



คำอธิบาย

ลักษณะที่ดิน

เล่ม ๑

ไทย

พระยาพิชารณปฤชามาตย์ (สุหร่าย วัชรราชย์)

เนติบัณฑิต

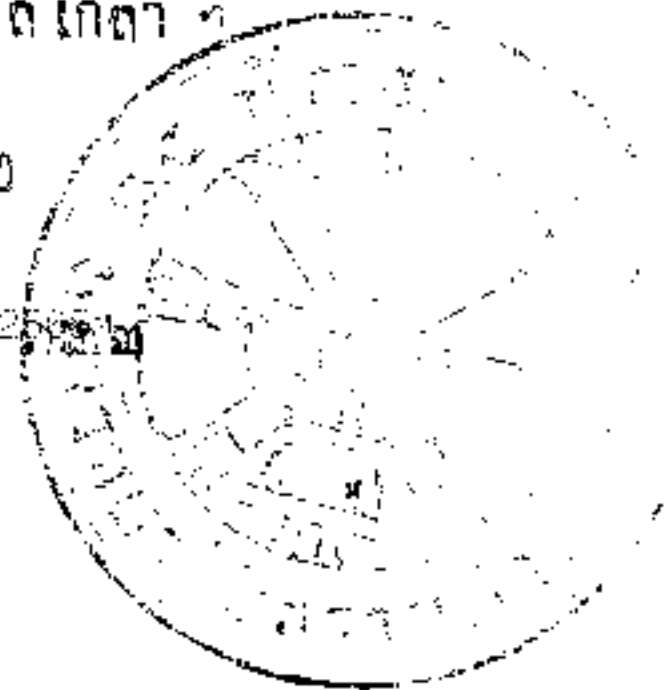
มีกรรมสิทธิ์ตาม พระราชบัญญัติ

โรงพิมพ์พิศาลบรรณินิ์

๒๔๖๒

๒๖
 แกะคำผิด

หน้า	บรรทัด	คำผิด	คำถูก
ฉ	๑๖	ได้ไม่เกิน	ได้เกิน
ณ	๒	ให้ผู้เอาไครย	ผู้ให้เอาไครย
ฐ	๑๖	ดินใหม่ เบ็ด เต็มๆ	ดินใหม่ตามลักษณะเบ็ดเต็มๆ
ธ	๑๕	จำ หน้า ผาก	จำ หน้า ชาย ผาก
๑๐	๖	ชาย ผาก	ชาย ผาก
๑๓	๑๔	ร.ศ. ๑๖๖	ร.ศ. ๑๖๑
๑๑	๑๖	ผู้รับของ	ผู้รับของ
๑๖	๕	สั่งทำ หดง	สั่งทำ หดง
๑๗	๖	เดือน ๔	เดือน ๖
๑๗	๑๑	ข้อ ๓	ข้อ ๔
๑๗๐	๘	เจ้าพนักงานจึงไม่ทำ หนังสือชาย ผากได้	(ข้อความตอน นี้ ขัดแย้ง)
๑๗๑	๕	ฎีกา ทุก เดือน ๓	ฎีกา ทุก เดือน ๓
๑๗๖	๑๖	ผู้รับ	ผู้รับ
๑๗๔	๑๔	ร.ศ. ๑๖๖	ร.ศ. ๑๖๖



หน้า	บรรทัด	คำ ผิด	คำ ถูก
๓๒๔	๒	ผู้เข้า	ผู้ให้เข้า
๓๔๓	๘	ทำ สัญญา	ทำ ผิด สัญญา
๓๕๓	๑๐	ผู้ใคร่	ผู้เอาใคร่
๓๖๘	๑๘	ถ้า ท เภา ของ	ถ้า เภา ของ

สารบาญ

คำอธิบาย ลักษณะ ที่ ดิน

หมวด ๑

หน้า

ว่า ด้วย ลักษณะ ของ ที่ ดิน

๑

ที่ ดิน ใน พระ ราช อาณา เขต

๑

๑. ที่ พัน ดิน

๓

๒. ต้น ไม้

๕

๓. เว ชน

๖

๔. ตึก

๑๐

๕. ไร่ หรือ หัก เขต

๑๓

๖. ของ ดิน กับ พัน ดิน

๑๓

หมวด ๒

ที่ หลวง

๑๕

๑. ที่ ไร่ หลวง ใน พระ ราช สำนึก

๑๕

๒. ที่ ทำ การ ต่าง ๆ

๑๗

๓. ที่หวงห้ามไว้ใช้ราชการ	๑๙
๔. ที่พระราชทานให้บุคคลฮาไศรย	๒๑
๕. ที่สำหรับสาธารณประโยชน์	๒๒
๖. ที่ป่าไม้	๒๔
๗. ที่ไม้แร่ต่าง	๒๕
๘. ที่ว่างเปล่า	๒๖
๙. ที่มีคนเข้าไปอยู่	๒๙
๑๐. ที่พระราชทานให้เป็นสิทธิแก่ผู้หนึ่งผู้ใด	๓๐

หมวด ๓

<u>จับของที่ดิน</u>	๓๒
---------------------	----

อธิบายว่าด้วยผู้มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดิน	๓๒
---	----

อธิบายว่าด้วย การจับของที่ดิน	๓๓
-------------------------------	----

<u>เข้าไป โกง สร้างที่ดิน ว่างเปล่า</u>	๓๓
---	----

๑. เข้าไปหักร้างถางพง	๓๓
-----------------------	----

๒. หักร้างถางพงเท่าใด หวงห้ามได้เท่านั้น	๓๕
--	----

๓. หลายนคนต่างแย่งกัน โกงสร้าง	๓๖
--------------------------------	----

๔. มีผู้ โกงสร้าง แล้ว คนอื่น ชวยไป เขี้ยบย่ำ ๓๗

๕. ผู้ โกง สร้าง ระวัง ที่ หนีไป ๓๘

เจ้าพนักงาน ออกไปเขี้ยบย่ำ ให้ หวง ห้าม ที่ ดิน ๔๐

๑. ไป เขี้ยบ ย่ำ อย่าง เก่า ๔๑

๒. ไป เขี้ยบ ย่ำ ตาม พระราช มัญญัตติ ออก โฉนด ๔๕

๓. ไป เขี้ยบ ย่ำ สำหรับ ทำ ส่วน คม พัก สัร ๔๗

๔. ไป เขี้ยบ ย่ำ สำหรับ ทำ ส่วนใหญ่ ๔๘

๕. ไป เขี้ยบ ย่ำ กับ ที่ คน อื่น ๕๑

เจ้าพนักงาน ออก ตรา ของ ให้ หวง ห้าม ที่ ดิน ๕๒

๑. ตรา ของ ที่ ชำ หลวง กรม นา ออก ให้ ๕๓

๒. ตรา ของ ที่ ชำ หลวง ชุต ศถอง ออก ให้ ๕๖

๓. ตรา ของ ที่ เจ้าพนักงาน เกษตร ออก ให้ ๕๘

เจ้าพนักงาน ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ๖๑

๑. ตรา แดง ที่ ชำ หลวง เดิม นา ออก ให้ ๖๓

๒. โฉนด ส่วน ที่ ชำ หลวง เดิม ส่วน ออก ให้ ๖๗

๓. โฉนด บำ ที่ ชำ หลวง เดิม ส่วน ออก ให้ ๗๐

๔. หนังสือ สำหรับ ที่ บ้าน เจ้าพนักงาน นครบาด ออก ให้ ๗๑

๕.	โฉนดแผนที่เจ้าพนักงาน เกษตร ออกให้	๖๔
๖.	เจ้าพนักงาน ออกโฉนดให้ผู้ใด ไม่มีใคร คัดค้าน	๖๖
๗.	เจ้าพนักงาน จะ ออกโฉนดให้ผู้ใด มีผู้คัดค้าน	๖๐
๘.	ผู้มีสิทธิในโฉนดแผนที่	๖๐
๙.	ใบแทนโฉนด	๖๓
๑๐.	กำหนดอายุหนังสือสำคัญ	๖๔

หมวด ๔

<u>รับโอนที่ดินจากคนอื่นโดยทางสัญญา</u>	๖๗
---	----

อธิบายเรื่อง การโอนที่ดิน	๖๗
---------------------------	----

<u>ยกที่ดินให้แก่กัน</u>	๑๑๖
--------------------------	-----

๑.	ยกที่ดินให้โดยไม่มีหนังสือยกให้	๑๑๖
๒.	ยกที่ดินให้ในสมัยยังใช้ประกาศรัชกาลที่ ๕	๑๑๗
๓.	ยกที่ดินให้โดยผู้รับเข้าปกครอง ๑๐ ปีแล้ว	๑๑๘
๔.	ยกที่ดินให้โดยทำหนังสือกันเอง	๑๑๙
๕.	ระหว่างผู้เมียยกที่ดินให้คนอื่น	๑๒๑
๖.	ยกที่ดินให้โดยลงชื่อผู้รับในโฉนดอย่างเก่า	๑๒๒
๗.	ยกที่ดินให้โดยผู้รับไปขอโฉนดอย่างเก่า	๑๒๓

- ๘. ยกที่ดินให้ โดย ลง ชื่อ ผู้รับ ในใบไต่สวน ๑๒๕
- ๙. ยกที่ดินให้ โดย ลง ชื่อ ผู้รับ ในโฉนด แผนที่ ๑๒๖
- ๑๐. ยกที่ดินให้แล้ว ผู้รับไป ขอโฉนด แผนที่ ๑๒๗
- ๑๑. ที่ดินโฉนด แผนที่ ต้อง ทำ หนังสือ ค่อ หอ ทะเบียน ๑๒๘
- ๑๒. ยกให้เสร็จ เมื่อได้ ทำ หนังสือ โอน แล้ว ๑๓๐

แลกเปลี่ยนที่ดิน

- ๑. ทั้ง ๒ ฝ่าย ต่าง เข้า ปกครอง ที่ แลกเปลี่ยน ๑๓๒
- ๒. ที่ไม่มีโฉนด แผนที่ ทำ หนังสือ กันเอง ใช้ได้ ๑๓๓
- ๓. ที่มีโฉนด แผนที่ ต้อง ทำ หนังสือ ค่อ หอ ทะเบียน ๑๓๕

ซื้อ ขาย ที่ดิน

สัญญาจะซื้อขายที่ดิน

- ๑. ผู้ซื้อ วาง เงิน ประจำ แล้ว สัญญา ด้วย ปาก ก็ใช้ได้ ๑๓๗
- ๒. สัญญา ต้อง มี ความ แน่ มั่น ว่า จะ ซื้อ ขาย โดย ตรง ๑๓๘
- ๓. มี เหตุ คัด ขัด ผู้ขาย จะ ขาย ไม่ได้ ๑๔๐
- ๔. สัญญา จะ ขาย ให้ คน หนึ่ง แล้ว สัญญา จะ ขาย ให้ คน อื่น อีก ๑๔๒
- ๕. ผู้จะ ขาย ผิด สัญญา ๑๔๕
- ๖. ผู้จะ ขาย คาย ก่อน กำหนด สัญญา ๑๔๖

สัญญาซื้อขายที่ดิน

๑๔๗

- ๑. ^๕ซื้อที่ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ๑๔๗
- ๒. ^๕ซื้อภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕ ต้องทำหนังสือต่ออำเภอ ๑๔๘
- ๓. ไม่ได้ทำหนังสือแต่ผู้ขายให้ผู้ซื้อเข้าปกครองที่ดิน ๑๕๑
- ๔. ที่มีโฉนดแผนที่ต้องทำหนังสือต่อหอทะเบียน ๑๕๔
- ๕. ผู้ขายเอาที่ซึ่งตนไม่มีกรรมสิทธิ์มาขาย ๑๕๘
- ๖. ที่ดินหลายเจ้าของตนหนึ่งเอาไปขาย ๑๕๘
- ๗. ถูกฉ้อขายที่ดินโดยทางสัญญาซื้อขาย ๑๖๐
- ๘. สัญญาติดที่ดิน ๑๖๔
- ๙. ^๕ผู้ซื้อหลายตนเข้าหุ้นกันซื้อที่ดิน ๑๖๖
- ๑๐. ให้ผู้อื่นแทนตัวไปทำสัญญาซื้อขาย ๑๖๗
- ๑๑. ผู้มีไร้เจ้าของที่ดินขายที่ดินของตนอื่นได้ ๑๖๙
- ๑๒. แปรสัญญาซื้อขาย ๑๗๓

จำนำที่ดิน

๑๗๒

- ๑. จำนำที่ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ๑๗๕
- ๒. ทำหนังสือจำนำกันเอง เหมือนเป็นเงินสด ๑๗๗
- ๓. ^๕หนังสือจำนำต้องทำต่อเจ้าพนักงาน ๑๗๙

๔. สัญญา จะ ทำ หนังสือ จำนำ	๑๙๑
๕. ผู้ จำนำ ไม่ ส่ง ดอก เบี้ย	๑๙๒
๖. เด็ก ทำ สัญญา จำนำ ไม่ได้	๑๙๓
๗. ผู้ จำนำ เขา ที่ ของ คน อื่น มา จำนำ	๑๙๓
๘. ผู้ จำนำ เป็น ฌ ผู้ อื่น เจ้า ฌ ยศ ที่ ดิน จำนำ	๑๙๔
๙. จำนำ แห่ง หนึ่ง แล้ว เขา ไป จำนำ อีก แห่ง หนึ่ง	๑๙๓
๑๐. เขต ที่ ดิน ไม่ ตรง กับ หนังสือ จำนำ	๑๙๕
๑๑. จำนำ แล้ว เบียดเบียน เป็น ชาย ฝาก	๒๐๐
๑๒. ผู้ อื่น ที่ ไม่ได้ เป็น ผู้ จำนำ ได้ ที่ ดิน ได้	๒๐๓
๑๓. การ จำนำ ที่ ดิน เป็น เสรี ๑ เด็ด ขาด กัน เมื่อใด	๒๐๕
๑๔. ผู้ จำนำ เขา ที่ ไม่ ไร่ ของ คน มา หดออก ดวง จำนำ	๒๐๗
<u>ชาย ฝาก ที่ ดิน</u>	๒๐๙
๑. ชาย ฝาก ก้อน ร.ศ. ๑๑๕	๒๑๐
๒. ชาย ฝาก ไม่ มี หนังสือ ผู้ ชาย มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้ ของ ตัว	๒๑๑
๓. ชาย ฝาก ต้อง ทำ หนังสือ ต่อกับ เจ้า พนักงาน	๒๑๓
๔. สัญญา จะ ชาย ฝาก ที่ ดิน	๒๑๔
๕. ผู้ ชาย ฝาก ไม่ ได้ ตาม กำหนด สัญญา	๒๑๖
๖. ผู้ ชาย ฝาก สัญญา จะ <small>Full Signal</small> เก็บ เงิน มา ได้ ไม่ เกิน กว่า ดิน เงิน <small>๒๕ 02 256๖</small>	๒๑๙

- ๗. เอา ที่ ของ คน อื่น มา ขาย ฝาก ๒๑๘
- ๘. ขาย ฝาก แล้ว ไป ขาย ให้ เป็น สิทธิ แก่ คน อื่น ๒๑๙
- ๙. แปร สัญญา ขาย ฝาก ๒๒๓
- ๑๐. ใน หนังสือ ว่าขาย ฝาก แต่ กิริยา เป็น จำนำ ๒๒๓
- ๑๑. สัญญา ขาย ฝาก เป็น เสรีฯ เด็ด ขาด กัน เมื่อใด ๒๒๔

หมวด ๕

รับ มรดก ที่ ดิน

ผู้รับ มรดก ตาม กฎหมาย

- ๑. ผู้รับ มรดก ยิน ย่อม แบ่ง ที่ ดิน กัน เอง ๒๒๕
- ๒. ผู้รับ มรดก ปก ครอบ ที่ ดิน เกิน กว่า ๑ ปี ๒๒๕
- ๓. ผู้รับ มรดก หลาย คน ปก ครอบ ที่ ดิน รวม กัน มา ๒๓๑
- ๔. ผู้จัด การ แด ผู้รักษา ที่ ดิน ใจ ให้ ผู้รับ มรดก ๒๓๔
- ๕. ผู้รับ มรดก ไป ขอ โฉนด แผน ที่ ๒๓๗
- ๖. เจ้าพนักงาน สั่ง ให้ ผู้รับ มรดก ไป พ้อง ศาล ๒๓๘
- ๗. ผู้ไม่ ควร รับ มรดก ปก ครอบ ที่ ดิน มรดก ๒๔๑
- ๘. ผู้ ครอบ ครอบ ที่ ดิน มรดก แล้ว ถือ เป็น มา ครอบ ครอบ ๒๔๖

ผู้รับ มรดก ตาม พันัย กรรม

๒๔๘

- ๑. เจ้า ของ ที่ ดิน ทำ พันัย กรรม ยก ที่ ดิน ให้ ๒๔๘
- ๒. ผู้รับ มรดก ที่ ดิน ต้อง ประพฤติ ตาม พันัย กรรม ๒๕๑
- ๓. ผู้จัดการ หรือ รักษา ที่ ดิน ตาม พันัย กรรม ๒๕๓
- ๔. ผู้รับ พันัย กรรม มี กรรมสิทธิ์ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๕๕
- ๕. ผู้รับ พันัย กรรม ตาย ก่อน ผู้ทำ พันัย กรรม ๒๕๖
- ๖. ผู้รับ พันัย กรรม หลาย คน บาง คน ตาย ๒๕๘
- ๗. เปลี่ยน แปลง พันัย กรรม ๒๕๙

ผู้รับ มรดก ตาม หนังสือ สำคัญ

๒๖๑

- ๑. เจ้า ของ ที่ ดิน ลง ชื่อ คนใด ใน หนังสือ สำคัญ ๒๖๑
- ๒. ผู้มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ ตาย ก่อน ๒๖๕
- ๓. เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ คน อื่น ๒๖๖
- ๔. เจ้า ของ ที่ ดิน ลง ชื่อ คนใด ใน ใบโต้ ส่วน ๒๖๗

หมวด ๖

โต้ ที่ ดิน โดย เจ้า ของ เดิม และ อานาจ

๒๖๘

เจ้า ของ ที่ ดิน ยอมรับ ว่า คนอื่น เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน

๒๗๐

- ๑. ยอมรับ ว่า ผู้ให้เช่า เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๐

- ๒. ยอมรับว่า ผู้ฝากที่ดิน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๒
- ๓. ยอมรับว่า ให้ผู้เช่าใครเป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๔
- มี ผู้นำ เจ้า พนักงาน ระวัง ที่ ดิน ๒๗๕

- ๑. เวลา เจ้า พนักงาน ระวัง เจ้า ของ ที่ ดิน รู้ แล้ว ไม่ ว่า ก่อ ๒๗๕
- ๒. เวลา เจ้า พนักงาน ระวัง ไม่ มี ใคร คัด คำน ๒๗๓
- ๓. มี ผู้ คัด คำน เจ้า พนักงาน สั่ง ให้ ไป พ้อง ๒๗๔
- ๔. ผู้ จัด การ ลง ชื่อ ของ ตน เอง ใน โฉนด ๒๗๓
- ไม่ พ้อง ผู้ บุกรุก เข้า มา ทำ ใน ที่ ดิน ๒๗๔

- ๑. ไม่ พ้อง จน เกิน กำหนด ว่า ด้วย ทอด ทง ที่ ดิน ๒๗๔
- ๒. ผู้ ที่ เข้า มา ลง ทุน ทำ ใน ที่ ดิน ๒๗๖

หมวด ๗

นำ ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๕

ประพฤติ ตาม กฎหมาย ๒๗๕

- ๑. ต้อง คน ที่ ดิน หรือ ชาย ให้ รัฐบาล ๒๗๕
- ๒. ต้อง จัด การ ใน ที่ ดิน อย่า ให้ มี โฉนด ๒๗๖
- ๓. ต้อง ทำ ตาม คำ สั่ง กรม ศาสนา ๒๗๓

๔. ต้อง ประพฤติ ตามพระ ราช บัญญัติ โทษ ระบาด
๕. ไม่ให้ ทำ อะไร ยื่น พัน คดีง ออก มา
๖. ต้อง ขอมให้ คน อื่น เคนใน ที่ ดิน
๗. ต้อง ขอมให้ คน อื่น อาไศรยน้ำ
๘. ต้อง เตี่ย ภาษี อากร ที่ ดิน
๙. ไม่ให้ ขุด หา แร่ ใน ที่ ดิน
- ปก ครอง ที่ ดิน
- เจ้าของที่ดินปกครองที่ดิน
๑. ต้อง ทำ ใน ที่ ดิน ให้ มี ประโยชน์
๒. ต้อง ทำ ให้ เต็ม เนื้อ ที่
๓. เข้าไป ปก ครอง ตาม ฤๅ
๔. ใช้ อำนาจ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน
๕. ปก ครอง เป็น ส่วน กัน แด้ว
๖. ละไป ขาด กรรมสิทธิ์ แด้ว กลับ มา อีก
๗. ใช้ คำ แรง แก่ คน ที่ เข้า มา ทำ ใน ที่ ดิน
- ให้ คน อื่น จัด การ ปก ครอง แทน
๑. ฝาก ที่ ดิน ให้ คน อื่น ดูแล แทน คน

๓. ผู้ปกครองที่ดินไว้ให้แก่คนอื่น ๓๑๓
๓. ให้ผู้นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินแทนตน ๓๑๔
๔. บุตรปกครองที่ดินแทนบิดามารดา ๓๑๕
๕. มอบให้คนอื่นทำกินในที่ดิน ๓๑๖
๖. โฉนดมีชื่อหลายคน ๆ หนึ่งไปคนหนึ่งอยู่
ให้คนอื่นเช่าที่ดิน ๓๑๗
๑. เช่าที่ดินต้องทำหนังสือเช่า ๓๒๔
๒. เช่าที่ดินโฉนดแผนที่ดิน ๓ ปี ๓๒๕
๓. เช่าที่ดินแต่ยังมีคนอยู่ในที่ดิน ๓๒๖
๔. ผู้เช่าปฏิเสธว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ๓๒๗
๕. ผู้รับโอนที่ดินต้องยอมให้คนอื่นเช่าอยู่ ๓๒๘
๖. ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องผู้บุกรุก ๓๓๐
๗. เจ้าของที่ดินโอนสัญญาเช่าให้คนอื่น ๓๓๑
๘. ผู้เช่าเรียกค่าซ่อมแซมไม่ได้ ๓๓๓
๙. ครอบกำหนดสัญญาเช่าแล้วยังเช่าต่อไป ๓๓๕
๑๐. มีเหตุจำเป็นโดยในที่เช่าเสียหาย ๓๓๗
๑๑. ผู้เช่าล้มละลายหรือตาย ๓๓๘

- ๓๒. กรม กำหนด สัญญาเช่า ๓๔๑
- ๓๓. ผู้ให้เช่า ผิด สัญญา ๓๔๓
- ๓๔. ผู้เช่า ผิด สัญญา ๓๔๓
- ๓๕. เจ้าที่ดินไม่มีหนังสือสัญญา ๓๔๕

ให้คนอื่นอาศัยที่ดิน

- ๑. ผู้อาศัยปลูกเรือน ถอม รว อยู่เกิน ๓ ปี ๓๔๖
 - ๒. ผู้อาศัยที่ดิน โฉนด แผนที่ ๓๔๘
 - ๓. เจ้าที่ดิน สัญญาให้ผู้อาศัยอยู่มีกำหนด ๓๔๙
 - ๔. ผู้อาศัยอยู่ ตาม พินัย กรรม ๓๕๑
 - ๕. คนอื่น มา อยู่กับ ผู้อาศัย ๓๕๒
 - ๖. ผู้อาศัยไม่อยู่ จะให้คนอื่นอยู่ไม่ได้ ๓๕๓
 - ๗. ภรรยาเจ้าที่ดิน ยอมให้คนอื่นอาศัย ๓๕๔
 - ๘. ผู้อาศัยจะอ้างเจ้าที่ดิน ขาดกรรมสิทธิ์ไม่ได้ ๓๕๕
 - ๙. เจ้าที่ดิน รับได้ ผู้อาศัย ๓๕๗
 - ๑๐. เจ้าที่ดิน ต้องสืบว่าได้ให้คนอาศัย ๓๕๙
- ใช้ความระวังอย่าให้คนอื่นเสียหาย

- ๑. ใช้ความระวังแก่ผู้เดิน ทางใกล้ที่ดิน ๓๖๐
- ๒. ใช้ความระวัง คอผู้ที่อยู่ใกล้เคียง ๓๖๑
- ๓. ใช้ความระวัง คอผู้ที่เขา มา ในที่ดิน ๓๖๒

หมวด ๘

หน้า

อำนาจของเจ้าของที่ดิน

๓๖๕

ป้องกันผู้บุกรุกหรือทำสิ่งใดให้เสียหาย

๓๖๕

๑. ใช้กำลังจับได้ผู้บุกรุก ๓๖๕
๒. ใช้กำลังกระทำเพื่อป้องกันทรัพย์สิน ๓๖๗
๓. ใช้กำลังทำร้ายผู้บุกรุก ๓๖๘
๔. รื้อของที่ติดกันทางเดินหรือทางน้ำ ๓๖๙
๕. ได้สัตว์หรือจับสัตว์ที่เข้ามาในที่ดิน ๓๗๐
๖. พันทางสู่กรที่เข้ามาในรั้ว ๓๗๓

ฟ้องผู้กระทำผิด

๓๗๔

ฟ้องผู้บุกรุกที่ดิน

๓๗๕

๑. ฟ้องขอให้งดโทษผู้บุกรุกมายึดที่ดิน ๓๗๕
๒. ฟ้องขอให้งดโทษผู้เข้ามาในรั้วหรือเคหะสถาน ๓๗๖
๓. ฟ้องเรียกค่าเสียหายในทางแพ่ง ๓๗๙
๔. ฟ้องขอให้บังคับแถมจับได้ผู้บุกรุก ๓๘๓
๕. ฟ้องเรียกคืนใหม่ ๓๘๕

๖.	กำหนด อายุ ความ พ้อง ผู้ บุกรุก	๓๘๘
๗.	พ้อง ผู้ อ่าง ว่า มี คน อื่น ใช้ คน เข้า มา ทำ	๓๘๙
๘.	ศาล ตัด สิณ ขับ ได้ ผู้ บุกรุก แล้ว	๓๙๒
	<u>พ้อง ผู้ กระทำ ของ ใน ที่ ดิน เสีย หาย</u>	๓๙๓
๑.	พ้อง ขอ ให้ ลง โทษ ผู้ ทำ ของ ใน ที่ ดิน เสีย หาย	๓๙๓
๒.	พ้อง ขอ ให้ ลง โทษ ผู้ ขวาง ปา เหวระตถาน	๓๙๖
๓.	พ้อง ขอ ให้ ลง โทษ ผู้ ปลด ยอ สัตว์ เข้า มา	๓๙๗
๔.	พ้อง เรียก สิณ ใหม่ แก่ ผู้ ถก ไร่ น้า	๔๐๐
๕.	พ้อง คน ที่ อยู่ โกง เคียง ทำให้ เป็น เหตุ เสีย หาย	๔๐๑
๖.	กำหนด อายุ ความ พ้อง เรียก ค่า เสีย หาย	๔๐๒
	<u>พ้อง ผู้ กระทำ ให้ กัด ขวาง แห่ง ที่ ดิน</u>	๔๐๔
๑.	พ้อง ผู้ ที่ กัด ขวาง ที่ ดิน ริม แม่น้ำ ถ้า கடของ	๔๐๔
๒.	พ้อง ผู้ ที่ กัด ขวาง ที่ ดิน ริม ทาง หลวง	๔๐๕
๓.	พ้อง ผู้ ที่ บด กน ทาง เดิน	๔๐๖
๔.	พ้อง ผู้ ที่ บด กน ทาง น้า	๔๐๗

หมวด ๘

เจ้า ของ ที่ ดิน หมด กรรม สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๔๐๘

โอน ที่ ดิน ให้ คน อื่น ไป ๔๑๐

๓.	ยึดที่ ส่วนโดยเจ้า ของ ส่วน อพยอม	๔๒๓
	<u>ศาลสั่ง ให้ ยึดที่ดินของ ผู้ แพ้ ความ</u>	๔๒๔
๑.	ผู้ชนะคดี ขอให้ ยึด ที่ดิน ผู้ แพ้ คดี	๔๒๕
๒.	ศาลสั่ง ให้ ขาย ที่ดิน แบ่ง บ้าน แก่ คู่ ความ	๔๒๖
๓.	ศาลสั่ง ให้ เจ้า ของ ที่ดิน ตม กระจาย	๔๒๗
	<u>เจ้า ของ ที่ดิน เว้น คืน ที่ดิน</u>	๔๒๘

คำอธิบายลักษณะที่ดิน

หมวด ๑

ว่า ด้วย ลักษณะ ของ ที่ ดิน

ที่ดินใน พระราชอาณาเขต เป็น ของ พระบาท
สมเด็จพระเจ้าอยู่หัว โดย พระบรมเดชนภาพ ใน
ลักษณะเบื้องต้น บทที่ ๔๒ มีข้อความดังนี้ “ที่ดิน
แคว้นแคว้น กรุงเทพพระมหานคร อุตสาหกรรมหาติดกภาพนพ
รัตนราชธานีบรมมัยเป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว จะได้
เป็นที่ราษฎร ทงหลายหาไม่ได้” ลักษณะเบื้องต้น บท
ที่ ๔๓ “ที่นอกเมืองหลวงชั้น แคว้น แคว้น กรุงศรี
อยุธยาใช้ที่ราษฎร อย่าละไว้ให้เบนทำเนเปิด
แต่ให้นายบ้าน นายอำเภอ ร้อย แขวง แล นาย อากกร จัดคน
เข้าอยู่ในที่นั้น”

การที่เจ้าพนักงานได้ ออกหนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน
 ให้แก่ราษฎรนั้น เพื่อเป็นเครื่องหมายว่าใครมี
 สิทธิในที่ดินในระหว่างราษฎรด้วยกัน มิให้วิวาท
 บุกรุกที่ดินกันเท่านั้น แต่ราษฎรจะถือว่าตนมีสิทธิ
 ในที่ดินนั้นต่อพระเจ้าแผ่นดินไม่ได้ เมื่อเวลาที่มี
 พระราชประสงค์จะต้องการที่ดินนั้นทำประโยชน์ใน
 ราชการอย่างไร เจ้าของที่ดินจะขัดขวางไม่ได้
 ตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๓๕ “ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามพระราช
 บัญญัตินี้ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตามพระราชกำหนด
 กฎหมาย” มาตรา ๓๖ “ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่
 ได้เข้ามาในมาตรา ๓๕ เป็นเหตุที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้น
 จะพ้นจากความรับผิดชอบแต่ความจำเป็นจะต้อง
 ประพฤติตามพระราชกำหนดกฎหมายซึ่งบังคับในการ
 ที่ดิน คือในการเก็บภาษีอากรและการที่รัฐบาลจะ
 ต้องการเพื่อราชการหรือเพื่อสาธารณประโยชน์เป็น
 ต้น” แต่ให้ดูประกาศพระราชกฤษฎีกาเรื่องที่ดิน
 ถูกทางรถไฟสายเหนือ ทางรถไฟสายตะวันออก
 ทางรถไฟสายใต้เมื่อ ร.ศ. ๑๒๕ และ ๑๒๘ ไม่ให้
 เจ้าของที่ดินโอนที่ดินที่รัฐบาลจะต้องการ ที่ใด

กำหนด เขตฯ ตาม ประกาศ นั้นให้คนอื่น นอก จากได้
รับ อนุญาต จาก รัฐบาล การ ที่ ทรง พระ กรุณาโปรด
เกล้า ฯ ให้เงิน ราคา ที่ดิน แก่ เจ้า ของ ที่ดิน ก็โดย
ทรง พระ มหา กรุณาธิคุณ มีให้ราษฎรได้ ความเดือดร้อน
เป็น พิเศษ ล้วน หนึ่ง ราษฎร จะ ถือ ว่า ที่ดิน ของ ตน
ราคา เท่า นั้น เท่า นั้น ถ้าไม่ได้ ราคา เท่า นั้น แล้ว
จะไม่ ขาย เหมือน อย่าง การ ซื้อ ขาย ที่ดิน ระหว่าง
ราษฎร ด้วย กัน นั้นไม่ได้ จะได้ กล่าว ถึง ลักษณะ ของ
ที่ดิน คือไป :-

๑. ที่ดินเป็นของอันพึงเคลื่อนที่ไม่ได้.

คำอธิบาย

ของ ที่ อยู่ ใน พน ดินที่ ติด ต่อ กัน เป็น บล็อก แผ่น แดง
ธรรมดา จะ เคลื่อน ที่ เองก็ไม่ได้ นอก จาก จะมี
ผู้ มา ขุด หรือ ทำ ดาย หรือ มี เหตุอื่น ๆ ทำให้ ของ
บาง อย่าง เกิดขึ้น ที่ เช่น มี ผู้ มา ขุด ดิน เอาไป ทำ
อิฐ ทำ กระเบื้อง หรือ เอา ของ ที่ อยู่ ใต้ ดิน ไป เช่น
แร่ ดีบุก เป็นต้น ของ ที่ เอา ไป นั้นไม่ เรียก ว่า ที่ดิน
เพราะ เป็น ของ เกิดขึ้น ที่ ได้ แล้วย 15-02-2008 ของ เกิดขึ้น ที่ ได้
เป็น ของ ที่ คิด ได้ เป็น ราคา เงิน อัน มี เจ้า ของ หวง แหน

เรียก ว่า สัจหิมะ ทพย ของ ที่ เกิดอนที่ไม่ได้เรียก ว่า
อสังหิมะ ทพย ทั้ง สอง อย่าง นี้ ใน ทาง คดี มี ผิด กัน
ดังนี้

ถ้า ผู้ใด เอา สัจหิมะ ทพย ไป โดย เจ้า ของ มิได้
อนุญาต แต่เอาไปโดย เจตนา ทจริต ผู้หนึ่ง มี
ความ ผิดฐาน ตก ทพย ตาม กฎหมาย ดักษณ อาญา
มาตรา ๒๘๘ “ผู้ใด บังอาจ เอา ทพย ของ ผู้อื่นไป
โดย การ ทจริต ทพย นั้น จะ เป็น ของ ๆ ผู้หนึ่ง ผู้ใด
ทั้ง นน ก็ ตาม หรือ ผู้หนึ่ง ผู้ใด เป็น เจ้า ของ ทพย นั้น
แม้ แต่ ส่วน หนึ่ง ก็ ตาม ถ้า แต่ มัน บังอาจ เอาไปโดย
เจ้า ของ เขา มิได้ อนุญาตไซ้ ท่าน ว่า มัน คือ โจร ตก
ทพย”

ถ้า ผู้ใด เข้าไป ถ้อเอา อสังหิมะ ทพย โดย เจ้า ของ
มิได้ อนุญาต ผู้หนึ่ง มี ความ ผิดฐาน บุกรุก ไร่ ตก
ทพย ไม่ ความ กฎหมาย ดักษณ อาญา มาตรา ๓๒๗
“ผู้ใด เจตนา จะ มิให้ ผู้อื่น ครอบครอง ทพย ของ เขาอื่น
พึง เกิดขึ้น จาก ที่ มิได้ โดย ความ ปกติ ศูช แต่ มัน
ประพฤติ ผิด กฎหมาย บังอาจ เข้า ถ้อเอา ทพย นน ก็ ต
บังอาจ เข้าไป ภายใน เขต ของ เขา ก็ ต ท่าน ว่า มัน
กระทำ การ บุกรุก”

๒. ต้นไม้มีอายุตั้งแต่ ๓ ปีขึ้นไป เป็นของ
ประจำที่ดิน.

คำอธิบาย

ต้นไม้ที่ เป็น ของ ประจำ ที่ดิน นั้น ก็ ต้อง ดูว่า
พรรณไม้ใดที่มีอายุตั้งแต่ ๓ ปีขึ้นไป แต่ที่ดิน
ที่มีราคาติดกับที่ดินธรรมดา ก็โดยอาศัย ต้น
ไม้นั้น จึง เรียกว่า เป็น ต้นไม้ประจำที่ดิน ตาม
ประกาศใช้ ข้อบังคับชั่วคราว สำหรับการเพาะปลูก ร.ศ.
๑๒๙ ข้อ ๗ “การปลูกสวนใหญ่คือ ปลูกพรรณ
ไม้นั้นที่มีอายุยืนกว่า ๓ ปี” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙
ร.ศ. ๑๒๐ “พุดเป็นไม้ประจำที่ดินไม่ว่าไม้ดง
ใคร เป็นเจ้า ของที่ดิน เป็นเจ้า ของพุดด้วย” คำพิพาก
ษาฎีกาที่ ๑๑๕๗ ร.ศ. ๑๓๑ “ต้นคาตขึ้นอยู่ใน
ที่ดินของผู้อื่น ตัดสินว่า ต้นคาตเป็นของเจ้าของ
ที่ดินคนนั้น” ถ้าไม้นั้นเป็นไม้บ้านเมือง ต่อมา
ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ต้นไม้ขึ้นอยู่ ต้นไม้
ก็ต้องเป็นของเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินมีสิทธิ
ที่จะห้ามไม่ให้ผู้อื่นมาทำประโยชน์ในเขตที่ต้นไม้
อยู่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ดิน

ซึ่ง มี คณ ยาง ผู้ใด เข้าไป ปกครอง ที่ ดิน นั้น เปน แหว
เปน เขตร์ แต่ ทำ น้ำ มัน ยาง จน มี กรรม สิทธิ เปน เจ้า
ของ ที่ ดิน นั้น อัน แลว ผู้อื่น ไม่ มี อำนาจ เข้าไป แผลว
ทาง ทำ ใน ที่ ดิน ใน เขตร์ ที่ มี คณ ยาง นั้น ได้”

คณไม่ ที่ ไม่ ไร่ ของ ประจำ ที่ ดิน นั้น เปน พรรณ
ไม่ มี อายุ ไม่ เกิน ๓ ปี หรือ ที่ ปดุง เปน ราย ปี เมื่อ
เก็บ เกี้ยว ผด แลว ก็ ไร่ คณไม่ ได้ อีก ค่อ ไป ตาม
ประกาศ ไร่ ข้อ บังคับ ชั่วคราว สำหรับ การ เพาะ ปดุง ร.ศ.
๑๒๙ ข้อ ๖ “การ เพาะ ปดุง ส่วน สัมพัทธ์ ไร่ คือ ปดุง
พรรณไม่ ถม ดุก ที่ มี อายุ ไม่ เกิน กว่า ๓ ปี” คณไม่ ที่
ไม่ ประจำ ที่ ดิน นั้น ไม่ ได้ ทำ ให้ ที่ ดิน มี ราคา อัน กว่า
ขรรพดา เหมือน อย่าง คณไม่ ที่ ประจำ ที่ ดิน เช่น ที่ นา
เปน ต้น การ ไร่ ชาย กน คิด แลว ราคา ที่ ดิน ที่ ทำ นา
เท่า นั้น หา ได้ คิด ราคา ต้น เข้า ที่ ปดุง ใน นา นั้น ด้วย ไม่

ไม้ ที่ ประจำ ที่ ดิน ผิด กับ ไม้ ที่ ไม่ ประจำ ที่ ดิน นั้น คือ
เมื่อ เวลา เจ้า ของ ที่ ดิน จะ โอน กรรม สิทธิ ที่ ดิน ให้ คน อื่น
ถึง ใน หนังสือ สัญญา ไร่ ชาย จะ มี ว่า ได้ ชาย ที่ ดิน โอน ด
ที่ เท่า นั้น จะ ไม่ ได้ กล่าว ถึง คณไม่ ที่ อยู่ ใน ที่ ดิน นั้น
ด้วย กติ ก็ คือ ง นม ว่า ได้ ชาย ทั้ง ที่ ดิน แล ต้นไม่ ที่ ปดุง

ประจำในที่ดินนั้นด้วย เว้นไว้แต่จะมีข้อสัญญาเป็น
พิเศษ ยกเว้นคนไม่บางคน ที่ผู้ชื้อยอมให้ผู้ขาย
ตัดไป แต่ต้องให้มี ความชัดในสัญญา นั้นด้วย ไม่
ที่ไม่ประจำที่ที่ดินนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินจะขายที่ดิน
ให้แก่คนใด แต่เมื่อเวลาขายนั้นยังมีคนเช่าปลูก
อยู่ ไม่นับว่าเจ้าของที่ดินได้ขายคนเช่าในนา นั้น
ด้วย เว้นไว้แต่จะมีข้อความ บ่งชัดในสัญญา นั้นว่า
เจ้าของที่ดินขายทั้งคนเช่าที่อยู่ในที่ดินนั้นด้วย.

อีกประการหนึ่ง ผู้เช่าที่ดินได้ปลูกไม้ที่ประจำ
ที่ดินนั้นแล้ว เวลาผู้เช่าจะออกจากที่ดินนั้น ผู้เช่า
จะตัดไม้ที่ปลูกไว้ไปไม่ได้ ไม้ นั้นต้องเป็นของเจ้า
ของที่ดิน ภาษีของ ผู้เช่าไม้ ค่าพิพาทษาฎีกาที่ ๓๓๕
พ.ศ. ๒๔๕๖ “พดุงปลูกไม้ประจำที่ดิน ผู้ชนะคดี
จะขอให้ศาลยึด ต้น พดุง ของ ผู้แพ้คดี ซึ่งปลูกอยู่
ในที่ดินของผู้อื่นนั้นไม่ได้ (เรื่อง น ผู้แพ้คดีเป็น
ผู้เช่าที่ดิน)” ถ้าผู้เช่าที่ดินได้ปลูกไม้ที่ไม่ประจำ
ที่ดิน เช่น ปลูกคนเช่าในนาเป็นต้น เข้าในนา นั้นเป็น
ของ ผู้เช่า ภาษีของเจ้าของที่ดินไม่ ถ้าเจ้าของ
ที่ดิน จะต้องถาวรที่ดินนั้น ต้องรอเวลาให้ผู้เช่าเก็บ

เกี้ยว ผดไปให้เสร็จ เสีย ก่อน เวลา เก็บ เกี้ยว ผด นั้น
 คือ ตาม ฤกษ์ ที่คน เขา ปลูก แด เกี้ยว ได้ คำ พิพากษา ฎีกา
 ที่ ๓๘๐ ร.ศ. ๑๑๘ “โจท พ้อง ขอให้ รับ ได้ จำเลย
 ซึ่ง ได้ ทำ นา ใน ที่ ของ โจท คัด สิ้น ให้ รับ ได้ จำเลย
 จะ รับ ได้ จำเลย เมื่อ ไหร่ นั้น รับ ได้ เมื่อ ภาย หลัง ฤกษ์ เขา”
 ถ้า ผู้ใด บุกรุก เข้า ไป ทำ นา ใน ที่ ของ คน อื่น จะ ถือ
 ว่า คน เขา เป็น ของ คน ไม่ได้ เพราะ เป็น ความ ผิด ของ
 คน ที่ บุกรุก ใน รั้ว คน เจ้า ของ ที่ดิน มี อำนาจ เกี้ยว เขา
 ที่ ผู้ บุกรุก มา ทำ นา นั้น ได้ แต่ ผู้ บุกรุก ไม่มี อำนาจ จะ
 เรียก ค่า เสีย หาย จาก เจ้า ของ ที่ดิน ตาม คำ พิพากษา
 ฎีกา ที่ ๑๑๘ ร.ศ. ๑๓๓ “ศาล ไม่ ยอม ให้ ผู้ใด มา
 ยิง ศาล ขอให้ ศาล ช่วย ให้ คน ได้ รั้ง ผด จาก การ ที่
 คน ได้ กระทำ ผิด”

๓. เรือนตามประเพณีไม่นับว่าเป็นของประจำ
 ที่ดิน เว้นไว้แต่การจำนำฝากที่ดิน กฎหมาย
 นับว่าเรือนเป็นของประจำที่ดิน.

คำอธิบาย

ตาม ประเพณี ถือ ว่าเป็น เรือน นั้น ไม่ ใช่ ของ ประจำ ที่ดิน
 เพราะ เป็น ของ ที่ รือ ง่าย เมื่อ รือ ถอน ไป แด้ว ก็ ไม่ ทำ

ให้ที่ดินนั้น เสียหาย ตราราคา ลงอย่างไร จึงไม่เหมือน
 กับ คนไม่ ที่ ประจำที่ ดิน เพราะ ฉนั้น จะ ถือ ว่า ผู้ใด
 เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน แต่ เป็น เจ้า ของ เรือน ที่ ปลูก ใน
 ที่ ดิน นั้น ด้วยไม่ได้ เว้น แต่ เรือน นั้น จะ เป็น ของ เจ้า
 ของ ที่ ดิน เอง ตาม คำ พิพากษาฎีกาที่ ๕๕๐ ร.ศ.

๑๒๘ “ถ้า ลูก เขย กับ พ่อ ตา ได้ ช่วย กัน ลง เงิน ทำ เรือน
 หอ ชั้น ใน ที่ ของ พ่อ ตา แล้ว เรือน หอ นั้น หา เป็น สิทธิ
 แก่ พ่อ ตา คน เดียวไม่ได้” คำ พิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐

ร.ศ. ๑๒๒ “เรือน เป็น ของ เกตุชน ที่ ได้” คำ พิพากษา
 ฎีกาที่ ๓๔๓ ร.ศ. ๑๒๓ “เรือน ฝา กระดาน อย่าง
 ไทย เป็น ของ เกตุชน ที่ ได้” เพราะ ฉนั้น ถ้า มี สัญญา

กัน ใน เรื่อง ที่ ดิน นอก จาก การ จำนำ ขาย ฝาก ที่ ดิน ไม่ได้
 ก่อร่าง ถึง เรือน โรง ที่ ปลูก อยู่ใน ที่ ดิน จะ ถือ ว่า เรือน
 โรง ที่ ปลูก อยู่ใน ที่ ดิน อยู่ใน สัญญานั้น ด้วย ไม่ได้ ถ้า
 ผู้ใด พอง เรียก ที่ ดิน ไม่ได้ ก่อร่าง ถึง เรือน ที่ ปลูก อยู่
 ใน ที่ ดิน ผู้ใด ได้ แต่ ที่ ดิน อย่าง เดียว ตาม คำ พิพากษา

ฎีกาที่ ๕๘๔ ร.ศ. ๑๒๓ “พอง เรียก ที่ ดิน ไม่ได้
 ก่อร่าง ถึง เรือน ฝา กระดาน ที่ ปลูก อยู่ใน ที่ ดิน ต้อง ได้
 แต่ ที่ ดิน.”

ให้ตั้งจำนวนราคาที่ดิน แล คักไว้ แล้วให้ขายที่ดิน
 แล คัก รวมกัน ได้เงินเท่าใดมา เฉลี่ย ตาม ส่วน ราคา
 คัก แล ที่ดิน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๕ ร.ศ. ๑๒๓
 “ผู้ใด ปลุก คัก ถ้าใน เขตที่ ของ คนอื่น โดยเข้าใจ
 ว่า เป็น ที่ ของ ตน แล ผู้อื่นได้รู้ เห็นไม่ห้ามปราม
 ให้ ปลุก คัก อัน รอดอนยาก ศาล มี อำนาจ ตัดสิน ให้
 ปรับใหม่ให้ ได้ ไม่ จำ เป็น ตัดสิน ขับไล่ อย่าง เดียว”
 ตาม คำพิพากษาฎีกา ๒ เรื่องนี้ จะ แยก คัก กับ ที่ดิน
 ให้ ออก จาก กันไม่ได้ ไม่ เหมือน กับ เรือน ที่ รื้อไป ง่าย
 ถ้า จะ ขาย ก็ ต้อง ขาย ที่ คัก ที่ดิน รวมกัน หรือ ให้
 ฝ่ายใด ใช้เงิน ให้ แก่ ฝ่าย ข้าง หนึ่ง ให้ ฝ่าย ผู้ ทออกเงิน
 นั้น เป็น เจ้า ของ ที่ดิน แล คัก รวมกัน แล แต่ ศาล จะ
 เห็น สมควร เว้นไว้ แต่ มี ผู้ บุกรุก เข้า มา ปลุก คัก โดย รู้
 ว่า คน ผิด แล ถ้า ชน ก่อ สร้าง คัก ลง ศาล พิพากษา
 ให้ ฝ่าย ผู้ รุก รื้อ คัก ไป ได้ ตาม คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๗๕๔ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้ใด บุกรุก โดย รู้ แล ว่า คน ผิด
 ถ้า ชน ก่อ สร้าง คัก ลง ใน นั้น แล ต้อง ออก จาก ที่
 ดิน ที่ รุก ไม่ เหมือน กับ คดี ที่ ๗๕๕ ร.ศ. ๑๒๓
 ที่ ผู้ รุก มีความ เข้าใจ ผิด ว่า เป็น ที่ ของ ตน.”

ของ ที่ ทำ งาน ตก กับ ตก สำหรับ ตก นั้น ก็ นับ ว่า
 เป็น ของ ประจำ ที่ ดิน ด้วย เช่น ผู้เช่า ตกได้ ก่อ กำแพง
 ตก หรือ ทำ บ้าน ประตู หน้า ต่าง เพิ่มเติม ผู้เช่า จะ รื้อ ไป
 ไม่ได้ ของ ที่ ทำ งาน เป็น ของ เจ้า ของ ที่ ดิน เว้น แต่ จะ
 มี สัญญา อย่าง อื่น ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๔๔๘
 ร.ศ. ๑๒๑ “ผู้เช่า ตกได้ ทำ สิ่งใด ขึ้น ใน ที่เช่า ของ
 ที่ ทำ งาน นั้น ตก เป็น ของ เจ้า ของ ตก เว้น ไว้ แต่ ผู้เช่า
 จะ ได้ ทำ สัญญา เป็น อย่าง อื่น” ของ สิ่งใด ที่ สร้าง ขึ้น
 สำหรับ ตก นั้น ต้อง ดู เป็น เรื่อง ๆ ไร เช่น บ้าน
 หน้า ต่าง ประตู เห็น ได้ ชัด ว่า สำหรับ ตก ถ้า เป็น รูป ภาพ
 ที่ เขา มา คิด กับ ฝ่าย นั้น เป็น เครื่อง ประดับ ประตู ให้ สบาย
 งาม ไม่ เรียก ว่า เป็น ของ สำหรับ ตก.

๕. ร่ว หรือ หลก กับ ก่อกอง กับ พนดิน เป็น ร่ว สำหรับ
 เขต ร่ว ดิน เป็น ของ ประจำ ที่ ดิน.

คำอธิบาย

ร่ว หรือ หลก ที่ บกไว้ สำหรับ เขต ร่ว ดิน นั้น ใคร
 เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ก็ สัญญา เป็น ของ เจ้า ของ ที่ ดิน เจ้า
 ของ ที่ ดิน จะ โอน ที่ ดิน ให้ ผู้ อื่น โดย ทาง ขอ ขาย เป็น ต้น

ถึง จะไม่ได้ ถ้าว ถึง รว เขตฯ ที่ดิน กติ ก็นับ ว่า ชาย
 รว ดวย เว้น แต่ รว ไม่ได้ ทำ ได้ เป็น รว เขตฯ สำหรับ
 ที่ดิน เช่น ที่ดิน มี หลาย รอยไว้ มี เรือน ปลูก อยู่ใน
 ที่ดิน นั้น แต่ได้ บกรว ล้อม ที่ เรือน เพียง ไร่ เดียว เห็น
 ได้ ชัด ว่า ไม่ ใช รว สำหรับ เขตฯ ที่ดิน เป็น รว สำหรับ
 จำเพาะ เรือน นั้น อย่าง เดียว รว สำหรับ เรือน ไม่ เป็น
 ของ ประจำ ที่ดิน ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๔๓
 ร.ศ. ๑๒๓ “ประตุ แกรว สำหรับ เรือน เป็น ของ เค็ดอน
 ที่ใด.”

๖. ของที่ทำได้ ติดกับพื้นดินสำหรับที่ดินนั้น
 เป็นของประจำที่ดิน.

คำอธิบาย

ของ ที่ ทำ ได้ ติด กับ พื้น ดิน นั้น ต้อง ดู ว่า ทำ ได้
 สำหรับ ที่ดิน หรือ ไม่ เช่น ผู้เช่า ที่ดิน ได้ ก่อ ถนน ทาง
 เดิน กติ หรือ ทำ สนาม หญ้า กติ หรือ ทำ สพาน ใน
 ที่ดิน นั้น กติ นับ ว่า ได้ ทำ ได้ เป็น ของ สำหรับ ที่ดิน
 นั้น ถ้า ผู้เช่า ได้ ยก เครื่อง จักร แล หม้อ นำ มา ติด กับ ที่
 ดิน นั้น สำหรับ สับ นำ มา ใช หรือ ทำ กิจ การ งาน อย่าง

อื่น เครื่องจักร แด่ หมอ หน้า ไม่ใช่ เป็น ของ สำหรับ
 ที่ดิน สิ่งใด เป็น ของ สำหรับ ที่ดิน ต้อง เป็น ของ เจ้า
 ของ ที่ดิน เหมือน ของ ที่ ทำไว้ คิด กับ ตึก สำหรับ ตึก
 เป็น ของ เจ้า ของ ตึก ตั้ง คำพิพากษา ฎีกา ที่ ๔๔๘
 ร.ศ. ๑๒๑ ตั้ง ถ้าว มาแล้ว.



หมวด ๒

ที่หลวง

ได้กล่าวมาข้างต้นในหมวด ๑ แล้ว ที่ดินใน
พระราชอาณาเขต เป็นของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่
หัวโดยพระบรมเดชานุภาพ ค่ะ ไปนี้จะเรียกว่าที่
หลวง.

๑ ที่พระราชวังทุกแห่ง สวนหรือที่ดินซึ่งนับ
ติดต่อกับพระราชฐาน ให้ถือว่าเป็นที่ระโหฐาน
ในพระราชสำนัก.

คำอธิบาย

ที่ระโหฐานในพระราชสำนักนั้น ผิดกับที่หลวง
อื่นเป็นที่ทำการของกระทรวงต่าง ๆ คืออยู่ในความ
รักษาของกระทรวงวัง ศาลกระทรวงวังสำหรับ
พิจารณาคดีที่เกิดขึ้นในที่ระโหฐาน แต่ศาลนั้นมี
อำนาจพิจารณาตามกฎหมายที่ใช้สำหรับศาลนั้น

มี กฎ มณเฑียร บาด เป็น ต้น กฎหมาย ดักระณ อาญา
 มาตรา ๔ มี ว่า “กฎหมาย ดักระณ อาญา นี้ ไม่ ดบ
 ต่าง กฎหมาย ที่ ใช้ อยู่ เฉพาะ ศาล กระทรวง ด้ง ๑ ๓ ๖”
 เพราะ ฉนั้น ผู้ที่ จะ เข้าไป ใน ที่ ระ โหฐาน ต้อง พัง บังคับ
 บัญชา ของ เจ้าพนักงาน กระทรวง ด้ง แต่ ประพฤติ ตาม
 กฎหมาย สำหรับ ใช้ อยู่ ใน ศาล กระทรวง ด้ง กระทรวง
 หรือ กรม ไต มา ตัง ที่ ทำการ ใน ที่ ระ โหฐาน ใน พระราช ดำนัก
 ก็ โดย พระบรม ราชา นุญาต ให้ กระทรวง แด กรม นั้น มา
 อาศัย รัย ให้ เสนา บัด กระทรวง ด้ง จัด การ ผ่อน ผัน เรือง
 คน เข้า ออก เฉพาะ ใน ส่วน ที่ จำเป็น ต้อง ไป ทำการ
 ใน ส่วน ที่ นั้น พระ ราช กฤษฎีกา ว่า ด้วย ที่ ระ โหฐาน
 ใน พระราช ดำนัก ร.ศ. ๑๓๑ ข้อ ๒ “พระ ราช ด้ง
 ทุก แห่ง ส่วน หลวง หรือ ที่ ดิน ซึ่ง นับ คิด ต่อ กับ ที่
 พระ ราช ฐาน ให้ ถือ ว่า เป็น ที่ ระ โหฐาน ด้ว ไป”
 ข้อ ๓ “บรรดา ส่วน ที่ ตก ราม ทุก สิ่ง ทุก อย่าง
 ส่วน เป็น ที่ ระ โหฐาน ทุก แห่ง ไปไม่ ว่า หลัง ไต แห่ง ไต ถึง
 แม้ ตก ราม ที่ ใช้ เป็น ที่ ทำการ ของ กระทรวง ไต แด กรม ไต
 ก็ ตี ถ้า อยู่ ใน เขต พระบรม มหา ราช ด้ง แด ด้ง ก็
 ต้อง นับ ว่า เป็น ที่ ระ โหฐาน ทั้ง ดัง ๕๕ ๐๒ ๒๕๖๕ แต่ ต้อง ถือ
 ว่า กระทรวง แด กรม นั้น ๆ มา อาศัย รัย ที่ ภาย ใน พระ

ราชวงศ์ เพื่อเป็นที่ทำการเท่านั้น จะถือว่าเป็นที่
 สถานที่ไม่ได้เป็นอันขาด” ข้อ ๔ “พึงเข้าใจ
 ว่าการที่ผู้ใดจะเข้าออกก็ได้ แต่โดยได้รับพระราช
 ทาน พระบรมราชานุญาต แห่ง พระบาทสมเด็จพระเจ้า
 อยู่หัว ผู้ใดจะถือว่าตนมีอำนาจอันชอบธรรม
 ที่จะเดินเข้าออกได้ตามอำเภอใจไม่ได้เป็นอันขาด”
 ข้อ ๕ “จะทรงกำหนด อนุญาต หรือห้าม ผู้ใด ๆ มิให้
 เข้าไปใน พระบรมมหาราชวัง หรือแม้จะทรงห้าม
 ทั่วไปก็ได้ ให้เสนาบดี กระทรวง วังจัดการผ่อนผันใน
 เรื่อง คนเข้าออก ใน ส่วนที่ จำเป็นต้องไป ทำการใน
 สถานที่นั้น”



๒. กิจหลวงที่ทำการของกระทรวงแลกรมต่างๆ.

คำอธิบาย

ที่ทำการ ของ กระทรวง แด กรม นั้น เวลา เปิด
 ทำการ ราษฎร ผู้มีกิจ เกี่ยว กับ กระทรวง แด กรม นั้น ก็ เข้า
 ไปได้ แต่ กระทรวง นั้น มี อำนาจ จะ ห้าม ปราบ ถ้า

คนใดประพฤติ กิริยาไม่สมควร ก็ได้ คนนั้น ให้ออกไปเสีย
 ได้ ไม่เหมือน บาง กระทรวง ที่ คง อยู่ใน ที่ ระโหฐาน
 ในพระ ราชา ดำนั้ก ผู้ ม กจ เกยว ของ จะ เข้า ไป ที่
 ทรทรวง นั้น คง พัง ค้ำ บังคับ บัญชา ของ เจ้าพนักงาน
 ทรทรวงวัง แล้ว แต่ เสนาบดี ทรทรวงวัง จัด การ ผ่อน
 ผืน เรือง คน เข้า ออก เฉพาะ ใน ส่วน ที่ จำเป็น ต้อง ไป ทำ
 การ ใน สถานที่ นั้น ทรทรวง ที่ ไม่ได้ ตั้ง อยู่ใน ที่
 ระโหฐาน ใน พระ ราชา ดำนั้ก แล้ว แต่ เสนาบดี เจ้า ของ
 ทรทรวง จะ จัด ระเบียบ เรือง คน ไป มา ที่ เกยว ของ กับ
 ทรทรวง นั้น ถ้า ผู้ใด บังอาจ เข้า ไป ใน ทรทรวง นั้น
 โดยไม่ มี เหตุ สมควร มี ความ ผิด ตาม กฎหมาย
 ลักษณะ อาญา มาตรา ๓๓๐ “ผู้ใดไม่ มี อำนาจ ที่ จะ
 ทำได้ โดย ชอบ ด้วย กฎหมาย แต่ มัน บังอาจ เข้า ไป
 ใน สถานที่ สำหรับ ใช้ ใน ราชการ หรือ ไป ช้อน ตัว
 อยู่ใน ที่ นั้น โดยไม่ มี เหตุ อัน สมควร จะ เข้า ไป ก็ ดี
 หรือ เมื่อ เจ้าพนักงาน จับ ได้ ให้ มัน ออกไป มัน ยัง ชน
 อยู่ใน ที่ นั้น ก็ ดี ท่าน ว่า มัน มี ความ ผิด ต้อง ระวัง
 โทษ ฐาน บุกรุก เคหะสถาน”

๓. ที่หลวงที่หวงห้ามไว้สำหรับใช้ราชการ.

คำอธิบาย

ที่หลวงห้ามไว้ใช้ราชการนั้น อยู่ในความรักษา
 ของกระทรวงหนึ่งกระทรวงใด เวลายังไม่ใช้ราชการ
 ราษฎรก็ไปอาไศรยอยู่ได้ แต่ราษฎรจะอ้างเหตุ
 ว่าตนอยู่ในที่นั้นมานานเกิน ๑๐ ปี คนมีสิทธิเป็น
 เจ้าของในที่นั้น เหมือนกับที่ไม่หลวงห้ามนั้นไม่ได้
 ถึงผู้ที่อยู่ในที่หลวงห้ามนั้น จะได้โอนขายให้คน
 อื่น ได้ทำหนังสือขอขาย ณ ที่ว่าการอำเภอก็ดี ผู้
 รับซื้อ ก็ไม่มีสิทธิในที่นั้น เพราะการที่อำเภอทำ
 หนังสือขอขาย เพื่อเป็นพยานระหว่างผู้ซื้อผู้ขาย
 เท่านั้น หาใช่หนังสือที่อนุญาตให้คนนั้น มีสิทธิในที่นั้น
 นั้นไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๐ ร.ศ. ๑๓๑ “ที่หลวง
 ที่อยู่ในความรักษาของกระทรวงกระตาคม ผู้อาไศรย
 อยู่ในที่หลวงเอาที่หลวงนั้นไปขายให้ผู้หนึ่งผู้ใด โดย
 ทำหนังสือต่อหน้าอำเภอ ผู้ซื้อปกครองมานาน
 เท่าใด ที่นั้นหาเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อไม่ การที่อำเภอ
 ทำหนังสือสัญญาซื้อขายนั้น จะถือว่ารู้ बातได้ สละ

ที่หวงให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์แล้วไม่ได้ เพราะ
 การทำหนังสือซื้อขาย เป็นหลักฐานระหว่างผู้ซื้อ
 ผู้ขายเท่านั้น หากใช้ เป็นหนังสือที่รัฐบาลอนุญาต
 สำหรับที่ดินนั้นไม่”

ที่หวงห้ามไว้ใช้ราชการนั้น ภายหลังรัฐบาล
 ไม่ต้องการไว้ใช้ราชการ แต่ออกหนังสือสำคัญ
 สำหรับที่ดินให้แก่ผู้อยู่ในที่ดินนั้นแล้ว กลับมา
 เป็นที่ดินประเภทหนึ่ง ซึ่งสามัญชนถือเป็นกรรม
 สิทธิแต่ซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้ คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๕๕๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ “โจทก์ฟ้องขอให้ศาลจับได้
 จำเลยออกจากที่ดินตำบลคลองมหาสาร โดยอ้าง
 ว่าเป็นที่ดินของรัฐบาล จำเลยมีโฉนดสำหรับที่ราย
 หนึ่งแล้ว ศาลวินิจฉัยว่าที่ดินรายนี้ยอมเป็นที่ดินชนิด
 หนึ่ง ซึ่งบุคคลสามัญชนมีกรรมสิทธิ์ถือเป็นเจ้าของ
 ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๐ พ.ศ. ๒๔๕๕
 “ที่ดินซึ่งรัฐบาลออกโฉนดเป็นสำคัญแล้วนั้น กรรม
 สิทธิหลุดพ้นจากรัฐบาล มาเป็นที่ดินประเภท
 หนึ่ง สามัญชนมีอำนาจซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้”

๔. ที่หลวงที่พระราชทานจำเพาะบุคคล หรือ
ให้คนจำพวกใดอาสาไสรย.

คำอธิบาย

ที่หลวงที่พระราชทานให้บุคคลอาสาไสรยนั้น ไม่ได้
อยู่ในความรักษาของกระทรวงใด ผิดกับที่หลวงห้าม
สำหรับใช้ราชการ คือที่หลวงห้ามนั้น เวลาไม่
ต้องการสำหรับใช้ในราชการแล้ว เจ้าพนักงานก็
ออกหนังสือสำหรับที่ดินให้แก่คนที่เข้าไปอยู่ในที่นั้น
ได้ แต่ที่หลวงที่พระราชทานให้บุคคลอาสาไสรยนั้น
ผู้อาสาไสรยไม่มีสิทธิจะรับหนังสือสำหรับที่ดิน เว้น
ไว้แต่จะทรงพระกรุณาพระราชทานให้เป็นสิทธิแก่ผู้
ที่เข้าไปอยู่ ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๘ พ.ศ.
๒๔๕๖ “ที่หลวงพระราชทานให้ใคร ถึงไม่มี
หนังสือสำคัญก็เป็นสิทธิแก่ผู้นั้น” ข้อนี้เป็นข้อเท็จ
จริงว่า พระราชทานให้เป็นสิทธิหรือไม่ นำที่ผู้อ้าง
ว่าพระราชทานให้เป็นสิทธิต้องนำสืบ ถ้าไม่ได้
ความว่าพระราชทานให้เป็นสิทธิ เป็นชั้นพื้นฐาน
ว่าพระราชทานให้คนนั้นอาสาไสรยอยู่ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๓๘๔ พ.ศ. ๑๒๓ “โจทก์ฟ้องเรียกที่ดิน โดย

อ้าง ว่า เช่น ที่ หลวง อ้น พระ ราชทาน ให้ เป็น สิทธิ แก่ บิดา
 โจท พิจารณา ไม่ได้ ความ ว่า พระ ราชทาน ที่ นั้น ให้ เป็น
 สิทธิ แก่ บิดา โจท วิจัย ฉัย ว่า พระ ราชทาน ที่ นั้น ให้ บิดา
 โจท ปลูก เรือน ฝา ไร่ รย โจท จะ อยู่ ใน ที่ นั้น นาน
 เท่า ไค ที่ นั้น ไม่ เป็น สิทธิ แก่ คน” อีก เรื่อง หนึ่ง
 ได้ ความ ว่า พระ ราช ทาน ที่ หลวง ให้ พวก เมือง พัทลุง ซึ่ง
 เกณฑ์ มา รับ ราชการ ฝา ไร่ รย ต่อ มา พวก ลูก หลาน ของ
 ผู้ ที่ ฝา ไร่ รย ถือ ว่า คน มี กรรม สิทธิ ใน ที่ นั้น มี คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๘๗ ร.ศ. ๑๒๘ วิจัย ฉัย ว่า “ที่
 หลวง ได้ ให้ โคร ฝา ไร่ รย อยู่ มา โดย ไม่ได้ จง นั้น ถึง ผู้
 ฝา ไร่ รย จะ ได้ อยู่ มา นาน เท่า ไค ก็ ดี ก็ ไม่ มี กรรม สิทธิ
 ใน ที่ รย นั้น”

๕. ที่ หลวง ที่ หวง ห้าม ไว้ สำหรับ เป็น สาธารณ
 ประ โยชน์.

คำอธิบาย

ที่ หวง ห้าม สำหรับ สาธารณ ประ โยชน์ นั้น คือ ที่ วาง
 เบด้า ยัง ไม่ มี เจ้า ของ เจ้า พนักงาน ผู้ ปกครอง ท้อง ที่
 ได้ กำหนด เขต รหวง ห้าม ไว้ สำหรับ ราษฎร เดียง สัตว์

พาหนะ, คัตไม้, คัตพื้น, คัทน้ำ เป็นต้น พระราชบัญญัติ
ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓ ว่าด้วย “ผู้ที่
จะขอโฉนดที่ดินที่กว้างขวางเปล่า ที่ดินแห่งใดที่สงสัย
ว่าเป็นที่หลวงหวงห้าม ให้พนักงานเกษตรแจ้ง
ความไปยังเจ้าเมือง กรมการเจ้าหน้าที่ให้ทราบ เพื่อ
ที่จะได้จัดการให้รู้แน่ว่าเป็นที่หลวงหวงห้ามจริงหรือไม่” มาตรา ๖๑ ว่าด้วย “การของที่ดินที่ซึ่ง
กรมการอำเภอได้ออกใบเหยียบย่ำให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดไป
แม้ปรากฏภายหลังว่าเป็นที่ ๆ รัฐบาลยังไม่มี
ประสงค์จะให้มีการมสิทธิ์ เช่นที่ ๆ รัฐบาลหวงห้าม
จะเอาไว้เป็นที่สำหรับประโยชน์ราชการ หรือสำหรับ
ราชการเพียงสัตว์พาหนะ, คัตไม้, คัตพื้น, คัทน้ำ, ขุด
แร่, ทางเดิน, ทางน้ำ, หรือสำหรับสาธารณประโยชน์
ประการใดประการหนึ่ง จะยอมให้ผู้หนึ่งคนหนึ่ง
ถือใบเหยียบย่ำไม่มีอำนาจจะอ้างว่า ตนควรจะได้
ได้ของที่รายนั้นตามประสงค์ เพราะเหตุที่มิใช่เหยียบย่ำ
เป็นสำคัญ”

ที่หวงห้ามไว้สำหรับเป็นสาธารณประโยชน์ ผิดกับที่
ไม่ได้หวงห้าม คือที่ไม่หวงห้าม ผู้ถือใบเหยียบย่ำ

มีสิทธิ จะ ทำใน ที่ นั้น ตาม อายุ ของ ใบ เขี้ยบบ ย่ำ ที่ หวง
ห้าม นั้น ถึง จะ มี ใบ เขี้ยบบ ย่ำ ก็ ยัง ไม่ มี สิทธิ กำหนด
เขต ที่ หวง ห้าม สำหรับ ใต้ เป็น สาธารณ ประโยชน์ เพียง
ใด นั้น เป็น หน้า ที่ ของ เจ้าพนักงาน ผู้ ปกครอง ที่ ยี่ ที่ .

๖. ที่ หลวง ที่ บ้ำไม้ ห้ามมิให้ ผู้ ใด ตัด บ้ำไม้
โดย ไม่ ได้ รับ อนุญาต .

คำอธิบาย

บ้ำไม้ ที่ หวง ห้าม นั้น คือ บ้ำไม้ สัก แล บ้ำไม้ กระจาย
เตย เสนาบดี ผู้บัญชา การ กรม บ้ำไม้ เป็น ผู้ ตง กฏ
ข้อบังคับ กำหนด ที่ หวง ห้าม มิ ให้ ตัด ไม้ พระ ราชบัญญัติ
รักษา บ้ำไม้ พ.ศ. ๒๔๕๖ มาตรา ๕ “ เสนาบดี มี
อำนาจ ตง กฏ รักษา บ้ำ ใน การ ห้าม หรือ กำหนด ให้
ถาง ที่ ทำไร่ ” บ้ำ ใด เป็น ที่ หวง ห้าม ราษฎร ไม่ มี
อำนาจ จะ เข้า ตัด ไม้ ใน บ้ำ นั้น ตาม พระ ราชบัญญัติ
รักษา บ้ำไม้ ร.ศ. ๑๑๖ แล พระ ราชบัญญัติ รักษา
บ้ำไม้ พ.ศ. ๒๔๕๖ (ให้ ดู ใน หมวด ๑๑ ด้วย บ้ำไม้)

๗. ที่หลวงที่มีแร่ต่าง ๆ อยู่ในพื้นดิน.

คำอธิบาย

แร่ เป็น ของ มี ๕ อยู่ในพื้นดิน ไม่มีใครสร้าง
หรือ ทำ ๕ เช่น แร่ทอง, แร่เงิน, แร่พลอย, แร่ดีบุก
เป็น ๕ ผู้ใดจะได้รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราช
อนุญาตให้ หวง ห้าม ที่ ๕ หรือ ผู้ ๕ ได้ เข้า ปกครอง
ที่ ๕ แต่ มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ๕ ตาม กฎหมายแล้ว มี สิทธิ
ที่ จะ ปลุก สร้าง บ้าน เรือน หรือ ปลุก ๕ ไม่นั้น ไม่
มี อำนาจ จะ ขุด หา แร่ ใน ที่ ๕ ได้ พระ ราช บัญญัติ
เหมืองแร่ ร.ศ. ๑๒๐ มาตรา ๔ มี ๕ “เพราะเหตุว่า
ที่ ๕ แร่ โลหธาตุ ทั้งหลายใน พระราชอาณาจักร์ ย่อม
เป็น ของ หลวง โดย พระ บรมเดชา นุภาพ ถึง ผู้ ๕
ผู้ใด ได้รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราช อนุญาต หวง ห้าม
ที่ ๕ ได้ กรรม สิทธิ เพื่อ ทำ การ ปลุก สร้าง บ้าน เรือน
หรือ เพราะ ปลุก พชน พรวณ ไม่ หรือ เพื่อ การ ๕ อื่น ๕
ได้ ถ้า มี ได้รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราช อนุญาต ให้
ทำ เหมือง แร่ ใน ที่ ๕ แล้ว กรรม สิทธิ ซึ่ง หวง ห้าม
ที่ ๕ ๕ ไม่ มี อำนาจ ตอด ไม่ ถึง ที่ จะ ขุด หา

หรือ ทำ เหมืองแร่ ใน ที่ ซึ่ง หวง ห้ามไว้ นน เอย.

ผู้ที่ เป็น เจ้า ของ ที่ ๆ มี แร่ นั้น ถ้า รัฐบาล จะ ต้อง
การ ที่ ดิน เพื่อ การ ทำ แร่ เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง เวน ที่
ดิน ให้ แก่ รัฐบาล ๆ จะ คิด ราคา ที่ ดิน ให้ ตาม สัม คว
หรือ โดย วิธี คึง คน กตาง ทัง ๒ ฝ่าย ต่ ราคา”

พระ ราชนันุญาต เหมือง แร่ มาตรา ๗๗ “ถ้า รัฐบาล
จะ ต้อง การ ที่ ดิน แห่ง ใด เพื่อ ทำ การ เหมือง แร่ เมื่อ
ได้ คิด ราคา ที่ ดิน ให้ แก่ เจ้า ของ ที่ ดิน ตาม สัม คว แล้ว
เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง เวน คึง ที่ ดิน นั้น ให้ แก่ รัฐบาล ถ้า
จำนวน เงิน ไม่ ตก ลง กัน ได้ ให้ ตัด สิ้น โดย วิธี คึง
คน กตาง ทัง ๒ ฝ่าย” (เรื่อง ทำ แร่ นั้น ให้ ดู ใน หมวด
ที่ ๖ ด้วย การ ทำ เหมือง แร่)

๘. ที่ หลวง ที่ วาง เปล่า ราษฎร จะ ถือ เป็น เจ้า
ของ แล ซ้อ ขาย กัน ไม่ ได้.

คำอธิบาย

แต่ เดิม มา ผู้ ใด จะ โก่น สร้าง ที่ ไร่ ที่ นา ให้ ไป
บอก แก่ เจ้า พนั กงาน ตาม ลักษณะ เบ็ด เสร็จ บท ที่ ๓๕
“ถ้า ผู้ ใด โก่น สร้าง เล็ก รัง ที่ ไร่ นา เรือก ส่วน นั้น ให้

ไป บอก แก่ เต๋นา นาย ระวาง นาย อากร ไป ดู ที่ ไร่ นา
 เรือก ส่วน ที่ โกง สร้าง นั้น ให้ รู้ มาก แต่ น้อย ให้ เต๋นา
 นาย ระวาง นาย อากร เขียน โฉนด ให้ ใจ แก่ ผู้ เด็ก รัง โกง
 สร้าง นั้น ให้ รู้ ว่า ผู้ นั้น อยู่ บ้าน นั้น โกง สร้าง เด็ก
 รัง ตำบล นั้น ขน ใน ปี นั้น เท่านั้น ใจ เป็น สำคัญ ถ้า
 ผู้ใด ตัก ดอบ โกง สร้าง เด็ก รัง ทำ ตาม อำเภอยใจ เอ็ง มี
 ได้ บอก เต๋นา นาย ระวาง นาย อากร จับ ได้ ก็ ดี มี ผู้
 ร้อง ฟ้อง พิจารณา เป็น สำ ไซ้ ให้ ลงโทษ ๖ เดือน”
 การที่ ราษฎร เข้า ไป โกง สร้าง โดย เจ้าพนักงาน ไม่ ว่า ก่อ
 นั้น ก็ สำนัษฐาน ว่า เจ้าพนักงาน ได้ ยินยอม ให้
 โกง สร้าง แต่ ถ้า ราษฎร ยัง ไม่ โกง สร้าง จะ ถือ ที่ วาง
 เปลา นั้น เป็น กรรม สิทธิ ของ คน แต่ ซ้อ ชาย ไม่ ได้ ตาม
 ลักษณะ เบ็ด เด็ร จบ ทที่ ๔๓ “ถ้า ที่ นอก เมือง หลวง อัน เป็น
 แคว้น แคว้น กรุงศรีอยุธยา ใช้ ที่ ราษฎร อย่า ให้ ซ้อ ชาย แก่
 ก็น้อย่า ละไว้ ให้ เป็น ทำเน เปลา แต่ ให้ นาย บ้าน นาย อำเภอย
 ร้อย แขวง แล นาย อากร จัด คน เข้า อยู่ ใน ที่ นั้น อนึ่ง ที่ นอก
 เมือง ขำ รุด อยู่ นาน ก็ ดี แต่ มี ผู้ หง ดอม เขา ที่ นั้น เป็น
 ไร่ เป็น ส่วน ของ มัน ได้ ปลุก ค้น ไม่ สรรพ อดุณณ์ ใน

ที่เห็นไว้ ให้ลดอาหารไว้แก่มันมีหนึ่ง พันกว่านั้น เป็น
อาหาร หวดง แด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๕ ร.ศ.

๑๑๘ “ที่ รก ร้าง ว่าง เปตาไม้ มีใบ เขี้ยบบ ย่า หรือ
ตรา ของ จะ อ่าง ว่า คนเป็น เจ้าของไม่ได้ เพราะไม่ใช่
ที่ ของ ผู้ชาย เป็น ที่ ของ รัฐบาล” คำพิพากษาฎีกา

ที่ ๖๔๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จับ ของโดยไม่มี หนึ่งต่อ
สำคัญ แด ยังไม่ได้ ทำใน ที่ นั้น ที่ นั้น ยังไม่ เป็น
สิทธิ ของ คน แดไม่มี อำนาจ หวง ห้าม ผู้อื่น”

ก่อน เวลา ที่ ราษฎร จะ เข้าไป โกง สร้าง ที่ นั้น ถึง
ยังไม่ได้ ทำ ที่ นั้น ถัด แต่ เจ้า พนักงานได้ ออกใบ

เขี้ยบบ ย่า หรือ ตรา ของให้ โดย ถูกต้อง ตามกฎหมายแล้ว
ผู้ถือใบ เขี้ยบบ ย่า หรือ ตรา ของ มี อำนาจ หวง ห้าม ที่ นั้น

ไว้ ตาม หมาย ใบ เขี้ยบบ ย่า หรือ ตรา ของ เจ้า พนักงาน
ผู้ใด จะ เป็น ผู้ ออก ใบ เขี้ยบบ ย่า หรือ ตรา ของให้ โดย

ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย นั้น จะ ได้ กล่าว ใน หมวด
ที่ ว่า ด้วย การ จับ ของ ที่ ดิน ต่อใบ ถึง เจ้า เมือง จะ

ยก ที่ ว่าง เปตาให้ ผู้ใด โดย มิได้ ทำให้ ถูก ต้อง ตาม
แบบแผน แด ก็ ใช้ ไม่ได้ ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕

ร.ศ. ๑๒๑ “เจ้า เมืองไม่มี อำนาจ ยก ที่ ว่าง เปตา

ให้แก่ผู้ใด ตามอำเภอใจได้ ต้องให้ทำ ตาม แบบ
แผน ที่ มี อยู่”

๕. ที่หลวงที่ไม่หวงห้าม เมื่อราษฎรเข้าไปทำ
ในที่นั้นแล้ว เจ้าพนักงานจะจับไล่ราษฎรให้ออก
จากที่นั้นไม่ได้ นอกจากจะเอาที่นั้นทำประโยชน์
ในราชการแผ่นดินโดยตรง.

คำอธิบาย

ที่ หลวง ไม่ หวง ห้าม ผิด กับ ที่ หลวง ที่ หวง ห้าม
เพราะ ที่ หลวง ที่ หวง ห้าม นั้น ถึง ราษฎร จะ เข้า ไป
อยู่ใน ที่ นั้น แต่ ใช้ อำนาจ ปกครอง อย่าง ปรบักษ์ มา
เข้า นาน เท่าใด ก็ ไม่มี สิทธิ แก่ คน ที่ เข้า ไป อยู่ใน
ที่ นั้น เจ้า พนักงาน พ้อง จับ ได้ ได้ เสมอ แต่ ที่ หลวง
ไม่ หวง ห้าม นั้น เจ้า พนักงาน จะ จับ ได้ ราษฎร ไม่ได้
เว้น ได้ แต่ จะ มี พระ บรม ราช โองการ ให้ เอา ที่ นั้น ทำ
ประโยชน์ ใน ราชการ ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๕๓๐
ร.ศ. ๑๒๒ “เจ้าเมือง จะ จับ ได้ ราษฎร ย่อม จาก ทน

00643



ที่เขาได้ทำลงไปไม่ได้ นอก จาก เขา ที่ นั้น ทำ ประ
โยชน์ ใน ราชการ แฉ่น ดิน โดย ตรง”

๑๐. ที่หลวงที่พระราชทานให้เป็นสิทธิแก่ผู้ใด
ผู้ที่ได้รับพระราชทานละทิ้งไป ๕ ปี ขาดกรรมสิทธิ.

คำอธิบาย

ที่หลวงที่ หวง ห้าม ถึง เจ้า พนักงาน จะ ละ ทิ้ง ไม่
ทำ ประโยชน์ ใน ที่ นั้น เกิน กว่า ๑๐ ปี เมื่อ ยัง ไม่ ออก
หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ ที่ อยู่ ใน ที่ นั้น เจ้า
พนักงาน ยัง จับ ได้ ได้ ผู้ ที่ เข้า อยู่ จะ อ้าง ว่า คน ได้ เข้า
อยู่ แด ใช้ อำนาจ ปกครอง อย่าง ประทับ กั้น ๑๐ ปี
แล้ว ไม่ได้ ถ้า ได้ พระ ราชทาน ที่ นั้น ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ใด
หรือ พนักงาน ได้ ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ ที่ เข้า
ไป อยู่ ใน ที่ นั้น กลาย เป็น ที่ ไม่ หวง ห้าม ผู้ ที่ มี
สิทธิ ใน ที่ นั้น ละ ทิ้ง ไป เกิน กว่า ๕ ปี ขาด กรรม สิทธิ

ที่เจ้าของได้รับ พระราชทานจากพระเจ้าแผ่นดิน โดย
 มีตายพระราชนัดดาเป็นสำคัญ เบ็ดเตล็ดนั้น อยู่
 ในข้อบังคับกฎหมายเรื่อง ทอดทิ้งที่ดิน ๔ ปีเหมือนที่
 คนธรรมดา”



หมวด ๓

จับจองที่ดิน

ราษฎร จะมี กรรม สิทธิ เป็นเจ้าของ ที่ ดิน โดยจับจอง ที่ ดิน ประ การ หนึ่ง. รับโอนที่ ดิน มา จาก คนอื่น โดย ทาง สัญญา ประการ หนึ่ง. โดย รับ มรดก จาก เจ้า ของ ที่ ดิน ผู้ มรณภาพ ประการ หนึ่ง. ได้ ที่ ดิน ของ คนอื่น โดย เจ้า ของ เดิม ตระ อำนาจ ประการ หนึ่ง. ใน หมวด นี้ จะ ก่อร่าง แต่ จำ เพาะ ราษฎร มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน โดย จับ จอง ก่อน.

จับ จอง ที่ ดิน นั้น คือ เข้าไป โกงน สร้าง หัก ร่าง ที่ ดิน ที่ ว่าง เบ็ดเตล็ด ไม่ มี เจ้า ของ หวง ห้าม อย่าง หนึ่ง. เจ้า พนักงาน ออกใบ เขี่ยบยา ให้ หวงห้าม ที่ ดิน ได้ อย่าง หนึ่ง. เจ้า พนักงาน ออกตรา ของ ให้ หวงห้าม ที่ ดิน ได้ อย่าง หนึ่ง. เจ้า พนักงาน ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน อย่าง หนึ่ง.

เข้าไปก่อสร้างที่ดินที่ว่างเปล่า

๑. ผู้ใดเข้าไปก่อสร้างหักล้างทางพงในที่ว่างเปล่าทำประโยชน์ในที่ดินนั้นให้ดีขึ้น มีสิทธิจะหวงห้ามผู้อื่นไม่ให้บุกรุกเข้ามาในที่ซึ่งตนได้ก่อสร้างนั้น.

คำอธิบาย

แต่เดิม มีกฎหมายห้ามไม่ให้ ราษฎร ไปก่อสร้างหักล้างทาง พง ทำไร่ ทำ นา ตามอำเภอใจ ต้องไป ขอ อนุญาต ต่อ เลขาธิการ ระวัง นาย อกรไป ดู ที่ นน เสีย ก่อน เพื่อจะได้ เก็บ อกร ที่ นน ตาม กฎหมาย ลักษณะ เบ็ด เด็จ บทที่ ๓๕ “ถ้าผู้ใดไปก่อสร้าง เด็ด รังที่ไร่นา เรือกสวนนั้น ให้ไป บอก แก่ เลขาธิการ ระวัง นาย อกรไป ดู ไร่นา เรือก สวน ที่ ไป ก่อ สร้าง นั้น ให้รู้ว่า มาก น้อย เท่าใด ๆ ใด ๆ” เดียว น เลขาธิการ ระวัง นาย อกร ผู้เก็บ อกร เรือก สวน ไร่นา ไม่มีอำนาจให้ ราษฎร จับ ของ ที่ ดิน ได้ แล้ว เป็น หน้า ที่ ของ เจ้า พนักงาน ผู้ปกครอง ท้อง ที่ แลพนักงาน เกษตร ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน

ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๒ “ที่ดินแห่งใด ยังเป็นที่ รก
ร้างว่างเปล่า แต่ไม่มี หนังสือ ตราแดง ตราจอง แต่
เดิมแล้ว ถ้าผู้ใด จะขอโฉนด แผ่นที่ เป็นเจ้าของ
ให้ชำ หลวง เกษตร แจง ความไป ยัง ผู้ว่า ราชการ จะ
ได้กำหนด เขตว่า จะให้จองได้เพียงกี่ไร่” มาตรา ๕๙
ว่าด้วย “ผู้ใด จะขอจอง ที่ดิน ให้ทำ เรืองราวขอจองต่อ
กรม การ อำเภอ ผู้ปกครอง ที่้อง ที่” มาตรา ๖๐ “กรม
การ อำเภอ เป็น ผู้ออกไป เขี่ยบ ย้ำ แต่บอกไป ยัง เจ้า
พนักงาน ตำแหน่ง นาย สำหรับ เมือง นั้น”

ถ้าผู้ใด เข้าไป โก่น สร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อเจ้า
พนักงาน ตั้ง ถ้าว มาแล้ว เจ้าพนักงานไม่ ว่า ถ้าว
จน ผู้คนใด ทำ ประโยชน์ ใน ที่ดินให้ ดิน แต่ที่ โก่น
สร้าง นั้นไม่ เป็น ที่ หลวง หลวง ห้าม ผู้คน มี สิทธิ ที่ จะ
หวงห้ามไม่ให้ คนอื่น บุกรุก เข้ามาทำ ใน ที่ดินที่ ได้ โก่นสร้าง
ไว้ คำพิพากษาฎีกา ที่ ๕๕๗ ร.ศ. ๑๒๒ “โจทไป
ขอจอง ที่ดิน ต่อ เจ้าพนักงาน หาได้ ให้ หนังสือ สำคัญ อย่าง
ใดไม่ โจทได้ ทาง ที่ นั้น จน เคยชน แล้ว ถ้า มี คน รุก
ที่ ดิน นั้น โจท พ้อง ขัมได้ได้” คำพิพากษาฎีกา ที่
๑๑๕ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดินไม่มี หนังสือ สำคัญ สำหรับ

ที่นั้น ถ้าผู้ใดปกครองอยู่ ย่อมมีกรรมสิทธิ์ดีกว่า
ผู้อื่นในการเถียงกรรมสิทธิ์”

๒. ผู้ใดเข้าโพนสร้างในที่ดินที่ว่างเปล่า โดย
ไม่ได้รับอนุญาตต่อเจ้าพนักงาน จะมีสิทธิในที่
นั้นต่อเมื่อตนได้ทำที่นั้นเป็นประโยชน์จนแล้ว.

คำอธิบาย

ผู้ที่เข้าไปทำในที่ดินโดยไม่มีหนังสือสำคัญ ผิด
กับผู้มีหนังสือสำคัญที่เจ้าพนักงานได้ออกให้ มี
ใบเทียบย้ายเป็นต้น ผู้ที่ไม่มีใบสำคัญถึง จะไม่ได้
ทำในที่นั้นให้เป็นประโยชน์ขึ้น ก็มีสิทธิจะหวง
ห้ามที่นั้นตามอายุของหนังสือสำคัญนั้น ผู้ที่ไม่มี
หนังสือสำคัญ ต้องเข้าทำในที่นั้นให้เห็นว่ามี
ประโยชน์จริง ไม่ใช่แค่พอทำเป็นที่ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๖๔๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จับจองโดยไม่มีหนังสือ
สำคัญแต่ยังไม่ได้ทำในที่นั้น ที่นั้นยังไม่เป็นสิทธิ
ของตน แต่ยังไม่มีการหวงห้ามผู้อื่น” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๗๘๘ พ.ศ. ๒๔๕๖ ที่กรกรางว่างเปล่า

มี ต้น สะแก ขึ้น ใครไป ตัดไม้ สะแกไม้ เรียกว่า ปกครอง
 ที่ นน หาเป็น สิทธิ แก่ ผู้ ตัดไม้ สะแกไม้” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๘๐๓ พ.ศ. ๒๔๕๗ “โจท เคยตัดไม้ ไม้ นอก
 ที่ ของ โจท มา ๒๐ ปี แล้ว จำเลยไป ตัด ไม้ ไม้ ใน ที่ นั้น
 บ้าง วิจัยว่า เพียง แต่ การ หา ไม้ ไม้ เท่านั้น
 หา ทำให้ โจท มี สิทธิ ใน ไม้ ไม้ นั้น ไม้ เช่น ไม้ ไม้ ใคร
 จะ ตัด ไม้ ไม้

๓. หลายคนต่างแย่งกันโกนสร้างโดยไม่ได้
 ความว่าใครมีอำนาจดีกว่าใคร หรือใครทำได้
 เพียงใดเพราะทำปะปนกัน ศาลตัดสินให้แบ่ง
 ที่ได้ โกนสร้างนั้นให้คนละครึ่ง.

คำอธิบาย

การ แย่ง กัน โกน สร้าง ไม้ ไม้ ถ้า ได้ ความ ว่า คน หนึ่ง
 เป็น ผู้ ก่อ เหตุ หนึ่ง ก่อน แด มา ข่ม เหง ฝ้าย หนึ่ง ศาล
 ไม่ ยอม ให้ ผู้ ก่อ เหตุ ผู้ หนึ่ง มา ขอ ร้อง เรียก ผล ที่ ตน ได้
 กระทำ ผิด ถ้า ได้ ความ ชัด ว่า ทั้ง ๓ ฝ้าย ทำ เป็น
 ไม้ ไม้ ส่วน หนึ่ง ใคร จะ ทำ ได้ หนึ่ง กติ หรือ ทำ

ได้มาก ก็ ตัด ก็ ต้อง ให้ ที่ ดิน แก่ เขา ตาม ที่ ทำ ได้ มาก
 แด น้อย ถ้า ไม่ ได้ ความ ดัง นั้น ค่า ดึง แ่ง ที่ ดิน
 ให้ คน ละคร ึ่ง คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๗๒๑ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “ที่ ณา ไม่ มี หนังสือ สำหรับ ที่ โฉม จำ เหย เข้า แ่ง
 กัน ทำ จน ไม่ ปรากฏ ว่า คน ไต มี อำนาจ ตี ัก ว่า ใคร
 ค่า ดึง มี อำนาจ ตัด ดิน ให้ แ่ง ที่ ณา ราย วิชา ทให้ คน ละคร ึ่ง”

๔. ผู้ ไต ได้ โก่น สร้าง ที่ ดิน นั้น ทำ ผล ประ โยชน์
 มาก่อน แล้ว แต่ ห้าม หนังสือ สำหรับ ที่ ดิน ไม่ ภาย
 หลัง ผู้ ไต ได้ ขอ ใบ เหยียบ ย่ำ ใน ที่ นั้น ต่อ นาย อำ กอ
 ผู้ ถู ใบ เหยียบ ย่ำ ห้าม สิทธิ ตัก ว่า ผู้ ที่ โก่น สร้าง อยู่
 ก่อน ไม่.

คำอธิบาย

ใบ เหยียบ ย่ำ หรือ ใบ ของ นั้น จะ มี ประ โยชน์ ได้ แต่ ที่
 ขอ เหยียบ ย่ำ หรือ ขอ ของ ที่ วาง เปด่า ถ้า ขอ เหยียบ ย่ำ
 หรือ ขอ ของ ทบ ที่ ของ ผู้ ไต ที่ เขา โก่น สร้าง แล้ว ผู้ ถู
 ใบ เหยียบ ย่ำ หรือ ใบ ของ นั้น ก็ ไม่ มี ประ โยชน์ จะ ได้ ที่ นน
 เปน สิทธิ ของ คน

๒๕๕๘ “จำเลยโกน สร้าง ที่ ดิน ทำ เป็น นาย อยู่ โจท
 ยน เรื่อง ราว ขอ จับ ของ ที่ ดิน แห่ง เดียว กัน นายอำเภอ
 ออกใบ เขี้ยบบ ย่า ให้ โจท โจท พ้อง ขอ ให้ จับ ได้ จำเลย
 วินิจฉัย ว่า ที่ พยาน น มี ใช้ ที่ ว่าง เปลา จำเลย เข้า
 โกน สร้าง ทำ มา มา ก่อน โจท ได้ ร้อง ขอ ใบ เขี้ยบบ ย่า
 จับ ของ ที่ พยาน น เมื่อ ภาย หลัง ให้ ยก พ้อง โจท เดี่ยว”

ถ้า ผู้ ที่ ขอ เขี้ยบบ ย่า อยู่ ก่อน แล้ว แต่ ยัง ไม่ได้ รับ ใบ
 เขี้ยบบ ย่า กับ ผู้ อื่น ที่ มี ได้ ขอ ใบ เขี้ยบบ ย่า ต่าง
 แยก กัน โกน สร้าง ภาย หลัง นาย อำเภอ ได้ ออก ใบ
 เขี้ยบบ ย่า ให้ แก่ ผู้ ขอ เขี้ยบบ ย่า ผู้ ขอ ใบ เขี้ยบบ ย่า มี
 สิทธิ ดี กว่า ผู้ ที่ ไม่ได้ ขอ ใบ เขี้ยบบ ย่า คำ พิพากษา ฎีกา
 ที่ ๘๖๘ พ.ศ. ๒๕๕๖ “จำเลย ยน เรื่อง ราว ขอ จับ
 ของ ที่ ดิน รก ร้าง ว่าง เปลา โจท เข้า แยก ทำ ใน ที่ จำเลย
 ร้อง ขอ จับ ของ ภาย หลัง จำเลย ได้ รับ ใบ เขี้ยบบ ย่า
 คัด ดิน ให้ ที่ ดิน แก่ จำเลย” เรื่อง น ไม่ เหมือน กับ เรื่อง
 ก่อน เพราะ เรื่อง ก่อน จำเลย โกน สร้าง อยู่ ก่อน โจท
 ได้ ขอ เขี้ยบบ ย่า ภาย หลัง ถ้า โจท จำเลย ต่าง แยก ทำ ใน
 คราว เดียว กัน ผู้ใด ครอบ ครอบ ครอบ ตาม อนุญาต ก็ ได้ ขอ

ใบเหยียบย่ำ ผู้ที่ไม่ประพฤติ ตาม กฎหมาย ย่อม เสียเปรียบ.



๕. ผู้ โกงสร้างที่ดินโดยไม่มีหนังสือสำหรับที่
นั้น ถ้าเจตนาละที่นั้นไปเมื่อใด ก็ขาดกรรมสิทธิ์
เมื่อนั้น.

คำอธิบาย

ผู้ที่ไม่ มี หนังสือ สำหรับ ที่ดิน ผิด กับ ผู้ที่มี หนังสือ
สำหรับที่ ดิน ถ้า ผู้มี หนังสือ สำหรับ ที่ ดิน ละทิ้ง ที่
ดิน นั้นไป แล้ว แต่ ยังไม่ พ้น กำหนด อายุของ หนังสือ
นั้น แล้ว ก็ ยังไม่ ขาด กรรม สิทธิ เช่น ผู้มี โฉนด ที่ดิน
ได้ ขาย ที่ ดิน ให้ คน อื่น แต่ การ ทำ สัญญาไม่ ถูก ต้อง
ตาม กฎหมาย ถึง เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ มอบ โฉนด แด่ ที่ดิน
ให้แก่ ผู้ ซอไป แล้ว ก็ ตี ก็ ยังไม่ ขาด กรรม สิทธิ จาก
เจ้า ของ เดิม เจ้า ของ เดิม มี อำนาจ จะ เรียก ที่ ดิน คืน
มาได้ เว้นไว้แต่ จะ ละเลย จน พ้น ๑๐ ปี ตาม อายุ
ของ โฉนด ที่ ดิน แต่ ผู้ที่ไม่ มี หนังสือ สำหรับ ที่ ดิน ขาย
ที่ ดิน โดย ทำ หนังสือไม่ ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย เมื่อ

ได้มอบที่ดินให้แก่ผู้ซื้อไปเมื่อใด ก็ขาดกรรมสิทธิ์
 จากเจ้าของเดิมเมื่อนั้น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๔
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดินไม่มีหนังสือสำหรับที่ เจ้าของ
 ที่ดินขายให้คนอื่นไป แต่การทำหนังสือไม่ถูกต้อง
 ตามกฎหมาย เมื่อผู้ขายมอบที่ให้ผู้ซื้อเข้าปกครอง
 แล้ว ผู้ขายขาดกรรมสิทธิ์” เรื่อง น.ถอ.เอาเกณฑ์
 ที่เจ้าของที่ดินเจตนาละที่นั้นไป

เจ้าพนักงานออกใบเหยียบย่ำให้หวงห้ามที่ดิน

ใบเหยียบย่ำนั้น เจ้าพนักงานได้ออกให้แก่ผู้
 ขอไถ่นำสร้างที่รกร้างว่างเปล่า เพื่อปลูกบ้านเรือน
 หรือทำการเพาะปลูก เป็นต้น ใบเหยียบย่ำนั้น มี ๓ อย่าง
 กำนัน หรือ นายอำเภอ เป็นผู้ออกใบเหยียบย่ำ ก่อน
 พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ อย่างหนึ่ง.
 กรมการอำเภอเป็นผู้ออกใบเหยียบย่ำ ตามพระราช
 บัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ อย่างหนึ่ง. เจ้า
 พนักงานได้ออกใบเหยียบย่ำ โดยให้ผู้ขอไถ่นำสร้างทำ
 หนังสือทูลเกล้าฯ บอกร่างการเพาะปลูก ส่วนกรมการ
 (คือ

ไม้ดัดมดุกมีอายุไม่เกิน ๓ ปี) หรือเพาะปลูกส่วนใหญ่
(คือไม้ยืนต้นอายุเกิน ๓ ปี) อย่างหนึ่ง.

๑. ใบเหี้ยบย่ำก่อนพระราชบัญญัติออกโฉนด
ที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรมการอำเภอหรือกำนันเป็นผู้
ออกให้ ใบเหี้ยบย่ำชนิดนี้มีกำหนดอายุ ๑ ปี ถ้า
ผู้ขอเหี้ยบย่ำไม่ทำ หรือทำแล้วละทิ้งไปเสีย
เกินหนึ่งปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย

ใบเหี้ยบย่ำ อย่างเก่า นั้น ไม่ได้ทำเป็นแบบแผน
นัก กำนัน เป็นผู้ทำใบเหี้ยบย่ำให้ได้ จะเขียนเป็นเส้น
ดินสอด่พอให้รู้ว่าที่อนุญาตให้เหี้ยบย่ำนั้นมีเขตร์ตั้งแต่
นั้นถึงนั้น ๆ ก็ใช้ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๓ ร.ศ.

๑๑๘ “ใบเหี้ยบย่ำไม่จำเป็นจะต้องได้รับอนุญาต ต่อ
ผู้ว่าราชการ กำนัน ที่ออกใบเหี้ยบย่ำให้ก็ใช้ได้”
คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒ ร.ศ. ๑๓๐ “ใบเหี้ยบย่ำ
เขียนด้วยเส้นดินสอด่ก็ได้”

ใบเหี้ยบย่ำ ชนิดนี้ เดี่ยวนี้ กำนัน ออกให้ไม่ได้

แล้ว แต่ยังคงมีคดีที่พิพากษากันอยู่ในเรื่องใบเหี้ยบ
ย่ำ อย่างเก่า ที่กำหนดได้ทำไว้ก่อน มีพระราชบัญญัติ
ออกเอนดที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗.

ผู้ขอใบเหี้ยบย่ำ นั้น มีประโยชน์กว่าผู้ที่โกน
สร้าง หัก ร้าง ดาง พง เอาเอง คือผู้ที่ไม่ได้ขอใบ
เหี้ยบย่ำ นั้น ต้องไปโกนสร้างที่นั้นเป็นที่เพาะปลูก
ได้แล้ว จึงจะมีสิทธิหวงห้ามได้ แต่ผู้ขอใบ
เหี้ยบย่ำ นั้น ถึงแม้ไม่ได้โกนสร้างดางพง ก็มี
สิทธิที่จะหวงห้ามที่ ๆ ขอเหี้ยบย่ำ ได้ ในกำหนดฉบับ
ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๘ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จำเลย
ยื่นเรื่อง รวบรวมขอจับจองที่ดินรกร้างว่างเปล่า โฉนดเข้า
แย่งทำใน ที่จำเลยร้องขอจับจอง ภายหลังจาก
ได้รับใบเหี้ยบย่ำ คิดสินให้ที่ดินเป็นสิทธิแก่จำเลย.”

