีเฉพาะแต่ในที่ดินเท่านั้น อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์หามืออาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ใหม่ และเจ้าของที่ดินเท่านั้นจึงเป็นผู้ทรงสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้ บุคคลอื่นแม้จะเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย ฯลฯ ก็มิใช่ผู้ทรงสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1335 ได้ เช่น หากเรามีสิทธิเหนือพื้นดินได้เป็นเจ้าของตึกซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินของผู้อื่น แม้ตึกนั้นจะเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง ด้วยเหตุที่เรามีได้เป็นเจ้าของที่ดินจึงพลอยไม่ได้ประโยชน์ตามมาตรา 1335 ไปด้วย 27 และในกรณีตามข้อเท็จจริงเบื้องต้นหากมีบุคคลอื่นรุกล้ำหรือแทรกแซงต่อการใช้สิทธิเหนือพื้นดินนี้ เช่น ถ้าใครเอาสายไฟฟ้า หรือราวตากผ้า มาชิงเหนือคาน้ำที่พักผ่อนหย่อนอารมณ์บนหลังคาตึก หรือเข้ามาขุดดินใต้ตึกจะว่ากันอย่างไร ในปัญหานี้ ตามความเห็นของศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช เห็นว่า ท่าจะถือว่ามาตรา 1335 เป็นบทกาส์เสียจนอุทธรณ์ใช้กันไม่ได้ ควรจะแปลมาตรา 1335 ให้กว้าง กินความถึงอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปอย่างไร มาตรา 1337 หรือถ้าจะแปลถึงเช่นนั้นไม่ได้ ก็ยังมีมาตรา 420, 421 เป็นทางแก้ และมาตรา 1335 ก็ให้มีแดนเฉพาะกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นจะว่ากันอย่างไร เช่น มีแต่สิทธิเก็บกินในที่ดินไม่มีกรรมสิทธิ์ จะมีแดนให้ใช้ประโยชน์เหนือและใต้พื้นดินนั้นด้วยหรือไม่ ผลก็น่าจะบังคับได้เช่นเดียวกันเรื่องที่เป็นเจ้าของตึกในที่ดินของผู้อื่น 28 สำหรับในปัญหานี้ผู้เขียนเห็นว่าแม้ทรัพย์สินประเภทนี้จะมิชอบเขตแห่งการใช้สิทธิรวมไปถึงช่องว่างในอากาศด้วยก็ตามแต่ก็มิใช่เป็นการรื้อถอนเช่นเดียวกับการรื้อถอนของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามความหมายของมาตรา 1335 จึงไม่สามารถมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทตัดทอนกรรมสิทธิ์นี้ได้

เมื่อพิจารณาตามมาตรา 1335 แล้วอาจเกิดปัญหาว่าเพราะเหตุไรแดนแห่งกรรมสิทธิ์จึงจำกัดมีเพียงแต่ในที่ดินเท่านั้นบัดนี้ไม่ปรากฏว่ามีในทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ อีกในปัญหาดังกล่าว

27 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 234.

28 เรื่องเดียวกัน, หน้า 234.

หากทำให้เหตุผลในคำตอบนี้แต่เพียงว่า เหตุที่มีแต่เฉพาะในที่ดินก็เพราะว่าตามบทบัญญัติในมาตรา 1335 บัญญัติไว้เช่นนั้นจึงต้องมีเฉพาะแต่ในที่ดินเท่านั้น นอกจากเหตุผลดังกล่าวแล้ว หากพิจารณาแต่เพียงตามบทบัญญัติของกฎหมายแต่เพียงในมาตรา 1335 ย่อมทำให้ไม่สามารถที่จะทราบได้เลยว่าเพราะเหตุใดกฎหมายจึงบัญญัติให้มีเฉพาะแต่ในที่ดินเท่านั้น ซึ่งการพิเคราะห์เพื่อค้นหาเหตุผลหรือที่มาของการบัญญัติบทบัญญัติดังกล่าวเป็นสิ่งที่ยากยิ่ง ตามหลักการตีความกฎหมาย มีหลักอยู่ว่าถ้าข้อความชัดเจนแล้วจะต้องตีความตามตัวอักษรเสมอ ตามมาตรา 4 วรรคแรก บัญญัติว่า "กฎหมายนั้นต้องใช้ในบรรดากรณีซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติใด ๆ แห่งกฎหมายตามตัวอักษร หรือตามความมุ่งหมายของบทบัญญัตินั้น ๆ" การพิเคราะห์หาเหตุผลในกฎหมายก็ต้องอาศัยหลักเดียวกัน กล่าวคือ จะต้องพิเคราะห์หาเหตุผลตามตัวอักษรแห่งบทกฎหมายและพิเคราะห์หาเหตุผลตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย<sup>29</sup> จึงตกเป็นหน้าที่ของผู้ค้นคว้าที่จะค้นหาเหตุผลตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ว่าเหตุใดจึงมีบัญญัติให้แดนแห่งกรรมสิทธิ์มีเฉพาะแต่ในที่ดิน แต่เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าเหตุที่แดนแห่งกรรมสิทธิ์มีเฉพาะแต่ในที่ดิน เพราะว่าที่ดินมีลักษณะบางประการที่สำคัญทางธรรมชาติ หรือตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ หลายประการ ดังนี้คือ

1. โดยสภาพของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ย่อมมีความแตกต่างจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากเจ้าของที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ปลูกต้นไม้ ขุดหาแร่ธาตุ ฯลฯ ไม่ว่าจะเป็นบนดิน เหนือพื้นดินหรือใต้พื้นดินได้ตามความประสงค์ของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ถ้าไม่มีการกำหนดคกฏเกณฑ์ให้แน่ชัดว่า อาณาเขตของสิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินมีอยู่แค่ไหนเพียงไรแล้ว ก็อาจเกิดปัญหาอุปสรรคต่อการที่เจ้าของที่ดินจะใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนได้ อาจมีคนอื่นมาวางสายไฟฟ้าพาดผ่านเหนือที่ดิน หรือสร้างสะพานพาดคร่อมที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงก็อาจขุดที่ดินขอนว่าเข้ามาตีผิวพื้นดิน จนในที่สุดดินอาจ

---

<sup>29</sup> วิชา มหาคุณ, การใช้เหตุผลในทางกฎหมาย, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์รุ่งเรืองธรรม, 2534), หน้า 64.

ทรุดพังทลายลงหรือเจ้าของที่ดินไม่อาจสร้างอาคารบ้านเรือนบนที่ดินของตนสูงขึ้นไปอีกได้ 30 ซึ่งต่างจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ เช่น ในสังหาริมทรัพย์โดยสภาพการใช้ประโยชน์มิใช่เป็นการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงในสังหาริมทรัพย์นั้น หากแต่เป็นการรวมสภาพของสังหาริมทรัพย์หรืออันมาติดต่อกันเท่านั้น ไม่สามารถก่อให้เกิดสิทธิเหนือหรือได้สังหาริมทรัพย์นั้นได้ อาณาเขตหรือขอบเขตแห่งการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดิน จึงจำกัดมีเพียงแต่เท่าที่ปรากฏเป็นรูปร่างแห่งสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ สามารถสัมผัสมองเห็นเป็นรูปธรรมได้ อาณาเขตในการใช้กรรมสิทธิ์ที่มีเหนือทรัพย์จึงจำกัดเพียงเท่าที่ปรากฏในรูปร่างนั้น ๆ ไม่อาจขยายออกไปได้ และย่อมไม่เป็นอุปสรรคต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ในขณะที่การใช้สอยหาประโยชน์ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นเพียงสิทธิที่เป็นนามธรรมที่กฎหมายกำหนดให้มีขึ้น หากจำกัดไว้แต่เพียงพื้นผิวดิน เช่นสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เจ้าของที่ดินย่อมไม่อาจแสวงหาประโยชน์ใด ๆ ในที่ดินได้นอกจากจะคลานไปคลานมา เพราะเหนือพื้นดินขึ้นไปก็มีคนมาสร้างสิ่งใดไว้ครอบที่ดินสีกกลงไปใต้พื้นดินก็มีคนมาชุดโพรงอยู่อาศัย การกำหนดเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้ จึงสามารถแก้ปัญหาในการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ 31

2. ที่ดินมีความแตกต่างจากทรัพย์สินอื่น ๆ คือ ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีปริมาณที่จำกัด หากพิจารณาในทางเศรษฐศาสตร์แล้วที่ดินย่อมมีความแตกต่างในประการที่สำคัญคือ เป็นทรัพย์สินประเภทที่มีอย่างจำกัด มนุษย์ไม่สามารถที่จะสร้างที่ดินขึ้นมาใหม่ได้ เพราะเป็นทรัพย์สินที่เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติ แต่ในขณะที่เดียวกันที่ดินก็มีลักษณะเป็นเศรษฐกิจทรัพย์ ซึ่งสามารถก่อให้เกิดมูลค่าส่วนเกินได้ ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้ประเทศต่าง ๆ มีการตรากฎหมายกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไว้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินในมาตรา 86, 87 คนต่างด้าวจะไม่ได้มาซึ่งที่ดินมิได้ เว้นแต่จะเข้าเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ รัฐจึงสงวนที่ดินไว้สำหรับคนในชาติเท่านั้น ซึ่งแตกต่างกับทรัพย์สินประเภทอื่นซึ่งรัฐมักที่จะไม่จำกัดการถือครองทรัพย์สินใด ๆ ที่

30 บัญญัติ สุชีวะ, เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 1-6, หน้า 190.

31 เรื่องเดียวกัน, หน้า 190.

บุคคลต่างด้าวย่อมสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้อย่างไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นอันมิใช่เหตุผลว่ามีปริมาณอยู่อย่างจำกัด

ที่ดินเป็นทรัพย์ที่ไม่สามารถทำลายได้แม้จะทำลายอย่างไรก็ไม่สำเร็จ ได้เพียงแต่การขุดเอาที่ดินขึ้นมา แต่ที่ดินก็ยังคงสภาพเป็นที่ดินอยู่ ซึ่งแตกต่างจากทรัพย์อื่นที่จะทำลายให้สิ้นเชิงได้ และที่ดินเป็นสิ่งที่ถาวรย่อมเป็นมรดกตกทอดต่อไปกันได้ เจ้าของที่ดินอาจตายและญาติพี่น้องอาจรับช่วงเป็นเจ้าของต่อไปไม่มีที่สิ้นสุดติดกับสิ่งของซึ่งอาจหายสูญเป็นอันตรายไปด้วยประการต่าง ๆ ในชาติบุคคลหนึ่ง 32

3. บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่นำมาใช้บังคับย่อมมีความแตกต่างกัน ที่ดินเป็นทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดคานียามของคำว่า อสังหาริมทรัพย์ ในมาตรา 139 ซึ่งหมายความว่าถึงที่ดินด้วย ซึ่งตามความหมายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปแล้วย่อมเป็นทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ซึ่งแตกต่างจากสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจขนเคลื่อนที่จากที่แห่งหนึ่งไปยังแห่งอื่นได้ โดยไม่เสียรูปทรงของทรัพย์นั้นในขณะที่ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่สามารถเคลื่อนที่ไปโดยรักษาสภาพของทรัพย์นั้นไว้ได้ เช่นที่ดิน หากขุดขึ้นมาจากพื้นโลกแล้ว ย่อมมีได้ยู่ในความหมายของคำว่า ที่ดิน หากแต่เป็นเพียงเนื้อดินที่เป็นเพียงสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นมาเพื่อให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของทรัพย์มีความแตกต่างกัน เช่น เนื่องจากที่ดินไม่สามารถเคลื่อนที่ได้จึงไม่อาจเป็นทรัพย์ที่ถูกรวมได้ตามมาตรา 334 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งบัญญัติว่า "ผู้ใดเอาทรัพย์ของผู้อื่น หรือที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยไปโดยทุจริต ผู้นั้นกระทำความผิดฐานลักทรัพย์" ความผิดฐานนี้ผู้กระทำจะมีความผิดได้ เมื่อมีการกระทำอันเป็นการเอาไป แต่ที่ดินไม่สามารถเป็นวัตถุแห่งทรัพย์ที่ถูกรวบรวมได้ จึงไม่มีความผิดฐานลักที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามแม้ที่ดินจะไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 334 แห่งประมวลกฎหมายอาญาก็ตาม การบุกรุกเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่น เจ้าของที่ดินย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 362-365 แห่งประมวลกฎหมายอาญาที่มีวัตถุประสงค์

เป็นการให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดินมิให้ถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองที่ดินไป

ส่วนในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์การให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดินย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้เป็นพิเศษ นอกเหนือจากวิธีการในการให้ความคุ้มครองแก่สังหาริมทรัพย์ เช่นตามมาตรา 1337 ได้บัญญัติว่า "บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ จะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร.....เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการณ์เพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป" ตามบทบัญญัติดังกล่าวบัญญัติขึ้นมาเพื่อให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นพิเศษ เพื่อขจัดความเดือดร้อนและรำคาญจากบุคคลอื่น เช่นการเดือดร้อนหรือเสียหายอันเกิดจากการถูกปิดกั้นแสงสว่าง แสงแดดและทางลม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 829/2519, 931/2523, 2949/2526) ซึ่งในสังหาริมทรัพย์อื่นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองเช่นในมาตรา 1337 นี้

#### อำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์มีอยู่เฉพาะแต่ด้านแนวตั้ง

ในการใช้อำนาจของแดนแห่งกรรมสิทธิ์นั้นนอกจากจะมีเฉพาะแต่ที่ดินแล้ว การใช้อำนาจของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ซึ่งมีอยู่เหนือพื้นดินและใต้พื้นดินดังกล่าว มิได้หมายความว่าเจ้าของที่ดิน จะมีอำนาจขยายออกไปรอบ ๆ ที่ดินในทุกทิศทุกทางในแนวราบ (Horizon) และในแนวตั้ง (Vertical) ซึ่งในทางกฎหมายการใช้อำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ย่อมจำกัดแต่เฉพาะในแนวตั้งเท่านั้น ตามความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิที่จะได้กล่าวต่อไป

การใช้อำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์เป็นการใช้สิทธิที่เป็นการขยายการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดิน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วการใช้อำนาจแห่งความเป็นเจ้าของจำกัดเพียงภายในอาณาเขตของทรัพย์นั้น จึงทำให้เกิดแนวความคิดในการใช้สิทธิในที่ดินในรูปของสามมิติ (three-dimensional) ตามระบบกฎหมาย Common Law ซึ่งได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 2 กล่าวคือ ตามทฤษฎี ad coelum doctrine ส่วนอาณาเขตในการหรือทิศทางในการขยายออกไปของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายโดยจะมีอยู่เพียงไรนั้น จากคำอธิบายของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ มีความเห็นดังนี้

ศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช เห็นว่าแดนกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินนั้น ถ้าความเป็นจริงว่าโลกกลม แดนแห่งกรรมสิทธิ์ก็จะต้องจำกัดเป็นรูปกรวยตัดลงไป จนถึงใจกลางของลูกโลกเพราะเจ้าของที่ทางพื้นโลกอีกข้างหนึ่งถ้าหากมี ก็อาจมีแดนผ่านมาถึงจุดตัดกันตรงนั้นได้ด้วยหรือถ้าความเป็นจริงว่าจักรวาลนี้ก็กลมแดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินก็จะมีรูปจำกัดเช่นเดียวกัน มาตรา 1335 พูดถึงแต่เหนือกับใต้พื้นดิน ส่วนข้าง ๆ จะว่ากันอย่างไร คาพิพากษาฎีกาก็มีอยู่ที่วินิจฉัยว่า ถ้าจอดเรือหรือแพก็คขวางหน้าที่ดินของเขาชอบที่เขาจะขอให้ห้ามไว้ (คาพิพากษาฎีกาที่ 544/2462, 494/2474.... สำหรับที่ดินติดต่อบนบกไกลจากทางน้ำจะกำหนดให้มีแดนข้าง ๆ ก็จะทำให้เกิดเหลี่ยมล้ำกันยุ่งยาก บังคับอย่างเดียวกันไม่ได้ 33

ตามความเห็นของศาสตราจารย์ ประมวล สุวรรณศร แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เจ้าของย่อมมีสิทธิอันบริเวณเนื้อที่ ไม่เฉพาะแต่ในเขตผิวเนื้อที่ดินนั้น แต่รวมไปถึงบริเวณที่ว่างเปล่าซึ่งอยู่เหนือตั้งตรงขึ้นไปในอากาศบนพื้นดินนั้นด้วย และรวมถึงบริเวณที่ลึกลงไปใต้ดินนั้นด้วย 34

ส่วนศาสตราจารย์ บัญญัติ สุชีวะ เห็นว่า ตามมาตรานี้หมายความว่าเหนือพื้นดินเป็นเส้นตรงลากขึ้นไปโดยตลอด และใต้พื้นดินตั้งจากลงไปเท่าที่มนุษย์สามารถจะหยั่งลงไปได้ 35 จำกัดเพียงเท่าที่ความสามารถของมนุษย์จะหยั่งลงไปเท่านั้น หายาวออกไปจนถึงจักรวาล หรือลึกลงไปจนทะลุโลกอีกด้านหนึ่งไม่ 36



33 เรื่องเดียวกัน, หน้า 233.

34 ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 217.

35 บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 165.

36 เรื่องเดียวกัน, หน้า 167.

และในความเห็นของผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑามาศ นิสารัตน์ เห็นว่า หลักในการกำหนดสิทธิเหนือพื้นดินหรือใต้พื้นดินนั้นวัดจากแนวเขตพื้นดินตั้งฉากขึ้นไป หรือตั้งฉากลงมา ถ้าตั้งฉากขึ้นไปในบริเวณระหว่างเส้นที่ลากจากแนวเขตที่ดินทั้งสี่เส้นนี้เป็นแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินนั้น และเช่นเดียวกันกับใต้พื้นดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเช่นกัน<sup>37</sup>

ตามความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่างๆ เห็นว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์มีขอบเขตตั้งตรงขึ้นไปในอากาศ ซึ่งมีลักษณะเป็นแนวตั้ง สูงขึ้นไปในอากาศและสีกกลงไปใต้พื้นดิน โดยมิได้มีการขยายออกทางด้านข้างในแนวราบแต่อย่างใด ดังนั้น แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่มีนที่ดินจึงสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. แดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน
2. แดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดิน

อาณาเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินเริ่มจากพื้นดินสูงขึ้นไปตั้งตรง หรือตั้งฉากขึ้นไปตลอดในอากาศ จากด้านหนึ่งของที่ดินไปจนถึงอีกด้านหนึ่งของที่ดินตามรูปร่างของอาณาเขตที่ปรากฏบนที่ดิน ในระหว่างเส้นตรงที่ลากขึ้นไปก็คือ แดนแห่งกรรมสิทธิ์นั่นเอง

ส่วนแดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินก็มีลักษณะเป็นเช่นเดียวกับแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน กล่าวคือ สีกกลงไปใต้พื้นดินตามรูปร่างที่ปรากฏในอาณาเขตของที่ดินสีกกลงไปตั้งตรงหรือตั้งฉากลงไปใต้พื้นดิน และมิได้ขยายสีกกลงไปใต้พื้นดินจนทะลุไปยังผิวโลกอีกด้านหนึ่ง หากเป็นเช่นนั้น แดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมเป็นการขัดสิทธิต่อเจ้าของที่ดินที่อยู่บนผิวโลกอีกด้านหนึ่ง

ผู้เขียนเห็นว่า ตามความเห็นของศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสณีย์ ปรากรม ซึ่งได้แสดงให้เห็นถึงอาณาเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของโลกทางกายภาพโลกมีลักษณะค่อนข้างกลม ตามหลักที่กล่าวไว้ว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์มีแต่ในแนวตั้งเท่านั้น เมื่อลากเส้นจากพื้นผิวของโลกขึ้นไปในอากาศและลากเส้นลงไปยังจุดศูนย์กลางของโลก เมื่อเป็นเช่นนี้แล้วแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน จึงมิได้มีลักษณะตั้งตรงหรือตั้งฉากขึ้นไปในอากาศซึ่งทำมุม 90 องศาจากพื้นโลกเลยทีเดียว เนื่องจากว่าโลกกลม แดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินจึงค่อย ๆ

<sup>37</sup> จุฑามาศ นิสารัตน์, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 203.



