



พระราชกฤษฎีกา  
ให้ใช้บังคับบัญญัติ บรรพ ๔  
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปก พระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระบรมราชโองการดำรัสเหนือเกล้าฯ ให้ประกาศจงทราบทั่วกันว่า

โดยที่การประมวลกฎหมายแห่งบ้านเมืองได้ดำเนินมาถึงคราวที่ควรประกาศใช้บรรพ ๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เล่ม ๔๗ หน้า ๔๔๓ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๔๗๓

---

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ สั่งว่า ให้เพิ่มบทบัญญัติ  
บรรพ ๔ ตั้งแต่มาตรา ๑๒๕๘ ถึงมาตรา ๑๔๓๔ ตามที่ได้ตรา  
ไว้ต่อท้ายพระราชกฤษฎีกานี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งแห่งประมวล  
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ให้ใช้พระราชกฤษฎีกานี้ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน พุทธ  
ศักราช ๒๔๗๕ เป็นต้นไป

ประกาศมา ณ วันที่ ๑๖ มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๗๓  
เป็นปีที่ ๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

สารบัญ

บรรพ ๔

ทรัพย์สิน

มาตรา

ลักษณะ ๑	บทเบ็ดเสร็จทั่วไป	๑๒๕๘-๑๓๐๗
ลักษณะ ๒	กรรมสิทธิ์	
หมวด ๑	การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	๑๓๐๘-๑๓๓๔
หมวด ๒	แดนแห่งกรรมสิทธิ์และการ ใช้กรรมสิทธิ์	๑๓๓๕-๑๓๕๕
หมวด ๓	กรรมสิทธิ์รวม	๑๓๕๖-๑๓๖๖
ลักษณะ ๓	ครอบครอง	๑๓๖๗-๑๓๘๖
ลักษณะ ๔	การจำยอม	๑๓๘๗-๑๔๐๑
ลักษณะ ๕	อาศัย	๑๔๐๒-๑๔๐๕
ลักษณะ ๖	สิทธิเหนือพื้นดิน	๑๔๑๐-๑๔๑๖
ลักษณะ ๗	สิทธิเก็บกิน	๑๔๑๗-๑๔๒๘
ลักษณะ ๘	การตีตมในอสังหาริมทรัพย์	๑๔๒๙-๑๔๓๔

บรรพ ๔

ทรัพย์สิน

ลักษณะ ๑

บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑๒๕๘ ทรัพย์สินที่สูญหายไป ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

มาตรา ๑๒๕๙ ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิตินกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่ที่นิตินกรรมจะทำได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิตินกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอื่นยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๓๐๐ ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบ แก่บุคคลผู้อยู่ใน ฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้น อาจเรียกให้เพิกถอนการ จดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับ โอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้

มาตรา ๑๓๐๑ บทบัญญัติแห่งสองมาตราก่อนนี้ ท่าน ให้ใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่ง ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓๐๒ บทบัญญัติแห่งสามมาตราก่อนนี้ ท่าน ให้ใช้บังคับถึงเรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพ และสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓๐๓ ถ้าบุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์ เดียวกัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ ท่านว่า ทรัพย์สินตกอยู่ในครอบครองของบุคคลใด บุคคลนั้นมีสิทธิ ยิ่งกว่าบุคคลอื่น ๆ แต่ต้องได้ทรัพย์นั้นมาโดยมีค่าตอบแทน และได้การครอบครองโดยสุจริต

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๗๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๔๗

ท่านมิให้ใช้มาตรานี้บังคับถึงสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ใน  
มูตราก่อนและในเรื่องทรัพย์สินหาย กับทรัพย์สินที่ได้มา  
โดยการกระทำผิด

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวม  
ทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์  
หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือ  
ทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตาม  
กฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า  
ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยจะเพาะ  
เป็นต้นว่า บั๊อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง  
เรือรบ อารุชยุทภัณฑ์

มาตรา ๑๓๐๕ ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของ  
แผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบท  
กฎหมายจะเพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓๐๖ ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อ  
สู้กับแผ่นดิน ในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของ  
แผ่นดิน

มาตรา ๑๓๐๗ ท่านห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของแผ่นดิน  
ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่.

ลักษณะ ๒

กรรมสิทธิ์

หมวด ๑

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

มาตรา ๑๓๐๘ ที่ดินแปลงใดเกิดทั้งอกริมตลิ่ง ทั้งออก  
ย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

มาตรา ๑๓๐๙ เกาะที่เกิดขึ้นในทะเลสาบ หรือในทางน้ำ  
หรือในเขตต้นน้ำของประเทศก็ดี และท้องทางน้ำที่เขิน  
ขึ้นก็ดี เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

มาตรา ๑๓๑๐ บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น  
โดยสุจริตใจรู้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ  
แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น  
ให้แก่ผู้สร้าง

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินสามารถแสดงได้ว่า มิได้มีความ  
ประมาณเกินเลื่อ จะบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้นและเรียก  
ให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เว้นไว้

แต่ถ้าการนี้จะทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควรไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างซื้อที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามราคาตลาดก็ได้

มาตรา ๑๓๑๑ บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ เว้นแต่เจ้าของจะเลือกให้ส่งคืนตามที่เป็นอยู่ ในกรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินต้องไ้ราคาโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นแล้วแต่จะเลือก

มาตรา ๑๓๑๒ บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น แต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ที่ดินนั้น และจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม ต่อภายหลังถ้าโรงเรือนนั้นสลายไปทั้งหมด เจ้าของที่ดินจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสียก็ได้

ถ้าบุคคลผู้สร้างโรงเรือนนั้นกระทำการโดยไม่สุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นตามเดิมโดยผู้สร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้



มาตรา ๑๓๑๓ ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขสร้าง  
โรงเรือนในที่ดินนั้น และภายหลังที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่น  
ตามเงื่อนไขไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมาย  
นี้ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ

มาตรา ๑๓๑๔ ท่านให้ใช้บทบัญญัติมาตรา ๑๓๑๐,  
๑๓๑๑ และ ๑๓๑๓ บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติด  
ที่ดินและการเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติด้วยโดยอนุโลม

แต่เช่าหรือธัญชาติอย่างอื่น อันจะเก็บเกี่ยวผลได้  
คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี เจ้าของที่ดินต้องยอมให้บุคคล  
ผู้กระทำการโดยสุจริต หรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไข  
ซึ่งได้เพาะปลูกลงไว้นั้น ครอบครองที่ดินจนกว่าจะเสร็จการ  
เก็บเกี่ยวโดยใช้เงินคำนวณตามเกณฑ์ค่าเช่าที่ดินนั้น หรือ  
เจ้าของที่ดินจะเข้าครอบครองในทันทีโดยใช้ค่าทดแทนให้แก่  
อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

มาตรา ๑๓๑๕ บุคคลใดสร้างโรงเรือน หรือทำการก่อ  
สร้างอย่างอื่นซึ่งติดที่ดิน หรือเพาะปลูกต้นไม้หรือธัญชาติ  
ในที่ดินของตนด้วยสัมภาระของผู้อื่น ท่านว่าบุคคลนั้น  
เป็นเจ้าของสัมภาระ แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ

มาตรา ๑๓๑๖ ถ้าเอาสิ่งทรัพย์สินของบุคคลหลายคน มารวมเข้ากันจนเป็นส่วนควบหรือแบ่งแยกไม่ได้ใคร่ ท่านว่า บุคคลเหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมแห่งทรัพย์สินที่รวมเข้ากัน แต่ละคนมีส่วนตามค่าแห่งทรัพย์สินของตนในเวลาที่รวมเข้ากับ ทรัพย์สินอื่น

ถ้าทรัพย์สินหนึ่งอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินประธานใคร่ ท่านว่า เจ้าของทรัพย์สินนั้น เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่รวมเข้ากันแต่ผู้เดียว แต่ต้องใช้ค่าแห่งทรัพย์สินอื่น ๆ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินนั้น ๆ

มาตรา ๑๓๑๗ บุคคลใดใช้สัมภาระของบุคคลอื่นทำ สิ่งใดขึ้นใหม่ใคร่ ท่านว่าเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของสิ่งนั้น โดยมีต้องคำนึงว่าสัมภาระนั้น จะกลับคืนตามเดิมได้หรือไม่ แต่ต้องใช้ค่าแรงงาน

แต่ถ้าค่าแรงงานเกินกว่าค่าสัมภาระที่ใช้นั้นมากใคร่ ท่านว่าผู้ทำเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้น แต่ต้องใช้ค่าสัมภาระ

มาตรา ๑๓๑๘ บุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์แห่งสิ่งทรัพย์สินอื่นไม่มีเจ้าของโดยเข้าถือเอา เว้นแต่การเข้าถือเอานั้นต้องห้ามตามกฎหมาย หรือฝ่าฝืนสิทธิของบุคคลอื่น ที่จะเข้าถือเอาสิ่งทรัพย์สินนั้น

มาตรา ๑๓๑๕ ถ้าเจ้าของสังหาริมทรัพย์เล็กน้อยครอบครอง  
ทรัพย์ด้วยเจตนาสละกรรมสิทธิ์ไซ้ ท่านว่าสังหาริมทรัพย์  
นั้นไม่มีเจ้าของ

มาตรา ๑๓๒๐ ภายในบังคับแห่งกฎหมายจะเพาะและ  
กฎหมายบังคับในเรื่องนั้น ท่านว่าสัตว์ป่าไม่มีเจ้าของตราบเท่า  
ที่ยังอยู่อิสระ สัตว์ป่าในสวนสัตว์และปลาในบ่อ หรือใน  
ที่ซึ่งเจ้าของกั้นไว้ั้น ท่านว่าไม่ใช่สัตว์ไม่มีเจ้าของ

สัตว์ป่าที่คนจับได้นั้น ถ้ามันกลับคืนอิสระและเจ้าของ  
ไม่ติดตามโดยพลันหรือเลิกติดตามเสียแล้ว ฉะนั้นท่านว่า  
ไม่มีเจ้าของ

สัตว์ซึ่งเลี้ยงเชื่องแล้ว ถ้ามันทิ้งที่ไปเลย ท่านว่าไม่มี  
เจ้าของ

มาตรา ๑๓๒๑ ภายในบังคับแห่งกฎหมายจะเพาะและ  
กฎหมายบังคับในเรื่องนั้น ผู้ใดจับสัตว์ป่าได้ในที่รกร้างว่างเปล่า  
หรือในที่สาธารณะก็ดี หรือจับได้ในที่ดิน หรือที่นามี  
เจ้าของโดยเจ้าของมิได้แสดงความหวงห้ามก็ดี ท่านว่าผู้นั้น  
เป็นเจ้าของสัตว์

มาตรา ๑๓๒๒ บุคคลใดทำให้สัตว์ป่าบาดเจ็บแล้วติดตาม  
ตามไปและบุคคลอื่นจับสัตว์นั้นได้ก็ดี หรือสัตว์นั้นตายลงใน  
ที่ดินของบุคคลอื่นก็ดี ท่านว่าบุคคลแรกเป็นเจ้าของสัตว์

มาตรา ๑๓๒๓ บุคคลเก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย ต้องทำ  
อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(๑) ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ของหายหรือเจ้าของ  
หรือบุคคลอื่นผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น หรือ

(๒) แจ้งแก่ผู้ของหายหรือเจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มี  
สิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นโดยมิชักช้า หรือ

(๓) ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ตำรวจนครบาล หรือ  
พนักงานเจ้าหน้าที่อื่นภายในสามวัน และแจ้งพฤติการณ์  
ตามที่ทราบอันอาจเป็นเครื่องช่วยในการสืบหาตัวบุคคลผู้มี  
สิทธิจะรับทรัพย์สินนั้น

แต่ถ้าไม่ทราบตัวผู้ของหาย เจ้าของ หรือบุคคลอื่นผู้มี  
สิทธิจะรับทรัพย์สินก็ดี หรือบุคคลตั้งระบุนั้นไม่รับมอบทรัพย์สิน  
ที่ดี ท่านให้ดำเนินการตามวิธีอันบัญญัติไว้ในอนุมาตรา (๓)

ทั้งนี้ ท่านว่าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายต้องรักษาทรัพย์สิน  
นั้นไว้ด้วยความระมัดระวังอันสมควรจนกว่าจะส่งมอบ

มาตรา ๑๓๒๔ ผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย อาจเรียกร้อง  
เอารางวัลจากบุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนร้อยละ  
สิบแห่งค่าทรัพย์สินภายในราคาพันบาท และถ้าราคาสูงก็กว่า  
นั้นขึ้นไป ให้คิดให้อกร้อยละหาในจำนวนที่เพิ่มขึ้น แต่ถ้า

ผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย ได้ส่งมอบทรัพย์สินแก่ตำรวจนครบาล หรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นไซ้ ท่านว่าให้เสียเงินอีกร้อยละสองครึ่งแห่งค่าทรัพย์สินเป็นค่าธรรมเนียมแก่ทะเบียนการนั้น ๆ เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากรางวัลซึ่งให้แก่ผู้เก็บได้ แต่ค่าธรรมเนียมนี้ท่านจำกัดไว้ไม่ให้เกินร้อยละบาท

ถ้าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินมิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตราก่อนไซ้ ท่านว่าผู้นั้นไม่มีสิทธิจะรับรางวัล

มาตรา ๑๓๒๕ ถ้าผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหายได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติมาตรา ๑๓๒๓ แล้ว และผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นมิได้เรียกเอาภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เก็บได้ไซ้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ตกแก่ผู้เก็บได้

แต่ถ้าทรัพย์สินซึ่งไม่มีผู้เรียกเอานั้นเป็นโบราณวัตถุไซ้ กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้นตกแก่แผ่นดิน แต่ผู้เก็บได้มีสิทธิจะได้รับรางวัลร้อยละสิบแห่งค่าทรัพย์สินนั้น

มาตรา ๑๓๒๖ การเก็บได้ซึ่งทรัพย์สินอันตกหรือทิ้งทะเล หรือทางน้ำหรือนาซัดขึ้นฝั่งนั้น ท่านให้บังคับตามกฎหมายและกฎข้อบังคับว่าด้วยการนั้น

มาตรา ๑๓๒๗ ภายในบังคับแห่งกฎหมายอาชญากรรมสิทธิแห่งสิ่งใด ๆ ซึ่งได้ใช้ในการกระทำผิด หรือได้มาโดยการกระทำผิด หรือเกี่ยวกับการกระทำผิดโดยประการอื่น และได้ส่งไว้ในความรักษาของกรมในรัฐบาลนั้น ท่านว่าตกเป็นของแผ่นดิน ถ้าเจ้าของมิได้เรียกเอาภายในหนึ่งปี นับแต่วันส่ง หรือถ้าได้ฟ้องคดีอาชญาต่อศาลแล้วนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด แต่ถ้ามิทราบตัวเจ้าของ ท่านให้ผ่อนเวลาออกไปเป็นห้าปี

ถ้าทรัพย์สินเป็นของเสียหาย หรือถ้าหวังซ้ำไว้จะเป็นการเสี่ยงความเสียหายหรือค่าใช้จ่าย จะเกิน ส่วนกับค่าของทรัพย์สินนั้นไซ้ ท่านว่ากรมในรัฐบาลจะจัดให้เอาออกขายทอดตลาดก่อนถึงกำหนดก็ได้ แต่ก่อนที่จะขายให้จัดการตามควรเพื่อบันที่รายการอันเป็นเครื่องให้บุคคลผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินนั้นอาจทราบว่าเป็นทรัพย์สินของตนและพิสูจน์สิทธิได้ เมื่อขายแล้วได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใดให้ถือไว้แทนตัวทรัพย์สิน

มาตรา ๑๓๒๘ สั่งห้ามทรัพย์สินมีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้นั้น ถ้ามีผู้เก็บได้โดยพฤติการณ์ซึ่งไม่มีผู้ใดสามารถอ้างว่าเป็นเจ้าของได้ไซ้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ตกเป็นของแผ่นดิน ผู้เก็บ

ได้ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ตำรวจนครบาล หรือพนักงาน  
เจ้าหน้าที่อื่น แล้วมีสิทธิจะได้รับรางวัลหนึ่งในสามแห่งค่า  
ทรัพย์สิน

มาตรา ๑๓๒๕ สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดย  
มีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ว่า  
ผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็น  
โมฆียะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกล้างภายหลัง

มาตรา ๑๓๓๐ สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต  
ในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงาน  
รักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้  
ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้  
โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย

มาตรา ๑๓๓๑ สิทธิของบุคคลผู้ได้เงินตราโดยสุจริต  
นั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าเงินนั้น  
มีเจ้าของบุคคลซึ่งได้โอนให้มา

มาตรา ๑๓๓๒ บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตในการ  
ขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของ  
ชนิดนั้น ไม่จำเป็นต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของ  
จะขอใช้ราคาที่ซื้อ

มาตรา ๑๓๓๓ ก. ท่านว่ากรรมสิทธิ์นั้น อาจได้มาโดยอายุ  
ความตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพนี้

มาตรา ๑๓๓๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้  
เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการ  
อันตามกฎหมายที่ดินนั้น ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมาย  
ที่ดิน

