

สารบัญ

บทนำ	19
บทที่ 1 ความหมายและประเภทของทรัพย์สิน.....	23
1.1 ความหมายของ “ทรัพย์สิน” และ “ทรัพย์สิน”	23
1.1.1 ความหมายของ “ทรัพย์สิน”	23
1.1.2 ความหมายของ “ทรัพย์สิน”	25
1.2 ประเภทของทรัพย์สิน	31
1.2.1 อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	32
1.2.2 ทรัพย์สินแบ่งได้กับทรัพย์สินแบ่งไม่ได้	38
1.2.3 ทรัพย์สินนอกพาณิชย์กับทรัพย์สินในพาณิชย์	39
บทที่ 2 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สิน.....	45
2.1 ส่วนควบของทรัพย์สิน (component)	46
2.2 อุปกรณ์ของทรัพย์สิน (accessory)	59
2.3 ข้อแตกต่างระหว่างส่วนควบกับอุปกรณ์	63
2.4 ดอกผลของทรัพย์สิน (fruit)	65
บทที่ 3 ทรัพย์สินของแผ่นดิน.....	73
3.1 ประเภทของทรัพย์สินของแผ่นดิน	73
3.1.1 ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา	73
3.1.2 สาธารณสมบัติของแผ่นดิน	74
3.2 ผลแห่งการเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน	89
บทที่ 4 ทรัพย์สินสิทธิ.....	93
4.1 ทรัพย์สินสิทธิ	93
4.2 บุคคลสิทธิ	94
4.3 ความแตกต่างระหว่างทรัพย์สินสิทธิกับบุคคลสิทธิ	95

บทที่ 5 การแสดงออกซึ่งการทรงทรัพย์สิน.....	99
5.1 การแสดงออกซึ่งการทรงทรัพย์สินในสังหาริมทรัพย์	101
5.2 การแสดงออกซึ่งการทรงทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์	104
5.3 การเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิ ตามมาตรา 1300	111
5.4 การเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิน	118
5.5 การแสดงออกซึ่งการทรงทรัพย์สินในสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ	121
บทที่ 6 กรรมสิทธิ์.....	123
6.1 ความหมายของ “กรรมสิทธิ์”	123
6.2 สิทธิที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มีตามกฎหมาย	124
6.2.1 สิทธิใช้สอยทรัพย์สินของตน	124
6.2.2 สิทธิจำหน่ายทรัพย์สินของตน	125
6.2.3 สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น	125
6.2.4 สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคล ผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้	126
6.2.5 สิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมิชอบด้วยกฎหมาย	127
6.3 ลักษณะสำคัญของกรรมสิทธิ์	128
6.4 แดนแห่งกรรมสิทธิ์	129
บทที่ 7 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์.....	133
7.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบในอสังหาริมทรัพย์	134
7.1.1 ส่วนควบตามธรรมชาติ	134
7.1.2 ส่วนควบโดยการปลูกสร้าง	139
7.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบในสังหาริมทรัพย์	154
7.2.1 กรณีตามมาตรา 1316	154
7.2.2 กรณีตามมาตรา 1317	156
7.3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ	158
7.3.1 กรณีตามมาตรา 1318	158

7.3.2	กรณีตามมาตรา 1319	161
7.3.3	กรณีตามมาตรา 1320	162
7.3.4	กรณีตามมาตรา 1321	163
7.3.5	กรณีตามมาตรา 1322	164
7.4	การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครอง	165
7.4.1	กรณีการเก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย	165
7.4.2	กรณีตามมาตรา 1326	170
7.4.3	กรณีตามมาตรา 1327	171
7.4.4	กรณีตามมาตรา 1328	173
7.5	การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษ	175
7.5.1	กรณีการได้มาตามมาตรา 1329	176
7.5.2	กรณีการได้มาตามมาตรา 1330	178
7.5.3	กรณีการได้มาตามมาตรา 1331	183
7.5.4	กรณีการได้มาตามมาตรา 1332	185
7.6	การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความ	189
7.7	การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายที่ดิน	189
บทที่ 8	การใช้กรรมสิทธิ์.....	191
8.1	หลักการใช้กรรมสิทธิ์	191
8.2	ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	197
8.2.1	ข้อจำกัดในการที่ต้องรับน้ำจากที่ดินแปลงอื่น	200
8.2.2	ข้อจำกัดในการขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักรบนดิน	204
8.2.3	ข้อจำกัดเกี่ยวกับรั้ว รั้วต้นไม้บนแนวเขตที่ดิน	207
8.2.4	ข้อจำกัดเกี่ยวกับกิ่งไม้ รากไม้ รุกกล้า และดอกผลร่วงหล่น ในที่ดินแปลงติดต่อกัน	210
8.2.5	ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็น	212
8.2.6	ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปในที่ดินเพื่อการบางอย่าง	227
8.2.7	ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำและสายไฟฟ้า	228
8.2.8	ข้อจำกัดเกี่ยวกับการพาปศุสัตว์เข้าไปเลี้ยงในที่ดินของผู้อื่น	231

8.2.9	ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเก็บพิน เก็บผักผลไม้ป่าในที่ดินของผู้อื่น	232
8.2.10	ข้อจำกัดเกี่ยวกับการชักเอาน้ำไว้ใช้	233
บทที่ 9	กรรมสิทธิ์รวม.....	235
9.1	ความหมายของกรรมสิทธิ์รวม	235
9.2	ข้อสันนิษฐานว่ามีส่วนในกรรมสิทธิ์เท่า ๆ กัน	237
9.3	สิทธิของเจ้าของรวม	238
9.3.1	สิทธิจัดการทรัพย์สิน	239
9.3.2	การใช้สิทธิต่อผู้บุคคลภายนอก	242
9.3.3	สิทธิใช้ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวมกันได้ แต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ และมีสิทธิได้ดอกผลตามส่วน	243
9.3.4	สิทธิจำหน่ายทรัพย์สินในส่วนของตน	246
9.3.5	สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สิน	249
9.4	หน้าที่ของเจ้าของรวม	252
9.4.1	หน้าที่ออกค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวมกันด้วย	252
9.4.2	หน้าที่ชำระหนี้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม	253
9.4.3	ความรับผิดชอบตามส่วนแบ่งของทรัพย์สิน	254
9.5	วิธีการแบ่งทรัพย์สิน	255
บทที่ 10	ครอบครอง.....	259
10.1	ลักษณะสำคัญของสิทธิครอบครอง	261
10.1.1	สิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่ได้มาตามความเป็นจริง	261
10.1.2	สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สิน	262
10.1.3	สิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่อยู่โดยเอกเทศได้	262
10.1.4	สิทธิครอบครองมีอยู่ตราบเท่าที่ครอบครอง	263
10.2	การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง	263
10.2.1	การได้มาโดยการยึดถือด้วยตนเอง	263
10.2.2	การได้มาโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้	266
10.2.3	การได้มาโดยเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือ	268

10.3	ผลของสิทธิครอบครอง	270
10.3.1	ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามมาตรา 1370 ถึง 1373	270
10.3.2	สิทธิที่จะให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองทรัพย์สิน	276
10.3.3	สิทธิที่จะได้คืนซึ่งการครอบครอง	278
10.3.4	สิทธิประโยชน์ที่ตกติดมากับสิทธิที่จะเอาคืนทรัพย์สิน ตามมาตรา 1376	283
10.4	การสิ้นสุดแห่งสิทธิครอบครอง	285
10.4.1	การสละเจตนาครอบครองด้วยความสมัครใจ	286
10.4.2	การโอนไปซึ่งการครอบครองด้วยความสมัครใจ	290
บทที่ 11	ครอบครองปรปักษ์.....	295
11.1	องค์ประกอบของการครอบครองปรปักษ์	297
11.1.1	ทรัพย์สินที่ครอบครองนั้นต้องเป็นของผู้อื่น	298
11.1.2	ต้องครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยความสงบและโดยเปิดเผย	306
11.1.3	ต้องครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ	308
11.1.4	ต้องครอบครองติดต่อกัน	312
11.1.5	ต้องครอบครองครบตามเวลาที่กฎหมายกำหนด	319
11.2	ผลของการครอบครองปรปักษ์	323
11.3	การดำเนินการขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1299 วรรคสอง	326
บทที่ 12	การระงับยอม.....	329
12.1	ความหมายของการระงับยอม	330
12.2	ลักษณะสำคัญของการระงับยอม	332
12.2.1	การระงับยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์	332
12.2.2	การระงับยอมย่อมคงอยู่กับภารยทรัพย์เสมอ	334
12.2.3	การระงับยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนของภารยทรัพย์ที่แบ่งแยกออกไป	334
12.2.4	การระงับยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วน ของสามยทรัพย์ที่แบ่งแยกออกไป	335
12.2.5	การระงับยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มา หรือใช้อยู่ที่นั้น ย่อมมีผลแก่เจ้าของรวมทุกคน	336

12.3	การได้มาซึ่งภาระจำยอม	336
12.3.1	การได้มาโดยนิติกรรม	336
12.3.2	การได้มาโดยอายุความ	337
12.3.3	การได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย	342
12.4	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของสามยทรัพย์และภารยทรัพย์	343
12.4.1	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของสามยทรัพย์	343
12.4.2	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของภารยทรัพย์	349
12.5	การระงับสิ้นไปแห่งภาระจำยอม	354
12.5.1	การระงับสิ้นไปโดยนิติกรรม	355
12.5.2	การระงับสิ้นไปโดยอายุความ	356
12.5.3	การระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย	358
บทที่ 13	อาศัย.....	365
13.1	ความหมายของสิทธิอาศัย	366
13.2	ลักษณะสำคัญของสิทธิอาศัย	368
13.2.1	เป็นกรให้อยู่อาศัยโดยเดิเนา	368
13.2.2	สิทธิอาศัยที่ก่อขึ้นมานั้นจะมีกำหนดเวลา หรือไม่มีกำหนดเวลาก็ได้	368
13.2.3	สิทธิอาศัยนั้นโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดก	369
13.2.4	ถ้ามิได้จำกัดไว้ว่าเป็นเรื่องเฉพาะตัว บุคคลในครอบครัวและ ในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยก็ได้	369
13.3	การได้มาซึ่งสิทธิอาศัย	370
13.4	สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้อาศัยและผู้อาศัย	371
13.4.1	สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้อาศัย	372
13.4.2	สิทธิและหน้าที่ของผู้อาศัย	373
13.5	การระงับสิ้นไปซึ่งสิทธิอาศัย	376
13.5.1	การระงับสิ้นไปตามธรรมชาติ	376
13.5.2	การระงับสิ้นไปเพราะผู้ทรงสิทธิอาศัยตาย	376
13.5.3	การระงับสิ้นไปโดยผลแห่งกฎหมาย	376

13.5.4 การระงับสิ้นไปโดยผลแห่งเจตนา	377
บทที่ 14 สิทธิเหนือพื้นดิน.....	379
14.1 ความหมายของสิทธิเหนือพื้นดิน	379
14.2 ลักษณะของสิทธิเหนือพื้นดิน	380
14.2.1 อาจโอนได้และรับมรดกกันได้	380
14.2.2 สิทธิเหนือพื้นดินที่ก่อตั้งขึ้นมานั้นจะมีกำหนดเวลา หรือไม่มีกำหนดเวลาก็ได้	381
14.2.3 สิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่สิ้นไปโดยเหตุที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกสลายไป	383
14.3 การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดิน	384
14.3.1 การได้มาโดยนิติกรรม	384
14.3.2 การได้มาโดยทางอื่นนอกจกนิติกรรม	385
14.4 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน	386
14.4.1 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดิน	386
14.4.2 สิทธิและหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน	387
14.5 การระงับสิ้นไปซึ่งสิทธิเหนือพื้นดิน	388
14.5.1 การระงับสิ้นไปตามกำหนดเวลา	388
14.5.2 การระงับสิ้นไปโดยการบอกเลิกโดยคู่กรณี ในกรณีที่ไม่มี กำหนดเวลาในการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน	389
14.5.3 การระงับสิ้นไปโดยการบอกเลิกของเจ้าของที่ดิน เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลย ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข อันเป็นสาระสำคัญ	389
14.5.4 การระงับสิ้นไปเมื่อคู่กรณีมีเจตนาเลิกสิทธิเหนือพื้นดิน	390
14.5.5 การระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย	391
14.5.6 การระงับสิ้นไปตามสภาพธรรมชาติ	391
บทที่ 15 สิทธิเก็บกิน.....	393
15.1 ความหมายของสิทธิเก็บกิน	393
15.2 ลักษณะของสิทธิเก็บกิน	394

15.2.1	สิทธิเก็บกินเป็นสิทธิเฉพาะตัว	394
15.2.2	สิทธิเก็บกินย่อมได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น	395
15.2.3	สิทธิเก็บกินจะมีกำหนดเวลาหรือไม่ก็ได้	395
15.3	การได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน	396
15.4	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	397
15.4.1	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	398
15.4.2	สิทธิและหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	403
15.5	การระงับสิ้นไปซึ่งสิทธิเก็บกิน	406
15.5.1	การระงับสิ้นไปตามกำหนดเวลา	407
15.5.2	การระงับเพราะเหตุผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย	407
15.5.3	การระงับสิ้นไปโดยเจตนาของคู่กรณี	407
15.5.4	การระงับสิ้นไปโดยผลแห่งกฎหมาย	407
15.5.5	การระงับสิ้นไปตามสภาพธรรมชาติ	408
บทที่ 16	ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์.....	409
16.1	ความหมายของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	409
16.2	ลักษณะของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	410
16.2.1	ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากนิติกรรมเท่านั้น	411
16.2.2	ประโยชน์ที่ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับจากภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	411
16.2.3	ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาหรือไม่ก็ได้	411
16.2.4	ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์จะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก	412
16.3	การได้มาซึ่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	412
16.4	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้รับประโยชน์	413
16.4.1	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	413
16.4.2	สิทธิและหน้าที่ของผู้รับประโยชน์	414
16.5	การระงับสิ้นไปซึ่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	416

บทที่ 17	ทรัพย์สิน	419
17.1	ความหมายของทรัพย์สิน	422
17.2	การก่อตั้งทรัพย์สิน	423
17.3	ผลของการก่อตั้งทรัพย์สิน	425
17.3.1	ผลที่เกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	426
17.3.2	ผลที่เกิดขึ้นแก่ผู้ทรงทรัพย์สิน	426
17.4	การระงับของทรัพย์สิน	428
บรรณานุกรม		431

สำหรับเพื่อการศึกษาและการอ้างอิงเท่านั้น
 For educational use and reference only