

# สารบัญ

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| บทที่ 1 แนวคิดเรื่องทางจำเป็นและทางภาระจำยอม.....                                                          | 1  |
| แนวคิดทางสังคมศาสตร์.....                                                                                  | 2  |
| แนวคิดเรื่องทางภาระจำยอม.....                                                                              | 3  |
| บทที่ 2 ทางสาธารณะ.....                                                                                    | 5  |
| การเกิดทางสาธารณะ.....                                                                                     | 8  |
| 1. เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 .....                                             | 8  |
| 2. เจ้าของที่ดินเจตนายกให้เป็นทางเดินสาธารณะ .....                                                         | 10 |
| 3. เจ้าของที่ดินตกลงยกที่ดินบางส่วนให้เป็นทางสาธารณะ .....                                                 | 11 |
| 4. เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย .....                                                                           | 12 |
| 5. มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน .....                                                        | 14 |
| ข้อสังเกตในเรื่องทางสาธารณะ.....                                                                           | 14 |
| บทที่ 3 หลักกฎหมายของทางจำเป็น.....                                                                        | 17 |
| ทางจำเป็นที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป.....                                                                         | 18 |
| ทางจำเป็นที่เกิดขึ้นในกรณีพิเศษ .....                                                                      | 19 |
| บทที่ 4 ทางจำเป็นที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป.....                                                                 | 21 |
| ทางจำเป็นที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปตามมาตรา 1349 .....                                                           | 21 |
| 1. เป็นที่ดินที่อยู่ในวงล้อมของที่ดินแปลงอื่น จนที่ดินแปลงด้านใน<br>ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ.....        | 24 |
| 2. การร้องขอทางจำเป็นอาจต้องผ่านที่ดินมากกว่าหนึ่งแปลงได้.....                                             | 31 |
| 3. เจ้าของที่ดินแปลงด้านในต้องเป็นเจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครอง<br>ตามกฎหมาย.....                    | 37 |
| 4. หากมีทางออกอยู่แล้ว จะฟ้องให้ให้เปิดทางออกใหม่ไม่ได้.....                                               | 41 |
| 5. หากมีทางออกสู่ทางสาธารณะจากความยินยอมของเจ้าของที่ดินนั้น<br>ไม่ถือว่าเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะแล้ว ..... | 45 |

|                                                                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6. หากมีทางออกหลายทาง ต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ด้วย.....                                                            | 49         |
| 7. เจ้าของที่ดินแปลงที่ทางจำเป็นผ่าน อาจขอให้ย้ายทางจำเป็นได้.....                                                                             | 50         |
| 8. เดิมเคยใช้สิทธิตามมาตรา 1350 แต่ต่อมา มีการโอนที่ดินไปอีก ยังมีสิทธิขอทางออกตามมาตรา 1349 ได้.....                                          | 51         |
| 9. ปัญหาการขอทางจำเป็นในทรัพย์สินกลางของหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 .....                                          | 56         |
| 10. มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่ต้องผ่านสระ บึง ทะเล หรือที่มีความชันระหว่างที่ดินแปลงนั้นกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก จนไม่ได้รับความสะดวก..... | 59         |
| 11. การใช้เป็นทางจำเป็นต้องมีความเหมาะสมและให้เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เดือดร้อนน้อยที่สุด.....                                                 | 71         |
| 12. การใช้ทางจำเป็นต้องจ่ายค่าทดแทน .....                                                                                                      | 87         |
| 13. สิทธิในการใช้ทางจำเป็นนี้ไม่ต้องจดทะเบียนสิทธิ .....                                                                                       | 94         |
| 14. ผู้ซื้อที่ดินรู้อยู่แล้วว่าเป็นที่ตาบอด ก็ยังมีสิทธิขอทางจำเป็น .....                                                                      | 98         |
| 15. สิทธิในทางจำเป็นไม่ใช่สิทธิที่ติดกับที่ดิน .....                                                                                           | 99         |
| 16. ทางจำเป็นยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเดิม.....                                                                                        | 108        |
| <b>บทที่ 5 ทางจำเป็นที่เกิดขึ้นในกรณีพิเศษ .....</b>                                                                                           | <b>109</b> |
| สิทธิในการเรียกร้อง .....                                                                                                                      | 112        |
| ทางจำเป็นนี้เป็นทรัพย์สินหรือไม่.....                                                                                                          | 132        |
| ผู้ได้ใช้ทางนี้ไม่ต้องจ่ายค่าทดแทน.....                                                                                                        | 133        |
| <b>บทที่ 6 สิทธิที่เกิดขึ้นจากความเป็นทางจำเป็น .....</b>                                                                                      | <b>135</b> |
| ควรสร้างถนนบนทางจำเป็น .....                                                                                                                   | 135        |
| สิทธิในการวางสิ่งอื่นบนทางจำเป็น .....                                                                                                         | 141        |
| <b>บทที่ 7 ทางภาระจำยอม.....</b>                                                                                                               | <b>145</b> |
| ข้อสังเกตเกี่ยวกับภาระจำยอม.....                                                                                                               | 147        |



|                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ลักษณะของการเกิดขึ้นของภาระจำยอม .....                                                                                                                                                                                              | 148 |
| 1. ทางนิติกรรม .....                                                                                                                                                                                                                | 148 |
| ก. กรณีที่เป็นการตกลงกันเอง .....                                                                                                                                                                                                   | 148 |
| ข้อสังเกต .....                                                                                                                                                                                                                     |     |
| 1. บุคคลสิทธิจะผูกพันแก่ทายาทที่ไม่เกี่ยวกับข้อตกลงนี้หรือไม่ .....                                                                                                                                                                 | 152 |
| 2. กรณีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับโอนที่ดินการยทรัพย์ .....                                                                                                                                                                               | 153 |
| ข. กรณีทำสัญญาและจดทะเบียน .....                                                                                                                                                                                                    | 155 |
| 2. ทางนิติเหตุ .....                                                                                                                                                                                                                | 161 |
| ข้อสังเกต .....                                                                                                                                                                                                                     | 161 |
| 1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินสิทธิประเภทภาระจำยอมโดยอายุความ .....                                                                                                                                                                       | 161 |
| 2. ที่ดินของสามยทรัพย์ไม่ต้องติดอยู่กับที่ดินที่เป็นการยทรัพย์ก็ได้ .....                                                                                                                                                           | 164 |
| 3. กรณีการใช้ทางเดินเกิดจากการอนุญาตให้ใช้ได้ ต่อมา มีการเปลี่ยน<br>เจตนา .....                                                                                                                                                     | 165 |
| 4. การนับระยะเวลา นับแต่เริ่มใช้ทางเดิน .....                                                                                                                                                                                       | 166 |
| 5. การครองครองที่ดินของผู้อื่นอย่างปรบิภักซ์ ต้องไม่เป็นการขอใช้<br>หรือวิสาสะ .....                                                                                                                                                | 168 |
| 6. ความหมายคำว่า “ติดต่อกันสิบปี” .....                                                                                                                                                                                             | 172 |
| 7. คำว่า “ใช้ประโยชน์ในที่ดินการยทรัพย์ติดต่อกันสิบปีอย่างสงบ เปิดเผย<br>และมีเจตนาเป็นเจ้าของ”นี้ หมายความว่ารวมถึงการที่เจ้ามรดกได้ใช้หรือ<br>เดินในทางเดินดังกล่าวด้วย .....                                                     | 173 |
| 8. การใช้ทางเดินนั้น ต้องใช้ในลักษณะปรบิภักซ์ต่อเจ้าของที่ดินการยทรัพย์<br>ต้องไม่มีการตกลงหรือชำระเงินค่าทดแทนให้ .....                                                                                                            | 174 |
| 9. การย้ายทางเดินนี้ก็ไม่มืผลต่อการนับระยะเวลาสิบปี .....                                                                                                                                                                           | 174 |
