

ทรัพย์ – ที่ดิน (ครั้งที่ 2)

ดร.สุรชาติพ ยูทรโยธิน



อสังหาริมทรัพย์ และส่วนควบ

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



สรุป ข้อควรระวัง

- ทรัพย์บางอย่างเป็นทั้งสังหาริมทรัพย์ เป็นทั้งส่วนควบ
- ทรัพย์บางอย่าง เป็นอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ส่วนควบ เช่น มีสิทธิสร้างบ้านในที่คนอื่น (เช่าช้อยกเว้นไม่ใช่ส่วนควบ มาตรา 146)

3. ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

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

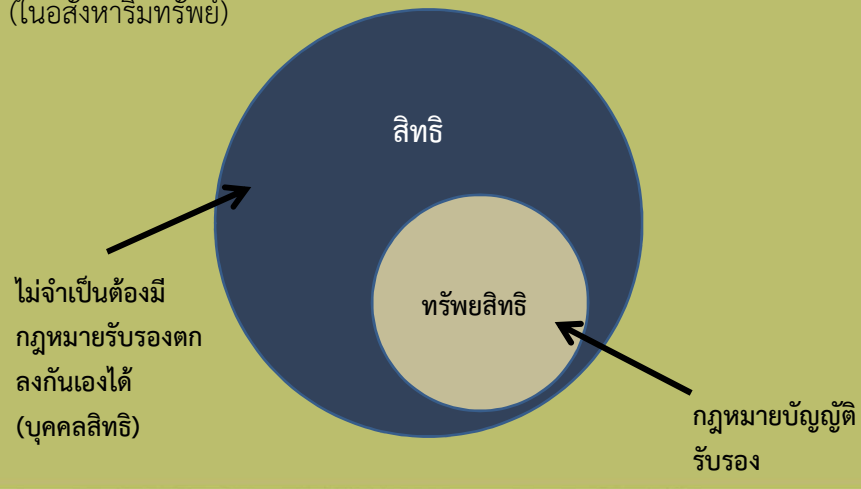
4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- 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

อสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 140)

- ทรัพย์สินที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์
- สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น
- ***ตามกฎหมายเดิมก่อนปี 35 “อสังหาริมทรัพย์” ทรัพย์สินทั้งหลายอันเคลื่อนจากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่งได้ ไม่ว่าจะด้วยแรงแห่งตัวทรัพย์สินนั้นเอง หรือ กำลังภายนอก

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



- สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่ “มีรูปร่าง” เช่น กรรมสิทธิในรถยนต์ สิทธิครอบครองรถยนต์ สิทธิจำนำ สิทธิยึดหน่วง
- สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่ “ไม่มีรูปร่าง” เช่น สัญญากู้ สัญญาเช่า ชื่อ สิทธิเรียกสินไหมทดแทน จากผู้ละเมิด สิทธิค่าชดเชยลูกจ้าง

ข้อสังเกต

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

ทรัพย์สินที่แบ่งได้
มาตรา 141

- ต้องแบ่งแยกกันได้
- แยกออกแล้วไม่เสีย
รูปทรง
- เช่น ที่ดิน ผ้า

ทรัพย์สินที่แบ่งไม่ได้
มาตรา 142

- แบ่งไม่ได้โดยสภาพ
เช่น เสื้อ นาฬิกา
- กฎหมายระบุว่าแบ่งไม่ได้ เช่น
หุ้น (มาตรา 1118) ส่วนควบ
(มาตรา) ภาระจำยอม (มาตรา
1393) สิทธิจำนอง (มาตรา
717)

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

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ (มาตรา 143)

- ไม่อาจถือเอาได้
 - เช่น พื้นที่บนดวงดาว ดวงจันทร์ แสงแดด ก้อนเมฆ
- ไม่อาจโอนกันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
 - เช่น ค่าอุปการะเลี้ยงดู (มาตรา 1598/41) ที่วัด ธรณีสงฆ์ (พรบ. คณะสงฆ์ฯ) สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (มาตรา 1305)

ฎ. 395/2538 ขายที่ดินบางส่วนเป็นที่สาธารณะ ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ซื้อ
ขายไม่ได้