นับแต่วันที่ผู้ขอจับจองได้รับใบเหี้ยบย่ำ มาแล้ว
ครบปี ๑ ไม่ทำ ผู้ขอเหี้ยบย่ำ ขาดกรรมสิทธิจะ
หวงห้ามที่นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔ ร.ศ. ๑๑๘
“ใบเหี้ยบย่ำใช้ได้ทีเดียว” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖
ร.ศ. ๑๑๘ “ผู้ใดมีใบเหี้ยบย่ำถึงเกินปี มีคน
เข้าทำ ผู้ขอใบเหี้ยบย่ำ จะเข้าแย่งทำอีกไม่ได้ ถ้า

ผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำเชิง อนุญาตให้คนอื่นทำก็เท่า
 กับผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำเชิง คนที่เข้าไปทำนั้นจะได้
 แยกว่าใบเหยียบย่ำต้นอายุไม่ได้” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๖๔ ร.ศ. ๑๒๗ “ถ้าคนมีใบเหยียบย่ำที่ดิน
 อนุญาตให้คนอื่นเข้าไปโกนสร้างทำนา คนทำนาจะ
 ได้แยกอำนาจเจ้าของที่ไม่ได้ โดยอ้างว่าใบเหยียบ
 ย่ำเจ้าของเดิมต้นอายุ.”

ถ้าผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำใน ที่ขอเหยียบย่ำ ใน
 ระหว่างมีหนังสือทำไต่เท่าใด ผู้ขอเหยียบย่ำก็มีสิทธิแต่จำ
 เพราะที่ใดทำไว้เท่านั้น เมื่อเกินปีแล้วยังไม่เต็มเพื่อ
 ที่ขอเหยียบย่ำ มีที่เหลืออยู่เท่าใดก็ขาดสิทธิของ
 ผู้ขอเหยียบย่ำจะหวงห้ามต่อไป คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๓๘๐ ร.ศ. ๑๑๙ “ใบเหยียบย่ำมีประโยชน์แต่
 ในส่วนหน้าที่ทำในปีแรกเท่านั้น ใบเหยียบย่ำ ๑๐๐ ไร่
 ได้ทำในปีแรก ๑ ไร่ ๑ งาน เรียกว่าใบเหยียบย่ำ
 ๑ ไร่ ๑ งานเท่านั้น.”

ถ้าผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำที่ยังเหลืออยู่ในใบเหยียบ
 ย่ำเมื่อเกินปีแล้ว เช่นขอเหยียบย่ำ ๑๐๐ ไร่
 ทำปีแรกแค่ ๑ ไร่เศษ ยังเหลืออยู่ ๙๙ ไร่เศษ เมื่อ

เกิน ๑ ปีแล้วก็ตาม ต่อมา ก็เท่ากับทำนามือเปล่า
 ไม่มีใบเหยียบย่ำ ถ้าทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
 พระราชทานให้ผู้ใดของที่ดินในตำบลนั้น ผู้ทำนา
 โดยไม่มีใบเหยียบย่ำ ไม่มีสิทธิจะหวงห้ามที่ดินนั้นไว้
 ได้ ต้องเป็นของผู้ที่ได้รับพระราชทานให้ของ คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖ ร.ศ. ๑๑๙ “จำเลยมีใบเหยียบ
 ย่ำแต่ปี ร.ศ. ๑๐๘ แต่จำเลยหาโกนสร้างใหม่ปี ร.ศ.
 ๑๐๘ ไม่ จนบริษัท ขุดคลอง คูนาได้รับพระราชทาน
 พระบรมราชานุญาตของที่ดิน จำเลยผู้ถือใบเหยียบย่ำ
 เมื่อพบปีแล้วเข้าไปทำในที่นั้น ก็เท่ากับทำนา
 มือเปล่า หาเป็นสิทธิแก่จำเลยไม่” เรื่องนี้ถ้าเป็น
 คนอื่นโดยไม่มีหลักฐานดีกว่าจำเลย คือไม่มี
 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินด้วยกัน จำเลยได้ปกครอง
 ที่นั้นก่อน มีอำนาจห้ามผู้อื่นไม่ให้รุกเข้ามาในที่ๆ
 คนได้ปกครองได้ เว้นแต่ผู้ที่เข้ามานั้นจะมีหลักฐาน
 ดีกว่าจำเลย เช่น บริษัท ขุดคลอง คูนา ดังกล่าวมา
 แล้ว.

ผู้ขอเหยียบย่ำได้ทราบนั้น เต็มตามทขอเหยียบย่ำ
 กัด หรือทำไว้ได้เท่าใด เช่น ๑๐๐ ไร่ทำแต่เพียง

๑ ไร่ ๓ ไร่ ที่ ได้ ทำ แต่ ใน ปี แรก นั้น เป็น สิทธิ แก่
 ผู้ ขอ เขี่ยบ ย้ำ เสนอ ไป กว่า จะ ได้ รับ โฉนด สำหรับ ที่ ดิน
 ๑ ไร่ ๓ ไร่ ผู้ ขอ เขี่ยบ ย้ำ นั้น จะ ได้ ละทิ้ง ที่ นั้น ไป เกิน กว่า
 ๑ ปี ชาติ กรรม สิทธิ คำ พิพากษา ฎีกา พ. ๑๑๐๓
 ร.ศ. ๑๓๑ “อธิบาย กฎหมาย เรื่อง ที่ นา อัน มี ใบ เขี่ยบ
 ย้ำ ถ้า ไม่ ทำ นา ๑ ปี ละ เสีย ก็ ชาติ กรรม สิทธิ”

๒. ใบ เขี่ยบ ย้ำ ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด
 ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรมการ อำเภอบึงสามพัน ออก ให้
 แต่ ต้อง ทำ ไร่ ปลูก แบบ ใบ เขี่ยบ ย้ำ ชนิด นั้น
 กำหนด อายุ ๒ ปี

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๕๕ “ผู้ที่ จะ ขอ ของ ที่ ดิน ที่ วาง เบื้อง ที่ อยู่
 ใน เขต ไร่ ออก โฉนด แนนท์ ให้ ผู้ นน บัก ไม่ แก่น หมายถึง
 เขต ไร่ ไร่ ทุก มุม เขี่ยบ ย้ำ นั้น ผู้ ปกครอง ตำบล ที่ ซึ่ง ที่
 พร้อมด้วย ผู้ ปกครอง ที่ ดิน อยู่ ใกล้ เคียง ที่ จะ ขอ ของ ไม่
 คำ กว่า ๒ นาย ไป เป็น พยาน ๓ คน จน ท นน แล้ว ให้

ทำเรื่อง ราว ของ ยิน ค้อ กรมการ อำเภอกิ่งทองที่ นั้น ให้
 ลง ชื่อ กำนัน แด พยาน รับ รองว่า เป็น ความจริง” มาตรา
 ๖๐ “เมื่อ กรม การ อำเภอกิ่งทอง รับ เรื่อง ราว เห็น ว่า เป็น การ
 ถูก ต้อง แล้ว ให้ ออกใบ เขี่ยบ ย้ำ ให้ ผู้ ขอ ต้อง เซ็น
 ชื่อ ประทับตรา ตำแหน่ง นาย อำเภอกิ่งทอง เป็น สำคัญ แด ให้ ราย
 งาน ไป ยัง เจ้าพนักงาน ตำแหน่ง นา สำหรับ เมือง นั้น แด ให้
 ปิดประกาศ การ ที่ มี ผู้ ขอ ของ ไร่ ไร่ ที่ ว่า การ อำเภอกิ่งทอง, ที่ ว่า
 การ กำนัน นาย ตำบล ที่ ดิน นั้น ด้วย”

กรมการ อำเภอกิ่งทอง ผู้ ที่ ออกใบ เขี่ยบ ย้ำ ให้ แก่ ผู้ ขอ ของ
 ไป แล้ว มี อำนาจ จะ ถอนใบ เขี่ยบ ย้ำ ไม่ ให้ ผู้ ขอ
 ของ ทำ ต่อ ไป ได้ ตาม มาตรา ๖๑ “คือ เมื่อ ปราบกฎ
 ว่า ที่ ซึ่ง ออกใบ เขี่ยบ ย้ำ ไป นั้น รัฐบาล ทรง ห้ามไว้
 สำหรับ ประโยชน์ ใน ราชการ สำหรับ เตยง สัตว์ พาหณะ,
 คัดไม้, คัด ฟัน, คัด น้ำ, ชุด แร่, ทาง เติบ, ทาง น้ำ
 หรือ สำหรับ สาธารณ ประโยชน์ หรือ เห็น ว่า ผู้ ที่ ขอ ใบ
 เขี่ยบ ย้ำ นั้น ขอ มาก เกิน ก่าตั้ง ที่ ดิน จะ สามารถ ทำ ให้ เกิด
 ผล ใน พืช ที่ นั้น ได้”

ใบ เขี่ยบ ย้ำ ชนิด นม มี อายุ ก่าหนด ๒ ปี ถ้า ผู้ ขอ
 เขี่ยบ ย้ำ ไม่ ทำ หรือ ทำ แดว แด ไม่ เต็ม เนื้อ ที่

ขอเหยียบย่ำ ที่อื่นเหลือ อยู่ที่ยังไม่ ทำนั้น ผู้ขอ
 เหยียบย่ำไม่มี สิทธิ จะ หวง ห้าม ค่อยไป เว้นไว้แต่จะ
 ขอไปเหยียบย่ำใหม่ ตาม มาตรา ๖๒ “ไปเหยียบย่ำ
 ให้มีอายุ ๒ ปี เว้นกำหนด แต่ถ้ายังไม่ได้รับโฉนด
 ผู้ถือไปเหยียบย่ำต้อง มาขอไปเหยียบย่ำใหม่”

๓. ไปเหยียบย่ำให้แก่ผู้ขอเอง โดยมีหนังสือ
 ทัดเทียมว่าจะทำการเพาะปลูกสวนสมปักสร สมุห
 เกษาภิบาล หรือผู้ว่าราชการ จังหวัด เป็นผู้สำรวจ
 แลออกไปเหยียบย่ำ ไปเหยียบย่ำชนิดนี้ชั้นแรก
 มีอายุสองปี เมื่อครบสองปีแล้วผู้ขอเหยียบย่ำ
 ได้ โทนสร้างหรือถางที่ ๑ ใน ๑๐ ส่วนในที่เหยียบ
 ย่ำ มีอายุต่อไปอีก ๓ ปี รวมเป็น ๕ ปี

คำอธิบาย

ไปเหยียบย่ำ ชนิดนี้ สำหรับใช้ใน มณฑลสุราษฎร์
 มณฑลนครศรีธรรมราช มณฑลปัตตานี มณฑลภูเก็ต
 มณฑลจันทบุรี เพื่อ บำรุง การ เพาะ ปลูก ตาม ประกาศ
 ขอ บงคับ ชว คราว สำหรับ การ เพาะ ปลูก ร.ศ. ๑๒๘

ข้อ ๓ “ผู้จับของที่คืน กระทบการ เพาะปลูก ต้อง
 ทำหนังสือ ทณฑบัตร รับรองไว้ ให้แก่ รัฐบาล ว่า จะ
 ประพฤติ ตาม พระ ราชบัญญัติ ที่คืน” ข้อ ๖ “ผู้ขอจับ
 ของที่คืน กระทบการ เพาะปลูก ส่วน สัม สัมพัทธ์ (คือ
 ไม่เต็ม ลูก อายุไม่เกิน ๓ ปี) ที่หาที่ไว้ นั้น นับ ตั้งแต่
 วันที่ได้ ทำ ทณฑบัตร ให้ต่อ เจ้าพนักงาน แดรับใบ
 เขี่ยบ ย่า ไป ภายใน ๒๔ เดือน มิได้ ลง มือ กระทบการ
 โกง สว่าง หรือ ถาง ที่ให้ ได้ เนื้อ ที่ ๑ ใน ส่วน ๑๐ แห่ง
 อาณาเขต ทั้งหมด ของที่คืน นั้นแล้ว ใบ เขี่ยบ ย่า นั้นขาด
 อายุ ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า จะ อ้าง ว่า ยังมี กรรม สิทธิ หรือ
 ยัง ถือ ที่คืน นั้น อยู่ ไม่ได้

เมื่อครบ ๒๔ เดือน ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า ได้ กระทบการ
 โกง สว่าง หรือ ถาง ที่ ได้ เนื้อ ที่ไม่ ต่ำ กว่า ๑ ใน
 ๑๐ ส่วน แห่ง อาณาเขต ทั้งหมด ของที่คืน แล้ว ใบ
 เขี่ยบ ย่า นั้น มี อายุ ต่อไป อีก ๓ ปี

ถ้า ครบ ๕ ปี ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า ไม่ได้ กระทบการ
 เพาะ ปลูก ลง ใน ที่คืน ให้ เต็ม ตาม เนื้อ ที่คืน ในใบ
 เขี่ยบ ย่า นั้น แล้ว ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า จะ รับ โฉนด ถือ
 เป็น กรรม สิทธิ ได้ แต่ จำ เพาะ เท่า ที่ได้ เพาะ ปลูก พืช น้ ผด

พรรณไม้ดงไว้แล้วเท่านั้น แต่จะขอต่ออายุใบ
 เขี้ยบบ้างอีกไม่ได้ ที่ดินที่มีได้กระทำ การ เพาะปลูก
 ดงไว้เช่น ชาติกรรมสิทธิ์จากใบเขี้ยบบ้าง ที่ดิน
 คอง กตบ คิน เป็น ของ หตวง ทน ที่ ผู้ถือใบ เขี้ยบบ้าง
 จะอ้างว่า ยังมี กรรมสิทธิ์ หรือ ยัง ถือ ที่ดิน อยู่ตาม ใบ
 เขี้ยบบ้าง แต่ จะ ร้อง เรียก ค่า เสีย หาย อย่างไร อย่าง หนึ่ง
 ไม่ได้”

๔. ใบเขี้ยบบ้างให้แก่ผู้ขอจอง โดยมี
 หนังสือ ทนทียล ว่า จะทำการ เพาะปลูก สวนใหญ่
 ใบเขี้ยบบ้างชนิดนี้ ชั้นแรกมีกำหนดอายุ ๒ ปี
 ถ้าได้ โกงสร้างถางที่ ๑ ใน ๑๐ ส่วน มีอายุต่อไป
 อีก ๓ ปี รวมเป็น ๕ ปี ถ้าได้เพาะปลูกพืช
 ผลพรรณไม้ ในที่ดิน ๑ ใน ๔ ส่วน มีอายุต่อ
 ไปอีก ๓ ปี รวมเป็น ๘ ปี

คำอธิบาย

ใบเขี้ยบบ้าง ชนิดนี้ สำหรับใช้ ใน มณฑล ตามที่กล่าว
 มาแล้วใน ข้อ ๓ จะเห็นว่า ทนทียล ก็ เหมือน กัน แต่

เปลี่ยน คำว่า “ทำ การ เพาะ ปลูก ส่วนใหญ่” ตาม
ประกาศฉบับบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูก ร.ศ. ๑๒๙
ข้อ ๗ “ผู้ที่ขอรับเงินที่ดินกระทำ การ เพาะปลูก ส่วน
ใหญ่ (คือ ปลูก พรรณไม้ ยืนต้น มีอายุ อยู่ นาน กว่า
๓ ปี) นั้น นับตั้งวันที่ได้ทำ ทน ทั บ ด ให้ ไว้ ต่อ เจ้า
พนักงาน แกรับใบ เขี่ยบ ย่ำ ไป

เมื่อ ครบ ๒๔ เดือน มิได้ลงมือ ทำ การ โก่นสร้าง
หรือ กาง ที่ เพาะ ปลูก พืช ผลิต พรรณ ไม้ ให้ ได้ นอก ที่
ดินไม่ต่ำกว่า ๑ ใน ส่วน ๑๐ แห่ง อาณาเขต ทั้งหมด
ของ ที่ ดิน นั้น แล้ว ใบ เขี่ยบ ย่ำ นั้น ขาด อายุ ผู้ถือ
ใบ เขี่ยบ ย่ำ นั้น จะอ้าง ว่า ยัง มี กรรม สิทธิ หรือ ยัง ถือ ดิน
อยู่ ไม่ได้.

เมื่อ ครบ ๒๔ เดือน ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่ำ ได้ กระทำ
การ โก่นสร้าง หรือ กาง ที่ เพาะ ปลูก พืช ผลิต พรรณ ไม้
ได้ ๑ ใน ส่วน ๑๐ แห่ง อาณาเขต ทั้งหมด ของ ที่ ดิน
นั้น แล้ว ใบ เขี่ยบ ย่ำ นั้น ให้ ต่อ อายุ ไป ได้ อีก ๓ ปี

ถ้า ภายใน กำหนด ๕ ปี ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่ำ มิได้
กระทำ การ เพาะ ปลูก พืช ผลิต พรรณ ไม้ ลง ใน ที่ ดิน ตาม
ใบ เขี่ยบ ย่ำ นั้น ให้ ได้ ๑ ใน ส่วน ๔ แห่ง อาณา

เขตร์ ของ ที่ ดิน นั้น แล้ว ที่ เฉพาะ มิได้ กระทำ การ เพาะ
ปลูก ลง ไร่ นั้น จาก จาก ใบ เขี้ยบบ ย่ำ ให้ ถิ่น ว่า ใบ
เขี้ยบบ ย่ำ นั้น หมค อายุ ใน ที่ มิได้ กระทำ การ เพาะ ปลูก นั้น.

เมื่อ ครบ ๕ ปี ผู้ ถู ใบ เขี้ยบบ ย่ำ ได้ กระทำ การ
เพาะ ปลูก พืช น้ ผล พรวณ มิ ได้ มิ ค่า กว่า ๑ ใน ส่วน ๔
แห่ง อาณา เขตร์ ทง หมค ของ ที่ ดิน นั้น แล้ว ใบ เขี้ยบบ
ย่ำ นั้น ให้ มี อายุ ต่อ ไป อีก ๓ ปี.

ถ้า ครบ ๘ ปี แล้ว ใบ เขี้ยบบ ย่ำ จาก อายุ จะ
ต่อ ไป อีก มิ ได้ ผู้ ถู ใบ เขี้ยบบ ย่ำ จะ รับ โฉนด ได้ แต่ ที่
ดิน เท่า ที่ ได้ ปลูก พรวณ ผล มิ ย่น ต้น ไว้ แล้ว ที่ ซึ่ง มิ ได้
กระทำ การ เพาะ ปลูก ลง ไร่ นั้น จาก จาก ใบ เขี้ยบบ ย่ำ
แต่ ที่ ดิน ต้อง กกลับ ดิน เปน ของ หดวง ทนท ผู้ ถู ใบ
เขี้ยบบ ย่ำ จะ อ้าง ว่า มี กรรม สิทธิ หรือ ถู ที่ ดิน อยู่ ตาม
ใบ เขี้ยบบ ย่ำ นั้น แต่ จะ ร้อง เรียก ค่า เสีย หาย อย่าง ไค
อย่าง หนึ่ง มิ ได้".

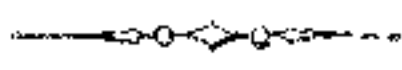
๕. ผู้ ถู ใบ เขี้ยบบ ย่ำ จะมี กรรม สิทธิ ใน
ที่ ดิน ตาม ใบ เขี้ยบบ ย่ำ ได้ แต่ ที่ ดิน วาง เปลา มิ มี เจ้า
ของ หวง แหน ห้าม กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ที่ มี เจ้า ของ
ได้ ปก ครอง อยู่ ก่อน มิ.

คำอธิบาย

ใบเหี้ยม ยาก็เหมือน กับใบจอง คือ จะไป
 เหี้ยม ยา หรือ จอง กับ ที่ ของ คน อื่นไม่ได้ ตาม คำ
 พินาศาฎีกาที่ ๓๙๖ พ.ศ. ๒๔๕๘ นายอำเภอ
 ได้ ออกใบเหี้ยมยาให้ โจท ใน ที่ ซึ่ง จำเลย เข้า โฉน
 ด้ร่าง ทำ นาม มา ก่อน โจท ผู้ถือใบเหี้ยมยา หาม
 กรรม สิทธิใน ที่ นั้นไม่ และ จะ จับได้ จำเลย ออก จาก ที่
 นั้นไม่ได้

เจ้าพนักงานออกตราของ โทหวงห้ามทคน

ตรา ของ นายเจ้าพนักงาน ออกให้ แก่ ผู้ที่ โฉน ด้ร่าง ที่
 ด้ร่าง ว่าง เบ็ดำเหมือนใบเหี้ยมยา ผิด กัน แต่ เจ้า
 พนักงาน ผู้ออก ตรา ของ โทมี ตำแหน่ง สูง กว่า นาย อำเภอ
 แต่ มี กำหนด อายุ ตรา ของ มากกว่าใบเหี้ยมยา ตรา
 ของ โทมี ๓ อย่าง ตรา ของ ก่อน ร.ศ. ๑๒๙ ข้ำ
 หลวง กรม นาม ผู้เก็บ เงินค่าเดิน ออกให้ อย่าง หนึ่ง. ตรา
 ของ ก่อน ร.ศ. ๑๒๑ ข้ำ หลวง ที่ ทรง พระ กรุณา
 โปรดเกล้า ด้ ให้ ชุด คตองได้ ออกให้ แก่ ผู้ช่วย ชุดคตอง
 อย่าง หนึ่ง. ตรา ของ ที่ เจ้าพนักงานเกษตร ออกให้ ตาม
 พระ ราชบัญญัติ ออก ตรา ของ ข้ว ตรา ร.ศ. ๑๒๑
 อย่าง หนึ่ง.



๑. ตราของข้าหลวงกรมนาออกให้ก่อน ร.ศ.

๑๒๑ มีกำหนดอายุ ๓ ปี.

คำอธิบาย

แต่เดิม นายหนึ่งก็มีข้าหลวงกรมนาเดินสำรวจ
 ที่นาเก็บเงินค่านาครั้งหนึ่ง เป็นหน้าที่ของผู้เก็บเงิน
 ค่านา ออกตราของให้แก่ผู้ไถ่สร้างทำนา เพื่อเป็น
 การสะดวกในการเก็บเงินค่านาให้รู้ว่ามีหน้าที่
 ใหม่เท่าใด เดิมนั้นการเก็บเงินค่านา อยู่ในกรมสรรพากร
 กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ มีหน้าที่จะเก็บเงินค่านา
 อย่างเดียว หากมีหน้าที่ออกตราของไม่ เป็น
 อันเดียว การที่เจ้าพนักงานผู้เก็บเงินค่านา จะออกตรา
 ของอีกต่อไป แต่ยังมีคดีที่พัวพันกันอยู่ด้วย
 เรื่องที่ดินอันมีตราของเดิม จึงควรต้องรู้ว่าตรา
 ของเดิมเป็นอย่างไร.

การทำตราของนั้น คือเจ้าพนักงานบันทึก
 หมายเลขแล้วทำใบสำคัญลงชื่อผู้ขอของ ๑๓๓
 กวาง ยาวแลเขตรที่ใดก็เคยที่จะขอของนั้น แด
 ประทับตราของข้าหลวงกรมนามอบให้ผู้ขอของ พระ
 ราชบัญญัติเดินประเมินนาจุลศักราช ๑๒๓๖ รัช ๑๑

“ให้เสนาผู้รักษาเมือง กรมการ ถำนั้ไปปักเส้า ทำสำคัญ
 ประทับ ครา ให้ที่ นาน เป็น สิทธิ แก่ ผู้ทำ นาน นั้น ต่อไป
 นำ ท ของ ผู้รับ ครา ของ ต้อง ครวจ ครา ของ ว่า จะถูก
 ต้อง กับ ที่ ดิน ที่ ขอ ของ หรือไม่ ภายหลัง จะโทษ ว่า
 เจ้าพนักงานได้ออก ครา ของ ให้ คน ไม่ ถูก ต้อง กับ เนื้อ ที่
 ดิน นั้นไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๗ ร.ศ. ๑๑๙

“ครา ของ ของ ผู้ใด ไม่ ต้อง กับ ที่ ดิน ผู้ถือ ครา
 ของ นั้น จะ ร้อง ว่าไม่ ไซ้โทษ ของ คน นั้นไม่ได้ เพราะ
 ควร ต้อง ครวจ แต่แรก.”

ผู้ถือ ครา ของ จะมี สิทธิ ใน ที่ ดิน ที่ ขอ ของ ได้ แต่ ที่
 ว่างเปล่า แต่ไม่ ให้ เกี่ยว ข้อง ใน ที่ ดิน ที่ พระราช
 ทาน พระบรม ราชานุญาตให้ บริษัทร ชุต ศตของ คุณาสยาม
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙ ร.ศ. ๑๑๗ “จงนา แปล
 ว่า ของ ที่ ว่างเปล่า จะ ของ ที่มี คน อยู่ ไม่ได้”
 ประกาศ บริษัทร ชุต ศตของ คุณาสยาม ร.ศ. ๑๑๘ ข้อ ๑๐
 “อย่าให้ถือ เขาใบ ของ ที่ พระเสวียนราหุการ เป็นผู้
 ออก ให้ ใน แขวง เมือง ประทุมธานี แต่ เมือง นนทบุรี ว่า
 เป็นการ ใช้ ได้ ตาม กฎหมาย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙
 ร.ศ. ๑๑๙ “ใบ ของ ที่ ลง ชื่อ หวดงภักดีรณชิต นั้น ไซ้

ไม่ได้ เท่ากับลงชื่อพระเสวียนรานุการเหมือนกัน”
เรื่องนั้นก็คือหลวงภักดีรัตนชาติ นั้นเอง เดือนเป็นพระเสวียน
รานุการ เป็นคน ๆ เดียวกัน เพราะได้ออกใบของให้
ในที่อื่น เกี่ยวข้องกับที่บริษัทชุดคลองคุดยาม.

ผู้ใดรับตราของแล้วไม่ทำในที่ขอของพื้น ๓ ปี
ไม่มีสิทธิที่จะหวงห้ามที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ทำ
ในที่ขอของบ้างแล้ว แต่ทำไม่เต็มเนื้อที่ ที่ยัง
เหลืออยู่นั้นไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม หรือได้ทำเต็ม
ตามเนื้อที่ ๆ ขอของแล้ว ผู้นั้นก็มีสิทธิในที่ขอ
ของนั้นเสมอไป ถ้าละทิ้งที่นั้นไปพื้น ๓ ปี ขาด
กรรมสิทธิ พระราชบัญญัติเดินประเมินนาจุดศักราช
๑๙๓๖ ข้อ ๑๑ “ถ้าผู้ใดจับของนาฟ้างดอยใน
กรุงเทพฯ ฯ แต่หัวเมืองไว้มากทำแต่น้อยไม่เต็มเนื้อที่
ทิ้งให้รกร้างว่างเปล่าพื้น ๓ ปีก็ตัด หรือที่ได้ทำนา
อยู่แล้ว ภายหลังไม่ทำทิ้งไว้พื้น ๓ ปีไป ให้ขาดผล
ประโยชน์ในแผ่นดิน ถ้าผู้ใดจะไปทำนาในที่นั้น
ฯ ๓ ฯ เจ้าของเดิมจะมาว่ากล่าวประการใด ห้าม
อย่าให้เสนาผู้รักษาเมืองกรมการคนคณาให้เป็นอันตราย.”

อนึ่งผู้ที่ได้รับตราของนั้นมิได้ละทิ้ง แต่หาก

มีผู้รักเขา มากก็ ควร จะ ว่า กล่าว อย่าง ละ เถย ได้ เกิน กว่า
๓ ปี ถ้า พัน ๓ ปี ไม่ พอง ร่อง ขาด กรรม สติ ธิ เหมือน
ตะ ทง ที่ ตรา ของ คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๑๔ ร.ศ. ๑๑๙

“กำหนด ของ ๓ ปี ไม่ ทำ นับ เต็ม อ ถึง จะมี ผู้ รัก เขา
ไป ทำ เสีย ก็ ดี เพราะ ไม่ ควร จะ ทง พอง ให้ พัน กำหนด.”

ถ้า ผู้ ถู ตรา ของ ไม่ ทำ ใน ที่ ขอ ของ ปล่อยให้
ผู้อื่น เข้า ไป ทำ โดย ผู้ นน เข้าใจ ผิด สำคัญ ว่า เป็น ที่
รกร้าง ว่าง เบ่ง่า จึง เข้า ทำ แต่ ยัง ไม่ ถึง ๓ ปี ผู้ ถู
ตรา ของ จะ ได้ ผู้ ที่ เข้า ทำ นน ก็ ได้ แต่ ต้อง เสีย ค่า แรง
ให้แก่ เขา ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๕๑ ร.ศ. ๑๑๗

“ที่ นนา ตรา ของ ถ้า ตะ ทง ไป ไม่ ถึง ๓ ปี ยัง ไม่ ขาด กรรม
สติ จะ ได้ ก็ ได้ แต่ ต้อง ให้ ค่า แรง”

๒. ตรา ของ ที่ ทรง พระ กรุณา ไปรด เกลา ๆ ให้
ข้า หลวง ขุด คลอง ออก ให้ แก่ ราษฎร ที่ ช่วย ขุด คลอง
มี กำหนด อายุ ๕ ปี.

คำอธิบาย

แต่ เดิม มา ทรง พระ กรุณา ไปรด เกลา ๆ ให้ ข้า หลวง
ออกไป ตรวจ หา ที่ ขง มี ที่ ดิน อุดม ค เพื่อ ขุด คลอง

บำรุง การ เพาะ ปลูก จึง มี ประการ ชุด คดของ จุดศักราช
 ๑๗๓๙ “ทรง พระ กรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ข้าหลวง
 ออกไป ตรวจ หา ที่ ซึ่ง มี ที่ ดิน อุดม ดี ชุด คดของ ขึ้น
 ตำบลใด ราษฎร ทั้ง ปวง ซึ่ง ต้อง การ ที่ นั้น ให้มา
 บอก ข้าหลวง จะ ต้อง การ ที่ นา ที่ไร ที่ ส่วน มาก น้อย
 เท่าใด ตำบลใด ให้ข้าหลวง เจ้าพนักงาน แตราษฎร
 พร้อม กัน คิด เติดย เป็น ส่วน ค่า ที่ นา ที่ไร ที่ ส่วน
 ให้ ผู้ที่ จะ ต้อง การ ออกเงิน ช่วย ใน การ ชุด คดของ บ้าง
 ตามสมควร แก่ ที่ มาก แด น้อย ถ้า ผู้ซึ่ง จะ ต้อง การ
 ไม่ ยาก ออกเงิน จะ ออก แรง ช่วย ก็ให้ข้าหลวง
 กำหนด การ ให้ ผู้ นั้น ช่วย ออก แรง ตามสมควร แก่
 ที่ ซึ่ง ต้อง การ ครา ของ ที่ นา ที่ไร ที่ ส่วน รายใหม่
 ซึ่ง ข้า หลวง เจ้าพนักงาน ออกให้ แก่ ราษฎร ที่ได้ ออก
 เงิน ออก แรง ช่วยใน การ ชุด คดของ แล ณ นั้น ทรง พระ
 กรุณาโปรดเกล้า ฯ เพิ่ม อายุ ครา ของ ขึ้น กว่า พระ
 ราชกำหนด เดิม อีก ๒ ปี เป็น ๕ ปี ด้วยกัน เพราะ
 ราษฎร ได้ ออกเงิน ออก แรง ช่วยใน การ ชุด คดของ ถ้า
 ครบ ๕ ปี แล้ว ผู้ใด ไม่ทำไร ไม่ทำ ส่วน ดงใน ที่ ครา ของ

นั้นให้เกิดผล ประโยชน์ แก่ แผ่นดิน ทั้งรกร้างว่าง
 เบ่งไม่ เป็น ประโยชน์สิ่งใด ข้า หลวงเจ้าพนักงาน
 จะเรียก เอา ตรา ของ นั้น คืน.”

๓. ตราจองที่เจ้าพนักงานเกษตรออกให้ ตาม
 พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑
 “ตราจองชนิดนี้ มีกำหนดอายุ ๓ ปี ถ้าไม่ทำ
 ขาดกรรมสิทธิ์ ถ้าได้ทำเสมอมา ก็มีกรรมสิทธิ์
 จนกว่า เจ้าพนักงานจะได้ จัดการออกโฉนดเปลี่ยน
 ให้ใหม่.

คำอธิบาย

ตั้งแต่ ยถ เด็ก ข้า หลวง กรม หนา แต่ การ เก็บ
 เงิน ค่า ภาษี อยู่ใน กรม สรรพากร แล้ว การ ออก
 ตราจองก็ เป็น อย่างดี แต่ การ ออกโฉนด ใหม่ก็ ต้อง
 ทำ การ ร้าง วัด โดย ละเอียต แน่ นอน จะ ทำ ให้ รวด
 เร็วไม่ได้ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ ออก พระ
 ราชบัญญัติ ตรา ของชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ มี ข้อความ
 ดังนี้ “ในเวลานี้ มีราษฎร ขอ ภาษี ของ ที่ดิน ต่อกระทรวง

เกษตราธิการ เพื่อทำการ เพาะปลูก^๕ ขึ้นใหม่เป็นอัน
 มาก ทรงพระราชดำริ^๖ ว่า วิถี^๗ ออกตรา^๘ ของที่ดิน
 ให้แก่ราษฎร ตามธรรมเนียม^๙ นั้น เมื่อถึงปี^{๑๐} ก็มี
 ข้าหลวง กรม ภา ออกรางวัล^{๑๑} เก็บหางเข้า^{๑๒} คำนานา^{๑๓} ข้าหลวง
 นั้น ๆ มีอำนาจ ออกตรา^{๑๔} ของให้แก่ราษฎร ผู้มา^{๑๕} ขอของ
 ได้ ราษฎร มีโอกาส^{๑๖} อยู่เสมอ^{๑๗} ทุกปี^{๑๘} มา^{๑๙} บัด^{๒๐} นี้^{๒๑} คง
 แต่ ยก การ เก็บ อากร^{๒๒} คำนานา^{๒๓} มา^{๒๔} รวม^{๒๕} อยู่ในกรม^{๒๖} สรรพากร
 แล้ว หา^{๒๗} ได้^{๒๘} มี^{๒๙} ข้า^{๓๐} หลวง^{๓๑} กรม ภา ออก^{๓๒} ไป^{๓๓} รางวัล^{๓๔} เก็บ
 หางเข้า^{๓๕} คำนานา^{๓๖} ไม่^{๓๗} การ^{๓๘} ออก^{๓๙} ตรา^{๔๐} ของ^{๔๑} ก็^{๔๒} เป็น^{๔๓} อัน^{๔๔} งด^{๔๕} ไป^{๔๖}
 ด้วย ราษฎร^{๔๗} ไม่^{๔๘} มี^{๔๙} โอกาส^{๕๐} ที่^{๕๑} จะ^{๕๒} ขอ^{๕๓} รับ^{๕๔} ตรา^{๕๕} ของ^{๕๖} ได้^{๕๗} จึง^{๕๘}
 เป็น^{๕๙} เหตุ^{๖๐} ให้^{๖๑} เกิด^{๖๒} วิวาท^{๖๓} แย่ง^{๖๔} ซึ่ง^{๖๕} กัน^{๖๖} ทำ^{๖๗} การ^{๖๘} เพาะ^{๖๙} ปลูก^{๗๐} เป็น^{๗๑} อัน^{๗๒}
 มาก ถึง^{๗๓} แม้^{๗๔} ว่า^{๗๕} ได้^{๗๖} ทรง^{๗๗} พระ^{๗๘} กรุณา^{๗๙} ไป^{๘๐} รด^{๘๑} เกด^{๘๒} ๑ ให้^{๘๓}
 มี^{๘๔} ข้า^{๘๕} หลวง^{๘๖} เกษตร^{๘๗} ออก^{๘๘} จัด^{๘๙} การ^{๙๐} ออก^{๙๑} โฉนด^{๙๒} ที่^{๙๓} ดิน^{๙๔} ดัง^{๙๕} แจ้ง^{๙๖}
 อยู่ใน^{๙๗} ประกาศ^{๙๘} ลง^{๙๙} วน^{๑๐๐} ที่^{๑๐๑} ๓ พุศ^{๑๐๒} ภา^{๑๐๓} คม^{๑๐๔} รัตน^{๑๐๕} โก^{๑๐๖} สิ้น^{๑๐๗} ทร^{๑๐๘} ศ^{๑๐๙} ก
 ๑๓๐^{๑๑๐} นั้น^{๑๑๑} แล^{๑๑๒}ว^{๑๑๓} ก็^{๑๑๔} ดี^{๑๑๕} แต่^{๑๑๖} วิถี^{๑๑๗} ที่^{๑๑๘} ข้า^{๑๑๙} หลวง^{๑๒๐} ออก^{๑๒๑} โฉนด^{๑๒๒} ที่^{๑๒๓} ดิน^{๑๒๔}
 อย่าง^{๑๒๕} นี้^{๑๒๖} ได้^{๑๒๗} กระทำ^{๑๒๘} ด้วย^{๑๒๙} การ^{๑๓๐} รางวัล^{๑๓๑} ัด^{๑๓๒} ตะ^{๑๓๓} เขียด^{๑๓๔} แน่^{๑๓๕} นอน^{๑๓๖}
 จึง^{๑๓๗} ไม่^{๑๓๘} แม้^{๑๓๙} ออก^{๑๔๐} ไป^{๑๔๑} ได้^{๑๔๒} เร็ว^{๑๔๓} ทน^{๑๔๔} ความ^{๑๔๕} ประ^{๑๔๖} สง^{๑๔๗} ค^{๑๔๘} ของ^{๑๔๙} ราษฎร^{๑๕๐}
 จำ^{๑๕๑} จะ^{๑๕๒} ต้อง^{๑๕๓} ออก^{๑๕๔} ตรา^{๑๕๕} ของ^{๑๕๖} ใน^{๑๕๗} ท้อง^{๑๕๘} ที่^{๑๕๙} ๆ^{๑๖๐} ข้า^{๑๖๑} หลวง^{๑๖๒} ออก^{๑๖๓}
 โฉนด^{๑๖๔} ที่^{๑๖๕} ดิน^{๑๖๖} ยัง^{๑๖๗} เดิน^{๑๖๘} ไป^{๑๖๙} ไม่^{๑๗๐} ถึง^{๑๗๑} นั้น^{๑๗๒} ให้^{๑๗๓} ราษฎร^{๑๗๔} ผู้^{๑๗๕} ได้^{๑๗๖} โท^{๑๗๗} โน^{๑๗๘}

สร้าง หรือ ทัดร้าง ทาง พง ที่ ดินไว้ แล้ว นั้น พอให้
 เป็น สิ่ง สำคัญ คู่มีอระงับ การ วิจารไป ชั่ว คราว หนึ่ง ก่อน
 เมื่อ การ ที่ ขำ หลวง ออกโฉนด ที่ ดินได้ เดิม มา ถึง ท้องที่
 โด่แล้ว จึง จะได้ ออกโฉนดใหม่ ใน ท้อง ที่ นั้น ให้ เป็น
 การ มั่น คง สืบไป จึง ทรง พระ กรุณา โปรดเกล้า ฯ
 ให้ ครา พระ ราชบัญญัติ สำหรับ ออก ครา ของ ชั่วคราว ได้
 ดัง ต่อไป นี้ ”

การ ออก ครา ของ ชั่ว คราว ต้อง ทำ ตาม แบบ ใน
 มาตรา ๕ แห่ง พระ ราชบัญญัติ ออก ครา ของ ชั่ว คราว
 คือ ขำ หลวง เกษตร เป็น ผู้รับ ผิดรับ ชอบ ทำ การ ออก ครา
 ของ ชั่ว คราว แต่ ให้ ลง ชื่อ แด่ ประทับ ครา ใน ครา
 ของ ชั่ว คราว ทุก ๆ ฉบับ วิชิต จะ ทำ นั้น ให้ ประพฤติ
 ตาม กฎข้อ บังคับ ของ เลขาธิการ กระทรวง เกษตร ท ต่อ ทำ ย
 พระ ราชบัญญัติ ออก ครา ของ ชั่ว คราว ร.ศ. ๑๒๑.

ครา ของ ชั่ว คราว มี กำหนด อายุ ๓ ปี เหมือน กับ
 ครา ของ ที่ ขำ หลวง กรม นา ได้ ทำ ไว้ แด่ ก่อน เป็น แด่
 เป็ด ยน เจ้าพนักงาน ผู้ ทำ ทำ นั้น ถ้า ผู้ ออก ครา ของ
 ชั่ว คราว ไม่ ทำ ใน ที่ ขอ ของ พัน กำหนด ๓ ปี หรือ

ได้ทำเต็มเนื้อที่ ๆ ขององ แล้ว ละทิ้งที่นั้นไปเกิน
 กว่า ๓ ปี ก็ขาดกรรมสิทธิ์ ถ้าได้ทำที่ของ
 นั้นเต็มออกมา ก็มีกรรมสิทธิ์จนกว่าเจ้าพนักงานจะได้
 ออกโฉนดเปลี่ยนแปลงให้ใหม่ ตามพระราชบัญญัติ ออก
 ตราของชั่วคราว มาตรา ๖ “ตราของชั่วคราวนี้
 จะได้ออกให้เป็นสิ่งสำคัญสำหรับที่ดินทุก ๆ ชนิดใน
 ที่ ๆ ยังไม่มีสิ่งสำคัญเต็มมา แต่ที่สิ่งสำคัญเต็ม
 เป็นอันตราหายไปแล้ว ตราของชั่วคราวนี้ เมื่อเข้า
 หลวงเกษตรได้ลงชื่อและประทับตราออกให้แก่ผู้ใด
 แล้ว ให้ถือว่าผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในเนื้อที่ตามใน
 ตราของชั่วคราวนี้ โดยชอบด้วยกฎหมายกว่าจะได้
 ออกโฉนดเปลี่ยนแปลงให้ใหม่ แต่ตราของชั่วคราวนี้
 ให้ทำเป็น ๒ ฉบับ สำหรับออกให้แก่ผู้ควรได้รับ
 ฉบับหนึ่ง สำหรับเก็บไว้ในหอทะเบียนฉบับหนึ่ง”

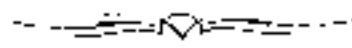
เจ้าพนักงานออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

ผู้รับจองที่ดินโดยไม่มีหนังสือสำคัญก็ดี หรือ
 โดยมิใช่เขียนยากก็ดี หรือโดยมีตราของก็ดี

เมื่อได้ โถงสร้าง ที่ดินจับจอง ไว้หนึ่งจนเป็นที่สวนที่
นา แต่ที่บ้านบริบูรณ์แล้ว เจ้าพนักงานก็ ออกหนังสือ
สำคัญสำหรับที่ดิน ให้เป็นหลักฐานแสดงว่าผู้จับจอง
นั้นได้เป็นเจ้าของที่ดิน.

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินก่อน พระราชบัญญัติ ออก
โฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มี ๔ อย่าง คือตราแดง
อย่างหนึ่ง. โฉนดสวน อย่างหนึ่ง. โฉนดป่า อย่างหนึ่ง.
หนังสือสำหรับที่บ้าน อย่างหนึ่ง หนังสือสำคัญทั้ง ๔
อย่างนี้มีกำหนดอายุ ๙ ปี ผิดกับใบเหี้ยมย้าแต่
ตราจอง แต่หนังสือเหล่านี้แต่เดิมทำไม่สู้ละเอียด
แต่วิธีทำต่างกัน มีคดีพิพาทกันเรื่องหนังสือสำคัญ
สำหรับที่ดินมากจน จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
ให้ตราพระราชบัญญัติ การออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
การออกโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้า
พนักงานเกษตรฯ ไปร่างวัดที่ดินทำแผนที่ แต่ปักเขตที่มี
วิธีทำละเอียดยิ่งกว่าก่อน เพื่อให้เป็นหลักฐาน
ยิ่งขึ้น เมื่อเจ้าพนักงานจัดการออกโฉนดที่ดินตามต
ใดแล้ว ก็เรียกหนังสือสำคัญอย่างเก่าจากเจ้าของ
ที่ดินคืนมา ให้เจ้าของที่ดินรับโฉนดแผนที่ไป

เพราะ ฉะนั้น การ ออกหนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า จึงไม่ มีต่อ
 ไป แล้ว แต่ ยัง มี คดี ที่ พากษ กัน อยู่ เรื่อง หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง เก่า ตาม ท้อง ที่ ชิง เจ้า
 พนักงาน เกษตร ยัง ไม่ได้ จัด การ ออกโฉนด ที่ ดิน จึง
 ควร ต้อง รู้ ว่า หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า นั้น อย่างไร แต่
 การ ออกโฉนดใหม่ได้ เปลี่ยน แปลง อย่างไร คง จะ ได้
 กล่าว ต่อ ไป นี้.



๑. ตราแดงเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่นา
 จังหวัดกรุงเก่า จังหวัดอ่างทอง จังหวัดลพบุรี
 จังหวัดสุพรรณบุรี ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้
 ข้าหลวงเดินนาทำตราแดงออกให้ แก่เจ้าของที่นา
 สำหรับเก็บค่านาเป็นนาคู้ โค ผู้ใดเป็นเจ้าของ
 นาตราแดง ถึงจะได้อ่านหรือไม่ได้ทำนาในที่
 นาตราแดงก็ดี ก็ต้องเสียค่านาเสมอ.

คำอธิบาย

ตราแดงเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่นาจังหวัด
 กรุงเก่า จังหวัดอ่างทอง จังหวัดลพบุรี และจังหวัด

สุปรรณบุรี นน เพราะเหตุทั้ง ๔ จังหวัดนี้เป็นที่
 ทำนาได้ผลเต็มอ ถึงฝนจะแห้งก็ทำนาได้ ไม่เหมือน
 กับนาที่ฮาไครยน้ำฝนอย่างเดียว นานาที่ฮาไครยน้ำ
 ฝนแต่น้ำทำทำนาได้เต็มอ เรียกว่านาคูโค จึงให้
 เก็บค่านาเต็มตามเนื้อที่ตราแดงทุกปี เจ้าของนาไม่
 ทำให้เต็มเนื้อที่นาของตน ก็เป็นความผิดของ
 เจ้าของนาเอง แต่นานาที่ฮาไครยน้ำฝนอย่างเดียว
 เรียกว่านาบักหรือนาฟางดอย ให้เก็บค่านาตามเนื้อ
 ที่ ๆ ทำนาได้ ตามประกาศรัชกาลที่ ๔ ปีชวด
 จตุศักราช ๑๙๒๖ มีข้อความดังนี้ “ให้เจ้าของนา
 ตราแดง ในแขวงกรุงเก่าแต่ดพบุรีแต่ข้างทองแต
 สุปรรณบุรีให้ตราบปีเกาะสืบศกโปรดให้เดินนา
 ทำตราแดงใหม่ ซึ่งแต่ก่อนมีธรรมเนียมบังคับให้
 นาคูโคเสียตามจำนวนตราแดงเต็มเท่านั้น ก็เห็นว่า
 นาหวานมีผลมากกว่านาบัก ถึงไร่ปีฝนแห้งนา
 บักน้ำฝนฟางดอยเสียทำไม่ได้ น้ำเหนือมาก
 นาคูโคก็ทำได้ อนึ่งประสงค์จะกตเจ้าของนาให้
 อุดหนุนทำนาให้เต็มภูมิ จึงได้บังคับให้เรียกเต็มอ
 ตามจำนวนในตราแดงไม่มีประเมิน ให้เรียกค่านา

คู่โคไร่ละ ๑ สติง (คือ น้อยกว่านาบัก ๑ ไร่) (หนึ่ง)
 ตามจำนวนใน ตรา แดง เหมือนกันให้ราษฎรเช่าซื้อ
 ทำนาปลูกข้าวตามจำนวนใน ตรา แดง ที่เดียว ไม่มี
 ช่องที่จะร้อง เพราะได้ตัดไว้ให้ต่ำกว่านาบัก อยู่
 แล้ว ถ้าใคร ยัง เห็น อยู่ว่า จะทนไม่ได้ ก็ให้เวนนา
 แก่กรม นา ปลูก เป็น ทดรอง เสีย.”

ในสมัยนี้เจ้าพนักงานไม่ได้ ออก ตรา แดงให้เจ้าของ
 นาตามจังหวัดที่กล่าวมา แล้ว เพราะการ เก็บ ค่า นา
 ยก มา รวม อยู่ใน กรม สรรพากร แล้ว แต่เสนาบดี
 ผู้บัญชาการ กรม สรรพากร จะกำหนด เก็บ เงิน ค่านา ทัว
 พระราชอาณาจักร ที่นาในจังหวัดใด ตำบลใด
 เป็น ค่า แดง เดว ก็ให้เก็บ ค่า นา เป็น นา คู่ โค ตาม
 ษัณ นาค ค่า แดง เดว เปน ๕ ษัณ ตาม ประกาศ วิธี เก็บ เงิน
 ค่านา ร.ศ. ๑๒๔ มี ข้อ ความ ดังนี้ “ประเพณี เดิม วิธี
 เก็บ ค่า นา เป็น ๒ อย่าง เรียกว่า นา คู่ โค อย่าง หนึ่ง
 นา ฟาง ดอย อย่าง หนึ่ง นา คู่ โค นั้น คือ นา นา ทำ ซึ่ง
 ทำ เป็น นา หว่าน ใน แถลง กรุงเก่า อ่างทอง สุพรรณบุรี
 ตพระบุรี ๔ หัว เมืองนี้ เช่น นา ที่ได้ ผด มาก เพราะ

อาไศรย ทั้ง น้ำ ฝน แด น้ำท่า จึง เรียก นำ คู โคน เต็ม
 ตาม เนื้อ ที่ นา ใน ตรา แดง (คือ เก็บไว้ ละ ๑ สัด)
 นา ฟาง ดอย นั้น คือ นา บัก อาไศรย แด น้ำ ฝน เพราะ ทำ ได้
 ผล ไม่ ยุติ จึง จัด ให้ มี ข้า หลวง เสนา ออก ไป รวบรวม เก็บ
 เงิน คำนวณ ตาม เนื้อ ที่ ๆ ทำ นา ได้ ผล (คือ เก็บไว้ ละ สัด
 เพียง) ทรง พระ ราชา ดำริ ที่ ว่า คำนวณ ที่ ยัง เก็บ อยู่ โดย
 อัศรา ไว้ ละ สัด เพียง แด สัด หนึ่ง ยัง ต่ำ กว่า อัศรา
 จะ เก็บ จาก ชาว ไท ใน การ ทำ นา ทุก วัน นาน มาก แด ควร
 จะ ชวน คำนวณ ให้ สูง กว่า นี้ ได้ จึง ทรง พระ กรุณา
 โปรด เกตุ ๗ ให้ แก่ ไท พิกัด แด วิธี เก็บ เงิน คำนวณ คือ
 ให้ กำหนด นา ตาม ที่ เขา ทำ เด ที่ ดี แด เดว แด คน ทำ นา
 สามารถ จะ ขาย เขา ได้ ราคา ยิ่ง หย่อน กว่า กัน กำหนด
 เปน ๕ ชนิด นา เอก เก็บไว้ ละ ๑ บาท นา โท เก็บ
 ไว้ ละ ๔๘ อัฐ นา ตรี เก็บไว้ ละ ๔๐ อัฐ นา จัตวา
 เก็บไว้ ละ ๓๒ อัฐ นา เบ็ญจ เก็บไว้ ละ ๒๔ อัฐ รัฐบาด
 จะ ตรวจ แด กำหนด ว่า นา บาง ไท เปน นา ชนิด ไท.”

๒. โฉนดสวนเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่สวน ที่ปลูกต้นผลไม้ชนิดพรรณไม้ที่มีอายุแต่ ๓ ปีขึ้นไป ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ข้าหลวงเดินสวนตรวจผลไม้ ออกโฉนดแลทำบัญชีต้นผลไม้ว่าพรรณไม้ชนิดใดมีกี่ต้น ต้องเสียเงินอากรเท่าใดลงในโฉนดด้วย มอบให้เจ้าของสวนสำหรับจะได้เสียเงินอากรทุกปี.

คำอธิบาย

โฉนดสวน นั้น ผิด กับ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน
 อย่าง อื่น เพราะ มี บัญชี ต้น ผลไม้ ด้วย ผลไม้ ต้นใด
 ที่มี บัญชี ในโฉนด แล้วยิ่ง ต้นไม้นั้น จะ ตาย เจ้า
 ของ สวน ก็ ต้อง เสีย เงิน อากร ทุกปี กว่าจะ ทรง พระ
 กรุณา โปรดเกล้าฯ ให้ ข้า หลวง เดิน ตรวจ ต้น ผลไม้
 เบ็ดเตล็ด โฉนดใหม่ ถ้า เจ้า ของ สวน คิด ต้นไม้นั้น ก็ ต้อง
 ถูก ปรับใหม่ ตาม ประเพณี ๑๐ ปี หรือ เบ็ดเตล็ด รัชกาล
 ใหม่ ทรง พระ กรุณา โปรดเกล้าฯ ให้ ข้า หลวง เดิน
 สวน ครั้ง หนึ่ง ตาม ประกาศ ซึ่ง จะ เดิน สวน บ้าง
 จุดศักราช ๑๗๓๖ มีความว่า ทรง พระ กรุณา

โปรดเกล้าฯ ให้ข้าหลวงเดินสวน ตั้งแต่ปี ๒๕๒๕ สืบต่อก
 มาจนถึงปี ๒๕๓๑ ครบ ๑๐ ปี เป็นประเพณีจะต้อง
 จัดข้าหลวงออกเดินสวน สำหรับไม้ตายไม้
 ชน เปลี่ยนหน้าโฉมตราแดงใหม่ ให้ราษฎรเจ้าของ
 สวนในกรุง แลหัวเมืองทราบทั่วกัน ปี ๒๕๓๑ จะ
 โปรดเกล้าฯ ให้ข้าหลวงออกสวนสวน ต้นไม้
 ไม้สิ่งใด ซึ่งไม่มีผลราษฎรจะคิดฟันปลุกสร้างใหม่
 นั้น โปรดเกล้าฯ ให้ยกเสียไม้ปรับใหม่ สักหลังโฉม
 เป็นไม้โทษเหมือนแต่ก่อน ให้ราษฎรหมั่นปลุก
 สร้างบำรุงเรือนสวนของตัวให้มีความเจริญ”

ตั้งแต่มีพระราชบัญญัติออกโฉมตรา ร.ศ. ๑๒๗
 ก็ไม่มีข้าหลวงออกเดินสวน ต้นไม้ ออกโฉมตราออกไป
 แต่ที่ออกโฉมตราใหม่ แล้วเจ้าพนักงานเรียกโฉมสวนอย่าง
 เก่ามาได้ แต่มอบโฉมตราใหม่ให้เจ้าของสวนไม่มี
 หมายชี้ ต้นไม้เหมือนอย่างเก่า แต่การเก็บอากร
 สวนไปรวมอยู่ในกรมสรรพากร เจ้าพนักงานกรม
 สรรพากรสำหรับสวนไม้ที่ควรเก็บอากรได้ แต่ไม่ได้ทุกปี
 ไม่เหมือนแต่ก่อน

ถ้าไม้ต้นใด ตาย หรือ เจา ของ ส่วน ๓๓ ๓๔ ๓๕ ๓๖ ๓๗ ๓๘ ๓๙ ๔๐ ๔๑ ๔๒ ๔๓ ๔๔ ๔๕ ๔๖ ๔๗ ๔๘ ๔๙ ๕๐ ๕๑ ๕๒ ๕๓ ๕๔ ๕๕ ๕๖ ๕๗ ๕๘ ๕๙ ๖๐ ๖๑ ๖๒ ๖๓ ๖๔ ๖๕ ๖๖ ๖๗ ๖๘ ๖๙ ๗๐ ๗๑ ๗๒ ๗๓ ๗๔ ๗๕ ๗๖ ๗๗ ๗๘ ๗๙ ๘๐ ๘๑ ๘๒ ๘๓ ๘๔ ๘๕ ๘๖ ๘๗ ๘๘ ๘๙ ๙๐ ๙๑ ๙๒ ๙๓ ๙๔ ๙๕ ๙๖ ๙๗ ๙๘ ๙๙ ๑๐๐

ให้เจ้า ของ ส่วน แจ่ง คือ เจ้าพนักงาน เพื่อ ทัก บาญชี ไม่
 ต้อง เสียเงิน ฮากร ต่อไป ตาม ประกาศ พระราชทาน
 ยกเลิกเงิน ฮากร ส่วนใหญ่ ค้าง เก่า แด เดิมสำหรับจ ต้น ผด
 ไม้ใหม่ ร.ศ. ๑๓๐ มีข้อความดังนี้ “ตามโบราณ
 ราช ประเพณี เมื่ย เปลี่ยน รัชกาลใหม่ เคย ตั้งข้าหลวง
 ๖ นายเดิน ราว วัด ส่วน ทำโนนด ทรง พระ ราช ดำริห์
 ว่า จำนวน ต้นผดไม้ ที่ ชาวส่วนต้องเสีย ฮากร อยู่ทุกวันนี้
 ส่วน บางแห่งได้ ตัด พันต้น ผดไม้ ลงเสีย เปน อัน มาก แด้ว
 เจ้า ของ ส่วน เหล่า นั้น ยัง คง ต้อง เรียกฮากร ตาม จำนวน
 ต้น ผดไม้ ไม่ ตรง กับ จำนวน ที่ มีจริง อยู่ ย่อม
 เปนการ เคียด ร้อน แก่ เจ้าของ ส่วน มีพระราช ประสงค์
 จะ ทำนุ บำรุง การ เพราะ ปลุก จึง ทรง พระ กรุณา
 โปรดเกล้า ฯ ยก เงิน ฮากร ส่วนใหญ่ ค้าง เก่า พระ
 ราชทาน แก่ เจ้า ของ ส่วน ที่ ยัง คง ค้าง อยู่บาง ราย
 ๕ ๕๕ ๕๕ ให้ เสนาบดี กระทรวง พระ นคร บาด
 แด ข้า หลวง เทศาภิบาล จัด เจ้า พนักงาน สรรพากร พร้อม
 ด้วย กรมการ ข้าเถอ ออก ดำรงจ นับ ต้นผดไม้ที่
 ต้อง ด้วย พักศ อัครา ฮากรส่วนใหญ่ ต้น ผดไม้ตาม

จำนวน ที่เจ้าพนักงานได้สำรวจใหม่นี้ ถ้าเจ้าของ
สวนได้ตัด พัน ลง เสีย หรือ ต้น ผลไม้เป็น อันตราย
ด้วยเหตุ ประการใด ๆ ก็ดี ให้ นำ ความ มาแจ้ง ต่อเจ้า
พนักงาน ขอ หัก ภาษี ชั่ง เรือก ไม่ต้อง เสีย เงิน ภาษี
อีกต่อไป ถ้า ยังไม่ได้ ไปแจ้ง ต่อ เจ้าพนักงาน ต้อง
รับผิดชอบ เป็น ผู้เสีย เงิน ภาษี อยู่ตาม เดิม จนกว่า
จะได้ มา แจ้ง ให้เจ้าพนักงาน หัก ภาษี”

๓. โฉนดป่าเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่
สวน ที่ปลูกพรรณไม้ชนิดเล็กหรือไม้ล้มลุก มี
ใช้ต้นไม้ที่เข้าอยู่ในอากรสวนใหญ่ เมื่อทรงพระ
กรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ ข้าราชการเดินตรวจต้นไม้
สวนใด มีต้นไม้ที่ไม่เข้าอยู่ในอากรสวนใหญ่ เจ้า
พนักงาน ก็ออกโฉนดป่าให้ แก่ เจ้าของสวน นั้นแต่
ไม่มีภาษีต้นไม้ ในโฉนด.

คำอธิบาย

พรรณไม้ที่ไม่เข้าอยู่ในอากรสวนใหญ่ เช่น
สวน จาก สวน อ้อย สวน ผัก ต่าง ๆ เป็นต้น เจ้า

พนักงาน เก็บ เงิน อากร โดย วัด เปนไร เหมือน กับ เก็บ เงิน
 ค่า พา คือไม่ นับ เปน ต้นไม้ จึงไม่ มี บาปชั้ ต้นไม้
 ใน โฉนด มี คดี โดย มาก พิภาษ กัน เรื่อง โฉนด บ้ำ ที่
 เปน ส่วน จาก เพราะ ส่วน จาก อยู่ริม ชาย เเดนที่ งอก
 จะ บัด หลก เขตที่ ไม่ได้ แด ต้น จาก พนักงาน กว้าง
 ออกไป ทุก ปี เนื้อ ที่ จึง ผิด กับ เนื้อ ที่ ตาม ที่ มี ใน โฉนด
 บ้ำ มี คำ พิพากษาฎีกาที่ ๒๐.๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “วินิจฉัย
 ถึง เรื่อง โฉนด บ้ำ ที่ ส่วน จาก ที่ โจท ทา ว่า จำ เดย บุกรุก
 เข้า มา ใน เขตที่ โฉนด บ้ำ ของ โจท แต่ไม่ได้ ความ
 ว่า ที่ จิวาท อยู่ ใน เขต โฉนด บ้ำ ของ โจท ให้ยกฟ้อง
 คือ ถ้า ต้น จาก งอก ออก ไป ตรง แม่น้ำ ต่อ จาก เนื้อ ที่ ดิน
 ของ ผู้ใด ผู้หนึ่ง ก็มี สิทธิ จะ ห้าม หวงได้ ถ้า ต้น จาก
 งอก ออกไป ตามลำ น้ำ ชาย เเดน ถ้า เข้า ไป ตรง แนว
 เขต ของ ผู้อื่น ที่ อยู่ ขาง เคียง ที่ นน จะ ถือ ว่า ต้น จาก
 ที่ งอก นน เปน เขต ใน โฉนด บ้ำ ด้วยไม่ได้”

๔. หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน เจ้าพนักงาน
 กระทรวงพระนครบาลเป็นผู้ออกให้ แลบันทึกเขต
 ให้รู้ ว่าเขตที่บ้านของตนมีเพียงนั้น.

คำอธิบาย

แต่เดิม การ ออกโฉนด แด่ ครา แดง สำหรับ ที่ ส่วน แด
ที่ นา เพื่อ เป็น การ สักวก ที่ เจ้าพนักงาน จะ เก็บ อาก
ส่วน แด่ ก่า นา ถ้าไม่ใช้ ที่ ส่วน ที่ นา คือ เป็น ที่
ราษฎร ปลูก บ้าน เว้น อยู่ กระทรวง พระ นคร ชาติ
ผู้ปกครอง ท้อง ที่ เป็น ผู้ ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ บ้าน
แต่ บั๊ก เซอร์ เพื่อ ระวัง การ วิวาท มิ ให้ ผู้ ไต่ รุก ถ้า กั้น
ผู้ ไต่ จะ ขอ หนังสือ สำหรับ ที่ บ้าน ทำ เรื่อง รว ย่น ต่อ กระทรวง
พระ นคร ชาติ ๆ ให้ เจ้าพนักงาน มา ราช วัด บั๊ก เซอร์
ทำ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ๆ ว่า นี้ แต่ ใน เขต ที่ ชน อยู่
ใน กระทรวง พระ นคร ชาติ แต่ ใน จังหวัด หัว เมือง นั้น
แล้ว แต่ เจ้าพนักงาน ผู้ปกครอง จังหวัด นั้น จัด อย่างไร แต่
ราคา ที่ บ้าน ใน จังหวัด หัว เมือง ไม่ สูง จะ มี ราคา เหมือน ที่
บ้าน ใน จังหวัด กรุง เทพ ๆ จึง ไม่ มี คดี พกษากัน เรื่อง
หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ บ้าน.

หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ บ้าน นั้น ผิด กับ โฉนด ใหม่
ตาม พระ ราช บัญญัติ การ ออกโฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗
คือ โฉนด ใหม่ ผู้ ไต่ มี ชื่อ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ที่ ดิน
เป็น สิทธิ ของ ผู้ ไต่ คน เดียว Full Digital 15/02/2565 เว้นไว้ แต่ จะ ปรากฏ ว่า

เป็น อุบาย ทุจริต ของ ผู้ นั้น ให้ เจ้า พนักงาน หดง เชื้อ ว่า ผู้
 นั้น เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน จึง ออก โฉนด ให้ แต่ หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ที่ บ้าน นั้น ถึง แม้ จะ ไม่ ปรากฏ
 ว่า ผู้ มี ชื่อ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน มี อุบาย ทุจริต อย่างไร ก็ ดี
 ถ้า ผู้ มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ นั้น แสดง ให้ เห็น ว่า คน
 มิ ได้ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน แต่ ผู้ เดียว มี คน อื่น เป็น เจ้า
 ของ อยู่ ด้วย อีก คน หนึ่ง ที่ บ้าน นั้น ก็ เป็น ของ สอง
 เจ้า ของ ตาม คำ พิพากษาฎีกา ที่ ๑๔๐ ร.ศ. ๑๑๙
 “หนังสือสำคัญสำหรับที่นามีชื่อพระประมวญประมาณพด
 คนเดียว แต่พระประมวญ ประพฤติเหมือนที่นั้นไม่ใช่
 ของพระประมวญคนเดียว ยอมรับว่าชื่อ เป็น เจ้า ของ
 ด้วย แต่ การ ทำ หนังสือ เกี่ยว ของ ที่ ราย น ก็ ดัง
 ชื่อ พระ ประมวญแต่ ชื่อ ทั้ง สอง คน แสดง ว่า ที่ ราย น
 มี เจ้า ของ แต่ สอง คน วินิจฉัยว่า ประกาศ รัชกาล ที่ ๔
 บังออก ยัง เป็น เอกศก ที่ ว่า หนังสือ สำคัญ เป็น ของ
 คน หนึ่ง ๆ ยก ขน พิภาษไม่ได้ เมื่อ คน ที่ มี ชื่อ ใน
 หนังสือ สำคัญ รับ ว่า ไม่ใช่ ที่ ของ คน ผู้ เดียว.”

๕. โฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติออกโฉนด
ที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
ทุกชนิด ^{๗๔๒๐} หมดผู้_๒ ครอบครองแล้ว ^{๗๔๒๑} ทำที่นั้น_๒ จนมีกรรม
สิทธิตามกฎหมายแล้ว ^{๗๔๒๒} จะเป็นก็มีหนังสือสำคัญ
เช่นใบเหยียบขี้ไก่, ใบจอง, ตราแดง, โฉนดเลขหนึ่งถือ
สำหรับที่บ้านมาแล้วก็ดี ^{๗๔๒๓} หรือไม่มีหนังสือสำคัญ
ก็ดี ^{๗๔๒๔} เมื่อเจ้าพนักงานจัดการออกโฉนดที่ดินตำบล
ใด ^{๗๔๒๕} แลมอบโฉนดให้เจ้าของที่ดินตำบลนั้นแล้ว
ผู้_๒ ครอบครองในโฉนดมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้นตามโฉนด.

คำอธิบาย

การ ออกโฉนด ที่ ดินใหม่^{๗๔๒๖} ^{๗๔๒๗} เด่นาบตั้งกระทรวง
เกษตร เป็น ผู้ประกาศ ^{๗๔๒๘} ว่า จะจัดการ ออกโฉนด ที่ ดินตำบล
ใด ^{๗๔๒๙} เจ้า ของ ที่ ดินใน ตำบล นั้น_๒ มี หนังสือ สำคัญ สำหรับ
ที่ ดิน ^{๗๔๓๐} อย่าง เก่า แล้ว_๒ ก็ ดี ^{๗๔๓๑} หรือ ยัง ไม่มี หนังสือ สำคัญ
อย่างไร ^{๗๔๓๒} เลย ก็ ดี ^{๗๔๓๓} ต้อง มา ช่วย เจ้า พนักงาน กระทำ
การ ราว ด้ ^{๗๔๓๔} ถ้า ขัด_๒ ขืนไม่ มา ช่วย มี ความ ผิด พระ ราช
บัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๘ “ใน
๗๔๓๕ ^{๗๔๓๖} บัด_๒ นี้ ^{๗๔๓๗} มีความ ประสงค์ จะ เป็ดย_๒ หนังสือ สำคัญ สำหรับ

ที่ดิน เป็นโฉนด แผนที่ ทั้งหมด เพราะเหตุฉนั้นจึงให้
 เลื่อนคดี กระทรวง เกษตร มี อำนาจ แจ้งความ ในราชกิจจา
 ให้ เจ้า ของ ที่ดิน มา รับ โฉนด หรือ เบียดเบียน โฉนด ได้ ทุก
 แห่ง ทุก ตำบล ถ้า ผู้ใด ชัด ชัน ไม่ ช่วย เจ้า พนักงาน
 กระทำการ ราง วัด หรือ การ ออกโฉนด แผนที่ ให้
 สักดงอย่างใด ให้ปรับ ครัง ละ ๑๐๐ บาท ลง มาเป็น พิณัย
 แล้ว แต่ ศาล จะ เห็น สัมควร”

เจ้า พนักงาน ออก ใบ ราง วัด แด บัก หลัก เขตร ทำ
 แผนที่ ใน ที่ดิน นั้น แล้ว ออกใบไต่สวนให้ แก่ เจ้า ของ
 ที่ดิน ถือไว้ จน กว่า จะ ถึง เวลา ออกโฉนด แด แจก
 โฉนดให้ แก่ เจ้า ของ ที่ดิน ใบไต่สวนนั้นไม่ ไร่ หนึ่ง สือ
 สำคัญสำหรับ ที่ดิน เป็น แต่ หนึ่ง สือ แสดง ว่า เขต ไร่ ของ
 คน นั้น มี กว้าง ยาว เท่า นั้น แด คน นั้น ไต่ ที่ดิน นั้น มา
 โดย อย่างไร เช่น เจ้า ของ ที่ดิน มี ความ ประสงค์ จะ ยก
 ที่ดิน ให้ บุตร จึง ได้ ลง ชื่อ บุตร ในใบไต่สวน เจ้า ของ
 ที่ดิน ตาย บุตร ห้าม กรรมสิทธิ์ ใน ที่ดิน นั้น แต่ คน เดียวไม่
 ตาม คำ พิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕ พ.ศ. ๒๔๕๗ “การ ลง
 ชื่อ ในใบไต่สวน เท่า กับ แสดง ความ ตั้งใจ จะ ให้ ก่อน
 ได้รับ โฉนด แผนที่ มา เจ้า ของ ที่ดิน ตาย ต้อง เขา

ที่ดินนั้น มาแบ่ง มรดก หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้มีชื่อในใบ
โต้ ส่วนไม่”

ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน จะ โอน ที่ดิน ที่ เจ้าพนักงาน ออก
ใบโต้ ส่วน แล้ว ให้ คน อื่น ต้อง นำ ใบโต้ ส่วน แด่ หนังสือ
สำคัญ เติม ไป ให้ เจ้า พนักงาน เกษตร สัตก หดก เสีย ก่อน
ตาม มาตรา ๒๒, ๒๓ แต่ ให้ เจ้า พนักงาน คืน ใบโต้ ส่วน
นั้น ให้ แก่ เจ้า ของ ที่ดิน ไป ทำ หนังสือ สำคัญ สัญญา ซ้อ ซาย
กัน ต่อ นำ อำเภอ ท้อง ที่ ตาม มาตรา ๒๕.

โฉนด ที่ดิน ที่ เจ้า พนักงาน จะ ออก ให้ เจ้า ของ ที่
ดิน ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
มาตรา ๒๘ “หนังสือ โฉนด ที่ดิน ที่ จะ ได้ ออก ให้ แก่
เจ้า ของ ที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติ นี้ เป็น หนังสือ
พิมพ์ แบบ หดวง บอ ก ชื่อ แด่ ตำแหน่ง เจ้า พนักงาน
ออก โฉนด ชื่อ วงษ์ ตระกูล ที่ อยู่ ของ ผู้รับ โฉนด
ตำแหน่ง แห่ง ที่ดิน แด่ ขนาด ที่ดิน ที่ ซึ่ง จุด เขต
ทั้ง สี่ ทิศ แด่ จำลอง รูป แฉน ที่ ที่ดิน แด่ลง นั้น ลง ไว้ ใน
โฉนด ด้วย เป็น สำคัญ ใน ท้าย โฉนด มี ที่ ตราง สำหรับ
จด หมาย เหตุ แด่ สำคัญ ใน การ แก่ ทะเบียน ที่ดิน แด่ลง
นั้น ต่อ ไป ภาย นำ ด้วย” มาตรา ๓๐ “โฉนด ที่ดิน

ซึ่ง ออกให้แก่ เจ้าของ ที่ ดิน ตาม พระราชบัญญัติ ที่ ดิน
 อยู่ใน เขต เมืองใด ต้อง ประทับตราตำแหน่ง ผู้บัญชา
 การ เมือง นั้น ๑ นาย อำเภอ ผู้ปกครอง ท้อง ที่ ซึ่ง
 ที่ ดิน แปลง นั้น อยู่ใน นั้น ๑ แต่ เจ้าพนักงาน เกษตรา
 ธิการ เป็นผู้ ได้ เห็น ชื่อ ประทับตรา จึง เป็น โฉนด อัน
 ได้ ทำ โดย ชอบ ด้วย กฎหมาย”

เมื่อ เจ้าพนักงานได้ ออกโฉนด มอบให้ เจ้า ของ ที่ ดิน
 แล้ว หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง เก่าเป็น อัน
 ใช้ ไม่ได้ แต่ เจ้าพนักงาน มี อำนาจ เรียก หนังสือ สำคัญ
 อย่าง เก่า มาเก็บไว้ตาม มาตรา ๑๓ “เมื่อ ข้าหลวง
 เกษตร ได้ ร้าง วัด แต่ จัดให้ บั๊ก เขต ที่ ดิน เดี่ว แล้ว ข้า
 หลวง เกษตร จะ ได้ ประกาศ กำหนด วัน ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน
 มารับโฉนดใหม่ แต่ เมื่อได้ ออกโฉนดใหม่ แล้ว โฉนด
 เก่าเป็น อันใช้ ไม่ได้” มาตรา ๒๐ “ให้ กระทรวง
 เกษตร มี อำนาจ ที่จะ เรียก ตราแดง ใบจอง ใบเหี้ยบ
 ย่า ของ เดิม สำหรับ ที่ ดิน ในเขต ที่ได้ ออกโฉนดอย่างใหม่
 นี้ มาเก็บไว้กับ ตำรับที่ ดิน ในหอทะเบียน สำหรับ ที่
 นั้น ๆ”

๖. เจ้าพนักงานราววัด ที่ดินออกโฉนดให้
แก่ผู้ใด โดยผู้ที่เกี่ยวข้องมีส่วนเป็นเจ้าของที่
ดินนั้นแล้วไม่คัดค้าน ผู้รับโฉนดมีกรรมสิทธิ์
ในที่ดินนั้นตามโฉนด.

คำอธิบาย

เมื่อเจ้าพนักงานไปราววัดที่ดิน แต่ออก
โฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ในโฉนดไปแล้ว ผู้ที่มีส่วน
เป็นเจ้าของในที่ดินนั้นควรรู้แล้ว ไม่คัดค้าน ภาย
หลังจะมาฟ้องว่าผู้ซื้อในโฉนดนั้นไม่ใช่เป็นเจ้าของ
ที่ดิน แต่ตนเป็นเจ้าของที่ดินนั้นไม่ได้ คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘ ร.ศ. ๑๒๙ “เมื่อผู้ใดรับ
โฉนดมาโดยนามของตนโดยไม่มีอำนาจ แต่เอาโฉนด
นั้นไปให้เจ้าของที่ดินถือไว้ ๓ ปี เจ้าของที่ดินไม่ว่า
กล่าวในเวลาสมควร ที่นั้นกลายเป็นที่ของผู้ซื้อ
ในโฉนด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๐ พ.ศ. ๒๔๕๕
“ที่ดินของบิดา มารดา โจทก์จำเลย ปกครอง มาด้วย
กัน จำเลยนำได้ชื่อตนคนเดียว โจทก์ไม่รู้ว่าจะอย่างไร
ที่ดินเป็นสิทธิ์แก่จำเลย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๔

พ.ศ. ๒๔๕๕ “การ ประกาศโฆษณา เพื่อ จะ โอน โฉนด
 แผล ที่ นั้น เป็น ประโยชน์ ตัด คิด ได้ บ้าง ผู้ใด รู้ ไม่
 คิด คำน ภาย หลัง จะ เกียง ไม่ได้ กฎหมาย บัด ปาก.”

ถ้า เจ้าพนักงาน ไป ร้าง วัด ที่ ดิน แด ออก โฉนด ให้
 แก่ ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด นั้น โดย ฉาย หนังสือ ที่ มี ส่วน เป็น
 เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ รู้ ผู้ ที่ ไม่ รู้ นั้น พ้อง ได้ ตาม คำ
 พิพากษาฎีกา ที่ ๓๕๒ ร.ศ. ๑๓๑ “สอง คน มี กรรม
 สิทธิ ใน ที่ ดิน ด้วย กัน คน หนึ่ง ไป รับ โฉนด ได้ ชื่อ คน
 ผู้ เดียว แด เกียง โฉนด ไว้ ไม่ บดก ให้ คน หนึ่ง รู้ ที่ ดิน
 หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด แต่ ผู้ เดียว ไม่”

เวลา เจ้าพนักงาน ไป ร้าง วัด ที่ ดิน นำ ที่ เจ้า ของ
 ที่ ดิน ที่ อยู่ ใกล้ เคียง ทง ลัง ฉาย ต้อง คอย ตรวจตรา แด
 ทัก ทวง เมื่อ เจ้าพนักงาน ได้ ออก โฉนด ไป แล้ว ภาย
 หลัง จะ โทษ ว่า เจ้าพนักงาน วัด ที่ ของ คน ผิด ไม่ได้ คำ
 พิพากษาฎีกา ที่ ๒๒๐ ร.ศ. ๑๓๑ “โจท จำเลย มี
 ที่ ดิน ติด ต่อ กัน ใน เวลา เจ้าพนักงาน เดิน ร้าง วัด
 โจท ดำ คัญ ว่า โฉนด ของ คน ถูก ตี ยง แล้ว จึง หนึ่ง เสีย ภาย
 หลัง โจท รู้ ว่า ที่ ดิน ของ คน ไป ติด อยู่ ใน ที่ ดิน ของ จำเลย
 เมื่อ การ ล่วง เลย มา ภาย บัด แล้ว โจท จะ ร้อง ว่า ที่

ดิน เป็นของ คน โดย อ้าง ความ ปกครอง ฐน มา เกียง ๆ
 ไม่ ฐน ” ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๒ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “โจท จำเลยมี ที่ดิน ติด ต่อ กัน ใน เวลา เจ้าพนักงานเดิน
 ราง วัด ที่ ดิน เพื่ อ ออก โฉนด โจท จำเลย ต่าง นำ ฐน เขต
 ที่ ของ คน แล ลง ชื่อ ใน ใบ ใต้ ส่วน เจ้าพนักงาน
 ออก โฉนด ให้ จำเลย ตรง ตาม ใบ ใต้ ส่วน ทั้ง สอง ฝ่าย ไม่
 คัด คำน ว่า โฉนด ผิด ประการใด โจท จะ ร้อง ว่า เจ้า
 พนักงาน ออก โฉนด ให้ ผิด ร้อง ไม่ ฐน.”

๗. เวลาเจ้าพนักงานไปร่างวัดที่ดิน ออกโฉนด
 ที่ดินให้แก่ผู้ใด ผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานส่ง
 ให้ผู้คัดค้านที่ เห็นว่าเป็น ผู้ ไม่ ควรจะ เป็น เจ้าของ
 ที่ดินนั้น ไปฟ้องตาม กําหนดที่ เจ้าพนักงาน ใต้ ส่งไว้
 ผู้คัดค้าน ไม่ ไปฟ้องตาม กําหนด เจ้าพนักงานออก
 โฉนดที่ดินให้ผู้ใด ผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ
 ที่ดินตามโฉนด ถึงเจ้าพนักงานจะออกโฉนดให้
 คนใดผิดไปก็ดี แลผู้คัดค้านจะฟ้องเจ้าพนักงาน
 ในเรื่องออกโฉนดนั้นไม่ได้ ต้องฟ้องผู้ที่รับ
 โฉนดไป.

คำอธิบาย

การที่เจ้าพนักงานจะสั่งให้ผู้ใดไปฟ้องนั้น ต้อง
 ดูว่าใครมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ในหนังสือ
 สำคัญมีชื่อผู้ใด เจ้าพนักงานออกโฉนดให้แก่ผู้ที่มี
 ชื่อในหนังสือสำคัญนั้น แต่ให้ยึดโฉนดไว้ก่อน
 ตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๓ ค. “ที่ดินแห่งใดซึ่งคนแย้งอ้างว่าเป็นเจ้าของ
 ก็ให้เจ้าพนักงานเรียกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
 นั้นมาดู แลให้ข้าหลวงเทศร้ไถ่เถี่ยให้ผู้วิวาท
 ตกตงกันทางใดทางหนึ่ง ถ้าไถ่เถี่ยไม่สำเร็จ
 ก็ให้ข้าหลวงเทศร้ ออกโฉนดแผนที่ใหม่ในนามเดิมที่
 ปราบกฎในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเก่า ในเวลานั้น
 จะมีตัวกั๊ด หรือไม่มีตัวกั๊ด ก็ให้ลงชื่อเดียว
 กันไว้ในโฉนดใหม่ไปพลาง แต่อย่าให้ข้าหลวง
 เทศร้ส่งโฉนดใหม่นี้ให้แก่ผู้วิวาท ให้ข้าหลวง
 เทศร้ยึดโฉนดนี้ไว้เป็นกลางก่อน” ถ้าไม่มีหนังสือ
 สำคัญ ต้องดูว่าใครปกครองที่ดินนั้น ควรออก
 โฉนดให้แก่ผู้ปกครองที่ดินนั้น แต่ให้ยึดโฉนดไว้ก่อน

มาตรา ๓ ข. “ที่ดินแห่งใดที่มีผู้วางทกัน แต่หา
มีหนังสือสำคัญ อย่างใด ไม่ หรือ มีหนังสือสำคัญ แต่ไม่
ตรงกับที่กีด ให้เจ้าหลวง เกษตร ออกโฉนดแผนที่แก่
ผู้ใดแล้วแต่จะเห็นควร ให้ระงุก แต่ว่าผู้ใดครองที่
อยู่ควร มีอำนาจ มากกว่า ผู้ที่ไม่ได้ครองเจ้า อยู่ในที่นั้น
แล้ว ให้ยึดโฉนดไว้เป็น กถาง ก่อน” เจ้าพนักงาน ตั้ง
ให้ผู้ที่ไม่มีหนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน หรือ ผู้ที่ไม่ได้
ปกครองที่ดิน หรือ ผู้ที่เจ้าพนักงานไม่เห็นว่าควร จะ
เป็นเจ้าของที่ดิน ให้ไปฟ้อง ศาล ตาม มาตรา ๓

(๓) “เมื่อเจ้าหลวง เกษตร ได้ ออกโฉนด แผนที่ ในชื่อ
ผู้ใดไป พถาง แต่ได้ยึดโฉนด นั้นไว้เป็น กถาง ตามที่
กล่าว มา แล้ว ให้เจ้าหลวง เกษตร บังคับ ฝ่ายที่ไม่
เห็นว่า ควร จะ เป็น เจ้า ของได้ ไปฟ้องในศาล ภายใน
กำหนด เวลา เท่าใด แล้วแต่จะเห็น ควร แต่อย่าให้
น้อยกว่า ๑ เดือน อย่าให้มากกว่า ๓ เดือน แต่ให้
หมาย เหตุไว้เป็นสำคัญ” ถ้าเป็น ที่ดิน มรดก เจ้า
พนักงาน จะ ตั้ง ให้ผู้คัดค้านไปฟ้อง ศาล ภายใน ๑ ปี
กับ ๓๐ วัน นับแต่วันเจ้า ของที่ดิน ตาย ยัง ไม่ครบปี

ตาม พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒ ปี พ.ศ.
 ๒๔๕๕ มาตรา ๖ “ข้อความในมาตรา ๕๒ แห่ง
 พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ที่กล่าว
 ว่า ให้เจ้าพนักงาน ทะเบียนกำหนด เวลา ให้ผู้ร้อง ได้ยื่น
 ไปฟ้อง ภายใน ๓๐ วัน นั้น ให้มีความต่อไป ดังนี้ คือ
 ถ้าแม้ เจ้า ของโฉนด ตายไป ยังไม่ครบ หนึ่งปี แล้ว ให้
 เจ้าพนักงาน ที่ดิน กำหนด เวลา ยาว กว่านี้ได้ ไม่ให้
 เกินกว่า ๑ ปี กับ ๓๐ วันไป ถ้าฝ่ายใดได้ความเดือด
 ร้อนที่ เจ้า พนักงาน กำหนด เวลา สั้นไป ก็ดี ยาวไป ก็ดี
 ในส่วน มรฎก ผู้ตาย ไม่เกิน กำหนด ปี แล้ว ให้มีหนังสือ
 ร้อง มา ยัง เจ้า กรม ทะเบียนได้ เจ้า กรม ทะเบียน มี
 อำนาจ กำหนด เวลา ใหม่ แล้ว แต่ จะ เห็น ควร” ถ้าเจ้า
 ของโฉนดตายครบปี แล้ว แต่ผู้รับมรฎก ปกครอง ที่ดิน
 มาด้วยกัน เจ้าพนักงาน ก็ ส่งให้ ไป ฟ้อง ตาม กำหนด
 ที่กล่าวไว้ ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติ ออกโฉนด
 ที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

ถ้าผู้คัดค้าน ไม่ไป ฟ้อง ตาม กำหนด ที่ เจ้าพนักงาน
 สั่งไว้ ผู้คัดค้าน ที่ไม่ได้ ปกครอง ที่ดิน นั้น ไม่มี
 สิทธิจะ ฟ้อง ร้อง ต่อไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๗
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดิน มรฎก อันมีส่วน แบ่ง อยู่ด้วยกัน

คนหนึ่งไป ขอ รับ โฉนด คนหนึ่งไป ร้อง คัด คำน ค่อ
 เจ้าพนักงาน ๆ สั่งให้ ผู้คัด คำน ไป พ้อง ร้อง ผู้คัด คำน
 หาไป พ้อง ร้อง ตาม กำหนดไม่ วิจัย ณ์ ว่า ผู้คัด คำน
 หมัด อำนาจ พ้อง ร้อง ตาม มาตรา ๓ ข้อ ๓ แห่ง พระ
 ราช บัญญัติ ออกโฉนด ที่ ดิน."

ถ้า เจ้าพนักงาน สั่งให้ ผู้ ปกครอง ที่ ดิน ไป พ้อง คัด
 ผู้ ปกครอง ที่ ดิน ไม่ พ้อง ตาม ที่ เจ้า พนักงาน กำหนด ไว้
 เจ้า พนักงาน ออกโฉนด ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ ที่ ไม่ ได้ ปก ครอง ที่
 ดิน ไป ผู้ ที่ รับโฉนด ไป นั้น หา มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน
 นั้น ไม่ คำ พิพากษาฎีกา ที่ ๕๙๔ ร.ศ. ๑๒๘ "ถ้า
 ผู้ใด เป็น เจ้า ของ ปกครอง ที่ ดิน นั้น อยู่ แล้ว ผู้อื่น ที่
 ไม่ได้ ปกครอง ที่ ดิน นำ ราว ัด เพื่อ ขอโฉนด ผู้ ปกครอง
 ที่ ดิน นั้น ได้ คัด คำน เจ้าพนักงาน สั่งให้ ผู้ ปกครอง ที่
 ดิน นั้น ไป พ้อง ร้อง ผู้ ปกครอง ที่ ดิน นั้น ไม่ พ้อง ร้อง ตาม
 กำหนด เจ้าพนักงาน จึง ออกโฉนด ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ ที่ ไม่
 ได้ ปกครอง ที่ ดิน นั้น วิจัย ณ์ ว่า เป็น น้่า ที่ ของ ผู้ ที่
 ไม่ได้ ปกครอง ที่ ดิน จะ พ้อง ร้อง ผู้ ขัด ขวาง อยู่ ใน ที่ ดิน
 นั้น ไม่ ไร น้่า ที่ ของ ผู้ เป็น เจ้า ของ ปกครอง ที่ ดิน นั้น
 อยู่ จะ พ้อง ร้อง ถึง เจ้าพนักงาน จะได้ ออกโฉนด ให้

แก่ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินนั้นก็ดี ผู้ที่รับโฉนด
 แผนที่มาหา มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เว้นไว้แต่จะ
 มีกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนได้รับโฉนดมาแล้ว” เรื่องนี้
 เพราะเจ้าพนักงานสั่งผิด ตามกฎหมายควรสั่งให้
 ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินที่ไม่เห็น ควรจะเป็นเจ้าของที่
 ดินนั้นไปฟ้อง ถ้าเจ้าพนักงานสั่งให้ผู้เป็นเจ้าของ
 ปกครองที่ดินไปฟ้อง เจ้าของผู้ปกครองที่ดินไม่
 จำเป็นต้องไปฟ้องตามกำหนดที่เจ้าพนักงานสั่ง.

อนึ่ง เมื่อเจ้าพนักงานได้ออกโฉนดให้แก่ผู้ใดโดย
 สุจริตแล้ว ถึงเจ้าพนักงานจะออกโฉนดให้คนอื่นใดที่
 ไม่ใช่เจ้าของที่ดินก็ดี จะฟ้องร้องเจ้าพนักงานไม่ได้
 ต้องฟ้องผู้รับโฉนดไป เพื่อให้ศาลสั่งให้เจ้าพนักงาน
 ถอนชื่อผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินออกจากโฉนด พระราช
 บัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๔๕๔
 มาตรา ๑๑ “ในเรื่อง ออกโฉนดที่ดินก็ดี ในเรื่อง
 แก่ทะเบียนก็ดี ถ้าเจ้าพนักงานได้ทำ การไปโดยสุจริต
 แล้ว ห้ามไม่ให้ผู้หนึ่งผู้ใดฟ้องเจ้าพนักงานผู้หนึ่งได้
 เว้นไว้แต่จะได้ รับอนุญาต จากเสนาบดีกระทรวงเกษตรา
 ธิการ” คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๑ ร.ศ. ๑๒๗ “มีข้อ

ทุ่มเถียง กับใคร เรื่อง กรรม สิทธิ ที่ดิน จะฟ้อง เรียก
เจ้าพนักงาน ออกโฉนดไม่ได้ ต้องเรียกแต่ คู่วิวาท”

๘. ในโฉนดแผนที่ ลงชื่อผู้ใดโดยสุจริต
แล้ว ผู้นั้นมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้นตั้งแต่วันได้
รับโฉนดมา ในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่าง
เก่า มีชื่อผู้ใดในหนังสือนั้น ต้องดูความ
ประพฤติกของผู้นั้นได้ปกครองที่ดินเป็นส่วนเป็นสัด
กันอย่างไร.

คำอธิบาย

ผู้ที่ ลง ชื่อ ในโฉนด แผนที่ จะมี กรรม สิทธิ เป็น
เจ้า ของ ที่ดิน ตามโฉนด นั้นได้ โดย ผู้นั้น มี กรรม
สิทธิใน ที่ดิน มา ก่อนได้รับโฉนดแล้ว หรือ เจ้า ของ
ที่ดินได้ ลง ชื่อ ผู้นั้นในโฉนด หรือผู้นั้นได้ ลงชื่อในโฉนด
เจ้า ของ ที่ดิน รู้แล้วไม่ค้าน ผู้นั้น จึง จะมี กรรม สิทธิ
เป็นเจ้า ของ ที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติ ออกโฉนด ที่ดิน
ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๕

๘๘๘๘ ๐๐๑๒๕๖๕
ที่ ดินได้ ออกโฉนด ตาม

พระราชบัญญัติ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตาม
พระราชกำหนดกฎหมาย”

เจ้าของที่ดินตั้งชื่อผู้ซื้อในโฉนด ก็คงจะไม่
ได้มอบที่ดินให้แก่ผู้ซื้อนั้น เจ้าปกครองที่ดิน ผู้
มีชื่อในโฉนด มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินนั้น คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๕๒๗ ร.ศ. ๑๒๘ “ผู้ใดเอาชื่อของ
ผู้ซื้อตั้งในโฉนดแผนที่ เหมือนหนึ่งว่าเป็นเจ้าของ
ที่ดินรายนั้นแล้ว ที่ดินรายนั้นเป็นของผู้ที่มีชื่อ
ในโฉนด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘ ร.ศ. ๑๒๘
“เมื่อมารดา มีโฉนดแผนที่ไว้แล้ว ต่อมาโอนให้ชื่อ
บุตรตั้งแทนชื่อคน ที่ดินนั้นเป็นสิทธิ์แก่บุตร มารดา
จะเอาคืนไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘ ร.ศ. ๑๒๗
“ผู้ใดมีที่นาเป็นของคนเดียว ภายหลังไปขอ
โอนชื่อคนอื่นเข้ากับ ถูกอีกคนหนึ่ง เป็น ๒ ชื่อด้วยกัน
ถูกทำนาไม่ถึงครึ่ง คิดตั้งว่าที่นาเป็นของถูกครึ่ง
หนึ่ง”

ผู้ใดตั้งชื่อคนในโฉนดแผนที่ โดยปิดบังไม่ให้
ผู้ซื้อที่มีส่วนเป็นเจ้าของที่รู้จัก หรือผู้ที่มีส่วน

เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน นั้น รู้ แล้วยัง ได้ เกียง กรรม สิทธิ กัน
 อยู่ แต่ เจ้า พนักงาน ออก โฉนด ให้ ผู้ นั้น ไป แล้วยัง ก็ ค
 ผู้ นั้น หา มี กรรม สิทธิ ตาม โฉนด ไม่ มี คดี พ้อง ร้อง
 กัน จน ศาล พิพากษา ให้ ถอน ชื่อ ผู้ นั้น ออกจาก โฉนด
 หรือ ให้ แก่ โฉนด เป็น อย่างไร แต่ มี จดหมาย แจง คอ
 เจ้า พนักงาน ทะเบียน ให้ ทำ ตาม คำ พิพากษา ของ ศาล ได้
 คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๕๒ ร.ศ. ๑๓๑ “สอง คน มี
 กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ด้วย กัน คน หนึ่ง ไป รับ โฉนด ได้ ชื่อ
 ตน ผู้ เดียว แต่ เก็บ โฉนด ไว้ ไม่ บอก ให้ คน หนึ่ง รู้ ที่
 ดิน หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด แต่ ผู้ เดียว ไม่” คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๕๙๔ ร.ศ. ๑๓๘ “ถ้า ใน ที่ ดิน ราย
 ได้ มี คน ได้ เกียง กรรม สิทธิ กัน เจ้า พนักงาน ได้ ออก
 โฉนด แผล ที่ ให้ แก่ ฝ่าย ไต ฝ่าย หนึ่ง แล้วยัง ผู้ ที่ ได้ รับ
 โฉนด หา มี กรรม สิทธิ ใน ที่ นั้น ไม่ เว้น ไว้ แต่ จะ มี
 กรรม สิทธิ อยู่ ก่อน ได้ รับ โฉนด นั้น มา แล้วยัง” พระ ราช
 บัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๘ “ค
 ไม่ บรรดา คดี ที่ เกิด ขึ้น เกียว ของ ด้วย กรรม สิทธิ ที่ ดิน
 ที่ ได้ ออก โฉนด ตาม พระ ราช บัญญัติ นี้ เมื่อ ศาล ได้
 พิพากษา ประการ ไต ให้ ศาล มี จดหมาย แจง คอ เจ้า พนักงาน

ทะเบียน สำหรับ ที่ดิน นั้นให้ทราบ ว่า ที่ดิน โฉนด นั้น ๆ
ได้พิพากษาให้เป็น ของใคร หรือให้ แบ่ง บั้น กัน อย่างไร
ถ้า หาก ศาสตร์ มิได้ มี จุดหมาย ตาม ความ ที่ว่า มาในมาตรา
นี้ ก็ให้ ผู้เกี่ยวข้อง ได้รับ ประโยชน์ อย่างไร ใน คำพิพากษา
นั้น มี อำนาจ ที่ จะ ทำ คำ ขอ ค่อ ศาล ให้ แจง ความ
ต่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน ตาม พระ ราช บัญญัติ นี้”

ผู้ ต ม ชอ ใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง เก่า
นั้น ต้อง ดู ความ ประพฤติ ของ ผู้ ต ม ชอ ใน หนังสือ
นั้น ว่า ได้ ปกครอง ที่ ดิน นั้น อย่างไร เช่น เจ้า ของ
ที่ดิน ลง ชื่อ บุตร ใน หนังสือ สำคัญ แต่ ยัง ไม่ได้ มอบ
ที่ดิน ให้ แก่ ผู้ ต ม ชอ ใน หนังสือ สำคัญ ผู้ ต ม ชอ ใน หนังสือ
สำคัญ หา มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น ไม่ คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๗๘๕ ร.ศ. ๑๗๗ “บิดามารดา ลง ชื่อ บุตร ใน โฉนด
แต่ ยัง ไม่ได้ ยก ให้ แก่ บุตร ครั้น บิดาตาย มารดา มี อำนาจ
เปลี่ยน ชื่อ บุตร เป็น ของ คน ใน โฉนด ได้” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๒๔๔ ร.ศ. ๑๗๓ “เจ้า ของ ที่ ดิน คนใด ลง
ชื่อ ตน เอง แต่ ชื่อ ผู้อื่น ใน หนังสือ สำคัญ ด้วย กัน แต่
ยัง หา ได้ ให้ โฉนด แต่ ยัง หา ได้ แบ่ง ที่ ดิน ให้ ผู้ อื่น นั้น

เจ้า ปกครอง ด้วยไม่ เจ้า ของ ที่ ดิน ยัง มี กรรมสิทธิ์ใน
 ที่ ดิน นั้น แต่ผู้เดียว ผู้คนที่ มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญอยู่
 ด้วย ยัง หา มี กรรมสิทธิ์ไม่” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๕
 ร.ศ. ๑๓๓ “พ่อ แม่ มี ที่ ดิน เบียดเบียน โฉนด ลง ชื่อ ลูก
 คน หนึ่ง แต่ ยัง หา ได้ ยก ที่ ดิน ให้ ลูก เจ้า ปกครอง เป็น
 เจ้า ของ ไม่ แต่ ไม่ ได้ ยก โฉนด ให้ ถ้อย ด้วย พ่อ แม่ ทำ
 พิณกรรม ยก ที่ ดิน ให้ คน อื่น หมด ลูก ที่มี ชื่อ ใน
 หนังสือ สำคัญ ไม่ได้ ส่วน ที่ ดิน เดย” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๒๔๕ ร.ศ. ๑๓๗ “ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน ลง ชื่อ หาดาน
 ใน หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า หา ได้ ลง ชื่อ คน ไม่ แต่
 ยัง หา ได้ ยก ที่ ดิน แต่ หนังสือ สำคัญ ให้ แก่ หาดาน ไม่ ที่ ดิน
 นั้น ยัง เป็น ของ เจ้า ของ เดิม เจ้า ของ เดิม มี อำนาจ
 ทำ พิณกรรม ยก ให้ ใคร ได้”

ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ มอบ ที่ ดิน แก่ ผู้มี ชื่อ ใน หนังสือ
 สำคัญ ปกครอง เท่าใด ผู้ที่มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ ก็
 มี ส่วน ตาม ที่ คน ปกครอง อยู่ เท่านั้น คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๓๐๓ ร.ศ. ๑๔๒ “มารดา มี ที่ ส่วน เมื่อ ทำ โฉนด
 ลง ชื่อ คน กับ บุตร ใน โฉนด แล้ว แบ่ง ส่วน ให้ หนึ่ง

หนึ่ง ตัดสินว่า เป็น ของ บุตร แต่ หนึ่ง ชนิด หาใช้
 คน ตะกรังไม้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๙ พ.ศ. ๒๔๕๕
 “สอง คน มีชื่อในโฉนด การวินิจฉัยว่า เป็น ส่วน ของ
 ใคร เท่าใด ต้อง อาศัยรย ความ ประพฤติ ปกครอง เป็น
 ส่วน เป็น สัด โดย สัตถิ เป็น ประมาณ กฎหมาย หา
 บังคับไม่ ว่า ต้อง แบ่ง เป็น ส่วน เท่า ๆ กัน เสมอ”

ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ได้ มอบ ที่ดิน ให้ ผู้มี ชื่อ ใน หนังสือ
 สำคัญ เจ้า ปกครอง เดย ผู้มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ จะ
 มี กรรม สัตถิ ใน ที่ ดิน นั้น คือ เมื่อ เจ้า ของ ที่ ดิน ตาย
 แล้ว เหมือน หนึ่ง ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ ทำ พันัยกรรม
 ยก ให้ เว้นไว้ แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน ทำ พันัย กรรม ยก ให้ คน
 อื่น เมื่อ ภาย หลัง ดัง กล่าว มา ข้าง บน แล้ว คือ พันัย
 กรรม ใหม่ ย่อม ต่าง พันัยกรรม เก่า หรือ หนังสือ สำคัญ นั้น
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘ ร.ศ. ๑๒๘ “เมื่อ บิดา มารดา
 ได้ ลง ชื่อ บุตร คน หนึ่ง ใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน แต่
 ชื่อ เดียว แต่ ยัง หา ได้ มอบ ที่ ดิน ให้ ไม่ กรรม สัตถิ
 ราย นน ยังกง อยู่ แก่ บิดา มารดา จน ตลอด ชีวิต บิดา มารดา
 เมื่อ บิดา มารดา ตาย แล้ว กรรม สัตถิ จึง จะ ตก ไป

ยัง บุตรผู้ มีชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ เหมือน หนึ่ง ว่า
 มิตา มารดาได้ ทำ พิณัย กรรม ยก ให้ พี่น้อง ด้วย กัน
 จะ มาเถียง ว่า คุณ ควรได้ ส่วน แบ่ง ใน ที่ ดิน นั้น เป็น
 มรฎกไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๓ ร.ศ. ๑๒๗
 “เมื่อ เจ้า ของ ที่ ดิน คน ใด ลง ชื่อ ตน กับ บุตร ใน โฉนด
 ตราแดง แต่ ยัง หา ได้ แบ่ง ส่วน ให้ แก่ บุตร ไม่ เจ้า
 ของ เดิม ตาย ต้อง แบ่ง ที่ ดิน เป็น สอง ส่วน เป็น
 ของ บุตร ส่วน หนึ่ง เอาไว้ เป็น มรฎก ส่วน หนึ่ง”

ผู้มีชื่อใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน แต่ คน เดียว
 แต่ คน มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ มี กิริยา แล ความ ประพฤติ
 แสดง ให้ คน ทั้ง หาย เห็น ว่า ตน ไม่ ใช เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน
 แต่ คน เดียว คน อื่น เป็น เจ้า ของ อยู่ ด้วย ที่ ดิน นั้น
 เป็น ส่วน ของ ผู้ มีชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ กับ ของ คน อื่น ด้วย
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๐ ร.ศ. ๑๑๙ “ประกาศ
 รัชกาลที่ ๔ ที่ ว่า หนังสือ สำคัญ มี ชื่อ ใคร เป็น ของ คน
 หนึ่ง ยกขึ้น พิณัย ไม่ได้ เมื่อ คน ที่ มีชื่อ ใน หนังสือ ประพฤติ
 ตน เหมือน อย่าง ว่า ไม่ ใช ที่ ของ ตน ผู้ เดียว”

๕. โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราขายสูญหายไป ให้เจ้าของที่ดินทำคำตราสิน แล้วนำคำตราสิน มา ให้ เจ้า พนักงาน ทะเบียนขอ รับใบ แทน โฉนด ใหม่.

คำอธิบาย

ใบ แทนโฉนด นั้น ก็ เป็น หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน อย่าง เดียว กับโฉนด เพราะ เหตุว่า ที่ดิน นั้น ได้ ออกโฉนด แล้ว ถ้าโฉนด นั้น เป็น อันตราขาย เจ้า พนักงาน จึง ทำโฉนดให้ ใหม่ แทนโฉนด ที่ หายไป จึง ใช้ คำ ว่า ‘ใบ แทนโฉนด’ ตาม พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๕๖ “ถ้าโฉนด ที่ดิน ของใคร เป็น อัน ตราขาย สูญไป เจ้า ของที่ดิน จะ ขอ รับใบโฉนดใหม่ ให้ ทำ คำ ตราสิน ตาม กฎหมาย แล้ว นำ คำ ตรา สิน แด ทำ เรื่อง รว ยื่น ต่อ เจ้า พนักงาน ทะเบียน เพื่อ เจ้าพนักงานได้ ตรวจ สอบ สาระบบ แด โฉนด ฉบับ หลวง เห็น เป็น การ ถูก ต้อง แล้ว ก็ ให้ ออก ใบ แทนโฉนดให้ ใบ แทนโฉนด เหมือน กับโฉนด ทุก อย่าง ผิด กัน แต่ให้ เขียน คำ ว่า ‘ใบ แทน’ ด้วยเส้น แดง ข้าง นำ คำ ว่า ‘โฉนด’ แดให้ เขียน บอกเหตุไว้ว่า

เพราะเหตุใด จึงได้ทำใบ แทนโฉนดให้ แด่ฉันให้ดัง
วันที่ ออกใบ แทนโฉนด ๑๓ ๑'

๑๐ หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างเก่าที่ดิน
หรือโฉนดแผนที่ กีด มีกำหนดอายุ ๕ ปี ถ้าเจ้าของ
ละทิ้งไปไม่ทำในทันทีเกิน ๕ ปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย

ที่ว่า ละทิ้งไปนั้น ต้องดู กิริยา เจ้า ของ ที่ดิน ว่า
เจตนา ละทิ้งไป หรือไม่ ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ไปราชการ
กีด หรือ มีกฎหมายไม่ให้ทำ อะไร ใน ที่นั้น กีด ถึง
เกินกว่า ๕ ปี ก็ไม่ เรียกว่า ละทิ้ง เจ้า ของ ที่ดิน ยัง
มี กรรม สิทธิ อยู่ ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ ว่าด้วย
“เจ้า ของ ที่ดิน ละทิ้ง ที่ บ้าน ที่ ส่วน ชำ นาน ถึง ๕-๑๐ ปี
ให้ แหวง จัก ราษฎร เจ้า อยู่ อย่าให้ ทน ท่าง เปลา
เปน ทำ เม เดีย ถ้า มี ผู้ เจ้า มา อยู่ แด่ บ่ ถูก สร้าง ใน
ที่ นั้น ให้ เปน สิทธิ แก่ ผู้ ที่ เจ้า มา อยู่ ถ้า มัน ทาก ไป
ราชการ กิจ ทุกข์ สุข ประการ ไต ๆ กีด มัน กัด บั มา แด้ว
จะ เจ้า อยู่ เด้า ไชร ให้ คน ให้ มัน อยู่ เพราะ มัน มี ได้ ชัด

ที่นั่นเสีย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้า
ของ ที่ ดิน ไต ที่ ได้ ทอด ทง ที่ ดิน มา นาน โดย เหตุ
กฎหมาย ห้ามไม่ให้คน ทำ อะไร ใน ที่ ดิน นั้น ใน กาด สมัย
ไต่ แฉง ไม่ เสีย อำนาจ กรรมสิทธิ์ เพราะ เหตุ ได้ ทอด
ทง ที่ ดิน ไว้ ดัง นั้น”

ผู้ที่ได้รับโฉนดแผ่นที่ แฉง กัด ก็ คง อยู่ใน
บังคับ ของ กฎหมาย ที่ ว่า ด้วย การ ตะทง ที่ ดิน เกิน ๔ ปี
ขาด กรรมสิทธิ์ ดัง กล่าว มา แล้ว ตาม พระ ราชบัญญัติ
การ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๖ “ไม่ให้
ถือ ว่า กรรมสิทธิ์ที่ ว่า มา ใน มาตรา ๓๕ เป็น เหตุ ที่ ผู้
ถือ กรรมสิทธิ์ นั้น จะ พ้น จาก ความ รับผิดชอบ แต่
ความ จำ เปน จะ ต้อง ประพฤติ ตาม พระ ราช กำหนด กฎ
หมาย ซึ่ง บังคับ ใน การ ที่ ดิน.”

อนึ่ง เจ้า ของ ที่ ดิน มี ชื่อ ใน โฉนด หดาบ คน ด้วย กัน
คน หนึ่ง จะ ไป นาน เท่า ไ้ ก็ สันนิษฐาน ว่า ผู้ยัง อยู่
ปกครอง แทน เว้น แต่ ผัว เมีย ที่ มี ชื่อ ใน โฉนด ด้วย กัน
ถ้า เมีย มี ชู้ แล้ว ไป อยู่ ที่ อื่น ผัว ปกครอง ที่ ดิน นั้น
แต่ ผู้เดียว ไม่ นับ ว่า ผัว ได้ ปกครอง แทน เมีย ตาม
คำพิพากษาฎีกาที่ ๘ ร.ศ. ๑๒๑ “พี่น้องสองคน

ดง ชื่อไว้ในโฉนดด้วยกัน คนหนึ่งอยู่คนหนึ่งไปนาน
 เท่าใด ก็ขอแบ่งจากคนที่อยู่ได้” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๕๑๒ ร.ศ. ๑๒๗ “ผู้เมียมีที่ดินแต่ได้ดง
 ชื่อไว้ทั้งสองชื่อในโฉนดตราแดง ภายหลังเมียหนี
 ผู้ไปมีผู้ ผู้ได้ปกครองที่ดินนั้นมาได้ ๑๐ ปี เมีย
 จะอ้างว่าคนมี ส่วนเป็นเจ้าของอยู่นั้นไม่ได้”



หมวด ๔

รับโอนที่ดินจากคนอื่น โดยทางสัญญา

ราษฎร จะมี สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน โดย รับ โอน
ที่ ดิน จาก คน อื่น ทาง สัญญา คือ ยก ที่ ดิน ให้ แก่ กัน
อย่าง หนึ่ง. แยก เปลี่ยน ที่ ดิน อย่าง หนึ่ง. ๕ ซ้อ ชาย
ที่ ดิน อย่าง หนึ่ง. จำนำ ที่ ดิน อย่าง หนึ่ง. ชาย ฝาก
ที่ ดิน อย่าง หนึ่ง.

การ โอน ที่ ดิน นั้น แต่ เดิม ราคา ที่ ดิน ถูก มาก เจ้า
ของ ที่ ดิน ไม่ คิด จะ บำรุง ที่ ดิน ของ คน ให้ เจริญ ขึ้น แต่
คิด เอา เปรียบ ผู้ อื่น โดย เอา เงิน ของ เขา มา แต่ มอบ
ที่ ดิน กับ หนึ่ง ส้อ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ แก่ เขา ทำ ต่าง
กระยา ตอก เบย เรียก ว่า ชาย ฝาก ครั้น ผู้ รับ ชาย
ฝาก ได้ บำรุง ที่ ดิน นั้น ให้ เจริญ แต่ มี ประโยชน์ ๕ ๕
ที่ ดิน ก็ ราคาแพง ๕ ๕ เป็นลำดับ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ขอ ใ้

๑๓

ที่ดินจาก ผู้รับ ขาย ฝาก ๆ ก็ไม่ยอม ให้ได้ แต่
 คอ สู้ ว่า เป็น การ ขาย ขาด แล ตน ลง ทุน ทำ ที่ ดิน นั้น ให้
 เจริญ ขึ้น แล้วย มี คดี เรื่อง พ้อง ขอ ไร ที่ ดิน เกิด
 ขึ้น ใน โรง ศาล มาก จึง มี พระ บรม ราช โองการ ใน
 รัชกาล ที่ ๔ ให้ ประกาศ ลง วัน อาทิตย์ แรม ๑๑ ค่ำ
 เดือน ๔ ปี ฐาน จตุศักราช ๑๒๒๘ มี ข้อ ความ ดัง นี้
 “แต่ ก่อน ผู้ มี ชื่อ เป็น อัน มาก มี ส่วน มี นา ของ คัว คือ
 มี ผู้ ยก ให้, ขาย ให้ หรือ ได้ มรดก สืบ ตระกูล ตาม กฎหมาย
 ของ อยู่ใน อำ นาจ ของ คัว เป็น ที่ ทำ กิน อยู่ แล้ว ไม่ หนึ่ง
 อย เห็น ว่า เงิน คดี จึง เอา ส่วน แล นา ไป ขาย ไป
 จำ นว ใจ แก่ ผู้ อื่น โดย ราคา ถูก หรือ แพง ใน เวลา หนึ่ง
 เอา เงิน ของ ท่าน มา ใช้ การ เป็น อย่าง นี้ ก็ เพราะ
 แต่ ก่อน ส่วน แล นา ราคา ถูก ผู้ เป็น เจ้า ของ ส่วน
 เจ้า ของ นา เห็น ว่า จะ ขาย จะ จำ นว เอา เงิน มา ดี กว่า จะ
 เอา ที่ นา ใจ บัด นี้ ส่วน แล นา ราคา แพง ขึ้น เพราะ
 มี ผู้ ทำ นา ทำ ส่วน มาก ขึ้น จึง ผู้ ขาย ผู้ จำ นว น
 เอง หรือ ญาติ พี่ น้อง บุตร หลาน ของ ผู้ นั้น อยากร ใกร
 ได้ ส่วน แล นา ก็น คิด อ่าน มา พ้อง ร้อง ถึง เกียง ว่า
 ขาย ฝาก ไม่ได้ ขาย ขาด แล จำ นว ยัง ไม่ หุด จะ ขอ ได้

ตามราคาเดิมด้วย เป็น ของเดิม ของตัว คอ ด้ ด้วย
หนังสือ สัญญา แด เกียง ด้วย อูบาย ต่าง ๆ ทำให้ สืบ
พยาน ให้ ยาก แก่ ธรรมดาการ มาก มาย หาดาย เรื่องเนื่อง ๆ
ไป เพราะ ฉนั้น บัดนี้ มี พระบรม ราชโองการ ให้ประกาศ
ว่า อย่า ให้ เจ้า พนักงาน ขุน ค่าง กระทบวง นั้น ๆ รับ
มา พิจารณา ให้เป็น ถ้อย คำ สำนวน ยืด ยาวไป เคย
ถ่า พ้อง ค่าง ไรง ค่าง อยู่ ที่ เรื่อง ที่ ราย ให้ ขุน ค่าง ตัด สิ้น
เสีย ให้ แล้ว คือ ตัด สิ้น ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ที่ ได้ โฉนด
ตราแดง สำหรับ ที่ ส่วน ที่ นา ไร่ นั้น เกิด ให้ ความ เป็น
อัน แล้ว.

ถ่า ชาย ฝาก แด จำนำ มี แด หนังสือ เหมือน ล่าร
กรม ธรรม เป็น สำคัญ เป็น แด ยอม ให้ เขา เก็บ ผลไม้
ใน ส่วน แด ทำ นา เขา เมตต์ เจ้า ต่าง กระจาย คอก เบี้ย
โฉนด ตราแดง หนังสือ สำคัญ อื่น ๆ แด เดิม สำหรับ ส่วน
แด นา ไม่ได้ ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ แด ผู้รับ ชาย ฝาก ไป
เจ้า ของ เดิม ยัง เก็บ ไว้ ได้ ยัง ตก อยู่ ที่ มือ ของ เจ้า
ของ เดิม จึง ควร เห็น ว่า เป็น จำนำ แด ชาย ฝาก แด ให้
ชำระ เงิน ไร่ กั้น ถ่า ให้ โฉนด แด ตราแดง แด หนังสือ
สำคัญ อื่น ๆ แก่ ผู้ ขอ ผู้รับ จำนำ ไป แล้ว ให้ ตัด สิ้น

ให้ผู้รับ ซอมผู้รับจำนำเป็นเจ้าของส่วน เจ้าของนา นั้นเกิด.

เจ้า ของ เดิม ถ้า ยัง เสีย ตาย ส่วน แด นาน อยู่ว่า เป็น
ของ เดิม ของ ตัว ก็ ให้ ใช้ เงิน ตาม ราคา ที่ เจ้า ของ
ใหม่จะ ขาย แด จำนำ ก็นั้น แด้ว คน มา ได้ จะ เอา
ราคา เดิม มา ว่า ไม่ได้ เพราะ ที่ ส่วน ที่ นาน แด เดิม
ราคา ถูก เดียว น ราคา แพง.”

ครั้น มา ใน รัชกาล ที่ ๕ จึง มี พระบรมราโชบาย
ลง วัน อาทิตย์ วัน ๒ ค่า เดือน ยี่ ม่มเม เบ็ญจศก จุด
ศักราช ๑๒๔๕ ว่า ด้วย “ราชฎร ทุด เกต ๗ ถวาย
ฎีกา หาดาย ฌบับ เห็น มี ใจ ความ แด เรื่อง นาน แด
ว่า ด้วย ตรา แดง จะ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ นน หรือ ไม่ เป็น สิทธิ
เป็น มาก กว่า ทุก อย่าง มี พระ ราชวิตก ว่า พระ ราช
บัญญัติ รัชกาล ที่ ๔ ว่า ด้วย การ ขาย ส่วน ขาย นาน มี
ผู้ เข้า ใจ ผิด ใช้ ผิด มาก ให้ เสด็จ บัด กระทบวง เกษตร
กำรับ ข่า หดวง ที่ จะ เติง นาน แด ตัด สิ้น ความ นาน ทั้ง ปวง
คัด ษา ความ ใน พระ ราช บัญญัติ ให้ เข้า ใจ จริง ๆ
ใน พระ ราช บัญญัติ ขาย จำ นำ ส่วน นาน ที่ บ้าน ประ สงค์
ให้นำ โฉนด เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ถือ โฉนด ที่ ได้ โฉนด มา โดย
ยุติธรรม แด ควร เป็น สิทธิ ตาม พระราชบัญญัติ คชชอ

หรือรับจำนำ หรือรับให้นำโฉนดจากเจ้าของเดิม
 ขาย, จำนำ, ให้, ดังนั้น จึงควรเป็นสิทธิ เนื้อความ
 นอกนั้นเป็นต้นว่า ได้นำโฉนดมาด้วยของเขา ตกอยู่
 เก็บได้ก็ดี หรือขอมาจากผู้ขาย หรือขอมาจากผู้
 ไม่ใช่เจ้าของ หรือผู้ที่ถูกระโมยมาขายก็ได้ แต่
 บรรดาการเจ้าอื่นจะยกเอาเหตุที่นำโฉนดอยู่ในมือ
 ตัวอย่างเดียว แลยึดเอาที่ส่วนที่นาเป็นสิทธิ มี
 เหตุอื่นที่สมควรที่ตัวจะเป็นเจ้าของประกอบด้วยนั้น
 ไม่ได้ เหมือนตั้งบิดามารดามีบุตรหลายคนด้วยกัน
 มีที่นำโฉนดแบ่งกันให้บุตรทำกินคนละ ๑ ไร่ ๒ ไร่
 แลมอบโฉนดให้บุตรที่เป็นผู้ใหญ่ หรือญาติพี่น้องผู้ใหญ่
 รักษาให้แก่บุตรหลายคนนั้น ครั้นผู้ที่ได้รับมอบ
 นำโฉนดนั้น จะถือว่ามีที่นำโฉนดไว้ในมือแล้ว จะยึดเอา
 ที่ส่วนที่นาของน้องอื่น ๆ ที่มีชื่อในนำโฉนดส่วน
 นั้นเป็นสิทธิของตัวเองทั้งหมดไม่ได้ เว้นไว้
 แต่น้องทั้งปวงเจ้าของนั้นยอมขายให้ จึงจะเป็น
 สิทธิได้”

ต่อมาถึงรัตนโกสินทร์ศก ๑๑๕ ทรงพระราช

จุลปฏิทิน

15/02/2565

ดำรัสว่า “ประกาศที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

ในรัชกาลที่ ๔ ทรงตั้งขึ้นก็ยอมกันไป ตามเหตุผล
 ที่ใช้กันชุกชุมอยู่ในกาลสมัยนั้น คือทำหนังสือ
 บริคณฑ์สัญญาด้วยกระดาษข่อย เส้นดินสอไม่มีแบบ
 สัญญา แล้วแต่จะตกลงสัญญากันเป็นต้น ความที่
 เป็นอยู่ในเวลานั้นโดยมาก ก็คือ ขายฝากผู้จำหน่าย
 ไม่อยากเสียดอกเบี้ย หรืออยากเสียแต่น้อย จึง
 ได้เอาน้ำเอนด, คราแดง, คราของไปให้ไว้ไม่มีกำหนด
 ใดคั้น ฝ่ายผู้รับเห็นประโยชน์ในการที่รับไว้โดย
 ราคาถูกๆ แต่ได้เก็บผลประโยชน์อันเกิดขึ้นแต่ที่ส่วน
 ที่นานนั้น จึงได้มีผู้รับจำหน่ายเช่นนี้มากขึ้น บางรายก็
 เอาน้ำเอนด, คราแดง, คราของไปยึดไว้บ้าง บางราย
 ก็ยึดไว้แต่หนังสือบริคณฑ์สัญญาบ้าง เมื่อขายฝาก
 หรือจำหน่ายกันด้วยมีหนังสือสัญญากันเช่นนี้ ผู้ขาย
 ฝากหรือจำหน่ายก็มักจะทิ้งไว้โดยมาก ครั้นที่คืน
 มีราคามากขึ้นแล้ว ผู้ที่ขายฝากและผู้จำหน่ายเห็น
 กذبมาฟ้องร้องขอไต่คั้น ฝ่ายผู้รับไว้ก็ถือว่าใน
 สัญญาไม่มีกำหนดเวลาให้ไต่ หรือผู้ที่ได้เอนด
 คราแดง, คราของไว้ก็ถือว่าเป็นสิทธิของตน คดียอม

เกิดขึ้นในระหว่าง ผู้ชาย ฝาก, ผู้จํานำ กับ ผู้รับซื้อ ฝาก
แต่ ผู้รับจํานำ เช่น นี้โดยมาก พระบาทสมเด็จพระเจ้า
อยู่หัวในรัชกาลที่ ๔ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
ให้ประกาศว่า ถ้ามีคดีวิวาทกัน ด้วยเรื่อง ชาย ฝาก
หรือจํานำที่ ส่วนที่นา ให้ตัดสินให้เป็นสิทธิแก่ผู้
ได้โฉนดตราแดง, คราของไว้ดังนี้ ก็เพื่อที่ทรงพระ
ราชดำริห์จะตัด ทาง วิวาทระงับ อรรถคดี ของราษฎร ให้
ถูกต้อง แก่ ความ เป็นไปใน กาล สมัย นั้น

ครั้น มาใน รัชกาล บัศยุบนั้น นี้ การ ชาย ฝาก ก็เลิก
น้อยไป การ จํานำ ก็มี หนังสือ บริคณฑ์ สัญญา ทำ ค่อ เจ้า
พนักงาน อำเภอบ้านนั้น มัน คง ขึ้น การ ซื้อ ขาย แด่ จํา นำ
ที่ดิน เปลี่ยนแปลงไปกว่า แต่ ก่อน หดหายประการ ประกาศ
ใน รัชกาลที่ ๔ นั้น จึงขัด กับ ความ เป็นไปใน สมัย นี้
สมควร จะ เลิก เสียได้.

จึง มี พระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ตรา
พระราชบัญญัติ เรียกว่า พระราชบัญญัติ การชาย ฝาก แด่
จํานำรัตนโกสินทรศก ๑๑๕ ให้ยกเลิกประกาศ รัชกาล
ที่ ๔ ที่ ว่า ด้วย การ ชาย ฝาก แด่ จํา นำ ให้พิจารณา

ตาม ลักษณะ ขายฝาก, ลักษณะจำนำ และ ลักษณะ มรดกแห่ง
สัญญา.”

เพราะฉะนั้น การโอนที่ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ถ้าไม่
มี สัญญา เจ้า ของ ที่ดิน ได้ มอบ ที่ดิน แด่ หนังสือสำคัญ
สำหรับ ที่ดิน ให้ ผู้รับโอน ที่ดิน นั้น เป็น สิทธิแก่ ผู้รับ
โอน ตาม ประกาศ รัชกาล ที่ ๕ ถ้าการ โอน นั้น ได้ มี สัญญา
เป็น หลัก ฐาน แล้ว ก็ ต้อง พิจารณา ตาม ลักษณะ
สัญญา.

สัญญาโอนที่ดินที่เจ้าพนักงาน ยังไม่ได้ ออกโฉนด
ตาม พระ ราช บัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๓๗ ถ้า
เป็น การ ยก ที่ดิน ให้ แก่ กัน หรือ แยก เบียดเบียน ที่ดิน ยัง
ไม่ มี กฎหมาย บังคับ ว่า ต้อง ทำ ต่อ เจ้าพนักงาน จะ ทำ
หนังสือ โอน กัน เอง ก็ ใช้ ได้ ถ้า เป็น การ ขาย หรือ
ขาย ฝาก หรือ จำนำ ที่ดิน ต้อง ทำ หนังสือ ต่อ กรม
การ อำเภอบุ ปกครอง ท้อง ที่ พระ ราช บัญญัติ
ปกครอง ท้อง ที่ ร.ศ. ๑๑๖ มาตรา ๔๘ ข้อ ๒
(๒) “ถ้า เป็น การ ขาย หรือ จำนำ ที่ดิน ต่อ กัน ที่
ดิน อยู่ใน อำเภอนั้น แด่ นาย อำเภอบุ ปกครอง ต้อง ไป เหยียบ ย่ำ
วาง วัด ชันศุนท์ ให้ เป็น การ แน่ใจ ว่า เป็น การ บริสุทธิ์

ก่อน จึงให้ทำหนังสือ บริคณฑ์สัญญาให้” แต่มี
 ประกาศเรื่อง จำนำ แด ขาย ฝาก ที่ ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ข้อ ๑
 “วิธีที่จะ จำนำ ขาย ฝาก ที่ ดิน ให้มีหนังสือ สัญญา
 เป็น กรม ชกรรม ทำ คือนำ เจ้าพนักงาน ตาม ข้อ บังคับ
 กฎหมาย ที่ได้วินิจฉัย มา ที่ ว่า สัญญา เช่น นี้ ต้อง
 ทำ ดัง นั้น ทุก ประการ เมื่อไม่มี กรม ชกรรม เป็น สำคัญ
 แล้ว ห้ามไม่ให้ฟ้อง อ้าง ว่า จำนำ แด ขาย ฝาก ได้เลย”
 กรม การ อำนวย ท้อง ที่ จะ ทำ หนังสือ โอน ที่ ดิน ให้แก่ ผู้
 โคนั้น จะต้อง ทำ ตาม แบบ พิมพ์ หอวง ตาม ประกาศ
 ว่า ด้วย การ ทำ สำร กรม ชกรรม สัญญา จตุศักราช ๑๒๔๔
 ทรง พระกรุณา โปรดเกล้า ฯ ให้ เจ้าพนักงาน ทำ กระ
 ดาษ สำหรับ หนังสือ สำคัญ มี สำรบบ คิด กัน เป็น เต็ม ๆ
 และมี วิธี ตรวจ สอบ จุด สิ่ง สำคัญ ซึ่ง เป็น พยาน มัน คง
 ต่าง ๆ และมี คำ ชี้แจง วิธี ที่ จะ ทำ แด กฎหมาย เก่า
 ใหม่ ซึ่ง เกี่ยว ข้อง ใน การ ทำ สำร กรม ชกรรม สัญญา อยู่ใน
 หนังสือ นั้น ทุก ๆ เต็ม ให้ อำนวย ใช้ กระดาษ ที่มี สำรบบ
 อย่างใหม่ นี้ ทำ สำร กรม ชกรรม ให้แก่ ราษฎร ดับไป

ตามข้อ บังคับ ซึ่ง มี อยู่ใน สมุด ตำรับบ นัน ทุก ประการ.”

สัญญา โอน ที่ดิน ที่ เจ้าพนักงาน เกษตร เค็น ลำหวิด
แต่ ออกใบไค่ ส่วน (คือ เจ้าพนักงาน ออกใบ ลำหวิด
ตาม พระ ราช บัญญัติ เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ ต้อง มา ขอ ร้อง
ต่อ เจ้าพนักงาน แต่ เจ้าพนักงาน ออกใบไค่ ๙๘ กวาง
ยาว ของ เขต รท นน เรียก ว่าใบไค่ ส่วน) หรือ ที่ เจ้า
พนักงาน ออกใบ นำให้ (คือ เจ้า ของ ที่ดิน มา ร้อง ขอ
ต่อ เจ้าพนักงาน ให้ ไป รวาง วัด เพื่อ ออกโฉนด แต่ นำ
เจ้าพนักงาน ไป รวาง วัด ที่ดิน นน เจ้าพนักงาน ออกใบ ที่
๙๘ กวาง ยาว ของ เขต รท นน เรียก ว่าใบ นำ) เจ้า ของ
ที่ดิน ต้อง นำใบไค่ ส่วนหรือใบ นำไป ให้ เจ้าพนักงาน เกษตร
สกัด หลง โอนใบไค่ ส่วน หรือใบ นำ เมื่อ เจ้าพนักงาน
ได้ สกัด หลง แล้ว ให้ คนใบไค่ ส่วน หรือใบ นำให้ แก่
เจ้า ของ ที่ดิน ไป ผู้ โอน แต่ ผู้รับ โอน ต้อง ไป ทำ สัญญา
ต่อ นาย อำ เกอ ท้อง ที่ พระราช บัญญัติ ออกโฉนด ที่ดิน
ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๒๒ “ถ้า ผู้ ถอน กรรม สิทธิ ที่ดิน
ผู้หนึ่ง ผู้ใด เมื่อได้ นำ ชำ หลวง เกษตร ไค่ ส่วน แต่
วาง วัด กั้น เขต ของ ตน แต่ได้รับใบไค่ ส่วน หรือ
ใบ นำ แล้ว เมื่อ ยัง ไม่ ถึง เวลา ออกโฉนด ผู้ ถอน

กรรม สิทธิ ที่ดิน แปลง นั้น มีความประสงค์ จะโอน กรรม
 สิทธิ ให้ นำไป ไ้ ส่วน หรือ ไป นำ พร้อม ทั้ง หนังสือ สำคัญ
 หลัก ฐาน ต่าง ๆ สำหรับ ที่ดิน แปลง นั้น มา ยื่น แด
 แดง ความ ประสงค์ คือ ข้าราชการ เกษตร ว่าจะ โอน กรรม
 สิทธิ ที่ดิน แปลง นั้น” มาตรา ๒๓ “ให้ ข้าราชการ
 เกษตร รับ หนังสือ แด หลัก ฐาน ต่าง ๆ ของ ที่ดิน แปลง
 นั้น แดง สดัก หลัง โอน ไป ไ้ ส่วน หรือ ไป นำ ตาม คำ ร้อง
 ขอ คืบ ไป ไ้ ส่วน หรือ ไป นำ ให้ เจ้า ของ ที่ ไป แดง ให้
 รับ แก่ หู หรือ ไป นำ เสีย ใน ทันท” มาตรา ๒๔
 “ส่วน ที่ ผู้ โอน กับ ผู้รับ โอน จะต้อง ทำ หนังสือ สัญญา คือ
 กัน นั้น ให้ ไป ทำ ต่อ หน้า นาย อำเภอ ตาม ท้อง ที่” การ ที่
 ให้ นำ ไป ไ้ ส่วน หรือ ไป นำ ไป ให้ เจ้า พนักงาน สดัก หลัง
 นั้น เป็น ประโยชน์ ของ ผู้รับ โอน จะ ได้ ไม่ มีความ ร้อน
 ใจ ไป ช่าง นำ ถ้า ไม่ ไป บอก ให้ เจ้า พนักงาน สดัก หลัง
 แด แก่ หู หรือ ไป ไ้ ส่วน หรือ ไป นำ เวลา ออก โฉนด ก็
 คง คง ชื่อ เจ้า ของ ที่ดิน ผู้ โอน ตาม เดิม ผู้รับ โอน
 จะ ถือ โฉนด อัน มี ชื่อ คน อื่น เป็น เจ้า ของ ก็ ไม่ มี ประโยชน์
 จะ ต้อง ขอ ให้ ผู้ โอน ทำ หนังสือ โอน ใหม่ ต่อ เจ้า พนักงาน
 เกษตร แดง ขอ ใน โฉนด แด ทะเบียน ให้ เปด ของ ผู้รับ โอน

บางที เจ้า ของที่ดิน ผู้ โอนไม่ ยิน ยอม ถึงต้อง พ้อง ร้องกัน
 สัญญาโอน ที่ดิน ที่ เจ้าพนักงานได้ ออก โฉนด แฉน ที่
 แล้ว ผู้ โอน แล ผู้รับโอน ต้องไป ทำ หนังสือ สัญญา ต่อ
 เจ้าพนักงาน ทะเบียน เจ้าพนักงานไม่ ต้อง ออก ประกาศ
 โฆษณา หรือ ออกไป รวง วัด ที่ เหมือน หนังสือ สำคัญอย่าง
 เก่า เมื่อ เจ้าพนักงานได้ ทำ สัญญา แล สลัก หดง โฉนด
 แล แกะ ทะเบียน แล้ว จึง จะ เป็น การ โอน กัน เสร็จ
 พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๔
 “ผู้ใดได้รับประโยชน์เกี่ยวของของเรื่องที่ดิน ซึ่งได้รับ
 โฉนดตาม พระราชบัญญัตินี้ คือ โดยการซื้อขาย
 ให้มั่น, แยกเบียด, รับมรดก, เช่าถือ หรือจำนำได้
 ถอน เบื้องต้น ต้อง นำโฉนด มาให้ เจ้าพนักงาน ทะเบียน
 ดัดบ แก้ทะเบียน ตาม ข้อ บังคับ แล้ว จึง เป็น อันได้
 กระทำ การ นั้น โดย ถูก ต้อง ด้วย กฎหมาย มิฉะนั้น
 ให้ถือ ว่า ได้ ให้ อำนาจ อย่างไร เป็น อันขาด เว้นแต่
 เช่าถือ อัน มี กำหนดไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่ จำ เป็น ต้อง แกะ
 ทะเบียน” มาตรา ๔๐ “ใน การ แกะทะเบียน ด้วย บัระเภท
 การ ต่าง ๆ ดังว่า มาใน มาตรา ๓๔ นั้น อย่างไรก็ดี จะ
 ต้อง ทำ หนังสือ บริคณห์ สัญญา ตาม กฎหมาย เป็น

หน้าที่ของเจ้าพนักงาน ทะเบียน สำหรับที่ดินนั้น ทำหนังสือ
 บริคณห์สัญญา อย่างนั้น ๆ ห้ามมิให้ทำต่ออำเภอ
 ต่อไป” มาตรา ๔๒ “การ ทำหนังสือสัญญาซื้อขาย
 ที่ดินที่ได้ ออกโฉนด อย่างใหม่ นี้ ถ้า สอบ สาระบาท
 แด แผนที่ ถูก ต้อง แล้ว ไม่ต้องให้เจ้าพนักงานออกไป
 ราว วัด ที่ ตาม ขรรณ เข็ม เค็ม เพราะ มี แผนที่ แน่
 นอน อยู่ แล้ว แต่ไม่ต้องโฆษณา เพราะชื่อเจ้าของ
 ถูก ต้อง โฉนด แด สาระบบ แล้ว ก็ เห็น ว่าไม่ถูก ต้อง
 ก็ไม่ ทำ หนังสือ สัญญา ซื้อ ขาย ที่ เดียว” มาตรา ๔๔
 “เมื่อเจ้าพนักงาน ทะเบียนได้ ทำ หนังสือสัญญาซื้อขายแล้ว
 ก็ให้ สดก หดง โฉนด หดง แด โฉนด เจ้า ของ แล้ว แก้ว
 ทะเบียนให้ถูก ต้อง เมื่อได้ ทำ คัง น เป็น เสรีจ การ
 โอน ทะเบียน ก็ ให้ มอม โฉนด ฉบับ สำหรับ เจ้า ของ
 แด สัญญา ซื้อ ขาย ให้ ผู้ ขอ ไป”

เจ้า ของ ที่ ดิน เป็น เด็ก หรือ คน เสี้ย จริต จะ ทำ
 สัญญา โอน ที่ ดิน ให้ แก่ คนอื่น ต้อง ให้ ผู้ ปกครอง เป็น
 ผู้ ทำ สัญญา โอน ที่ ดิน ถ้า เด็ก หรือ คน เสี้ย จริต มี
 บิดา หรือ มารดา อยู่ แล้ว นับ ว่า บิดา หรือ มารดา เป็น

ผู้ปกครอง ไม่ ต้อง ขอให้ ศาล ตั้ง ผู้ปกครอง บิดา
 หรือ มารดา ของ เด็ก หรือ คน เดี่ยว จริต เป็น ผู้ทำ สัญญา
 โอน ที่ ดิน แทน เด็ก หรือ คน เดี่ยว จริต ได้ เว้นไว้แต่บิดา
 หรือ มารดา เป็น ผู้ไม่ ส่น ครอบ รักรักษา ทรัพย์ ของ เด็ก หรือ
 คน เดี่ยว จริต ถ้า บิดา มารดา ของ เด็ก หรือ คน เดี่ยว
 จริต มรณภาพ เสีย แล้ว ต้อง ขอให้ ศาล ตั้ง ผู้ใด ผู้
 หนึ่ง เป็น ผู้ปกครอง เด็กหรือ คน เดี่ยว จริตนั้น เสีย ก่อน ผู้
 ปกครอง ที่ ศาล ตั้ง จึง จะ ทำสัญญา โอน ที่ดิน แทน เด็กหรือ
 คน เดี่ยว จริต ได้ พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน
 ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๖๕ “ถ้า ผู้ทำ สัญญา โอน กรรม
 สิทธิ ที่ดิน ด้วย ประการใด ๆ แต่ ผู้จะ ทำ สัญญา นั้น เป็น
 เด็ก หรือ คน เดี่ยว จริต ซึ่ง จะ ทำ สัญญา ด้วย ตน เอง ไม่ได้
 ไซ้ ให้ ผู้ชน หรือ ผู้ที่ คู่ น เคย ถิ่น ขอให้ ศาล ที่มี
 อำนาจ อยู่ ใน ท้อง ที่ นั้น ตั้ง ผู้ปกครอง รักรักษา ให้ เมื่อ ศาล ได้
 ตั้ง ผู้ปกครอง รักรักษา ให้ แล้ว ก็ ให้ นายทะเบียน ยอมรับ ให้ ผู้
 ปกป้อง รักรักษา นั้น ทำ สัญญา แทน เด็ก หรือ คน เดี่ยว จริต ได้”
 มาตรา ๖๖ “เว้นไว้แต่ เด็ก หรือ คน เดี่ยว จริต ผู้ที่ จะ ทำ
 สัญญา มี บิดา หรือ มารดา อยู่ แล้ว แต่ บิดา หรือ มารดา

ของ เด็ก หรือ ของ คน เสี้ยวจิต มา ขอ ทำ สัญญา แทน ก็
 ให้ นาย ทะเบียน รับ ทำให้ เพราะเหตุว่า บิดา มารดา ย่อม
 เป็น ผู้ บังคับ รักษา บุตร อยู่ ตาม ประเพณี แล้ว ” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๓๔๓ ร.ศ. ๑๓๐ “เมื่อ บิดา ไม่ เป็น คน สวม กว
 รักษา ทรัพย์ ของ บุตร กรม อัยการ มี อำนาจ ขอให้
 คัด ตง คน อื่น ดำเนิน รักษา ทรัพย์ ได้ กว่า บุตร จะ มี
 อายุ ครบ ๒๐ ปี ”

หนังสือ สัญญา โอน ที่ ดิน ดัง กล่าว มา แล้ว เป็น
 หลักฐาน ระหว่าง ผู้ โอน แด ผู้รับ โอน เท่านั้น ไม่ เหมือน
 กับ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน แม้ ผู้ โอน กับ ผู้รับ
 โอน จะ ได้ ทำ หนังสือ สัญญา โอน ที่ ดิน กัน แล้ว ก็ ดี เมื่อ
 เจ้าพนักงาน ยัง ไม่ ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ หรือ
 ได้ ออก โฉนด ให้ แล้ว แต่ ยัง ไม่ ได้ สดัก ทดง โฉนด แด
 แก ทะเบียน เมื่อ มี คดี เกิด ขน ผู้รับ โอน จะ ถือ ว่า
 คน ได้ มี หนังสือ สัญญา ได้ รับ โอน โฉนด ที่ ดิน มา จาก เจ้า
 ของ เดิม แล้ว ไม่ได้ ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๖๐๐
 ร.ศ. ๑๓๑ “การ ที่ อำเภอก ทำ หนังสือ สัญญา ขอ ขาย
 ที่ ดิน นั้น จะ ถือ ว่า รัฐบาล ได้ สละ ที่ หลวง ให้ ราษฎร
 ถือ กรรม สิทธิ แล้ว ไม่ได้ เพราะ การ ทำ หนังสือ ขอ ขาย

เป็น หดัก ฐาน ระหว่าง ผู้ช้อ ชายเก่า นั้น หาใช่ เป็น
หนังสือ ที่ รัฐบาล อนุญาต สำหรับ ที่ดิน นั้นไม่."

สัญญาโอน ที่ดิน นั้น ขรรคตา ผู้รับโอนใหม่ มี
อำนาจ ยิ่งกว่า ผู้โอน ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ได้ ทำ สัญญา กับ
คนอื่น มี ข้อ ความ สำคัญ เกยว ถึง ที่ดิน นั้น แต่ ยอม
ให้ คู่ สัญญา อีก ฝ่าย หนึ่ง มี อำนาจ ใน ที่ดิน นั้น เรียก
ว่า สัญญา คิด ที่ดิน เป็น ต้น ว่า เจ้า ของ ที่ดิน จำนำ
หรือ ขาย ฝาก ที่ดิน ไว้ กับ คนอื่น แล้ว เจ้า ของ ที่ดิน
โอน ที่ดิน ให้ แก่ ผู้รับโอน ๆ ต้อง ออก เงิน ใต้ ที่ดิน จาก
ผู้รับ จำนำ หรือ ขาย ฝาก ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๙
ว.ศ. ๑๒๑ "เจ้า ของ ที่ดิน เอา ที่ดิน ไป ขาย ฝาก แต่
ยอม โอน ตมา จาก ผู้รับ ขาย ฝาก ไป หลอก ขาย ให้ เป็น สิทธิ
แก่ คนอื่น ถาวร ม สิทธิ ที่ดิน อยู่ กับ ผู้ช้อ แต่ ผู้ช้อ
ต้อง ออก เงิน ใต้ ขาย ฝาก แล้ว ไป ได้ เบย เขา แก่ ผู้
หลอก คน" หรือ เจ้า ของ ที่ดิน ทำ สัญญา ให้ คนอื่น เข้า
อยู่ ใน ที่ดิน มี กำหนด กี่ปี กี่ ต หรือ สัญญา ยอม ให้ คน
อื่น เดิน ใน ที่ดิน นั้น กี่ ต เจ้า ของ ที่ดิน โอน ที่ดิน ให้
ผู้รับโอน ๆ ต้อง ยอม ให้ คน เข้า อยู่ ๐๑ หรือ ยอม ให้ คน

อื่น เดินใน ที่ นั้น ตาม สัญญา สัญญา อย่างไร เรียก
 ว่า สัญญา คิด ที่ ดิน อย่างไร ไม่ เรียก ว่า สัญญา คิด
 ที่ดิน ต้อง ดู ข้อ ความใน สัญญา กล่าว ถึง ที่ ดิน ว่า ให้ ฝ่าย
 หนึ่ง มี อำนาจ ใน ที่ ดิน นั้น เพียงใด เช่น ใน สัญญา มี
 ว่า สอง คน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ด้วย กัน จะไม่ แบ่ง ที่ ดิน
 เป็น ส่วน ของ คน ต่อไป สัญญา อย่าง นี้ ไม่ ได้ หมาย
 ความ ว่า ให้ ฝ่าย หนึ่ง มี อำนาจ ใน ที่ ดิน นั้น ไม่ เรียก
 ว่า สัญญา คิด ที่ ดิน ความ กำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๔
 ร.ศ. ๑๑๘ “บิดาใจทบิดา จำเลย สัญญา จะไม่ แบ่ง
 ที่ ดิน ของ กตาง บิดา ทั้ง สอง นั้น ตาย ทัวใจทจำเลย
 แบ่ง กันได้ เพราะ นอก สัญญา สัญญา ชนิด นี้ ไม่
 คิด ที่ ดิน” ถ้า ใน สัญญา มี ข้อ ความ ว่า ให้ ผู้รับ ขายฝาก
 มี อำนาจ ยึด ที่ ดิน หรือ ให้ ผู้รับ จำนำ มี อำนาจ เขา
 ที่ ดิน เป็น สิทธิ เมื่อ ผู้จำนำ ขาย ส่ง ดอก เบี้ย หรือ
 ให้ ผู้เช่า มี อำนาจ อยู่ ใน ที่ ดิน หรือ ให้ คน อื่น มี อำนาจ
 เดิน ใน ที่ ดิน ดัง นั้น เป็น ต้น เป็น สัญญา คิด ที่ ดิน เจ้า
 ของ ที่ ดิน ขอม ให้ เขา มี อำนาจ ใน ที่ ดิน ตาม สัญญา นั้น
 เพียงไร ผู้รับ โอน ไม่ มี อำนาจ ยิ่ง กว่า เจ้า ของ ที่ ดิน

ผู้โอน ต้อง ขอมให้เขา มี อำนาจใน ที่ดิน นั้น ต่อไป
กว่า จะ ครบ กำหนด สัญญา หรือ เติบ สัญญา เมื่อ ฝ่าย
โอน กระทำ ผิด สัญญา.

อนึ่ง ผู้ทำ หนังสือ สัญญาโอนไม่ใช้ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน
เอา ที่ดิน ส่วน ของ คน อื่น ไป ทำ สัญญาโอน ให้เป็น สิทธิ
แก่ ผู้รับโอน ขรรมตา ผู้รับโอนไม่ มี อำนาจ ตี กว่า
ผู้โอน เมื่อ ผู้โอนไม่ มี อำนาจ เอา ที่ดิน ของ คน อื่น มา
โอนให้ ผู้รับโอน ก็ไม่ มี อำนาจ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน นั้น
เว้นไว้แต่ เจ้า ของ ที่ดิน จะ ประมาทปล่อย ให้ ผู้โอนแสดง
ตน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน แต่ มี หลักฐาน ต่าง ๆ ให้เห็น
ว่า ผู้โอน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน แต่ให้ คน ทั้งหลาย เข้าใจ
ว่า ผู้โอน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ผู้รับโอนได้ เสีย เงิน แด
รับโอนไว้ โดย สุจริต แด เจ้า ของ ที่ดิน จะ เรียก ที่ดิน
คืน จาก ผู้รับโอนไม่ ได้ กฎหมาย ลักษณะ เบ็ดเสร็จ
บทที่ ๕๑ “ข้อไว้ นา เรือก ส่วน มี เอกดาร เป็น คำนับ
มี ผู้มา พิภาษ ว่าไว้ นา เรือก ส่วน นั้น เป็น เต็ม ของ ผู้ใด ผู้
แก่ ดับ ๆ กัน มา แด ก่อน พิจารณา เป็น สัตย์ ว่า มี ไร
เจ้า ของ เอา มา ขายได้ ท่านให้ คง เต็ม ส่วน เงิน
อัน ไร ๆ ให้ เอา กับ ผู้ขาย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๓

ร.ศ. ๑๑๘ “ที่ดินมีเจ้าของหลายคน คนหนึ่งเอา
ที่ดินนั้นขายฝากโดยบิดบังมิให้ผู้ชื้อนรู้ ผู้รับขาย
ฝากไม่ได้ทั้งหมด ได้แต่เพียงส่วนของคนที่ยาย”

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔ ร.ศ. ๑๒๙ “ที่ดินมรดก
ตกมาจะต้องแบ่งกันหลายคน แต่คนหนึ่งใช้อำนาจ
เหมือนหนึ่งว่า ตนผู้เดียวเป็นเจ้าของที่ดินมา
แต่ขายที่ดินให้ผู้ชื้อนไปโดยชื้อน ผู้ชื้อนได้ทีเป็น
สิทธิ์แต่ผู้ขายต้องเอาเงินที่ตนขายมาแบ่งให้แก่ผู้ชื้อน
ที่ควรได้รับมรดกแทน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐

ร.ศ. ๑๓๑ “ที่ดินของโจท แต่เมื่อเจ้าพนักงานวางวัด
โจทแสดงกิริยาทำให้เจ้าพนักงานเข้าใจผิดว่าไม่ใช่ที่
ของโจท เจ้าพนักงานจึงออกโฉนดลงชื้อนผู้ชื้อนที่เขา
นำวางวัดว่าเป็นที่ของเขา จนผู้ได้รับโฉนดได้
โอนที่ดินนั้นให้จำเลย โจทจะมาร้องว่าที่ดิน
เป็นของโจท ร้องไม่ขึ้น” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๖

ร.ศ. ๑๓๑ “จำเลยเป็นเจ้าของที่ดิน แต่อนุภรรยา
ของจำเลยลักเอาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเดิมไป
เปลี่ยนโฉนดใหม่ -ทำให้คนอื่นหลงชื้อนว่าอนุภรรยา
เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนด จึงรับจำนำไว้โดยชื้อน

จำเลย ควร ต้อง รับ ความ เสีย หาย (เรื่อง นี้ เวตา เจ้า
พนักงาน จะ ดำรง รวาง วัด ที่ดิน เพื่อ ออก โฉนด ใหม่ ได้
ออก ประกาศ แล้ว เป็น ความ ประมาท ของ โจท เอง
ไม่ ระวาง ที่ ของ คน ทั้ง อนุภรรยา ก็ เขา หนังสือ สำคัญ
เต็มใบ แสดง คน เป็น เจ้า ของ แด หน้า รวาง วัด ด้วย เจ้า
พนักงาน จึง ออก โฉนด ให้ อนุภรรยา)”

ยกที่ดินให้แก่น

๑. ยกที่ดินให้แก่น โดยไม่มีหนังสือ ตาม
กฎหมายลักษณเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๕ ผู้รับตายก่อน
ผู้ให้ ผู้ให้เรียกที่ดินคืนได้ เว้นไว้แต่ผู้ให้จะ
ได้ทำหนังสือยกให้ ผู้ให้จะเรียกที่ดินคืนไม่ได้

คำอธิบาย

แต่เดิม เจ้า ของ ที่ดิน ยก ที่ดิน ให้ แก่ ผู้ใด โดยไม่มี
หนังสือ ยกให้ ดังนั้นฐาน ว่า ยกให้ จำเพาะ ตัว ผู้รับ
มิได้ มุ่งหมาย จะ ยก ให้ แก่ บุตร หลาน ของ ผู้รับ ต่อ ไป
ลักษณ เบ็ด เสร็จ บทที่ ๔๕ “ผู้ใด ยก ที่ เข้า เว้น ให้
แก่ ฝ่าย ข้าง หนึ่ง มี ผู้รู้ เห็น แด ฝ่าย ผู้ใด เข้า เว้น หนึ่ง

ตาย เจ้าของจะกล่าวเอาที่เข้าเรือนคืนเก่า ท่านว่า
ให้คืนแก่ท่านโดยคำนับ เพราะที่ดินนั้นท่านให้แก่
เขาผู้ตาย ญาติผู้ตายจะกล่าวเอาที่เข้าเรือนมิได้
เฉย เหตุว่าผู้ตายผู้ให้เขาให้แก่กัน ถ้าแต่ผู้ที่ได้
แต่ผู้ให้ถึงมรณภาพทั้ง ๒ ฝ่ายบุตรพี่น้องญาติผู้ให้
จะกล่าวเอาที่เข้าเรือนนั้น ท่านว่า มิได้เฉย” คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๖๐ ร.ศ. ๑๑๘ “ยกที่ดินให้แก่กัน
มีหนังสือ จะเรียกคืนเมื่อผู้รับตายไม่ได้ ลักษณะ
เบ็ดเสร็จมาตรา ๓ (คือบทที่ ๔๕) ใช้ได้เมื่อไม่
มีหนังสือ”

๒. ยกที่ดินให้แก่กันโดยไม่มีหนังสือ แล
ยกให้ก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ในสมัยยังใช้ประกาศ
รัชกาลที่ ๔ จุลศักราช ๑๒๒๘ เจ้าของที่ดินมอบ
โฉนดตราแดงแก่ที่ดินให้ผู้รับแล้ว ที่ดินนั้น
เป็นสิทธิแก่ผู้รับตั้งแต่วันที่ผู้รับเข้าปกครอง.

คำอธิบาย

ที่ว่า ยกที่ดินให้แก่กันเป็นเสร็จขาดนั้น เจ้าของ
ที่ดินของมอบหนังสือสำคัญให้ผู้รับอย่างหนึ่ง แล

มอบที่ดินให้ผู้รับเช่า ปกครอง อย่างหนึ่ง ถ้ามอบ
แต่หนังสือสำคัญ อย่างเดียว ก็ใช้ไม่ได้ ถ้ามอบแต่
ที่ดิน อย่างเดียว ก็ต้องวินิจฉัย ตาม ลักษณะเบ็ดเสร็จ
บทที่ ๔๕ ดังกล่าว มาในข้อ ๑ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๓
ร.ศ. ๑๒๓ “แม้ยกที่นา ตราแดงให้แก่บุตรสาว แด
ผู้บุตรสาว ในเวลาใช้ประกาศ รัชกาลที่ ๔ แต่หา
ได้ทำหนังสือยกให้ไม่ บุตรหาได้เปลี่ยนชื่อใน ตรา
แดงไม่ คัดสันว่าการยกให้นั้นสำเร็จแล้ว แม่ฟ้อง
เรียกคืนไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖ พ.ศ. ๒๔๕๕
“ยึดโฉนดไว้เฉย ๆ จะอ้างว่ายกให้ไม่ได้ พระราช
บัญญัติ รัชกาลที่ ๔ ไม่มี ความกินถึง”



๓. ยกที่ดินให้แก่กันโดยไม่มีหนังสือ แด
ผู้รับได้ เข้าปกครองที่ดินนั้นถึง ๑๐ ปีแล้ว ที่นั้น
เป็นสิทธิแก่ผู้รับ.

คำอธิบาย

ข้อ ๑ กิน ความ ตลอด ถึง ข้อ ๑ ข้อ ๒ ดังกล่าว มา
เจ้าของที่ดิน จะ ยอที่ดินให้ผู้รับเมื่อใด แต่ผู้รับเข้า
ปกครองในที่ดิน โดยใช้ อำนาจเป็น เจ้าของ มา ถึง ๑๐ ปี

ที่ดิน เป็น สัตถ์แก่ ผู้รับ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๘
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “บิดา ยก ที่ดิน ให้ บุตร เมฆ เวธา แต่งงาน
 บุตร เข้า ทำนา ได้ ๑๐ ปี การ ยก ให้ ไม่มี หนังสือ กัก
 บิดา พ้อง เรียก คืน ไม่ได้”

๔. ยกที่ดินให้ แก่ กำนาย หลัง ร.ศ. ๑๑๕
 แลที่ ยก ให้ นั้น เจ้าพนักงาน ยัง ไม่ได้ ออก โฉนด แผน
 ที่ เจ้า ของ ที่ดิน ต้อง ทำ หนังสือ ยก ให้ ถ้า ไม่ ทำ
 หนังสือ ใช้ ไม่ได้.

คำอธิบาย

การ ยก ให้ นั้น จะ ทำ หนังสือ กัก เข่ง กใช้ ได้ แต่
 เจ้า ของ ที่ดิน ต้อง มอบ ที่ดิน ให้ ผู้รับ ปกครอง ผู้รับ
 จึง จะมี สัตถ์ ใน ที่ดิน นั้น ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ได้ ทำ หนังสือ
 ต่อ กรม การ อำนวย เป็น กรม ชรวม ถึง ผู้รับ ยัง ไม่
 เข้า ปกครอง ที่ดิน ผู้รับ ก็มี สัตถ์ ใน ที่ดิน นั้น เพราะ
 บันทึก ที่ อำนวย เป็น สำคัญ แสดง ว่า เจ้า ของ ที่ดิน
 ยก ที่ดิน ให้ ผู้รับ เป็น เดรัจฉาน ตลอด ถ้า ทำ หนังสือ กัก เข่ง
 แต่ ผู้รับ ยัง ไม่ได้ ปกครอง ที่ดิน ผู้รับ ยัง ไม่ มี สัตถ์

โน ที่ดิน นั้น เพราะการ ยกให้ยังไม่เสร็จ ขาด คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๓๔๗ ร.ศ. ๑๒๖ “ยกที่ดิน ให้แก่
 กันไม่ได้ทำ หนังสือ ค่อ ข่าเยอ แต่ ทำ หนังสือ กัน เอง
 ก็ใช้ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๗ ร.ศ. ๑๓๑ “ยก
 ที่ดิน โฉนดเก่าให้แก่กัน ทำหนังสือ กัน เอง ก็ใช้ได้”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๗ ร.ศ. ๑๒๗ “สลักหลังโฉนด
 ยกที่ดินให้ใคร มีพรรณาได้ทำ ดั่ง นั้น ดั่ง นี้ เป็น
 อันใช้ได้เหมือน ยกให้ ไม่ มี พรรณา” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๑๑ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ นาดราของ เจ้า ของ ยก
 ให้คน หนึ่ง โดย สลักหลัง ดราของให้ แต่ มอบที่ นานให้
 ผู้รับ เข้า ปกครอง แล้ว ภาย หลัง เจ้า ของ เดิม ทำ
 หนังสือ ยก ที่ นานให้คน อื่น อีก คัด ดิน ว่า เจ้า ของ เดิม
 ได้ ยก ที่ นาน ให้แก่ ผู้รับ คน ก่อน เป็น การ ครบ ถ้วน ตาม
 กฎหมาย แล้ว เจ้า ของ เดิม จะ เขาไป ยกให้ผู้อื่น ไม่
 ได้ อีก ค่อไป” ถ้า ยก ที่ ดิน ให้แก่ กัน โดยไม่ มี หนังสือ
 ใช้ไม่ได้ เว้นไว้แต่ ผู้รับ จะ ได้ เข้า ปกครอง ที่ ดิน ถึง
 ๑๐ ปี ดัง กล่าว มาในข้อ ๓.

๕. ที่ดินเป็นทรัพย์สินระหว่างผู้เมีย ผู้หรือ
เมีย จะ ยก ที่ดิน ให้ แก่ ใคร โดย ทำหนังสือ ยก ให้
ฝ่ายหนึ่งรู้ ไม่ คิด คำน แต่ ไม่ ลง ชื่อ ใน หนังสือ ยก
ให้ ก็ดี ฝ่ายที่ไม่ลงชื่อในหนังสือยกให้ นั้น จะ
คัดค้าน ภายหลังว่าตนมิได้ ลงชื่อ ยกที่ดิน ให้ ด้วย
นั้นไม่ได้.

คำอธิบาย

ผู้ เมีย ต่าง มี อำนาจ ใน ทรัพย์สิน ทั่ว กัน ถ้า ฝ่าย
หนึ่ง ยก ทรัพย์สิน ให้ ใคร แต่ ฝ่ายหนึ่งไม่ คิด คำน การ
ยกให้ นั้น ก็ เป็น เสร็จ ชาติ ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๕
ว.ศ. ๑๓๒ “ผู้ เมีย มี ชื่อ ใน ตราของ เมีย ทำหนังสือ
ยก ที่ ดิน ให้ แก่ บุตร เป็น สิทธิ ชาติ ผู้รู้ แต่ ยอม แต่
ไม่ ลง ชื่อ ใน หนังสือ นร แต่ ตราของ อยู่ กับ บุตร ผู้
เรียก ที่ ดิน จาก บุตร ไม่ ได้” เรื่อง นี้ ถ้า ไม่ ใช้ ผู้ เมีย
แฉก ก ของ วนจณฺญ ไป อย่าง หนึ่ง เพราะ เหตุ ว่า ผู้ อื่น
ไม่ มี อำนาจ ใน ทรัพย์สิน ทั่ว กัน เหมือน ผู้ เมีย จะ มี อำนาจ
ยก ให้ แต่ ทรัพย์สิน ส่วน ของ ตน เท่านั้น ถึง ฝ่าย หนึ่ง จะ
รู้ แต่ ไม่ คิด คำน การ ที่ ไม่ ได้ คิด คำน นั้น จะ หมาย
ความ ว่า ยก ที่ ดิน ส่วน ของ ผู้ ไม่ คิด คำน ให้ ด้วย ไม่ได้.

๖. ยกที่ดินให้ แก่กัน โดยเจ้าของที่ดินไป
ขอ หนังสือ สำคัญแล ลงชื่อ ผู้รับ ใน หนังสือ สำคัญ
สำหรับที่ดินอย่างเก่า เจ้าของที่ดินแบ่งที่ดินให้
แก่ผู้รับเท่าใด ผู้รับก็มีกรรมสิทธิ์แต่เท่านั้น ถ้า
ไม่ได้ มอบที่ดินให้ ผู้รับเลย ผู้รับก็ไม่มีกรรม
สิทธิ์ ต่อเมื่อผู้ให้ตายแล้ว ผู้รับจึงจะมีกรรม
สิทธิ์ในที่ดินเหมือนอย่างผู้ให้ ได้ ทำพินัยกรรมไว้.

คำอธิบาย

เป็นธรรมเนียมแต่เดิมมา บิดา มารดา จะ ทำ
หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน มักจะได้ ชื่อ บุตร ของ คน
ลงใน โฉนด ด้วย แต่ บิดา มารดา ยัง ปกครอง ที่ ดิน
อยู่ หาได้ ตั้งใจ จะยกให้ สิทธิ ชาติ ที่เดียว แต่ วันที่ตั้ง ชื่อ
บุตร ใน หนังสือ สำคัญไม่ เป็น แต่ ความประสงค์ จะ
ให้ บุตร เป็น เจ้า ของที่ดินเมื่อ บิดา มารดา ตายแล้ว เหมือน
หนึ่ง ว่าได้ ทำ พินัย กรรม ยกให้ เว้นไว้แต่ บิดา มารดา
มอบ ที่ ดิน ให้ บุตร เข้า ปกครอง เป็น เจ้า ของ แต่ ใน ชีวิต
ของ บิดา มารดา ยัง อยู่ จึง จะ นับ ว่า ยก ให้ เป็น
สิทธิ ชาติ เพราะ ฉนั้น จึง ต้อง ดู ความ ประพฤติ ของ
ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด นั้น ว่า คน ใด ใช้ อำนาจ ความเป็น เจ้า ของ ใน ที่ ดิน
เพียงไร คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๓ ร.ศ. ๑๒๒ “มารดา

มีที่ดินหลายชนิด เมื่อทำหน้าโฉนดลงชื่อตนเอง
กับบุตร แล้วแบ่งส่วนให้บุตร ๑ ชนิด เป็นของ
บุตร ๑ ชนิดหาใช้คนละครั้งไม่” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔
ว.ศ. ๑๗๗ “เจ้าของที่ดินลงชื่อหลานในหนังสือ
สำคัญอย่างเก่า หาได้ลงชื่อตนเองไม่ แต่ยังสามารถ
ที่ดินแต่หนังสือสำคัญให้แก่หลาน ที่ดินยังเป็นของ
เจ้าของเดิมๆ มีอำนาจทำพินัยกรรมยกให้แก่ใครได้”
คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘ ว.ศ. ๑๗๘ “บิดามารดา
ลงชื่อบุตรคนหนึ่ง ในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน แต่ชื่อ
เดียว แต่ยังสามารถมอบที่ดินให้ไม่ กรรมสิทธิ์รายนั้น
ยังคงอยู่กับบิดามารดาจนตลอดชีวิต เมื่อบิดา
มารดาตายแล้ว กรรมสิทธิ์จึงจะตกไปยังบุตรผู้มี
ชื่อในหนังสือสำคัญ เหมือนหนึ่งว่า บิดามารดา
ได้ทำพินัยกรรมยกให้”

๗. ยกที่ดินให้แก่กัน โดยเจ้าของที่ดิน
อนุญาตให้ผู้รับไปขอหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
อย่างเก่า แล้วผู้รับก็ได้แสดงตนเป็นเจ้าของ จน
เจ้าพนักงานได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินลง
ชื่อผู้รับเป็นเจ้าของ ที่ดินเป็นสิทธิ์แก่ผู้รับ.

คำอธิบาย

เจ้า ของ ที่ ดิน ไป ขอ หนังสือ สำคัญ แด่ ทง ชื่อ ผู้รับ
 นั้น กิริยาของเจ้าของที่ดินยังแสดงอยู่ว่าตน มีอำนาจเกี่ยว
 ข้อง อยู่ใน ที่ ดิน แต่ ขอให้ ได้ ชื่อ ผู้รับ เท่านั้น ผิด กัน
 กับ อนุญาต หรือ ยิน ยอม ให้ผู้อื่น ไป ขอ หนังสือ สำคัญ
 สำหรับ ที่ ดิน เขาเอง แสดง ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ เกี่ยว
 ข้อง ใน ที่ ดิน นั้น แล้ว นับว่า เป็นการ ให้เสร็จ ชาติ
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๙ ร.ศ. ๑๒๓ “ที่ นาม รุก
 พันธ์ ๒ คน ปกครอง มา ด้วย กัน ภาย หลัง หนึ่ง ไป
 ทำ หนังสือ ทง ชื่อ หนึ่ง พี่ รุก ไม่ คัด คำน ก้อน พ้อง
 หนึ่ง ตาย ตัด ดิน ว่า พี่ เรียก ที่ นาม ทรายองไม่ได้” คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๑๑๑ ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้า ของ ที่ นาม
 ซึ่ง ไม่ มี หนังสือ สำคัญ อนุญาต ให้ คน หนึ่ง ไป ทำ ไบ
 เขียบ ย่า ได้ ชื่อ เขา แต่ ให้ ถ้อ ไบ เขียบ ย่า ไว้ แด
 คน หนึ่ง ทำ นาม กับ เจ้า ของ เดิม กรรม สิทธิ ที่ ดิน ตก
 อยู่ แก่ ผู้ นม ทง สิ้น”

๘. ยกที่ดินให้แก่กัน โดยเจ้าของที่ดินได้ลง
 ชื่อผู้รับในใบโต้สวนที่เจ้าพนักงานออกไปสำรวจ
 เพื่อจะออกโฉนดแผนที่ ต้องทำหนังสือยกให้
 อีกชั้นหนึ่ง ผู้รับจึงจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
 เว้นแต่เจ้าพนักงานได้ออกโฉนดลงชื่อผู้รับลงใน
 โฉนดแล้ว.

คำอธิบาย

ใบโต้สวน นั้น หาใช้ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดินไม่
 เปน แต่ เจ้าพนักงานไป สำรวจ ว่า ที่นั้น กว้าง ยาว เท่าใด
 แดแผนที่ ของ คนใด เพื่อ เจ้าพนักงาน จะได้ ออกโฉนด ให้
 เจ้า ของ ที่ดิน ผู้ใด จะ นำ เจ้าพนักงาน วาง วัด ลง ชื่อ
 ตนในใบโต้สวน ความจริง ที่ดิน นั้นหาใช้ ของ ผู้มีชื่อ
 ในใบโต้สวนไม่ ผู้มีชื่อในใบโต้สวนไม่ มี สิทธิใน ที่
 ดิน นั้น ถึง เจ้า ของ ที่ดิน จะ ยินยอม ให้ ผู้รับ ลง ชื่อใน
 ใบโต้สวน ก็ได้ ก็เท่ากับ แสดง ความ ตั้งใจ จะ ยกให้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕ พ.ศ. ๒๔๕๗ “การ ลงชื่อ
 ในใบโต้สวน เท่ากับ แสดง ความ ตั้งใจ จะ ให้ ก่อน ได้
 รับโฉนดแผนที่ มา เจ้า ของ ที่ดิน คาย ต้อง เอา ที่

ที่ดินนั้น มา แบ่ง มรดก หา เบบ สิทธิ แก่ ผู้มีชื่อในใบ
 ใต้ ส่วนไม่” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๒ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “ที่ดิน มี ใบ ใต้ ส่วน แล้ว แต่ เจ้า พนักงาน ยัง ไม่ได้ ออก
 โฉนด เจ้า ของ ยก ที่ ดิน แด ใบ ใต้ ส่วน ให้ แก่ ใคร ทำ
 หนังสือ กัน เอ็ง ก็ ใช้ ได้”

๕. ยกที่ดินให้ แก่กัน โดยเจ้าของที่ดินลง
 ชื่อผู้รับในโฉนดแผนที่ เมื่อเจ้าพนักงานได้ออก
 โฉนดให้ ผู้รับแล้ว ผู้รับมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

เจ้า ของ ที่ ดิน ลง ชื่อ ผู้รับในโฉนดแผนที่ เจ้า ของ
 ที่ ดิน ยัง ไม่ได้ มอบ โฉนด แด ที่ ดิน ให้ ผู้รับก็ ตี ผู้รับ
 ก็ มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น ตั้ง แล้ว ว่า เจ้า พนักงาน ได้
 ออกโฉนด จึงไม่ เหมือน กับ หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า
 ต้อง ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน มอบ หนังสือ สำคัญ แด ที่ ดิน ให้ ผู้
 รับ เสีย ก่อน จึง จะ มี สิทธิ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๗
 พ.ศ. ๑๒๘ “เจ้า ของ ที่ ดิน เอา ชื่อ ของ ผู้รับ ลง ใน โฉนด
 แผนที่ เหมือน หนังสือ ว่า เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ราย นั้น แล้ว ที่

ดินรายนั้น เป็นที่ดินของผู้ซื้อในโฉนด” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๘๑๘ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จำเลยตั้งใจจะยกที่ดิน
ให้โจทซึ่งเป็นบุตรเลี้ยง ได้ตั้งชื่อโจทแต่จำเลยไว้ใน
โฉนดแผนที่ด้วยกัน ภายหลังจำเลยจะกลับใจ จะไม่
ยกที่ดินให้โจทหาได้ไม่” คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๕
พ.ศ. ๒๔๕๖ “มารดาตั้งชื่อตนแต่บุตรหญิงในโฉนด
ใหม่ บุตรหญิงมีผิว ๆ แพ้ความ เจ้าหนี้ยึดที่ดินได้
ตามส่วนที่บุตรหญิงมีชื่อในโฉนด”

๑๐. ยกที่ดินให้แก่กัน เจ้าของที่ดินจะไม่
ได้ทำหนังสือยกที่ดินให้ โดยถูกต้องตามกฎหมาย
ก็ดี เมื่อผู้รับได้รับโฉนดลงชื่อผู้รับในโฉนด
แล้ว ผู้รับมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน อนุญาตให้ผู้รับ นำ ราววัด แด่ ขอบโฉนด
แผนที่ ลงชื่อผู้รับเป็นเจ้าของที่ดิน หรือไม่ปรากฏ
ว่าเจ้าของที่ดินได้ อนุญาตให้ผู้รับ ลงชื่อในโฉนด แต่
ได้ความว่าเจ้าของที่ดิน ยกที่ดินให้ผู้รับ ๆ จึงลง
ชื่อตนในโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าพนักงานออกโฉนดลงชื่อ

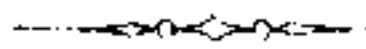
ผู้รับ ๆ ก็มีสิทธิในที่ดินนั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕
 ร.ศ. ๑๓๘ “เจ้าของที่ดิน ยกที่ดินให้แก่ใคร จน
 ผู้รับได้เปิดขุดโฉนดลงชื่อผู้รับแล้ว การให้นั้น เป็น
 การเด็ดขาด เจ้าของที่ดินเดิมเรียกคืนไม่ได้” ถ้าเมื่อ
 เจ้าพนักงานได้ไปวางวัดที่ดิน ผู้รับนำวางวัดแ
 ลงชื่อของผู้รับเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินรู้
 แล้วไม่คัดค้านใน เวลาสมควร สันนิษฐานว่าเจ้าของ
 ที่ดินได้อนุญาตให้ผู้รับลงชื่อในโฉนด คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๑๕๐ พ.ศ. ๒๔๕๕ “ที่ดินของบิดามารดา
 โจทจำเลย ปกครองมาด้วยกัน เวลาออกโฉนด
 จำเลยนำวางวัดใส่ชื่อตนผู้เดียว โจทรู้ไม่ว่าอย่างไร
 ที่ดินนั้นเป็นสิทธิแก่จำเลย”

๑๑. ยกที่ดินอันมีโฉนดแผนที่ให้แก่กัน เจ้า
 ของที่ดินแต่ผู้รับต้องไปทำหนังสือต่อเจ้าพนักงาน
 ทะเบียนสัถหลังโฉนดแลแก่ทะเบียน จึงจะเป็น
 การสำเร็จเด็ดขาด.

คำอธิบาย

ที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดให้ผู้ใดแล้ว เจ้าของ
 ที่ดินจะยกที่ดินให้ผู้อื่น โดยวิธีหนึ่งวิธีใดดังกล่าว
 มาข้างต้นแล้วไม่ได้ ต้องไปทำหนังสือโอน สดักหลัง
 โฉนดแก่ทะเบียนต่อเจ้าพนักงานทะเบียน ตามพระราช
 บัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๓๗ มาตรา ๓๘ ว่าด้วย
 “การให้บันทึที่ดินต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงานสอบ
 แก่ทะเบียนตามข้อบังคับ จึงเป็นอันได้กระทำการนั้น
 โดยถูกต้องตามกฎหมาย มิฉะนั้นอย่าให้ถือว่าได้
 ให้อำนาจอย่างไรแก่กันเป็นอันขาด” เมื่อเจ้าพนักงาน
 ได้ทำหนังสือโอนโฉนดแก่ทะเบียนลงชื่อผู้รับแล้ว
 ผู้รับจะไม่ได้เข้าปกครองที่ดินนั้นก็ได้ ผู้รับก็มี
 กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตามกฎหมาย คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๖๘ ร.ศ. ๑๓๘ “มารดา มีโฉนดแผนที่ไว้แล้ว
 คอยมาโอนได้ชื่อบุตรลงแทนชื่อตนเอง ที่นั้นเป็น
 สิทธิแก่บุตร มารดาจะเอาคืนไม่ได้” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๘๘๘ ร.ศ. ๑๓๓ “ถ้าเจ้าของโฉนดแผนที่

ได้ โอนให้ผู้ใด ไป แดงต๊ะ เบี่ยน ไว้เป็น หลักฐาน แล้ว
 เมีย เจ้า ของ ที่ ดิน เต็มจะ ร้อง ว่า ผู้ ให้ คน ไว้ก่อนไม่ได้
 ด้วย คน ไม่มี ชื่อ ใน โฉนด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๗
 พ.ศ. ๒๔๕๗ “ใน การ แต่ง งาน บิดา ฝ่าย หนึ่ง เขา
 โฉนดใหม่ ออก กอง เป็น ทน ฝ่าย หนึ่ง แต่ หา ได้ โอน
 ทะเบียน ถูก ต้อง ตาม กฎหมายไม่ ที่ ดินไม่ เป็น สิทธิ
 แก่ บุตรสาว”



๑๒. การยกที่ดินให้แก่กัน ซึ่งเจ้าของที่ดิน
 ขอให้ เจ้าพนักงานทำหนังสือ โอน โฉนดที่ดินให้ ผู้
 รับ จะสำเร็จได้ ต่อเมื่อเจ้าพนักงานได้ ทำหนังสือ
 โอนแล้ว ผู้รับจึงจะมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

ก่อน เวลาที่ เจ้าพนักงาน ทำหนังสือ โอนให้ยังไม่เสร็จ
 ถึงแม้ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ แสดงให้ เจ้าพนักงาน ทราบความ
 ประสงค์ ชัด เจน แล้วว่า จะ โอน โฉนด ให้แก่ผู้รับ คน ใด
 ก็ดี เจ้า ของ ที่ ดิน อาจ จะ กลับใจไม่ ยก ที่ ดิน ให้ผู้รับ

ก็ได้ ข้อสำคัญอีก อย่างหนึ่ง เจ้า ของ ที่ดิน คายใน เวลา
 เจ้าพนักงาน ยัง ทำ หนังสือไม่เสร็จ เมื่อ เจ้า ของ ที่ดิน
 คายแล้ว เจ้าพนักงาน จึง ทำ หนังสือโอนเสร็จ ต้อง
 นับ แต่ เวลา ที่ เจ้า ของ ที่ดิน คาย เรียกว่า โอน กัน ยัง ไม่
 เสร็จ ผู้รับ หามี สิทธิใน ที่ดิน นั้นไม่ ถึง เจ้าพนักงาน
 จะ ได้ ทำ หนังสือโอน เสร็จ ภาย หลัง ก็ดี ก็ไม่ มี ประ
 โยชน์ แก่ ผู้รับ โอน คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๘ ร.ศ. ๑๒๘
 “ใน เรื่อง ยก ที่ดิน ให้ แก่ กัน ดำริห์ เด็ด ชาติ ไป แล้ว เมื่อ
 ไต่ นิน ต้อง ถือ ว่า ดำริห์ เด็ด ชาติ กัน ต่อ เมื่อ เปิด ยน
 ใจ จะ เอา คืน ไม่ได้ เปน คับ ว่า มี หนังสือ ไป ยัง เจ้า
 พนักงาน ขอ โอน โฉนด ให้ ผู้ ไต่ แต่ เจ้า พนักงาน ยัง
 ไม่ได้ ออก โฉนด ให้ ยัง เรียกไม่ได้ ว่า ให้ กัน เสร็จ”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ใบ มอบ ฉันทะ
 ที่ เจ้า ของ ที่ดิน มอบ ให้ คน หนึ่ง คน ไต่ ไป โอน โฉนด แทน
 ตน เจ้า ของ ที่ดิน คาย เสีย ก่อน ที่ ผู้รับ มอบ ฉันทะ ได้
 จัด การ โอน โฉนด แล้ว ผู้รับ มอบ ฉันทะ หมัด อำนาจ
 เปน ตัว แทน ที่”

แลกเปลี่ยนที่ดิน

แลกเปลี่ยนที่ดินนั้น คือ เจ้า ของ ที่ ดิน ทั้ง ๒ ฝ่าย
 ยอมให้ ที่ ดิน แก่ ฝ่าย หนึ่ง แล ยอม รับ ที่ ดิน ของ ฝ่าย
 หนึ่ง สัญญา แลก เปลี่ยน ที่ ดิน นั้น มี กติ พong ร้อง ใน ศาล
 น้อย ราย ไม่ เหมือน สัญญา โขม ที่ ดิน อย่าง อื่น

๑. แลกเปลี่ยนที่ดินโดยไม่มีหนังสือสัญญา
 เมื่อ ทั้ง ๒ ฝ่าย ได้ เข้า ปกครอง ใน ที่ แลก เปลี่ยน
 ตามอายุของหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินนั้น ทั้ง ๒
 ฝ่าย มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ที่ ได้ แลก เปลี่ยน ตาม ที่ ตาน
 ได้ ปกครอง.

คำอธิบาย

ตาม ขรม เนียมถาวร แลก เปลี่ยน ที่ ดิน ต้อง มี
 หนังสือ ถ้า ไม่ มี หนังสือ แล้ว ต้อง ดู ความ เจตนา ของ
 ทั้ง ๒ ฝ่าย ที่ ละ ที่ ดิน นั้น มอบ ให้ ฝ่าย หนึ่ง ฝ่าย ใด ปกครอง
 ตาม กำหนด อายุ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน เช่น ที่ ดิน
 มี ใบ เขี่ยบ ยา อย่าง เก่า อายุ ๑ ปี ครา ของ อายุ ๓ ปี
 โฉนด ครา แดง อายุ ๕ ปี เป็นต้น แต่ ผิด กับ การ ละทิ้ง
 ที่ ดิน เช่น ฝ่าย หนึ่ง มี ที่ ดิน อื่น มี ใบ เขี่ยบ ยา ฝ่าย หนึ่ง

มีที่ดิน อันมีโฉนด แยกเบียดชน ที่ดิน กัน ฝ่ายผู้ที่ มีโฉนด
 เข้า ปกครองใน ที่ดิน อัน มีใบ เขี่ยบ ย่ำ เกิน กว่า ปี จะ
 ถือ ว่า คน มี สิทธิ ใน ที่ดิน นั้น แต่ อีก ฝ่าย หนึ่ง เข้า
 ปกครอง ที่ดิน อัน มีโฉนด ยังไม่ถึง ๕ ปี ฝ่ายผู้ที่ ปกครอง
 ที่ดิน อัน มี ใบ เขี่ยบ ย่ำ จะ เอา ที่ดิน ที่ คน ปกครอง เกิน
 กว่า ปี เป็น สิทธิ แต่ จะ เรียก ที่ดิน อัน มีโฉนด ของ
 คน คน นั้น ไม่ได้ ต้อง ถือ เอา กำหนด อายุ โฉนด ๓๕
 ที่ดิน เกิน กว่า ๕ ปี ทั้ง ๓ ฝ่าย เพราะ ศาล ไม่ยอม ให้
 ผู้ใด ที่ คิด ทุจริต เอา เบี่ยง ผู้อื่น มา ร้อง ขอให้ คน ด้รับ
 ผล ใน การ ที่ คน คิด ทุจริต แต่ เอา เบี่ยง ผู้อื่น คำพิพาก
 ษาฎีกาที่ ๕๓๓ ร.ศ. ๑๓๘ “เมื่อผู้ใด แยกเบียดชน
 แก่กัน โดยไม่มีหนังสือ แก่กัน แล้ว แต่ทั้ง ๓ ฝ่าย เข้า
 ปกครอง ที่ดิน ที่ได้ แยก เบียดชน นาน ชำนาญ จนพ้นกำหนด
 ๕ ปี แล้ว ฝ่ายใด ฝ่าย หนึ่ง จะ เรียก ที่ดิน คน ไม่ได้”

— • — — —

๒. แยกเปลี่ยนที่ดินที่เจ้าพนักงานยังไม่ได้

ออกโฉนดแผนที่ต้องมีหนังสือสัญญา จะทำ
 หนังสือกันเองก็ใช้ ได้ ถ้าไม่มีหนังสือใช้ ไม่ได้.

คำอธิบาย

ตาม ขรรณเนียม การ แยก เบียดย ทดิน ตอง มี หนังสือ
 แต่ไม่มีกฎหมายบังคับว่าตองให้ ทำหนังสือต่อเจ้าพนักงาน
 จะ ทำ หนังสือ กัน แข็ง ก็ ใช้ ได้ พระบรมราชวินิจฉัย
 ลงวันที่ ๑ เมษายน ร.ศ. ๑๑๖ ขรรณศาสตร์สมัย
 เดิม ๓ หน้า ๔๓๑ มี ร.ศ. ๑๑๗ “คดี ระหว่าง พระพรหม
 สุรินทร์โฆท พระยาวิสุตร์ โภษา จำเลย เรื่องทำหนังสือ
 สัญญา แยกเบียดย ทดิน สัญญาทำกัน แข็ง ก็ ใช้ ได้ ให้
 คัด สิ้น ตาม สัญญา นั้น” ถ้า การ แยก เบียดย ทดินไม่
 ทำ หนังสือ สัญญา ถึง แม้ผู้ที่ แยก เบียดย เข้า ปกครอง
 โนที่ แยก เบียดย ก็ คดี แต่ยังไม่พ้น กำหนด อายุ หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ทดิน ดัง ที่ กล่าว มาใน ข้อ ๑ การ แยก
 เบียดย นั้น ยังไม่ สำเร็จ เด็ดขาด ทั้ง ๒ ฝ่าย เรียก ทดิน
 ที่ ได้ แยก เบียดย นั้น คืน ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓
 ร.ศ. ๑๑๘ “แยก เบียดย ทดิน แก่กัน ตอง มี หนังสือ
 เปน สำคัญ โฆท จำเลย แยก เบียดย ทดิน กัน แต่ไม่
 มี หนังสือ สำคัญ อย่างไร ให้ แก่กัน แดต่าง คน ต่าง อยู่
 โนที่ ได้ แยก กัน นั้น มา ภาย หลัง โฆท ขับได้ จำเลย
 โฆท พ้องได้ แด จำเลย พ้อง ขับได้ โฆท ซีก ก็ ได้”

๓. แลกเปลี่ยนที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนด
แผ่นที่แล้ว ต่อมาหนังสือสัญญาต่อเจ้าพนักงาน
ทะเบียน.

คำอธิบาย

ตามพระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๓๗
มาตรา ๓๘ ว่าด้วย “การแลกเปลี่ยนที่ดินของ
นำโฉนด มาให้เจ้าพนักงาน สอบแก้ทะเบียน ตามข้อบังคับ
จึงเป็นอันได้กระทำการนั้น โดยถูกต้องตามกฎหมาย
มีฉันทันต์ ขอให้ถือว่าได้ให้อำนาจอย่างไรแก่กันเป็นอันขาด

ข้อขายที่ดิน

การซื้อขายที่ดินนั้น คือ ฝ่ายหนึ่ง ออกเงินให้
แก่ อีก ฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็น เจ้า ของ ที่ดิน เรียกว่า ผู้ซื้อ
ฝ่ายหนึ่ง เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ยอม มอบ ที่ดิน ให้ แก่ ฝ่าย
หนึ่ง ผู้ออกเงินให้ เรียกว่า ผู้ขาย แม้ ผู้ที่ซื้อ
นั้น จะ เป็น เจ้า ฌ ผู้ขาย มา ก่อน เวลา ตก ลง จะ ซื้อ ขาย
กัน ก็ ดี ภาย หลัง ผู้ขาย ยอม ตก ลง ใ คราคา ที่ดิน มอบ
ให้ ผู้ซื้อ เพื่อ หัก ฌ ก็ เรียกว่า ซื้อ ขาย กัน แต่ เดิม มา
การซื้อขายที่ดิน ของ ไป บอก นายอำเภอ ท่านั้น

ให้ บั๊ก เซอร์ แด ทำ สัญญา ซ้อ ชาย กั้น ครั้น มี ประกาศ
 รัชกาลที่ ๔ จุฬศักราช ๑๒๒๘ เรื่อง ชาย ส่วน ชาย นาน
 ผู้ชายได้ มอบ ที่ ดิน แด หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ ผู้
 ซ้อ แดว ถึง จะไม่มี หนังสือ สัญญา ซ้อ ชาย ที่ ดิน นั้น
 ก็ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ซ้อ ต่อ มา ถึง รัชกาล โกลีนาทรศก ๑๑๕
 มี ประกาศ ยก เลิก ประกาศ รัชกาลที่ ๔ เรื่อง ชาย ส่วน
 ชาย นาน การ ซ้อ ชาย ที่ ดิน เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง ไป
 บอก นาย อำเภอบทอง ทให้ ไป ราว วัด แด ทำ หนังสือ ซ้อ ชาย
 นาย อำเภอบทอง ต้อง ไป ราว วัด ชนคูนท จะ ซ้อ ชาย กั้น แด ทำ
 หนังสือ ซ้อ ชาย ตาม พระ ราช บัญญัติ ปกครอง ท้องท
 ร.ศ. ๑๑๖ มาตรา ๔๒ ข้อ ๒ จน มี พระ ราช บัญญัติ
 ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ที่ ดิน แห่ง ไต เจ้า พนักงาน
 ได้ ออก โฉนด แผน ที่ แดว ต้อง ไป ทำ สัญญา ซ้อ ชาย
 สดก แดง โอน โฉนด แด แก่ ทะเบียน คือ เจ้า พนักงาน ทะเบียน
 แต่ ที่ ดิน แห่ง ไต เจ้า พนักงาน ยัง ไม่ได้ ออก โฉนด แผน ที่ คง
 ทำ หนังสือ สัญญา ซ้อ ชาย คือ นาย อำเภอบทอง ท ตาม เดิม.

สัญญา เรื่อง ซ้อ ชาย ที่ ดิน นั้น มี ๒ ตอน คือ ตอน
 ที่ ๑ สัญญา ซ้อ จะ ชาย ที่ ดิน ตอนที่ ๒ สัญญา ซ้อ
 ชาย ที่ ดิน.

สัญญาจะซื้อขายที่ดิน

๑. สัญญาจะขายที่ดิน เมื่อผู้ซื้อได้วางเงิน
ประจำแล้ว ถึงจะไม่ได้ทำสัญญากันเป็นลาย
ลักษณ์อักษรก็ได้.

คำอธิบาย

สัญญาจะขายที่ดิน ผิด กับ สัญญาขายที่ดิน
คือ สัญญาจะขายที่ดิน ถึงจะไม่ได้ทำหนังสือต่อกันก็ได้
เมื่อผู้ซื้อให้เงินวางประจำแก่ผู้ขายแล้ว ผู้ซื้อพึง
ขอให้บังคับผู้ขาย ให้ทำหนังสือขายที่ดิน หรือ เรียกค่า
เสียหายได้ สัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้อได้ให้เงินแก่
ผู้ขาย ผู้ขายได้มอบที่ดิน แลโฉนดให้ผู้ซื้อ ถ้าการ
ซื้อขายภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕ โดยไม่ได้ทำหนังสือ
สัญญา แต่ผู้ซื้อได้ปกครองที่นั้นยังไม่ถึง ๔ ปี หรือ
ตามกำหนดอายุหนังสือสำคัญนั้น ผู้ซื้อไม่ได้ที่เป็น
สิทธิ แต่จะฟ้องเรียกเงินคืนก็ไม่ได้ เพราะไม่ได้ทำ
สัญญาให้ถูกต้อง ตามกฎหมายบังคับ เหมือนอย่าง
ไม่มีสัญญาแก่กัน เป็นความผิดของผู้ซื้อเองไม่ระวัง

ทรัพย์สินของ คน แต่มี คดี หายเรื่องผู้ซื้อ มัก จะ เบี่ยงบ่าย
 พ้อง ว่า สัญญา จะ ขาย เป็น ข้อเท็จจริง ต้อง พิจารณา
 ว่าสัญญา กัน อย่างไรแต่ ขึ้น ต้น เป็น สัญญา จะ ขาย
 หรือ สัญญา ซืยขาย กัน แล้ว แต่ จะ ได้ ความ ปราบฏเป็น
 เรื่อง ๆ ไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๓ ร.ศ. ๑๓๑ “สัญญา
 จะขาย ที่ดิน เมื่อ ผู้ซื้อ ได้ วาง เงิน ประจำให้ ผู้ขาย
 บ้าง แล้ว ถึง จะ ไม่มี หนังสือ สัญญา ก็ ใช้ ได้”

๒. สัญญาจะขายที่ดินต้องมีความตกลงกันแน
 นอนว่า ฝ่ายหนึ่งจะซื้อที่ดินเป็นจำนวนเงินเท่าใด
 แลผู้ขายจะขายที่ดินตามลใดให้หรือจะใช้ คำอย่าง
 อื่น แต่เป็นที่เข้าใจกันว่าจะขายก็ ใช้ ได้.

คำอธิบาย

ใน เรื่อง สัญญา จะ ซื้อ ขาย ที่ดิน ต้อง ดู ข้อ
 สัญญา ตก ลง กัน แน่นนอน อย่างไร แต่ ข้อ สำคัญ ก็ คือ
 ฝ่าย หนึ่ง จะ เป็น ผู้ ออกเงิน ราคา ที่ดิน เป็น จำนวน เงิน เท่า
 หนึ่ง ให้ แก่ เจ้า ของ ที่ดิน หรือ ผู้ อื่น ตาม ความ ประสงค์ของ
 เจ้า ของ ที่ดิน แต่ ฝ่าย หนึ่ง ที่ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน

จะ มอบ ที่ ดิน แห่ง นั้น ให้ แก่ ผู้ ออก เงิน ถึง ใน สัญญา
จะไม่ ใช้ คำ ว่า จะ ขอ ชาย ก็ คือ ก็ เรียก ว่า สัญญา จะ
ขอ ชาย กัน ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๑ พ.ศ. ๒๔๕๘

“เจ้า ของ ที่ ดิน เป็น หนี้ ผู้ ยืม เงิน ๗๐๐ บาท ได้ ตก ลง
สัญญา กับ ฝ่าย หนึ่ง ให้ ออก เงิน ๗๐๐ บาท ใช้ หนี้ ให้ แก่
เจ้า หนี้ แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ไป โอน โฉนด ที่ กระทรวง

เกษตร ให้ แก่ ผู้ ออก เงิน ใช้ หนี้ คำ ว่า โอน โฉนด นั้น
แปล ว่า สัญญา จะ โอน กรรมสิทธิ์ แก่ กัน โดย ชาย ชาด จึง
บังคับ ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน ทำ สัญญา โอน โฉนด ชาย ที่ ดิน ให้

เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ออก เงิน ใช้ หนี้” ถ้า ใน สัญญา นั้น ใช้ คำ
อย่าง อื่น ไม่ เข้าใจ ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน จะ มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้
ออก เงิน ไม่ เป็น สัญญา จะ ขาย คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗

ร.ศ. ๑๒๐ “รับ ว่า จะ ให้ ครอบ ที่ นา นั้น เท่า กับ รับ ว่า จะ
สัญญา จะ ให้ ขอ ซึ่ง เป็น ๒ จะ ยัง ไม่มี สัญญา ต่อ กัน” ใบ
ครอบ ที่ นา นั้น คือ เป็น หนังสือ ของ ผู้ ที่ ได้ รับ พระ บรม ราช

อนุญาต ให้ ขุด คุด ของ ออก ให้ แก่ ผู้ ที่ เสีย เงิน ช่วย ขุด คุด ของ ตาม
แต่ ผู้ ขุด คุด ของ จะ กำหนด ว่า ผู้ ที่ ได้ ต้อง กว ที่ ดิน ใน
ที่ ขุด คุด ของ นั้น ก็ ไร ต้อง เสีย เงิน ค่า ขุด คุด ของ เท่านั้น คำ

ที่ ว่า จะ ให้ ครอบ ที่ นา เข้าใจ กัน ว่า สัญญา จะ ให้ ขอ
ที่ นา ไม่ได้ หมาย ความ ว่า ผู้ ขุด คุด ของ จะ มอบ ที่ ดิน ให้
ผู้ ขุด คุด ของ

อีกประการหนึ่ง ถ้าผู้ที่จะซื้อที่ดินไปปลูกต้นไม้เป็น
แต่ที่ราคาเท่านั้น ยังไม่ได้ตกลงว่าจะออกเงินตาม
ราคา นั้น ยังไม่แนบสัญญาจะซื้อ คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๑๑๒๒ พ.ศ. ๒๔๕๖ “มีพระบรมราชโองการให้
เจ้าพนักงานจัดซื้อที่ดินใช้ในราชการ เจ้าของที่ดินซึ่ง
อยู่ในเขตที่เจ้าพนักงานจะซื้อ มาขอให้เจ้าพนักงาน
ที่ราคาที่ดิน เจ้าพนักงานก็ราคาที่ดินนั้น แต่ยังไม่
รับรองว่าจะออกเงินซื้อตามราคา นั้น คิดสินว่า
ยังไม่แนบสัญญาต่อกัน”

๓. สัญญาจะซื้อขายที่ดิน ผู้ขายได้รับเงินวาง
ประจำแล้ว แต่ผู้ขายไม่สามารถจะขายได้ โดย
มีเหตุอะไรติดขัดอยู่ ผู้ขายจะเลิกสัญญาแต่ฝ่าย
เดียวไม่ได้ ถ้าขายไม่ได้ก็ต้องใช้ค่าเสียหายให้
เขา แต่ผู้ซื้อจะเลิกสัญญาก็ได้ เพราะเหตุผู้ขาย
ไม่ขายที่ให้ ตามกำหนด ถ้าผู้ขายสามารถจะขาย
ได้แม้ที่จะขายนั้นเป็นของคนอื่นก็ได้ ผู้ซื้อจะ
เลิกสัญญาไม่ได้.

คำอธิบาย

สัญญา จะ ชัย จะ ขาย ถ้า ของ ที่ จะ ชัย ขาย นั้น
 อันตราย สูญไปโดย มิใช่ ความ ผิด ของ ผู้ขาย ผู้ขาย
 บอก เด็ก สัญญาได้ แต่ การ จะ ชัย ขาย ที่ ดิน นั้น ที่ ดิน
 ยัง อยู่ ผู้ขาย จะ อ้าง เหตุ คิด ชัด อย่าง ชัด มา เปน
 ชัย ให้ เด็ก สัญญาไม่ได้ ถ้า ขาย ที่ ดิน ให้ เขา ไม่ ได้
 ตาม สัญญา ก็ ต้อง ใช้ ค่า เสียหาย ให้ แก่ เขา คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๔๐๒ ร.ศ. ๑๒๙ เมื่อ ผู้สัญญา จะ ทำ หนังสือ
 ขาย ที่ ดิน ให้ ใคร แต่ เขา ได้ ปกครอง ใน ที่ ดิน นั้น แล้ว
 ฝ่าย ผู้บอก ขาย ไม่ สามารถ จะ ทำ หนังสือ ให้ ได้ โดย มี
 ชัย คิด ชัด จาก เจ้าพนักงาน เกิด ขึ้น ผู้บอก ขาย จะ
 เด็ก สัญญา เสีย โดย ตำพั้ง ฝ่าย เดียว ไม่ได้” แต่ ผู้ช้อบอก
 เด็ก สัญญา แต่ ขอ คืน เงิน ได้ คำพิพากษา ฎีกาที่ ๑๘๘
 ร.ศ. ๑๒๑ “บอก ขาย ที่ นา ๑๐๐ ไร่ เขา ให้ เงิน ฉาง
 ประจำไว้ แล้ว ครั้น อด ที่ นา ไม่ ถึง ๑๐๐ ไร่ เขา ไม่
 จำ เปน ต้อง ชัย แต่ เรียก เงิน คืน ได้ เพราะ ผู้ขาย ผิด
 สัญญา” เรียง นม ผู้ รุก ที่ นา เขา มา จึง อด ไม่ เต็ม
 ๑๐๐ ไร่ แต่ ผู้ขาย ขอ ให้ รอ ให้ คน ว่า ความ กับ ผู้ รุก

นาเสียก่อน แต่ผู้ซื้อไม่ยอม เพราะเกินกำหนด สัญญา
แล้ว คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๔ ร.ศ. ๑๒๘ “เมื่อใคร
ทำสัญญาจะโอน กรรม สิทธิ ที่ดิน ให้แก่ใคร ภายหลัง
ไม่สามารถ ทำตาม สัญญา ของ คนได้ ด้วย ที่ดินไม่
ใช่ ของ คน ผู้บอกขาย ที่ดิน ต้อง คืน เงิน ประจำให้
เขา” ผู้ซื้อ เด็ด สัญญาไม่ได้ เมื่อผู้ขาย สามารถ จะ
ขาย ที่ดินได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕ พ.ศ. ๒๔๕๘
“สัญญาจะขาย ที่ดิน ผู้ขายไม่ได้ บอกให้ผู้ซื้อ ทราบ
ว่า โฉนด ที่ดิน มีชื่อ คน อื่น เป็น เจ้า ของ แต่ผู้ขาย
สามารถ จัด การ ให้ผู้ซื้อ ได้รับ กรรม สิทธิ สัญญา นั้น
ไม่ใช่โมฆะ สัญญา อัน ผู้ซื้อ จะ ปฏิเสธ เสียได้”

๔. เจ้าของที่ดินรายเดียวกัน สัญญาจะขาย
ที่ดินให้ คน หนึ่ง ก่อนแล้วรับเงิน วาง ประจำไว้ แล้ว
ไปทำสัญญาจะขายที่ดิน ให้แก่อีกคนหนึ่ง แล้วรับ
เงินประจำอีก ถ้ายังไม่ได้ ทำหนังสือ โฉนดที่ดิน
ให้ คนวางประจำภายหลัง ต้องให้ เจ้าของที่ดินทำ

หนังสือขายให้'คนวางประจำก่อน ถ้าได้'โอน
 ที่'ดินให้'คนวางประจำภายหลัง'แล้ว คนวาง
 ประจำ'ก่อน'ฟ้อง'เรียก'ค่า'เสียหาย'หรือ'เงิน'ค่า'ไร'จาก
 เจ้าของ'ที่ดิน'ได้'

คำอธิบาย

ผู้'ที่'จะ'ซื้อ'มี'๒'ราย'ใน'ที่ดิน'แห่ง'เดียว'กัน' ข'รวม'ตา
 ผู้'ที่'จะ'ซื้อ'ก่อน'มี'อำนาจ'ดี'กว่า'ผู้'ซื้อ'ภายหลัง' เว้น'ได้'
 แต่'จะ'ได้'โอน'ที่ดิน'ให้'คน'ซื้อ'ภายหลัง'ได้'เร็ว'ขาด'แล้ว'โดย
 ไม่'เป็น'การ'สม'ยอม ตาม'คำ'พิพากษา'ฎีกา'ที่' ๔๑๕
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “นาง'ตน'จ'เจ้า'ของ'ที่ดิน'รับ'เงิน'วาง
 ประจำ'จะ'ขาย'ที่'นา'ให้'นาย'จ'ก่อน' แล้ว'รับ'เงิน'วาง
 ประจำ'จะ'ขาย'ที่'นา'ให้'นาง'อ'ภายหลัง' แม้'ว่า'นาง'ตน'จ'
 กับ'นาง'อ'จะ'ทำ'ยอม'จะ'ขาย'นา'พิพากษา'แก่'กัน'คือ'ศาล'ก็'ดี
 ก็'เป็น'สัญญา'จะ'ขาย'เช่น'เดีย'ว'กัน' ทั้ง'การ'ซื้อ'ขาย'ยัง
 หา'ได้'ทำ'กัน'ถ้า'เร็ว'เกิด'ขาด'แล้ว'ไม่' จึง'พิพากษา'ให้
 นาง'ตน'จ'ทำ'สัญญา'ด้วย'เจ้านา'ที่'ขาย'นา'พิพากษา'ให้'นาย'จ'” ถ้า

หากเจ้า ของ ที่ ดิน ขาย นำ ให้ คน ซ้อ ภาย หลัง เปน เสรีจ
 ชาติ แล้ว จะ บังคับ เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ ทำ สัญญา ขาย
 ที่ ดิน ให้ คน ที่ จะ ซ้อ ก่อนไม่ได้ เพราะ เจ้า ของ ที่ ดิน
 หมด ความ สามารถ จะ เอา ที่ ดิน ที่ ขาย ไป เสรีจ ชาติ แล้ว
 มา ทำ หนังสือ ขาย อีกได้ ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๒
 พ.ศ. ๒๔๖๐ “เจ้า ของ ที่ ดิน สัญญา จะ ขาย ที่ ดิน ให้
 คน หนึ่ง แล้ว เอา ที่ ดิน ไป ขาย ให้ คน อื่น เสีย คัด สิ้น
 ว่า ให้ ที่ ดิน เปน สิทธิ แก่ ผู้ ซ้อ ภาย หลัง” ผู้ ซ้อ ก่อน
 ได้ แต่ จะ พ้อง เรียก เงิน วาง ประจำ แด ค่า เสีย หาย หรือ
 เห็น ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน เอา ที่ ดิน ไป ขาย ให้ คน ซ้อ ภาย หลัง
 ราคา มากกว่า ที่ได้ สัญญา จะ ขาย ให้ คน ซ้อ ก่อน คน
 ซ้อ ก่อน จะ เรียก เงิน ค่าไร ที่ ขาย เกิน จาก ราคา เดิม ก็ได้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔ ร.ศ. ๑๒๒ “สัญญา มี สิ้น
 จ้าง มี ข้อ ความ ว่า จะ ไม่ ขาย ที่ ดิน ให้ คน อื่น นอกจาก
 ขาย ให้ โจท ราคา ๑๕ ซึ่ง ถ้า เขา ไป ขาย ให้ คน อื่น
 ราคา มาก เท่าใด โจท เรียก เงิน ค่าไร นั้นได้.”

๕. สัญญาจะซื้อขายที่ดินผู้ที่จะขายไม่ขายที่ดิน
ตามสัญญา ผู้ที่จะซื้อ พ้องขอให้ ศาล บังคับให้
เจ้าของที่ดินทำหนังสือขายก็ได้ หรือ จะ ขอให้
เจ้าของที่ ไร้ค่าเสียหายให้ แก่ผู้ซื้อก็ได้ แล้ว
แต่ ศาลจะเห็นสมควร จะบังคับเจ้าของที่ดินให้ ทำ
หนังสือขายหรือให้ ไร้ค่าเสียหาย.

คำอธิบาย

ศาล จะ บังคับให้เจ้าของที่ดินทำหนังสือขายให้แก่
ผู้ซื้อ นั้น ต้อง ดู ราคาที่ดินที่จะขาย นั้น ไม่น้อย
เหลือเกิน เวลาทำสัญญา จนถึง เวลาฟ้องไม่นานเกิน
สมควร แต่ไม่มีความสงสัยในคำพยาน แต่ที่ดิน
นั้นก็ยังอยู่กับเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินสามารถจะ
ทำสัญญาขายได้ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๖ ร.ศ. ๑๒๘
“ใน เรื่อง สัญญาที่จะขายที่ดินให้แก่กันนั้น วิธีที่จะ
ฟ้องร้องกัน มีสองทาง คือ เรียกเงินคืนแต่เรียกค่า
เสียหายอย่างหนึ่ง หรือ ขอให้บังคับให้ขายตามสัญญา
อย่างหนึ่ง การที่จะบังคับจิตใจของตน บางที่

ค่าด มีอำนาจบังคับให้ได้ ไม่เหมือน การที่จะให้ค่า
 เสียหายที่ไม่มีข้อสงสัย การที่จะขอให้บังคับ เมื่อ
 ราคาที่ ๆ ขายไม่น้อยเหลือเกิน ในเวลาที่สัญญาที่
 พ้องร้องไต่ถามคดีกัน แต่ข้อความทั้งหลายไม่พิศวง
 ในคำพยาน ดังนั้นแล้ว ค่าด มีอำนาจบังคับได้ ให้
 บังคับจำเลยทำหนังสือขายให้โจทก์” ข้อที่จะบังคับ
 ให้เจ้าของที่ดิน ผู้ผิดสัญญา ให้ใช้ค่าเสียหายให้ผู้ซื้อ
 นั้นได้เสมอ ไม่เหมือน บังคับให้ทำหนังสือขาย จะ
 ต้องให้ได้ความเต็มบริบูรณ์ ดังกล่าวมาข้างต้นแล้ว
 จึง บังคับได้



๖. สัญญาจะขายที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินผู้
 จะขายตายก่อนเวลาทำหนังสือขาย ผู้ซื้อจะขอ
 ให้บังคับผู้รับมรดกของเจ้าของที่ดินให้ทำหนังสือ
 ขายไม่ได้ เพราะเป็นคนนอกสัญญา ได้แต่จะ
 พ้องเรียกเงินวางประจำกัน.

คำอธิบาย

สัญญาจะขายที่ดิน ผู้ผิด กับ สัญญาซื้อขาย ถ้า
 ได้มีสัญญาซื้อขายกันแล้ว ผู้รับมรดกของผู้ขาย

จะ ต้อง ประพฤติ ตาม สัญญา นั้น สัญญา จะ ขาย
 ที่ ดิน หรือ สัญญา จะไม่ ขาย ที่ ดิน ไม่ใช่ สัญญา คิด ที่ ดิน
 ผู้ ช้อ จะ พ้อง ขอ ให้ บังคับ ให้ ทำ หนังสือ ขาย ได้ แต่ จำเพาะ
 เจ้า ของ ที่ ดิน ผู้ คู่ สัญญา เท่านั้น เจ้า ของ ที่ ดิน ตาย
 แล้ว จะ พ้อง ขอ ให้ บังคับ ผู้ รับ มรดก ทำ หนังสือ สัญญา
 ขาย ไม่ได้ ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๘๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “ถ้า มี จำ เหยย ทำ หนังสือ สัญญา จะ ขาย ที่ นา ให้ แก่ โจท
 แด ได้รับ เงิน ไป จาก โจท แด แล้ว ๒๐๐ บาท ถ้า มี จำ เหยย
 ตาย โจท จะ ขอ ให้ บังคับ จำ เหยย ให้ ทำ สัญญา ขาย นา ให้
 ไม่ได้ เพราะ จำ เหยย เปน คน นอก สัญญา ให้ จำ เหยย คืน
 เงิน วาง ประจำ ให้ โจท”

สัญญาซื้อขายที่ดิน

๑. ช้อขายที่ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ในสมัยยังใช้
 ประกาศรัชกาลที่ ๔ เรื่องขายสวนขายนาจลศักราช
 ๑๒๒๘ ไม่ได้ทำหนังสือสัญญา เมื่อเจ้าของที่ดิน
 ได้ มอบ ที่ ดิน แล หนังสือ สำหรับ ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ ช้อ
 แล้ว ที่ ดิน นั้น เปน สิทธิ แก่ ผู้ ช้อ.

คำอธิบาย

เจ้า ของ ที่ ดิน เขา เงิน ของ เขา มา แด มอบ ที่ ดิน
กับ โฉนด ให้ แก่ เจ้า หนี้ ถึง จะ สัญญา กัน โดยใช้ คำ ว่า
จำนำ ขาย ฝาก อย่างไร ๆ ก็ ดี ก็ เรียกว่า เป็น การ ^๕ซอ
ขาย กัน เสร็จ ชาติ แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน จะ เรียก ที่ ดิน
คืน ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๐ ร.ศ. ๑๑๘ “ขาย
ฝาก ก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ไม่มี หนังสือ สัญญา ได้ ให้
โฉนด แก่ ผู้รับ ฝาก แล้ว ภายหลัง ไม่ได้ เพราะ เป็น การ เสร็จ
เด็ด ชาติ ไป แล้ว” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕ ร.ศ. ๑๑๘
“ประกาศ รัชกาล ที่ ๔ ที่ ว่า โฉนด อยู่ กับ ผู้ใด ให้ ที่ เป็น
ของ คน นั้น ถิ่น ความ ถึง ที่ บ้าน ด้วย.”

๒. ^๕ซอขาย ที่ ดิน ภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕ ที่ เจ้า
พนักงาน ยัง ไม่ได้ ออก โฉนด แผลน ที่ ต้อง ทำ หนังสือ
สัญญา ต่อ นายอำเภอ ท้อง ที่ จึง จะ เป็น การ ^๕ซอขาย
กัน เสร็จ เด็ด ชาติ.

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติปกครองท้องที่ ร.ศ. ๑๑๖
 มาตรา ๔๘ ข้อ ๒ “ถ้าชายหรือจำนำที่ดินต่อกัน
 ที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดอำเภอ นั้น แด นายอำเภอ
 ท้องที่ ต้องไป เหยียบ ย่ำ รวง วัด ชนคูนันท์ให้ เป็น การ แน่
 ใจ ว่า เป็น การ บริสุทธิ์ ก่อน จึงให้ทำ หนังสือ บริคณฑ์
 สัญญาให้” นายอำเภอ ต้อง ทำ หนังสือ สัญญา ด้วย
 กระดาษพิมพ์ หดวง ถ้าเขียน ด้วย กระดาษ ขรมคาใช้
 ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ “หนังสือ
 สัญญา สำหรับ ชาย ที่ดิน เป็น หดก ทรพย์นั้น เขียน
 ด้วย กระดาษ ขรมคา ผิด กฎหมาย เพราะ หนังสือ นั้น
 มิได้ ทำ ตาม พระราชบัญญัติ ลง วัน พฤหัสบดี ชน ๗ คำ
 เดือน ๔ ปี มะเมีย จัตุวารศก จตุศักราช ๑๒๔๔ ซึ่ง บัญญัติ
 ว่า สัญญา ทงปวง ต้อง ทำ ด้วย กระดาษ พิมพ์ หดวง จึง
 จะ พังได้ ตาม กฎหมาย (หนังสือ สัญญา ชาย ที่ดิน
 เรื่องนี้ ปลัดเมือง เป็นผู้ทำ)” ส่วน การ ที่ให้ นายอำเภอ
 ไป รวง วัด ที่ จะ ชาย กั้น นั้น เป็นระเบียบ การ สำหรับ
 นำ ที่ นาย อำเภอ ไม่สำคัญ เหมือน หนังสือ อัน เป็น
 หดก ทรพย์ ให้ แก่ ผู้ ชาย ที่ดิน ถือไว้ ถึง นาย อำเภอ จะ

ไม่ไป รวง วัด ที่ดิน ก็ไม่ ทำให้ หนังสือ สัญญา นั้น เด็ด คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๘๗๗ ร.ศ. ๑๒๓ “หนังสือ ดำ
กรม ขรรณ ชาย ที่ ดิน ถ้า อำเภอบังไม่ได้ ไป รวง วัด ที่ ดิน
ไม่ ทำให้ หนังสือ สัญญา เป็น อันใช้ ไม่ได้”

การ ช้อ ชาย ที่ ดิน นั้น ว่า เป็น การ เสรีฯ ชาติ คง แต่
วันที่ นาย อำเภอบัง ทำ หนังสือ สัญญา ถูก ต้อง ตาม พระราช
บัญญัติ แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน ยัง ไม่ได้ รับ เงิน แด มอบ
หนังสือ ให้ ผู้ ช้อ ก ดิ ที่ ดิน เป็น สิทธิ ของ ผู้ ช้อ เพราะ
บรรทุก ที่ อำเภอบัง เป็น สำคัญ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๘
ร.ศ. ๑๒๑ “ผู้ใด ทำ หนังสือ ค่อ อำเภอบัง ชาย ที่ ดิน ให้
ผู้ ช้อ แต่ ที่ จริง ผู้ ชาย ยัง ไม่ได้ รับ เงิน แด ยัง ไม่ได้
มอบ หนังสือ ไป เจ้า ของ ที่ ยัง ถือ สัญญา นั้น ไว้ ถ้า
คน ที่ ช้อ นั้น ตม ติเตาย เจ้า ณ คน ที่ ตม ติเตาย เขา
ที่ได้ เพราะ บรรทุก ที่ อำเภอบัง เป็น สำคัญ” เรื่อง นี้
ถ้าหาก ว่า ที่ นน ยัง ไม่ เป็น สิทธิ ของ ผู้ ช้อ แด เจ้า ณ
ก็ ไม่ มี อำนาจ ยึด ที่ ดิน ของ คน อื่น ได้.

อนึ่ง การ ช้อ ชาย ที่ ดิน นั้น มี หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า
ผิด กัน กับ ช้อ ชาย ที่ ดิน ที่ เจ้าพนักงาน ออก โฉนด แผน ที่
เพราะ หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า นี้ มี แผน ที่ หมายถึง เขต เป็น

มันคง บางทีจะเลื่อนไปทับที่ของคนอื่นก็ได้ แต่
 มักจะเกิดวิวาทกันเรื่องเขตที่ดินอยู่เนือง ๆ บางที
 เจ้าของที่ดินมีความระอาที่ขายที่ดินให้ผู้อื่น ให้
 ผู้ซื้อไปว่าความเอาเอง เท่ากับซื้อความว่า จึงมี
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒ ร.ศ. ๑๓๓ “ผู้ขายส่งที่ดิน
 ให้ผู้ซื้อไม่ได้ โดยมีคนเถียงกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ
 ต้องฟ้องผู้ขาย จะฟ้องจับได้เอาเองไม่ได้”

๓. ซื้อขายที่ดินที่เจ้าพนักงานยังไม่ได้ออก
 โฉนดแผนที่ภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕ ไม่ได้ทำหนังสือ
 สัญญา เจ้าของที่ดินได้มอบที่ดินให้ผู้ซื้อเข้า
 ปกครองจนเกินกำหนดอายุหนังสือสำคัญสำหรับที่
 ดิน ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ถ้าผู้ซื้อ
 ปกครองที่ดินยังไม่พ้นกำหนดอายุหนังสือสำคัญ
 สำหรับที่ดิน เจ้าของที่ดินเรียกที่ดินคืนมาได้
 เพราะการซื้อขายไม่มีหนังสือสัญญาตามกฎหมาย

คำอธิบาย

การซื้อขายไม่มีหนังสือสัญญาตามกฎหมาย เมื่อ
 เจ้าของที่ดินมอบที่ดินให้ผู้ซื้อปกครอง ก็เหมือน

เจ้า ของ ที่ ดิน ๓๕๓ กอ ที่ ดินไม่มี หนังสือ
 สำหรับ ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน มอบ ที่ ให้ ผู้ ชอ เขา ปกครอง
 เมื่อใด ขาด กรรมสิทธิ์ เมื่อนั้น คำ พิพากษาฎีกา ที่ ๒๗๔
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ ดิน ไม่มี หนังสือ สำหรับ ที่ ขาย ให้
 เขาไป ไม่ได้ ทำสัญญาให้ ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย กติ เมื่อ
 ผู้ ขาย มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้ ชอ เขา ปกครอง แล้ว ผู้ ขาย
 ขาด กรรมสิทธิ์” ที่ ดิน มี ใบ เขี่ยบ ย่า อย่าง เก่า ๑ ใบ
 ใบ เขี่ยบ ย่า อย่าง ใหม่ ๒ ใบ ใบ ของ หรือ ตรา ของ
 ๓ ใบ โฉนด ตราแดง อย่าง เก่า แต่ โฉนด แผ่น ที่ ๙ มี
 เมื่อ ผู้ ชอ เขา ปกครอง เกิน กำหนด นั้น ที่ นั้น เป็น สิทธิ
 แก่ ผู้ ชอ คำ พิพากษาฎีกา ที่ ๖๙๗ ร.ศ. ๑๓๓ “ชอ
 ที่ เขา โดย ไม่ได้ ทำ หนังสือ ให้ ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย ถ้า
 ผู้ ชอ เขา ปกครอง ๙-๑๐ มี เจ้า ของ ที่ เดิม พ้อง เรียก
 ดินไม่ได้” ถ้า ผู้ ชอ ปกครอง ที่ ดิน ยัง ไม่ พัน กำหนด
 อายุ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน กรรม สิทธิ ที่ ดิน ยัง อยู่
 แก่ เจ้า ของ เดิม เจ้า ของ เดิม เรียก ที่ ดิน คืน ได้ คำ
 พิพากษาฎีกา ที่ ๕๔๑ ร.ศ. ๑๒๘ “ขาย ที่ ดิน โดย ไม่
 มี หนังสือ สัญญา ต่อ นำ เจ้า พนักงาน ผู้ ขาย เรียก
 ที่ ดิน ได้”

หนึ่ง การ ช้อชยที่ดินโดยไม่มี หนังสือ สัญญาถูกต้อง
 ตาม กฎหมาย ผู้ขาย จะได้ มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้ ช้อ แลว ก็
 ที่ กรรม สิทธิ ที่ ดิน ยัง อยู่ แก่ ผู้ขาย เมื่อ ผู้ขาย หมด
 อำนาจ เปน เจ้า ของ ที่ดิน เวลาใด เช่น ผู้ขาย ต้ม ณะตาย
 เปน คน กรรม สิทธิ ที่ดิน ตก ไป อยู่ ใน อำนาจ เจ้า พนักงาน
 รักษา ทรัพย์ ถึง ผู้ช้อ จะ ได้ รับ โฉนด ที่ดิน นั้น ภาย หลัง
 วนที่ ผู้ขาย ต้ม ณะตาย แลว ก็ ผู้ช้อ ก็ ไม่ มี กรรม สิทธิ
 ใน ที่ ดิน นั้น เพราะ ได้ โฉนด มา เมื่อ กรรม สิทธิ ที่ ดิน
 นั้น ได้ ตก ไป อยู่ ใน อำนาจ เจ้า พนักงาน รักษา ทรัพย์ นั้น
 เสีย แลว คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๐ พ.ศ. ๒๔๕๗
 “เจ้า ของ ที่ดิน เปน คน ผู้อื่น แล ตราคา ที่ ดิน มอบ ที่ดิน
 ให้ แก่ เจ้า อเพื่อ ทก คน เรียก ว่า ช้อขาย แต่ ทำ
 หนังสือ สัญญา กัน เอ็งหา ถูกต้อง ตาม กฎหมายไม่ วนที่
 ๒๑ มิถุนายน ร.ศ. ๑๓๐ ศาล สั่ง ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน
 ต้ม ณะตาย ต่อ มา วนที่ ๗ สิงหาคม ร.ศ. ๑๓๐
 เจ้าพนักงาน จึง ออก โฉนด ที่ ดิน ให้ แก่ เจ้า นี้ การ ที่
 เจ้า นี้ ได้ โฉนด มา หา เปน การ ตัด อำนาจ เจ้า พนักงาน
 รักษา ทรัพย์ ไม่.”

๔. ^๕ช้อขายที่คินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่
แล้ว ^๖ต้อง ทำ ^๗หนังสือสัญญา ^๘ต่อ ^๙เจ้าพนักงาน
ทะเบียนให้ ^{๑๐}สลัก ^{๑๑}หลัง ^{๑๒}โฉนด ^{๑๓}แต่ ^{๑๔}แก่ ^{๑๕}ทะเบียน.

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
มาตรา ๓๙ ว่าด้วยการ ^๑ช้อขาย ^๒ที่ดิน ^๓ต้อง นำ ^๔โฉนด
ไปให้ ^๕เจ้าพนักงาน ^๖สอบ ^๗แก่ ^๘ทะเบียน ^๙มาตรา ๔๑ ว่าด้วย
ให้ ^{๑๐}เจ้าพนักงาน ^{๑๑}ทะเบียน ^{๑๒}ทำ ^{๑๓}หนังสือ ^{๑๔}ช้อขาย ^{๑๕}มาตรา ๔๔
ว่าด้วย ^{๑๖}ให้ ^{๑๗}เจ้าพนักงาน ^{๑๘}ทะเบียน ^{๑๙}สลัก ^{๒๐}หลัง ^{๒๑}โฉนด ^{๒๒}แต่ ^{๒๓}แก่ ^{๒๔}ทะเบียน
การ ^{๒๕}ช้อขาย ^{๒๖}ที่ดิน ^{๒๗}อัน ^{๒๘}มี ^{๒๙}โฉนด ^{๓๐}แผนที่ ^{๓๑}แล้ว ^{๓๒}ผิด ^{๓๓}กับ ^{๓๔}การ
^{๓๕}ช้อขาย ^{๓๖}ที่ดิน ^{๓๗}อัน ^{๓๘}มี ^{๓๙}หนังสือ ^{๔๐}สำคัญ ^{๔๑}อย่าง ^{๔๒}เก่า ^{๔๓}คือ ^{๔๔}เจ้า
พนักงาน ^{๔๕}ไม่ ^{๔๖}ต้อง ^{๔๗}ออกไป ^{๔๘}วาง ^{๔๙}วัด ^{๕๐}ที่ ^{๕๑}จะ ^{๕๒}ช้อขาย ^{๕๓}แต่ ^{๕๔}ไม่
ต้อง ^{๕๕}โฆษณา ^{๕๖}เพราะ ^{๕๗}มี ^{๕๘}แผนที่ ^{๕๙}แน ^{๖๐}นอน ^{๖๑}อยู่ ^{๖๒}แล้ว ^{๖๓}อัน
ผู้ ^{๖๔}ขาย ^{๖๕}ผู้ ^{๖๖}ช้อ ^{๖๗}จะ ^{๖๘}ไป ^{๖๙}ที่ ^{๗๐}เจ้า ^{๗๑}พนักงาน ^{๗๒}ทะเบียน ^{๗๓}เอง ^{๗๔}หรือ ^{๗๕}จะ
ทำ ^{๗๖}หนังสือ ^{๗๗}มอบ ^{๗๘}อำนาจ ^{๗๙}ให้ ^{๘๐}ผู้ ^{๘๑}ใด ^{๘๒}ไป ^{๘๓}ทำ ^{๘๔}แทน ^{๘๕}ตัว ^{๘๖}ก็ได้ ^{๘๗}เมื่อ
เจ้า ^{๘๘}พนักงาน ^{๘๙}ได้ ^{๙๐}ทำ ^{๙๑}หนังสือ ^{๙๒}สัญญา ^{๙๓}สลัก ^{๙๔}หลัง ^{๙๕}โฉนด ^{๙๖}แต่ ^{๙๗}แก่
ทะเบียน ^{๙๘}เสร็จ ^{๙๙}แล้ว ^{๑๐๐}ผู้ ^{๑๐๑}ช้อ ^{๑๐๒}มี ^{๑๐๓}กรรม ^{๑๐๔}สิทธิ์ ^{๑๐๕}ใน ^{๑๐๖}ที่ ^{๑๐๗}ดิน ^{๑๐๘}นั้น

ที่เดียว แต่ผู้ซื้อไม่อำนาจฟ้องคนที่อยู่ในที่ดินนั้นได้
ถึงผู้ที่อยู่ในที่ดินนั้นจะเถียงกรรมสิทธิ์ก็ดี ไม่
เหมือน กับ ช้อ ชายที่ดิน อัน มี หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า
ผู้ซื้อ ไม่ มี อำนาจ ฟ้อง คน ที่ อยู่ใน ที่ ดิน นั้น มา ก่อน ได้
เมื่อ ผู้ชาย ตั้ง ที่ ดิน ไม่ได้ ก็ ต้อง ฟ้อง ผู้ชาย ต้อง ให้
ผู้ชาย ไป ว่า ความ กับ คน ที่ อยู่ใน ที่ ดิน นั้น ให้ เดรัจฉา
เดี่ย ก่อน

๕. การซื้อขายที่ดิน ผู้ขายต้องมีกรรมสิทธิ์
ในที่ดินนั้นอยู่ก่อนแล้ว ผู้ซื้อจึงจะมีกรรมสิทธิ์
เป็นเจ้าของที่ดินตามที่ได้ช้อมา ถ้าผู้ขายยังไม่
มีสิทธิในที่ดินนั้น หรือเอาที่ดินของคนอื่นขาย
ก็ดี ผู้ซื้อห้ามกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ช้อไม่ เว้น
ไว้แต่เจ้าของที่ดินปล่อยให้ผู้ขายแสดงตนเหมือน
หนึ่งว่าเป็นเจ้าของที่ดิน แต่ผู้รับช้อๆ ที่ดินนั้นไว้
โดยสุจริต เจ้าของที่ดินต้องรับผิดชอบใช้ ค่า
เสียหายให้แก่ผู้ซื้อจึงจะเรียกที่ดินคืนมาได้.

คำอธิบาย

ขรรมาการ โอน ที่ ดิน เมื่อ ผู้ โอน ไม่ มี อำนาจ
 จะ เอา ที่ ดิน ที่ มี ไร ของ คน มา โอน ได้ แล้ว ผู้รับ โอน
 ไม่ มี อำนาจ ยิ่ง กว่า ผู้ โอน ถ้า เป็น ที่ บ่า รก ร้าง ว่าง
 เปลาไม่ เป็น สิทธิ ของ ใคร เลย นอก จาก เจ้าพนักงาน
 จะ ได้ ออก ใบ เขี่ยบ ย่ำ หรือ ใบ จอง ให้ หวง ห้าม ที่ นั้น
 หรือ ได้ เข้า ไป ลง ทุน ลง แรง โคน ไร่ ร้าง ทำ ที่ นั้น ให้ เป็น ที่
 มี ประโยชน์ ชน แล้ว คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๕ ร.ศ. ๑๑๙
 “ที่ รก ร้าง ว่าง เปลาไม่ มี ใบ เขี่ยบ ย่ำ หรือ ตรา จอง จะ
 อ้าง ว่า คน เปน เจ้า ของ แด ชาย ไม่ ได้ เพราะ ไม่ ไร ที่
 ของ ผู้ ชาย เปน ที่ รัฐบาล” ถ้า หาก ว่า ที่ ดิน นั้น มี
 เจ้า ของ อยู่ แล้ว แต่ ผู้ ชาย เอา ที่ ของ เขา มา ชาย ถึง
 จะ ได้ มี สัญญา โดย ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย ก็ ดี ผู้ ขอ
 ก็ ไม่ มี สิทธิ ใน ที่ นั้น ลักษณะ เบ็ด เสร็จ บทที่ ๕๑
 “ข้อ ไร่ นา ไร่ อก ส่วน มี เอกสาร เปน คำนับ มี ผู้ มา
 พิภาษ ว่า ไร่ นา ไร่ อก ส่วน นั้น เปน เดิม ของ ผู้ เดมา ผู้ แก่
 สืบ ๆ มา แด่ ก่อน พิจารณา เปน สัจ ว่า มี ไร เจ้า ของ
 เขา มา ชาย ไว้ ทำน ให้ คง เดิม ส่วน เงิน อื่น ข้อ นั้น
 ให้ เขา แก่ ผู้ ชาย” ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน ปล่อยให้ ผู้ ชาย

แสดง คน เป็น เจ้า ของ ให้ เขา หลง ว่า เป็น ที่ ของ ผู้ ชาย
 เจ้าของ ที่ดิน จะ เรียก ที่ดิน มา ต้องใช้ ค่า เสีย หาย ให้
 แก่เขา คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๓ พ.ศ. ๒๔๕๘ “เจ้า
 ของ ที่ดิน ลง ชื่อ บุตร ใน โฉนด เก่า แต่ เจ้า ของ ที่ดิน
 ยัง ปกครอง ที่ดิน อยู่ บุตร ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด นั้น ไป เป็น ฉน
 เขา แล เขา โฉนด ที่ดิน เป็น ประกัน แล บุตร ยอม ความ
 ใน ศาล ให้ ที่ดิน ตาม โฉนด เป็น สิทธิ แก่ เจ้า ฉน วิจัย ฉน ว่า
 แม้ โจท มี สิทธิ เป็น เจ้า ของ ส่วน อยู่ ได้ แต่ เพราะ คน
 ปลดปล่อย ภาระ ให้ ถูก เขา ไป ทำ สัมพันธ์ ให้ เกิด เป็น ฉน สิ้น จัน
 ใน คำ โฉนด นั้น โจท ผู้ จะ ได้ กรรม สิทธิ ควร ต้อง
 ชำระ ฉน ให้ แก่ เจ้า เดย ให้ เจ้า เดย คืน โฉนด ให้ แก่ โจท”
 เรื่อง นี้ เพราะ เป็น โฉนด เก่า แล เจ้า ของ ยัง ปกครอง
 ที่ดิน อยู่ ใน ที่ดิน ถ้า เป็น โฉนด แฉน ที่ ถึง เจ้า ของ จะ ยัง
 ปกครอง ที่ดิน อยู่ ถัด เมื่อ ลง ชื่อ ผู้ใด แล ผู้ นั้น มี
 กรรม สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน จะ เอา ที่ดิน ไป โอน ให้
 แก่ ใคร ก็ได้ ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ โอน เจ้า ของ
 ที่ดิน จะ เรียก คืน ไม่ได้.

๖. ซอขายที่ดินมีหลายเจ้าของ คนหนึ่งเอาที่ดิน
ไปขาย คนอื่นยินยอมก็ดี หรือไม่ได้ยินยอมก็ดี
แต่ปล่อยให้ผู้ขาย แสดงตน เหมือนหนึ่งว่าผู้ขาย
เป็นเจ้าของแต่คนเดียวก็ดี คนอื่นที่เป็นเจ้าของ
อยู่ด้วยจะเรียกที่ดินคนไม่ได้ ที่ดินเป็นสิทธิแก่
ผู้ซอ ถ้าคนอื่นไม่ยินยอมหรือไม่ได้ ปล่อยให้
คนหนึ่งแสดงตนเป็นเจ้าของคนเดียว ผู้ซอจะมี
กรรมสิทธิแต่ส่วนของผู้ขายเท่านั้น.

คำอธิบาย

ที่ว่าหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินนั้น ถ้าเป็นโฉนด
แผนที่ก็ไม่มีปัญหา เพราะใครเป็นเจ้าของที่ดินก็
มีชื่อในโฉนดนั้นด้วย ถ้ามีชื่อหลายคนในโฉนด
ถึงคนหนึ่งคนใด จะแสดงตนเป็นเจ้าของคนเดียวก็ซอ
ขายไม่ได้ ต้องแก้ชื่อในโฉนดเสียก่อน ที่มีคดี
พิพาทกัน แต่ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดแผนที่ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๖๓๐ ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้าของที่ ๒ คนได้รับ
ที่ดินมาโดยทางมรดก คนหนึ่งปกครองใช้อำนาจ
เหมือนเจ้าของคนเดียวเอาที่ดินไปขาย ผู้ซอ ๆ ที่ดิน
โดยชื่อ ที่เป็นสิทธิแก่ผู้ซอ” คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๘

ร.ศ. ๑๓๙ “ที่ดิน มรดก ต้อง แบ่ง ระหว่าง หลาน คน
 แต่ คน หนึ่ง ใช้ อำนาจ เหมือน อย่าง คน เปน เจ้า ของ แด
 ชาย ที่ ดิน ให้ คน อื่น คน อื่น ชื้อไว้ โดย ชื้อ ผู้ ชื้อ ได้ ที่
 เปน สิทธิ แต่ ผู้ ชาย ต้อง เอา เงิน ที่ คน ชาย แบ่ง ให้ แก่
 ผู้รับ มรดก” ถ้า ผู้ ชาย เอา ที่ ดิน ไป ขาย โดย บิด บัง
 ไม่ ให้ คน อื่น ที่ เปน เจ้า ของ ด้วย กัน รู้ แด เขา ก็ มิ ได้
 ปล่อย ละเลย ที่ นั้น ถึง ผู้ ชาย จะ ได้ ขาย ที่ นั้น ทั้งหมด
 ผู้ ชื้อ จะ ได้ แค่ ส่วน ของ ผู้ ชาย เท่านั้น คำพิพากษา
 ฎีกา ที่ ๘๐๘ ร.ศ. ๑๓๑ “บิดา กับ บุตร เปน เจ้า ของ
 ที่ ดิน ด้วย กัน บิดา เอา ที่ ดิน ไป ขาย ให้ คน อื่น เสีย แต่
 ยัง หา ส่ง ที่ ดิน ทั้งหมด ให้ ผู้ ชื้อ ไม่ โดย บุตร อยู่ใน ที่ นั้น
 ผู้ ชื้อ เอา ที่ ทั้งหมด ไม่ ได้” คำพิพากษา ฎีกา ที่ ๓๐
 ร.ศ. ๑๓๒ “ที่ดิน มี เจ้า ของ หลาน คน ยัง อยู่ใน ที่ นั้น
 คน หนึ่ง ถัก ดอบ ทำ หนังสือ สัญญา โดย บิด บัง อำเภอ
 ไม่ได้ ไป ราง วัด ผู้ ชื้อ พ้อง เรียก ที่ ทั้งหมด ไม่ ได้” คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๒๕๐ ร.ศ. ๑๓๙ “คราว ของ มี ชื้อ
 ๒ คน ๆ หนึ่ง ตาย บุตร ผู้ ตาย ยัง อยู่ใน คน หนึ่ง ไม่ มี
 อำนาจ เอา ที่ ดิน ทั้งหมด ไป ขาย ผู้ ชื้อ ได้ แค่ ส่วน ของ
 คน ที่ ชาย เท่านั้น”

๗. เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะขายที่ดินของตนได้
 เสมอ แม่เจ้าของที่ดินนั้นจะเป็นหนี้สินผู้อื่นก็ได้
 เว้นไว้แต่การซื้อขายนั้นเป็นการสมยอมเพื่อจะฉ้อ
 เจาณ้อย่างหนึ่ง, หรือมีเจาณหลายคนแต่โอนขาย
 ที่ดินให้แก่เจาณคนหนึ่งได้ เปรียบแก่เจาณคนอื่น
 อย่างหนึ่ง, หรือมีคดีฟ้องร้องพิพาทกันเรื่องที่ดินที่
 ขายนั้นอย่างหนึ่ง, หรือมีคดีฟ้องร้องลกด่านในศาล
 แล้ว ลกด่านรู้ว่าศาลจะสั่งให้ยึดที่ดินนั้นอย่างหนึ่ง.

คำอธิบาย

ธรรมดาเจ้าของที่ดินขายที่ดินของตนได้ ถึง
 เจ้าของที่ดินจะเป็นหนี้สินผู้อื่นก็ตาม คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๕ ร.ศ. ๑๑๗ “ถูกหนี้ขายทรัพย์สินของตนได้เสมอ
 ถ้าไม่เป็นการฉ้อเจาณ” ถ้าถูกหนี้กับผู้อื่นขอทำ
 สัญญาซื้อขายที่ดินโดยสมยอมกัน ถึงจะได้ทำ
 หนังสือถูกต้องตามกฎหมายก็ดี เจาณฟ้องขอให้
 ศาลยึดที่ดินนั้นได้ - ก็เรียกว่า สมยอมนั้นคือผู้ซื้อ
 ขายทำสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่ไม่ได้ให้เงินกันจริงๆ

ตั้ง เป็น ต้น หรือให้เงินกันโดยอุบาย เช่น เอา
 เงินของคนอื่นมากองให้เจ้าพนักงานเห็น เมื่อทำหนังสือ
 ขอขายแล้วก็คืนเงินไป หรือขายให้กันเป็นราคาต่ำ
 มากไม่สมกับราคาที่ดิน เป็นข้อเท็จจริง ต้องพิจารณา
 ดูเป็นเรื่อง ๆ ไป ถ้าลูกหนี้คิดยกขายทรัพย์สินเพื่อต่อ
 เจ้าหนี้จึงขายที่ดินไป แต่ผู้ซื้อได้ซื้อไว้โดยสุจริต
 โดยไม่รู้ว่าลูกหนี้คิดต่อเจ้าหนี้ ผู้ซื้อได้ที่ดินเป็น
 สิทธิ อีกอย่างหนึ่งลูกหนี้มีเจ้าหนี้หลายคน อยู่อัน
 หนึ่งว่าตนมีทรัพย์สินไม่พอจะใช้หนี้แก่เจ้าหนี้ทั้งหมด จึง
 เอาที่ดินของตนโอนขายให้แก่เจ้าหนี้คนหนึ่งเพื่อหักหนี้
 นั้นแต่วันทำหนังสือขายไปไม่ถึง ๓ เดือนลูกหนี้ล้ม
 ละลาย ที่ดินนั้นไม่เป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อ พระราช
 บัญญัติลักษณะล้มละลาย ร.ศ. ๑๓๐ มาตรา ๔๖ การ
 โอนทรัพย์สินสมบัติหรือการกระทำอย่างใด ๆ นั้น ซึ่งผู้ล้ม
 ละลายได้กระทำ หรือยินยอมให้กระทำ เพื่อให้เจ้าหนี้
 คนใดคนหนึ่งได้เปรียบแก่เจ้าหนี้อื่น ๆ ถ้าผู้ล้มละลาย
 ถูกฟ้องคดีล้มละลายภายใน ๓ เดือน ตั้งแต่วันทำ
 โอนหรือกระทำแต่ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลายแล้ว

ให้ถือ ว่า การ ที่ โอน หรือ กระทำ นั้น จะ ใช้ ยืน ยืน แก่ เจ้า
 พนักงาน รักษา ทรัพย์ ไม่ได้ แต่ ข้อ ความ ใน มาตรา นี้
 ไม่ เป็น การ ตัด อำนาจ ของ ผู้ใด ที่ รับ โอน อำนาจ ต่อ ไป
 จาก เจ้า ณ ผู้ ต้ม ละตาย โดย สุจริต ไม่ ทราบ ว่า มี
 คดี พ้อง ต้ม ละตาย นั้น แต่ โดย มี สัน จ้าง ตาม กฎหมาย”
 อีก อย่าง หนึ่ง มี คดี ที่ พินาศ เรื่อง ที่ ติน ที่ ขอ ชาย กั้น นั้น
 เช่น มี ผู้ พ้อง ว่า จำเลย ได้ สัญญา จะ ชาย ที่ ติน ให้ แก่ เขา
 เป็น ติน คดี ที่ พินาศ กั้น เช่น น ผู้ ขอ จะ ได้ รุ หรือ ไม่ รุ
 ว่า มี คดี พ้อง ร้อง กั้น ใน คัด แฉก คดี เป็น หน้า ที่ ของ
 ผู้ ขอ ควร จะ ดับ ว่า ที่ ติน ที่ จะ ขอ นั้น มี ผู้ใด เกี่ยว
 ของ บ้าง ถ้า ได้ ขอ ที่ นน แฉก เมื่อ คัด ตัด ติน บังคับ
 ให้ เจ้า ของ ที่ ติน ผู้ เป็น จำเลย ทำ หนังสือ ขอ ชาย ให้ แก่ โจท
 ผู้ ที่ ได้ ขอ ไว้ นน ไม่ ได้ ที่ ติน เป็น สิทธิ คำ พิพากษา ฎีกา
 ที่ ๓๑ พ.ศ. ๒๔๕๖ “เจ้า ของ ที่ ติน รับ เงิน วาง
 ประจำ แฉก ไม่ ชาย ที่ ติน เมื่อ คัด ตัด ติน บังคับ ให้ เจ้า
 ของ ที่ ติน ชาย ที่ ติน ให้ แก่ ผู้ วาง ประจำ เจ้า ของ ที่ ติน ชาย ที่ ติน
 ให้ คน อื่น ที่ ติน หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้ รับ ขอ ภาย หลัง ไม่”
 อีก อย่าง หนึ่ง มี คดี พ้อง ร้อง ถูก ณ ใน คัด แฉก คัด
 ตั้ง ให้ ยศ ที่ ติน ของ ถูก ณ หรือ ถูก ณ รู้ ว่า คัด จะ

สั่งให้ยึดที่ดินของลูกหนี้ ๆ เอาที่ดินไปขาย มีผู้ชื้อไว้
 ต้องพิจารณา ดูว่า ผู้ชื้อที่ดินนั้น โดยสุจริตหรือไม่ ถ้า
 ผู้ชื้อได้ชื้อไว้ โดยสุจริต ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้ชื้อ ถ้าชื้อ
 โดยทาง สัมยอม ที่ดินนั้นไม่ เป็น สิทธิแก่ผู้ชื้อ เหมือน
 อย่าง ลูกหนี้ ขายที่ดินให้ผู้ชื้อ โดย ทาง สัมยอม ก่อนเวลา
 มีคดีเกิดขึ้น ผิดกัน แต่ ว่า เมื่อ มี คดีฟ้อง ร้อง ขึ้น แล้ว
 แล ลูกหนี้ รู้ว่า ศาล จะสั่งให้ยึดที่ดิน แล้ว เอาที่ดินไป ขาย
 ลูกหนี้ มีความผิดตาม กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๓๐๘
 แต่ มี คำ พิพากษาฎีกาที่ ๓๓๖ พ.ศ. ๒๔๕๔ อธิบาย
 กฎหมาย เรื่อง ขายทรัพย์สิน ใน ระหว่าง คดี “(๑) ว่าทรัพย์สิน
 ของ ลูกหนี้ จะ ขาย ระหว่าง ความ ได้หรือไม่ วินิจฉัย
 ตก ลง ว่า ขายได้ โดย ชอบ (๒) แต่ ทรัพย์สินใดที่ โจท
 จำเลย พิพากษา กันใน คดี ตก ลง วินิจฉัย ว่า ลูกหนี้ จะ
 ขาย ทรัพย์สินนั้นไม่ได้ โดย ชอบ (๓) เมื่อ ศาล ทิ้ง ศาล
 โด เป็น ศาล ต่ำ ถัด ศาล สูง สุด ก็ ตี ได้ มี คำ ตัด สิ้น บังคับ
 คำสั่ง อันได้ ประกาศ ก็ ตาม หรือ ผู้ที่ แพ้ คดี รู้ว่า น่า จะ
 ประกาศ บังคับ ตั้งหน กตาม ลูกหนี้ ผู้ แพ้ คดี จะ จำหน่าย
 ขาย ทรัพย์สิน ของ ตนได้หรือไม่ วินิจฉัย ตก ลง ว่า การ ที่ ทำ
 ไป นั้น โดย สุจริต หรือ ทุจริต (๔) ว่า ฝ่าย ผู้ ชื้อ ทรัพย์สิน

ของ ลูก ณี ผู้ แพ้ คดี นั้น วิวินิจฉัย ตก ลง ว่า จำ ค้อง
 ช้อ กั้น โดย สุจริต จึง จะ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ช้อ ได้ ถ้า แด
 ได้ ความ ว่า เป็น เพศุบาย ระหว่าง ผู้ ช้อ กับ ผู้ ขายคน คิด กั้น
 ส้มยอม จะ ถ่าย เท ททรัพย์ ก็ คี่ โดยมี ได้ รับ มรด ค่า อัน
 ส้มควร ก็ คี่ ขบาย ฉ้อ โกง อย่าง ไใด ๆ อัน จะ ให้ เจ้า
 ณี ผู้ ชะนะ ความ เสีย ประ โยชน์ อัน ควร ได้ ไชร ผู้ ช้อ
 เช่น นี้ ไม่ ได้ เป็น สิทธิ เพราะ เป็น ทาง ทุจริต."

๘. เจ้าของที่ดินทำสัญญากับคนอื่น ในสัญญา
 มีบ่ง ถึง ที่ดิน ให้ ฝ่ายหนึ่ง มีอำนาจยึด หรือ ไข ที่ดิน
 นั้นตามสัญญา เรียกว่าสัญญาติดที่ดิน เจ้าของ
 ที่ดินขายที่ดินให้ ผู้ ช้อ ไป ผู้ ช้อ ต้อง ประพฤติ
 ตามสัญญานั้นกว่าจะครบกำหนดสัญญา.

คำอธิบาย

สัญญา ติด ที่ดิน ได้ อธิบาย มา ข้าง ต้น ของ หมวดนี้
 แล้ว เช่น เจ้า ของ ที่ดิน ให้ คน อื่น เช่า ที่ดิน ผู้ ช้อ ก็
 ต้อง ยอม ให้เช่า ที่ดิน นั้น ต่อไป กว่า จะ ครบ สัญญา แด

มีอำนาจฟ้อง เรียก ค่าเช่า จาก ผู้เช่าได้ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๘๔ ร.ศ. ๑๑๙ “เจ้า ของ ที่ดิน มีอำนาจ
โอน ผด ประโยชน์ ใน สัญญาเช่าให้ผู้อื่นได้” เรื่อง
เช่า นี้ เป็น สัญญา คัด ที่ดิน แต่ ฝ่าย ผู้เป็น เจ้า ของ ที่ดิน
จะ ต้อง ประพฤติ ตาม สัญญา ต่อไป ถ้า เจ้า ของ ที่เดิม
ขาย ให้ ผู้ซื้อ แล้ว ฝ่าย ผู้เช่า จะไม่เช่า ต่อไป ก็ได้
เพราะ ผู้เช่า ไม่ใช้ คู่ สัญญา กับ ผู้ซื้อ ถ้า ผู้เช่า ยังเช่า
ต่อไป ผู้เช่า ต้อง ให้ ค่าเช่า แก่ ผู้ซื้อ ตาม สัญญา ที่ได้
เช่า มา แต่ เดิม แต่ ผู้ซื้อ จะได้ ผู้เช่า ไม่ได้ สัญญา จำนำ
ขาย ฝาก ที่ดิน ก็ เป็น สัญญา คัด ที่ดิน เพราะ ยอม
ให้ เจ้าอื่น ยึด ที่ดิน หรือ ฟ้อง เรียก ที่ดิน เป็น สิทธิ เมื่อ เจ้า
ของ ที่ดิน ทำ ผิด สัญญา ผู้ขาย โอน ที่ดิน ให้ แก่ ผู้ซื้อ ผู้
ซื้อ ก็ มี กรรม สิทธิ ใน ที่ดิน นั้น แต่ ผู้ซื้อ จะ ต้อง
ประพฤติ ตาม สัญญา คำพิพากษา ฎีกาที่ ๔๒๙ ร.ศ. ๑๒๑
“เจ้า ของ ที่ดิน เอา ที่ไป ขาย ฝาก แล้ว ยืม โฉนด มา
จาก ผู้ขาย ฝาก ไป หดออก ขาย ให้ เป็น สิทธิ แก่ผู้อื่น กรรม
สิทธิ ที่ดิน อยู่ แก่ ผู้ซื้อ แต่ ผู้ซื้อ ต้อง ออก เงิน ถ้าย แก่
ผู้รับ ขาย ฝาก” ถ้า ผู้ซื้อ ไม่ ยาก ออก เงิน ให้ แก่ ผู้รับ
ขาย ฝาก ก็ อย่า เอา ที่ดิน ก็ แล้ว กัน ที่ ถ้าว มา

* นพอ เป็น คัว อย่าง เท่า นั้น ต้อง ดู เป็น เรื่อง ๆ ไป ว่า
 อย่าง ไร เป็น สัญญา คัด ที่ ดิน ผู้ ช้อ ต้อง ประพฤติ ตาม
 อย่าง ไร ไม่ เป็น สัญญา คัด ที่ ดิน.

๕. ผู้ ช้อ หลาย คน ออก เงิน เข้า หัน กัน ช้อ ที่ ดิน ถึง
 ใน สัญญา จะ มี ช้อ คน หนึ่ง คน ใด เป็น ผู้ ช้อ แต่ ผู้ เดียว
 ก็ ดี ก็ ต้อง แบ่ง ที่ ให้ แก่ ผู้ เข้า หัน ตาม ส่วน ที่ เขา ได้
 ออก เงิน.

คำอธิบาย

ตาม พระ ราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ว่า ผู้ ม ช้อ
 ใน หนังสือ ช้อ ขาย แด โฉนด มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ก็ จริง
 แต่ มี กฎหมาย บังคับ อีก ลักษณะ หนึ่ง ให้ ผู้ ม ช้อ เป็น เจ้า
 ของ ที่ ดิน ต้อง แบ่ง ส่วน ให้ แก่ ผู้ ที่ เข้า หัน ส่วน หรือ
 เช่น ผัว เมีย เอา เงิน ดิน ส้มรด ไป ช้อ ที่ ดิน จะ มี ช้อ ผู้ ใด
 ใน โฉนด แต่ คน เดียว ก็ ดี เมื่อ เวลา ย่ำ ก็ ต้อง แบ่ง
 ส่วน ตาม ลักษณะ ผัว เมีย บท ที่ ๖๘ คือ เป็น ของ ผัว
 ๒ ส่วน ของ เมีย ๑ ส่วน ถ้า มี ไร่ เป็น ผัว เมีย กัน

ก็ต้องดูว่าใคร ออกเงิน มาก แต่ใคร ออกเงิน น้อย ก็
 ต้อง แบ่ง ส่วน ตาม ที่ ออกเงิน มาก แต่ น้อย คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๑๕๒ พ.ศ. ๒๔๕๕ “โจทก์จำเลย ออกเงิน
 กัน คน ละครึ่ง ข้อ ที่ ๓๑ แด แบ่ง กัน ทำ ถึง หนึ่งข้อ จะ
 มี ข้อ โจทก์ คน เดียว ก็ดี จำเลย ก็ ยัง มี สิทธิ ถึง หนึ่ง”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๘ ร.ศ. ๑๒๖ “บิดา ออกเงิน
 ๘๐ บาท บุตร ออกเงิน ๔๐ บาท ข้อ ที่ ดิน บิดา เป็น
 เจ้า ของ ที่ ดิน ๒ ส่วน บุตร เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๑ ส่วน
 คือ เป็น เจ้า ของ ตาม จำนวน เงิน มาก แต่ น้อย”

๑๐. การซื้อขายที่ดิน ถ้าผู้ซื้อผู้ขายจะไป
 เองไม่ได้ ให้ทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ใดไป
 ทำหนังสือสัญญาแทนตน ถ้าผู้ซื้อไม่ได้ทำ
 หนังสือมอบอำนาจเป็นแต่มอบเงินให้ผู้ใดไปทำ
 สัญญาแทนตน ถึงผู้ที่ได้ไปทำสัญญานั้นจะลง
 ชื่อตนว่าเป็นผู้ซื้อที่ดี ที่ดิน หาเป็นสิทธิแก่ผู้ที่มี
 ชื่อในหนังสือนั้นไม่.

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๔๑ (ก) “ถ้าผู้ขาย หรือ ผู้ซื้อ ฝ่ายใดไปเอ็ง
 ไม่ได้ ต้องทำหนังสือ มอบอำนาจให้ผู้ใดไป ทำแทน
 ตัว หนังสือ มอบอำนาจ เช่น นี้ ต้อง ทำให้มี สลัก สำคัญ
 ควร เชื่อถือได้ ตาม กฎหมาย ผู้รับ อำนาจ โดย ถูก
 ต้อง ก็ มี อำนาจ ที่จะ ทำ แทน ผู้มอบ อำนาจได้” ข้อ
 สำคัญ แต่ เจ้า ของ ที่ดิน ผู้ที่จะ ขาย นั้น ถ้าไป เอ็งไม่
 ได้ ต้อง ทำ หนังสือ มอบ ให้คน ใด ไป ทำ หนังสือ สัญญา
 แทน ตน ถ้าไม่ได้ ทำ หนังสือ มอบ อำนาจ แล้ว เจ้า
 พนักงาน ก็ ทำ หนังสือ ขายไม่ได้ เพราะ มี ชื่อ เจ้า ของ
 ที่ดิน ใน โฉนด นั้น แล้ว คนอื่น ที่ไม่มี ชื่อ ใน โฉนด จะ
 ทำ หนังสือ ขายไม่ได้ นอกจาก เจ้าของ ที่ดิน จะทำหนังสือ
 มอบ อำนาจ แต่ ผู้ที่จะ ซื้อ นั้น เจ้าพนักงาน รู้ไม่ได้
 ว่า เป็น ผู้ใด ออก เงิน ซื้อ หรือ เป็น คนที่ ผู้ซื้อ งาม
 มาให้ทำ หนังสือ สัญญา แทน ถ้าคนที่ รับ งาม มา คิด
 ทุจริต แล บอก เจ้าพนักงาน ว่า ตน เป็น ผู้ซื้อ เอง เจ้า
 พนักงาน จึง ได้ ทำ หนังสือ ลง ชื่อ คนที่ รับ งาม เป็น ผู้ซื้อ

ครั้น ต่อมา ผู้ที่ได้ ออกเงินไป ทราบ ว่า คน ที่รับ งานลงชื่อ
 ว่า คนเป็นผู้ซื้อ ผู้ที่ได้ ออกเงิน มีอำนาจ พ้องขอให้แก่
 ชื่อ ผู้รับ งาน ใน หนังสือ สัญญา ชื่อ ชาย แด โฉนด ที่ ดิน
 ให้ลง ชื่อ คน มีสิทธิ ใน ที่ดิน นั้นได้ ตาม คำ พิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๐๘๑ ร.ศ. ๑๒๓ “แม่ ยาย ให้เงิน ลูก เขย ไป
 ชื่อ ท ณา ลูก เขย ลงชื่อ คน เข่ง เป็น ผู้ซื้อ แม่ ยาย อ่าน
 หนังสือ ไม่ ออก แต่ ไม่ รู้ แต่ แม่ ยาย ได้ ปกครอง แล ยึด
 หนังสือ นั้น มา ตัดสิน ว่า ท ณา เป็น สิทธิ ของ แม่ ยาย.”

๑๑. ผู้ที่ มิใช่ เป็นเจ้าของ ที่ดิน มีอำนาจขาย
 ที่ดินของคนอื่นได้ คือ ผู้ปกครองเด็กหรือคน
 เสวยจริตขายที่ดินของเด็กหรือคนเสวยจริต ศาล
 สั่งให้ เจ้าพนักงานขาย ที่ดิน ของ ผู้ แพ้คดี เจ้า
 พนักงานรักษาทรัพย์ขายที่ดินของผู้ล้มละลาย เจ้า
 พนักงานยึดที่ดินของผู้ที่ไม่เสียเงินอากรขายทอด
 ตลาด.

คำอธิบาย

ผู้ปกครองเด็กหรือคนเสวยจริตนั้น ถ้าเด็กหรือ
 คนเสวยจริต มี บิดา มารดา อยู่ แล้ว บิดา มารดา เป็นผู้

ปก บั๊ก รักษาเด็ก แด่ คน เสียจริต ตาม ประเพณี มีอำนาจ
 ชาย ที่ ดิน ของ เด็ก ใน หน้า ที่ ผู้ ปก ครอง เด็ก หรือ คน เสีย
 จริต ได้ ถ้า บิดา มารดา ของ เด็ก หรือ คน เสีย จริต
 มรณภาพ ต้องขอ ให้ ศาล ตั้ง คน ใด คน หนึ่ง เป็น ผู้ ปก ครอง
 เด็ก หรือ คน เสีย จริต ผู้ ปก ครอง จึง จะ ชาย ที่ ดิน ของ
 เด็ก หรือ คน เสีย จริต ได้ พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด
 ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๖๕ ว่า ด้วย “เจ้า ของ
 ที่ ดิน เป็น เด็ก หรือ คน เสีย จริต ขอ ให้ ศาล ตั้ง ผู้ ปก บั๊ก
 รักษา ให้ เมื่อ ศาล ตั้ง ผู้ ปก บั๊ก รักษา แล้วย ผู้ ปก
 บั๊ก รักษา ทำ สัญญา แทน เด็ก หรือ คน เสีย จริต ได้” มาตรา
 ๖๖ ว่า ด้วย “เด็ก หรือ คน เสีย จริต มี บิดา หรือ มารดา
 อยู่ แล้วย บิดา หรือ มารดา ของ เด็ก หรือ คน เสีย จริต ทำ
 สัญญา แทน เด็ก หรือ คน เสีย จริต ได้ โดย ไม่ ต้อง ให้ ศาล
 ตั้ง เพราะ บิดา มารดา ย่อม เป็น ผู้ ปก บั๊ก รักษา บุตร ตาม
 ประเพณี แล้วย” พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ฉบับ
 ที่ ๓ พ.ศ. ๒๔๕๙ มาตรา ๘ “ผู้ ใด เป็น ครุ สัต
 ใน เรื่อง โฉนด ที่ ดิน แขน ที่ ราย ใด ก็ ดี หรือ เรื่อง ที่ ดิน
 ซึ่ง มี ใบ ใต ส่วน หรือ ใบ นำ สำหรับ โฉนด แขน ที่ ก็ ดี ให้ มี
 อำนาจ จด ทะเบียน ลง ชื่อ ของ คน เอง ได้ แด่ คอ ขอ นน

ไป ให้บ่งว่า ในหน้าที่ ครัดต เรือง นั้น ๆ แต่เมื่อ ครัดต
 ทั้งหลาย ได้ โอน หรือ แก่ ทะเบียน ให้ ประโยชน์ แก่ ผู้ใด ผู้
 หนึ่ง โดย ฐาน ฉ้อ ถัด หรือ โดย ทำ ผิด นำ ที่ กัด แต่
 ผู้ โอน หรือ ผู้ จะ ได้รับ ประโยชน์ นั้น มิ ได้ ระบุ เห็น ด้วย แต่
 ได้ เด็ด ดิน ้าง แดก เบียด น แด้ว ให้ ถือ ว่า การ โอน
 ให้ ประโยชน์ นั้น ๆ เป็น อัน ใช้ ได้ ใน กฎหมาย.”

ศาล ตั้ง ให้ เจ้าพนักงาน ขาย ที่ ดิน ของ ผู้ แพ้ คดี ตาม
 พระ ราช บัญญัติ วิช พิจารณา ความ พ่วง มาตรา ๓๖ ว่า
 ด้วย ผู้ แพ้ คดี มิ ได้ ใช้ เงิน หรือ ใช้ ให้ บ้าง ยัง ไม่ ครบ
 จำนวน เงิน ตาม ค่า คัด ดิน มาตรา ๘๑ ว่า ด้วย เมื่อ
 ผู้ ชนะ คดี มี คำ ร้อง ขอให้ ศาล ออก หมาย ยึด ทรัพย์สิน ศาล
 มี อำนาจ ออก หมาย ให้ เจ้าพนักงาน ยึด ทรัพย์สิน ของ ผู้ แพ้ คดี
 ออก ขาย ทอด ตดาต ได้.

เจ้าพนักงาน รักษา ทรัพย์สิน ขาย ที่ ดิน ของ ผู้ ดม ณะตาย
 ตาม พระ ราช บัญญัติ ดม ณะตาย ร.ศ. ๑๓๐ มาตรา ๑๔
 “(๑) บรรดา ทรัพย์สิน ของ ผู้ ดม ณะตาย ต้อง ตก อยู่ใน
 ใน ความ ปก ครอง ของ เจ้า พนักงาน รักษา ทรัพย์สิน ทั้ง ดิน
 (๒) ให้ เจ้า พนักงาน รักษา ทรัพย์สิน ผู้ เดียว เป็น ผู้ มี อำนาจ

ที่จะจัดการ เกยว ของ ด้วย ททรัพย์ ของ ผู้ ตมตะดา ย แต่
ที่จะได้ รับเงิน หรือ ททรัพย์ สัมบตซึ่ง ผู้ ตมตะดา ยจะ ได้ รับ”

เจ้าพนักงาน ยึด ที่ ดิน ของ ผู้ ตมตะดา ย ไม่ เสีย เงิน อากรขาย
ทอด ศลาต ตาม ประ กาศ ข้า ทอดง เคน ส่วน จุ ด ศักกราช
๑๗๔๓ ว่า ด้วย “เจ้า ของ ส่วน ไม่ ได้ ทำ บาญชี่ ดิน ไม่ ที่
เสีย เงิน อากร มา ยืน จะ คง เป็น ส่วน อพยพ ให้ เจ้า
พนักงานรักษาไว้ เป็น ของ แผ่น ดิน ผู้ หึ่ง ผู้ ไต จะ มา รับ
เสีย ค่า อากร หรือ ช้อ กก็ได้” พระ ราช บัญญัต เก็บ เงิน ค่า
นา ร.ศ. ๑๑๙ มาตรา ๑๓ “ถ้า ผู้ ไต จะ ต้อง เสีย
ค่า นา ตาม พระ ราช บัญญัต นี้ แต่ ไม่ เสีย ค่า นา ด้วย
ประการ ไต ๆ ให้ เจ้าพนักงาน มี อำนาจ ยึด ททรัพย์ ของ ผู้
ซึ่ง เงิน ค่า นา ค้าง ขาย ทอด ศลาต พอ สัมคอร แก่ จำนวน
เงิน ที่ ค้าง แต่ ค่า ใช้ สร้อย ใน การ ขาย ทอด ศลาต นั้น.”

๑๒. ในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ต้องมี
ข้อความในสัญญาว่าขายให้ เป็นสิทธิโดยตรง ถ้า
ยังมีข้อความอย่างอื่นอันเป็นข้อสงสัยอยู่แล้ว หา
แปลว่าขายให้ เป็นสิทธิขาดไม่.

คำอธิบาย

ในเรื่อง แปร สัญญา นั้น ต้องดูคำใน สัญญา เป็น
เรื่อง ๆ ไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔ ร.ศ. ๑๒๐ “คำที่
ใช้ ใน สัญญา ว่า จำนำให้ เป็น สิทธิ แปรไม่ได้ว่า ขายให้
เป็น สิทธิ ต้องเข้าใจว่า จำนำ หรือ ขายฝาก” คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๑๘ ร.ศ. ๑๓๐ “ใน หนังสือ สัญญา
กล่าว ว่า ขาย แต่สลักหลังว่า ได้ได้ ใน ๑๐ ปี ต้อง
เป็น จำนำ หรือ ขายฝาก.”

จำนำที่ดิน

จำนำที่ดิน นั้น คือ เจ้า ของ ที่ ดิน ยืม เงิน ของ
เขา มา แด เขา หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน มอบให้
เจ้า หนี้ ยึดไว้ เป็น ประกัน แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน ยัง ปกครอง
ที่ ดิน อยู่ โดยมี ข้อ สัญญา ว่า ถ้า ผู้ จำ นำ ไม่ได้ ส่ง
ดอกเบี้ย เกิน ๓ ปี ให้ ที่ ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้ รับ จำ นำ

สัญญา จำ นำ ที่ ดิน นั้น ไม่ เหมือน การ โอน ที่ ดิน
โดย ยก ที่ ดิน ให้ แก่ กัน หรือ แดก เปลี่ยน ที่ ดิน แด ข้อ ขาย
ที่ ดิน ได้ ทำ สัญญา โดย ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย แล้ว ผู้ รับ
โอน มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น แต่ สัญญา จำ นำ

ที่ดิน ถึงผู้จำหน่ายไม่ได้ส่งดอกเบญจเก็น ๓ ปี ที่ดิน
ก็ยังไม่เป็นสิทธิแก่ผู้รับจำหน่ายตามสัญญา เว้นไว้

แต่ผู้จำหน่ายจะส่งที่ดินให้ผู้รับจำหน่าย ยอมให้ที่ดิน
เป็นสิทธิแก่ผู้รับจำหน่าย ถ้าผู้จำหน่ายไม่ส่งที่ดินให้
ผู้รับจำหน่าย ๆ จะต้องฟ้องศาลขอให้ที่ดินเป็นสิทธิ

แก่ผู้รับจำหน่าย ถ้าก่อนเวลาศาลตัดสิน ผู้จำหน่าย
เอาต้นเงิน แดดอกเบญจค่าเสียหายทุกอย่างมาส่งให้แก่ผู้
รับจำหน่ายแล้ว ศาลก็ไม่ตัดสินให้ที่ดินเป็นสิทธิแก่

ผู้รับจำหน่าย ต้องตัดสินให้ผู้รับจำหน่ายรับเงินค่าไถ่
แต่คืนหนังสือสัญญา แต่หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ให้
แก่ผู้จำหน่ายไป เว้นไว้แต่ผู้จำหน่ายไม่สามารถจะนำเงินมา
ไถ่ได้ ศาลจึงตัดสินให้ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำหน่าย.

สัญญาจำหน่ายที่ดินนั้น แม้ราคาที่ดินจะน้อยกว่า
กว่าจำนวนที่ผู้จำหน่ายเป็นหนี้ อยู่ที่ใด ถ้าไม่มีข้อความ
อย่างอื่นแล้ว ศาลตัดสินให้ผู้รับจำหน่ายได้ที่ดิน

ที่จำหน่ายเป็นสิทธิเท่านั้น ผู้รับจำหน่ายจะเรียกค่าเสียหาย
อย่างอื่นอีกไม่ได้ เว้นไว้แต่ในสัญญาจะกล่าว

ไว้ชัดเจนว่า ถ้าขายที่ดินที่จำหน่ายราคาไม่พอ กับที่ผู้
จำหน่ายเป็นหนี้ ผู้จำหน่ายจะต้องออกเงินให้เต็ม

จำนวนที่ผู้จำหน่ายเป็นหนี้

๑. จำนำที่ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ไม่มีหนังสือ
 สัญญา ผู้จำนำส่งโฉนดแลมอบที่ดินให้แก่ผู้รับ
 จำนำเป็นการเสร็จเด็ดขาดตามประกาศรัชกาลที่ ๔
 ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนำ ถ้าผู้จำนำยังไม่ได้
 มอบที่ดินให้ผู้รับจำนำ ไม่เรียกว่าอะไรที่ดินหา
 เป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนำไม่.

คำอธิบาย

การจำนำก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ในสมัยยังใช้ประกาศ
 รัชกาลที่ ๔ จุดศักราช ๑๒๒๘ ว่าด้วย เรื่อง ขายสวน
 ขาย นา ฝาก แก่กัน เมื่อผู้จำนำได้มอบโฉนดแก่ที่ดิน
 ให้ผู้รับจำนำแล้ว ให้ตัดสิน ให้ที่ดินเป็นสิทธิแก่
 ผู้รับจำนำ ครั้นมาในรัชกาลที่ ๕ มีพระราชบัญญัติ
 ดัชนีจำนำ ขายฝาก ที่ดิน ร.ศ. ๑๑๕ ให้เลิก ประกาศ
 รัชกาลที่ ๔ แต่มาตรา ๓ มีว่า “บรรดาคดีที่พิพาทกัน
 ด้วยเรื่องที่ดิน ที่ค้างโรง ค้างศาล อยู่ก็ดี หรือเกิด
 ขึ้นใหม่ก็ดี ให้ผู้พิพากษา ๆ ตามดัชนีขายฝาก
 ดัชนีจำนำ ดัชนีสัญญา แลอื่น ๆ อันมีกฎหมาย

ที่ใช้อยู่เวลานี้ทุกประการ” เพราะฉะนั้นการจำนำ
 ที่ดิน ถ้าไม่มี หนังสือ สัญญา ถูกต้อง ตาม กฎหมาย ถ้า
 ผู้จำนำได้ มอบ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน แต่ ที่ดิน
 ให้ผู้รับจำนำแล้ว เป็นการเสร็จเด็ดขาด ที่ดิน เป็น
 สิทธิแก่ผู้รับจำนำ ถ้าผู้จำนำ ยังไม่ได้ มอบ ที่ดิน ให้
 ผู้รับจำนำ ยังไม่เรียกว่า เป็นการเสร็จเด็ดขาด ถ้ามี
 คดี เรื่องนี้ กาดัง พิจารณาใน ศาล หนึ่ง ศาลใด ก็ดี หรือ
 มี คดี เกิด ขึ้นใหม่ ก็ดี ศาล ต้อง พิจารณา ตาม ลักษณะ
 สัญญา ถ้าไม่มี สัญญาแล้ว ก็ไม่ เรียกว่า อะไร ถึงผู้
 จำนำได้ ส่ง โฉนด ตรา แต่ง ให้แก่ ผู้รับ จำนำ ก็ดี จะอ้าง
 ว่า เป็นการ จำนำ ที่ดิน ไม่ได้ แต่ จะ ยึด โฉนด ไว้ ต่าง ฤ
 ไม่ได้ เพราะไม่มี หนังสือ สัญญา คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๗๖ ร.ศ. ๑๑๗ “พระ ราช บัญญัติ จำ นำ ชายฝาก
 ร.ศ. ๑๑๕ ใช้ ได้ แต่ การ ยัง ไม่ สำเร็จ เด็ดขาด ไป แล้ว”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓ ร.ศ. ๑๑๗ “จำ นำ โฉนด ไม่มี
 หนังสือ โจท ขอ ได้ จำเลย ต้อง ให้ ได้ (เรื่อง นี้ ถ้า
 โจท ไม่ พ้อง ขอ ได้ จะ เรียก โฉนด คืน ก็ได้ เพราะ
 โจท พ้อง ขอ ได้ จึง คัด ติน ตาม คำ ขอ ของ โจท)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐ ร.ศ. ๑๑๙ “จำนำไม่มี
หนังสือกันใบบัดนี้ จะเป็นอย่างไร โฉนดตราแดงเป็น
ของที่ยึดไว้ต่าง ฤๅไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๘
ร.ศ. ๑๑๙ “โฉนดตราแดงไม่เป็นของยึดไว้ต่าง ฤๅ
ได้”

๒. ในหนังสือสัญญาใช้คำว่าจำนำ แต่เป็น
หนังสือ ทำกันเองหาได้ ทำต่อ เจ้าพนักงานโดย ถูก
ต้องตามกฎหมายไม่ ไม่เรียกว่าจำนำที่ดิน แต่
เป็นหลักทรัพย์ที่เจ้าหนี้จะฟ้องเรียกหนี้สินได้.

คำอธิบาย

หนังสือ สัญญา ทำกันเอง จะเรียกว่า จำนำที่ดินไม่ได้
ก็ดี เมื่อ มีความว่า เจ้า ของที่ดินได้รับเงินไป จาก
เจ้าหนี้แล้วเท่าใด หนังสือ นั้นก็ เป็น หลัก ทรัพย์ เจ้า
หนี้ มีอำนาจ ฟ้อง เรียก เงิน จากเจ้า ของที่ดินได้ ถ้าใน
หนังสือ สัญญา มีความว่า เจ้า ของที่ดิน ยอมให้เจ้าหนี้
ยึด หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดินนั้น เป็น ประกัน เจ้าหนี้

ก็มีอำนาจ ยึด หนังสือ สำคัญ นั้น ไว้ กว่า ลูก หนี้ จะใช้ เงิน
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๐ ร.ศ. ๑๓๓ “ถ้า นั้น ทำ
 หนังสือ สำคัญ เปน หนังสือ จำนำ หนังสือ หนี้ เปน หลัก
 ฐาน พอ จะ พ้อง เรียก เปน หนี้ ได้” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๓๑ ร.ศ. ๑๓๑ “ทำ หนังสือ หนี้ เงิน เขา ของ
 คำ แด โฉนด ให้ เจ้า หนี้ ยึด ไว้ เปน ประกัน ส่วน ของ
 หนี้ เรียก ว่า จำนำ ส่วน โฉนด หนี้ ไม่ เรียก ว่า จำนำ โดย
 ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย ให้ หัก ราคา ของ คำ จาก เงิน
 หนี้ เสีย ก่อน ยัง ชาติ เงิน เท่าใด เปน หนี้ สิ้น ขรรพดา”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๓ พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำนำ ทำ
 หนังสือ ต่อ กัน เชิง ใน หนังสือ หนี้ นั้น มี ข้อ ความ ว่า ลูก หนี้
 ยอม ให้ เจ้า หนี้ ยึด หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ คืน เปน ประกัน
 เจ้า หนี้ ยึด หนังสือ สำคัญ นั้น ไว้ ได้ ตาม สัญญา กว่า ลูก หนี้
 จะ ใช้ เงิน”

ถ้า ลูก หนี้ มา ทลอก ดวง เขา โฉนด ไป จาก เจ้า หนี้ แล้ว
 เจ้า หนี้ จะ พ้อง ว่า หนี้ ไม่ ได้ เพราะ โฉนด ไม่ เปน ทรัพย์สิน
 ของ เจ้า หนี้ แต่ ทั้ง ไม่ เปน หลัก ทรัพย์สิน ด้วย นอกจาก
 จะ ได้ ทำ สัญญา โดย ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๒๐๖ พ.ศ. ๒๔๕๕ “จำเลย หนี้ เงิน ของ โจท
 ๘

ไป ให้ โฉนด ยึดไว้ต่าง นี้ ภาย หลัง จำเลย หลอก ดวง
เอาโฉนดคืนมา โจทก์ จะฟ้องว่าจำเลย ฉ้อฉลไม่ได้ ด้วย
โจทก์ ยึดโฉนดไว้ โดยกฎหมายไม่อนุญาต” ถ้าเจ้าหนี้
จะฟ้องว่าถูกฉ้อฉลนี้ ทำผิดสัญญา โดยสัญญาให้โฉนด
ยึดไว้เป็นประกัน แล้วเอาไป จึงฟ้องขอเรียกเงิน แต่
คงจะฟ้องเรียกโฉนดไม่ได้.

๓. สัญญาจำนำที่ดินที่เจ้าพนักงาน ยังไม่ได้
ออกโฉนดแผนที่ ต้องไปทำหนังสือสัญญาต่อนาย
อำเภอท้องที่ ที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่
แล้ว ต้องไปทำหนังสือสัญญาจำนำต่อเจ้าพนักงาน
ทะเบียนสลับหลังโฉนดแลแก่ทะเบียน.

คำอธิบาย

ที่ดินที่เจ้าพนักงาน ยัง ไม่ ออก โฉนด แผนที่ นั้น
ต้องทำ ตามข้อ บังคับแห่ง ประกาศ เรื่อง จำนำ แด่ ชาย ฝาก
ที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ข้อ ๑ “วิธี จำนำ แด่ ชาย ฝากที่ดิน
ให้มีหนังสือ สัญญา เป็นกรรมกรรม ทำต่อเจ้า พนักงานคาม
ข้อ บังคับ กฎหมาย ที่ได้วินิจฉัย มาที่ว่า สัญญา เช่น นี้
ต้อง ทำ ดัง นั้น ทุก ประการ เมื่อไม่ มี กรรม กรรม เป็น

สำคัญแล้ว ห้ามไม่ให้ฟ้อง อ้าง ว่า จำนำ แด ขาย ฝาก
ได้เคย.”

ที่ คน ที่ เจ้าพนักงาน ออก โฉนด แผน ที่ แล้ว ต้อง ทำ
ตาม ข้อ บังคับ แห่ง พระราชบัญญัติ ออกโฉนด ร.ศ. ๑๒๗
มาตรา ๓๔ ว่า ด้วย “การ จำ นำ ที่ ดิน ต้อง นำ โฉนด
มาให้ เจ้าพนักงาน สอบ แก่ ตาม ข้อ บังคับ แล้ว จึง เปน
อัน ได้ กระทำ การ นั้น โดย ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย มี ฉะนั้น
มิ ให้ ถือ ว่า ได้ ให้ อำนวยา จอ ย่างไร แก่ กัน เปน อันชาติ” มาตรา
๔๔ ว่า ด้วย “การ จำ นำ ที่ ดิน ให้ เจ้าพนักงาน ทะเบียน
ทำ สัญญา เมื่อ แก่ ทะเบียน แล้ว มอบ หนังสือ สัญญา
ให้ผู้รับ จำนำ แต่ โฉนด ที่ ดิน นั้น แล้ว แต่ คู่ สัญญา จะ ตก
ลง ให้ ฝ่ายใด ถือไว้” มาตรา ๕๔ ว่า ด้วย “การ ได้ ถอน
ต้อง ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน นำ หนังสือ สัญญา กับ โฉนด มา ให้
เจ้าพนักงาน แก่ ทะเบียน” ใน มาตรา นี้ ไม่ เหมือน เวลา
ทำ หนังสือ จำนำ ผู้รับ จำนำ แด ผู้ จำนำ ต้อง ไป ที่ เจ้าพนักงาน
ทะเบียน ทง ๒ ฝ่าย ถ้า ผู้ จำนำ ได้ ไซ้ เงิน ให้ ผู้รับ จำนำ
แล้ว ผู้รับ จำนำ มอบ หนังสือ สัญญา แด โฉนด ให้ ผู้
จำนำ ๆ จะ มา ขอ แก่ ทะเบียน แต่ คน เดียว ก็ได้,

๔. เจ้าของที่ดินรับเงินมาจากเจ้าอื่นแล้ว สัญญา
ว่าจะทำหนังสือจํานำที่ดินให้ เจ้าอื่นชดไว้ เจ้า
ฟ้อง ขอให้ บังคับ เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ ทำ หนังสือ
จํานำได้

คำอธิบาย

สัญญาว่าจะทำหนังสือจํานำที่ดิน โดยเจ้าของ
ที่ดินรับเงินของเจ้าอื่นมาแล้ว คัดบังคับให้เจ้า
ของที่ดิน ทำหนังสือจํานำได้เหมือนอย่างสัญญาจะขาย
ที่ดิน แต่ผิดกันกับสัญญาจะขายที่ดิน คือ คัด
ไม่ต้องดูว่าจำนวนเงินที่จํานำนั้น จะสมกับราคาที่ดิน
หรือไม่ เช่นที่ดินราคา ๑๐๐ ซึ่งถ้าสัญญาจะขายเพียง
๑๐ ซึ่งโดยเจ้าของที่ดิน มีความร้อนรนอย่างไรอย่าง
หนึ่ง จะต้องการเงินไปใช้ ภายหลังเจ้าของที่ดิน
คิดเสียตายที่ดินของตนว่าขายราคาถูกมาก จึงไม่ขาย
คัดไม่จําเป็นต้องบังคับให้ขาย จะให้เจ้าของที่ดินคืน
เงินวางประจำแลใช้ค่าเสียหายให้แก่เขาก็ได้ ถ้าบังคับ
ให้ขายแล้วเจ้าของที่ดินจะเสียหายมาก เพราะได้ขาย
ราคาไปแล้วจะไถ่คืนไม่ได้

15 02 2565
แต่สัญญาจํานำราคา

ที่ดิน ๑๐๐ ไร่ จำนำเพียง ๑๐ ไร่ ศาลจะบังคับให้
 ทำสัญญาจำนำได้ ถ้าเจ้าของที่ดินยังเสียขายที่ดิน
 ของตนอยู่ ก็มีเวตาจะไถ่คืนได้ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๓๖๖ ร.ศ. ๑๒๒ “เอาโฉนดไปจำนำ แดรับ
 เงินมา สัญญาว่าจะทำหนังสือกรรมกรรมใน ๓ วัน
 ๗ วัน เมื่อไม่ทำเขาฟ้องบังคับให้ทำได้ เหมือนจะ
 ขายที่ดิน.”



๕. ผู้จำนำแลผู้รับจำนำได้ทำหนังสือสัญญาจำ
 นำที่ดินต่อกันโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ถ้า
 ผู้รับจำนำไม่ส่งดอกเบี้ยตามสัญญา แต่ดอกเบี้ย
 กังยังไม่ถึง ๓ ปี ผู้รับจำนำฟ้องให้ผู้จำนำไถ่ที่ดิน
 ได้ จะเรียกที่ดินเป็นสิทธิไม่ได้ ถ้าผู้จำนำไม่
 ได้ส่งดอกเบี้ยเกิน ๓ ปี ผู้รับจำนำจึงฟ้องขอให้
 ที่ดินที่จำนำให้ เป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนำได้

คำอธิบาย

การ รับ จำนำ ที่ดิน ไม่ เหมือน รับ จำนำ ทรัพย์สิน เค็ดอน
 ที่ ได้ จำนำ ทรัพย์สิน เค็ดอน ที่ ได้ นั้น คือ ทรัพย์สิน อยู่ใน
 มือ ผู้รับ จำนำ เมื่อ ผู้จำนำ ไม่ ส่ง ดอก เบี้ย ตาม สัญญา
 ผู้รับ จำนำ มี อำนาจ เขา ทรัพย์สิน นั้น เป็น สิทธิ ได้ ไม่ ต้อง
 พ้อง ให้ ศาล บังคับ แต่ การ รับ จำนำ ที่ ดิน นั้น ที่ ดิน
 อยู่ กับ ผู้จำนำ ถ้า ผู้จำนำ ผิด สัญญา ผู้รับ จำนำ ต้อง
 พ้อง ให้ ศาล บังคับ ผู้จำนำ ถึง ใน สัญญา จะ มี ว่า ถ้า
 ผู้จำนำ ขาด ส่ง ดอก เบี้ย เมื่อใด ให้ ที่ ดิน เป็น สิทธิ แก่
 ผู้รับ จำนำ เมื่อ นั้น ก็ ดี ถ้า ดอก เบี้ย ค้าง ยัง ไม่ ถึง ๓ ปี
 ผู้รับ จำนำ พ้อง ขอ ให้ บังคับ ผู้จำนำ ให้ ส่ง ที่ ดิน เป็น สิทธิ
 ไม่ได้ ต้อง พ้อง ขอ ให้ ผู้จำนำ เขา เงิน แด ดอก เบี้ย มา ไถ่
 ที่ ดิน ถ้า ผู้จำนำ ไม่ มี เงิน มา ไถ่ ก็ ให้ ศาล ขาย ทอด
 ตลาด ที่ ดิน ที่ จำนำ นั้น ได้ เงิน เท่า ไถ่ หัก ใช้นั้น ผู้รับ จำนำ
 แด้ว ถ้า มี เงิน เหลือ ให้ คืน แก่ ผู้จำนำ ถ้า ได้ เงิน ไม่ พอ
 ใช้นั้น ผู้รับ จำนำ ให้ มอบ เงิน นั้น แก่ ผู้รับ จำนำ ทั้งหมด
 ถึง ผู้รับ จำนำ จะ ได้ รับ เงิน ที่ ใช้นั้น ยัง ไม่ พอ ขาย อีก เท่า
 ไถ่ จะ เขี่ยก รับ เขา แก่ ผู้จำนำ อีก ไม่ได้ เงิน ไถ่ แด้ว จะ มี

ข้อ สัญญา กัน เป็น พิเศษ อีก ต่าง หาก ประกาศ เรื่อง
 จำนำ แด ชาย ผาก ที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ข้อ ๒ “ใน เรื่อง
 จำนำ ที่ดิน ถ้า ผู้จำนำ ไม่ ส่ง ดอก เบี้ย ชาด มา ยัง ไม่
 ถึง ๓ ปี ให้ ผู้รับ จำนำ มี อำนาจ พ้อง เรียก ต้น ทุน แด
 ดอก เบี้ย แด ค่า เสีย หาย แล้ว แต่ ศาล จะ เห็น ควร
 ศาล ตัด สิน กำหนด เงิน เท่าใด ผู้จำนำ ไม่ เสีย แล้ว
 ให้ ผู้รับ จำนำ ขอ ให้ ศาล ขาย ที่ ๆ จำนำ กัน ไว้ ได้
 เงิน เท่าไร ให้ ใช้ แก่ ผู้รับ จำนำ ตาม ที่ ศาล ตัด สิน กำหนด
 ใวันั้น เหลือ เท่าใด คืน ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ ไป ถ้า เงิน
 ไม่ พอ ก็ ให้ ๆ เงิน ไป แก่ ผู้รับ จำนำ ทั้งหมด การ จำนำ
 นั้น เป็น เด็ก กัน ไป” ข้อ ๒ “ใน การ จำนำ ที่ดิน ถ้า มี
 ข้อ ความ สัญญา กัน ว่า จะ ให้ ที่ดิน หุด เป็น สิทธิ แก่
 ผู้รับ จำนำ ได้ ก่อน ๓ ปี อย่า ให้ วนิจฉย ให้ ที่นั้น เป็น สิทธิ
 แก่ ผู้รับ จำนำ ภายใน ๓ ปี เดย เว้น ไว้ แต่ คู่ ความ จะ
 ยอม กัน เอง” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๘ ร.ศ. ๑๒๑
 “โจท ให้ เอา โฉนด ส่วน กับ หนังสือ เข้า ไป จำนำ กับ จำเลย
 เป็น เงิน ๒ ชั่ง สัญญา จะ ส่ง ดอก เบี้ย ตาม ธรรมเนียม
 ถ้า ชาด ส่ง ดอก เบี้ย มี หนังสือ จะ ยอม ให้ หุด เป็น สิทธิ

โจทขอ ใ้จำเลย ไม่ยอมให้ ใ้ โดย ก้อ ว่า ฆิถ์ญญา
ฆาต ใ้ง ตอก เบย เกิน ๑ ปี ฆิถ์ญญา ใ้โจท ใ้ได้.”

ถ้า ใ้จำนำ ใ้ง ตอก เบย เกิน ๓ ปี ใ้รับ จำนำ จะ
ใ้ว่า ใ้ดิน เป็น ใ้ถ์ช ใ้ง ของ ใ้คน แด พ็อง ฆิถ์ญญา ใ้คน ใ้ถ้อย
ใ้ใน ใ้ดิน ใ้จำนำ ใ้ง ใ้ได้ ใ้ต้อง พ็อง ฆิถ์ญญา ใ้ให้ ใ้ค่า
ใ้พิพากษา ใ้ให้ ใ้ดิน ใ้จำนำ เป็น ใ้ถ์ช ใ้ง แก่ ใ้คน ใ้ถ้อย ใ้ก่อน ใ้ประกาศ
ใ้เรื่อง ใ้จำนำ แด ฆาต ใ้ฝาก ใ้ดิน ใ้ช ใ้ ๒ “เมื่อ ใ้จำนำ ใ้ง ใ้ได้
ใ้ให้ ใ้ตอก เบย ฆาต ๓ ปี แด ใ้กรรม ใ้ถ์ช ใ้ดิน ใ้ง
ใ้อย่า ใ้ให้ ใ้ตก ใ้ไป ใ้ยัง ใ้รับ จำนำ ใ้ง โดย ใ้ทันที ใ้ตาม ใ้คำ ใ้พิง ใ้ตั้ง ใ้ที่
ใ้เป็น ใ้มา ใ้คือ ใ้รับ จำนำ ใ้ง ใ้จะ ใ้อ้าง ใ้ว่า เป็น ใ้เจ้า ใ้ของ ใ้ไม่ได้
ใ้กว่า ใ้จำนำ ใ้ง ใ้ได้ ใ้ตั้ง ใ้ที่ ใ้ให้ ใ้แก่ ใ้รับ จำนำ ใ้ง โดย ใ้ยินยอม ใ้หรือ
ใ้กว่า ใ้ค่า ใ้จะ ใ้ตัด ใ้สิน ใ้ง ใ้ง ใ้” ใ้คำ ใ้พิพากษา ใ้ฎีกา ใ้ที่ ๓๘๒
ว.ศ. ๑๒๑ “เมื่อ ใ้จำนำ ใ้ดิน ใ้ไม่ได้ ใ้ง ตอก เบย เกิน
๓ ปี ใ้รับ จำนำ ใ้ง ใ้จะ พ็อง ฆิถ์ญญา ใ้ได้ ใ้ผู้ ใ้อาศัย ใ้ริย ใ้ดิน ใ้ง ใ้ก่อน
ใ้พิง ใ้จำนำ ใ้ง ใ้เรียก ใ้ดิน ใ้เป็น ใ้ถ์ช ใ้ง ใ้ได้.”

ผู้รับจำนำ จะ พ้อง ขอให้ ท ดิน ที่ จำนำ เป็น สิทธิ ได้
 เมื่อผู้จำนำไม่ได้ส่ง ดอก เบย นับแต่วัน ทขาดส่งดอกเบย
 เป็นต้นไปเกิน ๓ ปี ถ้าในระหว่างทดอกเบยค้างแก่ผู้จำนำฯ
 ทำหนังสือ ให้ผู้รับจำนำไว้ คือ คิดจำนวนเงินดอกเบยที่
 ค้างเป็นเงิน ก ฝ้าย ผู้รับจำนำ ก ынยอม ตั้ง นน เหมือน
 ผู้จำนำได้ส่ง ดอก เบยให้ แก่ผู้รับจำนำแล้ว คิดออก มากถึง
 วัน ทำ หนังสือ ก ต้อง คิด ดอก เบย ค้าง นับแต่วัน ทำ
 หนังสือ กต่อไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “จำนำ ท ดิน ผู้จำนำไม่ได้ส่ง ดอก เบย เกิน ๓ ปี ดอก เบย
 ค้างเท่าไรผู้จำนำทำหนังสือ ให้ผู้รับจำนำไว้ ถ้าผู้จำนำ
 ไม่ได้ส่ง ดอก เบย อีก ต้อง นับ แล่ วัน ทำ หนังสือ กต่อไป อีก
 ๓ ปี ผู้รับจำนำ จึง จะ พ้อง เรียก ท เป็น สิทธิ ได้ ถ้าไม่
 ถึง ๓ ปี พ้อง เรียก ท เป็น สิทธิ ไม่ได้”

เมื่อ ดอก เบย ค้าง แก่ผู้จำนำ เกิน ๓ ปี แล้ว ผู้รับ
 จำนำ จะ พ้อง ขอให้ผู้จำนำ เอา เงิน มาไถ่อย่าง เดียว ค่า
 ไม่ บังคับให้ ต้อง พ้อง เรียก ท ดิน เป็น สิทธิ จึง จะ ได้
 เพราะ การ ที่ ค่า จะ บังคับ ให้ ผู้แพ้ คิด กระทำ อย่าง ไถ
 ค่า บังคับ นน ต้อง ให้ มี ประโยชน์ จริง ๆ ซึ่ง ผู้แพ้ คิด
 ไม่มี ทาง แล่ คิด ได้ ตาม กฎหมาย เอง จำนำ ท ดิน

คอกเบย ค่าง แกมู จำนำ เกิน ๓ ปี ถ้าผู้จำนำไม่มีเงินไถ่
ก็ให้ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ ศาล จะ บังคับ ให้
ผู้จำนำเอาเงิน มาไถ่ก็ไม่มี ประโยชน์ ผู้จำนำ จะไม่นำ
เงิน มา ไถ่ แต่ จะ ยอม ให้ ที่ ดิน ที่ จำนำ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ
จำนำ ก็ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๒ ร.ศ. ๑๑๘

“รับจำนำโฉนด ตราแดง ขอ ให้ศาล บังคับ ให้ผู้จำนำไถ่
ที่ดิน ไม่ขอ ให้ศาล พิพากษา ให้หลุด เป็น สิทธิ วิฉฉฉฉ
ว่า จำเลยไม่ได้ ส่ง คอกเบย เกิน ๓ ปี โจทก์ มีอำนาจ พ้อง
ขอ ให้ บังคับ ให้ผู้จำนำ ให้ ไถ่ แต่ ศาล หา บังคับ เป็น
สิทธิ ขาดไม่ เมื่อ ศาล ไม่มี อำนาจ บังคับ ให้ ไถ่ ดังนั้น
แล้ว แต่ จำเลย ไม่ยอม ไถ่ โจทก์ ต้อง พ้อง ขอ
รับ ที่ มา อยู่ ใน อำนาจ คน โจทก์ หา ได้ พ้อง ดังนั้น ไม่
ศาล ไม่มี อำนาจ บังคับ ได้ กว่า โจทก์ จะ พ้อง ใหม่ มี คำ
ขอ ดังนี้”

ผู้รับจำนำ พ้อง เรียก ที่ ดิน เป็น สิทธิ โดย ผู้จำนำ ขาด
ส่ง คอกเบย เกิน ๓ ปี แล้ว ก่อน เวลา ศาล ตัดสิน ถ้าผู้
จำนำเอาเงิน มา ไถ่ แต่ ยอม ใช้ ค่า เสีย หาย แล้ว แต่ ศาล
จะ เห็น สมควร ศาล พิพากษา ให้ผู้จำนำ ไถ่ ได้ จะ
พิพากษา ให้ ที่ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ ตาม พ้อง ไม่ได้

ประกาศ เรื่อง จำนำ แด่ ชาย ฝาก ที่ ดิน ข้อ ๓ “ห้ามไม่ให้
 ค้าต คัด ดิน ให้ ที่ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ แม้ว่า ผู้
 จำนำ มี เงิน มา ใ้ ครบ ทั้ง ต้น ทุน แด่ ดอก เบี้ย แด่ ค่า เสีย
 หาย ทั้ง ปวง ถ้วน ทุก อย่าง ใน เวลา ก่อน ค้าต หนึ่ง ค้าต
 ไต่ คัด ดิน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๘ ร.ศ. ๑๒๑ “โจท
 ขอ ใ้ ที่ ดิน ที่ จำนำ ไว้ แก่ จำเลย ได้ ความ ว่า โจท
 ขาด ส่ง ดอก เบี้ย เกิน ๓ ปี แล้ว วิจัย ใ้ โจท ใ้
 ทดิน ได้ ตาม ประกาศ เรื่อง จำนำ ชาย ฝาก ที่ ดิน ร.ศ. ๑๑๘
 ข้อ ๓ คือ ใ้ โจท ใ้ ทุน ๒ ชั่ง แด่ ดอก เบี้ย ชั่ง ละ ๑ บาท
 จน ถึง วัน ใ้ เงิน ถน แต่ กำหนด ค่า เสีย หาย ที่ โจท จะ
 ต้อง เสีย ใ้ จำเลย เป็น ค่า ทำ ขวัญ ๔๐ บาท” ถ้า ผู้
 จำนำ ไม่ มี เงิน มา ใ้ ค้าต คัด ดิน ให้ ที่ ดิน เป็น สิทธิ
 แก่ ผู้รับ จำนำ ถึง ราคา ที่ ดิน นั้น จะ ไม่ พอ กับ ต้น เงิน
 แด่ ดอก เบี้ย ที่ ค้าง แก่ ผู้รับ จำนำ ก็ ผู้รับ จำนำ จะ
 ขอ เรียก ค่า เช่า ที่ ดิน ที่ ผู้ จำนำ หรือ ผู้ หนึ่ง ผู้ ไ้ เก็บ ได้
 มา จาก ที่ ดิน ก่อน เวลา ที่ ค้าต คัด ดิน ให้ ที่ ดิน เป็น
 สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ เพื่อ ใ้ ถน แก่ ผู้รับ จำนำ อีก ไม่ ได้
 ประกาศ เรื่อง จำนำ แด่ ชาย ฝาก ที่ ดิน ข้อ ๔ “ถ้า ผู้ จำนำ

ไม่ได้ตั้ง ดอกเบี้ย พัน ๓ ปี ไม่มีเงินมาไถ่ตั้งที่ ก้าวได้
 ในข้อ ๓ จึงให้ศาลตัดสิน ให้ที่นั้น เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ
 จำนำ” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๘ พ.ศ. ๒๔๕๘ “กรณี
 ผู้รับจำนำ ที่ดิน นั้น ถ้า มี เงิน แด ดอก เบี้ย ค้าง พัน กำหนด
 ผู้รับจำนำ ได้ แด พ้อง เรียก ททรัพย์ ที่ จำนำ หุด เป็น สิทธิ
 ตาม สัญญา เท่านั้น ผู้รับจำนำ จะ ขอ เงิน ค่า เช่า ที่ดิน
 ที่ ศาล ตั้ง ให้ กอง หมาย ยึด ที่ ดิน ได้ ใน ระหว่าง ความ แด
 ได้ ค่า เช่า ๘๐๘๐ บาท โดย อ้าง เหตุ ว่า คดี ค้าง อยู่
 ใน ศาล มา ช้า นาน กระทำ ให้ ผู้รับ จำนำ ขาด ผล
 ประโยชน์ ไม่ได้ รับ ดอก เบี้ย นั้น วินิจฉัย ว่า คำ ร้อง
 ของ ผู้รับ จำนำ พัง ไม่ ชน.”

๖. ผู้จำนำต้องเป็น ผู้มีความสามารถ จะทำ
 สัญญาจำนำที่ดินได้ เด็กอายุต่ำกว่า ๒๐ ปี จะทำ
 สัญญาจำนำ ที่ดิน ไม่ได้ ต้องให้ ผู้ปกครองทำ
 สัญญา จำนำ ที่ดิน จึง จะ เป็น สัญญา ใช้ ได้ ตาม กฎ
 หมาย.

คำอธิบาย

บรรพต เด็ก อายุต่ำกว่า ๓๐ ปี กฎหมาย ถือว่ายังมีสติไม่บริบูรณ์ ถึง จะให้ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน แดวก็คดี เด็ก ปฏิเสธ สัญญาได้เสมอ พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดินมาตรา ๖๕-๖๖ จึงบัญญัติว่า ต้องให้ ผู้ปกครอง เด็ก ทำ สัญญา จึง จะ ใช้ ได้ ตาม กฎหมาย ถ้า เด็ก นอน มี บิดา หรือ มารดา อยู่ แล้ว บิดา หรือ มารดา เด็ก เป็นผู้ ปก บัง รักษา เด็ก ตาม ประเพณี เพราะฉะนั้น ถ้า เด็ก อยู่ กับ บิดา หรือ มารดา คนใด คน หนึ่ง คน นั้น ได้ ขอ ว่า เป็น ผู้ปกครอง เด็ก ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน แทน เด็ก ได้ ถ้า บิดา มารดา ของ เด็ก มรณ ภาพ แล้ว ต้อง ขอ ให้ ศาล ตั้ง ผู้ปกครอง คน ใด คน หนึ่ง เป็น ผู้ทำ สัญญา แทน เด็ก เมื่อ ศาล ตั้ง ผู้ปกครอง เด็ก แล้ว ผู้ปกครอง จึง ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน แทน เด็ก ได้ ถ้า เด็ก ไม่ มี ผู้ปกครอง แล้ว ถึง เด็ก นั้น จะ ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน ต่อเจ้าพนักงาน โดย ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย ก้ดี เมื่อ เด็ก ปฏิเสธ สัญญา นั้น แล้ว สัญญา นั้น ก็ จะ ใช้ ไม่ ได้ แต่ ฝ่าย ผู้รับ จำนำ จะ อ้าง ว่า ผู้ใหญ่ สัม ยอม ให้ เด็ก เ

ที่ดินมาจำนำก็ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔ ร.ศ.
 ๑๑๘ “เด็กอายุ ๑๕ ปีทำสัญญาไม่ได้ เด็กเขาที่ดิน
 ของมารดาไปจำนำ ผู้รับจำนำจะอ้างว่ามารดา
 อนุมัติไม่ได้”

ถ้าคนใดเป็นผู้ปกครองเด็ก เขาที่ดินของเด็ก
 ไปทำสัญญาจำนำได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดินของบุตร แต่บุตรมีอายุไม่ถึง
 ๒๐ ปี บิดาผู้ปกครองเขาที่ดินของบุตรไปจำนำตาม
 หน้าที่ผู้ปกครองได้”

๗. การจำนำที่ดิน ผู้จำนำต้องมีกรรมสิทธิ
 ในที่ดินนั้นก่อนแล้ว ถ้าผู้จำนำไม่มีกรรม
 สิทธิในที่ดินนั้น ผู้รับจำนำจะฟ้องเรียกที่ดินที่
 จำนำนั้นไม่ได้ เว้นไว้แต่เจ้าของที่ดินจะได้
 เห็นยินยอม หรือปล่อยให้ผู้จำนำแสดงตน
 เหมือนหนึ่งว่าผู้จำนำเป็นเจ้าของที่ดิน แล้วผู้รับ
 จำนำไว้โดยสัจจิต เจ้าเองที่ดินต้องรับผิดชอบ
 ให้ค่าเสียหายให้แก่ผู้รับจำนำ.

คำอธิบาย

กรรมตามผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ไม่มีอำนาจ จะ
เอาที่ดินของผู้อื่นไปจำนำ ผู้รับจำนำก็ไม่มีอำนาจ
ดีกว่าผู้จำนำ จะเรียกฟ้องเอาที่ดินที่จำนำนั้นได้.

ถ้าเจ้าของที่ดินได้ยินยอม หรือได้รู้เห็นแล้ว
ว่ามีผู้เอาที่ดินของตนไปจำนำมิได้คัดค้าน แต่ได้
แสดงกิริยาอย่างใดอย่างหนึ่งให้เห็นว่าตนยินยอมให้
จำนำ เจ้าของที่ดินนั้นต้องรับผิดชอบด้วย คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๒๐๙ ร.ศ. ๑๒๑ “ดูเอาโฉนดที่ดิน
ของพ่อไปจำนำ ภายหลังพ่อได้เคยเอาดอกเบี้ยไป
ใช้ให้แก่ผู้รับจำนำ พ่อปฏิเสธสัญญาจำนำไม่ได้”
เรื่อง น. ผด. กับ เด็กเอาที่ดินของมารดาไปจำนำ เป็น
สัญญาเสียมาแต่ต้นแล้ว ผู้รับจำนำจะอ้างว่าผู้
ใหญ่ต้มยอมนไม่ได้ จึงไม่เหมือนกับเรื่อง น. เพราะ
เรื่อง น. ผู้จำนำมีอายุ ๒๐ ปีแล้ว คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๑๓๒๖ พ.ศ. ๒๔๕๕ “เมຍเอาที่ดินของพ่อมกรรม
สิทธิ์ด้วยไปจำนำเขาได้ เมื่อพ่อรู้เห็นในการจำนำ
แต่ได้เอาเงินไปส่งทุนค้าขายด้วยกันแล้ว บัญชีเมຍ
คัดค้านจนไม่ให้พ่อเองในการจำนำนั้น

ถ้าเจ้าของที่ดินปล่อยให้คนหนึ่งแสดงตนเหมือน
 หนึ่งว่าเป็นเจ้าของที่ดิน แต่คนนั้นเอาที่ดินไป
 จำนำแต่ผู้รับจำนำไว้โดยสุจริต เจ้าของที่ดินต้อง
 รับผิดชอบ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๑ พ.ศ. ๒๔๕๔
 “สองคนรับมรดกด้วยกัน คนหนึ่งปล่อยให้คนหนึ่งเอา
 ที่ดินไปจำนำคนอื่น เวลาจำนำก็ได้ประกาศโฆษณา
 แต่หาไม่มีใครคัดค้าน คิดสินว่าผู้รับจำนำไว้โดย
 ซื่อ เช่นนี้ ได้ที่ดินเป็นสิทธิ” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๑๙๖ พ.ศ. ๑๙๑๑ “จำเลยเป็นเจ้าของที่ดิน
 แลอนุภรรยาของจำเลยลักหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
 ไปขอโฉนดใหม่ ลงชื่ออนุภรรยาเป็นเจ้าของคน
 เดียว อนุภรรยาเอาที่ดินนั้นไปจำนำไว้แก่โจทก์ คิดสิน
 ว่ากรรมที่กระทำให้โจทก์หลงเข้าใจผิดนั้นได้เกิดขึ้นจาก
 จำเลย ถูกอนุภรรยาลักเอาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเดิม
 ไปเปลี่ยนโฉนดใหม่ ทำให้โจทก์หลงเชื่อว่อนุภรรยา
 เป็นเจ้าของที่ดิน ตามโฉนด จึงรับจำนำไว้โดยซื่อ
 จำเลยควรต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย”

๘. เจ้าของที่ดินมีสิทธิ์จะเอาที่ดินของตนไป
 ทำหนังสือสัญญาจำนำผู้อื่นได้ ถึงเจ้าของที่ดิน
 จะเป็นหนี้เขาอยุ่ก็ดี เมื่อไม่เป็นการสมยอมแล้ว
 เวลาเจ้าหนี้จะขอให้ ศาลยึดที่ดินของ ลูกหนี้จำนำผู้
 อื่นไว้ ต้องใช้ ต้นเงินແຕ່ดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนำ
 เสียก่อน.

คำอธิบาย

สัญญา จำนำ ที่ดิน เป็น สัญญา คดี กับ ที่ดิน ใคร
 จะ มา เป็น เจ้า ของ ที่ดิน หรือ มี อำนาจ ยึด ที่ดิน นั้น ต้อง
 ใช้ ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย แก่ ผู้รับ จำนำ เสีย ก่อน เมื่อ
 เจ้าหนี้ ขอให้ ศาล ยึด ที่ดิน ของ ลูกหนี้ ที่ จำนำ ไว้ กับ คนอื่น
 คือ เจ้าหนี้ ยอม ใช้ ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย แก่ ผู้รับ จำนำ
 อย่างหนึ่ง คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๔ ร.ศ. ๑๒๒ “จำเลย
 เป็น เจ้า ของ ที่ดิน เอา ที่ดิน ไป จำนำ ต่อ พระ ศดง ข้าง ที่
 ศาล พิพากษา ให้ จำเลย ใช้ เงิน โฉก ผู้เป็น เจ้าหนี้ จำเลย
 ไม่มี เงิน ใช้ โฉก ได้ ออก เงิน ใช้ ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย
 ให้ แก่ พระ ศดง ข้าง ที่ แดง ขอ ยึด ที่ดิน นั้น ยังมี เจ้าหนี้
 ของ จำเลย อีก คน หนึ่ง มาขอ แฉดยทรัพย์ ของ ลูกหนี้ ที่ โฉก

ยึดไว้ วิญญาณว่า โจท เปน ผู้ออก เงินไถ่ที่ดิน มาจาก
 พระคตง ข้าง ที่ แต่ ทรัพย์ ไกรได้ อยู่สำหรับ เพียร โอน มา
 เช่นไปไถ่เขา มา นั้นให้ แก่คน เพียร” คำต ดั่งให้ คู่
 ความ หรือ ผู้ ร้อง ขัดทรัพย์ ต ราคา ที่ดิน ที่ จำนำ อย่างหนึ่ง
 ถ้า ราคา เกิน กว่า ต้น เงิน แด ดอก เบยที่ จำนำไว้ ก็ให้
 ใช้ ต้นเงิน แด ดอกเบย แก่ ผู้รับ จำนำ เดี่ยวก่อน ถ้า ราคา
 ต่ำ กว่า ต้น เงิน แด ดอก เบย ก็ให้ ที่ ดิน แก่ ผู้รับ จำนำ
 ศวพิพากษาฎีกาที่ ๓๐ ร.ศ. ๑๕๑ “ที่ ดิน ของ นางกรุด
 จำนำไว้ แก่ นาย เต็ก นาง ถัดนี้ คำต ตัด ดิน ให้ นาง กรุด
 ใช้ เงินโจท นาง กรุดไม่มี เงินใช้ โจท นำ ยึด ที่ ดิน ที่
 นาง กรุด จำนำไว้ แก่ นาย เต็ก นาง ถัดนี้ วิญญาณว่า ให้
 ต ราคา ที่ บ้าน เรือน ที่ จำนำ ถ้า ราคา ต่ำ กว่า ต้น เงิน
 แด ดอก เบย ที่ จำนำไว้ ก็ให้ ที่ ดิน เปน ของ ผู้รับ จำนำ
 ถ้า ราคา ที่ ดิน เกิน กว่า ต้น เงิน แด ดอก เบย ให้ ใช้ ต้น
 เงิน แด ดอก เบย ให้ ผู้รับ จำนำ เหลือ นั้น จึง จะ เปน ของ
 โจท” คำต ดั่งให้ ชาย ทอด ตลาต ที่ ดิน ที่ จำนำ อย่าง
 หนึ่ง คือ ให้ ตง ราคา จำนวน เงิน แด ดอกเบยที่ ค้าง ผู้
 จำนำ นั้นไว้ แดว ให้ ชาย ทอด ตลาต ผู้ใด จะ ให้ ราคา

สูง กว่า จำนวนเงิน ที่ ตกลงไว้บ้าง ถ้าไม่มีผู้ใดให้ราคา
 สูง ก็ให้ที่ดิน เป็น สิทธิแก่ผู้รับจำนำ ถ้ามีผู้ใดให้
 ราคา สูง กว่าที่ ตกลงไว้ ก็ให้ ใช้ ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย แก่
 ผู้รับจำนำ เหตุนี้ นั้น จึง เป็น ของ เจ้าหนี้ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๓๖๘ พ.ศ. ๒๔๕๘ “จำเลยจำนำที่ดิน ไว้ค้ำ
 พระ คตง ข้าง ที่ ศาล พิพากษา ให้ จำเลย ใช้ หนี้ โฉนด
 จำเลยไม่มีเงินใช้ โฉนด นำ ยึด ที่ ดิน นั้น ศาล ให้
 กอง หมาย ขาย ทอด ตลาด ที่ ดิน กอง หมาย ตกลง จำนวน
 ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย ที่ ผู้รับ จำนำ ค้าง จำเลย ขน ขาย ทอด
 ตลาด แต่ ไม่มี ใคร ให้ ราคา สูง กว่า จำนวน ต้นเงิน แด่
 ดอก เบี้ย ที่ ตกลงไว้ จึงได้ โฉนด ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ”
 อนึ่ง ถ้า เจ้า หนี้ ยึดทรัพย์ ของ ลูก หนี้ โดยไม่รู้ว่า ลูกหนี้เอา
 ที่ ดิน ไป จำนำ คนอื่นไว้ ผู้รับ จำนำ ก็ไม่รู้ แต่ ยัง ถือ
 โฉนด อยู่ ถึง เจ้าพนักงาน จะ ขาย ที่ ดิน ให้ คนอื่น คน
 รับซื้อ ยังไม่ได้ โฉนดไป ที่ ดิน ยังไม่ เป็น สิทธิแก่
 ผู้ซื้อ ต้อง ใช้ ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย แก่ ผู้รับ จำนำ เดิม
 ก่อน คำพิพากษา ฎีกาที่ ๑๔๒๙ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จำเลย
 จำนำ ที่ ดิน โฉนด ใหม่ ไว้แก่ นาย กิม เตียง ศาล ตัดสิน
 ให้ จำเลย ใช้ เงิน โฉนด จำเลยไม่มีเงินใช้ โฉนด นำ ยึด

ที่ดิน ของ จำเลย ศาล สั่ง ให้ ขาย ทอด ตลาด ที่ ดิน
 โดยไม่ เรียก โฉนด มา ได้ ส่วน มี ผู้รับ ช้อ ที่ ดิน นั้น ได้
 นาย กิม เตียง ไม่ ทราบ คดี ดิน ว่า นาย กิม เตียง มี
 อำนาจ ใน ทรัพย์ ตาม หลัก ฐาน ที่ ได้ รับ จำนำ.”

๕ เจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปจำนำหรือ ขายฝาก
 ไว้ แก่ คน อื่น แลภายหลังเอาที่ดินนั้น ไป จำนำ
 ไว้ แก่ อีก คนหนึ่ง ผู้รับ จำนำ หรือ ขายฝาก ไว้
 ครั้ง แรกมีสิทธิ จะฟ้องเรียก ที่ดินที่จำนำ นั้นยิ่งกว่า
 ผู้รับจำนำครั้งหลัง.

คำอธิบาย

ได้ กล่าว แล้ว ใน เรื่อง สัญญา คดี ที่ ดิน ถ้า เจ้า ของ
 ที่ ดิน ได้ ทำ สัญญา กับ คน อื่น ให้ มี อำนาจ ใน ที่ ดิน นั้น
 อย่างไร ถึง เจ้า ของ ที่ ดิน จะ โอน ที่ ดิน นั้น ให้ คน อื่น
 เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน นั้น คือ ไป ผู้รับ โอน ก็ ต้อง ประพฤติ
 ตาม สัญญา นั้น เช่น เจ้า ของ ที่ ดิน เอา ที่ ดิน ไป จำนำ
 หรือ ขาย ฝาก ไว้ แก่ คน อื่น ภาย หลัง เจ้า ของ ที่ ดิน

เขา ทดนนน ชายให้ เป็น สิทธิ แก่ อีกคน หนึ่ง ผู้รับ ซอ นน
 ก็ คงออก เงินไถ่ ที่ดิน ที่ จำนำ หรือ ชายฝากไว้ก่อน จึง
 จะได้ ที่ดิน นน เป็น สิทธิ ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน เขา ที่ดิน ไป
 จำนำ หรือ ชาย ฝาก ไว้ แก่ คน อื่น แล้ว ภาย หลัง เขา
 ที่ดิน นน ไป จำนำ หรือ ชาย ฝาก ไว้ แก่ อีกคน หนึ่ง เมื่อ
 ทั้ง ๒ ฝ่าย ยังไม่ได้ มี สิทธิ ใน ที่ดิน ด้วย กัน ขรรพตา
 ผู้รับ จำนำ หรือ ชาย ฝาก คน ก่อน มี สิทธิ จะ พ้อง เรียก ที่
 ดิน นน ว่า ผู้รับ จำนำ ภาย หลัง เว้นไว้ แต่ ผู้รับ จำนำ
 หรือ ชาย ฝาก คน ก่อน จะ ยิน ยอม หรือ แสดง ภาระ ให้คน
 ทั้งหลาย เห็น ว่า จะไม่ เกี่ยว ข้อง ใน ที่ดิน นั้น ต่อไป คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗ ร.ศ. ๑๑๙ “จำนำ ๒ แห่ง
 คนรับ จำนำ ครั้ง แรก ต้องได้ ที่ดิน ถึง คนรับ จำนำ
 ครั้ง หลัง ได้ โฉนด กี่ ต่ คนรับ จำนำ ครั้ง แรก ได้ โฉนด
 พิรุณ กี่ ต่” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘ ร.ศ. ๑๒๓
 “ชาย ฝาก ครั้ง หนึ่ง แล้ว เขาไป จำนำ อีก ครั้ง หนึ่ง
 สัญญา จำนำ ใช้ ไม่ได้” ถ้า คน ที่ รับ จำนำ หรือ ชาย
 ฝาก คน ก่อน ยิน ยอม แล้ว ผู้รับ จำนำ ภาย หลัง พ้อง
 เรียก ที่ดิน เป็น สิทธิได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑ ร.ศ.

๑๑๘ “จำนำที่ดิน ๒ แห่ง ก, จำนำที่ดินไว้กับ ข, ภายหลัง ข, เองเป็นนายหน้า ก, ไปจำนำไว้กับ ค, ถ้าหลุดที่นั้นเป็นสิทธิแก่ ค.”

๑๐. การรับจำนำที่ดิน ถ้าผู้จำนำที่ดินอยู่ แล้วถึงเขตที่ไม่ตรงตามโฉนดที่จำนำไว้ก็ดี เมื่อได้รับจำนำไว้แล้ว ภายหลังจะโทษผู้จำนำไม่ได้ เว้นไว้แต่ผู้จำนำจะหลอก ลวงให้ ผู้รับ จำนำ หลง เชื่อว่า ที่ดินของตนมีเขตตรงตามโฉนดจริง.

คำอธิบาย

การ ข้อ ขาย หรือ การ จำนำ ก็ เหมือน กัน นำที่ ของ ผู้ ข้อ หรือ ผู้รับ จำนำ จะ ต้อง ตรวจ ดู ที่ดิน ที่ จะ ข้อ หรือ รับ จำนำ ให้ พอใจ เสีย ก่อน ว่า ที่ดิน นั้น จะ เป็น ที่มี โสภณ มิ อย่างไร จะ เพาะ ปลูก ได้ หรือ ไม่ ได้อย่างไร เมื่อได้รับ จำนำ โฉนดไว้ มี เนื้อ ที่ดิน เต็ม ตามโฉนด แล้ว ผู้รับ จำนำ จะไม่ ต้อง การ ที่ดิน นั้น โดย อ้าง ว่า เขตที่ ที่ดิน ไม่ ตรง ตามโฉนดไม่ได้ คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๒๘ ร.ศ. ๑๒๓ จำนำที่ดิน แต่โฉนด ๆ ว่า จด

แม่ น้ำ ครั้น หอดุค เป็น สิทธิ ทราบ ว่า ที่ นน ทา ๑๓ แม่
 น้ำไม่ แต่ เนื้อ ที่ เต็ม ตาม วัด คัด สิ้น ว่า ผู้รับ จำนำ
 จะ เตือก เรียก คืน เงิน แด คอก เบย คืนไม่ได้ เมื่อ ผู้
 จำนำ ยอม ยก ที่ ดิน ให้”

๑๑. สัญญา ข้อความ ว่า จำนำ ที่ ดิน ก็ ดี ผู้
 จำนำ ได้ มอบ ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ โดยไม่ได้
 ความ ว่า ได้ มอบ ที่ ดิน ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ
 เปลี่ยน เป็น ชาย ฝาก ต้อง พิจารณา ตาม ลักษณะ
 ชาย ฝาก

คำอธิบาย

จำนำ กับ ชาย ฝาก นั้น ผิด กัน คือ จำนำ นั้น ที่ ดิน อยู่
 กับ ผู้จำนำ ๆ ต้อง ส่ง คอก เบย ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ ชาย
 ฝาก นั้น ที่ ดิน อยู่ กับ ผู้รับ ชาย ฝาก ทำ ค่าง กระยา คอก เบย
 ผู้ชาย ฝาก ไม่ ต้อง ส่ง คอก เบย ให้ ผู้รับ ชาย ฝาก ชน ดิน
 จะได้ ทำ สัญญา เป็น จำนำ หรือ ชาย ฝาก โดย ถูกต้อง ตาม
 กฎหมาย ก็ ดี ภาย หลัง จะ เปลี่ยน แปรตง เป็น อย่างไร
 แล้ว แต่ กิริยา ของ คู่ สัญญา จะ ประสงค์ คอกกัน เป็น จำนำ

หรือ ชาย ฝาก คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒ ร.ศ. ๑๑๗

“คำว่า จำนำหรือ ชายฝาก ที่ใช้ ในสัญญาไม่ สำคัญ แล้ว

แต่ กิริยา ความ ประพฤติ ใน สัญญาใช้ คำว่า จำนำแต่

เจ้าของ ที่ ติน มอบ ที่ ติน ให้ ผู้รับ จำนำ วิจัยนัย ว่า เป็น

ชาย ฝาก” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕ ร.ศ. ๑๒๓ “จำนำ

ที่ ติน เบียดย เป็น ชาย ฝาก โดย ผู้จำนำ ยิน ยอม ส่ง

ที่ ติน ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ ก่อน ๓ ปี ผู้จำนำ ยัง ใ้ได้”

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑ ร.ศ. ๑๒๐ “คำที่ใช้ ใน

สัญญา จำนำ ยก ให้ เป็น สิทธิ แปล ไม่ได้ ว่า ชาย ให้ เป็น

สิทธิ ผู้จำนำ มอบ ที่ ติน ให้ ผู้รับ จำนำ วิจัยนัย ว่า เป็น

ชาย ฝาก” ถ้า ผู้จำนำ ไม่ได้ ส่ง ดอก เบี้ย เกิน ๓ ปี

ผู้จำนำ ยอม มอบ ที่ ติน ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ ผู้

รับ จำนำ มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ติน นั้น เรือง น เป็น ข้อเท็จ

จริง เวลา ที่ ผู้จำนำ ได้ ส่ง ที่ ติน ให้ แก่ ผู้รับ จำนำ โดย

ดอก เบี้ย ก้าง ผู้จำนำ มา ๓ ปี แล้ว ได้ มี ข้อ ตก ลง กัน

ว่า ผู้จำนำ ยอม มอบ ที่ ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ หรือ

ไม่ ประกาศ เรือง จำนำ แล ชาย ฝาก ที่ ติน ร.ศ. ๑๑๘

ข้อ ๓ “เมื่อผู้จำหน่ายไม่ได้ส่ง ดอกเบี้ยขาด ๓ ปี แล้ว
 กรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ย้ายตกไปยัง ผู้รับจำหน่ายทันที กว่า
 ผู้จำหน่ายจะได้ส่งที่แก่ผู้รับจำหน่ายโดยยินยอม” การที่
 ผู้จำหน่ายยินยอมส่งที่ดินให้เป็นสิทธิ์แก่ผู้รับจำหน่าย
 นั้น จะไม่ได้ทำหนังสือมอบหมายกันก็ได้ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๘๘๘ ร.ศ. ๑๓๑ “จำหน่ายที่ดิน เมื่อเจ้าของ
 ที่ดินยอมให้หลุดเป็นสิทธิ์แก่ผู้รับจำหน่าย ไม่จำเป็นต้อง
 ทำหนังสือมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่กัน มอบด้วย
 ปากก็ได้” ขอนัดดอกเบี้ยค้างแก่ผู้จำหน่าย
 ไม่ถึง ๓ ปี ถึงผู้จำหน่ายจะยอมให้ที่ดินเป็นสิทธิ์ก็ได้
 ไม่ได้ ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕ ร.ศ. ๑๒๓ ถึง
 ก้าวแล้ว ถ้าดอกเบี้ยค้างผู้จำหน่ายเกิน ๓ ปี ผู้จำหน่าย
 จึงมอบที่ดินให้ผู้รับจำหน่าย ถ้าไม่ได้ความว่าผู้จำหน่าย
 ยอมมอบที่ดินให้เป็นสิทธิ์ ก็ต้องวินิจฉัยว่าเป็น
 ขาดฝาก ผู้รับจำหน่ายจะเอาที่เป็นสิทธิ์ของตนไม่ได้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๓ ร.ศ. ๑๒๓ “จำหน่ายที่ดิน
 ภายหลังผู้จำหน่ายส่งที่ให้แก่ผู้รับจำหน่าย แต่ไม่ส่ง
 ดอกเบี้ย ผู้รับจำหน่ายจะวินิจฉัยเอาที่เป็นสิทธิ์ของตน
 ไม่ได้ เมื่อผู้จำหน่ายไม่ตกลงกันที่จะให้ที่เป็นสิทธิ์”



๑๒. เจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปจำนำไว้แก่ผู้รับ
 จำนำ ผู้คนที่มิใช่ผู้จำนำ มีอำนาจออกเงินไถ่
 ที่ดินนั้นได้ คือ ในหนังสือจำนำบ่งชื่อผู้คนที่
 ให้มีอำนาจไถ่ได้ หรือผู้ได้รับโอนที่ดินโดยทาง
 สัญญาหรือระบบมรดกที่ดิน ผู้คนขอไถ่ได้ เจ้า
 ขอให้ ศาลยึดที่ดินของลูกหนี้หรือเจ้าพนักงานรักษา
 ทรัพย์ยึดที่ดินของผู้ล้มละลาย เจ้าดูแลเจ้าพนักงาน
 รักษาทรัพย์ขอไถ่ได้.

คำอธิบาย

ธรรมดา ผู้คนที่มิใช่ผู้สัญญาจะฟ้องขอไถ่ที่ดินที่
 จำนำนั้นไม่ได้ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๙๙ ร.ศ. ๑๑๙๙
 “มารดาขอไถ่ที่ดินที่บุตรตั้งชื่อในสัญญาจำนำนั้นไม่
 ได้” ถ้าในสัญญาจำนำ มีข้อความยอมให้คนหนึ่ง
 คนใดที่ บ่งชื่อในสัญญาจำนำไถ่ที่ดินนั้น ผู้ที่มีชื่อ
 ในหนังสือจำนำนั้น มีอำนาจขอไถ่ที่ดินได้ ตามคำ
 พิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๒ ร.ศ. ๑๒๑ “ถ้าในหนังสือ
 ยอมให้คนหนึ่งคนนอกสัญญาไถ่ที่ดินนั้น คนนอกสัญญา

“ได้ที่ดิน นั่นได้” ถ้า คน ที่มี ชื่อ ใน สัญญา นั้น ไม่ได้
 ที่ดิน หรือ ผู้จํานำ นม ได้ ทำ สัญญา กับ คน อื่น ให้ คน
 อื่น ได้ ที่ดิน นั่นได้ ก็ ต เมื่อ เขา ไม่ ได้ ผู้รับ จํานำ จะ
 พ้อง ขอ ให้ ได้ ที่ดิน นั่นไม่ได้ เพราะ เขา มี ใช้ เป็น คู่
 สัญญา ต่อ พ้อง ผู้ที่ จํานำ ที่ดิน คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๖๐๕ ร.ศ. ๑๓๓ “พิ กับ น้อง ยอม ความ กัน ใน
 คำว่า น้อง จะ ขอ ได้ ที่ดิน ที่ จํานำ ไว้ ผู้รับ จํานำ
 พ้อง น้อง ไม่ได้ ต่อ พ้อง พ ผู้จํานำ จึง จะ ได้.”

ผู้รับ โอน ที่ดิน โดย ทาง สัญญา ขอ ได้ ที่ดิน นั่นได้ หรือ
 ผู้รับ มรดก ที่ดิน ขอ ได้ ที่ดิน นั่นได้ เพราะ สัญญา
 จํานำ ที่ดิน เป็น สัญญา คิด ที่ดิน ผู้ใด เป็น เจ้า ของ ที่ดิน
 นั้น ต่อ ไป ต้อง ประพฤติ ตาม สัญญา ผู้นั้น ต้อง ได้ ที่ดิน
 นั้น เสีย ก่อน คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑๙ ร.ศ. ๑๓๑
 “ผู้จํานำ ที่ดิน หาย สืบ สูญ ไป ช้า นาน เกิน ๗ ปี แล้ว
 สันนิษฐาน ว่า ตาย ผู้รับ มรดก ขอ ได้ ที่ดิน นั่นได้”
 เรื่อง นี้ เทียบ ตาม ลักษณะ ผู้ เมีย บท ที่ ๖๒ ที่ ว่า ผู้ไป
 ทะเล ถึง ๗ ปี ไม่ กลับ มา หญิง มี ชู้ มี ให้ มี โทษ แก่
 หญิง (คือ สันนิษฐาน ว่า ผิด ตาย)

เจ้าหนี้ ขอให้ ค้ำถัด ยึด ทดิน ของ ลูก หนี้ ผู้ แพ้ คดี หรือ
 เจ้าพนักงาน รักษาทรัพย์ ยึด ทดิน ของ ผู้ หมด ฐานะ ถ้า
 ได้ ความ ว่า ลูก หนี้ นั้น ได้ เอา ทดิน นั้น ไป จำนำ ไว้ แก่
 คน อื่น โดย มิ ได้ เป็น การ อนุมัติ ผู้ ที่ จะ ขอให้ ยึด
 ทดิน ของ ลูก หนี้ นั้น ต้อง ใช้ ทุน เงิน แล ดอก เบี้ย ให้ แก่
 ผู้ รับ จำนำ เสีย กับ คน ดัง กล่าว มา แล้ว ใน ข้อ ๘ เรื่อง
 จำนำ ทดิน.

๑๓. สัญญา จำนำ ทดิน จะ เสร็จ ชาติ ได้ ต่อ เมื่อ
 ผู้ จำนำ ทดิน นำ เงิน มา ไถ่ ทดิน หรือ ศาล พิพากษา ให้
 ผู้ จำนำ ไถ่ ทดิน กิด ดอก เบี้ย ค่า ผู้ จำนำ เกิน กว่า
 ๓ ปี ผู้ จำนำ ได้ ตก ลง มอบ ทดิน ให้ เป็น สิทธิ แก่
 ผู้ รับ จำนำ หรือ ศาล พิพากษา ให้ ทดิน เป็น สิทธิ
 แก่ ผู้ รับ จำนำ กิด จึง เป็น การ เสร็จ ชาติ ชาติ ได้
 ถ้ายัง ไม่ เสร็จ ชาติ แล้ว ถึง ดอก เบี้ย จะ ค่า แก่
 ผู้ จำนำ เกิน ๑๐ ปี กิด ก็ ยัง พ้อง ร้อง ใน เรื่อง จำนำ
 นั้น ได้ หรือ ผู้ จำนำ ตาย เกิน กว่า ๑๐ ปี ผู้ รับ จำนำ
 พ้อง ผู้ รับ มรณ กทดิน ของ ผู้ จำนำ ได้ ผู้ รับ มรณ กจะ
 ออ งอายุ ความ มรณ กชน ตต พ้อง ไม่ ได้.

คำอธิบาย

เรื่อง สัญญา จำนำไม่เหมือนเรื่อง ที่ดิน ธรรมดา มี คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๓ พ.ศ. ๒๔๕๗ อธิบายว่า “ลักษณะ สัญญา จำนำ ที่ดิน มี โฉนด เป็น หลัก ทรัพย์สินกับ หนังสือ สัญญา มอบให้ผู้รับ จำนำ ยึดไว้ มิได้มี อายุ เหมือน กู้ หนี้ ผู้รับ จำนำ ทอด ทิ้ง ไว้นาน ทำได้ ไม่ เรียก ร้อง ก็ ต้อง บัวย การ เงิน ขาด ผล ดอก เบี้ย อยู่ เอง แลว เรื่อง นี้ได้ ความ ว่า จำเลย ได้ เอา โฉนด สำหรับ ที่ดิน อย่างเก่า มา จำนำ ไว้ แก่ โจท คดอก เบี้ย ค้าง เกิน ๑๐ ปี แลว ภาย หลัง จำเลย ไป ขอ โฉนด แผลน ที่ แต่ ไม่ ได้ แก่ ทะเบียน โฉนด ใหม่ แต่ กลับ ปฏิเสธ ว่า ไม่ ได้ ทำ หนังสือ สัญญา จำนำ ที่ดิน พิจารณา เป็น สัจ ว่า จำเลย ได้ ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน ไว้ แก่ โจท ก่อน เวลา ที่ เจ้า พนักงาน ออก โฉนด แผลน ที่ จึง พิพากษา ว่า ให้ จำเลย ไล่ ที่ดิน ถ้า จำเลย ไม่ ไก่ ให้ ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ โจท” คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ทำ หนังสือ สัญญา ว่า ขาย ฝาก ที่ดิน แต่ ความ ประพฤติ ต่อ กัน เป็น จำนำ ผู้ จำนำ มิ ได้ ส่ง ดอก เบี้ย ถึง ๓๓ ปี แลว

วินิจฉัยว่าคดีเป็นจำนำไม่ใช่ เป็น หนี้สิน กนั ขรรมดา แม่
 การจำนำจะเห็น นาน มาถึง ๒๓ ปี กิตี พ้องใจทหา
 ขาด อายุ ความ ไม่ ให้จำเตย นำเงินไถ่ที่ดิน รายนี้
 ถ้าจำเตยไม่ไถ่ก็ให้ ที่ดิน ที่ พิกษา เป็น สิทธิ แก่ใจท”

สัญญา จำนำเป็น สัญญา คติ ที่ดิน ผู้จำนำ คาย
 ผู้รับ มรฎก คนใด เป็น เจ้า ของ ที่ดิน นั้น ก็ต้อง ประพฤติ
 ตาม สัญญา นั้น จะ อ่าง อายุ ความ มรฎก ขน คติ พ้อง
 ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๑ ร.ศ. ๑๒๒ ผู้จำนำ
 คาย กวา บ ผู้รับ จำนำ พ้อง ผู้ที่ เตย รับ มรฎก ที่ดิน ใน
 เรือง จำนำได้



๑๔. ผู้จำนำได้ทราบ อยู่แล้วว่า ที่ดิน ไม่ใช่
 ของตน ไปหลอกลวงผู้อื่นว่าที่นั้นเป็นของตน
 แลจำนำผู้อื่นไว้ กิตี หรือเอาโฉนดที่ไม่มีที่ดิน
 ไปจำนำไว้ แก่ผู้อื่น กิตี หรือผู้จำนำได้ เอาที่ดิน
 ของตนไปจำนำขายฝากไว้กับคนอื่น แลเอาที่ดิน
 นั้นไปจำนำหรือขายฝากอีกคนหนึ่ง โดยไม่บอก
 ให้คนรับขายฝากหรือจำนำภายหลังทราบ ผู้จำนำ
 มีความผิดฐานฉ้อ.

คำอธิบาย

เรื่อง ๒๕๕ กฏหมาย บัญญัติ แต่ กำหนดโทษไว้ใน
 กฏหมาย ดักษณ อาญา แล้ว ก็ ตี แต่ ทาง วินิจฉัย เรื่อง
 หลอก ถวง จำนำ ที่ดิน ควร ตู ตาม ประ กาศ ดักษณ น้อ
 ร.ศ. ๑๑๙ มาตรา ๔ “ถ้า ผู้ใด หลอก ขาย หลอก
 แลก หลอก ให้ เปน ประกัน เช่น จำนำ แด ขาย ฝาก เปน ต้น
 ที่ดิน โรง เรือน ซึ่ง พัง เคลื่อน จาก ที่ไม่ ได้ โดย ที่ ได้
 ทราบ ว่า ที่ดิน โรง เรือน นั้น หาใช่ ของ คนไม่ แด โดย
 มี ความ ประสงค์ จะ น้อ เอา ผล ประ โยชน์ แด ได้ รับ
 ผล ประ โยชน์ มา บ้าง แด ๑ ต ๑” มาตรา ๕ “ถ้า
 ผู้ใด หลอก ขาย หลอก แลก ให้ ประกัน เช่น จำนำ หรือ
 ขาย ฝาก เปน ต้น ที่ดิน โรง เรือน ซึ่ง พัง เคลื่อน จาก ที่ไม่ ได้
 แต่ ที่ดิน โรง เรือน นั้น คนได้ ให้ ประกัน เช่น จำนำ หรือ
 ขาย ฝาก ไว้ แด ผู้ อื่น ครัง หนึ่ง แด หา บอก ความ
 สำคัญ ให้ ผู้ ช้อ ผู้ แลก ผู้ รับ ประกัน จำนำ ขาย ฝาก ภาย
 หลัง ทราบ ไม่ โดย ที่ มี ความ ประสงค์ จะ น้อ ผล
 ประ โยชน์ แด ได้ รับ ผล ประ โยชน์ มา บ้าง แด ๑ ต ๑”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๓ ร.ศ. ๑๒๑ เขา โฉนด ไม่

มีที่ดินไป จำนำ เขา แต่ถึงได้จำนำกันโดยไม่ มีหนังสือ
สัญญาที่ดี ผู้รับจำนำ นั้น พ้อง ใจได้ เพราะ เป็น
การ หลอก ถอง เขา เงินไป”

ชายฝากที่ดิน

ชายฝาก นั้น คือ เจ้า ของ ที่ดิน ยืม เงิน ของ เขามา
แต่ มอบ ที่ดิน ให้ เจ้า หนี้ เป็น ประกัน แต่ ให้ เจ้า หนี้ ทำ
ประโยชน์ ใน ที่ดิน นั้น ต่าง กระจาย ดอก เบี้ย โดย มี ข้อ
สัญญากำหนดไว้ เป็น แน่ นอน ว่า ลูก หนี้ จะ นำ เงิน มา ไร่
เมื่อใด แต่ ไม่ ให้ กำหนด ไร่ เกิน ๑๐ ปี ถ้า ไม่ ไร่ ยอม ให้
ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ เจ้า หนี้ ถ้า ไม่ มี ข้อ สัญญา ว่า ลูก หนี้ จะ
เอา เงิน มา ไร่ เมื่อใด เมื่อ ครบ ๑๐ ปี แล้ว ที่ดิน เป็น
สิทธิ แก่ เจ้า หนี้ ถึง จะ มี ข้อ สัญญา กัน ให้ ไร่ ได้ เมื่อ เกิน
๑๐ ปี ก็ ใช้ ไม่ ได้ เพราะ กฎหมาย ห้าม ไม่ ให้ สัญญา ไร่
กัน ได้ เมื่อ เกิน ๑๐ ปี เจ้า ของ ที่ดิน จะ พ้อง ใจ ไร่
ไม่ได้

สัญญา ชายฝาก ที่ดิน ผิด กับ สัญญา จำนำ ที่ดิน เพราะ
สัญญา จำนำ ที่ดิน ถ้า ผู้ จำนำ ไม่ ได้ ตก ลง ยินยอม

มอบที่ดินให้เป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนำ ถึงผู้จำนำจะขาด
 ส่งดอกเบี้ยเกิน ๓ ปีก็ดี ผู้รับจำนำไม่มีเวลาจะได้
 ที่ดินเป็นสิทธิเลย นอกจากฟ้องให้ศาลบังคับให้ผู้
 จำนำมอบที่ดินให้เป็นสิทธิ แต่สัญญาขายฝากนั้น
 ผู้รับขายฝากมีเวลาได้ที่ดินเป็นสิทธิ เมื่อผู้ขาย
 ฝากไม่นำเงินมาได้ตามสัญญา

๑. ขายฝากก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ไม่มีหนังสือ
 สัญญาผู้ขายฝากได้มอบหนังสือสำคัญสำหรับที่
 ดินให้ผู้รับขายฝากแล้ว เป็นการเสร็จขาดตาม
 ประกาศกาลที่ ๔ ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้รับขาย
 ฝาก ถ้าได้มีสัญญาขายฝากโดยถูกต้องตามกฎหมาย
 แล้ว ไม่เรียกว่าเป็นการเสร็จขาด ต้อง
 พิจารณาตามลักษณะขายฝาก.

คำอธิบาย

การ ขาย ฝาก โดยไม่ มี หนังสือ สัญญา เมื่อ เจ้า
 ของ ที่ดิน ได้ มอบ ที่ดิน แด่ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ให้
 แก่ ผู้รับ ขาย ฝาก
 ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ ขาย ฝาก

เหมือน การ ขอ ชาย ที่ ดิน คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๔๐
 ร.ศ. ๑๑๘ “ชาย ฝาก ก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ไม่มี หนังสือ
 สัญญา ให้ โฉนด แก่ ผู้รับ ขอ ฝาก แด่ ได้ ไม่ได้ เพราะ
 เป็น การ เสรีฯ ชาติ ไป แด่”

ถ้า มี หนังสือ สัญญา ชาย ฝาก แด่ ต้อง พิจารณา ตาม พระ
 ราชบัญญัติ ลักษณะ จำนำ ชาย ฝาก ที่ ดิน ร.ศ. ๑๑๕ มาตรา
 ๓ “บรรดา คดี ที่ พิพากษา กัน ด้วย เรื่อง ที่ ดิน ที่ ค้าง โรง
 ค้าง ศาล อยู่ ก็ ที่ หรือ เกิด ขึ้น ใหม่ ก็ ที่ ให้ ผู้ พิพากษา ๆ
 ตาม ลักษณะ ชาย ฝาก ลักษณะ จำนำ ลักษณะ สัญญา
 แด่ อื่น ๆ” คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๑ ร.ศ. ๑๑๙ “ชาย
 ฝาก ที่ ดิน มี หนังสือ สัญญา ประกาศ รัชกาล ที่ ๔ ไม่
 มีความ ก็น ถึง” คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๒๓๙ ร.ศ. ๑๑๘
 “ชาย ฝาก ก่อน ร.ศ. ๑๑๕ มี หนังสือ สัญญา ให้ โฉนด
 ไป ได้ ได้ ก่อน ๑๐ ปี พระ ราช บัญญัติ จำนำ ชาย ฝาก
 ร.ศ. ๑๑๕ ไม่ เรียก ว่า เป็น การ เสรีฯ ชาติ ไป” คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๒๔๖ ร.ศ. ๑๑๙ “ชาย ฝาก ก่อน
 ร.ศ. ๑๑๕ มี หนังสือ ต่อ อำเภอบ จะ วินิจฉัย เป็น การ
 ชาย ชาติ ไม่ได้”

๒, ขายฝากที่ดินภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕ ไม่มี
หนังสือสัญญา ผู้รับขายฝากจะขอยึดที่ดินกว่า
ลูกหนี้จะจ่ายเงินไม่ได้ เว้นไว้แต่ลูกหนี้มอบที่ดินให้
เจ้าพนักงานครอบงำกำหนดที่ว่าการลงทะเบียนที่ดิน

คำอธิบาย

ตามประกาศเรื่อง จำน่า ขายฝาก ร.ศ. ๑๑๘ ข้อ ๑
ว่าด้วย “จำนำ ขายฝาก ที่ดิน เมื่อไม่มี กรมธรรม์ เป็น
สำคัญแล้ว ห้ามไม่ให้ฟ้องอ้างว่า จำน่า ขายฝาก ได้เลย”
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒ ร.ศ. ๑๓๘ “ขายฝาก ที่ดิน
ไม่มี หนังสือ สัญญา เป็น สำคัญ ผู้รับ ข้อ ฝาก จะ ขอ
ให้ ศาล อนุญาต ให้ มี อำนาจ ยึด ที่ ดิน ได้ ได้ จนกว่า
ลูกหนี้ จะ ใช้ เงิน นั้น ศาล อนุญาต ไม่ได้” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๙๕๓ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ขาย ฝาก ที่ ดิน อัน มี โฉนด
แผนที่ ไม่มี หนังสือ สัญญา ไม่ เรียก ว่า อะไร ผู้รับ
ข้อ ฝาก เข้า ปก ครอบ ที่ ดิน ยัง ไม่ ถึง ๙ ปี ของ คน ที่ ดิน
ให้แก่ เจ้า ของ เดิม แต่ จะ เรียก ค่า บำรุง แก่ เจ้า ของ
เดิม ไม่ได้”

ถ้าถูกณมอบให้เจ้านเขาปกครองที่ดิน จนเกินกำหนด
 ว่าด้วย การ ระ ทัง ที่ ดิน แลว ถูก นี้ ขาด กรรม สิทธิ
 ใน ที่ ดิน นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “โจท เขา เงิน ของ จำเลยไป ๕๐๐ บาท มอบที่นา
 ตราจองไว้แก่จำเลย ไม่มีหนังสือ สัญญา กัน อย่างไร
 เมื่อจำเลยเข้า ปกครอง ที่นา เกิน ๓ ปี แลว โจท หมด
 สิทธิจะเรียกที่นา กลับคืนได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๗๙
 พ.ศ. ๑๓๑ “เจ้า ของ ที่ ดิน เขา ที่ ดิน ไป ขาย ฝาก กับ
 คน อื่น โดยไม่มี หนังสือ สัญญา เมื่อเจ้า ของ ที่ ดิน
 มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้รับ ขาย ฝาก เข้า ปก ครอง เกิน ๑๐ ปี
 แลว ขาด กรรม สิทธิ จาก เจ้า ของ เดิม” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๐๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๖ “โจท เขา เงิน จำเลยไป
 แด มอบที่นาให้จำเลยไว้ทำกิน ไม่ได้ทำ หนังสือ
 จำเลยทำนา มากกว่า ๑๐ ปี แลว วินิจฉัยว่าโจท ระ ทัง
 ที่ ดิน ขาด กรรม สิทธิ”

๓. สัญญาขายฝากที่ดินที่เจ้าพนักงานยังไม่ได้
 ออกโฉนดแผนที่ สงวนลิขสิทธิ์ ๒๕๖๕ ต้องไปทำหนังสือสัญญาต่อ

อำเภอท้องที่ ที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนด
แผนที่แล้ว ต้องไปทำหนังสือสัญญาต่อเจ้า
พนักงานทะเบียน

คำอธิบาย

วิธีทำหนังสือสัญญาเรื่อง ขาย ฝากเหมือน ทำหนังสือ
สัญญาเรื่อง จำนำ ที่ดิน ให้ดู คำอธิบาย เรื่อง จำนำ
ข้อ ๓.

๔. ขายฝากที่ดิน ยังไม่ได้ ทำหนังสือสัญญา
ตามกฎหมาย เมื่อผู้ขายฝากได้รับเงิน มาจากผู้
รับขายฝาก แล้วได้มอบที่ดินให้ผู้รับขายฝากไว้
แล้ว ผู้รับขายฝากมีอำนาจฟ้องขอให้ศาลบังคับ
ให้ผู้ขายฝากทำสัญญาขาย ฝากให้ถูกต้องตามกฎหมายได้
แต่ต้องฟ้องในเวลาสมควร.

คำอธิบาย

ผู้รับ ขาย ฝาก จะ ฟ้อง ขอให้ผู้ขาย ฝาก ทำ หนังสือ
สัญญาได้หรือไม่ นั้น คือ นับ แต่ วันที่ ผู้รับ ขาย ฝาก

ได้ ให้เงิน แก่ผู้ขาย ฝาก แต่ได้รับ มอบ ที่ดิน ของ ผู้
 ขาย ฝากไว้แล้ว ต้อง มา พ้องใน เวลา ส่มควร เวลา
 ส่มควร อย่างไร นั้น ต้อง ดูเป็น เรื่อง ๆ ไป ควร เทียบ
 กำหนด อายุ ความ เรือง ฝาก ทวิพย์ ตาม กฎหมาย
 ดักษณ รับ พ้อง บท ที่ ๑๑ ให้ พ้อง แต่ใน ๓ เดือน แต่
 การ ที่ ศาล จะ บังคับ นั้น ไม่ เป็น การ ทำ ดาย อำนาจ ของ
 เจ้าณ ผู้ขาย ฝาก หรือ ทำ ให้คน อื่น เสีย หาย จึง
 บังคับ ให้ผู้ขาย ฝาก ทำ สัญญา ขาย ฝากได้ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๒๐๒ ร.ศ. ๑๓๘ “ผู้รับ ขาย ฝาก ที่ดิน แต่
 ไม่มี หนังสือ สัญญา เป็น สำคัญ มี อำนาจ เพียง เหมือน
 หนังสือ ผู้รับ ขาย ฝาก ได้รับปาก คำว่า จะ ขาย ฝาก ที่ดิน
 ให้มี อำนาจ เพียง จะ พ้อง ให้ ศาล บังคับ ให้ ทำ หนังสือ
 ค่อ เจ้าพนักงาน ให้ถูก ต้องได้ เว้นไว้แต่ จะ เป็น การ
 ทำ ดาย อำนาจ เจ้าณ ผู้อื่น ของ ผู้ขาย ฝาก แต่ เวลา
 มา พ้อง เป็น การ ถ่วง เคย มา ชำ นาน แล้ว”

๕. การขาย ฝาก โดยมี สัญญาถูกต้องตามกฎหมายแล้ว เมื่อผู้ขายฝากไม่มาไถ่ที่ดินตามสัญญาที่ดี ถ้าไม่มีสัญญากำหนดไถ่เมื่อใด ผู้ขายฝากไม่มาไถ่ภายในกำหนด ๑๐ ปีที่ดี ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้รับขายฝาก.

คำอธิบาย

ตาม กฎหมาย ดลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๕๐ “มีกรรมกรรมกำหนดแห่งใดว่า ขาย ฝากที่ ไร่ นา เรือก ส่วน ใดแก่กัน ท่านว่าให้ไถ่ได้ก่อน ๑๐ ปีลงมา ถ้าเจ้าของตะไกวพื้น ๑๐ ปีขึ้นไปจะไถ่ ท่านมิให้ไถ่ ไร่ นา เรือก ส่วน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ ซอ นน แด” ประกาศเรื่องจำหน่าย ขาย ฝาก ที่ดิน ร.ศ. ๑๑๖ ข้อ ๖ “ในการขาย ฝาก ที่ดิน ถ้า มี ข้อ สัญญา จะให้ไถ่ได้เกิน ๑๐ ปีไป อย่าให้วินิจฉัยว่าไถ่ได้เมื่อพื้น ๑๐ ปีไปเลย” เพราะ ฉนั้น การ ขาย ฝาก จะได้ มี สัญญา กำหนดไถ่เมื่อใดก็ดี หรือไม่มีกำหนดไถ่ก็ดี ก็ไถ่กันไม่ได้เมื่อเกิน ๑๐ ปี คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ ร.ศ. ๑๑๖ “ขาย ฝาก ที่ดิน ถึง จะมี ข้อ สัญญา ให้ไถ่ได้ทุกเมื่อ ก็ไถ่ไม่ได้เมื่อเกิน ๑๐ ปี”

ถ้าผู้ชาย ผาก สัญญาไว้ว่า จะเอาเงิน มาไถ่เมื่อใด
 เมื่อถึงกำหนดแล้ว ไม่มา ไถ่ ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้
 รับ ขาย ผาก เพราะ สัญญา ว่า ถ้าไม่ได้ ไถ่เมื่อใด ให้
 ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ ขาย ผาก ก่อน กำหนด ๑๐ ปี นั้น
 กฎหมายไม่ห้าม คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐ ร.ศ. ๑๒๐
 “ขาย ผาก มี กำหนด ๑ ปี ถ้า ไม่ ไถ่ ใน กำหนด ๑ ปี
 เป็น สิทธิ ได้จริง” ถ้า ก่อน ถึง กำหนดไถ่ ถึง ผู้ชาย
 ผาก จะ ตก ลง ยอม ให้ ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ ขาย ผาก
 โดยได้รับ ประโยชน์ จาก ผู้รับ ขาย ผาก บ้าง แล้ว แต่การ
 ที่ ตก ลง กัน หา ได้ ทำ สัญญา ต่อ เจ้าพนักงาน เพื่อ หัก ถ่าง
 สัญญา เดิมไม่ ก็ ต้อง ถ้อย ตาม สัญญา เดิม เพราะ
 สัญญา ที่ ทำ กัน เอง ไม่ หัก ถ่าง สัญญา ที่ ได้ ทำ เป็น กรม
 ธรรมได้ ผู้รับ ขาย ผาก จะ เอา ที่ดิน เป็น สิทธิ ก่อน ถึง
 เวลา กำหนดไถ่ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑ ร.ศ. ๑๑๙
 “สัญญา ขาย ผาก ทำ ต่อ หน้า อำเภอบน ขาย ผาก ที่ดิน ๒
 แปลง ภาย หลัง ตก ลง กัน คือ ผู้รับ ขาย ผาก คั้น ที่ดิน
 ให้ แก่ ผู้ชาย ผาก แปลง หนึ่ง ผู้ชาย ผาก ยอม ให้ ที่ดิน
 เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ ขาย ผาก แปลง หนึ่ง วินิจฉัย ว่า สัญญา

ด้วย ฉะนั้นไม่ ตบ ต่าง สัญญา เดิม ผู้ชาย ฝาก มี อำนาจ
ขอไถ่ที่ ดิน อีก แปลง หนึ่ง จาก ผู้รับ ชาย ฝาก ได้”

อนึ่ง สัญญา ชาย ฝาก ไม่ เหมือน สัญญา จำนำ ที่ ดิน
เพราะ สัญญา จำนำ ที่ ดิน ผู้รับ จำนำ ประสงค์ แต่ จะ ได้ เงิน
คอก เบย ถ้า ชาติ ส่ง คอก เบย แต่ ยัง ไม่ ถึง ๓ ปี ผู้รับ
จำนำ พึ่ง ขอ ให้ ผู้จำนำ เขา เงิน มา ไถ่ ที่ ดิน ที่ จำนำ ได้
ถ้า ติง ไร้นาน ผู้รับ จำนำ ก็ ชาติ ประ โยชน์ จะ ได้ เงิน
คอก เบย ของ เขา แต่ ชาย ฝาก นั้น ผู้รับ ชาย ฝาก ประสงค์
จะ ได้ ที่ ดิน ทำ กิน ต่าง กระจาย คอก เบย เมื่อ ผู้รับ ชาย
ฝาก ได้ ปกครอง ที่ ดิน ที่ ชาย ฝาก อยู่ แล้ว ก่อน ถึง
กำหนด สัญญา ว่า จะ ไถ่ ผู้รับ ชาย ฝาก จะ พ้อง ขอ ให้
ผู้ชาย ฝาก เขา เงิน มา ไถ่ ไม่ ได้ เพราะ ยัง ไม่ ถึง กำหนด
สัญญา จะ ไถ่ แต่ จะ อ้าง ว่า ผู้ชาย ฝาก ผิด สัญญา
อย่างใด ไม่ ได้ เมื่อ ถึง กำหนด สัญญา ว่า จะ ไถ่ ผู้ชาย ฝาก
ไม่ ไถ่ แม้ ที่ ดิน นั้น ราคา จะ น้อย กว่า ดิน เงิน ที่ ผู้ชาย
ฝาก เขา ไป จะ ขอ ให้ ผู้ชาย ฝาก เขา เงิน มา ไถ่ ไม่ ได้
ผู้รับ ชาย ฝาก ได้ แต่ ที่ ดิน เป็น สิทธิ เท่านั้น.

๖. สัญญาขายฝากมีข้อความว่า ผู้ขายฝาก
ได้รับเงินไปเล็กน้อย แต่เวลาใดผู้ขายฝากจะ
นำเงินมาไถ่เกินกว่าต้นเงินที่รับเอาไปอีกเท่าใด ผู้
ขายฝากต้องนำเงินมาไถ่ตาม จำนวนที่เพิ่มขึ้น กว่า
ต้นทุน อีกเท่านั้น.

คำอธิบาย

สัญญา มี ข้อ ความ ว่า ผู้ขาย ฝาก รับ เงิน จาก
ผู้รับ ขาย ฝาก ไป เท่า นั้น เวลาเอา เงิน มา ไถ่ ให้ มี
จำนวน เงิน มาก กว่า ต้น ทุน เท่า ไร ก็ ดี หรือ น้อย กว่า
ต้น ทุน เท่า ไร ก็ ดี ต้อง ให้ ไถ่ ตาม จำนวน เงิน ที่ กำหนด
ไว้ว่า จะ เขา มา ไถ่ ใน สัญญา นั้น ได้ คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๒๕๘ ร.ศ. ๑๒๓ “ขาย ฝาก รับ เงิน ๑๑ ซึ่ง
แต่ สัญญา ว่า ถ้า จะ ไถ่ เงิน ๑๒ ซึ่ง เปน การ ใช้ ได้”

๗. การขายฝากที่ดินผู้ขายฝากต้องมีกรรมสิทธิ์
ในที่ดินนั้น จะเอาที่ของคนอื่นมาขายฝากไม่ได้
เว้นไว้แต่ผู้อื่นจะยินยอม หรือปล่อยให้ผู้ขาย
ฝากแสดงตนเป็นเจ้าของ แลมีผู้รับขายฝากไว้
โดยสมัคร.

คำอธิบาย

การ ขาย ฝาก ผู้ขาย ฝาก ต้อง เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน จะ
 เอา ที่ ของ ผู้ อื่น มา ขาย ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓
 ร.ศ. ๑๑๘ “ที่ ดิน มี หาย เจ้า ของ คน หนึ่ง เอา ไป
 ขาย ฝาก ผู้รับ ซ้อ ฝาก ไม่ได้ ที่ ทั้งหมด ได้ แค่ เพียง
 ส่วน ที่ ดิน ของ คน ที่ ขาย” ใน เรื่อง เอา ที่ ดิน ของ คน อื่น
 ไป ขาย ฝาก จะ มี ได้ แค่ ที่ ดิน ที่ เจ้า พนักงาน ยัง ไม่ได้ ออก
 โฉนด แฉน ที่ เพราะ โฉนด เก่า จะ มี ชื่อ ใคร ใน โฉนด ไม่
 สำคัญ เจ้า พนักงาน จึง ไม่ ทำ หนังสือ ขาย ฝาก ได้ เพราะ
 ถือ เสีย ว่า สัญญา ซึ่ง ทำ คือ เจ้า พนักงาน นั้น เป็น พยาน
 ระหว่าง ผู้ ซ้อ ผู้ ขาย ว่า ได้ ซ้อ ขาย กัน ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย
 แล้ว แต่ ไม่ คัด สิทธิ ของ คน อื่น จะ ว่า ก่อว่า เมื่อ เอา
 ที่ ของ เขา มา ขาย ฝาก เว้น แค่ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ปลด ย
 ให้ ผู้ ขาย ฝาก แสดง คน เป็น เจ้า ของ แต่ ผู้รับ ขาย
 ฝาก หลง ว่า ที่ ดิน เป็น ของ ผู้ ขาย ฝาก จึง รับ ขาย ฝาก
 ไว้ โดย สุจริต เจ้า ของ ที่ ดิน ก็ ต้อง รับ ผิดชอบ เหมือน
 อย่าง การ จำนำ ที่ ดิน ดัง กล่าว มา แล้ว ใน เรื่อง จำนำ ที่ ดิน

ที่ดินที่เจ้าพนักงาน ออกโฉนด แผลที่ แล้ว ผู้ขาย
 ฝาก จะ เอาที่ดิน ของ คนอื่น มาขาย ฝาก เจ้าพนักงาน
 ไม่ทำสัญญาให้ที่เคียว เว้นไว้แต่เจ้าของที่ดิน จะ ทำ
 หนังสือ มอบอำนาจ ให้ คนนั้น มา ทำหนังสือ สัญญา ขาย
 ฝาก แทน ตน.

๘. เจ้าของที่ดินเอาที่ดินของตนขายฝากไว้แก่คน
 อื่นแล้ว เอาที่ดินนั้นไปขายเป็นสิทธิแก่อีกคนหนึ่ง
 ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อภายหลัง แต่คนรับซื้อ
 ภายหลังต้องออกเงินไถ่แก่ผู้รับขายฝากเสียก่อน.

คำอธิบาย

สัญญา ขาย ฝาก กับ สัญญา จำนำ ที่ดิน เหมือน กัน
 เป็น สัญญา คิด กับ ที่ดิน ถ้าใคร เป็นเจ้า ของ ที่ดิน นั้น
 ผู้นั้น ต้อง ออก เงินไถ่ ที่ดิน นั้น เสีย ก่อน คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๔๒๙ ร.ศ. ๑๒๑ “เจ้า ของ ที่ดิน เอา ที่ดิน
 ไปขาย ฝากไว้ แล้ว ยืมโฉนด มา จาก ผู้รับ ซื้อฝาก เอา
 ไป ทดออก ขาย ให้เป็น สิทธิ แก่ อีก คน หนึ่ง กรรมสิทธิ
 ที่ดิน นั้น อยู่ แก่ ผู้ซื้อ แต่ผู้ซื้อ ต้อง ออก เงินไถ่ จาก
 ผู้รับ ซื้อ ฝาก” เรื่อง นก ผู้รับ ซื้อ ภายหลัง จะไม่ ยาก

ออกเงิน ได้ จาก ผู้รับ ขาย ฝาก โดย ไม่ ต้อง การ ที่ ดิน นั้น
 ค่อยไป ก็ คดี หรือ ได้ ออกเงิน ได้ จาก ผู้รับ ขาย ฝาก คน
 ถอน ก็ คดี จะ พ้อง ขอให้ ลงโทษ ผู้ขาย ฐาน นื้อ แด่เรียก
 เงิน ที่ เสียไป นั้น คืน จาก ผู้ขาย ฝาก ได้.

๕. สัญญาขายฝากที่ดินถึงจะใช้ ข้อความอย่าง
 อื่น ไม่ใช่ คำว่าขายฝากก็ดี เมื่อได้ความว่าเจ้า
 ของที่ดินเอาเงินของเขามา แลมอบที่ดินให้ แก่
 เขาโดยไม่มี ข้อ ความ ว่าขายให้ เป็นสิทธิ ต้อง
 แปลว่าขายฝากที่ดิน.

คำอธิบาย

ใน เรื่อง แปร สัญญา ต้อง ดู ข้อ ความ ใน สัญญา ถ้า
 ไม่ได้ ความ ว่า ขายให้ เป็น สิทธิ ก็ เป็น ขาย ฝาก คำ
 พิพากษาศฎฎีกาที่ ๑๘๐ ร.ศ. ๑๓๑ “ใน หนังสือ สัญญา
 กล่าว ว่า ขาย แต่ สลักหลัง ให้ ได้ ได้ ใน ๑๐ ปี ต้อง เป็น
 จำนำ หรือ ขาย ฝาก” คำพิพากษาศฎฎีกาที่ ๖๖๒ ร.ศ.
 ๑๓๒ “หนังสือ สัญญา ว่า ข้าพเจ้า กับ ที่ นา ขอ กู้เงิน
 แล้ว ส่ง ที่ ดิน ให้ แก่ เจ้าหนี้ คดี สิทธิ ว่า เป็น ขาย ฝาก.”

๑๐. สัญญาซื้อขายความว่าขายฝาก แต่ที่ดิน
 ย้อยอยู่กับผู้ขายฝาก ผู้รับขายฝากหาได้ปกครอง
 ที่ดินนั้นไม่ ต้องพิจารณาตามลักษณะ จำนำ.

คำอธิบาย

ข้อนี้ผิดกับข้อ ๙ เรื่อง แปลสัญญา การ แปล
 สัญญา คือ ข้อ ความ ใน สัญญา ถ้า แปล ว่า เป็น
 ขาย ฝาก แล้ว แต่ กิริยา เปลี่ยน แปลง เป็น อย่าง ชั้น
 คือ ผู้รับ ขาย ฝาก มอบ ที่ดิน ให้แก่ ผู้ขาย ฝาก ไป ถึง จะ
 ไม่ได้ แกะ ไข ใน สัญญา เดิม ก็ ดี ก็ เรียก ว่า จำนำ คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๔๖๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลย ทำ
 หนังสือ ขาย ฝาก ที่ดิน ต่อ โจทก์ แต่ จำเลย ขอ อยู่ใน ที่ดิน
 ที่ ขาย ฝาก เป็น จำนำ” คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๘
 ร.ศ. ๑๓๑ “ใน หนังสือ สัญญา ว่า ขาย ฝาก ที่ดิน แต่
 ผู้ขาย ขอ เข้า มา ทำ แต่ การ เข้า หา มี หนังสือ เข้า ไม่
 วิฉนัย ว่า เป็น กิริยา จำนำ” เหตุ ที่ ไม่ มี หนังสือ เข้า
 นั้น เอง จึง ทำให้ ถัด มา กลายเป็น จำนำ ผู้รับ ขาย ฝาก
 ไม่ มี อำนาจ จะ เรียก ค่า เข้า จาก ผู้ขาย ฝาก ได้ ที่ดิน

นั้น กลับ มา อยู่ใน อำนาจ ของ ผู้ชาย ฝาก ถ้า หาก ผู้
 ชายฝากได้ ทำ หนังสือ เข้า ให้ ผู้รับ ชาย ฝากไว้ ที่ดิน นั้น
 ยัง อยู่ใน อำนาจ ของ ผู้รับ ชาย ฝาก อยู่ หา ได้ กลับ มา
 อยู่ใน อำนาจ ของ ผู้ชาย ฝาก ไม่ จึง ไม่ กลับ กลาย เป็น
 จำนำ ยัง คง เป็น ชาย ฝาก อยู่ คำ พิพากษา ฎีกา
 ที่ ๓๖๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “เจ้า ของ ที่ดิน ชาย ฝาก ที่ดิน
 ให้ ผู้รับ ไป แล้วย ใน วัน เดียว นั้น ผู้ชาย ฝาก ทำ หนังสือ
 เข้า ที่ดิน จาก ผู้รับ ชาย ฝาก แต่ ผู้เข้า ได้ เดีย คำ เข้า
 ให้ แก่ ผู้รับ ชาย ฝาก เสมอ กิริยา ดัง นั้น เป็น ชาย ฝาก”

๑๑. สัญญาชายฝากที่ดินจะเสร็จขาดได้ ต่อ
 เมื่อผู้ ชายฝากนำต้นเงินมาไถ่จากผู้รับชายฝาก แล
 ผู้รับ ชาย ฝากได้ มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้ชาย ฝาก ไป แล้ว
 หรือเมื่อครบกำหนดสัญญาจะไถ่ ผู้ชายฝากหาได้
 นำเงินมาไถ่ไม่ ผู้ชายฝากมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

สัญญา ชาย ฝาก จะ เสร็จ ขาดได้ นั้น	ผู้ชาย ฝาก
ไม่ ต้อง พ้อง ศาส เหมือน อย่าง เรื่อง จำนำ	เมื่อ ครบ
กำหนด สัญญา ผู้ชาย ฝากไม่ นำ เงิน มา ไถ่	ผู้รับ ชาย
ฝาก ถือ เอา ที่ ดิน เป็น กรรม สิทธิ ได้.	

หมวด ๕

รับมรดกที่ดิน

รับมรดกที่ดินนั้น คือ ผู้มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินมรดกภาพ กรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นโอนมาเป็นอย่างหนึ่งของผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพตามกฎหมายอย่างหนึ่ง. ผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพตามพินัยกรรมที่ผู้มรดกภาพยกที่ดินนั้นให้อย่างหนึ่ง. ผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพตามหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ที่ผู้มรดกภาพได้ตั้งชื่อผู้รับไว้ในหนังสือสำคัญอย่างหนึ่ง. ที่ดินแห่งใดที่ผู้มรดกภาพได้ขายฝาก หรือ จำนำไว้กับผู้อื่น ผู้รับมรดกซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินนั้นต้องเอาเงินไปไถ่แก่ผู้รับขายฝาก หรือ ผู้รับจำนำเสียก่อน ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๕ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้ตายได้เอา
 ที่นาไป ขายฝาก เขาไว้ ผู้รับ มรดก ต้องไถ่ที่ นาก่อน
 จึงจะเอาที่ นานั้น มา แบ่ง มรดกได้” ผู้รับ มรดก คน
 ไต ออกเงินไถ่ที่ ดิน นั้น มา แล้ว ผู้อื่น ที่มี ส่วน จะไถ่
 ที่ ดิน นั้น ต้อง ใช้ เงิน ส่วน ของ ตน ให้แก่ ผู้ ออก เงิน ไถ่ ที่
 ที่ ดิน มา ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕ ร.ศ. ๑๑๙
 “บิดาเอาที่นา ตราจองไป จำนำไว้ แก่คนอื่น บิดา ตายบุตร
 คน หนึ่ง ออกเงินไปไถ่ ตรา จอง ที่ จำนำ ไม่มี อำนาจ
 เอาที่ ดิน เป็น สิทธิ ของ ตน คน เดียว มี อำนาจ เพียง
 เรียกเงินให้ ผู้รับ มรดก ช่วย ออกเงิน ค่าไถ่” (ที่ กต่าง
 นี้ แต่ จำเพาะ เรื่อง หนี้สิน ที่ เกี่ยว กับ ที่ ดิน นี้ อย่างอื่น
 ผู้รับมรดกจะรับผิดชอบเพียงไรนั้นให้ดูในลักษณะมรดก)
 ที่ ดิน แห่งใดที่ เจ้าพนักงานได้ ออกโฉนด แผนที่ แล้ว
 ผู้รับ มรดก ต้องไป ขอโอน โฉนด ต่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน
 ลงชื่อ คน ใน โฉนด นั้น ตาม พระราชบัญญัติ ออก
 โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๓ มาตรา ๕๒ “ผู้ใดได้รับ
 มรดก ที่ ดิน แปลง ไต ให้ทำเรื่อง ราวขอโอนโฉนด ต่อ
 เจ้าพนักงาน ทะเบียน สำหรับ ที่ ดิน นั้น ให้เจ้าพนักงาน
 ทะเบียน บิด ประกาศ โฆษณา การ จำจองนั้นไว้ ในที่เปิดเผย

ใน บริเวณ หอทะเบียน แต่ในที่ดิน ราชันให้ มหาชนทราบ
 ถ้าได้ บัด ประการ โฆษณา การได้ ๓๐ วัน ไม่มีใคร มา
 ได้ แยัง ก็ให้บอกผู้ยื่นเรื่อง ราชให้ นำโฉนด มา แต่
 จัด การโอนให้ ตาม คำ ขอ “ ๑ ๓ ๑ ” ถ้า ผู้รับ มรดก ไม่
 มา ขอ โอน โฉนด เจ้าพนักงาน มี อำนาจ เรียก โฉนด นั้น
 มา ยึด ไว้ ได้ พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ฉบับ ที่ ๒
 มาตรา ๓ “ ใน ที่ ดิน ราช โด ที่ ได้ ออก โฉนด แฉก ที่ แฉก
 กี่ ตี หรือ ได้ ออก ไป ได้ ส่วน หรื กใบ นำ แฉก กี่ ตี ถ้า เจ้า
 ของ ที่ ดิน ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด ไป ได้ ส่วน หรือ ใบ นำ ตาม ลง
 ให้ กระทรวง เกษตร ราช การ มี อำนาจ เรียก หนังสือ นั้น มา
 ดู แต่ ให้ ยึด ไว้ จน กว่า เจ้า ของ ใหม่ จะ แก้ ทะเบียน คอ ไป
 ถ้า ผู้ หนังสือ โด ผู้ มี ชื่อ ไม่ ส่ง โฉนด ไป ได้ ส่วน ใบ นำ มา แฉก
 มี โทษ ปรับ วัน หนังสือ ไม่ เกิน ๑ บาท ตาม เวลา ที่ ไม่ นำ
 หนังสือ เหล่า นั้น มา ถ้า ไม่ เสีย ค่า ปรับ แล้ว ให้ เอา ตัว
 จำคุก แทน ค่า ปรับ ตาม อัตรา ใน ประมวล ญ กฏหมาย
 อาญา ได้ ”

ผู้รับมรดก ของ ผู้ บรมภาพ ตาม กฎหมาย

๑. เจ้าของ ที่ดิน มรดกภาพบรรดา ผู้รับมรดก
 ได้ ยินยอมแบ่งปันที่ดินกันเอง แลแบ่งเขต
 ที่ดินเป็นส่วนของผู้ใดแล้ว ผู้หมกกรรมสิทธิ
 เป็นเจ้าของที่ดินตามส่วนที่ได้ แบ่งปันกัน.

คำอธิบาย

ผู้ควรรับมรดก ตาม กฎหมาย อย่างไร นั้น ให้ดูใน
 ลักษณะ มรดก บรรดา ผู้รับมรดก จะตกลง แบ่งปันอย่าง
 ไร นั้น ถึง จะตกลง กัน ด้วย ฉะนั้น ผู้รับเห็นก็ ใช้ได้
 ชนนั้น เป็นแต่ตกลง แบ่งปัน เพื่อมิให้ผู้รับมรดก พ้อง
 ร้อง ถ้าเกิดพ้อง ร้อง ชนก็ อาจ สัญญา ตามที่ได้ตกลง
 นั้นได้ ที่ดินที่ เจ้าพนักงาน ออกโฉนด แผนที่ แล้ว เป็น
 ส่วน แบ่งปัน ของ ผู้ใด ผู้นั้นก็ ต้องไป ขอโอนโฉนด
 ต่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน อีก ชนหนึ่ง ผู้หมก จึงจะมี
 กรรมสิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑
 ร.ศ. ๑๒๑ “ระหว่างญาติที่ได้รับมรดก ด้วยกันตกลง
 แบ่งมรดก กัน อย่างไร ไม่จำเป็น ต้อง ลงชื่อเป็น

สำคัญ ก็ พ้อง ร้อง ตามที่ ตก ลง นั้นได้” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๕๘๐ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ผู้รับ มรดก ตก ลง แบ่ง
ที่ดิน มี ผู้ ถู ก หนึ่ง คัด ลิ่น ว่า ที่ ดิน เป็น สิทธิ ตาม ที่ ได้
ตก ลง.”

๒. เจ้าของที่ดินมรดกภาพ ผู้รับมรดกคนใด
ปกครองที่ดินมรดกนั้นเป็นส่วนเป็นส่วนตัวเกินกว่า
๑ ปี กนนั้นก็มีกรรมสิทธิใน ที่ดินตามส่วนที่ตนได้
ปกครอง.

คำอธิบาย

ที่ว่า ปกครอง ที่ ดิน มรดก เกิน กว่า ๑ ปี นั้น ก็ หมายความว่า
แต่ หนึ่ง เจ้า ของ ที่ ดิน มรดกภาพ ผู้รับ มรดก เข้า ไป
ปกครองใน ที่ นั้น ภายใน ๑ ปี เช่น เจ้าของ ที่ ดิน มรดกภาพ
มา แล้ว ๖ เดือน หรือ ๑๐ เดือน ก็ ผู้รับ มรดก จึง
เข้าไป ปกครอง นับ ว่า ได้ เข้า ปกครอง ภายใน ๑ ปี
ก็ วิชา ที่ เข้า ไป ปกครอง อย่าง ไหน นั้น ต้อง ดู ว่า ผู้รับ
มรดก ได้ กระทำ สิ่ง ไດ ลง หรือ ได้ แสดง ว่า คน มี อำนาจ

เป็นเจ้าของในที่ดิน มิใช่ไปเยี่ยม เย็นกันชั่วคราว
 หนึ่ง เมื่อฉบับแต่วันที่เจ้าของที่ดิน มรณภาพเกินกว่า
 ปี ๑ แล้ว ผู้ที่ปกครองในที่ดิน มีสิทธิคาม ส่วนที่ตน
 ได้ปกครอง ผู้รับมรดก ของเจ้าของที่ดิน คนอื่นที่ไม่ได้
 เข้าปกครองในที่ดิน จะฟ้องขอแบ่งที่ดินนั้น อีกไม่ได้
 เพราะเกินกำหนด อายุความ มรดก ๑ ปี เดียวแล้ว ถ้า
 พินาศฎีกาที่ ๙๙ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ที่ดิน มรดก ตกทอด
 กัน มา ถ้าผู้ใดควร ได้รับมรดก ปกครอง เป็น ส่วน
 เป็น สักกัน มาเท่าใด ก็คง มีสิทธิ ในที่นั้น เพียงเท่า
 ส่วนที่ ได้ปกครอง มาก แล น้อย” ถึงผู้รับมรดก
 ที่ได้ปกครองในที่ดิน มรดกนั้น จะไม่ได้ นำ โฉนดไป ยัง
 เจ้าพนักงานทะเบียน ให้แก่ทะเบียน ตาม พระราชบัญญัติ
 ออกโฉนดที่ดิน กัด เจ้าพนักงานทะเบียน มีอำนาจ
 เรียกเอาโฉนดนั้น มาชี้แจงไว้กว่าจะได้แก่ทะเบียน เท่านั้น
 แต่ไม่ทำให้ผู้รับมรดก คนอื่นที่ไม่ได้ปกครองในที่ดิน
 นั้น แต่ไม่ได้ฟ้องร้องเกินกว่าปี ให้มีอำนาจฟ้อง
 ร้องขอแบ่งที่ดินนั้นได้อีก คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๓
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ผู้รับมรดกได้ปกครองที่ดินเกินกว่าปี

แต่ยังไม่ได้ออนที่ดินตามพระราชบัญญัติ ออกโฉนด
ที่ดินก็ดี บทขายความมรดกเป็นใหญ่ กรอบจำกัด
ยิ่งกว่าบทในกฎหมายที่ดิน จะยกเอาพิธีโอนโฉนด
มา ตบด่างขายความมรดกไม่ได้”

๓. เจ้าของที่ดินมรดกภาพ ผู้รับมรดกหลาย
คนได้ เข้าปกครองที่ดินนั้นรวมกันมาเกินกว่า ๑ ปี
ผู้ปกครองที่ดินมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น ตามส่วน
ที่ตนควรได้รับมรดกตามกฎหมาย.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินมรดกภาพเมื่อใดนับแต่วันมรดกภาพ
แล้วภายใน ๑ ปี ผู้รับมรดกมีอำนาจฟ้องขอแบ่ง
มรดกได้ทุกคนไม่จำเพาะขอแบ่งแต่ที่ดินอย่างเดียว
แล้วแต่ศาลจะตัดสินแบ่ง แลให้ขายทอดตลาด
ทรัพย์สินมรดกมาแบ่งปันกัน ถ้านับแต่วันเจ้าของที่ดิน
มรดกภาพแล้วเกินกว่า ๑ ปี ไม่มีใครฟ้องร้องขอแบ่ง
มรดก ผู้รับมรดกที่ปกครองที่ดินนั้นจึงจะมีสิทธิเป็น
เจ้าของที่ดินตามส่วนที่ตนควรได้ตามกฎหมาย เช่น

ผู้มรดกภาพ มี ภรรยา คนหนึ่ง มี บุตร ๒ คน ปกครอง
 รวมกันอยู่ ยังไม่ได้ แบ่ง เขตปกครอง เป็นส่วน เป็น สัด
 กัน ตาม กฎหมาย ต้องแบ่งเป็น ๒ ภาค เป็นของ ภรรยา
 ภาคหนึ่ง เป็นของบุตรภาคหนึ่ง แบ่งให้บุตร ๒ คน ๆ
 ละส่วน คือ ภรรยา มี ส่วน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ครึ่ง หนึ่ง
 บุตร คน หนึ่ง มี ส่วน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ๑ ใน ๔ ผู้ที่มีส่วน
 เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ดังกล่าวมานี้ คือ ผู้ที่เช่า ปกครอง
 ที่ดิน ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ เจ้า ของ ที่ดิน มรดกภาพ
 ดำเนิน ปกครอง ภาย หลัง แต่ วันที่ เจ้า ของ ที่ดิน มรดกภาพ
 เกิน กว่า ๑ ปี แล้ว หาก มี ส่วน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๓๔๘ ร.ศ. ๑๒๒ “ผู้ตาย สั่ง ให้ แบ่ง
 ที่ดิน ให้ บุตร หาย คน แต่ บุตร ๒ คน ได้ เข้า ปกครอง
 เกิน กว่า ๑ ปี แต่ ขอ โอน โฉนด ลง ชื่อ คน เป็น เจ้า ของ
 บุตร คน อื่น เข้า ปกครอง ภาย หลัง หาก เป็น สิทธิ แก่ ผู้ที่
 ปกครอง ภาย หลัง ไม่” เวตง นี ผู้มรดกภาพ ได้ สั่ง ให้
 บุตร คน ที่ ปกครอง นน ให้ รักษา ที่ดิน เพื่อ แบ่ง ให้ แก่ บุตร
 หาดาน จึง จะ เรียก ว่า ผู้ ปกครอง นน ปกครอง ใน นาม
 ของ บุตร หาดาน ดัง จะ กล่าว ใน ข้อ ๑๓ ต่อไป

ถ้า ผู้ปกครอง ที่ดิน นั้นไม่ ใช้ ผู้ที่ ควร ได้รับ มรดก
 ของ ผู้มรดกภาพ ตาม กฎหมาย ถึง ผู้ นั้น จะ ปกครอง
 ที่ดิน นั้น เกิน กว่า ๑ ปี ก็ไม่ มี กรรมสิทธิ์ เป็น เจ้า ของที่ดิน
 แต่ ผู้รับ มรดก พ้อง ขอ เรียก ที่ดิน ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ
 มรดกได้ ถึง จะ พ้อง เกิน กว่า ๑ ปี ก็ดี คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๖๒ ร.ศ. ๑๒๗ “นาย กอง นานไม่ มี อำนาจ
 อ้าง กำหนด อายุ พ้อง ภายใน ๑ ปี แก่ ผู้รับ มรดก นั้น.

ถ้า ผู้ ที่ อยู่ใน ที่ดิน นั้น ถึง แม้ จะ เป็น ผู้ที่ ควร รับ
 มรดกก็ดี แต่ไม่ ได้ กระทำ สิ่งใด หรือ แสดง ให้ คน ทิ้ง ทาย
 เห็น ว่า คนได้ ใช้ อำนาจ เป็น เจ้า ของที่ดิน นั้น อย่างไร
 เป็น กิริยา ชาญ ชาญ เขา อยู่ หรือ ทำ อะไร พอ เป็น ที่ เท่า นั้น
 ไม่ เรียก ว่า ปกครอง ผู้ นั้น หา มี กรรม สิทธิ ใน ที่ดิน
 นั้นไม่ คำพิพากษา ฎีกาที่ ๑๕๐ ร.ศ. ๑๒๒ “การ
 ที่ ชาญ อยู่ ใน ที่ดิน แห่งใด ไม่ จำ เป็น ต้อง วินิจฉัย
 ว่า ผู้ ชาญ นั้น ได้ ปก ครอง ที่ดิน หรือ ใช้ อำนาจ
 เป็น เจ้า ของ ด้วย เพื่อ พ้อง ขอ แบ่ง มรดก นั้น ภายใน
 กำหนด อายุ ความ ๑ ปี” คำ พิพากษา ฎีกาที่ ๓๗๒

ร.ศ. ๑๒๙ “ผู้ใดปลูกบ้านชายของในที่ดิน มรดก
แต่ทั้งไว้ว่างเปล่า ไม่เรียกว่าผู้นั้นปกครองมรดก
อยู่ พอกับห้องขอแบ่งมรดกได้” คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๑๐ ร.ศ. ๑๑๗ “การที่ไปจดทะเบียนญาติใน
ที่มรดกนั้น ไม่เป็นเหตุพอจะเห็นว่าไม่ได้ละทิ้งที่ดิน”

๔. เจ้าของที่ดินมรดกภาพ คนใดเป็นผู้
จัดการแบ่งมรดก หรือ รักษาที่ดินให้แก่ผู้รับ
มรดกก็ได้ หรือผู้รับมรดกได้ แสดงว่าตนมีอำนาจ
ในที่ดินนั้นมิได้ละเลยเสีย แต่ยังคงกล่าวกันอยู่
ถึงผู้รับมรดกจะไม่ได้ปกครองที่ดินนั้น ก็มีกรรม
สิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินนั้นตามส่วนที่จะได้รับมรดก.

คำอธิบาย

ผู้จัดการแบ่งมรดก หรือ รักษาที่ดินให้แก่ผู้รับ
มรดกนั้น เช่น เจ้าของที่ดินให้ผู้รับมรดกปกครอง
ทรัพย์สินให้แก่ผู้รับมรดก ผู้ปกครองทรัพย์สินนั้นจะถือ
ว่าตนมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินคนเดียวกันไม่ได้ นับ

ว่า ปกครองใน นาม ของ ผู้รับ มรดก คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๓๗๘ ร.ศ. ๑๒๒ “ผู้ตาย เขียน หนังสือ ให้ ลูก คนใด
 คนหนึ่ง ปกครองทรัพย์สิน ให้ บุตร ภรรยา ทั้งหมด ของผู้
 ตาย บุตร ภรรยา ทั้งหมด ของผู้ตาย ขอ แบ่ง ได้ ถึง จะ
 ไม่ได้ ปกครองเองก็ดี เพราะ บุตร ที่ ปกครอง นั้น ปกครอง
 ใน นาม ของ บุตร ภรรยา ทั้งหมด” หรือ ผู้ใด ปกครอง
 ที่ดิน นั้น เป็น เหตุ ให้ ศาล เห็น ว่า ปกครอง สำหรับ ผู้
 รับ มรดก ก็ นับ ว่า ผู้ นั้น ปกครอง ใน นาม ของ ผู้รับ
 มรดก คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๔ ร.ศ. ๑๒๗ “ผู้
 ที่รับ มรดก เป็น เด็ก ทารก มารดา หรือ ผู้ ใจ ภาษา ภาษา
 ไม่ พา ไป ไว้ ที่อื่น อาได้ ปกครอง มรดก มา เกิน กว่า
 ๑ ปี ถ้า มี เหตุ ให้ ศาล เห็น ว่า อาได้ ปกครอง มรดก สำหรับ
 เด็ก ศาล วินิจฉัย ว่า อาได้ ปกครอง ใน นาม ของ เด็ก”
 ถ้า เป็น ที่ดิน ที่ เจ้าพนักงาน ขอ ถอน โฉนด แผน ที่ แฉก คนใด
 เป็น ผู้ จด การ มรดก ขอ แฉ โฉนด แฉ ทะเบียน ลง ชื่อ ผู้ จด การ
 มรดก ก็ ได้ ตาม กฎ เล่า นาม ที่ กระ ทรวง เกษตร ที่ ๑๗
 พ.ศ. ๒๔๕๕ ข้อ ๑๐ ใน มรดก ของ ผู้ตาย ที่ ไม่มี
 พินัย กรรม นั้น อาจะมี ผู้ จด การ แบ่ง มรดก (แอดมินิส

เคอร์เตอร์) ได้เหมือน มรรฐก มี พันธุ์ กรรม ผู้จัดการ
แบ่ง มรรฐกไม่มี พันธุ์ กรรม เช่น น จะ เป็น ญาติ ของ ผู้
ตาย ก็ได้ หรือ เป็น ผู้ไม่ เกี่ยว ของ กัน เลย ก็ได้ ถ้า มี
คน ชนิด น มา ขอ แก่ ทะเบียน แล้ว ให้ ออก ประกาศ
บ่ง ความ ว่า ผู้ นั้น มา ขอ ใน นาม กิ ผู้จัดการ แบ่ง มรรฐก
เพื่อให้ โอกาส แก่ ญาติ ทั้งหลาย มา ได้ แยก ต่าง ๆ ถ้า ตก
ลง เป็น ผู้จัดการ มรรฐก จริง แล้ว ผู้ นั้น มี อำนาจ ขอ
แก่ ทะเบียน ลงชื่อ คน เอง ได้ เหมือน ผู้จัดการมรรฐกมี พันธุ์
กรรม ดังได้ กล่าว มา แล้ว.

ถ้า ผู้รับ มรรฐกได้ แล้ว คง คน ว่า มี อำนาจ เป็น เจ้า ของ
ที่ดิน แต่ อยู่ใน ระหว่าง จัดการ มรรฐก หรือ ยัง ว่า กล่าว กัน
อยู่ ผู้ นั้น จะ ไม่ ได้ ปกครอง ที่ดิน กิ มี สิทธิ เป็น เจ้า ของ
ที่ดิน ตาม ส่วน มรรฐก คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔ ร.ศ. ๑๒๓
“ฟ้อง เกิน กำหนด อายุ ๑ ปี นั้น ฟ้องได้ ถ้า เป็น คดี ต่อ
เนื่อง คดี ก่อน ถึง คดี แรก เป็น คดี ต่อ นำ อำเภอบึงสาม
พัน พิกษาฎีกาที่ ๒๕๑ พ.ศ. ๒๔๕๘ “โจทก์ จำเลย ได้
ทำ หมาย ทรัพย์ มรรฐก ซึ่ง ยัง มี ได้ แบ่ง กัน นั้น มอบ ให้
คน ถวาย รักษาไว้ เป็น ทดก นน มี อรรถ เต็มใจ ว่า โจท

จำเลยได้ ปกครอง ยึดถือ ทรัพย์สิน มาด้วยกัน” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๑๕๗๗ ร.ศ. ๑๓๑ “เจ้าของที่ดิน มรดกภาพ
ผู้รับมรดก คนหนึ่ง ยึด โฉนด ไว้แสดง คน ว่า เป็น เจ้าของ
คนหนึ่ง เข้า ปกครอง ที่ดิน ทั้ง ๒ ฝ่าย ต่าง ว่า ก่อว้างเลี้ยง
กรรม สิทธิ กัน จน ถึง ได้ ทำ ฎีกา ทุก เกต้า ๆ ถวาย ทรง
พระ กรุณา โปรด เกต้า ๆ ให้ ผู้ ปกครอง ที่ดิน พ้อง ศาล
วินิจฉัยว่า ทั้ง ๒ ฝ่าย ยึด ที่ดิน ด้วยกัน ให้ แบ่ง คน ละ ครึ่ง” ถ้า
ฝ่าย ผู้ ที่ ไม่ได้ ปกครอง ที่ดิน จะ ยึด โฉนด ไว้ เฉย ๆ ไม่ได้
ว่า ก่อว้าง อย่างไร ไม่ เรียก ว่า ได้ ใช้ อำนาจ เป็น เจ้า ของ
ต้อง ถือ กำหนด อายุ ความ มรดก ๑ ปี เป็นใหญ่ ผู้รับ
มรดก ที่ ถือ โฉนด ไว้ ไม่มี กรรม สิทธิ ใน ที่ดิน นั้น.



๕. เจ้าของที่ดินมรดกภาพ บรรดาผู้รับมรดก
ยินยอมให้ ผู้รับมรดกคน หนึ่ง ไปขอหนังสือ
สำคัญสำหรับที่ดินลง ชื่อ ผู้รับมรดกคน นั้นเป็นเจ้า
ของ ที่ดิน กิด หรือ บรรดาผู้รับมรดกรู้ แล้ว ว่า
ผู้รับมรดกคน หนึ่งไป ขอโฉนด แ่่นกลง ขอ ผู้รับ

มรฎกคนนั้นในโฉนดแต่ผู้เดียว มิได้ กัดก้าน
 ในเวลาสมควรก็ดี เมื่อเจ้าพนักงานได้ออกโฉนด
 ให้แก่ผู้ขอแล้ว ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้ขอใน
 หนังสือสำคัญ.

คำอธิบาย

การที่ผู้รับ มรฎก รู้ว่า ผู้รับ มรฎก คนหนึ่งไป ขอ
 หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน แล้ว หนึ่ง เสียไม่ คัด ค้าน
 ประการ หนึ่ง แต่ เจ้าพนักงาน ก็ได้ ออก หนังสือ สำคัญ
 สำหรับที่ดินให้แก่ คน นั้น โดย ถูกต้อง ตามกฎหมาย แสดง
 ว่า ผู้ขอ ใน หนังสือ สำคัญ นั้น เป็น เจ้า ของ ที่ดินประการ
 หนึ่ง จึง สันนิษฐาน ว่า บรรดา ผู้รับ มรฎก ยินยอมให้
 ผู้ขอ ใน หนังสือ สำคัญ นั้น เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ถ้า เป็น
 แต่ ฝ่าย หนังสือ สำคัญ แล้ว หนึ่ง เสีย แต่ เจ้าพนักงาน ยังไม่ได้
 ออกโฉนดให้แก่ ผู้ขอ เหตุที่ รู้ แล้ว หนึ่ง เสีย ยังไม่เรียก
 ว่า ยินยอม คือ เมื่อเจ้าพนักงาน ออกโฉนดให้แก่ผู้ขอแล้ว
 ยัง หนึ่ง อีก ต่อไปไม่ ว่า ก่อใน เวลาสมควร จึง นับ ว่า ยิน
 ยอม คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๑๙ ร.ศ. ๑๒๓ “ที่ นว

มรรฎกเปณ ของพี่ แด น้อง ยังไม่ได้ แบ่ง บัณ กัณ ภายหลัง
 น้อง เขา หนึ่งชื่อ ดำคัญไป เปลี่ยน ดง ชื่อ น้อง คน เดียว พี่
 รู้ ไม่ คัด ค้าน ก่อน พี่น้อง รับ ที่ นามา ทำ คน เดียว
 น้อง ตาย คัด คัณ ว่า พี่ เรียก ที่ นามา แด คราของไม่ได้”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๐ พ.ศ. ๒๔๕๕ “ที่ดินของ
 บิดามารดา โฉกจำเลย ปกครอง มา ด้วยกัน เมื่อ เวลา
 ออกโฉนดจำเลยได้ ชื่อ คนคน เดียว โฉก รู้ ไม่ ว่าอย่างไร
 ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ จำเลย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕
 พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ นามมรรฎกของ โฉกจำเลย ทำกัน ด้วย
 กัน โฉกได้รับโฉนดแผนที่ในนามของโฉกผู้เดียว จำเลย
 รู้แล้ว หาได้ คัด ค้านไม่ คัด คัณ ว่าให้ ที่ นามา เป็น สิทธิ
 แก่ โฉก”

๖. เจ้าของที่ดินมรณภาพ บรรดาผู้รับมรรฎก
 นำโฉมดไป ให้ เจ้าพนักงาน แก่ ทะเบียน แลโฉนด
 ให้ มชอของผู้รับมรรฎกมีส่วนเป็น เจ้าของที่ดินตาม
 ส่วนที่ตนจะได้ ตามกฎหมาย หรือแล้วแต่ผู้รับ
 มรรฎกจะตกลงกันให้ ใครมีส่วนมากแลน้อย ถ้าพี่

รับมรดกคนใดไม่ยินยอม ก็จะต้องเอาส่วนมรดก
 มากเกินไป เจ้าพนักงานจะสั่งให้ผู้นั้นไปฟ้อง
 ตามกำหนดที่เจ้าพนักงานจะเห็นสมควร แต่ไม่ให้
 เกินกว่า ๑ ปี ๓๐ วัน ถ้าไม่ฟ้องในกำหนดแล้ว เจ้า
 พนักงานลงชื่อผู้รับมรดกคนใดในโฉนดว่ามีส่วน
 เป็นเจ้าของที่ดินนั้นเท่าใด คนนั้นมีกรรมสิทธิ์
 เป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น.

คำอธิบาย

ที่เจ้าพนักงานจะสั่งให้ผู้รับมรดกคนใดไปฟ้องมี
 กำหนดไม่เกินกว่า ๑ ปีกับ ๓๐ วัน คือ ผู้ที่มาร้อง
 ขอแก้ไขโฉนดนั้น แต่วันที่เจ้าของที่ดินมรณภาพภายใน
 หนึ่งปี จึงไม่ต้องตรวจดูว่าใครจะปกครองที่ดิน
 หรือไม่ เมื่อรู้ว่าใครสมควรรับมรดกมีส่วนเป็นเจ้า
 ของที่ดินเท่าใด เจ้าพนักงานก็จะลงชื่อผู้นั้นมีส่วน
 เป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น หรือแต่ผู้รับมรดก
 จะยินยอมให้ใครได้ส่วนมากแต่น้อย ถ้ามีผู้ใด
 ยังไม่ยินยอมโดยผู้นั้นขอให้ตนมีส่วนในที่ดินเกิน
 จากกฎหมายที่ตนจะได้ส่วนมรดก ให้ผู้ที่มีได้ยื่น

ยอม แต่ขอส่วนเกินไปนั้นไปฟ้อง กำหนดที่เจ้าพนักงาน
 จะสั่งให้ฟ้องนั้น เช่น เจ้าของที่ดิน มรณภาพแล้ว
 เดือนหนึ่ง ผู้รับมรดกจึงมาขอแก้ โฉนด ถ้าผู้ใด
 ไม่ยินยอม ผู้นั้นก็มีอำนาจจะฟ้องขอแบ่งมรดก
 ได้ภายใน ๑๑ เดือน เจ้าพนักงานคงไม่สั่งให้คนนั้นไป
 ฟ้อง มีกำหนดต่ำกว่า ๑๑ เดือนตงมา ถ้าเจ้าของ
 ที่ดิน มรณภาพแล้ว ๑๐ เดือน ผู้รับมรดกจึงมาขอแก้
 ทะเบียน เจ้าพนักงานจะสั่งให้ไปฟ้องภายใน ๓ เดือน
 ก็ได้ ถ้าไม่ฟ้องตามที่เจ้าพนักงานกำหนดไว้ก็เป็น
 อันขาดอายุความมรดก ถ้าฟ้องภายในเวลาที่เจ้า
 พนักงานกำหนดไว้ เมื่อคดีตั้งแต่วันที่เจ้าของที่ดิน
 มรณภาพจะเกินปีไปอีกวันก็ตั้งฟ้องได้ เพราะ
 เป็นคดีต่อเนื่องกันกับคดีที่เกิดขึ้นก่อน เจ้าพนักงาน
 ทะเบียนแต่ได้ฟ้องภายในเวลาดังควรตามที่เจ้าพนักงาน
 กำหนดไว้ ถ้าเจ้าของที่ดิน มรณภาพเกินปีแล้ว ผู้
 รับมรดกที่ปกครองที่ดินนั้น มาขอแก้ทะเบียนแต่มีผู้
 ได้แย้ง เจ้าพนักงานจะสั่งให้ผู้ใดแย้งไปฟ้องศาล

ภายในกำหนด ๓๐ วัน ตาม มาตรา ๕๒ แห่ง พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๑ ร.ศ. ๑๒๗

พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๘

มาตรา ๖ “ข้อความใน มาตรา ๕๒ แห่ง พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ที่กล่าวให้เจ้าพนักงาน ทะเบียน กำหนด เวลา ให้ผู้ใด แะยัง ภายใน กำหนด ๓๐ วัน ให้มีความ คืบไป คือ ถ้าแม่เจ้า ของโฉนด ตาย ไปยังไม่ครบ ๑ ปี ให้เจ้าพนักงาน กำหนด เวลา ยาว กว่านี้ได้ ไม่เกิน กว่า ๑ ปี กับ ๓๐ วัน ถ้าฝ่ายใด เตือน ร้อง โดยที่ เจ้าพนักงาน กำหนด เวลา นั้น ยาว ก็ดี ใน ส่วน มรดกผู้ตาย ไม่เกิน กำหนด ๑ ปี แล้ว ให้มี หนังสือ ร้อง มา ยัง กรม ทะเบียน ได้ เจ้า กรม ทะเบียน มี อำนาจ กำหนด เวลา ใหม่ แล้ว แต่ จะ เห็น ควร” กฎเสนาบดี กระทรวง เกษตรรา ชีการ ที่ ๑๗ ข้อ ๖ “ถ้าผู้ใด มา ขอ ลงชื่อ ในโฉนด แล ทะเบียน โดยอ้าง ว่าได้รับ มรดก จาก เจ้า ของโฉนด เดิม แล้ว ให้เจ้า พนักงาน ที่ ดิน ตาม ผู้ นั้น ว่า เป็น ญาติ กัน ประเภทใด แต่ให้เจ้าพนักงาน ที่ ดิน ทำ วิช แบ่ง มรดก นั้น กฎหมาย แบ่ง เป็น ภาค แต่ใน ภาค หนึ่ง ญาติ จะได้รับ มรดก ได้ นั้น คือ ญาติ ที่ ใกล้

คดี อำนาจ ที่เกิด เป็น ชั้น ๆ เมื่อ เจ้าพนักงาน รุก ถึง
 กฎหมายส่วนนี้ไต่แล้ว ก็จะมี ผู้ใดควร ได้รับ มรฎก”
 ข้อ ๗ “ถ้า ผู้มาขอ แก่ ทะเบียน ไม่ได้ เป็น ญาติ หรือ เป็น
 ผัวเมีย หรือ ญาติ ของ ผัว เมีย ที่ ตาย แล้ว แต่ ไม่มี
 โฉนด นำ มาให้ ดู ด้วย เจ้าพนักงาน ไม่ ต้อง ทำ อะไร
 แต่ ถ้า มี โฉนด นำ มาให้ ดู แล้ว ให้ ประกาศ มรฎก เพื่อ
 ให้ ญาติ ที่ มี ตัว มา ยัง หอ ทะเบียน เจ้าพนักงาน จะ ได้
 ไต่ ส่อง ให้ รู้ ว่า ใคร เป็น ผู้รับ มรฎก ถ้า ตก ลง กัน ได้ จะ
 ได้ จด ทะเบียน ไป ตาม ที่ ได้ ตก ลง กัน ถ้า ตก ลง กัน ไม่ได้
 เจ้าพนักงาน จะ สั่ง ให้ ผู้ ไต่ แียง ที่ คเน ว่า ไม่มี อำนาจ ไป
 เปน โจท ยัง ศาล ภาย ใน กำหนด เวลา ใน พระ ราช บัญญัติ
 (คือ ตาม มาตรา ๕๒ แห่ง พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด
 ที่ ดิน ฉบับ ที่ ๑ แต่ มาตรา ๖ แห่ง พระ ราช บัญญัติ ออก
 โฉนด ที่ ดิน ฉบับ ที่ ๒) ถ้า ไม่ได้ พ้อง ร้อง กัน จน พ้น
 กำหนด ก็ ให้ เจ้าพนักงาน แก่ ทะเบียน ให้ อีก ฝ่าย หนึ่ง ไป
 ถ้า ไม่มี ญาติ มา ไต่ แียง แล้ว เจ้าพนักงาน ต้อง ทำ ตาม
 ข้อ ๑๑ ของ กฎ ฉบับ นี้ (คือ ไม่มี ผู้รับ มรฎก ให้ ยก
 ที่ ดิน เป็น ของ หวดง)” ข้อ ๘ “ถ้า ผัวหรือ เมีย หรือ ญาติ

มาขอแก้ทะเบียน แต่เจ้าพนักงานได้ ส่วนว่าเป็นผู้รับ
 มรณกรรมผู้ตายแล้ว ให้ออกประกาศมรณกรรม ถ้ามีใคร
 ได้แย้งก็ให้เจ้าพนักงานเรียกไปประชุมพร้อมกัน ถ้า
 ตกงกันได้ก็ให้จัดทะเบียนตามที่ได้ตกลงกันนั้น ถ้า
 ตกงกันไม่ได้ก็ให้เจ้าพนักงานส่งผู้ขอไม่ถูกต้องหมาย
 ไปเป็นโจทก์ภายในกำหนดเวลาในพระราชบัญญัติ (คือ
 ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับ
 ที่ ๑ และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน
 ฉบับที่ ๒) ถ้าไม่ฟ้องร้องกันจนพ้นกำหนดก็ให้เจ้า
 พนักงานแก้ทะเบียนให้อีกฝ่ายหนึ่งไป”



๗. เจ้าของที่ดินมรดกภาพ ผู้ที่ไม่ควรรับ
 มรดกของผู้มรดกภาพปกครองที่ดินนั้นอยู่ ผู้รับ
 มรดกของผู้มรดกภาพฟ้องเรียกที่ดินมาเป่าเสด็จของ
 ผู้รับมรดกได้ ถ้าไม่มีผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพ
 ให้ยกที่ดินนั้นเป็นของหลวง หาได้แก่ผู้ปกครอง
 ที่ดินนั้นไม่.

คำอธิบาย

ผู้คนที่ ไม่ควร รับ มรดก ของ ผู้มรณภาพ ไม่มี อำนาจจะ ได้ รับ มรดก ที่ดิน ของ ผู้มรณภาพ ได้ เลย นอก จาก ผู้มรณภาพ จะ ได้ ทำ พิณัย กรรม ยก ให้ หรือ ยก ให้ โดย ดง ชื่อ ผู้หนึ่งใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ถ้าไม่ มี พิณัย กรรม หรือ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน คง นี้ แล้ว ผู้คน จะ ปกครอง ที่ดิน มา เกิน กว่า ปี กี่ ปี ผู้รับ มรดก พ้องเรียก ที่ดินนั้น ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒ ร.ศ. ๑๒๓ “นาย กอง นาไม่มี อำนาจ อ้าง กำหนด คัด พ้อง ภายใน ๑ ปี แก่ ผู้ที่ จะ รับ มรดก นั้น” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๔ ร.ศ. ๑๓๑ “ญาติที่ไม่มี ส่วนได้ มรดก จะ อ้าง อายุ ความ มรดก ๑ ปี ขึ้น มา ใช้ ไม่ ได้.”

ถ้าไม่มี ผู้รับ มรดก ของ เจ้า ของ ที่ดิน ผู้มรณภาพ แล้ว ให้ยก ที่ดิน นั้น เป็น ของ หอวง ตาม กฎเด่มาบตี กระทรวง เกษตรา ชิการที่ ๑๗ พ.ศ. ๒๔๕๘ ข้อ ๗ ว่า ด้วย “ผู้ไม่ได้ เป็น ญาติ หรือ เป็น ผัว เมีย หรือ ญาติ ของ ผัว เมีย ผู้ตาย นำ โฉนด ของ ผู้ตาย มา ขอ แก่ ทะเบียน ให้ เจ้าพนักงาน ประกาศ มรดก เพื่อให้ ญาติ ที่มี ตัว

มายัง หอ ทะเบียน ถ้า ไม่มี ญาติ มา ได้ แยัง แล้ว เจ้าพนักงานต้อง ทำ ตาม ข้อ ๑๑” ใน ข้อ ๑๑ มี ดังนี้ “ถ้าปรากฏ ว่า ที่ ดิน ตำบลใด ไม่มี ผู้รับ มรดก ตาม กฎหมายแล้ว ที่ ดิน รายนี้ อาจ ตก เป็น ของ หอวงได้ ต้อง ให้ เจ้าพนักงาน บอก มา ยัง เจ้า กรม ทะเบียน.”

๘. ผู้รับมรดกหลายคนปกครองที่ดินมาด้วยกันจนมีกรรมสิทธิ์แล้ว คนหนึ่งละที่ดินไปเสียจนเกินกำหนดว่าด้วยการละทิ้งที่ดิน ถ้าผู้ละไปนั้นจะกลับมาอยู่ในที่ดินอีก คนที่อยู่ในที่ดินนั้นขาดขวาง ผู้ที่ละไปก็ขาดกรรมสิทธิ์ ถ้าคนที่อยู่ในที่ดิน นั้นมิได้ ขัดขวางยอมให้ คนที่ละไป เข้ามาใช้ อำนาจเป็นเจ้าของที่ดิน คนที่ละไปกลับมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นชนอื่น ถ้าผู้รับมรดกนั้นได้ขอแก่ทะเบียนแล โฉนดลงชื่อผู้รับมรดกทุกคนเป็นเจ้าของที่ดิน คนหนึ่งจะละที่ดินไปนานเท่าใดก็ ไม่ขาดกรรมสิทธิ์เลย.

คำอธิบาย

ที่ ว่า ผู้รับ มรดก ปกครอง ที่ ดิน มรดก จน มี กรรม
 สิทธิ นั้น คือ ได้ ปกครอง นับ ตั้งแต่ วันที่ เจ้า ของ ที่ ดิน มรดก
 ภาย ยัง ไม่ ถึง ๑ ปี ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน มรดก ภาย เกิน ๑ ปี แล้ว
 จึง เข้า มา ปกครอง ก็ ไม่ มี กรรม สิทธิ เพราะ ขาด อายุ
 ความ มรดก แล้ว ผู้ ที่ เข้า ปกครอง ที่ ดิน ภาย ใน ๑ ปี
 ตั้ง ตั้งแต่ วันที่ เจ้า ของ ที่ ดิน มรดก ภาย นั้น นับ ว่า ผู้ นั้น เป็น
 เจ้า ของ ที่ ดิน แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน ละ ที่ ดิน ไป จน เกิน กำหนด
 ว่า ต้อง การ ละทิ้ง ที่ ดิน ก็ ขาด กรรม สิทธิ ถึง ผู้ ที่ ละ ไป
 จะ ได้ มี โฉนด ที่ ดิน แล้ว ก็ ได้ ก็ คำนึง ไม่ได้ คำ พิพากษา
 ฎีกา ที่ ๓๔๗ ร.ศ. ๑๓๓ “ที่ ดิน ของ พ่อ แม่ ถูก คน
 หนึ่ง ได้ ปกครอง แล้ว ทำ หนังสือ สำคัญ ได้ ขอ ตน เอง แล้ว
 ไป อยู่ ที่ ดิน ถูก คน หนึ่ง ได้ เข้า ปกครอง มา กว่า ๑๐ ปี
 ถูก ที่ ไป อยู่ ที่ ดิน หมา กรรม สิทธิ” ถ้า ผู้ ที่ ละ ไป นั้น
 กลับ เข้า มา อยู่ ใน ที่ ดิน อีก โดย ไม่ มี ใคร จัด ขวาง แด ใช้
 อำนาจ เหมือน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน (คือ ไม่ ใช้ มา ขอ
 อารักข์ อยู่) ผู้ นั้น ก็ มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น อีก คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๑๓๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ รับ มรดก

ปกครอง ที่ ดิน รถม กัน มา แต่ คน หนึ่ง ละ ทัง ที่ ดิน ไบ
 เดี่ยว จน ขาด กรรม สิทธิ แลว คน หนึ่ง กอับ เข้า มา ใช้
 อำนาจ เป็น เจ้า ของ โดย ไม่มี ใคร ขัด ขวาง อำนาจ
 กรรม สิทธิ กอับ คั้น มี ขน อิก” ถ้า ผู้รับ มรดก ได้ แก่
 ทะเบียน แด โฉนด ลง ชื่อ ผู้รับ มรดก เป็น เจ้า ของ แลว คน
 หนึ่ง จะ ไบ นาน เท่า ได ก็ สันนิษฐาน ว่า คน ที่ อยู่ ใน ที่ ดิน
 ๕ นน ปกครอง แทน คน ที่ ละ ไบ หนึ่ง ไม่ ขาด กรรม สิทธิ เดย
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๘ ร.ศ. ๑๗๑ “พี่น้อง สอง คน
 ลง ชื่อ ไว้ ใน โฉนด ด้วย กัน คน หนึ่ง อยู่ คน หนึ่ง ไบ คน
 ที่ ไบ จะ ไบ นาน เท่า ได ก็ ขอ แบ่ง จาก คน ที่ อยู่ ได”

ผู้รับมรดกของผู้มรณภาพตามพินัยกรรม

๑. เจ้าของที่ดินผู้มรณภาพได้ทำพินัยกรรมยก
 ที่ดินให้แก่ผู้ใด เมื่อเจ้าของที่ดินมรณภาพแล้ว
 ผู้รับพินัยกรรมจึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตามพินัย
 กรรม.

คำอธิบาย

พันยกรรมนั้น คือ เป็นคำสั่งของผู้มรณภาพ
 เมื่อยังมีชีวิตอยู่ มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินแต่
 ที่ดิน ให้เป็นสิทธิแก่ผู้ใด เมื่อตนมรณภาพแล้ว จึง
 ทำพันธกรรมอย่างไรจึงจะใช้ได้ตามกฎหมายนั้นให้
 คู่ลักษณะมรดก ก่อนเวลาเจ้าของที่ดินยังไม่
 มรณภาพ เจ้าของที่ดินยังมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น
 อยู่เสมอ เจ้าของที่ดินมีอำนาจจะเปลี่ยนแปลงพันธ
 กรรม หรือยกที่ดินที่มีในพันธกรรมนั้นให้คนอื่นได้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗ ร.ศ. ๑๒๐ “พันธกรรมไม่
 เป็นของที่ใช้ได้ตามกฎหมาย กล่าวผู้ทำได้มรณภาพ
 แล้ว ถึงในพันธกรรมนั้นว่ายกให้แก่ในชาติก็ดี ก็
 เหมือนกัน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๐ ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้ทำ
 พันยกรรมยกทรัพย์สินที่มีอยู่ในพันธกรรมให้คนอื่นได้”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๑ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ยายทำพันธ
 กรรมยกที่ดินให้แก่หลาน ต่อมาเจ้าพนักงานเกษตร
 มารังวัด ออกใบไต่สวน ยายยินยอมให้ลงชื่อบุตรใน
 ใบไต่สวน จนเจ้าพนักงานออกโฉนดแล้ว หลานไม่
 ได้ที่ดินนั้น”

ถ้าเจ้าของที่ดินมิได้เปลี่ยนแปลง ทรัพย์สิน หรือ
ยกที่ดินให้เป็นสิทธิแก่คนอื่นแล้ว เมื่อเจ้าของที่ดิน
มรณภาพ ผู้รับทรัพย์สินจึงจะมีกรรมสิทธิในที่ดิน
นั้น ที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่แล้ว ผู้รับ
ทรัพย์สินต้องนำทรัพย์สินแต่โฉนดไปยังเจ้าพนักงาน
ทะเบียน ขอแก้ทะเบียนแต่โฉนดลงชื่อผู้รับทรัพย์สิน
ตามกฎหมายบัตรกระทรวงเกษตรราชการที่ ๑๗ พ.ศ.
๒๔๕๔ ข้อ ๑ “ผู้ใดมาขอตั้งชื่อตนเองในโฉนด
โดยอ้างว่าได้รับมรดก มีทรัพย์สินเป็นสำคัญแล้ว ให้
เจ้าพนักงานที่ดินเรียกทรัพย์สินมาดู เมื่อปรากฏว่าเป็น
ผู้มีส่วนได้ในมรดกแล้ว ก็ให้ประกาศมรดกตามเคย”
ข้อ ๒ “ถ้าผู้หนึ่งไม่สามารถนำทรัพย์สินแต่โฉนดมาได้
โดยอ้างว่าอยู่กับผู้อื่น ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก
โฉนดแต่ทรัพย์สินมาดูตามอำนาจที่มีอยู่ในมาตรา
๓ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดฉบับที่ ๒ เมื่อเจ้า
พนักงานได้โฉนดกับทรัพย์สินมาดูแล้ว ให้นัดผู้ควร
ได้รับมรดกตามทรัพย์สินนั้นมาพร้อมกัน เมื่อตกลง
กันแล้ว ให้ประกาศตามเคยแต่แก้ไขทะเบียนตามควร.”

๒. เจ้าของที่ดินทำพันธกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้ใด แต่มีข้อความในพันธกรรมนั้นว่า ให้ผู้รับพันธกรรมต้องจ่ายเงินให้แก่ผู้ใด หรือยอมให้คนใดอยู่ในที่ดินนั้น ผู้รับพันธกรรมต้องประพฤติตามข้อความที่มีในพันธกรรม ถึงผู้รับพันธกรรมนั้นจะมรณภาพ ผู้ใดที่เป็นผู้รับมรดกของผู้รับพันธกรรมก็ต้องประพฤติเหมือนอย่างผู้รับพันธกรรมต่อไป.

คำอธิบาย

ที่กล่าวต้องให้ผู้รับพันธกรรมประพฤติตามข้อความที่มีในพันธกรรมนั้น คือในพันธกรรมได้บังคับข้อความดังกล่าวให้ผู้รับพันธกรรมต้องทำประโยชน์ให้แก่บุคคลนั้นอันมีกำหนดแน่นอน ถ้าผู้รับพันธกรรมไม่ทำตามพันธกรรมแล้ว บุคคลที่มีชื่อในพันธกรรมนั้นมีอำนาจฟ้องผู้รับพันธกรรมได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๑ ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้ทำพันธกรรมยกที่ดินให้แก่หลาน แต่หลานยังเด็กอยู่ ให้มารดาของหลานจัดการแทนหลาน คือเก็บค่าเช่าที่ดินตามพันธกรรม

นั้น ส่งไป ให้หลาน ที่ เมือง จีน เดือน ละ ๔๐ บาท กว่า
 หลาน ที่ เมือง จีน จะ มี อายุ ๒๐ ปี บุ๋ต่าย มารดา ของ
 หลาน จัก การ ค่อ มา ครั้น หลาน ผู้รับ พันย กรรม ดาย
 วิญญาณ ว่า ให้ผู้รับ มรดก ที่ ดิน ของ หลาน ที่ ดาย เก็บ ค่า
 เข้า ที่ ดิน ส่ง ไป ให้หลาน ที่ เมือง จีน ตาม พันย กรรม นั้น
 กว่า หลาน ที่ เมือง จีน จะ มี อายุ ๒๐ ปี”

ถ้าใน พันย กรรม ว่า ให้ผู้รับ พันย กรรม ยอม ให้ คน
 หนึ่ง คน ไต่ ที่ บ่ง ชื่อ ไว้ ใน พันย กรรม อาศรัย อยู่ ใน ที่ ดิน
 จน ตอด ชีวิต ผู้รับ พันย กรรม ก็ ต้อง ให้ คน นั้น อยู่ จน
 ตอด ชีวิต เว้น ไว้ แต่ คน นั้น ออก จาก ที่ ดิน นั้น ไป ตั้ง
 บ้าน เรือน อยู่ ที่ อื่น แลดู ผู้รับ ก็ หมด อำนาจ จะ เข้า
 มา อยู่ ตาม พันย กรรม อีก คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๒
 ร.ศ. ๑๓๑ “โจทก์ฟ้อง ว่าน้อง ทำ พันย กรรม ยก ที่ ดิน ให้
 จำเลย แต่ ให้ โจทก์ มี อำนาจ อยู่ ใน ที่ ดิน นั้น จน ตอด
 ชีวิต ทาง พิจารณา ได้ ความ ว่า โจทก์ ได้ ออก จาก ที่ นั้น
 ไป อยู่ ที่ อื่น แลดู โจทก์ หมด อำนาจ จะ อยู่ ใน ที่ นั้น ตาม
 พันย กรรม”

๓. เจ้าของที่ดิน ทำพันธกรรมให้ผู้ใด เป็น
 ตรีสต์ คือ จัดการทรัพย์สินแลที่ดินของเด็กให้แก่
 เด็กผู้รับพันธกรรมก็ดี หรือให้ผู้ใดจัดการแบ่ง
 ที่ดินให้แก่ผู้รับพันธกรรมก็ดี ผู้ให้นำโฉนด
 ไปให้เจ้าพนักงานแก่ทะเบียนแลโฉนดลงชื่อของ
 คนใด ต่อช้อออกไปให้ลงว่า ในหน้าที่ตรีสต์
 หรือในหน้าที่ผู้จัดการ แบ่งมรดก แลมีอำนาจ
 จัดการในที่ดินนั้นหรือขายที่ดินนั้นได้.

คำอธิบาย

ผู้รับพันธกรรม เป็น เด็ก ถ้าในพันธกรรม บ่ง ว่า
 ผู้ใด เป็น ตรีสต์ จัด การ ทรัพย์สิน แล ที่ดิน ของ เด็ก ให้แก่เด็ก
 กว่า เด็ก นั้น จะ มี อายุ เป็น ผู้ใหญ่ ตรีสต์มีอำนาจ
 ทะเบียน ลง ชื่อ ของ คน ใน โฉนด ที่ ดิน ใน หน้าที่ ตรีสต์ ได้
 แลมี อำนาจขาย ที่ดิน นั้น ได้ เพื่อได้ เงิน มาใช้ ใช้จ่าย เป็น
 ประโยชน์ สำหรับ ตัว เด็ก พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด
 ที่ดิน ฉบับ ที่ ๒ มาตรา ๘ “ถ้าผู้หนึ่ง ผู้ใด เป็น ตรีสต์
 ใน เรื่อง ที่ ดิน มี โฉนด แฉน ที่ รายใด ก็ ตี ให้มี อำนาจ
 จด ทะเบียน ลง ชื่อ คน เอง ได้ แล ต่อ ชื่อ นั้น ให้ บ่ง ว่า
 ‘ใน หน้าที่ ตรีสต์’ แล เมื่อ ตรีสต์ ทั้งหลาย ได้ โฉน หรือ

แก่ทะเบียน ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้หนึ่งผู้ใดฐานข้อกีด
หรือโดยฐานทำผิดหน้าที่ก็ดี แต่ผู้รับโอน หรือ ผู้ที่
ได้ประโยชน์ดังนั้นมีได้รู้เห็นด้วย แต่มีสิ่งจาง แยก
เปลี่ยนแล้ว ให้ถือว่า การโอนให้ประโยชน์นั้น เป็น
อันใช้ได้ ในกฎหมาย.”

ผู้จัดการ แบ่ง มรดก นั้น ผิดกับ ทรัสต์ เพราะ ทรัสต์
จัดการ ทรัพย์สิน แด่รักษาทรัพย์สิน ให้จำเพาะบุคคล ผู้จัดการ
แบ่งมรดกนั้น มีหน้าที่จัดการ แบ่ง อย่างเดียว เมื่อแบ่งแล้ว
แล้ว ก็หมดหน้าที่ กฎเดินามติ กระทรวง เกษตรธิการ
ที่ ๑๗ พ.ศ. ๒๔๕๙ ข้อ ๕ “ถ้าในพินัยกรรมผู้มรดกภาพ
แบ่ง ชื่อ คนใด เป็นผู้จัดการ แบ่ง มรดก (เอ็กเซ็กคิวเตอร์)
แล้ว ผู้จัดการ แบ่ง แยก มรดก นั้น มีอำนาจ จะขอให้
ตั้ง ชื่อ คนอื่นในโฉนดได้ เพื่อ ผู้แบ่ง แยก มรดก จะได้
โอนให้ผู้จะได้ รับ มรดก ค่อยไป ในเบื้องหน้า หรือ ผู้จัด
การ แบ่ง แยก มรดก จะ ขอให้ โอน ชื่อ ตรง ไปยัง ผู้ที่ จะ
ได้รับ มรดก นั้น ก็ได้ แต่ควร ให้มี ตาย ถักษณ อักษร
ไว้เป็น สำคัญ ถ้า จะต้อง จด ทะเบียน ตั้ง ชื่อ ผู้จัดการ
มรดกในโฉนดแล้ว ให้ใส่ชื่อผู้หนึ่ง แต่ต่อชื่อผู้หนึ่งไป
ให้ตั้งว่า “ในหน้าที่ ของผู้จัดการ แบ่ง มรดก ของผู้หนึ่ง”

๔. เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้ แก่
 ผู้ใด เมื่อเจ้าของที่ดินนั้นมรณภาพแล้ว ผู้รับ
 พินัยกรรมมี กรรม สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน นั้นทันที
 ถึงผู้ ทักวรับมรดกของเจ้าของ ที่ดิน โดยไม่มีพินัย
 กรรมจะได้ ปกครองที่ดินเกินกว่าปี ก่อ ผู้รับพินัย
 กรรมก็มีอำนาจฟ้องขับไล่ได้ เว้นไว้แต่ผู้รับ
 พินัยกรรมจะทอดทิ้ง ที่ดิน นั้นจนพ้นกำหนดว่าด้วย
 การทอดทิ้งที่ดิน.

คำอธิบาย

ผู้รับ พินัย กรรม กับ ผู้รับ มรดก ไม่ มี พินัย กรรม
 นั้น ผิด กัน ผู้รับ มรดก โดย ไม่ มี พินัยกรรม เมื่อ เจ้า
 ปกครอง ที่ ดิน นั้น ภายใน ๑ ปี นับ ตั้งแต่ วัน เจ้า ของ ที่ดิน
 มรณภาพ จึง จะ มี สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น แต่ผู้รับ พินัย
 กรรม นั้น มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ตั้ง แต่ เวลา เจ้า ของ ที่ดิน
 มรณภาพ เป็น ต้น ไป ถึง ผู้รับ พินัยกรรม จะ ไม่ ได้
 ปกครอง ที่ ดิน เกิน กว่า ๑ ปี นับ ตั้งแต่ วัน ที่ เจ้า ของ ที่ดิน

มรณภาพ แล้วก็ได้ ผู้รับพินัยกรรม มีอำนาจ พ้อง รับ
 ได้ คนที่อยู่ในที่ดินนั้นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๕
 พ.ศ. ๒๔๕๘ “คดีพิพาทเรื่องทรัพย์ผู้ตายยกให้ โดย
 มีพินัยกรรมนั้น จะใช้บทอายุความ มรฎก ๑ บ้างกับ
 นั้นไม่ได้”

๕. เจ้าของที่ดิน ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้ แก่
 ผู้ใด ผู้รับพินัยกรรมนั้น ตายก่อนเจ้าของที่ดิน
 ถ้าผู้รับพินัย กรรมที่ตายนั้นเป็นผู้ควร ด้รับมรฎก
 ของเจ้าของที่ดิน แอห่งมบุตรหลานสืบสายโลหิต
 ของผู้รับพินัยกรรมด้วย ถ้าเจ้าของที่ดินยังมีได้
 เปลี่ยนแปลงพินัยกรรม เจ้าของที่ดินมรณภาพ
 ที่ดิน เป็น สิทธิแก่บุตร หลาน ผู้สืบสาย โลหิต ของ
 ผู้รับพินัยกรรมที่ตาย.

คำอธิบาย

ผู้รับพินัยกรรม ที่ เป็น ผู้ควร รับ มรฎก ของ เจ้า ของ
 ที่ดิน เช่น บุตร ของ เจ้าของ ที่ดิน เป็นต้น ผิด กับผู้รับ
 พินัยกรรม คนอื่น ที่ไม่ ได้ เป็นญาติ กับ เจ้าของ ที่ดิน เช่น
 คนใช้ ของ เจ้า ของ ที่ดิน เป็นต้น เพราะ เหตุ คน ใช้

เป็น ผู้ไม่ ควร รั้ง มรดก ของ เจ้า ของ ที่ ดิน เหตุ ที่ เจ้า
 ของ ที่ ดิน ทำ พันยกรรม ยก ที่ ดิน ให้ คน ไร่ โดย กรุณา
 จำ เพาะ ล้วน ตัว คน ไร่ เท่านั้น หา ได้ มุ่ง หมาย ต่อด
 เกย ถึง บุตร หลาน ของ คน ไร่ ไม่ ถ้า คน ไร่ ที่ เป็น ผู้
 รั้ง พันยกรรม นั้น ตาย ก่อน เจ้า ของ ที่ ดิน ถึง เจ้า ของ
 ที่ ดิน จะ ยัง ไม่ เปลี่ยน แปลง พันยกรรม ก็ ดี ทว่า พืช จะ ให้
 คน ไร่ ตาม พันยกรรม นั้น ก็ เป็น อัน ยก ต้อง เอา ทว่า พืช
 นั้น ไป แบ่ง มรดก ต่อ ไป ถ้า ผู้ รั้ง พันยกรรม นั้น เป็น
 บุตร หลาน ของ เจ้า ของ ที่ ดิน บุตร หลาน ผู้ รั้ง พันยกรรม
 นั้น ตาย ก่อน เจ้า ของ ที่ ดิน แต่ ยัง มี ผู้ สืบ สาย โฉก หิด
 ของ บุตร หลาน ผู้ รั้ง พันยกรรม ต่อ ไป เมื่อ เจ้า ของ
 ที่ ดิน ยัง ไม่ เปลี่ยน แปลง พันยกรรม ดัชนี ชูฐาน ว่า เจ้า
 ของ ที่ ดิน มี ความ ประสงค์ จะ ให้ ผู้ สืบ สาย โฉก หิด ของ บุตร
 หลาน ผู้ รั้ง พันยกรรม รั้ง ทว่า พืช ตาม พันยกรรม เพื่อ บำรุง
 วงศ์ ตระกูล ต่อ ไป เมื่อ เจ้า ของ ที่ ดิน มรณภาพ ผู้ สืบ
 สาย โฉก หิด ของ ผู้ รั้ง พันยกรรม มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ตาม
 พันยกรรม นั้น คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๕๑๗ ร.ศ. ๑๒๙

“พินัยกรรม ยกทรัพย์ให้แก่ บุตร แต่ บุตร ตาย เสียก่อน
ผู้ทำพินัยกรรม ส่วนพินัยกรรมที่ให้แก่ บุตร นั้น หาสูญไม่
บุตร ของ บุตร รับ แทน บิดาได้”

๖. เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้
รับพินัยกรรมหลายคนมิได้ แบ่งส่วน ผู้รับพินัย
กรรมบางคนตายก่อนเจ้าของที่ดิน แลแต่ยังไม่ม
สืบสายโลหิตของผู้รับพินัยกรรมที่ตาย ถ้าผู้รับ
พินัยกรรม คนที่ยังอยู่ เป็น ผู้ควรได้รับ มรดก ของ
เจ้าของที่ดิน แลเจ้าของที่ดินยังมีได้ เปลี่ยนแปลง
พินัยกรรมนั้น เจ้าของที่ดินมรดกภาพ ส่วนของ
ผู้รับพินัยกรรมที่ตายได้ แก่คนที่ยังอยู่.

คำอธิบาย

ถ้าคนรับพินัยกรรมที่ยังอยู่นั้นไม่ใช่ญาติของเจ้าของ
ที่ดิน ส่วนของ ผู้รับพินัยกรรมที่ตายต้องเอาไปแบ่งมรดก
จระตั้นนิษฐาน ว่าเหตุที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ ได้ เปลี่ยน แปลง

พินัยกรรม นั้น มี ความ ประสงค์ จะยก ส่วน ของ ผู้รับ พินัย
 กรรม ที่ ตาย ให้ แก่ คน ที่ ยัง อยู่ ที่ มี ใจ ญา ติน นั้น ไม่ได้ ถ้า
 ผู้รับ พินัยกรรม คน ที่ ยัง อยู่ เป็น ผู้ควร ด้ รับ มรดก ของ
 เจ้าของที่ดิน เป็นข้อสันนิษฐานว่า เหตุที่เจ้าของที่ดินไม่ได้
 เปลี่ยนแปลง พินัยกรรม ประสงค์ จะยก ส่วน ของ ผู้รับ พินัย
 กรรม ที่ ยัง อยู่ เพื่อจะ ด้ บำรุง วงศ์ ตระกูล ต่อไป คำ
 พิพากษาฎีกา ที่ ๒๗ ร.ศ. ๑๒๐ “บิดา ทำ พินัยกรรม ยก
 ทรัพย์ ให้ แก่ บุตร ๒ คน ด้วย กัน มี ด้ แบ่ง ส่วน แด่ บุตร
 คน นน เป็น เด็ก ไม่ มี บุตร ต่อ ดง ไป แด่ บุตร คน หนึ่ง ตาย
 เด็ยก่อนบิดา บุตร อี ก คน หนึ่ง ทเห็น อยู่ ด้ ทรัพย์ ทั้งหมด”
 เรื่อง น ถ้า ใน พินัยกรรม ด้ แบ่ง ส่วน ไว้ ด้ เจน แล้ว ว่า ให้
 บุตร คน หนึ่ง เถา นน มี ด้ ประบน กัน ทรัพย์ ที่ ยก ให้ แก่
 บุตร ผู้รับ พินัยกรรม ที่ ตาย นน ของ เขา ไป แบ่ง เป็น มรดก.

๗. เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้ ผู้
 ใด ภายหลัง เจ้าของที่ดินโอนที่ดินนั้น ให้ แก่ คน อื่น
 ไปก็ ด้ หรือ ทำ พินัยกรรม ใหม่ เปลี่ยนแปลง ล้าง
 พินัยกรรม เดิม ก็ ด้ หรือ มขอ ความ ใน พินัยกรรม

นั่นว่า เมื่อเจ้าของที่ดินได้ทำอย่างหนึ่งอย่างใด
แล้วให้ ผู้รับ พันัยกรรม หมดอำนาจรับ ทรัพย์สิน ตาม
พันัยกรรมเมื่อนั้นก็ดี ผู้รับพันัยกรรมก็ไม่มีสิทธิ
จะได้ที่ดินตามพันัยกรรมอีก.

คำอธิบาย

ได้กล่าวมาแล้วว่า ผู้รับ พันัยกรรม จะ มีกรรม
สิทธิ เป็น เจ้าของที่ดิน ต่อ เมื่อ เจ้าของที่ดิน มรณภาพแล้ว
เวลาเจ้าของที่ดิน ยัง อยู่ เจ้าของที่ดิน จะ ยก ที่ดิน ที่
มีใน พันัยกรรมให้ แก่ผู้อื่นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๐
ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้ทำ พันัยกรรม มี อำนาจ ยก ทรัพย์สิน ที่ มี
อยู่ใน พันัยกรรมให้ คนอื่นได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๑
พ.ศ. ๒๔๕๖ “ยาย ทำ พันัยกรรม ยก ที่ดิน ให้ แก่หลาน
ต่อมาเจ้าพนักงาน เกษตร มารังวัดออกใบไต่สวน ยาย ยิน
ยอมให้ ลงชื่อ บุตร ในใบไต่สวน จน เจ้าพนักงาน ได้ ออก
โฉนด หลานไม่ได้ ที่ดิน ตาม พันัยกรรม” เจ้าของที่ดิน
ทำ พันัย กรรมใหม่ เปลี่ยนแปลง ต่าง พันัยกรรม เดิม พันัย
กรรม เดิม เป็น อันใช้ ไม่ได้ ต้อง ถือ เอา พันัยกรรม ใหม่
ผู้รับ พันัยกรรม ฉบับ เดิม ไม่ มี สิทธิ จะ รับที่ดิน นั้น ต่อไป.

ใน พินัยกรรมให้ผู้รับพินัยกรรม หมด อำนาจรับ ที่ดิน
ตาม พินัย กรรม นั้น มี คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๑๒๕๙
พ.ศ. ๒๔๕๖ “มารดา ทำ พินัยกรรม ยก ที่ดิน ให้ แก่
บุตร ๕ คน ให้ คน ละ ส่วน แต่ มี ข้อ ความ ว่า ถ้า บุตร
คน ใด มี เวื่อน ใน เวลา ที่ มารดา มี ชีวิต อยู่ มารดา จะ
คัด แต่ง ให้ ทรัพย์ ไป พอ สมควร แล้ว ไม่ ให้ บุตร ด้ รับ
ส่วน แบ่ง ใน พินัยกรรม อีก ต่อ ไป บุตร ๒ คน มี เวื่อน
ออกไป แล้ว โดย มารดา คัด แต่ง ให้ มารดา มรณภาพ ลง
บุตร ๒ คน ที่ มี เวื่อน ไป แล้ว จะ มา ขอ ส่วน แบ่ง ตาม
พินัยกรรม อีก ไม่ได้ การ ที่ มารดา แค่ง ให้ บุตร มี เวื่อน
แต่ ให้ ทรัพย์ ไป มาก น้อย เท่า ใด นับ ว่า เป็น การ สมควร
ของ มารดา แล้ว บุตร จะ ร้อง ว่า มารดา ให้ ทรัพย์ น้อย
ไม่ เป็น การ สมควร นั้น ร้อง ไม่ได้”

ผู้รับมรดกของผู้ มรณภาพตามหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

๑. เจ้าของที่ดิน ได้ ลงชื่อ คนใด ใน หนังสือ
สำคัญสำหรับที่ดินอย่างเก่า แต่หาได้มอบหนังสือ
โฉนดให้ ผู้ ทมขอ ในหนังสือสำคัญไม่ เจ้าของ

ที่ดินยังมีสิทธิในที่ดินนั้นอยู่ เมื่อเจ้าของที่ดิน
มรณภาพแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญนั้นจึงจะ
มีสิทธิในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

เจ้า ของ ที่ ดิน ลง ชื่อ คน ไต ใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ
ที่ ดิน อย่าง เก่า ผิด กับ ลง ชื่อ ใน โฉนด แฉน ที่ ถ้า ได้
ลง ชื่อ คน ไต ใน โฉนด แฉน ที่ แล้ว เมื่อ เจ้าพนักงาน
ได้ ออก โฉนด มี ชื่อ คน ไต เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน คน นั้น มี
กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ตาม พระ ราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน
ร.ศ. ๑๒๗ ถึง เจ้า ของ ที่ ดิน ยัง ไม่ ได้ มอบ โฉนด แฉน
ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ มี ชื่อ ใน โฉนด ก็ ตี เจ้า ของ ที่ ดิน ขาด
กรรม สิทธิ จาก ที่ ดิน นั้น จะ เรียก ที่ ดิน คืน อีก ไม่ ได้
คำ พิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘ ร.ศ. ๑๒๘ “ถ้า ผู้ ไต เขา
ชื่อ ของ ผู้ อื่น ลง ใน โฉนด แฉน ที่ เหมือน หนึ่ง ว่า เป็น เจ้า
ของ ที่ ดิน นั้น แล้ว ที่ ดิน นั้น เป็น สิทธิ แก่ ผู้ มี ชื่อ ใน
โฉนด” คำ พิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘ ร.ศ. ๑๒๘ “มารดา
มี โฉนด แฉน ที่ ได้ แล้ว ขอ มา โอน ได้ ชื่อ บุตร แทน ชื่อ

คน มารดาจะเอาคืนไม่ได้” แต่ในหนังสือสำคัญ
 สำหรับที่ดิน อย่างเก่า เช่น ตราของตราแดง แด่โฉนดสวน
 เป็นต้น เจ้าของที่ดิน ดังชื่อโฉนดในหนังสือ นั้น เจ้า
 ของที่ดิน มอบหนังสือ แด่ที่ดิน ให้แก่ผู้มีชื่อ ในหนังสือ
 นั้นแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือ จึงจะมีกรรมสิทธิ์ ถ้าเจ้า
 ของที่ดิน ยังไม่มอบหนังสือ แด่ที่ดิน ให้ผู้มีชื่อในหนังสือ
 ผู้มีชื่อในหนังสือ นั้น ยัง หามีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินนั้นไม่
 เมื่อเจ้าของที่ดิน มรณภาพแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือ
 จึงจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เหมือนหนึ่งว่า เจ้า
 ของที่ดิน ได้ทำพินัยกรรม ยกให้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘
 ร.ศ. ๑๒๘ “เมื่อบิดา มารดา ดังชื่อ บุตร คนหนึ่ง ใน
 หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน แด่ชื่อ เดียว แต่ยังสามารถมอบ
 ที่ดินให้ไม่ กรรมสิทธิ์ รายนั้น ยัง คงอยู่กับบิดา มารดา
 ตลอดชีวิตของ บิดา มารดา เมื่อ บิดา มารดา ตายแล้ว
 กรรมสิทธิ์จึง จะ ตกไป ยัง บุตร ผู้มีชื่อใน หนังสือสำคัญ
 เหมือนหนึ่ง บิดา มารดา ได้ทำ พินัยกรรม ยกให้ พี่น้อง
 ด้วยกัน จะ มาเถียง ว่า คน ควรได้ รับผิดชอบ แบ่ง ที่ดิน

นั้นเป็นมรดกไม่ได้” คำพิพากษายุติที่ ๕๕๒ ร.ศ. ๑๒๗ “เมื่อเจ้าของที่ดินคนใดลงชื่อตนแต่บุตรคนหนึ่งในโฉนดตราแดง แต่ยังสามารถแบ่งส่วนให้แก่บุตรไม่ เจ้าของที่ดินตาย ต้องแบ่งที่ดินเป็น ๒ ส่วน เป็นของบุตรส่วนหนึ่ง เป็นมรดกส่วนหนึ่ง”

เจ้าของที่ดินลงชื่อตนแต่คนอื่นในหนังสือสำคัญอย่างเก่า เจ้าของที่ดินแบ่งที่ดินให้ผู้มีชื่อในหนังสือเก่าได้ ก็นับว่าเจ้าของที่ดินแบ่งส่วนให้แล้ว ถึงผู้มีชื่อในหนังสือจะได้ที่ดินไม่ถึงครึ่งก็ ผู้มีชื่อก็มีสิทธิเป็นเจ้าของที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินแบ่งให้ เมื่อเจ้าของที่ดินมรณภาพแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือจะขอที่ดินให้เต็มส่วนของตนครึ่งหนึ่งไม่ได้ เพราะเจ้าของที่ดินได้แบ่งให้เสร็จขาดแล้ว คำพิพากษายุติที่ ๗๐๓ ร.ศ. ๑๒๒ “มารดามีที่ดินเมื่อทำโฉนดลงชื่อตนเชื่อกับบุตรแล้วแบ่งส่วนให้บุตร ๑ ไร่ครึ่ง คิดสินว่า เป็นของบุตร ๑ ไร่ครึ่งเท่านั้น หากใช้ครึ่งหนึ่งไม่”

๒. เจ้าของที่ดินลงชอคนใดในหนังสือสำคัญ
 สำหรับที่ดินอย่างเก่า ยังไม่ได้มอบหนังสือแล
 ที่ดินให้ ผู้มีชอ ในหนังสือ สำคัญนั้นตาย ก่อนเจ้า
 ของที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินได้มอบที่ดินให้ แก่บุตร
 ของผู้มีชอในหนังสือสำคัญ บุตรของผู้มีชอใน
 หนังสือสำคัญได้ที่ดินเป็นสิทธิ.

คำอธิบาย

ผู้มีชอใน หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า ตาย ก่อน เจ้า ของ
 ที่ดิน ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ได้ มอบ ที่ดิน ให้ แก่ บุตร ของ ผู้
 มี ชอ ใน หนังสือ สำคัญ บุตร ของ ผู้มี ชอ ใน หนังสือ
 สำคัญ มี กรรมสิทธิ ใน ที่ดิน นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๕
 ร.ศ. ๑๒๓ “พอตง ชอ คน เอง กับ ชอ บุตร คน หนึ่ง
 ใน โฉนด ซึ่ง เป็น ทรัพย์ ของ พ่อ คน เดียว บุตร คน นั้น ตาย
 ก่อน พ่อ พ่อ แบ่ง ที่ดิน ราย น ให้ แก่ บุตร ของ บุตร ที่
 มี ชอ ใน โฉนด บุตร ของ บุตร เหล่า นี้ ได้ ที่ดิน เป็น
 สิทธิ” ผู้มีชอใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ผิด กับ ผู้มีชอ

รับทรัพย์ในพินัยกรรม เจ้าของที่ดินจะได้มอบที่ดิน
 ให้ผู้รับพินัยกรรมโดยไม่มีหนังสือยกให้ตามกฎหมาย
 แล้ว ผู้รับพินัยกรรมก็ยังไม่มียุติเป็นเจ้าของที่ดิน
 ถ้าผู้ทำพินัยกรรมจะมรณภาพ ถ้าเจ้าของที่ดิน
 มอบที่ดินให้ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญ หรือผู้รับมรดก
 ของผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญแล้ว ผู้นั้นก็มีกรรมสิทธิ์
 เป็นเจ้าของที่ดินนั้น



๓. เจ้าของที่ดินลงชื่อผู้ใดในหนังสือสำคัญ
 สำหรับที่ดินอย่างเก่าแล้ว เจ้าของที่ดินได้ยก
 ที่ดินนั้นให้ เป็นสิทธิ์แก่คนอื่น กติ หรือ ทำพินัย
 กรรมยกที่ดินให้ คนอื่น กติ ผู้มีชื่อในหนังสือ
 สำคัญก็ไม่มีสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินต่อไป.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน ยังไม่ได้มอบ หนังสือสำคัญแก่ที่ดิน
 ให้แก่ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญแล้ว เจ้าของที่ดิน ยัง
 มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินแต่ผู้เดียว แต่มีอำนาจ

ยกที่ดินให้คนอื่น หรือ ทำพินัยกรรม ยกที่ดินให้คนอื่น
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๕ ร.ศ. ๑๒๓ “พ่อแม่มีที่ดิน
 เบ็ดเตล็ด โฉนด ลงชื่อ ลูก คน หนึ่ง แต่หาได้ยกที่ดินให้ลูก
 เข้าปกครองเป็นเจ้าของไม่ แต่ไม่ได้ยกโฉนดให้ถือ
 ด้วย พ่อแม่ตาย ทำพินัยกรรม ยกให้คนอื่นไปหมด
 ลูกที่มีชื่อในหนังสือสำคัญไม่ได้ ส่วนที่ดินเลย คิดดิน
 ว่าพินัยกรรมนั้นใช้ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๔
 ร.ศ. ๑๒๓ “พ่อแม่ชื่อที่ดิน ลงชื่อ พ่อชื่อแม่ชื่อลูก
 คนหนึ่ง พ่อตายแล้วแม่จึงตาย แม่ทำพินัยกรรมแบ่ง
 ที่รายนี้เป็น ๖ ส่วนให้ลูก ๖ คนเป็นส่วนๆ ลูกที่
 มีชื่อในหนังสือสำคัญจะเอาที่ดิน รายนี้ทั้งหนึ่งก่อนแล้ว
 จึงแบ่ง ๖ ส่วนนั้นไม่ได้ ต้องเอาตามพินัยกรรม”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๕ ร.ศ. ๑๒๗ “ถ้าเจ้าของที่ดิน
 ลงชื่อหลายในหนังสือสำคัญอย่างเก่า หาได้ลงชื่อ
 คนอื่นไม่ แต่ยังหาได้ยกที่ดิน แล หนังสือสำคัญให้
 หลานไม่ ที่ดินนั้นยังเป็นของเจ้าของเดิมๆ มีอำนาจ
 ทำพินัยกรรมยกให้ใครได้”

๔. เจ้าของที่ดิน ลงชื่อ คนใดในใบไต่สวน
ก่อนเวลาเจ้าพนักงาน ออกโฉนดที่ดินแปลง นั้นเจ้า
ของที่ดินมรณภาพ ผู้มีชื่อในใบไต่สวนไม่ได้
ที่ดินเป็น สิทธิ.

คำอธิบาย

ใบไต่สวนไม่ใช่ หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน การ
ที่เจ้าของที่ดิน ลงชื่อ คนใด ในใบไต่สวน เท่ากับ
แสดง ความตั้งใจ จะยกที่ดินให้แก่ คน นั้นเท่านั้น ถ้า
เจ้าพนักงานยังไม่ได้ ออกโฉนดแผนที่ เจ้าของที่ดินมรณ
ภาพ ต้องแบ่งที่ดิน นั้น เป็นมรดก คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๓๗๕ พ.ศ. ๒๔๕๗ “การลงชื่อในใบไต่สวน เท่า
กับแสดง ความตั้งใจ จะให้ ก่อนได้รับโฉนดแผนที่เจ้า
ของที่ดินตาย ต้องเอาที่ดิน นั้น มาแบ่งมรดก หากได้
เป็นสิทธิแก่ผู้มีชื่อในใบไต่สวนไม่”

หมวด ๖

ผู้ใดที่ตนของผู้อื่น โดยเจ้าของเดิมละอำนาจ

ผู้ใดที่เข้าไปปกครอง ที่ดิน ของ คนอื่น โดยเจ้า ของเดิม
ละอำนาจไม่ว่า กล่าว นั้น ผิดกัน กับที่ใดเข้าไป ปกครอง
ที่ดิน ที่ รก ว่าง ว่าง เบ่ง่า ที่ เจ้า ของ เดิม ทอดทิ้ง ไป ขาด
กรรมสิทธิ์ แล้ว ถ้า เจ้า ของ เดิม ทอดทิ้ง ขาด กรรม
สิทธิ์ แล้ว ผู้ใด เข้าไป ทำใน ที่ นั้น ก็ เท่า กับ จับ ของ
ใหม่ ให้ดู ใน หมวด ๓ ที่ว่า ด้วย การ จับ ของ ที่ดิน
ถ้า ผู้ใด เข้าไป ปกครอง ที่ดิน ของ คนอื่น ที่เขายัง มีกรรม
สิทธิ์ อยู่ เจ้า ของ ที่ดินไม่ว่า กล่าว จน พ้น กำหนด อายุ
ความ ก็ได้ หรือ เจ้า ของ ที่ดิน ยอมรับ ว่า ผู้ใด เป็น
เจ้า ของ ที่ดิน แต่ ยินยอม เข้า ที่ดิน คือ ผู้ นั้น เป็น คน ก็ได้
ได้ชื่อว่า เจ้า ของ เดิม ละอำนาจ กฎหมาย คดี พ้อง คดี
ด้านอื่น ไม่ ให้ เจ้า ของ ที่ดิน พ้อง หรือ เกียง ว่า เป็น ที่ดิน
ของ ตน ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้ นั้น จึง เป็น วิถี ที่ บุคคล
จะได้ ที่ดิน อีก อย่าง หนึ่ง ผิดกัน ที่ กล่าว มา แล้ว คือ

ไม่ใช้จับจองที่ดิน ไม่ใช้รับโอนที่ดินจากคนอื่น
 โดยทางสัญญา แต่ไม่ใช้รับมรดกที่ดิน จึงเรียกว่า
 ได้ที่ดินของคนอื่นโดยเจ้าของเดิมละอำนาจ มี ๓ อย่าง
 คือ เจ้าของที่ดิน ยอมรับว่าผู้อื่นเป็นเจ้าของที่ดิน
 อย่างหนึ่ง. ผู้อื่นนำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดิน เจ้าของ
 ที่ดิน ไม่จำกล่าวหรือ ไม่ฟ้อง ตามที่เจ้าพนักงาน ตั้งให้
 ฟ้อง จนเกินกำหนด อย่างหนึ่ง. เจ้าของที่ดินไม่ฟ้อง
 ร้องผู้เช่า ไป ปกครองที่ดิน จนเกินกำหนด อายุ ความ
 อย่างหนึ่ง.

เจ้าของที่ดินยอมรับว่าผู้อื่นเป็นเจ้าของที่ดิน

๑. ผู้ใดทำหน้าที่เช่าที่ดินให้คนอื่นไว้ ถึง
 จะปรากฏว่า ที่ดินที่เช่านั้นเป็นของผู้เช่าก็ดี ผู้
 เช่าจะปฏิเสธว่า ผู้ให้เช่าไม่เป็นเจ้าของที่ดินแต่
 ผู้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้นไม่ได้ ที่ดินต้องเป็น
 ของผู้ให้เช่า

คำอธิบาย

ที่ดินที่เจ้าพนักงานยังไม่ได้ออกโฉนดแผนที่ คือ
 คุกริยา แต่ความประพฤติของผู้ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นว่า
 เป็นอย่างไร ไม่เหมือนที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนด
 แผนที่แล้ว ที่ดินแห่งใดที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่แล้ว
 ในโฉนดมีชื่อของผู้ใดผู้นั้นก็เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดิน
 แห่งใดที่เจ้าพนักงานยังไม่ออกโฉนดแผนที่ ถ้าเจ้า
 ของที่ดินประพฤติเหมือนหนึ่งคนไม่ใช่เจ้าของที่ดิน
 แด่ยอมทำหนังสือเช่าที่ดินให้คนอื่นไว้ โดยความ
 ประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่ง ภายหลังจะกล่าวว่าเป็นที่ดิน
 ที่เช่านั้นเป็นของคนไม่ได้ ที่ดินกลับเป็นของผู้ให้
 เช่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๖ ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้เช่าที่ดินไม่
 มีอำนาจปฏิเสธกรรมสิทธิ์ของคนให้เช่าที่ เมื่อได้ทำ
 หนังสือค้ำหน้าอำเภอเป็นสำคัญ ถึงแม้คำที่คนเช่า
 กล่าวเป็นความจริงก็ดี คือกล่าวว่าเป็นที่ดินอันที่จริง
 เป็นของคนเช่า หากคนเช่าคิดจะโกงคนอื่น จึง
 คนคิดกันยอมยอมทำหนังสือเช่ากับคนหนึ่ง ซึ่งต้อง

๕ เป็นเจ้า ของ ที่ดิน คราว หนึ่ง เพื่อให้สำเร็จ การ โกง
 ๕ ผู้เช่า ก็ ปฏิเสธไม่ได้ กฎหมาย บิดปาก” เรื่อง เช่า
 ๕ ที่ดิน ๕ กฎหมาย คัด จำนวน แต่ เวลา เช่า เท่านั้น เมื่อ
 พัน กำหนด สัญญา เช่า แล้ว กฎหมาย ไม่ คัด จำนวน แล้ว
 แต่ ผู้ที่ เกี่ยวข้อง ใน ที่ดิน ๕ จะ ประพฤติ หรือ เปลี่ยนแปลง
 ๕ กัน อย่างไร คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “หนึ่งต่อ สัญญา เช่า ที่ดิน มี กำหนด กาด นาน เป็น การ
 คัด จำนวน ผู้ทำ สัญญา ไม่ให้ เกียง เฉพาะ กาด เท่านั้น ไม่
 เป็น การ บิด ปาก คัด จำนวน ตลอด ทุก เมื่อ.”

๒. ผู้รับฝากที่ดินของคนใดไว้ ถึงจะปรากฏ
 ว่าผู้ฝากไม่มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดิน ที่จริงผู้รับ
 ๒ ฝากมีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินแต่คนเดียวก็ดี ผู้รับ
 ๒ ฝากจะปฏิเสธว่าผู้ฝากไม่ใช่เป็นเจ้าของที่ดินไม่ได้
 ที่ดินต้องเป็นของผู้ฝาก.

คำอธิบาย

คดีเรื่องใด พิพากษาเรื่อง ผาก ที่ดิน แลว ค่อง พิจารณา ว่าได้ ผาก จริง หรือไม่ ผู้รับ ผาก จะ แก่ ตัว อย่าง หนึ่ง อย่างใด ว่า ที่ดิน เปน ของ ผู้รับ ผาก โดยได้ มรฎก จาก เจ้า ของ ที่ดิน นั้นไม่ได้ ถึง แม้ จะ ได้ ความจริง ว่า ผู้ ผาก ที่ดิน นั้น เปน ผู้ ไม่ ควร ได้ รับ มรฎก ของ เจ้า ของ ที่ดิน ผู้ มรณภาพ แล ผู้รับ ผาก เปน ผู้รับ มรฎก ของ ผู้ มรณภาพ ก็ ดี เมื่อ ได้ ความจริง ว่า ได้ รับ ผาก ที่ดิน เขาไว้ แลว ผู้รับ ผาก ก็ เกียงไม่ ชน คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๘ พ.ศ. ๒๔๕๗ “เจ้า ของ ที่ดิน มรณภาพ จำเลย เปน ผู้รับ มรฎก ของ เจ้า ของ ที่ดิน โจท เปน คู่ บุตร บุณธรรม ไม่ ควร รับ มรฎก ของ เจ้า ของ ที่ดิน แต่ โจท ได้ ผาก ที่ดิน นั้นไว้ ต่อ จำเลย แล จำเลย ทำ หนึ่ง สือ รับ ผาก ที่ดิน ให้ โจท ยึดไว้ โจท พ้อง ขอ คืน ที่ดิน จำเลย ต่อ สู้ ว่า เปน ที่ดิน ของ จำเลย โดยได้ รับ มรฎก วินิจฉัย ว่า เปน กรณี ผาก ททรัพย์ เรียก ททรัพย์ คืน จะ ถวาย เปน คดี มรฎกไม่ได้ ให้ จำเลย คืน โฉนด แล ให้ ศาล สั่ง พนักงาน หอ ทะเบียน โฉนด โฉนด ให้ แก่ โจท”

๓. ผู้เอาไสรยที่ดินของคนใด ถึงจะได้ความ
ว่าผู้เอาไสรยควรมีส่วนในที่ดินนั้นก็ดี ผู้เอาไสรย
จะเถียงต่อผู้ให้เอาไสรยว่า ตนมีส่วนในที่ดิน แล
ขอแบ่งที่ดินนั้นไม่ได้.

คำอธิบาย

กริยาเอาไสรย คือ ยอมรับว่าให้ผู้เอาไสรยเป็น
เจ้าของที่ดิน แต่ผู้ให้เอาไสรยได้ปกครองที่ดินโดย
อำนาจประบักษ์เหมือนผู้ให้เอาไสรยเป็นเจ้าของที่ดินแต่
ผู้เดียว แต่ความจริงผู้เอาไสรยแต่ผู้ให้เอาไสรยเป็น
ผู้ควรได้รับมรดกของเจ้าของที่ดินผู้มรดกภาพ แต่ยอม
ให้ผู้ให้เอาไสรยปกครองใช้อำนาจประบักษ์แสดงว่าเป็น
เจ้าของที่ดินแต่คนเดียว ฝ่ายข้างหนึ่งประพฤติก
กริยาเป็นแต่ผู้เอาไสรย ก็ไม่มีสิทธิจะฟ้องขอแบ่งที่ดิน
นั้นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐ ร.ศ. ๑๑๒ “การที่
เอาไสรยอยู่ในที่ดินแห่งใด ไม่เป็นเหตุจำเป็นจะต้อง
วินิจฉัยว่า ผู้เอาไสรยได้เป็นผู้ปกครองที่ดินหรือใช้
อำนาจเป็นเจ้าของ เพื่อฟ้องขอแบ่งที่ดินนั้นได้
ภายหลังกำหนดอายุความ ๑ ปี”

๕๒. ๒ ๒ ๒ ๒๒๒ ๒ ๒๒๒
 มผู้นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินไม่ว่ากล่าว

๑. มผู้นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินของผู้ใด ลง
 ชื่อผู้นำรังวัดในโฉนด เจ้าที่ดินรู้แล้วไม่ว่า
 กล่าว จนเจ้าพนักงานได้ ออกโฉนดให้ผู้นำรังวัด
 แล้ว ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้นำรังวัดหมดชื่อในโฉนด.

คำอธิบาย

การที่เจ้าพนักงานมา รังวัด ที่ดิน เพื่อ ออกโฉนด
 นำ ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง นำ เจ้าพนักงาน รังวัด ถ้า คน
 ชื่อนำ รัง วัด หรือ เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ คน ชื่อนำ รัง วัด แทน
 กติ เจ้าของ ที่ ดิน รู้แล้ว คน นำ รังวัด ลงชื่อ คน ชื่อนำ
 ไปได้ส่วน จนเจ้าพนักงาน ออกโฉนด มี ชื่อผู้นำ รังวัด
 ในโฉนดแล้ว ไม่ฟ้องร้องใน เวลา สิ้นควร ที่ ดิน นั้น
 กตายเป็น ของผู้นำ รังวัด คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘
 ร.ศ. ๑๒๙ “เมื่อผู้ใดรับโฉนด มาใน นาม ของ คน
 โดยไม่มีอำนาจ แลเอาโฉนด นั้นไปให้เจ้า ของ ที่ ดิน
 ถือไว้ ๓ ปี เจ้า ของ ที่ ดินไม่ว่า กล่าวใน เวลา สิ้นควร
 ที่ ดิน กตายเป็น ของผู้ มีชื่อในโฉนด” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๒๐๘ ร.ศ. ๑๓๑ “เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ผู้เอาไครย

นำ เจ้าพนักงาน รั้งวัด ที่ ดิน แทน คน ผู้เอาไครย นำ เจ้า
 พนักงาน รั้งวัด ลง ชื่อ ผู้เอาไครย ใน โฉนด เมื่อได้รับ
 โฉนด มา แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน ยึด โฉนด นั้น ได้ ๔ ปี
 ไม่ ว่า กล่าว ตัด สิ้น ว่า กิริยา เจ้า ของ ที่ ดิน ยิน ยอม ให้
 ผู้เอาไครย ลง ชื่อ ใน โฉนด ที่ ดิน เป็น สิทธิ ของ ผู้เอาไครย”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๐ พ.ศ. ๒๔๕๕ “ที่ ดิน ของ
 บิดา มารดา โจท จำเลย ปกครอง มา ด้วย กัน จำเลย นำ
 ได้ ชื่อ คน เดียว โจท รู้ ไม่ ว่า อย่างไร ที่ ดิน เป็น สิทธิ
 แก่ จำเลย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๔ พ.ศ. ๒๔๕๕
 “การ ประกาศ โฆษณา เพื่อ จะ โอน โฉนด แผน ที่ นั้น เป็น
 ประโยชน์ ตัด คัด ได้ บ้าง ผู้ใด รู้ ไม่ คัด คำน ภาย หลัง
 จะ เกียง ไม่ ได้ กฎหมาย บิด ปาก”

การ ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน รู้ แล้ว ไม่ ว่า กล่าว นั้น เป็น
 ความ ผิด ของ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ ระวัง ทรัพย์สิน ของ คน แด
 ละ อำนาง ใน ทรัพย์สิน ของ คน จึง ต้อง ถือ ว่า ผู้มี ชื่อ ใน โฉนด
 เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ตาม พระ ราช บัญญัติ ออก โฉนด ไม่
 เช่น นั้น การ ที่ เจ้าพนักงาน ออก โฉนด ให้ ผู้ใด ก็ ไม่ มี ประ
 โยชน์ อาจ มี ผู้ เกียง ใคร เสมอ ว่า ไม่ ใช่ ที่ ของ ผู้มี ชื่อ ใน

โฉนด เว้นไว้แต่ผู้ที่มีชื่อในโฉนด จะ บิด บังไม่ให้เจ้า
 ของที่ดินรู้ว่า ได้ลงชื่อของผู้นำรังวัดในโฉนด เมื่อ
 เจ้าของที่ดินรู้เมื่อใด เจ้าของที่ดินมีอำนาจฟ้อง
 ขอให้แก้หรือให้ถอนชื่อผู้นำรังวัดได้ในเวลาอันสมควร
 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๒ ร.ศ. ๑๓๑ “ต้อง คนมี
 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ด้วยกัน คนหนึ่งไปรับโฉนดได้
 ชื่อคนผู้เดียวแต่เก็บโฉนดไว้ ไม่บอกให้คนอื่นรู้ ที่ดิน
 เขา เป็น สิทธิ แก่ ผู้มีชื่อในโฉนด แต่ผู้เดียวไม่”



๒. เวลาเจ้าพนักงานรังวัดเพื่อออกโฉนด นำที่
 เจ้าของที่ดินทั้งหมด เขตติดต่อกันต้องระวังว่า เจ้า
 พนักงานรังวัดตรงตามเขตรของตนหรือไม่ ถ้าเจ้า
 พนักงานออกโฉนดแล้วไม่มีใครคัดค้าน ภายหลัง
 ถึงจะได้ ความว่าเนื้อที่ ของ ผู้ใดขาดไปไม่ตรงตาม
 เขต แต่เนื้อที่นั้นไปอยู่ในเขตโฉนดของฝ่าย
 หนึ่ง ต้องถือตามเขตรที่ในโฉนด.

คำอธิบาย

เรื่อง เขตฯ ท. ดิน นน. นาท. เจ้า ของ ที่ ดิน ทง. ๒ ฝ่าย
 จะ ต้อง ระวัง ให้ มาก ใน เมื่อ เวลา เจ้าพนักงาน ระวัง ด. จะ
 แก้ว ว่า ไม่ รั หรือ เข้าใจ ว่า เจ้าพนักงาน ได้ ระวัง ถูก ต้อง
 แล้ว ไม่ได้ ถ้า แผน ที่ ใน โฉนด มี เขตฯ ชัด เจน แล้ว โดย
 ไม่มี ข้อ สงสัย ต้อง ก้อ เขา เขตฯ ที่ ใน โฉนด เป็น ใหญ่
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐ ร.ศ. ๑๓๑ “โจทก์ จำเลย มี
 ที่ ดิน ติด ต่อ กัน เมื่อ เจ้าพนักงาน ออก โฉนด ให้ โจทก์
 จำเลย ด้วย กัน โจทก์ เข้าใจ ว่า โฉนด ของ ตน ถูก ต้อง
 แล้ว จึง ฝัง เสียม ภาย หลัง โจทก์ ว่า ที่ ดิน ของ คน เข้า ไป
 ติด อยู่ ใน โฉนด ของ จำเลย เมื่อ การ ถ่วง เติบ มา ภาย
 นี้ แล้ว โจทก์ ร้อง ว่า ที่ ดิน เป็น ของ คน อยู่ โดย อ้าง
 ความ ปกครอง ครอบ ครอบ มา เกือบ ๆ ไม่ ครอบ” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๔๓๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “เมื่อ เวลา เจ้าพนักงาน ออก
 ไป ระวัง ที่ ดิน เพื่อ ออก โฉนด ใหม่ เจ้า ของ ที่ ดิน ซึ่ง
 ติด ต่อ กัน มิ ได้ คัด คำน จน ข้ำ หวดง ออก โฉนด แล้ว
 ผู้ ที่ ไม่ คัด คำน จะ ร้อง ว่า เป็น ที่ ดิน ของ ตน อยู่ นั้น ร้อง
 ไม่ ครอบ” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๒ พ.ศ. ๒๔๕๖

“โจทจำเลย มี ที่ ดิน ติด ต่อ กัน ใน เวลา เจ้าพนักงาน
เดิน รั้ววัด ที่ ดิน เพื่อ ออก โฉนด โจทจำเลย นำ ฐ.เขต
ของ คน แด ลงชื่อในใบไต่สวน เจ้าพนักงานได้ออกโฉนด
ให้ โจทจำเลย ตรง ตาม ใบ ไต่ สวน แล้ว ทั้ง ๒ ฝ่าย
ไม่ คัดค้าน ว่า โฉนด ผิด ประการใด โจท จะ ร้อง ว่า เจ้า
พนักงาน ออกโฉนดให้ ผิด ร้องไม่ ฐน”

หนึ่งในโฉนด แผน ที่ บาง ที่ ก็ มี เขต ผิด บ้าง แต่ เจ้า
พนักงาน ไม่ รับ ร้อง เพราะ ผู้ รั้ว วัด ทำ แผน ที่ อาจ
พลาด พดง ได้ โดยมี ข้อ สงสัย แล้ว จึง ต้อง พัง คำ พยาน
บุคคล ว่า ผู้ ไต่ ปกครอง มี เขต เพียงใด ถ้า แผน ที่ ใน โฉนด
มี เขต ฐน เจน ไม่ มี สงสัย แล้ว จะ พัง คำ พยาน บุคคล
มา ดัง ทัก ฐาน ใน โฉนด ไม่ได้.

๓. เวลา เจ้าพนักงานมา รั้ว วัด ทดิน เพื่อ ออก
โฉนด แผน ที่ ที่ แห่งใด มี คน แย่ง กัน อ้าง ว่า เป็น เจ้า
ของ เจ้าพนักงานจะสั่งให้ ผู้ ที่ ไม่ ได้ ปกครอง ที่ ดิน
หรือ ที่ ไม่ เห็น ว่า ควร จะ เป็น เจ้า ของ ให้ ไป พ้อง
ศาล ภายใน ๓ เดือน ถ้า ไม่ พ้อง ตาม กำหนด ที่
เจ้าพนักงาน สั่งไว้ เจ้าพนักงาน ออกโฉนด ให้ แก่
ผู้ ที่ เห็น ว่า เป็น เจ้า ของ ผู้ นน มกรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน
นน.

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๓ ว่าด้วย ที่ดิน มี คน แยกกัน อ้าง ว่า เป็นเจ้าของ
 ให้เจ้าพนักงาน ขอ หนังสือ สำหรับ ที่ มา ดู ถ้า มี หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้ทำโฉนดใหม่ ลง ชื่อ ผู้ที่ ปราบกฎ
 ในหนังสือ สำคัญ เดิม แต่ให้ยึดโฉนดไว้เพน กตางก่อน
 ถ้าไม่ มี หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ให้เจ้าพนักงาน
 ทำโฉนด แนนที่ ลงชื่อ ผู้ที่ เห็น ว่า เป็น เจ้าของที่ดินในโฉนด
 คือ ผู้ที่ ปกครอง ที่ดิน มี อำนาจมากกว่า ผู้ที่ไม่ได้ ปกครอง
 ที่ ดิน แต่ มงคิบ ฝ่าย ที่ ไม่ เห็น ว่า ควร จะ เป็น เจ้า ของ
 ที่ ดินไป พ้อง ศาล แล้ว แต่เจ้าพนักงาน จะ กำหนด ให้
 ไป พ้อง แต่อย่าให้น้อยกว่า ๑ เดือน แต่อย่าให้มาก
 กว่า ๓ เดือน ถ้าไม่ไป พ้องตามกำหนด ให้เจ้าพนักงาน
 ออก โฉนด ให้แก่ผู้ที่ เห็น ควร เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๔๓๑ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ ดิน ซึ่ง ตน มี
 อำนาจได้ รับ มรดก แต่ญาติ ห้าง นำเอาโฉนดไป ขอ
 โฉน รบมรดก ตน รั้ ไป คัด ค้าน แต่ ด้ยญเภา ค้อ หอ
 ทะเบียน ว่า จะ พ้อง ภายใน กำหนด เทา นน ด้น ถ้าไม่

ห้อง จะไม่ว่ากล่าวในที่ดินนั้นต่อไป พันกำหนดแล้ว
หาห้องไม่ เจ้าพนักงานจึงโอนโฉนดนั้นไป คิดสินว่า
ผู้คัดค้านไม่มีอำนาจฟ้องเรียกที่ดินนั้นได้” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๒๗๗ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดิน มรฎก อันมี ส่วน
แบ่ง อยู่ด้วยกัน คนหนึ่งไปขอโอน คนหนึ่งไปร้อง
คัดค้านต่อเจ้าพนักงานผู้ออกโฉนด เจ้าพนักงานสั่ง
ให้ผู้คัดค้านไปฟ้องร้อง ผู้คัดค้านหาไม่ฟ้องร้อง
ตามกำหนดไม่ คิดสินว่าผู้คัดค้านหมดอำนาจฟ้อง
ร้อง ตาม มาตรา ๓ ข้อ ๓ แห่งพระราชบัญญัติออก
โฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗”

ที่ดิน ที่มี คนต่างอ้างเป็นเจ้าของ กรรมตาเจ้า
พนักงานต้องสั่งให้ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินไปฟ้องผู้
ที่ปกครองที่ดิน ถ้าคนที่อ้างว่าเป็นเจ้าของที่ดินได้
ปกครองด้วยกัน แล้วแต่เจ้าพนักงานจะเลือกว่าใครมี
หลักฐานดีกว่ากัน ให้ผู้ที่ไม่ม่หลักฐานไปฟ้อง ถ้า
ไม่ฟ้องตามกำหนดแล้ว เจ้าพนักงานออกโฉนดให้ผู้
ที่เห็นว่า เป็นเจ้าของที่ดิน ผู้นั้นจึงมีสิทธิเป็นเจ้า

ของที่ดินนั้น ถ้าเจ้าพนักงานสั่งให้ผู้ปกครองที่ดินไป
 พ้อง ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดิน ผู้ปกครองที่ดินไม่พ้อง
 ตามกำหนดที่เจ้าพนักงานสั่งไว้ เจ้าพนักงานออกโฉนดให้
 แก่ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดิน ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินหา
 มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ตามโฉนดไม่ คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๕๙๔ ร.ศ. ๑๒๘ “ผู้ใดเป็นเจ้าของปกครอง
 ที่ดินนั้นอยู่แล้ว ผู้อื่นที่ไม่ได้ปกครองที่ดินนำรังวัด
 เพื่อออกโฉนด ผู้ปกครองที่ดินได้คัดค้าน เจ้าพนักงาน
 สั่งให้ผู้ปกครองที่ดินไปพ้องร้อง ผู้ปกครองที่ดิน
 ไม่พ้องตามกำหนด เจ้าพนักงานจึงออกโฉนดให้แก่
 ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดิน คัดค้านว่าเป็นหน้าที่ของ
 ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินนั้นจะพ้องร้องผู้ขัดขวางอยู่ใน
 ที่ดิน ไม่ใช่หน้าที่ของผู้ปกครองที่ดินนั้นอยู่จะพ้องร้อง
 ถึงเจ้าพนักงานจะได้ออกโฉนดให้แก่ผู้ที่ไม่ได้ปกครอง
 ที่ดินก็ดี ผู้ที่ได้รับโฉนดแผนที่มาหาไม่มีสิทธิ์ในที่ดิน
 นั้นไม่ เว้นไว้แต่จะมีกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนได้รับโฉนดมา”

๔. เวลาเจ้าพนักงานมารังวัดที่ดินเพื่อ ออก
 โฉนดแผนที่ ผู้ใดเป็นผู้จัดการที่ดินของคนอื่น
 แลส่งชื่อผู้จัดการในโฉนดก็ดี หรือผู้ใดปกครอง
 เด็กส่งชื่อของผู้ปกครองเองในโฉนดก็ดี หรือผู้
 ส่งชื่อในโฉนดที่ดินของคนอื่นเพื่อกีดนอกราคา ผู้
 ส่งชื่อในโฉนดห้ามกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไม่.

คำอธิบาย

ผู้จัดการหรือผู้ปกครองเด็กที่ส่งชื่อในโฉนดนั้น ถึง
 จะไม่ได้กล่าวว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้ปกครองเด็กก็ดี
 หรือผู้ส่งชื่อในโฉนดที่ดินของคนอื่นเพื่อฉ้อเงินค่า
 ขบรมเนียมของรัฐบาลก็ดี ผู้นั้นไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
 นั้นเลย คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔-๒๕ พ.ศ. ๒๔๕๗
 “เวลาเจ้าพนักงานเดินรังวัด ลูกบ้านขอให้ผู้ใหญ่
 บ้านส่งชื่อในโฉนดในที่ของลูกบ้าน เพื่อกันมิให้เสีย
 ค่าบรมเนียมมาก ที่ไม่เป็นสิทธิแก่ผู้ใหญ่บ้าน
 เพราะโฉนดเกิดจากการฉ้อเงินค่าบรมเนียมใช้ไม่ได้
 ที่ของใครปกครองมาอย่างไร ก็เป็นของผู้นั้นตาม

เดิม” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๑ ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้
 รักษาทรัพย์ของ เด็กรับ โฉนดใหม่ในที่ดิน ของเด็ก แด่ มี
 ชื่อ คน เอ็งในโฉนด นั้น ที่ดิน หา เป็น สิทธิ ตาม ที่ มี
 ชื่อในโฉนดใหม่.”

เจ้าของที่ดินไม่ฟ้องผู้เช่ามาปกครองที่ดิน

จนเกินกำหนดอายุความ

๑. มีผู้เช่ามาปกครองในที่ดินของผู้ใด
 โดย อำนาจ ประทับย์ เจ้าของที่ดินไม่ฟ้อง จน
 เกิน กำหนดอายุความที่ว่าด้วยทอดทิ้งที่ดิน ที่ดิน
 เป็นสิทธิแก่ผู้เช่ามาทำนั้น.

คำอธิบาย

เวลาผู้เช่ามาในที่ดิน เจ้าของที่ดินยังไม่
 ขาดกรรมสิทธิ แต่เจ้าของที่ดินละเลยเสีย จึงถือ
 เขาเกินกำหนดทิ้งที่ดิน คือ ที่ดินมีใบเหยียบย่ำอย่าง
 เก่ากำหนด ๑ ปี ใบเหยียบย่ำ คาม พระราชบัญญัติ
 ออกโฉนดที่ดิน กำหนด ๒ ปี

15 02 2565
 เว้นไว้แต่มีข้อพิเศษ

กฎหมายให้เพิ่ม อายุใบ เขี้ยม ย่ำ ฐน อิก ให้ดูประกาศ
 ดำหรับ ข้อมงคัมชวคราจดำหรับการเพาะปลูก ร.ศ. ๑๒๙
 ที่ดินมี ตรา ของ กำหนด ๓ ฐน ถ้าเจ้า ของที่ดินได้ช่วย
 เจ้าพนักงานชุตคตอง ให้เพิ่มอายุตราของฐนอิก ๒ ฐน รวม
 เปน ๕ ฐน ที่ดินมี โฉนด ตราแดง อย่าง เก่า หรือที่เจ้า
 พนักงาน ออกโฉนด แผน ที่ แดงกำหนด ๙ ฐน ถ้าเจ้า ของ
 ที่ดินไม่ พ้อง ตาม กำหนด พ ชาติ กรรม สิทธิ ที่ กดำง น
 แต่ จำเพาะ ที่ ของ ราษฎร ถ้า เปน ที่ หลวง หรือ ที่ วัด
 หาได้ มี กำหนด ดัง กดำง มา นี้ไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔
 ร.ศ. ๑๑๙ “กำหนดของ ๓ ฐน ไม่ทำ นับ เตมอ กิ่ง
 จะ มี ผู้รุก เข้าไป เสีย กิ่ง เพราะไม่ ควร ทง พ้อง เกิน
 กำหนด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๔ “บุคคล
 เข้าไปในที่ดิน ของ คน อื่น โดย อำนาจ ปรบั กษ์ เกิน ๙ ฐน
 ๑๐ ฐน ที่ดิน เปน สิทธิ แก่ ผู้ อยู่ นั้น เจ้า ของ เตม ได้
 ไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕ พ.ศ. ๒๔๕๕ “เจ้า
 ของที่ดิน แห่ง ไต จะ มี โฉนด ดำหรับ ที่ดิน กิ่ง ที่ มี คน
 เข้า แยัง ทำโดย อำนาจ ปรบั กษ์ เกิน ๙ ฐน ๑๐ ฐน เจ้า
 ของที่ดิน ชาติ กรรม สิทธิ”

กำหนด อายุ ความ นน นบ แต่ จน ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่
 ได้ ทำ ใน ที่ ดิน นน เป็น ดิน ไป เช่น ที่ พวกรา ของ มี
 กำหนด ๓ ปี แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน ทอด ทัง ไม่ ได้ ทำ ใน ที่
 นน ๒ ปี มา แลว ผู้นอื่น จึง เข้า มา ทำ เจ้า ของ ที่ ดิน
 ต้อง พ้อง ภาย ใน ๑ ปี ถ้า ไม่ พ้อง แลว ชาติ กรรม สิทธิ หรือ
 เช่น ที่ ดิน มี โฉนด แฉนท เจ้า ของ ที่ ดิน ทอด ทัง ไม่ ทำ
 มา ๕ ปี แลว จึง มี ผู้นอื่น เข้า มา ทำ เจ้า ของ ที่ ดิน
 ต้อง พ้อง ภาย ใน ๔ ปี คือนั้น รวม เวลากับ ที่ ไม่ ได้ ทำ
 เปน ๙ ปี ถ้า ไม่ พ้อง ชาติ กรรม สิทธิ.

๒. เจ้า ของ ที่ ดิน ปล่อย ให้ คน อื่น เข้า มา ใน
 ที่ ดิน ของ ตน ไม่ ว่า กล่าว จน ผู้ ที่ เข้า มา ทำ นั้น ลง
 ทุน ลง แร่ง ทำ ให้ ที่ ดิน ดุขน เจ้า ของ ที่ ดิน จึง พ้อง
 แต่ เวลา เจ้า ของ ที่ ดิน พ้อง ยัง ไม่ เกิน กำหนด อายุ ความ
 เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง ไซ้ ค่า แร่ง ให้ แก่ เขา.

คำอธิบาย

การ ที่ ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน ไซ้ ค่า แร่ง ที่ เขา ได้ ลง ทุน ลง
 แร่ง ทำ ใน ที่ ดิน นั้น โดย เหตุ เจ้า ของ ที่ ดิน ปล่อย ให้
 ผู้นอื่น เข้า มา ทำ ไม่ ห้าม ปราบ ให้ เขา หอง ว่า ที่ ดิน ไม่ มี

เจ้าของทองแหน หรือเจ้าของตะทองเตี้ยแล้ว เขาจึง
 ใต้ตง ทุบตงแรง ทำที่ดินนั้นให้ดีขึ้น ถ้าผู้ที่เขา
 ทำนั้นโดยรู้ว่ามีเจ้าของทองแหนอยู่ โดยเจตนา
 รุกเข้ามาทำแล้ว เจ้าของที่ดินไม่ต้องใช้ค่าเสียหาย
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑ ร.ศ. ๑๑๗ “ปล่อยให้คนอื่น
 เข้ามาทำในที่ดินของคนไม่ห้ามปราม จะได้ก็ได้แต่ต้องไว้
 ค่าแรงให้เขา ตามลักษณะเบ็ดเสร็จประกาศปี ๑๙๐๓”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ใดตะทอง
 ที่ดินไป แต่ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ แต่ปล่อยให้คนอื่น
 เข้ามาทำในที่ของ คนให้เขา หดง ว่าคนไม่ได้เป็นเจ้า
 ของ ต้องใช้ค่าท่วผลให้แก่เขา เมื่อจะได้เขาออก”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๔ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้บุกรุกได้
 รุกโดยรู้ว่า คน ผิด ถ้าได้ขึ้น ก่อ สร้าง ตัก ดง ในที่ดิน
 นั้นแล้ว ต้อง ออกจาก ที่ รุก นั้น” ถ้าผู้บุกรุกเข้า
 มาโดยเข้าใจผิดว่า เป็นที่ ของ คน แต่ เจ้า ของ ที่ดิน
 ไม่ว่าจะกล่าว จน ผู้ รุก นั้นได้ ก่อ สร้าง ของ ที่ รุก ยาก ค่า
 จะให้ ผู้ รุก ใช้ เงิน ราคาค่า ที่ดิน พอ สมควร แต่ ให้ ที่ดิน
 เป็น ของ ผู้ รุก ก็ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๕ ร.ศ. ๑๒๑

“ถ้าผู้ใดได้ เขตกรรม ที่ของผู้อื่น โดยเข้าใจว่าเป็น
ที่ของตน แต่ผู้อื่นได้รู้เห็นไม่ได้ห้ามปราม ปล่อยให้
ให้ผู้รุกล้าง เรือนโรง ขึ้น รอดอน ยาก เช่น คัก ค้าง มี
อำนาจ ตัดสิน ปรับใหม่ให้ได้ ไม่จำเป็น ต้อง ตัดสิน
รับได้ อย่าง เดียว ตาม ที่ฟ้อง”

หมวด ๗

หน้าที่ของเจ้าของที่ดิน

บุคคลผู้ใดมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว
มาแล้ว หน้าที่ของผู้นั้นต้องประพฤติตามพระราช
กำหนดกฎหมายซึ่งบังคับในการที่ดินประการหนึ่ง. ต้อง
ปกครองที่ดินนั้นอย่าทอดทิ้งไว้ให้ขาดประโยชน์แผ่นดิน
ประการหนึ่ง. ต้องใช้ความระมัดระวังในการทำหรือปลูก
สร้างสิ่งใดในที่ดินของตนอย่าทำให้ผู้อื่นเสียหาย ประ
การหนึ่ง.

ประพฤติตามกฎหมาย

๑. รัฐบาลจะต้องการที่ดินเพื่อราชการหรือเพื่อ
สาธารณประโยชน์ เมื่อได้ประกาศแล้ว เจ้า
ของที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้ใครไม่ได้ เจ้าของ
ที่ดินต้องกั้นถนนให้แก่รัฐบาล แล้วแต่รัฐบาล
จะเห็นสมควร จะให้ราคาที่ดินแก่เจ้าของที่ดิน
หรือไม่.

คำอธิบาย

ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติออกโฉนด
 ที่ดิน ร.ศ. ๑๗๗ มาตรา ๓๖ อันมีความว่า “ผู้
 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องประพฤติตามพระราชกำหนด
 กฎหมายซึ่งบังคับใน การ ที่ดิน แต่ การ ที่รัฐบาลจะ
 ต้อง การ ที่ เพื่อ ราชการ หรือ เพื่อ สาธารณ ประโยชน์”
 รัฐบาล จะ ต้อง การ ที่ แห่ง ใด ให้ ดู ประกาศ เป็น เรื่อง ๆ
 แต่ ที่ จะ กล่าว น โย เป็น ตัวอย่าง คือ ประกาศ พระ
 ราช กฤษฎีกา เรื่อง ที่ดิน ใน เขตฯ ซึ่ง ทำ ถนน ตำบล ถนน
 บ้าน ตนาจ ลง วันที่ ๙ เมษายน พ.ศ. ๒๔๖๐ ว่า ด้วย
 “ที่ดิน ของผู้ใด ถูก ถนน แล้ว แต่ ยังมี เนื้อ ที่เหลือ อยู่
 ไม่ น้อย กว่า กิ่ง ของ เนื้อ ที่ ถนน รัฐบาล ไม่ ต้อง ใช้ ค่า
 ที่ดิน ให้ ที่ ของผู้ใด ถูก ถนน หมด หรือ ยัง เหลือ อยู่
 น้อย กว่า กิ่ง ให้ เจ้าพนักงาน รับ ซื้อ ที่ดิน ที่ ถูก ถนน
 ตาม ราคา ที่ ซื้อ ขาย กัน ก่อน ประกาศ ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน
 แດตั้ง ชาติ ขวาง ไม่ ยิน ยอม ให้ ไซ้ ที่ สร้าง ถนน หรือ ไม่ จัด
 การ ตาม กำหนด คำ สั่ง เมื่อ เจ้า พนักงาน ได้ กระทำ ไป
 ขอ บ ด้วย พระราช กฤษฎีกา แล้ว ผู้ หนึ่ง ผู้ ใด จะ มา พ้อง

เรียกค่าเสียหาย อย่างหนึ่งอย่างใด ก่อนที่ได้กระทำความ
ตกลงราคากับเจ้าพนักงานไม่ได้เป็นอันขาด” นอก
จากนี้ให้ดูประกาศพระราชกฤษฎีกา เรื่องที่ดินถูกทาง
รถไฟสายเหนือ ร.ศ. ๑๒๕ เรื่องที่ดินถูกทางรถไฟ
สายตะวันออกเฉียงเหนือ ร.ศ. ๑๒๕ เรื่องที่ดินถูกทางรถไฟ
สายใต้ ร.ศ. ๑๒๘ เรื่องจัดซื้อที่ดินบางชื่อเพื่อใช้
ราชการ ร.ศ. ๑๒๖ คือ ห้ามไม่ให้เจ้าของที่ดินโอน
ที่ดินตามที่รัฐบาลจะต้องการนั้นให้แก่ผู้ใด ให้ตั้ง
คนกลางฝ่ายเจ้าพนักงานแต่ฝ่ายเจ้าของที่ดิน ตรา
ที่ดิน.

๒. เจ้าของที่ดินต้องจัดการในบริเวณบ้านของ
ตนอย่าให้โสโครกแล่มกัถนเหม็น หรือทำอย่าง
ใดอย่างหนึ่งให้คนอื่นได้รับความรำคาญปราศจาก
ความสุขสำราญ.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินทำอะไรให้มกถนเหม็น เช่น ตั้งโรงเตี๊ยม
สุกรไม่ชำระล้างให้สะอาด จนให้มกถนเหม็นไปถึงที่บาน
เรือนของผู้อื่น เป็นต้น หรือทำอะไรในที่ดินของตน

ให้เลี้ยงดู อยู่ตลอดคืน ยุ่งเร่ง เหมอไป ทุกคืน จนคนอื่น
นอนไม่หลับ เป็นต้น ที่ว่านี้พอเป็นตัวอย่าง ต้อง
ดูเป็นเรื่อง ๆ ว่า การกระทำ หรือ ละเว้น การทำสิ่งใด
จน เป็นเหตุ ให้คนอื่น ได้รับ ความ รำคาญ แด่ ตัด ความ
สุข สำนวน ของ เขา หรือไม่ ถ้า เจ้า ของ บ้าน มี การ
งานชั่วคราว เช่น ตกตอของเลี้ยงดูแล้ว ก็เลิกกันไป หาได้
ทำเป็นนิตย์ไม่ อย่างนี้ก็ไม่เรียกว่าได้กระทำ ให้ตัดความ
สุข สำนวน ของ คนอื่น ถ้าได้กระทำจน เป็นเหตุให้
คนอื่น ได้รับ ความ รำคาญ แด่ ตัด ความ สุข สำนวน ของ
เขา แล้ว คนอื่น พ้อง ขอให้ศาล บังคับ ห้ามปราม เจ้า
ของ ที่ดินไม่ให้ทำดังนั้นได้.

ที่ดินแห่งใดที่อยู่ในเขตที่ได้ประกาศใช้พระราช
กำหนด ศุขาภิบาลแล้ว เจ้าของที่ดิน ต้องพึง คำ บังคับ
บัญชา ของ เจ้าพนักงาน กรม ศุขาภิบาล เพื่อจัดการ ให้
สะอาด พระราชบัญญัติกำหนดศุขาภิบาล ร.ศ. ๑๑๖
มาตรา ๑๒ ว่าด้วย “เจ้าพนักงาน กรม ศุขาภิบาล มี
หนังสือ ไป ให้เจ้าของที่ดิน ให้ย้ายสิ่งใด ไครกต่าง ๆ
ที่ เกิด จาก ที่ ทำ การ หรือ เกิด จาก ที่ เดียง สัด” ถ้าผู้รับ

หนังสือ นั้นไม่ ทำตาม ให้ ปรับไม่ เกิน ๑๖ บาท ทุก ๆ วัน
 ใน เวลา ซึ่ง ไม่ ทำ ตาม อยู่ นั้น” มาตรา ๑๔ ว่า ด้วย
 “เจ้าพนักงาน กรม ศุขาภิบาล มี หนังสือ ไป ยัง เจ้า ของ
 ที่ ให้ ทำ เวจ ตาม ที่ เจ้า พนักงาน ได้ ะ ให้ ทำ ถ้า ผู้ ปรับ
 หนังสือ นั้น ไม่ ทำ ให้ ปรับ ไม่ เกิน ๓๐ บาท แต่ ทั้ง ต้อง
 ปรับ อีก ไม่ เกิน กว่า วัน ละ ๕ บาท ทุก วัน ใน เวลา ซึ่ง
 ไม่ ทำ ตาม” มาตรา ๒๐ ว่า ด้วย “เจ้าพนักงาน กรม
 ศุขาภิบาล มี อำนาจ เข้า ไป จัด การ ใน ที่ ของ เอกชน คือ
 ย้าย ขน สิ่ง ซึ่ง เปน ที่ ราคายู แต่ ซึ่ง จะ ทำให้ เกิด โรค
 แดให้ พ้อง ผู้ กระทำ ผิด ต่อ มาตราใด มาตรา หนึ่ง แห่ง พระ
 ราช กำหนด ศุขาภิบาล.”

๓. ที่ดินแห่งใดอยู่ในเขตที่ใด ประกาศ
 ใช้ พระราชกำหนดศุขาภิบาล เจ้าของที่ดินจะ
 ปลุกสร้างบ้านเรือน ต้องทำตามคำสั่งของเจ้าพนักงาน
 กรมศุขาภิบาล หรือที่ดินแห่งใดที่ได้มีประ
 กาศห้ามไม่ให้ มุง หลังคา ด้วยใบไม้ หรือ ทำ ฝา ชัด
 แตะ เปน ต้น เจ้า ของ ที่ดิน ต้อง ประพฤติ ตาม
 ประกาศนั้น.

คำอธิบาย

การ ปลูก สร้าง บ้าน เรือน ที่ ให้ เจ้า พนักงาน ออก
แบบ แด่นำ เพื่อจะให้ มี ทาง ดมอากาศเดิน สดวก มี ให้
เกิด โรค แด มี ให้ เป็น เชื้อ เพลิง พระราช กำหนด ศุข
ภิบาล ร.ศ. ๑๑๖ มาตรา ๑๖ “ผู้ใด จะ ปลูก สร้าง หรือ
ต่อเติม เรือน โรงใด ๆ ต้อง มี หนังสือ แจ้ง ความ ต่อ เจ้า
พนักงาน กรม ศุขภิบาล แด ต้อง ทำ ตาม คำ สั่ง ของ
กรม ศุขภิบาล ทุก สิ่ง ทุก อย่าง” มาตรา ๑๗ “ผู้ใด
ปลูก สร้าง บ้าน เรือน ไม่ ได้ แจ้ง ความ ต่อ กรม ศุขภิบาล
หรือ ขัด ขัน ทำผิด ต่อ ความ แนะนำ ซึ่ง กรม ศุขภิบาล สั่ง ไป
หรือ ทำ ให้ ผิด จาก แบบ ตัวอย่าง ที่ กรม ศุขภิบาล ได้
อนุญาต ให้ ปรัง เงิน วัน ละ ๑๐ บาท ทุก ๆ วัน ไป กว่า
จะ กระทำ การ ให้ ถูก ต้อง” มาตรา ๑๘ “ไม่ให้ ปลูก
สร้าง ตึก เรือน โรง มุง หดงคา หรือ ทำ ฝา ด้วย แผลก หรือ ใบ
ไม้ หรือ เตื่อ หรือ จาก หรือ ของ อื่น ซึ่ง เป็น เชื้อ ไฟ โทษ กว่า
๑๐ วา จาก เรือน หดงอื่น หรือ แวดถนน” มาตรา ๑๙
“ตึก เรือน ทุก ๆ หดง ที่ สร้าง ถ้า เป็น ตึก เรือน สูง ไม่

มากกว่าพน ๒ ชั้น ต้อง มี ที่ว่าง หลัง ตึกไม่น้อยกว่า
๒ วา ถ้า ตึก เว้น สูง พน มากกว่า ๒ ชั้น ต้อง มี ที่ว่าง
หลัง ตึกไม่น้อยกว่า ๓ วา”

ที่ดิน แห่งใด ที่มี ประกาศ ห้ามไม่ให้มุง หลังคา จาก
ทำ ฝาขัดแตะ หรือฝา แฉงนั้น ให้ดู ประกาศ เป็นเรื่อง ๆ ไป
ประกาศ ห้ามไม่ให้ปลูก เว้น มุง ด้วย ใบไม้ ใน พระ นคร
ร.ศ. ๑๑๗ นอกจาก นั้น มี แต่ ที่ เกิด เพลิง ไหม้ แล้ว
ไม่ให้ราษฎร ปลูก เว้น มุง หลังคา ใบไม้ ทำ ฝาขัดแตะ
หรือฝา แฉง ใน ที่ เพลิง ไหม้ มี ประกาศ เรื่อง ที่ เพลิง ไหม้
คำบด บาง รักษ์ พ.ศ. ๒๔๕๗ เป็นต้น.

ที่กล่าว ถึง การ ปลูก สร้าง ตึก เว้น โรงนี้ จำเพาะ
ใน เขต ที่ ประกาศ ใช้ พระ ราช กำหนด สุขาภิบาล ร.ศ.
๑๑๖ หาได้ ใช้ ถึง จังหวัด หัว เมืองไม่ เพราะ จังหวัด
หัว เมือง มี พระ ราช บัญญัติ สุขาภิบาล ร.ศ. ๑๒๗ ต่าง
หาก แล้ว ไม่ มี ความ กิน ถึง การ ปลูก สร้าง ตึก เว้น
โรง

๔. ที่ดินตำบลใดเกิดโรคระบาด เมื่อได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติระงับโรคระบาดแล้ว เจ้าของที่ดินต้องประพฤติตามคำสั่งของเจ้าพนักงาน คือ ห้ามไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาในที่ดิน แต่ห้ามไม่ให้คนอยู่ในที่ดินออกจากที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาตต่อเจ้าพนักงาน แต่เจ้าพนักงานจะสั่งให้ เจ้าของที่ดินจัดการบ้านเรือนให้สะอาด และสั่งให้รื้อทำลายเคหะสถานบ้านเรือนที่เป็นบ่อเกิดของกาฬโรคก็ได้.

คำอธิบาย

โรคระบาด คือ กาฬโรค, อหิวาตกโรค แดงไข้ทรพีศม์ เป็นโรคที่ติดต่อกันได้ พระราชบัญญัติโรคระบาด พ.ศ. ๒๔๕๖ มาตรา ๓ “หมู่บ้านหรือตำบลใดมีโรคระบาด เมื่อได้ประกาศแล้ว ให้สมุหเทศาภิบาล มีอำนาจที่จะบังคับแก่จัดการ อย่างหนึ่ง อย่างใด ให้ชำระเคหะสถานบ้านเรือนในเขตที่มีโรคระบาดให้หมดเชื้อโรค ห้ามมิให้ผู้นั่งผู้ใดเข้าไปในเขต

ที่มีโรค ระบาด โดยมิได้รับ อนุญาต ของเจ้าพนักงาน
ห้าม มิให้ ผู้หนึ่ง ผู้ใดใน ที่มีโรค ระบาด ออก จาก เขต
โรค ระบาด โดยมิได้รับ อนุญาต ของ เจ้าพนักงาน แต่
จะ ส่งให้ รือ ทำลาย เคหะ สถานที่ บ้านเรือน ที่เกิดภาพโรค”
มาตรา ๔ “ถ้า หาก ว่าใน การ บังคับ โรค ระบาด
จำ เปน ต้อง ทำลาย บ้าน เรือน หรือ สิ่ง ของ ที่ ถาวร ให้
คิด ค่า เสียหาย ให้แก่ เจ้า ของ เพียง ราคา เท่าที่ มีใน เวลา
เมื่อ ทำลาย นั้น แต่ ถ้า ของ ที่ ทำลาย นั้น เปน สิ่ง ของ ซึ่ง พึ่ง
เนา เยี่ยม ไม่ เปน ของ ถาวร ไม่ ต้อง เสีย ค่า เสียหาย ให้แก่
เจ้า ของ” มาตรา ๖ “ถ้า เจ้า ของ เคหะ สถานที่ บ้าน เรือน
ไม่ ทำ ตาม คำ สั่ง หรือ ไม่ จัด การ บ้าน ให้ สะอาด หรือ ไม่ รือ
ไม่ ทำลาย เคหะ สถานที่ บ้าน เรือน เจ้า ของ เคหะ สถานที่
บ้าน เรือน ต้อง ให้ ทูต ที่ จะ ต้อง ทำ การ นั้น เอง เต็ม” มาตรา ๑๐
“ผู้ใด จง ใจ หรือ ชด่า ใจ ไม่ กระทำ ตาม ข้อ บังคับ แต่ คำ
สั่ง ของ สุ่มห เทศาภิบาล ก็ ดี ของ เสนาบดี กระทรวง
มหาดไทย ก็ ดี ต้อง ระวัง โทษ จำคุก ครั้ง หนึ่ง ไม่ เกิน
กว่า ๑ เดือน หรือ ปรับ ไม่ เกิน กว่า ๑๐๐ บาท หรือ

ทั้งจำแลปรับทั้ง ๒ ส่วน” ที่ได้ยกพระราชบัญญัติ
โรคระบาดบางมาตราขึ้นมากดวั้น แต่จำเพาะที่เกี่ยวข้อง
กับหน้าที่เจ้าของที่ดิน แต่มีมาตราอื่น ๆ อีกที่ไม่ได้
เกี่ยวข้องกับหน้าที่เจ้าของที่ดินจึงไม่ได้ยกมากดวไว้.

๕.ห้ามไม่ให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ริมคลองทำนอก
ขนเรือนพ้นตลิ่งออกมา เว้นไว้แต่สะพานบันได
จะทำยื่นออกมาได้เพียง ๓ ศอก แลห้ามไม่ให้
ปลูกต้นไม้จากต้นไม้เตยแลไม้อื่น ๆ ริมตลิ่ง หรือ
ปล่อยให้ต้นไม้ขึ้นริมคลอง.

คำอธิบาย

ที่ห้ามนี้เพื่อรักษาตำแหน่งมิให้แคบ ให้เป็นทาง
เรือไปมาได้สะดวก ตามพระราชบัญญัติกรมเนียม
คลองจตุศักราช ๑๙๓๒ มาตรา ๒ “ห้ามมิให้ผู้หนึ่ง
ผู้ใดซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ติดริมตลิ่งตลิ่งใดของแห่ง

หนึ่ง แห่งใด บัดนี้ หัก ทอดไม้ ขอน แต่ บัดนี้ ปลูก เรือน
 ปลูก โรง ปลูก บ้าน แต่ ขาน นำ บ้าน ลง ใน ตำบลง จะ
 ยอม ให้ ทำ ได้ แต่ บัดนี้ ไต่ นำ บ้าน แต่ ขอน ตำ คับ ลง ไป ริม
 คดอง แต่ สพาน บัดนี้ ไต่ จะ ยืน ออก ไป ให้ พัน คดอง
 ๓ คดอง ก็ ไม่ ห้าม ถ้า ผู้ ไต่ ชน ทำ จะ บังคับ ให้ รือ
 ถอน เสีย ถ้า ผู้ ไต่ ยัง ไม่ รือ ให้ นาย คดอง จ้าง คน
 ไป รือ แต่ คิด ค่า จ้าง แก่ เจ้า ของ บ้าน เรือน โรง นั้น”
 มาตรา ๘ “ห้ามมิให้ ผู้หนึ่ง ผู้ใด ซึ่ง เป็น เจ้า ของ ที่
 บ้าน ที่ ส่วน ที่ นา ตก ริม คดอง เก่า ใหม่ ใหญ่ น้อย ทั้ง ปวง
 ปลูก ต้น จาก ต้น เคย ต้น แขนงไม้ อื่น หรือ ชักสวะ พัก
 นำ ที่ ต่าง ๆ หรือ ปลดปล่อย ให้ ต้น ออ ต้น พง ต้น ถ้า พง ออก
 หนยใน ตำบลง ผู้ ตรวจ คดอง ต้อง บังคับ ให้ เจ้า
 ของ ที่ บ้าน ที่ ส่วน ที่ นา แผลว ถาง รือ ชน เสีย จาก ตำบลง
 ให้ เรียบ ร้อย ถ้า ผู้ ไต่ ไม่ ทำ ตาม บังคับ ของ นาย คดอง
 จะ คิด เอา เงิน ค่า จ้าง แก่ เจ้า ของ ที่ บ้าน ที่ ส่วน ที่ นา ตาม
 สสมควร.”

๖. ที่ดินของผู้ใดที่มีทางคนอื่นเดินผ่านไป
มาในท้องที่นั้น ถ้าเป็นทางสาธารณประโยชน์
แล้ว เจ้าของที่ดินบดไม่ได้ ถ้าเป็นทางจำเพาะ
บุคคลเดินเข้าออก ถ้าบุคคลนั้นไม่มีทางอื่นจะเดิน
แล้วจำเป็นต้องเดินทางนั้น เจ้าของที่ดินบดไม่ได้
เว้นแต่บุคคลนั้นจะมีทางอื่นเดินได้แล้ว เจ้าของ
ที่ดินก็อาจบดทางนั้นได้.

คำอธิบาย

ทางสาธารณประโยชน์ นั้น จะเป็นทางที่เจ้าของ
ที่ดินทำขึ้นในท้องที่ของตนก็ได้ เช่น เจ้าของที่ดินมีที่
แห่งหนึ่งทำทางตลอดถนนใหญ่ทั้ง ๒ ข้าง แต่สาธารณ
ชนเดินผ่านไปมาทางนั้นถึง ๑๐ ปีแล้ว โดยเจ้าของ
ที่ดินมิได้ปิดกั้นหรือห้ามปราม เท่ากับเจ้าของที่ดิน
ละทิ้งของตน บางทีทำทางไว้เพื่อจะให้ที่ดินของตน
มีราคาขึ้น จึงได้ยอมละที่ดินนั้นให้สาธารณชนเดินไป
มา หรือเป็นทางริมคลองคดโค้งกันไปจนตลอดลำคลอง
ที่สาธารณชนเดินไปมา ทางนั้นเรียก ว่าทางสาธารณ

ประโยชน์ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ บิด กั้น ไม่ได้ ที่ เตี้ยว ถ้า
 เป็น ทาง จำเพาะ บคคล เช่น เจ้า ของ ที่ ดิน มี ที่ อยู่
 ริม ถนน แต่ มี ที่ ของ คน อื่น อยู่ หนึ่ง บ้าน คน อื่น ต้อง
 เดิน ผ่าน มา ทาง นั้น จึง จะ ออก ถนน ได้ แต่ ไม่มี ทาง อื่น
 จะ เดิน ออก ถนน นอก จาก ทาง นั้น เจ้า ของ ที่ ดิน ก็
 บิด ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗ ร.ศ. ๑๒๐ “เจ้า
 ของ บ้าน ได้ เคย เดิน ทาง ที่ ดิน ของ คน อื่น มา นาน โดย
 ไม่มี ทาง อื่น ออก จาก บ้าน ของ คน แล้ว ผู้ นั้น มี อำนาจ
 เดิน ได้ ตาม กฎหมาย เจ้า ของ ทาง เดิน ห้าม ไม่ได้”
 แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ทำ ทาง ใหม่ เปลี่ยน ทางเก่า เพื่อ รักษา
 ประโยชน์ ของ คน แต่ ทาง ใหม่ ก็ เดิน สดวก เหมือน
 ทางเก่า เจ้า ของ ที่ ดิน ทำ ทาง ใหม่ เปลี่ยน ทางเก่า โดย
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๘ ร.ศ. ๑๒๘ “ถึง แม้ คน อื่น
 เดิน ผ่าน ที่ ของ ใคร ได้ ใน ที่ แห่ง ใด เจ้า ของ ที่ ดิน มี
 อำนาจ ที่ จะ เปลี่ยน ทาง ให้ เดิน ทาง ใหม่ ได้ โดย รักษา
 ประโยชน์ ทั้ง สอง ฝ่าย ให้ มี อยู่ เท่า กัน หรือ ยิง หย่อน
 กว่า กัน บ้าง เด็ก น้อย” ถ้า คน ที่ เคย เดิน ทาง นั้น ต่อ มา
 มี ทาง เดิน ที่ จะ ออก ถนน ใหญ่ ได้ แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน

ก็มีอำนาจปิดทางนั้นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖
 ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้าของที่ดินต้องยอมให้คนอื่นเดิน
 ผ่านที่ของตนมานั้น ไม่จำเป็นต้องให้คนอื่นเดินได้
 อีกต่อไป เมื่อในเวลาอะไรเกิดขึ้น ซึ่งกระทำให้
 ทางเดินนั้นเป็นสิ่งไม่จำเป็นอีกต่อไป.”

๗. ที่ดินของผู้ใดมีทางน้ำไหลผ่านมาในที่
 ของตนไปที่ของคนอื่น แลคนอื่นได้อาศัยไรใช้
 นานนั้นโดยไม่มีทางอื่นจะใช้น้ำได้ เจ้าของที่ดิน
 จะปิดกั้นทางน้ำนั้นไม่ได้ เว้นแต่มีทางน้ำอื่นแล้ว
 เจ้าของที่ดินปิดทางนั้นได้.

คำอธิบาย

ทางน้ำที่คนอื่นเคยอาศัยไรใช้นานนั้น ต้องดูว่า
 เป็นการจำเป็นโดยไม่มีทางอื่นหรือไม่ ถ้ามีทาง
 อื่นแล้วก็ดี หรือไม่มีทาง แต่ถ้าผู้อาศัยไรใช้นานจะ
 ลงทุนไม่มากนักก็จะได้น้ำมาใช้ ก็ไม่จำเป็นจะ
 ต้องใช้น้ำมาจากที่ของคนอื่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๗

พ.ศ. ๒๔๕๗ “เดิมโจทเคยใช้น้ำที่ไหลมาจากสวนจำเลย
แต่มีทางน้ำอีกทางหนึ่งที่โจทพอจะใช้ได้ จำเลย
บีดน้ำทางสวนของจำเลยเสีย ตัดสินว่าไม่ใช้ทาง
สาธารณประโยชน์ จำเลยมีอำนาจบีดได้” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๗๙๔ พ.ศ. ๒๔๕๗ “เดิมโจทเคยใช้น้ำที่
ไหลมาจากสวนของจำเลย จำเลยบีดน้ำในสวนของ
จำเลย แต่ยังมีทางกลางอีกทางหนึ่งน้ำจะไหลมา
ทางนั้นไม่ได้เพราะเป็นที่เขิน ตัดสินว่าจำเลยบีด
ทางน้ำในร่องสวนของจำเลยได้เพราะไม่ใช้ทางสาธารณ
ชน การจะลอกดำกระโถงเขินให้ลึกจนถึงใช้น้ำได้ก็
ไม่เป็นราคา มากเกินประมาณ โจทจะมาโต้แย้งว่า
ไม่มีทางกลางนั้นไม่ได้”

๘. เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีอากร ตามพระ
ราชบัญญัติภาษีโรงเรือน อากรสวน อากรค่านา
หรือจะมีพระราชบัญญัติใหม่ต่อไปที่เกี่ยวข้องกับการ
เก็บภาษีอากรในที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินต้อง
ประพฤติตาม.

คำอธิบาย

ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๗๗
 มาตรา ๓๖ “ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ได้เข้ามาใน
 มาตรา ๓๕ เป็นเหตุให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นพ้นจากความ
 รับผิดชอบในการเก็บภาษีอากร” ภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
 กับที่ดินเวลานี้ คือภาษีโรงเรือน ตามประกาศเก็บ
 ภาษีโรงเรือนมีระเบียบจตุศักราช ๑๗๓๒ ให้เก็บภาษี
 บ้านเรือนที่ไว้สำหรับค้าขาย หรือบ้านที่เจ้า
 ของที่ดินให้คนอื่นเช่า หรือโรงทำการต่าง ๆ สำหรับ
 ค้าขาย เช่น โรงสีไฟโรงเตี๊ยม เป็นต้น หรือโรงที่
 ตั้งอยู่กลางแจ้ง หรือเรือนโรงที่อยู่ตามท้องตลาด
 ถึงไม่ได้ทำการค้าขายก็ต้องเสียภาษี เพราะเป็นที่
 ทำเดहाกิน จะไปอยู่เฉย ๆ ไม่ประกอบกิจการหากินให้มี
 ผลประโยชน์จำเรียมแก่แผ่นดินนั้นไม่ชอบ ส่วนพิกัด
 อัตราจะต้องเสียภาษีเท่าใด ให้ดูในประกาศนั้นหรือ
 ประกาศเพิ่มเติม เพราะย่อมจะเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ แต่
 มีข้อสำคัญว่า ถ้าเจ้าของที่ดินบดบังไม่บอกความจริง

เช่น ให้คนอื่นเช่าที่บ้าน แต่ไม่บอกว่าเป็นเช่า หรือได้
ราคาเช่าเช่า มาก บอกว่าได้แค่ น้อย ให้ปรับ เจ้าของ
ที่ดิน ตาม จำนวน ที่ จะ ต้อง เสีย ภาษี ตรี คุณ

อากร ส่วน ตาม ประกาศพระราชทาน ยกเงิน อากร
ส่วนใหญ่ ค้างเก่า แลเดินสำรวจค้นผิดไม้ ใหม่ สำหรับ
เก็บเงินอากร ส่วนใหญ่ ร.ศ. ๑๓๐ ส่วน พักค้นไม้
ชนิดใดให้เก็บเงินอากร ค้น ละเท่าใด ให้ดู กฎเสนาบดี
ข้อท้าย ประกาศนี้ แต่มี ข้อ สำคัญ ว่า เมื่อเจ้า
พนักงาน จะสำรวจ ที่ ค้างใด ได้ประกาศให้เจ้าของ
ส่วน ทราบ ถ่วง นำ ๑๕ วัน แล้ว เจ้าของ ส่วนไม่ นำ หรือ
ไม่ จัด ผู้แทนให้มา คอย นำ เจ้าของ ส่วน มีความ ผิด
ให้ปรับ โทษ ตาม กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๓๓๔
ข้อ ๒ คือ จำคุกไม่ เกิน ๑๐ วัน หรือปรับไม่ เกิน ๕๐ บาท
หรือ ทั้งจำ แล ปรับ ด้วย ทั้ง ๒ ส่วน ส่วนอากร สัมพัทธ์
หรือ ค้นไม้ อย่างอื่น ที่ไม่ เข้าอยู่ ในอากร ส่วนใหญ่ จะ
ต้อง เสีย อากร เท่า ใด ให้ดู ประกาศ เป็น เรื่อง ๆ ใด
เพราะ ย่อม จะ เปลี่ยนแปลง อยู่ เสมอ

อากร คำนา ตาม พระราชบัญญัติ ลักษณะ เก็บเงิน
 คำนา ร.ศ. ๑๑๘๘ นาชนิดใด ควรจะต้อง เสียเงิน อากร
 เท่าไร ให้ดู ประกาศเป็นเรื่อง ๆ ไป แต่ มี ข้อ สำคัญ ว่าถ้า
 ผู้ใดไม่ เสียเงิน คำนา ให้เจ้าพนักงาน มี อำนาจกระทำ ได้
 คือ ห้ามมิให้ ทำนาในที่ ซึ่ง เงิน คำนา ค้าง จนกว่า
 จะ ได้ รับเงิน คำนา หรือ ยึดทรัพย์ สัมบัติของ ผู้ ซึ่ง เงิน คำนา
 ค้าง ชาย ทอด ศตาด พอ สิ้นควร แยกเงิน คำนา ที่ ค้าง แต่
 ค่าใช้ สรรพใน การ ชาย ทอด ศตาด นั้น หรือ เอา ตัว ผู้
 ซึ่ง เงิน คำนา ค้าง ใช้ ทำงาน โยธา เอา แรงใช้ แทน เงิน คำนา
 โดย อัตรา วัน ละ ๑ สัติง จนกว่า จะ ครบ จำนวนเงิน
 ที่ ค้าง

๕. ห้ามมิให้ เจ้า ของ ที่ดิน ขุดหา แร่ ต่าง ๆ
 ที่พื้นดิน นั้น โดยมี ได้ รับพระราชทานพระบรมราชา
 นุญาต.

คำอธิบาย

เจ้าของ ที่ดิน มี สิทธิ จะ หวง ห้าม เพื่อทำ อะไร ได้ บน
 พื้นดิน เช่น ทำ การ ปลุก ฝัง บ้าน เรือน หรือ ทำ การ

เพราะปลูกพืชพรรณพรรณไม้ หรือ เพื่อ ทำ การ อย่าง อื่น
 แต่ไม่ มี อำนาจ จะ ชุติ หา แร่ ได้ ตาม พระ ราช บัญญัติ
 เหมืองแร่ ร.ศ. ๑๒๐ มาตรา ๔ “เพราะเหตุว่า
 ที่ดิน แร่ โดหะ ทั่ว หาดาย ใน พระ ราช อาณาจักร ย่อม
 เป็น ของ หวง โดย พระ บรม เตชา นุภาพ ถึง ผู้หนึ่ง
 ผู้ใด ได้ รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราชานุญาต หวง ห้าม
 ที่ดิน ได้ มี กรรม สิทธิ หรือ ทำ การ ปลูก ไร่ ไร้ง บ้าน เวื่อน
 หรือ เพราะ ปลูก พืชพรรณพรรณไม้ หรือ เพื่อ การ อย่าง อื่น
 ประการใด ถ้า มี ได้ รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราชาน
 อนุญาตให้ ทำ เหมือง แร่ หรือ ตรวจ แร่ ใน ที่ นั้น แล้ว กรรม
 สิทธิ ซึ่ง หวง ห้าม ที่ดินไว้ ได้ นั้น ไม่ มี อำนาจ ตัดออกไป
 ถึง ที่ จะ ชุติ หา ทำ เหมือง แร่ ใน ที่ ซึ่ง ตน หวง ห้ามไว้ เลย

ปกครองที่ดิน

ปกครอง ที่ดิน นั้น คือ เจ้า ของ ที่ดิน ปกครอง เอง
 อย่าง หนึ่ง ให้ คนอื่น จัดการ แด่ ปกครอง แทน อย่าง หนึ่ง.
 ให้ คนอื่น เข้า ที่ดิน อย่าง หนึ่ง. ให้ คนอื่น อาศัย รัย ที่
 ดิน อย่าง หนึ่ง. มิได้ ทอด ทิ้ง ที่ดิน ให้ว่าง เปล่า ให้ ขาด
 ประโยชน์ ของ แผ่น ดิน

เจ้าของที่ดินปกครองที่ดิน

๑. ผู้ปกครองที่ดินต้องทำในที่ดินนั้นให้ เป็น
ที่มีประโยชน์ชน ถ้าไม่ได้ทำอะไรไม่ เรียกว่า
ปกครอง.

คำอธิบาย

พระเจ้าอยู่หัว พระราชทาน พระบรมราชานุญาตให้
ราษฎร ถอนกรรมสิทธิ์ของ ห้าหมื่น ไร่ เพื่อให้ราษฎร
ทำที่ดินให้เป็นที่มีประโยชน์แก่แผ่นดิน ไม่ให้ละไว้
เป็นทำเลเปล่า ลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๓ “ที่ดินนอกเมือง
หลวง อันเป็นอันแคว้น กรุงศรีอยุธยาใช้ที่ราษฎร อย่า
ละไว้ให้เป็นทำเลเปล่า ให้นายบ้านนายอำเภอร้อย
แขวง แด่ นายอัคร จัตุคน เข้าอยู่ในที่นั้น” แด่บทที่ ๔๒
มีความว่า “ถ้าผู้ใดทิ้งที่นั้น ๙-๑๐ ปี ให้แขวงจัด
ราษฎร อยู่ อย่าให้ที่นั้นเปล่า เป็นทำเลเสีย” เพราะ
ฉะนั้นผู้ที่ไม่ได้ทำในที่ดินให้เป็นที่มีประโยชน์ จึงไม่
เรียกว่า ปกครอง ถึงผู้ใดจะได้ทำในที่ดินนั้นบ้าง
แต่ทำพอเป็นที่ที่ไม่เรียกว่าปกครอง คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๓๗๒ ร.ศ. ๑๒๙ “ผู้ใดปลูกบ้านขายของไว้ ใน
ที่มรดก แต่ทิ้งไว้ว่างเปล่า นั้น ไม่เรียกว่า ปกครอง.”

๒. ผู้ใดมีที่ดินมาก ทำในที่ดินนั้นแต่น้อย
ไม่เต็มเนื้อที่ ที่ทำได้เท่าใดเรียกว่าได้ปกครอง
เท่านั้น ที่ยังไม่ได้ทำไม่เรียกว่าปกครอง.

คำอธิบาย

ผู้ใดมี หนังสือสำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ผู้ นั้น มี สิทธิ
จะ หวง ห้าม ใน ที่ ดิน นั้น ตาม กำหนด อายุ หนังสือ สำคัญ
สำหรับ ที่ ดิน เมื่อ ครบ กำหนด อายุ ของ หนังสือ สำคัญ
นั้น ได้ ทำ ที่ นม เพียง ไร ก็ เรียกว่า ได้ ปกครอง เพียง นั้น
ที่ ยัง ไม่ได้ ทำ นม ถึง ผู้ใด จะ แสดง ตน หวง ห้าม แด่ ขวด
อ้าง ว่า ตน ได้ ปกครอง อยู่ แต่ ไม่ได้ ทำ อะไร ลง ไป
ใน ที่ นม ก็ ไม่ เรียกว่า ปกครอง คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐
ร.ศ. ๑๑๘ “ใบเหี้ยบย่ำ ๑๐๐ ไร่ ทำได้ปีแรก
๑ ไร่ ๑ งาน เรียกว่ามีใบเหี้ยบย่ำ สำหรับ ที่ นม
๑ ไร่ ๑ งาน เท่านั้น” พระราชบัญญัติเดิน ประเมิน
นาอุตสาหกรรม ๑๒๓๖ ข้อ ๑๑ “ผู้ใดจับจอง ที่ นา ได้
มาก ทำแต่น้อยไม่เต็มเนื้อที่ ทั้ง รกร้าง พัน ๓ มี ถ้า
ผู้อื่น เข้า ทำ นา เจ้า ของ เดิม จะ มา ว่า ถ่าง อย่า ให้
คน ที่ นม ให้ แก่ เจ้า ของ เดิม.”

๓. ผู้ใดได้ทำในที่ดินนั้นให้ เป็นที่มียุทธประโยชน์
 ๕ แล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่ได้^๕ อยู่ใน^๕ ที่นั้น จะไป
 ในที่ดินนั้นตามฤดูกาลก็เรียกว่าได้ ปกครอง.

คำอธิบาย

ที่อ้างไป ตาม ฤดูกาล นั้น เช่น ส่วนบาง จังหวัด เจ้า
 ของ ที่ ดิน เข้าไป ทำ แต่ ฤดู มี ผลไม้ คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๕๙๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ ส่วน ที่ จังหวัด นคร ศรี
 ธรรม ราช การ ปกครอง ของ เจ้า ของ ที่ ดิน นั้น น้อย
 เมื่อ ถึง ฤดู ผล ไม้ เจ้า ของ จึง ไป แลว ทาง เก็บ ผล ไม้ เป็น
 ประเพณี ที่ ได้ ทำ กัน มา คัด ดิน ว่า ความ ปกครอง ดิน
 เป็น อัน ชอบ ด้วย กฎหมาย” เจ้า ของ ที่ ดิน ปดุง ต้น
 สระแก ใน ที่ ดิน เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ได้ เข้า ไป ใน ที่ ดิน นั้น
 จน คั้น สระแกใหญ่ ขึ้น แลว เจ้า ของ ที่ ดิน จึง ไป คัด ไม้
 สระแก ก็ เรียกว่า ปกครอง ที่ ดิน นั้น อยู่ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๙๕ พ.ศ. ๑๒๑ “ของ ที่ ดิน ปดุง ไม้ สระแก
 ไม่ เรียกว่า ทง ที่ ดิน ชาติ ของ” ถ้า เป็น ที่ นา เจ้า ของ
 ไป ทำ นา แต่ จำเพาะ ฤดู ทำ นา เมื่อ สิ้น นา มา ก็ ทง ที่

นั้นว่างเปล่า ชั่วคราว หรือมีใครฝนแต่งก็ดี หรือ น้ำ
ท่วมก็ดี เจ้าของที่ดินไม่สามารถจะทำการ เพราะปลูก
ให้มีผลได้ ก็ไม่ได้ไปทำ ถึงฤดูทำนาได้เมื่อใด
ก็ไปทำ เรียกว่ายังปกครองที่นอนอยู่ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๗ “มีคนเช่าทำนามาหลายปี
โดยไม่มีหนังสือสำหรับที่ ภายหลังไม่ได้ทำนาขึ้น
สัก ๕ ปี โดยจำเนนด้วยน้ำน้อย หรือน้ำท่วมมาก
เกินไป นับว่าเจ้าของนาไม่ได้ละทิ้ง มีผู้อื่นขอจับ
จองได้รับใบเหี้ยบย่ำต่ออำเภอแล้ว ก็ไม่มีอำนาจ
ตัดว่าเจ้าของนาเดิม”

๔. ผู้ปกครองที่ดิน เมื่อได้ทำอะไรลงใน
ที่ดินนั้นแล้ว ต้องแสดงให้เห็นว่า ตนมีอำนาจ
เป็นเจ้าของที่ดิน หรือตนใช้อำนาจปกครองอย่าง
ปรบักษ์ ถ้าแสดงให้เห็นว่า ตนไม่ได้เป็นเจ้าของ
ของที่ดิน แต่คนอื่นเป็นเจ้าของที่ดิน ก็ไม่เรียกว่า
ปกครอง การที่ตนทำอะไรในที่ดินนั้นก็โดยอำนาจ
ของคนอื่น.

คำอธิบาย

การ ปกครอง นั้น ต้อง ประกอบ ๒ อย่าง คือ ได้ทำ
อะไรในที่ดิน นั้น ด้วย และ ใช้ อำนาจ อย่าง เจ้า ของ
ด้วย คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลย
อ้าง ว่า เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน โดย ดุจ โจร ได้ ขาย ฝาก ไว้ ไม่ มี
หนังสือ สัญญา แต่ จำเลย ได้ ปกครอง ที่ ดิน นั้น กว่า
๑๐ ปี แล้ว วิจัย ว่า ถ้า จำเลย มี กรรม สิทธิ เป็น เจ้า
ของ ที่ ดิน จริง เมื่อ เจ้าพนักงาน ไป ดำรง ที่ ราย น
เมื่อปี ร.ศ. ๑๒๙ เหตุใด จำเลย จึง ต้อง ให้ ดุจ โจร นำ รั้ว วัด
ตั้ง รื้อ อ่าง แดง เข็ม มรดก โจร แด โจร ใน ไบ ไค่ ส่วน ให้
จำเลย คั้น ที่ ดิน ราย น ให้ โจร” เรื่อง นี้ เพราะ เหตุ
ว่า จำเลย ไม่ แดง ว่า ตน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ใน เวลา เจ้า
พนักงาน มา รั้ว วัด จะ ถือ ว่า จำเลย ได้ ทำ ใน ที่ ราย น มา
นาน อย่าง เดียว ไม่ได้.

๕. เจ้าของที่ดินมีชื่อในหนังสือสำคัญอย่างเก่า
รวมกัน คนใดปกครองที่เป็น ส่วน เป็น สัตแล้ว
ที่ดินเป็นสิทธิแก่คนนั้นตามที่ได้ปกครอง.

คำอธิบาย

ที่ดินแห่งใดที่เจ้าพนักงาน ออกโฉนดแผนที่แล้ว ถ้า
 ยังไม่ได้แก่ทะเบียน เป็น ส่วน ของ ผู้ใด ผู้หนึ่งจะ อ้าง
 ประโยชน์ว่า ตนได้ ปกครอง ที่นั้นเป็น ส่วนเป็น สักมา แล้ว
 ไม่ได้ ต้องมีส่วนเท่า ๆ กัน ตามพระราชบัญญัติ ออก
 โฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐๗ มาตรา ๓๙ ว่าด้วย “ผู้
 ที่มี ประโยชน์เกี่ยว ข้องใน ที่ดิน ต้อง นำโฉนดมาให้
 เจ้าพนักงาน แก่ทะเบียน มี ฉนั้น อย่าให้ถือ ว่าได้ ให้
 อำนาจ อย่างไร เป็น อัน ชาติ” แต่ ที่ดิน อัน มี หนังสือ
 สำคัญ อย่าง เก่า ต้อง ดูความ ประพฤติ ของ ผู้มี ชื่อใน
 หนังสือ สำคัญ นั้น ว่า ได้ ปกครอง เป็น ส่วน เป็น สัก กัน
 อย่างไร คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๙ พ.ศ. ๒๔๕๕
 “สอง คน มีชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ ด้วย กัน การที่จะ
 วินิจฉัย ว่า ส่วน ของใคร เท่าใด ต้อง อาศัย
 ความ ประพฤติ ปกครอง เป็น ส่วน เป็น สัก โดย สติ เป็น
 ประมาณ กฎหมาย หา บังคับ ไม่ ต้อง แบ่ง ส่วน
 เท่า ๆ กัน”

๖. เจ้าของที่ดินไม่ได้ปกครองในที่ดินนั้นจนขาดกรรมสิทธิ์แล้ว ภายหลังได้เข้ามาปกครองในที่ดินนั้นโดยอำนาจปรบักษ์ แต่ไม่มีใครขัดขวางผู้ที่จะไปกลับมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอีก.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินที่ละจากที่นั้นไปขาดกรรมสิทธิ์แล้ว กลับเข้ามาอยู่ในที่ดินนั้น ถ้ามีผู้ขัดขวาง ผู้ที่จะไปไม่มีสิทธิจะเข้ามาอยู่ได้ ถ้าไม่มีผู้ขัดขวางกรรมสิทธิ์กลับคืนมาขึ้นอีก คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ผู้รับมรดกปกครองที่ดินรวมกันมาแต่คนหนึ่งละทั้งที่ดินไปเสียจนขาดกรรมสิทธิ์แล้ว ภายหลังคนหนึ่งกลับเข้ามาใช้อำนาจเป็นเจ้าของ โดยไม่มีผู้ใดขัดขวางนั้น อำนาจกรรมสิทธิ์กลับคืนมาอีก” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔ ร.ศ. ๑๒๒ “ก. ทั้งที่ดินให้ ง. แล้วไปบวช ภายหลัง ก. ดึงมาอยู่ตามเดิม คิดสินว่า ก. ไม่ได้สละทรัพย์สิน”

๗. เจ้าของที่ดินไม่ได้ ปกครองที่ดินของตน
 ปล่อยให้คนอื่นเข้ามาทำในที่ดินนั้น เจ้าของที่ดิน
 ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แลจะไล่คนที่
 เข้าทำในที่ดินนั้นก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าเสียหายให้
 แก่เขา.

คำอธิบาย

เหตุที่เจ้าของที่ดินละเลยปล่อยให้คนอื่น
 มาลงทุนลงแรงทำในที่ดิน จนที่ดินนั้นเป็นที่
 ประโยชน์อันแล้ว เจ้าของที่ดินต้องใช้ค่าเสียหายให้
 แก่เขา ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑ ร.ศ. ๑๑๗ “ปล่อย
 ให้คนทำนา ในที่ของ ตนไม่ห้ามปราม จะไล่ก็ได้ แต่
 ต้องใช้ค่าแรง ตาม ลักษณะ เบ็ดเสร็จ ประกาศปี ๑๙๐๓”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ใดละทิ้ง
 ที่ดินไป แต่ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ แลปล่อยให้คน
 อื่นทำในที่ดิน ของตน โดยเขาหลง ว่าตนไม่ได้เป็นเจ้าของ
 ต้องใช้ค่า ท่ว ผลให้ แก่เขา เมื่อไล่เขา ออก.”

ให้คนอื่นจัดการแลปกครองที่ดินแทน

๑. เจ้าของที่ดินฝากที่ดินให้ผู้อื่นดูแลแทน
เรียกว่าเจ้าของที่ดินยังปกครองที่ดินนั้นอยู่.

คำอธิบาย

ผู้รับฝากที่ดินของผู้ใด จะปฏิเสธว่าผู้ฝากไม่
ใช่เจ้าของที่ดินไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙
พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลยเป็นผู้รับฝากโฉนดที่ดินของ
โจทก์ได้ ภายหลังจำเลยต่อสู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของ
บิดาจำเลยผู้มรณภาพ จำเลยเป็นผู้รับมรดก โจทก์เป็น
บุตรบุญธรรมไม่ควรรับมรดก วินิจฉัยว่าเป็นกรณี
ฝากทรัพย์สินเรียกทรัพย์สิน จะกลายเป็นคดีมรดกไม่ได้
ให้จำเลยคืนที่ดินแด่โฉนดให้โจทก์” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๔๒ พ.ศ. ๒๔๕๘ “โจทก์ได้ฝากที่ดินให้กำนัน
ดูแล โจทก์เป็นผู้จ่ายเงินฮากกรที่ดินนั้น วินิจฉัยว่า
โจทก์ยังปกครองที่ดินนั้นไม่ขาดกรรมสิทธิ์.”

๒. ผู้ปกครองรักษาที่ดินไว้ให้แก่ผู้มีส่วน
เป็นเจ้าของที่ดิน.

คำอธิบาย

ผู้ปกครองรักษาที่ดินไว้แก่ผู้มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดิน
ถึงเจ้าของที่ดินจะไม่ได้มอบให้ปกครองแทนก็ตาม ถ้า
ผู้ปกครองนั้นได้แสดงกริยาให้เห็นว่า ปกครองที่ดินไว้
ให้แก่ผู้มีส่วนในที่ดิน หรือเจ้าของที่ดิน ผู้มรดกภาพ
จึงให้คนหนึ่งคนใด ปกครองที่ดินไว้ให้ผู้รับมรดกทั้ง
หลาย นับว่า ผู้ปกครองนั้น ปกครองในนามของผู้มี
ส่วนในที่ดินนั้นทั้งหมด คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๘
ร.ศ. ๑๓๒ “ผู้ตายเขียนหนังสือสั่งให้ลูกคนหนึ่ง
ปกครอง ยึดถือไว้ ให้บุตรภรรยาทั้งหลายของผู้ตาย
บุตรภรรยาของผู้ตายฟ้องขอแบ่งที่ดินได้ ถึงจะไม่
ได้ปกครองเองเกินกว่า ๑ ปีก็ดี เพราะบุตรที่ปกครอง
นั้น ปกครองในนามของบุตรภรรยาทั้งหลาย หรือ
เช่น ครตต์ให้แก่เขาทั้งหมด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๘
ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้รับมรดกเป็นเด็กทารก มารดาหรือ

รู้จักภาษาไทยไม่ พาไปไว้ที่อื่น อาได้ปกครองมรดกมา
 กจำปี ถ้าแต่มีเหตุให้ศาลเห็นว่า อาได้ปกครอง มรดก
 สำหรับเด็กได้แล้ว ศาลวินิจฉัยว่า อาได้ปกครองในนาม
 ของเด็ก แต่ไม่ยอมให้เด็ก เดี่ยว สูญ มรดก ที่ ควรได้.”

อนึ่งผู้ปกครองรักษาที่ดินให้แก่ผู้มีอำนาจเป็นเจ้าของที่ดิน
 ผู้ปกครอง จะ ลง ชื่อ ตนในโฉนด ที่ดิน ว่า เป็นเจ้าของ
 ที่ดิน แค่นั้น เดียว โดยมีได้บอก ว่า ตน เป็น ผู้ปกครอง ก็ดี
 ผู้ปกครองห้ามกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นั้น ไม่ คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๖๑๑ ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้รักษาทรัพย์ของเด็กรับโฉนด
 ใหม่ ใน ที่ดิน ของ เด็กแต่ได้ ชื่อ ตน เองในโฉนด นั้น ที่ดิน
 หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้มี ชื่อในโฉนด นั้นไม่.”

๓. ผู้ใดปกครองที่ดินมานานแล้ว แต่ถึง
 เวลาเจ้าพนักงานมาสำรวจรังวัดที่ดิน ผู้นั้นให้
 ญาติ ของ เจ้า ของ ที่ดินนำรังวัด ลงชื่อ เจ้า ของ ที่ดิน
 นับว่าผู้นั้นปกครองแทนเจ้าของที่ดิน.

คำอธิบาย

กิริยาที่ผู้ปกครองที่ดินนั้นแสดงว่าคนอื่น เป็นเจ้าของ
 ที่ดิน ผู้ปกครองมิได้ใช้อำนาจเป็นเจ้าของ จึงนับ
 ว่าปกครองโดยเจ้าของที่ดินยินยอมให้ปกครอง คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๘๗๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “โจทก์ฟ้องเรียก
 ที่ดิน จำเลยต่อสู้ว่ารับขายฝากที่ดินรายนี้ไว้ แต่ได้
 ปกครองมา ๑๐ ปีแล้ว พิจารณาได้ความว่า เมื่อ
 เจ้าพนักงานมารังวัดที่ดิน จำเลยให้คนนำรังวัด
 ดงชื่อโจทก์ในใบโต้สวน ตัดสินว่า ถ้าจำเลยปกครอง
 มาจำนวนซึ่งควร มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจริงแล้ว เหตุ
 ใดจำเลยให้นายงันไปรังวัดแทน แต่ดงชื่อโจทก์ในใบ
 โต้สวน ให้จำเลยคืนที่ดินให้โจทก์”

๔. บุตรปกครองที่ดินของบิดามารดา โดย
 มิได้ความว่า บิดามารดายกที่ดิน ให้เป็นสิทธิแก่
 บุตร แม้บุตรจะปกครองที่ดินโดยใช้อำนาจ
 เป็นเจ้าของที่ดินหรือแสดงกิริยาปกครองโดยอำนาจ
 ปรักกษ้อย่างไร ก็ยังนับว่าบุตรปกครองแทน
 บิดามารดา.

คำอธิบาย

บุตร ปกครอง ที่ดิน ของ บิดา มารดา ผิด กับ คนอื่น
 เข้า มา ปกครอง ถ้า คนอื่น เข้า มา ปกครอง ที่ดิน โดย
 ใช้ อำนาจ ปรบักษ์ เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ พ้อง จน ครบกำหนด
 ว่าด้วย การ ทอดทวง ที่ดินแล้ว เจ้า ของ ที่ดิน ก็ หมด สิทธิ
 จะ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ต่อไป แต่ บุตร เข้า ไป ทำ ใน ที่ดิน ของ
 บิดา มารดา โดย ใช้ อำนาจ เป็น เจ้า ของ มา ช้า นาน ก็ คื
 บุตร จะ อ้าง ว่า ได้ ปกครอง ที่ดิน โดย อำนาจ ปรบักษ์ แก่
 บิดา มารดา ไม่ได้ ที่ดิน ยัง เป็น ของ บิดา มารดา อยู่
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๓๘ พ.ศ. ๒๔๕๕ “ที่ดิน ของ
 มารดา แด มารดา ยัง ถือ หนึ่ง สืบ ดำหรับ ที่ อยู่ บุตร จะ
 อ้าง ว่า ได้ ปกครอง โดย อำนาจ ปรบักษ์ แก่ มารดา มิได้”

๕. เจ้าของที่ดินมอบให้ ผู้ใดทำกินในที่ดิน
 นั้น เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าบำรุง เพราะคน
 ที่ปกครองนั้นได้ผลประโยชน์อยู่แล้ว.

คำอธิบาย

การ ที่ มอบ ที่ดิน ให้ ผู้หนึ่ง ผู้ใด ทำกิน ไม่ เหมือน
 วาน ให้ คนอื่น จัด การ ใน ที่ดิน เมื่อ ผู้รับ วาน ได้ เสีย
 เงิน โดย ทำ ประโยชน์ ให้ เจ้า ของ ที่ดิน เจ้า ของ ที่ดิน

ต้องจ่ายเงินให้เขา เพราะเจ้าของที่ดินได้ประโยชน์ใน
ที่ดินนั้น ถ้าให้ผู้ใดทำกินในที่ดินเพื่อเป็นประโยชน์
ของผู้คนอื่น เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าบำรุง ค่า
พิพากษาฎีกาที่ ๓๐๒ ร.ศ. ๑๑๙ “หลาย คนเป็น
เจ้าของสวน บางคนไปหากินที่อื่น มอบให้คนที่อยู่
ทำกินในสวนนั้น คนที่ไม่ได้ทำ ไม่ต้องเสียค่าบำรุง
คนใดบำรุงได้ผล อยู่แล้ว”

๖. เจ้าของที่ดิน ๒ คน ในหนังสือสำคัญสำหรับ
ที่ดิน ๒ คนด้วยกัน คนหนึ่งไปจากที่นั้นนาน
เท่าใด ก็สันนิษฐานว่าคนที่อยู่ปกครองแทน เว้น
ไว้แต่ผู้เยี่ยมชื่อในโฉนดด้วยกัน เมื่อยังชู้แล้ว
หนีไป ไม่สันนิษฐานว่าผู้ปกครองแทน.

คำอธิบาย

เรื่องนี้คง ดูว่าเจ้าของสวนผู้ไปอยู่ที่อื่นนั้น ได้
ยอมส่งที่ดินนั้นให้แก่คนที่ยังอยู่หรือไม่ ถ้าเป็น
แต่ไปอยู่ที่อื่นเฉย ๆ แต่ไม่ได้ความว่ายอมส่งที่ดิน

ให้แก่คนที่ยังอยู่ ต้องถือว่าคนที่ยังอยู่ปกครอง
แทน คำพิพากษาฎีกาที่ ๘ ร.ศ. ๑๓๑ “พี่น้องสอง
คน ลงชื่อในโฉนดด้วยกัน คนหนึ่งอยู่ คนหนึ่งไป
คนที่ไปจะไป นานเท่าใด ก็ขอแบ่งจากคนที่อยู่ได้”
แต่พอเมื่อมีชื่อในโฉนดด้วยกันนั้น ถ้าเมื่อมี
หนึ่งไปอยู่ที่อื่น ให้เห็นว่าเสียยอมสละที่ดินนั้นแล้ว จึง
ไม่สันนิษฐานว่าผู้ปกครองแทน คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒
ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้เช่ามีที่ดินได้ลงชื่อไว้ ๒ ชื่อ
ด้วยกันในโฉนดตราลง ภายหลังเมื่อผู้ไปมี
ผู้ได้ปกครองที่ดินนั้นมากกว่า ๑๐ ปี ในบันทึกเมื่อ
จะอ้างว่าตนมีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ด้วยนั้นไม่ได้”

ให้คนอื่นเช่าที่ดิน

เช่าที่ดินนั้น คือมีคนมาขออยู่หรือขอทำประโยชน์
ในที่ดิน สัญญาว่าจะให้เงินค่าเช่าเป็นจำนวนเงินเท่าใด
จะให้ค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือรายปีตามแต่จะตกลง
กัน แต่เจ้าของที่ดินเดิมมอบที่ดินให้ผู้อื่นเช่าปกครอง

กว่า จะ ครอบ กำหนด สัญญา เช่า แต่เดิม มา มี กฎหมาย
 ดัชนี เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๗ ว่า “เช่าที่ บ้าน ที่ เรือน
 ท่าน อยู่ ถ้าถึง ขอบ หนึ่ง กี่ ตี ๒ ขอบ กี่ ตี ให้ เจ้า
 บ้าน เจ้า ที่ ว่า แก่ ผู้เช่า เอา ค่า เช่า ให้ ครอบ ค่า ที่ นั้น ถ้า
 ละเอียด ให้ พ้น ขอบ หนึ่ง ๒ ขอบ แล้ว แล เจ้า บ้าน มี ได้
 ตัก เดือน พ้น ๓ ขอบ ไป เต่า ให้ เอา ค่า เช่า กิ่ง หนึ่ง แล้ว
 ที่ นั้น คง แก่ ผู้เช่า” จะ เป็น ด้วย ที่ ดิน ใน เวลา นั้น ไม่มี
 ราคา เจ้า ของ ก็ ไม่ บำรุง แล ให้ ผู้เช่า บำรุง จึง ไม่ คิด
 เอา ค่า เช่า แต่ ต้น ทำให้ ผู้เช่า ได้ ใจ คิด ว่า เจ้า ของ ไม่
 เอา ค่า เช่า แล้ว ก็ ลง ทุน ลง แรง ทำ ใน ที่ นั้น ครั้น ผู้เช่า
 ได้ บำรุง ที่ นั้น เจริญ ขึ้น แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน จึง กลับ
 จะ เอา ที่ ดิน นั้น คน เหมือน อย่าง เรื่อง ชาย ฝาก ที่ ดิน ครั้น
 วันที่ ๑ พฤษภาคม ร.ศ. ๑๒๐ ได้ มี ประกาศ ยก
 เลิก กฎหมาย ดัชนี เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๗ แล้ว ค่อย ไป
 ผู้เช่า ที่ ดิน จะ อยู่ ใน ที่ ดิน มา นาน เท่า ไฉน จะ ถือ ว่า
 ที่ ดิน นั้น เป็น กรรม สิทธิ ของ คน ไม่ ได้ จึง ถือ ว่า ผู้เช่า
 นั้น ปกครอง แทน เจ้า ของ ที่ ดิน แต่ มี ข้อ สำคัญ อีก
 อย่าง หนึ่ง เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง ระวาง อยา ให้ ผู้เช่า ที่ ดิน ละ ทง

ที่คืน จนหันกำหนดว่าด้วยการละทิ้งที่คืน ถ้าละทิ้ง
 ที่คืนไปจนขาดกรรมสิทธิ์แล้วมีผู้จะมาอยู่ เจ้าของ
 ที่คืนจะเถียงว่าตนไม่ได้ละทิ้งไม่ได้ เมื่อผู้ปกครองแทน
 เจ้าของที่คืนละทิ้งที่คืนนั้น ก็เหมือนเจ้าของที่คืน
 ละทิ้งด้วย.

๑. เจ้าที่คืนที่เจ้าพนักงานยังไม่ได้”ออกโฉนด
 แผนที่ ต้องทำหนังสือสัญญาเช่า ถึงจะทำหนังสือ
 สัญญาต่อกันเองก็ใช้ได้.

คำอธิบาย

เจ้าของที่คืนได้มอบอำนาจให้ผู้เช่าปกครองที่คืน
 จึงต้องมีหนังสือสัญญา เมื่อเวลาจะรับส่งกันให้แน่นอน
 แต่เพื่อจะมีให้เถียงกันเรื่องเงินค่าเช่าหรือในการที่เจ้า
 ของที่คืนจะเสียภาษีโรงเรือน ประกาศรัชกาลที่ ๔
 บังคับออกยังเป็นเอกศกมีข้อความว่า “ถ้าเป็นการเช่า
 ที่คืนเรือนแถว - ก็ให้มีหนังสือสัญญาต่อกันเมื่อ

รับส่งนั้นให้แน่นอน” ถ้าไม่มีหนังสือสัญญาเช่า ผู้ให้เช่า
เช่าไม่มีสิทธิจะฟ้องเรียกเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้

ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้มอบอำนาจให้ผู้เช่าปกครอง
เช่นโรงรถ เป็นต้น ใครมาเช่าเล่นรถในโรงนั้น
เจ้าของโรงรถเก็บค่าเช่าในเวลาที่มาเล่น แต่เจ้า
ของโรงรถยังปกครองโรงรถนั้นอยู่ ไม่ต้องทำ
หนังสือเช่าก็ได้

๒. เจ้าที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่
แล้ว ถ้าเช่ามีกำหนดไม่เกิน ๓ ปีจะทำหนังสือ
กันเองก็ได้ ถ้าการเช่าเกินกำหนด ๓ ปี ต้อง
ทำหนังสือต่อเจ้าพนักงานทะเบียน.

คำอธิบาย

การเช่าที่ดิน เป็นสัญญาติดกับที่ดิน ถ้าเช่ามี
กำหนดนานเกินกว่าสามปีขึ้นไป ไม่แน่ถ้าเจ้าของ
ที่ดินจะคงอยู่ตลอดไป บางทีจะเปลี่ยนเจ้าของที่ดิน
ใหม่ โดยเจ้าของเดิมมรณภาพหรือโอนที่ดินให้คน

อื่น จึงต้องให้ทำเป็นหลักฐาน เพื่อจะมีให้ ได้เถียงกัน
 ภายหน้า พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๓๔ ว่าด้วย “ผู้มีประโยชน์เกี่ยวข้อด้วย
 เรื่องที่ดิน ต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงาน แกะทะเบียน
 ไว้แต่ การเช่าอื่น มีกำหนดไม่เกิน ๓ ปี” มาตรา ๕๐
 “ในการให้เช่าให้ถือที่ดินเกิน ๓ ปี ให้ทำสัญญา ๓
 ฉบับ สำหรับเก็บไว้กับ สारบบ ที่ดิน แปลง นั้น ฉบับหนึ่ง
 สำหรับ เจ้า ของ ที่ดิน ฉบับหนึ่ง สำหรับ ผู้เช่า ฉบับหนึ่ง
 ๆ ๓ ๆ เมื่อ แกะทะเบียน แล้วโฉนด เดิมให้คืน ให้เจ้า ของ
 ที่ดินไป”

๓. เจ้าของที่ดินต้องมอบที่ดินให้ ผู้เช่า ๆ จึงมี
 อำนาจปกครองในที่เช่าได้.

คำอธิบาย

ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน มอบ ที่ดิน ให้ผู้เช่าไม่ได้ โดยมี
 คน อยู่ใน ที่ดิน นั้น มาก่อน แล้ว ผู้เช่าใหม่ มีอำนาจ พ้อง
 ได้ คนที่อยู่ใน ที่ดิน นั้น ๒๒ Digest 13-02-2565 ต้องให้เจ้า ของ ที่ดิน พ้อง ใจได้

จึงจะได้ คำพิพากษานี้ที่ ๒๒ ร.ศ. ๑๑๘ “เช่า
ที่ดิน มาจาก เจ้า ของ โดยมีคน อยู่ไม่ ออก ผู้เช่า จะ
ว่า ความ เឹងไม่ ได้ ต้อง ไป บอก เจ้า ของ ที่ มา ว่า”

เมื่อ เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้เช่า แล้ว ผู้เช่า
จึง จะมี อำนาจ ใน ที่ ดิน นั้น ถ้า มี ผู้ใด บุกรุก เจ้า มา
ภายหลัง ผู้เช่า ก็ มี อำนาจ พ้อง ขยับ ได้ ได้.

๔. เมื่อ ได้ ทำ สัญญา เช่า ที่ ดิน ต่อ นำ เจ้า พนักงาน
ตาม กฎหมาย แล้ว ผู้เช่า จะ ปฏิเสธ ว่า ผู้ ให้ เช่า ไม่
ใช่ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ ได้ เว้น ไว้ แต่ เมื่อ ครบ กำหนด
เช่า แล้ว ความ ประพฤติ ของ ผู้ ให้ เช่า แล้ว ผู้เช่า จะ
ได้ เปลี่ยน แปลง เป็น อย่าง อื่น.

คำอธิบาย

ผู้เช่า ได้ ทำ หนังสือ สัญญา ต่อ นำ เจ้า พนักงาน เช่า ที่ ดิน
จาก ผู้ ให้ เช่า เป็น หลัก ฐาน ว่า ผู้ ให้ เช่า เป็น เจ้า ของ
ที่ดิน กฎหมาย บังคับ ไม่ ให้ ผู้เช่า ปฏิเสธ ว่า ผู้ ให้ เช่า
ไม่ ใช่ เจ้า ของ ที่ ดิน คำพิพากษานี้ที่ ๓๐๖ ร.ศ. ๑๒๗

“ผู้เช่าที่ดินไม่มีอำนาจปฏิเสธ กรรมสิทธิ์ของ คน ที่ ให้
 คนเช่าที่ เมื่อได้มีสัญญา ต่อหน้า อำเภอบน สำคัญ ถึง
 แม้คำ ที่ คนเช่า กล่าว จะ เป็น จริง ก็ ดี ก็ กล่าว ว่า
 ที่ดิน นั้น อัน ที่ จริง เป็น ของ คนเช่า หาก คนเช่า คิด
 จะ โกง คนอื่น จึง คิด สัม ย่อม ทำ หนังสือเช่า กับ
 คน หนึ่ง ซึ่ง ได้ คง ขัน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ใน คราว หนึ่ง เพื่อ
 ให้ ดำเนิน ประสงค์ จะ โกง นั้น ผู้เช่า ก็ ยัง ปฏิเสธไม่ได้
 กฎหมาย บิด ปาก”

เมื่อ ครอบ กำหนด สัญญาเช่า แล้ว ความ ประพฤติ
 ของ ผู้ให้เช่าแต่ ผู้เช่า เป็น อย่างไร แต่ ความ จริง เป็น
 อย่างไร กฎหมายหาบิดปากไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “หนังสือ สัญญาเช่าที่ดิน มี กำหนด
 กาด นั้น เป็น การ คัด ดำเนิน ผู้ทำ สัญญา ไม่ ให้ เดียง
 เฉพาะ กาด เท่านั้น ไม่ เป็น การ บิด ปาก คัด ดำเนิน
 ตลอด ทุก เมื่อ”

๕. เจ้าของที่ดินให้คนอื่นเช่าที่ดิน โดยมี สัญญา
กำหนดหลายปี ผู้เช่าจะโอนที่ดินให้ผู้อื่นเป็น
เจ้าของต่อไปก็ได้ หรือผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่ดินโดย
ได้ รั้งมรดกเป็นต้นก็ได้ ผู้ที่จะเป็นเจ้าของใหม่
นั้น ต้องยอมให้ผู้เช่าอยู่ต่อไปกว่าจะครบ กำหนด
สัญญา.

คำอธิบาย

สัญญาเช่าที่ดินนั้น เป็น สัญญา คิด กับที่ดิน ผู้ใด
จะเป็นเจ้าของที่ดินนั้นต่อไป ก็ต้อง ประพฤติ ตาม
สัญญา เช่น เจ้าของที่ดิน ขายที่ดินให้คนอื่น เป็น ต้น
ผู้ซื้อที่ดิน ก็ ต้อง ประพฤติ ตาม สัญญา นั้น แต่ผู้ซื้อที่
ดินก็มีอำนาจฟ้อง เรียกที่ดินจากผู้เช่าได้ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๘๔ ร.ศ. ๑๑๙ “ก. ให้ ข. เช่าที่ดิน ก.
ขายที่ดินให้ ค. ๆ เรียกค่าเช่าจาก ข. ได้”

สัญญาเช่าที่ดิน เป็น สัญญา คิด ที่ดิน เฉพาะผู้
เป็นเจ้าของที่ดินฝ่ายเดียว แต่ฝ่ายผู้เช่าจะเปลี่ยนตัว

ให้คนอื่นเช่าต่อไป โดยฝ่ายเจ้าของที่ดินได้รู้เห็นยินยอม
 ด้วยนั้นไม่ได้ คำพิพากษามีวันที่ ๒๐๔ ร.ศ. ๑๑๖ “ผู้
 เช่าโอน อำนาจให้ผู้อื่นโดยสภาพไม่ได้” เพราะฉะนั้น
 ถ้าเจ้าของที่ดิน มรดกตกแก่ หรือโอนที่ดินให้คน
 อื่นก็ได้ ผู้เช่ามีอำนาจบอกเลิกสัญญาไม่เช่าที่นั้น
 ต่อไปก็ได้ หรือจะอยู่ต่อไปก็ได้ แต่แต่ผู้เช่าจะเลิก
 ได้ทั้ง ๒ อย่าง แต่ผู้รับมรดกที่ดิน หรือผู้รับโอน
 ที่ดิน มาจากเจ้าของเดิม จะเลิกสัญญาเช่านั้นไม่ได้
 ถ้าผู้เช่า ยัง จะอยู่ต่อไปโดยยังไม่ครบกำหนดสัญญา ผู้
 ที่รับโอนต้องยอมให้ผู้เช่าอยู่ต่อไปกว่าจะครบสัญญา.

๖. ผู้เช่าที่ดินมีอำนาจต่อผู้คนที่บุกรุกเข้ามา
 ในเขตรัฐที่ตนเช่าอยู่เท่านั้น แต่ไม่มีอำนาจฟ้อง
 ผู้คนที่เขา บัดทาง เดิน หรือทำอะไรให้เสียหายใน
 ที่ดิน ที่มิได้ เกี่ยวด้วยประโยชน์ของผู้เช่า.

คำอธิบาย

อำนาจของผู้เช่า กับ อำนาจ ของ ผู้มี กรรม สิทธิ
 ในที่ดินนั้น ผิดกัน เช่น มี ผู้ บด ทาง เติง ที่ อยู่ นอก เขต
 ของ ผู้เช่า ก่อ ตี หรือ ทำ ให้ สิ่ง ที่ ปลูก ด้ ร้าง ใน ที่ ดิน เสีย
 ไป ก่อ ตี เป็น ส่วน เสีย หาย ของ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ได้
 เกี่ยว ด้วย ประ โยชน์ อย่าง หนึ่ง อย่าง ใด ของ ผู้เช่า แล้ว ผู้
 เช่า ไม่มี สิทธิ จะ พ้อง ผู้ บด ทาง เติง หรือ ผู้ ทำ สิ่ง ที่ ปลูก
 ด้ ร้าง นั้น เสีย ไป คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๘๕๔ พ.ศ. ๒๔๕๗
 “ผู้เช่า ที่ ดิน ไม่มี อำนาจ พ้อง คน หนึ่ง คน ใด ให้ เปิด ทาง
 เติง สำหรับ ที่ ดิน ที่ ตน เช่า” แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน มี อำนาจ
 พ้อง ได้ เพราะ เจ้า ของ ที่ ดิน เป็น ผู้ เสีย หาย.

๗. เจ้าของที่ดินมีอำนาจโอนสัญญาเช่าที่ดินให้
 ผู้อื่นได้ ถึงผู้เช่าจะยินยอมหรือไม่ก็ได้ แต่ผู้เช่า
 ไม่มีอำนาจโอนการเช่าให้ผู้อื่นได้ เมื่อเจ้าของ
 ที่ดินไม่ได้ยินยอม.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินโอน อำนาจ สัญญาเช่าที่ดินให้คนอื่น
ไม่ต้อง บอกให้ผู้เช่ารู้ก็ได้ เพราะ ว่าผู้รับโอน
เป็น ผู้รับ ประพฤติ ตาม สัญญา นั้น อยู่แล้ว คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๔๘ ร.ศ. ๑๑๙ “เจ้าของที่มี อำนาจโอน
ประโยชน์ ใน สัญญาเช่าให้ผู้อื่น ได้” แต่ผู้เช่า โอน
การเช่าให้คนอื่นไม่ได้ ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔
ร.ศ. ๑๑๙ “ผู้เช่าโอน อำนาจเช่าที่ดินให้ผู้อื่นไปโดย
ดำฟังไม่ได้”

ถ้าผู้เช่าโอน การเช่าให้ผู้อื่น แต่เจ้าของที่ดิน
ได้ยินยอมแล้ว เป็น การขาดจากผู้เช่าต่อไป ภาย
หลังผู้เช่า จะฟ้องขับไล่ผู้ที่รับโอน การเช่า นั้นไม่ได้ คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๖๗๑ พ.ศ. ๒๔๕๘ “โจทก์เช่าที่ดิน
แต่ให้จำเลยเป็นผู้ทำในที่ดินนั้น จำเลยเป็นผู้ส่งค่า
เช่าให้แก่เจ้าของที่ดิน แต่เจ้าของที่ดิน ก็ยินยอม
ถึงเหมือน อย่างจำเลยเป็นผู้เช่า มิได้ เกี่ยวข้อง กับ โจทก์
ต่อไป วินิจฉัย ว่าโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยไม่ได้”



๘. ผู้เช่าได้ลงทุนซ่อมแซมในที่เช่าให้ คชน
 อย่างไร จะเรียกค่าซ่อมแซมแก่ผู้ให้เช่าไม่ได้
 เว้นแต่ผู้ให้เช่า สัญญา จะ รับใช้ เงิน ค่า ซ่อมแซม
 ให้ เลขของที่เช่าปลูกสร้างติดกับที่ดินนั้น ถ้ารอ
 จะเป็นการเสียหายในที่ดินนั้น ผู้เช่า ก้อเอาไป
 ไปไม่ได้.

คำอธิบาย

ผู้เช่า ปลูก สร้าง อะไร อัน เป็น ของ ติด กับ ที่ ดิน นั้น
 ต้อง บอกผู้ให้เช่า รู้เสีย ก่อน ถ้าไม่ บอกให้เจ้า ของ
 ที่ ดิน ผู้ ให้เช่า รู้แล้ว แต่ สิ่ง ของ ที่ ได้ ทำ ลง นั้นไม่ พอ
 ใจ ของผู้ให้เช่า ๆ มี อำนาจ จะให้รื้อ แต่ ให้ทำที่ นั้นให้
 ดีเหมือน อย่าง เดิมได้ ถ้า ผู้เช่าได้ บอกให้ผู้เช่า รู้แล้ว
 ผู้ให้เช่า อนุญาตให้ทำแล้ว ผู้เช่า จะ เรียก ค่า สิ่ง ของ
 ที่ ได้ ทำ นั้นแก่ ผู้ ให้เช่าไม่ได้ เว้นไว้แต่ผู้ให้เช่า สัญญา
 จะใช้ เงิน ค่า ซ่อมแซม หรือ สิ่ง ของ ที่ ผู้เช่า ปลูกสร้าง ลง
 นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๙ ร.ศ. ๑๒๑ “เจ้า ของ

ที่ดิน อนุญาตให้ผู้ถือ (ผู้เช่าส่วน) ปลูกสร้างแต่
ซ่อมแซม ผู้ถือจะเรียกค่าที่ดินเงินไปจากเจ้าของ
ที่ดินไม่ได้ เพราะค่าอนุญาตให้ทำไม่ใช่ค่าสัญญา
รับใช้เงิน."

สิ่งที่ผู้เช่าได้ทำ อะไร คิด กับที่ดินนั้น ต้องพิจารณา
ดู ถ้าสิ่งใดจะรบกวนไป ทำให้ที่ดินเสียหายก็รบกวนไม่ได้
เช่น ต้นไม้ ถ้าตัดฟัน หรือ ถอนเอาไปทำให้ที่ดินเสียหาย
หรือ เช่น ตกแตงเรือน ถ้าผู้เช่าจะทำประตูหน้าต่างใหม่
หรือ ก่อฝาผนัง บางแห่ง คิด กับ ของเก่า ถ้ารื้อไปก็จะ
เสียหาย ตกแตงเรือน นั้นจึง รื้อไม่ได้ ถ้าสิ่ง ของ สำหรับ
แต่งบ้าน เช่น รูปภาพ ที่คิด กับ ฝาผนัง เป็น ของ เอาออก
ง่าย เป็นต้น รื้อเอาไปได้ หรือ เครื่องจักร ที่เอา มา คิด
กับ พน บ้าน เรือน ก็ รื้อได้ แต่อย่า ทำให้ ที่บ้าน เรือน
เสียหาย คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๘ ร.ศ. ๑๒๑ "ผู้
เช่า คิด ทำ สิ่งใด ลง ใน ที่ดิน เจ้า ของ ที่ทำ งาน นั้น ต้อง เป็น
ของ เจ้า ของ คิด เงินได้ แต่ผู้เช่า จะ ได้ ทำ สัญญา เป็น
อย่าง อื่น."

๘. ผู้เช่า ๆ ที่ดินครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว ผู้
ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้เช่ากันต่อไป หรือประ
พฤติกรรมาเหมือนอย่างว่าได้เช่ากันต่อไป แต่ไม่
ได้ทำสัญญากันใหม่ ผู้ให้เช่าเรียกเงินค่าเช่า
จากผู้เช่าได้ เว้นไว้แต่กริยาของผู้ให้เช่าและผู้
เช่าจะประพฤติเป็นอย่างอื่น.

คำอธิบาย

การเช่าที่ดินได้มีหนังสือสัญญาแล้ว แม้จะครบ
กำหนดสัญญาเช่าเดิมก็ดี ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประพฤติ
เหมือนอย่างเช่ากันต่อไป หนังสือสัญญาเดิมคุ้มได้
คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖ ร.ศ. ๑๒๑ “เช่าที่ดินมีหนังสือ
สัญญาเช่ามีหนังสือ เมื่อเกินไปประพฤติเหมือนอย่างว่าเช่า
กันต่อไป แต่ไม่ได้ทำหนังสือใหม่ พ้องเรียกค่าเช่าได้
หนังสือเก่าคุ้มพอ” ที่ว่าหนังสือเก่าคุ้มพอนั้น คือ
พ้องเรียกค่าเช่าได้ แต่ไม่ได้ให้อำนาจผู้เช่าจะถือ
เอา กำหนดเช่า ตามสัญญาเดิม เช่น สัญญาเดิมมี
กำหนด ๓ ปี เมื่อผู้ให้เช่าจะร้อง การที่ดิน ผู้เช่า

จะขอยุ่ต่อไปอีก ๓ ปีตามสัญญาเดิมไม่ได้ ถ้า
 เจ้าของที่ดินยังไม่ต้องการที่ดิน ผู้เช่าก็อยู่ต่อไปได้
 แต่ต้องให้ค่าเช่าตาม อัตราในหนังสือสัญญาเดิม ค่า
 พิพากษาฎีกาที่ ๔๘๘ ร.ศ. ๑๓๘ “ผู้ใดทำหนังสือ
 เช่าที่ดินของใคร แลได้อยู่ในที่ดินนั้นจนเกินกำหนด
 เช่าในหนังสือสัญญา โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้บอกได้
 กฎหมายให้ผู้เช่าต้องเสียค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดิน
 ตามอัตราในหนังสือสัญญาเดิม”

เมื่อครบกำหนดเช่าแล้ว ผู้เช่าขอเลิกสัญญา
 แต่เจ้าของที่ดินให้ผู้เช่าอยู่ต่อไป ผู้เช่าหนักดับ
 เป็นผู้เช่าไครย เจ้าของที่ดินจะเรียกค่าเช่าไม่ได้
 ค่าพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๙ พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลยเช่า
 นาโจทก์ทำมีกำหนด ๒ ปี ๖ เดือน เมื่อครบกำหนด
 สัญญาแล้วจำเลยขอหนังสือสัญญาเช่านาคืน โจทก์ว่า
 เมื่อไม่มีใครเช่าให้ผู้เช่าทำนาไปก่อน แต่ให้เสียค่านา
 แทนโจทก์เท่าที่ วิจารณ์ว่า หาได้เป็นสัญญาเช่านา
 ค่อจากสัญญาเดิมไม่ โจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้”

๑๐. เจ้าที่ดินยังไม่ครบกำหนดสัญญา ถ้าบ้าน
เรือนที่เช่านั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าทำนา
ในบ่อนั้นฝนแล้งก็ดี หรือน้ำท่วมเกินไปก็ดี สัญญา
เช่านั้นเป็นอันเลิก แต่เรื่องเช่าที่นาถ้าเจ้าของที่ดิน
รับเงินค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าแล้ว บ่อนั้นฝนแล้ง
ก็ต้องให้ผู้เช่าทำนาในฤดูทำนาล้ำหน้าต่อไป.

คำอธิบาย

เจ้าที่ดินที่มีบ้านเรือนอยู่แล้ว แต่ในสัญญา บัง
ถึงบ้านเรือนที่เช่า ถ้าบ้านเรือนนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น
เกิดเพลิงไหม้ เป็นต้น สัญญาเช่านั้นเป็นอันเลิก ถ้าผู้
เช่า ๆ แต่ที่ดินประสงค์จะทำประโยชน์อย่างหนึ่ง อย่าง
ใดในที่ดินนั้น ต้องดูความประสงค์ของคู่สัญญา เช่น
เจ้าที่ดินและผู้เช่าปลูกเรือนอยู่เอง เกิดเพลิงไหม้
เรือนนั้น ผู้เช่าจะขอเลิกสัญญาไม่ได้ เพราะความ
ประสงค์ของผู้เช่า ๆ แต่จำเพาะพื้นที่ดินเปล่าสำหรับ
ปลูกเรือน ถึงเพลิงจะไหม้ที่เรือนนั้นแล้ว ผู้เช่าก็ยังมิ

ความสามารถ ปลดเรือนต่อไปอีกได้ อีก อย่าง หนึ่ง
 เช่นการเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีความประสงค์ จะ ปลดโรงดำหริบ
 เอาไว้เครื่องเหล็กที่ส่งมาจากประเทศอื่น แต่เรือที่
 บรรทุกเครื่องเหล็กมาจากประเทศอื่น นั้นจมในทะเล ผู้
 เช่าจะขอเด็กสัญญาโดยอ้างเหตุเรือที่บรรทุกเหล็กจม
 ไม่ได้ เพราะการเช่าที่ดินเมื่อผู้ให้เช่าได้มอบที่ดินให้
 ผู้เช่าแล้ว ยังไม่ได้เกิดการเสียหายในพื้นที่ดิน จะ
 อ้างเหตุภายนอกเรือเรือจม มาเป็นข้อเด็กสัญญาไม่ได้

ถ้าผู้เช่า ๆ ที่ดินประสงค์จะทำนา ตามประเพณี
 การทำนาอาไศรยน้ำฝน ถ้าปีที่เช่านั้นฝนแห้งทำนา
 ไม่ได้ เจ้าของที่ดินยังไม่ได้รับเงินค่าเช่า สัญญา
 เช่านั้นเป็นอันเลิก ถ้าเจ้าของที่ดินรับเงินค่าเช่า
 แล้ว คงยอมให้ผู้เช่าทำนาในฤดูทำนาปีหน้าต่อไป
 กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๘ “ผู้ใดเช่าที่ไรที่
 นาว่ จะทำกิน แต่ให้ค่าเช่าแก่เจ้าของนั้นแล้ว ๆใด ๆ
 ถ้าหาฝนมิได้ ผู้เช่ามิได้ทำนา ผู้เช่าจะคืนค่านานั้น
 มิได้ เมื่อมีฝนภายหลังให้ทำ เพราะเหตุทำนา
 นั้น เขาฝนเป็นประมาณ” ถ้าหาความทำนาไม่ได้ มี

เหตุเกิด เลี้ย หาย ๕ ใน พน ดิน ผู้เช่าไม่ สามารถ จะ ทำ
 นาได้ ก็ เป็น อัน เล็ก สัญญา เรื่อง นี้ ผิด กับ เช่า ที่ ปดุง
 เรือน ถึง เรือน ที่ ปดุง จะ ตก เพื่อง ใหม่ ผู้เช่า ก็ ยัง ปดุง
 ต่อไป ได้ แต่ การ ทำ นา เมื่อ น้ำท่วม เลี้ย แล้ว ผู้เช่า ทำ
 นาไม่ ได้ ที่ เตี้ยอ แต่ การ ทำ นา ไม่ ได้ คิด ค่า เช่า เป็น ราย
 เดือน ตาม ประเพณี คิด ค่า เช่า ตาม ฤดู ทำ นา ตั้งแต่
 ไถ นา จน ถึง เวลา เก็บ เก็บอ เมื่อ เกิด อุทกภัย น้ำท่วม
 ที่ นา นั้น ก็ หมด ความ สามารถ ของ ผู้เช่า จะ ทำ นา ได้

๑๑. เช่าที่ดินยังไม่ครบกำหนดสัญญา ผู้เช่า
 ล้มละลายหรือผู้เช่าตาย สัญญานั้นเป็นอันเลิก.

คำอธิบาย

ผู้เช่าล้มละลาย สัญญาเช่าเป็นอันเลิก เจ้าของ
 ที่ดิน มี สิทธิ แต่ จะ ได้ รับ เงิน ค่าเช่า ที่ค้าง ตาม พระ
 ราชบัญญัติล้มละลาย ร.ศ. ๑๓๐ มาตรา ๕๗ (ก)
 “ฉกรรพ ค่าเช่าที่ค้าง ถ้า หวัง เว้น โรง เคหะ สถาน ที่ ผู้ล้ม
 ละลาย ปกครอง อยู่ ใน จำนวน ๒ เดือน ก่อน คำพิพากษา

ดัม กระทบ” ผู้เช่าจะไม่ได้ส่งเงินค่าเช่ามาหลายเดือน
 กิตี เจ้าของที่ดินจะได้รับเงินค่าเช่าที่ค้างเพียง ๒
 เดือน เช่นผู้เช่าไม่ได้ส่งเงินค่าเช่าค้างมาแต่เดือน
 เมษายน ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ค่าตั้งให้ผู้เช่าดัม
 กระทบ เจ้าของที่ดินจะได้รับเงินค่าเช่าในเดือนสิงหาคม
 แดกันยายน ๒ เดือน เงินค่าเช่าที่ค้างแต่เดือนเมษายน ถึง
 เดือนกรกฎาคม นับว่าผู้เช่าเป็นหนี้เจ้าของที่ดิน เจ้า
 ของที่ดินจะได้รับส่วนเฉลี่ย เหมือนอย่างเจ้าหนี้ธรรมดา
 ผู้เช่าที่ดินตาย สัญญาเช่าเป็นอันเลิก ผู้รับมรดก
 จะรับโอนสัญญาเช่าต่อไปไม่ได้ นอกจากจะได้ทำ
 หนังสือสัญญาเช่าต่อเจ้าของที่ดินกันใหม่ เพราะ
 การเช่าที่ดินเป็นสัญญาจำเพาะตัวผู้เช่า ธรรมดา
 เจ้าบ้านจะต้องเลือกหาคนที่มีความสุภาพ เข้าบ้าน ของ
 เขา ถ้าคนที่ไม่มีความสุภาพแล้ว อาจจะทำให้บ้าน
 เวียนของเขารุคโทรม.

๑๒. สัญญาเช่ามีกำหนดเวลากติ หรือสัญญา
 เช่ามีกำหนดการกติ เมื่อครบกำหนดเวลา หรือ
 ครบกำหนดการนั้นแล้ว เจ้าของที่ดินไม่ให้ผู้เช่าฯ
 ต่อไป สัญญาเช่านั้นสิ้นอายุ ถ้าในสัญญาเช่า
 ไม่มีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนดการ เมื่อเจ้าของ
 ที่ดินบอกเลิกสัญญานั้นเมื่อใด สัญญาเช่านั้นสิ้น
 อายุ.

คำอธิบาย

สัญญาเช่า มีกำหนดเวลานั้น คือนับแต่วันที่ทำ
 สัญญาเช่า หรือให้นับตั้งแต่วันที่ใดเป็นต้นไป แล้วแต่
 เจ้าของที่ดินและผู้เช่าจะตกลงกัน ถ้าในสัญญาไม่
 มีว่าให้นับแต่วันที่ใด ธรรมดาต้องนับแต่วันที่ได้ทำสัญญา
 เช่า ต่อไปจะมีกำหนดกี่เดือน กี่ปี แล้วแต่จะตกลง
 กัน สัญญาเช่ามีกำหนดการนั้น คือนับตั้งแต่วันที่
 ลงมือทำการ เช่นสัญญาเช่าทำนาในปีหนึ่ง คือนับ
 ตั้งแต่วันที่ลงมือทำนาไปจนถึงเวลาเก็บเกี่ยวเข้าแล้ว
 เป็นเสร็จการ แต่สัญญาชนิดนี้ยังใช้ได้ต่อไป เมื่อ

เจ้าของที่ดิน ยอมให้ผู้เช่า อยู่ต่อไป หรือ ทำ ภา ค์ ไป
แต่ ผู้เช่า ก็ ประพฤติ เหมือน อย่าง ว่า ได้ เข้า ต่อ ไป ผู้เช่า
ฟ้อง เรียก ค่าเช่า ได้ ทั้ง อธิบาย มา แล้ว ใน ข้อ ๘.

สัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลา หรือไม่มีกำหนดการ
นั้น เจ้าของที่ดิน บอกเลิก สัญญา เมื่อใดก็ได้ หรือจะ
ขึ้น ค่าเช่า อีกก็ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๘ ร.ศ. ๑๒๑
“เจ้าของที่ดินเช่ามีอำนาจขึ้นค่าเช่าได้เสมอ เมื่อการ
เช่า นั้นในหนังสือ สัญญาไม่ได้กำหนดค่าเช่า แต่กำหนด
เวลาเช่า.”

๑๓ เจ้าของที่ดินทำสัญญาให้ผู้เช่า ๆ ที่ดิน
แล้ว ภายหลังเจ้าของที่ดินไม่ยอมให้ผู้เช่า ๆ ที่ดิน
ก็คิด หรือเอาที่เช่า นั้นไปให้ผู้อื่นเช่าต่อไปก็คิด
เจ้าของที่ดินเป็นผู้ผิดสัญญา ผู้เช่าฟ้องเรียกค่า
เสียหายได้ หรือผู้เช่าได้ เสียค่าเช่าล่วงหน้าแล้ว
ผู้เช่าขอค่าเช่าคนละประจำ ของที่ดิน ตามจำนวน
เงินค่าเช่าอีกต่อหนึ่งก็ได้.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน ผิด สัญญา เรืองให้เช่าที่ดินนั้น ผู้เช่าฟ้องเรียกค่าเสียหายได้เสมอ หรือจะขอให้ปรับไหมก็ได้ ลักษณะเบื้องต้นบทที่ ๔๘ “ผู้ใดเช่าทรัพย์สินว่าจะทำกิน แต่ให้ค่าเช่าแก่เจ้าของนั้นแล้ว เมื่อถึงเทศกาลจะทำนา ยังมีได้ทำนา เจ้าของเอานาไปให้ผู้อื่นเช่าแล้ว ควรให้เรียกเอาค่านั้นคืนเป็นท่วคุณ”



๑๔. ผู้เช่าทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินหนึ่ง เจ้าของที่ดินมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ ก่อนครบกำหนดสัญญา ทั้งฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างได้ แลก่อนฟ้องเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ามีอำนาจยึดทรัพย์ของผู้เช่าในที่เช่าได้ กว่าผู้เช่าจะได้ใช้เงินค่าเช่า.

คำอธิบาย

ผู้เช่า ทำผิด สัญญา เจ้าของที่ดิน ฟ้องขอให้
ขับไล่ผู้เช่าได้ ก่อน สิ้นกำหนด สัญญา ศาลพิจารณาวินิจฉัย

ที่ ๕๑๕ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้เช่าที่ดิน มีกำหนด หาดย
 บั แต่ผู้เช่าทำผิดสัญญาเช่า ประการใด ประการหนึ่งใน
 ระหว่างนั้น เจ้าของที่ดิน พ้อง ขัมได้ได้ ก่อนสิ้น
 กำหนดสัญญา” ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาโดยไม่ส่งเงิน
 ค่าเช่า ตามสัญญา เจ้าของที่ดิน พ้อง เรียกเงินค่า
 เช่าที่ค้าง ถ้าผู้เช่าไม่รับแต่ต่อสู้คดี พิจารณา ส่ม
 ตามพ้อง ให้ผู้เช่าเสียค่าเช่าที่ค้างทั่วคุณ ดักษณ
 เบ็ดเสร็จ บทที่ ๕๑ “ผู้ใดทำเอกสารเช่าถือที่ไร่นา
 เรือกสวน จะให้ทรัพย์สิ่งใดแก่ท่าน ครั้นถึงสัญญา
 มิได้ ให้แก่ท่าน ๆ ให้เรียกหา ออกมา ถ้าต่อสู้เจ้า
 ที่ไร่นา เรือกสวน ถ้าพิจารณาเป็น ดัจ ว่าผู้เช่า ถือ
 ที่ไร่นา เรือกสวน ของท่านจริง มิได้ ให้แก่ท่านตาม
 สัญญา ท่านว่าเอาทรัพย์สิ่ง ซึ่งสัญญาว่าจะให้แก่ท่านนั้น
 ดั่งใหม่ทั่วคุณ ยกค่าเช่าให้แก่เจ้าของ เหลื่อนั้น เป็น
 ดินใหม่ กิ่งพินัย กิ่ง.”

เจ้าของที่ดิน ยึดทรัพย์ของผู้เช่าที่อยู่ในที่เช่าได้
 ก่อนพ้อง เรียกเงินค่าเช่า คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๓
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ผู้ให้เช่ามีอำนาจ ตาม กฎหมายที่จะ
 ยึดเอาทรัพย์ของผู้เช่า จนกว่าผู้เช่าจะได้นำเงินค่าเช่า
 ได้ เมื่อการที่ยึดนั้นไม่เป็นการ ออกอวด”

๑๕. เจ้าที่ดินไม่มีหนังสือสัญญา เจ้าของ
ที่ดินจะเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าไม่ได้ แต่การที่ผู้
เช่าอยู่ในที่ดิน แสดงว่าผู้เช่าปกครองแทนเจ้า
ของที่ดิน ๆ หาได้ละทิ้งถนนไม่.

คำอธิบาย

การที่ไม่ได้ทำหนังสือเช่าที่ดิน ตัดบทไม่ให้
เจ้าของที่ดินฟ้องเรียกค่าเช่าได้เท่านั้น การที่ผู้เช่า
เข้ามาอยู่ในที่ดินก็โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน
เหมือนผู้เช่าได้รบ เจ้าของที่ดินหาได้ละทิ้งที่ดินให้
ขาดกรรมสิทธิ์ไม่ ผู้เช่าจะอยู่ในที่ดินนั้นมานาน
เท่าใด ผู้เช่าห้ามมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไม่ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๕๘ พ.ศ. ๒๔๕๘ “เจ้าที่ดินไม่มีหนังสือ
ผู้เช่าจะได้อยู่ในที่ดินมานานก็ดี ก็โดยทางเช่า เจ้า
ของที่ดินหาได้ละทิ้งไม่ เจ้าของที่ดินฟ้องจับได้ได้.”

ให้คนอื่น อาศัย

๑. เจ้าของที่ดินให้คนอื่นอาศัยในที่ดินที่
เจ้าพนักงานยังไม่ได้ออกโฉนดแผนที่ ผู้อาศัย
ปลูกเรือนเสาไม้จริงล้อมรั้วอยู่เกิน ๓ ไร่ ผู้
อาศัยมีอำนาจอยู่ในที่ดินนั้นจนตลอดชีวิต.

คำอธิบาย

แต่เดิม มาตราที่ดิน ถูก ถ้าเจ้าของที่ดินยอม
ให้ผู้อาศัยปลูกเรือน ล้อมรั้ว สูงทึบไป มาก แต่ได้อยู่
นานมาถึง ๓ ไร่ ภายหลังจะได้ให้ผู้อาศัยไป ผู้
อาศัยยอมจะเสีย หาย มากกว่า ราคาที่ดินที่เจ้าของ
ที่ดินให้ผู้อาศัยอยู่ ลักษณะเบื้องต้นที่ ๔๒ “ผู้
ยากเข้ามาขออาศัยอยู่ในบ้านท่าน ๆ ผู้ที่อยู่ก่อน
ให้อยู่ ๆ ถึงมีหนังสือ ๒ บก ค. ครน รง เกยจ กน เล่า
จะจับผู้ขออยู่นั้นเสีย ให้ออกจากที่นั้น ว่าหาก่อนอยู่
เกิด ขอให้ผิดหมองกันเสีย ถ้าผู้ขออาศัยได้ปลูก
เรือนเสาไม้จริง แต่ทำรั้วได้เป็น เขตรั้วเขตยอมให้ทำ

แล้วได้อยู่ถึง ๓ ปี ท่านว่า เป็น สิทธิ แก่ มัน ผู้ขอ อยู่
 ถ้า มัน จะไป อยู่อื่น แต่ จะ ขาย ที่ แด เวื่อน นั้น ให้ ขาย
 แด เวื่อน ที่ นั้น เป็น สิทธิ แก่ เจ้า ของ เดิม ถ้า มัน มี
 อยู่ จะ ขาย จะ จำ นำ จะ ให้ แก่ ผู้ใด ๆ แต่ พี่น้อง ลูก
 หลาน ญาติ พี่น้อง ก็ ดี ท่าน ว่า มิ ได้ คง ให้ แก่ เจ้า ของ
 เดิม เหตุ ว่า เป็น สิทธิ แก่ จะ อยู่ ถ้า ผู้ขอ อยู่ ปลูก
 เวื่อน แด เสา ไม่ จริง มิ ได้ ทำ รว ถน เป็น เขต เวื่อน คน
 อยู่ ไป ถึง ๓ ปี ก็ ดี ท่าน ว่า เจ้า ที่ ให้ อ่า ไศรย อยู่ แด
 ผู้ อ่า ไศรย จะ เอา ที่ เป็น สิทธิ นั้น มิ ได้” คำพิพากษา
 ฎีกา ที่ ๔๖๘ ร.ศ. ๑๒๑ “การ ปลูก แด จะ เรียก ว่า
 ปลูก เวื่อน เสา ไม่ จริง มิ ได้ ลักษณะ เบ็ด เสร็จ เรื่อง
 อ่า ไศรย ที่ ดิน ปลูก เวื่อน เสา ไม่ แก่น ต่อม รว นั้น ไม่
 มี ความ ถึง เรื่อง ปลูก แด รว นี้” คำพิพากษา ฎีกา
 ที่ ๑๕๗๘ ร.ศ. ๑๓๑ “อ่า ไศรย ที่ ดิน ปลูก เวื่อน
 เสา ไม่ แก่น แต่ รว บ้าน เป็น ของ เจ้า ของ ทน ผู้ อ่า ไศรย
 อยู่ เกิน ๓ ปี ก็ ดี ไม่ มี อำนาจ อยู่ ได้ จน คดออก ชีวิต ”

๒. เจ้าของที่ดินให้ คนอื่นเช่าไสรยในที่ดิน
ที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่แล้ว ผู้เช่าไสรย
ปลูก เรือน เสาไม้จริง ล้อมรั้วอยู่เกิน ๓ ปี ต้อง
มาจดทะเบียน ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนจึงจะมีสิทธิ
อยู่ได้ จนตลอดชีวิต.

คำอธิบาย

ที่เจ้าพนักงาน ออกโฉนดแผนที่แล้ว ผู้เช่าไสรย
ต้อง มา จด ทะเบียน ตั้งแต่วันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ.
๒๔๕๘ เป็นต้นไป ภายใน ๑ ปี ถ้าไม่ จด ทะเบียน ตาม
กำหนดนี้ ไม่มี สิทธิ จะ อยู่ได้ จน ตลอด ชีวิต พระ
ราชบัญญัติ ออก โฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒ มาตรา ๑
“ถ้าผู้หนึ่งผู้ใดถือ ว่า ตน มี อำนาจเช่าไสรยที่ดิน ของ คน
อื่น ได้ โดย บัง เกรง ล้อมรั้ว ตาม ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บท
ที่ ๔๒ แห่งดิน นน เป็น ที่ดินออกโฉนดแผนที่ แล้วก่อนวัน
ประกาศ พระราช บัญญัตินี้ ให้ผู้ที่ ถือ ว่า ตน มี อำนาจ
เช่าไสรยนั้น มา จด ทะเบียน ที่หอ ทะเบียน ภายใน กำหนด
๑ ปีนับแต่วันนี้ (คือ วันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๔๕๘)

เป็นต้นไป ถ้าละเลยไม่มา รอคอย ทะเบียน เดี่ยว ภายใน
กำหนด ๑ ปี แล้ว ให้ถือว่าไม่มีอำนาจ อาศัยรายได้ตาม
ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ ในที่ดิน รายใดที่ได้ ออก
โฉนด แผล ที่ ภาย หลัง วัน ประกาศ พระ ราช บัญญัติ
ฉบับนี้ ห้ามไม่ให้ ศาล ทง ภาย ยก บท อาศัย ราย ใน ลักษณะ
เบ็ดเสร็จ มาใช้ อีก ต่อไป”

ที่ดิน ตำบลใดที่ เจ้าพนักงาน ไป รังวัด เพื่อ ออก โฉนด
ใหม่ ควร ผู้ อาศัย ที่ นั้น มา แต่ เดิม บอก เจ้าพนักงาน ให้
จด ทะเบียน ถ้า ไม่ จด ทะเบียน แล้ว ก็ ไม่ ถือ ว่า ผู้ อาศัย มี
สิทธิ จะ อยู่ ต่อ ไป ได้.

๓. เจ้า ของ ที่ดิน สัญญา ให้ คนอื่น อาศัย ใน
ที่ดิน กำหนด ชำ นาน เพียง ใด ต้อง ทำ หนังสือ ต่อ
เจ้าพนักงาน ผู้ อาศัย จึง จะมี สิทธิ อยู่ ใน ที่ดิน
นั้น ได้ ตาม สัญญา.

คำอธิบาย

สัญญา ให้ คนอื่น อาศัย โดย ได้ ทำ หนังสือ ต่อ เจ้า
พนักงาน แล้ว ๓๖ ถึง ผู้ อาศัย นั้น จะ ไม่ ได้ ปลด ถู เรือน

ล้อมไว้ก็ดี ผู้เอาไครยก็มีสิทธิจะอยู่ได้ตามสัญญา
 ที่ดินที่เจ้าพนักงาน ออก โฉมต แผน ที่ แถ้ว ต้อง ทำ
 หนังสือ สัญญา แถ จต ทะเบียน ต่อเจ้าพนักงาน ทะเบียน ตาม
 พระ ราช บัญญัติ ออกโฉมต ที่ดินฉบับที่ ๒ มาตรา ๒
 “ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ที่ได้ ออกโฉมต แผน ที่ แถ้ว จะให้ ผู้
 หนึ่ง ผู้ใด เอาไครย อยู่ใน ที่ นั้น มีกำหนด เวลา ชำ เร็ว
 เท่าใด ก็ ดี แต่ ถ้า มีความประสงค์ จะให้ พ้อง ร้อง กัน ได้
 แถ้ว ต้อง จต ทะเบียนไว้ ต่อ หอ ทะเบียน แถ โฉมต คล้าย
 กับ เจ้า ที่ดิน แถ กัน”

๕. เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่
 ผู้รับมรดก แถกล่าวไว้ให้ ผู้ หนึ่ง ผู้ใดเอาไครย อยู่
 ในที่นั้นจนตลอดชีวิต ผู้เอาไครยมีสิทธิจะอยู่
 ในที่ดินนั้นได้ จนตลอดชีวิต ถ้าผู้เอาไครยละทิ้ง
 ที่นั้นไปอยู่ ทอน แถแล้ว ก็หมดสิทธิจะอยู่ในที่นั้น
 ต่อไป.

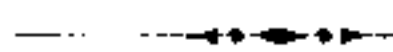
คำอธิบาย

ผู้เอาไครยมีสิทธิจะอยู่ในที่ดินนั้นได้ตามพินัยกรรม
 ของเจ้าของที่ดิน ผู้รับพินัยกรรมไม่อาจเอาผู้เอาไครย

ได้ แต่ที่ดินอื่น มีโฉนด แผนที่ แล้ว ให้ผู้เช่าไครยไป
 จดทะเบียน คือ เจ้าพนักงาน ทะเบียน ตาม พระราชบัญญัติ
 ออกโฉนดที่ดินฉบับที่ ๒ มาตรา ๒ ถ้าเจ้าของ
 ที่ดินได้ ออกโฉนด แผนที่ แล้ว ทำพินัยกรรมให้อำนาจ
 แก่ผู้หนึ่งผู้ใดเช่าไครยในที่ดินนั้นในกำหนดเวลาช้านาน
 ปรกติ ให้ผู้ที่มีอำนาจเช่าไครย จดทะเบียน เสียที่
 หอทะเบียน ที่ดิน มีฉันทกาทดิน รายนั้นได้ ชาย หรือ
 ได้จำนำไป แก่ คนอื่น ซึ่ง ไม่ ร เรือง แล้ว อย่าให้ยก
 อำนาจเช่าไครยนี้ มา มัด คนอื่น เป็นอื่น ชาติ.

ถ้าผู้ที่มีอำนาจเช่าไครย ตาม พินัยกรรม ละทิ้งไป
 อยู่ ที่อื่น แล้ว ก็หมดสิทธิที่จะ กลับเข้ามา อยู่ใน ที่นั้น
 คือไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๒ ร.ศ. ๑๓๑ “น้อย ทำ
 พินัยกรรม ยกที่ดินให้แก่จำเลย แต่ให้ โจทก์มีอำนาจ
 อยู่ใน ที่ดิน นั้น จนตลอดชีวิต ทางพิจารณาได้ความ
 ว่า โจทก์ ออกจาก ที่นั้นไป อยู่ ที่อื่น แล้ว วินิจฉัยว่า
 เมื่อโจทก์ ออกไป อยู่ ที่อื่น แล้ว โจทก์ หมดอำนาจ จะ
 อยู่ใน ที่นั้น ตาม พินัยกรรม” การที่ผู้เช่าไครย ออกจาก
 ที่นั้นไป อยู่ ที่อื่น ถ้าไป ชั่วคราว เช่นไป เยี่ยมญาติ แด
 นอน คาง ทบาน ญาติ เป็น คน ไม่ เรียกว่าได้ ละทิ้งไป

จึงต้องพิจารณาดูว่า ผู้เช่าไครย คงใจ ละเอียด ที่ไหนไป อยู่
ที่อื่นหรือไม่ ถ้า ละเอียด ที่ไหนไป อยู่ ที่อื่น แล้ว ก็ หมด อำนาจ
จะ อยู่ใน ที่นั้น ตาม พิษัย กรรม.



๕. ผู้ที่มีอำนาจเช่าไครยอยู่ในที่ดินของคนอื่น
จนตลอดชีวิต ดังกล่าวแล้ว แต่จำเพาะผู้เช่า
ของที่ดินอนุญาตให้เช่าไครย ผู้เช่าของที่ดิน
มิได้ออญาตจะมาอยู่ กับผู้เช่าไครยก็ ก็นกัด้ จะอ้าง
ว่าตนมีอำนาจอยู่ในที่ดินนั้น จนตลอดชีวิต เหมือน
กับผู้เช่าของที่ดินอนุญาตให้เช่าไครยนั้นไม่ได้.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน อนุญาตให้คนใดเช่าไครย คนอื่นที่
มาอยู่ กับคนเช่าไครย เช่น ผัว หรือ เมีย ของผู้เช่าไครย
เป็นต้น จะอ้างว่า เจ้าของที่ดิน อนุญาตให้คนเช่าไครย
ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๒ ร.ศ. ๑๑๘ “เจ้าของที่ดิน
อนุญาตให้หญิงเช่าไครยที่ดิน แต่ผัวของหญิงมาอยู่ด้วย

ปลูก เรือนเสา ไม้จริง ต่อม รื้อ แต่ อยู่ เกิน ๓ ปี แล้ว หมิง
 นั้น ตาย แต่ ผัว ของ หมิง จะ อยู่ ใน ที่ นั้น ต่อ ไป คัด ดิน
 ว่า ให้ หมิง อา ไศรย จะ วิญญาณ ว่า ให้ ผัว หมิง อา ไศรย ไม่ได้
 ให้ ผัว ของ หมิง ออกจาก ที่ ดิน นั้น”

๖. ผู้ที่มีอำนาจอาไศรยอยู่ในที่ดินของคน
 อื่นจนตลอดชีวิต ผู้อาไศรยจะไม่อยู่ในที่นั้น จะ
 ให้ คนอื่นอยู่ต่อไปไม่ได้.

คำอธิบาย

การที่เจ้าของที่ดินให้ผู้ใด ผู้ไศรยที่ดิน อนุญาต
 ให้จำเพาะตัวผู้ไศรย ๆ จะไม่อยู่ในที่นั้น จะให้คน
 อื่นอยู่ต่อไปไม่ได้ ลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๒ ว่าด้วย
 ผู้อาไศรย ปลูก เรือนเสา ไม้จริง ต่อม รื้อ อยู่ เกิน ๓ ปี
 มีสิทธิที่จะอยู่ได้ ถ้า มันไม่อยู่จะขาย จะจำนำ จะให้
 แก่ผู้ใด แต่ พี่น้อง ลูก หลาน ญาติ พันช ก ก็ ท่าน ว่า
 มิได้ ให้คง แก่ เจ้า ของ เดิม.

๗. การที่ให้อาไศรยที่ดินแล้วแต่เจ้าของที่ดิน จะกล่าวด้วยวาจาหรือมีกิริยาความประพฤติให้ เห็น ว่า ได้อนุญาตให้คนใดอาไศรย.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน อนุญาตให้คนใดอาไศรยในที่ดิน ถึง จะไม่ได้กล่าว วาจา ว่าให้อาไศรยก็ดี แต่กิริยา ความ ประพฤติ ของ เจ้าของที่ดิน ให้เห็น ว่า อนุญาต ให้คน ใด อาไศรย คนนั้นก็เป็นผู้อาไศรย เช่น บุตรชายเจ้า ของที่ดิน ปดุง เรือน อยู่ในที่ดิน ของแม่ยาย ถึง แม่ ยายจะไม่กล่าว วาจา อนุญาตให้อาไศรยก็ดี ดูกุเขย จะอยู่มานานเท่าใด ก็เรียกว่าดูกุเขยเป็นผู้อาไศรย ที่ดินของแม่ยาย คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕ ร.ศ. ๑๑๘ “ปดุง เรือน อยู่กับเมียในที่ดินแม่ยาย ที่นั้นไม่เป็นที่ ของตน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๒ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ดูกุเขย ทำนาในที่ของพ่อตาแม่ยาย ภายหลังดูกุเขยจะเอา ที่ดินนั้นเป็นสิทธิวินิจฉัยว่า การที่ดูกุเขยทำนาโดย ทางอาไศรย ที่ดินไม่เป็นที่แก่บุตร.”

เจ้าของที่ดินให้คนอาไศรยที่ดิน แต่คนอาไศรยตาย

บุตรหลาน ของผู้เช่าไครย อยู่ต่อมา โดย เจ้าของที่ดินไม่ว่า
 กต้าว นับว่า บุตรหลาน ของ ผู้เช่าไครย ที่ ตาย นั้น เป็น
 ผู้เช่าไครย ที่ ดิน ต่อไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗ ร.ศ.
 ๑๗๓ “ให้ บ่าวเช่าไครย ที่ ดิน ลูก หลาน ของ บ่าว นั้น
 จะ อยู่ นาน เท่าใด ภาย หลัง ก็ ไม่ ได้ กรรม สิทธิ ใน
 ที่ ดิน นั้น”

๘. ผู้เช่าไครยจะได้ อยู่ในที่ดินนั้นมานานเท่า
 ใด จะอ้างว่าตนได้ ปกครองอยู่ โดยอำนาจปรบักษ์
 แล เจ้าของที่ดินทำให้เช่าไครย ขาด กรรม สิทธิแล้ว
 ไม่ได้

คำอธิบาย

ได้ กต้าว มา แล้วว่า ผู้เช่าไครย นั้น โดย เจ้าของ
 ที่ ดิน อนุญาตให้เช่าไครย มา แต่ ดิน ไม่ เหมือน กับ ผู้
 ที่ บุกรุก เข้า มา ใน ที่ ดิน เพราะ ฉะนั้น ผู้เช่าไครย จะ
 อ้าง ว่า ตนได้ ปกครอง โดย อำนาจ ปรบักษ์ มา นาน เท่าใด
 ผู้เช่าไครย หา มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น ไม่ เจ้าของที่ดิน
 พ้อง รั้ง ได้ ได้ เสมอ

“โจท ให้จำเลย อาไศรย ทำนา ๘-๙ ปี จำเลย อ้าง
 ดัชนีเม็ดเดี่ยว บทที่ ๔๖ ข้อที่อาไศรย ทำนาเกิน ๓ ปี ให้
 ที่เป็นสิทธิแก่ผู้ขอทำ มีพระบรมราชวินิจฉัยว่า กฎหมาย
 ดัชนีเม็ดเดี่ยว ที่จำเลย ยกขึ้นอ้าง ไม่ได้ยกขึ้น
 พิพากษา นานแล้ว ซึ่งศาลพิพากษาให้จำเลย คืนที่ทำ
 ให้ โจทเห็น เป็นยุติธรรม ให้คดีเป็นไปตามคำพิพากษา
 นั้น” (พระบรมราชวินิจฉัย เรื่อง นกอน ประกาศ ยก
 เด็ก กฎหมาย ดัชนีเม็ดเดี่ยว บทที่ ๔๖) คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๕๐ ร.ศ. ๑๒๒ “การที่อาไศรยอยู่ในที่ดิน
 แห่งใด ไม่เป็นเหตุจำเป็นจะต้องวินิจฉัยว่าผู้อาไศรย
 นั้นได้ปกครองที่ดิน หรือใช้อำนาจเป็นเจ้าของที่ดิน
 ด้วย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗ ร.ศ. ๑๒๓ “ให้
 บ่าวอาไศรยที่ดิน ลูกหลานของ บ่าว นั้นจะอยู่นาน
 เท่าใดภาย หลัง พ่อ ตาย ก็ไม่ได้กรรมสิทธิที่ดินนั้น”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔ ร.ศ. ๑๒๗ “ถ้าคนมีใบเหี้ยบ
 ย้ำให้คนเข้าไปไถ่นำร้างทำนา คนทำนาจะได้แย้ง
 อำนาจเจ้าของที่ไม่ได้ โดยอ้างว่าใบเหี้ยบ ย้ำเจ้า
 ของเดิมสิ้นอายุ”

๕. ผู้เอาไศรยที่ดินซึ่งยังไม่มีอำนาจจะอยู่
 ในที่ดินนั้นได้จนตลอดชีวิต ตามกฎหมายแล้ว
 เจ้าของที่ดินจะขับไล่เมื่อใดก็ได้ ถ้าเป็นที่นา
 ควรให้ผู้เอาไศรยเก็บเกี่ยวเข้าเมื่อสิ้นสุดนาเสีย
 ก่อน ผู้เอาไศรยจะคิดเงินค่าลงทุนทำในที่ดินให้
 ดินนั้นแก่เจ้าของนาไม่ได้.

คำอธิบาย

ผู้เอาไศรยนั้นไม่เหมือนกับผู้บุกรุกที่ดิน ถ้าผู้
 บุกรุกเข้ามาทำนา เจ้าของที่ดินเก็บเกี่ยวเข้าใน
 นาที่ผู้บุกรุกได้เพาะปลูกนั้นได้ ผู้บุกรุกจะมาร้อง
 ขอให้ศาลช่วยตนได้รับประโยชน์ในการที่ตนกระทำ
 ผิดนั้นไม่ได้ แต่ผู้เอาไศรยนั้นโดยเจ้าของที่ดินอนุญาต
 ให้ผู้เอาไศรยทำนา เมื่อยังไม่ถึงเวลาเก็บเกี่ยวเข้า
 ในนา ควรรอจนถึงเวลาเก็บเกี่ยวให้ผู้เอาไศรยเก็บ
 เกี่ยวเข้าในนาไปเสียก่อน คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖
 ร.ศ. ๑๑๙ “โจทก์ฟ้องขอให้ขับไล่จำเลย ๆ ให้การ
 ว่าได้ทำนามานานแล้ว ฎีกาว่าที่ดินเป็นของโจทก์แต่

ให้ขับไล่จำเลย จะขับไล่จำเลยเมื่อไรนั้น ให้ขับไล่
 ภาย หลัง ฤดู เข้า ปี ๑๑๙” เรื่อง นี้ ถึง จะไม่ ใช้ คดี
 อาไศรย ที่ ดิน ที่ คดี แต่ ยก ชน มา เทียบ ให้ เห็น ว่า ควร
 ขับไล่ ผู้ อาไศรย เมื่อ ต้น ฤดู นา เก็บเกี่ยว เข้า ใน นา แล้ว
 เหมือน กัน.

ผู้ อาไศรย จะ เรียก เงิน ค่า บำรุง ที่ ดิน นั้น ไม่ได้ เพราะ
 การ ที่ ผู้ อาไศรย บำรุง ก็ เพื่อ ประโยชน์ การ เพาะ ปลูก ของ
 ผู้ อาไศรย เจ้า ของ ที่ ดิน มิ ได้ สัญญา จะ ให้ ผู้ อาไศรย
 ทำ หรือ จะ ใช้ ค่า บำรุง ให้ ผู้ อาไศรย คำ พิพากษา ฎีกา
 ที่ ๔๓๙ ร.ศ. ๑๒๓ “ถ้า เจ้า ของ ส่วน ให้ ผู้ ไต ทำ
 ส่วน เก็บ กิน แต่ ผู้ อาไศรย นั้น ได้ บำรุง ส่วน เจ้า ของ
 ส่วน จะ เรียก เอา ส่วน คั้น เมื่อ ไต ผู้ อาไศรย จะ เรียก
 ค่า บำรุง ไม่ได้” คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๔๔๑ พ.ศ. ๒๔๕๗
 “ผู้ อาไศรย อยู่ ใน ที่ ดิน ได้ ลง ทุน ทำ ที่ ดิน นั้น ให้ ดิน
 จะ เรียก ค่า บำรุง แก่ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ได้”

๑๐. เจ้าของที่ดินจะจับไล่คนใดออกจากที่ดิน โดยกล่าวว่าเป็นผู้เอาไสรยที่ดิน นำที่เจ้าของที่ดินจะสืบพยานให้ศาลเห็นว่า คนนั้นเป็นผู้เอาไสรยที่ดิน.

คำอธิบาย

คนใดเข้าไปอยู่ในที่ดินของคนอื่นโดยอำนาจปรบักษ์แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินสืบไม่สมว่าคนนั้นเป็นผู้เอาไสรย หรือไม่มีเหตุจะให้ศาลเห็นว่าคนนั้นเป็นผู้เอาไสรย เมื่อคนนั้นได้อยู่ในที่ดินนั้นมาจนเกินกำหนดว่าด้วย การ ตะทง ที่ดิน แล้ว เจ้าของที่ดินจะจับไล่คนนั้นไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ผู้ใดอ้างว่าให้เขาเอาไสรยที่ดิน ต้องเป็นหน้าที่สืบให้ชัดในข้อเอาไสรย บุคคลที่เข้ามาอยู่ในที่ดินของคนอื่นโดยอำนาจปรบักษ์เกิน ๕-๑๐ ปี ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้นั้น เจ้าของที่ดินไล่ไม่ได้.”

ใช้ ความ ระวัง อย่า ให้ คน อื่น เสีย หาย

๑. เจ้าของที่ดินมทอยุ่ริมทางคนเดิน จะก่อสร้างสิ่งใดในที่ดินของตนที่อยู่ริมทาง ถ้าสิ่งที่ก่อสร้างนั้นหักพังทำให้คนเดินทางเสียหาย เจ้าของที่ดินต้องรับผิดชอบ แม้ไว้แต่จะเกิดอุบัติเหตุ.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน จะ ก่อ สร้าง อะไร ริม ทาง นำ ที่ เจ้าของที่ดิน ผู้ปลูก สร้าง จะ ต้อง ระวัง ต่อ คน เดินทาง ถ้าสิ่งที่ก่อสร้างชำรุด หรือ ทำไม่ดี หัก พัง ลง ทำให้คนเดิน ทาง บาด เจ็บ หรือ เสีย หาย เจ้าของที่ดิน ก็ ต้อง รับผิดชอบ ถึง เจ้าของที่ดิน จะได้ จ้าง เหน่า คน ชื่น ให้ ทำ ก็ ดี จะ แก่ ตัว เจ้า ผู้รับ เหน่า ทำ คน ไม่ ต้อง รับผิดชอบ นั้น ไม่ ได้ เพราะ เป็น นำ ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง ระวัง.

๒. เจ้าของที่ดินที่อยู่ใกล้ เคียงกับทของผู้อื่น
 มีหน้าที่ต้องระวังต่อผู้ที่อยู่ใกล้ เคียง ถ้าของที่อยู่
 ในที่ดินไปทำให้ที่ดินของเขาเสียหายก็ดี หรือ
 ทำอะไรใน ที่ดินของตนแต่เป็นเหตุให้ ทของผู้อื่นอยู่
 ใกล้ เคียง เสียหาย ก็ดี เจ้าของที่ดินต้อง รับผิดชอบ.
 ขอบ.

คำอธิบาย

สิ่งใด ที่ปลูก สร้างใน ที่ดิน เช่น รั้ว บ้าน หรือ
 กำแพง เป็นต้น ถ้ามี ทบที่ ของ คนอื่น ให้เขา เสียหาย
 เจ้าของ ที่ดิน ต้อง รับผิดชอบ คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙
 พ.ศ. ๒๔๕๙ “เจ้า ของ คัด จำ ให้ คน รั้ว คัด ๆ
 พัง เพราะการ รั้ว ทำให้บ้าน ที่ อยู่ ใกล้ เคียง เสียหาย
 เจ้า ของ คัด ต้อง รับผิดชอบ ต่อ ผู้เสียหาย.”

ถ้า บ้าน ที่ อยู่ ใกล้ เคียง นั้น ได้ อาศัย รั้ว ความ ค่า จุน
 กับ บ้าน เจ้า ของ ที่ ดิน เช่น คัด ของ คนอื่น แต่ คัด เจ้า
 ของ ที่ ดิน ได้ อาศัย รั้ว ความ ค่า จุน ซึ่ง กัน แด กัน ถ้า

จะ รือ คัก ข้าง หนึ่ง เดี่ย คัก ข้าง หนึ่ง ไม่ มี อะไร คำ จุณ กั
 คง พัง เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง ใช้ ความ ระวาง จะ รือ คัก ของ
 ตน อย่า ให้ คัก ของ เขา พัง ถ้า คัก ของ เขา พัง เจ้า ของ
 ที่ ดิน ก็ ต้อง รับ ผิด ชอบ หรือ เจ้า ของ ที่ ดิน ขุด บ่อ ให้
 ตก ใน ที่ ของ ตน ทำให้ ที่ ดิน ของ คน อื่น ซึ่ง อยู่ ใกล้ กับ บ่อ
 พัง ลง เจ้า ของ ที่ ดิน ก็ ต้อง รับ ผิด ชอบ เหมือน กัน.

๓. เจ้า ของ ที่ ดิน มี ๓ อย่าง คือ ๑. เจ้า ของ ที่ ดิน
 ที่ ดิน คือ ผู้ ที่ เข้า มา โดย นำ ที่ ตาม กฎ หมาย หรือ
 เข้า มา โดย กิจ ธุระ อย่าง ใด อย่าง หนึ่ง กับ เจ้า ของ ที่ ดิน
 หรือ เข้า มา โดย เจ้า ของ ที่ ดิน อนุญาต ถ้า เกิด
 เสีย หาย ชน เพราะ สิ่ง ที่ ปลูก สร้าง ใน บ้าน นั้น หัก พัง ลง
 เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง รับ ผิด ชอบ.

คำอธิบาย

ผู้ ที่ เข้า มา โดย นำ ที่ ตาม กฎ หมาย นั้น เช่น เจ้า พนักงาน
 มา ทำ ภาษี ตำ ม ใน คราว หรือ นัก การ ถอ หมาย หรือ

บุรุษ ไปรสนีย์ ถอน หนังสือ มา ส่ง ให้คนที่ อยู่ใน ที่ ดิน นั้น
 เป็น ต้น คน ที่ เข้า มา ทำ กิจ ชุระ อย่าง หนึ่ง อย่าง ใด
 กับ เจ้า ของ ที่ ดิน เช่น เจ้า ของ ที่ ดิน จ้าง คน มา คิด
 สายไฟ พ่า หรือ เจ้า ของ ที่ ดิน ทำ การ ค้ำ ขาย สิ่ง ใด
 ผู้นั้น เข้า มา โดย กิจ การ ค้ำ ขาย นั้น เป็น ต้น ถ้า สิ่ง ที่
 ปลุก สร้าง นั้น หัก พัง ลง โดย ชำรุด กัด ตัด หรือ ทำ ไม่
 ดี จึง หัก พัง ลง กัด ตัด ทำให้ ผู้ ที่ เข้า มา นั้น เสีย หาย
 เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง รับผิดชอบ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ แก่ ตกว่า
 ไม่รู้ว่า สิ่ง นั้น ชำรุด หรือ ผู้ รับผิดชอบ ทำ ไม่ ดี นั้น ไม่ ได้ เพราะ
 เป็น นาน ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ต้อง ตรวจ ตรา ระวัง บ้าน ของ
 คน อย่า ให้ ชำรุด หัก พัง ลง

ผู้ ที่ เข้า มา ใน ที่ ดิน ไม่ ใช่ โดย นำ ที่ ตาม กฎหมาย หรือ
 ผู้ ม กิจ ชุระ เกยว ของ กับ เจ้า ของ ที่ ดิน เช่น ญาติ แด
 มิตร ของ เจ้า ของ ที่ ดิน มา เยี่ยม เป็น ต้น หรือ เจ้า ของ
 ที่ ดิน เชิญ ใคร มา เทียว ใน ที่ ดิน ถ้า สิ่ง ที่ ปลุก สร้าง
 ใน ที่ ดิน นั้น หัก พัง ลง ทำให้ ผู้ ที่ เข้า มา นั้น เสีย หาย โดย
 เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ รู้ ว่า สิ่ง นั้น ชำรุด มา ก่อน แลแล้ว เจ้า ของ
 ที่ ดิน ไม่ ต้อง รับผิดชอบ ถ้า ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน รู้ ว่า สิ่ง นั้น ชำรุด
 แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ ชอบ ม แชน ให้ ต ชน เจ้า ของ ที่ ดิน
 ต้อง รับผิดชอบ

ถ้าผู้เช่ามา นรู้ อยู่แล้ว ว่า สิ่ง ที่ปลูก สร้าง นั้น
 ขำ รุด จวน จะ พัง ก็ ไม่ ควร จะ เข้า ไป เป็น ความ ประมาท
 ของ ผู้ นั้น เอง หรือ ผู้ บก รุก เข้า มา ใน ที่ ดิน ถ้า เกิด
 เสีย หาย เพราะ สิ่ง ที่ ปลูก สร้าง หัก พัง ลง เจ้า ของ
 ที่ ดิน ไม่ ต้อง รับ ผิด ชอบ.

หมวด ๘

อำนาจ เจ้า ของที่ดิน

เจ้า ของที่ดิน มีอำนาจ ย่อม ทั้ ผู้บุกรุก หรือ ผู้ทำ
สิ่งใดใน ที่ดิน นั้นให้ เสีย หาย ประการ หนึ่ง มีอำนาจ
ฟ้อง ร้อง ผู้กระทำ ผิด ที่ เกี่ยว ด้วย เรื่อง ที่ดิน ประการ หนึ่ง
ของ ทั้ ผู้บุกรุก หรือ ผู้ทำ สิ่งใดให้ เสีย หาย

๑. ผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดิน แลทำเสี้ยนเอะอะ
เจ้า ของ บ้าน มีอำนาจ ขับไล่ผู้นั้น แลใช้กำลัง
ขับไล่พอสมควรได้.

คำอธิบาย

อย่างไร ที่ เรียก ว่า ใช้กำลัง ขับไล่ พอ สมควร นั้น
ต้อง ดู เป็น เรื่อง ๆ ไป ถ้า บุกรุก ไม่มี อาวุธ แต่ ยัง ไม่
มี เหตุ จะ เห็น ว่า ผู้บุกรุก เข้า มา เพื่อ ประสงค์ จะ ทำ ร้าย

ใคร หรือ เข้า มา เพื่อ กระทำ โจรกรรม เจ้า ของ บ้าน
 จะ ใช้ กำจัด ชัมได้ ด้วย อาวุธ นั้น เกิน กว่า เหตุ ถ้า เจ้า
 ของ บ้าน ใช้ กำจัด ชัมได้ ด้วย มือ แต่ ไม่มี เจตนา จะ
 ให้ ผู้บุกรุก ตาย แต่ ผู้บุกรุก มา ตาย ลง เจ้า ของ
 บ้าน ก็ ไม่มี ความ ผิด คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๘ ร.ศ.
 ๑๒๗ “มี คนเมา ด้ร่าบุกรุกชน มาอะอะ บนเรือน ของเขา
 เจ้า ของ เรือน เอา มือ ผัดัก ผู้บุกรุก ๆ ตก เรือน ตาย
 วิญญาณ ว่า เจ้า ของ เรือน มี อำนาจ ชัมคน ที่ บุกรุก เข้ามา
 ใน บ้าน ให้ ออก จาก บ้าน ได้ แต่ เมื่อ เจ้า ของ บ้าน ใช้
 วิถี ชัมได้ ชัมไม่ เปน การ เหลือ เกิน กับ เหตุ แล้ว ก็ จะ
 เกิด คาย ชน ก็ ตี ก็ ยัง ไม่มี โทษ”

ถ้า ผู้บุกรุก มี อาวุธ เจ้า ของ บ้าน จะ ใช้ อาวุธ
 ชัมได้ ผู้บุกรุก ไม่ เกิน กว่า เหตุ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “นาย ชัม เข้า ไป ชุดดิน ใน บ้าน นาย กิ่ง ๆ
 ห้าม กัดไม้ ต่ำ แต่ เอง จอม จะ พัน นาย กิ่ง ๆ กับ พวก จึง
 ทำร้าย นาย ชัม มี บาด เจ็บ ไม่ ถึง ล่า หัสดังนี้ ได้ ช้อว่า
 นาย กิ่ง ทำ โดย บ้อง กับ ทพย์ พอ ส่มควร แก่ เหตุ”

๒. ผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดินเวลากลางคืนผิดเวลา
เจ้าของที่ดินสำคัญว่าเป็นผู้ร้าย จึงได้กระทำเพื่อ
ป้องกันทรัพย์สิน เจ้าของที่ดินไม่มีโทษ.

คำอธิบาย

ผู้บุกรุกใน เวลา กลาง วัน กับ บุกรุกใน เวลา กลาง
คืน นั้น ผิด กัน เพราะ เวลา กลาง วัน นั้น เจ้า ของ ที่ ดิน
อาจ เห็น ได้ ชัด ว่า ผู้บุกรุก มี วัตถุประสงค์อะไร จะ เข้า มา ทำ
อะไร แต่ บุกรุก เข้า มา ใน เวลา กลาง คืน ผิด เวลา นั้น
คือ ไม่ใช่ เวลา หัก ค่า เช่น เวลา ๑๒ นาฬิกาเที่ยง คืน
ผิด เวลา จะ ไป มา หากัน แต่ เจ้า ของ บ้าน ไม่ สามารถ จะ
รู้ ได้ ว่า ผู้บุกรุก มี วัตถุประสงค์อะไร ถ้า จะ ปลดปล่อย ให้ ผู้บุกรุก
เข้ามา โดย ย่อม มี ความ หวั่น หวาด เจ้า ของ บ้าน จึง
ใช้ วัตถุประสงค์ ทำร้าย ไป เพื่อ ป้องกัน ทรัพย์สิน แต่ ทรัพย์สิน เจ้า ของ บ้าน
ไม่ มีความ ผิด คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๘ ร.ศ. ๑๒๓
“คนเข้าบ้านผิดเวลา เจ้าของบ้านหมายจำใจ ยิง คน
ตาย คดีสินให้ปล่อยเจ้าของบ้าน” คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๖๑๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ มีคนร้ายเคยตกเขาในนา

ของ ก. คำว่าหนึ่ง ข. กับ ค. เขา คง ไป เทียบทาง นก
 ก. ถ้าคนผู้ร้าย เขา บ่น ยิ่ง จ. ค. คิดเห็นว่า ก. 'ไม่
 มีความผิด'



๓. ผู้บกรกมีอาวธเข้ามาเพื่อ จะครอบครอง
 ที่ดินแลเข้ามาแย่งทำนาในที่ดินนั้น เจ้าของที่ดิน
 ให้อาวธทำร้ายผู้บกรกได้.

คำอธิบาย

ผู้บกรกเข้ามาแย่งทำนา เป็น ขรรมตาเจ้าของนา
 จะต้อง ป้องกันไม่ให้ผู้ใดเข้ามาแย่งทำนา คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๕๒๓ ร.ศ. ๑๒๒ "มี คนถือ อาวุธเข้ามา
 แย่งทำนา โดยรู้ว่าผิด เจ้าของนา คดตู่ฆ่าผู้ร้าย นั้น คาย
 เจ้าของนาไม่มีโทษ"



๔. มีผู้ใดมาทำร่วบิตทางที่เจ้าของที่ดินจะออก
 มาทางนั้นก็ดี หรือผู้ใดกั้นน้ำในลำคลองจนทำให้
 น้ำท่วมเข้ามาในที่ดินก็ดี เจ้าของที่ดินมีอำนาจ
 รื้อสิ่งกั้นนั้นได้ โดยจำเป็น แต่อย่าให้ เกิดการ
 เสียหายเกินจากจำเป็น.

คำอธิบาย

มีผู้ทำอะไรอยู่นอกเขตที่ดินก็ดี แต่สิ่งที่ทำ
 นั้น เป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อน หรือ
 เสียหาย แต่เป็นความจำเป็นที่เจ้าของที่ดินจะต้อง
 รื้อสิ่งนั้น เพื่อระงับความเดือดร้อน หรือเสียหาย เจ้าของ
 ของที่ดินก็มีอำนาจรื้อได้ แต่ต้องระวังอย่าให้เกิด
 ไข้กาฬ ทำร้ายกษัตริย์ และอย่าทำให้เกินกว่าความ
 จำเป็น เช่นผู้ใดเอารั้วกั้นตลอดแนวที่ดินของเขา
 แต่บิตทางที่เจ้าของที่ดินจะออกทางนั้น เจ้าของที่ดิน
 จะรื้อได้ แต่เฉพาะที่ๆ บิตทางโดยความจำเป็นจะต้องออก
 ทางนั้น ไม่จำเป็น ตกลงรื้อรั้วนั้นให้ตลอดแนวที่ดินของ

เขา เมื่อ รื้อ แล้ว ย้ายเอา ของ นั้นไปทิ้ง เสีย ต้อง กองไว้
 พอให้พ้น ทางเดิน คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๗ ร.ศ. ๑๒๘
 “ถ้าผู้ใด ปลุก รื้อ กัด กั้น ให้ เป็น นิเวศน์ แล้ว ผู้ใดได้
 รับ ความเดือด ร้อน มี อำนาจ ที่จะไป รื้อ เอา เอง แต่ต้อง
 ระวัง อย่าให้ เกิด ความเสียหาย นอก จาก จำเป็น” คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๒๖๙ ร.ศ. ๑๒๘ “ผู้ใด ลง แฉก
 หา ปลุก กัด กั้น ไว้ จน นำ ท่วม ที่ ดิน ของ คนอื่น เกิน
 กว่า ควร เจ้า ของ ที่ ดิน ไป รื้อ แฉก ได้ โดย สุภาพ”

๕. สัตว์พาหนะของผู้ใดเข้ามาในที่ดิน เจ้าของ
 ที่ดินมีอำนาจไล่สัตว์นั้นออกไปจากที่ดิน แต่อย่า
 ทำให้ สัตว์ นั้น มีบาด แผล หรือ พิกار ถ้าสัตว์
 พาหนะนั้นทำให้ ของในที่ดินเสียหาย เจ้าของ
 ที่ดินมีอำนาจจับสัตว์ นั้นไว้ได้.

คำอธิบาย

ที่กล่าวมานี้มิใช่เป็นสัตว์ร้าย ถ้าเป็นสัตว์
 ร้ายแต่เพียงเท่านี้ก็พอแล้ว 15-02/05/65 เจ้าของที่ดินมี

อำนาจ ทำอันตราย สัตว์นั้น เพื่อ บังคับไม่ให้ทำร้าย
 คนในบ้านได้ ถ้าไม่ใช่ สัตว์ร้าย ถึง สัตว์นั้น จะทำให้
 ของใน ที่ดิน เสียหาย ก็ดี เจ้า ของ ที่ดินไม่มีอำนาจ
 ทำอันตราย สัตว์นั้น ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๕ “ช้าง
 ม้า โค กระบือ กิน เขา ใน นา ผู้ใด เจ้า ของ เขา ต่ ช้าง
 ม้า โค กระบือ ถึง พิการ ด้วย ประการใด ๆ ให้เวน สัตว์
 นั้น แก่ ผู้ใด ให้ มนุษย์ ใช้ สัตว์ ท่าน” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๕๓ ร.ศ. ๑๒๗ “ม้า เขา มา ใน บ้าน ทำ ฉาย
 ของ เจ้า ของ บ้าน ได้ ม้า นั้น ออกไป ม้า มี แผล รอย ทาง
 ด้วย เหล็ก วินิจฉัย ว่า รอย ทาง แสดง ให้ เห็น ว่า ได้
 กระทำ เกิน ไป ใน การ บังคับ ทรัพย์ ของ คน ให้ เจ้า ของ
 บ้าน ใช้ คำ ม้า ให้ แก่ เจ้า ของ ม้า”

ถ้า สัตว์นั้น มา ทำให้ สิ่ง ของใน ที่ดิน เสียหาย เจ้า
 ของ ที่ดิน มีอำนาจ จับ สัตว์ไว้ได้ คือ จับ เมื่อ เวลา
 สัตว์นั้น ยัง อยู่ใน ที่ดิน ของ คน ถ้า สัตว์นั้น ออก จาก
 ที่ไป แล้ว จะไป ตาม จับ สัตว์นั้นไม่ได้ เมื่อ เจ้า
 ของ ที่ดิน จับ สัตว์นั้นไว้แล้ว ถ้า สัตว์นั้น เข้า มา ทำ
 ให้ ของ เสียหาย เป็น ครั้ง แรก

คน สัตว์ นม ควร มอบ สัตว์ ให้ เจ้า ของ สัตว์ ไป ส่วน
 ค่า สิ่ง ของ ที่ สัตว์ ได้ ทำ เสีย หาย นั้น ค่อย ว่า ถ้าว
 ก็น ภาย หดง อีก เรื่อง หนึ่ง ตักษณ เม็ด เสรีฯ บทที่ ๑
 “ผู้มี ช่าง ม้า โค กระบือ ให้ ผู้ ก่อ ไร่ ขยัน ปลูก ปลูก
 ปลูก ปลูก ถ้า ปลูก ปลูก เชือก ขาด ปลูก ขาด จาก หดง แห่ง
 เข้า ไร่ นา ปลูก เข้า ท่าน หนึ่ง ให้ จับ เขา ช่าง ม้า โค
 กระบือ ไร่ ถ้า เจ้า ของ มัน มา ขอ ท่าน ว่า ให้ คืน ให้
 แก่ มัน หนึ่ง หนึ่ง ก่อน ถ้า แด เจ้า ของ ขอ โดย ขนาด แด
 เจ้า ไร่ เจ้า นา มิ ให้ ท่าน ว่า ผู้ หนึ่ง เต็ม ปลูก ช่าง ม้า โค
 กระบือ ท่าน ให้ เขา ค่า ช่าง ม้า โค กระบือ หนึ่ง ใหม่ ถึง ค่า
 ให้ คืน ช่าง ม้า โค กระบือ แก่ เจ้า ของ.”

ถ้า สัตว์ นม เข้า มา ทำ ให้ ของ เสีย เป็น ครั้ง ที่ ๒ เจ้า
 ของ ทัด ปลูก สัตว์ ไร่ แด บอก ถ้าว เจ้า พนักงาน กรม การ
 อาเภอ ผู้ ปกครอง ท้อง ที่ แด เจ้า ของ ทัด ปลูก มี อำนาจ
 ยึด สัตว์ นม ไร่ ถ้าว จะได้ ค่า เสีย หาย ตักษณ เม็ด เสรีฯ
 บทที่ ๑ ตอน ๒ “ถ้า ถึง ๒ ครั้ง ให้ เจ้า ของ บอก
 แก่ นาย บ้าน นาย เมือง ผู้ เต้า ผู้ แก่ ให้ ไร่ ไร่ เป็น ค่า หนึ่ง ให้
 เจ้า ของ ช่าง ม้า โค กระบือ ไร่ เข้า ท่าน ตาม มาก แด หนึ่ง

ถ้าเจ้าของ มาขอได้มิได้ ให้เจ้า เจ้าเอา ช้าง ม้า โค
 กระบือไปบอกแก่ผู้ว่าเมืองให้ตรารูปพรรณสัตว์ ให้
 เวนสัตว์แก่เจ้าของ ถ้าเจ้าของ มาขอได้ให้ใช้เข้า ท่าน
 จึงให้สัตว์ไปแก่เจ้าของ ถ้าเจ้าของ ยังมิมาได้ ช้าง
 ม้าโค กระบือ นั้น หายตาย ให้ผู้จับ บอกแก่ผู้ว่า
 เมือง เป็นคำนับ อย่าเอาโทษแก่เขาเลย ถ้าเจ้าของ มา
 คิดตาม ขอมิให้ได้ เอาไว้ของ เขาปล่อยหายตาย ท่าน
 ว่าให้ผู้เอาไว้ใช้ของ ท่านจง เต็มคำ."

๖. เจ้าของที่ดิน ล้อมรวกน เขตต์ ทดินของ
 คนแล้ว สกรของ ผู้ใดเข้ามาในรั้ว ทำให้ของ
 ในที่ดินเสียหาย เจ้าของที่ดินพ้นทางสกรตาย
 ไม่ต้องใช้ค่าสกร.

คำอธิบาย

ผู้กร นั้น ผิด กับ สัตว์ พาหนะ เพราะ จับ ยาก กว่า สัตว์
 พาหนะ ถ้าผู้กร เข้าไปกินในที่ดิน ที่เขา เพาะปลูก คั้นไม้ ไร่

เตี้ย ของ ที่ ปลูก แด เตี้ย ทั้ง พัน ดิน ด้วย ฝรั่ง เขา ปาก
 ขุด ทำให้เป็น หลุม เป็น บ่อ ถัดมา เบ็ด เตี้ย บท ที่ ๘
 “ผู้ใด เตี้ย หมู ให้ พก ษ ร์ รักษา ได้ เต้า ได้ อย่า ให้ ปล่อย
 ปล่อย ไป กิน เขา ท่าน แด เจ้า เขา ถัด ให้ พก ษ ร์ รักษา
 ถัด ม ถัด ได้ เป็น คำ นัย ถัด เจ้า ของ หมู มิ ได้ รักษา ได้
 เต้า ได้ ปล่อย ปล่อย ไป กิน ดิน เขา ของ ท่าน ๆ ทาง
 ทาง หา โทษ มิ ได้ ถัด หมู นั้น ได้ เต้า ได้ แด เจ้า ของ มิ ได้
 ถัด ม รวด เจ้า ของ คน แด หมู นั้น หุด ต ออก จาก เต้า ดิน
 เจ้า ถัด เจ้า ของ เจ้า ทาง ทาง ท่าน ให้ ใช้ คำ หมู เขา.”

พง ผู้ กระทำ ผิด เกียว ด้วย เรื่อง ที่ ดิน

ผู้ กระทำ ผิด เกียว ด้วย เรื่อง ที่ ดิน นั้น คือ บก รุก
 เข้า มา ใน ที่ ดิน อย่าง หนึ่ง. ผู้ กระทำ ให้ ของ เตี้ย หาย ใน
 ที่ ดิน นั้น อย่าง หนึ่ง. ผู้ ไม่ มี อำนาจ จะ กระทำ ได้ กระทำ
 การ กิด ขวาง แห่ง ที่ ดิน นั้น อย่าง หนึ่ง.

๑๒ ๒ ๑๒
ฟ้องผู้บุกรุกที่ดิน

๑. ผู้ใดมีเจตนาจะยึดถือที่ดินของคนอื่น เข้า
 ไปปกครองในที่ดินของเขาผิด บังอาจยกย้ายหรือ
 ทำลายเขตที่ดินของเขาผิด บังอาจเข้าไปใน
 เขตที่ดินของเขาผิด เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้
 ลงโทษผู้นั้นทางอาญาได้.

คำอธิบาย

ผู้ที่บุกรุกเข้าไปในเขตที่ดินของคนอื่น ถ้าไม่
 ได้เข้าไปในรั้วบ้าน หรือ เคหะสถาน ของเขา ต้องให้ได้
 ความว่าผู้นั้นมีเจตนาจะยึดถือที่ดิน เช่น เข้ามาแย่ง
 ทำนาในที่ดินนั้น เป็นต้น จึงจะมีโทษ ตามกฎหมาย
 ลักษณะอาญา มาตรา ๓๒๗ “ผู้ใดเจตนาจะมีให้ผู้อื่น
 ครอบครองทรัพย์สินของเขา อันพึงเคลื่อนจากที่มิได้นั้น
 โดยความปรกตึศล แต่มีประพฤติผิดกฎหมาย
 บังอาจเขา ยึดถือ ทรัพย์สินนั้นผิด หรือ เพื่อจะถือเอา
 ทรัพย์สินของเขาเช่นว่ามานั้น มีนบังอาจ ยกย้าย หรือ ทำลาย
 เขตของ หมาย เขต ของ เขา เสีย ก ค หรือ ด้วยเจตนา

ตั้งว่ามาแล้ว มัน บังอาจ เข้าไปใน เขตของ เขาก็ดี
 ผู้ใด กระทำ ประการ หนึ่ง ประการใด ตั้งว่ามาแล้ว ท่าน
 ว่า มัน กระทำ การ บุกรุก มี ความผิด ต้อง ระวัง
 โทษานุโทษเป็น ๓ สถาน คือ สถาน หนึ่งให้จำคุก ไม่
 เกินกว่า ๑ ปี สถาน หนึ่งให้ปรับไม่เกินกว่า ๕๐๐ บาท
 สถาน หนึ่ง ให้ลง โทษ ทั้ง จำคุก ทั้ง ปรับ เช่น ว่า มา แล้ว
 ด้วยกัน” มาตรา ๓๒๘ ผู้ใด กระทำ การ บุกรุก ด้วย
 อุบาย อย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ว่า ค่อยไปใน มาตรา นี้ คือ
 (๑) มัน ใช้ ก้าวทำร้ายเขาหรือขู่เข็ญว่าจะทำร้ายเขา ก็ดี
 (๒) มัน มี ล่าครา วุชไป บุกรุก ก็ดี (๓) คน พรก
 พวก หนึ่ง ทั้ง ๕ คน ขึ้น ไป ๆ บุกรุก ก็ดี
 ท่านว่า มัน มี ความผิด ต้อง ระวัง โทษ จำคุก ไม่ เกินกว่า
 ๓ ปี แต่ปรับ ไม่ เกินกว่า ๑๐๐๐ บาท ด้วย อีก ไล่ต หนึ่ง”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “บังอาจ เข้า
 ปลุก โรง ลง ใน ที่ดิน ของ คนอื่น โดย รู้ ลัก แล้ว ว่า เป็น
 ที่ดิน ของ คนอื่น มี ความผิด สถาน บุกรุก”

๒. ผู้ใดเจตนาบุกรุกเข้าไปในร้วบ้านของเขา
 กติ ถ้าบ้านนั้นไม่มีรั้วผู้นั้นเข้าไปในเคหะสถาน
 ของเขา กติ หรือเมื่อเวลาที่เข้าไปในร้วบ้านหรือ
 ในเคหะสถานของเขา ไม่มีกิริยาบังอาจ เมื่อเจ้า
 ของเขาขับไล่ ยังขนอนอยู่ กติ เจ้าของที่ดินฟ้อง
 ให้ลงโทษผู้นั้นทางอาญาได้.

คำอธิบาย

ผู้ที่มีความเจตนาเข้าไปใน ร้ว หรือใน เคหะ สถาน
 ของเขาโดยไม่มีเหตุอันสมควร นั้น ถึงจะไม่ตั้งใจ
 ยึดถือที่ดินของเขา กติ ผู้นั้นก็มีความผิด ที่ว่า
 มีเหตุสมควร หรือ ไม่ต้องดู เป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น เจ้า
 พนักงานได้ ได้ผู้ร้ายเข้าไปในร้วบ้านของผู้ใด ไม่เป็น
 บุกรุก คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑ พ.ศ. ๒๔๕๘ “เจ้า
 นำที่ได้ติดตามผู้ร้ายเข้าไปในบ้านใคร ไม่เป็นบุกรุก”
 จึงต้องถือว่าผู้เข้าไปในบ้านนั้น โดยมิหน้าที่ตามกฎหมาย
 หรือ มีกิจ ขจร เกี่ยว ของ กับ เจ้าของที่ดิน หรือ เป็นญาติ

มิตร ๑ หาย กับ เจ้า ของ ที่ ติน ก็ไม่เป็น บุกรุก ผู้ที่ เข้า
 ไป ใน บ้าน เขา โดย มิ ได้ เกี่ยวข้อง กับ เจ้า ของ บ้าน หรือ
 คน ใน บ้าน นั้น ก็ไม่สมควร เข้า ไป ใน บ้าน เขา ถ้า
 บังอาจ เข้า ไป เป็น บุกรุก หรือ ผู้ที่ มี กิจ เกี่ยวข้อง กับ
 เจ้า ของ บ้าน กิติ เมื่อ เจ้า ของ บ้าน เขา จับได้ ยัง
 ฆน อยู่ใน ที่ บ้าน ของ เขา ก็มีความ ผิดฐาน บุกรุก
 ตาม กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๓๓๘ “ผู้ใดมิได้
 มีอำนาจที่จะทำได้ โดยชอบ ด้วยกฎหมาย แต่มี บังอาจ
 เข้าไป ใน เคหะ สถาน ของ ผู้อื่น หรือ ใน รั้ว เขตต์ ของ
 เคหะ สถาน ผู้อื่น หรือ เข้าไป ซ่อนตัว อยู่ใน ที่ นั้น ๆ
 โดยไม่มี เหตุอัน สมควร ที่จะ เข้าไป กิติ หรือ ว่า เมื่อ
 ผู้มีความ ชอบธรรม ที่จะ ห้าม ได้ ๆ จับได้ ให้มัน ออก
 ไป มัน ยัง ฆน อยู่ใน ที่ นั้น กิติ ท่าน ว่า มัน ผู้กระทำ ผิด
 อย่าง หนึ่ง อย่างใด เช่น ว่า มัน ต้อง ระวังโทษจำคุก
 ไม่เกิน กว่า ๖ เดือน แต่ให้ปรับไม่เกิน กว่า ๑๐๐ บาท
 ด้วย อีก โสัด หนึ่ง

ถ้า การ กระทำ ผิดฐาน บุกรุก เช่น ว่า มาใน มาตรา นี้
 ได้กระทำ ใน เวลา ค่ำ คิน กิติ กระทำ โดย อุบาย ใช้ ก้าง
 ทำร้าย เขา หรือ ชู เขนุ อากะ ทำร้าย เขา กิติ กระทำ

ด้วย มี สำนักรากก็ดี หรือ คุม สัมคั พรต พวก นับ ทั้ง
 ศว มน ทั้ง แต่ ๓ คน ขึ้น ไป ๆ บุกรุกก็ดี ท่านว่า
 ผู้กระทำ ผิดเช่นว่ามานี้ ต้อง ระวังโทษ จำคุก ไม่
 เกินกว่า ๓ ปี แต่ให้ปรับไม่เกินกว่า ๕๐๐ บาท ด้วย
 อีกโสดหนึ่ง.”

๓. ผู้ใดบุกรุกเข้าไปในที่ดินของคนอื่น โดย
 เข้าใจว่าเป็นที่ของตน หาได้มีเจตนาจะยึดถือที่
 ของคนอื่นไม่ ผู้นั้นไม่มีความผิดทางอาญา ถ้า
 เจ้าของที่ดิน พ้อง ขอให้ ลงโทษ ผู้บุกรุก เป็น คดี
 อาญาอย่างเดียว ศาลต้องขณพ้อง ถ้าเจ้าของที่ดิน
 พ้องขอให้ ลงโทษผู้บุกรุกด้วย แต่ขอให้จับได้
 ผู้บุกรุกเรียกกรรมสิทธิ์ที่ดินทางแพ่งด้วย จะพ้อง
 รวมกันในศาลอาญาก็ได้ หรือจะแยกฟ้องทาง
 แพ่งในศาลแพ่งก็ได้ ถึงศาลจะพิพากษาว่าผู้
 บุกรุกไม่มีความผิดทางอาญาก็ดี แต่ศาลพิพากษา
 จับได้ผู้บุกรุกได้.

คำอธิบาย

เจ้า ของ ที่ ติน จะ พ้อง ขอให้ ลง โทษ ผู้ บุ ก รุก ทาง
 อาญา แต่ ขอให้ จับ ได้ ผู้ บุ ก รุก ใน ทาง แพร่ จะ รวม
 พ้อง ใน ศาล อาญา แห่ง เดียว ก็ได้ ตาม กฎหมาย ลักษณะ
 อาญามาตรา ๘๘ “คดีเรื่องใด ถึง พ้อง ใน ทาง อาญา แล้ว
 ท่านว่า เหตุที่ได้ พ้อง ใน ทาง อาญานั้น ไม่ขัดขวางแก่ความ
 ชอบ ชรรรม ของ ผู้ ได้ รับ ความ เสีย หาย จะ พ้อง คดี เรื่อง
 นั้น ใน ทาง แพร่ อีก ทาง หนึ่ง” มาตรา ๘๘ “คดี ที่
 จะ พ้อง ทาง แพร่ นั้น ท่านว่า จะ พ้อง คือ ศาล อาญา ที่ พิจารณา
 คดี เรื่อง เดียว กัน หรือ จะ พ้อง คือ ศาล แพร่ อัน มี หน้า ที่
 พิจารณา ความ แพร่ ก็ได้”

การ ที่ ศาล จะ พิพากษา ทาง แพร่ ต้อง ถือ เอา ความ
 แท้จริง ใน คดี อาญา ว่า บุ ก รุก จริง หรือ ไม่ กฎหมาย
 ลักษณะ อาญา มาตรา ๘๐ “ใน การ ที่ จะ พิพากษา คดี
 ส่วน แพร่ ซึ่ง ว่า ก่อว เปน ทาง อาญา อยู่ อีก ส่วน หนึ่ง นั้น
 ท่าน ว่า ผู้ พิพากษา ส่วน แพร่ ต้อง ถือ เอา ความ แท้จริง
 จริง ที่ ปรากฏ ใน คำ พิพากษา ส่วน อาญา เปน หลัก ใน
 การ พิพากษา ส่วน แพร่”

ศาล จะพิพากษา ว่า ผู้บุกรุกไม่ มีความผิด ทาง อาญา
 ก็ดี ไม่ให้ถือ เขา คำพิพากษาใน คดี อาญา มา เป็น หลัก
 วินิจฉัย ยกฟ้องใน คดี ส่วน แพร่ ด้วย เมื่อได้ ความ ว่า
 ผู้บุกรุก เข้าไป ใน ที่ ของ คนอื่น แต่ ไม่ มี เจตนา ทุจริต
 จึงไม่ มี ความผิด ทาง อาญา ให้ ศาล พิพากษาใน คดี
 แพร่ อีก ส่วน หนึ่ง ว่า ผู้บุกรุก จะ คัดรับ ผิดชอบ คือ
 จะ ให้ ผู้บุกรุก ออก จาก ที่ ดิน หรือ ใช้ ค่า เสีย ให้ แก่ เจ้า
 ของ ที่ ดิน หรือไม่ กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๕๑
 “ใน การ ที่ จะ พิพากษา คดี ที่ฟ้อง ทาง แพร่ นั้น ท่าน ให้
 พิพากษา ตาม ลักษณะ กฎหมาย อันว่า ด้วย ความรับ
 ผิดชอบ ของ บุคคลใน ทาง แพร่ แต่ไม่ให้ถือ เขา เหตุ
 ที่ คำ พิพากษา ใน คดี อาญา ว่า ผู้ต้อง หา กระทำ ความผิด
 ในคดี อาญา นั้น หรือไม่ ผิดเป็น ประมาณ” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๒๕๔ พ.ศ. ๒๔๕๗ “โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลย
 ชูาน บุกรุก แต่ ขอให้รับได้ จำเลยออกจาก ที่ ดิน แต่ให้
 เสียเงิน ค่า ชรรม เนียม ใน ทาง แพร่ด้วย พิจารณาได้
 ความว่า จำเลยไม่มี เจตนาจะ ยึดถือ ที่ ดิน ของ โจทก์ แต่
 จำเลย ได้ เข้า ไป ทำ ใน ที่ ของ โจทก์โดยถือ ว่า เป็น ที่ ของ
 จำเลย
 เป็น การ กุมเถียง แยก กรรม สหสิทธิ ที่ ดิน กัน

โดย ชื่อ จำเลยไม่มีผิดทาง อาญา ฝ่าย คดีแพ่งจะ
 ต้อง พิเคราะห์ ดูว่า ทางพิจารณา ได้พยาน หลักฐาน อัน
 ชัดเจน เพียง พอ จะ คัด ลิ่นได้หรือไม่ ก็ให้ศาล คัด ลิ่น
 คดีแพ่งให้สำเร็จ เต็ม ชาติไป ที่เดียว ทาง พิจารณาคดี
 แพ่ง ยังไม่ได้ ความ ชัดเจน เปน ต้น ว่า จำยอม หรือ
 ราคาค่าทรัพย์ที่ พิพากษา พิจารณา ยังไม่ได้ ความ แจ่ม แจ้ง
 ด้วยเหตุว่า ศาลแต่ คู่ความ มาพระวงศ์พิจารณาความ อาญา
 ศาลจะ สั่งให้ งด ความ แพ่ง นั้น เดียว แต่ยอม อนุญาต
 ให้ คู่ความ นำ มา พ้อง ร้อง ว่า กต่าง กัน อีกได้ แต่ คดี
 พิจารณา ได้ ความ ชัดเจน ว่า โจทก์ มี สิทธิ ใน ที่ นาน
 ๒ กระบี่ ให้ ชับได้ จำเลย ออก จาก ที่ นาน คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๙๐๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “คดีหาว่า บุกรุก โจทก์
 พ้อง ขอให้ งดโทษ แต่ ขอให้ ชับได้ จำเลย รวม กัน ทั้ง แพ่ง
 แต่ อาญา พิจารณา ได้ ความ ว่า จำเลย ไม่มี เจตนา
 ทุจริต จำเลย เข้า ทำนา โดย คิดว่า ตน มี สิทธิ ตาม กฎหมาย
 โจทก์ พ้อง ทาง อาญาไม่ ชน ถ้า คดี พิจารณา ได้ ความ
 กระ้าง พอ จะ คัด ลิ่น คดีแพ่งให้ สำเร็จไป ด้วยได้ ไม่ต้อง
 ทำ เปน ๒ ของ ยอก ๒ ของ ยอกน กรณีย โจทก์ ล่ม ได้ ความ

เพียงพอ โจทได้ โทษสร้าง ทำจน เป็น เนื้อ มา มา แต่
 ปี ๒๔๕๔ ข้อที่จำเลย คัดค้านว่า โจทอาไศรย ก็สืบไม่สม
 ให้บังคับ ข้อได้ จำเลย ออก จาก ที่ หา โจท”

๔. ผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดินของคนอื่น โดยรู้ว่า
 ตนผิดนั้น เจ้าของที่ดินฟ้องให้ศาลบังคับผู้บุกรุก
 ออกจากที่ดินนั้นได้ เสมอ ถ้าผู้บุกรุกเข้ามาโดย
 เดาใจว่าเป็นที่ของตน แลเจ้าของที่ดินไม่ว่ากล่าว
 จนผู้บุกรุกได้ ลงทุนทำในที่นั้นให้ ดย เจ้าของ
 ที่ดินฟ้องขับไล่ ศาลจะวินิจฉัยให้เจ้าของที่ดิน
 ใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้บุกรุกเสียก่อน จึงให้ขับไล่
 ผู้บุกรุกก็ได้ ถ้าผู้บุกรุกได้ สร้างตึกลงในที่ดิน
 นั้น ศาลจะวินิจฉัยให้ผู้บุกรุกเสียเงินตามราคา
 ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน แลให้ที่ดินที่ปลูกตึก
 เป็นของผู้บุกรุกก็ได้.

คำอธิบาย

ผู้บุกรุกโดยรู้ว่าตนผิดมา นั้น ถึงผู้นั้นจะได้
ปลูกสร้าง คักไว้ก็ ต้อง รื้อ คักไป คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๗๘๔ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้ใดรุกโดยรู้ว่าตนผิด ถ้า
ขึ้นก่อสร้าง คักลงในที่ดินนั้นแล้ว ต้องออกจาก
ที่ดินที่รุกนั้น”

ผู้บุกรุกโดยเข้าใจผิดว่า เป็นที่รกร้างว่างเปล่า
หรือเข้าใจว่าเป็นที่ของ ตน เจ้าของที่ดินไม่ว่า
กล่าว จนผู้บุกรุกลงทุนทำที่ดินนั้นให้ตน เจ้าของ
ที่ดินต้องใช้ค่าเสียหายให้แก่เรา จึงจะได้ที่ดินมา
คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑ ร.ศ. ๑๑๓ “ปล่อยให้คนทำ
นาในที่ของ ตนไม่ห้ามปราม จะได้ก็ได้ แต่ต้องใช้
ค่าแรงตามลักษณะเบ็ดเสร็จประกาศปี ๑๙๐๓” คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ใดละทิ้งที่ดิน
ไปแต่ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ แต่ปล่อยให้ผู้อื่นทำที่
ของ ตน โดยเขาหลงว่าตนไม่ได้เป็นเจ้าของ ต้อง
ใช้ค่าทวงผลให้แก่เขาเมื่อจะได้เขาออก.”

ผู้บุกรุกโดยเข้าใจผิดว่า เป็นที่ ของ คนใดก็ก่อสร้าง
 ตกที่ รอ ยาก ให้ผู้บุกรุกใช้ราคาที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน
 แด่ที่ดินนั้น เป็น ของ ผู้บุกรุก คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๕
 ร.ศ. ๑๒๑ “ถ้าผู้ใด ต่ำ เหวดร้ แด รุกที่ ของ ผู้อื่น โดย
 เข้าใจว่า เป็น ที่ ของ ตน แด คนอื่น นั้นได้รู้เห็นไม่ห้าม
 ปราบ บด้อยให้ผู้บุกรุก สร้าง เรือน โรง อัน รือ ถอน ยาก
 เช่น ดึก ค่าว มี อำนาจ ปรับใหม่ได้ ไม่จำ เป็น ต้อง
 คัด สิ้น ชับได้ อย่าง เดียว”

๕. เจ้าของที่ดินฟ้องขับไล่ผู้บุกรุก แลขอ
 เรียกสินไหมอีกโสดหนึ่ง ถ้าไม่ได้ ความว่าเจ้า
 ของที่ดินได้เสียหายคิดเป็นราคาจำนวน เงิน เท่าใด
 ศาลจะ โหมผู้บุกรุกตามลักษณะเบ็ดเสร็จ ถ้าได้
 ความ ว่าเจ้า ของ ที่ดินได้ เสีย หาย ยิ่ง กว่าที่กำหนด
 สินไหมไว้ในลักษณะเบ็ดเสร็จ ศาลจะ โหมผู้
 บุกรุกให้ ใช้ ค่าเสียหาย ตาม ที่พิจารณาได้ ความว่า
 เจ้าของที่ดินได้เสียหายไปมากน้อยเท่าใดก็ได้.

คำอธิบาย

มีผู้บุกรุกเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แม้จะไม่ได้
 ความว่า เจ้าของที่ดินนั้น เสียหายเท่าใด เจ้าของ
 ที่ดินก็มีอำนาจฟ้องผู้บุกรุกเรียกสินไหมได้เสมอ ถ้า
 มีกฎหมายบัญญัติว่า ผู้บุกรุกเข้าไปทำสิ่งนั้น ต้อง
 เสียสินไหมเท่านั้น ศาลจะให้ผู้บุกรุกเสียสินไหม
 ตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ ถ้ายังไม่มีกฎหมายบัญญัติ
 แล้ว แต่ศาลจะเห็นสมควร จะให้ผู้บุกรุกเสียสินไหม
 เท่าใด กำหนดสินไหมในลักษณะเบ็ดเสร็จดังนี้ คือ
 บทที่ ๘ “เอาขอนไม้ที่ปักขี้เข้า ให้ไหม ๓๓,๐๐๐ ลุ่ม
 ปลาน้ำเข้า ให้ไหม ๓๓,๐๐๐ พันคัม นาคักถอบ ตักไซ
 ให้ไหม ๑๑,๐๐๐ ถ้ายาจมรดเข้าในนา ให้ไหม ๔,๐๐๐
 ถ้ายาจมรดเข้าในพ้อมในเสวียน ให้ไหม ๑๗๐,๐๐๐”
 บทที่ ๑๐ “ถ้อเรือในนา ทำให้เข้าตุ้เหล็ก ให้ไหม
 ๒๒,๐๐๐” บทที่ ๒๔ “เอาไถไปไถนาท่าน ๒ รอย ให้ไหม
 ๑๑๐,๐๐๐ ไถ ๓ รอย ให้ไหม ๒๒๐,๐๐๐” บทที่ ๒๕ “ไป
 ไถในนา ท่าน ฟัง หวาน ให้ไหม ๓๓๐,๐๐๐” บทที่ ๒๗

“ปลูกเข้าในนาท่าน ให้ใหม่ ๑๑๐,๐๐๐” บทที่ ๒๘ “เข้าไป
 โถนาในที่ท่าน ไถไว้แล้ว ให้ใหม่ ๒๒๐,๐๐๐” บทที่ ๒๙
 “เข้าไปหว่านเข้าไปโถนาท่าน ให้ใหม่ ๑๑๐,๐๐๐” บทที่ ๓๐
 “คราดกลบขี้โถในนาท่าน ให้ใหม่ ๒๒๐,๐๐๐” บทที่ ๓๑
 “พูนโลกในนาท่าน ให้ใหม่ ๑๑๐,๐๐๐” เมื่อบริกรรมตามที่
 กำหนดไว้ นั้น เป็นดินใหม่ ทั้งสิ้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๔
 ร.ศ. ๑๑๗ “รุกเข้าไปทำนา ลักษณะ เบ็ดเตล็ดให้
 ปรับเป็นเบี้ย ทาใช้ สิ้นใหม่ กิ่ง พันธุ์ กิ่งไม้ เป็นดินใหม่
 ทั้งนั้น” เมื่อนั้น คิดพินิจ ๑ เพื่อ เช่นใหม่ ผู้บกรุก
 นา ๑๑๐,๐๐๐ คิดเป็นเงิน ๑๓ บาท ๗๕ สตางค์
 ผู้บกรุก ทำให้ สิ่ง ของ ใน ที่ ดิน เสีย หาย ยิ่ง กว่า น
 เจ้า ของ ที่ ดิน พ้อง เรียก ค่า เสีย หาย ตาม ที่ ได้ เสีย ไป ได้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗ ร.ศ. ๑๒๓ “ใหม่ที่จะปรับ
 ผู้บกรุก นั้น ไม่จำ เป็น ต้อง ยก ใหม่ ใน ลักษณะ เบ็ดเตล็ด
 ขน ปรับ จะ กำหนด ตาม ที่ เจ้า ของ ต้อง บ่อย การนั้น
 ก็ได้”

๖. เจ้าของที่ดินจะฟ้องผู้บุกรุก ต้องฟ้องภายใน
กำหนดอายุความ คือ ฟ้องขอให้ลงโทษทางอาญา
ดังกล่าวมาในข้อ ๑ ข้อ ๒ หรือจะฟ้องเรียกค่าเสียหาย
ที่เกี่ยวกับคดีอาญาด้วย นับแต่วันที่เจ้าของ
ที่ดินรู้ เรื่องความผิดแล้ว ตัวผู้กระทำผิด ต้อง
ฟ้องในกำหนด ๓ เดือน หรือจะร้องขอให้เจ้าพนักงาน
เอาคดีขึ้นว่ากล่าว ต้องร้องในกำหนด ๓ เดือน
ฟ้องขอให้ขับไล่ผู้บุกรุก ออกจากที่ดิน แล เรียก
กรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องฟ้องตามกำหนดที่ว่าด้วยการ
ทอดทิ้งที่ดิน.

คำอธิบาย

กำหนด อายุ ความ ฟ้อง ผู้บุกรุก ใน คดี อาญา เป็น คดี
ส่วน คดี ตาม กฎหมาย ดักษณ อาญา มาตรา ๓๓๑
“การ ฟ้องเอาโทษ แก่ผู้กระทำ ผิดกฎหมาย ที่ท่าน บัญญัติ
ไว้ใน มาตรา ๓๒๗, ๓๒๘ แล ๓๒๙ ท่านให้ถือ
ว่า คดีผู้ที่ได้รับ ความเสียหาย มา ร้องทุกข์ จึงให้
เจ้าพนักงานเอาคดี ขึ้น ว่ากล่าว” มาตรา ๖ ข้อ ๗ “คำ
ว่า คดี ส่วน คดี นน ท่าน หมายถึง ความ ว่า บรรดา ความ

ผิดที่จะฟ้องขอให้ศาลพิจารณาทวงอาญาได้ แต่เมื่อ
 ผู้ที่ฟ้องประทุษร้ายหรือเดียดนายนั้นมาร้องทุกข์ขอ
 ให้ว่ากล่าว" มาตรา ๘๐ "คดีในจำพวกความผิด ส่วน
 คดีอื่น ถ้าผู้ที่ควรร้องทุกข์ได้ตามกฎหมายรู้เรื่อง
 ความผิดแต่รู้จักผู้กระทำความผิดแล้ว มิได้ร้อง
 ทุกข์พ้น ๓ เดือน ท่านว่าคดีนั้นขาดอายุความ."

เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้รับได้ผู้บุกรุกแต่เรียก
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องดูตามกำหนดที่วาดด้วยทอดทั้งที่ดิน
 คือ ที่ดินมีโฉนดตราแดงต้องฟ้องภายใน ๕ ปี ที่ดิน
 มีตราจองต้องฟ้องภายใน ๓ ปี ที่ดินมีใบเหี้ยบย่ำ
 อย่างใหม่ต้องฟ้องภายใน ๒ ปี ที่ดินมีใบเหี้ยบย่ำ
 อย่างเก่าต้องฟ้องภายใน ๑ ปี.

๗. คดีทมิโจทหาว่าจำเลยบุกรุกที่ดิน จำเลย
 ให้การว่ามีผู้อื่นให้จำเลยมาทำในที่ดินนั้น ศาล
 จะบังคับให้โจทฟ้องคนที่ให้จำเลยมาทำไม่ได้
 แต่ผู้ท้อางตนว่าเป็นเจ้าของที่ดินที่ให้จำเลยมาทำ
 นั้นมีอำนาจขอเข้ามาเป็นจำเลยด้วยออกคนหนึ่งก็ได้.

คำอธิบาย

จำเลยที่ ต้อง ทา ว่า บุกรุก จะให้ การ ต่อ สู้อย่างไร
 ศาล ต้อง พิจารณา ตาม ข้อ ต่อ สู์ ของ จำเลย ว่า จำเลย
 มี สิทธิ จะ เข้า มา ทำ ใน ที่ ดิน นั้น หรือ ไม่ จะให้ โจท
 พ้อง ตนอื่น ตามที่ จำเลย ให้ การ ถึง ว่า คน นั้น ให้ จำเลย
 เข้า มา ทำ ใน ที่ ดิน นั้น ไม่ได้ คำ พิพากษาฎีกาที่ ๔๗
 ร.ศ. ๑๒๑ “โจท จะ พ้อง แต่ คน เข้า ไม่ พ้อง เจ้า
 ของ ที่ ให้ เข้า ศาล จะ บังคับ ให้ พ้อง เจ้า ของ ที่ ไม่ได้”
 เรื่องนี้มี คำ อธิบาย ต่อ ไป ว่า เรื่อง กรรมสิทธิ ที่ ดิน นี้
 ถึงแม้ โจท จะ ชนะ ความ เจ้า ของ ที่ ดิน เขา คง ไม่ ยอม โจท
 บางที จะ ต้อง พ้อง เจ้า ของ ที่ ดิน อีก ครั้ง หนึ่ง มี ฉนั้น
 แล้ว ศาล จะ บังคับ ใน ส่วน ที่ ดิน จะ ถูก กัก แต่ มี วิธี ออกจาก
 อย่าง หนึ่ง เมื่อ เห็น สมควร ศาล ทำ ได้ คือ บอก ให้ เจ้า
 ทรัพย์ เขา รู้ บางที เจ้า ทรัพย์ เขา จะ รั้ม ว่า ความ ต่าง
 จำเลย เคียง วน ได้

ถ้า ผู้ใด อ้าง ตน ว่า เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน แด ขอ เข้า
 มา เป็น จำเลย ใน คดี เรื่อง นน ถึง โจท จะ ไม่ พ้อง คน

นั่นก็ดี คำตอนุญาตให้คนนั้นเข้ามาเป็นจำเลยได้
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๘ ร.ศ. ๑๒๘ “มีโจทฟ้อง
คนของใครว่าบุกรุกที่ดิน ใครคนนั้นมีอำนาจขอ
เข้ามาเป็นจำเลยด้วยกับคนของตมในคดี”

ถ้าผู้ที่อ้างตนว่าเป็นเจ้าของที่ดินไม่เข้ามาเป็น
จำเลย แต่จำเลยที่ถูกลูกฟ้องจะอ้างว่า โจทไม่ใช่
เจ้าของที่ดิน แต่ที่ดินเป็นของคนอื่นจนต่อสู้ไม่ได้
เพราะธรรมดาผู้ที่ปกครองที่ดินอยู่ก่อนมีอำนาจดีกว่า
ผู้ที่เข้ามาภายหลัง เว้นไว้แต่ผู้เข้ามาภายหลังจะอ้าง
อำนาจของผู้อื่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินนั้นให้จำเลยมา
ทำ แต่ต้องสืบให้สมว่าผู้ที่ให้ทำนั้นมีหลักฐานให้
ศาลเห็นว่า เป็นเจ้าของที่ดิน แต่ให้จำเลยมาทำใน
ที่ดินนั้น ถ้าสืบไม่สมแล้ว ศาลตัดสินให้ขับได้จำเลย
ออกจากที่ดิน แต่ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายให้แก่เจ้า
ของที่ดินที่ เป็นโจทได้

๘. คดีที่โจทหาว่าจำเลยบุกรุกที่ดิน ศาล
พิพากษาให้จับได้จำเลยแล้ว ถ้าจำเลยไม่ได้ปลูก
บ้านเรือนในที่นั้น โจทไม่ต้องขอหมายศาลให้
จับได้ เว้นไว้แต่จำเลยจะขัดขวางอย่างหนึ่งอย่างใด
ถ้าเจ้าของที่ดินจะเข้าไปทำในที่ดินนั้น จะ เป็นเหตุ
ให้เกิดทำร้ายร่างกายกันขึ้น จึงขอหมายศาลให้
จับได้ จำเลยได้ปลูกพืชผลไว้ในที่ดินนั้น โจท
เก็บเกี่ยวได้.

คำอธิบาย

เมื่อ ศาล คัด สิ้น จับได้ จำเลย แล้ว ถ้า จำเลย มิได้
อยู่ หรือ ปลูก บ้าน เรือน อยู่ ใน ที่ นั้น โจท มี อำนาจ เข้า
ไป ทำ ใน ที่ นั้น ได้ ไม่ต้อง ขอ หมาย ศาล ให้ จับ กับ คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔ ร.ศ. ๑๒๑ “ศาล คัด สิ้น ให้ นา
เป็น ของ ใคร คน นั้น เข้า ไป ทำ นา ใน ที่ นั้น ได้ เมื่อ ไม่ ต้อง
คืน พัน แทง กัน ไม่ ต้อง ขอ หมาย ให้ กรม การ อำ เกอ
มา ชี้ ที่ ก่อน เป็น เชิง จับ ได้ เพราะ ที่ นา เป็น ที่ เกด ยง
แต่ ถ้า ไม่ มี อะไร จะ ได้ จะ รือ”

เจ้าของที่ดินมีอำนาจเก็บเกี่ยวเช่าที่จำเลย เพราะ
 ปดุงในที่ดินนั้นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๒ ร.ศ. ๑๒๒
 “ผู้ใดบังอาจเข้าไปหว่านเช่าในนาของผู้อื่นที่เขาทำ
 นาอยู่แล้ว จะฟ้องเจ้าของนาว่า เขาบังอาจเกี่ยว
 เช่าของคนที่ปดุงไว้ไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๘
 ร.ศ. ๑๒๓ “ศาลไม่ยอมให้ผู้ใดมายังศาล ขอให้
 ศาลช่วยให้คนรับผลประโยชน์จากการที่ดินได้กระทำผิด”

ผู้กระทำผิดของในที่ดินเสียหาย

๑. ผู้ใดมีเจตนากระทำผิดของในที่ดินเสียหาย
 เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้ลงโทษทางอาญาได้ และ
 ฟ้องเรียกค่าเสียหายในคดีที่เกี่ยวกับอาญาได้.

คำอธิบาย

ผู้ทำผิดของในที่ดินเสียหายนั้น ถ้าบุกรุกเข้ามา
 แด่ทำให้ของเสียหาย เจ้าของที่ดินจะฟ้องร่วมกับ
 คดีเรื่องบุกรุกที่ดินก็ได้ ถ้าไม่ได้ความว่าผู้ทำผิด

ของเสีย หายนั้นได้เข้าไป ใน ร้ว บ้าน หรือใน เคหะ สถาน
 ของเขา หรือ มีเจตนา จะ ยึด ถือ ที่ คน ของเขา ต้อง
 พ้อง ขอ ให้ตง โทษฐาน กระทำ ให้ทรัพย์สิน เสีย หาย อย่าง
 เดียว ผู้กระทำ ให้ทรัพย์สิน เสีย หาย นั้น ถ้า เกี่ยว ด้วย การ
 วางเพลิง หรือ ทำให้ เกิด ระเบิด ขึ้น ถึง ผู้เสียหาย จะ มี ความ
 ประมาท ก็ มี โทษ ทาง อาญา แต่ ไม่ ใช เป็น คดี ความ ผิด
 ส่วน ตัว ถ้า ไม่ เกี่ยว ด้วย การ วางเพลิง หรือ ทำให้ เกิด
 ระเบิด ต้อง ให้ ได้ ความ ว่า ผู้กระทำ นั้น มีเจตนา กระทำ
 ให้ทรัพย์สิน เสีย หาย จึง จะ มี โทษ ทาง อาญา แต่ เป็น คดี
 ส่วน ตัว กฎหมาย ดักษณอาญา มาตรา ๑๖๕ กำหนด โทษ
 ผู้วางเพลิง เผา ทรัพย์สิน ของ คนอื่น ให้จำคุก แต่ ๖ เดือน
 ขึ้นไป ถึง ๗ ปี แต่ ให้ปรับ แต่ ๕๐ บาท จนถึง ๑๐๐๐
 บาท มาตรา ๑๖๖ กำหนด โทษ วางเพลิง เผา บ่า ไม้
 หรือ พืช ไม้ ผล หรือ หญ้า ฟาง ที่ เขารวมไว้ เผา เคหะสถาน
 เผา สถานที่ เก็บสิน ค้า เผา ตำบารณสถาน หรือ สถานที่
 ที่ เคารพ ใน ทางศาสนา ให้จำคุก ๒ ปี ถึง ๑๐ ปี แต่
 ปรับ ตั้งแต่ ๑๐๐ บาท ถึง ๕๐๐๐ บาท มาตรา ๑๖๗
 ว่า ด้วย ผู้วางเพลิง จุด เผาทรัพย์สิน ของ มนุษย์ โดยไม่ระวัง

ทำให้เกิดภยันตรายหรือแทบจะ เป็นภยันตรายแก่ผู้ คนหรือ
 ทรัพย์สินของคนอื่น ถ้า มีโทษฐานวางเพลิงเผาทรัพย์สิน มาตรา
 ๓๕๘ ว่าด้วย ผู้ทำให้เกิดระเบิดสามารถจะเป็นภยันตราย
 แก่บุคคลแต่ทรัพย์สิน มีโทษ ฐานวางเพลิงเผาทรัพย์สิน มาตรา
 ๓๕๙ ว่าด้วย ผู้วางเพลิง เผา ทรัพย์สิน ที่มี ราคาน้อย ไม่
 เป็น เหตุไถ่ ค่อ ภยัน ตราย แก่ผู้ใด ให้ลงโทษ ตาม
 มาตรา ๓๒๔, ๓๒๕ แด ๓๒๖ ฐาน ทำ ให้เสีย ทรัพย์สิน
 มาตรา ๒๐๑ ว่าด้วย ผู้ทำ ผิด ตามที่ กล่าว มา แด้วโดย
 ฐานประมาท เป็นเหตุให้เกิด การ เสียหายแก่ทรัพย์สิน กติ
 หรือไถ่ เป็นภยันตรายแก่ชีวิตของ ผู้หนึ่งผู้ใด กติ ให้ลง
 โทษ ๓ ฐาน ฐาน หนึ่ง จำคุกไม่ เกินกว่า ๖ เดือน
 ฐาน หนึ่ง ปรับไม่ เกิน กว่า ๑๐๐๐ บาท ฐาน หนึ่ง ทั้ง
 จำ ทั้ง ปรับ.

ผู้กระทำให้ ของใน ที่ดิน เสียหาย โดยไม่ได้วาง
 เพลิง หรือ ทำ ให้ระเบิด แล้ว ค่อ เมื่อ ผู้หนึ่ง มี เจตนา
 กระทำให้ของเสียหายจึงจะมีความผิดทางอาญา กฎหมาย
 ดักษณอาญามาตรา ๓๒๔ “ผู้ใด มิได้ มีอำนาจที่จะทำได้
 โดย ชอบ ด้วยกฎหมาย มีน บังอาจทำแก่ ทรัพย์สิน ของ คน
 อื่น ให้ทรัพย์สิน ของเขาเป็น อนตราย หรือ ชำรุดไป ท่าน

ว่า มัน มีความผิดฐาน ทำให้เสียทรัพย์ ต้อง ระวังโทษ
 เป็น ๓ ฐาน คือ ฐานหนึ่งปรับไม่เกินกว่า ๑๐๐๐ บาท
 ฐานหนึ่ง จำคุกไม่เกินกว่า ๒ ปี ฐานหนึ่ง ให้ลง
 โทษ ทั้ง จำ ทั้ง ปรับ ด้วย.”

๒. ผู้ใดเอาของแข็งหรือของโสโครกขว้างปา
 เเคะสถานหรือเรือกสวนของเขา เจ้าของที่ดิน
 พ้องขอให้ลงโทษแลเรียกสินไหมได้.

คำอธิบาย

พ้อง ขอให้ลงโทษ ทาง อาญา ตาม กฎหมาย ดักษณ
 อาญา มาตรา ๓๕๐ ข้อ ๒ “ผู้ใด บังอาจ เอา สิ่ง
 โสโครก หรือของแข็ง กระจก มีก้อนหิน ขว้างปา เเคะสถาน
 หรือ เรือกสวน ของ เขา ท่าน ว่า มัน มีความผิด ต้อง
 ระวังโทษชั้น ๓ (คือ ฐานหนึ่งจำคุกไม่เกิน ๑๐ วัน
 ฐานหนึ่ง ปรับไม่เกินกว่า ๕๐ บาท ฐานหนึ่ง ทั้ง
 จำ ทั้ง ปรับ ด้วย).”

การที่จะขอคืนใหม่ นั้น ถ้าของในที่ดินเสียหาย เพราะเหตุที่ถูกขวาง ก็เรียกค่าเสียหายตามราคาของนั้น ถ้าสิ่งของมิได้เสียหาย มีกฎหมายให้ปรับผู้ขวางอย่างไร ก็ให้ปรับตามกฎหมาย เช่น เอาอาจรมชาติเรือนท่าน กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๑๑๗ “ผู้ใดเอาอาจรมชาติเรือนท่าน ให้ใหม่ ๑๕๐,๐๐๐” ถ้าขวางด้วยของอย่างอื่น ยังไม่มีกำหนดค่าปรับ แต่แต่ศาลจะเห็นสมควรให้ปรับเท่าใด เพราะเหตุว่าผู้ทเอาของขวางเข้าไปในที่ดินของ เขา เป็น การ คัด ลัก ธิ เจ้า ของ ที่ ดิน เหมือน ผู้บุกรุกที่ดิน เจ้า ของ ที่ ดิน มี อำนาจ พ้อง เรียก คืนใหม่ได้เสมอ.

๓. ผู้ใดปล่อยสัตว์หรือไล่สัตว์เข้าไปทำในที่ดินเสียหาย เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้ลงโทษผู้นั้น แลขอให้เจ้าของสัตว์ใช้ค่าเสียหายตามราคาของที่ได้เสียหายไปนั้นได้.

คำอธิบาย

ฟ้องขอให้ตั้งโทษทางอาญา กฎหมายลักษณะอาญา มาตรา ๓๔๐ ข้อ ๑ “ผู้ใดปล่อยให้ปลุ่สัตว์หรือสัตว์พาหนะเข้าไปในเรือกสวนไร่นา ของผู้อื่น อันเขาได้ไถคราด แต่ง พัน ดินไว้แล้วก็ดี หรือที่ เขาได้ปลูก เพราะพรณไม้ อัน มี ประโยชน์ งาม อยู่ แล้ว หรือ เขาได้เก็บ กอง รวม อยู่ใน นั้น ก็ดี ท่าน ว่า มัน มี ความผิด ต้อง ระวางโทษ ชั้น ๒ (คือ ปรับไม่เกินกว่า ๕๐ บาท)”

มาตรา ๓๔๐ ข้อ ๓ “ผู้ใดได้ด้อน ปลุ่สัตว์หรือสัตว์พาหนะเข้าไปใน เรือก สวน ไร่นา ของ คนอื่น อัน เขาได้ไถ คราด แต่ง พัน ดินไว้แล้ว ก็ดี หรือ มี พรณ ไม้ อัน มี ประโยชน์ งาม อยู่ แล้ว หรือ เขาได้เก็บ กอง รวม อยู่ใน นั้น แล้ว ก็ดี ท่าน ว่า มัน มี ความผิด ต้อง ระวางโทษ ชั้น ๔ (คือ โทษ ๓ ส่วนๆ หนึ่งจำคุกไม่เกินกว่า เดือน หนึ่ง ส่วนหนึ่ง ปรับ ไม่เกินกว่า ๑๐๐ บาท ส่วนหนึ่ง ทั้ง จำ ทั้ง ปรับ ด้วย)”

เจ้า ของ ที่ ดิน ขอให้ ปรับ เจ้า ของ สัตว์ เป็น สินไหม

แต่ เรียก ค่า เสีย หาย ตาม ราคา ที่ เสีย ไป คือ ถ้า สัตว์

๕ ชนิดเดียว ถัดไม่เกินกว่า ๑๐ คับ ให้ปรับเป็นราย
 คับ ตามลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๑ “ช่าง ผู้ตัว ๓ ๔๔,๐๐๐
 เมีย ตัว ๓๓,๐๐๐ ม้าผู้ตัว ๓๑,๐๐๐ เมีย
 ตัว ๓๐,๐๐๐ โค ผู้ตัว ๓๖,๐๐๐ เมีย ตัว ๓๔,๐๐๐
 กระบือ ผู้ตัว ๓๗,๐๐๐ เมีย ตัว ๓๕,๐๐๐ ให้ใช้
 เข้าทำงาน” ที่ยกเอา กำหนด ปรับ ขึ้น มา เป็น ตัว อย่าง
 จำเพาะ สัตว์ กิน ต้น เข้า รวง ท่าน โดยเจ้าของ สัตว์
 มิได้ แกลง ให้ สัตว์ เข้า ไป กิน ถ้า กิน เข้า ยัง ไม่ ออก รวง
 เช่น กิน เข้า ถ้ำ เข้า บ้าน ปรับ น้อย กว่า นี้ ถ้า ผู้เลี้ยง
 สัตว์ แกลง ปล่อยให้ สัตว์ เข้า ไป ปรับ มาก ขึ้น อีก ตาม
 ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๒ “ถ้า ผู้ใด แกลง จูง ช้าง ม้า โค
 กระบือ กิน เข้า ท่าน ให้ โทษ ช่าง ผู้ตัว ๓ ๕๐,๐๐๐
 เมีย ตัว ๓๑,๐๐๐ ม้าผู้ตัว ๔๐,๐๐๐ เมีย ตัว
 ๓๖,๐๐๐ โค ผู้ตัว ๕๓,๐๐๐ เมีย ตัว ๔๒,๐๐๐
 กระบือ ผู้ตัว ๕๖,๐๐๐ เมีย ตัว ๕๕,๐๐๐ แกลง
 ใช้ เข้า ท่าน ตาม มาก แตน้อย” บทที่ ๔ ว่า ด้วย ช่าง
 ม้า โค กระบือ ถึง ๑๐๐ ถึง ๑,๐๐๐ คับ คง ให้ โทษ แกลง
 ถึง ๑๐ คับ

เสียหาย มาก หรือ น้อย ให้ ใช้ เข้า ท่าน บทที่ ๖ ว่าด้วย
 วิธ จะให้ รู้ ว่า เขา ที่ ตัด วั กน นั้น เสีย หาย เท่า ไ้ ให้ ดู มา
 ของ คน อื่น ที่ ทำ อยู่ ข้าง ข้าง เคียง ทั้ง สอง ข้าง ว่า ต้น ไม้
 ของ เขา ออก งาม อย่างไร ราคา อย่างไร ก็ ให้ คิด
 เขา ที่ ตัด วั ทำ เสีย หาย ไป เท่า กับ ราคา เขา ของ คน อื่น ที่ อยู่
 ข้าง เคียง

๔. ผู้ใดลักไข่น้ำออกจากที่ดินทำให้ของใน
 ที่ดินเสียหาย เจ้าของที่ดินพึงขอให้ปรับผู้นั้น
 เป็นสินไหม แลเรียกค่าเสียหายได้อีกโสดหนึ่ง.

คำอธิบาย

ที่ดิน แห่งใด ที่ ต้อง ฮา ไ้ รย น้ำ สำหรับ ทำ การ เพาะ
 ปดุก มี ผู้ ไข่น้ำ ออก จาก ที่ ดิน โดย เจ้า ของ ที่ ดิน มิ ได้
 อนุญาต ถ้า ต้น ไม้ ที่ เพาะ ปดุก ยัง มิ ทน จะ เสีย หาย เจ้า
 ของ ที่ ดิน พึง ขอ ให้ ปรับ ผู้นั้น เป็น สินไหม ได้ กฎหมาย
 ลักษณะ เบ็ด เด็จ บทที่ ๑๘ “ผู้ใดลักไข่น้ำในนาท่าน
 ออกเสีย ให้ใหม่ ๑๓๐,๐๐๐” ถ้า ต้น ไม้ ที่ เพาะ ปดุก
 นั้น เสีย หาย เพราะ เหตุ นี้ มิ นาน
 ๑๕,๐๐๐-๒๕๕๕
 เจ้า ของ ที่ ดิน พึง ให้

ขยับ เป็นสินไหม แดเรียกค่าเสียหายได้ กฎหมาย
 ดักษณ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๓๐ “ผู้ใดลักขโมยในนาท่าน
 ออกให้เข้าท่าน มัน เสีย ให้ไหม ๓๐,๐๐๐ ให้ใช้
 เข้าท่าน อัน เสีย”

๕. ผู้ใดจะก่อสร้างหรือทำสิ่งใดในที่ดินของ
 คน แต่สิ่งที่ทำนั้นเป็นเหตุให้ของในที่ดินของคน
 อื่นเสียหาย เจ้าของที่ดินผู้เสียหายพึงเรียกค่า
 เสียหายได้.

คำอธิบาย

ได้กล่าวมาใน หมวด ๗ แล้วว่า นาทที่เจ้าของ
 ที่ดินจะทำอะไรในที่ของ คน ต้องใช้ความ ระมัดระวังให้
 ของในที่ดิน ของ คน อื่นเสียหาย เช่น ผู้ใด รื้อคอก แด
 คอก นั้นพังถล่มบ้านที่ โถงเคียง เจ้าของบ้านที่ โถงเคียง พึง
 เรียกค่าเสียหายได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔ พ.ศ. ๒๔๕๔
 “เจ้าของ คอก ว่าง เหมาคคน รื้อคอก ๆ พังลง เพราะ การ
 รื้อ ทำให้บ้าน ที่ อยู่ โถงเคียง เสียหาย เจ้าของ คอก
 ต้อง รับผิดชอบ ต่อ ผู้เสียหาย”

๖. เจ้าของที่ดินจะฟ้องเรียกค่าเสียหายในคดีที่
 เกี่ยวกับคดีอาญา คือ คดีท้าวว่าวางเพลิงหรือทำให้
 ระเบิดเผาเคหะสถานที่อาไศรย หรือทักเก็บสินค้า
 หรือพชน้ผล หรือกองหญ้าฟางสำหรับให้สัตว์กิน
 นับตั้งแต่วันเกิดเหตุให้ฟ้องภายใน ๑๕ ปี คดีที่
 ท้าวว่าวางเพลิงหรือทำให้ระเบิดเผาทรัพย์ อย่างอน
 ตรายมาก นับตั้งแต่วันที่เกิดเหตุให้ฟ้องภายใน
 ๕ ปี คดีท้าวว่าวางเพลิงหรือทำให้ระเบิดเผาทรัพย์ที่
 มีราคา น้อย แล ไม่เป็นเหตุ ใกล้เคียง ภัยอันตราย แก่
 บุคคลหรือทรัพย์แห่งอื่นคดี หรือคดีท้าวว่าเจตนา
 กระทำอย่าง หนึ่งอย่างใดให้ทรัพย์ ของเขาเสียหาย
 กิด นับตั้งแต่วันที่เจ้าของทรัพย์ ร้องความผิดแล
 จักตัวผู้ กระทำผิด ต้อง ฟ้องหรือร้องทุกข์ต่อเจ้า
 พนักงาน ภายใน กำหนด ๓ เดือน คดีท้าวว่า
 ขวางป่าเคหะสถานที่หรือเรือกสวนก็ดี ปลอยสัตว์
 หรือไล่สัตว์เข้าไปในเรือกสวนไร่นาของเขาก็ดี นับ
 ตั้งแต่วันที่เกิดเหตุให้ฟ้องภายใน ๑ ปี ถ้าผู้ทำให้
 ทรัพย์เสียหายไม่เกี่ยวกับคดีอาญา ต้องฟ้องภายใน
 เวลาสมควร เทียบ เรื่อง กรณี สาเหตุให้ฟ้อง
 ภายใน ๓ เดือน.

คำอธิบาย

ผู้วางเพลิงเผาเคหะสถาน ที่ อาไศรย หรือ ที่ เก็บ สิ้น
 คำหรือเผาพืชพันธุ์ ผล กอง หญ้า ฟาง สำหรับ สัตว์กิน ตาม
 กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๑๖๖ กำหนดโทษจำคุก
 อย่างสูง ๑๐ ปี แต่ในมาตรา ๑๖๘ ข้อ ๒ ให้ฟ้อง
 ได้ใน ๑๕ ปี เผาทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีราคาแพง ตาม
 กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๑๖๕ กำหนดโทษจำคุก
 อย่างสูง ๗ ปี แต่ในมาตรา ๑๖๘ ข้อ ๓ ให้ฟ้องได้
 ใน ๕ ปี ผู้ใดเผาทรัพย์สินมีราคา น้อยแต่ไม่ เป็น เหตุ โดด
 ค่อกษัตริราช แก่ บุคคล หรือ ทรัพย์สินแห่งอื่น ตามกฎหมาย
 ลักษณะ อาญา มาตรา ๑๖๙ บัญญัติว่าให้ลงโทษฐาน
 ทำให้เสียทรัพย์สิน ตาม มาตรา ๓๒๔ ว่าด้วย ผู้บังอาจ
 ทำ แก่ ทรัพย์สิน ของผู้อื่นเป็นอันตรายหรือชำรุด เป็น คดี ส่วน
 คดี มาตรา ๑๖๑ ให้ฟ้อง หรือ ร้อง ทุกข์ ต่อเจ้าพนักงาน
 นับแต่วัน ที่ รู้ เรื่อง ความผิด แต่ รู้จัก คดี ผู้กระ ทำ ผิด
 ภายในกำหนด ๓ เดือน ผู้วาง ปา เคหะสถาน หรือ
 ปลดขย สัตว์เข้าไปในเวือก ส่วนของเขา ทำให้เสียหาย ตาม
 กฎหมาย ลักษณะ อาญา มาตรา ๓๔๐ โทษจำคุกไม่เกิน

กว่า ๑ เดือน แต่มาตรา ๗๘ ข้อ ๔ ให้ฟ้องได้
 ใน ๑ ปี ฟ้องเรียกค่าเสียหายในคดีที่ไม่เกี่ยวข้องกับ
 คดีอาญา แต่เป็นคดีแพ่งแท้ ต้องฟ้องในเวลาดำ
 สมควร เทียบกำหนดที่ว่าด้วยกรณีสาเหตุ ลักษณะ
 รับฟ้องบทที่ ๒๑ ประการที่ ๑๕ “อนึ่งเป็นกรณี
 สาเหตุแก่กัน มิได้ฟ้องร้องเรียนกันใน ๑ เดือนให้
 ยกฟ้อง”

ผู้กระทำ กิด ขวาง แห่ง ที่ ดิน

๑. ที่ดินของผู้ใดอยู่ริมแม่น้ำลำคลอง ผู้จะมา
 จอดแพ หรือทำอะไรใน แม่น้ำลำคลองให้ กิด ขวาง
 แห่ง ที่ดินนั้น เจ้าของ ที่ดินมีอำนาจฟ้องขอให้
 ขับไล่ผู้ทำให้ กิด ขวางได้.

คำอธิบาย

ผู้ทำอะไร กิด ขวาง แห่ง ที่ ดิน นั้น คือ ทำในที่ซึ่ง
 คนไม่มีกรรมสิทธิ เช่น แม่น้ำลำคลองเป็นทางหลวง
 ไม่มีผู้ใดจะถือกรรมสิทธิได้ เจ้าของ ที่ ดิน มีอำนาจ
 ฟ้อง ขับไล่ ฐาน กิด ขวาง ถึง ผู้คน จะได้ จอด แพ อยู่

นานโดยเจ้าของที่ดินไม่ว่ากล่าวก็ดี ก็ไม่ทำให้ผู้
 ๕๒ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓
 ร.ศ. ๑๒๗ “ถึงจะจอดแพมานานเท่าใด นำบ้าน
 ใกร เจ้าของที่ดินยังจับได้เสียได้ฐานกีดขวาง.”



๒. ที่ดินของผู้ใดอยู่ริมทางหลวง ผู้
 มาปลูกเรือนหรือมาทำอะไรในทางหลวงให้กีดขวาง
 แห่งที่ดินนั้น เจ้าของที่ดิน มีอำนาจฟ้องขอให้
 จับไล่ผู้ทำให้กีดขวางได้.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินจะฟ้องจับไล่ได้ แต่ผู้ที่ไม่ มีสิทธิ์
 จะมาปลูกเรือนอยู่ในทางหลวง เจ้าของที่ดินจึง
 อ้างเหตุว่าทำให้กีดขวางแห่งที่ดินนั้นได้ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๔๘ ร.ศ. ๑๒๒ “ฝั่งคลองยกไว้เป็นถนน
 หลวง ตามพระราชบัญญัติ ถ้าผู้ใดปลูกเรือน
 ๕๓ อยู่เจ้าของที่ดินอยู่ริมมีอำนาจฟ้องจับไล่ได้” ถ้า
 ผู้ใดปลูกเรือนหรือล้อมรั้วในที่ดินของเขา ผู้ใดมี

บ้าน อยู่ข้างหลังที่ ดิน ของเขา ผู้หนึ่ง จะอ้าง เหตุว่า
เขาปลูก เรือน ถ่อม ราว ก่อ ขวาง ที่ดิน ของ คนไม่ได้ เว้น
แต่ เรื่อง ทาง เดิน คง จะ กล่าว ต่อไป.

๓. ที่ดินของผู้ใดมีทางเคยเดินเข้าออก มีผู้
มาปิดกั้นทางนั้น เจ้าของที่ดินมีอำนาจฟ้องขอให้
เปิดทางเดินนั้นได้.

คำอธิบาย

เรื่อง ทาง เดิน นั้น จะได้ กล่าว ใน หมวด ที่ ว่า ด้วย ทาง
บก ชน น จะยก ชน กล่าวแต่ จำเพาะ เจ้าของ ที่ดิน มีอำนาจ
ฟ้อง ขอให้เปิด ทาง เดิน คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗
ร.ศ. ๑๒๐ “เจ้า ของ บ้านใดได้เคย เดิน ข้าม ที่ดินของ
ผู้อื่น มา นาน โดยไม่มี ทางอื่น ออก จาก บ้าน ตน แล้ว
ผู้อื่น มีอำนาจเดินได้ ตาม กฎหมาย เจ้า ของ บ้าน ที่ทาง
เดิน ห้ามไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๗ พ.ศ. ๒๔๕๖
“มีทาง ๓ หนึ่ง โฉกเคย เขา เดือน แด เกวียน เข้า ออก ไป
ที่ ดาน นวด เข้า ของ โฉก จำเลย ปิด ทาง เดิน นั้น เดิม

โจทก์มีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยเปิดทางเดินนั้นได้” ถ้า
 ไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ แต่เจ้าของที่ดินมีทาง
 อื่นจะออกจากที่ดินนั้นได้อีกทางหนึ่ง เจ้าของที่
 ทางเดินก็มีอำนาจปิดทางได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖
 ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้าของที่ดินต้องยอมให้คนเดินผ่านที่ดิน
 ของตนมานาน ไม่จำเป็นต้องให้คนเดินได้อีกต่อไป เมื่อ
 ในเวลา มีเหตุเกิดขึ้นซึ่งกระทำให้ทางเดินเป็นถึงอันไม่
 จำเป็นอีกต่อไป”

๔. ที่ดินของผู้ใดเคยอาศัยรยทางนำเข้ามา
 ในที่ดินนั้น มผู้มีบดกนทางนานนเสีย เจ้าของ
 ที่ดินมีอำนาจฟ้องขอให้เปิดทางนั้นได้.

คำอธิบาย

เรื่อง ทางนำนั้นจะได้กล่าวใน หมวดที่ ว่า ด้วย ทาง
 นำ นั้น จะ ยก ขึ้น กล่าวแต่ จำเพาะ เจ้าของที่ดินมีอำนาจ
 ฟ้อง ขอให้เปิดทางนำ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “จำเลยเอา หิน หรือ ทราย ถม ดำธาร
 ที่โจทก์เคยชักนำ มาใช้ ใน ส่วนโจทก์ จน เป็นเหตุให้

ส่วนโจทก์มีน้ำไม่พอ จะบำรุงสวน คิดสินว่า ให้จำเลย
รื้อถอนสิ่งที ถม ดำธาร นั้น ออกเสีย ให้โจทก์ใช้น้ำ

ได้เหมือน อย่าง เดิม” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๑ ร.ศ.

๑๒๘ “ผู้ใดเอาดิน ถมคู ที่ชนเป็นเขต ระหว่าง คนหนึ่ง
กับ คน หนึ่ง แลว การ ทำ ดัง นั้ จะ เป็น การ เด็ก น้อย

กั้ดี ก็ ยิง เป็น ผิด ซึ่ง ศาล บังคับ ให้ ขุด กัด กับ คืน เสีย

ได้” ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน มี ความ เสีย หาย ขาด ประโยชน์

จะ ทำ การ เพราะ ปลูก ไม่ได้ เพราะ เหตุ มี ผู้ บด ท่าง น้ำ

เจ้า ของ ที่ ดิน พ้อง เรื่อก ค่า เสีย หาย ได้ คำพิพากษา

ฎีกาที่ ๘๐๓ พ.ศ. ๒๔๕๕ “โจทก์จำเลยเอาไครยน้ำ

ดำ กตอง แห่ง หนึ่ง ทำ นามา ด้วย กัน จำเลย ก็น ทำ นบ

เอา น้ำ ทำ นา ของ ตน ฝ่าย เดียว ไม่ได้ ค่า เสีย หาย ที

เกิด ขึ้น ใน ระหว่าง คดี ยัง ไม่ ถึง ที สุด ถ้า ผู้ เสีย หาย ได้

ร้อง ขึ้น มา ใน ฎีกา ก็ อาจ ได้ อีก”

หมวด ๙

เจ้า ของ ที่ ดิน หมด กรรม สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน

ผู้ ที่ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน อยู่ แล้ว จะ หมด กรรม สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ด้วย ประการใด ประการ หนึ่ง ดัง ต่อไปนี้ คือ เจ้า ของ ที่ ดิน โอน ที่ ดิน ให้ คน อื่น โดย ทาง สัญญา ประการ หนึ่ง. เจ้า ของ ที่ ดิน ละ อำนาจ ให้ ผู้ อื่น เข้า มา ยึด ที่ ดิน โดย อำนาจ ประบัตย์ ประการ หนึ่ง. เจ้า ของ ที่ ดิน ละ ทิ้ง ที่ ดิน ประการ หนึ่ง. เจ้า พนักงาน ยึด ที่ ดิน โดย เงิน อากกร ก้าง เจ้า ของ ที่ ดิน ประการ หนึ่ง. ศาล ตั้ง ให้ ยึด ที่ ดิน ของ ผู้ แพ้ ความ เพื่อ ใช้ หนี้ ให้ แก่ เจ้า หนี้ ของ เจ้า ของ ที่ ดิน ตาม คำ ตัด สิน ประการ หนึ่ง. เจ้า ของ ที่ ดิน เว้น คืน ที่ ดิน ประการ หนึ่ง.

เจ้า ของ ที่ดิน โอน ที่ดิน ให้ คนอื่น

เจ้า ของ ที่ดิน โอน ที่ดิน ให้ คนอื่น โดย ทาง สัญญา คือ ยก ที่ดิน ให้, แยก เบียดเบียน, ขาย, จำนำ, ขาย ผาก ผู้รับ โอน มี กรรม สิทธิ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ต่อ ไป ให้ ตู ใน หมวด ๔ ว่า ด้วย ผู้รับ โอน ที่ดิน มา จาก คนอื่น โดย ทาง สัญญา.

เจ้า ของ ที่ดิน ละอำนาจ ให้ คนอื่น ยึด ถือ ที่ดิน

เจ้า ของ ที่ดิน ละอำนาจ ให้ คนอื่น ยึด ถือ ที่ดิน โดย อำนาจ ปรบักษ์ คือ ยอม รับ ว่า ผู้อื่น เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ พ้อง ผู้ นำ รังวัด ที่ดิน ตาม คำ ตั้ง ของ เจ้า พนักงาน ออกโฉนด ไม่ พ้อง ผู้ ที่ เข้า มา ปกครอง ที่ดิน ให้ ตู ใน หมวด ๖ ว่า ด้วย ผู้ ได้ ที่ดิน ของ คนอื่น โดย เจ้า ของ เดิม ละ อำนาจ.

เจ้า ของ ที่ดิน ละทั้ง ที่ดิน

ละทั้ง ที่ดิน นั่น คือ เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ได้ ปกครอง ที่ดิน แต่ ไม่ได้ ทำ อะไร ให้ เป็น ประโยชน์ ใน ที่ดิน นั้น ทั้ง ให้ เป็น ที่ รก ว่าง ว่างเปล่า ให้ ชาด ประโยชน์ ผ่าน ดิน,

๑. ละทิ้งที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่
เจตนาละทิ้งไปเมื่อใด ขาดกรรมสิทธิ์เมื่อนั้น.

คำอธิบาย ให้ดูใน หมวด ๓ ว่า ด้วย จับ ของ ที่ดิน
ตอนที่ เข้าไป โกง สร้าง ที่ดิน ที่ว่าง เบต้า แต่ ข้อ ๕ ว่า
ด้วย ผู้ โกง สร้าง ที่ดิน โดยไม่มี หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ เจตนา
ละทิ้ง ที่ นน ไป เมื่อใด ขาด กรรม สิทธิ์ เมื่อนั้น

๒. ละทิ้งที่ดินที่มีใบเหยียบย่ำอย่างเก่าไปเกิน
กำหนด ๑ ปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูใน หมวด ๓ ว่า ด้วย จับ ของ ที่ดิน
ตอนที่ เจ้า พนักงาน ออก ใบ เหยียบ ย่ำ ให้ ทวง ห้าม ที่ ดิน
แต่ ข้อ ๑ ว่า ด้วย ใบ เหยียบ ย่ำ ก่อน พระ ราช บัญญัติ
ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรม การ ข้า เกอ หรือ
กำหนด เป็น ผู้ ออก ให้ ใบ เหยียบ ย่ำ ชนิด นี้ มี กำหนด
อายุ ๑ ปี ถ้า ผู้ ขอ เหยียบ ย่ำ ไม่ ทำ หรือ ทำ แล้ว
ละทิ้งไป เกิน ๑ ปี ขาด กรรม สิทธิ์.

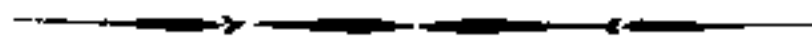
๓. ละทิ้งที่ดินที่มีใบเหี้ยมย่ำตามพระราช
บัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ไปเกินกว่า
๒ ปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูในหมวด ๓ ว่าด้วยจับจองที่ดิน
ตอนที่เจ้าพนักงานออกใบเหี้ยมย่ำให้หวงห้ามที่ดิน
แต่ข้อ ๒ ว่าด้วยใบเหี้ยมย่ำตามพระราชบัญญัติ
ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรมการอำเภอเป็นผู้
ออกให้ ใบเหี้ยมย่ำชนิดนี้มีกำหนดอายุ ๒ ปี



๔. ละทิ้งที่ดินที่มีตราของเกิน ๓ ปี ขาดกรรม
สิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูในหมวด ๓ ว่าด้วยจับจองที่ดิน
ตอนที่เจ้าพนักงานออกตราของให้หวงห้ามที่ดิน แต่
ข้อ ๑ ว่าด้วยตราของที่ชำรุดวง กรมนาออกให้ก่อน
ร.ศ. ๑๒๑ มีกำหนดอายุ ๓ ปี.



๕. ละทิ้งที่ดินที่เจ้าพนักงานชุดคลองออกให้
แก่เจ้าของที่ดินที่ได้ ออกเงินหรือ ออกแรงช่วยชุด
คลอง เกินกว่า ๕ ปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูในหมวด ๓ ที่ว่าด้วยจับจอง
ที่ดิน ตอนที่เจ้าพนักงาน ออกตราของให้ หวงห้าม
ที่ดิน แต่ข้อ ๒๐ ว่าด้วย ตราของ ที่ ทรง พระกรุณาโปรด
เกล้าฯ ให้ชำระดวง ชุด คลอง ออกให้แก่ราษฎร ที่ได้
ช่วย ชุด คลอง มีกำหนดอายุ ๕ ปี.

๖. ละทิ้งที่ดินที่มีโฉนดตราแดงหรือโฉนด
แผนที่ ไปเกินกว่า ๕ ปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูในหมวด ๓ ที่ว่าด้วยจับจอง
ที่ดิน ตอนที่ เจ้าพนักงาน ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับที่ดิน
แต่ข้อ ๑๐ ว่าด้วย หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดินอย่างเก่า
กีด หรือโฉนดแผนที่ กีด มีกำหนดอายุ ๕ ปี ถ้า
เจ้าของ ละทิ้ง ไป ไม่ทำ ในที่นั้น เกินกว่า ๕ ปี ขาด
กรรมสิทธิ์.

๗. ผู้ขอในโฉนดที่ดิน ๒ คน คนหนึ่งไป
จากที่นั้นนานเท่าใด ไม่ขาดกรรมสิทธิ์ เว้นแต่ผู้
เมียถ้าเมียมีชู้ไปจากที่นั้น เกินกำหนดแล้ว ผู้ที่
ละไปนั้นขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย

ผู้ที่มีชื่อในโฉนดด้วยกัน คนหนึ่งจะไปจาก
ที่นั้น นานเท่าใด ก็สันนิษฐานว่าผู้ที่อยู่นั้น ปกครอง
แทน คำพิพากษาฎีกาที่ ๘ ร.ศ. ๑๓๑ “พี่น้อง ๒ คน
ลงชื่อในโฉนดด้วยกัน คนหนึ่งจะไป นานเท่าใด ก็ขอ
แบ่งจากคนที่อยู่ได้.”

ผู้เมียมีชื่อในโฉนดด้วยกัน ถ้าเมียมีชู้ละที่
นั้นไป ไม่เป็นข้อสันนิษฐานว่าผู้ปกครองแทน คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒ ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้เมียมีที่ดิน
ได้ลงชื่อทั้ง ๒ ชื่อในโฉนด ตราแดง ภายหลังเมียหนี
ผู้ไปมีชู้ ผู้ปกครองที่ดิน แต่คนเดียวได้ ๑๐ ปี เมีย
จะอ้างว่าตนมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่ด้วยไม่ได้ ผู้ได้
กรรมสิทธิ์แก่ผู้เดียว” คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗ ร.ศ.
๑๓๕ “ผู้เมียมีที่ดินได้ลงชื่อไว้ทั้ง ๒ ชื่อด้วยกัน

ในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ภายหลัง ผัว เมีย ร่างกัน
จน นาน มา เมียไปได้ตัวใหม่ เมีย หมคกรรม สิทธิใน
ที่ดิน นั้น”

๘. พระราชทานที่ดินเป็นกรรมสิทธิแก่ผู้ใด
ผู้นั้นละที่ดินนั้นไป ๕ ปี ขาดกรรมสิทธิ.

คำอธิบาย

ที่ดิน ของ หลวง หลวง ห้าม มา แต่เดิม ก็ ตี พระ
ราช ทาน ให้ เป็น สิทธิ แก่ บุคคล ผู้ใด แล้ว ผู้นั้น จะ ต้อง
ประพฤติกาม กฎหมาย บังคับ เรื่อง ที่ดิน ถ้า ละ ที่ นั้น ไป
เกิน ๕ ปี ขาดกรรมสิทธิ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๒ ร.ศ.
๑๒๔ “ที่ดิน ที่ เจ้า ของ ได้ รับ พระ ราช ทาน จาก พระ
เจ้า แผ่นดิน โดยมี นาย พระ ราช หัตถ์ เดชา เป็น สำคัญ
เบ็ด เหย นั้น อยู่ใน ข้อ บังคับ กฎหมาย เรื่อง ทอด ทัง
ที่ดิน ๕ ปี เหมือนที่ดิน ธรรมดา.”

๘. เจ้าของที่ดิน ละทิ้งที่ดินไป เกิน กำหนด
แล้ว ภายหลังเข้ามาใช้อำนาจเป็นเจ้าของที่ดินอีก
โดยไม่มีใครขัดขวาง กลับมีกรรมสิทธิในที่ดินอีก.

คำอธิบาย

ผู้ที่ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน อยู่ แล้ว จะ ละ ที่ ดิน ไป ขาด
กรรม สิทธิ แล้ว ก็ คิด ข้อ ที่ จะ พิจารณา ว่า ผู้ใด ขาด
กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน นั้น หรือ ไม่ คือ เมื่อ มี ผู้ มา ยึด ถือ
แต่ หวง ห้าม ที่ ดิน เป็น ของ คน ผู้ ที่ ละ ไป จึง ขาด กรรม
สิทธิ ถ้า ยัง ไม่ มี ใคร หวง ห้าม ที่ ดิน ไว้ แล้ว ที่ เดิม ของ
ผู้ใด เมื่อ เขา กลับ เข้า มา อยู่ อีก ก็ เป็น ที่ ของ ผู้ นั้น ตาม
เดิม คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๕ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ผู้
ได้รับ มรดก ปกครอง ที่ ดิน มา ด้วย กัน แต่ คน หนึ่ง ได้
ละ ทิ้ง จน ขาด กรรม สิทธิ แล้ว ภาย หลัง คน หนึ่ง กลับ มา
ใช้ อำนาจ เป็น เจ้า ของ โดย ไม่ มี ผู้ใด ขัด ขวาง อำนาจ
กรรม สิทธิ กลับ คืน มี ชน มา อีก” คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๔
พ.ศ. ๑๒๒ “ก. ไม่ มี ภรรยา ทิ้ง ที่ ดิน ให้ ง. รักษา
ไว้ แล้ว ไป บวช ภาย หลัง ก. ดึง ออก มา อยู่ ตาม เดิม
ตัดสิน ว่า ก. ไม่ได้ สละ ทรัพย์สิน.”

๑๐. ผู้ละทิ้งที่ดินของพ่อให้แก่แม่ แล้ว
ไปบวชเป็นพระภิกษุสามเณร ผู้ขาดกรรมสิทธิ์
เว้นแต่การบวชเป็นพริ หรือผู้สึกออกมาแล้ว
ใช้อำนาจเป็นเจ้าของที่ดินนั้นตามเดิม.

คำอธิบาย

ธรรมดา ผู้ละทิ้งที่ดินไปเกินกำหนด จึงขาดกรรม
สิทธิ์ ถ้าละทิ้งยังไม่เกินกำหนด หาขาดกรรมสิทธิ์ไม่
เป็นกฎหมายพิเศษ แต่เรื่องผู้เมีย ผู้สละทรัพย์ไป
บวชถึงยังไม่เกินกำหนดที่ว่าด้วยผู้ละทิ้งที่ดินก็ ผู้
ขาดกรรมสิทธิ์จากทรัพย์นั้น ที่ดินแต่ทรัพย์อื่นของ
ผู้เป็นสิทธิ์แก่แม่ ลักษณะผู้เมีย บทที่ ๓๗ “สามี
ศรัทธาใน พระศาสนา สละภรรยาแต่ทรัพย์ซึ่งสิ้น
สรรพเหตุ บวชเป็นพระภิกษุสามเณร แล้ว ดินเดิม
สิ้นสมรค์ของชายสิทธิ์แก่หญิง พ่อแม่พี่น้องชาย
จะเอาอย่าฟังให้เลย” แต่ในสมัยนี้การบวชเป็น
พริก็มี จึงต้องพิจารณาตุการที่ผู้ไปบวชโดยตั้งใจ

๑๑. ตัดทรัพย์จริงหรือไม่ หรือไป บวช พอ เปน พืช ถ้า
 การ บวช พอ เปน พืช สันนิษฐาน ว่า ผัวไม่ได้ตั้งใจ ตัด
 ทรัพย์ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๕ ร.ศ. ๑๒๘ “ถ้าผัว
 บวช ๗ วัน ทรัพย์ของผัวอยู่กับเมียนั้น หาขาด
 กรรมสิทธิ์ของผัวไม่” ถึงจะไม่ได้ความว่า ผัวไป
 บวช พอ เปน พืช ก็ดี แต่เมื่อ ผัว ลี้ก ออกมา แล้ว ใช้
 อำนาจ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ผัว กัดบ มี กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน
 นั้น อีก ลักษณะ ผัว เมีย บทที่ ๓๗ มี ว่า “ถ้าผัว
 ลี้ก ออก มา อยู่ กับ ด้วย หญิง อีก เด่าไซ้ บุตร ภรรยา
 แด ทรัพย์ สิ่ง ของ ทั้งปวง นั้น ก็ สิทธิ แก่ ชาย เหตุ ว่า เรือน
 ท่านเคยอยู่ อยู่ ท่าน เคยนอน หมอน ท่าน เคย เรียง เสบียง
 ท่าน เคย กิน.”

๑๑. เจ้าของที่ดินไม่ได้ทำในที่ดินนั้น โดย
 มีเหตุจำเป็น อย่างหนึ่ง อย่างใด จน เกิน กำหนด กัด
 ก็ไม่ขาดกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

เหตุจำเป็นนั้น คือ เจ้าของที่ดินไปราชการ ยัง
ไม่มีเวลาจะกลับมาได้ มิใช่ไปราชการประจำอยู่
หัวเมือง เช่นสมุหเทศาภิบาล แต่ผู้ว่าราชการจังหวัด
เป็นต้น ซึ่ง มีเวลาจะกลับมาได้บางครั้ง บางคราว พอ
จัดหาผู้อื่นให้ปกครองแทนได้ ลักษณะเบ็ดเสร็จ
บทที่ ๔๒ “อนึ่งถ้าที่นั้น มีน้ดะเดยเดย แต่มีน้ด้อม
รวได้เป็นค่านับ ถ้าหากมันไปราชการทุกข์สุขประการ
ใด ๆ ก็ดี มันกลับมากจะเข้าอยู่เด้าไร่ ให้คืนให้
มันอยู่ เพราะมันมิได้ชดที่น้ดะเดย”

เหตุจำเป็นโดยกฎหมายห้ามไม่ให้เจ้าของที่ดิน
ทำอะไรลงในที่นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ ร.ศ.
๑๒๗ “เจ้าของที่ดินได้ทอดทิ้งที่ดินมานาน โดยเหตุ
กฎหมายห้ามไม่ให้คุณทำอะไรในที่นั้นในการสมัย
ใดแล้ว ไม่เสียอำนาจกรรมสิทธิ์ เพราะเหตุได้
ทอดทิ้งที่ดินไว้ดังนั้น”

เหตุจำเป็นโดยทำนาไม่ได้ เพราะน้ำน้อย หรือน้ำ
ท่วมเกินไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๗

“ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ แต่โจทก์ได้ปกครอง
 ทำนา ใน ที่พิพาท มา หลายปีแล้ว ต่อมา ๕ ปี โจทก์
 ไม่ได้ทำนา เพราะเหตุ น้ำน้อย หรือน้ำท่วม มาก
 เกินไป จำเลยขอใบหยียบย่ำที่นาของโจทก์ ใบหยียบ
 ย่ำของจำเลยใช้ไม่ได้” เรื่องนี้ถ้าไม่ได้ความว่ามี
 เหตุจำเป็น แต่โจทก์ละเลยไม่ได้ทำนาถึง ๕ ปี โจทก์
 ก็ขาดกรรมสิทธิ์ ใบหยียบย่ำของจำเลยก็เป็นอัน
 ใช้ได้ เมื่อได้ความว่าโจทก์ทำนาไม่ได้โดยมีเหตุ
 จำเป็น โจทก์ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ จึงวินิจฉัยว่าใบ
 หยียบย่ำของจำเลยที่โจทก์เป็นอันใช้ไม่ได้

เจ้าพนักงาน ยึดที่ดิน โดยเงิน อากร ที่ดินข้าง

๑. ที่สวนรายใด เจ้าของสวน มิได้ เสียอากร
 สวนใหญ่ เจ้าพนักงานมีอำนาจยึดสวนนั้นขาย
 ทอดตลาด เอาเงินมาใช้ เงินอากรที่ค้างได้.

คำอธิบาย

เรื่องเงิน อากร สวนใหญ่ ค้าง นี้ มีกฎหมายที่

กระทรวงมหาดไทยให้ ไว้ บางมณฑล ทนอยู่ ในกระทรวง

มหาตไทย ตาม ประกาศพระราชทาน ยก เงิน อากร ส่วน
 ใหญ่ ที่ ค้าง เก่า แด เดิม สำหรับ วงศ์ ผลิตไม้ใหม่ สำหรับ
 เก็บ เงิน อากร ส่วนใหญ่ ร.ศ. ๑๓๐ แด ใน ข้อ ๖ ให้
 เสนาบดี กระทรวงมหาตไทย แด เสนาบดี กระทรวง
 นครบาล มี อำนาจ ดังกฎ เสนาบดี เป็น ข้อ บังคับ สำหรับ
 จัด การ เก็บ เงิน อากร ส่วนใหญ่ แด กฎ เสนาบดี กระทรวง
 มหาตไทย ว่า ด้วย ลักษณะ การ เก็บ อากร ส่วนใหญ่
 ปี พ.ศ. ๒๔๕๖ ให้ ใช้ ใน มณฑล นครไชยศรี มณฑล
 ราชบุรี มณฑลปราจีนบุรี ใน ข้อ ๗ มีความ ดึงนี้ “ถ้า
 ผู้หนึ่ง ผู้ใด ที่สมควร จะต้อง เสีย เงิน อากร ส่วนใหญ่ แต่
 ไม่เสีย โดย ประการใด ๆ ให้ เจ้าพนักงาน มี อำนาจ ยึด
 ทรัพย์สิน สมบัติ ของ ผู้ ที่ เงิน อากร ส่วนใหญ่ ค้าง นั้น ขายทอด
 ตลาด พอ สมควร ที่เงิน อากร ส่วนใหญ่ ที่ ค้าง แด ค่า ใช้ จ่าย
 ใน การ ขาย ทอด ตลาด ส่ง แทน เงิน อากร ส่วนใหญ่
 ที่ ค้าง ส่วน เงิน เหลือ ให้ คืน เจ้า ของ รับไป”

๒. ที่นารายใด เจ้าของ ที่นา ไม่ได้ เสีย เงิน อากร
 ค่านา เจ้าพนักงาน มี อำนาจ ยึด ที่นา นั้น ขาย ทอด
 ตลาด เอาเงิน มา ใช้ เงิน ค่า อากร ที่ ค้าง ได้.

คำอธิบาย

ข้อ ๒ มีในพระราชบัญญัติ เก็บเงิน ค่านา ร.ศ. ๑๑๙
มาตรา ๑๓ มีความดังนี้ “ถ้าผู้ใดต้อง เสียเงินค่านา
ตาม พระราชบัญญัติ นี้ แต่ไม่ เสียเงิน ค่านา ด้วย
ประการใด ๆ ให้เจ้าพนักงานมีอำนาจกระทำ อย่างใด
อย่างหนึ่งใน ๓ อย่าง นี้ เพื่อให้ได้ผลประโยชน์แผ่นดิน
คือ ข้อ ๑ ห้ามมิให้ทำในที่ซึ่งเงิน อากร ค่านา จน
กว่าจะได้เงินค่านา หรือข้อ ๒ ให้ยึดทรัพย์สินสมบัติของ
ผู้ ที่ เงิน ค่านา ค่านา ขาย ทอด ตลาด พอสมควร แก่จำนวน
เงิน ที่ ค่านา แต่ ค่า ใช้ สรรย ใน การ ขาย ทอด ตลาด
นั้น หรือข้อ ๓ เอาตัวผู้ซึ่ง เงิน ค่านา ค่านา ใช้ การ โยธา
เอาแรงใช้ แทนเงิน ค่านา โดย อัครา วัน ละ ๑ ถึง
จนกว่า จะครบจำนวน เงิน ที่ ค่านา”

๓. เวลาเจ้าพนักงานเดินสำรวจเก็บเงินอากร
สวน เจ้าของที่ดินอพยบไปเสีย ไม่นำเจ้าพนักงาน
สำรวจ แต่ไม่เสียเงินอากรที่ค่านา เจ้าพนักงาน
ยึดที่ดินนั้นเป็นของหลวง หรือมอบให้คนอื่นเข้า
ทำในที่ดินนั้นต่อไปก็ได้.

คำอธิบาย

การที่เจ้าของที่ดินอพยพไปไม่เสียเงินอากรนั้น
 ผิดกับเจ้าของที่ดินตะกวดที่ดิน เพราะการตะกวด
 ที่สวนอันมีโฉนดแล้ว เมื่อตะไปเกิน ๕ ปี จึงขาดกรรม
 สิทธิ ตาม กฎหมาย ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ แต่การ
 ที่เจ้าของสวนอพยพไปไม่เสียเงินอากรนั้น แม้จะ
 ไปไม่ถึง ๕ ปีก็ตาม เมื่อเจ้าพนักงานไต่สวนที่ดินแล้ว
 เจ้าของสวนก็หมดกรรมสิทธิ ตาม ประกาศว่า ด้วยซ้ำ
 หดวงเดินสวนปีมะเส็ง จุฬศักราช ๑๒๔๓ เวลารัฐบาล
 ออกเดินรังวัด ถ้าเจ้าของสวนไม่ทำบัญชีแต่ไม่นำ
 โฉนดมาขึ้น ตาม ประกาศนี้ จะคงเป็นสวนอพยพ
 ให้แม่กองชำระขาดวงมอบให้เจ้าพนักงานรักษาไว้เป็นของ
 แผ่นดิน ถ้ามีผู้ใดผู้หนึ่งจะมารับขอเสียเงินค่าอากร
 หรือชอกก็ได้ สุดแล้วแต่จะตกลงกันกับเจ้าพนักงาน
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๔ ร.ศ. ๑๒๓ “เมื่อถึงเวลา
 ออกโฉนดใหม่ ผู้ใดไม่นำชำระขาดวงรังวัด ทั้งสวน
 ของตัวไม่เสียเงินอากร สัมพัทธ์ร ชำหุดวง มีอำนาจ
 ยกสวนออกโฉนดให้คนอื่นได้ กรรมสิทธิตกไปแก่ผู้

รับโฉนดใหม่” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๘ ร.ศ. ๑๒๘
 “ที่ดินที่ราษฎรทอดทิ้งอพยพหนีไปนั้น ถ้าแต่รัฐบาล
 ไม่ได้เข้าปกครอง แต่ได้ให้คนเข้ารับไปเหยียบย่ำ
 ทำค่อไปแล้ว เป็นสิทธิแก่เขาผู้ทำค่อไปนั้นแหละ”

ศาลสั่งให้ยึดที่ดินของผู้แพ้อความ

๑. ผู้ชนะคดีขอให้ศาลยึดที่ดินของผู้แพ้คดี
 เพื่อขายทอดตลาด เอาเงินใช้ ณ ตามคำตัดสินของ
 ศาล.

คำอธิบาย

ข้อ ๕ ใน พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความแพ่ง
 มาตรา ๑๖๖ “ภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันฟังคำพิพากษา
 แต่หมายบังคับให้ใช้เงินแล้ว ผู้แพ้คดีมิได้ใช้เงิน
 หรือใช้บ้างแล้ว แต่ยังไม่ครบจำนวนเงินตามคำตัดสิน
 นั้น ถ้าผู้ชนะคดีแจ้งความต่อศาลว่า ยังไม่ได้รับใช้
 เงินตามคำตัดสินแล้ว ให้ศาลออกหมายยึดทรัพย์ได้
 ทันที” มาตรา ๑๖๗ “เมื่อมีคำร้องขอให้ศาลออกหมาย

ยึดทรัพย์แล้ว ศาล มีอำนาจ ออกหมาย ประทับตรา ศาล
มอบให้เจ้าพนักงานไป ทำการ ตามข้อ บังคับ ของ ศาลนั้น
เจ้าพนักงาน ผู้ ถู ก หมาย นี้ มี อำนาจ ยึดทรัพย์ สัมบัติของผู้นั้น
ซึ่งแพ้ ความ มี ได้ ให้เงิน ตาม ค่า บังคับ ของศาล ขายทอด
ตลาดได้”

ถ้าผู้ หรือ เมีย แพ้คดี จะต้องใช้ทรัพย์ หรือสินไหม
ให้คนอื่น โดย ไม่ ปรากฏ ว่า ผู้ สิ น ไหน เกิด ขึ้น โดย ทาง
ส ม ข อ ม กั น เจ้า ผู้ ขอ ให้ ศาล ยึด ที่ ดิน อื่น เป็น ทรัพย์
ระหว่าง ผู้ เมีย ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๔ ร.ศ. ๑๗๗
“ที่ดิน ของ ผู้ เมีย ได้ ลง ชื่อ ทั้ง ผู้ ทั้ง เมีย เป็น ทรัพย์
ที่ยึดไว้ได้ เมื่อผู้ไม่ใช้เงิน ของ ผู้” คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๗๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๖ “มารดา ลง ชื่อ คน แด บุตร
หญิงในโฉนดใหม่ บุตร หญิง มี ผู้ ๆ แพ้ ความ เจ้าผู้
ยึด ที่ ดิน นั้น ได้ ความ ส่วน ที่ บุตร หญิง มี ชื่อในโฉนด”
คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๕ ร.ศ. ๑๗๗ “ภรรยาทำผิด
กฎหมาย อาญา แต่ คน เดียว ถ้าไม่รู้เห็น ด้วย ภรรยา
ต้อง เสีย สินไหมให้แก่ เขา เขา มี อำนาจ ยึด ทรัพย์

ระคนปนกัน ระหว่าง ผัวเมีย ได้ สามี่ไม่มีอำนาจ
 ชาติอื่น” ทวิพยัระหว่าง ผัวเมีย นั้น คือ ดิน เดิม แล ดิน
 สมรส.

๒. ที่ดินรายใด! ศาลได้พิพากษาให้แบ่ง
 บ้านแก่ผู้มีส่วนจะได้ ในที่ดินนั้น ถ้าการแบ่งไม่
 ตกลงกัน ศาลสั่งให้ขายทอดตลาดที่ดินนั้น เอา
 เงินมาแบ่งบ้านกันได้.

คำอธิบาย

ในฟ้องจะตั้งราคาที่ดินนั้น มากก็ตั้ง เมื่อขาย
 ทอดตลาดได้เงินเท่าใดก็ตั้ง แบ่ง ส่วน ตามราคา ที่ขาย
 ได้ แล ต้องหัก ค่าใช้จ่าย แล ค่าธรรมเนียมในการ ขาย
 ทอดตลาดเสีย ก่อน จึงให้แบ่ง คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๘๙
 ร.ศ. ๑๒๐ “จะแบ่งที่ดิน ต้องแบ่ง ตามราคา ที่
 ขายกันใน บัญชีนั้น ไม่ใช่ราคาที่ตั้งมาในฟ้อง
 คู่ความ ประมวลราคากันไม่ ตก ลง แล ต้องให้เดหลัง
 ทวิพยัที่ จะ แบ่ง นั้น”

๓. ศาลสั่งให้ เจ้าของที่ดินล้มละลาย ที่ดิน
นั้น ตกอยู่ในความ ปกครองของ เจ้าพนักงาน รักษา
ทรัพย์ จัดการจำหน่ายที่ดิน เอาเงินมาเฉลี่ยให้
พวกเจ้าหนี้ได้.

คำอธิบาย

ข้อ ๓ ใน พระราชบัญญัติล้มละลาย ร.ศ. ๑๓๐
มาตรา ๑๔ “ในระหว่าง ศาล ได้มีคำสั่ง ให้รักษา
ทรัพย์ไว้ชั่วคราว หรือ สั่ง ให้ล้มละลาย ไปจนถึง
การเลิกถอน คำสั่งเช่นนี้ หรือ จนเสร็จสิ้นการพิจารณาคดี
คดีล้มละลายก็ดี ให้ทำตามข้อบังคับดังต่อไปนี้”
(๑) บรรดา ทรัพย์สมบัติ ของ ผู้ล้มละลาย นั้น ต้อง
อยู่ในความ ปกครอง ของ เจ้าพนักงาน รักษาทรัพย์ ทั้งสิ้น
ตลอดถึง ทรัพย์ใด ๆ ด้วย (๒) ให้เจ้าพนักงาน
รักษาทรัพย์ผู้เดียว เป็นผู้ อำนาจ จะจัดการ เกี่ยวข้อง
ด้วย ทรัพย์ ของ ผู้ล้มละลาย แต่ที่จะรับเงิน หรือ รับ
ทรัพย์สมบัติ ซึ่ง ผู้ล้มละลายควรจะได้รับ” มาตรา ๓๘
ข้อ ๑ “เจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ มี อำนาจ จะจัดการ ทรัพย์
สมบัติ ของ ผู้ล้มละลาย”

เจ้าของที่ดิน เวณคืนที่ดิน

พระราชนิพนธ์ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

มาตรา ๕๗ “ผู้ใดจะเวนคืนที่ดิน ให้ทำเรื่อง รាយ
 ยื่น ต่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน แล้วให้นำ โฉนดเดิม มาคืน
 เมื่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน ตรวจ สอบ สบาย เห็น เป็น การ
 ถูกต้อง แล้ว ก็ให้รับโฉนดไว้ แต่ทำใบรับให้ผู้
 คืนที่ดินไป เป็น สำคัญ.”
