

ทรัพย์สิน - ที่ดิน



ดร.สุรชาติพ ยูทธิโยธิน



วัตถุประสงค์หลัก

“สอบผ่าน” !!!

การศึกษากฎหมายเพื่อให้สอบผ่าน

ตัวบท
ประมวลกฎหมาย



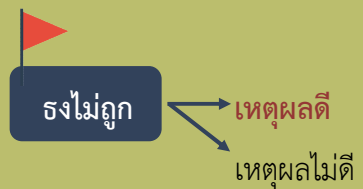
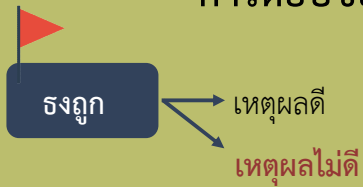
อธิบาย
คำบรรยาย, คำอธิบาย



ตัวอย่าง
คำพิพากษาศาลฎีกา



การตอบข้อสอบ





คำพิพากษาศาลฎีกาสำคัญ???

วิชาทรัพย์ - ที่ดิน

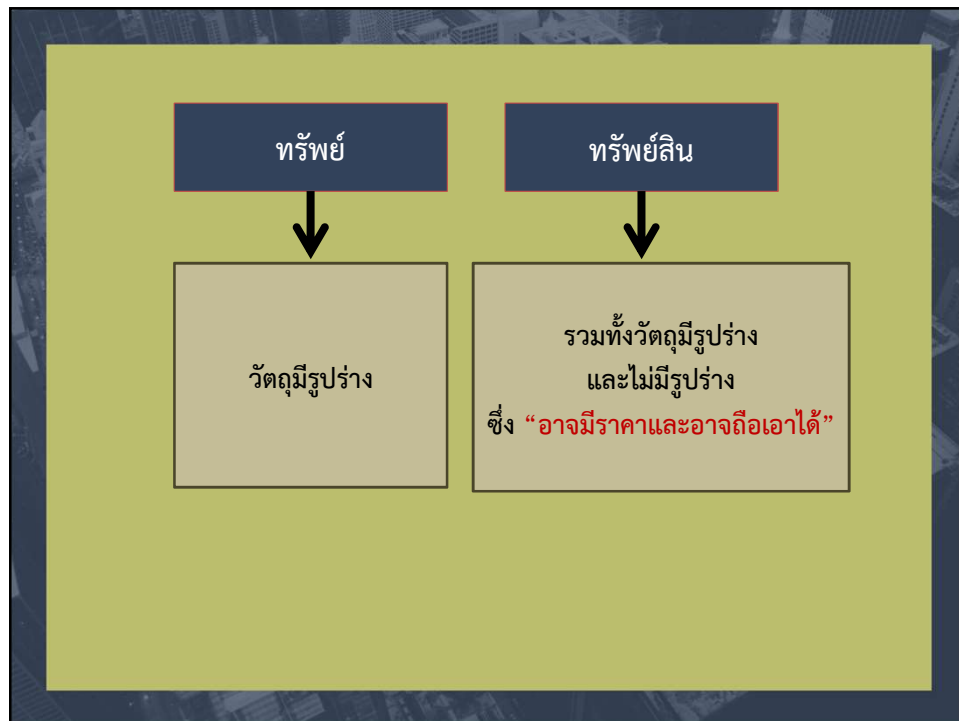
- “ทรัพย์/ทรัพย์สิน” บรรพ 1 ลักษณะ 3

มาตรา 137 - 148

- “ทรัพย์สิทธิ” บรรพ 4

มาตรา 1298 - 1434

- ส่วนที่ 1 มาตรา 137 – 148
เรื่องทั่วไป เช่น ทรัพย์, ทรัพย์สิ้น, ส่วนควบ, อุปกรณ์ เป็นต้น
- ส่วนที่ 2 มาตรา 1298 – 1434 ทรัพย์สิทธิ
- ส่วนที่ 3 กฎหมายที่ดิน - เฉพาะที่เกี่ยวข้อง