## หมวด ๒

### แดนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์

มาตรา ๑๓๓๕. ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวล  
กฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
นั้นกินถึงเหนือพื้นผิวดินและใต้ผิวดินด้วย

มาตรา ๑๓๓๖. ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของ  
ทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้  
ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอา  
คืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และ  
มีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น  
โดยมีขอบด้วยกฎหมาย



มาตรา ๑๓๓๗ บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาค้ำประกันประกอบไซ้ ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน

มาตรา ๑๓๓๘ ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้น ท่านว่าไม่จำกัดจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงมิได้เลย

มาตรา ๑๓๓๙ เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน

น้ำไหลตามธรรมดามายังที่ดินต่ำ และจำเป็นแก่ที่ดินนี้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าจะกั้นเอาไว้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ที่ดินของตน

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๗๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๕๕

---

มาตรา ๑๓๔๐ เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะ  
ระบายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายนั้น  
น้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมดาอยู่แล้ว

ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของ  
ที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำและ  
ออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดิน  
ต่ำจนถึงทางน้ำ หรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิ  
แห่งเจ้าของที่ดินต่ำในอันจะเรียกเอาค่าทดแทน

มาตรา ๑๓๔๑ ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคา  
หรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สิน  
ซึ่งอยู่ติดต่อกัน

มาตรา ๑๓๔๒ บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุม  
รับปุ๋ย หรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตร  
จากแนวเขตต์ที่ดินไม่ได้

คูหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้าย  
กันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนวเขตต์ที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่ง  
ส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างแนวเขตต์  
หนึ่งเมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตต์  
ไซร์ ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกัน  
มิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป

มาตรา ๑๓๔๓ ห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนักบน  
ที่ดินเกินควรจนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดิน  
ติดต่อกัน เว้นแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย

มาตรา ๑๓๔๔ รั้ว กำแพง รั้วต้นไม้ คุ ซึ่งหมายเขตต์  
ที่ดินนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสอง  
ข้างเป็นเจ้าของร่วมกัน

มาตรา ๑๓๔๕ เมื่อรั้วต้นไม้ หรือคังมีได้ไซร์เป็นทาง  
ระบายน้ำ เป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างร่วมกัน ท่านว่า  
เจ้าของข้างใดข้างหนึ่งมีสิทธิที่จะตัดรั้วต้นไม้ หรือถมคันนั้นได้  
ถึงแนวเขตต์ที่ดินของตน แต่ต้องก่อกำแพง หรือทำรั้ว  
ตามแนวเขตต์นั้น

มาตรา ๑๓๔๖ ถ้ามีต้นไม้อยู่บนแนวเขตต์ที่ดิน ท่าน  
ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างเป็นเจ้าของ  
ต้นไม้ร่วมกัน ตอตกผลเป็นของเจ้าของที่ดินคนละส่วน  
เสมอกัน และถ้าตัดต้นลงไซร์ ไม่นั้นเป็นของเจ้าของที่ดิน  
คนละส่วนด้วยกัน

เจ้าของแต่ละฝ่ายจะต้องการให้ชุดหรือตัดต้นไม้ก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการนั้นต้องเสียเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ถ้าเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่งสละสิทธิในต้นไม้ไซ้ร ฝ่ายที่ต้องการชุดหรือตัดต้องเสียค่าใช้จ่ายฝ่ายเดียว ถ้าต้นไม้้นั้นเป็นหลักเขตต์และจะหาหลักเขตต์อื่นไม่เหมาะสมเหมือน ท่านว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะต้องการให้ชุดหรือตัดไม่ได้

มาตรา ๑๓๔๗ เจ้าของที่ดิน อาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้

มาตรา ๑๓๔๘ ดอกผลแห่งต้นไม้ที่หล่นตามธรรมดา ลงในที่ดินติดต่อแปลงใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นดอกผลของที่ดินแปลงนั้น

มาตรา ๑๓๔๙ ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ร ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกวางกันมากไซ้ร ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มิทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

มาตรา ๑๓๕๐ ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้จะเพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน

มาตรา ๑๓๕๑ เจ้าของที่ดิน เมื่อบอกล่วงหน้าตามสมควรแล้ว อาจใช้ที่ดินติดต่อเพียงที่จำเป็นในการปลูกสร้างหรือซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ตรงหรือใกล้แนวเขตต์ของตน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๖๓

ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไซ้ร ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกเอาค่าทดแทนก็ได้

มาตรา ๑๓๕๒ ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้องยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้าจะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินไป แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของตนขึ้นพิจารณาด้วย

เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไซ้ร ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ชื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่วางนั้นไปไว้ณส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน

คำย้ายถอนนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไซ้ร ท่านว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียคำย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้

มาตรา ๑๓๕๓ บุคคลอาจพาปศุสัตว์ของตนผ่านหรือเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นซึ่งมิได้ขังเพื่อไปเลี้ยง และอาจเข้าไปเอาน้ำในบ่อหรือสระในที่เช่นว่านั้นมาใช้ได้ เว้นแต่ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก หรือเตรียมเพื่อเพาะปลูก หว่าน หรือมีสัญญาณขังอยู่แล้ว แต่ท่านว่าเจ้าของที่ดินยอมห้ามได้เสมอ

มาตรา ๑๓๕๔ ถ้ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้ และถ้าเจ้าของไม่ห้าม บุคคลอาจเข้าไปในที่ป่า ที่ตง หรือในที่มีหญ้าเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อื่น เพื่อเก็บฟืน หรือผลไม้ป่า ผัก เห็ด และสิ่งเช่นกัน

มาตรา ๑๓๕๕ เจ้าของที่ดินริมทางน้ำ หรือมีทางน้ำผ่าน ไม่มีสิทธิจะชักเอาน้ำไว้เกินกว่าที่จำเป็นแก่ประโยชน์ของตนตามควร ให้เป็นเหตุเสื่อมเสียแก่ที่ดินแปลงอื่นซึ่งอยู่ตามทางนั้น

### หมวด ๓

### กรรมสิทธิ์รวม

มาตรา ๑๓๕๖ ถ้าทรัพย์สี่เป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ท่านให้ใช้บทบัญญัติในหมวดนี้บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๓๕๗ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน

มาตรา ๑๓๕๘ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน

ในเรื่องจัดการตามธรรมดา ท่านว่าพึงตกลงโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวม แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งในทางจัดการตามธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายข้างมากได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้เสมอ

ในเรื่องจัดการอันเป็นสารสำคัญ ท่านว่าต้องตกลงกันโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวม และคะแนนข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์นั้น ท่านว่าจะตกลงกันได้ก็แต่เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบทุกคน

มาตรา ๑๓๕๙ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ท่านว่าต้องอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา ๓๐๒ แห่งประมวลกฎหมาย



เล่ม ๔๗ หน้า ๔๖๖ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๔๗๓

มาตรา ๑๓๖๐ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินนั้น

มาตรา ๑๓๖๑ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพิมพ์ก็ได้

แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพิมพ์ได้ ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน

ถ้าเจ้าของรวมคนใดจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพิมพ์ทรัพย์สินโดยมิได้รับความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนนั้นได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียวไซ้ ท่านว่านิติกรรมนั้นเป็นอันสมบูรณ์

มาตรา ๑๓๖๒ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จำต้องช่วยเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตามส่วนของตนในการออกค่าจัดการ ค่าภาษีอากร และค่ารักษา กับทั้งค่าใช้ทรัพย์สินรวมกันด้วย

มาตรา ๑๓๖๓ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมข้อยู่ หรือถ้าวัตถุ

ประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร ก็เรียกให้แบ่งไม่ได้

สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินนั้น ท่านว่าจะตัดโดยนิติกรรม  
เกินคราวละสิบปีไม่ได้

ท่านว่าเจ้าของรวมจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่  
เป็นโอกาสอันควรไม่ได้

มาตรา ๑๓๖๔ การแบ่งทรัพย์สินพึงกระทำโดยแบ่ง  
ทรัพย์สินนั่นเองระวางเจ้าของรวม หรือโดยขายทรัพย์สิน  
แล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน

ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลงกันว่าจะแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไซ้  
เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สิน  
นั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งให้ไม่เท่ากันไซ้ จะสั่งให้ทด  
แทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นนี้ไม่อาจทำได้หรือ  
จะเสียหายมากนักก็ดี ศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคา  
กันระวางเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้

มาตรา ๑๓๖๕ ถ้าเจ้าของรวมต้องรับผิดชอบร่วมกันต่อบุคคล  
ภายนอกในหนี้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม หรือในหนี้ซึ่งได้  
ก่อขึ้นใหม่เพื่อชำระหนี้เดิมตั้งแต่วันนั้นก็ ในเวลาแบ่ง เจ้า  
ของรวมคนหนึ่งๆจะเรียกให้เอาทรัพย์สินรวมนั้นชำระหนี้เสีย  
ก่อน หรือให้เอาเป็นประกันก็ได้

ถ้าเจ้าของรวมคนหนึ่งต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของรวมคนอื่นใน  
หนี้ ซึ่งเกิดจากการเป็นเจ้าของรวม หรือในหนี้ซึ่งได้ก่อขึ้น  
ใหม่เพื่อชำระหนี้เดิมตั้งว่านั่นก็ดี ในเวลาแบ่ง เจ้าของรวม  
ผู้เป็นเจ้าของหนี้จะเรียกให้เอาส่วนซึ่งจะได้แก่ลูกหนี้ของตนใน  
ทรัพย์สินรวมนั้นชำระหนี้เสียก่อน หรือให้เอาเป็นประกัน  
ก็ได้

สิทธิที่กล่าวมาข้างต้นนี้อาจใช้แก่ผู้รับโอน หรือผู้สื  
กรรมสิทธิในส่วนของผู้เป็นเจ้าของรวมนั้น

ถ้าจำเป็นจะต้องขายทรัพย์สินรวมไว้รื้อ ท่านให้นำบท  
บัญญัติมาตราก่อนมาใช้บังคับ

มาตรา ๑๓๖๖ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ต้องรับผิดชอบตาม  
ส่วนของตนเช่นเดียวกับผู้ขายในทรัพย์สินซึ่งเจ้าของรวมคน  
อื่น ๆ ได้รับความไปในการแบ่ง

ลักษณะ ๓

ครอบครอง

มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะ  
ยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

มาตรา ๑๓๖๘ บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดย  
ผู้ยื่นข้อโต้แย้งไว้ให้

มาตรา ๑๓๖๙ บุคคลโดยยึดถือทรัพย์สินไว้ ท่านให้  
สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน

มาตรา ๑๓๗๐ ผู้ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้  
ก่อนว่าครอบครองโดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผย

มาตรา ๑๓๗๑ ถ้าพิสูจน์ได้ว่า บุคคลใด ครอบครอง  
ทรัพย์สินเดียวกันสองคราว ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า  
บุคคลนั้นได้ครอบครองติดต่อกันตลอดเวลา

มาตรา ๑๓๗๒ สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ในทรัพย์สินที่  
ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้  
ครอบครองมีตามกฎหมาย

มาตรา ๑๓๗๓ ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้  
จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มี  
ชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

มาตรา ๑๓๗๔ ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบ  
ครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องกับมิชอบด้วย  
กฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการ  
รบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้  
ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้

เล่ม ๔๗ หน้า ๔๗๐ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๔๗๓

---

การฟ้องคดีเพื่อปลดปล่อยการครอบงวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกรับกวน

มาตรา ๑๓๗๕ ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

มาตรา ๑๓๗๖ ถ้าจะต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่บุคคลผู้มีสิทธิเอาคืนไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๑๒ ถึง ๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓๗๗ ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง

ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าการครอบครองไม่สิ้นสุดลง

มาตรา ๑๓๗๘ การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นยอมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง

มาตรา ๑๓๗๙ ถ้าผู้รับโอนหรือผู้แทนยึดถือทรัพย์สินอยู่แล้ว ท่านว่าการโอนไปซึ่งการครอบครองจะทำเพียงแสดงเจตนาก็ได้

มาตรา ๑๓๘๐ การโอนไปซึ่งการครอบครองยอมเป็นผล แม้ผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินอยู่ ถ้าผู้โอนแสดงเจตนาว่าต่อไปจะยึดถือทรัพย์สินนั้นแทนผู้รับโอน

ถ้าทรัพย์สินนั้นผู้แทนของผู้โอนยึดถืออยู่ การโอนไปซึ่งการครอบครองจะทำโดยผู้โอนส่งผู้แทนว่า ต่อไปให้ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้รับโอนก็ได้

มาตรา ๑๓๘๑ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก

มาตรา ๑๓๘๒ บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้า

เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

มาตรา ๑๓๘๓ ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้น ท่านว่าผู้กระทำผิดหรือผู้รับโอนไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความก็แต่เมื่อพ้นกำหนดอายุความอาชญา หรือพ้นเวลาที่กำหนดไว้ในมาตราก่อน ถ้ากำหนดไฉนยาวกว่า ท่านให้ ไซ้กำหนดนั้น

มาตรา ๑๓๘๔ ถ้าผู้ครอบครองขาดยึดถือทรัพย์สินโดย ไม่สมัครและได้คืนภายในเวลาปีหนึ่งนับตั้งแต่วันขาดยึดถือ หรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในกำหนดนั้นไซ้ ท่านมิให้ถือ ว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง

มาตรา ๑๓๘๕ ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอน จะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลา ครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และ ถูมิข้อบกพร่องในระวางครอบครองของผู้โอนไซ้ ท่านว่า ข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้

มาตรา ๑๓๘๖ บทบัญญัติว่าด้วยอายุความในประมวล กฎหมายนี้ ท่านให้ ไซ้บังคับในเรื่องอายุความได้สิทธิอัน กล่าวไว้ในลักษณะนี้โดยอนุโลม

ลักษณะ ๔

การจำยอม

มาตรา ๑๓๘๗ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

มาตรา ๑๓๘๘ เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในการยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์

มาตรา ๑๓๘๙ ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ได้

มาตรา ๑๓๙๐ ท่านมิให้เจ้าของการยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

มาตรา ๑๓๙๑ เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่าย



ของตนเอง ในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่การยทรัพย์ได้ ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์

เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ได้ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของการยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ

มาตรา ๑๓๕๒ ถ้าการจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้องแสดงได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง

มาตรา ๑๓๕๓ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการจำยอมไซ้ ท่านว่าการจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่าย หรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

ท่านว่าจะจำหน่าย หรือทำให้การจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์ไม่ได้

• มาตรา ๑๓๕๔ ถ้ามีการแบ่งแยกการยทรัพย์ ท่านว่าการจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใด

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๗๕

---

การจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ ท่านว่าเจ้าของ  
ส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากการจำยอมก็ได้

มาตรา ๑๓๕๕ ถ้ามีการแบ่งแยกสามทรัพย์ ท่านว่า  
การจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออก  
นั้น แต่ถ้การจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อ  
ประโยชน์แก่ส่วนใดไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของภารยทรัพย์จะเรียก  
ให้พ้นจากการจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ไ้

มาตรา ๑๓๕๖ การจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามทรัพย์  
คนหนึ่งได้มา หรือใช้อยู่ นั้น ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มา  
หรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน

มาตรา ๑๓๕๗ ถ้าภารยทรัพย์หรือสามทรัพย์สลายไป  
ทั้งหมด ท่านว่ากรจำยอมสิ้นไป

มาตรา ๑๓๕๘ ถ้าภารยทรัพย์และสามทรัพย์ตกเป็น  
ขอเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการ  
จดทะเบียนการจำยอมก็ได้ แต่ถ้ยังมีได้เพิกถอนทะเบียน  
ไซ้ร้ การจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก

มาตรา ๑๓๕๘ การจำยอมนั้น ถ้มิได้ใช้สืบปี ท่าน  
ว่ายอมสิ้นไป

มาตรา ๑๔๐๐ ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามย  
ทรัพย์ไซ้ร้ ท่านว่าการจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไป  
มีทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไซ้ร้ ท่านว่าการจำยอม  
นั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ใน  
มาตราก่อน

ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง  
แต่เมื่อเทียบกับภาระอันตกอยู่แก่การทรัพย์แล้ว ประโยชน์  
นั้นน้อยนักไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของการทรัพย์จะขอให้พ้นจาก  
การจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่า  
ทดแทน

มาตรา ๑๔๐๑ การจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่าน  
ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ  
๓ แห่งบรรพณมาใช้บังคับโดยอนุโลม

#### ลักษณะ ๕

##### อาศัย

มาตรา ๑๔๐๒ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน  
บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า  
มาตรา ๑๔๐๓ สิทธิอาศัยนั้น ท่านว่าจะก่อให้เกิดโดย  
มีกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๗๖

---

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านว่าสิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลา  
ใดๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร

ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นท่านมิให้  
เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็น  
สามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนด  
เวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ

มาตรา ๑๔๐๔ สิทธิอาศัยนั้น จะโอนกันไม่ได้ แม้โดย  
ทางมรดก

มาตรา ๑๔๐๕ สิทธิอาศัยนั้น ถ้ามิได้จำกัดไว้ชัดเจนว่า  
ให้เพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยจะเพาะตัวไร่ บุคคลในครอบครัว  
และในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยก็ได้

