

แนวทางเรื่องขอบเขตของสิทธิเกี่ยวกับการปลดปล่อยการรบกวนการครอบครอง

แม้ว่าแดนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามหลักกฎหมายโรมันว่า "ใครเป็นเจ้าของที่ดิน กรรมสิทธิ์ของผู้นั้นย่อมแผ่ขึ้นไปจนถึงสวรรค์และลงไปจนถึงนรก" (*cujus est solum ejus est usque ad coelum et inferos*) แต่เราก็ไม่ควรใช้สิทธิเกินเลยไปกว่าที่เรามี เพราะจะเป็นการล่วงละเมิดการอยู่อย่างสงบสุขของผู้อื่นโดยเฉพาะเพื่อนบ้านของเราได้ หากมีการรบกวนการครอบครองเกิดขึ้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์สามารถปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองได้ ดังที่ได้ศึกษามาแล้ว ส่วนในเรื่องการตรากฎหมายใหม่ควรจะมีขึ้นหรือไม่ อย่างไรนั้นจะศึกษาในบทนี้ อย่างไรก็ตามการปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองก็ยังมีขอบเขตหรือข้อจำกัดอยู่ ดังปรากฏอยู่ในข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่มาตรา 1338 ถึงมาตรา 1355 อันทำให้การปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองไม่ได้เต็มทันที ฉะนั้นในบทนี้จะจำแนกศึกษาได้ 2 ประการคือ

- 4.1 แนวทางการตรากฎหมายใหม่ในการปลดปล่อยการรบกวนการครอบครอง
- 4.2 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการปลดปล่อยการรบกวนการครอบครอง

4.1 แนวทางการตรากฎหมายใหม่ในการปลดปล่อยการรบกวนการครอบครอง

ก่อนอื่นจะต้องพิจารณาว่ากฎหมายที่มีอยู่นั้นเพียงพอต่อการเยียวยาความเสียหายจากการรบกวนการครอบครองหรือไม่ และมีประสิทธิภาพเพียงใด การปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองนั้นในกรณีเร่งด่วนก็สามารถทำได้ด้วยตนเองตามป.พ.พ.มาตรา 449 , 451 หากไม่เร่งด่วนก็สามารถร้องขอให้เจ้าพนักงานช่วยเหลือได้ มิฉะนั้นก็ใช้สิทธิทางศาลสำหรับ

กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามป.พ.พ.มาตรา 1337 ส่วนผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1374 ซึ่งมีลักษณะเป็นบทบัญญัติกว้างๆ ในระหว่างการพิจารณาของศาลอาจ ร้องขอคุ้มครองชั่วคราวได้ตามป.วิ.พ.มาตรา 254(2) หากเป็นการคุ้มครองกรณีฉุกเฉินตาม ป.วิ.พ.มาตรา 266 นอกจากนี้สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนตามป.พ.พ.มาตรา 420 หรือ มาตรา 421 ได้ ทั้งหมดนี้เป็นการคุ้มครองเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในช่วง เวลาก่อนฟ้องและหลังฟ้องสามารถครอบคลุมได้กว้างมาก แต่ก็มีกรณีการรบกวนการครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ ซึ่งจัดทำโดยรัฐดังกรณีของการก่อสร้างกิจการ ขนส่งมวลชนทั้งบนอากาศและใต้ดิน นอกจากจะกระทบกระเทือนต่อกรรมสิทธิ์ของเอกชนแล้วยัง อาจจะก่อผลกระทบต่อสุขอนามัยของประชาชนด้วย จนมีกระแสคัดค้านการสร้างที่โรงเรียน มาแต่ครั้งใด เพราะเกรงมลพิษต่างๆ อย่างไรก็ตามเราไม่อาจปฏิเสธได้ว่ากิจการขนส่งมวลชน ไม่มีความจำเป็นต่อสังคม ในอนาคตอาจจะมีการจัดสร้างเหนือหรือใต้พื้นน้ำก็ได้ ดังที่มีโครงการ อุโมงค์รถลอดแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณท่าพระจันทร์ - ท่าน้ำศิริราช , รถรางเลียบคลอง เป็นต้น จึงได้มีการออกกฎหมายใหม่คือ "พ.ร.บ.ว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการ ขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540"¹ โดยกำหนดค่านิยามต่างๆ ได้แก่ ทางรถขนส่งมวลชน * , ภาระในอสังหาริมทรัพย์ ** และเงินค่าทดแทน *** (มาตรา 3) กล่าวคือ หากหน่วยงาน

¹ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 114 ตอนที่ 72 ก. (16 พฤศจิกายน 2540), หน้า 1 - 17. (ดูภาคผนวก)

* "ทางรถขนส่งมวลชน" หมายความว่า รทางหรือทางที่จัดสร้างขึ้นโดยเฉพาะสำหรับ รถขนส่งมวลชน ไม่ว่าจะจัดสร้างอยู่บน เหนือ หรือใต้พื้นดินหรือพื้นน้ำ หรือผ่านไปในอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างใดๆก็ตาม. (ดูภาคผนวก)

** "ภาระในอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า ภาระที่ก่อขึ้นในอสังหาริมทรัพย์อันเป็น เหตุให้รัฐได้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อกิจการขนส่งมวลชน. (ดูภาคผนวก)

*** "เงินค่าทดแทน" หมายความว่า เงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์และให้ หมายความรวมถึงเงินค่าทดแทนอื่นด้วย. (ดูภาคผนวก)

ใดมีความจำเป็นต้องใช้สิทธิการคุ้มครองเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการขนส่งมวลชน โดยจำเป็นต้องได้มาซึ่งสิทธิการคุ้มครองให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หากไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งสิทธิการคุ้มครอง ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการตาม พ.ร.บ.นี้ (มาตรา 6) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำความตกลงกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นของการดำเนินการ และกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย (มาตรา 13) แต่จะตกลงกำหนดเงินค่าทดแทนเกินกว่าเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา 25 กำหนดไม่ได้ ซึ่งการจ่ายเงินค่าทดแทนจะจ่ายให้แก่บุคคลตามมาตรา 26 เท่านั้น หากการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายน้อยจนถึงถือว่าไม่ทำให้การใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายต้องลดน้อยลง ไม่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้ (มาตรา 27) จะเห็นว่าคล้ายกับอังกฤษที่ว่า ประโยชน์เพื่อสาธารณะจะประกอบขึ้นในลักษณะที่จะตัดสิทธิของเอกชนเสียมิได้ เว้นแต่ เขาจะได้รับค่าทดแทนความเสียหาย หรือมีกฎหมายตัดสิทธิของเขาเป็นพิเศษ

แม้จะมีการบัญญัติกฎหมายเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไว้อย่างครอบคลุมเพียงใด แต่ก็ยังไม่สมบูรณ์มากนัก จึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องต่างๆอยู่อีก ดังจะได้อธิบายต่อไปในส่วนข้อเสนอแนะของบทที่ 5

4.2 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง

เป็นกรณีที่ทำให้การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างไม่เต็มที่ เพราะมีข้อจำกัดให้ผู้ถูกรบกวนจะต้องยอมรับการรบกวนบางอย่างตามที่กฎหมายกำหนดไว้ จำแนกออกได้เป็น

- 4.2.1 หลักทั่วไป (ป.พ.พ.มาตรา 1338)
- 4.2.2 ข้อจำกัดที่ต้องยอมรับน้ำ
 - (1) มาตรา 1339
 - (2) มาตรา 1340
 - (3) มาตรา 1341
- 4.2.3 ข้อจำกัดการขุดดิน หรือบรทุกน้ำหน้กบนที่ดิน
 - (1) มาตรา 1342
 - (2) มาตรา 1343
- 4.2.4 ข้อจำกัดเกี่ยวกับเครื่องหมายเขต
 - (1) มาตรา 1344
 - (2) มาตรา 1345
 - (3) มาตรา 1346
- 4.2.5 ข้อจำกัดเกี่ยวกับกิ่งไม้ รุกข์ และคอกถ่วงหล่น
 - (1) มาตรา 1347
 - (2) มาตรา 1348
- 4.2.6 ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็น
 - (1) มาตรา 1349
 - (2) มาตรา 1350
- 4.2.7 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปในที่ดิน (มาตรา 1351)
- 4.2.8 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำ สายไฟฟ้า และสิ่งอื่นๆ (มาตรา 1352)
- 4.2.9 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ที่เลี้ยงสัตว์ เก็บฟืน
 - (1) มาตรา 1353
 - (2) มาตรา 1354
- 4.2.10 ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางน้ำ (มาตรา 1355)

4.2.1 หลักทั่วไป เป็นไปตามป.พ.พ.มาตรา 1338 * ซึ่งการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีได้ 2 ทางคือ โดยนิติกรรมระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลอื่นทางหนึ่ง และอีกทางหนึ่งก็คือ โดยที่บัญญัติของกฎหมายจำกัดสิทธิไว้ อาจเป็นกฎหมายตามป.พ.พ. หรือโดยพระราชบัญญัติอื่นก็ได้ ถ้าถูกจำกัดสิทธิโดยกฎหมายไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนก็บังคับได้²

การจำกัดสิทธิหรือการถอนหรือการแก้ไขให้หย่อนลงโดยนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นไม่สมบูรณ์ แต่ถ้ากรณีจำกัดสิทธิเป็นการที่กฎหมายกำหนดไว้เพื่อเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว จะตกลงกับใครเพื่อถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงย่อมไม่ได้³

4.2.2 ข้อจำกัดที่ต้องยอมรับน้ำ บัญญัติอยู่ในมาตรา 1339 ถึงมาตรา 1341 ดังนี้

(1) มาตรา 1339

(2) มาตรา 1340

(3) มาตรา 1341

* มาตรา 1338 "ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ นั้น ท่านว่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงมิได้เลย"

² ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2537), หน้า 172.

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 173.

(1) มาตรา 1339 * เป็นเรื่องการจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินแปลงต่ำเพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงสูงปล่อยน้ำไหลผ่านที่ดินของตนไปสู่ที่ดินแปลงต่ำได้ ในทำนองเดียวกันก็จำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินแปลงสูงที่ไม่ให้กันเอาน้ำไว้เสียหมด โดยไม่ยอมให้ถือว่าเมื่อคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้วก็ยอมทำอะไรกับน้ำในที่ดินของตนได้ ที่ดินแปลงสูงต้องปล่อยน้ำมาให้เจ้าของที่ดินแปลงต่ำเขาใช้บ้าง ทั้งนี้ น้ำต้องเป็นน้ำตามธรรมชาติธรรมดาเท่านั้น ไม่หมายความรวมถึงน้ำโสโครกเทจากกันครัว หรือจากที่อื่นซึ่งโสโครกยิ่งกว่านั้น

(2) มาตรา 1340 ** เป็นเรื่องการระบายน้ำจากที่ดินสูงกว่าโดยเจ้าของที่ดินต่ำจำต้องยอมรับการระบายน้ำ ถ้าตามธรรมชาติที่มีอยู่ก่อนแล้ว น้ำได้ไหลสู่ที่ดินของตนอยู่แล้ว ในวรรคสองได้ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินต่ำในการที่จะเรียกให้แก้ความเสียหาย

*มาตรา 1339 "เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมดาจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน

น้ำไหลตามธรรมดามายังที่ดินต่ำและจำเป็นแก่ที่ดินนั้นไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกันเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตน"

**มาตรา 1340 "เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายน้ำนั้นน้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมดาอยู่แล้ว

ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำหรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่ำในอันจะเรียกเอาค่าทดแทน"

และเรียกร้องค่าทดแทนเพราะเจ้าของที่ดินสูงใช้สิทธิของตนทำให้เจ้าของที่ดินค่าเสียหาย
ใช้แต่เฉพาะกรณีที่ดินมีน้ำไหลตามธรรมชาติอยู่แล้วเท่านั้น⁴ ซึ่งน้ำต้องเป็นน้ำตามปกติธรรมดา
ทั่วไปเท่านั้น ถ้าเจ้าของที่ดินสูงใช้ประโยชน์น้ำในที่ดินของตน จนทำให้น้ำเปลี่ยนแปลงเป็น
น้ำเสีย น้ำเน่า หรือน้ำโสโครก หรือเปลี่ยนภาวะของน้ำในทางเคมีไปด้วยประการใดแล้ว
จะถือสิทธิระบายน้ำที่ดินค่าตามมาตรานี้หาได้ไม่ หากเจ้าของที่ดินค่าไม่เรียกร้องขอให้
เจ้าของที่ดินสูงผู้ระบายน้ำทำทางระบายให้ตลอดไป กลับรื้อรับเอาความเสียหาย เขาขอ
เข้ามาทำให้ก็ไม่ยอม เกิดเสียหายขึ้นเพราะเจ้าของที่ดินค่ามีส่วนอยู่ด้วยอย่างไรก็ต้องว่ากันตาม
ป.พ.พ.มาตรา 442 * ประกอบกับมาตรา 223 ** เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก⁵

⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 174.

* มาตรา 442 "ถ้าความเสียหายได้เกิดขึ้นเพราะความผิดอย่างใดอย่างหนึ่งของ
ผู้ต้องเสียหายประกอบด้วยไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรา 223 มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

** มาตรา 223 "ถ้าฝ่ายผู้เสียหายได้มีส่วนทำความผิดอย่างใดอย่างหนึ่งก่อให้เกิด
ความเสียหายด้วยไซ้ ท่านว่าหน้อ้นจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ฝ่ายผู้เสียหายมากน้อยเพียง
ใดนั้น ต้องอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณ ข้อสำคัญก็คือว่าความเสียหายนั้นได้เกิดขึ้นเพราะฝ่าย
ไหน เป็นผู้ก่อยิ่งหย่อนกว่ากันเพียงไร

วิธีเดียวกันนี้ท่านให้ใช้แม้ทั้งที่ความผิดของฝ่ายผู้เสียหายจะมีแต่เพียงละเลยไม่
เตือนลูกหนี้ให้รู้ถึงอันตรายแห่งการเสียหายอันเป็นอย่างร้ายแรงผิดปกติ ซึ่งลูกหนี้ไม่รู้หรือ
ไม่อาจจะรู้ได้ หรือเพียงแต่ละเลยไม่บำบัดบดบัง หรือบรรเทาความเสียหายนั้นด้วย อนึ่ง
บทบัญญัติแห่งมาตรา 220 นั้น ท่านให้นำมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม"

⁵ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมาย
ลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 252.

(3) มาตรา 1341* เป็นการทำให้หลังคาหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นให้น้ำฝนตกลงไปยัง อสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ติดต่อกัน อันอาจทำให้เขาเสียหายหรือเดือดร้อนได้ ไม่หมายความว่า การทำให้หลังคาหรือสิ่งอื่นรูกล้ำช่องว่างในอากาศเหนือที่ดินของเขา ถ้าทำไปเช่นนั้นน้ำฝนจะ ตกลงในที่ของเขาหรือไม่ ก็เป็นการล่วงแดนกรรมสิทธิ์ของเขาตามมาตรา 1335 เขาอาจ พ้องขอให้ตัดหลังคาหรือถอดสิ่งปลูกสร้างได้ตามมาตรา 1312 ** อย่างไรก็ตามมาตรา 1341 ไม่ได้พิเคราะห์ว่าอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงจะเสียหายหรือไม่ แต่อาศัยมาตรา 5 ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต หรือไม่มีส่วนได้เสียอะไรที่จะฟ้องกันได้เท่านั้น ⁶

4.2.3 ข้อจำกัดการขุดดิน หรือบรรทุกน้ำหนกบนที่ดิน บัญญัติอยู่ใน

(1) มาตรา 1342

(2) มาตรา 1343

*มาตรา 1341 "ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้าง อย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงมายังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน"

**มาตรา 1312 "บุคคลใดสร้างโรงเรือนรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็น ค่าใช้ที่ดินนั้น และจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้"

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียก ให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้"

⁶ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมาย ลักษณะทรัพย์, หน้า 253.

(1) มาตรา 1342 * เป็นเรื่องจำกัดการชดเชย สระ หลุมโสโครกหรือวางท่อน้ำใกล้แนวเขต เพื่อมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไปทำความเสียหายในที่ดินข้างเคียง วัตถุประสงค์คือความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ที่อยู่ในที่ดินที่อยู่ติดต่อกัน โดยเป็นบทบัญญัติเด็ดขาด

(2) มาตรา 1343 ** เป็นการจำกัดการชดเชยหรือบรรเทาทุกน้ำหนักบนที่ดินโดยทั่วไป ไม่ว่าจะใกล้แนวเขตหรือไม่ เพื่อมิให้เป็นอันตรายแก่ความอยู่มั่นของที่ดินติดต่อกัน คล้ายกับเรื่องสิทธิที่จะคำนวณของระบบคอมมอนลอว์

4.2.4 ข้อจำกัดเกี่ยวกับเครื่องหมายเขต บัญญัติอยู่ใน

(1) มาตรา 1344

(2) มาตรา 1345

(3) มาตรา 1346

*มาตรา 1342 "บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครกหรือหลุมรับปุ๋ย หรือชยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะชดเชยในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้"

คู หรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างแนวเขตหนึ่งเมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้าการกระทำดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตไซรั ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป"

**มาตรา 1343 "ห้ามมิให้ชดเชยหรือบรรเทาทุกน้ำหนักบนที่ดินเกินควรจนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อกัน เว้นแต่ จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย"

(1) มาตรา 1344* เป็นบทสันนิษฐานว่าหมายเขตที่ดินอันได้แก่ รั้ว กำแพง รั้วต้นไม้
 คูนั้น เจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของรวมกัน แต่มีข้อสันนิษฐานเค็ดขาด กล่าวคือ
 เมื่อไม่มีฝ่ายใดกล่าวอ้างถึงเป็นอย่างอื่น เจ้าของที่ดินติดต่อกันนั้นต่างมีสิทธิใช้สอยได้
 ด้วยกัน รับผิดชอบในค่ารักษาซ่อมแซมด้วยกัน ส่วนสิทธิและหน้าที่อื่นๆเป็นไปตามมาตรา 1357
 ถึงมาตรา 1366 อันเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวม

(2) มาตรา 1345** กล่าวคือ เมื่อสิ่งที่เป็นตามธรรมชาติคือ รั้วต้นไม้ หรือคูนึ่งมิได้
 ใช้เป็นทางระบายน้ำ ให้ประโยชน์เฉพาะเป็นหมายเขตที่ดินเท่านั้น เป็นของเจ้าของที่ดิน
 ทั้งสองข้างรวมกัน เจ้าของข้างใดข้างหนึ่งหากได้ทำลายเขตที่ดินธรรมชาตินั้นไปในส่วนของ
 ตนแล้ว ต้องสร้างหมายเขตที่ดินขึ้นมาใหม่ตามแนวเขตเดิม เพื่อป้องกันความสับสนถึง เขต
 ที่ดินโดยก่อกำแพงหรือทำรั้วก็ได้

*มาตรา 1344 " รั้ว กำแพง รั้วต้นไม้ คูนึ่ง ซึ่งหมายเขตที่ดินนั้น ท่านให้
 สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของรวมกัน "

**มาตรา 1345 " เมื่อรั้วต้นไม้ หรือคูนึ่งมิได้ใช้เป็นทางระบายน้ำ เป็นของ
 เจ้าของที่ดินทั้งสองข้างรวมกัน ท่านว่าเจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรั้วต้นไม้ หรือ
 ถมคูนึ่งได้ถึงแนวเขตที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพงหรือทำรั้วตามแนวเขตนั้น "

(3) มาตรา 1346 * เป็นบทสันนิษฐานว่าต้นไม้บนแนวเขตที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้าง ดังนั้นไม้และคอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วน แต่ถ้าตกลงในการแบ่งคอกผลหรือต้นไม้ที่ตัดไม้ได้ก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา 1364 ** ต่อไป

หากต้นไม้เป็นหลักเขตและหาหลักเขตอื่นแทนได้ เพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการให้ซุกหรือตัดต้นไม้ก็ทำได้ โดยค่าใช้จ่ายต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย เว้นแต่ ฝ่ายใดสละสิทธิในต้นไม้

4.2.5 ข้อจำกัดเกี่ยวกับกิ่งไม้รุกล้ำและคอกผลร่วงหล่น บัญญัติอยู่ใน

(1) มาตรา 1347

(2) มาตรา 1348

*มาตรา 1346 "ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของต้นไม้ร่วมกัน คอกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนเสมอกัน และถ้าตัดต้นไม้ได้ ไม้เป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วนคู่กัน

เจ้าของแต่ละฝ่ายจะต้องการให้ซุกหรือตัดต้นไม้ก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ไว้ ฝ่ายที่ต้องการซุกหรือตัดต้องเสียค่าใช้จ่ายเดียว ถ้าต้นไม้เป็นหลักเขตและจะหาหลักเขตอื่นไม่เหมาะสมเหมือนท่านว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะต้องการให้ซุกหรือตัดไม้ได้"

**มาตรา 1364 "การแบ่งทรัพย์สินพึงกระทำโดยแบ่งทรัพย์สินนั้นเองระหว่างเจ้าของรวม หรือโดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน

ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลงกันว่าจะแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไว้ เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สินนั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งให้ไม่เท่ากันไว้ จะสั่งให้ทดแทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้หรือจะเสียหายมากนาก็ดี ศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคาแก่กันระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้"

(1) มาตรา 1347* เป็นเรื่องที่ดินไม้ขึ้นอยู่ในที่ดินของเขา แต่ได้แหงรากหรือยื่นกิ่งเข้ามาในหรือเหนือที่ดินของเรา ถ้าเป็นรากไม้เราตัดเอาเสียได้ทีเดียวไม่ต้องบอกกล่าวแก่เขา แต่ถ้าเป็นกิ่งไม้อื่นล้ำเข้ามาต้องกำหนดเวลาให้เขาตัดเอาเองก่อน ต่อเมื่อเขาไม่ตัดภายในกำหนดเวลาอันสมควรนั้นแล้ว เราจึงจะตัดเอาเสียได้ ทั้งนี้การบอกนั้นไม่จำเป็นต้องบอกแก่เจ้าของที่ดินจะบอกแก่ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองอยู่ในที่ดินนั้นโดยสิทธิอย่างอื่นก็พอ ⁷ หากเป็นลำต้นเป็นไปตามมาตรา 1335 ประกอบด้วยมาตรา 420 เพราะแดนกรรมสิทธิ์นั้นกินทั้งเหนือและใต้ดินด้วย ⁸ ถ้าเป็นกรณีผลไม้หรือใบไม้ร่วงลงมาถูกทรัพย์สินของเพื่อนบ้านเสียหายแล้วไม่ว่าจะเป็นการอุดกรางระบายน้ำหรือทำหลังคาแตก เป็นกรณีตามมาตรา 1335 ประกอบกับกฎหมายเกี่ยวกับละเมิดในมาตรา 434 ดังปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1028/2505 ซึ่งในคดีดังกล่าวระบุคดีไม่ใช่เรื่องแดนกรรมสิทธิ์ แต่เป็นเรื่องความบกพร่องในการใช้ความระมัดระวัง หรือบำรุงรักษาของผู้ครองในการปลูกหรือค้ำจุนต้นไม้ ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น

(2) มาตรา 1348** เป็นการสันนิษฐานไว้ก่อนว่า คอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดา

*มาตรา 1347 "เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อกับและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้อื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกับให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้"

⁷ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 261.

⁸ไพจิตร ปุณฺณพันธ์, "หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 362/2508," คำพิพากษาศาลฎีกาประจำปี 2508 : 508.

**มาตรา 1348 "คอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดาลงในที่ดินติดต่อกับแปลงใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นคอกผลของที่ดินแปลงนั้น"

ไม่รวมการจับถึงเขย่าวให้หล่นหรือสอยเอา ได้หล่นลงในที่คินคิคต่อแปลงใดว่าเป็นคอกผลของ
ที่คินแปลงนั้น ทั้งนี้สามารถนำสืบหักล้างได้

4.2.6 ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็น บัญญัติอยู่ใน

(1) มาตรา 1349

(2) มาตรา 1350

(1) มาตรา 1349* เป็นเรื่องที่ว่าที่ดินถูกล้อมจนไม่มีทางออกสู่สาธารณะ กฎหมายจึงให้
เจ้าของที่ดินหรือคนในครอบครัวและบริวารมีสิทธิผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดแปลงหนึ่งที่ใกล้ทาง
สาธารณะที่สุดออกไปสู่ทางสาธารณะได้ นอกจากเหตุที่ดินถูกล้อมแล้วในวรรคสองยังขยาย
ออกไปถึงกรณีแม้จะออกสู่ทางสาธารณะได้ก็ไม่สะดวก โดยต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล
ประการหนึ่ง หรือมีที่ชันอันระคัมภ์คินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากอีกประการหนึ่ง ทาง
จำเป็นเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีจำเป็นและกฎหมายได้บัญญัติถึงเรื่องการทำทางผ่านไว้ด้วย
ตามวรรคสาม กล่าวคือ พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านและคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่
ให้เสียหายน้อยที่สุดที่จะเป็นไปได้ อาจสร้างเป็นถนนผ่านก็ได้ เนื่องจากทางจำเป็นนั้นเป็น

*มาตรา 1349 "ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทาง
สาธารณะได้ไซ้ ท่านว่า เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้
ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระคัมภ์
ที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ
ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านกับทั้ง
ให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดที่จะเป็นไปได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้าง
ถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่ เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพื่อความเสียหายอัน
เกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะ
กำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้"

ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1338 ไม่ใช่การใช้สิทธิของเราจึงไม่ต้องมีนิติกรรมสัญญาซึ่งเจ้าของที่ดินล้อมรอบยินยอมโอนให้⁹

อย่างไรก็ตามผู้มีสิทธิผ่านต้องเสียค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดินที่ถูกรบกวน โดยค่าทดแทนมีสองประการคือ ค่าทดแทนความเสียหายเพราะสร้างถนน ต้องใช้ทั้งจำนวน และค่าใช้ที่เป็นทางจะใช้เป็นรายปีก็ได้ หรือยอมรับเป็นเงินก้อนใช้เสร็จที่เดียวก็ได้¹⁰

(2) มาตรา 1350* เป็นการออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ เพราะการแบ่งแยกแบ่งโอนที่ดินกล่าวคือ เป็นที่ดินแปลงเดียวกันมาก่อนที่จะมีการแบ่งแยกนั้นเอง จึงไม่ควรจะไปเพิ่มภาระจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินแห่งอื่น และไม่ควรเสียค่าทดแทนแก่กันเอง เนื่องจากแบ่งมาจากเจ้าของคนเดียว

4.2.7 ข้อจำกัดเกี่ยวกับความช่วยเหลือเข้าไปในที่ดิน บัญญัติอยู่ในมาตรา 1351** ซึ่งเป็นเรื่องที่

⁹ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 264 - 265.

¹⁰เรื่องเดียวกัน, หน้า 271.

*มาตรา 1350 "ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน"

**มาตรา 1351 "เจ้าของที่ดินเมื่อบอกล่วงหน้าตามสมควรแล้ว อาจใช้ที่ดินติดต่อเพียงที่จำเป็นในการปลูกสร้างหรือซ่อมแซม รั้ว กำแพง หรือโรงเรือน รางหรือใกล้แนวเขตของตน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ ได้รับความยินยอม

ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไซ้ ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกเอาค่าทดแทนก็ได้"

กฎหมายอนุญาตให้ใช้ที่ดินติดต่อกันเพื่อประโยชน์ในการปลูกสร้างหรือซ่อมแซม รั้ว กำแพงโรงเรือนที่อยู่ใกล้ เขตที่ดินได้ โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทนให้แก่ประการใด เพียงแต่ต้องบอกกล่าวให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินติดต่อนั้นทราบก่อน เมื่อบอกแล้วเขาจะยินยอมหรือไม่ ไม่สำคัญ แต่การใช้ที่ดินต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการปลูกสร้างซ่อมแซมเท่านั้น แต่การจะเข้าไปในบ้านเรือนของเขาต้องได้รับความยินยอมด้วย หากก่อความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ใช้ที่ดินต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทน

4.2.8 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำ สายไฟฟ้า และสิ่งอื่นๆ บัญญัติอยู่ในมาตรา 1352* เป็นการที่เจ้าของที่ดินต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน โดยได้รับค่าทดแทนตามสมควร มิฉะนั้นไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจยกประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย นั่นคือการวางสิ่งเหล่านั้นผ่านไปจะถึงแก่ทำให้เขาใช้ประโยชน์ในที่ดินของเขาไม่ได้เลย หรือได้ประโยชน์ลดน้อยลงไปมาก อาจเป็นพฤติกรรมที่เขาจะขอไม่ให้วางผ่านไป หรือขอให้วาง

*มาตรา 1352 "ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินควร แต่เจ้าของที่ดินอาจยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย

เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งอาจจะมีเพราะการขายนั่นด้วย

ถ้าพฤติกรรมเปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตน ตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน

ค่าย้ายถอนนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติกรรมพิเศษไร้ ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้"

ผ่านที่ดินของผู้อื่นข้างเคียงที่เหมาะสมกว่า¹¹

ตามวรรคสองเหตุผลพิเศษก็คือ การใช้ประโยชน์ไม่ได้ตามประสงค์ของเจ้าของที่ดิน¹² หากมีการวางเหนือพื้นดิน เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้在那นั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินคือราคาคดลก และค่าทดแทนความเสียหายซึ่งอาจมี เพราะการขายนั้นด้วย เช่น การที่ดินที่เหลือราคาตกไปกว่าเดิม

ตามวรรคสามถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งทีวางนั้นไปไว้ ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะสมแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ พฤติการณ์นั้นต้องมีเหตุผลด้วย

ตามวรรคสี่ค่าย้ายถอนนั้น เจ้าของที่ดินคิดค่าเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษเกิดขึ้น ซึ่งพิจารณาประโยชน์ที่ได้รับของเจ้าของที่ดินผู้ถูกจำกัดสิทธิเป็นหลัก เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้ กล่าวคือ หากเจ้าของที่ดินผู้ถูกจำกัดสิทธิได้รับประโยชน์จากการย้ายถอน กฎหมายกำหนดให้ช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรด้วย

4.2.9 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ที่เลี้ยงสัตว์ เก็บเกี่ยว อนุญาตอยู่ใน

(1) มาตรา 1353

(2) มาตรา 1354

(1) มาตรา 1353* เป็นการพาลุสัสต์ของคนผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ประโยชน์ที่จะเข้าไปทำได้ตามมาตรานี้มี 2 ประการ ได้แก่

¹¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 276.

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 277.

*มาตรา 1353 "บุคคลอาจพาลุสัสต์ของคนผ่าน หรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ซึ่งมีได้กันเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปเอาน้ำในบ่อหรือสระในที่เช่นนั้นมาใช้ได้ เว้นแต่ ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีรั้วชาติขึ้นอยู่แล้ว แต่ท่านว่าเจ้าของที่ดินยอมห้ามได้เสมอ"

- ก. พายศุสัตว์ผ่านหรือเข้าไปเลี้ยง หรือ
- ข. เข้าไปเอาน้ำในบ่อ หรือสระมาใช้

ทั้งนี้ที่ดินต้องมีได้กัน ซึ่งแสดงว่าไม่มีการหวงแหว่งที่ดินนั้นแต่อย่างใด หากเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีัญชาติขึ้นอยู่แล้ว เจ้าของที่ดินย่อมห้ามได้เสมอ ทั้งนี้คงเพราะป้องกันความเสียหายอันจะเกิดแก่การเพาะปลูกนั้นๆ

(2) มาตรา 1354* เป็นกรณีมีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้และเจ้าของไม่ห้ามด้วย จึงจะเข้าไปในที่ป่า ที่ดง ซึ่งไม้ไซที่รกร้างว่างเปล่าตามมาตรา 1304(1) ¹³ หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บฟืน หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกันได้ จะเห็นว่าเป็นสิ่งที่ใช้ในการประกอบอาหารเพื่อดำรงชีพของมนุษย์ทั้งสิ้น

4.2.10 ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางน้ำ บัญญัติอยู่ในป.พ.พ.มาตรา 1355** กล่าวคือ เจ้าของริมทางน้ำสาธารณะที่ราษฎรสามารถใช้น้ำได้โดยทั่วกัน แต่ไม่หมายรวมคูที่ขุดขึ้นระหว่างที่ดิน

*มาตรา 1354 "ถ้ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้ และถ้าเจ้าของไม่ห้ามบุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ดง หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บฟืน หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกัน"

¹³ประมวล สวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 187.

**มาตรา 1355 "เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่านไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่น ซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น"

เอกชนโดยเฉพาะ¹⁴ ไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร
อันจะเป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่คินแปลงอื่นซึ่งอยู่ตามทางน้ำนั้น

¹⁴ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมาย
ลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 281.

บทสรุป และเสนอแนะ

สิทธิเป็นสิ่งที่กฎหมายรับรอง และคุ้มครองบุคคลในอันที่จะมีเจตจำนงเพื่อประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยบุคคลอื่นมีหน้าที่ต้องเคารพต่อสิทธินั้น แต่อย่างไรก็ตามการใช้สิทธิย่อมจะต้องมีขอบเขต กล่าวคือ ไม่เป็นการสร้างความเดือดร้อนรำคาญต่อความเสียหายต่อบุคคลใด ในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ศึกษาในเรื่องการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะศึกษาในเรื่องดังกล่าว เราจะต้องทราบถึงความหมายของการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์เสียก่อน ซึ่งการรบกวนดังกล่าวหมายถึงการทำให้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างไม่ปกติสุข ไม่ว่าจะโดยที่ผู้รบกวนมีสิทธิหรือไม่ก็ตาม กล่าวคือ หากผู้รบกวนไม่มีสิทธิอย่างใด ย่อมเป็นไปตามป.พ.พ.มาตรา 420 หากผู้รบกวนมีสิทธิแต่ใช้สิทธิให้เป็นที่เสียหายแก่ผู้อื่น จะเป็นไปตามป.พ.พ.มาตรา 421 ฝ่ายผู้ถูกรบกวนสามารถจำแนกออกเป็น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ครอบครองนั้นจะต้องมีการยึดถือและเจตนายึดถือเพื่อประโยชน์ของตนครบถ้วนตามองค์ประกอบของสิทธิครอบครอง เมื่อเกิดการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ขึ้น ผู้ถูกรบกวนสามารถที่จะปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีดังต่อไปนี้

1. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองด้วยตนเอง
2. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยเจ้าพนักงาน
3. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยใช้สิทธิทางศาล
4. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยตรากฎหมายใหม่

1. การปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองด้วยตนเอง เป็นกรณีการรบกวนที่จำเป็นต้องชดเชยอย่างเร่งด่วน ไม่อาจร้องขอให้เจ้าพนักงานหรือใช้สิทธิทางศาลได้ทันที กฎหมายกำหนดให้สามารถปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองได้ด้วยตนเอง อาจเป็นการป้องกันโดยขอความช่วยเหลือ (ป.พ.พ.มาตรา 449) หรือการใช้กำลังป้องกันสิทธิของตน (ป.พ.พ.มาตรา 451) ทั้งนี้ผู้ถูกรบกวนที่ชดเชยความเสียหายนั้น ไม่ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่เกิดจากการปลดปล่อยดังกล่าว เพราะกฎหมายนิรโทษกรรมให้
2. การปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองโดยเจ้าพนักงาน เป็นกรณีที่ไม่มีอำนาจเร่งด่วนถึงกับต้องปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองด้วยตนเอง ต้องขอให้เจ้าพนักงานของรัฐช่วยเหลือ ไม่ว่าจะป็นเจ้าหน้าที่ตำรวจ หรือเจ้าพนักงานของรัฐตามกฎหมายเฉพาะ
3. การปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองโดยใช้สิทธิทางศาล สามารถแบ่งเป็น 2 ช่วงได้แก่

3.1 การใช้สิทธิทางศาลก่อนป.พ.พ.บรรพ 4 (ก่อน 1 เมษายน 2475)

ในสมัยนั้นนักกฎหมายของไทยส่วนใหญ่จบการศึกษาจากประเทศอังกฤษ จึงนำแนวคิดของกฎหมายอังกฤษมาใช้ ที่เรียกว่า "นิวแชนซ์" (nuisance) เป็นการก่อความเดือดร้อนรำคาญ ศาลมักจะตัดสินตามรูปความ และพิจารณาเหตุผลแวดล้อมต่างๆในเรื่องนั้นประกอบกัน

3.2 การใช้สิทธิทางศาลนับแต่ใช้ป.พ.พ.บรรพ 4 (1 เมษายน 2475) ไทยได้นำแนวคิดของกฎหมายเยอรมันมาใช้ร่างกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 906 และมาตรา 907 ปรากฏในป.พ.พ.มาตรา 1337 และมาตรา 1374 โดยแยกเรื่องทรัพย์สินออกจากละเมิด สำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามมาตรา 1337 ส่วนผู้ครอบครองตามมาตรา 1374 ซึ่งผู้ครอบครองจะต้องฟ้องคดีเพื่อปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองภายใน 1 ปีนับแต่เวลาถูกรบกวน ที่มีระยะเวลาอาจเพราะการครอบครองเป็นเรื่องของข้อเท็จจริง (de facto) นั้นเอง สามารถแบ่งประเภทคดีได้เป็น

3.2.1 บังหน้าที่ดิน

3.2.2 ก่อเหตุรำคาญ จำแนกเป็น

- (1) บังแสงสว่าง และทางลม
- (2) เสียง
- (3) ความสั่นสะเทือน
- (4) เขม่าควัน , เถ้า และฝุ่นละออง
- (5) กลิ่น
- (6) ทัศนียภาพ
- (7) สุขภาพจิต

ศาลจะพิจารณาคำแห่งที่อยู่แห่งทรัพย์สิน รวมถึงสภาพของทรัพย์สิน ระยะเวลา และความเสียหายที่เกิดขึ้น หากใช้เครื่องวัดได้ก็จะตรวจสอบโดยเครื่องวัดนั้น ทั้งนี้ความเสียหายอาจเกิดแก่ทรัพย์สิน หรือสุขภาพอนามัยก็ได้ แต่ความเสียหายแก่สุขภาพจิตมักจะต้องมีความเจ็บป่วยด้วย

ข้อต่อสู้ที่ไม่เป็นข้อแก้ตัว ได้แก่ การที่ผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหายเข้ามาอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายเอง คล้ายหลัก "Coming to the nuisance" ในระบบคอมมอนลอว์ , ประโยชน์แก่สาธารณะ ซึ่งหากเป็นกรณีของรัฐก็จะต้องมีกฎหมายให้อำนาจไว้โดยตรง และกำหนดเกี่ยวกับค่าทดแทนจึงจะทำได้ , ใช้ความระมัดระวังแล้ว , คนอื่นๆ ก็ทำเหมือนกัน , สถานที่เหมาะแก่กิจการเช่นนั้น , การได้รับอนุญาตก่อสร้างจากทางราชการ เป็นต้น

ในระหว่างการพิจารณาของศาล สามารถขอคุ้มครองชั่วคราวตามป.วิ.พ.มาตรา 254(2) หรือขอคุ้มครองในเหตุฉุกเฉินตามป.วิ.พ.มาตรา 266 ได้ เนื่องจากการรบกวนการครอบครองเป็นความผิดต่อเนื่อง

4. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยตรากฎหมายใหม่ จะเห็นว่ากฎหมายได้บัญญัติถึงการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองอย่างกว้างครอบคลุมในป.พ.พ. ซึ่งแยกเรื่องของทรัพย์สินออกจากละเมิดคล้ายกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน การเรียกค่าสินไหมทดแทนนั้นยังคงอาศัยกฎหมายเกี่ยวกับละเมิดอยู่ นอกจากนี้กฎหมายเฉพาะ เช่น ในเรื่องภาระในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงินค่าทดแทนตามพ.ร.บ. จัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 , การกำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศ , เสียง และความสั่นสะเทือนตามพ.ร.บ.

ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 , เหตุร้ายภายในมาตรา 25 - 28 ตามพ.ร.บ.การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 , พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2535 เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามก็ยังไม่เพียงพอต่อการปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้การปลดปล่อยนั้นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะกล่าวต่อไปในส่วนข้อเสนอแนะของบทนี้

การปลดปล่อยการรบกวนการครอบครองนั้นมีขอบเขตให้ผู้ถูกรบกวนจะต้องยอมรับการรบกวนบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้ ทำให้การปลดปล่อยไม่เต็มพื้นที่ ดังปรากฏอยู่ในเรื่องข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามป.พ.พ.มาตรา 1338 ถึงมาตรา 1355

หากเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศแล้ว กฎหมายไทยจะคล้ายกับระบบคอมมอนลอว์ในเรื่องการจำแนกประเภทของการก่อความเดือดร้อนรำคาญ ซึ่งแบ่งเป็นการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อเอกชน และต่อสาธารณะ เอกชนผู้ได้รับความเสียหายจะฟ้องร้องในเรื่องการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อสาธารณะได้ ต่อเมื่อตนเองได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ รวมทั้งในเรื่องของการเยียวยา ในระบบคอมมอนลอว์แบ่งเป็น 3 กรณีคือ

- (1) การเรียกค่าเสียหาย
- (2) การระงับการก่อความเดือดร้อนรำคาญ (abatement)
- (3) คำสั่งห้ามกระทำซ้ำ (injunction)

(1) การเรียกค่าเสียหาย กฎหมายไทยสามารถเรียกได้ตามกฎหมายละเมิด แต่กฎหมายไทยยังไม่มีการพัฒนาหลักการชดเชยค่าเสียหายเชิงลงโทษ (punitive damage) เพราะค่าสินไหมทดแทนตามป.พ.พ.มาตรา 438 ถือตามพฤติการณ์ และความร้ายแรงแห่งละเมิดอยู่

(2) การระงับการก่อความเดือดร้อนรำคาญ ในกฎหมายไทยแบ่งเป็น 3 ระดับคือ

- (2.1) การระงับด้วยตนเอง ตามป.พ.พ.มาตรา 449 , มาตรา 451
- (2.2) การระงับโดยเจ้าพนักงาน
- (2.3) การระงับโดยศาล

ซึ่งการระงับในระบบคอมมอนลอว์ไม่อาจสันนิษฐานสิ่งซึ่งไม่มีในความเป็นจริง เพราะมีองค์ประกอบในส่วนของความเสียหายตามความเป็นจริง (substantial harm) อยู่

ส่วนกฎหมายไทยสามารถระงับได้ตามป.พ.พ.มาตรา 435 ซึ่งบัญญัติว่า "บุคคลใดจะประสบความเสียหายอันพึงเกิดจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นของผู้อื่น บุคคลนั้นชอบที่จะเรียกให้จัดการตามที่จำเป็นเพื่อว่าบังคับป้องกันภัยนั้นเสียได้"

(3) คำสั่งห้ามกระทำซ้ำ ในกฎหมายไทยก็มีการขอคุ้มครองชั่วคราวระหว่างพิจารณาตามป.วิ.พ.มาตรา 254(2) หรือคำขอในเหตุฉุกเฉินตามป.วิ.พ.มาตรา 266

ข้อเสนอแนะ

การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ แม้จะมีบทบัญญัติต่างๆ ครอบคลุมได้มาก แต่ก็ยังไม่สมบูรณ์เท่าใดนัก กล่าวคือ การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองยังไม่เพียงพอ ขาดประสิทธิภาพ ดังข้อเสนอแนะที่จะกล่าวต่อไปนี้

1. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยเจ้าพนักงานนั้น มีกฎหมายเฉพาะให้อำนาจอยู่ ได้แก่ พ.ร.บ.การสาธารณสุข พ.ศ.2535 ซึ่งในมาตรา 25 ได้บัญญัติถึงเหตุรำคาญต่างๆ รวมถึงการกระทำใดๆอันเป็นเหตุให้เกิดกลิ่น แสง รังสี เสียง ความร้อน สิ่งมีพิษ ความสั่นสะเทือน ฝุ่นละออง เขม่า เถ้า หรือกรณีอื่นใดจนเป็นเหตุให้เสื่อม หรืออาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจห้ามผู้หนึ่งผู้ใดมิให้ก่อเหตุรำคาญในที่ หรือทางสาธารณะ หรือสถานที่เอกชน รวมทั้งระงับเหตุรำคาญด้วย (มาตรา 26) โดยให้ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้บุคคลซึ่งเป็นต้นเหตุหรือเกี่ยวข้องกับการก่อหรืออาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญนั้นระงับหรือป้องกันเหตุรำคาญภายในเวลาอันสมควร และถ้าเหตุสมควรจะให้กระทำโดยวิธีใดเพื่อระงับหรือป้องกันเหตุรำคาญนั้น หรือสมควรกำหนดวิธีการเพื่อป้องกันมิให้มีเหตุรำคาญเกิดขึ้นอีกในอนาคต ให้ระงับไว้ในคำสั่งได้ หากไม่ปฏิบัติตามให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นระงับเหตุรำคาญนั้น และอาจจัดการตามความจำเป็นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุรำคาญนั้นขึ้นอีก (มาตรา 27 และมาตรา 28) , พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2535 มาตรา 40 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการสั่งให้ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัตินี้ หรือให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง (มาตรา 41) หากไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ก็ให้รื้อถอน (มาตรา

42) หากโดยได้รับอนุญาตแต่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ ให้มีอำนาจสั่งดำเนินการแก้ไข หากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งแล้วอาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนตามมาตรา 42 (มาตรา 46) เป็นต้น

จะเห็นว่ากฎหมายได้บัญญัติถึงการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยเจ้าพนักงานไว้อย่างดี แต่ในทางปฏิบัติ เจ้าพนักงานกลับเพิกเฉยไม่ใช้มาตรการที่กฎหมายให้มาดังกล่าว อาจเนื่องมาจากความไม่ใส่ใจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือการรับสินบนจากผู้กระทำความผิด ทำให้กฎหมายที่มีอยู่แม้มีการประกาศใช้ แต่ไม่มีผลบังคับใช้อย่างจริงจังในทางปฏิบัติ เสมือนว่าการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยเจ้าพนักงานไม่มีประสิทธิภาพ ประชาชนหันไปใช้สิทธิทางศาลหรือร้องทุกข์ขอความเป็นธรรมจากคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังนั้นจึงควรบัญญัติให้กฎหมายระบุถึงระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง โดยนับแต่เวลาที่ได้รับความร้องเรียนจากราษฎรผู้ได้รับความเสียหาย อันจะเป็นหลักประกันแก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายต่อไป แทนที่กฎหมายจะให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานไว้ แล้วเปิดช่องให้เจ้าพนักงานใช้ดุลยพินิจว่าจะใช้อำนาจที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่เอง

2. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยการใช้สิทธิทางศาลนั้น โดยมากศาลจะเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ถูกรบกวนการครอบครองสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย ลักษณะละเมิด ป.พ.พ.มาตรา 438 ถือเอาตามพฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิด ในบางครั้งค่าเสียหายเป็นจำนวนเล็กน้อยเกินไปจากความเสียหายที่เกิดขึ้น และไม่เหมาะสมกับความผิดลักษณะต่อเนื่อง ดังนั้นน่าจะนำหลักเรื่องค่าเสียหายเชิงลงโทษ (punitive damage) มาใช้เท่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักกฎหมายไทยในปัจจุบัน กล่าวคือ นอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนตามปกติแล้ว ผู้เสียหายควรได้รับค่าเสียหายเชิงลงโทษหากเป็นกรณีการรบกวนการครอบครองซึ่งก่อผลกระทบอย่างร้ายแรง นอกจากนั้นกรณีการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อสาธารณะ ซึ่งก่อผลกระทบต่อคนจำนวนมาก เอกชนจะฟ้องได้ต่อเมื่อตนได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ พิสูจน์ได้ยากกว่าอย่างไร เป็นความเสียหายที่เรียกได้ว่าพิเศษ จึงควรพิจารณาโดยใช้หลัก

เกี่ยวกับการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อเอกชนคือ ควรพิจารณาจากคนทั่วไปว่าสามารถอดทนได้หรือไม่คือสภาพเช่นนั้น ส่วนการฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่มีผู้เสียหายหลายคนดังกล่าว เอกชนคนใดฟ้องก็ให้ใช้หลักเรื่อง "Class Action" ของระบบคอมมอนลอว์ คือ เมื่อผู้เสียหายคนหนึ่งฟ้องคดีแล้ว ก็อาจใช้สิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายแทนผู้เสียหายคนอื่นๆ ได้ กล่าวอีกนัยหนึ่งค่าพิพาทภายในคดีนั้นจะมีผลผูกพันผู้เสียหายคนอื่นๆ ด้วย เป็นการลดจำนวนคดีที่จะขึ้นสู่ศาล ซึ่งเป็นวิธีที่นอกเหนือไปจากการร้องสอดขอเข้าเป็นโจทก์ร่วมตามป.วิ.พ.มาตรา 57 - 58 ของไทย

3. การปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยตรากฎหมายใหม่ หากจำต้องรับการรบกวนเกินกว่าระดับที่คาดไว้ตามประเพณีแห่งท้องถิ่นหรือผลประโยชน์อันพึงได้จากที่ดินของตนให้มีการกำหนดจำนวนเงินโดยเจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกรบกวนได้ตามแต่จะตกลงกัน ทั้งนี้ต้องมีมาตรการใดๆที่จะใช้ป้องกันได้ ซึ่งเป็นความคิดที่ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 906(2)

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าข้อเสนอแนะทั้งหมดนี้จะทำให้การคุ้มครองผู้ถูกรบกวนการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน