

สารบัญ

บทที่ ๑ ลักษณะทั่วไปของกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	.....	๑
๑.๑ กฎหมายลักษณะบุคคลและครอบครัวมรดก	.....	๑
๑.๒ กฎหมายลักษณะหนี้	.....	๒
๑.๓ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน	.....	๓
๒. ความหมายของทรัพย์สินและทรัพย์สิน	.....	๔
๓. ทรัพย์สินสิทธิและบุคคลสิทธิ	.....	๑๐
๓.๑ ทรัพย์สินที่มีความหมายและลักษณะอย่างไร	.....	๑๐
๓.๒ บุคคลสิทธิที่มีความหมายและลักษณะอย่างไร	.....	๑๑
๓.๓ ผู้ทรงทรัพย์สินและผู้ทรงบุคคลสิทธิอาจใช้สิทธิของตนได้อย่างไร	.....	๑๑

บทที่ ๒ ประเภทของทรัพย์สิน

๑. อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	.....	๑๔
๑.๑ อสังหาริมทรัพย์มีความหมายอย่างไร	.....	๑๔
๑.๒ สังหาริมทรัพย์มีความหมายอย่างไร	.....	๑๕
๑.๓ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์แตกต่างกันอย่างไร	.....	๒๑
๒. ทรัพย์สินแบ่งได้และทรัพย์สินแบ่งไม่ได้	.....	๒๓
๒.๑ ทรัพย์สินแบ่งได้มีความหมายอย่างไร	.....	๒๓
๒.๒ ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้มีความหมายอย่างไร	.....	๒๔
๓. ทรัพย์สินนอกพาณิชย์	.....	๒๕
๔. ทรัพย์สินของแผ่นดินและสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	.....	๒๗
๔.๑ ทรัพย์สินของแผ่นดินมีความหมายอย่างไร	.....	๒๗
๔.๒ สาธารณสมบัติของแผ่นดินมีลักษณะอย่างไร	.....	๓๒
๔.๓ การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๓๗
๔.๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินสิ้นสภาพไปด้วยเหตุใดบ้าง	.....	๓๘

บทที่ ๓ ส่วนควบ อุปกรรม์ ดอกผล

๑. ส่วนควบ	.....	๕๐
๑.๑ ส่วนควบมีความหมายและองค์ประกอบอย่างไร	.....	๕๐
๑.๒ ไม่ขึ้นต้นเป็นส่วนควบหรือไม่	.....	๕๓
๑.๓ ไม่ล้มลูกหรือรัชชาติเป็นส่วนควบหรือไม่	.....	๕๓
๑.๔ ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวเป็นส่วนควบหรือไม่	.....	๕๕
๑.๕ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นได้ ปลูกสร้างไว้เป็นส่วนควบของที่ดินหรือไม่	.....	๕๕
๑.๖ โรงเรือนที่สร้างรูก้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นเป็นส่วนควบหรือไม่	.....	๕๗
๑.๗ ใครคือเจ้าของส่วนควบ	.....	๕๘
๑.๘ กรณีใดบ้างที่เจ้าของทรัพย์ประธานเป็นเจ้าของส่วนควบ แต่ต้องให้ เงินแก่เจ้าของส่วนควบ	.....	๕๙
๒. อุปกรรม์	.....	๕๐
๓. ดอกผล	.....	๕๓
๓.๑ ดอกผลมีกี่ชนิด อะไรบ้าง	.....	๕๓
๓.๒ ใครคือผู้มีสิทธิในดอกผล	.....	๕๖
๓.๓ กรณีใดบ้างที่บุคคลอื่นเป็นผู้มีสิทธิในดอกผล	.....	๕๗

**บทที่ ๔ การได้มา การเพิกถอน การเปลี่ยนแปลง ระบุและกลับคืนมา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**

๑. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	.....	๕๙
๑.๑ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๕๙
๑.๒ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๖๕
๒. การเพิกถอนการจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	.....	๗๖
๓. การเปลี่ยนแปลง ระบุและกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	.....	๘๒
๔. การได้มา เปลี่ยนแปลง ระบุและกลับคืนมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์พิเศษ	.....	๘๕

บทที่ ๕ กรรมสิทธิ์: สิทธิของเจ้าของและการได้มา	.....	๘๖
๑. สิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์	.....	๘๖
๒. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	.....	๙๑
๓. ทิ้งอกรรมสิทธิ์	.....	๙๒
๔. เกาะและทางน้ำขึ้นเงิน	.....	๙๔
๕. การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น	.....	๙๕
๕.๑ การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๙๕
๕.๒ การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๑๐๐
๖. การสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น	.....	๑๐๓
๖.๑ การสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๑๐๓
๖.๒ การสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตมีหลักเกณฑ์อย่างไร	.....	๑๑๐
๗. การสร้างโรงเรือนในที่ดินที่ตนเป็นเจ้าของโดยมีเงื่อนไข	.....	๑๑๑
๘. การก่อสร้างสิ่งก่อสร้างอื่น ปลุกต้นไม้ หรือรักษาต้นไม้ในที่ดินของผู้อื่น	.....	๑๑๓
๙. การสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างฯ ในที่ดินของตน ด้วยสัมภาระของผู้อื่น	.....	๑๑๕
๑๐. การเอาสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นมารวมเป็นส่วนควบ	.....	๑๑๗
๑๑. การเอาสัมภาระของผู้อื่นมาทำเป็นสิ่งของใหม่	.....	๑๑๘
๑๒. สังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ	.....	๑๑๙
๑๓. ทรัพย์สินหาย	.....	๑๒๓
๑๓.๑. บุคคลผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายต้องปฏิบัติอย่างไร	.....	๑๒๓
๑๓.๒. บุคคลผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายมีสิทธิอย่างไร	.....	๑๒๕
๑๓.๓. เมื่อผู้เก็บทรัพย์สินหายได้ปฏิบัติตามกฎหมายแล้วจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหายหรือไม่	.....	๑๒๖
๑๔. ทรัพย์สินอันตกหรือทิ้งทะเลหรือทางน้ำ	.....	๑๒๖
๑๕. ทรัพย์สินของกลาง	.....	๑๒๗
๑๖. สังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้	.....	๑๒๙
๑๗. การเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกันโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน	.....	๑๒๙
๑๘. ทรัพย์สินได้มาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆียะแล้วถูกบอกล้าง	.....	๑๓๓

๑๙. ทรัพย์สินได้มาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์	 ๑๓๗
๒๐. เงินตราที่ได้มาโดยสุจริต	 ๑๔๑
๒๑. ทรัพย์สินได้มาจากการขายทอดตลาดหรือในท้องตลาดหรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น	 ๑๔๒
๒๒. การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่มีเจ้าของโดยอายุความ	 ๑๔๕
๒๓. การครอบครองปรปักษ์โดยสุจริต	 ๑๔๕
๒๔. การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินได้มาโดยการกระทำความผิด	 ๑๕๕
๒๕. กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความมาใช้บังคับกับอายุความได้สิทธิในกฎหมายลักษณะทรัพย์	 ๑๖๐
๒๖. การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน	 ๑๖๑

บทที่ ๖ กรรมสิทธิ์: แดนกรรมสิทธิ์และข้อจำกัดสิทธิ

แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

๑. แดนกรรมสิทธิ์	 ๑๖๒
๒. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือเดือนร้อนเกินควรจากการใช้สิทธิของบุคคลอื่น	 ๑๖๓
๓. ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้	 ๑๖๘
๔. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ต้องยอมรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติ	 ๑๗๐
๕.๑ เจ้าของที่ดินต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตนเองหรือไม่ เพียงใด	 ๑๗๐
๕.๒ เจ้าของที่ดินต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่สูงมาในที่ดินของตนหรือไม่ เพียงใด	 ๑๗๑
๕.๓ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถทำหลังคาหรือปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งทำให้น้ำฝนตกยังทรัพย์สินที่อยู่ติดต่อกันได้หรือไม่	 ๑๗๒
๕. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการขุดดินไถ่แนวเขตดินและการบรรทุกของหนักบนที่ดิน	 ๑๗๓
๕.๑ เจ้าของที่ดินจะขุดบ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยติดแนวเขตที่ดินได้หรือไม่	 ๑๗๓

๕.๒ เจ้าของที่ดินจะขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักรถบนที่ดินจนอาจเป็นอันตรายแก่ที่ดินติดต่อดีหรือไม่	 ๑๓๔
๖. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินเกี่ยวกับรั้ว กำแพง รั้วต้นไม้ คูซึ่งหมายเขตที่ดิน	 ๑๓๔
๖.๑ รั้ว กำแพง รั้วต้นไม้ คูซึ่งหมายเขตที่ดิน กฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่า เป็นของผู้ใด	 ๑๓๔
๖.๒ รั้วต้นไม้ หรือคูที่ใช้เป็นเครื่องแสดงเขตที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงใด	 ๑๓๕
๖.๓ ต้นไม้ที่อยู่บนแนวเขตที่ดินและดอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงใด	 ๑๓๕
๗. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินเกี่ยวกับรากไม้และกิ่งไม้รุกล้ำ รวมทั้งดอกผลตกหล่น	 ๑๓๖
๗.๑ เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้และกิ่งไม้ซึ่งรุกล้ำเข้ามาจากที่ดินติดต่อดีหรือไม่ เพียงใด	 ๑๓๖
๗.๒ ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมชาติในที่ดินแปลงหนึ่ง ถือว่าเป็นดอกผล ของที่ดินแปลงนั้นหรือไม่	 ๑๓๘
๘. ข้อจำกัดของเจ้าของที่ดินในการเข้าไปในที่ดินติดต่อ	 ๑๓๘
๙. ข้อจำกัดของเจ้าของที่ดินในการยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันบนที่ดินของตน	 ๑๓๙
๑๐. ข้อจำกัดเจ้าของที่ดินในการยอมให้บุคคลอื่นพาปศุสัตว์ผ่านเข้ามา รวมทั้งเก็บฟืน ผลไม้หรือสิ่งเดียวกันบนที่ดินของตน	 ๑๔๐
๑๐.๑ บุคคลใดจะพาปศุสัตว์ของตนผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งมิได้กั้น เพื่อไปเลี้ยงและเฝ้าในบ่อหรือสระในที่นั้นได้หรือไม่ เพียงใด	 ๑๔๑
๑๐.๒ บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มิใช่หญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บฟืน หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นนั้น ได้หรือไม่ เพียงใด	 ๑๔๑
๑๑. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินริมทางน้ำหรือมีทางน้ำผ่าน	 ๑๔๒
๑๒. ทางจำเป็น	 ๑๔๒
๑๒.๑ ทางจำเป็นมีหลักเกณฑ์อย่างไร	 ๑๔๓
๑๒.๒ ที่ดินแปลงเดียวซึ่งติดถนนสาธารณะ แต่มีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน ทำให้เกิดทางจำเป็นได้หรือไม่ อย่างไร	 ๑๔๖

บทที่ ๗ กรรมสิทธิ์: เจ้าของรวม

.....	๑๘๘
๑. ความหมายของเจ้าของรวม	 ๑๘๘
๒. เหตุแห่งการเป็นเจ้าของรวม	 ๑๘๙
๓. ส่วนในทรัพย์สินของเจ้าของรวม	 ๑๙๐
๔. สิทธิในการจัดการทรัพย์สินของเจ้าของรวม	 ๑๙๐
๕. การใช้สิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของรวมเพื่อต่อสู้นักกลางภายนอก	 ๑๙๒
๖. สิทธิใช้ทรัพย์สินและสิทธิได้ดอกผลของเจ้าของรวม	 ๑๙๓
๗. สิทธิจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดการติดพันของเจ้าของรวม	 ๑๙๔
๘. สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินของเจ้าของรวม	 ๑๙๖
๙. วิธีการแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวม	 ๑๙๗
๑๐. หน้าที่ของเจ้าของรวม	 ๑๙๘

บทที่ ๘ สิทธิครอบครอง

.....	๒๐๑
๑. ความหมายของสิทธิครอบครอง	 ๒๐๑
๒. วิธีได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง	 ๒๐๒
๓. บทสันนิษฐานของกฎหมายที่เป็นคุณแก่ผู้มีสิทธิครอบครอง	 ๒๐๔
๔. บทสันนิษฐานของกฎหมายที่เป็นคุณแก่ผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดิน	 ๒๐๕
๕. สิทธิของผู้มีสิทธิครอบครอง	 ๒๐๖
๖. การเปลี่ยนแปลงแห่งการยึดถือของผู้แทนผู้ครอบครอง	 ๒๑๒
๗. การแย่งการครอบครองและการฟ้องคดีเอาคืนซึ่งการครอบครอง	 ๒๑๕

บทที่ ๙ ทรัพย์สินประเภทอื่น

.....	๒๒๒
๑. การจำยอม	 ๒๒๒
๑.๑ การจำยอมมีความหมายและมีลักษณะอย่างไร	 ๒๒๒
๑.๒ การได้มาซึ่งการจำยอมมีกี่วิธี อะไรบ้าง	 ๒๒๔
๑.๓ เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิและหน้าที่อย่างไร	 ๒๒๗
๑.๔ เจ้าของการยทรัพย์มีสิทธิและหน้าที่อย่างไร	 ๒๒๙
๑.๕ การจำยอมยอมตกติดไปในกรณีใดบ้าง	 ๒๓๐
๑.๖ การจำยอมยอมสิ้นไปในกรณีใดบ้าง	 ๒๓๒
๒. สิทธิอาศัย	 ๒๓๔