มาตรา ๑๔๐๖ ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห้ามไว้ชัดเจน ผู้อาศัย  
จะเก็บเอาดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดิน มาใช้เพียงที่  
จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้

มาตรา ๑๔๐๗ ผู้ให้อาศัยไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สิน  
ให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดี

ผู้อาศัยจะเรียกให้ชดเชยค่าใช้จ่าย ซึ่งได้ออกไปในการ  
ทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นหาได้ไม่

มาตรา ๑๔๐๘ เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุด ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้อาศัย

มาตรา ๑๔๐๙ ท่านให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าอันกล่าวไว้ในมาตรา ๕๕๒ ถึง ๕๕๕ มาตรา ๕๕๘, ๕๖๒ และ ๕๖๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

#### ลักษณะ ๖

#### สิทธิเหนือพื้นดิน

มาตรา ๑๔๑๐ เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น

มาตรา ๑๔๑๑ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินไซ้ ท่านว่าสิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกกันได้

มาตรา ๑๔๑๒ สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมิกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๗๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๗๕

ถ้าก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีกำหนดเวลาไซร้  
ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๐๓ วรรค ๓ มาใช้บังคับโดย  
อนุโลม

มาตรา ๑๔๑๓ ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่มีกำหนดเวลา  
ไซร้ ท่านว่าคู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่  
ต้องบอกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่ง  
จำต้องให้แก่กันไซร้ ท่านว่าต้องบอกล่วงหน้าปีหนึ่ง หรือ  
ให้ค่าเช่าปีหนึ่ง

มาตรา ๑๔๑๔ ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ปฏิบัติ  
ตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้ง  
สิทธินั้นก็ดี หรือถ้ามีค่าเช่าซึ่งต้องให้แก่กัน แต่ผู้ทรง  
สิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระถึงสองปีติด ๆ กันก็ดี ท่าน  
ว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้

มาตรา ๑๔๑๕ สิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่สิ้นไปโดยเหตุที่  
โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกสลายไป แม้การ  
สลายนั้นจะเป็นเพราะเหตุสุดวิสัย

มาตรา ๑๔๑๖ เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิ  
จะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกของตนไป  
ก็ได้ แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นตามเดิม

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินจะไม่ยอมให้รื้อถอนไป และบอก  
เจตนาจะซื้อตามราคาท้องตลาดไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเหนือ  
พื้นดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร

ลักษณะ ๗

สิทธิเก็บกิน

มาตรา ๑๔๑๗ อสังหาริมทรัพย์อาจตั้งอยู่ในบังคับ  
สิทธิเก็บกิน อันเป็นเหตุให้ผู้ทรงสิทธินั้นมีสิทธิครอบครอง  
ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหิน  
มีสิทธิทำการแสวงประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่  
ขุดหินนั้น

มาตรา ๑๔๑๘ สิทธิเก็บกินนั้น จะก่อให้เกิดโดยมี  
กำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตแก่ผู้ทรงสิทธิก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสิทธิ  
เก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๐๓  
วรรค ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๗๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๔๘๑

---

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย ท่านว่าสิทธินั้น  
ย่อมสิ้นไปเสมอ

มาตรา ๑๔๑๕ ถ้าทรัพย์สิ้นสลายไปโดยไม่ได้ค่าทดแทน  
ไซ้ ท่านว่าเจ้าของไม่จำเป็นต้องทำให้คืนดี แต่ถ้าเจ้าของทำ  
ไว้ให้ทรัพย์สิ้นคืนดีขึ้นเพียงใด ท่านว่าสิทธิเก็บกินก็กลับมีขึ้น  
เพียงนั้น

ถ้าได้ค่าทดแทนไซ้ ท่านว่าเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิเก็บ  
กิน ต้องทำให้ทรัพย์สิ้นคืนดีเพียงที่สามารถทำได้ตามจำนวน  
เงินค่าทดแทนที่ได้รับ และสิทธิเก็บกินกลับมีขึ้นเพียงที่  
ทรัพย์สิ้นกลับคืนดี แต่ถ้าพ้นวิสัยที่จะทำให้ กลับคืนดีได้  
สิทธิเก็บกินก็เป็นอันสิ้นไป และค่าทดแทนนั้นต้องแบ่ง  
กันระหว่างเจ้าของทรัพย์สิ้น และผู้ทรงสิทธิเก็บกินตามส่วน  
แห่งความเสียหายของตน

วิธีนี้ให้ใช้บังคับโดยอนุโลมถึงกรณีซึ่งทรัพย์สิ้นถูก  
บังคับซื้อ และกรณีซึ่งทรัพย์สิ้นสลายไปแต่บางส่วน หรือ  
การทำให้คืนดีนั้นพ้นวิสัยในบางส่วน

มาตรา ๑๔๒๐ เมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง ผู้ทรงสิทธิต้อง  
ส่งทรัพย์สิ้นคืนแก่เจ้าของ



เล่ม ๔๗ หน้า ๔๘๒ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๗๓

---

ถ้าทรัพย์สินสลายไป หรือเสื่อมราคาลง ผู้ทรงสิทธิ  
เก็บกินต้องรับผิดชอบ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าความเสียหายนั้น  
มิได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของตน

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินใช้ทรัพย์สินสิ้นเปลืองไปโดยมิชอบ  
ท่านว่าต้องทำให้มีมาแทน

ถ้าทรัพย์สินเสื่อมราคาเพราะการใช้ตามควรไซ้ ท่าน  
ว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่จำเป็นต้องให้ค่าทดแทน

มาตรา ๑๔๒๑ ในการใช้สิทธิเก็บกินนั้น ผู้ทรงสิทธิ  
ต้องรักษาทรัพย์สินเสมือนกับที่วิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของ  
ตนเอง

