

บทที่ 2

ทรัพย์สินส่วนควบและผลทางกฎหมาย

บทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องส่วนควบ และผลของการที่ทรัพย์สินตกไปเป็นส่วนควบของทรัพย์สินอื่นนั้น มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 3 มาตราด้วยกัน คือ มาตรา 144 มาตรา 145 และมาตรา 146 โดยมีมาตรา 144 เป็นหลักใหญ่ในการใช้วินิจฉัยว่าอะไรเป็นส่วนควบของทรัพย์สิน และมาตรา 145 มาตรา 146 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับข้อยกเว้นที่ถือว่าไม่เป็นส่วนควบ ส่วนผลของการเป็นทรัพย์สินส่วนควบนั้นเป็นไปตามบทบัญญัติ มาตรา 144 วรรค 2 ซึ่งในบทนี้ผู้เขียนจะได้แยกอธิบายเป็น 2 ส่วนด้วยกันคือ

1. หลักเกณฑ์การเป็นส่วนควบตามมาตรา 144 และข้อยกเว้นของส่วนควบตามมาตรา 145 และมาตรา 146
2. ผลของการที่ทรัพย์สินตกเป็นส่วนควบตามมาตรา 144 วรรค 2

ความสำคัญและเหตุผลที่ต้องมีหลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบ

1. ความมุ่งหมายของกฎหมายเรื่องส่วนควบ

หลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบบัญญัติขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาว่าอะไรเป็นส่วนควบของทรัพย์สิน ด้วยความมุ่งหมายในการวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น¹ เพื่อต้องการยุติปัญหาที่สืบเนื่องมาจากทรัพย์สินหนึ่งที่ทำขึ้นประกอบกันอยู่ด้วยทรัพย์สินหลายอย่าง

¹ ประมูล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 6 (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2525), หน้า 85.

ทรัพย์แต่ละอย่างที่นำมาประกอบรวมเข้ากันนั้นมีเจ้าของต่างรายกัน ซึ่งตามอำนาจของกรรมสิทธิ์ตามหลักทั่วไปที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 นั้น แม้ทรัพย์ของเจ้าของต่างรายกันจะได้อยู่รวมสภาพเป็นอันเดียวกัน เจ้าของทรัพย์อันนั้นแต่ละคนก็ควรที่จะมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์ส่วนของตนคืนได้ แต่เมื่อพิจารณาถึงนโยบายที่จะสงวนไว้ซึ่งความมีค่า และสาระประโยชน์ของทรัพย์ทั้งหลายที่รวมสภาพกันอยู่ดังนี้แล้วกฎหมายจึงได้วางหลักเกณฑ์ว่าเมื่อทรัพย์หลายอย่างไปรวมสภาพกันเข้าจนเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ซึ่งกันและกันแล้ว ไม่ประสงค์จะให้เจ้าของแต่ละรายใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ติดตามแยกเอาทรัพย์ส่วนของตนคืนไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์ที่ประกอบขึ้นใหม่ กฎหมายจึงบัญญัติว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์ประธานก็ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้งหลายที่มารวมสภาพอยู่ทรัพย์ประธานนั้น แม้ว่าทรัพย์เหล่านั้นจะเป็นของผู้อื่นอยู่ก่อนก็ตาม ทรัพย์สิทธิของเจ้าของเดิมเป็นอันระงับสิ้นกลืนหายไปในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์ประธาน ส่วนเจ้าของเดิมคงให้มีแต่บุคคลสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทนจากเจ้าของทรัพย์ประธานนั้นได้เท่านั้น²

2. ความหมายของส่วนควบ

ความหมายของส่วนควบนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 144 บัญญัติไว้ว่า "ส่วนควบของทรัพย์ หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้นและไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป"

การพิจารณาว่าทรัพย์ใดเป็นส่วนควบ ในเบื้องต้นจะต้องเข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา 144 เสียก่อน ซึ่งลักษณะของทรัพย์ที่จะเป็นส่วนควบนั้น มีข้อสังเกตเบื้องต้นดังนี้

ก. จะต้องเป็นทรัพย์ตั้งแต่สองส่วนขึ้นไปประกอบเป็นทรัพย์ใหม่ขึ้น เช่นนาฬิกาประกอบด้วย จักร ลาน เข็ม หน้าปัทม์ ดังนั้นทรัพย์เหล่านี้เป็นส่วนควบของนาฬิกา

ข. จะต้องเป็นทรัพย์ส่วนที่เคยอยู่ต่างหากจากกันมาก่อน มิใช่ทรัพย์ที่เป็นส่วนประกอบพร้อมกันมาแต่แรก

ค. จะเป็นสังหาริมทรัพย์หรือจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นส่วนควบได้

² ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์อักษรสาส์น ,2528), หน้า 43.

ง. จะเป็นทรัพย์สินของเจ้าของเดียวกัน เช่น ปลูกบ้านบนที่ดินของตน หรือจะเป็นทรัพย์สินของเจ้าของต่างคนกัน เช่น ผู้เช่าบ้านปลูกต้นพุดลงบนที่ดินของผู้ให้เช่า ต้นพุดก็เป็นส่วนควบของที่ดินได้

จ. จะมีทรัพย์สินประฐานหรือไม่ก็ได้ เช่น ที่ดินถือเป็นทรัพย์สินประฐาน บ้านเป็นส่วนควบ แต่ว่าถ้าเอาแบ่งกับน้ำตาลมาทำเป็นขนมขึ้น ต้องถือว่าทั้งแบ่งและน้ำตาลเป็นส่วนควบด้วยกัน

ฉ. แรงงานมิใช่ทรัพย์สิน จึงไม่อาจถือว่าเป็นส่วนควบของทรัพย์สินได้³

นอกจากลักษณะดังกล่าวข้างต้นแล้ว การเป็นส่วนควบจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ คือทรัพย์สินที่จะเป็นส่วนควบนั้นย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินอีกส่วนหนึ่ง ซึ่งตามธรรมดา เรียกว่าทรัพย์สินประฐาน และไม่อาจแยกออกจากทรัพย์สินที่เป็นประฐานได้อีกประการหนึ่ง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องเข้าใจว่าอะไรเป็นทรัพย์สินที่เป็นประฐาน

ลักษณะที่เป็นทรัพย์สินประฐาน

ผลทางกฎหมายที่สำคัญในเรื่องส่วนควบก็คือ การให้เจ้าของทรัพย์สินประฐานได้กรรมสิทธิ์ในบรรดาสวนควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น ดังนั้นจึงเกิดปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยให้ได้เสียก่อนว่าทรัพย์สินของใครส่วนไหนควรเป็นทรัพย์สินประฐาน เพื่อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนควบที่เคยเป็นของผู้อื่น โดยการวินิจฉัยว่าทรัพย์สินส่วนไหนเป็นประฐานนั้น ถือเอาลักษณะที่เป็นทรัพย์สินส่วนที่สำคัญที่สุดในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินที่รวมสภาพกันเป็นทรัพย์สินที่ครอบงำนำหน้าทรัพย์สินส่วนอื่นทั้งหมด เมื่อรวมกันเข้าแล้วทรัพย์สินส่วนควบสิ้นเอกสภาพ ถูกกลืนหายไปใ้ในสภาพที่ยิ่งใหญ่กว่าของทรัพย์สินประฐานนั้น

³ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2531), หน้า 30-31.

ลักษณะของทรัพย์ประธาน ตั้งข้อสังเกตได้ ดังนี้

ก. กรณีที่ดิน กฎหมายสันนิษฐานว่าที่ดินอยู่ในลักษณะครอบงำหน้าหน้าเป็นทรัพย์ประธานเสมอ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือต้นไม้ที่ปลูกลงในที่ดินย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินทั้งสิ้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 145 วรรค 2 และมาตรา 146

ข. กรณีสังหาริมทรัพย์ที่รวมสภาพกับสังหาริมทรัพย์ ไม่มีหลักเกณฑ์ในการวินิจฉัยว่าทรัพย์ส่วนไหนเป็นทรัพย์ประธานอย่างเช่นกรณีที่ดิน ต้องอาศัยลักษณะที่ครอบงำหน้าหน้าเป็นใหญ่โดยพิจารณาเป็นกรณีไป

ค. กรณีที่ไม่มีทรัพย์ประธาน เนื่องจากทรัพย์บางประเภทเมื่อรวมเข้ากันแล้ว สภาพรวมเป็นอันหนึ่งเนื้อเดียวกันไป จนไม่สามารถชี้ได้ว่า ส่วนใดเป็นทรัพย์ประธาน ส่วนใดเป็นส่วนควบ กรณีนี้ให้เจ้าของทรัพย์ทุกรายเป็นเจ้าของรวมในทรัพย์ที่ประกอบขึ้นใหม่⁴

แต่ทั้งนี้การพิจารณาถึงทรัพย์เป็นประธานและทรัพย์ส่วนควบนั้น ควรพิจารณาถึงสาระประโยชน์ตามความมุ่งหมายที่ทรัพย์นั้นได้สร้างหรือได้มีขึ้นด้วย

ลักษณะที่เป็นส่วนควบ

ลักษณะที่เป็นส่วนควบของทรัพย์ตามมาตรา 144 มีลักษณะอันเป็นองค์ประกอบ 2 ประการด้วยกันคือ

1. สาระสำคัญในความเป็นอยู่

สาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์ หมายความว่าทรัพย์ที่เป็นส่วนควบนั้นได้มีความสำคัญอันเป็นของจำเป็นแก่ทรัพย์ที่เป็นประธานนั้น⁵

⁴ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 45-47.

⁵ ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4 ,

สาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์ ตามมาตรา 144 แยกพิจารณาได้เป็น 2 กรณี คือ

1.1 สาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยสภาพ

หมายความว่าความเป็นอยู่ของทรัพย์โดยสภาพจะต้องมีทรัพย์ส่วนนั้น ถ้าขาดไปจะมีความเป็นอยู่อย่างทรัพย์นั้นไม่ได้ เช่น อีฐ ปูน ทราวย ถือว่าเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยสภาพของตึกถ้าขาดสิ่งใดสิ่งหนึ่งไปย่อมไม่สามารถประกอบกันขึ้นเป็นตึกได้ และการเป็นสาระสำคัญของส่วนควบนั้น คือ การทำให้ทรัพย์นั้นกลายเป็นทรัพย์ซึ่งใช้สอยได้ตามวัตถุประสงค์ของทรัพย์นั้นด้วย เช่น ล้อรถ หรือเครื่องยนต์เป็นส่วนควบของรถยนต์โดยสภาพ ถ้ารถยนต์ไม่มีล้อรถหรือตัวเครื่องย่อมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

แต่ถ้าความเป็นอยู่โดยสภาพของทรัพย์มีอยู่โดยบริบูรณ์แล้ว ทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อประดับประดา หรือช่วยเหลือให้ความสะดวกในการจะใช้ทรัพย์นั้นได้ดีขึ้น ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบ เช่น ตู้ โต๊ะ เติง ย่อมไม่ใช่สาระสำคัญในความเป็นอยู่ของบ้านโดยสภาพ คงเป็นเพียงเครื่องใช้เพื่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยเท่านั้น⁶ แต่ทั้งนี้ส่วนซึ่งไม่เป็นสาระสำคัญโดยสภาพดังกล่าวอาจเป็นสาระสำคัญตามจารีตประเพณีนิยม

1.2 สาระสำคัญตามจารีตประเพณี

การเป็นสาระสำคัญตามจารีตประเพณี ได้แก่ทรัพย์ที่ถูกรวมเข้ากับทรัพย์อื่นโดยมิใช่เป็นส่วนประกอบตามสภาพแห่งทรัพย์ แต่ตามธรรมเนียมหรือความนิยม ถือกันว่าเป็นสาระสำคัญแก่ทรัพย์อื่นนั้น ดั่งนี้ก็นับว่าเป็นส่วนควบแก่กัน⁷

สาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยจารีตประเพณีนั้น เป็นเรื่องต่างหากจากความ เป็นอยู่โดยสภาพ เช่น บ้านเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่บนที่ดิน ย่อมไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยสภาพของที่ดิน แม้จะรื้อถอนบ้านเรือนสิ่งปลูกสร้างออกเสีย ที่ดินก็ยังคงมีความเป็นอยู่โดยสภาพอย่างที่ดินได้ แต่โดยจารีตประเพณีทั่วไปนิยมกันว่าที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างมีความ

⁶ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 49.

⁷ พระยาเทพวิฑูร (บุญช่วย วณิกกุล), คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-2, (กรุงเทพฯ : เนติบัณฑิตยสภา, 2509), หน้า 363.

เป็นอยู่คนละอย่างต่างกับที่ดินว่างเปล่า บ้านเรือนสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นสาระสำคัญของที่ดินโดย จาริตประเพณี⁸

จาริตประเพณีแห่งท้องถิ่นนี้ไม่จำเป็นจะต้องมีกฎหมายรับรองเสมอไป ถ้าข้อเท็จจริงพิสูจน์ได้ว่า ตามจาริตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นเช่นนั้นแล้ว ทรัพย์สิ่งนั้นก็เป็นส่วน ควบตามกฎหมายไปด้วย⁹ จาริตประเพณีแห่งท้องถิ่นนี้อาจเปลี่ยนไปตามกาลสมัย ดังนั้น การ เป็นสาระสำคัญตามจาริตประเพณีจึงเป็นเรื่องที่คู่สัญญาจะต้องนำสืบให้ศาลเห็น เช่น ฝาท่กั้น ห้องตามสภาพหาใช้สาระสำคัญของอาคารไม่และโจทก์ก็ไม่นำสืบถึงจาริตประเพณีแห่งท้องถิ่น ฝานั้นไม่ใช่ส่วนควบของอาคารผู้เช่าที่กั้นฝานั้นหรือเอาไปได้¹⁰

ดังนั้นการเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ อาจเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ โดยสภาพของทรัพย์นั่นเอง หรือเป็นสาระสำคัญตามจาริตประเพณีแห่งท้องถิ่น อย่างใดอย่าง หนึ่งก็ได้

2. ลักษณะที่รวมสภาพ

นอกจากสาระสำคัญในความเป็นอยู่แล้ว การเป็นส่วนควบจะต้องประกอบด้วย ลักษณะที่ไม่สามารถแยกออกจากทรัพย์ประธานได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลาย หรือ ทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป หรือที่เรียกว่า "ลักษณะรวมสภาพ" คือเป็นลักษณะ ที่ทรัพย์ส่วนควบเข้ามารวมอยู่กับทรัพย์ที่เป็นประธาน จนการที่จะแยกออกจากกันไปอีกจะเป็นที่ เสียหายเสียมค่า¹¹

การแยกจากกันไม่ได้นั้น หมายความว่า ทรัพย์ที่จะเป็นส่วนควบ ต้องมีการ ติดเนื่องกับทรัพย์ที่เป็นประธานในลักษณะของการรวมสภาพ เช่น น้ำมันรถยนต์ แม้จะสำคัญแก่ รถยนต์อย่างยิ่ง แต่ไม่มีลักษณะรวมสภาพอาจไขออกได้ โดยไม่ต้องทำลายหรือทำให้ส่วนใด ส่วนหนึ่งของรถยนต์บุบสลายหรือทำให้รถยนต์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงไป จึงไม่เป็นส่วนควบ แต่

⁸ คำพิพากษาฎีกา 86/2493

⁹ ประมุข สุวรรณศร,คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, หน้า 81.

¹⁰ คำพิพากษาฎีกา 372/2500

¹¹ ประมุข สุวรรณศร,คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4,

ในกรณีของรถยนต์ซึ่งจะต้องประกอบด้วยล้อรถยนต์ 4 ล้อ เครื่องยนต์ ตัวถังรถยนต์ซึ่งประกอบเป็นตัวรถยนต์ เช่นนี้ต้องถือว่าตัวถังรถยนต์เป็นส่วนประธาน ส่วนล้อทั้ง 4 และเครื่องยนต์เป็นส่วนควบ เนื่องจากมีการรวมสภาพแยกจากกันไม่ได้ หากแยกออกมาแล้วจะทำให้รถยนต์คันนี้เสียรูปทรงไป

กรณีของทรัพย์สินซึ่งเป็นเพียงของจำเป็นที่ต้องใช้คู่กัน ถ้าไม่มีการติดเนื่องกันก็หาเป็นส่วนควบไม่ เช่น ลูกกุญแจสำหรับตึกเรือนโรง แม้จะเห็นได้ว่าเป็นของจำเป็นที่ต้องใช้ ก็ไม่นับเป็นส่วนควบเพราะไม่มีการติดเนื่องและโดยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งซึ่งอาจแยกจากกันได้ โดยไม่ทำให้ตึกเรือนโรงทำลายหรือบอบสลายหรือเปลี่ยนแปลงรูปทรง ดังนี้ ถือว่าเป็นเพียงเครื่องอุปกรณ์ตามมาตรา 147 ในเรื่องนี้มีคำพิพากษาฎีกา 399/2509 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่า เครื่องจักรโรงสีแม้จะมีน้ำหนักหรือราคามากสักเท่าใด โดยสภาพย่อมถอดถอนโยกย้ายได้ มิใช่ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน แต่ย่อมแยกออกจากตัวโรงสีได้ โดยไม่ต้องทำลายหรือทำให้ตัวโรงสีนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง ฉะนั้น แม้เครื่องจักรจะเป็นสาระสำคัญ ก็มีใช้ส่วนควบ แต่เป็นเพียงของใช้ประจำอยู่กับโรงสี จึงเป็นเครื่องอุปกรณ์ ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

อย่างไรก็ตามเครื่องจักรโรงสีดังกล่าวนี้หากเจ้าของเครื่องจักรได้ไปจดทะเบียนเครื่องจักรและได้รับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องจักรเรียบร้อยแล้วย่อมนำเครื่องจักรโรงสีนี้ไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ได้ ทั้งนี้เป็นไปตามบทบัญญัติกฎหมายที่บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะคือพระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ.2514 แม้เครื่องจักรจะมีใช้ส่วนควบของที่ดินก็ตาม

ลักษณะการรวมสภาพซึ่งต้องมีการติดเนื่องกัน ไม่ได้หมายความว่าต้องมีการติดตึงตราลงไปที่เดียว เช่น ตู้หนังสือที่ทำเป็นชั้นๆ แยกจากกันได้แม้จะมีได้ติดตึงตรเอาไว้ ก็ยังเป็นส่วนควบ แต่บางครั้งของที่ติดตึงตรเอาไว้ก็อาจไม่เป็นส่วนควบ เช่น เครื่องโทรศัพท์ที่ติดกับผนังเรือน ไม่ใช่ส่วนควบของตึกหรือเรือน เพราะไม่ว่าโดยสภาพหรือโดยจารีตประเพณีก็ตาม เครื่องโทรศัพท์หาเป็นสาระสำคัญแก่ตึกหรือเรือนไม่ ส่วนการที่เอามารวมสภาพจนแยกจากกันไม่ได้นั้น อาจเป็นการกระทำของบุคคล เช่น บ้านเรือน โถง เก้าอี้ หรือเป็นการรวมสภาพที่เกิดจากธรรมชาติก็ได้ เช่น ทุ่งอกริมตลิ่ง ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 1308

ในการพิจารณาว่าทรัพย์สินใดแยกออกจากกันจะเป็นการทำลายทำให้บอบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไปนั้น การทำลายหรือทำให้บอบสลายย่อมเห็นได้ง่าย เช่น อิฐ ปูน ที่ประกอบเป็นตึก จะแยกอิฐกับปูนให้คืนสภาพเดิมต่างหากจากกันไม่ได้ นอกจากจะทำลายตึกนั้นลง ส่วนการทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไปนั้น อาจสังเกต

ได้ยากจึงต้องพิจารณาประกอบกับการที่ว่าส่วนควบนั้นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้นด้วย เช่น บังโคลนรถยนต์เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของรถยนต์ที่จะไม่ให้โคลนกระเด็นขึ้นมา เป็นสาระสำคัญโดยสภาพของรถยนต์ และเป็นสาระสำคัญโดยจารีตประเพณีทั่วไปว่ารถยนต์มีบังโคลน แม้การถอดบังโคลนออกจะไม่ต้องทำลายหรือทำให้รถยนต์นั้นบุบสลายอย่างไรก็ดี แต่ก็เป็น การเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพของรถยนต์คันนั้นไป ดังนั้น การรวมสภาพจึงต้องพิจารณาประกอบถึงการที่นำทรัพย์เข้ามารวมอยู่ด้วยกันในลักษณะที่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ซึ่งกันและกันด้วย

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์สองประการ คือ ทรัพย์ส่วนนั้นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่และมีลักษณะรวมสภาพแล้ว ย่อมถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนควบ แต่ทั้งนี้จะต้องพิจารณาถึงข้อยกเว้นตามมาตรา 145 และ มาตรา 146 ด้วยว่าเข้าหลักเกณฑ์ข้อยกเว้นหรือไม่ ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ข้อยกเว้นก็ถือว่าเป็นส่วนควบ

นอกจากหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในการพิจารณาว่าลักษณะทรัพย์ที่เป็นส่วนควบดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้วยังมีปัญหาที่ควรจะได้พิจารณาในกรณีที่มีการตกลงไว้ในสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญากำหนดให้ทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเป็นทรัพย์ส่วนควบ ดังจะให้เห็นในสัญญาเช่าที่ระบุไว้ว่า “ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ทำการตัดแปลงหรือต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงสภาพสถานที่เช่าซึ่งรวมถึงการก่อสร้าง ตกแต่ง กั้นห้อง กั้นฝาหรือการต่อเติมใด ๆ ในสถานที่เช่า หากผู้เช่าได้ทำไปผู้เช่ายอมให้ทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของทรัพย์อันเป็นสถานที่เช่าและตกเป็นของผู้ให้เช่า”

การกำหนดข้อสัญญาไว้เช่นนี้ย่อมมีผลใช้บังคับได้ แม้ว่ามันตามหลักเกณฑ์กฎหมายที่ได้กล่าวข้างต้นถึงลักษณะของทรัพย์ที่เป็นส่วนควบ ทรัพย์ที่ระบุไว้ในข้อสัญญาเช่นนี้จะไม่มีลักษณะเป็นส่วนควบก็ตาม แต่ข้อสัญญาที่ระบุไว้ว่าเมื่อผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างต่อเติมโดยวิธีการใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่ายอมยกทรัพย์สินนั้นให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า ทรัพย์ดังกล่าวย่อมตกเป็นของผู้ให้เช่าตามผลของข้อตกลงที่ได้ทำไว้ต่อกัน



ข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบและผลของการยกเว้น

ความมุ่งหมายของการบัญญัติข้อยกเว้นมิให้ทรัพย์สินบางอย่าง ตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 145 และมาตรา 146 นั้น เนื่องจากกฎหมายมีความประสงค์จะคุ้มครองส่วนได้เสียของบุคคลบางจำพวก เช่น ชาวนา ชาวไร่ ซึ่งถืออาชีพเช่าที่ดินของผู้อื่น ทำนา ทำไร่ปลูกต้นไม้ล้มลุก เช่น ใช้นาเขาทำแล้วปลูกข้าวลงบนที่นา นั้น ถ้าไม่ยกเว้นไว้ปล่อยให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามหลักส่วนควบแล้ว บุคคลจำพวกนี้จะเกิดความเดือดร้อน จึงต้องบัญญัติข้อยกเว้นไว้ตามมาตรา 145 วรรค 2 ส่วนข้อยกเว้นตามมาตรา 146 ซึ่งยกเว้นมิให้ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวตกเป็นส่วนควบนั้น เนื่องจากเป็นการกระทำโดยชั่วคราว หากให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมไม่ยุติธรรม และกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น หากไม่บัญญัติยกเว้นไว้เจ้าของที่ดินย่อมได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างโดยอ้างหลักส่วนควบ ผลสุดท้ายการมีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นจะไม่มีผลประการใดเลย กฎหมายจึงบัญญัติข้อยกเว้นดังกล่าวไว้

ข้อยกเว้นที่จะไม่เป็นส่วนควบ มีอยู่ 3 ประการ

1. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ล้มลุก

มาตรา 145 วรรค 2 บัญญัติว่า ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติอันจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปีไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่มีนิยามของคำว่า “ไม้ล้มลุก” หรือ “ธัญชาติ” แต่ทั้งนี้ศาลฎีกาได้ตีความตามประกาศข้อบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูกสวนใหญ่สมพักศรที่ไรนา รศ.129 ซึ่งกำหนดว่า

ไม้ล้มลุกหรือพรรณไม้อื่นมีอายุไม่เกิน 3 ปีต้องปลูกใหม่ ซึ่งหมายถึงพืชล้มลุกทั้งหลายซึ่งมีอายุอยู่ได้ไม่นาน ต้องปลูกเป็นคราว ๆ หรือรายปี เช่น ข้า ตะไคร้ พริก ต้นผักชี ต้นผักกาด เป็นต้น

ธัญชาติ หมายถึง พันธุ์ไม้ที่มีลักษณะใบแหลม มีอายุระหว่าง 1 - 2 ปี เช่น ข้าว ข้าวฟ่าง ข้าวโพด ข้าวสาลี เป็นต้น¹²

¹² บัญญัติ สุชีวะ , รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภา ภาคหนึ่ง สมัยที่ 46 , (กรุงเทพฯ : สำนักอบรมศึกษาแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2536), เล่ม 3 หน้า 261-262.

ผลแห่งการยกเว้นมิให้ไม้ล้มลุกและธัญชาติอันจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปีตกเป็นส่วนควบแห่งที่ดินคือ กรรมสิทธิ์ในไม้ล้มลุกและธัญชาตินั้นย่อมคงอยู่กับผู้ปลูกเสมอไป ไม่มีโอกาสที่จะตกไปเป็นของเจ้าของที่ดินโดยอำนาจกฎหมายเรื่องส่วนควบได้ และพรรณไม้เหล่านี้อาจมีเจ้าของต่างหากจากที่ดิน ซึ่งเจ้าของนั้นอาจทำสัญญาซื้อขาย ให้ บัน แลกเปลี่ยน ให้แก่บุคคลที่สาม และเจ้าหน้าที่ของเจ้าของนั้นก็อาจนำยึดมาขายใช้หนี้ได้ ซึ่งเจ้าของที่ดินจะขัดขวางโดยอ้างกรรมสิทธิ์แห่งที่ดินหาไม่ได้¹³

2. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา 146 ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย

ข้อยกเว้นตามมาตรา 146 นี้ มิได้กล่าวถึงเรื่องการเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใดไม่ ฉะนั้นทรัพย์ต่าง ๆ ที่กล่าวถึงตามมาตรา นี้ จึงเป็นเรื่องยกเว้นมิให้เป็นส่วนควบเท่านั้น ดังนั้นถ้าตามลักษณะของทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ติดที่ดิน แม้ทรัพย์นั้นจะไม่ใช่ส่วนควบกับที่ดิน ก็ยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์อยู่ ซึ่งข้อยกเว้นตามมาตรา 146 สามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

2.1 ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือโรงเรือนชั่วคราว

ข้อยกเว้นข้อนี้ใช้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเท่านั้น ส่วนทรัพย์ที่ติดหรือเข้ารวมสภาพกันกับสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น แม้จะเป็นการชั่วคราวเพียงไร ก็หาเข้ายกเว้นไม่

ในข้อนี้มีปัญหาว่า คำว่า "ทรัพย์" ซึ่งติดกับที่ดิน หรือโรงเรือนจะหมายความถึงทรัพย์ประเภทใดบ้าง ซึ่งในเรื่องนี้นักกฎหมายมีความเห็นแตกต่างกันเป็น 2 ทางคือ

¹³ พระยาเทพวิฑูร (บุญช่วย วณิกกุล), คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-2, หน้า 375-377.

แนวความคิดที่ 1 มีความเห็นว่า คำว่า "ทรัพย์สิน" มีค่านิยมไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 137 ทรัพย์สิน หมายความว่า วัตถุมีรูปร่าง ดังนั้นทรัพย์สินติดกับที่ดินหรือโรงเรือนชั่วคราว ย่อมหมายความถึงทรัพย์สินชนิดใดๆ ก็ได้ที่ติดกับที่ดินเพียงชั่วคราว ซึ่งรวมถึงไม้ยืนต้นด้วย

โดยเทียบเคียงกับคำพิพากษาฎีกาที่ 2172/2515 ต้นพุทราและต้นกระถินเป็นไม้ยืนต้น ตามสภาพจึงเป็นส่วนควบ และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามมาตรา 145, 144 วรรค 2 ไม่เป็นการติดกับที่ดินเพียงชั่วคราว

ตามคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวข้างต้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าไม่ได้ความว่าต้นพุทราและต้นกระถินในคดีนี้เป็นทรัพย์สินติดกับที่ดินเพียงชั่วคราว ดังนั้นศาลฎีกาเห็นว่าแม้ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบ แต่ถ้าฟังได้ว่าเป็นการติดกับที่ดินเป็นการชั่วคราว เช่น ต้นพุทรา ต้นกระถิน ก็อาจจะเข้าข้อยกเว้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 146 ว่าไม่เป็นส่วนควบได้¹⁴

นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาฎีกาที่สนับสนุนแนวความคิดที่ 1 นี้ อีก คือ คำพิพากษาฎีกาที่ 1380/2532 (ประชุมใหญ่) ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกไม้นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 145 วรรคแรก แต่ถ้าไม้ยืนต้นนั้นผู้ปลูกมีเจตนาจะปลูกลงในที่ดินชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัดเพียงชั่วคราว ย่อมถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินเพียงชั่วคราว ไม่กลายเป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 146

แนวความคิดที่ 2 มีความเห็นว่าบทบัญญัติ มาตรา 145 และมาตรา 146 เป็นข้อยกเว้นของมาตรา 144 สำหรับต้นไม้ก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 145 จะมาใช้หลักเกณฑ์ในมาตรา 146 ด้วยไม่ได้ ที่มาตรา 146 บัญญัติว่าทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินเพียงชั่วคราวไม่เป็นส่วนควบ ก็หมายถึงทรัพย์สินอย่างอื่นที่ไม่ใช่ไม้ยืนต้น¹⁵

สำหรับผู้เขียนเองเห็นด้วยกับแนวความคิดที่ 2 ว่า ทรัพย์สินติดกับที่ดินหรือโรงเรือนชั่วคราวไม่ได้หมายความรวมถึงไม้ยืนต้นด้วย เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 145 บัญญัติ

¹⁴ ประภาศน์ อวยชัย, ข้อโต้แย้งจากที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกาหรือฎีกา 100 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, (กรุงเทพฯ : สภาสังคมสงเคราะห์แห่งประเทศไทย, 2536), เล่ม 2 หน้า 2455-2456.

¹⁵ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, "รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาชำระสะสางประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, ครั้งที่ 1034-40/2521," 21 พฤศจิกายน 2521.

ขึ้นด้วยความมุ่งหมายที่ต้องการให้เป็นบทบัญญัติอนุโลมตามหลักทั่วไปให้หมดข้อสงสัย คือให้ถือว่าต้นไม้ยืนต้นนั้นเป็นส่วนควบของที่ดินเสมอโดยไม่ต้องพิจารณาว่าจะเป็นส่วนสำคัญแห่งความเป็นอยู่ของที่นั้นหรือไม่¹⁶ จึงได้บัญญัติมาตรา 145 ขึ้นว่า ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่ ซึ่งหมายความว่าไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินไม่ว่ากรณีใดๆ ย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินนั้น หากมีความมุ่งหมายที่จะให้มีกรณีที่เป็นข้อยกเว้นสำหรับไม้ยืนต้นก็ควรที่จะได้บัญญัติไว้แล้วในมาตรา 145 เช่นเดียวกับที่ได้บัญญัติข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ล้มลุกไว้ในมาตรา 145 วรรค 2 ว่าไม่เป็นส่วนควบ อีกทั้งบทบัญญัติในมาตรา 146 บัญญัติขึ้น ด้วยความมุ่งหมายให้ใช้เป็นข้อยกเว้นของหลักส่วนควบตามมาตรา 144 ส่วนเรื่องไม้ยืนต้น ต้องเป็นไปตามมาตรา 145 เท่านั้น

ดังนั้นการที่ศาลฎีกาในคำพิพากษาฎีกาที่ 1380/2532 (ประชุมใหญ่) ตัดสินว่าไม้ยืนต้นที่ปลูกมีเจตนาจะปลูกในที่ดินชั่วคราวอันมีจำกัดเพียงชั่วคราว ย่อมถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินเพียงชั่วคราวไม่กลายเป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 146 ซึ่งเป็นการตีความคำว่า "ทรัพย์สิน" ตามมาตรานี้ให้ขยายความรวมไปถึงไม้ยืนต้นด้วยนั้น คงเป็นเรื่องของการแปลกฎหมายเพื่อให้ได้ประโยชน์ตามความยุติธรรม

การติดกับที่ดิน หรือติดกับโรงเรือนนั้น พิจารณาจากการที่ทรัพย์สินเข้าติดกับที่ดิน หรือโรงเรือนในลักษณะที่มีการรวมสภาพจนเป็นส่วนควบ คำว่า "ที่ดิน" หมายถึงพื้นแผ่นดิน ส่วนคำว่า "โรงเรือน" หมายถึง ที่คนอยู่อาศัย จะเป็นโรงเรือนที่เป็นไม้หรือตึกได้ทั้งสิ้น เพียงแต่ให้มีการรวมสภาพเพียงชั่วคราวก็เข้าข้อยกเว้น ตัวอย่างเช่น ร้านค้าที่ปลูกลงในที่ดินที่จัดงานแสดงสินค้า เมื่อเสร็จงานแล้วก็รื้อถอนออกไป ถือเป็นการปลูกชั่วคราว สิ่งปลูกสร้างนั้นจึงไม่ใช่ส่วนควบของที่ดิน แต่ถ้าทรัพย์สินไปติดกับบ่อสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งไม่ใช่โรงเรือน เช่น อนุสาวรีย์ สะพาน แม้จะเป็นการติดชั่วคราวก็เป็นส่วนควบ

ส่วนการติดเพียง "ชั่วคราว" นั้นมีปัญหาว่าจะถือตามสภาพแห่งทรัพย์สิน (ตามข้อเท็จจริง) หรือถือตามเจตนาของผู้ที่เอาทรัพย์สินมาติดเป็นสำคัญ ในประเด็นนี้นักกฎหมายมีความเห็นแตกต่างกันดังนี้

¹⁶ ประมุข สุวรรณศรี , คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, หน้า 90.

แนวความคิดที่ 1 มีความเห็นว่า ต้องถือตามสภาพแห่งความเป็นจริงของตัวทรัพย์สินว่า โดยสภาพแล้วติดอยู่กับที่ดินชั่วคราวหรือไม่ชั่วคราว ไม่ได้ถือเจตนาของผู้ที่มาต่อเติมลงไป ตัวอย่างเช่น เราต่อเติมระเบียงบ้านออกไป เพื่อประโยชน์ในการจะจัดงานทำบุญเสร็จแล้วก็จะรื้อออกไป ระเบียงที่ต่อออกไปนั้นไม่ถือเป็นส่วนควบของตัวบ้าน เพราะเหตุว่าเป็นการติดชั่วคราวแต่ถ้าเสร็จงานแล้วเห็นว่าดีจึงไม่รื้อออกไปปล่อยให้ติดอยู่ถาวรตลอดไปก็ถือว่าเป็นส่วนควบ มิได้ถือเจตนาในตอนต่อเติมว่าจะทำเพื่อใช้ในงานทำบุญเท่านั้น¹⁷

แนวความคิดที่ 2 เห็นว่าการติดเพียงชั่วคราวนั้น คงต้องพิจารณาเจตนาของผู้ที่เอาทรัพย์สินมาติดตั้งว่ามีเจตนาเข้ามาติดตั้งเพียงชั่วคราวโดยมีระยะเวลาจำกัด หรือจะติดไว้เป็นการถาวรตลอดไป¹⁸ ตัวอย่างเช่น เช่าโรงสีและเครื่องจักรของผู้อื่นมาปลูกสร้างในที่ดินของตนเป็นเวลา 5 ปี เห็นได้ว่าการเช่าต้องมีการสิ้นสุดเวลาตามสัญญาจึงเป็นการชั่วคราวไม่ทำให้โรงสีและเครื่องจักรนั้นเป็นส่วนควบของที่ดิน เจ้าของที่ดินไม่มีกรรมสิทธิ์ในโรงสี สิ่งของที่เจ้าของที่ดินสร้างเพิ่มเติมขึ้นเป็นการซ่อมแซมเครื่องจักรโรงสี กลับเป็นส่วนควบของโรงสีและเครื่องจักรตามสัญญาเช่าโรงสี¹⁹

ในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่า การติดเพียงชั่วคราว จะต้องพิจารณาสภาพของทรัพย์สินที่นำมาติดว่าติดอยู่อย่างไร ไม่ใช่พิจารณาจากเจตนาของผู้ที่นำทรัพย์สินมาต่อเติมลงไป ส่วนระยะเวลาชั่วคราวนานขนาดไหนนั้น เป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่จะต้องพิจารณาเป็นกรณีไป

ในเรื่องทรัพย์สินติดกับที่ดินหรือโรงเรือนชั่วคราวนี้ ตามตัวบทไม่ได้กล่าวไว้ว่าใครจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมาติด ดังนั้นจึงต้องนำมาตรา 1310 และมาตรา 1313 มาพิจารณาประกอบ ถ้าเป็นเรื่องของโรงเรือนใช้มาตรา 1310 ถ้าเป็นเรื่องสิ่งปลูกสร้างใช้มาตรา 1313 การพิจารณาว่าใครจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นต้องดูว่าสุจริตหรือไม่สุจริต ถ้าปลูกโดยสุจริตผู้ปลูกสร้างยังเป็นเจ้าของอยู่ แต่ถ้าหากไม่สุจริตผู้ปลูกสร้างต้องรื้อถอนออกไป²⁰

¹⁷ บัญญัติ สุชีวะ, รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภา สมัยที่ 46, เล่ม 3 หน้า 262.

¹⁸ วานิช ชุตินวงศ์, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, (กรุงเทพฯ : คณะนิติศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527), หน้า 47-48.

¹⁹ คำพิพากษาฎีกาที่ 162/2477

²⁰ บัญญัติ สุชีวะ, รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภา สมัยที่ 46, เล่ม 3 หน้า 262.

2.2 โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้ปลูกสร้างใช้สิทธิปลูกสร้างทำลงไว้

ในเรื่องนี้เป็นข้อยกเว้น ตามมาตรา 146 ที่บัญญัติว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย ตามมาตรา 146 ข้อความตอนนี้ หมายความว่า ผู้ใดก็ตามที่มีสิทธิที่จะเข้าไปสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของบุคคลอื่นได้โดยชอบด้วยกฎหมาย โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกไปในที่ดินของคนอื่นนั้น ไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดิน

แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดทั้งในส่วนทรัพย์ และส่วนบุคคล กล่าวคือ ในส่วนทรัพย์ที่จะเข้าข้อยกเว้นตามความในข้อนี้ได้ กฎหมายบัญญัติยกเว้นให้เฉพาะโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น เนื่องจากตัวบทภาษาอังกฤษใช้คำว่า "Building or other structure" ส่วนต้นไม่มีได้กล่าวไว้ เรื่องต้นไม้อื่นโดยปกติควรอยู่ในข้อยกเว้นตามมาตรา 145 วรรค 2 ไม่อยู่ในบังคับมาตรา 146²¹ และข้อยกเว้นในเรื่องนี้กฎหมายบัญญัติถึงการปลูกทำลงไว้ในที่ดิน ซึ่งหมายความถึงเฉพาะการที่ผู้มีสิทธิในที่ดินใช้สิทธิให้นำทรัพย์อื่นเข้ามาติดตั้งตรงกับที่ดินโดยตรงเท่านั้น ถ้าเป็นการติดตั้งตรงกับทรัพย์ติดที่ดินอีกทีหนึ่ง เช่น การก่อสร้างหลังคาลงบนตึกเข้านั้น แม้การสร้างจะเป็นการใช้สิทธิในตึกเช่า หลังคานั้นก็ต้องเป็นส่วนควบ จะอ้างข้อยกเว้นนี้ไม่ได้²²

ข้อจำกัดในส่วนบุคคลก็คือ ผู้ที่สร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินอันจะนับเข้าในข้อยกเว้น ต้องเป็นคนอื่นเป็นผู้ใช้สิทธิที่มีอยู่บนที่ดินเป็นผู้ปลูกสร้าง ไม่ใช่เจ้าของที่ดินทำการปลูกสร้างบนที่ดินของตนเอง²³

สำหรับข้อยกเว้นในข้อนี้ มีปัญหาในเบื้องต้นว่า การได้สิทธิปลูกสร้างไว้คำว่า "สิทธิ" ในที่นี้หมายถึงสิทธิอะไรบ้าง ซึ่งจะได้แยกพิจารณาเป็น 2 กรณี ดังนี้

²¹ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 60.

²² ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, หน้า 94-95.

²³ พระยาเทพวิฑูร (บุญช่วย วณิกกุล), คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1-2, หน้า 379.

ก. สิทธิที่เป็นทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน (REAL RIGHT) คือสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน หรือสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สินโดยตรง และใช้ยันได้แก่บุคคลทั้งหลายทั่วไป ทรัพย์สินจะก่อตั้งขึ้นได้ก็โดยอาศัยอำนาจของ กฎหมายตามมาตรา 1298 จะก่อตั้งขึ้นเองโดยนิติกรรมไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้หาได้ไม่²⁴

สิทธิที่จะปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่นและถือ เป็นทรัพย์สินนั้นได้แก่ สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 ซึ่งบัญญัติว่า เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น

ดังนั้น ถ้าเป็นสิทธิเหนือพื้นดิน สิ่งปลูกสร้างไม่ว่าจะเป็น โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นย่อมไม่เป็นส่วนควบ แต่ทั้งนี้สิทธิในที่ดินของผู้อื่นที่จะปลูกสร้างอัน เป็นสิทธิเหนือพื้นดินนั้น กฎหมายกำหนดว่าจะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก ไม่เช่นนั้นไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินหรือไม่บริบูรณ์เป็นสิทธิเหนือพื้นดินแต่เป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น ตัวอย่างเช่น นาย ก. ยอมให้นาย ข. มีสิทธิที่จะปลูก โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของนาย ก. เป็นเวลา 10 ปี โดยได้ทำสัญญาเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ถูกต้องตามมาตรา 1299 วรรคแรก ดังนี้สิทธิของนาย ข. จึงบริบูรณ์เป็นสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นทรัพย์สินซึ่งใช้ยันต่อบุคคลทั่วไปได้ ฉะนั้นระหว่าง 10 ปีนี้ นาย ก. โอนที่ดินให้กับ นาย ค. แล้วโอนต่อไปถึงนาย ง. นาย ข. ก็ยังอ้างสิทธิเหนือพื้นดินยันกับ นาย ง. ได้ เพราะทรัพย์สินติดตัวทรัพย์สินไปอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ภายใน 10 ปีนี้ ใครจะเป็นเจ้าของที่ดินก็ต้อง ยอมให้นาย ข. มีสิทธิปลูกโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินได้ตามข้อตกลงเดิมที่มีไว้ คือ ผู้รับโอน ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของเดิม ซึ่งเป็นเรื่องของทรัพย์สิน แต่ถ้าสิทธิของนาย ข. ตามตัวอย่างนี้มีได้จดทะเบียนเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1299 วรรคแรกสิทธิของนาย ข. ตามมาตรา 146 นี้ไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินแต่เป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น ซึ่งจะได้อธิบายในหัวข้อต่อไป

²⁴ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 58.

สิทธิที่จะปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่นซึ่งเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 146 นี้ มีเพียงสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 เพียงอย่างเดียวเท่านั้น ทรัพย์สินประเภทอื่น เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน หรือภาระจำยอมไม่เข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 146 นี้

ผลของการมีสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 ในอันที่จะปลูกสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่นนั้น มาตรา 1416 บัญญัติว่า เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกของตนไปก็ได้ แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นตามเดิม ซึ่งหมายความว่าเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินระงับไปแล้ว ผู้ทรงสิทธิย่อมสามารถรื้อถอนทรัพย์สินที่ตนปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้อื่นไปได้ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างไม่ตกเป็นส่วนควบตามมาตรา 146²⁵

ข. สิทธิที่เป็นบุคคลสิทธิ

บุคคลสิทธิ คือ สิทธิที่มีวัตถุประสงค์เป็นการกระทำ จดเว้นการกระทำ หรือให้มีการส่งมอบทรัพย์สิน ซึ่งในกฎหมายลักษณะหนี้ เรียกว่า สิทธิเรียกร้อง บุคคลสิทธิเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคล บังคับเอาแก่ตัวบุคคลให้กระทำหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง บุคคลสิทธิแตกต่างกับทรัพย์สินคือไม่อาจไต่ถามแก่บุคคลได้ทั่วไป ใช้บังคับได้แต่เฉพาะตัวลูกหนี้ ทายาท หรือผู้สืบสิทธิของลูกหนี้ เท่านั้น²⁶

สิทธิในการที่จะสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ลงในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 146 ซึ่งเป็นบุคคลสิทธินั้น กฎหมายมิได้กำหนดแบบของนิติกรรมไว้ ดังนั้นบุคคลสิทธิตามมาตรา 146 นี้จึงเป็นสิทธิตามสัญญาที่จะเข้าไปปลูกสร้างได้ สิทธิตามสัญญานี้จะเป็นสัญญาที่ทำเป็นหนังสือสัญญาที่มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือจะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ตกลงกันด้วยวาจาก็ได้ ข้อสำคัญ คือ จะต้องเป็นการปลูกสร้างโดยมีสิทธิ ตัวอย่างเช่น ดำยอมให้ชาวปลูกเรือนในที่ดินของดำเป็นเวลา 20 ปี ชาวมีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างบ้านในที่ดินของดำเป็นเวลา 20 ปี สิทธิที่จะปลูกบ้านเป็นเวลา 20 ปีนั้น เรียกว่าบุคคลสิทธิคือสิทธิตามสัญญา เพราะไม่ได้ทำเป็น

²⁵ บัญญัติ สุชีวะ, รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภาสมัยที่ 46, เล่ม 4 หน้า 287-290.

²⁶ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน,



หนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ที่ไม่เป็นสิทธิเหนือพื้นดิน บุคคลสิทธิตามสัญญาฉบับบังคับได้เฉพาะคู่สัญญาคือ ระหว่างดำกับขาว ใช้ยันบุคคลภายนอกไม่ได้เพราะไม่เป็นทรัพย์สินสิทธิ ดังนั้นจากตัวอย่างนี้หากดำขายที่ดินนี้ให้กับเขียวก่อนครบกำหนดเวลา 20 ปี เขียวสามารถฟ้องขับไล่ขาวได้ ขาวจะยกข้อตกลงระหว่างตนกับดำขึ้นอ้างต่อเขียวไม่ได้ ข้อตกลงดังกล่าวย่อมไม่ผูกมัดเขียวซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ในเรื่องนี้มีตัวอย่างเช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 370-371/2511 วินิจฉัยว่าปลูกตึกแถวลงในที่ดินโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินซึ่งมีกำหนด 15 ปี แล้วจึงจะให้ตึกแถวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ดังนี้เมื่อสัญญาเช่ายังไม่ครบอายุ ตึกแถวยังไม่เป็นส่วนควบกรรมสิทธิ์ในตึกแถวจึงยังไม่เป็นของเจ้าของที่ดิน

ตามนัยแห่งคำพิพากษาฎีกาที่ 370-371/2511 หมายความว่าทำสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 15 ปีเพื่อปลูกตึกแถว เมื่อครบกำหนด 15 ปี ตามสัญญาให้ตึกแถวตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้นเมื่อยังไม่ครบกำหนด 15 ปี ตึกแถวยังไม่เป็นส่วนควบของที่ดิน เนื่องจากผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างได้ ซึ่งสิทธิในที่ดินของผู้เช่านี้เรียกว่าสิทธิที่เป็นบุคคลสิทธิ และเมื่อครบกำหนด 15 ปี สิทธิของผู้เช่าย่อมระงับลงตึกแถวตกเป็นส่วนควบของเจ้าของที่ดิน

ในข้อที่ว่าโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างในข้อปลูกลงในที่ดินของผู้อื่นโดยเจ้าของที่ดินยินยอมให้ปลูกสร้างขึ้นไม่ถือเป็นส่วนควบ โดยอาศัยข้อยกเว้นตามมาตรา 146 ที่ว่าผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างลงไว้ นั้น การยินยอมให้ผู้อื่นปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของตน มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1856/2512 จำเลยได้บุตรสาวผู้ร้องเป็นภริยา และได้ปลูกเรือนพิพาทลงบนที่ดินของผู้ร้องใช้เป็นที่อยู่อาศัยของจำเลยและภริยา แม้เรือนจะมีลักษณะถาวรติดที่ดิน แต่เมื่อตามพฤติการณ์เห็นได้ว่าผู้ร้องกับสามียินยอมให้ปลูก เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีจึงเข้าข้อยกเว้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 ไม่ถือว่าเรือนพิพาทเป็นส่วนควบกับที่ดินของผู้ร้องและสามี ผู้ร้องจึงไม่อาจร้องขอตทรัพย์เรือนพิพาทของจำเลยที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำยึดบังคับคดีได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 339/2516 ผู้ร้องกับจำเลยเป็นสามีภริยากันโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรส ทำมาหาเลี้ยงชีพร่วมกัน จำเลยกับผู้ร้องได้ร่วมกันปลูกเรือนพิพาทในที่ดิน

ของผู้ร้อง พฤติการณ์เช่นนี้แสดงว่าผู้ร้องยินยอมให้ใช้ที่ดินของผู้ร้องปลูกเรือนพิพาทใช้เป็นที่อยู่อาศัยของจำเลยกับผู้ร้องร่วมกัน จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามที่ผู้ร้องยินยอม กรณีเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 146 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ถือว่าเรือนพิพาทเป็นทรัพย์สินส่วนควบกับที่ดินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องแต่ผู้เดียว หากแต่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยกับผู้ร้องร่วมกัน

ตามคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้ที่ดินเป็นของสามี แต่ภรรยาและภริยาอยู่กินด้วยกัน เมื่อปลูกบ้านในที่ดินของสามีก็ถือว่าปลูกโดยสามียินยอมให้ปลูก เพราะฉะนั้นเรือนที่ปลูกจึงไม่เป็นส่วนควบของที่ดิน เมื่อไม่เป็นส่วนควบสามีภริยาร่วมกันออกเงินค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างเป็นเจ้าของแบ่งคนละครึ่งในบ้านหลังนั้นไป ในเรื่องนี้เป็นเรื่องของสิทธิโดยปริยาย ไม่ใช่สิทธิโดยชัดแจ้ง

ส่วนพฤติการณ์ที่ถือว่าไม่มีการให้ความยินยอม เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 648/2506 ตามธรรมดาโรงเรือนที่ปลูกสร้างลงบนที่ดิน ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดิน ใครเป็นเจ้าของที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนนั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 146 และพาณิชย์ มาตรา 146 หรือ 1312 จำเลยมาได้บุตรสาวของผู้ร้องเป็นภริยา และได้เข้าอยู่ร่วมในเรือนของผู้ร้องซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ร้อง ต่อมาเรือนเก่าทรุดโทรม จึงรื้อลงสร้างหลังใหม่แทน หากจะฟังว่าจำเลยเป็นผู้ออกเงินก่อสร้างเรือนหลังใหม่นี้ แต่เมื่อเรือนนี้มีลักษณะถาวรติดที่ดินและไม่ปรากฏเลยว่จำเลยได้รับสิทธิ หรืออำนาจที่จะปลูกโรงเรือนนี้ลงบนที่ดินของผู้ร้องแต่ประการใด กรณีจึงไม่เข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 146 และไม่ใช้เรื่องที่ว่าจำเลยปลูกเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้ร้องตามมาตรา 1312 ด้วย จึงต้องถือว่าเรือนนี้เป็นส่วนควบของที่ดินที่ปลูกเรือนและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องตามมาตรา 144 เจ้าหนี้ผู้ชนะคดีจำเลยจะยึดเรือนนี้เพื่อขายเอาชำระหนี้ไม่ได้

ตามคำพิพากษาฎีกานี้แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าจำเลยเป็นผู้ออกเงินก่อสร้างเรือนพิพาทก็ตาม แต่ไม่ปรากฏว่าผู้ปลูกสร้างได้รับสิทธิหรืออำนาจที่จะปลูกเรือนลงบนที่ดินแต่อย่างใด กรณีจึงไม่เข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 146 และไม่ใช้เรื่องปลูกเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 1312 ด้วย ดังนั้นเรือนจึงต้องตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 144

การยินยอมที่จะก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินที่เรียกว่าบุคคลสิทธินั้นอาจเป็นการยินยอมที่เขียนเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ ยินยอมด้วยวาจาโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้

ไม่จำเป็นต้องขัดแย้งตลอดไป²⁷ แต่ทั้งนี้การยินยอมโดยปริยาย ย่อมไม่ใช่กรณีที่เป็นกรเข้าไปปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่นแล้วเจ้าของที่ดินไม่ว่ากล่าวทักท้วง เป็นการเข้าไปปลูกสร้างโดยถือวิสาสะ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างลงนั้นไม่เข้าช้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ นอกจากนี้สิทธิที่จะเป็นบุคคลสิทธิตามกฎหมายมาตรา 146 จะต้องเป็นสิทธิที่บังคับกันได้ตามกฎหมาย คือเป็นสิทธิที่บังคับกันได้ตามสัญญานั้นเอง ตัวอย่างเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 723/2490 เข้าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าสร้างสิ่งใดลงไป เช่น ทำถนนซีเมนต์ ถนนยอมตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้ ผู้เช่าเข้าบ้านเพื่ออยู่อาศัย สิทธิตามสัญญาจึงมีเพียงการอาศัยอยู่ในบ้านที่เช่า ไม่มีสิทธิปลูกสร้างสิ่งใดลงในที่ดินได้ ดังนั้นถนนซีเมนต์ที่ผู้เช่าทำลงโดยไม่มีสิทธิ จึงตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

สรุปได้ว่า สำหรับช้อยกเว้นในเรื่องการปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้อื่นโดยมีสิทธิ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นเข้าช้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบคำว่า "สิทธิ" ตามมาตรา 146 นี้ หมายความว่าถึง ทรัพย์สินซึ่งได้แก่สิทธิเหนือพื้นดินหรือบุคคลสิทธิซึ่งเป็นสิทธิตามกฎหมายก็ได้ แต่ทั้งนี้สิทธิเหนือพื้นดินซึ่งเป็นทรัพย์สินจะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 วรรคแรก ไม่เช่นนั้นไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สิน แต่สิทธิดังกล่าวยังคงบังคับได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิหรือสิทธิตามกฎหมาย ซึ่งสิทธิตามสัญญานี้อาจเป็นสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษร สัญญาที่ตกลงด้วยวาจา และอาจเป็นสัญญาโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ ความแตกต่างในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้อื่นที่เป็นทรัพย์สินต่างกับสิทธิที่เป็นบุคคลสิทธิ คือ สิทธิที่เป็นทรัพย์สินใช้บังคับบุคคลได้ทั่วไป ส่วนบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาใช้บังคับบุคคลภายนอกไม่ได้ ผลของการปลูกสร้างโดยมีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นก็คือโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเข้าช้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ

3. ช้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ยืนต้น

ในเรื่องของไม้ยืนต้นที่ปลูกลงบนที่ดินนั้น มาตรา 145 วรรคแรก บัญญัติว่าไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่ บทบัญญัติของกฎหมายมาตรานี้ บัญญัติขึ้นเพื่อตัดปัญหาความยุ่งยากในการนำสืบว่าไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบหรือไม่ โดยถือเอาว่าไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกไม้นั้น

²⁷ บัญญัติ สุชีวะ,รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภาสมัยที่ 44, เล่ม 4 หน้า 293.

คำจำกัดความของคำว่า "ไม้ยืนต้น" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติไว้ แต่ศาลฎีกาได้ตีความ ตามประกาศข้อบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูกสวนใหญ่สม พักศที่ไร่เนา ร.ศ.129 ว่าไม้ยืนต้นได้แก่ไม้ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ดังนั้นไม้ที่อายุเกินกว่า 3 ปีปลูก ลงบนที่ดินย่อมส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่ตามมาตรา 145 วรรคแรก

แต่ทั้งนี้ไม้ยืนต้นอาจไม่เป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่ก็ได้ถ้าเข้าช้อยกเว้น ดังต่อไปนี้

3.1 ช้อยกเว้นที่เกิดจากสิทธิเหนือพื้นดิน

มาตรา 1410 เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น

สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง สิทธิที่บุคคลหนึ่งได้เป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินของผู้อื่น โดยจะเสียค่าเช่า ค่าตอบแทนให้เจ้าของที่ดินด้วยหรือไม่ก็ได้

การก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินอาจทำได้ 2 ทาง คือ อาจจะเป็นการที่เจ้าของที่ดินยอมให้ผู้อื่นเข้ามาปลูกสร้างและเป็นเจ้าของสิ่งเหล่านั้น หรือเจ้าของที่ดินได้ปลูกสร้างสิ่งเหล่านั้นเองและยอมให้ผู้อื่นเข้ามาเป็นเจ้าของสิ่งเหล่านั้นก็ได้ และผู้ที่อนุญาตให้ผู้อื่นมีสิทธิเหนือพื้นดินจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น²⁸

คำว่าสิ่งเพาะปลูกตามมาตรา 1410 ย่อมหมายความรวมถึงไม้ยืนต้นด้วย ดังนั้น ถ้าเป็นสิทธิเหนือพื้นดินแล้ว ต้นไม้ โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน เนื่องจากมาตรา 1416 บัญญัติว่า เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกของตนไปก็ได้ แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นตามเดิมซึ่งหมายความว่าเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินระงับไปแล้ว ผู้ทรงสิทธิย่อมสามารถรื้อถอนทรัพย์ที่ตนปลูกสร้างลงบนที่ดินของผู้อื่นไปได้ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกหรือต้นไม้จึงไม่เป็นส่วนควบ²⁹

²⁸ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 234-236.

²⁹ บัญญัติ สุชีวะ, รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภาสมัยที่ 46, เล่ม 4 หน้า 277-280.

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะได้มาแต่โดยนิติกรรมเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา 1299 วรรคแรก กำหนดว่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์ ดังนั้นการได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินในการที่จะปลูกไม้ยืนต้นในที่ดินของผู้อื่น ต้องมีการแสดงเจตนาตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นโดยจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม้ยืนต้นที่ปลูกลงบนที่ดินของผู้อื่นจึงจะเข้าช้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ

3.2 ช้อยกเว้นตามสัญญา

มาตรา 145 วรรคแรก ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่ หมายความว่า ไม้ยืนต้นเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่ไม้นั้นขึ้นอยู่

ไม้ยืนต้นซึ่งผู้มีสิทธิปลูกลงในที่ดินของผู้อื่น จะอ้างสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 ประกอบมาตรา 1416 ว่าไม่เป็นส่วนควบนั้น จะต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะบริบูรณ์เป็นสิทธิเหนือพื้นดินตามที่มาตรา 1299 วรรคแรกกำหนดไว้ ซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 ถือเป็นทรัพย์สิน

ส่วนกรณีมีบุคคลสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกได้นั้น มีปัญหาที่จะเข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 146 หรือไม่

ตามที่ได้อธิบายไว้แล้วในข้อ 2.2 ว่าทรัพย์สินที่จะเข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 146 นั้นจำกัดเฉพาะโรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเท่านั้น ไม่รวมถึงต้นไม้ด้วย ดังนั้นกรณีปลูกไม้ยืนต้นในที่ดินผู้อื่นจึงอ้างช้อยกเว้นตามมาตรา 146 ไม่ได้ แต่ทั้งนี้ ไม้ยืนต้นไม่เป็นส่วนควบได้ตามหลักของสัญญา³⁰ เนื่องจากมาตรา 145 วรรคแรกบัญญัติขึ้นด้วยความมุ่งหมายที่ต้องการจะตัดปัญหาในเรื่องการนำสืบว่า ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบหรือไม่ ไม่ใช่บทบัญญัติเด็ดขาดที่จะทำสัญญายกเว้นไม่ได้

เนื่องจากกฎหมายให้อำนาจบุคคลในการทำนิติกรรมไว้อย่างกว้างขวาง โดยปกติย่อมมีเสรีภาพในการแสดงเจตนาทำนิติกรรมเพื่อมุ่งต่อผลในกฎหมายได้ตามความสมัครใจ กฎหมายยอมรับรองความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา เว้นแต่จะเป็นนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งได้แก่ นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย พันวิสัย เป็นการขัดต่อ

³⁰ บัญญัติ สุชีวะ, รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภาสมัยที่ 46, เล่ม 4 หน้า 287-295.

ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน (มาตรา 150) หรือเป็นนิติกรรมที่มีได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ (มาตรา 152) นิติกรรมนั้นถือว่าใช้บังคับกันได้³¹

ดังนั้นการที่เจ้าของที่ดินทำสัญญาตกลงให้สิทธิผู้อื่นปลูกต้นไม้ลงในที่ดินของตน ไม้ยืนต้นนั้นย่อมไม่เป็นส่วนควบของที่ดินตามหลักของสัญญา

หลักกฎหมายเรื่องส่วนควบตามประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น

1. ส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น

มาตรา 86 ข้อ 1. ที่ดินและทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินอย่างถาวรเป็นอสังหาริมทรัพย์³²

มาตรา 242 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใด ๆ ซึ่งนำมาติดพันกับอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นส่วนประกอบแห่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแต่อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลอื่นที่นำทรัพย์สินมาติดพันโดยมีสิทธิตามกฎหมาย³³

ตามประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น ที่ดินและทรัพย์สินซึ่งติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร (ส่วนควบ) เป็นอสังหาริมทรัพย์ ส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ส่วนควบซึ่งความเป็นเจ้าของแยกเป็นอิสระจากความเป็นเจ้าของในที่ดินซึ่งส่วนควบนั้นติดอยู่ และส่วนควบที่ความเป็นเจ้าของติดอยู่กับที่ดินซึ่งส่วนควบนั้นติดอยู่เท่านั้นและไม่สามารถแยกเป็นอิสระแก่กันได้ ส่วนควบในประเภทแรกมีเพียงสิ่งปลูกสร้างและไม้ยืนต้นเท่านั้น ส่วนควบอื่นๆ ทั้งหมดตกอยู่ในส่วนควบประเภทที่ 2

³¹ ศักดิ์ สนองชาติ, นิติกรรมและสัญญา (กรุงเทพฯ : สำนักอปรกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตสภา, 2523), หน้า 11-13.

³² Japan Civil Code Article 86.

1. Land and things firmly affixed thereto are immovables.

³³ Japan Civil Code Article 242. The owner of an immovable acquires the ownership right of any thing attached thereto as an appurtenance; however, this shall not affect rights of another person who has attached such thing by virtue of title.



ส่วนควบประเภทแรก กฎหมายญี่ปุ่นอนุญาตให้แยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างต่างหากจากที่ดินซึ่งสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ได้ สิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน และอาจมีการก่อตั้งสิทธิในสิ่งปลูกสร้างแยกจากสิทธิในที่ดิน ซึ่งสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ ตามพระราชบัญญัติการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 14 ได้บัญญัติถึงเรื่องการแยกจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างต่างหาก บทบัญญัติดังกล่าวเป็นหนึ่งในหลักกฎหมายญี่ปุ่นแนวใหม่ซึ่งสืบเนื่องมาจากสมัยโตกุกาวา (ช่วงปีค.ศ.1600-1868) การแบ่งแยกระหว่างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการจดทะเบียนนั้นต้องกระทำไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนที่ดินหรือจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้าง

บทบังคับในเรื่องของการแบ่งแยกทางทะเบียนดังกล่าวข้างต้น นำมาปรับใช้กับไม้ยืนต้นที่มีการจดทะเบียนด้วย แม้ว่าตามจารีตประเพณีจะมีวิธีการบันทึกโดยการทำเครื่องหมายที่ต้นไม้ด้วยโลหะหรือการระบายสีก่อนที่จะมีการตัดต้นไม้เพื่อเป็นเครื่องสังเกตว่าต้นไม้ไม่ได้ถูกขายไปเรียบร้อยแล้วและได้ตกเป็นของบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดิน และการจดทะเบียนไม้ยืนต้นจะจดลงในสมุดจดทะเบียนเล่มเดียวกับสมุดจดทะเบียนที่ดินไม่ได้

ส่วนควบประเภทที่สองนั้น การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินถือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนควบด้วย โดยมีข้อยกเว้นหลักสองประการคือ ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่เจตนาโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิเหนือส่วนควบในที่ดินของเขา ทั้งเหมืองแร่และบ่อน้ำพุร้อนไม่ตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังกล่าว³⁴

หลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นต่างกับหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คือ ตามกฎหมายญี่ปุ่นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ ประเภทแรก กรรมสิทธิ์ในส่วนควบเป็นอิสระจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ประธาน ซึ่งส่วนควบประเภทนี้ได้แก่ ไม้ยืนต้นและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีกฎหมายบัญญัติให้มีการจดทะเบียนที่ดิน ไม้ยืนต้น และสิ่งปลูกสร้าง แยกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน แต่สำหรับกฎหมายไทยไม้ยืนต้นเป็นทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียน ส่วนสิ่งปลูกสร้างก็มีเพียงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น

สำหรับส่วนควบในประเภทที่สองนั้น กรรมสิทธิ์ในส่วนควบตกอยู่กับทรัพย์ประธานซึ่งส่วนควบนั้นติดอยู่ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ประธานถือว่าได้โอนกรรมสิทธิ์ในส่วน

³⁴ Kitagawa, *Doing Business in Japan*, (U.S.A. : Mathew Bender & Co., Inc., 1991)

ควบไปด้วย แต่มีข้อยกเว้นสองประการคือเหมืองแร่และบ่อน้ำพุร้อนไม่โอนไปด้วย ซึ่งตามกฎหมายไทยไม่ปรากฏข้อยกเว้นดังกล่าว

2. ส่วนควบของสังหาริมทรัพย์

หลักกฎหมายเรื่องส่วนควบของสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายญี่ปุ่นบัญญัติไว้ 2 มาตรา ดังนี้

มาตรา 243 ถ้าสังหาริมทรัพย์สองสิ่งหรือมากกว่านั้น เป็นของเจ้าของต่างรายกัน การนำทรัพย์มารวมกันทำให้ไม่สามารถแยกออกจากกันได้โดยปราศจากความเสียหาย เจ้าของทรัพย์ประธานเป็นเจ้าของทรัพย์ที่ประกอบขึ้นใหม่นั้น หลักดังกล่าวนำมาปรับใช้กับกรณีที่มีการแบ่งแยกทรัพย์ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินควรด้วย³⁵

มาตรา 244 ถ้าสังหาริมทรัพย์ที่นำมาประกอบไม่สามารถแบ่งแยกได้ว่าส่วนใดเป็นทรัพย์ประธานส่วนใดเป็นทรัพย์ที่นำมาประกอบ เจ้าของทรัพย์เหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์ที่รวมเข้ากันตามสัดส่วนแห่งค่าของสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่น่ามาติดพัน³⁶

หลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบของสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นมีหลักเกณฑ์ที่สอดคล้องกับหลักส่วนควบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1316วรรคแรกของไทย

³⁵ Japan Civil Code Article 243. If two or more movables, belonging to different owners, are so attached that they can no longer be separated without damage, the owner of the principal movable is deemed to be the owner of the composite things. The same shall apply if their separation would entail excessive expense.

³⁶ Japan Civil Code Article 244. When movables become attached, if no distinction of principal and appurtenance can be made, the owners of such movables shall co-own the composite thing in proportion to the values of the movables at the time they became attached.

ผลของการที่ทรัพย์ตกไปเป็นส่วนควบ

ผลของการพิจารณาว่าทรัพย์ใดเป็นส่วนควบ ทรัพย์ใดเข้าช้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบก็คือ การเกี่ยวเนื่องด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นๆ ตามที่มาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติว่าเจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น หมายความว่าถ้าใครเป็นเจ้าของทรัพย์ ประธานย่อมเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนควบด้วย ซึ่งผลของการเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนควบจะได้แยกพิจารณาตามประเภทของทรัพย์ต่อไปนี้

1. กรณีส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์

1.1 ที่งอกริมตลิ่ง

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 ซึ่งบัญญัติว่า ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

ก. ความมุ่งหมายของหลักกฎหมายเรื่องที่งอกริมตลิ่ง

ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตามธรรมดาต้องมีเจ้าของเสมอ ตามหลักทั่วไปถือว่าที่ดินที่ไม่มีเจ้าของย่อมเป็นทรัพย์ของแผ่นดิน บุคคลจะได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็แต่โดยกฎหมายบัญญัติไว้ ดังนั้นการที่มีที่ดินเกิดขึ้นใหม่ตามธรรมชาติบนดาด จึงเกิดปัญหาว่าใครควรเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นระหว่างรัฐกับเอกชน เพื่อประโยชน์ในการป้องกันการพิพาทในการแย่งกรรมสิทธิ์ในที่งอกริมตลิ่งที่เกิดขึ้นภายหลังการออกโฉนดที่ดิน จึงได้มีการบัญญัติหลักกฎหมายในเรื่องที่งอกริมตลิ่งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับรองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ให้ที่ดินที่เกิดขึ้นใหม่โดยประการที่เป็นที่งอกริมตลิ่งนี้ เป็นการเกิดขึ้นซึ่งทรัพย์อันเป็นลักษณะส่วนควบของที่ดินที่อยู่ติดตลิ่งนั้น ให้เจ้าของที่อยู่ริมตลิ่งนั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่งอกนั้นไปโดยลักษณะของส่วนควบ³⁷

³⁷ ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, หน้า 94-95.

ข. ลักษณะที่เป็นทิ้งอกริมตลิ่ง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “ทิ้งอกริมตลิ่ง” ไว้ ดังนั้นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาถึงลักษณะของทิ้งอกริมตลิ่งจึงต้องอาศัยแนวคำอธิบายของนักกฎหมายประกอบแนวคำพิพากษาฎีกาของศาลเป็นแนวทางในการพิจารณาดังนี้

ท่านอาจารย์ประมุข สุวรรณศรี ได้ให้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาถึงความ เป็นทิ้งอกริมตลิ่งไว้ว่า ควรจะพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักเรื่องสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่เรียกว่า “ที่ชายตลิ่ง” กล่าวคือ ที่แห่งใดน้ำท่วมถึง ยังเป็นที่สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอยู่ ที่นั้นก็ยังเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ แต่เมื่อธรรมชาติบันดาลให้ที่นั้นเปลี่ยนแปลงไป ตื้นเขิน จนถือได้ว่าเป็นแผ่นดินขึ้นแล้ว ที่นั้นก็พ้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เข้ามาอยู่ในสภาพที่เรียกว่า “ทิ้งอกริมตลิ่ง”³⁸

ท่านอาจารย์ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช ได้อธิบายความหมายของ “ทิ้งอกริมตลิ่ง” ตามมาตรา 1308 ว่าหมายความว่ารวมถึง ทิ้งอกซึ่งเวลาน้ำขึ้นตาม ปกติท่วมไม่ถึง คำว่าที่งอกแสดงให้เห็นความหมายอยู่ในตัวว่าจะต้องเป็นที่ซึ่งงอกออกไปทีละเล็กทีละน้อยแทบสังเกตไม่ได้ ความเคลื่อนไหวเกิดงอกขึ้นนี้ในภาษาอังกฤษใช้คำว่า formed by alluvion แสดงให้เห็นว่าเกิดแต่กระแสน้ำพัดพาเอากรวดทรายเลนตมมาเกาะติดกับทิ้งอกริมตลิ่ง สูงขึ้นจากท้องน้ำและเกิดงอกขึ้นออกไปทีละน้อย³⁹

ท่านอาจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้อธิบายถึงลักษณะของทิ้งอกริมตลิ่งว่า ทิ้งอกริมตลิ่ง หมายถึงที่ดินซึ่งงอกไปจากตลิ่ง และซึ่งเวลาน้ำขึ้นตามปกติท่วมไม่ถึง ทั้งต้องเป็นทิ้งอกซึ่งเกิดขึ้นตามธรรมชาติด้วย ที่ดินซึ่งถล่มไปในที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินย่อมมิใช่ทิ้งอกริมตลิ่ง⁴⁰



³⁸ ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 164-165.

³⁹ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 152-153.

⁴⁰ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 100 - 101.

แนวคำพิพากษาศาลฎีกา ได้วางบรรทัดฐานลักษณะของทิ้งอกริมตลิ่งไว้ว่า เป็นที่ดินที่ออกไปจากชายตลิ่งของแม่น้ำ ลำน้ำ ลำคลอง หนอง ชายเลน ชายทะเล หรือหาดทรายชายหาดก็ได้ โดยเป็นทิ้งอกตามธรรมชาติ ไม่ใช่ที่ซึ่งถมขึ้นหรือลำคลองที่ถมเป็นถนนขึ้นหรือไม่ใช่หนองสาธารณะตื้นเขินขึ้นเสมอกับระดับที่ดินของหนองหรือตื้นเขินขึ้นเป็นเกาะ แม้ภายหลังได้ตื้นเขินขึ้นอีกเชื่อมกับที่ของผู้ที่อุทธรณ์หนองก็คงถือว่าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน หรือทรายมูลเกิดขึ้นกลางน้ำหน้าที่ดินแต่มีร่องน้ำคั่นยอมไม่เป็นทิ้งอกได้ เพราะการจะเป็นทิ้งอกได้ก็ต่อเมื่อเป็นทิ้งอกต่อออกไปจากที่ดินของตนจึงจะมีผลทำให้เป็นเจ้าของได้ หากมีรั้วลางทางน้ำฝนไหลคั่นก็ไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดินเดิมเช่นเดียวกัน⁴¹

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับทิ้งอกริมตลิ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1382/2509 (ที่ประชุมใหญ่) ที่พิพาทกับที่ดินในโฉนดของโจทก์มีทางหลวงคั่น โฉนดก็ระบุว่าที่ดินในโฉนดนั้นติดทางหลวง ที่ดินในโฉนดและที่พิพาทจึงเป็นที่ดินคนละแปลงกัน ฉะนั้นจะถือว่าที่พิพาทเป็นทิ้งอกของที่ดินในโฉนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1308 มิได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1289/2523 ที่พิพาทเดิมเป็นที่ชายตลิ่งน้ำท่วมถึงแล้วค่อย ๆ ออกไปทางแม่น้ำจนน้ำท่วมไม่ถึง ที่พิพาทจึงเป็นทิ้งอกริมตลิ่งซึ่งออกจากที่ดินของโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 924/2501 ทิ้งอกริมตลิ่งหมายความถึง ทิ้งอกตามธรรมชาติไม่ใช่ที่ซึ่งถมขึ้นในชายทะเล ไม่เป็นของเจ้าของที่บนบก

จากแนวคำอธิบายของนักกฎหมายประกอบแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาสามารถสรุปลักษณะที่สำคัญของทิ้งอกริมตลิ่งได้ว่า เป็นที่ซึ่งงอกออกไปจากชายตลิ่ง ซึ่งเวลาน้ำขึ้นตามปกติน้ำท่วมไม่ถึง โดยเป็นทิ้งอกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ใช่เกิดจากการกระทำของบุคคล และต้องเป็นทิ้งอกต่อจากที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินเดิมโดยไม่มีอะไรมาคั่น

⁴¹ จิตติ เจริญจำ, บันทึกของท้ายคำพิพากษาศาลฎีกา 100 ปีอัยการ, (กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2536) , หน้า 467-473.

ดังนั้นที่ดินใดจะเป็นที่อกริมตลิ่งได้ เดิมจะต้องเป็นทางน้ำ และจาก
ริมตลิ่งนั้นมีที่ดินทับถมกันงอกออกไปตามสภาพของธรรมชาติซึ่งเวลาน้ำขึ้นตามปกติท่วมไม่ถึง
หากเป็นกรณีที่บุคคลทำขึ้นถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ค. ผู้มีสิทธิขอลอกโฉนดที่อกริมตลิ่ง

เมื่อเข้าลักษณะที่เป็นที่อกริมตลิ่งดังกล่าวแล้ว ที่งอกนั้นย่อมตกเป็น
กรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยลักษณะที่เป็นส่วนควบกับที่ดินริมตลิ่งตามนัยแห่งมาตรา
1308 แต่ทั้งนี้เจ้าของที่ดินแปลงในจะมีกรรมสิทธิ์ในที่อกริมตลิ่งที่เกิดขึ้นใหม่นั้นที่แปลงในจะต้อง
เป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ คือจะต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่งอย่างใดใน
4 อย่างดังนี้ คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" และโฉนดที่
ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ถ้าที่ดินแปลงในเป็นที่ดินมือเปล่า เช่น เป็นที่ดินมีเพียง
น.ส.3 หรือ ส.ค. 1 ต่อมาที่ดินแปลงในเกิดที่งอกขึ้นมา เจ้าของที่ดินแปลงในก็มีเพียงสิทธิครอบ
ครองในที่งอกเท่านั้น

การที่เจ้าของที่ดินแปลงในมีกรรมสิทธิ์ในที่อกริมตลิ่งนั้นถือเป็นการ
ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ดังนั้นผู้มีสิทธิขอลอกโฉนดที่อกริมตลิ่งก็คือเจ้า
ของที่ดินแปลงที่เกิดที่งอก⁴²

ง. การออกโฉนดที่อกริมตลิ่ง

ระเบียบกรมที่ดินในการออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่งมีดังต่อไปนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 ที่ดินแปลงใดเกิด
ที่อกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

⁴² ภาสกร ชุนอุไร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติ
บรรณการ, 2529), หน้า 60-61.

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 3 บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ ในกรณีต่อไปนี้

- (1) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้
- (2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น

มาตรา 59 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 58 แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ข้อ 5 ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 14

ข้อ 7 การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ ให้ดำเนินการดังนี้

(1) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ น.ส. 1 ข. ทำกฎกระทรวงนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(2) ในการยื่นคำขอตาม (1) ถ้าผู้ขอมีใบจอง ใบเหี่ยบย่อ ตราจอง หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือพยานหลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้สิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย

ข้อ 10 เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(1) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องถิ่น สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องถิ่น ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องถิ่นและในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

(2) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ 5 และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตาม (1) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

(3) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่าที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้ หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ดินขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขต หรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีแต่ยังไม่ได้ขีดเขต หรือขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ 11 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด ได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 10 (3) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตห้ามล่าพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

หรือปรากฏว่าที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ 10 (1) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามข้อ 10 (2)

ข้อ 14 ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
- (2) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (3) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา 10 และมาตรา 11 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว
- (4) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2526 หรือกฎหมายอื่น
- (5) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ข้อ 15 การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528 ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

(2) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. 5 ท้ายกฎกระทรวงนี้

(3) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนด 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ข้อ 16 ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และ 59 ทวิ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. 1 ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ 7 (2), ข้อ 10 (2) และ (3) ข้อ 11 และข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การขอออกโฉนดที่ดินซึ่งกริมตลิ่งต้องยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 59 โดยยื่นคำขอตามแบบ น.ส.1ข. และนำโฉนดที่ดินแปลงริมตลิ่งแนบมาเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาว่าได้สิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และที่ดินที่จะขอออกโฉนดนั้นไม่เข้าหลักเกณฑ์ต้องห้ามในการออกโฉนดตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 ข้อ 10 (2) และ (3) ข้อ 11 และข้อ 14 แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการตาม ข้อ 15 คือ ทำการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. 5 ท้ายกฎกระทรวง และประกาศการแจกโฉนดที่ดินเป็นเวลา 30 วัน เพื่อหาผู้คัดค้าน ถ้าครบกำหนด 30 วัน แล้วไม่มีผู้คัดค้านก็จะทำการแจกโฉนดที่ดินให้

นอกจากนี้กรมที่ดินยังมีหลักเกณฑ์ตามระเบียบคำสั่งกรมที่ดินที่ใช้พิจารณาประกอบการออกโฉนดที่ดินซึ่งกริมตลิ่งดังนี้

1. ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินซึ่งกริมตลิ่งได้จะต้องเป็นที่อกที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ ไม่ใช่เกิดจากการกระทำให้ดินเนินงอกขึ้น เป็นอันพ้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และอยู่ในลักษณะที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้

2. ที่กริมตลิ่งเจ้าของที่ดินที่เกิดที่งอกย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่แล้ว จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินก็ออกโฉนดที่ดินให้ได้ หากที่งอกที่เกิดจากที่ดินไม่มีเจ้าของ ที่งอกนั้นย่อมไม่มีเจ้าของด้วยและตกเป็นของรัฐตามมาตรา 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3. การออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย 3 นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินที่เป็นที่ดินที่ต้นเงินตามธรรมชาติจนมีสภาพเป็นที่งอกตามมาตรา 1308 หรือไม่อย่างไร

4. การออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง หากปรากฏที่งอกเป็นแนวเป็นแนวยาวติดต่อกันแล้ว ให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่จัดการวางแนวเขตที่งอกนั้นไว้เพื่อตัดปัญหาเรื่องเขตที่ริมตลิ่ง และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ขอรายอื่น ๆ และให้อยู่ในดุลยพินิจของจังหวัด ที่จะพิจารณาว่าที่ดินบริเวณนั้นสมควรจะมีการวางแนวเขตที่อกริมตลิ่งหรือไม่อย่างไร

5. กรณีการขอออกโฉนดที่ดินในที่อกริมตลิ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินไปได้ตามอำนาจหน้าที่และระเบียบวิธีการ โดยไม่ต้องส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการอีกชั้นหนึ่ง

6. ที่อกริมตลิ่งที่เกิดจากที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ มีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา 1304 (1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติจนกว่าจะได้ดำเนินการออกกฎกระทรวงและปฏิบัติการอื่นตามที่ พ.ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 กำหนดไว้

7. ที่ดินที่งอกจากทางสาธารณประโยชน์ ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา 1304 (2) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 2393/2523 ซึ่งบุคคลใดจะมีกรรมสิทธิ์ครอบครองในที่ดินนั้นไม่ได้⁴³

1.2 สิ่งปลูกสร้าง

มาตรา 144 วรรค 2 เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น

จากบทบัญญัติดังกล่าวหมายความว่า กรณีเจ้าของทรัพย์สินประธานกับส่วนควบเป็นบุคคลเดียวกัน ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินประธานย่อมเป็นเจ้าของส่วนควบไปด้วย ผู้ใดอ้างว่าอาคารบ้านเรือนไม่ใช่ส่วนควบ เพราะเข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 144 จึงมีหน้าที่ต้องนำ

⁴³ กรมที่ดิน ฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน, “รวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน”, ธันวาคม 2534.

สืบ⁴⁴ ดังนั้นกรณีสิ่งปลูกสร้าง ผู้เป็นเจ้าของที่ดินยอมเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างลงบนที่ดิน ตามมาตรา 144 วรรค 2 โดยไม่มีใครมาโต้แย้งได้ แต่กรณีที่มีคู่สัญญาหรือบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง จะเกิดปัญหาว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนควบซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

ในกรณีมีคู่สัญญาเข้ามาเกี่ยวข้องย่อมเกิดปัญหาเช่น กรณีโอนที่ดินให้ผู้อื่นจะถือว่าโอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปด้วยหรือไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ 7/2490 วินิจฉัยว่า เรือนเป็นส่วนควบของที่ดิน เมื่อโอนที่ดินไปเรือนย่อมตกติดไปด้วย คำพิพากษาฎีกานี้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 144 วรรค 2 คือ ผู้รับโอนที่ดินยอมได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นส่วนควบไปด้วย แต่ถ้าเป็นกรณีเจ้าของที่ดินพร้อมบ้านทำสัญญาขายที่ดินให้ผู้ซื้อแต่ไม่ได้ระบุชัดเจนว่าขายบ้านด้วยหรือไม่ ปัญหาว่าผู้ซื้อจะได้บ้านซึ่งเป็นส่วนควบด้วยหรือไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 685/2507 วินิจฉัยว่า สัญญาขายที่ดินตอนต้นระบุถึงที่ดินซึ่งมีห้องแถวปลูกอยู่ด้วย แม้ตอนต่อมาจะเขียนสัญญาซื้อขายใช้คำว่าผู้ขายยอมขายที่ดินและผู้ซื้อยอมซื้อที่ดินเพียงเท่านี้โดยไม่มีข้อความเพิ่มเติมว่า “พร้อมห้องแถวด้วย” ก็ตามก็ต้องหมายความว่า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคือห้องแถวพิพาทซึ่งปลูกอยู่ในที่ดิน และเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามนัยแห่งคำพิพากษาฎีกานี้เป็นการยืนยันหลักเกณฑ์ในเรื่องระหว่างคู่กรณีสองคนถือหลักว่า ถ้าสัญญาไม่ชัดเจนว่าจะขายแต่เฉพาะทรัพย์สินหรือขายรวมถึงทรัพย์สินส่วนควบด้วยก็ต้องตีความว่าได้ไปซึ่งส่วนควบด้วย ตามหลักของมาตรา 144 วรรค 2

การเป็นเจ้าของส่วนควบตามมาตรา 144 วรรคสองนั้น ตามหลักแล้วผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและส่วนควบนั้นไม่ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่ใคร ตัวอย่างเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 1516-1517/2491 ผู้อาศัยในโรงเรือนซ่อมแซมบ้านเพื่อความสะดวกสบายของตน สิ่งที่ทำขึ้นนั้นเป็นส่วนควบ เมื่อถูกเรียกบ้านคืนจะเรียกค่าทดแทนไม่ได้ ตามคำพิพากษานี้ เนื่องจากตามหลักแล้วผู้อาศัยไม่มีสิทธิที่จะต่อเติม หรือซ่อมแซมบ้านที่อาศัยผู้อื่นอยู่ เมื่อต่อเติมซ่อมแซมอะไรลงไป สิ่งต่อเติมซ่อมแซมนั้นเป็นส่วนควบของบ้าน ตกได้แก่เจ้าของบ้าน ตามมาตรา 144 วรรค 2 เจ้าของบ้านไม่ต้องใช้เงินค่าซ่อมแซมแก่ผู้อาศัย

กรณีโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างได้รับสิทธิปลูกสร้างลงบนที่ดินของผู้อื่น เข้าช้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 146 นั้น ถ้าต่อมาภายหลังเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต้องการโอนโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นให้เจ้าของที่ดินมีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

⁴⁴ คำพิพากษาฎีกาที่ 239/2485

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 628/2521 ข้อเท็จจริงตามคดีนี้ศาลรับฟังได้ว่า จำเลยได้เช่าที่ดินพิพาทปลูกตึกแถวพิพาทขึ้นเองมีกำหนดอายุเช่า 10 ปี จดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ และตกลงกันว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า จำเลยยอมยกกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทให้แก่โจทก์ภายใต้เงื่อนไขดังนี้ “โจทก์มีสิทธิเลือกเอาว่าจะรับโอนตึกแถวพิพาทไว้ หรือจะยังไม่รับโอนแต่จะยังให้เช่าที่ดินต่อไป หรือจะใช้สิทธิรื้อถอนตึกแถวพิพาทก็ได้ ในกรณีที่โจทก์เลือกจะรับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาท จำเลยจะต้องจัดการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่ต่อกันเป็นอันเลิกกันไปนับแต่วันที่โจทก์แจ้งให้จำเลยทำการโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่ต้องมีการแจ้งการเลิกสัญญาเช่าที่ดินกันอีก” โจทก์ได้แจ้งให้จำเลยทราบเป็นการล่วงหน้าว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า โจทก์ใช้สิทธิเลือกเอาการรับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทเป็นของโจทก์ และสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้ว” ฯลฯ

“ที่จำเลยฎีกาว่าสัญญาเช่าได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่า เมื่อ สัญญาเช่าสิ้นอายุแล้ว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการรับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ และผู้เช่าจะต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า ไม่มีทางจะตีความได้ว่ากรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทตกเป็นของโจทก์ในทันทีที่สัญญาเช่าสิ้นอายุลง โจทก์ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทนั้น เมื่อฟังข้อเท็จจริงเป็นยุติดังกล่าวไว้ข้างต้นแล้ว ศาลฎีกาเห็นว่าโจทก์จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินปลูกตึกแถวโดยมีข้อสัญญาว่า” ฯลฯ “ให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์เจ้าของที่ดินเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดอายุแล้ว ตึกแถวย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์เจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดินไปในตัวตาม มาตรา 144 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยโจทก์ไม่ต้องแจ้งให้จำเลยไปทำการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าอีก”

พิพากษายืน

ท่านอาจารย์จิตติ ติงศกพิชัย ได้ให้ข้อสังเกตท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ว่า ทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้มาโดยทางอื่น ซึ่งมีโชติกรรมบริบูรณ์โดยไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา 1299 ตึกแถวไม่เป็นส่วนควบเพราะปลูกโดยสิทธิตามสัญญาเช่าตามมาตรา 146 ข้อสัญญาที่ให้ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสัญญาเป็นแต่ให้ขอยกเว้นตามมาตรา 146 สิ้นผลเท่านั้น เมื่อขอยกเว้นตามมาตรา 146 สิ้นผล ตึกแถวก็กลายเป็นส่วนควบไปตามมาตรา 144 ไม่ต้องจดทะเบียน

ตามหลักกฎหมายทั่วไป เมื่อเจ้าของทรัพย์สินโอนขายทรัพย์สินให้ผู้ใดแล้ว กรรมสิทธิ์ย่อมตกไปยังผู้ซื้อ ผู้ขายย่อมไม่มีสิทธินำทรัพย์สินนั้นไปขายให้แก่ผู้ใดอีกถ้าผู้ขายนำ

ทรัพย์นั้นขายต่อไป ผู้ซื้อรายหลังย่อมไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน ผู้ซื้อรายแรกย่อมมีสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 ที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนโอนและติดตามเอาทรัพย์นั้นคืนได้ แต่ในเรื่องส่วนควบมีมาตรา 144 บัญญัติว่าเจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น ปัญหาจึงมักเกิดขึ้นเมื่อผู้ขายขายเฉพาะส่วนควบให้บุคคลหนึ่งและผู้ซื้อยังมีได้นำส่วนควบแยกไปจากทรัพย์ประธาน ผู้ขายก็นำทรัพย์ประธานไปขายให้บุคคลอื่นอีกคนหนึ่ง

กรณีตามปัญหานี้ ถ้าในระหว่างเจ้าของทรัพย์ผู้โอน และผู้รับโอนส่วนควบด้วยกันแล้วต้องถือว่าส่วนควบเป็นของผู้รับโอนแม้ว่าผู้รับโอนจะยังไม่ได้แยกส่วนควบออกจากทรัพย์ประธานนั้นก็ตาม เพราะเจ้าของทรัพย์ได้โอนส่วนควบให้เขาไปแล้ว ไม่มีอะไรจะอ้างเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้อีก

แต่ถ้าในระหว่างผู้รับโอนเฉพาะส่วนควบซึ่งมีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 กับผู้รับโอนทรัพย์ซึ่งยังมีส่วนควบติดอยู่และได้สิทธิในส่วนควบตามมาตรา 144 วรรคสองนั้น ต้องถือหลักว่าตามมาตรา 144 วรรคสอง สำคัญกว่า เพราะตราบิตที่ส่วนควบยังไม่แยกไปผู้รับโอนรายหลังย่อมไม่มีทางรู้ได้ว่า ส่วนควบนั้นได้โอนไปแล้ว ฉะนั้นผู้รับโอนทรัพย์ภายหลังจึงน่าจะต้องการได้ส่วนควบไปด้วย เว้นแต่ผู้รับโอนรายหลังจะไม่สุจริต คือผู้รับโอนรายหลังได้รู้ในขณะที่รับโอนแล้วว่าส่วนควบได้โอนไปให้ผู้อื่นไปก่อนแล้วถ้ารู้เช่นนี้จะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์ในส่วนควบมิได้ เพราะถือว่ารู้แล้วว่าผู้โอนไม่มีสิทธิที่จะโอนส่วนควบให้แก่ตนได้⁴⁵

เกี่ยวกับปัญหาในเรื่องผู้รับโอนส่วนควบและผู้รับโอนที่ดินต่างรายกันนี้ ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 114/2499 (ที่ประชุมใหญ่) โจทก์ทำสัญญาซื้อขายเรือนกับเจ้าของเดิม ณ ที่ว่าการอำเภอ โดยตกลงว่าจะรื้อเรือนไปใน 3 วัน แต่แล้วโจทก์กลับไม่รื้อเรือนไป ยอมให้เจ้าของเช่าเรือนนั้นต่อมาอีกเป็นเวลานานถึง 10 ปี โดยมีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน เมื่อจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ซื้อที่พิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนทั้งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว เรือนซึ่งเป็นส่วนควบย่อมติดไปกับที่ดิน จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในเรือนนั้นด้วย

ทำคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ นายยล ธีระกุล ได้บันทึกหมายเหตุไว้ดังนี้ การจะแยกกรรมสิทธิ์เรือนออกจากที่ดิน ถ้าไม่รื้อเรือนไปก็ต้องทำให้ถูก ตามมาตรา 1410 คือ

⁴⁵ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์,

จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน หรือมิฉะนั้นก็ต้องให้สิทธิผู้ซื้อตามมาตรา 146 ซึ่งยอมรับกันในปัจจุบันว่าอาจเป็นบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิของผู้เช่าที่ดินก็ได้ การที่ทำสัญญาขายเรือนแล้วผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินกลับไม่รื้อไป โดยทำสัญญาเช่าเรือนนั้นเสียเอง จะว่าเป็นการให้สิทธิแก่ผู้ซื้อเรือนตามมาตรา 146 เห็นจะไม่ได้ เป็นได้ก็เพียงแต่การยอมอนุญาตไม่ใช่ให้สิทธิ การเช่าเรือนกับการให้สิทธิที่จะใช้เรือนเป็นคนละเรื่องกัน เมื่อไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินและไม่มีสิทธิตามมาตรา 146 เรือนจึงยังเป็นส่วนควบกับที่ดินอยู่ต้องติดไปกับที่ดิน เมื่อที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ไป แม้ผู้ซื้อจะมีสิทธิรื้อเรือนไปได้ตามสัญญากับผู้ขาย แต่เมื่อยังไม่ได้รื้อ กรรมสิทธิ์ยังไม่แยกจากที่ดินจนกระทั่งได้โอนไปกับที่ดินแล้ว ผู้ซื้อเรือนจึงไม่มีสิทธิอันใดจะไปบังคับเอากับผู้ซื้อที่ดินได้⁴⁶

ตามคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้เนื่องจากไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อมีสิทธิเหนือพื้นดินหรือบุคคลสิทธิที่จะให้เรือนปลูกอยู่บนที่ดินของผู้ขายได้ จึงทำให้เรือนไม่เข้าข่ายยกเว้นไม่เป็นส่วนควบตามมาตรา 146 ดังนั้นเมื่อเรือนยังคงเป็นส่วนควบกับที่ดินผู้ซื้อที่ดินจึงได้ส่วนควบไปด้วยตามหลักมาตรา 144 วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 938/2501 (ประชุมใหญ่) ป.กับ ส. ขายฝากเรือนกับจำเลยโดยทำหนังสือจดทะเบียนที่อำเภอ กำหนดไถ่คืนใน 2 ปี ต่อมาอีก 3 เดือน ส.เอาที่ดินมีโฉนดพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ซึ่งมีเรือนหลังที่ขายฝากจำเลยไว้แล้วด้วยไปทำสัญญาขายฝากโจทก์ ณ หอทะเบียนที่ดิน มีกำหนดไถ่ในเวลา 1 ปี ต่อมาผู้ขายฝากมิได้ไถ่ทรัพย์ที่ขายฝากในกำหนดเวลาทั้งสองราย จำเลยจึงรื้อเรือนที่รับซื้อฝากคือเรือนพิพาทไป โจทก์จึงฟ้องขอให้จำเลยคืนเรือน โดยให้ปลูกให้โจทก์ด้วย (เพราะรื้อไปแล้ว) คู่ความรับกันว่า สัญญาขายฝากถูกต้องทั้งสองราย ขอให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดว่าเรือนพิพาทเป็นของใคร

ศาลฎีกาตัดสินว่า คู่ความมิได้พิพาทกันถึงสิทธิเหนือพื้นดินประการหนึ่ง และทรัพย์ที่พิพาทได้รื้อไปแล้วประการหนึ่ง จึงจะยกคำพิพากษาฎีกาที่ 114/2499 มาปรับกับเรื่องนี้ไม่ได้ ส่วนประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ ศาลฎีกาชี้ว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์พิพาทตกไปยังจำเลยแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 ยิ่งจำเลยได้รื้อทรัพย์พิพาทไป เพราะผู้ขายมิได้ไถ่ทรัพย์นั้นคืนในกำหนด จึงไม่มีทางที่โจทก์ผู้รับซื้อฝากไว้ภายหลังจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่พิพาท”

ท่านอาจารย์จิตติ ดิงศภักย์ได้ให้ข้อสังเกตท้ายคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้ว่าคดีนี้จำกัดข้อโต้แย้งไว้โดยไม่เกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดิน จึงเป็นแต่ปัญหาว่าผู้ซื้อเรือนกับผู้ซื้อที่ดิน

⁴⁶ หมายเหตุท้ายคำพิพากษาฎีกาที่ 114/2499

และเรือนโดยจดทะเบียนถูกต้องทั้งสองฝ่าย ใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน ผลตามคำพิพากษาคือ ผู้ซื้อเรือนซึ่งได้กรรมสิทธิ์ไปแล้วมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อคนหลัง ข้อที่ว่าเรือเรือนไปแล้วนั้นเห็นว่าไม่มีความสำคัญอันใดสำหรับประเด็นเท่าที่ตั้งไว้ แต่ถ้ามีประเด็นเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินขึ้นมาก็ควรต้องอาศัยฎีกาที่ 114/2499 ซึ่งแสดงว่าการซื้อเรือนโดยไม่เรือไป ถ้าจะมีสิทธิเหนือพื้นดินก็ต้องจดทะเบียนสิทธิเช่นนั้น จะอาศัยจดทะเบียนสัญญาซื้อขายไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 688/2511 (ประชุมใหญ่) โจทก์ซื้อฝากเรือนจากผู้ขาย โดยจดทะเบียนต่ออำเภอถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาผู้ขายได้ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้จำเลยโดยจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน ดังนี้ ตรีบาใดที่เรือนพิพาทยังปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยซื้อมา เรือนย่อมเป็นส่วนควบของที่ดิน การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในเรือนแยกต่างหากจากที่ดินทำได้โดยก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เมื่อโจทก์เพียงแต่จดทะเบียนซื้อขายเท่านั้น จำเลยซึ่งซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว สิทธิของจำเลยในเรือนพิพาทย่อมดีกว่าโจทก์

ในคดีนี้มีปัญหาระหว่างโจทก์ผู้รับซื้อฝากเรือนโดยชอบด้วยกฎหมายกับจำเลยผู้รับซื้อทั้งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 688/2511 (ประชุมใหญ่) เห็นได้ว่าโจทก์ผู้รับซื้อฝากเรือนพิพาทกับจำเลยผู้ซื้อที่ดินและเรือนโดยจดทะเบียนถูกต้องด้วยกันทั้งสองฝ่าย แต่ตรีบาใดที่เรือนพิพาทผู้ปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยซื้อมาเรือนย่อมเป็นส่วนควบของที่ดิน การซื้อเรือนโดยไม่เรือไป ถ้าให้มีสิทธิเหนือพื้นดินคือให้เรือนไม่ตกเป็นส่วนควบก็ต้องรับจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 เสียก่อนเพราะตามกฎหมายจะอาศัยจดทะเบียนสัญญาซื้อขายหรือสัญญาขายฝากไม่ได้ ฉะนั้นเมื่อเรือนพิพาทยังเป็นส่วนควบของที่ดินอยู่ก็ย่อมตกติดไปกับที่ดิน เมื่อจำเลยรับซื้อที่ดินได้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว เมื่อที่ดินและเรือนพิพาทโอนกรรมสิทธิ์ไป ถึงแม้โจทก์ผู้รับซื้อฝากจะมีสิทธิเรือเรือนพิพาท แต่เมื่อยังไม่ได้เรือ กรรมสิทธิ์ในบ้านยังไม่ได้แยกจากที่ดินจนกระทั่งได้โอนไปกับที่ดินแล้ว โจทก์ผู้รับซื้อฝากเรือนพิพาทจึงย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยผู้รับซื้อที่ดินและบ้านพิพาทดังกล่าว⁴⁷

⁴⁷ ประภาศน์ อวยชัย, ข้อโต้แย้งจากที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกาหรือฎีกา 100 ปี ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, เล่ม 1 หน้า 1000-1009.

จากคำพิพากษาฎีกาที่ยกตัวอย่างมาข้างต้น ในกรณีที่เกิดปัญหาว่า ระหว่างผู้รับโอนส่วนควบและผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งยังมีส่วนควบติดอยู่นั้น ตราบไคที่เรือนยังปลูกอยู่บนที่ดินโดยไม่มีการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินและไม่มีสิทธิตามมาตรา 146 เรือนย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดิน เพราะฉะนั้นผู้รับโอนทรัพย์สินประธานโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบดีกว่า

ดังนั้น กรณีมีบุคคลที่สามเข้ามาเกี่ยวข้อง และเกิดปัญหาว่าระหว่างผู้รับโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา 1336 ส่วนผู้รับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างตามหลักส่วนควบ มาตรา 144 ใครจะมีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างดีกว่ากันนั้น ต้องถือหลักส่วนควบตามมาตรา 144 สำคัญกว่า แต่มีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน สุจริตหรือไม่สุจริตหมายถึงรู้หรือไม่เท่านั้น ถ้ารู้หมายถึงไม่สุจริตแล้ว จะอ้างหลักส่วนควบเพื่อจะได้สิ่งปลูกสร้างไปด้วยไม่ได้⁴⁸

ข้อสังเกต ในเรื่องสิ่งปลูกสร้างมีดังนี้

1. การซื้อขายเรือนซึ่งไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นย่อมไม่เป็นโมฆะเสมอไป ยังต้องอาศัยข้อเท็จจริงในทางพิจารณาอยู่ว่าเป็นการซื้อขายเรือนเพื่อรื้อเอาไป หรือว่าเป็นการซื้อขายเพื่อให้เรือนคงอยู่ในสภาพเดิมซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายย่อมมีนัยต่างกัน (คำพิพากษาฎีกาที่ 799/2492)
2. แม้สัญญาจะให้จะมีข้อความว่า ผู้ให้ยินยอมให้ผู้รับรื้อถอนเรือนได้ในเมื่อไปอยู่ที่อื่นก็ดี แต่ถ้าคู่สัญญามีได้เจตนาจะให้มีการรื้อเรือนไปในเวลาใกล้ชิดกับวันที่ทำสัญญาให้แล้ว เรือนนั้นหากลายสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่ แต่ยังคงสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ดังเดิม ฉะนั้น เมื่อการยกให้ทำแต่เพียงเป็นหนังสือมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สมบูรณ์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1672/2505)
3. ผู้รื้อปลูกตึกพิพาทอยู่ในที่ดินของจำเลย ต่อมาผู้รื้อได้ขายตึกพิพาทให้จำเลย ตามพฤติการณ์ถือได้ว่าผู้รื้อได้ขายตึกพิพาทให้จำเลย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเสร็จเด็ดขาดแล้ว ตึกพิพาทจึงตกเป็นของจำเลย หรือกรณีที่ผู้รื้อซื้อที่ดินโดยมิได้ซื้อเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินด้วย ต่อมาผู้ขายจึงขายเรือนให้อีก ดังนี้เรือนตกเป็นส่วนควบของที่ดิน และตกเป็น

⁴⁸ บัญญัติ สุชีวะ, รวมคำบรรยายเนติบัณฑิตยสภาสมัย 44, เล่ม 4 หน้า 241-246.

