

บันทึก
เรื่อง การจดทะเบียนการจำยอม

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท.๐๖๐๖/๒๐๓๖๘ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำยอมว่า ในกรณีที่เจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ เป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการจำยอมได้หรือไม่ ปัญหาดังกล่าวนี้ เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินมีความเห็นเป็นสองฝ่าย คือ ฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งการจำยอมโดยทางนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าว โดยจะต้องเป็นการกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่าย ฉะนั้น เมื่อเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกัน นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลย่อมเกิดขึ้นไม่ได้และไม่เป็นนิติกรรม และเมื่อพิจารณาจากถ้อยคำในมาตรา ๑๓๔๗ และมาตรา ๑๓๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว จะเห็นได้ว่า ลักษณะของการจำยอม จะต้องเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีตัวตนอันต้องรับภาระบางอย่างได้ หรือทำให้เจ้าของต้องดเว้นไม่ใช้สิทธิบางอย่างแห่งทรัพย์สินนั้น และอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ต้องเป็นของบุคคลต่างคนกัน แต่อีกฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า การทำนิติกรรมนั้นไม่จำเป็นที่จะต้องมีการยินยอมของทั้งสองฝ่ายเสมอไป การก่อตั้งการจำยอมโดยทางนิติกรรมดังเช่นในกรณีที่เจ้าของสามยทรัพย์และภารยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกันนี้ย่อมทำได้ เพราะแม้ที่ดินทั้งสองแปลงจะเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นน่าจะแยกจากกันตามจำนวนแปลงที่ดิน และตามมาตรา ๑๓๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้บัญญัติให้ภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันได้ การจดทะเบียนในกรณีที่เจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์เป็นบุคคลคนเดียวกันนี้ย่อมไม่มีผู้ใดเสียหาย ทั้งยังเป็นประโยชน์แก่บุคคลภายนอกต่อไปในภายหน้าอีกด้วย ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมที่จะจดทะเบียนให้ได้

โดยที่ปัญหาดังกล่าวเป็นการตีความตัวบทกฎหมาย ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตีความให้ด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว และได้ฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว มีความเห็นดังต่อไปนี้

การจำยอมจะเกิดขึ้นได้ ก็เมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างคนกัน ถ้าอสังหาริมทรัพย์เป็นของเจ้าของเดียวกันก็ไม่สามารถก่อให้เกิด

การจ่ายอ้อมได้ ทั้งนี้ เพราะมาตรา ๑๓๘๗^๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในภาระจ่ายอ้อมได้ก็เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของต่างคนกัน นอกจากนี้ยังมีมาตราอื่น ๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในลักษณะการจ่ายอ้อม ได้แก่มตรา ๑๓๙๑^๒วรรคสอง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าของภารยทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์แบ่งชำระค่าใช้จ่ายในการรักษาซ่อมแซมกัน และมาตรา ๑๓๙๘^๓ซึ่ง บัญญัติให้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจ่ายอ้อมได้เมื่อภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็น ของเจ้าของคนเดียวกัน บทบัญญัติดังกล่าวนี้ย่อมแสดงว่าภาระจ่ายอ้อมจะเกิดขึ้นได้ก็เมื่อมี อสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างคนกันเท่านั้น

ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สบบอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน จึง ไม่อาจทำนิติกรรมก่อตั้งภาระจ่ายอ้อมขัดแย้งกับหลักกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เพราะมาตรา ๑๒๙๘^๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า ทรัพย์สิทธิทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้ แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ฉะนั้น เมื่อภาระจ่ายอ้อมตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป ที่เป็นของเจ้าของต่างคนกัน ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์คนเดียวกันก็ไม่มีสิทธิขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจ่ายอ้อมตามมาตรา ๑๒๙๘^๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

^๑มาตรา ๑๓๘๗ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจ่ายอ้อมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้อง ยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

^๒มาตรา ๑๓๙๑ เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำ ยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็ แต่่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์

เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไป ด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภารยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ

^๓มาตรา ๑๓๙๘ ถ้าภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันท่านว่าเจ้าของ จะให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจ่ายอ้อมก็ได้ แต่ถ้ายังมิได้เพิกถอนทะเบียนไซ้ภาระจ่ายอ้อมยังคงมีอยู่ในส่วน บุคคลภายนอก

^๔มาตรา ๑๒๙๘ ทรัพย์สิทธิทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจใน ประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

^๕มาตรา ๑๒๙๙ ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่าน ว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติ กรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซ้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและ โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

(ลงชื่อ) อมร จันทรมบูรณ์
(นายอมร จันทรมบูรณ์)
เลขที่การคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
พฤษภาคม ๒๕๖๓