มาตรา ๑๔๒๒ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรม  
อันก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธินั้นจะโอน  
การใช้สิทธิของตนให้บุคคลภายนอกก็ได้ ในกรณีเช่นนั้น  
เจ้าของทรัพย์สินอาจฟ้องร้องผู้รับโอนโดยตรง

มาตรา ๑๔๒๓ เจ้าของทรัพย์สินจะคัดค้านมิให้ใช้ทรัพย์สิน  
ในทางอันมิชอบด้วยกฎหมาย หรือมิสมควรก็ได้

ถ้าเจ้าของพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของตนตกอยู่ในภยันตราย  
ท่านว่าจะเรียกให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินหาประกันให้ก็ได้ เว้นแต่  
ในกรณีซึ่งผู้ให้ทรัพย์สินสงวนสิทธิเก็บกินในทรัพย์สินนั้น  
ไว้เพื่อตนเอง

วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๓๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ หน้า ๕๘๓

---

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินละลายไม่หาประกันมาให้ภายในเวลาอันควรซึ่งกำหนดให้เพื่อการนั้น หรือถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีนำพาต่อคำคัดค้านแห่งเจ้าของ ยังคงใช้ทรัพย์สินนั้นในทางอันมิชอบด้วยกฎหมาย หรือมิสมควรไซ้ ท่านว่าศาลจะตั้งผู้รักษาทรัพย์สินเพื่อจัดการทรัพย์สินแทนผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ได้ แต่เมื่อหาประกันมาให้แล้ว ศาลจะถอนผู้รักษาทรัพย์สินตั้งขึ้นไว้นั้นก็ได้

มาตรา ๑๕๒๔ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องสงวนภาวะแห่งทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ กับต้องบำรุงรักษาปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

ถ้าจำเป็นต้องซ่อมแซมใหญ่ หรือมีการสำคัญอันต้องทำเพื่อรักษาทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินโดยพลัน และต้องยอมให้จัดทำการนั้น ๆ ไป ถ้าเจ้าของทรัพย์สินละลายเสีย ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะจัดทำการนั้นไปโดยให้เจ้าของทรัพย์สินออกค่าใช้จ่ายก็ได้

มาตรา ๑๕๒๕ ค่าใช้จ่ายอันเป็นการจรรนั้น ท่านว่าเจ้าของต้องเป็นผู้ออก แต่เพื่อจะออกค่าใช้จ่ายนั้น หรือค่าใช้จ่ายตามความในมาตราก่อน เจ้าของจะจำหน่ายทรัพย์สิน

สินบางส่วนก็ได้ เว้นแต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะเต็มใจทรงแจกเงินตามที่จำเป็นโดยไม่คิดดอกเบี้ย

มาตรา ๑๔๒๖ ในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังมีอยู่ ผู้ทรงสิทธิต้องออกค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินตลอดจนเสียภาษีอากร กับทั้งต้องใช้ดอกเบี้ยหนี้สินซึ่งติดพันทรัพย์สินนั้น

มาตรา ๑๔๒๗ ถ้าเจ้าของทรัพย์สินต้องการ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องเอาทรัพย์สินประกันวินาศภัยเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของทรัพย์สิน และถ้าทรัพย์สินนั้นได้เอาประกันภัยไว้แล้ว ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องต่อสัญญาประกันนั้นเมื่อถึงคราวต่อ

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องเสียเบี้ยประกันภัยระหว่างที่สิทธิของตนยังมีอยู่

มาตรา ๑๔๒๘ คดีอันเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้รับโอนนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อเกินปีหนึ่งนับแต่วันสิทธิเก็บกินสุดสิ้นลง แต่ในคดีที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นโจทก์นั้น ถ้าเจ้าของไม่อาจรู้ว่าสิทธิเก็บกินสุดสิ้นลงเมื่อใด ท่านให้นับอายุความปีหนึ่งนั้นตั้งแต่เวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้รู้ หรือควรรู้ว่าสิทธิเก็บกินสุดสิ้นลง

ลักษณะ ๘

การตีตพันในอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๑๔๒๕ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการตีตพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้

มาตรา ๑๔๓๐ การตีตพันในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตแห่งผู้รับประโยชน์ก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าการตีตพันในอสังหาริมทรัพย์มีอยู่ตลอดชีวิตผู้รับประโยชน์

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๐๓ วรรค ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔๓๑ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการตีตพันไซ้ ท่านว่าการตีตพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก

มาตรา ๑๔๓๒ ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งการตีตพันนั้นไซ้ ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์เสียก็ได้

เล่ม ๔๗ หน้า ๔๘๖ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๔๗๓

---

มาตรา ๑๔๓๓ ถ้าเจ้าของทรัพย์สินมิได้ชำระหนี้ตาม  
การตีค้ำประกันไซ้ ท่านว่านอกจกค้ำประกันแก่สำหรับการไม่ชำระหนี้  
ผู้รับประโยชน์อาจขอให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์สินเพื่อจัดการทรัพย์สิน  
สินและชำระหนี้แทนเจ้าของ หรือสั่งให้เอาทรัพย์สิน  
ออกขายทอดตลาด และเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้ผู้รับประโยชน์  
ตามจำนวนที่ควรได้ เพราะเจ้าของทรัพย์สินไม่ชำระหนี้ กับ  
ทั้งค่าแห่งการตีค้ำประกันด้วย

ถ้าเจ้าของทรัพย์สินหาประกันมาให้แล้ว ศาลจะไม่ออก  
คำสั่งตั้งผู้รักษาทรัพย์สิน หรือคำสั่งขายทอดตลาด หรือจะถอน  
ผู้รักษาทรัพย์สินที่ตั้งขึ้นไว้นั้น ก็ได้

มาตรา ๑๔๓๔ ท่านให้นำมาตรา ๑๓๘๘ ถึง ๑๓๘๕  
และมาตรา ๑๓๘๗ ถึง ๑๔๐๐ มาใช้บังคับถึงการตีค้ำประกันใน  
อสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม