

บันทึก

เรื่อง สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

กรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือที่ ๙๒๖๑/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ส่งปัญหากฎหมายซึ่งกระทรวงมหาดไทยหารือมาขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา คือ

๑. คำว่า “ค่าภาระที่ดิน” ที่ปรากฏในบางมาตราแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่นมาตรา ๑๕๔๖ และมาตรา ๑๖๑๑ เป็นต้น หมายความว่าอย่างไรต่างกับ “ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์” ในลักษณะ ๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ (มาตรา ๑๕๒๙ และต่อไป) อย่างไรหรือไม่

๒. ทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น เช่า^๑ จำนอง สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม อาศัย เหล่านี้ อย่างไรเป็น “ค่าภาระที่ดิน” หรือ “ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์” อย่างไรหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายกองที่ ๑) ได้พิจารณาปัญหาข้างต้นแล้ว ขอเสนอความเห็นดังต่อไปนี้

๑. คำว่า “ค่าภาระที่ดิน” กับ “ภาระที่ดิน” ที่ใช้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น อาจทำให้เข้าใจว่ามีความหมายต่างกัน แต่เมื่อได้พิเคราะห์ดูถ้อยคำในฉบับภาษาอังกฤษแล้ว ปรากฏว่าภาษาอังกฤษใช้คำว่า “charge” คำเดียวกันนั้น จึงเห็นได้ว่า “ค่าภาระที่ดิน” กับ “ภาระที่ดิน” นั้น ย่อมมีความหมายอย่างเดียวกัน กล่าวคือหมายถึงหน้าที่อันมีลักษณะเป็นการชำระหนี้ออกจากทรัพย์สิน (ไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์) ที่ตกอยู่ในค่าภาระที่ดินหรือภาระที่ดินนั่นเอง

ในส่วนที่เกี่ยวกับ “ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์” นั้น พิจารณาตามความในลักษณะ ๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ แล้ว จะเห็นได้ว่าต้องประกอบด้วยลักษณะสำคัญดังนี้ คือ

ก) ใช้บังคับถึงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์)

ข) ก่อตั้งขึ้นโดยนิติกรรม (มาตรา ๑๕๓๑ และ ๑๕๓๒)^๒

ส่งพร้อมกับหนังสือที่ น.๑๒๑๕/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๖๒

๑ เช่าทรัพย์สินตามกฎหมายไทย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๓๗และต่อไป) นั้น บรรดานักกฎหมายดูเหมือนจะมีความเห็นต้องกันว่าไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิ แต่นักกฎหมายบางคนยอมรับว่า เช่าทรัพย์สินจะเป็นทรัพย์สินสิทธิก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนเป็นระยะเวลาอันยาวนาน (มีแบบอย่างในกฎหมายต่างประเทศเหมือนกัน)

๒ มาตรา ๑๕๓๑ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระที่ดินไซ้

ค) เป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้(มาตรา ๑๔๒๙)^๓

ตามที่ได้อ้างมาแล้วนี้ พึงเห็นได้ว่า “ค่าภาระติดพัน” หรือ “ภาระติดพัน” มีความหมายกว้างกว่า “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์” ฉะนั้น คำว่า “ค่าภาระติดพัน” ที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๔๖ และ ๑๖๑๑ นั้น จึงใช้บังคับถึง

ก) อสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ตกอยู่ในภาระติดพันตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ ๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔

ข) แต่ก็ใช้บังคับถึงกรณีที่เป็นค่าภาระติดพันอย่างอื่น เฉพาะอย่างยิ่งคือใช้บังคับถึงสังหาริมทรัพย์ด้วย

๒. ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ระบุมานั้น สำหรับเข้ากับจำนองเป็นเครื่องผูกมัด (Encumbrances) หาใช่เป็นค่าภาระติดพันไม่ เพราะไม่มีการชำระหนี้ออกจากทรัพย์สินที่เข้าหรือจำนองตามหลักที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น อนึ่ง เข้ากับจำนองก็มีใช้เป็น “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์” เพราะหาได้ก่อให้เกิดสิทธิตามนัยที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔๒๙ ไม่ ในส่วนที่เกี่ยวกับจำนองโดยเฉพาะนั้น ความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๑ “แสดงให้เห็นชัดว่า ภาระติดพันหาได้รวมถึงจำนองด้วยไม่

อาศัยหลักเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาแล้วในเรื่องเข้ากับจำนอง จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินอื่น ๆ คือ สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม และอาศัย นั้นเป็นเครื่องผูกมัด หาใช่เป็นค่าภาระติดพันไม่ กับทั้งมิใช่ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะภาระจำยอมแล้วย่อมเห็นได้ชัดจากความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๓๔ ซึ่งบัญญัติว่า ให้นำมาตรา ๑๓๘๘ ถึง ๑๓๙๕ (เกี่ยวกับภาระจำยอม) และมาตรา ๑๓๙๗ ถึง ๑๔๐๐ (เกี่ยวกับภาระจำยอม) มาใช้บังคับถึงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม

ระบบในเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ถึง ๑๔๓๔) นี้ ก็ดำเนินตามระบบเดียวกับในประมวลกฎหมายแพ่งสวิส (มาตรา ๗๒๓ ถึง ๗๙๒) และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน (มาตรา ๑๑๐๕ ถึง ๑๑๑๒)

(ลงชื่อ) ส. วินิจัยกุล

(นายเสริม วินิจัยกุล)

ท่านว่าภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดก

มาตรา ๑๔๓๒ ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งภาระติดพันนั้นไซ้ ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์เสียก็ได้

^๓ มาตรา ๑๔๒๙ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้

^๔ มาตรา ๑๓๖๑ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้

เลขธิการ

คณะกรรมการกฤษฎีกา

สิงหาคม ๒๕๕๒