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์

- “ห้ามโอนตามกฎหมาย” ต้องเด็ดขาดไม่ใช่ชั่วคราว “การห้ามโอนชั่วคราว” หรือ “ตามนิติกรรม” มิได้ทำให้เป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ เช่น
 - พรบ.จัดสรรที่ดินเพื่อการครองชีพ (ห้ามโอน 5 ปี)
 - ข้อกำหนดตามนิติกรรม ห้ามโอนแต่ต้องมีบุคคลหนึ่งบุคคลใดนอกจากผู้รับประโยชน์ที่กำหนดไว้ เป็นผู้รับประโยชน์โดยเด็ดขาด (มาตรา 1700 วรรคหนึ่ง)
- ข้อสังเกต
 - ห้ามโอน แต่ไปโอนซื้อขายในระหว่างเวลาห้ามโอน ผลเป็นอย่างไร?
 - ฎ. 3345/2525 ทำสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างห้ามโอน “รับเงินและส่งมอบที่ดิน” แล้ว ตกลงโอนเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอน เป็น “โมฆะ”

ส่วนควบ (มาตรา 144-146)

- มาตรา 144 ส่วนควบ คือ ส่วนประกอบของทรัพย์สิน
- 1. ทรัพย์สินที่รวมเป็นส่วนควบต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น
 - โดยสภาพของตัวทรัพย์สิน
 - โดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น
- 2. แยกออกจากกันไม่ได้ นอกจาก ทำลาย ทำให้บุบสลาย แปรลงรูปสภาพ เช่น ล้อรถ แยกออกหมดสภาพรถยนต์

ฎีกาที่น่าสนใจ

- ฎ. 372/2500
 - ผ่ากันห้อง แม้โดยสภาพแยกออกจากกันไม่ได้ แต่ไม่ถึงเป็นสาระสำคัญ เว้นแต่จะนำสืบให้เห็นว่าสำคัญ “ตามจารีตประเพณี”
- ฎ. 378/2522 เครื่องปรับอากาศ
 - ไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของอาคาร
 - ไม่เป็นส่วนควบ
- *แนวฎีกาอาจเปลี่ยนไปได้ตามสภาพสังคมและจารีตประเพณี
- *ห้องน้ำ สุขาภัณฑ์ แอร์ สายไฟ ดวงไฟ ท่อน้ำ เดิมไม่ใช่ส่วนควบ
- ปัจจุบัน สำคัญหรือไม่?

- ** ไม้ยืนต้น เป็นส่วนควบ (มาตรา 145 วรรคหนึ่ง)
- “ไม้ยืนต้น”
 - “อายุเกิน 3 ปี ต่ำกว่า 3 ปี เป็นไม้ล้มลุก ไม่เป็นส่วนควบ”
- ต้นมะม่วง ฝรั่ง เป็นส่วนควบ (ฎ. 4803/2539)
- สับปะรด กล้วย เป็นไม้ล้มลุก ไม่เป็นส่วนควบ

ข้อยกเว้นเรื่องส่วนควบ

1. ไม้ล้มลุก หรือธัญชาติ อันเก็บผลได้ คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี (มาตรา 145 วรรคสอง)
2. ทรัพย์สินติดกับ “ที่ดิน” หรือ “โรงเรือน” เพียงชั่วคราว (มาตรา 146) “เจตนา ผู้มาติด”
ฎ.108/2515
 - ทรัพย์สินได้เป็นอสังหาริมทรัพย์ → สภาพ
 - ทรัพย์สินได้เป็นส่วนควบ → คนละเรื่อง
 - ปลุกตักในที่ดินที่เช่าหากปลุกตักลงในที่ดินชั่วคราวย่อมไม่เป็นส่วนควบ
 - ตักเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตัดถาวรแต่ตักไม่ใช่ส่วนควบ (ม. 146)
3. รวมถึง “โรงเรือน” หรือ “สิ่งปลูกสร้างอื่น” ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น ปลูกสร้างไว้ (มาตรา 146)

- 3. รวมถึง “โรงเรือน” หรือ “สิ่งปลูกสร้าง” อย่างเป็นทางการอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธิปลูกสร้างไว้ (ต่อ)
- “มีสิทธิในที่ดิน” → ทรัพย์สินสิทธิ
→ บุคคลสิทธิ

ทรัพย์สินสิทธิ เช่น สิทธิเหนือพื้นดินที่จะเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่น (มาตรา 1410)

บุคคลสิทธิ เช่น เช่าที่ดินสร้างบ้านปลูกตักแถวโดยใช้สิทธิเช่า เมื่อครบกำหนด 15 ปีแล้ว ตักแถวเป็นของเจ้าของที่ดิน

*** มาตรา 146 ข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ เฉพาะ “ทรัพย์สิน” ที่ติดอยู่กับที่ดินหรือโรงเรือนเท่านั้น หากติดอยู่กับสิ่งอื่น เช่น สะพาน อนุสาวรีย์ ไม่ได้รับข้อยกเว้น

- ฎีกาที่น่าสนใจ

- ฎ.151/2532, 2577/2551

- ปลุกเรือนในที่ดินผู้อื่นโดยเจ้าของที่ดินยินยอม เรือนไม่เป็นส่วนควบ

- ฎ. 5692/2546

- จำเลยเช่าที่ดินจากโจทก์เพื่อสร้างโครงเหล็กติดตั้งป้ายโฆษณา
- ป้ายโฆษณาไม่ใช่ส่วนควบ
- เมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน จำเลยต้องรื้อถอนออกไป

- ฎ.2864/2559

- ที่ดินจัดสรรตามพรบ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511
ซึ่งยังเป็นของรัฐ

- ว.ผู้รับอนุญาตให้เข้าอยู่และทำประโยชน์ได้สร้างบ้านในที่ดิน

- บ้านดังกล่าวจึงไม่ใช่ “ส่วนควบ”

- เมื่อ ว. ตาย บ้านดังกล่าวจึงตกเป็นของทายาท ว.

ข้อสังเกต

กรณีที่จะไม่เป็นสวนควบ เพราะมีสิทธิปลูกสร้าง

- 1. ทรัพย์สินสิทธิ → สิทธิเหนือพื้นดิน (มาตรา 1410) ต้องทำตามแบบ
- 2. สิทธิตามสัญญาเช่า ต้องดูข้อสัญญา → ต้องให้สิทธิโดยตรงที่จะปลูกสร้างได้ เช่น เช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้าน แต่หากเช่าบ้านที่มีอยู่แล้วเพื่ออาศัยปลูกสร้างสิ่งใดเพิ่มเติมย่อมเป็นส่วนควบ
- 3. สิทธิตามสัญญาอื่น ๆ อาจเกิดสิทธิโดย ลายลักษณ์อักษร วาจา ปริยาย ก็ได้
- 4. สิทธิในที่ดินผู้อื่นอาจเกิดจากการที่มีกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น พรบ. แร่ฯ กำหนดว่า ผู้ถือประทานบัตรเหมืองแร่ มีสิทธิใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ปลูกต้นไม้ ต้นยาง จึงไม่เป็นสวนควบ

• ตัวอย่างที่น่าสนใจ

- ภริยาปลูกบ้านในที่ดินสามีไม่เป็นสวนควบ เมื่อเลิกกันจึงเป็นสินสมรส (ฎ. 339/2516)
- ผู้ร้องซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลยแต่ยังไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่เข้าครอบครองและสร้างบ้านบนที่ดิน ต่อมาจำเลยล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยึดที่ดินแปลงนี้ จะยึดบ้านด้วยไม่ได้ ไม่ใช่ “สวนควบ” (ฎ.610/2514)
- สร้างถนนและเขื่อนหินล้าในที่ดินผู้อื่นได้รับความยินยอมและรู้เห็นจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้นไม่ใช่สวนควบ (ฎ.2139/2552)
- ฎ. 7193/2547 จำเลยกรีดยางพาราโจทก์ ในที่ดินซึ่งโจทก์ได้ประทานบัตรเหมืองแร่ จำเลยมีความผิดฐานลักทรัพย์โจทก์

ผู้เป็นเจ้าของสวนควบ

- มาตรา 144 วรรคสอง

“เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในสวนควบของทรัพย์นั้น”

- *เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้สวนควบ โดยผลของกฎหมาย ไม่ต้องชำระค่าทรัพย์สวนควบ เช่น ซื่อที่ดินโดยไม่กล่าวถึงสิ่งปลูกสร้าง ได้บ้านบนที่ดินที่ซื่อด้วย เพราะเป็นส่วนควบ

- ฎ. 4260/2550

- เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- ผู้เช่าย่อมหมดสิทธิในที่ดินต้องรื้อถอนตึกแถวออกไปเว้นแต่ผู้เช่ายินยอม ให้ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่า

- ตึกแถวย่อมกลายเป็นสวนควบของที่ดิน ตามมาตรา 144 วรรคสอง

- ฎ. 3705/2553
- โจทก์รับการยกให้ “บ้าน” แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียน
- แต่ต่อมาโจทก์ได้รับการจดทะเบียนยกให้ “ที่ดิน” ซึ่งบ้านดังกล่าวตั้งอยู่
- โจทก์จึงเป็นเจ้าของ “บ้าน” ทันที อาศัยสิทธิ ตามมาตรา 144

- ข้อสังเกต
- (1) โอนทรัพย์ “ไม่พุดถึงส่วนควบ” หรือ “พุดแต่ไม่ชัด” ถือว่าเป็นส่วนควบ โอนไปด้วย
- ฎ. 685/2507
 - สัญญาขายที่ดิน ตอนต้นระบุถึงที่ดินซึ่งมีห้องแถว แต่ตอนท้ายสัญญา พุดถึงแต่ขายที่ดิน
 - เมื่อห้องแถวมีอยู่แล้วก่อนทำสัญญาจึงตกเป็น “ส่วนควบ” ตกแก่ผู้ซื้อด้วย

- (2) มาตรา 144 วรรคสอง ไม่ใช่บทบัญญัติเด็ดขาด
— ทำนิติกรรมจำหน่ายทรัพย์สิน ยกเว้นส่วนควบได้
- (3) โอนเฉพาะส่วนควบให้คนหนึ่งภายหลังกลับโอนทั้งทรัพย์สินและส่วนควบให้อีกคน
- ใครได้?
- หากคนรับโอนคนหลังสุจริต ได้ทั้งทรัพย์สินและส่วนควบไปตามมาตรา 144 วรรคสอง

- ฎ.688/2511 (ประชุมใหญ่)
- โจทก์ซื้อฝากเรือนจากผู้ขาย จดทะเบียนถูกต้อง
- ต่อมาผู้ขายขาย “ที่ดิน” พร้อม “สิ่งปลูกสร้าง” ให้จำเลย
- ฎีกานี้ตอบคำถามว่า โจทก์หรือจำเลยใครมีสิทธิดีกว่ากัน
- เรือนย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดิน จำเลยซื้อที่ดิน พร้อม “สิ่งปลูกสร้าง” จดทะเบียนโดยสุจริต
- สิทธิในเรือนเป็นของจำเลยย่อมดีกว่า

- (4) ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง
- ผู้มีสิทธิครอบครองเป็นเจ้าของที่ดิน → ย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนควบ)
- ฎ. 975/2519
- บ้านเป็นส่วนควบของ “ที่ดิน”
- ที่ดินมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ บ้านก็เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ที่ดินมีเจ้าของสิทธิครอบครอง บ้านนั้นเจ้าของก็มีเพียงสิทธิครอบครอง

- (5) กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น
- ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินผู้อื่น โดยตกลงว่าภายหลังสิ่งปลูกสร้างนั้นตกเป็นของเจ้าของที่ดินทันที ผลตามมาตรา 144 วรรคสอง ไม่ต้องทำตามแบบ (ฎ. 268/2521, 882/2544)
- *หากมิได้ตกลงกันแต่ผู้เช่าที่ดินแสดงเจตนาสละสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตนสร้าง โดยไม่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างก็ตกเป็นส่วนควบทันที

- ฎ. 1711-12/2546
- จำเลยสร้างตึกแถว ตลาดสด ถนน ลานจอดรถ อาศัยสิทธิ ตามสัญญาเช่า
- สัญญาระบุว่า ผู้เช่า (จำเลย) แสดงเจตนาสละสิทธิของตน โดยยอมรับไม่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไป
- เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด สิ่งปลูกสร้างจึงตกเป็นส่วนควบ
- โจทก์ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องใช้ราคาหรือค่าทดแทนในสิ่งปลูกสร้างนั้น

อุปกรณ์

- มาตรา 147
 - อุปกรณ์ หมายความว่า สงหากรรมสิทธิ์ ซึ่งโดยปกตินิยมเฉพาะถิ่นหรือโดยเจตนาชัดแจ้งของเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นอาภรณ์ เพื่อประโยชน์แก่การจัดดูแลใช้สอย หรือรักษาทรัพย์สินที่เป็นประธานและเจ้าของทรัพย์สินได้นำมาสู่ทรัพย์สินที่เป็นประธานโดยการนำมาติดต่อหรือปรับเข้าไว้หรือทำโดยประการอื่นใดในฐานะเป็นของใช้ประกอบกับทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น
 - อุปกรณ์ที่แยกออกทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นการชั่วคราวก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น
 - อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

- ข้อสังเกต
- 1. อุปกรณ์ต้องเป็น “สังหาริมทรัพย์”
 - นกกับกรง
 - คอกกับม้า ← คอกเป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่อุปกรณ์
- 2. อุปกรณ์ เกิดจาก ปกตินิยมเฉพาะถิ่น หรือเจ้าของทรัพย์สิน
ประธาณเจตนาให้เป็นอุปกรณ์
- 3. อุปกรณ์ต้องมีทรัพย์สินประธาณ
- 4. อุปกรณ์กับทรัพย์สินประธาณต้องเป็นทรัพย์สินเจ้าของเดียวกัน

- ข้อสังเกต (ต่อ)
- ฎ. 573/2484
 - ทำสัญญาเช่าซื้อโรงเลื่อยจักร
 - ผู้เช่าซื้อซื้อสายพานมาทดลองใช้เครื่องจักร
 - เมื่อเลิกสัญญาผู้ให้เช่าซื้อจะขอให้ส่งมอบสายพานด้วยหาได้ไม่
- 5. อุปกรณ์จะต้องเป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินประธาณเป็น
อาจิดน
 - ไม่จำเป็นต้องนำมาติดไกล้ชิดกันเสมอไป เช่น กุญแจ กับลูก
กุญแจ

- ฎ. 201/2487
- ซ่อไฟฟ้าแก้ว ทองเหลืองติดอยู่กว่า 20 ปี มีราคาแพงระดับให้สวยงาม ใช้เปิดไฟบางคราวไม่ใช่ของใช้ประจำกับทรัพย์สินประธาน เป็นอาฉินเพื่อประโยชน์แก่การดูแล หรือใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินประธานนั้น ไม่เป็นอุปกรณ์จึงไม่ติดกับตึกที่ขาย
- ฎ. 614-615/2524 (ประชุมใหญ่)
 - ลูกหีบอ้อย เต้าหม้อน้ำ และปล่องเหล็กเป็นเครื่องมือประกอบใช้ประจำโรงงานน้ำตาลอันเป็นทรัพย์สินประธานเป็นอาฉิน เป็นอุปกรณ์

- 6. อุปกรณ์ต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของทรัพย์สินประธานได้นำมาสู่ทรัพย์สินประธาน
 - มีไว้เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินประธานมิใช่เพื่อประโยชน์ของเจ้าของ เช่น แอร์ติตรถ วิทยุ ตุ๊กตาประดับรถ ไม่ใช่อุปกรณ์
- ฎ. 1815/2545
 - จำเลยนำวิทยุ เครื่องเล่นเทป ซีดี ลำโพงมาติตรถ มิใช่เพื่อประโยชน์แก่การดูแล จัดการ รักษา ใช้สอย ทรัพย์สินประธาน คั้นรถยนต์ที่เขาซื้อ จึงไม่ใช่อุปกรณ์ที่จะตกติตรถไป

- ผู้เป็นเจ้าของอุปกรณ์ คือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินประธาน
- อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินประธาน
- เว้นแต่ จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- *แม้ขณะนั้นไม่ได้ยึดติดกับตัวรถ เช่น ตกลงขायรถ นำล้ออะไหล่ ออกไปเก็บที่อื่นผู้ซื้อย่อมมีสิทธิได้ล้อดังกล่าวซึ่งเป็นอุปกรณ์

ฎ. 2003/2523

- รถยนต์โจทก์ ถูกชนเสียหายซ่อมไม่ได้ จำเลยต้องใช้ราคาแทน
- ราคาใช้แทนจะคิดราคาของอะไหล่ ซึ่งเป็นส่วนควบ ซึ่งปกติราคา รถจะรวมอุปกรณ์ดังกล่าวอยู่แล้วแยกออกมาอีกไม่ได้

• ความแตกต่างระหว่างส่วนควบกับอุปกรณ์

1. เจตนารมณ์ของกฎหมาย

- ส่วนควบ → คำนึงถึงควมมีราคาของทรัพย์สิน
- อุปกรณ์ → คำนึงถึงประโยชน์เพื่อให้ใช้ทรัพย์สินประธานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การรวมสภาพของทรัพย์สิน

- ส่วนควบ → แยกจากกันไม่ได้
- อุปกรณ์ → แยกได้ไม่เสียหาย

3. ประเภททรัพย์สิน

- ส่วนควบ → อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์
- อุปกรณ์ → สังหาริมทรัพย์



ดอกผลแบ่งเป็น 2 ประเภท

1. ดอกผลธรรมดา

1.1 เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากแม่พันธุ์ เช่น ผลไม้ น้ำนม

ฎ. 1535/2493 (ประชุมใหญ่) ข้าวมีใช้ดอกผลของนา เกิดจากมนุษย์ (รวงข้าวเป็นดอกผลของต้นข้าว)

- ดอกผลธรรมดา แยก หลุด ขาดจากแม่ทรัพย์ ต้องทำให้แม่ทรัพย์ เป็นอยู่อย่างเดิม เช่น มะม่วง ลูกวัว



1.2 ถือเอาได้เมื่อขาดจากแม่ทรัพย์

หากยังไม่ขาดจากแม่ทรัพย์ เช่น มะม่วงบนต้น สัตว์ในท้องแม่ ยังไม่เป็นดอกผลของทรัพย์นั้น

“ขาดจากแม่ทรัพย์ จะโดยธรรมชาติ หรือแรงภายนอกก็ได้” เช่น ผลไม้ร่วงเอง หรือคนเก็บ

“ต้องไม่ทำให้แม่ทรัพย์เสียหาย” แต่หากตัดต้นไม้ หรืออวัยวะของสัตว์ เพื่อเอาผลไม้ เขา หาง ไม่ใช่ดอกผลธรรมดา



2. ดอกผลนิตินัย

2.1 ต้องเป็นทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่น

“ทรัพย์สิน” เช่น ดอกเบี้ย กำไร ค่าเช่า ปันผล

“ประโยชน์อย่างอื่น” หมายถึง สิ่งตอบแทนหรือผลประโยชน์
ที่เกิดจากการให้ผู้อื่นใช้ทรัพย์สิน เช่น ให้อยู่บ้านไม่คิดค่าเช่า
แต่ทำงานให้แทน



2.2 ต้องตกแก่เจ้าของทรัพย์สิน

2.3 ต้องเป็นการตอบแทนจากผู้อื่นที่ได้ใช้แม่ทรัพย์สิน

- ค่าเช่ารถแท็กซี่เป็นดอกผลนิตินัยแต่ค่าจ้างรถโดยสารแท็กซี่ไม่ใช่ดอกผลนิตินัย

2.4 ต้องได้เป็นครั้งคราว

- รายเดือน รายปี คือ สามารถคำนวณได้เป็นครั้งคราว

ฎ. 288/2559

- เงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น เป็นดอกผลนิตินัย

ผู้มีสิทธิในดอกผลที่ดิน

มาตรา 148
ไม่ได้บัญญัติไว้โดยตรง
แต่...

มาตรา 1336
“เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิ
ได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น
...”

มาตรา 1360
“สันนิษฐานไว้ก่อนว่า
เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ
มีสิทธิได้ดอกผล
ตามส่วนของตน”



ข้อยกเว้นเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้ดอกผล

กฎหมายบัญญัติไว้

มาตรา 415 ลามิควรไต้ ผู้ได้รับทรัพย์สินโดยสุจริตย่อมได้ดอกผล

มาตรา 1475 ดอกผลของสินส่วนตัวเป็นสินสมรส

มาตรา 537 ผู้เช่า ย่อมได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดอกผล

มาตรา 1406 ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห้ามไว้ชัดแจ้ง ผู้อาศัย เก็บดอกผลธรรมดาใช้เพียง
จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือน

มาตรา 1417 ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับ
สิทธิเก็บกิน รวมทั้งประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือชุดหิน

มาตรา 245 ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วง มีสิทธิเก็บกิน ดอกผลแห่งทรัพย์สินที่ยึดหน่วงใช้
ชำระหนี้ตนก่อนเจ้าหนี้อื่น เป็นต้น



ปัญหาว่าดอกเบียหรือเบียปรับ ???

- สำคัญเพราะศาลมีอำนาจปรับลดได้หรือไม่
- **ฎ. 2356/2545**
 - ต้องพิจารณาว่า “เจ้าหนี้เรียกเงินนั้นด้วยเหตุใด”
 - หากเจ้าหนี้ใช้สิทธิ ปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามข้อกำหนดในสัญญา โดยไม่คำนึงว่าลูกหนี้ผิดนัดหรือไม่ → ย่อมเป็นดอกเบี้ย อันเป็นดอกผลนิติบัญญัติ มาตรา 148 วรรคสาม ศาลจะปรับลดไม่ได้
 - แต่หากอาศัยข้อสัญญาเพราะจำเลยผิดนัด ย่อมเป็นค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า “เบียปรับ” สูงเกินส่วนศาลปรับลดได้ มาตรา 383



การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน

สิทธิของบุคคลที่มีอยู่ในตัวทรัพย์สิน หรือสิทธิในทรัพย์สิน (กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน)

บุคคลสิทธิ

สิทธิในหนี้หรือสิทธิเรียกร้อง (กฎหมายลักษณะหนี้)





ทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ

- **ทรัพย์สิน**
 - มาตรา 1298 “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้ แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น”
 - บรรพ 4 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ จำนอง จำน่า
- **บุคคลสิทธิ**
 - สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นการกระทำหรืองดเว้นการกระทำ หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคล
 - สิทธิเรียกร้อง เช่น ตามสัญญา ละเมิด ลากมีควรได้ จัดงานนอกสั่ง



ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

1. ผู้มีหน้าที่ตามกฎหมาย
 - บุคคลสิทธิ มีตัวตนแน่นอน เช่น สัญญาซื้อขาย กู้ยืม
 - ทรัพย์สิน ใช้บังคับแก่คนทั่วไปผูกพันทุกคน
2. ลักษณะหน้าที่
 - บุคคลสิทธิ เกิดภาระแก่ลูกหนี้เฉพาะเจาะจง เช่น การกระทำการ งดเว้นการทำการ ส่งมอบ
 - ทรัพย์สิน หน้าที่ทั่วไป และลักษณะงดเว้นเท่านั้น

ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

3. วัตถุประสงค์สิทธิ

- บุคคลสิทธิ กระทำการ งดเว้นกระทำการ และส่งมอบทรัพย์สิน
- ทรัพย์สินสิทธิ การได้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สินไม่มีผู้ใดขัดขวาง

4. การบังคับใช้สิทธิ

- บุคคลสิทธิ บังคับโดยตนเองไม่ได้ ต้องอาศัยอำนาจศาล
- ทรัพย์สินสิทธิ บังคับได้ตามลำพัง ไม่ต้องอาศัยอำนาจบ้านเมือง



ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

5. อายุความ

- บุคคลสิทธิ ตามอายุความที่กฎหมายกำหนด มาตรา 193/9, 193/35
- ทรัพย์สินสิทธิ ไม่มีหมดอายุ (การแย่งการครอบครอง หรือกรรมสิทธิ์ มาตรา 1382 ได้ไปโดยผลของกฎหมาย)

6. ที่มา

- บุคคลสิทธิ → นิติกรรม หรือนิติเหตุ
- ทรัพย์สินสิทธิ → อาศัยอำนาจของกฎหมายเท่านั้น

- **มาตรา 1299** ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะจัดทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว



การได้มาตามมาตรา 1299 มี 2 ประการ

“การได้มาทางนิติกรรม ทางสัญญา (วรรคหนึ่ง)”

“การยืนยัน/ให้ความสำคัญการทรงสิทธิ์”

ทางทะเบียน (อสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์พิเศษ)

(หมายเหตุ “การครอบครอง” อสังหาริมทรัพย์)

(มาตรา 1299, 1300, 1301 และ 1302)

“การได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม (วรรคสอง)”



การได้มาโดยนิติกรรม เช่น

ซื้อขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, ภาระจำยอม, สิทธิอาศัย, สิทธิเหนือพื้นดิน, สิทธิ
เก็บกิน, ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์, จำนอง

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (หรือโดยผลของกฎหมาย) เช่น
ส่วนควบ มาตรา 144, 1308 – 1315, สิทธิยึดหน่วง มาตรา 241, สิทธิ
ครอบครอง มาตรา 1367, กรรมสิทธิ์ มาตรา 1382, ภาระจำยอม มาตรา
1401, มรดก มาตรา 1599 และ 1603