| 10. แม้เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์เข้าใจว่าทางเดินนั้นอยู่ในที่ดินของตน<br>ก็ตามกฎหมายยังถือว่าเป็นการใช้ทางเดินนั้นอย่างมีเจตนาเป็น<br>เจ้าของ จึงส่งผลให้เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้นได้สิทธิในทางเดิน<br>นั้นตามมาตรา 1401 ด้วย ..... | 175 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11. การใช้ทางเดินที่มีเจตนาให้เป็นภาระจำยอมนั้น เจ้าของที่ดินที่เป็น<br>สามยทรัพย์ต้องใช้ทางเดินในที่ดินของผู้อื่น แม้ต่อมาที่ดินนั้นถูกแบ่งแยก<br>เป็นของผู้อื่น จะนับเอาระยะเวลาที่ใช้ทางเดินนั้นเพื่อให้ครบสิบปีตาม<br>เงื่อนไขในมาตรา 1401 ไม่ได้ ต้องเริ่มนับตั้งต้นใหม่..... | 176        |
| 12. การที่เจ้าของที่ดินการยทรัพย์จะปิดป้ายว่า “ทางส่วนบุคคล” ก็ได้<br>หมายความว่าที่ดินนั้นจะไม่ใช่ทางภาระจำยอม .....                                                                                                                                                              | 177        |
| 13. การที่เจ้ามรดกได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความแล้ว สิทธิดังกล่าว<br>ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมด้วย .....                                                                                                                                                                                 | 178        |
| ผลจากที่ได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความ .....                                                                                                                                                                                                                                         | 178        |
| สิทธิในภาระจำยอมที่เกิดจากอายุความนี้ หากมีการโอนที่ดินสามยทรัพย์<br>ไปยังเจ้าของรายใหม่ สิทธิในภาระจำยอมก็ยังคงอยู่ต่อไป .....                                                                                                                                                    | 182        |
| 3. ทางภาระจำยอมเกิดจากกฎหมายพิเศษ .....                                                                                                                                                                                                                                            | 183        |
| การดำเนินการกรณีเกิดภาระจำยอมขึ้น .....                                                                                                                                                                                                                                            | 186        |
| ข้อสังเกต กรณีทางภาระจำยอม .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 186        |
| ปัญหาแรกคือ การใช้ทางภาระจำยอมนี้ ไม่จำเป็นต้องเพื่อออกสู่ทางสาธารณะ.....                                                                                                                                                                                                          | 186        |
| ปัญหาข้อที่สองคือ ผู้ใดมีสิทธิในการร้องขอให้เป็นทางภาระจำยอมได้บ้าง .....                                                                                                                                                                                                          | 187        |
| ปัญหาข้อสาม คือ กรณีเป็นที่ดินจัดสรร .....                                                                                                                                                                                                                                         | 188        |
| ปัญหาข้อสี่ คือ การได้ทางเดินเป็นภาระจำยอม ใช้ผิดไปจากวัตถุประสงค์<br>ไม่ได้ .....                                                                                                                                                                                                 | 192        |
| ปัญหาข้อที่ห้า คือ ห้ามเจ้าของที่ดินการยทรัพย์มิให้ใช้ประโยชน์ในที่<br>ภาระจำยอมอันเป็นเสื่อมประโยชน์แก่เจ้าของสามยทรัพย์.....                                                                                                                                                     | 192        |
| ปัญหาข้อที่หก คือ ที่ดินแปลงที่เป็นการยทรัพย์นั้น ยังตกเป็นกรรมสิทธิ์<br>ของเจ้าของที่ดินนั้น ซึ่งเจ้าของที่ดินนั้นยังอาจจำหน่ายโอนได้.....                                                                                                                                        | 193        |
| <b>บทที่ 8 สิทธิและหน้าที่ที่เกิดจากภาระจำยอม .....</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>195</b> |
| 1. ผลแห่งภาระจำยอม ตามมาตรา 1393 .....                                                                                                                                                                                                                                             | 195        |
| ก. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยนิติกรรม .....                                                                                                                                                                                                                                          | 196        |
| ข. การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ .....                                                                                                                                                                                                                                          | 198        |



|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ข้อสังเกต .....                                                                                                     | 199 |
| 2. ความสิ้นไปแห่งภาระจำยอม .....                                                                                    | 199 |
| ก. กรณีที่การยทรัพย์ หรือสามยทรัพย์สิ้นสลายไป ดังในมาตรา 1397...                                                    | 199 |
| ข. กรณีที่สามยทรัพย์และการยทรัพย์ตกเป็นกรรมสิทธิ์หรือภายใต้<br>สิทธิครอบครองของเจ้าของคนเดียวกัน ตามมาตรา 1398..... | 200 |
| ค. กรณีไม่ได้ใช้ภาระจำยอมนั้นสืบปี ตามมาตรา 1399 .....                                                              | 202 |
| ง. กรณีภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์แล้ว<br>ตามมาตรา 1400 .....                                                 | 208 |
| การแยกอำนาจและหน้าที่ของสามยทรัพย์และการยทรัพย์.....                                                                | 210 |
| ก. ในส่วนสามยทรัพย์.....                                                                                            | 210 |
| 1. ไม่มีอำนาจในการทำให้การยทรัพย์เพิ่มภาระมากขึ้น<br>ตามมาตรา 1388 .....                                            | 210 |
| 2. การเปลี่ยนแปลงของสามยทรัพย์ จะเพิ่มภาระแก่การยทรัพย์ไม่ได้<br>ตามมาตรา 1389 .....                                | 217 |
| 3. เจ้าของหรือผู้ครอบครองสามยทรัพย์ต้องรักษาการยทรัพย์ด้วย<br>ตามมาตรา 1391 .....                                   | 219 |
| 4. ภาระจำยอมยังคงเป็นประโยชน์ในทุกส่วนของสามยทรัพย์ที่แยก<br>ตามมาตรา 1395 .....                                    | 220 |
| 5. มีเจ้าของหรือผู้ครอบครองสามยทรัพย์ร่วมกันหลายคน<br>ตามมาตรา 1396 .....                                           | 222 |
| ข. ในส่วนการยทรัพย์ .....                                                                                           | 223 |
| 1. เจ้าของหรือผู้ครอบครองการยทรัพย์จะทำให้ภาระจำยอม<br>เสื่อมประโยชน์ไม่ได้ ตามมาตรา 1390.....                      | 223 |
| 2. กรณีเจ้าของการยทรัพย์ขอให้ย้ายจุดแห่งภาระจำยอมได้<br>ตามมาตรา 1392 .....                                         | 228 |
| 3. กรณีการยจำยอมมีการแบ่งแยกออกเป็นที่ดินแปลงย่อย<br>ตามมาตรา 1394 .....                                            | 229 |

|                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| บทที่ 9 การฟ้องร้องในคดีทางจำเป็น ภาระจำยอม.....                                                                                                                 | 231 |
| 1) การยื่นคำฟ้องหรือคำร้อง (คำขึ้นศาล) .....                                                                                                                     | 232 |
| 2) การบรรยายคำฟ้องหรือคำร้อง .....                                                                                                                               | 238 |
| การบรรยายฟ้องเรื่องทางจำเป็น .....                                                                                                                               | 239 |
| ข้อสังเกต ก. คำบรรยายฟ้องไม่เกี่ยวกับทางภาระจำยอม .....                                                                                                          | 248 |
| ข. ประเด็นที่โจทก์ฟ้องเรื่องทางจำเป็น เมื่อศาลเห็นว่า<br>โจทก์ไม่มีสิทธิของทางจำเป็นแล้ว ศาลจะวินิจฉัย<br>นอกประเด็นไม่ได้ .....                                 | 249 |
| ค. กรณีไม่มีประเด็นเรื่องทางจำเป็น ศาลจะวินิจฉัย<br>เป็นเรื่องทางจำเป็นไม่ได้ .....                                                                              | 250 |
| ง. กรณีไม่มีประเด็นเรื่องค่าทดแทน ศาลจะวินิจฉัย<br>ค่าทดแทนไม่ได้ .....                                                                                          | 250 |
| จ. ตั้งรูปเรื่องในประเด็นทางจำเป็น แต่หากข้อเท็จจริง<br>ในคดีฟังได้ว่าเป็นทางภาระจำยอม เช่นนี้ ประเด็น<br>แห่งคดีจึงมีเพียงว่าเป็นทางจำเป็นหรือไม่เท่านั้น ..... | 253 |
| ฉ. ตั้งเรื่องฟ้องว่าขอให้บังคับเป็นทางจำเป็นแล้ว ก็อาจขอ<br>ให้หรือสิ่งของที่ติดขวางทางจำเป็นนั้นได้ .....                                                       | 257 |
| ช. ไม่มีประเด็นเรื่องทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ .....                                                                                                                | 257 |
| 3) การฟ้องซ้ำในเรื่องการฟ้องขอให้บังคับเรื่องทางจำเป็น<br>ทางภาระจำยอม .....                                                                                     | 258 |
| ข้อสังเกต ก. คดีเดิมฟ้องเรื่องทางภาระจำยอม คดีใหม่เป็นเรื่อง<br>ทางจำเป็น .....                                                                                  | 260 |
| ข. คดีเดิมฟ้องเรื่องขอให้บังคับจำเลยยอมใช้ถนน<br>ตามสัญญา คดีใหม่เป็นเรื่องทางจำเป็น .....                                                                       | 260 |
| ค. คดีเดิม ศาลมิได้วินิจฉัยในเนื้อหาแห่งคดี<br>ฟ้องคดีใหม่ได้ .....                                                                                              | 260 |
| บรรณานุกรม .....                                                                                                                                                 | 261 |
| ประวัติผู้เขียน .....                                                                                                                                            | 262 |