๒.๑	สิทธิอาศัยมีความหมายอย่างไร	.....	๒๓๔
๒.๒	สิทธิอาศัยก่อตั้งได้อย่างไร	.....	๒๓๕
๒.๓	สิทธิอาศัยมีกำหนดเวลาหรือไม่ เพียงใด	.....	๒๓๕
๒.๔	สิทธิอาศัยโอนกันได้หรือไม่	.....	๒๓๖
๒.๕	สิทธิอาศัยเป็นประโยชน์แก่ผู้ใดบ้าง	.....	๒๓๖
๒.๖	ผู้อาศัยมีสิทธิเก็บเอาดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดินมาใช้ได้หรือไม่	.....	๒๓๗
๒.๗	ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดีหรือไม่	....	๒๓๗
๒.๘	ผู้อาศัยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายอย่างไร	.....	๒๓๗
๓.	สิทธิเหนือพื้นดิน	.....	๒๓๘
๓.๑	สิทธิเหนือพื้นดินมีความหมายอย่างไร	.....	๒๓๘
๓.๒	บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินโดยวิธีใด	.....	๒๓๙
๓.๓	สิทธิเหนือพื้นดินโอนกันได้หรือไม่	.....	๒๓๙
๓.๔	สิทธิเหนือพื้นดินจะต้องมีกำหนดเวลาหรือไม่	.....	๒๓๙
๓.๕	สิทธิเหนือพื้นดินที่ไม่มีกำหนดเวลา คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกได้หรือไม่	.....	๒๔๐
๓.๖	ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือไม่ชำระค่าเช่าเจ้าของที่ดินบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินได้หรือไม่	.....	๒๔๐
๓.๗	สิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไปเพราะโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาปลูกสลายไปหรือไม่	.....	๒๔๑
๓.๘	เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินต้องปฏิบัติอย่างไร	.....	๒๔๑
๔.	สิทธิเก็บกิน	.....	๒๔๑
๔.๑	สิทธิเก็บกินมีความหมายอย่างไร	.....	๒๔๑
๔.๒	บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินโดยวิธีใด	.....	๒๔๒
๔.๓	สิทธิเก็บกินจะต้องมีกำหนดเวลาหรือไม่	.....	๒๔๒
๔.๔	สิทธิเก็บกินเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่	.....	๒๔๓
๔.๕	ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะโอนการใช้สิทธิให้บุคคลภายนอกได้หรือไม่	.....	๒๔๓
๔.๖	ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิอะไรบ้าง	.....	๒๔๓
๔.๗	ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีหน้าที่อะไรบ้าง	.....	๒๔๔
๔.๘	เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิอย่างไรบ้าง	.....	๒๔๕
๔.๙	เจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่อย่างไรบ้าง	.....	๒๔๖

๔.๑๐ คดีเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ทรงสิทธิหรือผู้รับโอน ต้องฟ้องกันภายในอายุความเท่าใด	 ๒๔๗
๕. การติดพันในอสังหาริมทรัพย์	 ๒๔๘
๕.๑ การติดพันในอสังหาริมทรัพย์มีความหมายอย่างไร	 ๒๔๘
๕.๒ บุคคลอาจได้มาซึ่งการติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีใด	 ๒๔๘
๕.๓ การติดพันในอสังหาริมทรัพย์ต้องมีกำหนดเวลาหรือไม่	 ๒๔๙
๕.๔ การติดพันในอสังหาริมทรัพย์สามารถโอนกันได้หรือไม่ และจะรับมรดกกัน ได้หรือไม่	 ๒๔๙
๕.๕ เจ้าของทรัพย์สินซึ่งจดทะเบียนเป็นการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิประการใดบ้าง	 ๒๕๐
๕.๖ ผู้รับประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งจดทะเบียนเป็นการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิประการใดบ้าง	 ๒๕๐
๕.๗ กฎหมายให้นำบทบัญญัติในเรื่องใดในการจำยอมมาใช้ในการติดพันใน อสังหาริมทรัพย์	 ๒๕๑
๕.๘ การติดพันในอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงในกรณีใดบ้าง	 ๒๕๑
ถามตอบอัตนัยตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา	 ๒๕๓
บรรณานุกรม	 ๒๗๐

