

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยในบทที่ 1 - 4 สามารถสรุปหลักกฎหมายในเรื่องทรัพย์สินส่วนควบ ระเบียบปฏิบัติในการนำทรัพย์สินส่วนควบมาเป็นหลักประกันพร้อมสิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินส่วนควบ และข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาที่ค้นพบได้ดังนี้

หลักกฎหมายส่วนควบตามหลักกฎหมายไทย

บทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องส่วนควบและผลของการเป็นทรัพย์สินส่วนควบมีบัญญัติ ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 3 มาตราด้วยกัน คือ มาตรา 144 มาตรา 145 และ มาตรา 146 ซึ่งสามารถสรุปหลักเกณฑ์ที่สำคัญได้ดังนี้

ส่วนควบประกอบด้วยหลักเกณฑ์ที่สำคัญ 2 ประการ คือ

1. ส่วนควบต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สิน โดยสภาพแห่งทรัพย์สินนั้น หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น
2. ส่วนควบต้องมีลักษณะที่รวมสภาพ คือ ไม่สามารถแยกออกจากทรัพย์สินประธาน ได้ นอกจากทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

ทรัพย์สินที่เข้าหลักเกณฑ์ 2 ประการดังกล่าวถือว่าเป็นส่วนควบ ภายใต้ข้อยกเว้นที่มีให้ ถือเป็นส่วนควบดังนี้

1. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ล้มลุกหรือธัญชาติ ซึ่งเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือ หลายคราวต่อปี ตามมาตรา 145
2. ทรัพย์สินติดกับที่ดินหรือโรงเรือนชั่วคราว ตามมาตรา 146
3. โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นได้ใช้สิทธิปลูกสร้างทำลงไว้ คำว่า “สิทธิในที่ดินของผู้อื่น” มี 2 ประการ คือ

1) สิทธิที่เป็นทรัพย์สินได้แก่ สิทธิเหนือพื้นดิน ตามมาตรา 1410 จะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก จึงจะบริบูรณ์เป็นทรัพย์สิน

2) บุคคลสิทธิ เป็นสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้อื่นได้ ซึ่งสิทธิตามสัญญานี้อาจเป็นสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษร สัญญาที่ตกลงด้วยวาจาโดยชัดแจ้งหรือปริยายก็ได้

4. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ยืนต้น ไม้ยืนต้นอาจไม่เป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่ เนื่องจากผู้ปลูกมีสิทธิเหนือพื้นดิน ตามมาตรา 1410 หรือสิทธิตามสัญญาซึ่งเป็นบุคคลสิทธิที่จะปลูกได้

ความสำคัญในการพิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินควบ ก็เพื่อที่จะวินิจฉัยถึงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ๆ ตามที่ มาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติว่าเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภทของส่วนควบ ได้ดังนี้

1. ทิ้งอกริมตลิ่ง ได้แก่ ที่ดินซึ่งงอกออกไปจากตลิ่ง และซึ่งเวลาน้ำขึ้นตามปกติท่วมไม่ถึง และเป็นทิ้งอกซึ่งเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ ซึ่งผลของการเป็นทิ้งอกริมตลิ่ง คือ เจ้าของที่ดินแปลงที่เกิดทิ้งอกเป็นเจ้าของทิ้งอกนั้น ตามหลักกฎหมายมาตรา 1308 เจ้าของที่ดินทรัพย์สินประธานเป็นผู้มีสิทธิขุดออกโฉนดที่ดินทิ้งอกนั้น โดยการยื่นขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 59

2. โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง เจ้าของที่ดินย่อมเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินนั้น ตามหลักมาตรา 144 วรรค 2 เว้นแต่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้นจะเข้าข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ ตามมาตรา 146 คือ ติดอยู่กับที่ดินเพียงชั่วคราวหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ปลูกสร้างโดยมีสิทธิ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้นไม่ตกเป็นส่วนควบ มีผลทำให้ที่ดินและโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง มีเจ้าของต่างรายกัน กรณีที่เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง โอนกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของที่ดิน สิทธิตาม มาตรา 146 ย่อมระงับลง เจ้าของที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้น ตามหลักส่วนควบ มาตรา 144 วรรค 2 โดยมีต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 อีก

กรณีผู้รับโอนเฉพาะโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา 1336 และผู้รับโอนที่ดินพร้อมโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา 144 ต้องถือหลักส่วนควบสำคัญว่า โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นผู้สุจริต และเสียค่าตอบแทน

3. ไม้ยืนต้น ตามหลัก มาตรา 145 ไม้ยืนต้นถือเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้ยืนต้นขึ้นอยู่ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดิน ตามมาตรา 1410 และข้อยกเว้นตามสัญญา เจ้าของที่ดินไม่เป็นเจ้าของไม้ยืนต้น

กรณีส่วนควบของสังหาริมทรัพย์ ผลทางกฎหมาย ตามมาตรา 1316 มีดังนี้

1. ถ้าไม่มีทรัพย์สินประธาน เจ้าของทรัพย์สินส่วนควบทุกคนเป็นเจ้าของรวมตามส่วนของทรัพย์สินในเวลารวมเข้ากัน

2. ถ้ามีทรัพย์สินประธาน เจ้าของทรัพย์สินประธานเป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์สินส่วนควบให้แก่เจ้าของทรัพย์สินส่วนควบ

ผลทางกฎหมาย ตามมาตรา 144 วรรค 2 ซึ่งบัญญัติให้เจ้าของทรัพย์สินประธานมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนควบนั้น มิใช่บทบัญญัติเด็ดขาดในการห้ามมิให้คู่สัญญาทำสัญญาแยกก่อสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบนั้นต่างหากจากทรัพย์สินประธาน

หลักกฎหมายส่วนควบตามหลักกฎหมายญี่ปุ่น

ตามประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น แบ่งส่วนควบออกเป็นสองส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ และส่วนควบของสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ส่วนควบซึ่งความเป็นเจ้าของแยกเป็นอิสระจากทรัพย์สินประธาน ซึ่งจำกัดประเภทของทรัพย์สินไว้เพียง 2 ประเภท คือ สิ่งปลูกสร้าง และไม้ยืนต้น ส่วนควบประเภทนี้สามารถแยกกรรมสิทธิ์จากที่ดินซึ่งส่วนควบนั้นติดอยู่ได้ โดยมีพระราชบัญญัติการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ บัญญัติให้มีการจดทะเบียนที่ดิน ไม้ยืนต้น และสิ่งปลูกสร้าง แยกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน

2. ส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น นอกจากไม้ยืนต้น และสิ่งปลูกสร้าง ความเป็นเจ้าของส่วนควบติดอยู่กับที่ดินซึ่งส่วนควบนั้นติดอยู่ การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินถือเป็นการโอนส่วนควบไปด้วย ยกเว้นเหมืองแร่และบ่อน้ำพุร้อนที่ไม่ถือว่าติดติดไปด้วย

สำหรับส่วนควบของสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับกฎหมายไทย

การตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง

ตามหลักกฎหมาย มาตรา 705 ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นที่มีสิทธินำทรัพย์สินไปจำนอง ดังนั้น ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนควบย่อมทรงไว้ซึ่งสิทธิในการที่จะนำทรัพย์สินของตนไปจำนอง เพื่อ

เป็นหลักประกันการชำระหนี้ต่อผู้รับจำนอง ซึ่งผู้รับจำนองมีหลักเกณฑ์ทางปฏิบัติในการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

1. โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ได้มาโดยทางนิติกรรม การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม กฎหมายบังคับว่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 วรรคแรก จึงจะบริบูรณ์ ดังนั้น การตรวจสอบทำได้ โดยการตรวจสอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

2. โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ได้มาโดยการปลูกสร้างเอง ถ้าเป็นอาคารที่ปลูกสร้างในเขตกฎหมายควบคุม การตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทำโดยการตรวจดูใบอนุญาตปลูกสร้างประกอบเลขหมายประจำบ้าน กรณีอาคารปลูกสร้างนอกเขตกฎหมายควบคุม การปลูกสร้างไม่ต้องขออนุญาต ผู้รับจำนองตรวจดูเลขหมายประจำบ้านประกอบหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

สิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินส่วนควบ

สิทธิจำนองของผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินส่วนควบ เป็นไปตามบทบัญญัติกฎหมายมาตรา 718 คือ สิทธิจำนองครอบคลุมถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง ซึ่งทรัพย์สินติดพัน ตามมาตรา 718 หมายความว่าถึง ทรัพย์สินส่วนควบด้วย โดยมีข้อยกเว้น ดังนี้

1. การจำนองที่ดินไม่ครอบคลุมถึงโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างลงภายหลังวันจำนอง ตามมาตรา 719
2. จำนองโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ปลูกลงบนที่ดินของผู้อื่นไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน และการจำนองที่ดิน ไม่ครอบคลุมถึงโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างของผู้อื่น ตามมาตรา 720
3. จำนองไม่ครอบคลุมไปถึงดอกผลของทรัพย์สินซึ่งจำนอง ตามมาตรา 721 เว้นแต่เมื่อผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนทรัพย์สินว่าตนจำนองจะบังคับจำนอง

การบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินส่วนควบ

การบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินส่วนควบ แยกพิจารณาได้ดังนี้

1. กรณีจำนองทรัพย์สินประธาน ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินส่วนควบด้วย เนื่องจากเป็นทรัพย์สินติดพัน ตามมาตรา 718 เช่น กรณีจำนองที่ดิน ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะบังคับจำนองเหนือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย เว้นแต่ส่วนควบนั้นจะเข้าข้อยกเว้นมิให้

ถือว่าเป็นส่วนควบ ผู้รับจำนองย่อมไม่มีสิทธิบังคับจำนองเหนือส่วนควบด้วย เพราะทรัพย์สินนั้นไม่เป็นทรัพย์สินติดพัน

2. กรณีจำนองเฉพาะทรัพย์สินส่วนควบ ผู้รับจำนองบังคับจำนองได้เฉพาะส่วนควบที่นำมาจำนอง ไม่มีสิทธิบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินประธานด้วย เช่น ผู้รับจำนองจำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่มีสิทธิบังคับจำนองเหนือที่ดินด้วย เนื่องจากที่ดินไม่เป็นทรัพย์สินติดพันกับสิ่งปลูกสร้าง

ข้อเสนอแนะ

สืบเนื่องมาจากการแยกก่อสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบต่างหากจากทรัพย์สินประธานสามารถที่จะทำได้ ภายใต้หลักเกณฑ์ในเรื่องข้อยกเว้นของหลักส่วนควบ ซึ่งผลของการแยกก่อสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบประเภทสิ่งปลูกสร้างก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ เนื่องจากการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารใช้บังคับเฉพาะในเขตที่ประกาศใช้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ส่วนบริเวณนอกเขตกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคารสามารถที่จะกระทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาต และหนังสือรับรองความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีใช้เอกสารที่ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย ทำให้การตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาเป็นหลักประกันนั้นเต็มไปด้วยความยุ่งยาก ขาดความชัดเจน แน่นนอน และอาจก่อให้เกิดการฉ้อฉล หลอกลวง ซึ่งจะทำให้เกิดความเสียหายได้ ดังนั้นผู้เขียนเห็นควรที่จะเสนอแนะให้มีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างโดยชอบด้วยกฎหมายในลักษณะเดียวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้เกิดความชัดเจน แน่นนอนในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินที่มีความมั่นคงในการนำไปเป็นหลักประกันแห่งนี้ได้