กรรมสิทธิ์ของผู้ร้อง ทั้งสองกรณีนี้ไม่จำเป็นต้องไปทำจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีก (คำพิพากษาฎีกาที่ 896/2509, 2105/2511, 1995/2522)

4. การโอนขายห้องพิพาทโดยผู้รับโอนจะใช้เป็นที่ค้ำขาย มิใช่เพื่อรื้อเอาไป ห้องพิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์ เมื่อการโอนขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นโมฆะตามมาตรา 456 (คำพิพากษาฎีกาที่ 2458/2519)

5. ถ้าสัญญาจะขายที่ดิน หรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ผู้ซื้อคนแรก แล้วกลับไปขายแก่คนอื่นโดยสมยอมกัน เพื่อจะไม่ขายให้ผู้ซื้อคนแรก ดังนี้ ผู้ซื้อคนแรกมีสิทธิฟ้องผู้ขายและผู้ซื้อรายหลัง ขอให้ทำลายนิติกรรมซื้อขายรายหลัง และขอให้ผู้ขายโอนที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่ตนได้ หรือให้ใช้ค่าเสียหายแก่เขาอีกได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 710/2490, 1565/2593, 1145/2455 และ 1138/2507)⁴⁹

1.3 ไม้ยืนต้น

มาตรา 145 ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบกับที่ดินที่มันนั้นขึ้นอยู่ ตามบทบัญญัติมาตรา 145 หมายความว่า ใครเป็นเจ้าของที่ดินก็เป็นเจ้าของไม้ยืนต้นที่ปลูกอยู่บนที่ดินด้วยความในमतรานี้เป็นบทบัญญัติอนุโลมตามหลักทั่วไปให้หมดข้อสงสัย คือให้ถือว่าไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบของที่ดินเสมอ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าจะป็นสาระสำคัญแห่งความเป็นอยู่ของที่ดินนั้นหรือไม่⁵⁰

แต่ทั้งนี้ไม้ยืนต้นอาจไม่เป็นส่วนควบของที่ดินถ้าเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 หรือข้อยกเว้นตามสัญญา*

⁴⁹ ประภาศน์ อวยชัย, ข้อโต้แย้งจากที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกาหรือฎีกา 100 ปี ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, เล่ม 1 หน้า 458-467.

⁵⁰ ประมูล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, หน้า 90.

* ดูรายละเอียดในเรื่องข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ยืนต้น



กรณีส่วนควบของสังหาริมทรัพย์

มาตรา 1316 ถ้าเอาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนมารวมเข้ากันจนเป็นส่วนควบหรือแบ่งแยกไม่ได้ไซ้ ท่านว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์ที่รวมเข้ากัน แต่ละคนมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์ของตนในเวลาที่ยรวมเข้ากับทรัพย์อื่น

ถ้าทรัพย์อันหนึ่งอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์ประธานไซ้ ท่านว่าเจ้าของทรัพย์นั้นเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์อื่นๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์นั้นๆ

ในมาตรานี้เป็นเรื่องที่บุคคลหลายคนเอาสังหาริมทรัพย์ของตนแต่ละคนมารวมกันเข้าจนเป็นส่วนควบแยกจากกันไม่ได้ สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์แต่ละรายเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม แต่ถ้าสังหาริมทรัพย์ที่นำมารวมกันนั้นมีสภาพแยกจากกันได้โดยไม่ทำให้เกิดการบุบสลาย ทำลาย หรือเปลี่ยนแปลงรูปทรงแล้ว ไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรานี้ เจ้าของสังหาริมทรัพย์แต่ละรายยังคงเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่นำมารวมกันนั้นอยู่⁵¹

ตามบทบัญญัติมาตรา 1316 สำหรับส่วนควบที่เป็นสังหาริมทรัพย์กฎหมายกำหนดผลไว้ 2 ประการคือ

1. ถ้าไม่มีทรัพย์ประธาน เจ้าของทรัพย์ส่วนควบทุกคนเป็นเจ้าของรวมตามส่วนของทรัพย์ในเวลาที่ยรวมเข้ากัน
2. ถ้ามีทรัพย์ประธาน เจ้าของทรัพย์เป็นประธานเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์ส่วนควบให้แก่เจ้าของทรัพย์ส่วนควบ⁵²

คำพิพากษาฎีกาที่ 1395/2525 จำเลยเป็นเจ้าของรถยนต์โดยไม่มีตัวถัง โจทก์เป็นผู้ว่าจ้างให้ต่อตัวถังขึ้น จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์ประธานจึงเป็นเจ้าของทรัพย์ที่รวมเข้ากันนั้นแต่ผู้เดียว โจทก์ฟ้องให้จำเลยชดใช้ราคารถยนต์ทั้งคัน เมื่อพิจารณาได้ความว่าโจทก์ควรได้แต่ส่วนแบ่ง ศาลก็ยอมมีอำนาจพิพากษาให้โจทก์ได้รับแต่ส่วนแบ่ง หรือคือให้จำเลยใช้ค่าต่อตัวถังได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (2)

⁵¹ บัญญัติ สุขีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 134.

⁵² ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1.4, หน้า 90.

ทั้งนี้การพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินประธาณนั้นพิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินนั้น ประกอบราคาทรัพย์สินด้วย เช่น กรอบแว่นตากับกระจกเลนส์ ต้องถือว่ากรอบแว่นตาเป็นทรัพย์สินประธาณ เป็นต้น



การแยกก่อสิทธิในส่วนควบ

หลักกฎหมายเรื่องส่วนควบบัญญัติขึ้นด้วยความมุ่งหมายที่ต้องการจะรักษาความเป็นเอกสภาพของทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินสิ่งหนึ่งประกอบขึ้นจากทรัพย์สินที่มีเจ้าของต่างรายกัน ไม่ต้องการให้มีการทำลายทรัพย์สินที่ประกอบขึ้นใหม่นั้นเพื่อแบ่งแยกกรรมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของเดิม ฉะนั้นจึงเกิดปัญหาขึ้นว่าหากคู่สัญญาต้องการทำสัญญาเพื่อแยกก่อสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบต่างหากจากทรัพย์สินประธาณ จะเป็นการทำสัญญาที่ขัดต่อกฎหมายหรือไม่

ในเรื่องนี้ท่านพระยาเทพวิฑูรเห็นว่า บทบัญญัติข้อนี้เป็นบทบัญญัติอันเด็ดขาด เข้าในหลักแห่งมาตรา 151⁵³ นับว่าเป็นบทเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน⁵⁴ ซึ่งจะทำสัญญาหรือนิติกรรมเปลี่ยนแปลงลงลบล้างเสียหายได้ไม่ เช่น ก. ซื้ออริสจาก ข. มาก่อตึก โดยมีข้อสัญญาว่ากรรมสิทธิในอริสยังคงเป็นของ ข. จนกว่า ข. จะได้รับใช้ราคา ถึงกระนั้นก็ดี ถ้า ก. ได้เอาอริสใช้ก่อตึกเมื่อใดกรรมสิทธิในอริสก็ขาดจาก ข. เมื่อนั้น เพราะได้รวมเข้าเป็นส่วนควบในตึกของ ก. เสียแล้ว ข. จะมิกรรมสิทธิ์ต่างหากหาได้ไม่ เป็นการขัดต่อบทบัญญัติแห่งส่วนควบ 144 วรรค 2 นี้ ซึ่งความข้อนี้มีผลต่อไปว่า ถ้าหาก ก. ขายตึกให้แก่คนที่ 3 ข. จะไปเรียกร้องเอาอริสคืน โดยอ้างว่ากรรมสิทธิในอริสยังเป็นของตนหาได้ไม่ หรือแม้ว่า ก. ยังจะเป็นเจ้าของตึกอยู่ที่ ก. จะฟ้องร้องเอาอริสคืนไปก็ไม่ได้ ได้แต่จะฟ้องเรียกราคา เรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาเท่านั้น

ทั้งนี้ความในมาตรา 144 วรรค 2 กับมาตรา 1316 วรรคต้นนั้นถ้าอ่านเฝินๆ อาจทำให้สงสัยว่าขัดกันหรือเป็นข้อยกเว้นซึ่งกันและกัน แต่หาเป็นเช่นนั้นไม่และอันที่จริงเป็นหลักเดียว

⁵³ มาตรา 151 การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายถ้ามิใช่กฎหมายอันเดียวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ

⁵⁴ เนื่องจากหลักแห่งเศรษฐกิจ ที่จะไม่ให้ทรัพย์สินต้องถูกทำลายหรือทำให้เสียหายโดยการที่แยกจากกัน

กัน เพียงแต่ว่าตามมาตรา 1316 ยอมให้คนหลายคนเป็นเจ้าของร่วมแห่งทรัพย์สินที่รวมกัน ซึ่งยังคงถือหลักแห่งมาตรา 144 วรรค 2 ว่า ไม่ให้คนหลายคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมารวมกันโดยแยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วนๆ ข้อที่ต่างกันก็คือ ถ้าแยกกรรมสิทธิ์กันแล้วต่างคนก็ต่างจะแบ่งแยกเอาทรัพย์สินของตนไป ซึ่งอาจจะต้องทำลายทรัพย์สินรวมนั้น แต่ถ้าเป็นเจ้าของร่วมกันแล้ว การแบ่งแยกก็จะต้องเอาทรัพย์สินรวมออกขาย และแบ่งราคากันตามข้อบัญญัติแห่ง มาตรา 1364⁵⁵ (เพราะทรัพย์สินที่รวมเป็นส่วนควบเช่นนี้ จะแบ่งตัวทรัพย์สินนั้นคงไม่ได้)

ส่วนท่านอาจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช มีความเห็นว่ากฎหมายบัญญัติให้เจ้าของทรัพย์สินประธานได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนควบ แต่ข้อที่จะแยกถือสิทธิหรือถือสิทธิต่างหากจากกันมิได้มีห้ามไว้ ถ้าว่ากันตามหลักกฎหมาย เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมทรงไว้ซึ่งอำนาจบริบูรณ์ ที่จะทำอะไรแก่ทรัพย์สินของตนก็ได้ ตามมาตรา 1410 เห็นได้ว่าเจ้าของที่ดินอันเป็นทรัพย์สินประธานอาจแยกถือสิทธิให้คนอื่นถือสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นส่วนควบของที่ดินต่างหากจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นก็ได้ บทบัญญัติตามมาตรา 144 วรรค 2 ไม่ใช่เป็นบทห้ามมิให้แยกถือสิทธิถือสิทธิในส่วนควบต่างหากจากทรัพย์สินประธาน แท้จริงที่เจ้าของทรัพย์สินประธานได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมกันแต่ผู้เดียว หรือผลแห่งการที่ต้องเป็นเจ้าของร่วมกันตามมาตรา 1316 วรรค 1 นั้น เป็นการระงับการแยกถือสิทธิที่เคยเป็นมาก่อนเกิดรวมสภาพกันนั้นต่างหาก เมื่อรวมสภาพกรรมสิทธิ์ตกไปได้แก่คนใดแล้ว ไม่ห้ามการที่เจ้าของจะแยกถือสิทธิในทรัพย์สินของตนนั้นเท่าที่จะทำให้เกิดผลได้ในกฎหมาย⁵⁶

และที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาชำระสะสางประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีความเห็นว่า บทบัญญัติเรื่องอุปกรณ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 147 วรรคท้ายซึ่งบัญญัติว่า "อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น" ซึ่งในบทบัญญัติเรื่องส่วนควบนี้มีได้บัญญัติไว้ในทำนองเดียวกับมาตรา 147 อันอาจทำให้เกิดความเข้าใจผิดได้ว่า บทบัญญัติมาตรานี้เป็นบทบัญญัติเด็ดขาด จะมีการทำนิติกรรมยกเว้นไม่โอนส่วนควบไม่ได้ เพราะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย แต่ที่ประชุมมีความเห็น

⁵⁵ พระยาเทพวิฑูร (บุญช่วย วณิกกุล), คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-2, หน้า 367-370.

⁵⁶ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 55-56.

ว่า บทบัญญัตินี้สามารถตีความได้ว่าเจ้าของทรัพย์สินสามารถทำนิติกรรมจำหน่ายทรัพย์สินโดยยกเว้นส่วนควบของทรัพย์สินได้ จึงไม่จำเป็นต้องบัญญัติเพิ่มเติมในเรื่องดังกล่าว⁵⁷

ในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นด้วยกับท่านอาจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช ที่ว่ามาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติให้เจ้าของทรัพย์สินประธานได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนควบนั้นไม่ใช่เป็นบทห้ามมิให้แยกก่อสร้างสิทธิถือสิทธิในส่วนควบต่างหากจากทรัพย์สินประธาน เนื่องจากการที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาแยกก่อสร้างสิทธิในทรัพย์สินนั้น สัญญาดังกล่าวย่อมบังคับได้เท่าที่จะทำให้เกิดผลในกฎหมาย เช่นถ้าเป็นการแยกก่อสร้างตามมาตรา 1410 ให้ผู้อื่นถือสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนควบของที่ดินต่างหากจากกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินย่อมบังคับได้ตามกฎหมาย เนื่องจากมีกฎหมายรับรองอยู่แล้ว แต่ถ้าเป็นกรณีดังตัวอย่างของพระยาเทพวิฑูร ข้อสัญญาดังกล่าวย่อมไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมาย เนื่องจากเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบ ตามมาตรา 151 ย่อมตกเป็นโมฆะ

ทั้งนี้ข้อสัญญาในการแยกก่อสร้างสิทธิถือสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบต่างหากจากทรัพย์สินประธานนั้น ข้อสัญญาใดมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ข้อสัญญาใดไม่ชอบด้วยกฎหมาย เห็นว่าควรเป็นหน้าที่ของศาลในการพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป

หลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบประกอบด้วยบทบัญญัติของกฎหมายตามมาตรา 144 มาตรา 145 และมาตรา 146 เป็นสำคัญ ในการวิเคราะห์ว่าทรัพย์สินใดเป็นส่วนควบหรือไม่พิจารณาจากหลักเกณฑ์ตามมาตรา 144 ที่สำคัญ 2 ประการคือ ทรัพย์สินนั้นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่แห่งตัวทรัพย์สิน และมีลักษณะที่เป็นการรวมสภาพ เมื่อเข้าตามหลักเกณฑ์ 2 ประการดังกล่าวแล้ว ยังต้องพิจารณาต่อไปอีกว่าเข้าข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบตามมาตรา 145 และมาตรา 146 หรือไม่ ถ้าเข้าข้อยกเว้นทรัพย์สินนั้นก็ไม่ใช่ส่วนควบ แต่ถ้าไม่เข้าข้อยกเว้นถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนควบ และมีผลทางกฎหมายตามมาตรา 144 วรรค 2 คือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินประธานมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนควบด้วย แต่ทั้งนี้ผลทางกฎหมายตามมาตรา 144 วรรค 2 มิใช่บทบัญญัติเด็ดขาดในการห้ามมิให้คู่สัญญาทำสัญญาแยกก่อสร้างสิทธิในทรัพย์สินส่วนควบต่างหากจากทรัพย์สินประธาน

⁵⁷ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, "ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1," กันยายน 2534.

เมื่อได้ศึกษาวิเคราะห์ถึงทรัพย์สินส่วนควบและผลทางกฎหมายของการที่ทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนควบแล้ว ในลำดับต่อไปผู้เขียนจะได้ศึกษาและวิเคราะห์กับการที่เจ้าของทรัพย์สินส่วนควบได้นำทรัพย์สินส่วนควบนั้นไปจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ว่าเมื่อทำการจำนองแล้ว สิทธิจำนองนั้นจะครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนควบเพียงใดหรือในทางกลับกันถ้าเจ้าของทรัพย์สินประธานนำทรัพย์สินประธานไปจำนองไว้กับเจ้าหนี้แล้วสิทธิจำนองจะครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินที่เป็นประธานและทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบเพียงใด และเจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะมีสิทธิบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินเหล่านั้นได้เพียงใดซึ่งผู้เขียนจะได้ศึกษาวิเคราะห์ประเด็นเหล่านี้โดยละเอียดต่อไป