แคบเข้าไปและในที่สุดก็บรรจบกัน ณ จุดศูนย์กลางของโลก ส่วนแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน สูงขึ้นไปในอากาศมีลักษณะค่อย ๆ กว้างออกไปทีละน้อย ๆ โดยจะไม่ขนานเป็นเส้นตรง เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วแดนแห่งกรรมสิทธิ์มีลักษณะ เป็นรูปกรวย หากจะ เปรียบเทียบก็มีลักษณะ เหมือนการแบ่งส่วนของชั้นขนมเค้ก เมื่อเป็นเช่นนี้แดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน จึงมีได้ทั้งหมดตั้งจาก 90 องศาจากพื้นโลกเลยทีเดียว ย่อมทราบดีแคบกว่าหรือกว้างกว่าเล็กน้อย ก็ได้ อันเนื่องมาจากโลกกลมนั่นเอง แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะเพียงพื้นดินในทิศหนึ่งโดยเฉพาะ แม้ว่าโลกกลมก็ตามแต่พื้นที่ของโลกมีลักษณะกว้างใหญ่ไพศาลมาก จนมนุษย์ที่อาศัยบนพื้นโลก ไม่รู้สึกว่าการโลกกลมเป็น เพียงแต่ที่พื้นผิวโลกเป็นแนวราบไปโดยตลอด ด้วยเหตุนี้เมื่อพิจารณา แต่เพียง ณ ทิศหนึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์จึงมีลักษณะตั้งจากที่มุม 90 องศา จากพื้นโลก และสีก ลงไปได้ดินด้วย

นอกจากเจ้าของที่ดินจะมีอำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 ที่จะป้องกัน หรือขัดขวางมิให้บุคคลอื่นรุกล้ำหรือรบกวนต่อการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินได้ แต่ในบางกรณีอาจ จะเกิดปัญหาขึ้นว่า ถ้าบุคคลอื่นกระทำการอันเป็นการรบกวนต่อการใช้สิทธิแดนแห่งกรรมสิทธิ์ โดยที่มิได้เป็นการรุกล้ำหรือบุกรุกเข้าไปในอาณาเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ในกรณีดังกล่าวนี้ เจ้าของที่ดินย่อมไม่สามารถอ้างอำนาจตามมาตรา 1335 เพื่อบำบัดความเสียหายหรือเดือดร้อน ได้ เนื่องจากเป็นการกระทำที่อยู่นอกอาณาเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามหลักที่ได้กล่าวมาแล้ว เช่น หากมีบุคคลอื่นปล่อยควันเถ้าแกลบเข้ามาทำความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินหรือปิดกั้นแสงแดด แสงสว่าง และทางลม เป็นต้น แต่ก็มิได้หมายความว่าเจ้าของที่ดินจะขาดสิทธิในแนวราบไปเสีย ที่เดียวเลย เจ้าของที่ดินยังคงมีอำนาจบางประการที่จะใช้สิทธิตามกฎหมายเช่นในมาตรา 1337 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งบัญญัติว่า "บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะ เป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบไว้รู้ ทานว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบสร้าง สิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน" และเจ้าของที่ดินยังได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย ลักษณะละเมิด ตามมาตรา 420 อีกด้วย เป็นต้น

### ที่ดินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์สามารถมีแผนผังกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่

ในประเด็นนี้จะได้ศึกษาถึงกรณีปัญหาว่าที่ดินที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์ แต่มีเพียงสิทธิครอบครอง เจ้าของที่ดินสามารถมีแผนผังกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 หรือไม่ ในประการแรกควรที่จะได้กล่าวถึงสิทธิในที่ดินก่อนว่า สามารถจำแนกได้กี่ประเภท

ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ในมาตรา 1 ได้ให้นิยามคำว่า

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย"

ดังนั้น สิทธิในที่ดินตามความหมายของประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบด้วยสิทธิ 2 ประเภทเท่านั้น คือ

#### 1. กรรมสิทธิ์

บุคคลอาจเป็นเจ้าของที่ดินโดยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ กล่าวคือ เมื่อเจ้าของที่ดินใดได้รับโฉนดที่ดินย่อมถือว่าเจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ย่อมถือว่าเจ้าของที่ดินนั้นย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

เมื่อบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน บุคคลนั้นย่อมมีอำนาจตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามารถจำแนกสิทธิที่เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถมีได้ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้คือ

1. สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สิน เป็นอำนาจของเจ้าของทรัพย์สินที่จะใช้สอยหาประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นภายในขอบเขตของกฎหมาย และการใช้สิทธิจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น
2. สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่เจ้าของทรัพย์สินสามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินไปยังบุคคลอื่น ในความหมายของคำว่าสิทธิในการจำหน่ายยังรวมถึงการทำลายทรัพย์สินด้วยและยังมีความหมายรวมตลอดถึงการเปลี่ยนแปลงภาวะของทรัพย์สินให้เป็นอื่น<sup>38</sup> เช่น การนำเอาทราย อิฐ ปูน มาก่อสร้างเป็นบ้าน เป็นต้น แต่การจะใช้สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สินก็จะต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายเช่นกันหรือในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304, 1305 การโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจะโอนกันมิได้ เป็นต้น
3. สิทธิที่จะได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิที่จะได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินของตน
4. สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือไว้สิทธิที่จะติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากบุคคลอื่นที่ไม่มีสิทธิยึดถือ เป็นสิทธิที่มีความสำคัญตามหลักกฎหมายในเรื่องทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิยื่นแก่บุคคลได้โดยทั่วไป และสิทธิในการติดตามเอาคืนทรัพย์สินนี้ไม่มีกำหนดอายุความ ตามหลักกฎหมายที่กล่าวว่าทรัพย์สินย่อมไม่สูญสิ้นไปด้วยการนำมาใช้ แม้จะนานเพียงไรเจ้าของก็ยังมีสิทธิอยู่เสมอ \* เว้นแต่ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองตามมาตรา 1382 แล้ว เจ้าของทรัพย์สินย่อมขาดสิทธิที่จะติดตามเอาคืน
5. สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย สิทธิขัดขวางตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 1336 นี้ จำกัดเฉพาะเรื่อง



38 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 224.

\* คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3978/2524 วินิจฉัยว่า การใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 นั้นไม่มีกำหนดเวลา เว้นแต่ผู้ยึดถือจะมีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์.

ป้องกันทรัพย์สินเท่านั้น ต้องใช้จำกัดเฉพาะแต่ที่จะเป็นการจัดขวางมิให้เข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย<sup>39</sup> สิทธิในการป้องกันมิให้บุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ ถ้ากระทำการพอสมควรแก่เหตุ ผู้กระทำความผิดไม่ต้องรับผิดชอบไม่ว่าทั้งทางแพ่งและทางอาญา เช่น ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 449-452 หรือในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 68 เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมมีอำนาจตามมาตรา 1336 ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่หากทรัพย์สินนั้นเป็นที่ดิน เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมมีสิทธิบางประการนอกเหนือจากสิทธิที่มีในทรัพย์สินอื่น เช่น ตามมาตรา 1308 ซึ่งบัญญัติว่าที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งออกริมตลิ่งที่งอกนั้นย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่แปลงนั้น หรือเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 เป็นต้น

## 2. สิทธิครอบครอง

ตามที่ได้กล่าวมาแต่ต้นแล้วว่าสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดิน นอกจากเจ้าของที่ดินจะมีสิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว ก็ยังมีเจ้าของที่ดินอีกประเภทหนึ่งที่มีเพียงแต่สิทธิครอบครองเท่านั้น แต่โดยพฤตินัยแล้วก็มีความเป็นเจ้าของเหมือนกัน ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินใดยังไม่ได้รับโฉนดที่ดิน ตามความหมายของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 แล้ว เจ้าของที่ดินนั้นมีเพียงสิทธิครอบครองหรือในทางปฏิบัติมักเรียกที่ดินประเภทนี้ว่า ที่ดินมือเปล่าซึ่งเจ้าของที่ดินได้รับแต่เพียงหนังสือแสดงการครอบครองที่ดิน เช่น ส.ค.1 น.ส.3 น.ส.3 ก าบจองหรือในกรณีที่ผู้ครอบครองที่ดินเข้าครอบครองโดยมิได้รับอนุญาตจากรัฐหรือเจ้าหน้าที่

คำว่า สิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติความหมายไว้ในมาตรา 1367 ว่า

<sup>39</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 229.

"บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนท่านว่าบุคคลนั้นได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง"

ซึ่งสามารถแยกพิจารณาได้ 2 ประเด็นคือ

1. การยึดถือทรัพย์สิน เป็นการเข้าครอบครองทรัพย์สินจะต้องเริ่มต้นด้วยการเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินบ้าง ตามควรแก่สภาพแห่งทรัพย์สินที่จะเข้ายึดถือเอา นั้น จะต้องไม่มีอะไรมาขัดขวางกั้นกลาง มิให้เข้ายึดถือใช้อำนาจทางประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้ตามควร<sup>40</sup> ผู้มีสิทธิครอบครองอาจแสดงการยึดถือทรัพย์สินนั้นด้วยตนเอง หรือเป็นการยึดถือโดยให้ผู้อื่นยึดถือไว้แทนก็ได้

2. เจตนายึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อตน บุคคลใดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองนอกจากจะยึดถือทรัพย์สินไว้แล้ว ยังต้องประกอบด้วยเจตนาในการยึดถือทรัพย์สินด้วย แม้จะยึดถือเรื่องไว้แต่ปราศจากเจตนายึดถือเพื่อตนผู้นั้นย่อมไม่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ในการที่จะพิจารณาบุคคลใดมีเจตนาในการยึดถือเพื่อตนหรือไม่ย่อมจะมีพฤติการณ์เป็นกรณีไป เนื่องจากเจตนาเป็นสิ่งที่อยู่ภายในจิตใจจึงไม่สามารถมองเห็นได้

สิทธิครอบครอง ตามกฎหมายลักษณะทรัพย์มิได้ให้คำนิยามไว้ว่าหมายความว่าอย่างไร แต่ในทางตำราจากผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ ก็ได้ให้คำอธิบายไว้ว่า

สิทธิครอบครอง คือ สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินไว้แน่นอนสิทธิครอบครองจึงเป็นสิทธิชนิดหนึ่ง อันอยู่ในบริวารของกรรมสิทธิ์ แต่มีอำนาจไม่เท่ากรรมสิทธิ์<sup>41</sup>

สิทธิครอบครองเป็นสิทธิส่วนหนึ่งของกรรมสิทธิ์และเป็นสิทธิที่มีความยิ่งใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์ เจ้าของสิทธิครอบครองมีอำนาจใช้สอยทรัพย์สินให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง เรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ดั่งผลและโอนสิทธิครอบครองได้คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งเป็นสิทธิที่ไต่ถามต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น<sup>42</sup>

40 เรื่องเดียวกัน, หน้า 353.

41 ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 249.

42 บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 218.

สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งในบรรพ 4 ได้มาโดยอาศัยเหตุการณ์ข้อเท็จจริงแห่งการยึดถือประกอบด้วยเจตนายึดถือเพื่อคนเป็นลักษณะการที่เกิดสิทธิจากเหตุการณ์ข้อเท็จจริง ซึ่งนอกจากกฎหมายกำหนดในกฎหมายบางอย่างที่จะต้องนำมาเพื่อวินิจฉัยว่า เพียงใดจะถือได้ว่ามีเหตุการณ์ในการยึดและเจตนาเช่นนั้น การได้สิทธิครอบครองอาศัยเหตุการณ์ข้อเท็จจริงโดยลำพังไม่ต้องอาศัยแบบอย่างกฎหมายอย่างใด<sup>43</sup> การครอบครองจึงเป็นเรื่องของข้อเท็จจริง แต่เป็นข้อเท็จจริงที่มีกฎหมายให้ความคุ้มครองบางประการ<sup>44</sup> เช่น การที่จะเรียกคืนการครอบครองจากผู้ที่ยังการครอบครอง เป็นต้น

บทบัญญัติของสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สามารถจำแนกสิทธิได้ดังนี้คือ

1. สิทธิที่ผู้ครอบครองใช้ทรัพย์สิน ตามมาตรา 1372 บัญญัติว่า  
"สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานได้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย"
2. สิทธิในการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง ตามมาตรา 1374 บัญญัติว่า

"ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับคดีขอด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้...."

43 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 340.

44 ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒน์สานต์, "ปัญหาที่ดินมือเปล่า," วารสารกฎหมาย 3 (กรกฎาคม 2529): 86.

ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองเองได้ หากมีบุคคลอื่นเข้ามารบกวนในการครอบครองโดยมิชอบ การรบกวนการครอบครองนี้มีความหมายกว้างขึ้น หมายถึงการกระทำใด ๆ ที่ทำให้ผู้ครอบครองไม่สามารถครอบครองทรัพย์สินได้โดยปกติสุข สิทธิที่จะปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง ผู้มีสิทธิครอบครองต้องใช้สิทธิทางศาล จะกระทำเองโดยพลการมิได้<sup>45</sup> แต่การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองนั้น ต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกรบกวน ตามมาตรา 1374 ระยะเวลาหนึ่งปีนี้ไม่ใช่อายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่นที่บัญญัติไว้ในมาตรา 193/9 ดังนั้น แม้จำเลยจะมิได้ยกเป็นข้อต่อสู้ว่าฟ้องเจตนาขาดอายุความ ศาลก็ชอบที่จะนาระยะเวลา 1 ปี ขึ้นตัดฟ้องเจตนาได้ซึ่งไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 193/29 ( คดีพิกษาศาลฎีกาที่ 101/2509, 2374/2521, 659/2529)

3. สิทธิในการได้คืนการครอบครองเมื่อมีบุคคลอื่นแย่งการครอบครอง ตามมาตรา 1375 ซึ่งบัญญัติว่า

"ถ้าผู้ครอบครองแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง..."

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองก็มีลักษณะเดียวกับการฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง กล่าวคือ มีระยะเวลาฟ้องคดีเพื่อเอาคืนการครอบครองเวลาภายใน 1 ปี ตามมาตรา 1375 และระยะเวลาดังกล่าวมิใช่อายุความ (คดีพิกษาฎีกาที่ 108/2517, 1345/2534)

4. สิทธิในการได้รับค่าเสียหายและดอกเบี้ย ตามมาตรา 1376 ซึ่งบัญญัติว่า

"ถ้าจะต้องสินทรัพย์คืนแก่บุคคลผู้มีสิทธิเอาคืนไซ้ ท่านให้นับบทบัญญัติมาตรา 412 ถึง 418 แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลามิควรได้มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

5. สิทธิโอนการครอบครอง ตามมาตรา 1378 ซึ่งบัญญัติ

---

<sup>45</sup> บัญญัติ สุชีวะ, เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน้าที่ 7-10 (กรุงเทพฯ: สามเจริญพาณิชย์, 2529), หน้า 10.



"การโอนใบซึ่งการครอบครองนั้นยอมท้าวได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง"

ผู้มีสิทธิครอบครองย่อมสามารถโอนสิทธิครอบครองไปยังบุคคลอื่นได้โดยวิธีการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองโดยมีต้องท้าวตามแบบแต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1078/2520, 137/2535)

จากที่กล่าวมาข้างต้นเป็นการศึกษาถึงการใช้อำนาจของสิทธิครอบครองแม้สิทธิครอบครองจะเป็นสิทธิที่ด้อยกว่ากรรมสิทธิ์ แต่การใช้อำนาจตามสิทธิครอบครองนี้ก็มีลักษณะเป็นอย่างไรก็ตาม เพียงแต่มีความแตกต่างในบางประเภท อันมีผลท้าวให้ผู้ที่มีเพียงสิทธิครอบครอง ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายด้อยกว่ากรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองเป็นสิทธิตามความเป็นจริง ไม่จำเป็นต้องเกิดจากการรับรองของกฎหมายเหมือนสิทธิอื่น ๆ แต่สิทธิครอบครองจะเกิดมาจากการกระทำอันมิชอบด้วยกฎหมายก็ได้ เช่น ก. ชรัยแก่กันของ ข. ไป ก. ก็ยังได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง เป็นต้น

สิทธิครอบครองจึงเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299, 1300 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นหลักกฎหมายทั่วไปของการได้มาซึ่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากคำพิพากษาศาลฎีกาจำนวนมากวินิจฉัยตรงกันว่า มาตรา 1299, 1300 ไม่ใช้บังคับแก่ที่ดินมือเปล่าซึ่งเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง การจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา 1299 วรรคท้าย ว่าในกรณีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน มาตรานี้หมายถึงการจดทะเบียนสิทธิในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งได้แก่โฉนดที่ดิน ส่วน น.ส.3 แม้จะมีการจดทะเบียนได้ แต่ก็ไม่ใช่เป็นหลักฐานกรรมสิทธิ์ว่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้นทางทะเบียนเหมือนอย่างโฉนดที่ดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1056/2507, 1758/2513) การขอจดทะเบียนน น.ส.3 จึงไม่ใช่การจดทะเบียนสิทธิตามความมุ่งหมายของมาตรา 1299 วรรคท้าย \* โดยเหตุผลที่มาตรา 1299, 1300 น่าจะไม่ใช้บังคับกับสิทธิครอบครองก็เพราะลักษณะอันพิเศษของสิทธิครอบครองเองนั่นคือ การเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นโดยสภาพแห่งข้อเท็จจริง และสิ้นสุดโดยสภาพความจริง กฎหมายยอมรับการเกิดขึ้น การสิ้น

\* หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 325/2514.



ของสิทธิครอบครองได้ แต่กฎหมายย่อมไม่อาจกำหนดมาตรการใด ๆ ที่จะคุ้มครองหรือขัดขวาง การได้มาหรือเสียไปของสิทธิครอบครอง ให้ขัดกับสภาพความจริงของการยึดถือเพื่อตน ซึ่งต่าง จากกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมาย กฎหมายจะกำหนดข้อจำกัด ขัดขวางการได้มาการสิ้นไปอย่างไรก็ได้ 46

เมื่อได้ทราบถึงกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์แล้ว ในปัญหาต่อมาที่จะศึกษาก็คือ ปัญหาว่าที่ดินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์สามารถมีแดนแห่ง กรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ ซึ่งมีที่มาจากแนวความคิดที่ว่าที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง จะใช้สิทธิตาม มาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้หรือไม่ และจะนำหลักกฎหมายในเรื่อง แดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 มาใช้บังคับแก่กรณีนี้ได้หรือไม่

ตามที่ได้อธิบายแล้วว่าที่ดินตามกฎหมายแล้วแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินประเภทที่ เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และที่ดินประเภทที่เจ้าของที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครอง ที่ดินประเภท ที่เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ ย่อมมีอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 และมีสิทธิในแดนแห่ง กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 โดยไม่มีข้อโต้แย้ง แต่หากที่ดินนั้นมีเพียงสิทธิครอบครอง เจ้าของ ที่ดินจะมีอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 และมีสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 ได้หรือไม่ ในปัญหาดังกล่าวสามารถจำแนกความเห็นได้เป็น 2 ฝ่าย

ความเห็นแรก เห็นว่าที่ดินที่จะมีกรรมสิทธิ์ได้นั้นจะต้องเป็นที่ดินเจ้าของที่ดินที่ได้รับ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว หากเจ้าของ ที่ดินยังคงไม่ทำหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ข้างต้น เจ้าของที่ดินนั้นย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีเพียง แต่สิทธิครอบครอง ดังนั้น บทบัญญัติจากกฎหมายที่จะนำมาใช้บังคับแก่กรณีที่ดินประเภทที่มีเพียง สิทธิครอบครองจึงเป็นไปตามลักษณะ 3 ว่าด้วยครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมไม่มีอำนาจที่จะนำหลักกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 และหลักกฎหมายแห่ง

---

46 วาณิช ชุตินวงศ์, "ครอบครอง," วารสารกฎหมาย 1 (มกราคม 2524): 91.

แดนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 มาใช้บังคับแก่ที่ดินประเภทนี้ ใดๆให้เหตุผลว่าประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 1 ได้บัญญัติสิทธิครอบครองและกรรมสิทธิ์แสดงให้เห็นว่ากรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองต่างจากกัน ซึ่งได้บัญญัติคานยามความหมายแสดงให้เห็นถึงความแตกต่าง ระหว่างกรรมสิทธิ์กับสิทธิครอบครองโดยเฉพาะมาตรา 6 ซึ่งมีบัญญัติ "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับบุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทําประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทําประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (1) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน
- (2) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทําประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกันหรือว่าเจตนาสละสิทธิในที่ดิน.... "

ในปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นมาเนื่องจากแต่เดิมตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42, 43 กำหนดว่าที่ดินทั่วราชอาณาจักรทุกแห่ง เป็นของพระเจ้าอยู่หัว หาชังของราษฎรไม่ หากแต่ให้ราษฎรอาศัยอยู่เท่านั้น จนกระทั่งได้มีการตราพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 มาตรา 35 บัญญัติว่า "ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตามพระราชกำหนดกฎหมาย" จึงได้มีการแบ่งประเภทที่ดินออกเป็นที่ดินที่ยังมิได้มีการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จะถือว่าได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายไม่ได้จึงมีเพียงสิทธิครอบครองเช่นเดิม

จนกระทั่งเมื่อมีการใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ตามมาตรา 1304 (1) จึงถือว่าที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินย่อมต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 1305-1307 ว่าทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

ตามความเห็นของ ศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช เห็นว่า แม้บทเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่ามีอยู่ในมาตรา 1304 ปัญหาจึงมีว่าตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ราษฎรจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินชนิดนี้ โดยลําพังแต่การเข้ายึดถือเอาเท่านั้นได้หรือไม่ มีทางที่จะแยกพิเคราะห์ได้เป็น 2 ประการ คือ ถ้าพิจารณาในด้านที่ได้มาโดยได้รับโอนมาจากบุคคลอื่นลําพังแต่การเข้ายึดถือเอาจึงไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ เพราะกรรมสิทธิ์ในที่ดินมือเปล่าเป็นของแผ่นดินตามมาตรา 1304 ถ้าจะโอนให้ใครก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 1305 ซึ่งในมาตรา 35 ได้ตั้งเงื่อนไขขอยุว่า จะได้กรรมสิทธิ์ต่อเมื่อได้รับโฉนดแผนที่แล้ว ไม่อาจได้กรรมสิทธิ์โดยวิธีที่

บุคคลอื่นรอนำให้ได้ ส่วนอีกวิธีหนึ่งก็คือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประการแรกเป็นการเข้ายึดถือเอากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของตามมาตรา 1318-1322 ซึ่งไม่อาจเป็นไปได้เพราะทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของที่จะเข้าถือเอาเป็นกรรมสิทธิ์ จำกัดไว้เฉพาะแต่สังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนวิธีที่สองเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ก็โดยปฏิบัติตามมาตรา 1382 แต่ตามมาตรา 1382 แต่ตามมาตรา 1382 จะยกขึ้นอ้างได้แต่ระหว่างราษฎรด้วยกันเองเท่านั้น ราษฎรจะยกขึ้นอ้างใช้ยันต่อแผ่นดินไม่ได้ ด้วยเหตุดังกล่าวราษฎรจึงไม่อาจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมือเปล่าได้ จะมีได้ก็แต่สิทธิครอบครอง 47

และตามความเห็นนี้เป็นความเห็นที่ศาลฎีกาได้ยึดถือมาโดยตลอด ดังปรากฏในคำพิพากษาต่าง ๆ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1646/2505 จำเลยได้แย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่าไปจากโจทก์และโจทก์ได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเมื่อเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว ศาลก็ชอบที่จะยกมาตรา 1375 ขึ้นยกฟ้องโจทก์เสียได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1348/2508 การได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ย่อมหมายถึงการครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ เมื่อที่ดินผู้ร้องครอบครองไม่มีโฉนดหรือยังไม่เคยมีผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ ผู้ร้องก็ไม่มีสิทธิที่จะขอให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1653/2529 โจทก์ครอบครองที่ดินมือเปล่าโดยสร้างเสารื้อไว้ จำเลยเข้าแย่งการครอบครองโดยถอนเสาและรื้อออก โจทก์มีสิทธิฟ้องเอาคืนการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 วรรค 2

ตามความเห็นนี้เห็นว่า เจ้าของที่ดินมือเปล่าย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินคงมีเพียงแต่สิทธิครอบครองเท่านั้น ดังนั้น ในการใช้สิทธิในที่ดินของเจ้าของที่ดินจึงเป็นการใช้สิทธิตามที่ปรากฏในลักษณะ 3 ว่าด้วยครอบครอง ซึ่งศาลฎีกาได้นำเอาบทบัญญัติในมาตรา 1374, 1375 มาใช้บังคับกรณีที่มีสิทธิครอบครองมิได้ใช้สิทธิของตนมาฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองหรือในกรณีที่ถูกแย่งการครอบครอง หากเจ้าของที่ดินมิได้ใช้สิทธิในคดีมาฟ้องภายใน

47 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 345-348.

1 ปี ย่อมหมดสิทธิฟ้องคดี ใดๆมิได้ นำเอา บทบัญญัติในมาตรา 1382 มาใช้บังคับรวมทั้งในกรณี การโอนสิทธิครอบครอง ตามมาตรา 1378 เจ้าของที่ดินเมื่อเปล่านั้นไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามมาตรา 1299 และ 1300 แต่อย่างไร เพียงแต่ส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองก็มีผลเป็นการโอนโดย สมบูรณ์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1758/2513, 1673/2523) ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว แม้ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ซึ่งบัญญัติว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัตินี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" แต่จากบรรทัดฐานของคำพิพากษาศาล ฎีกาวินิจฉัยว่า การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ย่อมทำโดย สมบูรณ์ด้วยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ประการหนึ่งซึ่งเป็นการทำตามแบบของกฎหมายกับการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 และ 1378 อีกประการหนึ่ง ซึ่งไม่มีแบบอยู่ในตัว (คำ พิพากษาศาลฎีกา 2526/2525)

ความเห็นที่ 2 เห็นว่า แม้เจ้าของที่ดินยังไม่ได้รับโฉนดหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ในที่ดินก็สามารถใช้สิทธิต่างๆ ตามที่ปรากฏในมาตรา 1336 ได้รวมทั้งบทบัญญัติว่าด้วยแผนผัง กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 ได้ ย่อมมีต้องพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินนั้นจะได้รับโฉนดที่ดินหรือไม่ ดังความเห็นต่อไปนี้

สำหรับที่ดินเมื่อเปล่านั้น ผู้เป็นเจ้าของไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ได้ดังกล่าวมาแล้ว ฉะนั้น จึงไม่มีอำนาจกรรมสิทธิ์ใดๆอยู่เหนือความเป็นเจ้าของที่ดินเมื่อเปล่านั้น ซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ได้แต่ตามกฎหมายสิทธิครอบครอง คือ สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน เช่น ผู้เช่าทรัพย์สินหรือผู้รับจำนำทรัพย์สินย่อมมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้น สิทธิครอบครองเช่นนี้ผู้ มีสิทธิหาเช่าเจ้าของทรัพย์สินไม่ ในกรณีดังกล่าวนี้จึงมีอำนาจกรรมสิทธิ์อยู่เหนือสิทธิครอบครองนั้น และกรรมสิทธิ์นั้นก็คือความเป็นเจ้าของนั่นเอง ดังนั้น การที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินเมื่อเปล่านั้น แต่มี

เพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น สิทธิครอบครองดังกล่าวจึงน่าจะแตกต่างกับสิทธิครอบครองทรัพย์สินทั่ว ๆ ไปอยู่บ้าง 48

เจ้าของที่ดินมือเปล่าซึ่งถือว่ามีได้แต่เพียงสิทธิครอบครอง เจ้าของที่ดินยอมมีอำนาจหรือสิทธิต่าง ๆ ตามมาตรา 1336 นอกจากนี้ถ้าจะพิจารณาแต่ละมาตรา ตั้งแต่มาตรา 1308 ถึงมาตรา 1366 ที่เกี่ยวกับที่ดินไม่ว่าจะเป็นบทบัญญัติที่ให้สิทธิ หรือจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินของเจ้าของที่ดินก็ตาม ก็จะได้เห็นว่าใช้บังคับเหมือนกันหมด ทั้งที่ดินมีโฉนด และที่ดินมือเปล่าดูไม่น่าจะมีอะไรแตกต่างกัน ในเมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มิได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญ หรือที่ดินมือเปล่า ในตัวบทคงใช้แต่คำว่า อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และคำว่าสิทธิครอบครองอย่างที่มีบัญญัติไว้ในมาตรา 1367 นั้นคือสิทธิครอบครองอย่างเจ้าของ เช่น ถ้าเราเช่าบ้านหรือที่ดินผู้อื่นอยู่ก็เรียกว่าเรามีสิทธิครอบครอง แต่ยังมีครอบครองหรือสิทธิครอบครองอีกชนิดหนึ่งซึ่งไม่ได้อาศัยอำนาจมาจากการเป็นเจ้าของ ทั้งมิได้เกิดจากสัญญา เช่นปลูกเรือนอยู่อาศัยบนที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน เช่นนี้ย่อมมีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นและยอมมีอำนาจกีดกันบุคคลอื่นเข้ามาครอบงำขัดขวางการใช้สิทธิครอบครองได้ ตามมาตรา 1375 มาใช้ปรับแก่กรณี เป็นสิทธิครอบครองที่ชำระสำหรับการครอบครอง หรือสิทธิครอบครองอย่างชนิดที่ว่ามีเจ้าของและไม่ใช้สิทธิครอบครองที่เกิดจากสัญญา แต่เป็นสิทธิครอบครองอีกประเภทหนึ่ง\* แม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 จะได้ให้คำนิยามคำว่าสิทธิในที่ดินไว้ก็ตามก็น่าจะยกขึ้นเป็นข้ออ้างได้ เพราะประมวลกฎหมายที่ดินออกใช้ภายหลัง 49

---

48 บัญญัติ สุชีวะ, "ที่ดินมือเปล่า," ใน รวมบทความทางวิชาการ เนื่องในโอกาสครบรอบ 84 ปี ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์, (กรุงเทพฯ: บริษัท พิมพ์ดี จำกัด, 2534), หน้า 122.

\* เช่น ที่ดินมือเปล่า รัฐยอมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น จึงไม่น่ามีบทบัญญัติว่าด้วยการครอบครองมาใช้บังคับแก่กรณีนี้ หากแต่บังคับตามบทบัญญัติตามหลักกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์

49 ชูเชิต รักตะบุตร, "การเช่าถือเอาที่ดินมือเปล่าของผู้อื่น กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง," บทบัญญัติ 23 ตอน 3 (กรกฎาคม 2508): 572-575.

สิทธิครอบครองเป็นเรื่องทางแพ่ง เป็นเรื่องระหว่างบุคคลด้วยกัน เป็นสิทธิอิสระอันหนึ่งคู่กับสิทธิการเป็นเจ้าของหรือการมีกรรมสิทธิ์ และในบรรดาทรัพย์สินทั้งหลายย่อมมีสิทธิอยู่ 2 อย่างพร้อมกัน คือ กรรมสิทธิ์หรือการเป็นเจ้าของอย่างหนึ่ง กับสิทธิครอบครองอย่างหนึ่ง แต่ในเรื่องที่ดินที่จัดจับจองที่ดินของรัฐแล้วย่อมมีอำนาจตามกฎหมาย มาตรา 1336 1 ได้ ซึ่งเป็นสิทธิของผู้เป็นเจ้าของหรือกรรมสิทธิ์จึงทำได้ เมื่อพิจารณาโดยตระหนักก็จะเห็นชัดว่าสิทธิครอบครองเป็นสิทธิอิสระคู่กับกรรมสิทธิ์หรือการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีอยู่ในทรัพย์สินทุกอย่าง ในวาระเดียวกันเหมือนกับตัวทรัพย์สินและทั้งนี้มืออยู่ในสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกัน ฉะนั้น ขบวนการในเรื่องสิทธิครอบครองจึงมีเท่าที่บัญญัติไว้ ส่วนขบวนการเรื่องการทรงกรรมสิทธิ์หรือการเป็นเจ้าของเป็นอีกส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ มาตรา 1319 และ 1382 เป็นบทยืนยันความข้อนี้คือ 1 คำว่าครอบครอง กับคำว่ากรรมสิทธิ์หรือการเป็นเจ้าของ พร้อมกันในมาตรานั้น ๆ อันมีความหมายแสดงอยู่ในตัวว่าสิทธิเหนือทรัพย์สินนี้มี 2 อย่างในวาระเดียวกัน 50

และหากถือตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้วินิจฉัยไว้ เจ้าของที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครอง จะเป็นการขัดกับบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติถึงเรื่องการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เช่น สัญญาซื้อขาย ตามมาตรา 453, 456 สัญญาขายฝาก ตามมาตรา 491 สัญญาแลกเปลี่ยน ตามมาตรา 518 สัญญาเช่าตามมาตรา 521 เป็นต้น ในสัญญาดังกล่าว นั้น ได้บัญญัติรับรองถึงการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งสิ้น กล่าวคือ ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้นที่จะทำสัญญาดังกล่าวให้มีผลบังคับได้ หากไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้ว แม้ทำนิติกรรมไป ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินแต่ประการใด เช่น ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2521/2516 วินิจฉัยว่า ผู้ที่มิใช่เจ้าของทรัพย์สินย่อมไม่มีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินไปจำนอง แม้เอกสารต่อท้ายสัญญาจำนองจะมีข้อความระบุว่าผู้จำนองได้จำนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังจำนองด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย นอกจากนี้แล้ว

---

50 ศักดิ์ 1 ทพวัฒน์, "การเป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่า," บทบัญญัติ 23 ตอน 3 (กรกฎาคม 2508): 557-562.

หากที่ดินมือเปล่าซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองหลักในเรื่องส่วนควบ ตามมาตรา 144 วรรค 2 ซึ่ง บัญญัติว่า "เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น" ก็นำมาใช้บังคับไม่ได้ หากจะให้ผู้ที่เป็นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง นำมาใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ควรจะต้องมีบทบัญญัติของกฎหมายให้เห็นโดยเฉพาะ 51 ในปัญหาเรื่องส่วนควบนี้ ตามแนวบรรทัดฐานของศาลฎีกา ได้วินิจฉัยไว้ว่า เจ้าของที่ดินที่ได้รับเพียงหนังสือรับรองการทาบระยะ (น.ส.3) หากปลูกสร้างบ้านขึ้นบนที่ดินดังกล่าวย่อมมีเพียงสิทธิครอบครอง บ้านซึ่งตกเป็นส่วนควบของที่ดินจึงมีแต่เพียงสิทธิครอบครองการขายที่ดินและบ้านจึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2519, 1005/2519)

ตามที่อยู่เขียนคำอธิบายมาข้างต้นเป็นจำนวนมาก ก็เพราะเหตุว่าเพื่อแสดงให้เห็นถึงแนวความคิดซึ่งคำอธิบายในประเด็นเรื่อง ความเป็นเจ้าของในที่ดินมือเปล่า ว่าเจ้าของที่ดินประเภทนี้สามารถใช้สิทธิตามมาตรา 1336 ได้หรือไม่ หรือว่ามีเพียงแต่สิทธิครอบครองตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ 3 ของบรรพ 4 ที่คำอธิบายเช่นนี้ก็เหตุผลที่ว่าหากเจ้าที่ดินมือเปล่าสามารถจะใช้สิทธิตามบทบัญญัติอันว่าด้วยกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 ได้แล้ว ย่อมสามารถที่จะนำเอาบทบัญญัติในหมวด 2 อันว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์มาใช้บังคับได้หากเจ้าของที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน ก็ต้องบังคับไปตามบทบัญญัติในลักษณะ 3 ว่าด้วยครอบครองมาใช้บังคับแก่กรณีดังกล่าว โดยเฉพาะโดยมีต้นเอาบทบัญญัติอื่น ๆ มาใช้บังคับ เช่นตามที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐาน ไม่ว่าจะเป็นอย่างกรณีการโอนการครอบครองในที่ดินมือเปล่า ย่อมไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299, 1300 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 325/2514, 1005/2519, 2831/2531, 2831/2531, 1297/2533, 137/2535 หรือในกรณีการแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า แม้ผู้ครอบครองจะเป็นเจ้าของที่ดินนั้นแต่การฟ้องเรียกเอาคืนก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 1375 คือต้องฟ้องเอาคืนภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1348/2508, 2396/2535, 2923/2535 และในกรณีการใช้กรรมสิทธิ์

---

51 สหาย ทรัพย์สุนทรกุล, "การฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า,"  
วารสารอัยการ 141 (พฤศจิกายน 2532): 7-10.

านที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 นั้น มีได้แต่เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดเท่านั้น

ข้อแตกต่างดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่เป็นที่ชัดแจ้งระหว่างเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองกับเจ้าของที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์เพราะทั้ง ๆ ที่เป็นเจ้าของที่ดินด้วยกัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งยังไม่โฉนดที่ดินจึงมีได้เพียงสิทธิครอบครองซึ่งในแง่ของกฎหมายหาใช่สิทธิในความเป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่ ดังนั้น ในเรื่องของที่ดินมือเปล่า คือ ที่ดินซึ่งยังไม่โฉนดที่ดินสิทธิครอบครองจึงมีความหมายอยู่ 2 ประการ คือ สิทธิครอบครองซึ่งผู้มีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สิน กับสิทธิครอบครอง ซึ่งผู้มีสิทธิเพียงแต่ยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนเองเท่านั้น แต่มิใช่เจ้าของทรัพย์สิน เป็นเรื่องที่น่าแปลกอยู่ที่สิทธิครอบครองเดียวกัน แต่ถ้าเป็นสิทธิครอบครองของผู้เป็นเจ้าของที่ดินกลับมีความหมายเป็น 2 อย่างต่างกัน<sup>52</sup> นอกจากนี้แล้วศาลฎีกายังได้วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาหลายคดีว่า เจ้าของที่ดินมือเปล่าซึ่งได้ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใด ๆ ขึ้นบนที่ดินนั้นก็มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นหากรรมสิทธิ์ไม่ ดังที่ปรากฏในคำพิพากษา เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2519 วินิจฉัยว่า บ้านไม้ 2 ชั้นปลูกอยู่บนที่ดิน น.ส.3 ของ ล. ซึ่งมีได้แต่สิทธิครอบครอง บ้านพิพาทอันเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าวจึงมีได้แต่เพียงสิทธิครอบครองเช่นเดียวกัน ล. ได้สละเจตนาครอบครองบ้านพิพาทให้ผู้ร้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1005/2519 เรือนและยุ้งข้าวรายพิพาทปลูกอยู่บนที่ดินมี น.ส.3 เห็นว่าที่ดินดังกล่าวผู้เป็นเจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ดังนั้น จาเลยซึ่งเป็นเจ้าของเรือนและยุ้งข้าวที่ปลูกอยู่บนที่ดินดังกล่าว จึงมีได้แต่สิทธิครอบครองเช่นเดียวกัน

จึงก่อให้เกิดปัญหาว่าในกรณีเช่นนี้ หากเจ้าของที่ดินมือเปล่าทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ลงบนที่ดิน เจ้าของที่ดินย่อมมีเพียงแต่สิทธิครอบครองในสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น หากรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่ จึงก่อให้เกิดปัญหาว่าในกรณีเช่นนี้บุคคลใดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน

---

52 บัญญัติ สุชีวะ, "ที่ดินมือเปล่า," ใน รวมบทความทางวิชาการ เนื่องในโอกาสครบรอบ 84 ปี ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์, หน้า 127.



สิ่งปลูกสร้างนั้น เพราะเหตุศาลฎีกาจึงวินิจฉัยเช่นนั้น ผู้เขียนเข้าใจว่าเหตุที่วินิจฉัยเช่นนั้น  
เนื่องมาจากเหตุผลตามที่ผู้เขียนได้อธิบายมาแล้วข้างต้น กล่าวคือ เนื่องจากบทบัญญัติว่าด้วย  
การครอบครอง เป็นบทบัญญัติที่แยกจากบทบัญญัติตามหลักกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์ การปรับบท  
กฎหมายที่จะนำมาใช้แก่ข้อเท็จจริง จึงต่างบทกัน ด้วยเหตุนี้เอง หากเป็นที่ดินมือเปล่าที่มีเพียง  
สิทธิครอบครอง การนำบทกฎหมายมาใช้บังคับแก่ข้อเท็จจริงจึงต้องนำเอาบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิ  
ครอบครองมาบังคับใช้ และบังคับใช้รวมตลอดถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินนั้นด้วย ตามหลัก  
กฎหมายในเรื่องส่วนควบตามมาตรา 144 นั้นเอง

ด้วยเหตุที่ศาลฎีกาได้ยึดถือตามหลักดังกล่าว จึงหาหาที่ดินที่มีเพียงแต่สิทธิครอบครอง  
นั้น ไม่นำบทบัญญัติของกฎหมายมาตรา 1336 และ 1335 มาใช้บังคับจะเห็นได้จากแนว  
บรรทัดฐานที่ศาลฎีกานำมาใช้แก่ข้อเท็จจริงในคดีต่าง ๆ และนอกจากนี้แล้วในคดีที่ศาลได้  
วินิจฉัยในประเด็นปัญหาตามบทบัญญัติมาตรา 1335 อันว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์นั้น ในหลาย  
คดีศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า บทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย  
ตามมาตรา 1335 นั้น หมายความว่า ในชั้นแรกต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสียก่อน ซึ่งเป็นที่น่า  
สังเกตว่าในคำพิพากษาต่าง ๆ ที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้ว ผู้เขียนได้รวบรวมจากคำพิพากษา  
ศาลฎีกาในคดีต่าง ๆ ที่ดินที่จะมีอาณาเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 นี้จะต้องเป็นที่  
เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 75/2471

บุกรุกทางอากาศ แม้จะได้รุกลานานเท่าไรก็ไม่ได้ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์

เมื่อโรงท่งปลูกตึกแล้วมีช่องว่างระหว่างตึกโรงท่งกับห้องแถวจาเลย ประมาณ 2 ศอก  
ชายคาตึกของโรงท่งยื่นมาทางช่องว่างประมาณ 9 ปี ต่อมาจาเลยปลูกตึก ท้ายชายคายื่นมาทาง  
ช่องว่างที่ดินในช่องว่างนั้นไม่ปรากฏว่าเป็นของฝ่ายใด แม้โรงท่งจะทำชายคาล้ำในช่องว่างมา  
นานเท่าไรจะพึงว่าโรงท่งก็เป็นผู้ปกครองที่ดินตรงช่องว่างนั้นไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1132/2477 แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นย่อมกินทั้งเหนือพื้นดิน  
และใต้พื้นดินด้วย แต่เมื่อฝ่ายหนึ่งได้ปลูกสร้างรุกล้ำเข้ามาเหนือที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่ง และได้



กระทำโดยเปิดเผยและฝ่าฝืนขึ้นขัดต่อกรรมสิทธิ์ของเจ้าของนั้น ตลอดมาเป็นเวลานานหลายสิบปีแล้ว เจ้าของที่ดินก็ไม่มีสิทธิที่จะบังคับผู้ครอบครองให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 266/2483 บทบัญญัติว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินกินทั้งเหนือพื้นดินและใต้ดินด้วยตามมาตรา 1335 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น หมายความว่าชั้นแรกจะต้องมีกรรมสิทธิ์พื้นดินเสียก่อน ดังนั้น จะนำมาปรับแก้คดีว่าวินิจฉัยว่าที่ดินตรงที่ชายคาเรือนจำเลยครอบครองเข้ามานั้น อยู่ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยด้วยหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2114/2499 แดนแห่งกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องมีกรรมสิทธิ์พื้นดินเสียก่อน แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินจึงจะกินถึงทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินด้วยเพียงแต่ปลูกชายคา รุกสร้างเข้าไปบนที่ดินของผู้อื่น แม้จะนานกว่า 20 ปี เมื่อเจ้าของชายคายังมิได้มีกรรมสิทธิ์บนพื้นดินใต้ชายคานั้นแล้ว ก็จะไม่เอามาตรา 1335 เรื่องแดนแห่งกรรมสิทธิ์มาใช้อ้างเอาที่ดินใต้ชายคามาเป็นกรรมสิทธิ์ด้วยไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2207/2524 เมื่อจำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินก็ย่อมมีสิทธิเหนือพื้นดินหรือที่เรียกว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย โจทก์ก็ไม่มีสิทธิที่จะสร้างรางน้ำ รุกสร้างเข้าไปบนที่ดินของจำเลยที่ 1 การกระทำของโจทก์เป็นการกระทำโดยไม่สุจริต จำเลยที่ 1 มีสิทธิขัดขวางมิให้โจทก์ก็สอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 1336

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นเห็นว่า บทบัญญัติว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์จะมีเฉพาะแต่ในที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น กล่าวคือในชั้นแรกต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสียก่อนจึงเกิดสิทธิเหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน ซึ่งเรียกว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1335 ในบทที่ 2 ซึ่งได้อธิบายมาแล้ว จากความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ ผู้เขียนพบว่าการอธิบายความหมายคำว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์นั้น ในทางตำรา เห็นว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่เจ้าของที่ดินสามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ตามมาตรา 1336 ในเขตแดนกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีได้ขยายความถึงในกรณีที่ดินนั้นเป็นที่ดินมือเปล่าด้วย ด้วยเหตุผลจากคำพิพากษาศาลฎีกาและจากผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้เขียนเห็นว่าประเด็นปัญหาที่กลับเป็น เรื่องของการโต้แย้งกันใน เรื่องของการนำบทบัญญัติตามมาตรา 1336 อันว่าด้วย

กรรมสิทธิ์ มาใช้บังคับแก่ที่ดินมือเปล่าหรือไม่ หากนํามาตรา 1336 มาใช้บังคับที่ดินนั้นย่อมมี  
 แคนแห่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย หากเห็นว่าไม่นํามบทบัญญัติของมาตรา 1336 มาใช้บังคับที่ดินมือ  
 เปล่านั้นย่อมต้องบังคับไปตามบทบัญญัติในลักษณะครอบครอง ซึ่งในบทบัญญัติในลักษณะครอบครอง  
 มิได้มีการบัญญัติในเรื่องของแคนแห่งกรรมสิทธิ์ไว้ แต่หลักกฎหมายที่ศาลฎีกานํามาใช้ย่อมเป็นไป  
 ตามบทบัญญัติว่าด้วยครอบครอง ซึ่งก็ได้เป็นการโต้แย้งในเรื่องแคนแห่งกรรมสิทธิ์โดยตรงนัก  
 เช่น ในคดีที่ศาลได้วินิจฉัยตามมาตรา 1374 ว่าด้วยการรบกวนการครอบครอง ตามคำพิพากษา  
 ศาลฎีกาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 163/2520 ที่พิพาทอยู่ในเขตเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืน  
 อสังหาริมทรัพย์ แม้กระทรวงการคลังจะเป็นผู้ซื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนรวมทั้งที่พิพาทมอบให้กรมชล-  
 ประทาน ราชภัทสร้าง เชื้อนมวัจกต์จะไม่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย  
 และบริวารซึ่งเข้าไปตั้งบ้านเรือนเป็นการรบกวนการครอบครองของโรงท่าให้ออกไปจากที่พิพาทได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 318-329/2525 การเข้าครอบครองที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญ  
 แสดงกรรมสิทธิ์ภายหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วนั้น ไม่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบ  
 ครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 การเข้าครอบครองที่ดินของรัฐโดยฝ่าฝืนประมวล  
 กฎหมายที่ดินนั้นไม่ลบล้างสภาพที่ดินอันเป็นของรัฐผู้เข้าครอบครองก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ไม่มี  
 อำนาจฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแสดงว่าที่ดินนั้นเป็นของตนได้แต่มีอำนาจฟ้องขอห้าม  
 ผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นได้ เพราะเป็นการฟ้องขอให้ปลดเปลื้องการรบกวน

ดังนั้น ในประเด็นปัญหาว่าที่ดินมือเปล่าจะมีอำนาจแคนแห่งกรรมสิทธิ์หรือไม่ จึงต้อง  
 กลับไปพิจารณาในปัญหาเดิมอีกว่า ที่ดินมือเปล่านี้เจ้าของจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่ ใน  
 ประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่ายังมีปัญหาที่น่าคิดหลายประการ เมื่อเปรียบเทียบที่ดินมือเปล่ากับทรัพย์สิน  
 อื่น ๆ เช่น ปากกาหรือดินสอ เมื่อเปรียบเทียบในด้านราคาแล้วเห็นว่าที่ดินมือเปล่าย่อมมีมูลค่า  
 มากกว่า ปากกา ดินสอ แต่ในกรณีการแย่งการครอบครอง ตามมาตรา 1382 นั้น บุคคลผู้แย่ง  
 การครอบครองต้องครอบครองถึง 5 ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ แต่หากเป็นที่ดินมือเปล่าผู้แย่งการ  
 ครอบครองแย่งไปเพียง 1 ปี ก็ขาดสิทธิฟ้องคดีเอาคืนการครอบครองในที่ดิน ตามมาตรา 1375  
 แล้ว ซึ่งไม่น่าที่จะเป็นเช่นนั้น ด้วยเหตุที่ศาลฎีกาได้นํามบทบัญญัติว่าด้วยลักษณะครอบครอง

มาบังคับใช้แก่ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง แต่ในประเด็นนี้อาจมีข้อโต้แย้งได้ว่า เหตุที่กฎหมายให้ ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองน้อยกว่าสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ก็เนื่องจาก ที่ดินเป็นเศรษฐกิจที่สามารถก่อให้เกิดมูลค่าส่วนเกินขึ้นมาได้ หากเจ้าของที่ดินละเลยโดยไม่ก่อประโยชน์ใด ๆ ขึ้นบนที่ดินแล้ว ควรที่จะให้บุคคลอื่นเข้าครอบครองและก่อให้เกิดประโยชน์ ขึ้นบนที่ดินแทนเจ้าของเดิม ซึ่งทำให้ที่ดินของรัฐเกิดคุณค่าในทางเศรษฐกิจมากที่สุด

หรือในกรณีเรื่องของสวนควบตามมาตรา 144 วรรค 2 ซึ่งบัญญัติว่า เจ้าของทรัพย์ ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2519, 1005/2519 นั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมือเปล่าเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ย่อมมีเพียงสิทธิครอบ ครองหากรรมสิทธิ์ไม่ซึ่งศาลฎีกาวินิจฉัยตามหลักกฎหมายในเรื่องสวนควบ ซึ่งตามมาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติ เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบเสมอ เมื่อเป็นเช่นนี้เจ้าของที่ดินมือเปล่าจึง ควรมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน มิใช่เพียงแต่มีสิทธิครอบครองเท่านั้น เนื่องจากสิ่งปลูก สร้างมิได้มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษเพื่อจำแนกประเภทของทรัพย์ เช่นที่ปรากฏในที่ดิน และ ย่อมเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในเอกเทศสัญญาต่าง ๆ เช่น ลักษณะซื้อขาย ตามมาตรา 453, 458 ซึ่งบัญญัติถึงการโอนใบซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย มิใช่เพียงแต่เป็นการโอนสิทธิครอบครองก็ ถือเป็นการซื้อขายแล้ว นอกจากนี้แล้วตามบทบัญญัติมาตรา 1336 ก็มิได้บัญญัติว่าเจ้าของทรัพย์ จะโอนอรรถตามที่ได้บัญญัติว่า "เจ้าของทรัพย์สิ้นมีสิทธิใช้สอยและจำหน่าย..." ซึ่งตามบทบัญญัติ มาตรา 1336 วรรค 1 ว่า "เจ้าของ" มิใช่ว่าเจ้าของจะต้องมีกรรมสิทธิ์เสียก่อนจึงสามารถที่ จะโอนอรรถตามมาตรา 1336 ได้ ในขณะที่เจ้าของที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองแต่ยังไม่ได้รับ โฉนดที่ดิน ก็อยู่ในฐานะเป็นเจ้าของเช่นกัน หากแต่ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ก็เพราะกฎหมายกำหนดไว้ เท่านั้น ก็ควรที่จะโอนอรรถตามมาตรา 1336 ได้

และหากได้ปรับบทกฎหมายดังเช่นที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยมาโดยตลอดย่อมทำให้ที่ดินมือ เบลาเหล่านี้ไม่มีอรรถแห่งแดนกรรมสิทธิ์เหนือและใต้พื้นดินนั้น ซึ่งก็คงมีเพียงสิทธิครอบครอง เหนือและใต้พื้นดินนั้น ในขณะที่บทบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์มีการบัญญัติขึ้นเป็นพิเศษเพื่อ รองรับถึงสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ เช่นตามที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1335 โดยมิได้รวมบัญญัติไว้ มาตรา 1336 ว่าด้วยอรรถแห่งกรรมสิทธิ์ แต่บทบัญญัติในลักษณะที่ว่าด้วยการครอบครองนั้น มิได้มีการบัญญัติไว้เป็นพิเศษแยกออกมาจากบทบัญญัติที่ว่าด้วยสิทธิครอบครองแต่อย่างไร

ว่าเจ้าของที่ดินที่มีสิทธิครอบครองย่อมมีอำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย เมื่อเป็นเช่นนั้นแล้ว เจ้าของที่ดินเมื่อเบส่าย่อมไม่มีแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง ซึ่งย่อมเป็นการขัดกับลักษณะของการราชประชานิยมที่ดิน ซึ่งโดยสภาพแล้วการราชประชานิยมที่ดินย่อมรวมถึงการราชสิทธิเหนือและใต้พื้นดินด้วยและหากมีบุคคลลาครุกล้าหรือแทรกแซงต่อการราชสิทธิเหนือหรือใต้พื้นดินนั้น ผู้รุกกล้าหรือผู้แทรกแซงนั้นย่อมไม่เป็นการทละเมิดต่อเจ้าของที่ดิน อันเนื่องมาจากว่าเจ้าของที่ดินที่มีเพียงแต่สิทธิครอบครอง แม้สิทธิครอบครองจะเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่มีอำนาจด้อยกว่ากรรมสิทธิ์ ขนาดกรรมสิทธิ์ที่กล่าวว่ามีอำนาจมากที่สุดตามบรรดาทรัพย์สินทั้งหลาย ก็ยังมีบทบัญญัติที่บัญญัติรับรองและก่อตั้งแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไว้เป็นพิเศษ แต่ในขณะที่สิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่มีอำนาจด้อยกว่ากรรมสิทธิ์ จะมีสิทธิเหนือและใต้พื้นดินเอง โดยมิได้มีการบัญญัติรับรองหรือก่อตั้งโดยกฎหมายไว้หรือ ซึ่งเป็นการขัดแย้งกับลักษณะทางกฎหมายของทรัพย์สิน กล่าวคือสิทธิจะเป็นทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมิกฎหมายก่อตั้งไว้โดยเฉพาะ ตามบทบัญญัติในมาตรา 1298

นอกจากนี้ผู้เขียนยังเห็นว่า คำว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์นี้เป็นคำที่มีความเฉพาะในตัวเอง ซึ่งหมายถึง สิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีอยู่เหนือและใต้พื้นดิน มิได้มีความหมายตรงตามตัวอักษรว่าจะต้องเป็นเขตแห่งการราชสิทธิเฉพาะแต่ในที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น จึงควรที่จะนำเอาบทบัญญัติในมาตรา 1335 ไปใช้บังคับแก่ที่ดินเมื่อเบส่ายได้ด้วย โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาตามลายลักษณ์อักษรแล้วในบทบัญญัติ มาตรา 1335 ดังกล่าวก็มิได้ระบุไว้ว่าจะต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แต่บัญญัติเพียงคำว่า ที่ดิน เท่านั้น จึงควรที่จะหมายถึงที่ดินตามความหมายทั่วไป โดยเฉพาะตามหลักกฎหมายในเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของที่ดินโดยอาศัยหลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบ ตามมาตรา 1308 ซึ่งบัญญัติว่า "ที่ดินแปลงใดเกิดทั้งอกริมตลิ่งที่งอกยกยอเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น" แต่จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๖/๒๔๙๖ ในเรื่องดังกล่าว เจ้าของที่ดินที่เกิดทั้งอกริมก็อาจได้มาซึ่งทั้งอกริมตลิ่งนั้นได้ แม้เจ้าของที่ดินจะมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินที่เกิดทั้งอกริม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๙๖/๒๔๙๘) ซึ่งแสดงว่าศาลฎีกาเองก็ได้เน้นหลักกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์ไปใช้บังคับปะปนกับที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองด้วย

จากความเห็นต่าง ๆ ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติว่าด้วยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 และบทบัญญัติในมาตรา 1335 ว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ควรที่จะนำมาใช้บังคับกับที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองด้วย



## ขอบเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าของที่ดินมีอำนาจที่จะใช้สิทธิที่มีนที่ดินตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และในขณะที่เดียวกันก็ยังมีอำนาจที่จะใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือและใต้พื้นดิน สูงขึ้นไปในอากาศและลึกลงไปใต้พื้นดินนั้น ก็คืออาณาเขตแห่งการใช้สิทธิที่เจ้าของที่ดินสามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ใต้อาณาเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายมีจุดเริ่มต้นจากพื้นดินสูงขึ้นไปในอากาศและลึกลงไปถึงจุดศูนย์กลางของโลก มีลักษณะเป็นรูปสามเหลี่ยมลงจบจดกันที่จุดศูนย์กลางของโลก ตามที่ได้อธิบายมาแล้ว แต่ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจะได้อธิบายแต่เพียงขอบเขตหรืออาณาเขตแห่งการใช้แดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินว่าสามารถใช้สิทธิสูงขึ้นไปในอากาศและลึกลงไปใต้พื้นดินได้สูงหรือลึกเพียงไร

ในเรื่องต้นสิ่งที่จะต้องพิจารณาในประเด็นแรกก็คือ แดนแห่งกรรมสิทธิ์มีจุดเริ่มต้น ณ จุดใดจากพื้นดิน ตามบทบัญญัติในมาตรา 1335 ซึ่งเป็นบทบัญญัติเพียงมาตราเดียวที่บัญญัติถึงอำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ ก็มิได้มีการบัญญัติขอบเขตหรืออาณาเขตแห่งการใช้สิทธิว่าเริ่มจากที่ใดและสิ้นสุด ณ จุดใด จึงต้องตกเป็นภาระของผู้ศึกษาที่จะต้องศึกษาต่อไป ซึ่งจากความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ ในประเด็นที่กล่าวว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์มีจุดเริ่มต้น ณ จุดใดนี้ เมื่อพิจารณาถึงความหมายของคำว่าที่ดินและแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้อธิบายมาแล้วในบทที่ 2 นั้นเห็นว่าจุดเริ่มต้นของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมเริ่มต้นตั้งแต่เหนือพื้นพื้นดินขึ้นไป ก็คือช่องว่างในอากาศซึ่งสูงขึ้นไปจากพื้นดิน ณ จุดที่อากาศสัมผัสกับพื้นดินนั่นเอง ส่วนจุดเริ่มต้นของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินนี้ก็ยังเป็นปัญหาอยู่ว่าควรจะเริ่มต้น ณ จุดใด เนื่องจากโดยสภาพของใต้พื้นดินลึกลงไปก็ยังมีสภาพเป็นพื้นดินอยู่ ไม่สามารถจำแนกจุดเริ่มต้นได้อย่างชัดเจนนัก แต่จากคำอธิบายข้างต้นเห็นว่าจุดใดก็ตามที่เป็นส่วนหนาของผิวดินหรือเป็นส่วนลึกที่สามารถขุดลงไปใต้ดินได้ ณ จุดนั้นคือจุดเริ่มต้นของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดิน ดังนั้น ความหมายของคำว่าที่ดิน ตามความหมายในทางกฎหมายแล้ว จึงมีเพียงด้านกว้างและด้านยาว แต่ไม่รวมถึงส่วนหนาของผิวดิน เพราะส่วนหนาของผิวดินอยู่ในความหมายของคำว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ มิใช่มีความหมาย หมายถึงที่ดินแต่อย่างไร

เมื่อได้ทราบถึงจุดเริ่มต้นของแดนแห่งกรรมสิทธิ์แล้ว ในปัญหาต่อไปที่จะต้องพิจารณาก็คือ แดนแห่งกรรมสิทธิ์จะมีอาณาเขตขยายออกไปเพียงไร ในปัญหาดังกล่าวก็ได้มีผู้ให้ความเห็นดังต่อไปนี้

ตามหลักกฎหมายโรมันแต่เดิมนทางทฤษฎีเห็นว่าเจ้าของที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินสูงขึ้นไปเหนือและลึกลงไปใต้พื้นดินอย่างไม่มีจำกัด ตามหลัก *Cujus sst solum ejus est usque ad coelum et ad inferos* ของนักนิติศาสตร์ชาวโรมันชื่อ Accurse ซึ่งรวบรวมใน *Digeste* (VII.2.1) ด้วยเหตุที่ในยุคสมัยโรมันแนวความคิดในเรื่องข้อจำกัดในการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์และแดนแห่งกรรมสิทธิ์ยังมีไม่มากนัก จึงทำให้มีความเชื่อว่าเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ไม่มีที่สิ้นสุด ประกอบกับความก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยียังไม่เจริญแนวความคิดต่าง ๆ ในการจำกัดการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินจึงยังไม่ปรากฏมากนัก เช่นในยุคปัจจุบัน เจ้าของที่ดินจึงมีอำนาจหวงกันใต้ดินที่ คงปรากฏเพียงแต่การจำกัดการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินบริเวณเหนือและใต้พื้นดินแต่บริเวณที่ใกล้เคียงกับพื้นดินเท่านั้น เช่น ข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์และแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ในบทบัญญัติว่าด้วย ภาระจำยอม (*servitus*) สิทธิเก็บกิน (*usufruct*) เป็นต้น

จนกระทั่งในตอนต้นศตวรรษที่ 20 จึงเกิดปัญหาในเรื่องสิทธิในการผ่านของอากาศยานที่ผ่านเข้ามาในช่องว่างในอากาศ (*airspace*) เหนือพื้นดินจึงก่อให้เกิดแนวความคิดในการจำกัดสิทธิของรัฐเหนือที่ว่างเปล่าในอากาศตามหลักกฎหมายระหว่างประเทศขึ้น ซึ่งได้แก่ หลักการทฤษฎีว่าด้วยอธิปไตยของรัฐเหนือที่ว่างเปล่าในอากาศขึ้นหลายทฤษฎีคือ

#### 1. ทฤษฎีอธิปไตยสมบูรณ์โดยปราศจากขอบเขต (*Complete Sovereignty Theory*)

ทฤษฎีนี้ถือว่าทุกรัฐมีสิทธิและอธิปไตยสมบูรณ์โดยเด็ดขาด ปราศจากขอบเขตในที่ว่างเปล่าในท้องฟ้าเหนืออาณาเขตและเหนือทะเลอาณาเขตของตน ทฤษฎีนี้ยึดถือหลักกฎหมายโรมันที่ว่า ผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในอากาศสูงขึ้นไปจนถึงฟ้า (*Cujus est solum ejus est usque ad coelum*)

#### 2. ทฤษฎีว่าด้วยอากาศเสรี (*Free Air Theory*)



ทฤษฎีนี้เปรียบเทียบกับเสรีภาพในทะเล (Mar Liberum) โดยให้เหตุผลว่า ที่ว่างเปล่าในอากาศหรือท้องฟ้าเหนือดินแดนไม่ว่าของรัฐใดย่อมเป็นเสรีแก่ทุกคน เช่นเดียวกับ เสรีภาพในทะเลไม่มีผู้ใดครอบครองเป็นเจ้าของได้โดยเฉพาะ

### 3. ทฤษฎีที่ว่างเปล่าในอากาศหรือท้องฟ้าที่เดินอากาศได้ (Navigable Air Space Theory)

ทฤษฎีนี้ทำนองเดียวกับทฤษฎีว่าด้วยอากาศเสรีแต่อ้างอิงกฎหมายทะเลบางส่วน กล่าวคือ ทฤษฎีนี้ยอมรับว่ามีสิทธิและอธิปไตยสมบูรณ์ ในที่ว่างเปล่าในอากาศหรือท้องฟ้าเหนืออาณาเขตของตนขึ้นไปจนถึงความสูงระยะที่กำหนดขึ้น และเมื่อพ้นระยะที่กำหนดนั้นแล้ว ที่ว่างเปล่าในอากาศนั้นก็ไม้อยู่ใต้บังคับของใคร แต่เป็นเสรีภาพของทุกรัฐที่จะใช้ใช้ร่วมกันเช่นเดียวกับทะเลหลวง

### 4. ทฤษฎีการเดินผ่านโดยสุจริต (Innocent Passage Theory)

ทฤษฎีนี้เทียบเคียงกับกฎหมายทะเลเกี่ยวกับสิทธิผ่านโดยสุจริต กล่าวคือ แม้รัฐชายฝั่งมีอำนาจอธิปไตยเหนือทะเลอาณาเขตของตน แต่ต้องยอมให้เรือแล่นผ่านไปมาได้ รวมถึงการหยุด จอด หรือเหตุสุดวิสัย โดยไม่กระทบกระเทือนต่อความสงบเรียบร้อยของรัฐชายฝั่ง เมื่อปรับใช้กับที่ว่างเปล่าในอากาศเหนืออาณาเขตของรัฐใดรัฐหนึ่งต้องยอมให้อากาศยานของรัฐอื่นบินผ่านหรือร่อนลงในที่ว่างเปล่าในอากาศเหนือดินแดนของตนเช่นเดียวกัน

ส่วนทฤษฎีว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการบินผ่านของอากาศยานตามกฎหมายเอกชนนั้นก็ มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งผู้เขียนได้กล่าวไว้ในบทที่ 2 แล้วในส่วนที่ว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของประเทศสหรัฐอเมริกา ตามหลักกฎหมาย Common Law จึงทำให้แนวความคิดในทางทฤษฎีที่มีมาแต่เดิมเปลี่ยนแปลงไปเมื่อสังคมเริ่มพัฒนาขึ้น การอ้างอำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินจึงปรากฏข้อจำกัดการนำสิทธิต่าง ๆ มากขึ้นเรื่อย ๆ แดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือและใต้พื้นดิน จึงมีขอบเขตจำกัดเพียงเท่าที่เจ้าของที่ดินสามารถทำการแสวงหาประโยชน์ได้ตามความสามารถปกติตามสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันเท่านั้นหาได้มีอำนาจแห่งการนำสิทธิ เช่นที่ปรากฏในอดีตไม่



และแนวความคิดในเรื่องแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในทางทฤษฎีว่าที่ดินนั้นแม้ว่าจะมีปัญหามากนัก จากแนวความคิดแต่เดิมที่เชื่อว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินก็ลึกลงไปอย่างไม่มีที่สิ้นสุดนั้น เมื่อความเจริญก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์เจริญขึ้น จนกระทั่งสามารถพิสูจน์ได้ว่าลักษณะพื้นฐานของโลกมีลักษณะกลมคล้ายผลส้ม ดังนั้น เมื่อนำมาปรับใช้ตามแนวความคิดข้างต้น แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งแต่เดิมเชื่อว่าไม่มีที่สิ้นสุดนั้นไม่เป็นจริงอีกต่อไป เพราะเมื่อลากเส้นตรงลงไปใต้พื้นโลก เขตแดนกรรมสิทธิ์ย่อมมีจุดสิ้นสุด ณ จุดศูนย์กลางของโลก หากมีโอกาสทะลุไปยังผิวโลกอีกด้านหนึ่งไม่ตามแนวความคิดดังกล่าวนี้เอง และทรัพย์สินทุกชนิดที่อยู่ใต้พื้นดินของเจ้าของที่ดินย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่อยู่ภายในอาณาเขตของกรรมสิทธิ์ จนกระทั่งในยุคสมัยของการปฏิวัติอุตสาหกรรมในยุโรป เป็นที่มาของการก่อให้เกิดแนวความคิดในการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพยากรธรรมชาติบางประเภทที่อยู่ใต้พื้นดินขึ้น จนเกิดเป็นทฤษฎีว่าด้วยการจัดระบบกรรมสิทธิ์ของแร่และปิโตรเลียม ซึ่งจำแนกได้เป็น 2 ทฤษฎี คือ 1. ระบบที่ถือว่าแร่และปิโตรเลียมเป็นของเจ้าของที่ดิน (Accession System) 2. ระบบที่ถือว่าแร่และปิโตรเลียมเป็นของรัฐ (Domianial System) ประกอบกับในยุคต่อมาความเจริญในด้านต่างๆ ได้เจริญขึ้นจึงมีการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ผ่านใต้พื้นดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นท่อน้ำประปา สายไฟฟ้า โทรศัพท ฯลฯ หรือแม้แต่ระบบขนส่งมวลชนที่เรียกว่ารถไฟใต้ดินนั่นเอง จึงก่อให้เกิดแนวความคิดในการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินขึ้น โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายมหาชนเพื่อตรากฎข้อบังคับต่าง ๆ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แก่สาธารณะแต่ก็มีได้ก่อให้เกิดเป็นทฤษฎีขึ้นแต่อย่างไร ซึ่งก็มีผลเป็นแต่เพียงข้อจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเท่านั้น ในที่สุดเมื่อสังคมเริ่มพัฒนาขึ้นนักวิชาการต่างยอมรับว่าหลักดังกล่าวที่มีมาแต่เดิมนั้นย่อมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดตามความเป็นจริงและประโยชน์ส่วนรวม แดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือและใต้พื้นดินจึงมีขอบเขตจำกัดเท่าที่เจ้าของที่ดินอาจทำการปลูกสร้างหรือแสวงหาประโยชน์ได้ตามความสามารถปกติเท่านั้น<sup>53</sup>

---

53 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, "บันทึกเรื่องการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนใต้พื้นดิน," กรกฎาคม 2536.

เมื่อได้ทราบถึงที่มาและทฤษฎีบางประการของการใช้อำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแล้ว ต่อไปก็จะได้พิจารณาถึงขอบเขตหรืออาณาเขตแห่งการใช้อิทธิหรืออำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ตามความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ ที่ได้ให้คำอธิบายไว้ว่า เจ้าของที่ดินสามารถใช้อิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้เพียงไร

ตามความเห็นของ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช มิได้ให้ความเห็นถึงเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินไว้ว่ามีอยู่สูงเพียงไร เพียงแต่อธิบายว่า เจ้าของที่ดินจะใช้อิทธิชำระ ตามมาตรา 1336 ปลุกตีกระฟ้ำหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ก็ได้ ไม่มีใครห้ามได้ ถ้าไม่ขัดด้วยจำกัดตามกฎหมายหรือตามสัญญา ส่วนแดนกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินนั้นเห็นว่า ถ้าความเป็นจริงว่ารกกลม แดนแห่งกรรมสิทธิ์ก็ต้องจำกัดเป็นรูปกรวยตัดลงไป จนถึงใจกลางของลูกกลม 54

ศาสตราจารย์ประมุล สุวรรณศร เห็นว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิในบริเวณดังกล่าวตั้งแต่เฉพาะกำหนดส่วนสูงและส่วนลึกเท่าที่บุคคลธรรมดาจะพึงถือครอบครองได้เท่านั้น 55

ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ เห็นว่าแดนกรรมสิทธิ์ทั้งเหนือและใต้พื้นดิน จำกัดเพียงเท่าที่ความสามารถของมนุษย์จะชำระได้เท่านั้น หากยาวออกไปจนถึงจักรวาล หรือลึกลงไปจนทะลุโลกอีกด้านหนึ่งไม่ 56

ศาสตราจารย์ประยูร กาญจนดุล เห็นว่าสิทธิของเจ้าของที่ดินจึงมีจำกัดเพียงเท่าที่จำเป็นที่จะพึงได้รับสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นในที่ดินไว้อย่างสงบสุข โดยไม่ให้ผู้อื่นมาล่วงล้ำเท่านั้น 57

54 ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 233.

55 ประมุล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 217.

56 บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 168.

57 ประยูร กาญจนดุล, การสอนชั้นปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ว่าด้วยทรัพย์ สัญญา ตัวเงิน, หน้า 52.

และในคำสอนกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน ของพระยานิติศาสตร์ไพศาลย์ เห็นว่าเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจในที่ดินด้วย แต่อำนาจนี้จะมีโทษเพียงไร ยากที่จะตอบได้ว่ามีเหตุผลเป็นที่พึงพอใจ ท่านแกล่มอนต์ถือว่าอำนาจของเจ้าของที่ดินมีลงไปที่ดินจนถึงศูนย์กลางของโลก ส่วนสูงจากพื้นดินนั้นกล่าวว่าเป็นของเจ้าของที่ดินไกลขึ้นไปไม่มีที่สิ้นสุด แต่อำนาจแห่งเจ้าของที่ดินจะตัดกับคนอื่นได้นั้นมีกำหนดจำกัดอยู่ คือกฎหมายรับรู้ในอำนาจแห่งเจ้าของที่ดินเพียงเท่าที่จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินโดยตรงหาได้ให้อำนาจแก่เจ้าของที่ดินที่จะใช้ส่วนอากาศเหนือที่ดินแต่คนเดียวสูงขึ้นไปไม่มีที่สิ้นสุดนั้นหาไม่ได้ 58

และจากบันทึกของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา 59 ( กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2536 ) ที่ได้ให้ความเห็นแก่สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.) ซึ่งได้มีหนังสือไปถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินเพื่อเพิ่มพื้นผิวจราจร และการดำเนินการก่อสร้างโครงการขนส่งขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร ใน (1) หารือว่า แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมีอยู่เพียงใด ในปัญหาที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ตอบข้อหารือว่า "แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมีอยู่เพียงใด การที่รัฐจะใช้ที่ดินได้พื้นดินในการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนนั้นเห็นว่า ระเบียบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 บัญญัติว่า ภายใต้อำนาจแห่งกฎหมายบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น แดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินจะครอบคลุมทั้งส่วนที่อยู่เหนือพื้นดินและส่วนใต้พื้นดินด้วยและในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายใดกำหนดขอบเขตของแดนกรรมสิทธิ์ส่วนใต้พื้นดินเป็นอย่างอื่น ดังนั้น การที่รัฐจะนำที่ดินส่วนที่อยู่ใต้พื้นดินมาใช้ในการสร้างระบบขนส่งมวลชนตามกฎหมายไทยในปัจจุบัน รัฐอาจดำเนินการตามหลักกฎหมายเอกชนและในกฎหมายอื่น . . . ."

58 พระยานิติศาสตร์ไพศาลย์, คำสอนกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 109.

59 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, "บันทึกเรื่องการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนใต้พื้นดิน," กรกฎาคม 2536.

จากความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิข้างต้น ต่างก็มีความเห็นในลักษณะเดียวกันว่า แคนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิที่จะเข้าใช้ใต้เท้าที่บุคคลอาจใช้สิทธิได้ ซึ่งแนวความคิดดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไปจากแนวความคิดเดิมที่ปรากฏมาตั้งแต่ยุคโรมัน แต่ในขณะเดียวกันก็ไม่สามารถกำหนดอาณาเขตได้เป็นที่แน่นอน แม้กระทั่งในบทบัญญัติแห่งกฎหมายเองก็มีคำบัญญัติไว้เช่นกันว่ามีขอบเขตแค่ไหน เพียงไร เป็นแต่บทบัญญัติที่บัญญัติขึ้นเพื่อเป็นการก่อตั้งแดนแห่งกรรมสิทธิ์ขึ้นเท่านั้น จึงเป็นการยากมากที่จะทราบได้ว่าเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์ตามความมุ่งหมายที่กฎหมายกำหนดไว้นั้นมีเพียงไร และไม่สามารถกำหนดได้เป็นที่แน่นอน แต่เมื่อพิจารณาตามความเห็นต่าง ๆ ตามความสามารถของมนุษย์ที่จะใช้ประโยชน์ในเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมเปลี่ยนแปลงไปตามความก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีต่าง ๆ ข้างต้นแล้วก็ยังมีคำให้ความกระจ่างชัดเจน เนื่องจากความสามารถของมนุษย์ที่จะใช้ประโยชน์ประดิษฐ์คิดค้นขึ้นตามยุคสมัย ความสามารถในการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน และหากได้มีการบัญญัติขอบเขตไว้อย่างแน่นอนแล้วย่อมก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ว่าอาจจะมิผู้โต้แย้งว่าขอบเขตดังกล่าวไม่สามารถปรับได้กับข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ ด้วยเหตุนี้เอง บทบัญญัติของกฎหมายจึงอาจเปิดช่องไว้ให้สามารถนำไปปรับใช้แก้ข้อเท็จจริงต่าง ๆ ในทุกกรณีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตและจากความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ตอบข้อหารือของสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก(สจร.) ข้างต้นก็เป็นเพียงข้อความที่ยอมรับถึงอำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเท่านั้น ส่วนแดนแห่งกรรมสิทธิ์จะมีอาณาเขตแค่ไหนเพียงไร นั้นมิได้กล่าวอย่างชัดเจนนักเพียงแต่เห็นว่าในปัญหาตามข้อหารือของ สจร. นั้นแม้จะทำการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนใต้พื้นดินลึกลงไปกว่า 20 เมตรก็ตาม แต่การก่อสร้างดังกล่าวก็เป็นการละเมิดสิทธิของเจ้าของที่ดิน หากจะดำเนินการก่อสร้างก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินเท่านั้น ไม่สามารถดำเนินการได้โดยทันที

เมื่อกลับมาพิจารณาบัญญัติในมาตรา 1335 แล้ว จากความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ ก็ยังไม่สามารถกำหนดอย่างชัดเจนนัก และในทางตราบากก็มิได้มีการศึกษากันจนถึงขนาดก่อให้เกิดเป็นทฤษฎีว่าเจ้าของสามารถใช้อำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ได้เพียงไร เช่นที่ปรากฏในกฎหมายต่างประเทศ ตามที่กล่าวมาแล้ว ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ที่สามารถใช้สอยหาประโยชน์ได้ รวมทั้งในกฎหมายเองก็ยังมีบทบัญญัติต่าง ๆ ที่บัญญัติให้ความคุ้มครองแก่การใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินในแดนแห่งกรรมสิทธิ์แต่ส่วน

านปัญหาว่ามีอาณาเขตเพียงไรนั้น เห็นว่าเจ้าของที่ดินย่อมมีอาณาเขตเพียงเท่าที่สามารถใช้ได้ และการใช้สอยหาประโยชน์ของบุคคลแต่ละคน อาจมีความแตกต่างกันได้ย่อมขึ้นอยู่กับความสามารถที่จะใช้สอยหาประโยชน์ หรือแม้แต่บุคคลคนเดียวก็มีความสามารถในการใช้ก็อาจเปลี่ยนแปลงไปได้ตามระยะเวลาแห่งการใช้ หากต่อไปในภายหน้าความสามารถของเจ้าของที่ดินมีมากขึ้นกว่าเดิม ขอบเขตแห่งการใช้แดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมมีมากขึ้นด้วย ผู้เขียนเห็นว่า การใช้อาณาจักในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละบุคคลเพียงเท่าที่สามารถใช้สอยได้

ในส่วนที่ว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินนั้น ผู้เขียนเห็นว่ายังไม่สามารถกำหนดได้เป็นที่แน่นอน ว่าเจ้าของที่ดินสามารถใช้อาณาจักแห่งแดนกรรมสิทธิ์ได้สูงขึ้นไปในอากาศได้เพียงไร และในขณะที่เดียวกันก็ยังมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดที่ตราขึ้นเพื่อกำหนดขอบเขตดังกล่าวไว้ว่าเจ้าของที่ดินมีอาณาเขตแห่งอาณาจักเพียงไร เช่นในกรณีที่ปรากฏในกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาที่ได้ตรา Air Commerce Act และ Civil Aeronautics Act 1938 เพื่อกำหนดอาณาเขตที่อากาศยานสามารถใช้สิทธิในการบินผ่านได้ โดยมีลักษณะเป็น public highway เป็นต้น แต่หากจะกล่าวว่าเจ้าของที่ดินมีอาณาจักในแดนแห่งกรรมสิทธิ์อย่างไม่มีที่สิ้นสุดตามหลักกฎหมายที่มีมาในยุคนี้ ก็ยังไม่เป็นที่เด็ดขาดนัก เนื่องจากในปัจจุบันได้มีการตรากฎหมายฉบับต่าง ๆ ขึ้นมาบังคับเพื่อกำกัดการใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเป็นการเฉพาะเรื่องโดยกระจัดกระจายอยู่ตามพระราชบัญญัติต่าง ๆ เช่น ตามพระราชบัญญัติโทรเลขและโทรศัพท์ พ.ศ.2477 มาตรา 14 \* และในพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ.2511 มาตรา 29(1) \*\* เป็นต้น หรือแม้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เอง ก็ได้บัญญัติข้อจำกัดไว้ในหลายมาตรา เช่น มาตรา 1352 เป็นต้น

---

\* มาตรา 14 "กรรมมีอาณาจักที่จะชิงและบำรุงสายโทรเลข หรือโทรศัพท์ไปได้เหนือ ตามหรือข้ามอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ และตั้งเสาลงในหรือบนอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ได้.."

\*\* มาตรา 29 "ในการส่งและการจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า ให้ กพพ. มีอาณาจัก (1) เดินสายไฟฟ้าหรือจำหน่ายไฟฟ้าไปได้เหนือ ตาม หรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด บั๊กหรือตั้งเสา สถานีไฟฟ้าย่อยหรืออุปกรณ์อื่น ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใดซึ่งมิใช่เป็นที่ตั้งโรงเรือน"

และในขณะที่เดียวกันปัญหาที่ยังไม่เคยปรากฏขึ้นเป็นคดีสู่ศาลว่าศาลไทยจะมีความเห็นอย่างไร กับปัญหาดังกล่าวคงปรากฏแต่เพียงคำพิพากษาที่ศาลได้วินิจฉัยเพียงแต่ว่า เจ้าของที่ดินย่อมมี อำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือและใต้พื้นดินเท่านั้น โดยมีได้วินิจฉัยในปัญหาว่า เจ้าของที่ดิน มีอำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เพียงไร ปัญหาดังกล่าวจึงเป็นเพียงปัญหาในทางตราเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามเพื่อหาข้อสรุปในปัญหาดังกล่าว ในการศึกษานี้ ผู้เขียนก็ได้พยายามที่จะหา ขอบเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นการยากมากที่จะระบุไปอย่างชัดเจนจน ไม่อาจมีผู้โต้แย้งได้ ด้วยเหตุผลต่าง ๆ ข้างต้น ผู้เขียนเห็นว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินนั้น เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะใช้สอยหาประโยชน์ได้เท่าที่ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดมาจำกัด การใช้สิทธิไว้

ส่วนในปัญหาที่ว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินนี้ ในทางทฤษฎีแล้วเห็นว่าปัญหานี้ ค่อนข้างที่จะเป็นที่ยุติได้ตามความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิต่าง ๆ และในทางวิทยาศาสตร์ ซึ่งกล่าวว่า โลกมีลักษณะกลม แดนแห่งกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินจึงมีจุดสิ้นสุด ณ จุดศูนย์กลางของโลก ตาม ลักษณะทางกายภาพของโลกหาลงไปจนทะลุอีกด้านหนึ่งไม่ แต่ในความเป็นจริงแล้วการใช้ อำนาจแห่งแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินอาจที่จะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ถึงจุดศูนย์กลาง ของโลกได้ คงมีเพียงการใช้ประโยชน์ได้เท่าที่ความสามารถของมนุษย์จะใช้ได้เท่านั้น และใน ขณะเดียวกันการใช้อำนาจตามบทบัญญัติแห่งแดนกรรมสิทธิ์ใต้พื้นดินก็อาจถูกจำกัดได้เช่นเดียวกัน ไม่ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เอง เช่น ในมาตรา 1352 เป็นต้น หรือในกฎหมาย อื่น ๆ เช่น ตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 มาตรา 23 \* , มาตรา 30 \*\* หรือ

---

\* มาตรา 23 "ปิโตรเลียมเป็นของรัฐ ผู้ใดสำรวจหรือผลิตปิโตรเลียมในที่ใดไม่ว่า ที่นั้น เป็นของตนเองหรือของคนอื่นต้องได้รับสัมปทาน

\*\* มาตรา 30 "ในการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ ให้ ปตท. มีอำนาจ

ฯลฯ

ฯลฯ

(2) วางระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อไปได้ เหนือ ตาม หรือข้ามที่ดินของ บุคคลใด ๆ

ในพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510 มาตรา 38 \* เป็นต้น ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าว การที่จะกำหนดอำนาจแห่งการใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินจึงมีความยากเช่นกัน ซึ่งผู้เขียนเห็นเป็นลักษณะเช่นเดียวกับแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน คือ เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะใช้สอยหาประโยชน์ได้เท่าที่ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายมาจำกัดการใช้สิทธิไว้ แต่อาจมีความแตกต่างบ้างประเด็นที่ว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนี้ ในทางทฤษฎีแล้วมีจุดสิ้นสุดที่แน่นอน แต่ขอบเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินนั้นไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจน ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว เจ้าของที่ดินจะสามารถใช้ประโยชน์ตามอำนาจของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินไปจนถึงจุดศูนย์กลางหรือไม่นั้น เป็นอีกปัญหาหนึ่งในทางปฏิบัติ

### การละเมิดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าของที่ดินมีอำนาจในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1335 หากมีบุคคลอื่นรุกล้ำหรือรบกวนต่อการใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิขัดขวางและขจัดให้หมดสิ้นไปได้ การรุกล้ำหรือการรบกวนการครอบครองในที่ดิน ย่อมไม่จำกัดแต่เพียงเฉพาะแต่ทางพื้นดินเท่านั้น ยังรวมถึงการรุกล้ำหรือรบกวนการครอบครองในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย

แดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอย่างหนึ่งในกฎหมาย จึงเป็นประโยชน์ที่กฎหมายคุ้มครองและรับรองไว้ หากมีบุคคลใดกระทำการรุกล้ำหรือรบกวนการครอบครองต่อสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจขจัดให้สิ้นไปได้ เช่น หากมีบุคคลใดก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รุกล้ำเข้ามาในเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์ หรือมีบุคคลอื่นวางท่อประปา ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันเหนือและใต้พื้นดิน หรือหากมีบุคคลใดก่อให้เกิดความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินควรแก่เจ้าของที่ดิน ตามมาตรา 1337 เป็นต้น เจ้าของที่ดินย่อมได้รับความ

---

\* มาตรา 38 " ในการส่งและการจำหน่ายน้ำ ให้การประปานครหลวงมีอำนาจเดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไป ใต้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นมาซึ่งพื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน "

คุ้มครองตามกฎหมาย ตามบัญญัติแห่งกฎหมายต่าง ๆ เช่น

### 1. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2538 ซึ่งได้บัญญัติหลักประกันสิทธิของบุคคลในทรัพย์สิน ตามมาตรา 37 ซึ่งบัญญัติว่า

"สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิ เช่นว่านี้ย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ"

บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญมีสถานะ เป็นกฎหมายสูงสุดเหนือกฎหมายทั้งปวงกฎหมายใดที่ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ กฎหมายนั้นใช้บังคับมิได้ ตามบทบัญญัติในมาตรา 37 นี้ย่อมเป็นหลักประกันพื้นฐานที่รัฐให้ความคุ้มครองสิทธิของบุคคลในทรัพย์สินว่า ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น

### 2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แดนแห่งกรรมสิทธิ์ เป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่ได้รับการคุ้มครองจากกฎหมายโดยเฉพาะ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้มีบทบัญญัติหลายมาตราที่ให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นบทบัญญัติในบรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สินหรือบทบัญญัติในบรรพ 2 ว่าด้วยละเมิด

#### 2.1 การรุกล้ำเข้าไปในแดนแห่งกรรมสิทธิ์

หากมีบุคคลใดกระทำด้วยประการใดอันเป็นการรุกล้ำเข้าไปในแดนแห่งกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะปฏิบัติการเพื่อให้การละเมิดสิทธินั้นหมดสิ้นไปได้ ตามหลักกฎหมาย ในมาตรา 1336 เว้นแต่บุคคลอื่นจะมีสิทธิดีกว่า โดยเฉพาะในกรณีที่ถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองตามมาตรา 1382 ซึ่งหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ถ้าครอบครองติดต่อกัน 10 ปี ผู้ครอบครองย่อมได้กรรมสิทธิ์ หรือในกรณีที่ดินนั้นมีเพียงสิทธิครอบครอง หากมีผู้แย่งการครอบครองไปและผู้ครอบครองเดิมมิได้ฟ้องคดีเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ย่อมหมดสิทธิฟ้องคดีเพื่อเอาคืนการครอบครอง ตามมาตรา 1375 ตามที่ได้กล่าวมาไปแล้ว แต่ในกรณีที่เป็นการรุกล้ำเข้าไปในแดนแห่งกรรมสิทธิ์โดยการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือกระทำการใดๆ



ที่ถือว่าเป็นการรุกรานเข้าไปในเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์เหนือหรือใต้พื้นดิน เจ้าของที่ดินนั้นย่อมได้รับควบคุมครองตามกฎหมายโดยถือว่าเป็นการละเมิดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 420 และมาตรา 1335 ซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายเป็นประเด็นในข้อต่อไป ส่วนในประเด็นนี้ จะได้พิจารณาในปัญหาว่าหากการรุกรานนั้นเป็นการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รุกรานเข้ามาในเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยมิได้เป็นการรุกรานบนผิวดินเลย ผู้ที่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ จะอ้างการครอบครองตามมาตรา 1382 เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้หรือไม่ เนื่องจากแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอย่างหนึ่งถือได้ว่าเป็นทรัพย์สิน ตามมาตรา 138 ซึ่งเป็นวัตถุที่ไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้ เช่น ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1174/2487 หุ่นบริษัท เป็นสิทธิชนิดหนึ่งที่เป็นทรัพย์สินหรือในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4222/2536 สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินเป็นต้น และแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 ด้วย ดังนั้น หากมีผู้รุกรานเข้าไปครอบครองส่วนใดส่วนหนึ่งของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ผู้รุกรานจะอ้างการครอบครองเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 ได้หรือไม่ ตามมาตรา 1382 บัญญัติว่า

"บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ และโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี... ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"

ในกรณีปัญหาดังกล่าวข้างต้น ได้ปรากฏเป็นข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาหลายเรื่อง คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 75/2471 บุกรุกทางอากาศ แม้จะได้บุกรุกมานานเท่าไรก็ไม่ได้ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 266/2483 เพียงแต่ปลูกเรือนให้ชายคายื่นล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นอาจอ้างว่ามีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 ไม่ได้ เพราะมาตรา 1335 มีความหมายว่าขั้นแรกต้องมีกรรมสิทธิ์พื้นดินเสียก่อน ดังนั้น จะนำมาปรับแก้คดีให้วินิจฉัยว่าที่ดินตรงที่ชายคาเรือนจำเลยครอบครองเข้ามานั้นอยู่ในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของจำเลยด้วยหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2114/2499 แคนแห่งกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องมีกรรมสิทธิ์พื้นดินเสียก่อน แคนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินจึงจะกินทั้งเหนือและใต้พื้นดิน เพียงแต่ปลูกขายคารุกกล้าเข้าไปบนที่ดินของผู้อื่นแม้จะนานกว่า 20 ปี เมื่อเจ้าของขายคายังมิได้มีกรรมสิทธิ์บนที่ดินใต้ขายคานั้นแล้ว ก็จะทำเอามาตรา 1335 เรื่องแคนแห่งกรรมสิทธิ์มาใช้อ้างเอาที่ดินใต้ขายคามาเป็นกรรมสิทธิ์ด้วยไม่ได้

จากคำพิพากษาข้างต้นมีประเด็นที่ต้องพิจารณา 2 ประเด็น คือ ในประเด็นแรกที่ต้องพิจารณาคือ สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่รุกกล้าเข้าไปในแคนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมไม่สามารถอ้างได้ว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นมีแคนแห่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 ได้ เนื่องจากในคำวินิจฉัยของคำพิพากษามิได้ให้เหตุผลไว้แต่เมื่อพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ได้กล่าวมาแล้วว่าทรัพย์สินที่สามารถมีแคนแห่งกรรมสิทธิ์ได้นั้นจำกัดไว้เฉพาะแต่ในที่ดินเท่านั้น ส่วนทรัพย์สินอื่น ๆ ไม่ว่าจะสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ไม่สามารถมีอำนาจแห่งแคนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1335 ได้ จากปัญหานี้หากมีบุคคลใดปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รุกกล้าเข้าไปในแคนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมไม่มีอำนาจเหนือหรือใต้สิ่งปลูกสร้างนั้น จึงไม่อาจอ้างว่าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่รุกกล้านั้นมีแคนแห่งกรรมสิทธิ์

ในประเด็นที่สองที่ต้องพิจารณาก็คือในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รุกกล้าเข้าไปในแคนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินไม่ว่าจะรุกกล้าเข้าไปเหนือหรือใต้พื้นดินก็ตามผู้รุกกล้าจะอ้างว่าเป็นการครอบครองเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเหนือหรือใต้สิ่งปลูกสร้างนั้นตามมาตรา 1382 ได้หรือไม่ จากเหตุผลในคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นเห็นว่าในชั้นแรกนั้นบุคคลใดจะมีอำนาจแห่งแคนกรรมสิทธิ์ได้นั้นจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสียก่อน จะครอบครองแต่เพียงสิทธิในแคนแห่งกรรมสิทธิ์ซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่าสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 139 โดยมีได้ครอบครองที่ดินด้วยแล้วจะอ้างว่าเป็นการครอบครองเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ใน มาตรา 1382 หาได้ไม่ แม้จะนานเพียงไรก็ตามและในหมายเหตุคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 266/2483 ได้ให้เหตุผลไว้ดังนี้คือ ครอบครองโดยบุคคลจะต้องเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยจึงจำต้องพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป ผู้ที่ถูกเรือนในที่อื่นโดยความสงบและโดยเปิดเผยย่อมถือได้ว่าอย่างน้อยก็ได้ครอบครองที่ดินตอนที่มิหลังคาครอบอยู่ด้วยแต่ถ้าปรากฏว่าที่ดินตรงนั้นมีผู้อื่นเขาเอารั้วบังเป็นเขตอยู่ เช่นในกรณีเรื่องนี้ก็ย่อมถือไม่ได้ว่าเจ้าของเรือนได้ครอบครองที่ดินตรงนั้นโดยเปิดเผยและโดยความสงบ เพราะในขณะที่เดียวกันเจ้าของรั้วเขาก็ปกครองเหมือน

กันฉะนั้น ในคดีนี้เพียงที่ขายคาได้ครอบที่ดินอยู่จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการปกครองที่ดินโดยบริษัท นอกจากนี้แล้วผู้เขียนยังเห็นว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ปรากฏอยู่กับที่ดินโดยไม่สามารถแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไปโดยเฉพาะแต่อย่างใดอย่างหนึ่งได้ และบุคคลที่สามารถจะเป็นผู้ทรงสิทธิได้ก็จำกัดเพียงเจ้าของที่ดินเท่านั้น

## 2.2 สิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองจากความเสียหายหรือเดือดร้อนตามมาตรา 1337

มาตรา 1337 บัญญัติว่า "บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะ เป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบเข้าด้วยกันว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเอาค่าทดแทน"

มาตรานี้เป็นบทบัญญัติ เรื่องที่บุคคลใช้สิทธิของคนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินสมควรกว่าเหตุซึ่งเป็นการกระทำละเมิดอย่างหนึ่งพอจะเทียบได้กับลักษณะนิวแชนซ์ (nuisance) ตามกฎหมายอังกฤษ<sup>60</sup>

และตามความเห็นของศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช เห็นว่ากรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น มิได้จำกัดอำนาจมีขอบเขตเฉพาะในอสังหาริมทรัพย์ได้กรรมสิทธิ์เท่านั้น ยังมีจักราตีแผ่ออกไปรอบข้างจนถึงแก่มีบัญญัติไว้ในมาตรา 1337 ว่า ใครจะใช้สิทธิจากที่อื่นให้เป็นที่ยเสียหายเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกินควรไม่ได้<sup>61</sup>

ส่วนศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร เห็นว่าบทบัญญัติตามมาตรา 1337 นี้เป็นแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อีกอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่แสดงให้เห็นว่ากรรมสิทธิ์นั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด คือ อาจบังคับเอาได้โดยผลการตนเอง ในเมื่อมี

60 บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 174.

61 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 220.

ผู้ทำให้อำนาจของอสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือเดือดร้อน 62

มาตรานี้บัญญัติขึ้นมาเพื่อให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากตามหลักกฎหมายแดนแห่งกรรมสิทธิ์กำหนดให้มีอาณาเขตแห่งอำนาจเฉพาะแต่ในแนวตั้งเท่านั้น หากมีในแนวราบไม่ แต่หากปรากฏว่ามีบุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้อำนาจของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินควรคิดหรือคาดหมายได้ ตามมาตรา 1337 ในกรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินย่อมไม่อาจอ้างสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1335 เพื่อป้องกันความเดือดร้อนหรือเสียหายได้ เนื่องจากมิใช่เป็นการรุกล้ำเข้าไปในอาณาเขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์ เช่น หากมีบุคคลใดปล่อยควันเข้ากลบ เสียง กลิ่น อากาศ น้ำ ฯลฯ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดิน ในกรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1337 และในมาตรา 420

กรณีเช่นนี้จึงจะถือว่าเป็นการใช้สิทธิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนตามมาตรา 1337 ย่อมไม่สามารถกำหนดการกระทำต่าง ๆ ที่จะถือว่าเป็นการก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญวิโดยเฉพาะได้ หากแต่ต้องพิจารณาเป็นพฤติการณ์ไป เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 175/2494 เจ้าของเคหะมีอำนาจฟ้องเจ้าของโรงงานขอให้ห้ามมิให้ทำความเดือดร้อน รำคาญแก่ตนได้ ถ้าใช้เครื่องจักรมีเสียงดังมีความกระเทือนมาก และส่งไถ่ผ่านออกจากปล่องไฟ มีกลิ่นเหม็นจากโรงงานซึ่งอยู่ใกล้กับเคหะของตนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1206/2494 บล็อกสร้างโรงเรือนบนถนนหลวง ปิดกั้นหน้าที่ดินและบ้านเรือน โรงเรือนของผู้อื่น ทำให้เขาขัดข้องไม่สะดวกแก่การไปมาค้าขายขาดประโยชน์ที่เคยได้ดังนี้ เขาย่อมมีสิทธิฟ้องให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเข้าปิดกั้นนั้นไป และเรียกค่าเสียหายได้

---

62 ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 218.



คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 829/2519 บ้านโรงท่งจำเลยปลูกอยู่บนที่ดินติดต่อกัน จำเลยเสริมรั้วบ้านให้สูงขึ้นจนปิดกั้นแสงสว่าง แสงแดดและทางลม มิให้เข้ามาในบ้านของโรงท่ง ทั้งนี้ตามมาตรา 1337 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2949/2526 (ประชุมใหญ่) ก่อนจำเลยสร้างอาคารพิพาทบ้านของโรงท่งได้รับลมและแสงสว่างจากภายนอกพอสมควร เมื่อจำเลยสร้างอาคารพิพาทแล้ว ลมไม่พัดเข้าไปในบ้านของโรงท่งและแสงสว่างก็ลดน้อยลง อาคารพิพาทสูงกว่าบ้านโรงท่งมาก อาคารที่จำเลยสร้างปิดกั้นทางลมและแสงสว่าง ดังนั้นการกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิดต่อโรงท่ง โรงท่งจึงมีสิทธิที่จะกำจัดความเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไปได้ตามมาตรา 1337

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3512/2535 จำเลยตั้งแผงลอยกับจอตลอดขึ้นของจำเลยปิดบังหน้าร้านและข้างร้านของโรงท่งที่ดินถนนสาธารณะ แม้โรงท่งจะผ่านเข้าออกร้านของโรงท่งในส่วนอื่นได้บ้าง แต่ก็ยังไม่สะดวกเท่าที่ควร การกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิด

### 2.3 สิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายลักษณะละเมิด

ในเรื่องการกระทำอื่นเป็นละเมิดนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 บัญญัติว่า "ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น"

มาตรา 421 "การใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดเสียหายแก่บุคคลอื่นนั้นท่านว่าเป็นการอันมิชอบด้วยกฎหมาย"

มาตรา 420 บทบัญญัติแม่บทว่าเมื่อมีการกระทำละเมิดแล้ว ผู้ทำละเมิดต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย หากมีบุคคลใดกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อโดยผิดกฎหมาย ซึ่งมีความหมายว่า ถ้าการกระทำนั้นเป็นการล่วงสิทธิ โดยผิดหน้าที่ที่ต้องเคารพต่อสิทธินั้น เป็นการกระทำผิดกฎหมายในตัวไม่ต้องมีกฎหมายบัญญัติว่าการกระทำผิดเช่นนั้นเป็นผิดกฎหมายอีกชั้นหนึ่ง<sup>63</sup> แม้จะมีการกระทำโดยผิดกฎหมายก็มิได้หมายความว่ามีความเสียหายเกิดขึ้นเสมอไป

63 พจน์ บุษปาคม, ละเมิด (กรุงเทพฯ: กรุงสยามการพิมพ์, 2530), หน้า 49.

เมื่อความเสียหายยังไม่เกิดขึ้น ก็ยังไม่เป็นละเมิด จะเป็นการละเมิดก็ต่อเมื่อการที่ได้กระทำลงไปแล้วมีผลให้เกิดความเสียหาย<sup>64</sup> ไม่ว่าจะ เป็นความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย เสรีภาพ ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ย่อมเป็นการกระทำละเมิดตามบทบัญญัติตามมาตรา 421 นี้ แม้ผู้ทาละเมิดจะมีสิทธิที่จะกระทำได้ก็ตาม แต่หากการราชสิทธินั้นเป็นการกระทำที่มุ่งต่อผลคือที่จะกระทำได้ก็ตาม แต่หากการราชสิทธินั้นเป็นการกระทำที่มุ่งต่อผลคือความเสียหายแก่ผู้อื่นแต่ฝ่ายเดียว<sup>65</sup>

การทาละเมิดต่อสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ หรือการราชสิทธิซึ่งมีแต่จะทำให้เกิดความเสียหายแก่สิทธิต่าง ๆ ก็อาจมีได้ไม่จำกัดเฉพาะสิ่งของที่เป็นตัวตน (material thing) เท่านั้น แต่หมายถึงสิ่งที่ไม่เป็นตัวตนซึ่งไม่สามารถสัมผัสและแตะต้องได้ (intangible) เช่น ชื่อเสียง เป็นต้น<sup>66</sup> ดังนั้น เมื่อแดนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอย่างหนึ่งและเป็นทรัพย์สินซึ่งกฎหมายให้ความคุ้มครองและบุคคลทั่วไปต้องเคารพ<sup>67</sup> หากมีบุคคลใดก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการทาละเมิดและเจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายรวมทั้งมีสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้อื่นทาละเมิดต่อไป เช่นใน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 266/2483 จำเลยปลูกเรือนให้ชายคาเรือนครอบเข้าไปบนแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของโจทก์ โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยเข้ามาเกี่ยวข้องในที่พิพาทกับขอห้ามนำค่าเสียหาย ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ที่พิพาทเป็นของโจทก์และห้ามมิให้จำเลยขัดขวางและให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์

<sup>64</sup> ไพจิตร บุญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิด (กรุงเทพฯ: แสงสุทธิการพิมพ์, 2529), หน้า 29.

<sup>65</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 19.

<sup>66</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 32.

<sup>67</sup> จิตติ ดิงศภัทย์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2523), หน้า 485.

## ศาลฎีกาพิพากษายืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1084/2507 จำเลยวางท่อระบายน้ำจากโรงงาน  
บนที่ดินของจำเลยผ่านเข้าไปบนที่ดินของโจทก์เมื่อได้ความว่าจำเลยมิได้ให้ค่าทดแทน จำเลยก็  
ไม่มีสิทธิที่จะส่งแดนเข้าไปวางท่อระบายน้ำบนที่ดินของโจทก์ตามมาตรา 1352 เมื่อโจทก์บอก  
เลิกอนุญาตจำเลยไม่ปฏิบัติตามก็เป็นละเมิดส่งแดนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 362/2508 เมื่อส่วนใดส่วนหนึ่งของต้นไม้บนที่ดิน  
ของฝ่ายจำเลยแผ่รูกิ่งเข้าไปบนแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของโจทก์ จำเลยย่อมมีหน้าที่ต้องจัดปำมัด  
อย่างไรให้มีสภาพเช่นนั้นต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1165/2502 เจ้าของที่ดินอาจตัดกิ่งไม้ที่ยืนลำ  
เข้ามาบนที่ดินได้ ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335  
แดนแห่งกรรมสิทธิ์กินถึงเหนือพื้นดินและใต้ดินด้วย การที่จำเลยปล่อยให้กิ่งและใบบางส่วนลำ  
ที่ดินของโจทก์ก็เป็นการละเมิดสิทธิ เจ้าของที่ดินจึงขอให้ศาลบังคับให้ปลดเปลื้องความละเมิด  
ได้ ศาลฎีกาพิพากษายืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2207/2524 จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
ย่อมมีสิทธิเหนือพื้นดินหรือที่เรียกว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะสร้างรางน้ำรูกิ่ง  
เข้าไปบนที่ดินของจำเลย การกระทำของโจทก์เป็นการกระทำโดยไม่สุจริต จำเลยมีสิทธิ  
ขัดขวางมิให้โจทก์สอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการใช้  
สิทธิในที่ดินของจำเลยตามควรแก่การสร้างตึกของจำเลย จำเลยให้คนรื้อรางน้ำของโจทก์ จึง  
ไม่มีความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2949/2526 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่าตามเทศ  
บัญญัติของเทศบาลกรุงเทพ เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483 ข้อ 59 และ 60  
การปลูกสร้างอาคารซึ่งอยู่ริมถนนที่มีความกว้างไม่ถึง 8 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า 4 เมตร  
อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงสุดไม่เกิน 8 เมตร บริเวณหน้าอาคารของจำเลยที่ 1 ติดขอบซอย  
หรือขอบถนนกว้าง 5.60 เมตร หรือ 5.40 เมตรเท่านั้น การที่กรุงเทพมหานครจำเลยที่ 2  
โดยหัวหน้าเขตจำเลยที่ 4 อนุญาตให้จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างอาคารพิพาทสูงเกิน 8 เมตร จึง  
ไม่ชอบด้วยบทบัญญัติดังกล่าว แม้จะกำหนดให้ปลูกสร้างร่นห่างจากขอบซอยเข้าไปด้านหลังอีก  
3 เมตรก็ตาม

การที่ศาลพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพิพาทในส่วนที่สูงเกิน 8 เมตร หากเป็นการก้าวล่วงเข้าไปวินิจฉัยในเรื่องการใช้ดุลพินิจของฝ่ายบริหารใหม่ เพราะการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพิพาทเกิดขึ้นจากฝ่ายบริหารฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ศาลย่อมมีอำนาจพิจารณาพิพากษาได้ว่าคำสั่งของฝ่ายบริหารนั้นถูกต้องชอบกฎหมายหรือไม่

ก่อนจำเลยสร้างอาคารพิพาทบ้านโรงทกก็ได้รับลมและแสงสว่างจากภายนอกพอสมควร เมื่อจำเลยสร้างอาคารพิพาทแล้วลมไม่พัดเข้าไปในบ้านของโรงทกและแสงสว่างลดน้อยลง ดังนั้นการกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิดต่อโรงทก แม้จำเลยจะมีแผนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นพื้นดินของตน แต่ก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 การใช้สิทธิปลูกสร้างอาคารของจำเลยเป็นเหตุให้โรงทกซึ่งเป็นเจ้าของบ้านได้รับความเดือดร้อนรำคาญเกินที่ควรคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร เพราะตรงที่จำเลยปลูกสร้างอาคารพิพาทเป็นย่านประชาชนอยู่อาศัยไม่ใช่ย่านการค้าหรือประกอบธุรกิจ โรงทกจึงมีสิทธิที่จะจำกัดความเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไปได้ตามมาตรา 1337

3. ประมวลกฎหมายอาญา นอกจากเจ้าของที่ดินจะได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วในทางอาญาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ก็ยังได้รับความคุ้มครอง จากการกระทำความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ซึ่งบัญญัติว่า

" ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข "

ตามที่กล่าวข้างต้นแล้วว่าเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจในเขตแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่สามารถใช้สอยหาประโยชน์ได้เหนือหรือใต้พื้นดิน หากปรากฏว่ามีบุคคลใดมากระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยปกติสุขแล้ว ผู้กระทำความผิดมีความผิดฐานบุกรุก

การกระทำความผิดฐานนี้คือ การเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวน



การครอบครองของผู้อื่นโดยปกติสุข วัตถุประสงค์การกระทำคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่จำกัดเฉพาะที่ดินเท่านั้น อสังหาริมทรัพย์ยังรวมถึงสิทธิเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย<sup>68</sup> แม้อสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองมิได้ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เสียหายก็เป็นความผิด ( คพพิพาศาลฎีกาที่ 1606/2522 ) ส่วนการกระทำใด ๆ ในที่นี้ไม่จำกัดการกระทำแต่ต้องเป็นการกระทำที่โดยสภาพเป็นการรบกวนการครอบครอง<sup>69</sup> และการกระทำอย่างไรจึงจะถือว่าเป็นการเข้าใบในอสังหาริมทรัพย์นั้นซึ่งจะมีความผิดฐานนี้ได้ มีความเห็นต่างกันคือ

1. อย่างน้อยส่วนใหญ่ของร่างกายของผู้กระทำจะต้องเข้าใบ ถ้าเพียงส่วนน้อยของร่างกายเข้าใบ เช่น เอื้อมมือเข้าใบยังไม่ถือว่าเป็นการเข้าใบ<sup>70</sup>

2. เพียงส่วนใดส่วนหนึ่งของร่างกาย เช่น มือ เท้า นิ้ว สว่างล้ำเข้าใบก็ถือว่าเป็นการเข้าใบแล้วไม่ต้องเข้าใบทั้งตัวหรือส่วนใหญ่ของร่างกาย<sup>71</sup>

3. แม้ยังไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของร่างกายสว่างล้ำเข้าใบเลยก็อาจถือว่าเป็นการเข้าใบแล้วได้โดยยังถือแต่เพียงว่าเป็นการรบกวนการครอบครองหรือไม่เท่านั้น ( คพพิพาศาลฎีกาที่ 1/2512 การที่จำเลยใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูห้องพิพาทที่โจทก์ครอบครองในขณะที่โจทก์ไม่อยู่และปิดห้องไว้ทำให้โจทก์เข้าห้องไม่ได้ถือว่าเป็นการกระทำการรบกวนครอบครองของโจทก์โดยปกติสุขแล้ว )

การเข้าใบข้างต้นหมายถึงตัวผู้กระทำได้สว่างล้ำเข้าใบในอสังหาริมทรัพย์

68 จิตติ ดิงศรัทีย, กฎหมายอาญา ภาค 2-3 (กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครการพิมพ์, 2532), หน้า 3009.

69 คณิต ณ นคร, กฎหมายอาญาภาคความผิด (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2527), หน้า 117.

70 หยุต แสงอุทัย, กฎหมายอาญา ภาค 2-3 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2515), หน้า 576.

71 จิตติ ดิงศรัทีย, กฎหมายอาญา ภาค 2-3, หน้า 3020.

จะเป็นทางพื้นดินใต้พื้นดินหรือทางอากาศก็ต้องถือเป็นการเข้าไป คำว่า "ใน" คงไม่ทำให้ต้องจำกัดว่าบุกรุกได้เฉพาะทางผิวพื้นดินเท่านั้น 72

ส่วนองค์ประกอบภายในของความผิดฐานนี้คือ เจตนา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1355/2504 ความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 นั้น มีความหมายเป็นสองตอน ตอนแรกครบถ้วนกรรมสิทธิ์ ตอนที่สองครบถ้วนการครอบครอง ฉะนั้น จึงหมายถึงการกระทำอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าโดยปกติสุขด้วย เพราะผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1339/2522 จำเลยใช้คนขับรถยนต์บรรทุกดินบุกรุกผ่านที่ดินของโจทก์ร่วมไปถมที่ดินอีกแปลงหนึ่ง เป็นความผิดฐานบุกรุกอันเป็นความผิดต่อกรรมสิทธิ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 399/2525 ที่ดินมือเปล่าของโจทก์บุตรโจทก์ชายฝากแก่จำเลยโดยไม่จดทะเบียนพันกําหนดให้ตกเป็นสิทธิแก่จำเลย โจทก์เช่าอยู่แต่ไม่ชำระค่าเช่า และขอผิดชำระพันกําหนดจำเลยนำรถเข้าไถ จำเลยชอบที่จะฟ้องบังคับไม่ให้เช่าอันอาจผลการเป็นการรบกวนการครอบครองของโจทก์ มีความผิดฐานบุกรุก

### ข้อจำกัดการไร้แดนแห่งกรรมสิทธิ์

เมื่อได้ศึกษาถึงบทบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์และแดนแห่งกรรมสิทธิ์มาแล้ว ต่อไปก็จะได้พิจารณาถึงข้อจำกัดแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามบทบัญญัติว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และตามกฎหมายอื่นเมื่อบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใด ๆ แล้ว เจ้าของทรัพย์สินนั้นย่อมมีสิทธิ

---

72 เรื่องเดียวกัน, หน้า 3019.

ต่าง ๆ ตามมาตรา 1336 แต่หากเจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นเจ้าของที่ดินแล้ว เจ้าของที่ดินนั้นย่อมมีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1335 อีกด้วย แม้กรรมสิทธิ์จะเป็นทรัพย์สินที่เด็ดขาดและมีอำนาจมากที่สุดแต่การใช้กรรมสิทธิ์ยังต้องอยู่ภายในบังคับแห่งกฎหมาย ตามหลักที่กล่าวว่า การใช้สิทธิของตนจะต้องไม่ทำให้เสียหายแก่ผู้อื่น (Sic utere tuo ut alienum non laedas) และตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายในมาตรา 1335 และ 1336 เองก็ยังมีบทบัญญัติซึ่งบัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น (มาตรา 1335) และภายในบังคับแห่งกฎหมาย (มาตรา 1336) ย่อมแสดงให้เห็นถึงว่าการใช้สิทธิตามกฎหมายนี้ย่อมอาจถูกจำกัดการใช้สิทธิได้

ข้อจำกัดแดนแห่งกรรมสิทธิ์นี้ ผู้เขียนสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทคือ

#### 1. ข้อจำกัดแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่มาตรา 1339 ถึง 1355 ข้อจำกัดในการใช้สิทธิดังกล่าว ทำให้เห็นว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจถูกจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของตนได้<sup>73</sup> ซึ่งอาจจำแนกได้เป็น 2 ทาง คือ ข้อจำกัดสิทธิโดยนิติกรรม และโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

##### 1.1 ข้อจำกัดสิทธิโดยนิติกรรม

การจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลนี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจถูกจำกัดได้โดยนิติกรรมหรือสัญญาซึ่งก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่าย ซึ่งฝ่ายหนึ่งต้องกระทำกรอย่าง

---

<sup>73</sup> ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 220.

าโดย่างหนึ่งให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง 74 ซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าเจ้าหนี้ชอบที่จะได้รับการชำระหนี้เป็นการกระทำหรืองดเว้น หรือส่งมอบทรัพย์สินจากบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ลูกหนี้ 75 โดยอาศัยบทบัญญัติข้างต้นนี้ คู่สัญญาย่อมมีเสรีภาพและใจสมัครอย่างใดก็ได้ แม้นิติกรรมหรือสัญญานั้นจะแตกต่างจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายใด ๆ ก็ตาม (มาตรา 151) ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงอาจถูกจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ใดโดยนิติกรรมหรือสัญญาที่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในฐานะลูกหนี้ที่จะต้องกระทำการหรืองดกระทำการใด ๆ ก็ได้และอีกฝ่ายหนึ่งย่อมอยู่ในฐานะ เป็นเจ้าหนี้ที่จะเรียกให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามชำระหนี้ได้ ตามมาตรา 194 ซึ่งบัญญัติว่า "ด้วยอำนาจแห่งมูลหนี้ เจ้าหนี้อ่อมมีสิทธิจะเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ อนึ่งการชำระหนี้ด้วยงดเว้นการอันใดอันหนึ่งก็ย่อมมิได้" สัญญาเป็นแต่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลซึ่งเรียกว่าเจ้าหนี้และลูกหนี้ ซึ่งมีผลให้ลูกหนี้ต้องชำระหนี้ สิ่งที่ทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก็คือความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหนี้ ลูกหนี้ ซึ่งเรียกว่า หนี้นั่นเอง หากจะกล่าวถึงสัญญาซึ่งเป็นมูลหนี้ใหม่ 76 แต่ข้อจำกัดการชำระสิทธิโดยนิติกรรม หรือสัญญาในกรณีนี้เป็นเพียงบุคคลสิทธิ จึงก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์โดยเฉพาะเจาะจงและสิทธิในการบังคับชำระหนี้อ่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น โดยมีได้มีผลเป็นการก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยทั่วไปเช่นทรัพย์สินสิทธิ รวมทั้งไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1298, 1299 เช่นนี้ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาต่าง ๆ ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 468/2921 โจทก์ให้จำเลยปลูกเรือนอยู่ในที่ดิน แม้ไม่มีบริเวณ เป็นสิทธิเหนือพื้นดินเพราะมิได้จดทะเบียน ก็เป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างกันเองได้



74 จิต เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้ (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531), หน้า 1.

75 ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ (กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช, 2505), หน้า 363.

76 รัชฎ รัตนากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ (กรุงเทพฯ: บริษัท กรุงเทพมหานครตั้งกรุ๊ป จำกัด, 2532), หน้า 89-90.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2523 ข้อสัญญาที่จำเลยยอมให้โจทก์ใช้ถนนที่คืนของจำเลยที่ขายให้โจทก์ แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นทรัพย์สิน ก็ยังคงเป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา เมื่อจำเลยทักผิดสัญญาโจทก์มีสิทธิฟ้องบังคับจำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1245/2523 โจทก์ทำหนังสือตกลงยอมให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทจนตลอดชีวิตของจำเลย แม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิอาศัย อันเป็นเหตุว่าสิทธินั้นไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินแต่จำเลยก็ยกข้อต่อสู้สิทธิที่มีอยู่ตามเอกสารนั้นยืนยันโจทก์ผู้เป็นคู่สัญญาได้ว่าในฐานะบุคคลสิทธิโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาขับไล่จำเลยก่อนกำหนด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2895/2523 โจทก์มีหนังสือถึงจำเลยว่าจะให้สิทธิใช้ที่ดินสำหรับตั้งเสาและสายไฟฟ้าถือเป็นค้ำเสนอ เมื่อจำเลยเข้าติดตั้งเสาและสายไฟฟ้าตามที่โจทก์เสนอ ก็เป็นการสนองรับ เกิดสัญญาขึ้นแล้ว แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 714/2532 ข้อตกลงที่ว่าจำเลยยกบ้านพิพาทให้แก่กองทัพบก โดยกองทัพบกตกลงให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทได้ตลอดไป ซึ่งเข้าลักษณะสิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งเมื่อไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่บริบูรณ์ใช้ยื่นโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้

นอกจากข้อจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยนิติกรรมแล้วในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ยังปรากฏข้อจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่เป็นทรัพย์สินประเภทต่อนกรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติไว้ในบรรพ 4 ซึ่งเป็นข้อจำกัดที่ได้รับการก่อตั้งโดยนิติกรรมเช่นเดียวกันอันได้แก่

1. การจำยอม ตามมาตรา 1387
2. สิทธิอาศัย ตามมาตรา 1402
3. สิทธิเหนือพื้นดิน ตามมาตรา 1410
4. สิทธิเก็บกิน ตามมาตรา 1417
5. การตีค้ำในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1429 เป็นต้น

## 1.2 ข้อจำกัดสิทธิโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

ข้อจำกัดสิทธิโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้เป็นข้อจำกัดสิทธิตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 โดยเฉพาะ คือบัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 1339 ถึง 1355 เป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างเต็มที่ ลักษณะของข้อจำกัดสิทธิเหล่านี้เป็นข้อจำกัดประเภทตัดทอนสิทธิของเจ้าของ ฉะนั้น สิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับมาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 แม้จะเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา 1299 ก็สมบูรณ์ แต่ถ้าจะมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลง ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายนั้นได้หย่อนลงโดยนิติกรรม การยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงโดยนิติกรรม นั้นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1338 วรรคสอง มิฉะนั้นไม่มีผล<sup>77</sup> แต่ข้อจำกัดเหล่านี้อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้เป็นประการอื่น แต่การเปลี่ยนแปลงนี้จะต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม หากข้อจำกัดนี้เป็นข้อกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์แล้ว ย่อมไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้โดยนิติกรรม ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1338 ซึ่งบัญญัติว่า

"ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ นั้น ท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขหย่อนลงมิได้เลย"

### 1.2.1 การจำยอมโดยกฎหมายที่เจ้าของที่ดินต้องรับสภาพ

ข้อจำกัดที่กฎหมายกำหนดขึ้นนั้น ถือว่าเป็นการจำยอมอย่างหนึ่ง

<sup>77</sup> บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 64.

เป็นภาระยอมที่เจ้าของที่ดินต้องรับโดยสภาพทางธรรมชาติของที่ดินของตน 78 วัตถุประสงค์ไว้ตั้งแต่มาตรา 1339 ถึง 1343 เช่น ตามมาตรา 1339 บัญญัติว่า

"เจ้าของที่ดินจะต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน

น้ำไหลตามธรรมชาติมายังที่ดินต่ำ และจำเป็นแก่ที่ดินนั้น ไซ้ ท่านว่า เจ้าของที่ดินซึ่งสูงกว่าจะกันเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตน"

หรือตามมาตรา 1340 บัญญัติว่า

"เจ้าของที่ดินจะต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายนั้นน้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมชาติอยู่แล้ว

ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่า เจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำการระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำ หรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่ำอันจะเรียกเอาค่าทดแทน" เป็นต้น

#### 1.2.2 ข้อสันนิษฐานอันเป็นประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของที่ดินติดกัน

ข้อสันนิษฐานเหล่านี้เป็นข้อสันนิษฐานตามกฎหมายเบื้องต้นเท่านั้น คู่กรณีสามารถสืบเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นได้ กำหนดขึ้นเพื่อป้องกันการขัดแย้งหรือโต้เถียงกันของผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกัน ซึ่งบัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 1344 ถึง 1348 ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าในบางมาตราอาจจะมีใช้เป็นข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์โดยตรงนัก แต่เนื่องจากตามบทบัญญัติดังกล่าวได้รับการบัญญัติไว้ในส่วนนี้ด้วย ผู้เขียนจึงนำมากล่าวรวมไว้ ณ ที่นี้ด้วย เช่น ตามมาตรา 1345 บัญญัติว่า "เมื่อรั้วต้นไม้หรือคูซึ่งมีได้ใช้เป็นที่ระบายน้ำเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างรวมกัน ท่านว่าเจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรั้วต้นไม้หรือถมคูนั้นได้ถึงแนวเขตที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพง หรือทำรั้วตามแนวเขตนั้น" เป็นต้น

---

78 บัญญัติ สุชีวะ, เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 1-6, หน้า 203.





ประชาชนมีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้นหรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้"

ทรัพย์สินข้างต้นนี้เป็นทรัพย์สินประเภทค้ำประกันกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจเป็นที่น่าสงสัยว่าเป็นการจำกัดกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต่างหาก มิใช่เป็นการจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าทรัพย์สินเหล่านี้แม้จะเป็นทรัพย์สินประเภทที่ถือว่าเป็นการค้ำประกันสิทธิในกรรมสิทธิ์ก็ตาม แต่การจำกัดสิทธิเหล่านี้ยังอาจถือได้ว่าเป็นการจำกัดการใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย เนื่องจากการใช้สิทธิตามทรัพย์สินประเภทค้ำประกันกรรมสิทธิ์เหล่านี้มิได้จำกัดแต่เพียงสิทธิในกรรมสิทธิ์เท่านั้น แต่การใช้สิทธิเหล่านี้ยังขยายออกไปกระทบกระเทือนถึงการนำสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินด้วย เช่น ในกรณีของการจำยอม เมื่อบุคคลใดมีสิทธิในการจำยอมเหนือที่ดินใดก็ตาม การนำสิทธิของเจ้าของสามยทรัพย์ย่อมรวมถึงการ จำกัดการนำแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เป็นถาวรทรัพย์ด้วยและในขณะเดียวกัน ตามมาตรา 1390 ก็ได้อนุญาตห้ามมิให้เจ้าของถาวรทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประชาชนแห่งการจำยอมลดยกหรือเสื่อมความสะดวกลงด้วยเหตุดังกล่าวนี้โดยยอมทำให้การนำสิทธิตามอำนาจของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินจึงถูกจำกัดลงไปไม่สามารถใช้อำนาจได้อย่างสมบูรณ์ หรือในกรณีสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน การนำสิทธิของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิเก็บกินยอมเป็นการจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเช่นเดียวกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3668/2531 ชายคา หน้าต่างเมื่อเปิดและทางระบายน้ำของห้องแถวจาเลยซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของ ว. รุกสำเข้าบ้านที่ดินของโรงทก แต่จาเลยกระทำด้วยความสุจริตเพื่อการนำชายคา หน้าต่าง กับทางระบายน้ำดังกล่าวมาก่อนที่โรงทกจะซื้อที่ดินของโรงทก จึงถือไม่ได้ว่าจาเลยกระทำละเมิดต่อโรงทก ทั้งจาเลยได้ใช้สิทธินั้นด้วยอำนาจประบักษ์มาเป็นเวลาเกิน 10 ปี จึงได้สิทธิภาระจำยอมบนที่ดินโรงทก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1077/2532 ผู้ที่อาศัยอยู่บนที่ดินโรงทกทำซ้ทางพิพาทเข้าออกถนนสาธารณะผ่านที่ดินของจาเลยโดยพลการ เมื่อได้ซ้ทางพิพาทมาเกิน 10 ปี แล้ว ทางพิพาทจึงเป็นการจำยอมโดยอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1255/2531 จาเลยได้ทรัพย์สินภาระจำยอมบนทางพิพาทโดยอายุความต่อมาจาเลยนำเสาไฟฟ้าจำนวน 3 ต้น บังลงในทางภาระจำยอมดังกล่าว

ยอมเป็นการเปลี่ยนแปลงให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิกระทำ  
มาซึ่งการรักษาหรือใช้ภาระจำยอมในการเดินทางพิพาทตามปกติ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1250/2533 ที่ดินของโรงท่งและจำเลยมี  
เขตที่ดินติดต่อกันโดยที่ดินโรงท่งอยู่ทางทิศเหนือและที่ดินจำเลย โรงท่งใช้ทางพิพาทบนที่ดินจำเลย  
เข้าออกระหว่างบ้านโรงท่งถึงชอยนานเกิน 10 ปี เป็นทางภาระจำยอมแล้วต่อมาจำเลยปิดทาง  
พิพาท เมื่อทางอำเภอใกล้เกลี้ยจำเลยยอมเปิดทางกว้าง 1.5 เมตร แต่ที่ปากทางพิพาทด้าน  
ติดกับชอยยังคงมีประตูรั้วซึ่งจำเลยปิดเวลากลางคืนเปิดเวลากลางวัน ดังนั้น จำเลยไม่มีสิทธิ  
ทำรั้วปิดกั้นให้แคบลงกว่าเดิมและปิดในเวลากลางคืน เพราะเป็นการประกอบกรรมอันเป็นเหตุ  
ให้ประโยชน์แก่ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

## 2. ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอื่น

นอกจากข้อจำกัดแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ได้รับการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง  
และพาณิชย์ ตามที่กล่าวมาแล้ว ยังปรากฏข้อจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติไว้ใน  
กฎหมายอื่น ๆ อีกเป็นจำนวนมาก เช่น ในกฎหมายที่เกี่ยวกับการบิน กฎหมายแร่และปิโตรเลียม  
กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดตั้งรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น

### 2.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการบิน

เมื่อมนุษย์ได้พัฒนาและประดิษฐ์อากาศยานขึ้น แนวความคิดในเรื่อง  
แดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม แนวความคิดที่มีมาแต่เดิมจึงถูก  
จำกัดลงเพื่อประโยชน์แก่การบินของอากาศยาน จนก่อให้เกิดแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ขึ้น  
เพื่อจำกัดสิทธิในการบินของอากาศยานซึ่งผู้เขียนได้กล่าวมาแล้ว และเจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจ  
แดนแห่งกรรมสิทธิ์เหนือและใต้พื้นดินการบินผ่านของอากาศยานดังกล่าวย่อมจำต้องเข้าไปใน  
แดนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ซึ่งศาลในระบบ Common Law ถือว่าอากาศยานที่บินผ่าน  
ในระดับเหนือพื้นดินมีความผิดฐานบุกรุก (trespasses)

ในระยะต้นของสงครามโลกครั้งที่หนึ่ง ผู้เป็นฝ่ายขนส่งกรรมได้อ้างสิทธิ  
เหนือพื้นดินโดยไม่มีจำกัด เมื่อสงครามโลกครั้งที่หนึ่งยุติลงนักทฤษฎีได้เห็นพ้องให้ปรับหลัก

อธิปไตยเหนือดินแดนโดยไม่มีจำกัด<sup>79</sup> จนกระทั่งได้มีการทำข้อตกลงระหว่างประเทศ คือ อนุสัญญาว่าด้วยการเดินอากาศ วันที่ 13 ตุลาคม ค.ศ. 1919 ในมาตราหนึ่งของอนุสัญญา บัญญัติว่า "แต่ละรัฐมีอธิปไตยสมบูรณ์และเฉพาะตนเหนือที่ว่างเปล่าในอากาศเหนือดินแดนในอาณาเขตของตน" เป็นการปรับใช้ทฤษฎีอธิปไตยสมบูรณ์ (Complete and exclusive sovereignty) ในอนุสัญญาปารีส ค.ศ. 1919 และเป็นการปฏิเสธทฤษฎีที่ว่างเปล่าในอากาศหรือท้องฟ้าที่เดินอากาศได้ (Navigable Air space Theory) และทฤษฎีว่าด้วยอากาศเสรี (Free Air Theory)<sup>80</sup> ตามที่ผู้เขียนได้อธิบายถึงทฤษฎีต่าง ๆ ในหัวข้อเรื่องขอบเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์ และต่อมาได้มีการทำอนุสัญญาลับต่าง ๆ อีกหลายฉบับ เช่น อนุสัญญาชิคาโก ค.ศ. 1944 หรืออนุสัญญาเยนีวาว่าด้วยการรับรองสิทธิในอากาศยาน ค.ศ. 1948 เป็นต้น

เนื่องจากโดยสภาพแล้วการบินเป็นเรื่องระหว่างประเทศมากกว่าที่จะเป็นเรื่องภายในของแต่ละประเทศ กฎหมายการบินจึงมีที่มาจากกฎหมายระหว่างประเทศทั้งที่เป็นจารีตประเพณีและสนธิสัญญาเสียเป็นส่วนใหญ่ เช่น ปัญหาในเรื่องอธิปไตยของรัฐ ความรับผิดชอบเกี่ยวกับความเสียหายระหว่างรัฐกับรัฐ ปัญหาเรื่องสัญชาติของบุคคล เป็นต้น

กฎหมายการบินในส่วนที่เป็นกฎหมายภายในนั้น ได้แก่ กฎหมายที่รัฐแต่ละรัฐได้ตราขึ้น เพื่อควบคุมการเดินอากาศยานในเขตแดนของตนสำหรับประเทศไทย การเดินอากาศยานซึ่งอุบัติขึ้นในประเทศไทย เมื่อ พ.ศ. 2462 โดยทางราชการ<sup>81</sup> ทหารเป็นผู้ริเริ่ม ได้แก่ พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 แต่ก่อนหน้าที่ประเทศไทยก็ได้ตราพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเดินอากาศขึ้น 2 ฉบับ ก็คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเดินอากาศ พ.ศ. 2465 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศฉบับแรกที่ตราขึ้นตามข้อผูกพันอันตามอนุสัญญาว่าด้วยการเดินอากาศระหว่างประเทศ ที่ทำขึ้น ณ กรุงปารีส เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2462 และ

79 ชลอ ว่องวัฒนาภิกุล, กฎหมายอากาศ, หน้า 23.

80 เรื่องเดียวกัน, หน้า 23.

81 อัมพร จันทรวิจิตร, "กฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ," คูลพาท 3 (มีนาคม 2504): 204.

พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2480 ซึ่งถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 และในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวนอกจากจะกำหนดสิทธิแก่เครื่องบินที่ว่างเปล่าเหนือพื้นดินตามมาตรา 18 บัญญัติว่า "อากาศยานต้องบินตามเส้นทางบินที่กำหนดในกฎกระทรวงและยังจำกัดสิทธิเจ้าของที่ดินตามมาตรา 59 ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามมาตรา 58 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือปลูกต้นไม้ยืนต้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่

## 2.2 กฎหมายเกี่ยวกับแร่และปิโตรเลียม

ประเทศไทยได้มีการส่งเสริมให้มีการสำรวจและผลิตทรัพยากรทั้งปิโตรเลียมและแร่มาเป็นเวลานาน โดยในระยะแรกได้อาศัยพระราชบัญญัติการทำเหมืองแร่ พ.ศ. 2461 เป็นแนวทางปฏิบัติในการอนุญาตสิทธิสำรวจและผลิตแร่ทุกชนิดรวมทั้งปิโตรเลียม และในปี พ.ศ. 2510 ได้มีการตราพระราชบัญญัติแร่ขึ้นใช้แทนฉบับเดิม ต่อมาในปี พ.ศ. 2514 ได้ตราพระราชบัญญัติปิโตรเลียมขึ้นเพื่อแยกปิโตรเลียม ซึ่งหมายถึงน้ำมันดิบและก๊าซออกจากพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ. 2510 โดยให้มาอยู่ใต้บังคับพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ดังนั้น การให้สัมปทานปิโตรเลียมในปัจจุบันนี้จึงต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ในขณะที่การให้สัมปทานหรือสิทธิสำรวจและผลิตแร่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ. 2510

สำหรับประวัติความเป็นมาเกี่ยวกับระบบการจัดการกรรมสิทธิ์ของแร่และปิโตรเลียมตามกฎหมายของประเทศต่าง ๆ สามารถจำแนกออกเป็น 2 ระบบ คือ

1. ระบบที่ถือว่าแร่และปิโตรเลียมเป็นของเจ้าของที่ดิน (Accession System)
2. ระบบที่ถือว่าแร่และปิโตรเลียมเป็นของรัฐ (Domianial System)

แนวความคิดในการจัดระบบดังกล่าวผู้เขียนได้กล่าวไว้ในบทที่ 2 แล้ว ส่วนแนวความคิดในการจัดระบบแร่และปิโตรเลียมตามกฎหมายไทยได้ยึดถือนโยบายตามแนวความคิดของระบบที่ถือว่าแร่และปิโตรเลียมเป็นของรัฐมาโดยตลอด ตามที่

ปรากฏใน พระราชบัญญัติแร่ พ.ศ.2510 และพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 เพราะรัฐสามารถกำหนดนโยบายในด้านการอนุญาตการควบคุมการค้าและการ และส่งเสริมงาน การสำรวจและทำเหมืองแร่ทั่วประเทศได้อย่าง เป็นอิสระและมีประสิทธิภาพรวมทั้งสามารถออก กฎหมาย เพื่อใช้เกี่ยวกับแร่และปิโตรเลียมได้อย่าง เป็นอิสระแยกต่างหากออกจากเรื่องสิทธิใน ที่ดิน 82

ตามพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ.2510 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช บัญญัติแร่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2515 พระราชบัญญัติแร่ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2522 พระราชกำหนด แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ.2510, พ.ศ.2526 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติแร่ พ.ศ.2510 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2528 เป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการ อนุญาตสิทธิสำรวจและทำเหมืองรวมตลอดทั้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของนุรักษ์แร่ ซึ่งตามพระราช บัญญัติแร่ พ.ศ.2510 ในมาตรา 4 ได้บัญญัติความหมายของคำว่า "แร่" ว่าหมายถึง ทรัพยากร ธรณีที่เป็นอนินทรีย์วัตถุ มีส่วนประกอบทางเคมีกับลักษณะทางฟิสิกส์แน่นอน หรือเปลี่ยนแปลงได้ เล็กน้อยไม่ว่าจะต้องถูกหรือหลอมก่อนนำใช้หรือไม่ และหมายความตลอดถึง ถ่านหิน หินน้ำมัน หินอ่อน โลหะและตะกั่ว ที่ได้จากโลหะกรรม หินซึ่งกระทรวงกำหนดให้เป็นหินประดับ หรือหิน อุตสาหกรรม ทั้งนี้ไม่รวมถึงน้ำ เกลือสินเธาว์ ลูกแร่ หิน ดิน หรือทราย"

ส่วนบทบัญญัติของหลักกฎหมายที่สำคัญที่ยึดถือตามหลักกฎหมายภายใต้ระบบ ที่ถือว่าแร่เป็นของรัฐนั้น ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 43 ซึ่งบัญญัติว่า

" ห้ามมิให้ผู้ใดทำเหมืองในที่ใดไม่ว่าที่ซึ่งทำเหมืองนั้นจะเป็นสิทธิของ บุคคลใดหรือไม่ เว้นแต่จะได้รับประทานบัตรชั่วคราวหรือประทานบัตร "

ตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช บัญญัติปิโตรเลียม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2516 และพระราชบัญญัติปิโตรเลียม (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการให้สัมปทานปิโตรเลียมไว้ ซึ่งในมาตรา 4

ได้บัญญัติความหมายของคำว่า "ปิโตรเลียม" ว่าให้หมายความถึง น้ำมันดิน ก๊าซธรรมชาติ ก๊าซธรรมชาติเหลว สารพลอยได้และสารประกอบที่ใช้โดยคาร์บอนอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติและอยู่ในสภาพอิสระ ไม่ว่าจะมียุติกรรมเป็นของแข็ง ของหนืด ของเหลว หรือก๊าซ"

ส่วนบทบัญญัติซึ่งได้วางหลักกฎหมายที่สำคัญซึ่งยึดถือว่าปิโตรเลียมเป็นของรัฐได้บัญญัติไว้ในมาตรา 23 ซึ่งบัญญัติว่า

"ปิโตรเลียมเป็นของรัฐผู้ใดสำรวจหรือผลิตปิโตรเลียมในที่ใดไม่ว่าที่นั้นเป็นของตนเองหรือของคนอื่นต้องได้รับสัมปทาน"

ตามหลักกฎหมายไทยแล้วผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีการพบปิโตรเลียมไม่มีสิทธิในแหล่งปิโตรเลียมนั้นเสมอไปแต่ต้องขอสัมปทานจากรัฐเสียก่อน<sup>83</sup>

และในมาตรา 30 บัญญัติว่า

" ในการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อให้ บตท. มีอำนาจ

(1) ....

(2) วางระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อไปได้ เหนือ หรือข้ามที่ดิน

ของบุคคลใด "

ดังนั้น จากหลักกฎหมายตามบทบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ. 2510 และพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ต่างก็ได้บัญญัติหลักกฎหมายที่เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินตามหลักกฎหมายในเรื่องแดนแห่งกรรมสิทธิ์ในมาตรา 1335 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือตามหลักกฎหมายโดยทั่วไปแล้วเจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิเหนือและใต้พื้นดินของตนเอง และเจ้าของที่ดินย่อมเป็นเจ้าของทรัพย์สินทุกชนิด ซึ่งอยู่ในเขตแดนที่จะสิทธิต่าง ๆ ในมาตรา 1336 ได้ตามที่ได้อธิบายมาแล้ว แม้แร่หรือปิโตรเลียมจะอยู่ใต้พื้นดินในที่ดินของบุคคลใดก็ตาม บุคคลนั้นก็หาอาจมีกรรมสิทธิ์ในแร่หรือปิโตรเลียมนั้นไม่ อันเป็นบทบัญญัติที่เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ โดยอาศัยบทบัญญัติตามกฎหมายอื่น ซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติแร่ และพระราชบัญญัติปิโตรเลียม นั้นเอง

---

83 ชาญวัฒน์ บุนนาค, "กฎหมายปิโตรเลียม," วารสารนิติศาสตร์ 1 ปีที่ 13 (มีนาคม 2525): 16.

### 2.3 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอื่น ๆ

นอกจากข้อจำกัดตามกฎหมายต่าง ๆ ข้างต้นแล้ว เจ้าของที่ดินยังอาจถูกจำกัดการใช้สิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอื่น ๆ อีก โดยเฉพาะตามพระราชบัญญัติที่เกี่ยวกับกฎหมายที่เป็นการจัดตั้งรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ เนื่องจากรัฐหรือฝ่ายปกครองมีหน้าที่ที่จะต้องเข้าจัดทำกิจการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา 84 ฯลฯ เพื่อให้การดำเนินเป็นการดังกล่าวสำเร็จตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจในฐานะที่เป็นฝ่ายปกครองราษฎร รัฐจึงมีฐานะสูงกว่าเอกชน เพราะรัฐเป็นที่รวมของเอกชนทั้งหลายเป็นสังคมและเป็นผู้ทำกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสาธารณประโยชน์ รัฐจึงมีอำนาจบังคับเอาแก่เอกชนได้ในขอบเขตของกฎหมาย 85 แม้สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง แต่ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ \* รัฐจึงมีอำนาจตรากฎหมายเพื่อจำกัดการใช้สิทธิในทรัพย์สินของเอกชนได้ เช่น ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายต่าง ๆ ดังนี้

พระราชบัญญัติโทรเลขและโทรศัพท์ พ.ศ. 2477

มาตรา 14 "กรมมีอำนาจที่จะจึงและบำรุงสายโทรเลข หรือโทรศัพท์ ใบบัด เหนือ ตาม หรือข้ามอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ และตั้งเสาลงในหรือบนอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ได้ตามยุคตามคราว..."

84 สมยศ เชื้อไทย, หลักกฎหมายมหาชนเบื้องต้น, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2536), หน้า 30.

85 วิษณุ เครืองาม, เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายมหาชน หน่วยที่ 1-7, (กรุงเทพฯ: หจก.น้ากั้งการพิมพ์, 2534), หน้า 31.

\* ตามมาตรา 37 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2537.

พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2501

มาตรา 35 "ให้การไฟฟ้านครหลวงมีอำนาจเดินสายส่งสักร์สูงย้อยหรือส่งสักร์ต่ำไปใต้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ หรือบัก หรือตั้งเสา สับสแตชั่นหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่อันเป็นที่ตั้งโรงเรือน"

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503

มาตรา 36 "ให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคมีอำนาจเดินสายส่งสักร์สูง หรือสายส่งสักร์ต่ำไปใต้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ หรือบัก หรือตั้งเสา สับสแตชั่นหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่อันเป็นที่ตั้งโรงเรือน"

พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510

มาตรา 38 "ในการส่งและการจำหน่ายน้ำ ให้การประปานครหลวงมีอำนาจเดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไปใต้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่อันเป็นที่ตั้งโรงเรือน"

มาตรา 39 "ในบริเวณที่กำหนดตามมาตรา 38 ให้การประปานครหลวงจัดทำเครื่องหมายและแสดงเขตไว้และห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือปลูกต้นไม้ขึ้น เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากการประปานครหลวงเป็นหนังสือ . . . ."

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511

มาตรา 29 "ในการส่งและการจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า มีอำนาจ

(1) เดินสายส่งไฟฟ้าหรือสายจำหน่ายไฟฟ้าไปใต้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด บักหรือตั้งเสา สถานีไฟฟ้าย้อยหรืออุปกรณ์อื่น ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใดซึ่งมิใช่เป็นที่ตั้งโรงเรือน"



มาตรา 32 "ในเขตเดินสายไฟฟ้า ห้ามมิให้ผู้ใดสร้างโรงเรือน หรือ  
สิ่งอื่น ปลุกต้นไม้ หรือพืชผล เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก กพพ. การอนุญาตนั้นให้เป็น  
ไปตามเงื่อนไขที่ กพพ. กำหนด"

พระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2521

มาตรา 30 "ในการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ ให้ บตท. มีอำนาจ

(1) ....

(2) วางระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อไปได้ เหนือ ตามหรือข้าม  
ที่ดินของบุคคลใด ๆ"

มาตรา 33 "ในเขตระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ ไม่ว่าบนบกหรือ  
ในน้ำ หรือใต้พื้นดิน ท่อน้ำหรือพื้นท้องทะเล ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารโรงเรือน ต้นไม้  
หรือสิ่งอื่นใด ติดตั้งสิ่งใดเจาะหรือขุดพื้นดิน..."

พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522

มาตรา 30 "ในการผลิต การส่ง และการจำหน่ายน้ำประปา ให้ กภภ.  
มีอำนาจเดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไปได้ เหนือ ตาม หรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อที่ดิน  
นั้นมีน้ำขังที่ตั้งโรงเรือนสำหรับอยู่อาศัย"

มาตรา 31 "ในบริเวณที่กำหนดตามมาตรา 30 วรรคสอง ห้ามมิให้ผู้ใด  
ปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ปลุกต้นไม้ หรือกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้เกิด  
อันตรายหรือเป็นอุปสรรคต่อระบบการผลิต การส่งและการจำหน่ายน้ำประปา เว้นแต่จะได้รับ  
อนุญาตจาก กภภ. เป็นหนังสือ..." เป็นต้น