

ปัญหากฎหมาย เกี่ยวกับการอายัดที่ดิน



นายเอกพล ยวงนาค

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-582-748-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

018898

147132648

**LEGAL PROBLEMS CONCERNING LAND ATTACHMENT**



**MR. EKKAPON YUANGNARK**

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Laws**

**Department of Law**

**Graduate School**

**Chulalongkorn University**

**1993**

**ISBN 974-582-748-7**

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน

โดย

นายเอกพล ยวงนาค

ภาควิชา

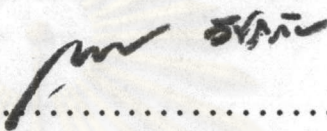
นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์

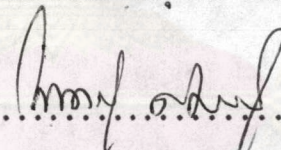


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

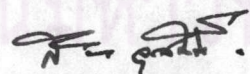
  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์มรธา วัฒนะชีวะกุล)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ดร.อภิรัตน์ เพ็ชรศิริ)

  
.....กรรมการ  
(อาจารย์สมชาย จุลนิต)

เอกพล ยวงนาค : ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน ( LEGAL PROBLEMS CONCERNING LAND ATTACHMENT ) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ไพฑูริย์ คงสมบูรณ์, 157 หน้า. ISBN 974-582-748-7

ในการดำเนินกระบวนการพิจารณาในชั้นศาลปัจจุบัน เมื่อจำเลยแพคดี จำเลยมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ซึ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้มีบทบัญญัติเรื่องการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง อย่างไรก็ตาม ก้อนหน้าที่ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น จำเลยซึ่งไม่สุจริตและคาดเห็นได้ว่าตนจะต้องถูกบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล ก็อาจจะทำการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินของตนออกไป เพื่อมิให้ตกเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายของการบังคับคดีได้ ดังนั้น กฎหมายจึงได้มีบทบัญญัติเรื่องวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นก่อนศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งได้

การที่โจทก์มีคำขอให้ศาลอายัดทรัพย์สินของจำเลยหรือของบุคคลภายนอกซึ่งถึงกำหนดชำระแก่จำเลย เป็นวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาที่คุ้มครองประโยชน์ของโจทก์วิธีการหนึ่ง ซึ่งในส่วนของทรัพย์สินอันได้แก่ที่ดินนั้น นอกจากโจทก์จะขอคุ้มครองโดยอาศัยบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้แล้ว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ยังมีบทบัญญัติเรื่องการอายัดที่ดินเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้อีก ผู้วิจัยจึงเห็นว่าการอายัดที่ดินในส่วนวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษานี้ เป็นเรื่องที่แตกต่างกันกับการอายัดสิทธิเรียกร้องหรือทรัพย์สินอย่างอื่น ซึ่งได้มีการศึกษาในรายละเอียดแล้วพบว่า บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ยังคงก่อให้เกิดปัญหาทั้งในทางทฤษฎีและปฏิบัติ ผู้วิจัยได้ศึกษาถึงหลักเกณฑ์ของกฎหมายและได้วิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยเห็นว่า บทบัญญัติของกฎหมายควรมีการแก้ไขเพื่อให้ชัดเจนยิ่งขึ้น และสามารถยืดหยุ่นเข้ากับสภาวะการณ์ที่เกิดขึ้นได้ เพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สำหรับผู้เกี่ยวข้องและผู้สนใจศึกษาในเรื่องดังกล่าวต่อไป



ภาควิชา .....นิติศาสตร์.....  
สาขาวิชา .....นิติศาสตร์.....  
ปีการศึกษา ..... 2535 .....

ลายมือชื่อนิติ.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## C 170229: MAJOR LAW

KEY WORD: PROVISIONS MEASURES BEFORE JUDGMENT / LAND ATTACHMENT

EKKAPON YUANGNARK : LEGAL PROBLEMS CONCERNING LAND ATTACHMENT.

THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. PAITON KHONGSOMBOON 157 pp.