วัตถุที่มีรูปร่าง

- สามารถสัมผัสได้
- รูปร่างอาจไม่คงที่ เช่น น้ำ อากาศ เป็นต้น
- ไม่ค้ำน้ำหนักขนาด

วัตถุไม่มีรูปร่าง

- ทรัพย์สินทางปัญญา ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า
- ทรัพย์สินสิทธิ ภาระจำยอม สิทธิจำเป็น จำนอง จำน่า
- สิทธิต่าง ๆ สิทธิตามสัญญาคู่ สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน
- หุ่น (1174/2487)
 - การโอนหุ้นบริษัทไม่สมบูรณ์
 - แต่ปกครองมาเกิน 5 ปี
 - ได้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1382

วัตถุไม่มีรูปร่าง

- สิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขาย (1476/2518)
 - ภาริยาทำสัญญาจะซื้อจะขาย
 - เมื่อหย่าขาดจากกัน
 - สิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นสินสมรสต้องแบ่งกันคนละครึ่ง

ทรัพย์สิน
มาตรา 138
(มีราคา
และถือเอาได้)

ทรัพย์สิน
มาตรา 137



ทรัพย์ ≠ ทรัพย์สิน

- ปัญหาว่าอะไรเป็นทรัพย์/ทรัพย์สิน มักวินิจฉัยเบื้องต้นเพื่อเชื่อมโยงกับประเด็นปัญหากฎหมายอื่น ๆ

ทรัพย์ ≠ ทรัพย์สิน

- การใช้คำต่างกันมีผลทางกฎหมายต่างกัน !
- พิจารณาเจนาารมณ์ของกฎหมาย เป็นสำคัญ
- เนื่องจากป.พ.พ. และ ป.อ ใช้ถ้อยคำ ทรัพย์ และทรัพย์สิน ปะปนกันอยู่ อาทิ
 - คำว่า ทรัพย์ ป.พ.พ. มาตรา 104 105 106 ใช้ในความหมาย ทรัพย์สิน
 - คำว่า ทรัพย์ ป.อ. ลักษณะ 12 ความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ มาตรา 334, 335 ใช้คำว่า ทรัพย์ แต่ในมาตรา 337, 338 ใช้คำว่าทรัพย์สิน

- คำว่า ทรัพย์สิน และ ทรัพย์สิน ไม่ได้แยกจากกันโดยเคร่งครัด

“เป็นความผิดฐานลักทรัพย์”

- ลักกระแสไฟฟ้าเป็นความผิดฐานลักทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 334, 335 (ฎ. 877/2501 ประชุมใหญ่)
- ลักสัญญาณโทรศัพท์ (คลื่นกระแสไฟฟ้า) เป็นความผิดฐานลักทรัพย์ (ฎ. 1880/2542 ที่ประชุมใหญ่)

“ไม่เป็นความผิดฐานลักทรัพย์”

- แย่งใช้คลื่นโทรศัพท์เคลื่อนที่ (คลื่นที่ไม่ใช่กระแสไฟฟ้า) ไม่เป็นความผิดฐานลักทรัพย์ (ฎ. 5354/2539)
- ข้อมูลในแผ่นบันทึกไม่เป็นทรัพย์ การลอกข้อมูลในแผ่นบันทึกไม่เป็นความผิดฐานลักทรัพย์ (ฎ. 5161/2547)

ข้อสังเกต

- กฎหมายต่างประเทศ (อังกฤษ, อเมริกา) ถือว่าการลักกระแสไฟฟ้าไม่ผิดฐานลักทรัพย์ แต่ผิดกฎหมายเฉพาะ
- แต่กฎหมายบางประเทศ (อินเดีย, ฝรั่งเศส, อิตาลี) ถือว่าการลักกระแสไฟฟ้าเป็นผิดฐานลักทรัพย์
- มุ่งหมายถึง การเข้าถึงเอาได้ เป็นสำคัญหรือเป็นองค์ประกอบของความผิดมากกว่าการมีรูปร่าง

ประเภทของทรัพย์สิน

- 1. อสังหาริมทรัพย์ มาตรา 139
- 2. สงัหาริมทรัพย์ มาตรา 140
- 3. ทรัพย์สินแบ่งได้ มาตรา 141
- 4. ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้ มาตรา 142
- 5. ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ มาตรา 143

(ส่วนควบ มาตรา 144 – 146, อุปกรณ์ มาตรา 147, ดอกผล มาตรา 148)

อสังหาริมทรัพย์
มาตรา 139

สังหาริมทรัพย์
มาตรา 140

- ข้อแตกต่าง
 1. เจ้าของ
 2. ทรัพย์สินสิทธิ
 3. การได้มา
 4. แบบนิติกรรม
 5. แตนกรรมสิทธิ

1. เจ้าของกรรมสิทธิ์

- อสังหาริมทรัพย์มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เสมอ ตามมาตรา 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- อสังหาริมทรัพย์จะมีเจ้าของหรือไม่ก็ได้
 - เลิกการครอบครองและสละกรรมสิทธิ์ มาตรา 1364
 - เข้าถือเอา มาตรา 1318

2. ทรัพย์สิน

- มีได้แต่เฉพาะในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

3. การได้มา

- ครอบครองปรปักษ์ (เข้าครอบครองโดยสงบ เปิดเผย และเจตนาเป็นเจ้าของ)
- อสังหาริมทรัพย์ 10 ปี
- สสังหาริมทรัพย์ 5 ปี

4. แบบนิติกรรม

- อสังหาริมทรัพย์
ทำเป็นหนังสือ + จดทะเบียน
(เช่น ซื้อขาย มาตรา 456 การให้ มาตรา 525 แลกเปลี่ยน มาตรา 519)
หากไม่ทำเป็นหนังสือตกเป็นโมฆะ มาตรา 152
- สสังหาริมทรัพย์
ไม่ต้องทำตามแบบแต่อย่างใด
(เว้นแต่ สสังหาริมทรัพย์พิเศษ เช่น ช้าง ม้า โค กระบือ ลา สัตว์พาหนะ ฯลฯ)

4. แคนกรรมสิทธิ์

- อสังหาริมทรัพย์ มีแคนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน มาตรา 1335
- อสังหาริมทรัพย์ ไม่มีแคนกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 139)

- ประกอบไปด้วย
 - 1) ที่ดิน
 - 2) ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร
 - 3) ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
 - 4) ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์ตามข้อ 1, 2 และ 3



1. ที่ดิน

- มีกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โฉนด/โฉนดแผนที่/โฉนดตราจอง/ตราจองที่ได้ทำประโยชน์แล้ว/ที่บ้านและที่สวน
- มีสิทธิครอบครอง – น.ส. 3, น.ส.3ก, ส.ค.1

2. ทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร

ติดโดยธรรมชาติ – ไม้ยืนต้น (มีอายุกว่า 3 ปี)

- วัสดุพันธุเป็นหลัก
- ต่างจากไม้ล้มลุก เช่น พริก มะเขือ ผัก เป็นต้น

ติดโดยมีคมมาติด

- วัสดุที่ยึดมั่นกับที่ดินถาวร เช่น ตึก บ้าน
- รื้อถอนแล้วเสียหาย หรือบอบสลาย เสียรูป

- ฎ. 372/2498

ข้าวเจ้า ข้าวเหนียว ข้าวฟ่าง เป็นไม้ล้มลุก อายุไม่เกิน 3 ปี ⇒ ไม่
เป็นอสังหาริมทรัพย์

- ฎ. 3999/2509 (ประชุมใหญ่)

เครื่องจักร ไม่ติด/ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ⇒ ไม่เป็น
อสังหาริมทรัพย์

ข้อสังเกต

- คุณลักษณะการติดที่มีสภาพถาวรมากกว่าวัตถุประสงค์
- ตู้ container บ้าน สำนักงานโยกย้ายง่าย = ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์
- บ้านพักคนงาน ตอกเสาเข็ม ติดถาวร = อสังหาริมทรัพย์
- * ไม่สนใจเจตนา คุณลักษณะการติดกับที่ดิน คุณสภาพทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ และส่วนควบ

- เป็นอสังหาริมทรัพย์ ⇔ มาตรา 139
- เป็นส่วนควบ ⇔ มาตรา 144 145 146
- ทรัพย์ใดเป็นอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ใดเป็นส่วนควบ คนละประเด็นปัญหา?



สรุป ข้อควรระวัง

- ทรัพย์บางอย่างเป็นทั้งอสังหาริมทรัพย์ เป็นทั้งส่วนควบ
- ทรัพย์บางอย่าง เป็นอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ส่วนควบ เช่น มีสิทธิสร้างบ้านในที่คนอื่น (เข้าข้อยกเว้นไม่ใช่ส่วนควบ มาตรา 146)

3. ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

- เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินร่วมกับสภาพของที่ดิน เช่น ก้อนหิน ทราย โลหะ แร่ ต่างๆ
- เกิดจากการกระทำของคน นำกรวด ทราย มาถม ถนนคอนกรีต ถมดิน ปลุกหญ้า เป็นต้น
- ฎ. 712-713/2475
 - แร่ไหลไปที่ดินอีกแปลง
 - กลายเป็นทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์

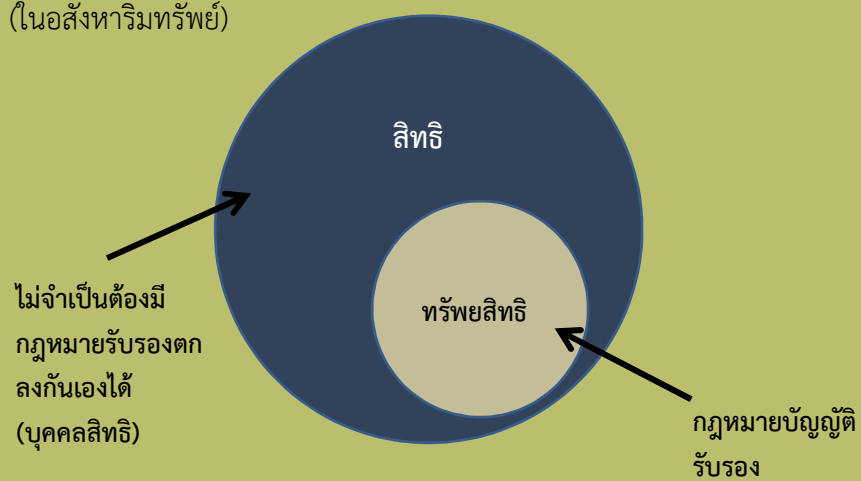
4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- 4.1 ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ “ที่ดิน”
- 4.2 ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ “ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน” เช่น บ้าน
- 4.3 ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ “ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน” เช่น คลอง บึง
- **ทรัพย์สินสิทธิ** กฎหมายกำหนดและรับรองไว้ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ จำนอง เป็นต้น

สังหาริมทรัพย์ (มาตรา 140)

- ทรัพย์สินที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์
- สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น
- ***ตามกฎหมายเดินก่อนปี 35 “สังหาริมทรัพย์” ทรัพย์สินทั้งหลายอันเคลื่อนจากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่งได้ ไม่ว่าจะด้วยแรงแห่งตัวทรัพย์สินนั้นเอง หรือ กำลังภายนอก

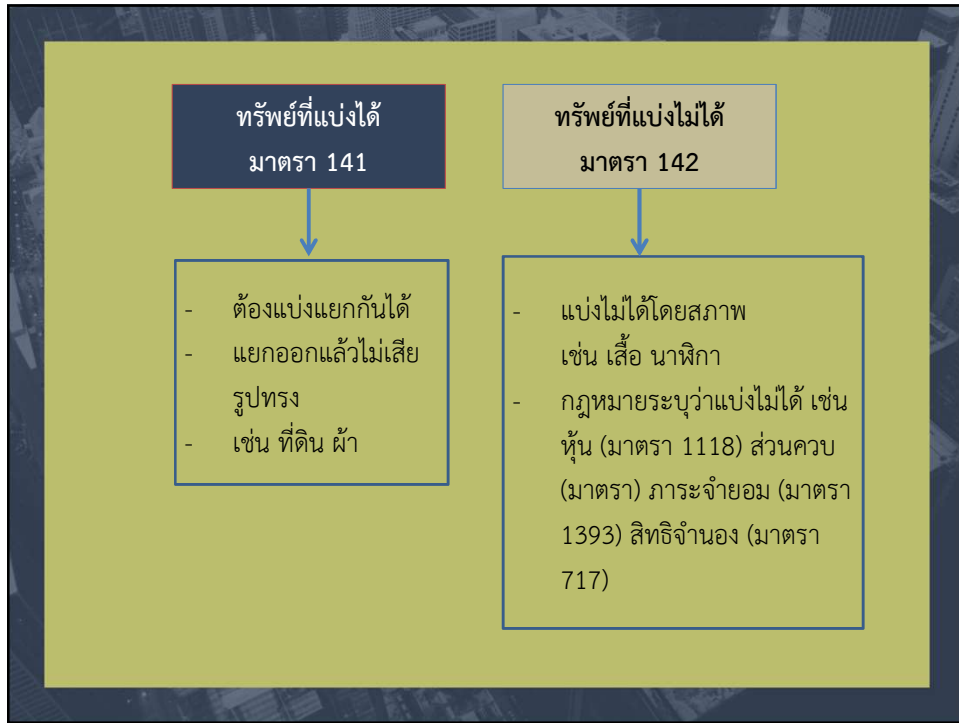
- “สิทธิ”(ทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์) ≠ “ทรัพย์สินสิทธิ”
(ในอสังหาริมทรัพย์)



- สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่ “มีรูปร่าง” เช่น กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ สิทธิครอบครองรถยนต์ สิทธิจำนำ สิทธิยึดหน่วง
- สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่ “ไม่มีรูปร่าง” เช่น สัญญากู้ สัญญาเช่าซื้อ สิทธิเรียกสินไหมทดแทน จากผู้ละเมิด สิทธิค่าชดเชยลูกจ้าง

ข้อสังเกต

- ทรัพย์สินทางปัญญา เป็นสังหาริมทรัพย์หรือไม่???
 - ฎ. 9544/2542
 - เครื่องหมายการค้า ทรัพย์สินทางปัญญา
 - ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์
 - แม้เครื่องหมายการค้าของผู้อื่นมาใช้นานเพียงใดก็ได้โดยการครอบครองปรปักษ์
- (วินิจฉัยทำนองเดียวกัน ฎ. 846/2534)



- หากแบ่งไม่ได้ เจ้าของหลายคน ทำอย่างไร
- มาตรา 1364 ⇨ ขาย ประมูล นำเงินมาแบ่งกัน
- ฎ. 1303/2510 ชำงใช้ในการกระทำความผิด
 - เจ้าของร่วมอีกคนไม่รู้ บริสุทธิ์
 - ริบ ได้แค่ครึ่งหนึ่ง
 - แก้ไขปัญหาโดย มาตรา 1364 ประมูลระหว่างเจ้าของ/ขายทอดตลาด