ISBN 974-582-748-7

According to the present procedures in court, when the defendant is defeated in a Civil case, the defendant is responsible to take action according to the court's judgments or orders. However, before the court has judgment, the ill-intent defendant may decide to sell or transfer their properties to prevent the legal execution. Therefore it is necessary for the provisions measures before judgement in order to prevent any damage that may occur before judgment.

One of the measures before judgment is request by the plaintiff to the court to attach property of the defendant or other persons. One of the certain kind of property, land, not only the protection is provided under the Civil Procedures Code, the similar provisions in the Land Acts also provide protection by attach land to protect rights of persons concerned. The researcher believes that, in theory and in reality, this provisions is possible to cause problems. The researcher has analysed the criteria set forth by the law and also problems that may occur. The researcher proposed that this provision should be revised in order to be clearer and more flexible than in present situation.

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาควิชา.....นิติศาสตร์  
สาขาวิชา.....นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา.....2535

ลายมือชื่อนิติต.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้รับความกรุณาจากท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์, และท่านอาจารย์สมชาย จุณินดี ที่ได้ให้คำแนะนำในการศึกษาหาข้อมูล รวมทั้งให้แนวทาง แนวความคิด ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้ความกรุณาตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ พร้อมทั้งให้การสนับสนุนในการศึกษาครั้งนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งสองเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์มรุธา วัฒนะชีวะกุล ที่ได้กรุณาเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และท่านรองศาสตราจารย์ ดร.อภิรัตน์ เพ็ชรศิริ ที่กรุณาสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำในการแก้ไขและปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณท่านอาจารย์อมร อนุรุธิกร ผู้บังคับบัญชา และเพื่อนร่วมสำนักกฎหมายอมร อนุรุธิกรที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือทั้งในด้านกำลังใจและด้านอื่นๆ ขอขอบคุณคุณมนู รัตนาสิน คุณนิภา สืบกนิร คุณมยุรี ชีพพานิชไพศาล คุณศศิธร พงษ์พันธุ์ และคุณสุรางค์ เจียรณ์มงคล ซึ่งได้ให้กำลังใจและช่วยเหลือผู้เขียนด้วยดีมาโดยตลอด ขอขอบคุณคุณชนิดา เตชะพิสิษฐ์ ที่ได้สละเวลาในการจัดพิมพ์ทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วง ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุด คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ความช่วยเหลือในการให้ข้อมูลและค้นคว้าเอกสาร ขอขอบคุณเพื่อนสมาชิกยุวสมาคมแห่งประเทศไทย สมุทรปราการ ที่ให้ความห่วงใยแก่ผู้เขียนตลอดจนพี่ๆ เพื่อนๆ และน้องๆ ทุกท่านที่มีได้กล่าวนาม ณ ที่นี้ อันทำให้ผู้เขียนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์สำเร็จตามความมุ่งหวังได้

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณพันโทเสวก และนางภาณี ยวงนาค บิดามารดาของผู้เขียน ตลอดจนคุณบุญเรือน อุทัยผลและคุณพรพรรณ ยวงนาค และญาติพี่น้องทุก ๆ คน ผู้ที่ได้ให้ความรัก ความห่วงใย และกำลังใจ แก่ผู้เขียนด้วยดีตลอดมา จนผู้เขียนสำเร็จการศึกษาตามที่มุ่งหวังได้ทุกประการ

เอกพล ยวงนาค

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช

บทที่

1.	บทนำ.....	1
	1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
	1.2 วัตถุประสงค์และขอบ เขตของการวิจัย.....	5
	1.3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
	1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	5
2.	แนวความคิดพื้นฐาน เกี่ยวกับการอายุครรภ์สั้น.....	7
	2.1 ทฤษฎีว่าด้วยสิทธิของ เอกชนในทางด้านทรัพย์สิน.....	7
	1. สิทธิในทรัพย์สินของบุคคลตามประวัติศาสตร์สากล.....	9
	2. สิทธิในทรัพย์สินของบุคคลตามประวัติศาสตร์ไทย.....	10
	3. ข้อจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของ เอกชน.....	13
	2.2 วิวัฒนาการของกฎหมายอายุครรภ์สั้น.....	16
3.	หลักเกณฑ์ของการอายุที่ดิน.....	21
	3.1 บุคคลผู้มีสิทธิอายุที่ดิน.....	22
	3.1.1 "โจทก์" ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่งมาตรา 254.....	22
	3.1.2 "ผู้มีส่วนได้เสีย" ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 83.....	25
	3.1.3 "บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะทำให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1300.....	79

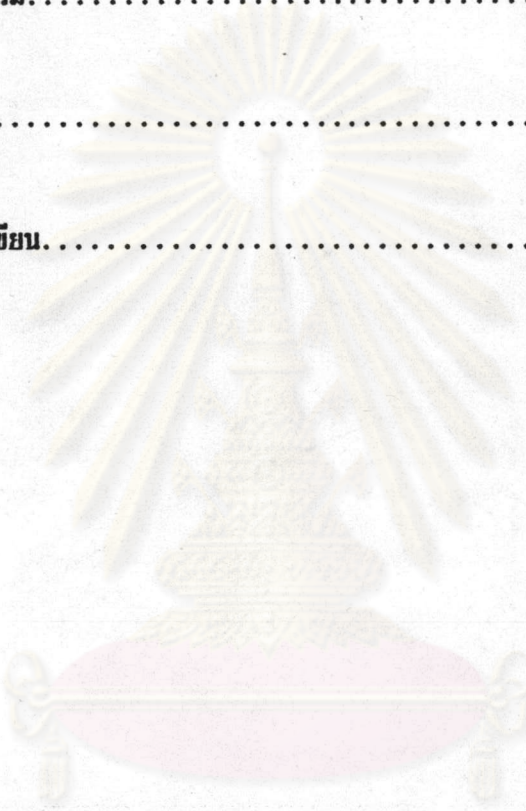


3.2	ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายของการอายัด.....	43
3.3	วิธีการอายัด.....	49
3.3.1	สถานที่ที่ยื่นคำขอ.....	49
	ก. คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น.....	50
	ข. คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์.....	51
	ค. คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา.....	56
	ง. คดีก่อนรับฟ้อง.....	57
	จ. คดีถึงที่สุด.....	59
3.3.2	คดีซึ่งอาจยื่นคำขออายัด.....	60
3.3.3	กระบวนการก่อนมีคำสั่ง.....	62
3.4	ระยะเวลาในการยื่นคำขออายัด.....	67
3.4.1	การอายัดที่ดินก่อนคดีมาถึงศาล.....	68
3.4.2	การอายัดที่ดิน เมื่อคดีอยู่ในอำนาจศาล.....	72
	ก. กรณีมีคำขอใน เหตุฉุกเฉิน.....	72
	ข. กรณีไม่มีคำขอใน เหตุฉุกเฉิน.....	80
3.5	ความมีผลของคำสั่งศาล.....	85
3.6	บท เปรียบเทียบการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน	
	มาตรา 83 และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254...95	
4.	ปัญหาอัน เนื่องมาจากการอายัดที่ดิน.....	101
4.1	ปัญหาตามประมวลกฎหมายที่ดิน.....	101
4.2	ปัญหาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254.....	104
	4.2.1 ปัญหาการปฏิบัติตามคำสั่งอายัดที่ดินของเจ้าหน้าที่.....	104
	4.2.2 ปัญหาการบังคับใช้ของคำสั่งอายัดที่ดิน.....	108
	4.2.3 ปัญหาการให้ความคุ้มครองสิทธิของบุคคล	
	ผู้ได้รับความเสียหายจากการอายัดที่ดิน.....	115



สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5. บทสรุปและข้อ เสนอแนะ.....	128
5.1 บทสรุป.....	128
5.2 ปัญหาและข้อ เสนอแนะ.....	136
บรรณานุกรม.....	143
ภาคผนวก.....	147
ประวัติผู้ เขียน.....	157



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย