



คำอธิบาย

ลักษณะที่ดิน

เล่ม ๑

ไทย

พระยาพิชารณปฤชามาตย์ (สุหร่าย วัชรราชย์)

เนติบัณฑิต

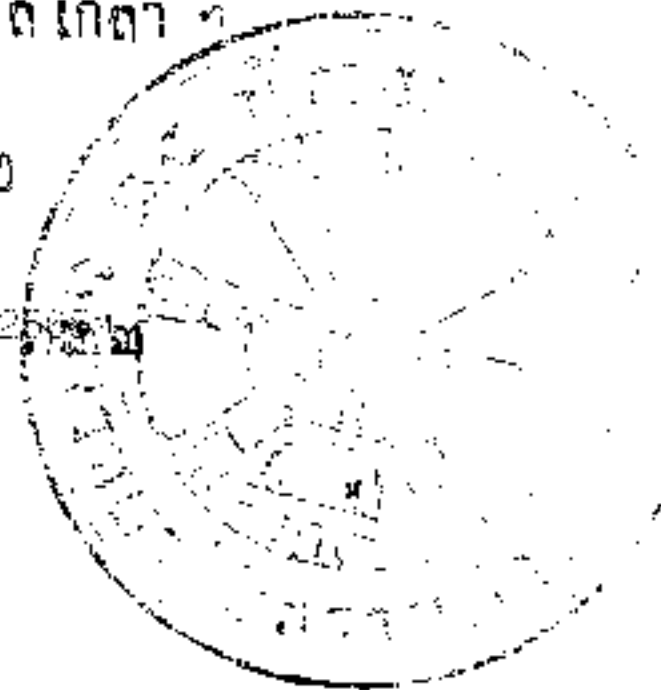
มีกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติ

โรงพิมพ์พิศาลบรรณนิทัศน์

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 ๕
๑๗	๑๑	ข้อ ๓	ข้อ ๔
๑๗๐	๘	เจ้าพนักงานจึงไม่ทำ หนังสือชาย ผากได้	(ข้อความตอน นี้ ขัดแย้ง)
๑๓๗	๕	ฎีกา ทุก เดือน ๓	ฎีกา ทุก เดือน ๓
๑๖๖	๑๖	ผู้รับ	ผู้รับ
๑๗๔	๑๔	ร.ศ. ๑๖๖	ร.ศ. ๑๖๖



หน้า	บรรทัด	คำผิด	คำถูก
๓๒๔	๒	ผู้เข้า	ผู้ให้เข้า
๓๔๓	๘	ทำสัญญา	ทำผิดสัญญา
๓๕๓	๑๐	ผู้ไต่รบ	ผู้เอาไต่รบ
๓๖๘	๑๘	ถ้า ท เภา ของ	ถ้า เจ้า 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. ดิน ไร่

๕

๓. เรือน

๖

๔. ดิน

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 อาณา เขต

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 สัมพัทธ์ 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 ชุด คลอง 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	๖๕
๖.	เจ้าพนักงาน ออกโฉนดให้ผู้ใด ไม่มีใครคัดค้าน	๖๖
๗.	เจ้าพนักงาน จะ ออกโฉนดให้ผู้ใด มีผู้คัดค้าน	๖๗
๘.	ผู้มีสิทธิในโฉนดแผนที่	๖๘
๙.	ใบแทนโฉนด	๖๙
๑๐.	กำหนดอายุหนังสือสำคัญ	๗๐

หมวด ๔

<u>รับโอนที่ดินจากคนอื่นโดยทางสัญญา</u>	๗๑
-----------------------------------------	----

อธิบายเรื่อง การโอนที่ดิน	๗๑
---------------------------	----

<u>ยกที่ดินให้แก่กัน</u>	๗๒
--------------------------	----

๑.	ยกที่ดินให้โดยไม่มีหนังสือยกให้	๗๒
๒.	ยกที่ดินให้ในสมัยยังใช้ประกาศรัชกาลที่ ๕	๗๓
๓.	ยกที่ดินให้โดยผู้รับเข้าปกครอง ๑๐ ปีแล้ว	๗๔
๔.	ยกที่ดินให้โดยทำหนังสือกันเอง	๗๕
๕.	ระหว่างผู้เมียยกที่ดินให้คนอื่น	๗๖
๖.	ยกที่ดินให้โดยลงชื่อผู้รับในโฉนดอย่างเก่า	๗๗
๗.	ยกที่ดินให้โดยผู้รับไปขอโฉนดอย่างเก่า	๗๘

- ๘. ยกที่ดินให้ โดย ลง ชื่อ ผู้รับ ในใบโต้สวน 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. ที่ มีโฉนด 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 จะขาย ให้ คน หนึ่ง แล้ว สัญญา จะขาย ให้ คน อื่น อีก ๑๔๒
- ๕. ผู้จะ ขาย ผิด สัญญา ๑๔๕
- ๖. ผู้จะ ขาย คาย ก่อน กำหนด สัญญา ๑๔๖

สัญญาซื้อขายที่ดิน

๑๔๗

๑. ข้อที่ ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ๑๔๗
๒. ข้อ ภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕ ต้องทำหนังสือ ต่อ อำเภอ ๑๔๘
๓. ไม่ได้ทำหนังสือ แต่ผู้ขายให้ผู้ซื้อ เข้า ปกครอง ที่ดิน ๑๕๑
๔. ที่มี โฉนด แผน ที่ ต้อง ทำ หนังสือ ต่อ หอ ทะเบียน ๑๕๔
๕. ผู้ขาย เอา ที่ ซึ่ง คน ไม่ มี กรรม สิทธิ มา ขาย ๑๕๖
๖. ที่ดิน หลาย เจ้า ของ แต่ คน หนึ่ง เอา ไป ขาย ๑๕๘
๗. ถูก ฉ้อ ขาย ที่ดิน โดย ทาง ต้ม ยอม ฉ้อ เจ้า ฉ้อ ๑๖๐
๘. สัญญา ผิด ที่ ดิน ๑๖๔
๙. ผู้ซื้อ หลาย คน เข้า หุ้น กัน ซื้อ ที่ ดิน ๑๖๖
๑๐. ให้ ผู้อื่น แทน ตัว ไป ทำ สัญญา ซื้อ ขาย ๑๖๗
๑๑. ผู้มี ใจ เจ้า ของ ที่ดิน ขาย ที่ดิน ของ คน อื่น ได้ ๑๖๙
๑๒. แปล สัญญา ซื้อ ขาย ๑๗๓

จำนำที่ดิน

๑๗๒

๑. จำนำ ที่ดิน ก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ๑๗๕
๒. ทำ หนังสือ จำนำ กัน เอง เหมือน เป็น นิติ ๑๗๗
๓. หนังสือ จำนำ ต้อง ทำ ต่อ เจ้า พนักงาน ๑๗๙

๔. สัญญา จะ ทำ หนังสือ จำนำ	๑๙๑
๕. ผู้จำนำ ไม่ ส่ง ดอก เบี้ย	๑๙๒
๖. เด็ก ทำ สัญญา จำนำ ไม่ได้	๑๙๓
๗. ผู้จำนำ เขา ที่ ของ คน อื่น มา จำนำ	๑๙๓
๘. ผู้จำนำ เป็น ฌ ผู้อื่น เจ้าหนี้ ยึด ที่ ดิน จำนำ	๑๙๔
๙. จำนำ แห่ง หนึ่ง แล้วย เขาไป จำนำ อีก แห่ง หนึ่ง	๑๙๕
๑๐. เขตที่ ดิน ไม่ ตรง กับ หนังสือ จำนำ	๑๙๕
๑๑. จำนำ แล้วย เปลี่ยน เป็น ขาย ฝาก	๒๐๐
๑๒. ผู้อื่น ที่ ไม่ได้ เป็น ผู้จำนำ ได้ ที่ ดิน ได้	๒๐๓
๑๓. การ จำนำ ที่ ดิน เป็น เสรีฯ เต็ม ขาด กัน เมื่อใด	๒๐๕
๑๔. ผู้จำนำ เขา ที่ ไม่ ใช้ ของ คน มา หลอก ดวง จำนำ	๒๐๗
<u>ขาย ฝาก ที่ ดิน</u>	๒๐๙
๑. ขาย ฝาก ก้อน ร.ศ. ๑๑๕	๒๑๐
๒. ขาย ฝาก ไม่ มี หนังสือ ผู้ ขาย มอบ ที่ ดิน ให้ ผู้ซื้อ ของ ตัว	๒๑๑
๓. ขาย ฝาก ต้อง ทำ หนังสือ ต่อกับ เจ้า พนักงาน	๒๑๓
๔. สัญญา จะ ขาย ฝาก ที่ ดิน	๒๑๔
๕. ผู้ขาย ฝาก ไม่ ได้ ตาม กำหนด สัญญา	๒๑๖
๖. ผู้ขาย ฝาก สัญญา จะ <small>Full Signal</small> เก็บ เงิน มา ได้ ไม่ เกิน กว่า <small>๒๕ ๐๒ ๒๕๖๖</small> ดินเงิน	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

๒๒๕

ผู้รับ มรดก ตาม กฎหมาย

๒๒๖

- ๑. ผู้รับ มรดก ยิน ย่อม แบ่ง ที่ ดิน กัน เอง ๒๒๖
- ๒. ผู้รับ มรดก ปก ครอบ ที่ ดิน เกิน กว่า ๑ ปี ๒๒๖
- ๓. ผู้รับ มรดก หลาย คน ปก ครอบ ที่ ดิน รวม กัน มา ๒๒๖
- ๔. ผู้จัด การ แด ผู้รักษา ที่ ดิน ใจ ให้ ผู้รับ มรดก ๒๒๖
- ๕. ผู้รับ มรดก ไป ขอ โฉนด แผน ที่ ๒๒๖
- ๖. เจ้าพนักงาน สั่ง ให้ ผู้รับ มรดก ไป พ้อง ศาล ๒๒๖
- ๗. ผู้ไม่ ควร รับ มรดก ปก ครอบ ที่ ดิน มรดก ๒๒๖
- ๘. ผู้ ครอบ ครอบ ที่ ดิน มรดก แล้ว ถือ เป็น มา ครอบ ครอบ ๒๒๖

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 ผู้ ทำ 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 ใบ ตั๋ว ส่วน ๒๖๗

หมวด ๖

ใต้ ที่ ดิน โดย เจ้า ของ เต็ม และ อำนวย

๒๖๘

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

๒๗๐

- ๑. ยอมรับ ว่า ผู้ ให้เช่า เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๐

- ๒. ยอมรับว่า ผู้ฝากที่ดิน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๒
- ๓. ยอมรับว่า ให้ผู้ อื่น ใด หนึ่ง เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๔
- มี ผู้นำ เจ้า พนักงาน รับผิดชอบ ที่ ดิน ๒๗๕

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

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

หมวด ๗

หน้าที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ๒๗๕

ประพฤติ ตาม กฎหมาย ๒๗๕

- ๑. ต้อง คืน ที่ ดิน หรือ ขาย ให้ รัฐบาล ๒๗๕
- ๒. ต้อง ใจ ดี การ ใน ที่ ดิน อย่า ให้ มี ไร ใด ๒๗๖
- ๓. ต้อง ทำ ตาม คำ สั่ง กรม ศาสนา ๒๗๓

๔.	ต้อง ประพฤติ ตามพระ ราช บัญญัติ โทศ ระเบาทว	๒๙๖
๕.	ไม่ให้ ทำ ะไร ยื่น พัน คตง ออก มา	๒๙๗
๖.	ต้อง ขอมให้ คน อื่น เคนใน ที่ ดิน	๓๐๐
๗.	ต้อง ขอมให้ คน อื่น อาไศรยน้ำ	๓๐๒
๘.	ต้อง เต้ย ภาษ อากร ที่ ดิน	๓๐๓
๙.	ไม่ให้ ขุด หา แร ใน ที่ ดิน	๓๐๖
	<u>ปก ครอง ที่ ดิน</u>	๓๐๗
	<u>เจ้าของที่ดินปกครองที่ดิน</u>	๓๐๘
๑.	ต้อง ทำใน ที่ ดิน ให้ มี ประโยชน์	๓๐๘
๒.	ต้อง ทำให้ เต็ม เนื้อ ที่	๓๐๙
๓.	เข้าไป ปก ครอง ตาม ฤดู	๓๑๐
๔.	ใช้ อำนาจ เปน เจ้า ของ ที่ ดิน	๓๑๑
๕.	ปก ครอง เปน ส่วน กัน แดว	๓๑๒
๖.	ละไป ขาด กรรมสิทธิ์ แดว กลับ มา อัก	๓๑๔
๗.	ใช้ คำแรง แก่ คน ที่ เข้า มา ทำใน ที่ ดิน	๓๑๕
	<u>ให้คนอื่นจัดการปกครองแทน</u>	๓๑๖
๑.	ฝาก ที่ ดิน ให้ คน อื่น ดู แทนคน	๓๑๖

๓. ผู้ปกครองที่ดินไว้ให้แก่คนอื่น ๓๑๓
๓. ให้ผู้นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินแทนตน ๓๑๔
๔. บุตรปกครองที่ดินแทนบิดามารดา ๓๑๕
๕. มอบให้คนอื่นทำกินในที่ดิน ๓๑๖
๖. โฉนดมีชื่อหลายคน ๆ หนึ่งไปคนหนึ่งอยู่
ให้คนอื่นเช่าที่ดิน ๓๑๗
๗. เช่าที่ดินต้องทำหนังสือเช่า ๓๑๘
๘. เช่าที่ดินโฉนดแผนที่ดิน ๓ ปี ๓๑๙
๙. เช่าที่ดินแต่ยังมีคนอยู่ในที่ดิน ๓๒๐
๑๐. ผู้เช่าปฏิเสธว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ๓๒๑
๑๑. ผู้รับโอนที่ดินต้องยอมให้คนอื่นเช่าอยู่ ๓๒๒
๑๒. ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องผู้บุกรุก ๓๒๓
๑๓. เจ้าของที่ดินโอนสัญญาเช่าให้คนอื่น ๓๒๔
๑๔. ผู้เช่าเรียกค่าซ่อมแซมไม่ได้ ๓๒๕
๑๕. ครอบก้ำหนดสัญญาเช่าแล้วยังเช่าต่อไป ๓๒๖
๑๖. มีเหตุจำเป็นโดยในที่เช่าเสียหาย ๓๒๗
๑๗. ผู้เช่าล้มละลายหรือตาย ๓๒๘

๓๒. กรม กำหนด สัญญาเช่า	๓๔๑
๓๓. ผู้ให้เช่า ผิด สัญญา	๓๔๓
๓๔. ผู้เช่า ผิด สัญญา	๓๔๓
๓๕.เช่าที่ดินไม่มีหนังสือสัญญา	๓๔๕
<u>ให้คนอื่นอาศัยที่ดิน</u>	๓๔๖
๑. ผู้อาศัยปลูกเรือน ถอม รั้ว อยู่เกิน ๓ ปี	๓๔๖
๒. ผู้อาศัยที่ดิน โฉนด แผนที่	๓๔๘
๓. เจ้าของที่ดิน สัญญาให้ผู้อาศัยอยู่มีกำหนด	๓๔๘
๔. ผู้อาศัยอยู่ตาม พินัยกรรม	๓๕๑
๕. คนอื่นมาอยู่กับผู้อาศัย	๓๕๒
๖. ผู้อาศัยไม่อยู่ จะให้คนอื่นอยู่ไม่ได้	๓๕๓
๗. ภริยาเจ้าของที่ดิน ยอมให้คนอื่นอาศัย	๓๕๔
๘. ผู้อาศัยจะอ้างเจ้าของที่ดิน ขาดกรรมสิทธิ์ไม่ได้	๓๕๕
๙. เจ้าของที่ดิน จับได้ผู้อาศัย	๓๕๗
๑๐. เจ้าของที่ดิน ต้องสืบว่าได้ให้คนอาศัย	๓๕๘
<u>ใช้ความระวังอย่าให้คนอื่นเสียหาย</u>	๓๖๐
๑. ใช้ความระวังแก่ผู้เดิน ทางใกล้ที่ดิน	๓๖๐
๒. ใช้ความระวัง ต่อผู้ที่อยู่ใกล้เคียง	๓๖๑
๓. ใช้ความระวัง ต่อผู้ที่เข้ามาในที่ดิน	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. กำหนดอายุ ความ พ้อง ผู้ บุกรุก ๓๘๘
๗. พ้อง ผู้ อ่าง ว่า มี คน อื่น ใช้ คน เข้า มา ทำ ๓๘๙
๘. คัด ตัด สิ้น ขับ ได้ ผู้ บุกรุก แล้ว ๓๙๒
- พ้อง ผู้ กระทำ ของ ใน ที่ ดิน เสียหาย ๓๙๓
๑. พ้อง ขอให้ ลง โทษ ผู้ ทำ ของ ใน ที่ ดิน เสียหาย ๓๙๓
๒. พ้อง ขอให้ ลง โทษ ผู้ ขวาง ปา เหวระตถาน ๓๙๖
๓. พ้อง ขอให้ ลง โทษ ผู้ ปลดปล่อย สัตว์ เข้า มา ๓๙๗
๔. พ้อง เรียก สิ้น โหม แก่ ผู้ ถก ไร่ นา ๔๐๐
๕. พ้อง คน ที่ อยู่ โกง เคียง ทำให้ เป็น เหตุ เสียหาย ๔๐๑
๖. กำหนด อายุ ความ พ้อง เรียก ค่า เสียหาย ๔๐๒
- พ้อง ผู้ กระทำ ให้ กัด ขวาง แห่ง ที่ ดิน ๔๐๔
๑. พ้อง ผู้ ที่ กัด ขวาง ที่ ดิน ริม แม่น้ำ ถาคดอง 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 นา 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
ลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ มีข้อความดังนี้ “ที่ดิน
แคว้นแคว้น กรุงเทพพระมหานคร อยุทธยามหาติดกภพนพ
รัตนราชธานีบรมมย์เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว จะได้
เป็นที่ราษฎร ทงหลายหา มิได้” ลักษณะเบ็ดเสร็จ บท
ที่ ๔๓ “ที่นอกเมืองหลวงชั้น แคว้น แคว้น กรุงศรี
อยุทธยาใช้ที่ราษฎร อย่า ละไว้ให้เบเนทำเน เบด
แต่ให้ นาย บ้าน นาย อำเภอ ร้อย แขวง แล นาย อากร จัดคน
เข้า อยู่ใน ที่นั้น”

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 มิให้ราษฎรได้ ความเดือดร้อน
เป็น พิเศษ ล้วน หนึ่ง ราษฎร จะ ถือ ว่า ที่ดิน ของ ตน
ราคา เท่า นั้น เท่า นั้น ถ้าไม่ได้ ราคา เท่า นั้น 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 ทั่ว
ธรรมดา จะ เคลื่อน ที่ เองก็ไม่ได้ นอก จาก จะมี
ผู้ มา ขุด หรือ ทำ ดาย หรือ มี เหตุอื่น ๆ ทำให้ ของ
บาง อย่าง เคลื่อน 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 นั้น ไม่ เรียก ว่า ที่ดิน
เพราะ เป็น ของ เคลื่อน ที่ ได้ ทั่ว หมด ของ เคลื่อน 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 แล เอาไปโดย เจตนา ทจริต ผู้ นั้น มี
ความ ผิด ฐาน ตก ทพย ตาม กฎหมาย ดักษณ อาญา
มาตรา ๓๔๘ “ผู้ใด บังอาจ เอา ทพย ของ ผู้อื่นไป
โดย การ ทจริต ทพย นั้น จะ เป็น ของ ๆ ผู้หนึ่งผู้ใด
ทั้ง นั้น ก็ ตาม หรือ ผู้หนึ่ง ผู้ใด เป็น เจ้า ของ ทพย นั้น
แม้ แต่ ส่วน หนึ่ง ก็ ตาม ถ้า แล 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 ผู้ นั้น มี ความ ผิด ฐาน บุกรุก ไร่ ตก
ทพย ไม่ ความ กฎหมาย ดักษณ อาญา มาตรา ๓๒๗
“ผู้ใด เจตนา จะ มิให้ ผู้อื่น ครอบ ครอบ ทพย ของ เขาอื่น
พึง เกิดขึ้น จาก ที่ มิได้ โดย ความ ปกติ ศู แต่ มัน
ประพฤติ ผิด กฎหมาย บังอาจ เข้า ถ้อเอา ทพย นั้น 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
 ที่มรดกตกแก่ที่ดินธรรมดา ก็โดยอาศัย ต้น
 ไม้ นั้น จึง เรียกว่า เป็น ต้นไม้ประจำ ที่ดิน ตาม
 ประกาศใช้ ข้อ บังคับ ชั่วคราว สำหรับ การเพาะปลูก ร.ศ.
 ๑๒๙ ข้อ ๗ “การปลูกสวนใหญ่คือ ปลูกพรรณ
 ไม้ยืนต้นมีอายุยืน กว่า ๓ ปี” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๙
 ร.ศ. ๑๒๐ “พุดเป็นไม้ประจำที่ดินไม่ว่าไม้ดัด
 ไม้ใคร เป็นเจ้า ของ ที่ดิน เป็น เจ้า ของ พุดด้วย” คำพิพาก
 ษาฎีกาที่ ๑๑๕๗ ร.ศ. ๑๓๑ “ต้นคาตขึ้น อยู่ใน
 ที่ดิน ของ ผู้ใด ตัดสิน ว่า ต้นคาต เป็น ของ เจ้า ของ
 ที่ดิน คน นั้น” ถ้าไม้นั้น เป็น ไม้บ้าน ไร่ เอง ต่อมา
 ผู้ใด มีกรรมสิทธิ์ ใน ที่ดิน ที่ ต้นไม้นั้น ขึ้น อยู่ ต้นไม้
 ก็ ต้อง เป็น ของ เจ้า ของ ที่ดิน เจ้า ของ ที่ดิน มี สิทธิ
 ที่จะห้ามไม่ให้ผู้ใด มาทำประโยชน์ ในเขตที่ ต้นไม้นั้น
 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 ปลุก เปน ราย ปี เมื่อ
เก็บ เกี้ยว ผล แลว ก็ ไร่ คณ ไม่ ได้ อีก ค่อ ไป ตาม
ประกาศ ไร่ ข้อ บังคับ ชั่วคราว สำหรับ การ เพาะ ปลุก ร.ศ.
๑๒๙ ข้อ ๖ “การ เพาะ ปลุก ส่วน สัมพัทธ์ ไร่ คือ ปลุก
พรรณ ไม่ 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
ขรรมดา 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 ปลุก 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 ต้นไม้ ที่ ปลุก

ประจำในที่ดินนั้นด้วย เว้นไว้แต่จะมีข้อสัญญาเป็น
พิเศษ ยกเว้นคนไม่บางคน ที่ผู้ชื้อยอมให้ผู้ขาย
ตัดไป แต่ต้องให้มี ความชัดในสัญญา นั้นด้วย ไม่
ที่ไม่ประจำที่ที่ดินนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินจะขายที่ดิน
ให้แก่คนใด แต่เมื่อเวลาขายนั้นยังมีคนเช่าปลูก
อยู่ ไม่นับว่าเจ้าของที่ดินได้ขายคนเช่าในนา นั้น
ด้วย เว้นไว้แต่จะมี ข้อความ บ่ง ชัดในสัญญา นั้นว่า
เจ้าของที่ดิน ขายทั้งคนเช่าที่อยู่ในที่ดินนั้นด้วย.

อีกประการหนึ่ง ผู้เช่าที่ดินได้ปลูกไม้ที่ประจำ
ที่ดินนั้นแล้ว เวลาผู้เช่าจะออกจากที่ดินนั้น ผู้เช่า
จะตัดไม้ที่ปลูกไว้ไปไม่ได้ ไม้ นั้นต้อง เป็นของเจ้า
ของที่ดิน ภาษีของ ผู้เช่าไม้ ค่าพิพาทษาฎีกาที่ ๓๓๕
พ.ศ. ๒๔๕๖ “พดฺย เบนไม้ประจำที่ดิน ผู้ชนะคดี
จะขอให้ศาลยึด ต้น พดฺย ของ ผู้แพ้ คดี ซึ่ง ปลูก อยู่
ในที่ดิน ของ ผู้อื่น นั้นไม่ได้ (เรื่อง น ผู้แพ้ คดี เป็น
ผู้เช่าที่ดิน)” ถ้า ผู้เช่าที่ดินได้ปลูกไม้ที่ไม่ประจำ
ที่ดิน เช่น ปลูกคนเช่าในนาเป็นต้น เข้าในนา นั้น เป็น
ของ ผู้เช่า ภาษีของ เจ้าของที่ดินไม่ ถ้าเจ้าของ
ที่ดิน จะ ต้อง การที่ดินคืน ต้อง รอ เวลาให้ ผู้เช่าเก็บ

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. ๑๑๕ “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 คนอื่น จะ ถือ
 ว่า คน เขา เป็น ของ คน ไม่ได้ เพราะ เป็น ความ ผิด ของ
 คน ที่ บุกรุก ใน ที่ 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 แล้วย 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 กระ ตาน 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
 กล่าว ถึง เรือน โรง ที่ ปลูก อยู่ ใน ที่ ดิน จะ ถือ ว่า เรือน
 โรง ที่ ปลูก อยู่ ใน ที่ ดิน อยู่ ใน สัญญา นั้น ด้วย ไม่ได้ ถ้า
 ผู้ใด พอง เรียก ที่ ดิน ไม่ได้ กล่าว 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
 กล่าว ถึง เรือน ฝา กระ ตาน ที่ ปลูก อยู่ ใน ที่ ดิน ต้อง ได้
 แต่ ที่ ดิน.”

ถ้า เป็น การ ขาย ฝาก หรือ จำนำ ที่ ดิน ถึงใน
 สัญญา จะไม่ได้ กล่าวถึง เรือน ที่ ปลูก อยู่ใน ที่ นั้น ต้อง
 เข้าใจ ว่า ขาย ฝาก หรือ จำนำ เรือน ที่ ปลูก ใน ที่ นั้น ด้วย
 ตาม ประภาศ เรื่อง จำนำ แด ขาย ฝาก ที่ ดิน ร.ศ. ๑๓๖
 ข้อ ๗ “ที่ กล่าว ว่า จำนำ แด ขาย ฝาก ที่ ดิน นี้ ให้
 เข้าใจ ว่า จำนำ หรือ ขาย ฝาก ที่ ดิน แด โรง เรือน ต้น ผลิตไม้
 หรือ สิ่ง อื่น ที่ ปลูก อยู่ กับ ดิน ซึ่ง เรียก ว่า ของ พัง เกิดขึ้น
 ที่ ไม่ได้ ตาม แด จะ สัญญา กัน เทอญ.”

๔. ตักเป็นของประจำที่ดิน.

คำอธิบาย

ตัก นั้น เป็น ของ ก่อ สร้าง ขึ้น มา จาก พิน ดิน แด เป็น
 ของ รือ ยาก จึง นับ ว่า เป็น ของ ประจำ ที่ ดิน มี คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๒๙๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ ดิน มรดก
 ซึ่ง ปกครอง มา ด้วย กัน คน หนึ่ง ปลูก ตัก ลง ใน ที่ ดิน
 คน หนึ่ง ภาย ไม่ ว่า กล่าว ภาย หลัง เกิด พ้อง ร้อง ขอ แบ่ง
 ส่วน ที่ ดิน กัน ซึ่ง - ผู้ แบ่ง คือ ให้ คน หนึ่ง ปลูก ตัก
 เป็น จำนวน เงิน เท่าใด ราคา ที่ ดิน เป็น จำนวน เงิน เท่าใด

ให้ตั้งจำนวนราคาที่ดิน แล คักไว้ แล ให้ขายที่ดิน
 แล คัก รวมกัน ได้เงินเท่าใดมา เฉลี่ย ตาม ส่วน ราคา
 คัก แล ที่ดิน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๕ ร.ศ. ๑๒๓
 “ผู้ใด ปลุก คัก ถ้าใน เขต รท ของ คนอื่น โดยเข้าใจ
 ว่า เป็น ที่ ของ ตน แล ผู้อื่น ได้ รู้ เห็น ไม่ ห้าม ปราบ
 ให้ ปลุก คัก อัน รท อนุญาต ศาล มี อำนาจ ตัดสิน ให้
 ปรับใหม่ ให้ ได้ ไม่ จำ เป็น ตัดสิน ขับไล่ อย่าง เดียว”
 ตาม คำ พิพากษาฎีกา ๒ เรื่อง นี้ จะ แยก คัก กับ ที่ดิน
 ให้ ออก จาก กัน ไม่ได้ ไม่ เหมือน กับ เรือน ที่ รท ไป ง่าย
 ถ้า จะ ขาย ก็ ต้อง ขาย ที่ คัก ที่ดิน รวมกัน หรือ ให้
 ฝ่ายใด ใช้เงิน ให้ แก่ ฝ่าย ข้าง หนึ่ง ให้ ฝ่าย ผู้ ทออก เงิน
 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 รท คัก ไป ได้ ตาม คำ พิพากษาฎีกา
 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 คัก ที่ ๗๕๕ ร.ศ. ๑๒๓
 ที่ ผู้ รุก มีความ เข้าใจ ผิด ว่า เป็น ที่ ของ ตน.”

ของ ที่ ทำ งาน ตก งบประมาณ คัก สำหรับ คัก นั้น ก็ นับ ว่า
 เป็น ของ ประจำ ที่ ดิน ด้วย เช่น ผู้เช่า คักได้ ก่อ กำแพง
 คัก หรือ ทำ บาน ประตู หน้า ต่าง เพิ่มเติม ผู้เช่า จะ รือ 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 คักได้ ทำ สิ่งใด ขึ้น ใน ที่เช่า ของ
 ที่ ทำ งาน นั้น ตก เป็น ของ เจ้า ของ คัก เว้น ไว้ แต่ ผู้เช่า
 จะ ได้ ทำ สัญญา เป็น อย่าง อื่น” ของ สิ่งใด ที่ สร้าง ขึ้น
 สำหรับ คัก นั้น ต้อง ดู เป็น เรื่อง ๆ ไร เช่น บาน
 หน้า ต่าง ประตู เห็น ได้ ชัด ว่า สำหรับ คัก ถ้า เป็น รูป ภาพ
 ที่ เขา มา คิด กับ ฝ่าย นั้น เป็น เครื่อง ประดับ ประตู ให้ สรวຍ
 งาม ไม่ เรียก ว่า เป็น ของ สำหรับ คัก.

๕. รือ หรือ หลัก ที่ บก ใจ สำหรับ เขต ที่ ดิน เป็น รือ สำหรับ
 เขต ที่ ดิน เป็น ของ ประจำ ที่ ดิน.

คำอธิบาย

รือ หรือ หลัก ที่ บก ใจ สำหรับ เขต ที่ 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 ที่ ดิน ก ต ก็ นับ ว่า ชาย
 รว ดวย เว้น แต่ รว ไม่ได้ ทำ ได้ เป็น รว เขตฯ สำหรับ
 ที่ ดิน เช่น ที่ ดิน มี หลาย รอยไว้ มี เรือน ปลูก อยู่ใน
 ที่ ดิน นน แต่ ได้ บกรว ล้อม ที่ เรือน เพียง ไร่ เดียว เห็น
 ได้ ชัด ว่า ไม่ ใช รว สำหรับ เขตฯ ที่ ดิน เป็น รว สำหรับ
 จำเพาะ เรือน นั้น อย่าง เดียว รว สำหรับ เรือน ไม่ เป็น
 ของ ประจำ ที่ ดิน ตาม คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๔๓
 ร.ศ. ๑๒๓ “ประตุ แกรว สำหรับ เรือน เป็น ของ เค็ดอน
 ที่ ไค.”

๖. ของ ที่ ทำ ไว้ ตัด กับ พน ดิน สำหรับ ที่ ดิน นั้น
 เป็น ของ ประจำ ที่ ดิน.

คำอธิบาย

ของ ที่ ทำ ไว้ ตัด กับ พน ดิน นน ต้อง ดู ว่า ทำ ไว้
 สำหรับ ที่ ดิน หรือ ไม่ เช่น ผู้ เข้า ที่ ดิน ได้ ก่อ ถนน ทาง
 เดิน ก ต หรือ ทำ สนาม หญ้า ก ต หรือ ทำ สพาน ใน
 ที่ ดิน นน ก ต นับ ว่า ได้ ทำ ได้ เป็น ของ สำหรับ ที่ ดิน
 นน ถ้า ผู้ เข้า ได้ ยก เครื่อง จักร แล หม้อ นำ มา ตัด กับ ที่
 ดิน นน สำหรับ สับ นำ มา ใช หรือ ทำ กิจ การ งาน อย่าง

อื่น เครื่องจักร แด่ หม้อ น้ํา 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 ฎีกาที่ ๔๔๘
 ร.ศ. ๑๒๑ ตั้ง ถ้าว มาแล้ว.



หมวด ๒

ที่หลวง

ได้กล่าวมาข้างต้นในหมวด ๑ แล้ว ที่ดินใน
พระราชอาณาเขต เป็นของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่
หัวโดยพระบรมเดชานุภาพ ต่อไปนี้จะเรียกว่าที่
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 วัจ ๑ ๓ ๖”
 เพราะ ฉนั้น ผู้ที่ จะ เข้าไป ใน ที่ ระโหฐาน ต้อง พัง บังคับ
 บัญชา ของ เจ้าพนักงาน กระทรวง วัจ แต่ ประพฤติ ตาม
 กฎหมาย สำหรับ ใช้ อยู่ ใน ศาล กระทรวง วัจ กระทรวง
 หรือ กรม ไต มา ตั้ง ที่ ทำการ ใน ที่ ระโหฐาน ใน พระราช ดำนัก
 ก็ โดย พระบรม ราชา นุญาต ให้ กระทรวง แด กรม นั้น มา
 อาศัย รัย ให้ เสนา บัด กระทรวง วัจ จัด การ ผ่อน ผน เวียง
 คน เข้า ออก เฉพาะ ใน ส่วน ที่ จำเป็น ต้อง ไป ทำการ
 ใน ส่วน ที่ นั้น พระ ราช กฤษฎีกา ว่า ด้วย ที่ ระโหฐาน
 ใน พระราช ดำนัก ร.ศ. ๑๓๑ ข้อ ๒ “พระ ราช วัจ
 ทุก แห่ง ส่วน หลวง หรือ ที่ ดิน ซึ่ง นับ คิด ต่อ กับ ที่
 พระ ราช ฐาน ให้ ถือ ว่า เป็น ที่ ระโหฐาน ทั่ว ไป”
 ข้อ ๓ “บรรดา ส่วน ที่ ตก ราม ทุก สิ่ง ทุก อย่าง
 ส่วน เป็น ที่ ระโหฐาน ทุก แห่ง ไป ไม่ 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 วัจ แด วัจ ก็
 ต้อง นับ ว่า เป็น ที่ ระโหฐาน ทั้ง ดิน ๕๕ ๐๒ ๒๕๖๕ แต่ ต้อง ถือ
 ว่า กระทรวง แด กรม นั้น ๆ มา อาศัย รัย ที่ ภาย ใน พระ

ราชวงศ์ เพื่อเป็นที่ทำการเท่านั้น จะถือว่าเป็นที่
 สาธารณสถานไม่ได้เป็นอันขาด” ข้อ ๔ “พึงเข้าใจ
 ว่าการที่ผู้ใดจะเข้าออกก็ได้ แต่โดยได้รับพระราช
 ทานพระบรมราชานุญาตแห่งพระบาทสมเด็จพระเจ้า
 อยู่หัว ผู้ใดจะถือว่าตนมีอำนาจอันชอบธรรม
 ที่จะเดินเข้าออกได้ตามอำเภอใจไม่ได้เป็นอันขาด”
 ข้อ ๕ “จะทรงกำหนดอนุญาตหรือห้ามผู้ใด ๆ มิให้
 เข้าไปในพระบรมมหาราชวัง หรือแม้จะทรงห้าม
 ทั่วไปก็ได้ ให้เสนาบดีกระทรวงวังจัดการผ่อนผันใน
 เรื่องคนเข้าออก ในส่วนที่จำเป็นต้องไปทำการใน
 สถานที่นั้น”



๒. สิทธิพลวัติทำการของกระทรวงแลกรมต่างๆ.

คำอธิบาย

ที่ทำการของกระทรวงแลกรมนั้น เวลาเปิด
 ทำการราษฎรผู้มีกิจเกี่ยวกับกระทรวงแลกรมนั้นมิให้
 เข้าไปได้ แต่กระทรวงนั้นมิอำนาจจะห้ามปราม 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
 กระทรวง นั้น ต้อง พัง ค้ำ บังคับ บัญชา ของ เจ้าพนักงาน
 กระทรวงวัง แล้ว แต่ เสนาบดี กระทรวงวัง จัด การ ผ่อน
 ผืน เรือง คน เข้า ออก เฉพาะ ใน ส่วน ที่ จำเป็น ต้อง ไป ทำ
 การ ใน สถานที่ นั้น กระทรวง ที่ ไม่ได้ ตั้ง อยู่ใน ที่
 ระโหฐาน ใน พระ ราชา ดำนั้ก แล้ว แต่ เสนาบดี เจ้า ของ
 กระทรวง จะ จัด ระเบียบ เรือง คน ไป มา ที่ เกยว ของ กับ
 กระทรวง นั้น ถ้า ผู้ใด บังอาจ เข้า ไป ใน กระทรวง 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
 ของกระทรวงหนึ่ง กระทรวงใด 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 ศาลวินิจฉัยว่า ที่ดินรายนี้ย่อมเป็นที่ดินชนิด
 หนึ่ง ซึ่งบุคคลสามัญชนมีกรรมสิทธิ์ถือเป็นเจ้าของ
 ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๐ พ.ศ. ๒๔๕๕
 “ที่ดินซึ่งรัฐบาลออกโฉนดเป็นสำคัญแล้วนั้น กรรม
 สิทธิหลุดพ้นจากรัฐบาล มาเป็นที่ดินประเภท
 หนึ่ง สามัญชนมีอำนาจซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้”

๔. ที่หลวงที่พระราชทานจำเพาะบุคคล หรือ
ให้คนจำพวกใดอาสาไสรย.

คำอธิบาย

ที่หลวงที่พระราชทานให้บุคคลอาสาไสรยนั้น ไม่ได้
อยู่ใน ความ รักษา ของ กระทรวงใด 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
ว่า พระราชทานให้เป็นสิทธิต้องนำสืบ ถ้าไม่ได้
ความว่า พระราชทานให้เป็นสิทธิ เป็นชั้นพื้นฐาน
ว่า พระราชทานให้คนนั้นอาสาไสรยอยู่ 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 ไศรย 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 ไศรย ต่อ มา พวก ลูก หลาน ของ
 ผู้ ที่ ฝา ไศรย ถือ ว่า คน มี กรรม สิทธิ ใน ที่ นั้น มี คำ
 พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๔๗ ร.ศ. ๑๒๘ วิจัย ฉัย ว่า “ที่
 หลวง ได้ ให้ โคร ฝา ไศรย อยู่ มา โดย ไม่ได้ จง นั้น ถึง ผู้
 ฝา ไศรย จะ ได้ อยู่ มา นาน เท่า ไค ก็ ดี ก็ ไม่ มี กรรม สิทธิ
 ใน ที่ ไร่ นน”

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 ไร่ หวง ห้าม ไว้ สำหรับ ราษฎร เดียง สัตว์

พาหนะ, คัตไม้, คัตพื้น, คัทน้ำ เป็นต้น พระราชบัญญัติ
ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓ ว่าด้วย “ผู้ที่
จะขอโฉนดที่ดินที่กว้างกว้างเปล่า ที่ดินแห่งใดที่ส่งได้
ว่าเป็นที่หลวงหวงห้าม ให้พนักงานเกษตรแจ้ง
ความไปยังเจ้าเมือง กรมการเจ้าหน้าที่ให้ทราบ เพื่อ
ที่จะได้จัดการให้รู้แน่ว่าเป็นที่หลวงหวงห้ามจริงหรือไม่” มาตรา ๖๑ ว่าด้วย “การของที่ดินที่ซึ่ง
กรมการอำเภอได้ออกใบเหยียบย่ำให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดไป
แม้ปรากฏภายหลังว่าเป็นที่ ๆ รัฐบาลยังไม่มี ความ
ประสงค์จะให้มีการมสิทธิ์ เช่นที่ ๆ รัฐบาลหวงห้าม
จะเอาไว้เป็นที่สำหรับประโยชน์ราชการ หรือสำหรับ
ราชการเพียงสัตว์พาหนะ, คัตไม้, คัตพื้น, คัทน้ำ, ขุด
แร่, ทางเดิน, ทางน้ำ, หรือสำหรับสาธารณประโยชน์
ประการใดประการหนึ่ง จะยอมให้ผู้หนึ่งคนหนึ่งผู้
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 ยี่ง ที่.

๖. ที่ หลวง ที่ บำ ไม้ ห้ามมิ ให้ ผู้ ใด ตัด บำ ไม้
โดย ไม่ ได้ รับ อนุญาต.

คำอธิบาย

บำ ไม้ ที่ หวง ห้าม นั้น คือ บำ ไม้ สัก แล บำ ไม้ กระจาย
เตย เสนาบดี ผู้บัญชา การ กรม บำ ไม้ เป็น ผู้ ตง กฏ
ข้อ บังคับ กำหนด ที่ หวง ห้าม มิ ให้ ตัด ไม้ พระ ราช บัญญัติ
รักษา บำ ไม้ พ.ศ. ๒๔๕๖ มาตรา ๕ “ เสนาบดี มี
อำนาจ ตง กฏ รักษา บำ ไม้ ใน การ ห้าม หรือ กำหนด ให้
ถาง ที่ ทำไร่ ” บำ ไต เป็น ที่ หวง ห้าม ราษฎร ไม่ มี
อำนาจ จะ เข้า ตัด ไม้ ใน บำ ไน้ ตาม พระ ราช บัญญัติ
รักษา บำ ไม้ ร.ศ. ๑๑๖ แล พระ ราช บัญญัติ รักษา
บำ ไม้ พ.ศ. ๒๔๕๖ (ให้ ตู ใน หมวด ๑๑ ด้วย บำ ไม้)

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 ๕ ใน ที่ ๕ ตาม กฎหมายแล้ว มี ๕
ที่ จะ ๕ บ้าน เรือน หรือ ๕ ไม่นั้น ไม่
มีอำนาจ จะ ขุด หา แร่ ใน ที่ ๕ ได้ พระ ราช บัญญัติ
เหมืองแร่ ร.ศ. ๑๒๐ มาตรา ๔ มี ๕ “เพราะเหตุว่า
ที่ ๕ แร่ โสหาตุ ทั้งหลายใน พระราชอาณาจักร์ ย่อม
เป็น ของ หลวง โดย พระ บรมเดชาภาพ ถึง ๕
ผู้ใด ได้รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราช ๕ หวง ห้าม
ที่ ๕ ได้ กรรม ๕ เพื่อ ทำ การ ๕ บ้าน เรือน
หรือเพราะ ๕ หรือเพื่อ การ ๕
ได้ ถ้า มี ได้รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราช ๕ ให้
ทำ เหมือง แร่ ใน ที่ ๕ แล้ว กรรม ๕ หวง ห้าม
ที่ ๕ ไฉน ไม่ มีอำนาจ ๕ ถึง ๕ ขุด หา

หรือ ทำเหมืองแร่ ใน ที่ ซึ่ง หวงห้ามไว้ นั้น 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 ราช บัญ ญัต ต์ เหมือง แร่ มา ตรา ๗๗ “ถ้า รัฐบาล
จะ ต้อง การ ที่ ดิน แห่ง ไต 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 ๖๖ ด้วย การ ทำ เหมือง แร่)

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

คำอธิบาย

แต่ เดิม มา ผู้ ไต จะ โก่น สร้าง ที่ ไร่ ที่ นา ให้ ไป
บอก แก่ เจ้า พน กงาน ตาม ลักษณะ เบ็ด เสร็จ บท ที่ ๓๕
“ถ้า ผู้ ไต 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 รั้ง โกง
 สร้าง นั้น ให้ รู้ ว่า ผู้ นั้น อยู่ บ้าน นั้น โกง สร้าง เด็ก
 รั้ง ค่ำบด นั้น ขน ใน ปี นั้น เท่านั้น ใจ เป็น สำคัญ ถ้า
 ผู้ใด ตัก ดอบ โกง สร้าง เด็ก รั้ง ทำ ตาม อำเภอยใจ เอ็ง มี
 ได้ บอก เต๋นา นาย ระวาง นาย อากร จับ ได้ ก็ ดี มี ผู้
 ร้อง ฟ้อง พิจารณา เป็น สำจ ไซร์ ให้ ลงโทษ ๖ เดือน”
 การที่ ราษฎร เข้า ไป โกง สร้าง โดย เจ้าพนักงาน ไม่ ว่า ถ้าว
 นั้น ก็ สำนัษฐาน ว่า เจ้าพนักงาน ได้ ยินยอม ให้
 โกง สร้าง แต่ ถ้า ราษฎร ยัง ไม่ โกง สร้าง จะ ถือ ที่ว่าง
 เป่า นั้น เป็น กรรม สิทธิ ของ คน แด ซ้อ ชาย ไม่ ได้ ตาม
 ลักษณะ เบ็ดเตล็ด บทที่ ๔๓ “ถ้า ที่ นอก เมือง หลวง อัน เป็น
 แคว้น แคว้น กรุงศรีอยุธยา ไซร์ ราษฎร อย่า ให้ ซ้อ ชาย แก่
 ก็น้อย่า ตะไว้ ให้ เป็น ทำเนเปล่า แต่ ให้ นายบ้าน นายอำเภอย
 ร้อย แขวง แตน นาย อากร จัด คน เข้า อยู่ ใน ที่ นั้น อนึ่ง ที่ นอก
 เมือง ขำ รุด อยู่ นาน ก็ ดี แต่ มี ผู้ หลง ตอม เขา ที่ นั้น เป็น
 ไร่ เป็น ส่วน ของ มัน ไซร์ ได้ ปลุก คั้น ไม่ ตรวพอญมณ ใน

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

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

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

ก่อน เวลา ที่ ราษฎร จะเข้าไป 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 จอง 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 ตามแบบ
แผนที่มีอยู่”

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



ที่เขาได้ทำลงไว้ไม่ได้ 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 เกิน 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 ที่ดิน โดยจับจอง ที่ดิน ประการ หนึ่ง. รับโอนที่ดินมาจากคนอื่น โดยทาง สัญญา ประการ หนึ่ง. โดยรับ มรดก จาก เจ้า ของ ที่ดิน ผู้ มรณภาพ ประการ หนึ่ง. ได้ ที่ดิน ของ คนอื่น โดย เจ้า ของ เดิม ตระ อำนาจ ประการ หนึ่ง. ใน หมวด นี้ จะ กล่าว แต่ จำ เพาะ ราษฎร มี กรรม สิทธิ ใน ที่ดิน โดย จับจอง ก่อน.

จับจอง ที่ดิน นั้น คือ เข้าไป โกง สร้าง หัก ร้าง ที่ดิน ที่ว่างเปล่าไม่ มี เจ้า ของ หวงห้าม อย่าง หนึ่ง. เจ้าพนักงาน ออกใบ เขี้ยบบยา ให้ หวงห้าม ที่ดิน ได้ อย่าง หนึ่ง. เจ้าพนักงาน ออกตรา จอง ให้ หวงห้าม ที่ดิน ได้ อย่าง หนึ่ง. เจ้าพนักงาน ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ให้ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน อย่าง หนึ่ง.

เข้าไปก่อสร้างที่ดินที่ว่างเปล่า

๑. ผู้ใดเข้าไปก่อสร้างหักล้างทางพงในที่ว่างเปล่าทำประโยชน์ในที่ดินนั้นให้ดีขึ้น มีสิทธิจะหวงห้ามผู้อื่นไม่ให้บุกรุกเข้ามาในที่ซึ่งตนได้ ก่อสร้างนั้น.

คำอธิบาย

แต่เดิม มีกฎหมายห้ามไม่ให้ ราษฎร ก่อสร้างหักล้างทาง พง ทำไร่ ทำ นา ตามอำเภอใจ ต้องไป ขอ อนุญาต ต่อ เลขาธิการ ระวัง นาย อกรไป ดู ที่ นน เสีย ก่อน เพื่จะได้ เก็บ อกร ที่ นน ตาม กฎหมาย ลักษณะ เบ็ด เด็จ บทที่ ๓๕ “ถ้าผู้ใด ก่อสร้าง เด็ด รังที่ไร ที่นา เรือกสวน นั้น ให้ ไป บอก แก่ เลขาธิการ ระวัง นาย อกรไป ดู ไร นา เรือก สวน ที่ ก่อสร้าง นั้น ให้ รู้ ว่า มาก น้อย เท่าใด ๆ ใด ๆ” เดียว น เลขาธิการ ระวัง นาย อกร ผู้เก็บ อกร เรือก สวน ไร นา ไม่มีอำนาจให้ ราษฎร จับ ของ ที่ ดิน ได้ แล้ว เป็น หน้า ที่ ของ เจ้า พนักงาน ผู้ปกครอง ท้อง ที่ แดพนักงาน 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 ผู้ออกใบ เขี่ยบ ย้ำ แต่บอกไป ยัง เจ้า
พนักงาน ตำแหน่ง นาย สำหรับ เมือง นั้น”

ถ้าผู้ใด เข้าไป โกง สร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อเจ้า
พนักงาน ดัง กล่าว มาแล้ว เจ้าพนักงานไม่ ว่า กล่าว
จน ผู้คนใด ทำ ประโยชน์ ใน ที่ดินให้ ตื่น แต่ที่ โกง
สร้าง นั้นไม่ เป็น ที่ หลวง หลวง ห้าม ผู้คน มี สิทธิ ที่ จะ
หวงห้ามไม่ให้ คนอื่นบุกรุก เข้ามาทำ ใน ที่ดินที่ ได้ โกงสร้าง
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 ชับได้ได้” คำพิพากษาฎีกา ที่
๑๑๕ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดินไม่มี หนังสือ สำคัญ สำหรับ

ที่นั้น ถ้าผู้ใดปกครองอยู่ ย่อมมีกรรมสิทธิ์ดีกว่า
ผู้อื่นในการเถียงกรรมสิทธิ์”

๒. ผู้ใดเข้าโถงสร้างในที่ดินที่ว่างเปล่า โดย
ไม่ได้รับอนุญาตต่อเจ้าพนักงาน จะมีสิทธิในที่
นั้นต่อเมื่อตนได้ทำที่นั้นเป็นประโยชน์จนแล้ว.

คำอธิบาย

ผู้ที่เข้าไปทำในที่ดินโดยไม่มีหนังสือสำคัญ ผิด
กับผู้มีหนังสือสำคัญที่เจ้าพนักงานได้ออกให้ มี
ใบเทียบย้ายเป็นต้น ผู้ที่มีใบสำคัญดัง จะไม่ได้
ทำในที่นั้นให้ เป็นประโยชน์นั้น ก็มีสิทธิจะหวง
ห้ามที่นั้น ตามอายุของหนังสือสำคัญนั้น ผู้ที่ไม่มี
หนังสือสำคัญ ต้องเข้าทำในที่นั้นให้เห็นว่ามี
ประโยชน์จริง ไม่ใช่แค่พอทำเป็นที่ คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๖๔๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จับจองโดยไม่มีหนังสือ
สำคัญ แต่ยังไม่ได้ทำในที่นั้น ที่นั้นยังไม่เป็นสิทธิ
ของตน แต่ยังไม่มีการหวงห้ามผู้อื่น” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๗๘๘ พ.ศ. ๒๔๕๖ ที่กรกรางว่างเปล่า

มี ต้น สะแก ขึ้น ใครไป ตัดไม้ สะแกไม่ เรียกว่า ปกครของ
 ที่ นน หาเป็น สิทธิ แก่ ผู้ตัดไม้ สะแกไม่” 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 ไม่ เช่น ไม้ ไม้ ใคร
 จะ ตัด ก็ ได้”

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 ฝ่าย 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 ฝ่าย ทำ เป็น
 ไม้ ไม้ ส่วน หนึ่ง ใคร จะ ทำ ได้ น้อย ก ก็ 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 เลย 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 เขี่ยบ ย่า ใน ที่ นั้น ต่อ นาย อำ กอ
 ผู้ ถ้อ ใบ เขี่ยบ ย่า ห้าม สิทธิ ตัก ว่า ผู้ ที่ โก่น สร้าง อยู่
 ก่อน ไม่.

คำอธิบาย

ใบ เขี่ยบ ย่า หรือ ใบ ของ นั้น จะ มี ประ โยชน์ ได้ แต่ ที่
 ขอ เขี่ยบ ย่า หรือ ขอ ของ ที่ ว่าง เปลา ถ้า ขอ เขี่ยบ ย่า
 หรือ ขอ ของ ทบ ที่ ของ ผู้ ไต ที่ เขา โก่น สร้าง แล้ว ผู้ ถ้อ
 ใบ เขี่ยบ ย่า 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 ภายหลัง 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 ดินให้ คนอื่น แต่ การ ทำ สัญญาไม่ ถูก ต้อง
ตาม กฎหมาย ถึง เจ้า ของ ที่ ดินได้ มอบ โฉนด แด่ ที่ดิน
ให้แก่ ผู้ซอไป แล้ว 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
 ขอโฉนดสร้างที่รกร้างว่างเปล่า 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 โดยให้ผู้ขอโฉนดสร้างทำ
 หนังสือทูลเกล้าฯ บอกร่างการเพาะปลูก ส่วนกรมการ
 (คือ

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

๑. ใบเหี้ยบบยาก่อนพระราชบัญญัติออกโฉนด
ที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรมการอำเภอหรือกำนันเป็นผู้
ออกให้ ใบเหี้ยบบยากันดินมีกำหนดอายุ ๑ ปี ถ้า
ผู้ขอเหี้ยบบยาไม่ทำ หรือทำแล้วละทิ้งไปเสีย
เกินหนึ่งปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย

ใบเหี้ยบบยา อย่างเก่า นั้น ไม่ได้ทำเป็นแบบแผน
นัก กำนัน เป็นผู้ทำใบเหี้ยบบยาให้ ได้ จะเขียนเป็นเส้น
ดินสอด่พอให้รู้ว่าที่อนุญาตให้เหี้ยบบยานั้น มีเขตร์ตั้งแต่
นั้นถึงนั้น ๆ ก็ใช้ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๓ ร.ศ.

๑๑๙ “ใบเหี้ยบบยาไม่จำเป็นจะต้องได้รับอนุญาต ต่อ
ผู้ว่าราชการ กำนัน ที่ออกใบเหี้ยบบยาให้ก็ใช้ได้”
คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒ ร.ศ. ๑๓๐ “ใบเหี้ยบบยา
เขียนด้วยเส้นดินสอด่ก็ได้”

ใบเหี้ยบบยากันดิน เดี่ยวนักำนันออกให้ไม่ได้

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
ครบมี ๑ ไม่ทำ ผู้ขอเหี้ยบย่ำ ขาดกรรมสิทธิจะ
หวงห้ามที่นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔ ร.ศ. ๑๑๘
“ใบเหี้ยบย่ำให้ไต่บเดียว” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖
ร.ศ. ๑๑๘ “ผู้ใดมีใบเหี้ยบย่ำทั้งเกินมี มีคน
เข้าทำ ผู้ขอใบเหี้ยบย่ำ จะเข้าแย่งทำอีกไม่ได้ ถ้า

ผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำเชิง อนุญาตให้คนอื่นทำก็เท่า
 กับผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำเชิง คนที่เข้าไปทำนั้นจะได้
 แยังว่าใบเหยียบย่ำ ต้นอายุไม่ได้” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๖๔ ร.ศ. ๑๒๗ “ถ้าคนมีใบเหยียบย่ำที่ดิน
 อนุญาตให้คนอื่นเข้าไปไถ่นำดินทำนา คนทำนาจะ
 ได้แย่งอำนาจเจ้าของที่ดินไม่ได้ โดยอ้างว่าใบเหยียบ
 ย่ำเจ้าของเดิม ต้นอายุ.”

ถ้าผู้ขอเหยียบย่ำไม้ทำใน ที่ขอเหยียบย่ำ ใน
 ระหว่างมีหนังสือทำไต่ท่อน ผู้ขอเหยียบย่ำก็มีสิทธิแต่จำ
 เพราะที่ใดทำไต่ท่อนนั้น 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 ก็เท่ากับทำนามือเปล่า
 ไม่มีใบเหี้ยบย่ำ ถ้าทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
 พระราชทานให้ผู้ใดของที่ดินในตำบลนั้น ผู้ทำนา
 โดยไม่มีใบเหี้ยบย่ำ ไม่มีสิทธิจะหวงห้ามที่ดินนั้นไว้
 ได้ ต้องเป็นของผู้ที่ได้รับพระราชทานให้ของ คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖ ร.ศ. ๑๑๙ “จำเลยมีใบเหี้ยบ
 ย่ำแต่ปี ร.ศ. ๑๐๘ แต่จำเลยหาโกนสร้างใหม่ปี ร.ศ.
 ๑๐๘ ไม่ จนบริษัทชุดคลองคูนาได้รับพระราชทาน
 พระบรมราชานุญาตของที่ดิน จำเลยผู้ถือใบเหี้ยบย่ำ
 เมื่อพบปีแล้วเข้าไปทำในที่นั้น ก็เท่ากับทำนา
 มือเปล่า หาเป็นสิทธิแก่จำเลยไม่” เรื่องนี้ถ้าเป็น
 คนอื่นโดยไม่มีหลักฐานดีกว่าจำเลย คือไม่มี
 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินด้วยก็ จำเลยได้ปกครอง
 ที่นั้นก่อน มีอำนาจห้ามผู้อื่นไม่ให้รุกเข้ามาในที่
 คนได้ปกครองได้ เว้นแต่ผู้ที่เข้ามานั้นจะมีหลักฐาน
 ดีกว่าจำเลย เช่น บริษัทชุดคลองคูนา ดังกล่าวมา
 แล้ว.

ผู้ที่ขอเหี้ยบย่ำได้ทั่วทุกตำบลตามทขอเหี้ยบย่ำ
 กัด หรือทำไว้ได้เท่าใด เช่น ๑๐๐ ไร่ทำแต่เพียง

๑ ไร่ ๓ ไร่ ที่ ได้ ทำ แต่ ใน ปี แรก นั้น เป็น สิทธิ แก่
 ผู้ ขอ เหยียบ ย่ำ เสมอ ไป กว่า จะ ได้ รับ โฉนด สำหรับ ที่ ดิน
 เว้น แต่ ผู้ ที่ ขอ เหยียบ ย่ำ นั้น จะ ได้ ละทิ้ง ที่ นั้น ไป เกิน กว่า
 ๑ ปี ชาติ กรรม สิทธิ คำ พิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๓
 ร.ศ. ๑๓๑ “อธิบาย กฎหมาย เรื่อง ที่ นา อัน มี ใบ เหยียบ
 ย่ำ ถ้า ไม่ ทำ นา ๑ ปี ละเสีย ก็ ชาติ กรรม สิทธิ”

๒. ใบ เหยียบ ย่ำ ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด
 ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรมการ อำเภอบึงสามพัน ออก ให้
 แต่ ต้อง ทำ ไร่ ถักแบบ ใบ เหยียบ ย่ำ ชนิด นั้น
 กำหนด อายุ ๒ ปี

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๕๕ “ผู้ ที่ จะ ขอ ของ ที่ ดิน ที่ วาง เบื้อง ที่ อยู่
 ใน เขต ไร่ ออก โฉนด แฉน ที่ ให้ ผู้ นน บัก ไม่ แก่น หมายถึง
 เขต ไร่ ได้ ทุก มุม เจริญ กำนัน 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 ชน ชุมชน ท นน แล้ว ให้

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

กรมการ อำเภอกิ่งทอง ผู้ที่ ออกใบ เขี่ยบ ย่า ให้ แก่ ผู้ขอ ของ
 ไป แล้ว มี อำนาจ จะ ถอนใบ เขี่ยบ ย่า ไม่ ให้ ผู้ขอ
 ของ ทำต่อไป ได้ ตาม มาตรา ๖๑ “คือ เมื่อ ปราบกฎ
 ว่า ที่ ซึ่ง ออกใบ เขี่ยบ ย่า ไป นั้น รัฐบาล ทรง ห้ามไว้
 สำหรับ ประโยชน์ ในราชการ สำหรับ เตยงสัตว์ พาหะ,
 คัดไม้, คัดพิน, คัดน้ำ, ชุดแร่, ทางเดิน, ทางน้ำ
 หรือ สำหรับ สาธารณ ประโยชน์ หรือ เห็น ว่า ผู้ที่ ขอใบ
 เขี่ยบ ย่า นั้นขอ มาก เกินกำลัง ที่ดิน จะ สามารถ ทำให้ เกิด
 ผลใน พิน ที่ นั้น ได้”

ใบ เขี่ยบ ย่า ชนิด นม อายุ กำหนด ๒ ปี ถ้า ผู้ขอ
 เขี่ยบ ย่า ไม่ ทำ หรือ ทำ แดว แด ไม่ เต็ม เนื้อ ที่

ขอเหยียบย่ำ ที่อื่นเหลือ อยู่ที่ยังไม่ทำนั้น ผู้ขอ
 เหยียบย่ำไม่มีสิทธิ์ จะหวงห้าม ค่อยไป เว้นไว้แต่จะ
 ขอไปเหยียบย่ำใหม่ ตาม มาตรา ๖๒ “ไปเหยียบย่ำ
 ให้มีอายุ ๒ ปีเป็นกำหนด แต่ถ้ายังไม่ได้รับโฉนด
 ผู้ถือไปเหยียบย่ำต้อง มาขอไปเหยียบย่ำใหม่”

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

คำอธิบาย

ใบเหยียบย่ำชนิดนี้ สำหรับใช้ใน มณฑลสุราษฎร์
 มณฑลนครศรีธรรมราช มณฑลปัตตานี มณฑลภูเก็ต
 มณฑลจันทบุรี เพื่อบำรุง การเพาะ ปลูก ตาม ประกาศ
 ขอ บงคับชว คราว สำหรับการ เพาะ ปลูก ร.ศ. ๑๒๘

ข้อ ๓ “ผู้จับของที่คืน กระทบการ เพาะปลูก ต้อง
 ทำหนังสือ ทณฑบัตรรับรองไว้ 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 ให้ ต่อ เจ้าพนักงาน แดรับใบ
 เขี่ยบ ย่า ไป ภายใน ๒๔ เดือน มิได้ ลง มือ กระทบการ
 โกง สร้าง หรือ ถาง ที่ ให้ ได้ เนื้อ ที่ ๑ ใน ส่วน ๑๐ แห่ง
 อาณาเขต ทั้งหมด ของ ที่คืน นั้น แล้ว ใบ เขี่ยบ ย่า นั้นขาด
 อายุ ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า จะ อ้าง ว่า ยังมี กรรม สิทธิ หรือ
 ยัง ถือ ที่ คืน นั้น อยู่ ไม่ได้

เมื่อครบ ๒๔ เดือน ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า ได้ กระทบการ
 โกง สร้าง หรือ ถาง ที่ ได้ เนื้อ ที่ ไม่ ต่ำ กว่า ๑ ใน
 ๑๐ ส่วน แห่ง อาณาเขต ทั้งหมด ของ ที่คืน แล้ว ใบ
 เขี่ยบ ย่า นั้น มี อายุ ต่อ ไป อีก ๓ ปี

ถ้า ครบ ๕ ปี ผู้ถือใบ เขี่ยบ ย่า ไม่ได้ กระทบการ
 เพาะ ปลูก ลง ใน ที่คืน ให้ เต็ม ตาม เนื้อ ที่คืน ใน ใบ
 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 แดร์ไบ เหยียบ ย่ำ ไป

เมื่อ ครบ ๒๔ เดือน มิได้ลงมือทำ 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 ไบ เหยียบ ย่ำ นั้น ขาด อายุ ผู้ถือ
ไบ เหยียบ ย่ำ นั้น จะอ้าง ว่า ยัง มีกรรม สิทธิ หรือ ยัง ถือ ดิน
อยู่ไม่ได้.

เมื่อ ครบ ๒๔ เดือน ผู้ถือไบ เหยียบ ย่ำ ได้กระทำ
การ โก่นสร้าง หรือ กาง ที่ เพาะ ปลูก พืช ผลิต พรรณ ไม้
ได้ ๑ ใน ส่วน ๑๐ แห่ง อาณาเขต ทั้งหมด ของที่ดิน
นั้น แล้ว ไบ เหยียบ ย่ำ นั้น ให้ ต่อ อายุ ไป ได้ อีก ๓ ปี

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

เขตร์ ของ ที่ ดิน นั้น แล้ว ที่ เฉพาะ มิได้ กระทำ การ เพาะ
ปลูก ลงไว้ 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 ยม ต้น ไว้ แล้ว ที่ ซึ่ง มิ ได้
กระทำ การ เพาะ ปลูก ลงไว้ นั้น จาก จาก ใบ เขี้ยบบ ย่ำ
แต่ ที่ ดิน ต้อง กลับ คืน 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 .

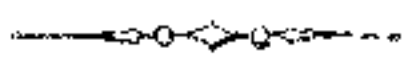
๕. ผู้ ถู ใบ เขี้ยบบ ย่ำ จะมี กรรม สิทธิ ใน
ที่ ดิน ตาม ใบ เขี้ยบบ ย่ำ ได้ แต่ ที่ ดิน วาง เปลา มิ มี เจ้า
ของ หวง แหน ห้าม กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ที่ มี เจ้า ของ
ได้ ปก ครอง อยู่ ก่อน มิ .

คำอธิบาย

ใบเหี้ยม ยาก็เหมือน กับใบจอง คือ จะไป
 เหี้ยม ยา หรือ จอง กับ ที่ ของ คน อื่นไม่ได้ ตาม คำ
 พินาศาฎีกาที่ ๓๙๖ พ.ศ. ๒๔๕๘ นาย อำเภอ
 ได้ ออกใบเหี้ยมยาให้ โจท ใน ที่ ซึ่ง จำเลย เข้า โฉน
 ด้ร้าง ทำ นาน 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 ด้ร้าง ที่
 รก ว่าง ว่าง เบ็ดตาเหมือนใบเหี้ยมยา 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 เข้า
 หลวง กรม นาม ผู้เก็บ เงินค่าเดิน ออกให้ อย่าง หนึ่ง. ตรา
 ของ ก่อน ร.ศ. ๑๒๑ เข้า หลวง ที่ ทรง พระ กรุณา
 โปรดเกล้า ฯ ให้ ชุด ของ ได้ ออกให้ แก่ ผู้ช่วย ชุด ของ
 อย่าง หนึ่ง. ตรา ของ ที่ เจ้าพนักงาน เกษตร ออกให้ ตาม
 พระ ราชบัญญัติ ออก ตรา ของ ชื่อ 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 จดที่
 กวางขวางแลเขตที่ไถ่ไถ่เพียงที่จะขอของนั้น แล
 ประทับตราของข้าหลวงกรมนามอบให้ผู้ขอของ พระ
 ราชบัญญัติเดินประเมินนาจุลศักราช ๑๒๓๖ ข้อ 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 ไม่ต้อง 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 ให้เกี่ยว ข้อง ใน ที่ ดิน ที่ พระราช
 ทาน พระบรม ราชานุญาต ให้ บริษัท ชุต ศตของ คุณาสยาม
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙ ร.ศ. ๑๑๗ “จงนา แปล
 ว่า ของ ที่ ว่างเปล่า จะ ของ ที่มี คน อยู่ ไม่ได้”
 ประกาศ บริษัท ชุต ศตของ คุณาสยาม ร.ศ. ๑๑๗ 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 ๑ ๓ ๑ เจ้าของเดิมจะมาว่ากล่าวประการใด ห้าม
อย่าให้เสนาผู้รักษาเมืองกรมการคนคณาให้เป็นอันตราย.”

อนึ่งผู้ที่ได้รับตราของนั้นมิได้ละทิ้ง แต่หาก

มีผู้รุกเข้ มากก็ ควร จะ ว่า กล่าว อย่า ละ เหยยไว้เกิน กว่า
 ๓ ปี ถ้า พ้น ๓ ปี ไม่ พอง ร่อง ขาด กรรม สัทธิ เหมือน
 ตะกั่ว ที่ ตรา ของ คำ พิพากษาฎีกาที่ ๑๔ ร.ศ. ๑๑๙
 “กำหนด ของ ๓ ปี ไม่ ทำ นับ เต็มอ ถึง จะมี ผู้รุก เขา
 ไป ทำ เสีย กี่ ตี เพราะ ไม่ ควร จะ ทง พอง ให้ พ้น กำหนด.”

ถ้า ผู้ถือ ตรา ของ ไม่ ทำ ใน ที่ ของ ของ ปล่อยให้
 ผู้อื่น เข้ ไป ทำ โดย ผู้อื่น เข้ใจ ผิด สำคัญ ว่า เป็น ที่
 รุก ร้าง ว่าง เบด่า จึง เข้ ทำ แต่ ยัง ไม่ ถึง ๓ ปี ผู้ถือ
 ตรา ของ จะ ได้ ผู้ ที่ เข้ ทำ นั้น ก็ ได้ แต่ ต้อง เสีย ค่า แรง
 ให้ แก่ เขา ตาม คำ พิพากษาฎีกาที่ ๕๑ ร.ศ. ๑๑๗
 “ที่ ภา ตรา ของ ถ้า ตะกั่ว ไป ไม่ ถึง ๓ ปี ยัง ไม่ ขาด กรรม
 สัทธิ จะ ได้ กี่ ตี แต่ ต้อง ให้ ค่า แรง”

๒. ตรา ของ ที่ ทรง พระ กรุณา ไปรด เกตุฯ ให้
 ข้ำ หลวง ชุติ กลอง ออก ให้ แก่ ราม ฎร ที่ ช่วย ชุติ กลอง
 มี กำหนด อายุ ๕ ปี.

คำอธิบาย

แต่ เดิม มา ทรง พระ กรุณา ไปรด เกตุฯ ให้ ข้ำ หลวง
 ชุติ กลอง ไป ตรวจ หา ที่ ชง มี ที่ ดิน อุรุม ตี เพื่อ ชุติ กลอง

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 ทง ปวง ซึ่ง ต้อง การ ที่ นั้น ให้มา
 บอก ข้าหลวง จะ ต้อง การ ที่ นา ที่ไร ที่ ส่วน มาก น้อย
 เท่าใด ตำบลใด ให้ข้าหลวง เจ้าพนักงานแลราษฎร
 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 อยากร ออกเงิน จะ ออก แรง ช่วย ก็ให้ข้าหลวง
 กำหนด การ ให้ ผู้ นน 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 ณา แต่ การ เก็บ
 เงิน ค่า ณา ขึ้น อยู่ใน กรม สรรพากร แล้ว การ ออก
 ตราจองก็ เป็น อัน งด แต่ การ ออกโฉนด ใหม่ ก็ ต้อง
 ทำ การ ร้าง ว่าง โดย ละเอียต แน่ นอน จะ ทำ ให้ รวด
 เร็วไม่ได้ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ ออก พระ
 ราชบัญญัติ ตรา ของ ชั่ว คราว ร.ศ. ๑๒๑ มี ข้อ ความ
 ดังนี้ “ใน เวลานี้ มี ราษฎร ขอ จำ ของ ที่ดิน ต่อ กระทรวง

เกษตราธิการ เพื่อทำการ เพาะปลูก^๕ ไร่ใหม่เป็นอัน
 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
 แ่ ยก การ เก็บ อากร^{๒๒} คำนานา^{๒๓} มา^{๒๔} รวม^{๒๕} อยู่^{๒๖} ในกรม^{๒๗} สรรพากร^{๒๘}
 แล้ว^{๒๙} หา^{๓๐} ได้^{๓๑} มี^{๓๒} ข้า^{๓๓} หลวง^{๓๔} กรม^{๓๕} ภา^{๓๖} ออก^{๓๗} ไป^{๓๘} รางวัล^{๓๙} เก็บ
 หาง^{๔๐} เข้า^{๔๑} คำนานา^{๔๒} ไม่^{๔๓} การ^{๔๔} ออก^{๔๕} ตรา^{๔๖} ของ^{๔๗} ก็^{๔๘} เป็น^{๔๙} อัน^{๕๐} งด^{๕๑} ไป^{๕๒}
 ด้วย^{๕๓} ราษฎร^{๕๔} ไม่^{๕๕} มี^{๕๖} โอกาส^{๕๗} ที่^{๕๘} จะ^{๕๙} ขอ^{๖๐} รับ^{๖๑} ตรา^{๖๒} ของ^{๖๓} ได้^{๖๔} จึง^{๖๕}
 เป็น^{๖๖} เหตุ^{๖๗} ให้^{๖๘} เกิด^{๖๙} วิวาท^{๗๐} แย่ง^{๗๑} ซึ่ง^{๗๒} กัน^{๗๓} ทำ^{๗๔} การ^{๗๕} เพาะ^{๗๖} ปลูก^{๗๗} เป็น^{๗๘} อัน^{๗๙}
 มาก^{๘๐} ถึง^{๘๑} แม้^{๘๒} ว่า^{๘๓} ได้^{๘๔} ทรง^{๘๕} พระ^{๘๖} กรุณา^{๘๗} ไป^{๘๘} รด^{๘๙} เกด^{๙๐} ๑^{๙๑} ให้^{๙๒}
 มี^{๙๓} ข้า^{๙๔} หลวง^{๙๕} เกษตร^{๙๖} ออก^{๙๗} จัด^{๙๘} การ^{๙๙} ออก^{๑๐๐} โฉนด^{๑๐๑} ที่^{๑๐๒} ดิน^{๑๐๓} ดัง^{๑๐๔} แจง^{๑๐๕}
 อยู่^{๑๐๖} ใน^{๑๐๗} ประกาศ^{๑๐๘} ลง^{๑๐๙} วน^{๑๑๐} ที่^{๑๑๑} ๓^{๑๑๒} พฤศจิกายน^{๑๑๓} รัตนโกสินทรศก^{๑๑๔}
 ๑๓๐^{๑๑๕} นั้น^{๑๑๖} แล้ว^{๑๑๗} ก็^{๑๑๘} ดี^{๑๑๙} แต่^{๑๒๐} วิถี^{๑๒๑} ที่^{๑๒๒} ข้า^{๑๒๓} หลวง^{๑๒๔} ออก^{๑๒๕} โฉนด^{๑๒๖} ที่^{๑๒๗} ดิน^{๑๒๘}
 อย่าง^{๑๒๙} นี้^{๑๓๐} ได้^{๑๓๑} กระทำ^{๑๓๒} ด้วย^{๑๓๓} การ^{๑๓๔} รางวัล^{๑๓๕} ัด^{๑๓๖} ตะ^{๑๓๗} เขียด^{๑๓๘} แน่^{๑๓๙} นอน^{๑๔๐}
 จึง^{๑๔๑} ไม่^{๑๔๒} แม้^{๑๔๓} ออก^{๑๔๔} ไป^{๑๔๕} ได้^{๑๔๖} เร็ว^{๑๔๗} ทน^{๑๔๘} ความ^{๑๔๙} ประสงค์^{๑๕๐} ของ^{๑๕๑} ราษฎร^{๑๕๒}
 จำ^{๑๕๓} จะ^{๑๕๔} ต้อง^{๑๕๕} ออก^{๑๕๖} ตรา^{๑๕๗} ของ^{๑๕๘} ใน^{๑๕๙} ท้อง^{๑๖๐} ที่^{๑๖๑} ๆ^{๑๖๒} ข้า^{๑๖๓} หลวง^{๑๖๔} ออก^{๑๖๕}
 โฉนด^{๑๖๖} ที่^{๑๖๗} ดิน^{๑๖๘} ยัง^{๑๖๙} เดิน^{๑๗๐} ไป^{๑๗๑} ไม่^{๑๗๒} ถึง^{๑๗๓} นั้น^{๑๗๔} ให้^{๑๗๕} ราษฎร^{๑๗๖} ผู้^{๑๗๗} ได้^{๑๗๘} โทษ^{๑๗๙}

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 ดินได้เดิน มา ถึง ท้องที่
 โดแล้ว จึง จะได้ ออกโฉนดใหม่ ใน ท้อง ที่ นั้น ให้ เป็น
 การ มัน คง สืบไป จึง ทรง พระ กรุณา โปรดเกล้า ฯ
 ให้ ครา พระ ราชบัญญัติ สำหรับ ออก ครา ของ ชั่วคราวไว้
 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
 เป็ดยง เจ้าพนักงาน ผู้ทำ ทำ นั้น ถ้า ผู้ ออก ครา ของ
 ชั่ว คราว ไม่ ทำ ใน ที่ ขอ ของ พัน กำหนด ๓ ปี หรือ

ได้ทำเต็มเนื้อที่ ๆ ขององ แล้ว ละทิ้งที่นั้นไป เกิน
 กว่า ๓ ปี ก็ขาดกรรมสิทธิ์ ถ้าได้ทำที่ของ
 นั้นเต็มอ มา ก็มีกรรมสิทธิ์จนกว่าเจ้าพนักงานจะได้
 ออกโฉนดเปลี่ยนแปลงให้ใหม่ ตาม พระราชบัญญัติ ออก
 ตรา ของ ชั่ว คราว มาตรา ๖ “ตรา ของ ชั่ว คราว นี้
 จะได้ออกให้เป็น สิ่ง สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ทุก ๆ ชนิดใน
 ที่ ๆ ยังไม่มี สิ่ง สำคัญ เต็ม มา แต่ ที่ สิ่ง สำคัญ เต็ม
 เป็นอัน ทรายไป แล้ว ตรา ของ ชั่ว คราว นี้ เมื่อ ขำ
 หลวง เกษตร ได้ ลง ชื่อ แล ประทับ ตรา ออก ให้แก่ ผู้ใด
 แล้ว ให้ ถือ ว่า ผู้ นั้น มี กรรม สิทธิ์ ใน เนื้อ ที่ ตาม ใน
 ตรา ของ ชั่ว คราว นี้ โดย ชอบ ด้วย กฎหมาย กว่าจะได้
 ออกโฉนดเปลี่ยนแปลงให้ใหม่ แต่ ตรา ของ ชั่ว คราว นี้
 ให้ทำเป็น ๒ ฉบับ สำหรับ ออก ให้แก่ ผู้ควร ได้รับ
 ฉบับ หนึ่ง สำหรับ เก็บ ไว้ ใน หอ ทะเบียนฉบับ หนึ่ง”

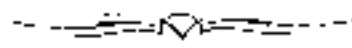
เจ้าพนักงานออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

ผู้รับ ของ ที่ ดิน โดยไม่ มี หนังสือ สำคัญ ก็ ต่ หรือ
 โดย มี ใบ เขี่ยบ ยาก ก็ ต่ หรือ โดย มี ตรา ของ ก็ ต่

เมื่อได้ โถงสร้าง ที่ดิน จบ ของ ไร่ นั้น จน เป็น ที่ ส่วน ที่
 นา แด ที่ บ้านบริบูรณ์ แล้ว เจ้าพนักงาน ก็ ออก หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ให้ เป็น หลัก ฐาน แดคง ว่า ผู้จบ ของ
 นั้นได้ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน.

หนังสือ สำคัญสำหรับ ที่ดินก่อน พระ ราช บัญญัติ ออก
 โฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มี ๔ อย่าง คือ ตราแดง
 อย่าง หนึ่ง. โฉนด ส่วน อย่าง หนึ่ง. โฉนดป่า อย่าง หนึ่ง.
 หนังสือ สำหรับ ที่ บ้าน อย่าง หนึ่ง หนังสือ สำคัญ ทั้ง ๔
 อย่าง นี้ มี กำหนด อายุ ๙ ปี ผิดกับ ใบเหี้ยบยา แด
 ตรา ของ แด หนังสือ เหล่า นี้ แดเดิม ทำไม่ สู่ตะเอียด
 แดวิธี ทำ ต่าง กัน มี คดี พิภาษ กัน เรื่อง หนังสือ สำคัญ
 สำหรับ ที่ดิน มาก จน จึงทรง พระ กรุณา โปรดเกล้า ฯ
 ให้ ตรา พระ ราชบัญญัติ การ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 การ ออกโฉนด ที่ดิน ตาม พระ ราชบัญญัติ นี้ ให้ เจ้า
 พนักงาน เกษตร ไป ราง วัด ที่ดิน ทำ แผนทึ แด บั๊ก เซตรมี
 วิธี ทำ ตะเอียด ยิ่ง กว่า ก่อน เพื่อให้ เป็น หลัก ฐาน
 ยิ่ง จน เมื่อ เจ้าพนักงาน จัด การ ออกโฉนดที่ดิน ดำบด
 ไต แดแล้ว ก็ เรียก หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า จาก เจ้า ของ
 ที่ดิน คั้น มา ให้ เจ้า ของ ที่ดิน รับโฉนด แผนทึ ไป

เพราะ ฉนั้น การ ออกหนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า จึงไม่ มีต่อ
 ไป แล้ว แต่ ยัง มี คดี ท พกษ กน อยู่ เรื่อง หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง เก่า ตาม ท้อง ที่ ชง เจ้า
 พนักงาน เกษตร ยังไม่ได้ จัด การ ออกโฉนด ที่ ดิน จึง
 ควร ต้อง รู้ ว่า หนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า นั้น อย่างไร แด
 การ ออกโฉนดใหม่ได้ เปลี่ยน แปลง อย่างไร ดัง จะ ได้
 กล่าว ต่อไป นี้.



๑. ตราแดงเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่นา
 จังหวัดกรุงเก่า จังหวัดอ่างทอง จังหวัดลพบุรี
 จังหวัดสุพรรณบุรี ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้
 ข้าหลวงเดินนาทำตราแดงออกให้ แก่เจ้าของที่นา
 สำหรับเก็บค่านาเป็นนาคู้ โค ผู้ใดเป็นเจ้าของ
 นาตราแดง ถึงจะได้อ่านาหรือไม่ได้ทำนาในที่
 นาตราแดงก็ดี ก็ต้องเสียค่านาเสมอ.

คำอธิบาย

ตราแดง เป็น หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ นา จังหวัด
 กรุงเก่า จังหวัด อ่าง ทอง จังหวัดลพบุรี แด จังหวัด

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

คู่โคไร่ละ ๑ สัตว์ (คือ น้อยกว่านาบัก ๑ เฟื้อง)
ตามจำนวนใน ตราแดง เหมือนกันให้ราษฎรเข้าซื้อ
ทำนาผูกขาดตามจำนวนใน ตราแดง ที่เดียว ไม่มี
ช่องที่จะร้อง เพราะได้ตัดไว้ให้ต่ำกว่านาบัก อยู่
แล้ว ถ้าใครยังเห็น อยู่ว่าจะทนไม่ได้ ก็ให้เวนนา
แก่กรม นาผูก เป็น หดวง เสีย”

ในสมัยนี้เจ้าพนักงานไม่ได้ ออก ตราแดง ให้เจ้าของ
นาตามจังหวัดที่กล่าวมา แล้ว เพราะการเก็บค่านา
ยกมา รวม อยู่ใน กรม สรรพากร แล้ว แต่เสนาบดี
ผู้บัญชาการ กรม สรรพากร จะกำหนด เก็บเงิน ค่านา ทั้ง
พระราชอาณาจักร ที่นาในจังหวัดใด ตำบลใด
เป็นลำดับ เดอ ก็ให้เก็บค่านา เป็น นา คู่โค ตาม
ขนาดดี เดอ เป็น ๕ ชั้น ตาม ประกาศ วิธี เก็บเงิน
ค่านา ร.ศ. ๑๒๔ มีข้อความ ดังนี้ “ประเพณี เดิม วิธี
เก็บค่านา เป็น ๒ อย่าง เรียกว่า นา คู่โค อย่าง หนึ่ง
นา ฟาง ดอย อย่าง หนึ่ง นา คู่โค นั้น คือ นา นา ทำ ซึ่ง
ทำ เป็น นา หว่าน ใน แถบ กรุงเก่า อ่างทอง สุพรรณบุรี
ตพระบุรี ๔ หัวเมืองนี้ 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 รัฐบาล
 จะ ตรวจ แด กำหนด ว่า นา บาง ไท เปน นา ชนิด ไท.”

๒. โฉนดสวนเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่สวน ที่ปลูกต้นไม้ยืนต้นชนิดพรรณไม้ที่มีอายุแต่ ๓ ปีขึ้นไป ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ข้าหลวงเดินสวนตรวจผลไม้ ออกโฉนดแลทำบัญชีต้นไม้ว่าพรรณไม้ชนิดใดมีกี่ต้น ต้องเสียเงินอากรเท่าใดลงในโฉนดด้วย มอบให้เจ้าของสวนสำหรับจะได้อะไรเสียเงินอากรทุกปี.

คำอธิบาย

โฉนดสวน นั้น ผิด กับ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน
 อย่าง อื่น เพราะ มี บัญชี ต้น ไม้ ด้วย ผลไม้ ต้น ใด
 ที่ มี บัญชี ใน โฉนด แลว ถึง ต้น ไม้ นั้น จะ ตาย เจ้า
 ของ สวน ก็ ต้อง เสีย เงิน อากร ทุกปี กว่าจะ ทรง พระ
 กรุณา โปรด เกล้าฯ ให้ ข้า หลวง เดิน ตรวจ ต้น ไม้
 เบ็ดเตล็ด โฉนด ใหม่ ถ้า เจ้า ของ สวน คิด ต้น ไม้ นั้น ก็ ต้อง
 ถูก ปรับ ใหม่ ตาม ประเพณี ๑๐ ปี หรือ เบ็ดเตล็ด รัชกาล
 ใหม่ ทรง พระ กรุณา โปรด เกล้าฯ 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
 ๕๕ เปลี่ยนหน้าโฉมตราแดงใหม่ ให้ราษฎรเจ้าของ
 สวนในกรุงและหัวเมืองทราบทั่วกัน ปี ๒๕๓๑ จะ
 โปรดเกล้าฯ ให้ข้าหลวงออกสวนสวน ต้นไม้
 ไม้สิ่งใด ซึ่งไม่มีผลราษฎรจะตัดฟันปลูกสร้างใหม่
 นั้น โปรดเกล้าฯ ให้ยกเสียไม้ปรับใหม่ สักหลังโฉม
 เป็นไม้โทษเหมือนแต่ก่อน ให้ราษฎรหมั่นปลูก
 สร้างบำรุงรักษาสวนของตัวให้มีความเจริญ”

ตั้งแต่มีพระราชบัญญัติออกโฉม ร.ศ. ๑๒๗
 ก็ไม่มีข้าหลวงออกเดินสวน ต้นไม้ ออกโฉมต่อไป
 แต่ที่ออกโฉมใหม่แล้ว เจ้าพนักงานเรียกโฉมสวนอย่าง
 เก่ามาได้ แต่มอบโฉมใหม่ให้เจ้าของสวนไม่มี
 หมายชี้ ต้นไม้เหมือนอย่างเก่า แต่การเก็บอากร
 สวนไปรวมอยู่ในกรมสรรพากร เจ้าพนักงานกรม
 สรรพากรสำหรับสวนไม้ที่ควรเก็บอากรได้ แต่ไม่ได้ทุกปี
 ไม่เหมือนแต่ก่อน

ถ้าไม้ต้นใด ตาย หรือ เจา ของ ส่วน ตัด พัน ดง เดี่ยว
 ให้ เจา ของ ส่วน แจ่ง คือ เจาพนักงาน เพื่อ หัก ภาษี ไม่
 ต้อง เสียเงิน ภาษี ต่อไป ตาม ประกาศ พระราชทาน
 ยกเลิกเงิน ภาษี ส่วนใหญ่ ค้างเก่า แด่ เสนอสำหรับ ต้น ผด
 ไม้ใหม่ ร.ศ. ๑๓๐ มีข้อความดังนี้ “ตามโบราณ
 ราช ประเพณี เมื่ย เปลี่ยน รัชกาลใหม่ เคย ตั้ง ชาติดวง
 ๘ นาย เสนอ ราช วัตถุประสงค์ ทำ โฉนด ทรง พระ ราช ดำริห์
 ว่า จำนวน ต้น ผด ไม้ ที่ ชาว ส่วน ต้อง เสีย ภาษี อยู่ ทุก ฤดู นั้น
 ส่วน บางแห่ง ได้ ตัด พัน ต้น ผด ไม้ ดง เดี่ยว เปน อัน มาก แด้ว
 เจา ของ ส่วน เหล่า นั้น ยัง คง ต้อง เรียก ภาษี ตาม จำนวน
 ต้น ผด ไม้ ไม่ ตรง กับ จำนวน ที่ มี จริง อยู่ ย่อม
 เปน การ เคียด ร้อน แก่ เจา ของ ส่วน มี พระ ราช ประสงค์
 จะ ทำ นุ บำรุง การ เพราะ ปลูก จึง ทรง พระ กรุณา
 โปรด เกื้อ ๙ ยก เงิน ภาษี ส่วนใหญ่ ค้างเก่า พระ
 ราชทาน แก่ เจา ของ ส่วน ที่ ยัง คง ค้าง อยู่ บาง ราย
 ๕ ๕ ๕ ให้ เสนอ บัดนี้ กระทบ พระ นคร บาด
 แด ชาติ ดวง เทศา ภิบาล จัด เจา พนักงาน สรรพากร พร้อม
 ด้วย กรมการ ข้าเถอ ออก ดำหนด ไม้ ต้น ผด ไม้ ที่
 ต้อง ด้วย พิภค อิศรา ภาษี ส่วนใหญ่ ต้น ผด ไม้ ตาม

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 มี ต้นไม้ ที่ไม่เข้าอยู่ ในอากรสวนใหญ่ เจ้า
พนักงาน ก็ออกโฉนดป่าให้ แก่ เจ้าของสวน นั้นแต่
ไม่มีภาษีต้นไม้ ในโฉนด.

คำอธิบาย

พรรณไม้ที่ไม่เข้าอยู่ในอากรสวนใหญ่ เช่น
สวน จาก ส่วน อ้อย ส่วน 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 พน กั งอก กว้าง
 ออกไป ทุก บั เนื้อ ที่ จึง ผิด กับ เนื้อ ที่ ตาม ที่ มี ใน โฉนด
 บ้ำ มี คำ พิพากษาฎีกาที่ ๒๐๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “วินิจฉัย
 ถึง เรื่อง โฉนด บ้ำ ที่ ส่วน จาก ที่ โจท ทา ว่า จำ เดย บุกรุก
 เข้า มา ใน เขต ที่ โฉนด บ้ำ ของ โจท แต่ ไม่ได้ ความ
 ว่า ที่ จิวาท ยู่ ใน เขต โฉนด บ้ำ ของ โจท ให้ ยกฟ้อง
 คือ ถ้า ต้น จาก งอก ออก ไป ตรง แม่น้ำ ต่อ จาก เนื้อ ที่ ดิน
 ของ ผู้ใด ผู้หน กั มี สิทธิ จะ ห้าม หวงได้ ถ้า ต้น จาก
 งอก ออกไป ตาม ลำ น้ำ ชาย เเดน ถ้า เข้า ไป ตรง แนว
 เขต ของ ผู้ อื่น ที่ อยู่ ขาง เคนง ที่ หน จะ ถือ ว่า ต้น จาก
 ที่ งอก หน เปน เขต ใน โฉนด บ้ำ ด้วยไม่ได้”

๔. หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน เจ้าพนักงาน
 กระทรวงพระนครบาลเป็นผู้ออกให้ แลบั กเขต
 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
ผู้ ปกครอง ท้อง ที่ เป็น ผู้ ออก หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ บ้าน
แต่ บั๊ก เซตร 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 เซตร
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 ผู้ ปกครอง 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 อูบาย ทูจรัต ของ ผู้นั้นให้เจ้า พนักงาน หตง เชื้อ ว่า ผู้
 นั้น เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน จึง ออก โฉนดให้ แต่ หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ที่ บ้าน นั้น ถึง แม้ จะ ไม่ ปรากฏ
 ว่า ผู้ มี ชื่อ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน มี อูบาย ทูจรัต อย่าง ไร ก็ ดี
 ถ้า ผู้ มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ นั้น แสดง ให้ เห็น ว่า คน
 มิได้ 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 คง
 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 ผู้เดียว.”

ที่ดิน เป็นโฉนด แผนที่ ทั้งหมด เพราะเหตุฉนั้นจึงให้
 เลื่อนยศ กระทรวง เกษตร มี อำนาจ แจ้งความ ในราชกิจจา
 ให้ เจ้า ของ ที่ดิน มา รับ โฉนด หรือ เบี่ยน โฉนด ได้ทุก
 แห่ง ทุก ตำบล ถ้าผู้ใด ชัด ชัน ไม่ ช่วย เจ้า พนักงาน
 กระทำการ ราง วัด หรือ การ ออกโฉนด แผนที่ ให้
 สักดงอย่างใด ให้ปรับ ครัง ละ ๑๐๐ บาท ลง มาเป็น พินัย
 แด้ว แต่ ศาล จะ เห็น สัมควร”

เจ้า พนักงาน ออก ใบ ราง วัด แด บัก หลัก เขตร ทำ
 แผนที่ ใน ที่ดิน นั้น แด้ว ออกใบไต่สวนให้ แก่ เจ้า ของ
 ที่ดิน ถือไว้ จน กว่า จะ ถึง เวลา ออกโฉนด แด แจก
 โฉนดให้ แก่ เจ้า ของ ที่ดิน ใบไต่สวนนั้นไม่ ไร่ หนึ่ง สือ
 สำคัญสำหรับที่ดิน เป็น แต่หนึ่ง สือ แดดง ว่า เขตที่ ของ
 คน นั้น มี กว้าง ยาว เท่า นั้น แด คน นั้นใด ที่ดิน นั้น มา
 โดย อย่างไร เช่น เจ้า ของ ที่ดิน มี ความ ประสงค์ จะ ยก
 ที่ดินให้ บุตร จึงได้ ลง ชื่อ บุตร ในใบไต่สวน เจ้า ของ
 ที่ดินตาย บุตร ห้าม กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน นั้น แต่ คนเดียวไม่
 ตามคำ พิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕ พ.ศ. ๒๔๕๗ “การ ลง
 ชื่อในใบไต่สวน เท่า กับ แดดง ความ ตั้งใจจะให้ ก่อน
 ได้รับโฉนด แผนที่ มา เจ้า ของ ที่ดิน ตาย ค้อง 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 บอก ชื่อ แด่ ตำแหน่ง เจ้า พนักงาน
ออกโฉนด ชื่อ วงษ์ ตระกูล ที่ อยู่ ของ ผู้รับโฉนด
ตำแหน่ง แห่ง ที่ดิน แด่ ขนาด ที่ดิน ที่ ซึ่ง จุด เขต
ทั้ง สี่ ทิศ แด่ จำลอง รูป แฉน ที่ ที่ดิน แปลง 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 แปลง
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 เจ้าพนักงาน ได้ ออก โฉนด มอบให้ เจ้า ของ ที่ ดิน
 แล้ว หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง เก่า เป็น อัน
 ใช้ ไม่ได้ แต่ เจ้าพนักงาน มี อำนาจ เรียก หนังสือ สำคัญ
 อย่าง เก่า มา เก็บไว้ ตาม มาตรา ๑๓ “เมื่อ ข้าหลวง
 เกษตร ได้ วาง วัตถุประสงค์ ให้ บั๊ก เขต ที่ ดิน แล้ว ข้า
 หลวง เกษตร จะ ได้ ประกาศ กำหนด วัน ให้ เจ้า ของ ที่ ดิน
 มารับ โฉนด ใหม่ แต่ เมื่อ ได้ ออก โฉนด ใหม่ แล้ว โฉนด
 เก่า เป็น อัน ใช้ ไม่ได้” มาตรา ๒๐ “ให้ กระทรวง
 เกษตร มี อำนาจ ที่จะ เรียก ตรา แดง ใบ ของ ใบ เขี้ยบบ
 ย่า ของ เดิม สำหรับ ที่ ดิน ใน เขต ที่ได้ ออก โฉนด อย่าง ใหม่
 นี้ มา เก็บไว้ กับ ตำรับ ที่ ดิน ใน หอ ทะเบียน สำหรับ ที่
 นั้น ๆ”

๖. เจ้าพนักงานรางวัล ที่ดินออกโฉนดให้
แก่ผู้ใด โดยผู้ที่เกี่ยวข้องมีส่วนเป็นเจ้าของที่
ดินนั้นแล้วไม่คัดค้าน ผู้รับโฉนดมีกรรมสิทธิ์
ในที่ดินนั้นตามโฉนด.

คำอธิบาย

เมื่อเจ้าพนักงาน ไปรางวัลที่ดิน แต่ออก
โฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ในโฉนดไปแล้ว ผู้ที่มีส่วน
เป็นเจ้าของในที่ดินนั้นควรรู้แล้ว ไม่คัดค้าน ภาย
หลังจะมาฟ้อง ว่าผู้ซื้อโฉนดนั้นไม่ใช่ เจ้าของ
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 โจทก์รู้ไม่ว่าอย่างไร
ที่ดินเป็นสิทธิแก่จำเลย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๔

พ.ศ. ๒๔๕๕ “การ ประกาศโฆษณา เพื่อ จะ โอน โฉนด
 แผล ที่ นั้น เป็น ประโยชน์ ตัด คัด ได้ บ้าง ผู้ใด รู้ ไม่
 คัด คำน ภาย หลัง จะ เถียง ไม่ ได้ 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
 พิพากษาฎีกาที่ 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 เก็บ 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 ล้าง 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 ไม่ ได้ คำ
 พิพากษาฎีกาที่ 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 ค้อง แล้ว จึง หนึ่ง เสีย ภาย
 หลัง โจท รู้ ว่า ที่ ดิน ของ คน ไป ติด อยู่ ใน ที่ ดิน ของ จำเลย
 เมื่อ การ ล้าง ฉาย มา หาย บั 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 เพื่อ 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. เวลาเจ้าพนักงานไปรังวัดที่ดิน ออกโฉนด
 ที่ดินให้แก่ผู้ใด ผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานส่ง
 ให้ผู้คัดค้านที่ เห็นว่าเป็น ผู้ ไม่ ควรจะเป็น เจ้าของ
 ที่ดินนั้นไปฟ้องตาม กำหนดที่ เจ้าพนักงานได้ ส่งไว้
 ผู้คัดค้านไม่ไปฟ้องตามกำหนด เจ้าพนักงานออก
 โฉนดที่ดินให้ผู้ใด ผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ
 ที่ดินตามโฉนด ถึงเจ้าพนักงานจะออกโฉนดให้
 คนใดผิดไปก็ดี แลผู้คัดค้านจะฟ้องเจ้าพนักงาน
 ในเรื่องออกโฉนดนั้นไม่ได้ ต้องฟ้องผู้ที่รับ
 โฉนดไป.

คำอธิบาย

การที่เจ้าพนักงานจะตั้งให้ผู้ใดไปฟ้องนั้น ต้อง
 ดูว่าใครมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ในหนังสือ
 สำคัญมีชื่อผู้ใด เจ้าพนักงานออกโฉนดให้แก่ผู้ที่มี
 ชื่อในหนังสือสำคัญนั้น แต่ให้ยึดโฉนดไว้ก่อน
 ตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๓ ค. “ที่ดินแห่งใดซึ่งคนแย้งอ้างว่าเป็นเจ้าของ
 ก็ให้เจ้าพนักงานเรียกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
 นั้นมาดู แลให้เจ้าหลวงเกษตรไถ่เกดีย์ให้ผู้วิวาท
 ตกตงกันทางใดทางหนึ่ง ถ้าไถ่เกดีย์ไม่สำเร็จ
 ก็ให้เจ้าหลวงเกษตรออกโฉนดแผนที่ใหม่ในนามเดิมที่
 ปรากฏในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเก่า ในเวลานั้น
 จะมีตัวกั๊ด หรือไม่มีตัวกั๊ด ก็ให้ลงชื่อเดียว
 กันไว้ในโฉนดใหม่ไปพลาง แต่อย่าให้เจ้าหลวง
 เกษตรส่งโฉนดใหม่นี้ให้แก่ผู้วิวาท ให้เจ้าหลวง
 เกษตรยึดโฉนดนี้ไว้เป็นกลางก่อน” ถ้าไม่มีหนังสือ
 สำคัญ ต้องดูว่าใครปกครองที่ดินนั้น ควรออก
 โฉนดให้แก่ผู้ปกครองที่ดินนั้น แต่ให้ยึดโฉนดไว้ก่อน

มาตรา ๓ ข. “ที่ดินแห่งใดที่มีผู้วางทกัน แต่หา
 มีหนังสือสำคัญ อย่างใด ไม่ หรือ มีหนังสือสำคัญ แต่ไม่
 ลงบันทึกที่ดี ให้เจ้าหลวง เกษตร ออกโฉนดแผนที่แก่
 ผู้ใดแล้วแต่จะเห็นควร ให้ระงุก แต่ว่าผู้ใดครองที่
 อยู่ควร มีอำนาจ มากกว่า ผู้ที่ไม่ได้ครองเจ้า อยู่ในที่นั้น
 แล้ว ให้ยึดโฉนดไว้เป็น กตาง ก่อน” เจ้าพนักงาน ตั้ง
 ให้ผู้ที่ไม่ มีหนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน หรือ ผู้ที่ไม่ได้
 ปกครองที่ดิน หรือ ผู้ที่เจ้าพนักงานไม่เห็นว่าควร จะ
 เป็นเจ้า ของที่ดิน ให้ไปฟ้อง ศาล ตาม มาตรา ๓
 (๓) “เมื่อเจ้าหลวง เกษตร ได้ ออกโฉนด แผนที่ ในชื่อ
 ผู้ใดไปพลาด แต่ได้ยึดโฉนด นั้นไว้เป็น กตาง ตามที่
 กตาง มาแล้ว ให้เจ้าหลวง เกษตร บังคับ ฝ่ายที่ไม่
 เห็นว่า ควร จะ เป็น เจ้า ของได้ ไปฟ้องในศาล ภายใน
 ใน กำหนด เวลา เท่าใด แล้วแต่จะเห็น ควร แต่อย่าให้
 น้อยกว่า ๑ เดือน อย่าให้มากกว่า ๓ เดือน แต่ให้
 หมาย เหตุไว้เป็นสำคัญ” ถ้าเป็น ที่ดิน มรดกเจ้า
 พนักงานจะ ตั้ง ให้ผู้คัดค้านไปฟ้อง ศาล ภายใน ๑ ปี
 กับ ๓๐ วัน นับแต่วันเจ้า ของที่ดินตาย 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 แต่ผู้รับ มรฎก 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
 ส่งไว้ ผู้คัดค้าน ที่ไม่ได้ ปกครอง ที่ดิน นั้น ไม่มี
 สิทธิ จะ ฟ้อง ร้อง ต่อไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๗
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ที่ดิน มรฎก อันมีส่วน แบ่ง อยู่ด้วยกัน

คนหนึ่งไป ขอ รับ โฉนด คนหนึ่งไป ร้อง กัด คำน ค่อ
 เจ้าพนักงาน ๆ สั่งให้ ผู้คัด คำน ไป พ้อง ร้อง ผู้คัด คำน
 หาไป พ้อง ร้อง ตาม กำหนดไม่ วิจัย ฉัย ว่า ผู้คัด คำน
 หมด 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 ปกครอง 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 ราววัด 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 ฉัย ว่า เป็น นำ ที่ ของ ผู้ ที่
 ไม่ได้ ปกครอง ที่ ดิน จะ พ้อง ร้อง ผู้ ขัด ขวาง อยู่ ใน ที่ ดิน
 นั้น ไม่ใช่ นำ ที่ ของ ผู้ เป็น เจ้า ของ ปกครอง ที่ ดิน นั้น
 อยู่ จะ พ้อง ร้อง ถึง เจ้าพนักงาน จะได้ ออกโฉนด ให้

แก่ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินนั้นก็ดี ผู้ที่รับโฉนด
 แผนที่มาหา มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
 มีกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนได้รับโฉนดมาแล้ว” เรื่องนี้
 เพราะเจ้าพนักงานสั่งผิด ตามกฎหมายควรสั่งให้
 ผู้ที่ไม่ได้ปกครองที่ดินที่ไม่เห็น ควรจะเป็นเจ้าของที่
 ดินนั้นไปฟ้อง ถ้าเจ้าพนักงานสั่งให้ผู้เป็นเจ้าของ
 ปกครองที่ดินไปฟ้อง เจ้าของที่ผู้ปกครองที่ดินไม่
 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 การไปโดย สุจริต
 แล้ว ห้ามไม่ให้ผู้หนึ่ง ผู้ใด ฟ้อง เจ้าพนักงาน ผู้รับได้
 เว้นไว้แต่จะได้ รับ อนุญาต จาก เลขาธิการกระทรวงเกษตรา
 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 ใน โฉนด แผนที่ จะ มี กรรม สิทธิ เป็น
เจ้า ของ ที่ดิน ตามโฉนด นั้นได้ โดย ผู้นั้น มี กรรม
สิทธิใน ที่ดิน มา ก่อน ได้ รับ โฉนด แล้ว หรือ เจ้า ของ
ที่ดินได้ ลง ชื่อ ผู้นั้น ในโฉนด หรือผู้นั้นได้ ลงชื่อในโฉนด
เจ้า ของ ที่ดิน รู้ แล้วไม่ คำน ผู้ นั้น จึง จะ มี กรรม สิทธิ
เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติ ออกโฉนด ที่ดิน
ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๕

๘๘๕ ๐๐๑๒๕๖๕
ที่ ดินได้ ออกโฉนด ตาม

พระราชบัญญัติ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตาม
พระราชกำหนดกฎหมาย”

เจ้าของที่ดินตั้งชื่อผู้ซื้อในโฉนด ก็คงจะยังไม่
ได้มอบที่ดินให้แก่ผู้ซื้อนั้น เจ้าปกครองที่ดิน ผู้ที่
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 คิดสันว่าที่นาเป็นของถูกครึ่ง
หนึ่ง”

ผู้ใดตั้งชื่อคนในโฉนดแผนที่ โดยปิดบังไม่ให้
ผู้ซื้อที่มีส่วนเป็นเจ้าของที่รู้จัก หรือผู้ที่มีส่วน

เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน นัน ฐ์ แล ้วย โต้ เถียง กรรม สิทธิ กัน
 อยู่ แล ้ว เจ้า พนักงาน ออก โฉนด ให้ ผู้ นั้น ใ้ แล ้ว ก็ คื
 ผู้ นั้น หา มี กรรม สิทธิ ตาม โฉนด ไม่ มี คดี พ้อง ร้อง
 กัน ฐ์ ศาล พิพากษา ให้ ถอน ชื่อ ผู้ นั้น ออกจาก โฉนด
 หรือ ให้ แก่ โฉนด เป็น อย่าง ไร แล ้ว มี จดหมาย แจง คอ
 เจ้า พนักงาน ทะเบียน ให้ ทำ ตาม คำ พิพากษา ของ ศาล ได้
 คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๘๒ ร.ศ. ๑๓๑ “สอง คน มี
 กรรม สิทธิ ใน ที่ ดิน ด้วย กัน คน หนึ่ง ไป รับ โฉนด ได้ ชื่อ
 ตน ผู้ เดียว แล ้ว เก็บ โฉนด ไว้ ไม่ บอก ให้ คน หนึ่ง ฐ์ 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 โต้ เถียง กรรม สิทธิ กัน เจ้า พนักงาน ได้ ออก
 โฉนด แล ้ว ที่ ให้ แก่ ฝ่าย ไ้ ฝ่าย หนึ่ง แล ้ว ผู้ ที่ ไ้ รับ
 โฉนด หา มี กรรม สิทธิ ใน ที่ นั้น ไม่ เว้น ใ้ แต่ จะ มี
 กรรม สิทธิ อยู่ ก่อน ไ้ รับ โฉนด นั้น มา แล ้ว” พระ ราช
 บัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๘ “คอ
 ไม่ บรรดา คดี ที่ เกิด ฐ์ เกี่ยว ของ ด้วย กรรม สิทธิ ที่ ดิน
 ที่ ไ้ ออก โฉนด ตาม พระ ราช บัญญัติ นี้ เมื่อ ศาล ไ้
 พิพากษา ประการ ไ้ 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
 ค่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน ตาม พระ ราช บัญญัติ นี้”

ผู้ ต ม ช่อ ใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง เก่า
 นั้น ค่อ ง ความ ประพฤติ ของ ผู้ ต ม ช่อ ใน หนังสือ
 นั้น ว่า ได้ ปกครอง ที่ ดิน นั้น อย่างไร เช่น เจ้า ของ
 ที่ ดิน ลง ชื่อ บุตร ใน หนังสือ สำคัญ แต่ ยัง ไม่ได้ มอบ
 ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ ต ม ช่อ ใน หนังสือ สำคัญ ผู้ ต ม ช่อ 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
 ฎีกา ที่ 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 แต่ ผู้ เดียว ผู้ คน ที่ มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ อยู่
 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 ที่ มี 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 ผู้ มี ชื่อ ใน หนังสือ
 สำคัญ ปกครอง เท่าใด ผู้ ที่ มี ชื่อ ใน หนังสือ สำคัญ ก็
 มี ส่วน ตาม ที่ คน ปกครอง อยู่ เท่า นั้น 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 แค่ 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 หนังสือ ว่า
 มิตา มารดาได้ ทำ พิณัย กรรม ยก ให้ พี่น้อง ด้วย กัน
 จะ มาเถียง ว่า คน ควรได้ ส่วน แบ่ง ใน ที่ดิน นั้น เป็น
 มรฎกไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๓ ร.ศ. ๑๒๗
 “เมื่อ เจ้า ของ ที่ดิน 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 ที่ดิน เป็น สอง ส่วน เป็น
 ของ บุตร ส่วน หนึ่ง เอาไว้ เป็น มรฎก ส่วน หนึ่ง”

ผู้มีชื่อใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน แต่ คน เดียว
 แต่ คน มีชื่อใน หนังสือ สำคัญ มี กิริยา แล ความ ประพฤติ
 แสดง ให้ คน ทั้งหลาย เห็น ว่า ตน ไม่ใช่ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน
 แต่ คน เดียว คน อื่น เป็น เจ้า ของ อยู่ ด้วย ที่ดิน นั้น
 เป็น ส่วน ของ ผู้มีชื่อใน หนังสือ สำคัญ กับ ของ คน อื่น ด้วย
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๐ ร.ศ. ๑๑๙ “ประกาศ
 รัชกาลที่ ๔ ที่ ว่า หนังสือ สำคัญ มีชื่อ ใคร เป็น ของ คน
 เดียว ยกขึ้น พิณัยไม่ได้ เมื่อ คน ที่ มีชื่อใน หนังสือ ประพฤติ
 ตน เหมือน อย่าง ว่า ไม่ใช่ 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 ๖'

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

คำอธิบาย

ที่ว่า ละทิ้งไป นั้น ต้องดู กิริยา เจ้า ของ ที่ดิน ว่า
เจตนา ละทิ้งไป หรือไม่ ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ไปราชการ
กัด หรือ มีกฎหมายไม่ให้ทำ อะไร ใน ที่นั้น กัด 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 คู้ข ประการ ไต ๆ กัด มัน กัด บั มา แด้ว
จะ เจ้า อยู่ เด้า ไชร ให้ คน ให้ มัน อยู่ เพราะ มัน มี ไค ชัด

ที่นั่นเสีย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้า
ของ ที่ ดิน ไต ที่ ได้ ทอด ทง ที่ ดิน มานาน 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 ไต ดัง นั้น”

ผู้ที่ได้รับโฉนดแผ่นที่ แฉง กัด ก็ คง อยู่ใน
บังคับ ของ กฎหมาย ที่ ว่า ด้วย การ ตะทง ที่ ดิน เกิน ๙ 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 ผู้ เดียว ไม่ นับ ว่า ผัว ได้ ปกครอง แทน เมีย ตาม
คำพิพากษาฎีกาที่ ๘ ร.ศ. ๑๒๑ “พี่น้อง สอง คน

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 ๕ 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 เป็นลำดับ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ขอ ใ้

๑๓

ที่ดินจาก ผู้รับ ขาย ฝาก ๆ ก็ไม่ยอมให้ได้ แต่
 คอ ลู้ 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 นำ ไว้ 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 นำ เอา เงิน มา ดี กว่า จะ
 เอา ที่ นา ไว้ บัด นี้ ส่วน แล นา ราคา แพง ขึ้น เพราะ
 มี ผู้ ทำ นา ทำ ส่วน มาก ขึ้น จึง ผู้ ขาย ผู้ จำ นำ นน
 เอง หรือ ญาติ พี่ น้อง บุตร หลาน ของ ผู้ นั้น อยากร ใกร
 ได้ ส่วน แล นา ก็น คิด อ่าน มา พ้อง ร้อง ถึง เถียง ว่า
 ขาย ฝาก ไม่ได้ ขาย ขาด แล จำ นำ ยัง ไม่ หัก 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 ขอ มให้ 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 ผู้ รับ จำนำ แด ผู้ รับ 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 ผู้ รับ จำนำ ไป แล้ว ให้ ตัด สิ้น

ให้ผู้รับ ซอมผู้รับจำนำเป็นเจ้าของส่วน เจ้าของนา นั้นเกิด.

เจ้า ของ เดิม ถ้า ยัง เสีย ดาย 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 คำ เดือน ยี่ ม่มะแม 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 เสด้นา บัด กระทบ เกษตร
กำรับ ข้ำ 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 ดงค์
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 ได้นำโฉนดมาด้วยของเขาตกอยู่
 เก็บได้ก็ดี หรือขอมาจากผู้ขาย หรือขอมาจากผู้
 ไม่ใช่เจ้าของ หรือผู้ที่ถูกระโมยมาขายก็ได้ แต่
 บรรดาการเจ้าอื่นจะยกเอาเหตุที่นำโฉนดอยู่ในมือ
 ตัวอย่างเดียว แลยึดเอาที่ส่วนที่นาเป็นสิทธิ มี
 เหตุอื่นที่สมควรที่ตัวจะเป็นเจ้าของประกอบด้วยนั้น
 ไม่ได้ เหมือนตั้งบิดามารดามีบุตรหลายคนด้วยกัน
 มีที่นำโฉนดแบ่งกันให้บุตรทำกินคนละ ๑ ไร่ ๒ ไร่
 แลมอบโฉนดให้บุตรที่เป็นผู้ใหญ่ หรือญาติพี่น้องผู้ใหญ่
 รักษาให้แก่บุตรหลายคนนั้น ครั้นผู้ที่ได้รับมอบ
 นำโฉนดนั้น จะถือว่ามีที่นำโฉนดไว้ในมือแล้วจะยึดเอา
 ที่ส่วนที่นาของน้องอื่น ๆ ที่มีชื่อในนำโฉนดส่วน
 นั้นเป็นสิทธิของตัวเองทั้งหมดไม่ได้ เว้นไว้
 แต่ห้องที่ปวงเจ้าของนั้นยอมขายให้ จึงจะเป็น
 สิทธิได้”

ต่อมาถึงรัตนโกสินทร์ศก ๑๑๕ ทรงพระราช

จุลปฏิทิน

15/02/2565

ดำรัสว่า “ประกาศที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

ในรัชกาลที่ ๔ ทรงตั้งชนที่ข้อมเป็นไป ตามเหตุผล
 ที่ใช้กันชุกชุมอยู่ใน กาดส้มขี้ นั้น คือ ทำหนังสือ
 บริคณฑ์สัญญา ด้วยกระดาษข่อย เส้นดินสอ ไม่มีแบบ
 สัญญา แล้วแต่จะตกลงสัญญากันเป็นต้น ความที่
 เป็นอยู่ในเวลานั้น โดยมาก ก็คือ ขายฝากผู้จำหน่าย
 ไม่อยากเสียดอกเบี้ย หรืออยากเสียแต่น้อย จึง
 ได้เอาน้ำเอนด, ทรายแดง, ทรายองไปให้ไว้ไม่มีกำหนด
 ได้คืน ฝ่ายผู้รับเห็นประโยชน์ในการที่รับไว้ โดย
 ราคาถูกๆ แต่ได้เก็บผลประโยชน์อันเกิดขึ้นแต่ที่สวน
 ที่นานั้น จึงได้มีผู้รับจำหน่าย เช่นนี้ มากขึ้น บางรายก็
 เอาน้ำเอนด, ทรายแดง, ทรายองไปยึดไว้บ้าง บางราย
 ก็ยึดไว้แต่หนังสือบริคณฑ์สัญญาบ้าง เมื่อขายฝาก
 หรือจำหน่ายกันด้วยมีหนังสือสัญญากันเช่นนี้ ผู้ขาย
 ฝากหรือจำหน่ายก็มักจะทิ้งไว้โดยมาก ครั้นที่คืน
 มีราคามากขึ้นแล้ว ผู้ที่ขายฝากและผู้จำหน่ายเห็น
 กذبมาฟ้องร้องขอได้คืน ฝ่ายผู้รับไว้ก็ถือว่าใน
 สัญญาไม่มีกำหนดเวลาให้ได้ หรือผู้ที่ได้เอนด
 ทรายแดง, ทรายองไว้ก็ถือว่า เป็นสิทธิของตน คดีข้อม

เกิดขึ้นในระหว่าง ผู้ชาย ฝาก, ผู้จํานำ กับ ผู้รับซื้อ ฝาก
แต่ ผู้รับจํานำ เช่น นี้โดยมาก พระบาทสมเด็จพระเจ้า
อยู่หัวในรัชกาลที่ ๔ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
ให้ประกาศว่า ถ้า มีคดีวิวาทกัน ด้วยเรื่อง ชาย ฝาก
หรือ จํานำ ที่ ส่วน ที่ นาน ให้ตัดสิน ให้เป็นสิทธิ แก่ ผู้ที่
ได้ โฉนดตราแดง, คราของไว้ตั้ง นี้ ก็ เพื่อ ท ทรง พระ
ราชดำริห์ จะตัด ทาง วิวาทระงับ อรรถคดี ของราษฎร ให้
ถูก ค้อง แก่ ความ เป็นไปใน กาล สมัย นั้น

ครั้น มาใน รัชกาล บัศยุบนั้น นี้ การ ชาย ฝาก ก็ เลิก
น้อยไป การ จํานำ ก็ มี หนังสือ บริคณฑ์ สัญญา ทำ ค้อ เจ้า
พนักงาน อำเภอบ้านนั้น มัน คง ขึ้น การ ซื้อ ขาย แด จํา นำ
ที่ดิน เปลี่ยนแปลงไปกว่า แต่ ก่อน หดหายประการ ประกาศ
ใน รัชกาลที่ ๔ นั้น จึงขัด กับ ความ เป็นไปใน สมัย นี้
สมควร จะ เลิก เสีย ได้.

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

ตาม ลักษณะ ขายฝาก, ลักษณะจำนำ และ ลักษณะ มรดก
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 พระราชบัญญัติ 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 อ่าเภอ ผู้ปกครอง ท้อง ที่ พระราชบัญญัติ
ปกครอง ท้อง ที่ ร.ศ. ๑๑๖ มาตรา ๔๘ ข้อ ๒
(๒) “ถ้า เป็น การ ขาย หรือ จำนำ ที่ดิน ต่อ กัน ที่
ดิน อยู่ใน อ่าเภอ นั้น แด นาย อ่าเภอ ต้อง ไป เขี่ยบ ย่า
วาง วัด ชนชั้น จน 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 ติด กัน เป็น เต็ม ๆ
 และมี วิธี ตรวจ สอบ จุด สิ่ง สำคัญ ซึ่ง เป็น พยาน มัน คง
 ต่าง ๆ และมี คำ ชี้แจง วิธี ที่จะ 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 สำหรวจ
แต่ ออกใบไต่ ส่วน (คือ เจ้าพนักงาน ออกไป สำหรวจ
ตาม พระ ราช บัญญัติ เจ้า ของ ที่ ดินไม่ ต้อง มา ขอ ร้อง
ต่อ เจ้าพนักงาน แล้วเจ้าพนักงาน ออกใบไต่ ๙๘ กวาง
ยาว ของ เขต รท นน เรียก ว่าใบไต่ ส่วน) หรือ ที่ เจ้า
พนักงาน ออกใบ นำให้ (คือ เจ้า ของ ที่ ดิน มา ร้อง ขอ
ต่อ เจ้าพนักงาน ให้ ไป รวาง วัด เพื่อ ออกโฉนด แต่ นำ
เจ้าพนักงาน ไป รวาง วัด ที่ ดิน นน เจ้าพนักงาน ออกใบ ที่
๙๘ กวาง ยาว ของ เขต รท นน เรียก ว่าใบ นำ) เจ้า ของ
ที่ ดินต้อง นำใบไต่ ส่วนหรือใบ นำไปให้ เจ้าพนักงาน เกษตร
สกัด หลง โอนใบไต่ ส่วน หรือใบ นำ เมื่อ เจ้าพนักงาน
ได้ สกัด หลง แล้ว ให้ คนใบไต่ ส่วน หรือใบ นำให้ แก่
เจ้า ของ ที่ ดินไป ผู้ โอน แต่ ผู้รับ โอน ต้อง ไป ทำ สัญญา
ต่อ นาย อำ เกอ ท้อง ที่ พระราช บัญญัติ ออกโฉนด ที่ ดิน
ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๒๒ “ถ้า ผู้ ถอน กรรม สิทธิ ที่ ดิน
ผู้หนึ่ง ผู้ใด เมื่อได้ นำ ข้ำ หลวง เกษตร ไต่ ส่วน แต่
วาง วัด กั้น เขต ของ ดิน แต่ได้รับใบไต่ ส่วน หรือ
ใบ นำ แล้ว เมื่อ ยัง ไม่ ถึง เวลา ออกโฉนด ผู้ ถอน
๙

กรรม สิทธิ ที่ดิน แปลง นั้น มีความประสงค์ จะโอน กรรม
 สิทธิ ให้ นำไป ไต่ 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 แล้ว สดัก หลัง โอน ไป ไต่ ส่วน หรือ ไป นำ ตาม คำ ร้อง
 ขอ คืบ ไป ไต่ ส่วน หรือ ไป นำ ให้ เจ้า ของ ที่ ไป แล้ว ให้
 รับ แก่ หู หรือ ไป นำ เสีย ใน ทันท” มาตรา ๒๕
 “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 ไต่ ส่วน หรือ ไป นำ ไป ให้ เจ้า พนักงาน สดัก หลัง
 นั้น เป็น ประโยชน์ ของ ผู้รับ โอน จะได้ ไม่ มีความ ร้อน
 ใจ ไป ช่าง นำ ถ้า ไม่ ไป บอก ให้ เจ้า พนักงาน สดัก หลัง
 แด แก่ หู หรือ ไป ไต่ 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
 จะต้อง ขอ ให้ ผู้ โอน ทำ หนังสือ โอน ใหม่ ต่อ เจ้า พนักงาน
 เกษตร แด แก่ หู 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 แต่ ผู้รับโอน ต้องไป ทำ หนังสือ สัญญา ต่อ
 เจ้าพนักงาน ทะเบียน เจ้า พนักงานไม่ ต้อง ออก ประกาศ
 โฆษณา หรือ ออกไป รวง วัด ที่ เหมือน หนังสือ สำคัญอย่าง
 เก่า เมื่อ เจ้า พนักงานได้ ทำ สัญญา แต่ สลัก หดง โฉนด
 แต่ แกะ ทะเบียน แล้ว จึง จะ เป็น การ โอน กัน แล้ว
 พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๔
 “ผู้ใดได้รับประโยชน์เกี่ยวของของเรื่องที่ดิน ซึ่งได้รับ
 โฉนดตาม พระราชบัญญัตินี้ คือ โดยการซื้อขาย
 ให้เช่า, แยกเบียด, รับมรดก, เช่าถือ หรือจำนำได้
 ถอน เบื้องต้น ต้อง นำโฉนด มาให้ เจ้า พนักงาน ทะเบียน
 ดัชนี แกะ ทะเบียน ตาม ข้อ บังคับ แล้ว จึง เป็น อันได้
 กระทำ การ นั้น โดย ถูก ต้อง ด้วย กฎหมาย มิฉะนั้น
 ให้ถือว่า ได้ ให้อำนาจ อย่างไร เป็น อันขาด เว้นแต่
 เช่าถือ อัน มี กำหนดไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่ จำ เป็น ต้อง แกะ
 ทะเบียน” มาตรา ๔๐ “ใน การ แกะ ทะเบียน 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
 ที่ดิน ที่ได้ ออกโฉนด อย่างใหม่ นี้ ถ้า สอบ สาระบาท
 แด แผน ที่ ถูก ต้อง แล้ว ไม่ต้องให้เจ้าพนักงานออกไป
 ราว วัด ที่ ตาม ขรรณ เข็ม เค็ม เพราะ มี แผน ที่ 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 ทะเบียน ได้ ทำ หนังสือ สัญญา ซื้อ ขาย แล้ว
 ก็ให้ สดก หดง โฉนด หดง แด โฉนด เจ้า ของ แล้ว แก่
 ทะเบียน ให้ถูก ต้อง เมื่อได้ ทำ คัง น เป็น เสร็จ 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 ทรัพย์สิน 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 พระราช บัญญัติ ออก โฉนด ที่ ดิน
ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๖๕ “ถ้า ผู้ทำ สัญญา โอน กรรม
สิทธิ์ที่ ดิน ด้วย ประการใด ๆ แต่ ผู้จะ ทำ สัญญา นั้น เป็น
เด็ก หรือ คน เดี่ยว จริต ซึ่ง จะ ทำ สัญญา ด้วย ตน เอง ไม่ ได้
ไซ้ ให้ ผู้ชน หรือ ผู้ที่ คู่ น เคย ถิ่น ขอให้ ศาล ที่มี
อำนาจ อยู่ ใน ท้องที่ นั้น ตั้ง ผู้ปกครอง รักรักษา ให้ เมื่อ ศาล ได้
ตั้ง ผู้ปกครอง รักรักษา ให้ แล้ว ก็ ให้ นายทะเบียน น ยอมรับ ให้ ผู้
ปกครอง 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 ทำ ให้ เพราะ เหตุ ว่า บิดา มารดา ย่อม
 เป็น ผู้ บังคับ รักษา บุตร อยู่ ตาม ประเพณี แล้ว ” คำ พิพากษา
 ฎีกา ที่ 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 ๓๐ ปี ”

หนังสือ สัญญา โอน ที่ ดิน ดัง กล่าว มา แล้ว เป็น
 หลักฐาน ระหว่าง ผู้ โอน แด ผู้ รับ โอน เท่านั้น ไม่ เหมือน
 กับ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน แม้ ผู้ โอน กับ ผู้ รับ
 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 ขึ้น ผู้ รับ 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 ชายเท่า นั้น หาใช่ เป็น
หนังสือ ที่ รัฐบาล อนุญาต สำหรับ ที่ ดิน นั้นไม่."

สัญญาโอน ที่ ดิน นั้น ขรรคตา ผู้รับโอนไม่ มี
อำนาจ ยิ่งกว่า ผู้โอน ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ ทำ สัญญา กับ
คนอื่น มี ข้อ ความ สำคัญ เกยว ถึง ที่ ดิน นั้น แต่ ยอม
ให้ คู่ สัญญา อีก ฝ่าย หนึ่ง มี อำนาจ ใน ที่ ดิน นั้น เรียก
ว่า สัญญา คิด ที่ ดิน เป็น ต้น ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน จำนำ
หรือ ขาย ฝาก ที่ ดิน ไว้ กับ คน อื่น แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน
โอน ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้รับโอน ๆ ต้อง ออก เงิน ได้ ที่ ดิน จาก
ผู้รับ จำนำ หรือ ขาย ฝาก ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๘
ว.ศ. ๑๒๑ "เจ้า ของ ที่ ดิน เอา ที่ ดิน ไป ขาย ฝาก แต่
ยอม โอน ตมา จาก ผู้รับ ขาย ฝาก ไป หลอก ขาย ให้ เป็น สิทธิ
แก่ คน อื่น ถาวร ม สิทธิ ที่ ดิน อยู่ กับ ผู้ช้อ แต่ ผู้ช้อ
ต้อง ออก เงิน ได้ ขาย ฝาก แล้ว ไป ได้ เบย เขา แก่ ผู้
หลอก คน" หรือ เจ้า ของ ที่ ดิน ทำ สัญญา ให้ คน อื่น เข้า
อยู่ ใน ที่ ดิน มี กำหนด กบี่ กัด หรือ สัญญา ยอม ให้ คน
อื่น เดิน ใน ที่ ดิน นั้น กัด เจ้า ของ ที่ ดิน โอน ที่ ดิน ให้
ผู้รับโอน ๆ ต้อง ยอม ให้ คน เข้า อยู่ 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 ด้ว ย กัน จะ ไม่ แบ่ง ที่ ดิน
 เป็น ส่วน ของ คน ต่อ ไป 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 กำ พิพากษาฎีกา ที่ ๒๑๔
 ร.ศ. ๑๑๘ “ บิดา โจท บิดา จำ เดย สัญญา จะ ไม่ แบ่ง
 ที่ ดิน ของ กตาง บิดา ทั้ง สอง นั้น ตาย ตัว โจท จำ เดย
 แบ่ง กัน ได้ เพราะ นอก สัญญา สัญญา ชนิด นี้ ไม่
 คิด ที่ ดิน ” ถ้า ใน สัญญา มี ข้อ ความ ว่า ให้ ผู้ รับ ชาย ฝาก
 มี อำนาจ ยึด ที่ ดิน หรือ ให้ ผู้ รับ จำ นำ มี อำนาจ เขา
 ที่ ดิน เป็น สิทธิ เมื่อ ผู้ จำ นำ ชาย ต่ง ตอก เมฆ หรือ
 ให้ ผู้ จำ นำ 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 ผู้ รับ โอน ไม่ มี อำนาจ ยึด กว่ เจ้า ของ ที่ ดิน

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

อนึ่ง ผู้ทำ หนังสือ สัญญาโอนไม่ใช่ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน
เอา ที่ดิน ส่วน ของ คน อื่น ไป ทำสัญญาโอน ให้เป็น สิทธิ
แก่ ผู้รับโอน ขรรมตา ผู้รับโอนไม่ มี อำนาจ ตี กว่า
ผู้โอน เมื่อผู้โอนไม่ 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 แดง 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 แต่ ก่อน พิจารณา เป็น สัตย์ ว่า มี ไร่
เจ้า ของ เขา มา ขายได้ ท่านให้ คง เต็ม ส่วน เงิน
อัน ๕๕ ๕๖ ให้ เขา 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 เจ้าพนักงานจึงออกโฉนดลงชื้อนผู้ชื้อนที่เขานำ
วางวัดว่าเป็นที่ของเขา 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 ๑ ราง วัด ที่ดิน เพื่อ ออก โฉนด ใหม่ ได้
ออก ประกาศ แล้ว เป็น ความ ประมาท ของ โจท เอง
ไม่ ระวาง ที่ ของ คน ทั้ง ๒ คน ๒ คน ก็ เขา หนังสือ สำคัญ
เต็มใบ แสดง คน เป็น เจ้า ของ แด่ หน้า ราง วัด ด้วย เจ้า
พนักงาน จึง ออก โฉนด ให้ ๒ คน) ”

ยกที่ดินให้แก่น

๑. ยกที่ดินให้แก่น โดยไม่มีหนังสือ ตาม
กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 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
ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๕ “ผู้ใดยกที่เข้าเรือนให้
แก่ฝ่ายข้างหนึ่ง มีผู้รู้เห็น แด่ฝ่ายผู้ใดเข้าเรือนนั้น

ตาย เจ้าของจะกล่าวเอาที่เข้าเรือนคืนเก่า ท่านว่า
ให้คืนแก่ท่านโดยคำนับ เพราะที่ดินนั้นท่านให้แก่
เขาผู้ตาย ญาติผู้ตายจะกล่าวเอาที่เข้าเรือนมิได้
เฉย เหตุว่าผู้ตายผู้ให้เขาให้แก่กัน ถ้าแต่ผู้ที่ได้
แต่ผู้ให้ถึงมรณภาพทั้ง ๒ ฝ่ายบุตรพี่น้องญาติผู้ให้
จะกล่าวเอาที่เข้าเรือนนั้น ท่านว่ามิได้เฉย” 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 ๕๕ ตั้งกล่าว มาในข้อ ๑ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๓
ร.ศ. ๑๒๓ “แม้ยกที่นา ตราแดงให้แก่บุตรสาว แด
ผู้บุตรสาว ในเวลาใช้ประกาศ รัชกาลที่ ๔ แต่หา
ได้ทำหนังสือ ยกให้ไม่ บุตรหาได้เปลี่ยนชื่อใน ตรา
แดงไม่ คัดสันว่าการ ยกให้สำเร็จแล้ว 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 ๓ กิน ความ ตลอด ถึง ข้อ ๑ ข้อ ๒ ตั้งกล่าว 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 สือกัก
 บิดา พ้อง เรียก คืน ไม่ได้”

๔. ยกที่ดินให้ แก่ ก้น ภายหลัง ร.ศ. ๑๑๕
 แล ที่ ยก ให้ นั้น เจ้าพนักงาน ยัง ไม่ได้ ออก โฉนด แผน
 ที่ เจ้า ของ ที่ดิน ต้อง ทำ หนังสือ ยก ให้ ถ้า ไม่ ทำ
 หนังสือ ไซ้ ไม่ได้.

คำอธิบาย

การ ยก ให้ นั้น จะ ทำ หนังสือ ก้น เข่ง ก ไซ้ 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 ก็ มี สัตถ์ ใน ที่ดิน นั้น เพราะ
 บทกท ที่ อำนวย เป็น สำคัญ แล ตั้ง ว่า เจ้า ของ ที่ดิน
 ยก ที่ดิน ให้ ผู้รับ เป็น เดรัจ ชาติ แล ถ้า ทำ หนังสือ ก้น 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
 กันไม่ได้ ทำหนังสือ ค่อ ข่าเยอ แต่ ทำหนังสือ กัน เอง
 ก็ใช้ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๗ ร.ศ. ๑๓๑ “ยก
 ที่ดิน โฉนดเก่าให้แก่กัน ทำหนังสือ กัน เอง ก็ใช้ได้”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๗ ร.ศ. ๑๒๗ “สลักหลังโฉนด
 ยกที่ดินให้ใคร มีพรรณาได้ทำดัง นั้น ดังนี้ เป็น
 อันใช้ได้เหมือน ยกให้ ไม่ มีพรรณา” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๑๑ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ นาคตราของ เจ้า ของ ยก
 ให้คน หนึ่งโดย สลักหลัง ตราของให้ แต่ มอบที่ นาคให้
 ผู้รับ เข้าปกครอง แล้ว ภาย หลัง เจ้า ของ เดิม ทำ
 หนังสือ ยก ที่ นาคให้คน อื่น อีก คัด ดิน ว่าเจ้า ของเดิม
 ได้ ยกที่ นาค ให้แก่ผู้รับ คน ก่อน เป็น การ ครบ ถ้วน ตาม
 กฎหมาย แล้ว เจ้า ของ เดิม จะ เขาไป ยกให้ผู้อื่น ไม่
 ได้ อีก ค่อไป” ถ้า ยก ที่ ดิน ให้แก่กัน โดยไม่ มี หนังสือ
 ใช้ไม่ได้ เว้นไว้แต่ผู้รับจะได้ เข้า ปกครอง ที่ ดิน ถึง
 ๑๐ ปีดัง 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 ฝ่ายหนึ่ง ไม่ 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 ยก 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 เมีย
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 “บิดามารดาลง
ชื่อบุตรคนหนึ่งในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน 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 กิริยาของเจ้าของที่ดินยังแสดงอยู่ว่าคุณ มีอำนาจเกี่ยว
 ข้อง อยู่ใน ที่ ดิน แต่ ขอให้ ได้ ชื่อ ผู้รับ เท่านั้น ผิด กัน
 กับ อนุญาต หรือ ยินยอม 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 ภายหลัง หนึ่ง ไป
 ทำ หนังสือ ทง ชื่อ หนึ่ง พี่ รุก ไม่ คัด คำน ก้อน พ้อง
 หนึ่ง ตาย ตัดสิน 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 ใบ
 เขียบ ย้ำ ได้ ชื่อ เขา แต่ ให้ ถ้อ ใบ เขียบ ย้ำ 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 ที่ ดินไม่
 เปน แต่ เจ้าพนักงานไป สำรวจ ว่า ที่นั้น กว้าง ยาว เท่าใด
 แด แผนที่ ของ คนใด เพื่อ เจ้าพนักงาน จะได้ ออกโฉนด ให้
 เจ้า ของ ที่ ดิน ผู้ใด จะ นำ เจ้าพนักงาน วาง วัด ลง ชื่อ
 ตนในใบโต้สวน ความจริง ที่ ดิน นั้นหาใช่ ของ ผู้มี ชื่อ
 ในใบโต้สวนไม่ ผู้มี ชื่อในใบโต้สวนไม่ มี สิทธิใน ที่
 ดิน นั้น ถึง เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ยินยอมให้ ผู้รับ ลง ชื่อใน
 ใบโต้สวน ก็ได้ ก็เท่ากับ แสดง ความ ตั้งใจ จะ ยกให้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๕ พ.ศ. ๒๔๕๗ “การ ลง ชื่อ
 ในใบโต้สวนเท่ากับ แสดง ความ ตั้งใจ จะ ให้ ก่อน ได้
 รับโฉนดแผนที่ มา เจ้า ของ ที่ ดิน 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
 โฉนดให้ผู้รับแล้ว 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 แต่ 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
 รับเสีย 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

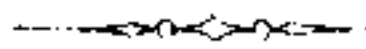
ผู้รับ ๆ ก็มีสิทธิในที่ดินนั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕
 ร.ศ. ๑๓๘ “เจ้าของที่ดิน ยกที่ดินให้แก่ใคร จน
 ผู้รับได้เปิดขุดโฉนดลงชื่อผู้รับแล้ว การให้นั้น เป็น
 การเด็ดขาด เจ้าของที่ดินเดิมเรียกคืนไม่ได้” ถ้าเมื่อ
 เจ้าพนักงานได้ไปวางวัดที่ดิน ผู้รับนำวางวัดแ
 ลงชื่อของผู้รับเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินรู้
 แล้วไม่คัดค้านใน เวลาสมควร สันนิษฐานว่าเจ้าของ
 ที่ดินได้อนุญาตให้ผู้รับลงชื่อในโฉนด คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๑๕๐ พ.ศ. ๒๔๕๕ “ที่ดินของบิดามารดา
 โจทจำเลย ปกครอง มาด้วยกัน 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 ๕๕๗ 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 คายในเวตา
 เจ้าพนักงาน ยัง ทำ หนังสือไม่เสร็จ เมื่อ เจ้า ของ ที่ดิน
 คายแล้ว เจ้าพนักงาน จึง ทำ หนังสือโอนเสร็จ ต้อง
 นับ แต่ เวตา ที่ เจ้า ของ ที่ดิน คาย เรียกว่า โอน กั้น 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 กั้น ดำริห์ เด็ด ชาติไป แล้ว เมื่อ
 ไต่ นิน ต้อง ถือ ว่า ดำริห์ เด็ด ชาติ กั้น ต่อ เมื่อ เปิด ยน
 ใจ จะ เอา คืน ไม่ได้ เปน คับ ว่า มี หนังสือไป ยัง เจ้า
 พนักงาน ขอ โอน โฉนด ให้ ผู้ใด แต่ เจ้า พนักงาน ยัง
 ไม่ได้ ออก โฉนด ให้ ยัง เรียกไม่ได้ ว่า ให้ กั้น เสร็จ”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ใบ มอบ ฉันทะ
 ที่ เจ้า ของ ที่ดิน มอบ ให้ คน หนึ่ง คนใด ไป โอน โฉนด แทน
 คน เจ้า ของ ที่ดิน คาย เสีย ก่อน ที่ ผู้รับ มอบ ฉันทะ ได้
 จัด การ โอน โฉนด แล้ว ผู้รับ มอบ ฉันทะ หมด อำนาจ
 เปน ตัว แทน กั้น 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 ฝ่ายผู้ที่มีโฉนด
 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 ๓ ปี ฝ่ายผู้ 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 ๓
 ที่ดิน เกิน กว่า ๓ 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
 ๓ 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 แม้ผู้ แยก เบียดย เข้า ปกครอง
 โนที่ แยก เบียดย ก็ คดี แต่ ยัง ไม่ พ้น กำหนด อายุ หนังสือ
 สำคัญ สำหรับ ทดิน ดัง ที่ กล่าว มาใน ข้อ ๑ การ แยก
 เบียดย นั้น ยัง ไม่ สำเร็จ เด็ดขาด ทั้ง ๒ ฝ่าย เรียก ทดิน
 ที่ ได้ แยก เบียดย นั้น คืน ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓
 ร.ศ. ๑๓๘ “แยก เบียดย ทดิน แก่กัน ตอง มี หนังสือ
 เปน สำคัญ โฆท จำเลย แยก เบียดย ทดิน กัน แต่ ไม่
 มี หนังสือ สำคัญ อย่างใด ให้ แก่กัน แดต่าง คน ต่าง อยู่
 โนที่ ได้ แยก กัน นั้น มา ภาย หลัง โฆท ชับได้ จำเลย
 โฆท พ้องได้ แด จำเลย พ้อง ชับได้ โฆท ชักก็ได้”

๓. แลกเปลี่ยนที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนด
แผ่นที่แล้ว ต่อมาหนังสือสัญญาต่อเจ้าพนักงาน
ทะเบียน.

คำอธิบาย

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

ข้อขายที่ดิน

การชื้อขายที่ดินนั้น คือ ฝ่ายหนึ่ง ออกเงินให้
แก่ อีก ฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็น เจ้า ของ ที่ดิน เรียกว่า ผู้ชื้อ
ฝ่ายหนึ่ง เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ยอม มอบ ที่ดิน ให้ แก่ ฝ่าย
หนึ่ง ผู้ออกเงินให้ เรียกว่า ผู้ขาย แม้ ผู้ที่ชื้อ
นั้น จะ เป็น เจ้า ฌ ผู้ขาย มา ก่อน เวลา ตก ลง จะ ชื้อ ขาย
กัน ก็ ดี ภาย หลัง ผู้ขาย ยอม ตก ลง ใ คราคา ที่ดิน มอบ
ให้ ผู้ชื้อ เพื่อ หัก ฌ ก็ เรียกว่า ชื้อ ขาย กัน แต่ เดิม มา
การ ชื้อ ขาย ที่ดิน ของ ไป บอก นาย อาเภอ กำหนด

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
 ก็เป็น สิทธิ แก่ ผู้ ซ้อ ต่อ มา ถึง รัตน โกสินทรศก 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 อำเภอ ท้อง ที่ ให้ ไป รวาง วัด แด ทำ หนังสือ ซ้อ ชาย
 นาย อำเภอ ต้อง ไป รวาง วัด ชนคูนท จะ ซ้อ ชาย กั้น แด ทำ
 หนังสือ ซ้อ ชาย ตาม พระ ราช บัญญัติ ปกครอง ท้องที่
 ร.ศ. ๑๑๖ มาตรา ๔๒ ข้อ ๓ 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 ยังไม่ ได้ ออก โฉนด แผน ที่ คง
 ทำ หนังสือ สัญญา ซ้อ ชาย คือ นาย อำเภอ ท้องที่ 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 แต่ผู้ซื้อได้ปกครองที่ดินยังไม่ถึง ๔ ปี หรือ
ตามกำหนดอายุหนังสือสำคัญนั้น ผู้ซื้อไม่ได้ที่เป็น
สิทธิ แต่จะฟ้องเรียกเงินคืนก็ได้ 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 จะไม่ มี หนังสือ สัญญา ก็ ใช้ ได้”

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

คำอธิบาย

ใน เรื่อง สัญญา จะ ซื้อ ขาย ที่ดิน ต้อง ดู ข้อ
 สัญญา ตก ลง กัน แน่นอน 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 ออก 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 คลอง ออก ให้ แก่ ผู้ ที่ เสีย เงิน ช่วย ขุด คลอง ตาม
แต่ ผู้ ขุด คลอง จะ กำหนด ว่า ผู้ ไต่ ต้อง กว ที่ ดิน ใน
ที่ ขุด คลอง นั้น ก็ ไต่ ต้อง เสีย เงิน ค่า ขุด คลอง เท่านั้น คำ

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

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
มีเหตุอะไรก็ตามขัดอยู่ 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 ค่าเสียหาย 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. ๑๒๙ “เมื่อใคร
ทำสัญญาจะโอน กรรม สิทธิ ที่ดิน ให้แก่ใคร ภายหลัง
ไม่สามารถทำตาม 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'ไรจาก
 เจ้าของ'ที่ดิน'ได้'

คำอธิบาย

ผู้'ที่'จะ'ซื้อ'มี'๒'ราย'ใน'ที่ดิน'แห่ง'เดียว'กัน' ข'ร'ม'ค'า
 ผู้'ที่'จะ'ซื้อ'ก่อน'มี'อำนาจ'ดี'กว่า'ผู้'ซื้อ'ภายหลัง' เว้น'ได้'
 แต่'จะ'ได้'โอน'ที่ดิน'ให้'คน'ซื้อ'ภายหลัง' เด็ด'ใจ'ขาด'แล้ว'โดย
 ไม่'เป็น'การ'ส'ม'ยอม ตาม'คำ'พิพากษา'ฎีกา'ที่' ๔๑๕
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “นาง'ต'น'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'า'ภายหลัง' แม้'ว่า'นาง'ต'น'จ'
 กับ'นาง'อ'า'จะ'ทำ'ยอม'จะ'ขาย'นา'พิพากษา'แก้'กัน'คือ'ศาล'ก็'ดี
 ก็'เป็น'สัญญา'จะ'ขาย'เช่น'เดีย'ว'กัน' ทั้ง'การ'ซื้อ'ขาย'ยัง
 หา'ได้'ทำ'กัน'ถ้า'เรี'จ'เด็ด'ขาด'แล้ว'ไม่' จึง'พิพากษา'ให้
 นาง'ต'น'จ'ทำ'สัญญา'ด้วย'เจ'านา'ท'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 แด่ 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 ๒๙๔ ร.ศ. ๑๒๒ “สัญญา มี สิ้น
 จ้าง มี ข้อ ความ ว่า จะ ไม่ ขาย ที่ ดิน ให้ คน อื่น นอกจาก
 ขาย ให้ โจท ราคา ๑๙ 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
ฟ้องร้องกันมีสองทาง คือ เรียกเงินคืนแต่เรียกค่า
เสียหายอย่างหนึ่ง หรือขอให้บังคับให้ขายตามสัญญา
อย่างหนึ่ง การที่จะบังคับจิตใจของตน บางที่

ค่าด มีอำนาจบังคับให้ได้ ไม่เหมือน การที่จะให้ค่า
 เสียหายที่ไม่มีข้อสงสัย การที่จะขอให้บังคับ เมื่อ
 ราคาที่ ๆ ขายไม่น้อยเหลือเกิน ในเวลาที่สัญญาที่
 พ้องร้องไต่ถามคดีกัน แล ข้อความ ทั้งหลายไม่พิศวง
 ในคำพยาน ดังนี้แล้ว ค่าด มีอำนาจบังคับได้ ให้
 บังคับจำเลย ทำหนังสือขายให้โจทก์” ข้อที่จะบังคับ
 ให้เจ้าของที่ดิน ผู้ผิดสัญญา ให้ใช้ค่าเสียหายให้ผู้ซื้อ
 นั้นได้เสมอ ไม่เหมือน บังคับให้ทำหนังสือขาย จะ
 ต้องให้ ได้ ความเต็มบริบูรณ์ ดังกล่าวมาข้าง ต้น แล้ว
 จึง บังคับได้



๖. สัญญาจะขายที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินผู้
 จะขายตายก่อนเวลาทำหนังสือขาย ผู้ซื้อจะขอ
 ให้บังคับผู้รับมรดกของเจ้าของที่ดินให้ ทำหนังสือ
 ขายไม่ได้ เพราะเป็นคนนอกสัญญา ได้แต่จะ
 พ้องเรียกเงินวางประจำกัน.

คำอธิบาย

สัญญา จะ ขาย ที่ดิน ผู้ผิด กับ สัญญา ซื้อ ขาย ถ้า
 ได้ มี สัญญา ซื้อ ขาย กัน แล้ว ผู้รับ มรดก ของ ผู้ขาย

จะ ต้อง ประพฤติ ตาม สัญญา นั้น สัญญา จะ ขาย
 ที่ ดิน หรือ สัญญา จะไม่ ขาย ที่ ดิน ไม่ใช่ สัญญา คิด ที่ ดิน
 ผู้ซื้อ จะ พ้อง ขอ ให้ บังคับ ให้ ทำ หนังสือ ขาย ได้ แต่ จำเพาะ
 เจ้า ของ ที่ ดิน ผู้คู่ สัญญา เท่านั้น เจ้า ของ ที่ ดิน ตาย
 แล้ว จะ พ้อง ขอ ให้ บังคับ ผู้รับ มรดก ทำ หนังสือ สัญญา
 ขาย ไม่ได้ ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “ถ้ามี จำเลย ทำ หนังสือ สัญญา จะ ขาย ที่ นา ให้ แก่ โจท
 แด่ ได้รับ เงิน ไป จาก โจท แล้วย ๒๐๐ บาท ถ้ามี จำเลย
 ตาย โจท จะ ขอ ให้ บังคับ จำเลย ให้ ทำ สัญญา ขายนา ให้
 ไม่ได้ เพราะ จำเลย เป็น คน นอก สัญญา ให้ จำเลย คืน
 เงิน วาง ประจำ ให้ โจท”

สัญญาซื้อขายที่ดิน

๑. ซื้อขายที่ดินก่อน ร.ศ. ๑๑๕ ในสมัยยังใช้
 ประกาศกาลที่ ๔ เรื่องขายสวนขายนาจลศักราช
 ๑๒๒๘ ไม่ได้ ทำหนังสือสัญญา เมื่อเจ้าของที่ดิน
 ได้ มอบ ที่ดิน แลหนังสือสำหรับที่ดินให้ แก่ผู้ซื้อ
 แล้ว ที่ดินนั้นเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อ.

คำอธิบาย

เจ้า ของ ที่ ดิน เขา เงิน ของ เขา มา แด มอบ ที่ ดิน
กับ โฉนด ให้ แก่ เจ้า นี้ 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 พระ ราช บัญญัติ ปกครอง ท้อง ที่ ร.ศ. ๑๑๖
 มาตรา ๔๘ ข้อ ๒ “ถ้า ชาย หรือ จำนำ ที่ ดิน ต่อ
 กัน ที่ ดิน ต่อ อยู่ ใน จังหวัด อำเภอ นั้น แด นาย อำเภอ
 ท้อง ที่ ต้อง ไป เขี่ยบ ย่ำ ราง วัด ชนคูนันท์ ให้ เปน การ แน่
 ใจ ว่า เปน การ บริสุทธิ์ ก่อน จึง ให้ ทำ หนังสือ บริคณฑ์
 สัญญา ให้” นาย อำเภอ ต้อง ทำ หนังสือ สัญญา ด้วย
 กระดาษ พิมพ์ หลวง ถ้า เขียน ด้วย กระดาษ ขรมคา ใช้
 ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ “หนังสือ
 สัญญา สำหรับ ชาย ที่ ดิน เปน ทดก ทรัพย์ นั้น เขียน
 ด้วย กระดาษ ขรมคา ผิด กฎหมาย เพราะ หนังสือ นั้น
 มิได้ ทำ ตาม พระ ราช บัญญัติ ลง วัน พุทธศักราช ๒๔๕๕ คำ
 เดือน ๔ ปี มะเมีย จัตุวารศก จตุศักราช ๑๒๔๔ ซึ่ง บัญญัติ
 ว่า สัญญา ทงปวง ต้อง ทำ ด้วย กระดาษ พิมพ์ หลวง จึง
 จะ พังได้ ตาม กฎหมาย (หนังสือ สัญญา ชาย ที่ ดิน
 เรืองน ปลัด เมือง เปน ผู้ทำ)” ส่วน การ ที่ ให้ นายอำเภอ
 ไป ราง วัด ที่ จะ ชาย กับ นั้น เปน ระเบียบ การ สำหรับ
 นำ ที่ นาย อำเภอ ไม่ สำคัญ เหมือน หนังสือ อัน เปน
 ทดก ทรัพย์ ให้ แก่ ผู้ ชาย ที่ ดิน ถือไว้ ถึง นาย อำเภอ จะ

ไม่ไป รวง วัด ที่ดิน ก็ไม่ ทำให้ หนังสือ สัญญา นั้น เด็ด คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๘๗๒ 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 ขาด 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 ไม่ 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

อนึ่ง 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 เป็น เจ้า ของ ที่ดิน เวลาใด เช่น ผู้ขาย ต้ม ณะตาย
 เป็น 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 เป็น คน ผู้อื่น แล ตราคา ที่ ดิน มอบ ที่ดิน
 ให้ แก่ เจ้า ๓ เพื่อ ทก คน เรียก ว่า ช้อ ขาย 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 ๓ การ ที่
 เจ้า ๓ ได้ โฉนด มา หา เป็น 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 ^๒ที่คิน ^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}ที่คิน ^{๒๗}อัน ^{๒๘}มี ^{๒๙}โฉนด ^{๓๐}แผนที่ ^{๓๑}แล้ว ^{๓๒}ผิด ^{๓๓}กับ ^{๓๔}การ
^{๓๕}ช้อขาย ^{๓๖}ที่คิน ^{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}แนบ ^{๖๐}นอน ^{๖๑}อยู่ ^{๖๒}แล้ว ^{๖๓}อนึ่ง
^{๖๔}ผู้ ^{๖๕}ขาย ^{๖๖}ผู้ ^{๖๗}ช้อ ^{๖๘}จะ ^{๖๙}ไป ^{๗๐}ที่ ^{๗๑}เจ้า ^{๗๒}พนักงาน ^{๗๓}ทะเบียน ^{๗๔}เอง ^{๗๕}หรือ ^{๗๖}จะ
ทำ ^{๗๗}หนังสือ ^{๗๘}มอบ ^{๗๙}อำนาจ ^{๘๐}ให้ ^{๘๑}ผู้ ^{๘๒}ใด ^{๘๓}ไป ^{๘๔}ทำ ^{๘๕}แทน ^{๘๖}ตัว ^{๘๗}ก็ได้ ^{๘๘}เมื่อ
เจ้า ^{๘๙}พนักงาน ^{๙๐}ได้ ^{๙๑}ทำ ^{๙๒}หนังสือ ^{๙๓}สัญญา ^{๙๔}สลัก ^{๙๕}หลัง ^{๙๖}โฉนด ^{๙๗}แต่ ^{๙๘}แก่
ทะเบียน ^{๙๙}เสร็จ ^{๑๐๐}แล้ว ^{๑๐๑}ผู้ ^{๑๐๒}ช้อ ^{๑๐๓}มี ^{๑๐๔}กรรม ^{๑๐๕}สิทธิ ^{๑๐๖}ใน ^{๑๐๗}ที่ ^{๑๐๘}คิน ^{๑๐๙}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 เดรั้ง ขาด
เสีย ก่อน

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

คำอธิบาย

ธรรมดา การ 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 วก ร้าง ว่าง
 เปลาไม่ เป็น สิทธิ ของ ใคร เลย นอก จาก เจ้าพนักงาน
 จะ ได้ ออก ใบ เขี้ยบบ ย่า หรือ ใบ จอง ให้ หวง ห้าม ที่ นั้น
 หรือ ได้ เข้า ไป ลง ทนุ ลง แรง โคน ด้ ร้าง ทำ ที่ นั้น ให้ เป็น ที่
 มี ประโยชน์ ชน แล้ว คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๕ ร.ศ. ๑๑๙
 “ที่ วก ร้าง ว่าง เปลาไม่ มี ใบ เขี้ยบบ ย่า หรือ ครา 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 คอง ตาม กฎหมาย ก็ ดี ผู้ ขอ
 ก็ ไม่ มี สิทธิ ใน ที่ นั้น ลักษณะ เบ็ด เสร็จ บท ที่ ๕๑
 “ข้อ ไร ภา เวือก ส่วน มี เอกสาร เปน คำนับ มี ผู้ มา
 พิภาษ ว่า ไร ภา เวือก ส่วน นั้น เปน เดิม ของ ผู้ เดมา ผู้ แก่
 สิบ ๆ มา แด่ กอน พิจารณา เปน สัจ ว่า มี ไร เจ้า ของ
 เขา มา ชาย ไว้ ทำน ให้ คง เดิม ส่วน เงิน อื่น ขอ นั้น
 ให้ เขา แก่ ผู้ ชาย” ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน ปรด้อย ให้ 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 ละเอียด 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 จำเลย ให้ จำเลย 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 ฉน 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
อยู่ด้วยจะเรียกที่ดินกันไม่ได้ 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
 ผู้ รับ 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
 ปลด ย ละเอียด ที่ นั้น ถึง ผู้ ชาย จะ ได้ ขาย ที่ นั้น ทั้งหมด
 ผู้ ชื้อ จะ ได้ แค่ ส่วน ของ ผู้ ชาย เท่านั้น คำ พิพากษา
 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” คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๓๐
 ร.ศ. ๑๓๒ “ที่ ดิน 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 “ตรา 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
 เจ้าหนึ่ง, หรือมีเจ้าหนี้หลายคนแต่โอนขาย
 ที่ดินให้แก่เจ้าหนี้คนหนึ่งได้เปรียบแก่เจ้าหนี้คนอื่น
 อย่างไม่หนึ่ง, หรือมีคดีฟ้องร้องพิพาทกันเรื่องที่ดินที่
 ขายนั้นอย่างไม่หนึ่ง, หรือมีคดีฟ้องร้องลกด่านในศาล
 แล้ว ลกด่านรู้ว่าศาลจะสั่งให้ยึดที่ดินนั้นอย่างไม่หนึ่ง.

คำอธิบาย

ธรรมดาเจ้าของที่ดินขายที่ดินของตนได้ ถึง
 เจ้าของที่ดินจะเป็นหนี้สินผู้อื่นก็ตาม คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๕ ร.ศ. ๑๑๗ “ถูกหนี้ขายทรัพย์สินของตนได้เสมอ
 ถ้าไม่เป็นการฉ้อเจ้าหนี้” ถ้าถูกหนี้กับผู้อื่นขอทำ
 สัญญาซื้อขายที่ดินโดยสมยอมกัน ถึงจะได้ทำ
 หนังสือถูกต้องตามกฎหมายก็ดี เจ้าหนี้ฟ้องขอให้
 ศาลยึดที่ดินนั้นได้ - ก็เรียกว่า สมยอมหนี้สินผู้อื่น
 ขายทำสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่ไม่ได้ให้เงินกันจริงๆ

ตั้ง เป็น ต้น หรือให้เงินกันโดยชอบย เช่น เขา
เงินของ คนอื่นมากองให้เจ้าพนักงานเห็น เมื่อทำหนังสือ
ขอ ขาย แลว ก็ คืน เงินไป หรือ ขายให้กัน เป็น ราคา ค่า
มากไม่ สัมกับราคา ที่ดิน เป็น ข้อเท็จจริง ต้องพิจารณา
ดู เป็น เรื่อง ๆ ไป ถ้า ลูก หนี้ คิด ยก ขาย ททรัพย์ เพื่อ ขอ
เจ้า หนี้ จึง ขาย ที่ ดินไป แต่ ผู้ขอได้ ขอไว้ โดย สุจริต
โดยไม่รู้ ว่า ลูก หนี้ คิด ขอ เจ้า หนี้ ผู้ขอได้ ที่ ดิน เป็น
สิทธิ อีก อย่าง หนึ่ง ลูก หนี้ มี เจ้า หนี้ หลาย คน ร้อย
แล้ว ว่า คน มี ททรัพย์ ไม่ พอ จะ ใช้ หนี้ แก่ เจ้า หนี้ ทงหมด จึง
เอา ที่ดิน ของ คน โอน ขาย ให้ แก่ เจ้า หนี้ คน หนึ่ง เพื่อ หัก หนี้
นับ แต่ วัน ทำ หนังสือ ขอ ขาย ไป ไม่ ถึง ๓ เดือน ลูก หนี้ ตม
ละลาย ที่ ดิน นั้น ไม่ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ขอ พระ ราช
บัญญัติ ดกษณ ตม ละลาย ร.ศ. ๑๓๐ มาตรา ๔๖ การ
โอน ททรัพย์ สัมบัติ หรือ การ กระทำ อย่างใด ๆ นั้น ซึ่ง ผู้ ตม
ละลาย ได้ กระทำ หรือ ยิน ยอม ให้ กระทำ เพื่อให้ เจ้า หนี้
คนใด คน หนึ่ง ได้ เปรียบ แก่ เจ้า หนี้ อื่น ๆ ถ้า ผู้ ตม ละลาย
ถูก พ้อง คดี ตม ละลาย ภายใน ๓ เดือน ตั้ง แต่ วัน ที่
โอน หรือ กระทำ แล ต้อง ค่า พิพากษา ให้ ตม ละลาย แลว

ให้ถือ ว่า การ ที่ โอน หรือ กระทำ นั้น จะ ใช้ ยืน ยืน แก่ เจ้า
 พนักงาน รักษา ทรัพย์ ไม่ได้ แต่ ข้อ ความ ใน มาตรา นี้
 ไม่เป็น การ ตัด อำนาจ ของ ผู้ใด ที่ รับ โอน อำนาจ ต่อ ไป
 จาก เจ้า ณ ผู้ ต้ม ละตาย โดย สุจริต ไม่ทราบ ว่า มี
 คดี พ้อง ต้ม ละตาย นั้น แต่โดย มี สัน จ้าง ความ กฎหมาย”
 อีก อย่าง หนึ่ง มี คดี ที่ พินาศ เรื่อง ที่ ติน ที่ ขอ ชาย กั้น นั้น
 เช่น มี ผู้ฟ้อง ว่า จำเลย ได้ สัญญา จะ ชาย ที่ ติน ให้ แก่ เขา
 เป็น ติน คดี ที่ พินาศ กั้น เช่น น ผู้ขอ จะ ได้ รุ หรือ ไม่ รุ
 ว่า มี คดี พ้อง ร้อง กั้น ใน คัด แฉก คดี เป็น หน้า ที่ ของ
 ผู้ขอ ควร จะ ตัด 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 ผู้เป็น จำเลย ทำ หนังสือ ขอ ชาย ให้ แก่ โจท
 ผู้ที่ ได้ ขอ ไว้ นน ไม่ได้ ที่ ติน เป็น สิทธิ คำพิพากษาฎีกา
 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 ผู้วาง ประจำ เจ้า ของ ที่ ติน ชาย ที่ ติน
 ให้ คน อื่น ที่ ติน หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ ขอ ภายหลัง 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 รู้ว่าศาล 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 สินบังคับ
 คำสั่ง อันได้ ประกาศ ก็ ตาม หรือ ผู้ที่ แพ้ คดี รู้ว่าน่า 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 ผู้ชื้อ ทรัพย์สิน

ของ ลูก ณี ผู้ แพ้ คดี นั้น วิวินิจฉัย ตก ลง ว่า จำ ต้อง
 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 ให้ เจ้า 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 ซ้อ ที่ ๓๑ แด่ แบ่ง กัน ทำ ถึง หนึ่งส้อ จะ
 มี ซ้อ โจทก์ คน เดียว ก็ดี จำเลย ก็ ยัง มี สิทธิ ถึง หนึ่ง”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๘ ร.ศ. ๑๒๑ “บิดา ออกเงิน
 ๘๐ บาท บุตร ออกเงิน ๕๐ บาท ซ้อ 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 ถึงผู้去买ทำสัญญานั้นจะลง
 ชื่อตนว่าเป็นผู้ซื้อที่ดี ที่ดิน หาเป็นสิทธิแก่ผู้ที่มี
 ชื่อในหนังสือนั้นไม่.

คำอธิบาย

ตาม พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗
 มาตรา ๔๑ (ก) “ถ้าผู้ขาย หรือ ผู้ซื้อ ผ่ายไต่ไปเอง
 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 เองไม่
 ได้ ต้อง ทำ หนังสือ มอบ ให้คน ไต่ 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. ๑๗๗ 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 ใต้ ส่วน หรือ ใบ นำ สำหรับ โฉนด แขน ที่ ก็ ดี ให้ มี
 อำนาจ จด ทะเบียน ลง ชื่อ ของ คน เอง ได้ แล ต่อ ขอ นน

ไป ให้ บ่ง ว่า ใน หน้า ที่ ๒๕๕ เรื่อง นั้น ๆ แต่ เมื่อ ๒๕๕๕
 ทั้ง หาย ได้ โอน หรือ แก่ ทะเบียน ให้ ประโยชน์ แก่ ผู้ใด ผู้
 หนึ่ง โดย ฐาน ฉ้อ กัด หรือ โดย ทำ ผิด นำ ที่ กัด แต่
 ผู้ โอน หรือ ผู้ จะ ได้ รับ ประโยชน์ นั้น มิ ได้ รู้ เห็น ด้วย แต่
 ได้ เด็ด ดิน ้าง แดก เบียด ยน แด้ว ให้ ถือ ว่า การ โอน
 ให้ ประโยชน์ นั้น ๆ เป็น อัน ใช้ ได้ ใน กฎหมาย."

ศาล ตั้ง ให้ เจ้า พนักงาน ชาย ที่ ดิน ของ ผู้ แพ้ คดี ตาม
 พระ ราช บัญญัติ วิชั พิจารณา ความ พัง มาตรา ๓๖ ว่า
 ด้วย ผู้ แพ้ คดี มิ ได้ ใช้ เงิน หรือ ใช้ ให้ บ้าง ยัง ไม่ ครบ
 จำนวน เงิน ตาม คำ คัด ดิน มาตรา ๘๑ ว่า ด้วย เมื่อ
 ผู้ ชะนะ คดี มี คำ ร้อง ขอให้ ศาล ออก หมาย ยึด ทรัพย์สิน ศาล
 มี อำนาจ ออก หมาย ให้ เจ้า พนักงาน ยึด ทรัพย์สิน ของ ผู้ แพ้ คดี
 ออก ขาย ทอด ตาด ได้.

เจ้า พนักงาน รักษา ทรัพย์สิน ชาย ที่ ดิน ของ ผู้ ดม ณะ ดาย
 ตาม พระ ราช บัญญัติ ดม ณะ ดาย ร.ศ. ๑๓๐ มาตรา ๑๔
 "(๑) บรรดา ทรัพย์สิน ของ ผู้ ดม ณะ ดาย 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 ยัด ที่ ดิน ของ ผู้ ตมตะดา ย ไม่ เสีย เงิน อากรขาย
ทอด ศลาต ตาม ประ กาศ ข้า ทอดง เคน ส่วน จตุ ศักกราช
๑๗๔๓ ว่า ด้วย “เจ้า ของ ส่วน ไม่ ได้ ทำ บาญชี่ ดิน ไม่ ที่
เสีย เงิน อากร มา ยื่น จะ คง เป็น ส่วน อพยพ ให้ เจ้า
พนักงานรักษาไว้ เป็น ของ แผ่น ดิน ผู้ ห้าง ผู้ ไต จะ มา รับ
เสีย ค่า อากร หรือ ช้อ กก็ได้” พระ ราช บัญญัต กเก็บ เงิน ค่า
นา ร.ศ. ๑๑๙ มาตรา ๑๓ “ถ้า ผู้ ไต จะ ต้อง เสีย
ค่า นา ตาม พระ ราช บัญญัต กนี้ แต่ ไม่ เสีย ค่า นา ด้วย
ประการ ไต ๆ ให้ เจ้าพนักงาน มี อำนาจ ยัด 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 ต้อง ดู คำใน สัญญา เป็น
เรื่อง ๆ ไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔ ร.ศ. ๑๒๐ “คำที่
ใช้ ใน สัญญา ว่า จำนำ ให้ เป็น สิทธิ แปร ไม่ได้ ว่า ขาย ให้
เป็น สิทธิ ต้อง เข้าใจ ว่า จำนำ หรือ ขายฝาก” คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๑๘ ร.ศ. ๑๓๐ “ใน หนังสือ สัญญา
กล่าว ว่า ขาย แต่ สลัก หลัง ว่า ได้ ได้ 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 มอบ ให้
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” เพราะฉะนั้นการจำหน่าย
 ที่ดินถ้าไม่มีหนังสือสัญญาถูกต้องตามกฎหมาย ถ้า
 ผู้จำหน่ายได้มอบหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน แต่ที่ดิน
 ให้ผู้รับจำหน่ายแล้ว เป็นการเสร็จเด็ดขาด ที่ดินเป็น
 สิทธิแก่ผู้รับจำหน่าย ถ้าผู้จำหน่ายยังไม่ได้อบรมที่ดินให้
 ผู้รับจำหน่าย ยังไม่เรียกว่าเป็นการเสร็จเด็ดขาด ถ้ามี
 คดีเรื่องนี้กำลังพิจารณาในศาลหนึ่งศาลใดก็ดี หรือ
 มีคดีเกิดขึ้นใหม่ก็ดี ศาลต้องพิจารณาตามลักษณะ
 สัญญา ถ้าไม่มีสัญญาแล้วก็ไม่เรียกว่าอะไร ถึงผู้
 จำหน่ายได้ส่งโฉนดตราแดงให้แก่ผู้รับจำหน่ายก็ดี จะอ้าง
 ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินไม่ได้ แต่จะยึดโฉนดไว้ต่างอัน
 ไม่ได้ เพราะไม่มีหนังสือสัญญา คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๗๖ ร.ศ. ๑๑๗ “พระราชบัญญัติจำหน่ายชายฝาก
 ร.ศ. ๑๑๕ ใช้ได้แต่การยังไม่สำเร็จเด็ดขาดไปแล้ว”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓ ร.ศ. ๑๑๗ “จำหน่ายโฉนดไม่มี
 หนังสือ โฉนดขอได้ จำเลยต้องให้ได้ (เรื่องนี้ถ้า
 โฉนดไม่ฟ้องขอได้ จะเรียกโฉนดคืนก็ได้ เพราะ
 โฉนดฟ้องขอได้ จึงตัดสินตามคำขอของโจทก์)

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 ทำกัน เอง จะ เรียกว่า จำ นำ ที่ดินไม่ได้
ก็ ตี เมื่อ มี ข้อ ความ ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ รับ เงิน ไป จาก
เจ้า หนี้ แล้ว เท่าใด หนังสือ นั้น ก็ เป็น หลัก ทรัพย์ เจ้า
หนี้ มี อำนาจ ฟ้อง เรียก เงิน จาก เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ ถ้า ใน
หนังสือ สัญญา มีความ ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน ยอม ให้ เจ้า หนี้
ยึด หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน นั้น เป็น ประกัน เจ้า หนี้

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 เท่า ใด 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 ทง 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 แด ชาย ฝาก
ที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ข้อ ๑ “วิธี จำนำ แด 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 ๓๙ 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
๔๙ 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 ก็มีเวรตาจะไถ่คืนได้ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๓๖๖ ร.ศ. ๑๒๒ “เอาโฉนดไปจำนำ แดรับ
 เงินมา สัญญาว่าจะทำหนังสือกรรมกรรมใน ๓ วัน
 ๗ วัน เมื่อไม่ทำเขาฟ้องบังคับให้ทำได้ เหมือนจะ
 ขายที่ดิน.”



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

คำอธิบาย

การ รับ จำนำ ที่ดิน ไม่ เหมือน รับ จำนำ ทรัพย์สิน เคตอน
 ที่ ได้ จำนำ ทรัพย์สิน เคตอน 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 ไล่
 ที่ ดิน ถ้า ผู้จำนำ ไม่ มี เงิน มา ไล่ ก็ ให้ ศาล ขาย ทอด
 ตลาด ที่ ดิน ที่ จำนำ นั้น ได้ เงิน เท่า ไหน ก็ ใช้ หนี้ ผู้รับ จำนำ
 แด้ว ถ้า มี เงิน เหลือ ให้ คืน แก่ ผู้จำนำ ถ้า ได้ เงิน ไม่ พอ
 ใช้ หนี้ ผู้รับ จำนำ ให้ มอบ เงิน นั้น แก่ ผู้รับ จำนำ ทั้งหมด
 ถึง ผู้รับ จำนำ จะ ได้ รับ เงิน ที่ ใช้ หนี้ ยัง ไม่ พอ ขาด อีก เท่า
 ไหน จะ เรียก ร้อง เขา แก่ ผู้จำนำ อีก ไม่ได้ เงิน ใด แต่ จะ มี

ข้อ สัญญา กัน เป็น พิเศษ อีก ต่าง หาก ประกาศ เรื่อง
 จำนำ แด่ นาย 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 แด่
 ดอก เบี้ย แด่ 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 เด็ด 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 แต่ ใ้พ้อง ใ้บได้ ใ้คน ใ้ที่อยู่
ใ้ใน ใ้ดิน ใ้ง จำนำ ใ้ง ใ้ไม่ได้ ใ้ต้อง ใ้พ้อง ใ้ขอ ใ้ให้ ใ้ศาล
ใ้พิพากษา ใ้ให้ ใ้ดิน ใ้ง จำนำ เป็น ใ้ถ์ช ใ้ง แก่ ใ้คน ใ้เดี่ย ใ้ก่อน ใ้ประกาศ
ใ้เรื่อง ใ้จำนำ ใ้แต่ ใ้ชาย ใ้ฝาก ใ้ดิน ใ้ช ใ้ ๒ “เมื่อ ใ้จำนำ ใ้ไม่ได้
ใ้ให้ ใ้ตอก เบย ฆาต ๓ ปี ใ้แต่ ใ้กรรม ใ้ถ์ช ใ้ที่ ใ้ดิน ใ้ง
ใ้อย่า ใ้ให้ ใ้ตก ใ้ไป ใ้ยัง ใ้รับ จำนำ ใ้โดย ใ้ทันที ใ้ตาม ใ้คำ ใ้พ้อง ใ้ตั้ง ใ้ที่
ใ้เป็น ใ้มา ใ้คือ ใ้รับ จำนำ ใ้จะ ใ้อ้าง ใ้ว่า ใ้เป็น ใ้เจ้า ใ้ของ ใ้ไม่ได้
ใ้กว่า ใ้จำนำ ใ้จะ ใ้ได้ ใ้ตั้ง ใ้ที่ ใ้ให้ ใ้แก่ ใ้รับ จำนำ ใ้โดย ใ้ยินยอม ใ้หรือ
ใ้กว่า ใ้ศาล ใ้จะ ใ้ตั้ง ใ้ดิน ใ้ง ใ้ง” ใ้คำ ใ้พิพากษา ใ้ฎีกา ใ้ที่ ๓๘๒
ว.ศ. ๑๒๑ “เมื่อ ใ้จำนำ ใ้ที่ ใ้ดิน ใ้ไม่ได้ ใ้ตั้ง ใ้ตอก เบย เกิน
๓ ปี ใ้รับ จำนำ ใ้จะ ใ้พ้อง ใ้บได้ ใ้ผู้ ใ้อาศัย ใ้ที่ ใ้ดิน ใ้ง ใ้ก่อน
ใ้พ้อง ใ้จำนำ ใ้เรียก ใ้ที่ ใ้ดิน ใ้เป็น ใ้ถ์ช ใ้ไม่ได้.”

ผู้รับจำนำ จะ พ้อง ขอให้ ทดิน ที่ จำนำ เป็น สิทธิ ได้
 เมื่อผู้จำนำไม่ได้ส่ง ดอก เบย นับแต่วัน ทขาด ส่ง ดอก เบย
 เป็นต้นไปเกิน ๓ ปี ถ้าในระหว่าง ทดอก เบย ค้าง แก่ ผู้จำนำ ๆ
 ทำหนังสือ ให้ผู้รับจำนำไว้ คือ คิดจำนวนเงิน ดอก เบย ท
 ค้าง เป็น เงิน ก ฝ้าย ผู้รับจำนำ ก็ ยนยอม ตั้ง นน เหมือน
 ผู้จำนำ ได้ ส่ง ดอก เบย ให้ แก่ ผู้รับจำนำ แล้ว คิดออก มากถึง
 วัน ทำ หนังสือ ก ต้อง คิด ดอก เบย ค้าง นับ แ่ วัน ทำ
 หนังสือ ก ต่อไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๖
 “จำนำ ทดิน ผู้จำนำไม่ได้ส่ง ดอก เบย เกิน ๓ ปี ดอก เบย
 ค้างเท่าไร ผู้จำนำ ทำหนังสือ ให้ผู้รับจำนำไว้ ถ้าผู้จำนำ
 ไม่ได้ส่ง ดอก เบย อีก ต้อง นับ แ่ วัน ทำ หนังสือ ก ต่อไป 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 แก่ ผู้จำนำ เกิน ๓ ปี แล้ว ผู้รับ
 จำนำ จะ พ้อง ขอให้ ผู้จำนำ เอา เงิน มา ใ้ อย่าง เดียว ค่าด
 ไม่ บังคับ ให้ ต้อง พ้อง เรียก ทดิน เป็น สิทธิ จึง จะ ได้
 เพราะ การ ที่ ค่าด จะ บังคับ ให้ ผู้แพ้ คิด กระทำ อย่าง ไ้
 ค่า บังคับ นน ต้อง ให้ มี ประโยชน์ จริง ๆ ซึ่ง ผู้แพ้ คิด
 ไม่มี ทาง แ่ คิด ได้ ๑๘
 ความ กฏหมาย เอง จำนำ ทดิน

คอกเบย ค่าง แกมู จำนำ เกิน ๓ ปี ถ้าผู้จำนำไม่มีเงินไถ่
ก็ให้ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ ศาล จะ บังคับให้
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 วิฉฉฉ
ว่า จำเลยไม่ได้ ส่ง คอกเบย เกิน ๓ ปี โจทก์ มีอำนาจ พ้อง
ขอ ให้ บังคับ ให้ผู้จำนำให้ไถ่ แต่ ศาล หา บังคับ เป็น
สิทธิ ขาดไม่ เมื่อ ศาล ไม่มี อำนาจ บังคับ ให้ไถ่ ดังนั้น
แล้ว แต่ จำเลย ไม่ยอม ไถ่ โจทก์ ต้อง พ้อง ขอ
รับที่ 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 ให้ผู้จำนำไถ่ได้ จะ
พิพากษา ให้ ที่ เป็น สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ ตาม พ้อง ไม่ได้

ประกาศ เรื่อง จำนำ แด ขาย 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 แด ดอก เบี้ย แด 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 ใ้ แก่ จำเลย ใ้ ความ ว่า โจท
 ขาด ส่ง ดอก เบี้ย เกิน ๓ ปี แล้วย วินิจฉัย ใ้ โจท ใ้
 ทดิน ใ้ ตาม ประกาศ เรื่อง จำนำ ขาย ฝาก ที่ ดิน ร.ศ. ๑๑๘
 ข้อ ๓ คือ ใ้ โจท ใ้ ทุน ๒ ึ่ง แด ดอก เบี้ย ึ่ง ละ ๑ บาท
 จน ถึง วัน ใ้ เงิน ัน 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
 แด ดอก เบี้ย ที่ ค้าง แก่ ผู้รับ จำนำ ก็ ผู้รับ จำนำ จะ
 ขอ เรียก ค่า เช่า ที่ ดิน ที่ ผู้จำนำ หรือ ผู้หนึ่ง ผู้ใด เก็บ ได้
 มา จาก ที่ ดิน ก่อน เวลา ที่ ค้าต คัด ดิน ให้ ที่ ดิน เป็น
 สิทธิ แก่ ผู้รับ จำนำ เพื่อ ใ้ ัน แก่ ผู้รับ จำนำ อีก ไม่ ได้
 ประกาศ เรื่อง จำนำ แด ขาย ฝาก ที่ ดิน ข้อ ๔ “ถ้า ผู้จำนำ

ไม่ได้ตั้ง ดอกเบี้ย พัน ๓ ปี ไม่มีเงินมาไถ่ตั้งที่ ก้าวได้
 ใน ข้อ ๓ จึงให้ศาลตัดสิน ให้ที่ นั้น 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 หมายถึง 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 ๗๐ มีกฎหมายถือว่ายัง
 มีสติไม่บริบูรณ์ ถึง จะให้ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน แดง
 ก็คือ เด็ก ปฏิเสธ สัญญาได้เสมอ พระราชบัญญัติ
 ออกโฉนดที่ดินมาตรา ๖๕-๖๖ จึงบัญญัติว่า ต้องให้
 ผู้ปกครอง เด็กทำ สัญญา จึง จะใช้ ได้ ตาม กฎหมาย ถ้า
 เด็ก นน 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 เด็กได้ 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 ผู้
 ปกครอง จึง ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน แทน เด็กได้ ถ้า เด็ก
 ไม่ มี ผู้ปกครอง แล้ว ถึง เด็ก นั้น จะ ทำ สัญญา จำนำ
 ที่ดิน ต่อเจ้าพนักงาน โดย ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย ก็ คือ เมื่อ
 เด็ก ปฏิเสธ สัญญา นั้น แล้ว สัญญา นั้น ก็ จะใช้ 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

กรรมตาผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ไม่มีอำนาจ จะ
เอาที่ดินของผู้อื่นไปจำนำ ผู้รับจำนำก็ไม่มีอำนาจ
ดีกว่าผู้จำนำ จะเรียกขังเอาที่ดินที่จำนำนั้นได้.

ถ้าเจ้าของที่ดินได้ยินยอม หรือได้รู้เห็นแล้ว
ว่ามีผู้เอาที่ดินของตนไปจำนำมิได้คัดค้าน แต่ได้
แสดงกิริยาอย่างใดอย่างหนึ่งให้เห็นว่าตนยินยอมให้
จำนำ เจ้าของที่ดินนั้นต้องรับผิดชอบด้วย คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๒๐๙ ร.ศ. ๑๒๑ “ลูกเอาโฉนดที่ดิน
ของพ่อไปจำนำ ภายหลังพ่อได้เคยเอาดอกเบี้ยยไป
ใช้ให้แก่ผู้รับจำนำ พ่อปฏิเสธสัญญาจำนำไม่ได้”
เรื่อง น. ผด. กับ เด็กเอาที่ดินของมารดาไปจำนำ เป็น
สัญญาเสียมาแต่ต้นแล้ว ผู้รับจำนำจะอ้างว่าผู้
ใหญ่ต้มยอมไม่ได้ จึงไม่เหมือนกับเรื่อง น. เพราะ
เรื่อง น. ผู้จำนำมีอายุ ๒๐ ปีแล้ว คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๑๓๒๖ พ.ศ. ๒๔๕๕ “เมียเอาที่ดินของพ่อมกรรม
สิทธิ์ด้วยไปจำนำเขาได้ เมื่อก่อนรู้เห็นในการจำนำ
แต่ได้เอาเงินไปส่งทุนค้าขายด้วยกันแล้ว บัญชีเมีย
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
 แด่อนุภรรยาของจำเลยอีกหนึ่งชื่อสำคัญสำหรับที่ดิน
 ไปขอโฉนดใหม่ ลงชื่ออนุภรรยาเป็นเจ้าของคน
 เดียว อนุภรรยาเอาที่ดินนั้นไปจำนำไว้แก่โจทก์ คิดสิน
 ว่ากรรมที่กระทำให้โจทก์หลงเข้าใจผิดนั้นได้เกิดขึ้นจาก
 จำเลย ถูกอนุภรรยาอีกคนหนึ่งชื่อสำคัญสำหรับที่ดินเดิม
 ไปเปลี่ยนโฉนดใหม่ ทำให้โจทก์หลงเชื่อว่าอนุภรรยา
 เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนด จึงรับจำนำไว้โดยซื่อ
 จำเลยควรต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย”

๘. เจ้าของที่ดินมีสิทธิ์จะเอาที่ดินของตนไป
 ทำหนังสือสัญญาจำนำผู้อื่นได้ ถึงเจ้าของที่ดิน
 จะเป็นหนี้เขาอยุ่ก็ดี เมื่อไม่เป็นการสมยอมแล้ว
 เวลาเจ้าหนี้จะขอให้ศาลยึดที่ดินของลูกหนี้จำนำผู้
 อื่นไว้ ต้องใช้ต้นทุนเงินแลดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนำ
 เสียก่อน.

คำอธิบาย

สัญญาจำนำที่ดิน เช่น สัญญาติดกับที่ดิน ใคร
 จะมาเป็นเจ้าของที่ดิน หรือ มีอำนาจยึดที่ดินนั้น ต้อง
 ใช้ต้นทุนเงินแลดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนำเสียก่อน เมื่อ
 เจ้าหนี้ขอให้ศาลยึดที่ดินของลูกหนี้ที่จำนำไว้กับคนอื่น
 คือ เจ้าหนี้ยอมใช้ต้นทุนเงินแลดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนำ
 อย่างหนึ่ง คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๔ ร.ศ. ๑๒๒ “จำเลย
 เป็นเจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปจำนำต่อพระคลังข้างที่
 ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงินโจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ จำเลย
 ไม่มีเงินใช้ โจทก์ได้ออกเงินใช้ต้นทุนเงินแลดอกเบี้ย
 ให้แก่พระคลังข้างที่แล้วขอยึดที่ดินนั้น ยังมีเจ้าหนี้
 ของจำเลยอีกคนหนึ่งมาขอเนรคุณทรัพย์ของลูกหนี้ที่โจทก์

ยึดไว้ วิญญาณว่า โจท เปน ผู้ออก เงินไถ่ที่ดิน มาจาก
 พระคตง ข้าง ที่ แต่ ททรัพย์ ไกร ได้ อู่สำหรับ เพียร โอน มา
 เช่นไปไถ่เขา มา นั้นให้ แก่คน เพียร” คำต ดั่งให้ คู้
 ความ หรือ ผู้ ร้อง ขัดททรัพย์ ต ราคา ที่ดิน ที่ จำนำ อย่างหนึ่ง
 ถ้า ราคา เกิน กว่า ต้น เงิน แด ดอก เบย ที่ 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
 ศวพิพาทฎีกาที่ 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 วิญญาณ ว่าให้
 ต ราคา ที่ บ้าน เรือน ที่ จำนำ ถ้า ราคา ต่ำ กว่า ต้น เงิน
 แด ดอก เบย ที่ จำนำไว้ ก็ให้ที่ 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 ดอกเบย ที่ ค้าง ผู้
 จำนำ นั้นไว้ แดว ให้ ชาย ทอด ตลาต ผู้ใด จะ ให้ ราคา

สูงกว่าจำนวนเงินที่ตงไว้บ้าง ถ้าไม่มีผู้ใดให้ราคา
 สูง ก็ให้ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนำ ถ้ามีผู้ใดให้
 ราคาสูงกว่าที่ตงไว้ ก็ให้ใช้เงินแต่ดอกเบี้ยแก่
 ผู้รับจำนำ เหตุนี้จึงเป็นของเจ้านิ คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๓๖๘ พ.ศ. ๒๔๕๘ “จำเลยจำนำที่ดินไว้คย
 พระคตงข้างที่ ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงินโจท
 จำเลยไม่มีเงินใช้ โจทนำยึดที่ดินนั้น ศาลให้
 กของหมายขายทอดตลาดที่ดิน กของหมายตงจำนวน
 เงินแต่ดอกเบี้ยที่ผู้รับจำนำคยจำเลยชนขายทอด
 ตลาด แต่ไม่มีใครให้ราคาสูงกว่าจำนวนเงินแต่
 ดอกเบี้ยที่ตงไว้ จึงได้โอนที่ดินให้แก่ผู้รับจำนำ”
 อนึ่งถ้าเจ้าหนี้ยึดทรัพย์ของลูกหนี้โดยไม่รู้วาลูกหนี้เอา
 ที่ดินไปจำนำคนอื่นไว้ ผู้รับจำนำก็ไม่รู้แต่ยังถือ
 โฉนดอยู่ ถึงเจ้าพนักงานจะขายที่ดินให้คนอื่น คน
 รับซื้อยังไม่ได้โฉนดไป ที่ดินยังไม่เป็นสิทธิแก่
 ผู้ซื้อ ต้องใช้เงินแต่ดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนำเดีย
 ก่อน คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๙ พ.ศ. ๒๔๕๖ “จำเลย
 จำนำที่ดินโฉนดใหม่ไว้แก่นายกิมเตียง ศาลตัดสิน
 ให้จำเลยใช้เงินโจท จำเลยไม่มีเงินใช้ โจทนำยึด

ที่ดิน ของ จำเอย ค้าต ตั้ง ให้ ขาย ทอด ตถาต ที่ ดิน
 โดยไม่ เรียก โฉนด มาได้ ส่วน มี ผู้รับ ซอ ที่ ดิน นั้น ได้
 นาย กิม เตียง ไม่ ทราบ คัด 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 แรกมี สิทธิ จะ พ้อง เรียก ที่ ดิน ที่ จำนำ นั้น ยิ่งกว่า
 ผู้รับ จำนำ ครั้ง หลัง.

คำอธิบาย

ได้ กล่าว แล้ว ใน เรื่อง สัญญา คัด 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
 ทง 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
 ทง หตาย เห็น ว่า จะ ไม่ 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
 พิรุช 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 สิทธิ ได้ 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 เขต ที่ดิน ไม่ ตรง ตามโฉนดไม่ได้ คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๒๘ ร.ศ. ๑๒๓ จำนำที่ดิน แต่โฉนด ๆ ว่า จด

แม่ น้ำ ครั้น หอดุค เป็น สิทธิ ทราบ ว่า ที่ นั้น หา ๕๒ ๕๒
 น้ำไม่ แต่ เนื้อ ที่ เต็ม ตาม ๕๓ ๕๓ ๕๓ ๕๓ ๕๓ ๕๓
 จะ เตือก เรียก ต้น เงิน แด ดอก เบย คั้น ๕๔ ๕๔ ๕๔ ๕๔ ๕๔ ๕๔
 น้ำ ยอม ยก ที่ ดิน ให้” ๕๕ ๕๕

๑๑. สัญญา ๕๖ ๕๖ ๕๖ ๕๖ ๕๖ ๕๖
 นำ ได้ มอบ ที่ ดิน ให้ แก่ ผู้ รับ นำ ๕๗ ๕๗ ๕๗ ๕๗ ๕๗ ๕๗
 ความ ว่า ได้ มอบ ที่ ดิน ให้ เป็น สิทธิ แก่ ผู้ รับ นำ
 เปลี่ยน เป็น ชาย ฝาก ๕๘ ๕๘ ๕๘ ๕๘ ๕๘ ๕๘
 ชาย ฝาก

คำอธิบาย

จำนำ กับ ชาย ฝาก ๕๙ ๕๙ ๕๙ ๕๙ ๕๙ ๕๙
 กับ ผู้ จำนำ ๖๐ ๖๐ ๖๐ ๖๐ ๖๐ ๖๐
 ฝาก นั้น ที่ ดิน อยู่ กับ ผู้ รับ ชาย ฝาก ทำ ค่า ๖๑ ๖๑ ๖๑ ๖๑ ๖๑ ๖๑
 ผู้ ชาย ฝาก ไม่ ต้อง ส่ง ดอก เบย ให้ ผู้ รับ ชาย ฝาก ๖๒ ๖๒ ๖๒ ๖๒ ๖๒ ๖๒
 จะ ได้ ทำ สัญญา เป็น จำนำ หรือ ชาย ฝาก โดย ถูก ต้อง ตาม
 กฎหมาย ก็ ดี ๖๓ ๖๓ ๖๓ ๖๓ ๖๓ ๖๓
 แต่ ว่า แต่ กิริยา ของ คู่ สัญญา จะ ประสงค์ ดอก ถน เป็น จำนำ ๖๔ ๖๔ ๖๔ ๖๔ ๖๔ ๖๔

หรือ ชาย ฝาก คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒ ร.ศ. ๑๑๗

“คำว่า จำนำหรือ ชายฝาก ที่ใช้ ในสัญญาไม่ สำคัญ แล้ว

แต่ กิริยา ความ ประพฤติ ใน สัญญาใช้ คำ ว่า จำนำแต่

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

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

ที่ ตม เบียดย เป็น ชาย ฝาก โดย ผู้จำนำ ยิน ยอม ส่ง

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

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑ ร.ศ. ๑๒๐ “คำที่ใช้ ใน

สัญญาจำนำ ยกให้ เป็น สิทธิ แปลไม่ได้ ว่า ชายให้ เป็น

สิทธิ ผู้จำนำ มอบ ที่ ตม ให้ ผู้รับ จำนำ วิจัยนัย ว่า เป็น

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

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

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

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

ดอก เบี้ย ค้าง 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 เรื่อง จำนำ แล ชาย ฝาก ที่ ตม ร.ศ. ๑๑๕

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



๑๒. เจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปจำหน่ายไว้แก่ผู้รับ
 จำนำ ผู้คนที่มิใช่ผู้จำหน่าย มีอำนาจออกเงินไถ่
 ที่ดินนั้นได้ คือ ในหนังสือจำหน่ายบ่งชื่อผู้คนที่
 ให้มีอำนาจไถ่ได้ หรือผู้ได้รับโอนที่ดินโดยทาง
 สัญญาหรือระบบมรดกที่ดิน ผู้คนที่ขอไถ่ได้ เจ้า
 ขอให้ศาลยึดที่ดินของลูกหนี้หรือเจ้าพนักงานรักษา
 ทรัพย์ยึดที่ดินของผู้ล้มละลาย เจ้าดูแลเจ้าพนักงาน
 รักษาทรัพย์ขอไถ่ได้.

คำอธิบาย

ธรรมดา ผู้คนที่มิใช่ผู้สัญญาจะฟ้องขอไถ่ที่ดินที่
 จำนำนั้นไม่ได้ ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙ ร.ศ. ๑๑๙
 “มารดาขอไถ่ที่ดินที่บุตรตั้งชื่อในสัญญาจำนำนั้นไม่
 ได้” ถ้าในสัญญาจำนำ มีข้อความยอมให้คนหนึ่ง
 คนใดที่ บ่งชื่อในสัญญาจำนำไถ่ที่ดินนั้น ผู้ที่มิใช่ชื่อ
 ในหนังสือจำนำนั้น มีอำนาจขอไถ่ที่ดินได้ ตามคำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๕๔๒ ร.ศ. ๑๒๑ “ถ้าในหนังสือ
 ยอมให้คนหนึ่ง นอกสัญญาไถ่ที่ดินนั้น คน นอกสัญญา

“ได้ที่ดิน นั่นได้” ถ้า คน ที่มี ชื่อ ใน สัญญา นั้น ไม่ ได้
 ที่ดิน หรือ ผู้ จำนำ นม ได้ ทำ สัญญา กับ คน อื่น ให้ คน
 อื่น ได้ ที่ดิน นั่น ได้ ก็ ดี เมื่อ เขา ไม่ ได้ ผู้รับ จำนำ จะ
 พ้อง ขอ ให้ ได้ ที่ดิน นั่น ไม่ ได้ เพราะ เขา มิใช่ เป็น คู่
 สัญญา ของ พ้อง ผู้ ที่ จำนำ ที่ ดิน คำ พิพากษาฎีกา
 ที่ ๖๐๕ ร.ศ. ๑๓๓ “พิ กษ น้อย ยอม ความ กั้น ใน
 คำ ด่า น้อย จะ ขอ ได้ ที่ ดิน ที่ จำนำ ไว้ ผู้รับ จำนำ
 พ้อง น้อย ไม่ ได้ ของ พ้อง พ ผู้ จำนำ จึง จะ ได้.”

ผู้รับ โอน ที่ ดิน โดย ทาง สัญญา ขอ ได้ ที่ ดิน นั่น ได้ หรือ
 ผู้รับ มรดก ที่ ดิน ขอ ได้ ที่ ดิน นั่น ได้ เพราะ สัญญา
 จำนำ ที่ ดิน เป็น สัญญา คติ ที่ ดิน ผู้ใด เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน
 นั้น ต่อ ไป ต้อง ประพฤติ ตาม สัญญา ผู้ นน ต้อง ได้ ที่ ดิน
 นั้น เสีย ก่อน คำ พิพากษาฎีกา ที่ ๙๑๙ ร.ศ. ๑๓๑
 “ผู้ จำนำ ที่ ดิน หาย ดำ บัญชี ไป ชำ นาน เกิน ๗ ปี แล้ว
 สันนิษฐาน ว่า ตาย ผู้รับ มรดก ขอ ได้ ที่ ดิน นั่น ได้”
 เรื่อง น เทียบ ความ ลักษณะ ผู้ เมียบ ท ที่ ๖๒ ที่ ว่า ผู้ ไป
 ทะเล ถึง ๗ ปี ไม่ กลับ มา หญิง มี ชู้ มิ ให้ มี โทษ แก่
 หญิง (คือ สันนิษฐาน ว่า ผจ ตาย)

เจ้านายขอให้ศาลยุติ ทดิน ของ ลูก หนี้ ผู้ แพศย์ หรือ
 เจ้าพนักงาน รักษาทรัพย์ ยึด ทดิน ของ ผู้ หนี้ ติดยา ถ้า
 ได้ ความ ว่า ลูก หนี้ นั้น ได้ เอา ทดิน นั้น ไป จำนำ ไว้ แก่
 คน อื่น โดย มิ ได้ เป็น การ ติดยา ผู้ ที่ จะ ขอให้ ยึด
 ทดิน ของ ลูก หนี้ นั้น ต้อง ใช้ ต้น เงิน แด่ ดอก เบี้ย ให้ แก่
 ผู้ รับ จำนำ เสีย กับ คน ดัง กล่าว มา แด่ ใน ข้อ ๘ เรื่อง
 จำนำ ทดิน.

๑๓. สัญญาจำนำที่ดินจะเสร็จขาดได้ ต่อเมื่อ
 ผู้ จำนำที่ดิน นำเงินมาไถ่ที่ดิน หรือศาลพิพากษาให้
 ผู้ จำนำไถ่ที่ดินก็ได้ ดอกเบี้ยค่าผู้ จำนำเกินกว่า
 ๓ ปี ผู้ จำนำ ได้ ตกลงมอบที่ดินให้ เป็น สิทธิแก่
 ผู้ รับจำนำ หรือศาลพิพากษาให้ ที่ดินเป็นสิทธิ
 แก่ผู้รับจำนำก็ได้ จึงเป็นการเสร็จเด็ดขาดได้
 ถ้ายังไม่เสร็จขาดแล้ว ถึงดอกเบี้ยจะค้างแก่
 ผู้ จำนำเกิน ๑๐ ปีก็ได้ ก็ยังฟ้องร้องในเรื่องจำนำ
 นั้นได้ หรือผู้ จำนำตายเกินกว่าปีก็ได้ ผู้ รับจำนำ
 ฟ้องผู้ รับมรดกที่ดินของผู้ จำนำได้ ผู้ รับมรดกจะ
 อ้างอายุความมรดกขมวดคดีฟ้องไม่ได้.

คำอธิบาย

เรื่อง สัญญาจำนำไม่เหมือนเรื่อง หนี้สิน 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
 เชง แล้ว เรื่อง นี้ได้ ความ ว่า จำเลย ได้ เอา โฉนด สำหรับ
 ที่ดิน อย่างเก่า มา จำนำ ไว้ แก่ โจทก์ ดอก เบี้ย ค้าง เกิน ๑๐
 ปี แล้ว ภายหลัง จำเลย ไป ขอ โฉนด แผน ที่ แต่ ไม่ได้
 แก่ ทะเบียน โฉนด ใหม่ แต่ กลับ ปฏิเสธ ว่า ไม่ได้ ทำ
 หนังสือ สัญญา จำนำ ที่ดิน พิจารณา เป็น สัจ ว่า จำเลย
 ได้ ทำ สัญญา จำนำ ที่ดิน ไว้ แก่ โจทก์ ก่อน เวลา ที่ เจ้า
 พนักงาน ออก โฉนด แผน ที่ จึง พิพากษา ว่า ให้ จำเลย
 ไล่ ที่ดิน ถ้า จำเลย ไม่ ไล่ ให้ ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ โจทก์”
 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 แล้ว

วินิจฉัยว่าคดีเป็นจำนำไม่ใช่ เป็น หนี้สิน กับ ขรรมดา แม้
การจำนำจะเห็น นาน มาถึง ๒๓ ปี ก็ดี พ้องใจทหา
ขาด อายุ ความ ไม่ ให้จำเลย นำเงินไถ่ที่ดิน รายนี้
ถ้าจำเลยไม่ไถ่ก็ให้ ที่ดิน ที่ พิกษา เป็น สิทธิ แก่ใจท”

สัญญา จำนำเป็น สัญญา คิด ที่ดิน ผู้จำนำ คาย
ผู้รับ มรดก คนใด เป็น เจ้า ของ ที่ดิน นั้น ก็ต้อง ประพฤติ
ตาม สัญญา นั้น จะ อ่าง อายุ ความ มรดก ขน คัด พ้อง
ไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๑ ร.ศ. ๑๒๒ ผู้จำนำ
คาย กวา บ ผู้รับ จำนำ พ้อง ผู้ที่ใด รับ มรดก ที่ดิน ใน
เรื่อง จำนำได้



๑๔. ผู้จำนำได้ทราบ อยู่แล้วว่า ที่ดิน ไม่ใช่
ของตน ไปหลอกลวงผู้อื่นว่าที่นั้นเป็นของตน
แลจำนำผู้อื่นไว้ก็ดี หรือเอาโฉนดที่ไม่มีที่ดิน
ไปจำนำไว้แก่ผู้อื่นก็ดี หรือผู้จำนำได้เอาที่ดิน
ของตนไปจำนำขายฝากไว้กับคนอื่น แลเอาที่ดิน
นั้นไปจำนำหรือขายฝากอีกคนหนึ่ง โดยไม่บอก
ให้คนรับขายฝากหรือจำนำภายหลังทราบ ผู้จำนำ
มีความผิดฐานฉ้อ.

คำอธิบาย

เรื่อง นอ น มี กฎหมาย บัญญัติ แต่ กำหนดโทษไว้ใน
 กฎหมาย ดักษณ อาญา แล้ว ก็ ตี แต่ ทาง วินิจฉัย เรื่อง
 หลอก ถวง จำนำ ที่ดิน ควร ตู ตาม ประ กาศ ดักษณ นอ
 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 นอ 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 ให้ แก่ ผู้ อื่น ครัง หนึ่ง แด หา บอก ความ
 สำคัญ ให้ ผู้ ชอ ผู้ แลก ผู้ รับ ประกัน จำนำ ขาย ฝาก ภาย
 หลัง ทราบ ไม่ โดย ที่ มี ความ ประสงค์ จะ นอ 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
สัญญา ก็ ผู้รับจำนำ นั้น พ้อง ข้อได้ เพราะ เป็น
การ หลอก ลวง เอา 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 ไม่ได้ เพราะ กฎหมาย ห้าม ไม่ ให้ สัญญา ไร่
กัน ได้ เมื่อ เกิน ๑๐ ปี เจ้า ของ ที่ดิน จะ พ้อง ข้อ 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. ๑๑๙
 “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 อำเภอบาง 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 หนังสือสัญญา 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 ๕๕๓ 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 ๕ 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 ปกครองที่นา เกิน ๓ ปีแล้ว 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
 แล้ว ขาด กรรม สิทธิ จาก เจ้า ของ เดิม” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๐๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๖ “โจท เขา เงิน จำเลยไป
 แด มอบที่นาให้จำเลยไว้ทำกิน ไม่ได้ทำ หนังสือ
 จำเลยทำนา มากกว่า ๑๐ ปีแล้ว วิจัยว่าโจท 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 ททรัพย์ ตาม กฎหมาย
 ดกษณ 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 ให้ศาล บังคับ ให้ ทำ หนังสือ
 ค่อเจ้าพนักงานให้ถูก 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 ฝากโดยมี สัญญาถูกต้องตามกฎหมายแล้ว เมื่อผู้ขายฝากไม่มาไถ่ที่ดินตามสัญญา กู้ดี ถ้าไม่มีสัญญากำหนดไถ่เมื่อใด ผู้ขายฝาก ไม่มาไถ่ภายในกำหนด ๑๐ ปี กู้ดี ที่ดินเป็นสิทธิ แก่ผู้รับขายฝาก.

คำอธิบาย

ตาม กฎหมาย ดลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๕๐ “มีกรรม กรรมกำหนด แยกไต่ ว่า ขาย ฝากที่ ไร่นา เรือกสวน ไร่ แก่กัน ท่านว่าให้ ไถ่ได้ก่อน ๑๐ ปี ลงมา ถ้าเจ้า ของ ตะไต้พิน ๑๐ ปี ขึ้นไป จะไถ่ ท่านมิให้ไถ่ ไร่นา เรือกสวน เป็น สิทธิ แก่ผู้รับ ซอนน แด” ประกาศเรื่อง จำนำ ขาย ฝากที่ ดิน ร.ศ. ๑๑๖ ข้อ ๖ “ในการ ขาย ฝากที่ ดิน ถ้า มี ข้อ สัญญา จะให้ ไถ่ได้เกิน ๑๐ ปี ไป อย่าให้วินิจฉัยว่า ไถ่ได้เมื่อพิน ๑๐ ปี ไปเลย” เพราะ ฉนั้น การ ขาย ฝาก จะได้ มี สัญญา กำหนดไถ่เมื่อใด กู้ดี หรือไม่มีกำหนดไถ่ กู้ดี ก็ ไถ่กันไม่ได้ เมื่อเกิน ๑๐ ปี คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ ร.ศ. ๑๑๖ “ขาย ฝาก ที่ ดิน ถึง จะมี ข้อ สัญญาให้ ไถ่ได้ทุก เมื่อ ก็ ไถ่ไม่ได้ เมื่อเกิน 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 อำเภอบุ 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 ไข ไร นาน 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 ได้ ผู้รับ ชาย ฝาก จะ พ้อง ขอ ให้
ผู้ชาย ฝาก เขา เงิน มา ไถ่ ไม่ ได้ เพราะ ยัง ไม่ ถึง กำหนด
สัญญา จะ ได้ แต่ จะ อ้าง ว่า ผู้ชาย ฝาก ผิด สัญญา
อย่างใด ไม่ ได้ เมื่อ ถึง กำหนด สัญญา ว่า จะ ได้ ผู้ชาย ฝาก
ไม่ ได้ 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. การขายฝากที่คิดผู้ขายฝากต้องมีกรรมสิทธิ์
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 ก่อว 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 ก่อว มา แล้ว ใน เรื่อง จำนำ ที่ ดิน

ที่ดินที่เจ้าพนักงาน ออกโฉนด แผนที่ แล้ว ผู้ขาย
ฝาก จะ เอาที่ดิน ของ คนอื่น มาขาย ฝาก เจ้าพนักงาน
ไม่ ทำสัญญาให้ที่ เคียว เว้นไว้ แต่เจ้าของที่ดิน 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 แปล สัญญา ต้อง ดู ข้อ ความ ใน สัญญา ถ้า
 ไม่ได้ ความ ว่า ขายให้ เป็น สิทธิ ก็ เป็น ขาย ฝาก คำ
 พิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐ ร.ศ. ๑๒๑ “ใน หนังสือ สัญญา
 กล่าว ว่า ขาย แต่ สักกดังให้ ได้ ได้ ใน ๑๐ ปี ต้อง เป็น
 จำนำ หรือ ขาย ฝาก” คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๒ ร.ศ.
 ๑๒๒ “หนังสือ สัญญา ว่า ข้าพเจ้า กับ ที่ นาน ขอ กู้เงิน
 แล้ว ส่ง ที่ ดิน ให้ แก่ เจ้าหนี้ คดี สิทธิ ว่า เป็น ขาย ฝาก.”

๑๐. สัญญาซื้อขายความว่าขายฝาก แต่ที่ดิน
 ย้อยอยู่กับผู้ขายฝาก ผู้รับขายฝากหาได้ปกครอง
 ที่ดินนั้นไม่ ต้องพิจารณาตามลักษณะจำนำ.

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 ตี ก็ เรียก ว่า จำนำ คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๔๖๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลย ทำ
 หนังสือ ขาย ฝาก ที่ดิน ต่อ โจทก์ แต่ จำเลย ขอ อยู่ ใน 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” เหตุที่ไม่ 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 ผู้อื่น 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 ผู้ชาย ฝากหาได้
 นำเงินมาไถ่ไม่ ผู้ชาย ฝากมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น.

คำอธิบาย

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

หมวด ๕

รับมรดกที่ดิน

รับมรดกที่ดินนั้น คือ ผู้มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ
ที่ดินมรดกภาพ กรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นโอนมา เป็น
ของผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพ ตามกฎหมาย อย่างหนึ่ง.
ผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพตาม พันัยกรรมที่ผู้มรดกภาพ
ยกที่ดินนั้นให้ อย่างหนึ่ง. ผู้รับมรดกของผู้มรดกภาพ
ตาม หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน ที่ผู้มรดกภาพได้ ลง
ชื่อผู้รับไว้ใน หนังสือสำคัญ อย่างหนึ่ง.
ที่ดินแห่งใดที่ผู้มรดกภาพได้ ขายฝาก หรือ จำนำ ไว้
กับผู้อื่น ผู้รับมรดกซึ่ง เป็น เจ้าของที่ดินนั้น ต้องเอา
เงินไป ไล่แก่ผู้รับขายฝาก หรือ ผู้รับจำนำ เสียก่อน ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๕ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้ตายได้เอา
 ที่นาไป ขายฝาก เขาไว้ ผู้รับ มรดก ต้องไถ่ที่ นาก่อน
 จึงจะเอาที่ นานั้น มา แบ่ง มรดกได้” ผู้รับ มรดก คน
 ไต ออก เงินไถ่ที่ ดิน นั้น มา แล้ว ผู้อื่น ที่มี ส่วน จะ ได้
 ที่ ดิน นั้น ต้อง ใช้ เงิน ส่วน ของ ตน ให้ แก่ ผู้ ออก เงิน ไถ่ ที่
 ที่ ดิน มา ตาม คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕ ร.ศ. ๑๑๙
 “บิดาเอาที่นา ตราจองไป จำนำไว้ แก่ คนอื่น บิดา ตาย บุตร
 คน หนึ่ง ออก เงิน ไป ไถ่ ตรา ของ ที่ จำนำ ไม่มี อำนาจ
 เอา ที่ ดิน เป็น สิทธิ ของ ตน คน เดียว มี อำนาจ เพียง
 เรียก เงิน ให้ ผู้รับ มรดก ช่วย ออก เงิน ค่าไถ่” (ที่ กต่าง
 นี้ แต่ จำเพาะ เรื่อง หนี้สิน ที่ เกี่ยว กับ ที่ ดิน นี้ อย่างอื่น
 ผู้รับมรดกจะรับผิดชอบเพียงไรนั้นให้ดูในลักษณะมรดก)
 ที่ ดิน แห่งใดที่ เจ้าพนักงานได้ ออก โฉนด แผน ที่ แล้ว
 ผู้รับ มรดก ต้องไป ขอ โอน โฉนด ต่อ เจ้าพนักงาน ทะเบียน
 ลง ชื่อ คน ใน โฉนด นั้น ตาม พระราชบัญญัติ ออก
 โฉนด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๓ มาตรา ๕๒ “ผู้ใดได้รับ
 มรดก ที่ ดิน แปลง ไต ให้ทำเรื่อง ราว ขอ โอน โฉนด ต่อ
 เจ้าพนักงาน ทะเบียน สำหรับ ที่ ดิน นั้น ให้ เจ้าพนักงาน
 ทะเบียน ปิด ประกาศ โฆษณา การ จำ โอน นั้น ไว้ ใน ที่ เบื้องหน้า

ใน บริเวณ หอทะเบียน แต่ในที่นี้ รายนั้นให้ มหาชนทราบ
 ถ้าได้ปิดประกาศโฆษณา การได้ ๓๐ วัน ไม่มีใคร มา
 ได้แย้ง ก็ให้บอกผู้ยื่นเรื่อง ราวให้นำโฉนด มา แต่
 จัด การโอนให้ตามคำขอ ฯลฯ” ถ้าผู้รับมรดกไม่
 มาขอโอนโฉนด เจ้าพนักงาน มีอำนาจ เรียกโฉนด นั้น
 มายึดไว้ได้ พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒
 มาตรา ๓ “ในที่ดินรายใด ที่ได้ ออกโฉนด แผ่นที่ แล้ว
 ก็ดี หรือได้ ออกใบไต่สวน หรือใบนำแล้ว ก็ดี ถ้าเจ้า
 ของที่ดิน ผู้มีชื่อ ในโฉนดใบไต่สวน หรือใบนำตายลง
 ให้กระทรวง เกษตรธิการ มีอำนาจ เรียก หนังสือ นั้น มา
 ดู แต่ให้ยึดไว้จนกว่า เจ้าของใหม่ จะ แก้อะเบียน คอไป
 ถ้าผู้หนึ่ง ผู้ใด ผู้ยื่นไม่ ส่งโฉนดใบไต่สวนใบนำ มา แล้ว
 มีโทษ ปรับวันหนึ่งไม่เกิน ๑ บาท ตามเวลาที่ไม่นำ
 หนังสือ เหล่านั้น มา ถ้าไม่เสียค่าปรับ แล้วให้เอาตัว
 จำคุก แทน ค่าปรับ ตาม อัตราใน ประมวลกฎหมาย
 อาญาได้”

ผู้รับมรดก ของ ผู้บรรณาการ ตาม กฎหมาย

๑. เจ้าของที่ดิน บรรณาการบรรดา ผู้รับมรดก
ได้ ยินยอมแบ่งปันที่ดินกันเอง แลแบ่งเขต
ที่ดินเป็นส่วนของผู้ใดแล้ว ผู้หมกกรรมสิทธิ์
เป็นเจ้าของที่ดินตามส่วนที่ได้ แบ่งปันกัน.

คำอธิบาย

ผู้ควรรับมรดก ตาม กฎหมาย อย่างไร นั้น ให้ดูใน
ลักษณะมรดก บรรดาผู้รับมรดกจะตกลง แบ่งปันอย่าง
ไรนั้น ถึงจะตกลงกัน ด้วย ฉะนั้น ผู้รับเห็นก็ ใช้ได้
เช่น เป็นแต่ตกลง แบ่งปัน เพื่อมิให้ผู้รับมรดกฟ้อง
ร้อง ถ้าเกิดฟ้องร้องขึ้นก็อ้าง สัญญา ตามที่ได้ตกลง
นั้นได้ ที่ดินที่เจ้าพนักงาน ออกโฉนดแผนที่แล้ว เป็น
ส่วนแบ่งปันของผู้ใด ผู้หนึ่ง ก็ต้องไป ขอโอนโฉนด
ต่อเจ้าพนักงาน ทะเบียน อีกชั้นหนึ่ง ผู้หนึ่ง จึงจะมี
กรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของที่ดิน คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑
ร.ศ. ๑๒๑ “ระหว่างญาติที่ได้รับมรดก ด้วยกันตกลง
แบ่งมรดกกัน อย่างไร ไม่จำเป็น ต้องลงชื่อเป็น

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 อายุ ความ มรดก ๑ ปี เดียวแล้ว ถ้า
 พินาศฎีกาที่ ๙๙ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ที่ดิน มรดก ตกทอด
 กัน มา ถ้าผู้ใด ได้รับ มรดก ปกครอง เป็น ส่วน
 เป็น สักกัน มาเท่าใด ก็คง มีสิทธิ ในที่นั้น เพียงเท่า
 ส่วนที่ ได้ ปกครอง มาก แล น้อย” ถึงผู้รับ มรดก
 ที่ได้ ปกครองในที่ดิน มรดกนั้น จะไม่ได้ นำ โฉนดไป ยัง
 เจ้าพนักงานทะเบียน ให้แก่ทะเบียน ตาม พระราชบัญญัติ
 ออกโฉนดที่ดิน กัด เจ้าพนักงานทะเบียน มีอำนาจ
 เรียกเอาโฉนดนั้น มาชี้แจงไว้กว่าจะได้แก่ทะเบียน เท่านั้น
 แต่ไม่ทำให้ผู้รับ มรดก คนอื่นที่ไม่ได้ ปกครองในที่ดิน
 นั้น แต่ไม่ได้ฟ้องร้องเกินกว่าปี ให้มีอำนาจฟ้อง
 ร้องขอแบ่งที่ดินนั้นได้อีก คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๓
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ผู้รับมรดกได้ ปกครองที่ดิน เกินกว่าปี

แต่ยังไม่ได้ออนที่ดินตามพระราชบัญญัติ ออกโฉนด
ที่ดินก็ดี บทขายความมรฎกเป็นใหญ่ กรอบจำกัด
ยิ่งกว่าบทในกฎหมายที่ดิน จะยกเอาพิธีโอนโฉนด
มา ตบด่างขายความมรฎกไม่ได้”

๓. เจ้าของที่ดินมรฎก ผู้รับมรฎกหลาย
คนได้ เข้าปกครองที่ดินนั้นรวมกันมาเกินกว่า ๑ ปี
ผู้ปกครองที่ดินมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น ตามส่วน
ที่ดินควรได้ รมมรฎกตามกฎหมาย.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินมรฎกเมื่อใดนับแต่วันมรฎก
แล้วภายใน ๑ ปี ผู้รับมรฎกมีอำนาจฟ้องขอแบ่ง
มรฎกได้ทุกคนไม่จำเพาะขอแบ่งแต่ที่ดินอย่างเดียว
แล้วแต่ศาลจะตัดสินแบ่ง แต่ให้ขายทอดตลาด
ทรัพย์สินมรฎกมาแบ่งปันกัน ถ้านับแต่วันเจ้าของที่ดิน
มรฎกแล้วเกินกว่า ๑ ปี ไม่มีใครฟ้องร้องขอแบ่ง
มรฎก ผู้รับมรฎกที่ปกครองที่ดินนั้นจึงจะมีสิทธิเป็น
เจ้าของที่ดินตามส่วนที่ดินควรได้ตามกฎหมาย 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
 ตาเช่า ปกครอง ภาย หลัง แต่ วันที่ เจ้า ของ ที่ดิน มรดกภาพ
 เกิน กว่า ๑ ปี แล้ว หาก มี ส่วน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ ค่า
 พิพาทฎีกาที่ 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 ยาน 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 นาไม่ มี อำนาจ
 อ้าง กำหนด อายุ พ้อง ภายใน ๑ ปี แก่ ผู้รับ มรดก นั้น.

ถ้า ผู้ ที่ อยู่ ใน 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 อาศัย 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 อาศัย อยู่ ใน ที่ดิน แห่งใด ไม่ จำ เป็น ต้อง วินิจฉัย
 ว่า ผู้ อาศัย นั้น ได้ ปก ครอง ที่ดิน หรือ ใช้ อำนาจ
 เป็น เจ้า ของ ดอย เพื่อ พ้อง ขอ แบ่ง มรดก นั้น ภาย หลัง
 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 ไม่เป็นเหตุพอ จะเห็นว่าไม่ได้ละทิ้งที่ดิน”

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 ปกครอง ใน นาม ของ ผู้รับ
 มรดก คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๔ ร.ศ. ๑๒๗ “ผู้
 ที่รับ มรดก เป็น เด็ก ทารก มารดา หรือ ผู้ ฝึก ภาษ 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 เล่ม ๑๒๓ ตรี 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 พันย กรรม ผู้จัดการ
 แบ่ง มรรฐกไม่ มี พันย กรรม เช่น น จะ เป็น ญาติ ของ ผู้
 คาย ก็ได้ หรือ เป็น ผู้ไม่ เกี่ยว ของ กัน เดย ก็ได้ ถ้า มี
 คน ชนิด น มา ขอ แก่ ทะเบียน แล้ว ให้ ออก ประกาศ
 บ่ง ความ ว่า ผู้ น มา ขอ ใน นาก็ ผู้จัดการ แบ่ง มรรฐก
 เพื่อให้ โอกาส แก่ ญาติ ทั้งหลาย มา ได้ แยัง ต่าง ๆ ถ้า ตก
 ลง เป็น ผู้จัดการ มรรฐก จริง แล้ว ผู้ น มี อำนาจ ขอ
 แก่ ทะเบียน ลงชื่อ คน เอง ได้ เหมือน ผู้จัดการมรรฐกมี พันย
 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 น จะ ไม่ ได้ ปกครอง ที่ดิน ที่มี 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 อำเภอกิติ” คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑ พ.ศ. ๒๔๕๘ “โจทก์จำเลย ได้
 ทำ บาญชี ทรัพย์สิน มรรฐก ซึ่ง ยัง มี ได้ แบ่ง กัน นอบ ให้
 คน ถาง รักษาไว้ เป็น ทดก นน มี อรรถ เต็มอ 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 เกด้า ๆ ถวาย ทรง
พระ กรุณา โปรด เกด้า 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 ที่ดิน ประการ
 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 บั้น กัน ภายหลัง
 น้อง เขา หนึ่งชื่อ ดำคัญไป เปลี่ยน ดง ชื่อ น้อง คน เดียว พี่
 รู้ ไม่ คัด คำน ก่อน พี่น้อง รับ ที่ นามา ทำ คน เดียว
 น้อง ตาย คัด ดิน ว่า พี่ เรียก ที่ นา แด คราของไม่ได้”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๐ พ.ศ. ๒๔๕๕ “ที่ดินของ
 บิดามารดา โฉกจำเลย ปกครอง มา ด้วยกัน เมื่อเวลา
 ออกโฉนดจำเลยได้ชื่อ คนคน เดียว โฉก รู้ไม่ว่าอย่างไร
 ที่ดิน เป็น สิทธิ แก่ จำเลย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕
 พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ นามรรฎกของโฉกจำเลย ทำกัน ด้วย
 กัน โฉกได้รับโฉนดแผนที่ในนามของโฉกผู้เดียว จำเลย
 รู้แล้ว หาได้ คัด คำนไม่ คัด ดิน ว่าให้ที่ นา เป็น สิทธิ
 แก่โฉก”

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

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 แต่วันที่เจ้าของที่ดินมรดกภาพภายใน
 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 เมื่อคดีถึงต้นที่เจ้าของที่ดิน
 มรณภาพจะเกินไปอีกก็จนคดีก็ยังฟ้องได้ เพราะ
 เป็นคดีต่อเนื่องกันกับคดีที่เกิดขึ้น ต่อมาเจ้าพนักงาน
 ทะเบียนแต่ได้ฟ้องภายในเวลาดังควรตามที่เจ้าพนักงาน
 กำหนดไว้ ถ้าเจ้าของที่ดิน มรณภาพเกินปีแล้ว ผู้
 รับมรดกที่ปกครองที่ดินนั้น มาขอแก้ทะเบียนแต่มีผู้
 ได้แย้ง เจ้าพนักงานจะสั่งให้ผู้ใดแย้งไปฟ้องศาล

ภายในกำหนด ๓๐ วัน ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๑ ร.ศ. ๑๒๗

พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๘

มาตรา ๖ “ข้อความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ที่กล่าวให้เจ้าพนักงาน ทะเบียน กำหนด เวลาให้ผู้ใดแย่ง ภายใน กำหนด ๓๐ วัน ให้มีความต่อไป คือ ถ้าแม่เจ้าของโฉนด ตายไปยังไม่ครบ ๑ ปี ให้เจ้าพนักงาน กำหนด เวลา ยาวกว่านี้ 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 ให้มีหนังสือ 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 ลง ชื่อ ใน โฉนด แล ทะเบียน โดยอ้าง ว่า ได้รับ มรดก จาก เจ้า ของ โฉนด 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 จะ ได้รับ 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 แก้อะเบียณ ไม่ได้ เป็น ญาติ หรือ เป็น
 ผู้เมีย หรือ ญาติ ของ ผู้เมีย ที่ ตาย แล้ว แต่ไม่มี
 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 ทะเบียณ เจ้าพนักงาน จะ ได้
 ไต่ ส่อง ให้ รู้ ว่า ใคร เป็น ผู้รับ มรฎก ถ้า ตก ลง กัน ได้ จะ
 ได้ จด ทะเบียณ ไป ตาม ที่ ได้ ตก ลง กัน ถ้า ตก ลง กัน ไม่ได้
 เจ้าพนักงาน จะ สั่ง ให้ ผู้ ไต่ แยง ที่ คเน ว่า ไม่มี อำนาจ ไป
 เป็น 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 แก้อะเบียณ ให้ อีก ฝ่าย หนึ่ง ไป
 ถ้า ไม่มี ญาติ มา ไต่ แยง แล้ว เจ้าพนักงาน ต้อง ทำ ตาม
 ข้อ ๑๑ ของ กฎ ฉบับ นี้ (คือ ไม่มี ผู้รับ มรฎก ให้ ยก
 ที่ ดิน เป็น ของ หออง)” ข้อ ๘ “ถ้า ผู้หรือ เมีย หรือ ญาติ

มาขอแก้ทะเบียน แต่เจ้าพนักงานได้ ส่วนว่าเป็นผู้รับ
 มรณกรรมผู้ตายแล้ว ให้ออกประกาศมรณกรรม ถ้ามีใคร
 ได้แย้งก็ให้เจ้าพนักงานเรียกไปประชุมพร้อมกัน ถ้า
 ตกตงกันได้ก็ให้จัดทะเบียนตามที่ได้ตกลงกันนั้น ถ้า
 ตกตงกันไม่ได้ก็ให้เจ้าพนักงานส่งผู้ขอไม่ถูกต้องหมาย
 ไปเป็นโจทก์ภายในกำหนดเวลาในพระราชบัญญัติ (คือ
 ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับ
 ที่ ๑ แต่มาตรา 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 มรดกที่ดิน ของผู้มรณภาพได้เลย นอก
จากผู้มรณภาพ จะ ได้ ทำ พินัย กรรม ยกให้ หรือ ยกให้
โดย ดง ชื่อ ผู้หนึ่งใน หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน ถ้าไม่
มี พินัย กรรม หรือ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ดิน คง นี้ แล้ว
ผู้หนึ่ง จะ ปกครอง ที่ดิน มา เกิน กว่า ปี กี่ ผู้รับ มรดก
ฟ้องเรียก ที่ดินนั้นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒ ร.ศ. ๑๒๓
“นาย กอง นาไม่มี อำนาจ อ้าง กำหนด ตัดฟ้อง ภายใน ๑
ปี แก่ผู้ที่จะ รับ มรดก นั้น” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๔
ร.ศ. ๑๓๑ “ญาติที่ไม่มี ส่วนได้มรดก จะ อ้าง อายุ
ความ มรดก ๑ ปี ขน มาใช้ ไม่ได้.”

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
ว่าด้วย “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 อำนาจ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน คนที่ละไปกลับมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอีก ถ้าผู้รับมรดกนั้นได้ขอแก่ทะเบียนแล โฉนดลงชื่อผู้รับมรดกทุกคน เป็น เจ้า ของ ที่ดิน 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
 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
 อำนวย 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 ไม่ มี ใคร ขัด ขวาง อำนาจ
 กรรม สิทธิ กอับ คั้น มี ขน อิก” ถ้า ผู้รับ มรฎก ได้ แก่
 ทะเบียน แด โฉนด ลง ชื่อ ผู้รับ มรฎก 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. ๑๓๑ “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”

ผู้รับมรฎกของผู้มรณภาพตามพินัยกรรม

๑. เจ้าของที่ดินผู้มรณภาพได้ทำพินัยกรรมยก
 ที่ดินให้แก่ผู้ใด เมื่อเจ้าของที่ดินมรณภาพแล้ว
 ผู้รับพินัยกรรมจึงมกรรมสิทธิในที่ดินนั้นตามพินัย
 กรรม.

คำอธิบาย

พันัยกรรมนั้น คือ เป็นคำสั่งของผู้มรดกภาพ
 เมื่อยังมีชีวิตอยู่ มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินแต่
 ที่ดินให้เป็นสิทธิแก่ผู้ใดเมื่อตนมรดกภาพแล้ว จึง
 ทำพันธกรรมอย่างไรจึงจะใช้ได้ตามกฎหมายนั้นให้
 คู่ลักษณะมรดก ก่อนเวลาเจ้าของที่ดินยังไม่
 มรดกภาพ เจ้าของที่ดินยังมีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น
 อยู่เสมอ เจ้าของที่ดินมีอำนาจจะเปลี่ยนแปลงพันธ
 กรรม หรือยกที่ดินที่มีในพันธกรรมนั้นให้คนอื่นได้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗ ร.ศ. ๑๒๐ “พันธกรรมไม่
 เป็นของที่ใช้ได้ตามกฎหมาย ถ้าวินิจฉัยได้มรดกภาพ
 แล้ว ถึงในพันธกรรมนั้นว่ายกให้แต่ในชีวิตก็ดี ก็
 เหมือนกัน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๐ ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้ทำ
 พันัยกรรมยกทรัพย์สินที่มีอยู่ในพันธกรรมให้คนอื่นได้”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๑ พ.ศ. ๒๔๕๖ “ยายทำพันธ
 กรรมยกที่ดินให้แก่หลาน ต่อมาเจ้าพนักงานเกษตร
 มารังวัด ออกใบไต่สวน ยายยินยอมให้ลงชื่อบุตรใน
 ใบไต่สวน จนเจ้าพนักงานออกโฉนดแล้ว หลานไม่
 ได้ที่ดินนั้น”

ถ้าเจ้าของที่ดินมิได้เปลี่ยนแปลงพินัยกรรมหรือ
ยกที่ดินให้เป็นสิทธิแก่คนอื่นแล้ว เมื่อเจ้าของที่ดิน
มรณภาพ ผู้รับพินัยกรรมจึงจะมีกรรมสิทธิในที่ดิน
นั้น ที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่แล้ว ผู้รับ
พินัยกรรมต้องนำพินัยกรรมแต่โฉนดไปยังเจ้าพนักงาน
ทะเบียนขอแก้ทะเบียนแต่โฉนดลงชื่อผู้รับพินัยกรรม
ตามกฎหมายบังคับกระทรวงเกษตรราชการที่ ๑๗ พ.ศ.
๒๔๕๔ ข้อ ๑ “ผู้ใดมาขอตั้งชื่อตนเองในโฉนด
โดยอ้างว่าได้รับมรดกมีพินัยกรรมเป็นสำคัญแล้ว ให้
เจ้าพนักงานที่ดินเรียกพินัยกรรมมาดู เมื่อปรากฏว่าเป็น
ผู้มีส่วนได้ในมรดกแล้ว ก็ให้ประกาศมรดกตามเคย”
ข้อ ๒ “ถ้าผู้หนึ่งไม่สามารถนำพินัยกรรมแต่โฉนดมาได้
โดยอ้างว่าอยู่กับผู้อื่น ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก
โฉนดแต่พินัยกรรมมาดูตามอำนาจที่มีอยู่ในมาตรา
๓ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดฉบับที่ ๒ เมื่อเจ้า
พนักงานได้โฉนดกับพินัยกรรมมาดูแล้ว ให้นัดผู้ควร
ได้รับมรดกตามพินัยกรรมนั้นมาพร้อมกัน เมื่อตกลง
กันแล้ว ให้ประกาศตามเคยแต่แก้ไขทะเบียนตามควร.”

๒. เจ้าของที่ดินทำพันธกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้ใด แต่มีข้อความในพันธกรรมนั้นว่า ให้ผู้รับพันธกรรมต้องใช้เงินให้แก่ผู้ใด หรือยอมให้คนใดอยู่ในที่ดินนั้น ผู้รับพันธกรรมต้องประพฤติตามข้อความที่มีในพันธกรรม ถึงผู้รับพันธกรรมนั้นจะมรณภาพ ผู้ใดที่เป็นผู้รับมรดกของผู้รับพันธกรรมก็ต้องประพฤติเหมือนอย่างผู้รับพันธกรรมต่อไป.

คำอธิบาย

ที่กล่าวต้องให้ผู้รับพันธกรรมประพฤติตามข้อความที่มีในพันธกรรมนั้น คือในพันธกรรมได้บ่งชื่อบุคคลสำหรับให้ผู้รับพันธกรรมต้องทำประโยชน์ให้แก่บุคคลนั้นอันมีกำหนดแน่นอน 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 บู่ตาย มารดา ของ
 หลาน จัก การ คอ มา ครั้น หลาน ผู้รับ พันย กรรม ตาย
 วิญญาณ ว่า ให้ผู้รับ มรดก ที่ ดิน ของ หลาน ที่ ตาย 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 อาศัย อยู่ใน 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 หหมด 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 อยู่ใน ที่ ดิน นั้น จน ตอด
 ชีวิต ทาง พิจารณา ได้ ความ ว่า โจทก์ ได้ ออก จาก ที่ นั้น
 ไป อยู่ ที่ อื่น แลดู โจทก์ หหมด อำนาจ จะ อยู่ใน ที่ นั้น ตาม
 พันย กรรม”

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

คำอธิบาย

ผู้รับพันธกรรม เป็น เด็ก ถ้าในพันธกรรม บ่ง ว่า
 ผู้ใด เป็น ตรีสต์จัดการ ทรัพย์สิน แล ที่ดิน ของ เด็กให้แก่เด็ก
 กว่า เด็ก นั้น จะ มี อายุ เป็น ผู้ใหญ่ ตรีสต์มีอำนาจ
 ทะเบียน ลง ชื่อ ของ คน ใน โฉนด ที่ ดินใน 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 เอ็ง 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 เกษตราธิการ
ที่ ๑๗ พ.ศ. ๒๔๕๙ ข้อ ๕ “ถ้าในพินัยกรรมผู้มรดกภาพ
บ่ง ชื่อ คนใด เป็นผู้จัดการ แบ่ง มรดก (เอ็กเซ็กคิวเตอร์)
แล้ว ผู้จัดการ แบ่ง แยก มรดก นั้น มีอำนาจ จะขอให้
ตั้ง ชื่อ คนอื่นในโฉนดได้ เพื่อ ผู้แบ่ง แยก มรดก จะได้
โอนให้ผู้จะได้รับ มรดก ค่อยไป ในเบื้องหน้า หรือ ผู้จัด
การ แบ่ง แยก มรดก จะขอให้ โอน ชื่อ ตรง ไปยัง ผู้ที่
ได้รับ มรดก นั้น ก็ได้ แต่ควร ให้มี ตาย ถิ่น ณ 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 กรรมที่ตายนั้นเป็นผู้ควรได้รับมรดก
 ของเจ้าของที่ดิน แอห่งมบุตรหลานสืบสายโลหิต
 ของผู้รับพินัยกรรมด้วย ถ้าเจ้าของที่ดินยังมีได้
 เปลี่ยนแปลงพินัยกรรม เจ้าของที่ดินมรณภาพ
 ที่ดิน เป็น สิทธิแก่บุตร หลาน ผู้สืบสาย โลหิต ของ
 ผู้รับพินัยกรรมที่ตาย.

คำอธิบาย

ผู้รับพินัยกรรม ที่ เป็น ผู้ควร รับ มรดก ของ เจ้า ของ
 ที่ดิน เช่น บุตร ของ เจ้าของ ที่ดิน เป็นต้น ผิด กับ ผู้รับ
 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 โดด หิต
 ของ บุตร หลาน ผู้ รั้ง พันยกรรม ต่อ ไป เมื่อ เจ้า ของ
 ที่ ดิน ยัง ไม่ เปลี่ยน แปลง พันยกรรม สันนิษฐาน ว่า เจ้า
 ของ ที่ ดิน มี ความ ประสงค์ จะ ให้ ผู้ สืบ สาย โดด หิต 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 โดด หิต 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 แลทิ้งไม่มผู้
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

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

คำอธิบาย

ได้กล่าวมาแล้วว่า ผู้รับ พันัยกรรม จะ มีกรรม
 สิทธิ เป็น เจ้าของที่ดิน ต่อ เมื่อ เจ้าของที่ดิน มรณภาพแล้ว
 เวลาเจ้าของที่ดิน ยังอยู่ เจ้าของที่ดิน จะ ยกที่ดิน ที่
 มีใน พันัยกรรมให้ แก่ผู้อื่นได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๐
 ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้ทำ พันัยกรรม มีอำนาจ ยก ทรัพย์สิน ที่ มี
 อยู่ใน พันัยกรรมให้ คนอื่นได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๑
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ยาย ทำ พันัยกรรม ยกที่ดินให้ แก่หลาน
 ต่อมาเจ้าพนักงาน เกษตร มารังวัดออกใบไต่สวน ยาย ยิน
 ยอมให้ ลงชื่อ บุตร ในใบไต่สวน จนเจ้าพนักงานได้ ออก
 โฉนด หลานไม่ได้ที่ดิน ตาม พันัยกรรม” เจ้าของที่ดิน
 ทำ พันัยกรรมใหม่ 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 พิพากษาฎีกา 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 เวียน ใน เวลา ที่ มารดา มี ชีวิต อยู่ มารดา จะ
 ตก แต่ง ให้ ทรัพย์ ไป พอ สิ้น ควณ แล้ว ไม่ ให้ บุตร ด้ รับ
 ส่วน แแบ่ง ใน พินัยกรรม อีก ต่อ ไป บุตร ๒ คน มี เวียน
 ลอก ไป แล้ว โดย มารดา ตก แต่ง ให้ มารดา มรณภาพ ลง
 บุตร ๒ คน ที่ มี เวียน ไป แล้ว จะ มา ขอ ส่วน แแบ่ง ตาม
 พินัยกรรม อีก ไม่ได้ การ ที่ มารดา แต่ง ให้ บุตร มี เวียน
 แด ให้ ทรัพย์ ไป มาก น้อย เท่า ใด นับ ว่า เป็น การ สิ้น ควณ
 ของ มารดา แล้ว บุตร จะ ร้อง ว่า มารดา ให้ ทรัพย์ น้อย
 ไม่ เป็น การ สิ้น ควณ นั้น ร้อง ไม่ได้”

ผู้รับมรดกของผู้ มรณภาพตามหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

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

ที่ดินยังมีสิทธิในที่ดินน้อย 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
 นั้น แด่ ผู้มีชื่อในหนังสือ จึงจะมีกรรมสิทธิ์ ถ้าเจ้า
 ของที่ดิน ยังไม่มอบหนังสือ แด่ที่ดิน ให้ผู้มีชื่อในหนังสือ
 ผู้มีชื่อในหนังสือ นั้น ยัง หามีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินนั้นไม่
 เมื่อเจ้าของที่ดิน มรณภาพแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือ
 จึงจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นั้น เหมือนหนึ่งว่า เจ้า
 ของที่ดิน ได้ทำพินัยกรรม ยกให้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘
 ร.ศ. ๑๒๘ “เมื่อบิดา มารดา ดังชื่อ บุตร คนหนึ่ง ใน
 หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน แด่ชื่อ เดียว แต่ยังสามารถมอบ
 ที่ดินให้ไม่ กรรมสิทธิ์ ราย นั้น ยัง คง อยู่กับบิดา มารดา
 ตลอดชีวิต ของ บิดา มารดา เมื่อ บิดา มารดา ตาย แล้ว
 กรรมสิทธิ์ จึง จะ ตกไป ยัง บุตร ผู้มีชื่อใน หนังสือสำคัญ
 เหมือนหนึ่ง บิดา มารดา ได้ทำ พินัยกรรม ยกให้ พี่น้อง
 ด้วย กัน จะ มาเถียง ว่า คน ควรได้ รบ ส่วน แบ่ง ที่ดิน

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

เจ้าของที่ดินลงชื่อตนแต่คนอื่นในหนังสือสำคัญอย่างเก่า เจ้าของที่ดินแบ่งที่ดินให้ผู้มีชื่อในหนังสือเก่าได้ ก็นับว่าเจ้าของที่ดินแบ่งส่วนให้แล้ว ถึงผู้มีชื่อในหนังสือจะได้ที่ดินไม่ถึงครึ่งก็ ผู้มีชื่อก็มีสิทธิเป็นเจ้าของที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินแบ่งให้ เมื่อเจ้าของที่ดินมรณภาพแล้ว ผู้มีชื่อในหนังสือจะขอที่ดินให้เต็มส่วนของตนครึ่งหนึ่งไม่ได้ เพราะเจ้าของที่ดินได้แบ่งให้เสร็จขาดแล้ว คำพิพากษายุติที่ ๗๐๓ ร.ศ. ๑๒๒ “มารคามีส่วนเมื่อทำโฉนดลงชื่อตนเข้ากับบุตรแล้วแบ่งส่วนให้บุตร ๑ หนัด คิดสินว่า เป็นของบุตร ๑ หนัดเท่านั้น หาใช้ครึ่งหนึ่งไม่”

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

คำอธิบาย

ผู้มีชอในหนังสือ สำคัญ อย่าง เก่า ตาย ก่อน เจ้า ของ
 ที่ดิน ถ้า เจ้า ของ ที่ดินได้ มอบ ที่ดินให้ แก่ บุตร ของ ผู้
 มีชอใน หนังสือ สำคัญ บุตร ของ ผู้มีชอใน หนังสือ
 สำคัญ มี กรรมสิทธิ ในที่ดินนั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๕
 ร.ศ. ๑๒๓ “พ่อตง ชอ คนเอง กับชอ บุตร คน หนึ่ง
 ในโฉนด ซึ่ง เป็น ทรัพย์ ของ พ่อ คนเดียว บุตร คน นั้น ตาย
 ก่อน พ่อ พ่อ แบ่ง ที่ดิน ราย นให้ แก่ บุตร ของ บุตร ที่
 มีชอ ใน โฉนด บุตร ของ บุตร เหล่า นี้ได้ ที่ดิน เป็น
 สิทธิ” ผู้มีชอใน หนังสือ สำคัญสำหรับ ที่ดิน ผิดกับ ผู้มีชอ

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

๓. เจ้าของที่ดินลงชื่อผู้ใดในหนังสือสำคัญ
 สำหรับที่ดินอย่างเก่าแล้ว เจ้าของที่ดินได้ยก
 ที่ดินนั้นให้ เป็นสิทธิ์แก่คนอื่น กิด หรือ ทำพินัย
 กรรมยกที่ดินให้ คนอื่น กิด 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 คนหนึ่ง 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
 ลงชื่อหลายในหนังสือสำคัญอย่างเท่า หาได้ลงชื่อ
 คนเองไม่ แต่ยังหาได้ยกที่ดินแก่หนังสือสำคัญให้
 หลายไม่ ที่ดินนั้นยังเป็นของเจ้าของเดิมๆ มีอำนาจ
 ทำพินัยกรรมยกให้ใครได้”

๔. เจ้าของที่ดิน ลงชื่อคนใดในใบไต่สวน
ก่อนเวลาเจ้าพนักงาน ออกโฉนดที่ดินแปลงนั้นเจ้า
ของที่ดินมรณภาพ ผู้มีชื่อในใบไต่สวนไม่ได้
ที่ดินเป็น สัตถิ.

คำอธิบาย

ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน การ
ที่เจ้าของที่ดิน ลงชื่อคนใดในใบไต่สวน เท่ากับ
แสดง ความตั้งใจ จะยกที่ดินให้แก่คนนั้นเท่านั้น ถ้า
เจ้าพนักงานยังไม่ได้ ออกโฉนดแผนที่ เจ้าของที่ดินมรณ
ภาพ ต้องแบ่งที่ดินนั้น เป็นมรดก คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๓๗๕ พ.ศ. ๒๔๕๗ “การลงชื่อในใบไต่สวน เท่า
กับแสดง ความตั้งใจ จะให้ ก่อนได้รับโฉนดแผนที่เจ้า
ของที่ดินตาย ต้องเอาที่ดินนั้น มาแบ่งมรดก หากได้
เป็น สัตถิ แก่ผู้มีชื่อในใบไต่สวนไม่”

หมวด ๖

ผู้ที่ดินของคนอื่น โดยเจ้าของเดิมละอำนาจ

ผู้^๑ที่เข้าไป ปกครอง^๒ ที่ดิน^๓ ของ คน^๔อื่น โดยเจ้า^๕ของเดิม ละอำนาจ^๖ไม่ว่า ก่อว่า^๗นั้น ผิดกัน กับที่ได้^๘เข้าไป ปกครอง^๙ ที่ดิน^{๑๐}ที่ รก^{๑๑}ร้าง^{๑๒}ว่าง^{๑๓}เปล่า^{๑๔}ที่ เจ้า^{๑๕}ของเดิม ทอด^{๑๖}ทิ้ง^{๑๗}ไป ขาด^{๑๘}กรรม^{๑๙}สิทธิ^{๒๐}แล้ว ถ้า^{๒๑}เจ้า^{๒๒}ของเดิม ทอด^{๒๓}ทิ้ง^{๒๔}ขาด^{๒๕}กรรม^{๒๖}สิทธิ^{๒๗}แล้ว ผู้^{๒๘}ใด^{๒๙}เข้าไป^{๓๐}ทำ^{๓๑}ใน^{๓๒}ที่^{๓๓}นั้น^{๓๔}ก็^{๓๕}เท่า^{๓๖}กับ^{๓๗}จับ^{๓๘}จอง^{๓๙}ใหม่^{๔๐}ให้^{๔๑}ดู^{๔๒}ใน^{๔๓}หมวด^{๔๔} ๓ ที่^{๔๕}ว่า^{๔๖}ด้วย^{๔๗}การ^{๔๘}จับ^{๔๙}จอง^{๕๐}ที่^{๕๑}ดิน^{๕๒} ถ้า^{๕๓}ผู้^{๕๔}ใด^{๕๕}เข้าไป^{๕๖}ปก^{๕๗}ครอง^{๕๘}ที่^{๕๙}ดิน^{๖๐}ของ^{๖๑}คน^{๖๒}อื่น^{๖๓}ที่^{๖๔}เขายัง^{๖๕}มี^{๖๖}กรรม^{๖๗}สิทธิ^{๖๘}อยู่ เจ้า^{๖๙}ของ^{๗๐}ที่^{๗๑}ดิน^{๗๒}ไม่ว่า^{๗๓}ก่อกำ^{๗๔}หนด^{๗๕}อายุ^{๗๖}ความ^{๗๗}กั^{๗๘}ดี^{๗๙} หรือ^{๘๑}เจ้า^{๘๒}ของ^{๘๓}ที่^{๘๔}ดิน^{๘๕}ยอม^{๘๖}รับ^{๘๗}ว่า^{๘๘}ผู้^{๘๙}ใด^{๙๐}เป็น^{๙๑}เจ้า^{๙๒}ของ^{๙๓}ที่^{๙๔}ดิน^{๙๕}แต่^{๙๖}ยิน^{๙๗}ยอม^{๙๘}เช่า^{๙๙}ที่^{๑๐๐}ดิน^{๑๐๑}คือ^{๑๐๒}ผู้^{๑๐๓}นั้น^{๑๐๔}เป็น^{๑๐๕}กัน^{๑๐๖}กั^{๑๐๗}ดี^{๑๐๘}ได้^{๑๐๙}ชื่อ^{๑๑๐}ว่า^{๑๑๑}เจ้า^{๑๑๒}ของ^{๑๑๓}เดิม^{๑๑๔}ละ^{๑๑๕}อำนาจ^{๑๑๖} กฎ^{๑๑๗}หมาย^{๑๑๘}คั^{๑๑๙}พ้อง^{๑๒๐}คั^{๑๒๑}ค้าน^{๑๒๒}จน^{๑๒๓}ไม่^{๑๒๔}ให้^{๑๒๕}เจ้า^{๑๒๖}ของ^{๑๒๗}ที่^{๑๒๘}ดิน^{๑๒๙}พ้อง^{๑๓๐}หรือ^{๑๓๑}เถียง^{๑๓๒}ว่า^{๑๓๓}เป็น^{๑๓๔}ที่^{๑๓๕}ดิน^{๑๓๖}ของ^{๑๓๗}ตน^{๑๓๘}ที่^{๑๓๙}ดิน^{๑๔๐}เป็น^{๑๔๑}สิทธิ^{๑๔๒}แก่^{๑๔๓}ผู้^{๑๔๔}นั้น^{๑๔๕}จึง^{๑๔๖}เป็น^{๑๔๗}วิธี^{๑๔๘}ที่^{๑๔๙}บุคคล^{๑๕๐}จะ^{๑๕๑}ได้^{๑๕๒}ที่^{๑๕๓}ดิน^{๑๕๔}อีก^{๑๕๕}อย่าง^{๑๕๖}หนึ่ง^{๑๕๗} ผิด^{๑๕๘}กัน^{๑๕๙}ที่^{๑๖๐}ก่อกำ^{๑๖๑}มา^{๑๖๒}แล้ว^{๑๖๓}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 ผู้ให้เช่าไม่เป็นเจ้าของที่ดินแล
 ผู้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้นไม่ได้ ที่ดินต้องเป็น
 ของผู้ให้เช่า

คำอธิบาย

ที่ดินที่เจ้าพนักงานยังไม่ได้ออกโฉนดแผนที่ คือ
 คุกริยา แต่ความประพฤติของ ผู้ที่เกี่ยวข้อง ในที่ดินนั้นว่า
 เป็นอย่างไร ไม่เหมือนที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนด
 แผนที่แล้ว ที่ดินแห่งใดที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่แล้ว
 ในโฉนดมีชื่อของผู้ใดผู้หนึ่ง ก็เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดิน
 แห่งใดที่เจ้าพนักงานยังไม่ออกโฉนดแผนที่ ถ้าเจ้า
 ของที่ดิน ประพฤติเหมือนหนึ่งคน ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน
 แต่ยอมทำหนังสือเช่าที่ดินให้คนอื่นไว้ โดยความ
 ประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่ง ภายหลังจะกล่าว ว่าที่ดิน
 ที่เช่า นั้น เป็นของคนไม่ได้ ที่ดินกลับเป็นของผู้ให้
 เช่า คำพิพากษาศฎฎีกาที่ ๓๐๖ ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้เช่าที่ดินไม่
 มีอำนาจ ปฏิเสธ กรรมสิทธิ์ ของคน ให้เช่าที่ เมื่อได้ทำ
 หนังสือ ต่อหน้าอำเภอเป็นสำคัญ ถึงแม้คำที่คนเช่า
 กล่าวเป็นความจริงก็ดี คือกล่าว ว่า ที่ดินอันที่จริง
 เป็นของคนเช่า หากคนเช่าคิดจะโกงคนอื่น จึง
 คนคิดกันยอมยอมทำหนังสือเช่ากับคนหนึ่ง ซึ่งตั้ง

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
 “หนึ่งข้อ สัญญา เช่า ที่ดิน มี กำหนด กาล นาน เป็น การ
 คัด จำนวน ผู้ทำ สัญญา ไม่ให้ เกียง เฉพาะ กาล เท่านั้น ไม่
 เป็น การ บิด ปาก คัด จำนวน ตลอด ทุก เมื่อ.”

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

คำอธิบาย

คดีเรื่องใด พิพากษาเรื่อง ผาก ที่ดิน แลว ค่อง พิจารณา ว่าได้ ผาก จริง หรือไม่ ผู้รับ ผาก จะ แก้ว ตัวอย่าง 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 บุญธรรม 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

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

๕๒. ๒ ๒ ๒ ๒๒๒ ๒ ๒๒๒
 มผู้นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินไม่ว่ากล่าว

๑. มผู้นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินของผู้ใด ลง
 ชื่อผู้นำรังวัดในโฉนด เจ้าที่ดินรู้แล้วไม่ว่า
 กล่าว จนเจ้าพนักงานได้ออกโฉนดให้ผู้นำรังวัด
 แล้ว ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้นำรังวัดหมดชื่อในโฉนด.

คำอธิบาย

การที่เจ้าพนักงานมารังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนด
 นำที่เจ้าของที่ดินต้องนำเจ้าพนักงานรังวัด ถ้าคน
 ชื่อนำรังวัดหรือเจ้าของที่ดินให้คนอื่นนำรังวัดแทน
 ก็นำชื่อเจ้าของที่ดินรู้แล้ว คนนำรังวัดลงชื่อคนซึ่งใน
 โฉนดได้ส่วน จนเจ้าพนักงานออกโฉนดมีชื่อผู้นำรังวัด
 ในโฉนดแล้ว ไม่ฟ้องร้องในเวทาสัมควร ที่ดินนั้น
 กตกายเป็นของผู้นำรังวัด คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘
 ร.ศ. ๑๒๙ “เมื่อผู้ใดรับโฉนดมาในนามของคน
 โดยไม่มีอำนาจ แลเอาโฉนดนั้นไปให้เจ้าของที่ดิน
 ถือไว้ ๓ ปี เจ้าที่ดินไม่ว่ากล่าวในเวทาสัมควร
 ที่นั้น กตกายเป็นของผู้นำรังวัด” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๒๐๘ ร.ศ. ๑๓๑ “เจ้าที่ดินให้ผู้อื่นไต่รย

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 “ต้องคนมี
 กรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วยกัน คนหนึ่งไปรับโฉนดได้
 ชื่อคนผู้เดียวแต่เก็บโฉนดไว้ ไม่บอกให้คนหนึ่งรู้ ที่ดิน
 เขาเป็นสิทธิ์แก่ผู้มีชื่อในโฉนด แต่ผู้เดียวไม่”



๒. เวลาเจ้าพนักงานรังวัดเพื่อออกโฉนด นำที่
 เจ้าของที่ดินทั้งหมดเขตติดต่อกันต้องระวังว่า เจ้า
 พนักงานรังวัดตรงตามเขตของตนหรือไม่ ถ้าเจ้า
 พนักงานออกโฉนดแล้วไม่มีใครคัดค้าน ภายหลัง
 ถึงจะได้ความว่าเนื้อที่ของผู้ใดขาดไปไม่ตรงตาม
 เขต แต่เนื้อที่นั้นไปอยู่ในเขตโฉนดของฝ่าย
 หนึ่ง ต้องถือตามเขตที่ในโฉนด.

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 เอา เขตฯ ที่ ใน โฉนด เป็นใหญ่
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐ ร.ศ. ๑๓๑ “โจทก์ จำเลย มี
 ที่ ดิน ติด ต่อ กัน เมื่อ เจ้าพนักงาน ออกโฉนด 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 เข้าไป
 คิด อยู่ใน 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 ออกโฉนด ใหม่ เจ้า ของ ที่ ดิน ซึ่ง
 คิด ต่อ กัน มิ ได้ คิด คำน จน ข้ำ หวดง ออกโฉนด แล้ว
 ผู้ ที่ ไม่ คิด 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 ช้ เซกซ์
ของ คน แด ลง ชื่อ ใน ใบ ใต๋ ส่วน เจ้าพนักงาน ได้ออก โฉนด
ให้ โจทจำเลย ตรง ตาม ใบ ใต๋ ส่วน แด้ว ทั้ง ๒ ฝ่าย
ไม่ คัด ค้าน ว่า โฉนด ผิด ประการ ไต โจท จะ ร้อง ว่า เจ้า
พนักงาน ออก โฉนด ให้ ผิด ร้อง ไม่ ช้ น”

อนึ่ง ใน โฉนด แผน ที่ บาง ที่ ก็ มี เซกซ์ ผิด บ้าง แด เจ้า
พนักงาน ไม่ รับ ร้อง เพราะ ผู้ ท รั้ววัด ทำ แผน ที่ อาจ
พลาด พดง ได้ โดย มี ช้อ ส่ง สย แด้ว จึง คอง พง คำ พยาน
บุคคล ว่า ผู้ ไต ปกครอง มี เซกซ์ เพียง ไต ถ้า แผน ที่ ใน โฉนด
มี เซกซ์ ชัด เจน ไม่ มี ส่ง สย แด้ว จะ พง คำ พยาน บุคคล
มา ดัง ทดัก ฐาน ใน โฉนด ไม่ ได้.

๓. เวลา เจ้าพนักงาน มา รั้ววัด ทดิน เพื่อ ออก
โฉนด แผน ที่ ที่ แห่ง ไต มี คน แย่ง กัน อ้าง ว่า เป็น เจ้า
ของ เจ้าพนักงาน จะ ส่ง ให้ 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 ส่ง ไว้ เจ้าพนักงาน ออก โฉนด 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 อย่าง 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 แต่อย่าให้ น้อยกว่า ๑ เดือน แต่อย่าให้ มาก
 กว่า ๓ เดือน ถ้าไม่ไป พ้องตามกำหนด ให้เจ้าพนักงาน
 ออก โฉนด ให้แก่ผู้ที่ เห็น ควร เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๔๓๑ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ที่ดิน ซึ่ง ตน มี
 อำนาจได้ รับ มรดก แต่ญาติ ห้าง นำเอาโฉนดไป ขอ
 โฉนด รับมรดก ตน รั้ ไป คัด ค้าน แต่ ด้ญญา 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
 ขรรณเนียมของรัฐบาลก็ดี ผู้นั้นไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
 นั้นเลย คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔-๒๕ พ.ศ. ๒๔๕๗
 “เวลาเจ้าพนักงานเดินรังวัด ลูกบ้านขอให้ผู้ใหญ่
 บ้านส่งชื่อในโฉนดในที่ดินของลูกบ้าน เพื่อกันมิให้เสีย
 ค่าขรรณเนียมมาก ที่ไม่เป็นสิทธิ์แก่ผู้ใหญ่บ้าน
 เพราะโฉนดเกิดจากการฉ้อเงินค่าขรรณเนียมใช้ไม่ได้
 ที่ของใครปกครองมาอย่างไรก็เป็นของผู้นั้นตาม

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

เจ้าของที่ดินไม่ฟ้องผู้เช่ามาปกครองที่ดิน

จนเกินกำหนดอายุความ

๑. มีผู้เช่ามาปกครองในที่ดินของผู้ใด
 โดยอำนาจปรบักษ์ เจ้าของที่ดินไม่ฟ้องจน
 เกินกำหนดอายุความที่ว่าด้วยทอดทิ้งที่ดิน ที่ดิน
 เป็นสิทธิแก่ผู้เช่ามาทำนุ.

คำอธิบาย

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

15 02 2565
 เวณ ไฉ่ เต็ม ข้อ พิเศษ

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 กล่าวมา นี้ไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔
 ร.ศ. ๑๑๙ “กำหนดของ ๓ ฐน ไม่ทำ นับ เตมอ กิ่ง
 จะ มี ผู้รุก เข้าไป เสีย กัด 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 กัด มีคน
 เข้า แยัง ทำโดย อำนาจ ปรบั กษ์ เกิน ๙ ฐน ๑๐ ฐน เจ้า
 ของที่ดิน ชาติ กรรม สิทธิ”

กำหนด อายุ ความ นน นับ แต่ วันที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่
 ได้ ทำ ใน ที่ ดิน นั้น เป็น ดิน ไป เช่น ที่ พารา 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 สติ ทิ หรือ
 เช่น ที่ ดิน มี โฉนด แฉน ท 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 คือ นับ รวม เวลา กับ ที่ ไม่ ได้ ทำ
 เปน ๙ ปี ถ้า ไม่ พ้อง ชาติ กรรม สติ ทิ.

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 ดุข น 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 นน ไม่ มี

เจ้าของ หวง แหน หรือ เจ้าของ ตะทัง เตี้ย แดง เขาจึง
 ได้ลง ทุน ลง แรง ทำ ที่ ดิน นน ให้ ดิน ๕๖๕๕ ถ้า ผู้ ที่ เขา มา
 ทำ นน โดย รู้ ว่า มี เจ้า ของ หวง แหน อยู่ โดย เจตนา
 รุก เข้า มา ทำ แดง เจ้า ของ ที่ ดิน ไม่ ต้อง ใช้ ค่า เตี้ย หาย
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑ ร.ศ. ๑๑๗ “ปล่อยให้คนอื่น
 เข้ามาทำในที่ดินของคนไม่ห้ามปราม จะได้ก็ได้แต่ต้องไว้
 ค่าแรงให้เขา ตามลักษณะเบ็ดเสร็จประกาศปี ๑๙๐๓”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ใด ตะทัง
 ที่ ดิน ไป แต่ ยัง ไม่ ขาด กรรม สิทธิ แต่ ปล่อยให้ คน อื่น
 เข้า มา ทำ ใน ที่ ของ คน ให้ เขา หดง ว่า คน ไม่ ได้ เป็น เจ้า
 ของ ต้อง ใช้ ค่า ทวี ผล ให้ แก่ เขา เมื่อ จะได้ เขา ออก”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๔ ร.ศ. ๑๒๓ “ผู้บุกรุกได้
 รุก โดย รู้ ว่า คน ผิด ถ้า ได้ ขึ้น ก่อ สร้าง ตึก ลง ใน ที่ ดิน
 นั้น แดง ต้อง ออก จาก ที่ รุก นั้น” ถ้า ผู้ ที่ รุก เขา
 มา โดย เข้าใจ ผิด ว่า เป็น ที่ ของ คน แต่ เจ้า ของ ที่ ดิน
 ไม่ ว่า ก่อ ก่อ จน ผู้ รุก นั้น ได้ ก่อ สร้าง ของ ที่ รุก ยาก ค่า
 จะ ให้ ผู้ รุก ใช้ เงิน ราคาค่า ที่ ดิน พอ สมควร แต่ ให้ ที่ ดิน
 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 ไດ 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 ของผู้ ไດ ถูก ถนน แล้ว แต่ ยังมี เนื้อ ที่ เหลือ อยู่
 ไม่ น้อย กว่า กิ่ง ของ เนื้อ ที่ นั้น รัฐบาล ไม่ ต้อง ใช้ ค่า
 ที่ดิน ให้ ที่ ของผู้ ไດ 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 ตั้ง เมื่อ เจ้า พนักงาน ได้ กระทำ ไป
 ขอ บ ด้วย พระราช กฤษฎีกา แดง ผู้ หนึ่ง ผู้ ไດ จะ มา พ้อง

เรียกค่าเสียหายอย่างหนึ่งอย่างใด ก่อนที่ได้กระทำความ
ตกลงราคากับเจ้าพนักงานไม่ได้เป็นอันขาด” นอก
จากนี้ให้ดูประกาศพระราชกฤษฎีกา เรื่อง ที่ดิน ถูกลทาง
รถไฟสายเหนือ ร.ศ. ๑๒๕ เรื่อง ที่ดิน ถูกลทางรถไฟ
สายตะวันออกเฉียงเหนือ ร.ศ. ๑๒๕ เรื่อง ที่ดิน ถูกลทางรถไฟ
สายใต้ ร.ศ. ๑๒๘ เรื่อง จดชื่อที่ดินบางชื่อเพื่อใช้
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
จนเป็นเหตุ ให้คนอื่น ได้รับ ความ รำคาญ แด่ ตัด ความ
สุข สำนวน ของ เขา หรือไม่ ถ้า เจ้า ของ บ้าน มี การ
งานชั่วคราว เช่น ตกของเลี้ยงดูแล้ว ก็เลิกกันไป หาได้
ทำเป็นนิตย์ไม่ อย่างนี้ก็ไม่เรียกว่าได้กระทำ ให้ตัดความ
สุข สำนวน ของ คนอื่น ถ้าได้กระทำจนเป็นเหตุให้
คนอื่น ได้รับ ความ รำคาญ แด่ ตัด ความ สุข สำนวน ของ
เขา แล้วย คนอื่น พ้อง ขอให้ศาล บังคับ ห้ามปราม เจ้า
ของ ที่ดินไม่ให้ทำดังนั้นได้.

ที่ดินแห่งใดที่อยู่ในเขตที่ได้ประกาศ ใช้พระราช
กำหนด ศุขาภิบาลแล้ว เจ้า ของ ที่ดิน ต้อง พัง คำ บังคับ
บัญชา ของ เจ้าพนักงาน กรม ศุขาภิบาล เพื่อจัดการ ให้
สะอาด พระราชบัญญัติกำหนดศุขาภิบาล ร.ศ. ๑๑๖
มาตรา ๑๒ ว่าด้วย “เจ้าพนักงาน กรม ศุขาภิบาล มี
หนังสือ ไป ให้เจ้า ของ ที่ดิน ให้ย้าย สิ่ง ใด ไครกต่าง ๆ
ที่ เกิด จาก ที่ ทำ การ หรือ เกิด จาก ที่ เดียง สัดว 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 รวาคาญ แต่ ซึ่ง จะ ทำให้ เกิด โรค
 แด ให้ 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 แดว ถนน” 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 เรือน สูง พน มากกว่า ๒ ชั้น ต้อง มี ที่ว่าง
หลัง ตึกไม่น้อยกว่า ๓ วา”

ที่ดิน แห่งใด ที่มี ประกาศ ห้ามไม่ให้มุง หลังคา จาก
ทำ ฝา ชัด ตะ หรือ ฝา แฉง นั้น ให้ ดู ประกาศ เป็น เรื่อง ๆ ไป
ประกาศ ห้ามไม่ให้ ปลุก เรือน มุง ด้วย ใบไม้ ใน พระ นคร
ร.ศ. ๑๑๗ นอกจาก นั้น มี แต่ ที่ เกิด เพลิง ไหม้ แล้ว
ไม่ให้ ราษฎร ปลุก เรือน มุง หลังคา ใบไม้ ทำ ฝา ชัด ตะ
หรือ ฝา แฉง ใน ที่ เพลิง ไหม้ มี ประกาศ เรื่อง ที่ เพลิง ไหม้
คำ บด บาง รัชช พ.ศ. ๒๔๕๗ เป็นต้น.

ที่ ก่อร่าง ถึง การ ปลุก สร้าง ตึก เรือน โรง นี้ จำ เพาะ
ใน เขต ที่ ประกาศ ใช้ พระ ราช กำหนด ศุขาภิบาล ร.ศ.
๑๑๖ หา ได้ ใช้ ถึง จังหวัด หัว เมืองไม่ เพราะ จังหวัด
หัว เมือง มี พระ ราช บัญญัติ ศุขาภิบาล ร.ศ. ๑๒๗ ต่าง
หาก แล้ว ไม่ มี ความ กิน ถึง การ ปลุก สร้าง ตึก เรือน
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 ให้ชำระเคหะสถานบ้านเรือนในเขตร์มีโรคระบาดให้หมดเชื้อโรค ห้ามมิให้ผู้นั่งผู้ใดเข้าไปในเขตร์

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 พึง
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 ทุน 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
โรคระบาดบางมาตราขึ้นมากด่าว่านี้ แต่จำเพาะที่เกี่ยวข้อง
กับหน้าที่เจ้าของที่ดิน แต่มีมาตราอื่น ๆ อีกที่ไม่ได้
เกี่ยวข้องกับหน้าที่เจ้าของที่ดินจึงไม่ได้ยกมากด่าไว้.

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

คำอธิบาย

ที่ห้ามนี้เพื่อรักษาตำแหน่งมิให้แคบ ให้เป็นทาง
เรือไปมาได้สะดวก ตามพระราชบัญญัติกรมเนียม
คลองจตุศักราช ๑๙๓๒ มาตรา ๒ “ห้ามมิให้ผู้หนึ่ง
ผู้ใดซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ติดกับน้ำคลองตลิ่งตลิ่งของแห่ง

หนึ่ง แห่งใด บัดนี้ หัก ทอดไม้ ขอน แต่ บัดนี้ เข้า ประตู เรือน
 ประตู โรง ประตู ร้าน แต่ ขาน หน้า บ้าน ลง ใน ตำบลง จะ
 ยอม ให้ ทำ ได้ แต่ บัดนี้ ไต หน้า บ้าน แต่ ขอน ตำ คับ ลง ไป ริม
 คดอง แต่ สพาน บัดนี้ ไต จะ ยืน ออก ไป ให้ พัน คดอง
 ๓ คดอง ก็ ไม่ ห้าม ถ้า ผู้ ไต ขึ้น ทำ จะ บังคับ ให้ รือ
 ถอน เสีย ถ้า ผู้ ไต 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
 ประตู คัน จาก คัน เคย คัน แขนไม้ อื่น หรือ ชักสวะ พัก
 หน้า ที่ ต่าง ๆ หรือ ปลดปล่อย ให้ คัน ออ คัน พง คัน ถ้า พง ออก
 ขน ยัน ใน ตำบลง ผู้ ตรวจ คดอง ต้อง บังคับ ให้ เจ้า
 ของ ที่ บ้าน ที่ ส่วน ที่ นา แผลว ถาง รือ ขน เสีย จาก ตำบลง
 ให้ เรียบ ร้อย ถ้า ผู้ ไต 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 ยัง 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
 ลงทุนไม่มากนัก ก็จะได้น้ำมาใช้ 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
 ถึงแม้ไม่ได้ทำการค้าขายก็ต้องเสียภาษี เพราะเป็นที่
 ทำเดहाกิน จะไปอยู่เฉย ๆ ไม่ประกอบกิจการหากินให้มี
 ผลประโยชน์จำเรียมแก่แผ่นดินนั้นไม่ชอบ ส่วนพิกัด
 อัตราจะต้องเสียภาษีเท่าใด ให้ดูในประกาศนั้นหรือ
 ประกาศเพิ่มเติม เพราะย่อมจะเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ แต่
 มีข้อสำคัญว่า ถ้าเจ้าของที่ดินบดบังไม่บอกความจริง

เช่น ให้คนอื่นเช่าที่บ้าน แต่ไม่บอกว่าเป็นเช่า หรือได้
ราคาเช่าเช่า มาก บอกว่าได้แค่น้อย ให้ปรับเจ้าของ
ที่ดิน ตามจำนวนที่จะต้องเสียภาษีศรีคุณ

อากร ส่วน ตามประกาศพระราชทาน ยกเงิน อากร
ส่วนใหญ่ค้างเก่า และเงินสำรวจคั้นผลไม้ใหม่ สำหรับ
เก็บเงินอากร ส่วนใหญ่ ร.ศ. ๑๓๐ ส่วนพิกัดคั้นไม้
ชนิดใดให้เก็บเงินอากร คั้น ละเท่าใด ให้ดูกฎเสนาบดี
ข้อท้าย ประกาศนี้ แต่มีข้อสำคัญว่า เมื่อเจ้า
พนักงาน จะสำรวจที่ ค้ำบดใด ได้ประกาศให้เจ้าของ
ส่วน ทราบ ถ่วง นำ ๑๕ วัน แล้ว เจ้าของ ส่วนไม่ นำ หรือ
ไม่ จัก ผู้แทนให้มา คอย นำ เจ้าของ ส่วน มีความ ผิด
ให้ปรับ โทษ ตาม กฎหมาย ตักษณ อาญา มาตรา ๓๓๔
ข้อ ๒ คือ จำคุกไม่เกิน ๑๐ วัน หรือปรับไม่เกิน ๕๐ บาท
หรือ ทั้งจำ แต่ปรับด้วยทั้ง ๒ ส่วน ส่วนอากรสมพัทธ์
หรือ คั้นไม้ อย่างอื่น ที่ไม่ เข้าอยู่ ในอากร ส่วนใหญ่ จะ
ต้อง เสีย อากร เท่า ใด ให้ดู ประกาศ เป็น เรื่อง ๆ ไป
เพราะ ย่อม จะ เปลี่ยนแปลง อยู่ เสมอ

อากร คำนา ตาม พระราชบัญญัติ ลักษณะ เก็บเงิน
 คำนา ร.ศ. ๑๑๕ 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 แก่เงิน คำนา ที่ ค้าง แต่
 ค่าใช้ ส่วยใน 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 สัปดาห์ จนกว่า จะ ครบ จำนวน เงิน
 ที่ ค้าง

๕. ห้ามมิให้ เจ้าของ ที่ดิน ขุดหาแร่ ต่าง ๆ
 ที่พื้นดิน นั้น โดยมี ได้ รับพระราชทาน พระบรมราชา
 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 เรือน
 หรือ เพราะ ปลูก พืชพรรณพรรณไม้ หรือ เพื่อ การ อย่าง อื่น
 ประการใด ถ้า มี ได้ รับ พระ ราช ทาน พระ บรม ราชาน
 ุญาตให้ 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

พระเจ้า อยู่หัว พระ ราชทาน พระ บรม ราชานุญาตให้
ราษฎร ถอน กรรม สิทธิ หวง ห้าม ที่ดิน นั้น เพื่อให้ ราษฎร
ทำ ที่ ดิน ให้ เป็น ที่ มี ประโยชน์ แก่ แผ่น ดิน ไม่ให้ ละ ไว้
เป็น ทำเน เปตา ลักษณะ เบ็ด เดี่ยว บทที่ ๔๓ “ที่นอกเมือง
หลวง อัน เป็น แคว้น แคว้น กรุงศรี อโยธยา ไร่ ที่ ราษฎร อย่า
ละ ไว้ ให้ เป็น ทำ เถ เปตา ให้ นาย บ้าน นาย อำเภอร้อย
แขวง แด นาย อากร จักคน เข้า อยู่ ใน ที่นั้น” แด บทที่ ๔๒
มีความ ว่า “ถ้า ผู้ใด ทิ้ง ที่นั้น ๙-๑๐ ปี ให้ แหวง จัก
ราษฎร อยู่ อย่า ให้ ที่ นั้น เปตา เป็น ทำเน เสีย” เพราะ
ฉนั้น ผู้ ที่ ไม่ได้ ทำ ใน ที่ดิน ให้ เป็น ที่ มี ประโยชน์ จึง ไม่
เรียก ว่า ปกครอง ถึง ผู้ใด จะ ได้ ทำ ใน ที่ดิน นั้น บาง
แต่ ทำ พอ เป็น ที่ ก็ ไม่ เรียก ว่า ปกครอง คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๓๗๒ ร.ศ. ๑๒๙ “ผู้ใด ปลุก ไร่ ไร่ นาย ของ ไร่ ใน
ที่ มรดก แต่ ทิ้ง ไร่ ว่าง เปตา นั้น ไม่ เรียก ว่า 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 คนได้ ปกครอง อยู่ แต่ไม่ได้ 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 เขา ทำ นา เจ้า ของ เดิม จะ มา ว่า ถ่าง อย่า ให้
คน ที่ นม ให้ แก่ เจ้า ของ เดิม.”

นั้นว่างเปล่า ชั่วคราว หรือมีใครฝนแดงก็ดี หรือน้ำท่วมก็ดี เจ้าของที่ดินไม่สามารถจะทำการ เพราะปลูกให้มีผลได้ ก็ไม่ได้ไปทำ ถึงฤดูทำนาได้เมื่อใด ก็ไปทำ เรียกว่ายังปกครองที่นั้นอยู่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๗ “มีคนเช่าทำนามาหลายปี โดยไม่มีหนังสือสำหรับที่ ภายหลังไม่ได้ทำนาหนัก ๕ ปี โดยจำเป้นด้วยน้ำน้อย หรือน้ำท่วมมาก เกินไป นับว่าเจ้าของนาไม่ได้ละทิ้ง มีผู้อื่นขอจับจองได้รับใบเหี้ยบย่ำต่ออำเภอแล้ว ก็ไม่มีอำนาจ ถือว่าเจ้าของนาเต็ม”

๔. ผู้ปกครองที่ดิน เมื่อได้ทำอะไรลงในที่ดินนั้นแล้ว ต้องแสดงให้เห็นว่า ตนมีอำนาจเป็นเจ้าของที่ดิน หรือตนใช้อำนาจปกครองอย่างปรบักษ์ ถ้าแสดงให้เห็นว่า ตนไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน แต่คนอื่นเป็นเจ้าของที่ดิน ก็ไม่เรียกว่าปกครอง การที่ตนทำอะไรในที่ดินนั้นก็โดยอำนาจของคนอื่น.

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 รายน
เมื่อปี ร.ศ. ๑๒๙ เหตุใด จำเลย จึง ต้อง ให้ ดุจ โจร นำ รังวัด
ตั้ง ชื่อ ดำรง เข้ม มาตรา โจร แล โจร ใน ใบ ใต้ ส่วน ให้
จำเลย คั้น ที่ ดิน รายน ให้ โจร” เรื่อง นี้ เพราะ เหตุ
ว่า จำเลย ไม่ แสดง ว่า ตน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน ใน เวลา เจ้า
พนักงาน มา รังวัด จะ ถือ ว่า จำเลย ได้ ทำ ใน ที่ รายน มา
นาน อย่าง เดียว ไม่ได้.

๕. เจ้าของที่ดินมีชื่อในหนังสือสำคัญอย่างเท่า
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. ๑๒๗ 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 ถ้าไม่มีผู้ขัดขวาง กรรมสิทธิ์กลับคืนมาขึ้นอีก คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ผู้รับมรดกปกครองที่ดินรวมกันมา แต่คนหนึ่งละทิ้งที่ดินไปเสีย จนขาดกรรมสิทธิ์แล้ว ภายหลังคนหนึ่งกลับเข้ามาใช้อำนาจเป็นเจ้าของ โดยไม่มีผู้ใดขัดขวางนั้น อำนาจกรรมสิทธิ์กลับคืนมาอีก” คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔ ร.ศ. ๑๒๒ “ก. ทิ้งที่ดินให้ ง. แล้วไปบวช ภายหลัง ก. ดึงมาอยู่ ตามเดิม ตัดสินว่า ก. ไม่ได้สละทรัพย์สิน”

๗. เจ้าของที่ดินไม่ได้ ปกครองที่ดินของตน
 ปล่อยให้คนอื่นเข้ามาทำในที่ดินนั้น เจ้าของที่ดิน
 ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่จะไล่คนที่
 เข้าทำในที่ดินนั้นก็ได้ แต่ต้องใช้ ค่าเสียหาย ให้
 แก่เขา.

คำอธิบาย

เหตุที่ เจ้าของที่ดิน ละเลยเสีย ปล่อยให้คนอื่น
 มาลงทุน ลงแรงทำในที่ดิน จนที่ดินนั้น เป็นที่มี
 ประโยชน์อันแล้ว เจ้าของที่ดิน ต้อง ใช้ ค่าเสียหาย ให้
 แก่เขา ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑ ร.ศ. ๑๑๗ “ปล่อยให้
 ให้คนทำนา ในที่ของ ตนไม่ห้ามปราม จะไล่ก็ได้ แต่
 ต้องใช้ค่าแรง ตาม ลักษณะ เบ็ดเสร็จ ประกาศปี ๑๙๐๓”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ใดละทิ้ง
 ที่ดินไป แต่ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ แต่ปล่อยให้คน
 อื่นทำในที่ดิน ของตน โดยเขาหลง ว่าตนไม่ได้เป็นเจ้าของ
 ต้องใช้ค่า ท่ว ผดให้ แก่เขา เมื่อไล่เขา ออก.”

ให้คนอื่นจัดการแลปกครองที่ดินแทน

๑. เจ้าของที่ดินฝากที่ดินให้ผู้อื่นดูแลแทน
เรียกว่าเจ้าของที่ดินยังปกครองที่ดินนั้นอยู่.

คำอธิบาย

ผู้รับฝากที่ดินของผู้ใด จะปฏิเสธว่าผู้ฝากไม่
ใช้เจ้าของที่ดินไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙
พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลยเป็นผู้รับฝากโฉนดที่ดินของ
โจทก์ได้ ภายหลังจำเลยต่อสู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของ
บิดาจำเลยผู้มรณภาพ จำเลยเป็นผู้รับมรดก โจทก์เป็น
บุตรบุญธรรมไม่ควรรับมรดก วินิจฉัยว่าเป็นกรณี
ฝากทรัพย์สินเรียกทรัพย์สิน จะกลายเป็นคดีมรดกไม่ได้
ให้จำเลยคืนที่ดินแด่โฉนดให้โจทก์” คำพิพากษา
ฎีกาที่ ๔๒ พ.ศ. ๒๔๕๘ “โจทก์ได้ฝากที่ดินให้กำนัน
ดูแล โจทก์เป็นผู้เสียเงินฮากรที่ดินนั้น 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
เป็นบุตรสั่งให้แก่เขาทั้งหมด” คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๘
ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้รับมรดกเป็นเด็กทารก มารดาหรือ

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

อนึ่งผู้ปกครองรักษาที่ดินให้แก่ผู้มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดิน
 ผู้ปกครอง จะ ลง ชื่อ ตนในโฉนด ที่ ดิน ว่า เป็น เจ้า ของ
 ที่ดิน แค่นั้น เดียว โดยมีได้บอก ว่า ตน เป็น ผู้ปกครอง ก็ดี
 ผู้ปกครองห้ามกรรมสิทธิในที่ดิน นั้น ไม่ คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๑๖๑๑ ร.ศ. ๑๓๑ “ผู้รักษาทรัพย์ของเด็กรับโฉนด
 ใหม่ ใน ที่ ดิน ของ เด็กแต่ได้ ชื่อ ตน เองในโฉนด นั้น ที่ ดิน
 หา เป็น สิทธิ แก่ ผู้มี ชื่อ ในโฉนด นั้นไม่.”

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

คำอธิบาย

กริยาที่ผู้ปกครองที่ดิน นั้นแสดงว่าคนอื่น เป็นเจ้าของ
 ที่ดิน ผู้ปกครองมิได้ ใช้อำนาจ เป็นเจ้าของ จึงนับ
 ว่า ปกครองโดยเจ้าของที่ดิน ยินยอมให้ปกครอง คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๘๗๗ พ.ศ. ๒๔๕๗ “โจทก์ฟ้องเรียก
 ที่ดิน จำเลยต่อสู้ว่า รับขายฝากที่ดิน รายนี้ไว้ แต่ได้
 ปกครองมา ๑๐ ปีแล้ว พิจารณาได้ความว่า เมื่อ
 เจ้าพนักงาน มารังวัดที่ดิน จำเลยให้คนนำรังวัด
 ดงชื่อโจทก์ในใบโต้สวน ตัดสินว่า ถ้าจำเลยปกครอง
 มาจำนวน ซึ่ง ควร มีกรรม สิทธิใน ที่นาจริง แล้ว เหตุ
 ใดจำเลยให้นายงันไปรังวัดแทน แต่ดงชื่อโจทก์ในใบ
 โต้สวน ให้จำเลยคืนที่ดินให้โจทก์”

๔. บุตรปกครองที่ดินของบิดามารดา โดย
 มิได้ความว่า บิดามารดา ยกที่ดิน ให้เป็นสิทธิแก่
 บุตร แม้บุตรจะ ปกครองที่ดิน โดยใช้อำนาจ
 เป็นเจ้าของที่ดินหรือแสดงกริยาปกครองโดยอำนาจ
 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 ต่อ ไป 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
ของผู้หนึ่งเอง เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าบำรุง ค่า
พิพากษาฎีกาที่ ๓๐๒ ร.ศ. ๑๑๙ “หลายคนเป็น
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 คือถือว่าคนที่ยังอยู่ปกครอง
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
 ทาน อยู่ ถ้าถึง ขอบ หนึ่ง ก่อ ๒ ขอบ ก่อ ๓ ให้เจ้า
 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 เคียน พ้น ๓ ขอบ ไป เต่า ให้ เอา ค่า เช่า กิ่ง หนึ่ง แล้ว
 ๕ ๕ ทน 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 เท่าใด 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 จนพัน กำหนดว่า ด้วย การ ละทิ้ง ที่คืน ถ้า ละทิ้ง
 ที่คืนไป จน ชาติกรรม สติธิตี แล้ว มี มุขมา อยู่ เจ้าของ
 ที่คืน จะเถียง ว่าคนไม่ได้ ละทิ้งไม่ได้ เมื่อ ผู้ปกครองแทน
 เจ้าของ ที่คืน ละทิ้ง ที่คืน นั้น ก็เหมือน เจ้าของ ที่คืน
 ละทิ้ง ด้วย.

๑. เจ้าที่คืนที่เจ้าพนักงาน ยังไม่ได้ "ออกโฉนด
 แผนที่" ต้องทำหนังสือสัญญาเช่า ถึงจะทำหนังสือ
 สัญญาต่อกันเองก็ใช้ได้.

คำอธิบาย

เจ้าของ ที่คืน ได้มอบ อำนาจ ให้ผู้เช่า ปกครอง ที่คืน
 จึง ต้อง มี หนังสือ สัญญา เมื่อเวลา จะรับ ส่งกัน ให้แน่นอน
 แต่ เพื่อ จะมิให้เถียง กัน เรื่อง เงิน ค่าเช่า หรือใน การที่เจ้า
 ของ ที่คืน จะ เสีย ภาษี โรง ร้าง ประกาศ รัชกาล ที่ ๔
 บัง ออก ยัง เป็น เอกศก มี ข้อ ความ ว่า "ถ้า เป็น การ เช่า
 ที่คืน เรือน แดโรง -" ก็ให้ มี หนังสือ สัญญา ต่อ กัน เมื่อ

รับส่งนั้นให้แน่นอน” ถ้าไม่มีหนังสือสัญญาเช่า ผู้ให้เช่า
เช่าไม่มีสิทธิจะฟ้องเรียกเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้

ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้มอบอำนาจให้ผู้เช่าปกครอง
เช่นโรงรถ เป็นต้น ใครมาเช่าเล่นรถในโรงนั้น
เจ้าของโรงรถเก็บค่าเช่าในเวลาที่มาเล่น แต่เจ้าของ
โรงรถยังปกครองโรงรถนั้นอยู่ ไม่ต้องทำ
หนังสือเช่าก็ได้

๒. เจ้าของที่ดินที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่
แล้ว ถ้าเช่ามีกำหนดไม่เกิน ๓ ปี จะทำหนังสือ
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 “ผู้มีประโยชน์เกี่ยวของด้วย
 เรื่องที่ดิน ต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงาน แกะทะเบียน
 เว้นไว้แต่ การเช่าอื่น มีกำหนดไม่เกิน ๓ ปี” มาตรา ๕๐
 “ในการให้เช่าให้ถือที่ดินเกิน ๓ ปี ให้ทำสัญญา ๓
 ฉบับ สำหรับเก็บไว้กับ สารบบ 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 ต้องให้ เจ้า ของ ที่ดิน พ้อง ใจ ได้

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 มขบ 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 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ๒๕๒๕ คำพิพากษานี้ที่ ๓๐๖ ร.ศ. ๑๒๗

“ผู้เช่าที่ดินไม่มีอำนาจปฏิเสธ กรรมสิทธิ์ของ คน ที่ ให้
 คนเช่าที่ เมื่อได้มีสัญญา ต่อมา อำนาจ เป็น 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 หนึ่งข้อ เข้า กับ
 คน หนึ่ง ซึ่งได้ คง ฐานะ เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ใน คราว หนึ่ง เพื่อ
 ให้ ดำเนิน ประสงค์ จะ โกง นั้น ผู้เช่า ก็ ยัง ปฏิเสธไม่ได้
 กฎหมาย บิด ปาก”

เมื่อ ครอบ กำหนด สัญญา เช่า แล้ว ความ ประพฤติ
 ของ ผู้ให้เช่าแต่ ผู้เช่า เป็น อย่างไร แต่ ความ จริง เป็น
 อย่างไร กฎหมายหาบิดปากไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “หนึ่งข้อ สัญญา เช่า ที่ดิน 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 ไม่ ได้
 เกี่ยว ด้วย ประ โยชน์ อย่าง หนึ่ง อย่าง ใด ของ ผู้เช่า แล้ว ผู้
 เช่า ไม่ มี 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 ไม่ มี 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
ได้ยิน ยอมแล้ว เป็น การขาดจากผู้เช่าต่อไป ภาย
หลัง ผู้เช่า จะฟ้องขับไล่ผู้เช่า โอน การเช่า นั้นไม่ได้ คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๖๗๑ พ.ศ. ๒๔๕๘ “โจทก์เช่าที่ดิน
แต่ให้จำเลยเป็นผู้ทำในที่ดินนั้น จำเลยเป็นผู้ส่งค่า
เช่าให้แก่เจ้าของที่ดิน แต่เจ้าของที่ดิน ก็ยินยอม
ถึงเหมือน อย่าง จำเลยเป็นผู้เช่า มิได้ เกี่ยวข้อง กับ โจทก์
ต่อไป วินิจฉัย ว่าโจทก์ ฟ้อง ขับไล่ จำเลยไม่ได้”



๘. ผู้เช่าได้ลงทุนซ่อมแซมในที่เช่าให้ คชน
 อย่างไร จะเรียกค่าซ่อมแซมแก่ผู้ให้เช่าไม่ได้
 เว้นแต่ผู้ให้เช่า สัญญา จะ รับใช้ เงิน ค่า ซ่อมแซม
 ให้ เลขของที่เช่าปลูกสร้างติดกับที่ดินนั้น ถ้ารอ
 จะเป็นการเสียหายในที่ดินนั้น ผู้เช่า กรอเอาไป
 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
 นน คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๙ ร.ศ. ๑๒๑ “เจ้า ของ

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

สิ่งที่ผู้เช่าได้ทำ อะไร คิด กับที่ดินนั้น ต้องพิจารณาที่
ดู ถ้าสิ่งใดจะรบกวนไป ทำให้ที่ดินเสียหายก็รบกวนไม่ได้
เช่น ต้นไม้ ถ้าตัดฟัน หรือ ถอนเอาไปทำให้ที่ดินเสียหาย
หรือ เช่น ตกแตงเรือน ถ้าผู้เช่าจะทำประตูหน้าต่างใหม่
หรือ ก่อฝาผนัง บางแห่ง คิด กับ ของเก่า ถ้ารื้อไปก็ จะ
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 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้เช่ากันต่อไป หรือประพฤติกิริยาเหมือนอย่างว่าได้เช่ากันต่อไป แต่ไม่ได้ทำสัญญากันใหม่ ผู้ให้เช่าเรียกเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้ เว้นไว้แต่กิริยาของผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะประพฤติเป็นอย่างอื่น.

คำอธิบาย

การเช่าที่ดินได้มีหนังสือสัญญาแล้ว แม้จะครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมก็ดี ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประพฤติเหมือนอย่างเช่ากันต่อไป หนังสือสัญญาเดิมคุ้มได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖ ร.ศ. ๑๒๑ “เช่าที่ดินมีหนังสือสัญญาเช่ามีหนังสือ เมื่อเกินไปประพฤติเหมือนอย่างว่าเช่ากันต่อไป แต่ไม่ได้ทำหนังสือใหม่ พ้องเรียกค่าเช่าได้ หนังสือเก่าคุ้มพอ” ที่ว่าหนังสือเก่าคุ้มพอนั้น คือ พ้องเรียกค่าเช่าได้ แต่ไม่ได้ให้อำนาจผู้เช่าจะถือเอา กำหนดเช่า ตามสัญญาเดิม เช่น สัญญาเดิมมีกำหนด ๓ ปี เมื่อผู้ให้เช่าจะร้องการที่ดิน ผู้เช่า

จะขออยู่ต่อไปอีก ๓ ปีตามสัญญาเดิมไม่ได้ ถ้า
 เจ้าของที่ดินยังไม่ต้องการที่ดิน ผู้เช่าก็อยู่ต่อไปได้
 แต่ต้องให้ค่าเช่า ตาม อัตราในหนังสือสัญญาเดิม ค่า
 พิพากษาฎีกาที่ ๔๘๘ ร.ศ. ๑๓๘ “ผู้ใดทำหนังสือ
 เช่าที่ดิน ของใคร แลได้อยู่ในที่ดินนั้น จนเกิน กำหนด
 เช่าใน หนังสือ สัญญา โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้บอกได้
 กฎหมาย ให้ ผู้เช่า ต้อง เสีย ค่า เช่า ให้ แก่ เจ้าของที่ดิน
 ตาม อัตราใน หนังสือ สัญญาเดิม”

เมื่อครบ กำหนดเช่า แล้ว ผู้เช่าขอเลิก สัญญา
 แต่ เจ้าของที่ดินให้ ผู้เช่าอยู่ต่อไป ผู้เช่าหนัก หนัก
 เป็นผู้เช่าไครย เจ้าของที่ดินจะเรียกค่าเช่าไม่ได้
 ค่าพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๙ พ.ศ. ๒๔๕๗ “จำเลยเช่า
 นาโจทก์ทำมีกำหนด ๒ ปี ๖ เดือน เมื่อครบกำหนด
 สัญญา แล้ว จำเลย ขอ หนังสือ สัญญา เช่า นาคืน โจทก์ว่า
 เมื่อไม่มีใครเช่าให้ ผู้เช่าทำนาไปก่อน แต่ให้เสียค่านา
 แทนโจทก์เท่า แผลวินิจฉัยว่า หาได้เป็นสัญญาเช่า นาคืน
 ค่อ จาก สัญญาเดิมไม่ โจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้”

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

คำอธิบาย

เจ้าที่ดินที่มีบ้านเรือนอยู่แล้ว แต่ในสัญญา บัง
ถึงบ้านเรือนที่เช่า ถ้าบ้านเรือนนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น
เกิดเพลิงไหม้เป็นต้น สัญญาเช่านั้นเป็นอันเลิก ถ้าผู้
เช่า ๆ แต่ที่ดินประสงค์จะทำประโยชน์อย่างหนึ่ง อย่าง
ใดในที่ดินนั้น ต้องดูความประสงค์ของคู่สัญญา เช่น
เจ้าที่ดินและผู้เช่าปลูกเรือนอยู่เชิง 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 ต้องยอมให้ผู้เช่าทำนาในฤดูทำนาปีหน้าต่อไป
 กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๘ “ผู้ใดเช่าที่ไรที่
 นาว่ จะทำกิน แต่ให้ค่าเช่าแก่เจ้าของนั้นแล้ว ๆใด ๆ
 ถ้าหาฝนมิได้ ผู้เช่ามิได้ทำนา ผู้เช่าจะคืนค่านานั้น
 มิได้ เมื่อมีฝนภายหลังให้ทำ เพราะเหตุทำนา
 นั้น เขาฝนเป็นประมาณ” ถ้าหาความทำนาไม่ได้ มี

เหตุเกิด เลี้ย หาย ^๕ใน ^๕พิน ผู้เช่าไม่ สามารถ จะ ทำ
 นาได้ ก็ เป็น ^๕อัน ^๕เด็ก ^๕สัญญา ^๕เรื่อง ^๕นี้ ^๕ผิด ^๕กับ ^๕เช่า ^๕ที่ ^๕ปลูก
^๕เรือน ^๕ถึง ^๕เรือน ^๕ที่ ^๕ปลูก ^๕จะ ^๕ถูก ^๕เพลิง ^๕ไหม้ ^๕ผู้ ^๕เช่า ^๕ก็ ^๕ยัง ^๕ปลูก
 ต่อ ^๕ไป ^๕ได้ ^๕แต่ ^๕การ ^๕ทำ ^๕นา ^๕เมื่อ ^๕น้ำ ^๕ท่วม ^๕เลี้ย ^๕แล้ว ^๕ผู้ ^๕เช่า ^๕ทำ
 นา ^๕ไม่ ^๕ได้ ^๕ที่ ^๕เดี้ยว ^๕แต่ ^๕การ ^๕ทำ ^๕นา ^๕ไม่ ^๕ได้ ^๕คิด ^๕ค่า ^๕เช่า ^๕เป็น ^๕ราย
 เดือน ^๕ตาม ^๕ประ ^๕เพณี ^๕คิด ^๕ค่า ^๕เช่า ^๕ตาม ^๕ฤดู ^๕ทำ ^๕นา ^๕ทั้ง ^๕แต่
 ไถ ^๕นา ^๕จน ^๕ถึง ^๕เวลา ^๕เก็บ ^๕เกี่ยว ^๕เมื่อ ^๕เกิด ^๕อุท ^๕กภัย ^๕น้ำ ^๕ท่วม
 ที่ ^๕นา ^๕นั้น ^๕ก็ ^๕หมด ^๕ความ ^๕สำ ^๕มารถ ^๕ของ ^๕ผู้ ^๕เช่า ^๕จะ ^๕ทำ ^๕นา ^๕ได้

๑๑. ^๕เช่า ^๕ที่ดิน ^๕ยัง ^๕ไม่ ^๕ครบ ^๕กำหนด ^๕สัญญา ^๕ผู้ ^๕เช่า
^๕ล้ม ^๕ละลาย ^๕หรือ ^๕ผู้ ^๕เช่า ^๕ตาย ^๕สัญญา ^๕นั้น ^๕เป็น ^๕อัน ^๕เลิก.

คำอธิบาย

ผู้เช่าล้มละลาย สัญญาเช่าเป็นอันเลิก เจ้าของ
 ที่ดิน มีสิทธิแต่จะ ได้รับ เงิน ค่าเช่าที่ค้าง ตามพระ
 ราชบัญญัติล้มละลาย ร.ศ. ๑๓๐ มาตรา ๕๗ (ก)
 “สรรพ ค่าเช่าที่ค้าง ดำหรับ เว้น ^๕โรง ^๕เคหะ ^๕สถาน ^๕ที่ ^๕ผู้ ^๕ล้ม
 ละลาย ^๕ปกครอง ^๕อยู่ ^๕ใน ^๕จำนวน ^๕๒ ^๕เดือน ^๕ก่อน ^๕คำ ^๕พิพากษา

ดัม ณะราย” ผู้เช่าจะไม่ได้ส่งเงินค่าเช่ามาหลายเดือน
 ก็คือ เจ้าของที่ดินจะได้รับเงินค่าเช่าที่ค้างเพียง ๒
 เดือน เช่นผู้เช่าไม่ได้ส่งเงินค่าเช่าค้างมาแต่เดือน
 เมษายน ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ค่าถดถูให้ผู้เช่าดัม
 ณะราย เจ้าของที่ดินจะได้รับเงินค่าเช่าในเดือนสิงหาคม
 แดกันยายน ๒ เดือน เงินค่าเช่าที่ค้างแต่เดือน เมษายน ถึง
 เดือนกรกฎาคม นับว่าผู้เช่าเป็นหนี้เจ้าของที่ดิน เจ้า
 ของที่ดินจะได้รับส่วนเฉลี่ย เหมือนอย่างเจ้าหนี้ธรรมดา
 ผู้เช่าที่ดินตาย สัญญาเช่าเป็นอันเลิก ผู้รับมรดก
 จะรับโอนสัญญาเช่าต่อไปไม่ได้ นอกจากจะได้ทำ
 หนังสือสัญญาเช่าต่อเจ้าของที่ดินกันใหม่ เพราะ
 การเช่าที่ดินเป็นสัญญาจำเพาะตัวผู้เช่า ธรรมดา
 เจ้าบ้านจะต้องเลือกหาคนที่มีความสุภาพ เข้าบ้าน ของ
 เขา ถ้าคนที่ไม่มีความสุภาพแล้ว อาจจะทำให้บ้าน
 เวียนของเขาทรุดโทรม.

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 ควรให้เรียกเอาค่านั้นคืนเป็นทักคุณ”



๑๔. ผู้เช่าทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินหนึ่ง เจ้าของที่ดินมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ ก่อนครบกำหนดสัญญา ทั้งฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างได้ แลก่อนฟ้องเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ามีอำนาจยึดทรัพย์ของผู้เช่าในที่เช่าได้ กว่าผู้เช่าจะได้ใช้เงินค่าเช่า.

คำอธิบาย

ผู้เช่าทำผิดสัญญา เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้
ขับไล่ผู้เช่าได้ก่อน ๒๕-๐๒-๒๕๕๕
ครบกำหนดสัญญา ศาลแพ่งกรุงเทพ

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 พิจารณาตาม
 ตามพ้อง ให้ผู้เช่าเสียค่าเช่าที่ค้างทั่วคุณ ดักษณ
 เบ็ดเสร็จ บทที่ ๕๕ “ผู้ใดทำเอกสารเช่าถือที่ไร่นา
 เรือกสวน จะให้ทรัพย์สิ่งใดแก่ท่าน ครั้นถึงสัญญา
 มิได้ให้แก่ท่าน ๆ ให้เรียกหาออกมา ถ้าต่อสู้เจ้า
 ที่ไร่นา เรือกสวน ถ้าพิจารณาเป็นดีว่าผู้เช่าถือ
 ที่ไร่นา เรือกสวน ของท่านจริง มิได้ให้แก่ท่านตาม
 สัญญา ท่านว่าเอาทรัพย์สิ่งซึ่งสัญญาว่าจะให้แก่ท่านนั้น
 ตั้งใหม่ทั่วคุณ ยกค่าเช่าให้แก่เจ้าของ เหลืออันเป็น
 สิ้นใหม่ถึงพินัยถึง.”

เจ้าของที่ดิน ยึดทรัพย์ของผู้เช่าที่อยู่ในที่เช่าได้
 ก่อนพ้องเรียกเงินค่าเช่า คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๓
 พ.ศ. ๒๔๕๖ “ผู้ให้เช่ามีอำนาจ ตามกฎหมายที่จะ
 ยึดเอาทรัพย์ของผู้เช่า จนกว่าผู้เช่าจะได้นำเงินค่าเช่า
 ได้ เมื่อการที่ยึดนั้นไม่เป็นการออกอาณัติ”

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 มาตราที่ดินถูก ถ้าเจ้าของที่ดินยอม
ให้ผู้อาศัยปลูกเรือน ล้อมรั้ว ลงทุนไป 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 ให้ออกจากที่นั้นว่า หาก่อนอยู่
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 ถูก
 หลาน ญาติ พี่น้อง ก็ ดี ท่าน ว่า มิ ได้ คง ให้ แก่ เจ้า ของ
 เดิม เหตุ ว่า เป็น สิทธิ แด จะ อยู่ ถ้า ผู้ขอ อยู่ ปลุก
 เวื่อน แด เสา ไม้จริง 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 จอง แด จะ เรียก ว่า
 ปลุก เวื่อน เสา ไม้จริง มิ ได้ ลักษณะ เบ็ด เสร็จ เรื่อง
 อ่า ไศรย ที่ ดิน ปลุก เวื่อน เสา ไม้ แก่น ต่อม รว นั้น ไม่
 มี ความ ถึง เรื่อง จอง แด รว นี้” คำพิพากษา ฎีกา
 ที่ ๑๕๗๘ ร.ศ. ๑๓๑ “อ่า ไศรย ที่ ดิน ปลุก เวื่อน
 เสา ไม้ แก่น แด 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 คนอื่นเช่าไถในที่ดิน
ที่เจ้าพนักงานออกโฉนดแผนที่แล้ว ผู้เช่าไถ
ปลูก เรือน เสาไม้จริง ล้อมรั้วอยู่เกิน ๓ ปี ต้อง
มาจดทะเบียน ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนจึงจะมีสิทธิ
อยู่ได้ จนตลอดชีวิต.

คำอธิบาย

ที่เจ้าพนักงาน ออกโฉนดแผนที่แล้ว ผู้เช่าไถ
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 อำนาจเช่าไถในที่ดิน 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
เช่าไถนั้น มา จด ทะเบียน ที่หอ ทะเบียน ภายใน กำหนด
๑ ปี นับแต่วันนี้ (คือ วันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๔๕๘)

เป็นต้นไป ถ้าละเลยไม่มา จดทะเบียน เสีย ภายใน
กำหนด ๑ ปี แล้ว ให้ถือว่าไม่มีอำนาจ ออไศรยได้ตาม
ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ ในที่ดิน รายใดที่ได้ ออก
โฉนด แผลง ที่ ภาย หลัง วัน ประกาศ พระ ราช บัญญัติ
ฉบับนี้ ห้ามไม่ให้ ศาล ทงหลาย ยก บท ออไศรยใน ลักษณะ
เบ็ดเสร็จ มาใช้ อีก ต่อไป”

ที่ดิน ตำบลใดที่ เจ้าพนักงาน ไป รังวัด เพื่อ ออกโฉนด
ใหม่ ควร ผู้ออไศรย ที่ นั้น มา แต่เดิม บอก เจ้าพนักงาน ให้
จดทะเบียน ถ้าไม่ จด ทะเบียน แล้ว ก็ไม่ ถือ ว่าผู้ออไศรยมี
สิทธิ จะ อยู่ ต่อไป ได้.

๓. เจ้า ของ ที่ดิน สัญญา ให้ คนอื่น ออไศรยใน
ที่ดิน กำหนด ชำนาญ เพียงใด ต้อง ทำหนังสือ ต่อ
เจ้าพนักงาน ผู้ออไศรย จึง จะมี สิทธิ อยู่ ในที่ดิน
นั้น ได้ ตามสัญญา.

คำอธิบาย

สัญญา ให้ คนอื่น ออไศรย โดยได้ ทำ หนังสือ ต่อ เจ้า
พนักงาน แล้ว ๒๐๑๕ ถึง ผู้ออไศรย นั้น จะ ไม่ ได้ ปลด ถูกรื้อถอน

ล้อมไว้ก็ดี ผู้เอาไครยก็มีสิทธิจะอยู่ได้ตามสัญญา
 ที่ดินที่เจ้าพนักงาน ออก โฉมต แผน ที่ แถว ต้อง ทำ
 หนังสือ สัญญา แถ จต ทะเบียน คอเจ้าพนักงาน ทะเบียน ตาม
 พระ ราช บัญญัติ ออกโฉมต ที่ดินฉบับที่ ๒ มาตรา ๒
 “ถ้า เจ้า ของ ที่ดิน ที่ได้ ออกโฉมต แผน ที่ แถว จะให้ ผู้
 หนึ่ง ผู้ใด เอาไครย อยู่ ใน ที่ นั้น มี กำหนด เวลา ชำ เร็ว
 เท่าใด ก็ ดี แต่ ถ้า มีความประสงค์ จะให้ พ้อง ร้อง กัน ได้
 แถว ต้อง จต ทะเบียน ไว้ คอ หอ ทะเบียน แถ โฉมต คล้าย
 กับ เจ้า ที่ดิน แถ กัน”

๕. เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่
 ผู้รับมรดก แถกล่าวไว้ให้ ผู้หนึ่ง ผู้ใดเอาไครย อยู่
 ในที่นั้นจนตลอดชีวิต ผู้เอาไครยมีสิทธิจะอยู่
 ในที่ดินนั้นได้ จนตลอดชีวิต ถ้าผู้เอาไครยละทิ้ง
 ที่นั้นไปอยู่ ทอน แถว ก็หมดสิทธิจะอยู่ ในที่นั้น
 ต่อไป.

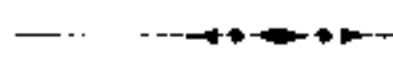
คำอธิบาย

ผู้เอาไครยมีสิทธิจะอยู่ ในที่ดินนั้นได้ ตาม พินัยกรรม
 ของเจ้าของที่ดิน ผู้รับพินัยกรรมไม่อาจนำเอาผู้เอาไครย

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
 หอทะเบียนที่ดิน มีฉันทาที่ดิน รายนั้นได้ ชาย หรือ
 ได้จำนำไปแก่คนอื่นซึ่งไม่รเรองแล้ว อย่าให้ยก
 อำนาจเช่าไครยนี้ มามัดคนอื่นเป็นอื่นขาด.

ถ้าผู้ที่มีอำนาจเช่าไครย ตาม พินัยกรรม ละทิ้งไป
 อยู่ที่ไหนแล้ว ก็หมดสิทธิที่จะกลับเข้ามา อยู่ในที่นั้น
 ค่อยไป คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๒ ร.ศ. ๑๓๑ “น้อยทำ
 พินัยกรรมยกที่ดินให้แก่จำเลย แต่ให้โจทก์มีอำนาจ
 อยู่ในที่ดินนั้นจนตลอดชีวิต ทางพิจารณาได้ความ
 ว่า โจทก์ ออกจากที่นั้นไป อยู่ที่ไหนแล้ว วินิจฉัยว่า
 เมื่อโจทก์ ออกไป อยู่ที่ไหนแล้ว โจทก์ หมดอำนาจจะ
 อยู่ในที่นั้นตาม พินัยกรรม” การที่ผู้เช่าไครย ออกจาก
 ที่นั้นไป อยู่ที่ไหน ถ้าไปชั่วคราวเช่นไปเยี่ยมญาติ แด
 นอนค้างที่บ้านญาติเป็นคืน ไม่เรียกว่าได้ละทิ้งไป

จึงต้องพิจารณาดูว่า ผู้เช่าไครย คงใจ ละเอียดที่หนีไป อยู่
ที่อื่นหรือไม่ ถ้า ละเอียดที่หนีไป อยู่ ที่อื่น แล้ว ก็ หมด อำนาจ
จะ อยู่ใน ที่นั้น ตาม พิณัย 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 อยู่เกิน ๓ ปี แล้ว หมิง
 นั้น ตาย แต่ ผัว ของ หมิง จะ อยู่ใน ที่ นั้น ต่อไป คัด ดิน
 ว่าจะ ให้ หมิง อา ไศรย จะ วิจัย ญา ว่า ให้ ผัว หมิง อา ไศรย ไม่ได้
 ให้ ผัว ของ หมิง ออกจาก ที่ ดิน นั้น”

๖. ผู้ที่มีอำนาจอาไศรยอยู่ในที่ดินของคน
 อื่นจนตลอดชีวิต ผู้อาไศรยจะไม่อยู่ในที่นั้น จะ
 ให้ คนอื่นอยู่ต่อไปไม่ได้.

คำอธิบาย

การที่ เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ ผู้ใด ผู้ ไศรย ที่ ดิน อนุญาต
 ให้ จำเพาะ ตัว ผู้ ไศรย ๆ จะ ไม่ อยู่ใน ที่ นั้น จะ ให้ คน
 อื่น อยู่ ต่อ ไป ไม่ได้ ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ ว่า ด้วย
 ผู้ อา ไศรย ปลูก เรือน เสา ไม้จริง ต่อม รื้อ อยู่ เกิน ๓ ปี
 มี สิทธิ ที่ จะ อยู่ ได้ ถ้า มัน ไม่ อยู่ จะ ขาย จะ จำนำ จะ ให้
 แก่ ผู้ใด แต่ พี่ น้อง ลูก หลาน ญาติ พันช ก ก็ ท่าน ว่า
 มิได้ ให้ คง แก่ เจ้า ของ เดิม.

๗. การที่ให้อาไศรยที่ดินแล้วแต่เจ้าของที่ดิน จะกล่าวด้วยวาจาหรือมีกิริยาความประพฤติให้เห็น ว่า ได้อนุญาตให้คนใดอาไศรย.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดิน อนุญาตให้คนใดอาไศรยในที่ดิน ถึง จะไม่ได้กล่าว วาจา ว่าให้อาไศรยก็ดี แต่กิริยา ความ ประพฤติ ของ เจ้าของที่ดิน ให้เห็น ว่า อนุญาต ให้คน ใด อาไศรย คนนั้นก็เป็นผู้อาไศรย เช่น บุตรชายเจ้าของที่ดิน ปลูกเรือน อยู่ในที่ดิน ของแม่ยาย ถึงแม่ ยายจะไม่กล่าว วาจา อนุญาตให้อาไศรยก็ดี ลูกเขย จะอยู่มานานเท่าใด ก็เรียกว่าลูกเขยเป็นผู้อาไศรย ที่ดินของแม่ยาย คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕ ร.ศ. ๑๑๘ “ปลูกเรือน อยู่กับเมียในที่ดินแม่ยาย ที่นั้นไม่เป็นที่ ของตน” คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๒ พ.ศ. ๒๔๕๗ “ลูกเขย ทำนาในที่ของพ่อตาแม่ยาย ภายหลังลูกเขยจะเอา ที่ดินนั้นเป็นสิทธิวินิจฉัยว่า การที่ลูกเขยทำนาโดย 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 แค่นั้น ไม่เหมือน 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

“โจทก์ให้จำเลยอาไศรยทำนา ๘-๙ ปี จำเลยอ้าง
 ดัชนีเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๖ ข้อที่อาไศรยทำนาเกิน ๓ ปีให้
 ที่เป็นสิทธิแก่ผู้ขอทำ มีพระบรมราชวินิจฉัยว่า กฎหมาย
 ดัชนีเบ็ดเสร็จที่จำเลยยกขึ้นอ้าง ไม่ได้ยกขึ้น
 พิพากษา นานแล้ว ซึ่งศาลพิพากษาให้จำเลยคืนที่นา
 ให้โจทก์เป็นยุติกรรม ให้คดีเป็นไปตามคำพิพากษา
 นั้น” (พระบรมราชวินิจฉัยเรื่อง น.กอน ประกาศ ยก
 เด็กกฎหมาย ดัชนีเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๖) คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๑๕๐ ร.ศ. ๑๒๒ “การที่อาไศรยอยู่ในที่ดิน
 แห่งใด ไม่เป็นเหตุจำเป็นจะต้องวินิจฉัยว่าผู้อาไศรย
 นั้นได้ปกครองที่ดิน หรือใช้อำนาจเป็นเจ้าของที่ดิน
 ด้วย” คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗ ร.ศ. ๑๒๓ “ให้
 บ่าวอาไศรยที่ดิน ลูกหลานของ บ่าว นั้น จะอยู่นาน
 เท่าใดภาย หลัง พ่อ ตาย ก็ไม่ได้กรรมสิทธิที่ดินนั้น”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔ ร.ศ. ๑๒๗ “ถ้าคนมีใบเหี้ยบ
 ย้ำให้คุณเข้าไปไถ่รังทำนา คนทำนาจะได้แย้ง
 อำนาจเจ้าของที่ไม่ได้ โดยอ้างว่าใบเหี้ยบ ย้ำเจ้า
 ของเดิมสั้นอายุ”

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

คำอธิบาย

ผู้เอาไศรยนั้นไม่เหมือนกับผู้บุกรุกที่ดิน ถ้าผู้
 บุกรุกเข้ามาทำนา เจ้าของที่ดินเก็บเกี่ยวเข้าใน
 นาที่ผู้บุกรุกได้เพาะปลูกนั้นได้ ผู้บุกรุกจะมาร้อง
 ขอให้ศาลช่วยตนได้รับประโยชน์ในการที่ดินกระทำ
 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” เรื่องนี้ถึงจะไม่ใช้คดี
 อาศัยรัยที่ดินที่ แต่ยกขึ้นมาเทียบให้เห็นว่า ควร
 ขับไล่ผู้อาศัยรัยเมื่อต้นฤดูนาเก็บเกี่ยวเข้าในนาแล้ว
 เหมือนกัน.

ผู้อาศัยรัยจะเรียกเงินค่าบำรุงที่ดินนั้นไม่ได้ เพราะ
 การที่ผู้อาศัยรัยบำรุงก็เพื่อประโยชน์การเพาะปลูกของ
 ผู้อาศัยรัย เจ้าของที่ดินมิได้สัญญาจะให้ผู้อาศัยรัย
 ทำ หรือจะใช้ค่าบำรุงให้ผู้อาศัยรัย คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๔๓๙ ร.ศ. ๑๒๓ “ถ้าเจ้าของสวนให้ผู้ใดทำ
 สวนเก็บกิน แต่ผู้อาศัยรัยนั้นได้บำรุงสวน เจ้าของ
 สวนจะเรียกเอาสวนคืนเมื่อใด ผู้อาศัยรัยจะเรียก
 ค่าบำรุงไม่ได้” คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๑ พ.ศ. ๒๔๕๗
 “ผู้อาศัยรัยอยู่ในที่ดินได้ลงทุนทำที่ดินนั้นให้ดีขึ้น
 จะเรียกค่าบำรุงแก่เจ้าของที่ดินไม่ได้”

๑๐. เจ้าของที่ดินจะจับไล่คนใดออกจากที่ดิน โดยกล่าวว่าเป็นผู้เอาไสรยที่ดิน นำที่เจ้าของที่ดินจะสืบพยานให้ศาลเห็นว่า คนนั้นเป็นผู้เอาไสรยที่ดิน.

คำอธิบาย

คนใดเข้าไปอยู่ในที่ดินของคนอื่นโดยอำนาจปรบักษ์แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินสืบไม่สมว่าคนนั้นเป็นผู้เอาไสรย หรือไม่มีเหตุจะให้ศาลเห็นว่าคนนั้นเป็นผู้เอาไสรย เมื่อคนนั้นได้อยู่ในที่ดินนั้นมาจนเกินกำหนดว่าด้วย การ ตระกึ่งที่ดินแล้ว เจ้าของที่ดินจะจับไล่คนนั้นไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ พ.ศ. ๒๔๕๔ “ผู้ใดอ้างว่าให้เขาเอาไสรยที่ดิน ต้องเป็นหน้าที่สืบให้ชัดในข้อเอาไสรย บุคคลที่เข้ามาอยู่ในที่ดินของคนอื่นโดยอำนาจปรบักษ์เกิน ๕-๑๐ ปี ที่ดินเป็นสิทธิแก่ผู้นั้น เจ้าของที่ดินได้ไม่ได้.”

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 ถ้าสิ่ง ที่ ก่อ สร้าง ชำรุด หรือ ทำไม่ ดี หัก พัง ลง ทำให้คนเดิน ทาง มาด เจ็บ หรือ เสีย หาย เจ้า ของ ที่ ดิน ก็ ต้อง รับผิดชอบ ถึง เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ได้ 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 เคียงกับที่ของผู้อื่น
 มีหน้าที่ต้องระวังต่อผู้ที่อยู่ใกล้ เคียง ถ้าของที่อยู่
 ในที่ดินไปทำให้ที่ดินของเขาเสียหายก็ดี หรือ
 ทำอะไรใน ที่ดินของตนแต่เป็นเหตุให้ ที่ของผู้อื่นอยู่
 ใกล้ เคียง เสียหาย ก็ดี เจ้าของที่ดินต้อง รับผิดชอบ.
 ชอบ.

คำอธิบาย

สิ่งใด ที่ปลูก สร้างใน ที่ดิน เช่น รั้ว บ้าน หรือ
 กำแพง เป็นต้น ถ้ามี ที่บ่ง ที่ 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 รย ความ ค่า จุน
 กับ บ้าน เจ้า ของ ที่ ดิน เช่น คัด ของ คนอื่น แต่ คัด เจ้า
 ของ ที่ ดิน ได้ อาศัย รย 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 ขน เพราะ สิ่ง ที่ ปลุก 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 บาญชี่ ดำ น โฉนด รือ หรือ นัก การ ถอ หมาย หรือ

บุรุษ ไปรษณีย์ถือ หนังสือ มา ส่ง ให้คนที่ อยู่ใน ที่ดิน นั้น
 เป็น ต้น คน ที่ เข้า มา ทำ กิจ ชุระ อย่าง หนึ่ง อย่าง ใด
 กับ เจ้า ของ ที่ดิน เช่น เจ้า ของ ที่ดิน จ้าง คน มา คิด
 สายไฟ พ่า หรือ เจ้า ของ ที่ดิน ทำ การ ค้ำ ขาย สิ่งใด
 ผู้นั้น เข้า มา โดย กิจ การ ค้ำ ขาย นั้น เป็น ต้น ถ้า สิ่ง ที่
 ปลุก สร้าง นั้น หัก พัง ลง โดย ชำรุด กัด หรือ ทำ ไม่
 ดี จึง หัก พัง ลง กัด ทำให้ ผู้ ที่ เข้า มา นั้น เสีย หาย
 เจ้า ของ ที่ดิน ต้อง รับผิดชอบ เจ้า ของ ที่ดิน จะ แก่ ตัว ว่า
 ไม่รู้ว่า สิ่งนั้น ชำรุด หรือ ผู้รับเหมา ทำไม่ดีนั้น ไม่ได้ เพราะ
 เป็น นาท เจ้า ของ ที่ดิน จะ ต้อง ตรวจ ตรา ระวัง บ้าน ของ
 คน อย่า ให้ ชำรุด หัก พัง ลง

ผู้ ที่ เข้า มา ใน ที่ดิน ไม่ใช่ โดย นาท ตาม กฎหมาย หรือ
 ผู้ ม กิจ ชุระ เกยว ของ กับ เจ้า ของ ที่ดิน เช่น ญาติ แด
 มิตร ของ เจ้า ของ ที่ดิน มา เยี่ยม เป็น ต้น หรือ เจ้า ของ
 ที่ดิน เชิญ ใคร มา เทียว ใน ที่ดิน ถ้า สิ่ง ที่ ปลุก สร้าง
 ใน ที่ดิน นั้น หัก พัง ลง ทำให้ ผู้ ที่ เข้า มา นั้น เสีย หาย โดย
 เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ รู้ ว่า สิ่ง นั้น ชำรุด มา ก่อน แล เจ้า ของ
 ที่ดิน ไม่ ต้อง รับผิดชอบ ถ้า ที่ เจ้า ของ ที่ดิน รู้ ว่า สิ่ง นั้น ชำรุด
 แต่ เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ ซ่อม ซแซม ให้ ดี ขึ้น เจ้า ของ ที่ดิน
 ต้อง รับผิดชอบ

ถ้าผู้เช่ามาหนึ่รู้ อยู่แล้ว ว่า สิ่ง ที่ปลูก สร้าง นั้น
 ขำรุต จวน จะพัง ก็ไม่ควร จะเข้าไป เป็นความประมาณ
 ของ ผู้หนึ่เอง หรือผู้บ่กรุก เข้ามาในที่ดิน ถ้าเกิด
 เสียหาย เพราะ สิ่ง ที่ปลูก สร้าง หัก พัง ลง เจ้า ของ
 ที่ดินไม่ ต้อง รับผิดชอบ.

หมวด ๘

อำนาจ เจ้า ของที่ดิน

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

๑. ผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดิน แลทำเสียงเอะอะ
เจ้า ของ บ้าน มีอำนาจ จับไล่ผู้นั้น แลใช้กำลัง
จับไล่พอสมควรได้.

คำอธิบาย

อย่างไร ที่ เรียก ว่า ใช้กำลัง จับ ไล่ 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 คนเมมา ด้ร่าบุกรุกชน มาเอะอะ 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 กิ่ง 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 กัดบ้ ต่า แดงเอ จอม จะ พัน นาย กิ่ง ๆ กับ พวก จึง
 ทำร้าย นาย ชัม มี บาด เจ็บไม่ ถึง ล่าห้ส ดั้งนี้ ได้ ช้อว่า
 นาย กิ่ง ทำ โดย บ้อง กั้น ทรัพย์ พอ ส่มควร แถ่ เหตุ”

๒. ผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดินเวลากลางคืนผิดเวลา
 เจ้าของที่ดินสำคัญว่าเป็นผู้ร้าย จึงได้กระทำเพื่อ
 บ่อนกนทรัพย์ 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 วัตถุประสงค์ ใด ไร จะ เข้า มา ทำ
 ใด ไร แต่ บุกรุก เข้า มา ใน เวลา กลาง คืน ผิด เวลา นั้น
 คือ ไม่ ใ้ เวลา หัก ค่า เช่น เวลา ๑๒ นาฬิกา ถึง ๕
 ผิด เวลา จะ ไป มา หากัน แต่ เจ้า ของ บ้าน ไม่ สามารถ จะ
 รู้ ได้ ว่า ผู้บุกรุก มี วัตถุประสงค์ ใด ไร ถ้า จะ ปลดปล่อย ให้ ผู้บุกรุก
 เข้า มา โกง ย่อม มี ความ ห้วน หวาด เจ้า ของ บ้าน จึง
 ใช้ วัตถุประสงค์ ใด ไร ไป เพื่อ บ่อนกนทรัพย์ แต่ ทรัพย์ เจ้า ของ บ้าน
 ไม่ มีความ ผิด คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๘ ร.ศ. ๑๓๓
 “คนเข้าบ้านผิดเวลา เจ้าของบ้านหมายจำใจ ยิง คน
 ตาย คดีสินให้ปล่อยเจ้าของบ้าน” คำพิพากษาฎีกา
 ที่ ๖๑๔ พ.ศ. ๒๔๕๖ มี คน ราย เคย ตก เจ้า ใน นา

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



๓. ผู้บุกรุกมีอาวุธ เข้ามาเพื่อ จะครอบครอง
 ที่ดินแลเข้ามาแย่งทำนาในที่ดินนั้น เจ้าของที่ดิน
 ให้อาวุธทำร้ายผู้บุกรุกได้.

คำอธิบาย

ผู้บุกรุกเข้ามาแย่งทำนา เป็น ขรรมตาเจ้าของนา
 จะต้อง ป้องกันไม่ให้ผู้ใดเข้ามาแย่งทำนา คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๕๒๓ ร.ศ. ๑๒๒ "มี คนถือ อาวุธ เข้ามา
 แย่งทำนา โดยรู้ว่าผิด เจ้าของนา คอยดูว่าผู้ร้าย นั้น คาย
 เจ้าของนาไม่มีโทษ"



๔. มีผู้ใดมาทำรั้วบดทางที่เจ้าของที่ดินจะออกมาทางนั้นก็ได้ หรือผู้ใดกั้นน้ำในลำคลองจนทำให้น้ำท่วมเข้ามาในที่ดินก็ได้ เจ้าของที่ดินมีอำนาจฟ้องทักท้วงได้ โดยจำเป็น แต่อย่าให้เกิดการเสียหายเกินจากจำเป็น.

คำอธิบาย

มีผู้ทำอะไรอยู่นอกเขตที่ดินก็ได้ แต่สิ่งที่ทำนั้นเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย แต่เป็นความจำเป็นที่เจ้าของที่ดินจะต้องร้องตั้งนบนเพื่อระงับความเดือดร้อนหรือเสียหาย เจ้าของที่ดินก็มีอำนาจร้องได้ แต่ต้องระวังอย่าให้เกิดภัยถึงทำร้ายกันขึ้น แต่อย่าทำให้เกินกว่าความจำเป็น เช่นผู้ใดเขา รว กน คลองตื้นเขินของเขาค้นบดทางที่เจ้าของที่ดินจะออกมาทางนั้น เจ้าของที่ดินจะร้องได้แต่เฉพาะที่ๆ บดทางโดยความจำเป็นจะต้องออกมาทางนั้น ไม่จำเป็นตั้งรอรว นบนให้ คลองตื้นเขินของ

เขา เมื่อ รือ แล้ว ย่าเขา ของ นั้ไป ทั้ง เดีย ต้อง กองไว้
 พอให้ พัน ทาง เติง คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๗ ร.ศ. ๑๒๘
 “ถ้า ผู้ใด ปลุก รือ กัด กั้ให้ เป็น นิว แซนซ์ แล้ว ผู้ใด ได้
 รับ ความ เตือด รือ น มี อำนาจ ที่จะ ไป รือ เขา เอง แต่ต้อง
 ระวง อย่าให้ เกิด ความ เดีย หาย นอก จาก จำ เปน” คำ
 พิพากษาฎีกาที่ ๒๖๘ ร.ศ. ๑๒๘ “ผู้ใด งด แผลอก
 หา ปลุก กั้ นั้ไว้ จน นั้ ท่วม ที่ ดิน ของ คน อื่น เกิน
 กว่า ควร เจ้า ของ ที่ ดิน ไป รือ แผลอก ได้ โดย สุกภาพ”

๕. สัตว์พาหนะของ ผู้ใด เข้า มา ใน ที่ ดิน เจ้า ของ
 ที่ ดิน มี อำนาจ ได้ สัตว์ นั้น ออก ไป จาก ที่ ดิน แต่อย่า
 ทำให้ สัตว์ นั้น มี บาด แผล หรือ พิการ ถ้า สัตว์
 พาหนะ นั้น ทำให้ ของ ใน ที่ ดิน เสีย หาย เจ้า ของ
 ที่ ดิน มี อำนาจ จับ สัตว์ นั้น ไว้ ได้.

คำอธิบาย

ที่ กล่าว มา นี้ มิใช่ เปน สัตว์ ร้าย ถ้า เปน สัตว์
 ร้าย แต่ เทียง ทำ อันตราย คน แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน มี

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 ภาย
 ของ เจ้า ของ บ้าน ได้ ม้า นั้น ออก ไป ม้า มี แผล รอย แหวง
 ด้วย เหล็ก วิจัยฉัย ว่า รอย แหวง 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 นน^๕ ควร มอบ สัตว์ ให้ เจ้า ของ สัตว์ ไป ส่วน
 ค่า สิ่ง ของ ที่ สัตว์ ได้ ทำ เสีย หาย นั้น ค่อย ว่า ถ้าว
 กน ภาย หดง อีก เรื่อง หนึ่ง ตักษณ เม็ด เสรีฯ บทที่ ๑
 “ผู้มี ช่าง ม้า โค กระบือ ให้ผูก ถือไว้ อย่า ปล่อย ปละ
 ตะเดี่ย ถ้า ถูย หลุด เชือก ขาด ปลดออก จาก หักก^๕ แห่ง
 เข้าไว้ นาน กน เข้า ท่าน ครง หนึ่ง ให้จับ เอา ช่าง ม้า โค
 กระบือไว้ ถ้า เจ้า ของ มัน มา ขอ ท่าน ว่าให้ คืน ให้
 แก่ มัน ครง หนึ่ง ก่อน ถ้า แถ เจ้า ของ ขอ โดย ขนาด แถ
 เจ้าไว้ เจ้า นามิ ให้ ท่าน ว่า ผู้ นน^๕ เตยม ตก ช่าง ม้า โค
 กระบือ ท่าน ให้เอา ค่า ช่าง ม้า โค กระบือ ตั้ง ใหม่ กิ่ง ค่า
 ให้คืน ช่าง ม้า โค กระบือ แก่ เจ้า ของ.”

ถ้า สัตว์ นน^๕ เข้า มา ทำ ให้ ของ เสีย เป็น ครง ที่ ๒ เจ้า
 ของ ทคิน จับ สัตว์ ไว้ แถ บอก ถ้าว เจ้าพนักงาน กรม การ
 อาเภอ ผู้ ปกครอง ท้อง ที่ แถ เจ้า ของ ทคิน มี อำนาจ
 ยึด สัตว์ นน^๕ ไว้กว่า จะได้ ค่า เสีย หาย ตักษณ เม็ด เสรีฯ
 บทที่ ๑ ตอน ๒ “ถา ถึง ๒ ครง ให้เจ้า ของ บอก
 แก่ นายบ้าน นาย เมือง ผู้ เต้า ผู้ แก่ ให้รู้ ไว้เป็น คำ นับ ให้
 เจ้า ของ ช่าง ม้า โค กระบือ ใช้ เข้า ตาม ตาม มาก แถ น้อย

ถ้าเจ้าของ มาขอได้มิได้ ให้เจ้า เจ้า เขา ช้าง ม้า โค
 กระบือไปบอกแก่สุภาจ่าเมืองให้ตรารูปพรรณสัตว์ ให้
 เวณสัตว์แก่เจ้าของ ถ้าเจ้าของ มาขอได้ให้ใช้เข้า ท่าน
 จึงให้สัตว์ไปแก่เจ้าของ ถ้าเจ้าของ ยัง มิมาได้ ช้าง
 ม้าโค กระบือ นั้น หาย ตาย ให้ผู้จับ บอกแก่สุภาจ่า
 เมือง เป็น คำนับ อย่าเอาโทษแก่เขาเลย ถ้าเจ้าของ มา
 คิดตาม ขอมิให้ได้ เอาไว้ของ เขาปล่อยหาย ตาย ท่าน
 ว่าให้ผู้เอาไว้ใช้ ของ ท่าน จง เต็ม คำ."

๖. เจ้าของที่ดิน ล้อมรวกน เขตร์ ทดินของ
 คนแล้ว สกรของ ผู้ใดเข้ามาในรั้ว ทำให้ของ
 ในที่ดินเสียหาย เจ้าของที่ดินพ้นทางสกรตาย
 ไม่ต้องใช้ ค่าสกร.

คำอธิบาย

สกร นั้น ผิด กับ สัตว์ พาหนะ เพราะ จับ ยาก กว่า สัตว์
 พาหนะ ถ้าสกร เข้าไปกินในที่ดิน ที่เขา เพาะปลูก คั้นไม้ ไร่

เตี้ย ของ ที่ ปลูก แด เตี้ย ทั้ง พัน ดิน ด้วย ด้งร เอา ปาก
 ขุด ทำให้เป็น หลุม เป็น บ่อ ถัดมา เบ็ด เตี้ย ๖๓
 “ผู้ใด เตี้ย หมู ให้ พัก ษ ร์ รักษา ได้ เต้า ได้ อย่า ให้ ปล่อย
 ปล่อย ไป กิน เข้า ท่าน แด เจ้า เจ้า ถัด ให้ พัก 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 เข้า 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 ด ออกจาก เต้า ดิน
 เจ้า ถัด เจ้า ของ เจ้า ทาง ทาง ท่าน ให้ ใช้ คำ หมู เขา.”

พอง ผู้ กระทำ ผิด เกี้ยว ด้วย เรือง ที่ ดิน

ผู้ กระทำ ผิด เกี้ยว ด้วย เรือง 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 ไม่มี อำนาจ จะ กระทำ ได้ กระทำ
 การ กิด ขวาง แห่ง ที่ ดิน นั้น อย่าง หนึ่ง.

๑๒ ๒ ๑๒
พ้อง ผู้ บุกรุก ที่ดิน
 ๒ ๑ ๑

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

คำอธิบาย

ผู้ที่บุกรุกเข้าไปในเขตที่ดินของคนอื่น ถ้าไม่
 ได้เข้าไปในรั้วบ้าน หรือ เคหะสถาน ของเขา ต้องให้ได้
 ความว่าผู้นั้นมีเจตนาจะยึดถือที่ดิน เช่น เข้ามาแย่ง
 ทำนาในที่ดินนั้น เป็นต้น จึงจะมีโทษ ตามกฎหมาย
 ลักษณะอาญา มาตรา ๓๒๗ “ผู้ใดเจตนาจะมีให้ผู้อื่น
 ครอบครองทรัพย์สินของเขา อันพึงเคลื่อนจากที่มิได้
 โดยความปรกตาคู่ แต่มีประพฤติผิดกฎหมาย
 บังอาจเขา ยึดถือ ทรัพย์สินนั้นผิด หรือ เพ้อจะถือเอา
 ทรัพย์สินของเขาเช่นว่ามานั้น มีนบังอาจ ยกย้าย หรือ ทำลาย
 เขตของ หมาย เขตของ เขา เสีย กติ 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 ตัว มัน ตั้งแต่ ๕ คน ขึ้น ไป ๆ บุกรุก ก็ดี
 ท่านว่า มัน มี ความผิด ต้อง ระวัง โทษ จำคุก ไม่ เกินกว่า
 ๓ ปี แต่ปรับไม่เกินกว่า ๑๐๐๐ บาท ด้วย อีก ไล่ต หนึ่ง”
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๓ พ.ศ. ๒๔๕๖ “บังอาจ เข้า
 ปลุกโรง ดงใน 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

ผู้ที่มีความเจตนาเข้าไปในร้ว หรือในเคหะสถาน
 ของเขาโดยไม่มีเหตุอันสมควร นั้น ถึงจะไม่ตั้งใจ
 ยึดถือที่ดินของเขา กติ ผู้นั้นก็มีความผิด ที่ว่า
 มีเหตุสมควร หรือไม่ต้องดูเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น เจ้า
 พนักงานได้ไต่ผู้ร้ายเข้าไปในร้วบ้านของผู้ใด ไม่เป็น
 บุกรุก คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑ พ.ศ. ๒๔๕๘ “เจ้า
 นำที่ไต่ติดตามผู้ร้ายเข้าไปในบ้านใคร ไม่เป็นบุกรุก”
 จึงต้องถือว่าผู้เข้าไปในบ้านนั้น โดยมิหน้าที่ตามกฎหมาย
 หรือ มีกิจธุระเกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดิน 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
 ขึ้น 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 ขึ้น 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 ค่ำคืน กิติ กระทำ โดย อุบาย ใช้ ก้าง
 ทำร้าย เขา หรือ ชู เขนญู ว่าจะ ทำร้าย เขา กิติ กระทำ

ด้วย มี สำนักรากก็ดี หรือ คุณ สำนักราก พวก นั้น ทั้ง
 ศิว มน ทั้ง แต่ ๓ คน ขึ้น ไป ๆ บุกรุกก็ดี ท่านว่า
 ผู้กระทำ ผิดเช่นว่ามานั้น 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 เหตุ ที่ได้ พ้อง ใน ทาง อาญานั้น ไม่ขัดขวางแก่ ความ
 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 ปราบฏ 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
 จึง ไม่ 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 หรือ ไม่ 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 แต่ ไม่ให้ ถือ เขา เหตุ
 ที่ คำ พิพากษา ใน คดี อาญา ว่า ผู้ต้อง หา กระทำ ความผิด
 ใน คดี อาญา นั้น หรือ ไม่ ผิดเป็น ประมาท” คำพิพากษา
 ฎีกาที่ ๒๕๔ พ.ศ. ๒๔๕๗ “โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลย
 ชูาน บุกรุก แต่ ขอให้ ชำได้ จำเลยออกจาก ที่ ดิน แต่ ให้
 เสีย เงิน ค่า ชรรม เนียม ใน ทาง แพร่ ด้วย 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 สหัช 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 พิภพ 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
 แด 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 เสร็จไป ด้วยได้ ไม่ต้อง
 ทำ เปน สอง ออก สอง ยศน กรมย โจทก์ ชับ 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
 เจาะใจว่าเป็นที่ของตน 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”

ผู้บุกรุกโดยเข้าใจผิดว่าเป็นที่รกร้างว่างเปล่า
หรือเข้าใจว่าเป็นที่ของตน เจ้าของที่ดินไม่ว่า
กล่าว จนผู้บุกรุกลงทุนทำที่ดินนั้นให้ตน เจ้าของ
ที่ดินต้องใช้ค่าเสียหายให้แก่เรา จึงจะได้ที่ดินมา
คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑ ร.ศ. ๑๑๓ “ปล่อยให้คนทำ
นาในที่ของตนไม่ห้ามปราม จะได้ก็ได้ แต่ต้องใช้
ค่าแรงตามลักษณะเบ็ดเสร็จประกาศปี ๑๙๐๓” คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๙๕ พ.ศ. ๒๔๕๘ “ผู้ใดละทิ้งที่ดิน
ไปแต่ยังไม่ขาดกรรมสิทธิ์ แต่ปล่อยให้ผู้อื่นทำที่
ของตน โดยเขาหลงว่าตนไม่ได้เป็นเจ้าของ ต้อง
ใช้ค่าทวงผลให้แก่เขาเมื่อจะได้เขาออก.”

ผู้บุกรุกโดยเข้าใจผิดว่าเป็นที่ของตนได้ก่อสร้าง
 ตกที่รอก ยาก ให้ผู้รุกละใช้ราคาที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน
 แด่ให้ที่ดินนั้นเป็นของผู้รุกละ คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๕
 ร.ศ. ๑๒๑ “ถ้าผู้ใดละเมิดรุกละที่ของตนโดย
 เข้าใจว่าเป็นที่ของตน แต่คนอื่นนั้นได้รู้เห็นไม่ห้าม
 ปราบ บดื้อยให้ผู้รุกละสร้างเรือนโรง อันรอก ยาก
 เช่น คีกร ค่าง มีอำนาจปรับใหม่ได้ ไม่จำเป็นต้อง
 คัดสินจับได้ อย่างเดียว”

๕. เจ้าของที่ดินฟ้องขับไล่ผู้บุกรุก แลขอ
 เรียกสินไหมอีกโสดหนึ่ง ถ้าไม่ได้ความว่าเจ้า
 ของที่ดินได้เสียหายคิดเป็นราคาจำนวนเงินเท่าใด
 ศาลจะไหมผู้บุกรุกตามลักษณะเบ็ดเสร็จ ถ้าได้
 ความว่าเจ้าของที่ดินได้เสียหายยิ่งกว่าที่กำหนด
 สินไหมไว้ในลักษณะเบ็ดเสร็จ ศาลจะไหมผู้
 บุกรุกให้ใช้ค่าเสียหายตามที่พิจารณาได้ความว่า
 เจ้าของที่ดินได้เสียหายไปมากน้อยเท่าใดก็ได้.

คำอธิบาย

มีผู้บุกรุกเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น แม้จะไม่ได้
 ความว่า เจ้าของที่ดินนั้น เสียหายเท่าใด เจ้าของ
 ที่ดินก็มีอำนาจฟ้องผู้บุกรุกเรียกคืนใหม่ได้เสมอ ถ้า
 มีกฎหมายบัญญัติว่า ผู้บุกรุกเข้าไปทำสิ่งนั้น ต้อง
 เสียคืนใหม่เท่านั้น ศาลจะให้ผู้บุกรุกเสียคืนใหม่
 ตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ ถ้ายังไม่มีกฎหมายบัญญัติ
 แล้ว แต่ศาลจะเห็นสมควร จะให้ผู้บุกรุกเสียคืนใหม่
 เท่าใด กำหนดคืนใหม่ในลักษณะเบ็ดเสร็จดังนี้ คือ
 บทที่ ๘ “เขาขอนไม้ทับคันเขา ให้ใหม่ ๓๓,๐๐๐ ลุ่ม
 ปลาไฟเขา ให้ใหม่ ๓๓,๐๐๐ พันคันนาดักถอบดักไซ
 ให้ใหม่ ๑๑,๐๐๐ ถ้ายาจมรดเข้าในนา ให้ใหม่ ๔,๐๐๐
 ถ้ายาจมรดเข้าในพ้อมในเสวียน ให้ใหม่ ๑๗๐,๐๐๐”
 บทที่ ๑๐ “ถ่อเรือในนา ทำให้เขารู้สึก ให้ใหม่
 ๒๒,๐๐๐” บทที่ ๒๔ “เขาไถไปไถนาท่าน ๒ รอย ให้ใหม่
 ๑๑๐,๐๐๐ ไถ ๓ รอย ให้ใหม่ ๒๒๐,๐๐๐” บทที่ ๒๕ “ไป
 ไถในนาท่าน ฟังหวาน ให้ใหม่ 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
 บริกรรม เมื่อย ไถใช้ ดินใหม่ กิ่ง พันธุ์ กิ่งไม้ เป็นดินใหม่
 ทั้งนั้น” เมื่อบริกรรมที่ ๑ เพื่อ เช่นใหม่ ผู้บกรร
 นา ๑๑๐,๐๐๐ คิดเป็นเงิน ๑๓ บาท ๗๕ สตางค์
 ผู้บกรร ทำให้ สิ่ง ของ ใน ที่ ดิน เสีย หาย ยิ่ง กว่า
 เจ้า ของ ที่ ดิน พ้อง เรียก ค่า เสีย หาย ตาม ที่ ได้ เสีย ไป ได้
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗ ร.ศ. ๑๒๓ “ใหม่ที่จะ บริกรรม
 ผู้บกรร นั้น ไม่ จำ เป็น ต้อง ยก ใหม่ ใน ลักษณะ เบ็ดเตล็ด
 บริกรรม 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 ขึ้นว่ากล่าว” มาตรา ๖ ข้อ ๗ “คำ
ว่า คดี ส่วน คดี นน ท่าน หมายถึง ความ ว่า บรรดา ความ

ผิดที่จะฟ้องขอให้ศาลพิจารณาทวงอาญาได้ แต่เมื่อ
 ผู้ที่ฟ้องประทุษร้ายหรือเดียดนายนั้นมาร้องทุกข์ขอ
 ให้ว่ากล่าว" มาตรา ๘๐ "คดีในจำพวกความผิดส่วน
 นี้ ถ้าผู้ที่ควรร้องทุกข์ได้ตามกฎหมายรู้เรื่อง
 ความผิดแต่รู้จักผู้กระทำความผิดแล้ว มิได้ร้อง
 ทุกข์พ้น ๓ เดือน ท่านว่าคดีนั้นขาดอายุความ."

เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้รับได้ผู้บุกรุกแต่เรียก
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องดูตามกำหนดที่วาดด้วยทอดทั้งที่ดิน
 คือ ที่ดินมีโฉนดตราแดงต้องฟ้องภายใน ๕ ปี ที่ดิน
 มีตราจองต้องฟ้องภายใน ๓ ปี ที่ดินมีใบเหยียบย่ำ
 อย่างใหม่ต้องฟ้องภายใน ๒ ปี ที่ดินมีใบเหยียบย่ำ
 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 คนอื่น 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 กรรมสิทธิที่ดิน 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
 ททรัพย์ เขา รู้ บางที เจ้า ททรัพย์ 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 ค้ำถอดอนุญาตให้คนนั้นเข้ามาเป็นจำเลยได้
คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๘๘ ร.ศ. ๑๒๘ “มีโจทฟ้อง
คนของใครว่าบุกรุกที่ดิน ใครคนนั้นมีอำนาจขอ
เข้ามาเป็นจำเลยด้วยกับคนของคนที่คิด”

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

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

คำอธิบาย

เมื่อ ศาล คัดสิน 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 “ศาลตัดสินให้นา
เป็น ของใคร คนนั้นเข้าไปทำนาในที่นั้นได้ เมื่อไม่ต้อง
คืน พัน แทน กัน ไม่ต้อง ขอ หมาย ให้ กรม การ อำเภ
มา ชัก ก่อน เป็น เชิง จับ ได้ เพราะ ที่ นา เป็น ที่ เกด ยง
แต่ถ้าไม่มีอะไร จะ ได้ จะ รือ”

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

ผู้กระทำผิดของในที่ดินเสียหาย

๑. ผู้ใดมีเจตนากระทำผิดของในที่ดินเสียหาย
 เจ้าของที่ดินฟ้องขอให้ลงโทษทางอาญาได้ และ
 ฟ้องเรียกค่าเสียหายในคดีที่เกี่ยวกับอาญาได้.

คำอธิบาย

ผู้ทำผิดของในที่ดินเสียหายนั้น ถ้าบุกรุกเข้ามา
 แด่ทำให้ของเสียหาย เจ้าของที่ดินจะฟ้องร่วมกับ
 คดีเรื่องบุกรุกที่ดินก็ได้ ถ้าไม่ได้ความว่าผู้ทำผิด

ของเสีย หายนั้นได้เข้าไป ใน ร้ว บ้าน หรือไฟ เคหะ สถาน
 ของเขา หรือ มีเจตนา จะ ยึดถือ ที่ดิน ของเขา ต้อง
 พ้องขอ ให้ตง โทษฐาน กระทำ ให้ทรัพย์สิน เสียหาย อย่าง
 เดียว ผู้กระทำ ให้ทรัพย์สิน เสียหาย นั้น ถ้า เกี่ยวด้วยการ
 วางเพลิง หรือ ทำให้ เกิด ระเบิด ขึ้น ถึง ผู้เสียหาย จะ มี ความ
 ประมาท ก็ มี โทษ ทาง อาญา แต่ ไม่ ใช่ เป็น คดี ความผิด
 ส่วนตัว ถ้า ไม่ เกี่ยวด้วยการ วางเพลิง หรือ ทำให้ เกิด
 ระเบิด ต้อง ให้ ได้ความ ว่า ผู้กระทำ นั้น มีเจตนา กระทำ
 ให้ทรัพย์สิน เสียหาย จึง จะ มี โทษ ทาง อาญา แต่ เป็น คดี
 ส่วนตัว 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 บ้าน ไม้
 หรือ ทรัพย์สิน ผด หรือ หน้ำ ฟาง ที่เขารวมไว้ เผา เคหะสถาน
 เผา สถานที่ เก็บสินค้า เผา สาธารณสถาน หรือ สถานที่
 ที่เคารพ ในทางศาสนา ให้จำคุก ๒ ปี ถึง ๑๐ ปี แต่
 ปรับ ตั้งแต่ ๑๐๐ บาท ถึง ๕๐๐๐ บาท มาตรา ๑๖๗
 ว่าด้วย ผู้วางเพลิง จุด เผาทรัพย์สิน ของ มนุษย์ โดยไม่ระวัง

ทำให้เกิดภยันตรายหรือแทบจะ เป็นภยันตรายแก่ผู้ คนหรือ
 ทรัพย์ของผู้อื่น ถ้า มีโทษฐานวางเพลิงเผาทรัพย์ มาตรา
 ๓๕๘ ว่าด้วย ผู้ทำให้เกิดระเบิดสามารถจะเป็นภยันตราย
 แก่บุคคลแต่ทรัพย์ มีโทษ ฐานวางเพลิงเผาทรัพย์ มาตรา
 ๓๕๙ ว่าด้วย ผู้วางเพลิง เผาทรัพย์ ที่มี ราคาน้อย ไม่
 เป็น เหตุไต่ ค่อ ภยัน ตราย แก่ผู้ใด ให้ลงโทษ ตาม
 มาตรา ๓๒๔, ๓๒๕ แต่ ๓๒๖ ฐาน ทำให้เสีย ทรัพย์
 มาตรา ๒๐๑ ว่าด้วย ผู้ทำผิด ตามที่ กล่าว มา แล้วโดย
 ฐานประมาท เป็นเหตุให้เกิด การ เสียหายแก่ทรัพย์ กัด
 หรือไต่ เป็นภยันตรายแก่ชีวิตของ ผู้หนึ่งผู้ใดก็ดี ให้ลง
 โทษ ๓ ฐาน ฐานหนึ่ง จำคุกไม่เกินกว่า ๖ เดือน
 ฐานหนึ่ง ปรับไม่เกินกว่า ๓๐๐๐ บาท ฐานหนึ่ง ทั้ง
 จำ ทั้ง ปรับ.

ผู้กระทำให้ ของในที่ดิน เสียหาย โดยไม่ได้วาง
 เพลิง หรือ ทำให้ระเบิด แลว ค่อ เมื่อผู้หนึ่ง มี เจตนา
 กระทำให้ของเสียหายจึงจะมีความผิดทางอาญา กฎหมาย
 ดัชนีอาญามาตรา ๓๒๔ “ผู้ใด มิได้ มีอำนาจที่จะทำได้
 โดย ชอบ ด้วยกฎหมาย มีน บังอาจทำแก่ ทรัพย์ ของ คน
 อื่น ให้ ทรัพย์ ของ เขา เป็น 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
 เคหะสถานหรือเรือนของเขา เจ้าของที่ดิน
 พ้องขอให้ลงโทษแลเรียกสินไหมได้.

คำอธิบาย

พ้อง ขอให้ลงโทษ ทาง อาญา ตาม กฎหมาย ดัชนี
 อาญา มาตรา ๓๕๐ ข้อ ๒ “ผู้ใด บังอาจ เอา สิ่ง
 โสโครก หรือของแข็ง กระจก มีก้อนหินขว้างปาเคหะสถาน
 หรือเรือน 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 เอาอาจรมขัดเรือนท่าน กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๑๑๗ “ผู้ใดเอาอาจรมขัดเรือนท่าน 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 ๓๕๐ ข้อ ๓ “ผู้ใดได้ด้อน ปลุ่สัตว์หรือสัตว์พาหนะเข้าไปใน เรือก สวน ไร่นา ของ คนอื่น อัน เขาได้ไถ คราด แต่ง พัน ดินไว้แล้วก็ดี หรือมี พรณไม้ อัน มี ประโยชน์ งาม อยู่ แล้ว หรือ เขาได้เก็บ กอง รวม อยู่ใน นั้น แล้ว ก็ดี ท่าน ว่า มัน มี ความผิด ต้อง ระวางโทษชั้น 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 โดย เจ้า ของ 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 ผู้ เดียง
 สัตว์ แกลง ปล่อย 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 ๓ ๓๕๐,๐๐๐
 เมีย ตัว ๓๑๐,๐๐๐ ม้าผู้ตัว ๓๐,๐๐๐ เมีย ตัว
 ๓๖,๐๐๐ โค ผู้ตัว ๓๗,๐๐๐ เมีย ตัว ๓๔,๐๐๐
 กระบือ ผู้ตัว ๓๖,๐๐๐ เมีย ตัว ๓๕,๐๐๐ 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 จะ ให้ รู้ ว่า เจ้า 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 เจ้า
 ของ เขา ออก งาม อย่างไร ราคา อย่างไร ก็ ให้ คิด
 เจ้า ที่ ตัด วั ทำ เสีย หาย ไป เท่า กับ ราคา เจ้า 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 ไข น้ำ ออก จาก ที่ ดิน โดย เจ้า ของ ที่ ดิน มิ ได้
 อนุญาต ถ้า ต้นไม้ ที่ เพาะ ปดุก ยัง มิ ทั้ 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 ต้นไม้ ที่ เพาะ ปดุก
 นั้น เสีย หาย เพราะ เหตุ นี้ มี มา
 ๑๕,๐๐๐-๒๕๕๕
 เจ้า ของ ที่ ดิน พึง ให้

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

๕. ผู้ใดจะก่อสร้างหรือทำสิ่งใดในที่ดินของ
 คน แต่สิ่งท่านั้นเป็นเหตุให้ของในที่ดินของคน
 อื่นเสียหาย เจ้าของที่ดินผู้เสียหายฟ้องเรียกค่า
 เสียหายได้.

คำอธิบาย

ได้กล่าวมาใน หมวด ๗ แล้วว่า นาทที่เจ้าของ
 ที่ดินจะทำอะไรในที่ของ คน ต้องใช้ความ ระมัดระวังให้
 ของในที่ดิน ของ คน อื่นเสียหาย เช่น ผู้ใด รื้อคอก แต่
 คอก นั้นพังถล่มบ้านที่ โอดเคียง เจ้าของบ้านที่โอดเคียงฟ้อง
 เรียกค่าเสียหายได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔ พ.ศ. ๒๔๕๔
 “เจ้าของ คอก ว่าง เหมาคคน รื้อคอก ๆ พังลงเพราะการ
 รื้อ ทำให้บ้านที่ อยู่ โอดเคียง เสียหาย เจ้าของ คอก
 ต้อง รับผิดชอบ ต่อ ผู้เสียหาย”

๖. เจ้าของที่ดินจะฟ้องเรียกค่าเสียหายในคดีที่
 เกี่ยวกับคดีอาญา คือ คดีทหาว่าวางเพลิงหรือทำให้
 ระเบิดเผาเคหะสถานที่อาไศรย หรือทเก็บสินค้า
 หรือพชน้ผล หรือกองหญ้าฟางสำหรับให้สัตว์กิน
 นับตั้งแต่วันเกิดเหตุให้ฟ้องภายใน ๑๕ ปี คดีที่
 ทหาว่าวางเพลิงหรือทำให้ระเบิดเผาทรัพย์ อย่างอน
 ทุมราคามาก นับแต่วันที่เกิดเหตุให้ฟ้องภายใน
 ๕ ปี คดีทหาว่าวางเพลิงหรือทำให้ระเบิดเผาทรัพย์ที่
 มีราคา น้อย แล ไม่ เป็นเหตุ ใกล้เคียง ภัยอันตราย แก่
 บุคคลหรือทรัพย์แห่งอื่นกิด หรือคดีทหาว่าเจตนา
 กระทำอย่าง หนึ่งอย่างใด ให้ทรัพย์ ของเขาเสียหาย
 กิด นับแต่วันเจ้าของทรัพย์ ร้องความผิด แล
 จักตัวผู้ กระทำผิด ต้อง ฟ้องหรือร้องทกขต่อเจ้า
 พนักงาน ภายใน กำหนด ๓ เดือน คดีทหาว่า
 ขวางป่าเคหะสถานที่หรือเรือกสวนกิด ปล่อยสัตว์
 หรือไล่สัตว์เข้าไปในเรือกสวนไร่นาของเขาก็ดี นับ
 ตั้งแต่วันที่เกิดเหตุให้ฟ้องภายใน ๑ ปี ถ้าผู้ทำให้
 ทรัพย์เสียหายไม่เกี่ยวกับคดีอาญา ต้องฟ้องภายใน
 เวลาสมควร เทียบ เรื่อง กรณี สาเหตุให้ฟ้อง
 ภายใน ๓ เดือน.

คำอธิบาย

ผู้วางเพลิงเผาเคหะสถาน ที่ อาศัยอยู่ หรือ ที่ เก็บสิน
 ค้าหรือเผาพืชพันธุ์ ผล กอง หญ้า ฟาง สำหรับสัตว์กิน 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 ใต้อ
 ค์อภัยนิตรา ยแก่บุคคล หรือ ทรัพย์สินแห่งอื่น ตามกฎหมาย
 ลักษณะ อาญา มาตรา ๑๖๙ บัญญัติว่าให้ลงโทษฐาน
 ทำให้เสียทรัพย์สิน ตาม มาตรา ๓๒๔ ว่าด้วย ผู้บังอาจ
 ทำแก่ทรัพย์สินของผู้อื่นเป็นอนัตรา ยหรือชำรุด เป็น คดีส่วน
 คดี มาตรา ๑๖๑ ให้ฟ้อง หรือ ร้อง ทุกข์ ต่อเจ้าพนักงาน
 นับแต่วัน ที่รู้ เรื่อง ความผิด แต่ รู้จัก คดีผู้กระ 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
 ๕ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓
 ร.ศ. ๑๒๗ “ถึงจะจอดแพมานานเท่าใด นำบ้าน
 ๕ ใด เจ้าของที่ดินยังจับได้เสียได้ฐานกีดขวาง.”



๒. ที่ดินของผู้ใดอยู่ริมทางหลวง ผู้
 มาปลูกเรือนหรือมาทำอะไรในทางหลวงให้กีดขวาง
 ๕ แห่งที่ดินนั้น เจ้าของที่ดิน มีอำนาจฟ้องขอให้
 ๕ จับไล่ผู้ทำให้กีดขวางได้.

คำอธิบาย

เจ้าของที่ดินจะฟ้องจับไล่ได้ แต่ผู้ที่ไม่
 ๕ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะมาปลูกเรือนอยู่ในทางหลวง
 ๕ เจ้าของที่ดินจึงอ้างเหตุว่าทำให้กีดขวางแห่งที่ดินนั้นได้ คำพิพากษา
 ๕ ฎีกาที่ ๑๔๘ ร.ศ. ๑๒๒ “ฝั่งคลองยกไว้เป็นถนน
 ๕ หลวง ตามพระราชบัญญัติ ถ้าผู้ใดปลูกเรือน
 ๕ อยู่เจ้าของที่ดินอยู่ริมมีอำนาจฟ้องจับไล่ได้” ถ้า
 ๕ ผู้ใดปลูกเรือนหรือล้อมรั้วในที่ดินของเขา ผู้ใดมี

บ้าน อยู่ข้างหลังที่ ดิน ของ เขา ผู้ นั้น จะ อ้าง เหตุ ว่า
เขา ปลุก เรือน ถ่อม ราว กัด ขวาง ที่ ดิน ของ คน ไม่ ได้ เว้น
แต่ เรื่อง ทาง เดิน ดัง จะ กล่าว ต่อ ไป.

๓. ที่ ดิน ของ ผู้ ไต มี ทาง เคย เดิน เข้า ออก มี ผู้
มา ปิด กั้น ทาง นั้น เจ้า ของ ที่ ดิน มี อำนาจ พ้อง ขอ ให้
เปิด ทาง เดิน นั้น ได้.

คำอธิบาย

เรื่อง ทาง เดิน นั้น จะ ได้ กล่าว ใน หมวด ที่ ว่า ด้วย ทาง
บก ชน น จะ ยก ชน กล่าว แต่ จำ เพาะ เจ้า ของ ที่ ดิน มี อำนาจ
พ้อง ขอ ให้ เปิด ทาง เดิน คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๒๒๗
ร.ศ. ๑๒๐ “เจ้า ของ บ้าน ไต ได้ เคย เดิน ข้าม ที่ ดิน ของ
ผู้ ชน มา นาน โดย ไม่ มี ทาง อื่น ออก จาก บ้าน ตน แล้ว
ผู้ นั้น มี อำนาจ เดิน ได้ ตาม กฎหมาย เจ้า ของ บ้าน ที่ ทาง
เดิน ห้าม ไม่ ได้” คำ พิพากษา ฎีกา ที่ ๗๔๗ พ.ศ. ๒๔๕๖
“มี ทาง ๓ หนึ่ง โฉม เคย เขา เดือน แด เกวียน เข้า ออก ไป
ที่ ดาน นวด เข้า ของ โฉม จำ เลย มี ด ทาง เดิน นั้น เดิม

โจทก์มีอำนาจฟ้องขอให้จำเลยเปิดทางเดินนั้นได้” ถ้า
 ไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ แต่เจ้าของที่ดินมีทาง
 อื่นจะออกจากที่ดินนั้นได้อีกทางหนึ่ง เจ้าของที่
 ทางเดินก็มีอำนาจปิดทางได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖
 ร.ศ. ๑๒๗ “เจ้าของที่ดินต้องยอมให้คนเดินผ่านที่ดิน
 ของตนมานาน ไม่จำเป็นต้องให้คนเดินได้อีกต่อไป เมื่อ
 ในเวลา มีเหตุเกิดขึ้น ซึ่งกระทำให้ทางเดินเป็นสิ่งอันไม่
 จำเป็นอีกต่อไป”

๔. ที่ดินของผู้ใดเคยอาศัยรยทางนำเข้ามา
 ในที่ดินนั้น ผู้มาบดกนทางนานเสีย 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 ทรายถม ดำธาร
 ที่โจทก์เคยชักนำมาใช้ ในสวนโจทก์ จนเป็นเหตุให้

ส่วนโจทก์มีน้ำไม่พอ จะบำรุงสวน คิดสินว่า ให้จำเลย
 รื้อถอนสิ่งที ถม ตำธาร นั้น ออกเสีย ให้โจทก์ใช้น้ำ

ได้เหมือน อย่าง เดิม” คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๑ ร.ศ.

๑๒๘ “ผู้ใดเอาดิน ถมคู ที่ชนเป็นเขตร ระหว่าง คนหนึ่ง
 กับ คน หนึ่ง แล้ว การ ทำ ดัง นั้ คง จะ เป็น การ เด็ก น้อย

กั้ดี กั้ยัง เป็น ผิด ซึ่ง ศาล บังคับให้ ขุด กัด กับ คืน เสีย

ได้” ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน มี ความ เสีย หาย ชาติ ประโยชน์

จะ ทำ การ เพาะ ปลูก ไม่ ได้ เพราะ เหตุ มี ผู้ บด ท่าง น้ำ

เจ้า ของ ที่ ดิน พ้อง เรี่ย ก ค่า เสีย หาย ได้ คำพิพากษา

ฎีกาที่ ๘๐๓ พ.ศ. ๒๔๕๕ “โจทก์จำเลยเอาไครยน้ำ

ถ้า กตอง แห่ง หนึ่ง ทำ นามา ด้วย กัน จำเลย ก็น ทำ นบ

เอา น้ำ ทำ นา ของ ตน ฝ่าย เดียว ไม่ ได้ 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

เจ้าของที่ดิน หมดกรรม สิทธิ เป็น เจ้าของที่ดิน

ผู้ที่ เป็น เจ้าของที่ดิน อยู่แล้ว จะ หมดกรรม สิทธิ เป็น เจ้าของที่ดิน ด้วยประการใด ประการหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ เจ้าของที่ดิน โอนที่ดิน ให้คนอื่น โดยทางสัญญา ประการหนึ่ง. เจ้าของที่ดิน ละอำนาจ ให้ผู้อื่น เข้า ยึดถือที่ดิน โดยอำนาจ ปรบักษ์ ประการหนึ่ง. เจ้าของที่ดิน ละทิ้งที่ดิน ปรบักษ์ ประการหนึ่ง. เจ้าพนักงาน ยึดที่ดิน โดยเงิน อากร ก้าง เจ้าของที่ดิน ปรบักษ์ ประการหนึ่ง. ศาล ตั้งให้ยึดที่ดิน ของผู้แพ้ ความ เพื่อยุติ ให้แก่ เจ้า หนี้ของ เจ้าของที่ดิน ตาม คำตัดสิน ประการหนึ่ง. เจ้าของที่ดิน เว้นคืนที่ดิน ปรบักษ์ ประการหนึ่ง.

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 มีกรรม 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 ประักษ์ คือ ยอม รับ ว่า ผู้อื่น เป็น เจ้า ของ ที่ดิน ไม่ พ้อง ผู้นำ รงวัด ที่ดิน ตาม คำ ตั้ง ของ เจ้า พนักงาน ออกโฉนด ไม่ พ้อง ผู้ที่ เข้า มา ปกครอง ที่ดิน ให้ ตู ใน หมวด ๖ ว่า ด้วย ผู้ได้ ที่ดิน ของ คนอื่น โดย เจ้า ของ เดิม ละอำนาจ.

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 ขาด ประโยชน์ แผ่น ดิน,

๑. ละทิ้งที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่
เจตนาละทิ้งไปเมื่อใด ขาดกรรมสิทธิ์เมื่อนั้น.

คำอธิบาย ให้ดูใน หมวด ๓ ว่า ด้วย จั บ ของ ที่ ดิน
ตอนที่ เข้าไป โก น ส ร ้าง ที่ ดิน ที่ ก ว่าง เบ ด ำ แด ช ้อ ๕ ว่า
ด้วย ผู้ โ ก น ส ร ้าง ที่ ดิน โดย ไม่ มี หนังสือ สำหรั บ ที่ เจตนา
ละทิ้ง ที่ น น ไป เมื่ อ ไ ด ขาด ก ร ร ม สิ ท ธิ เมื่ อ น น

๒. ละทิ้งที่ดินที่มีใบเหยียบย่ำอย่างเก่าไปเกิน
กำหนด ๑ ปี ขาดกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูใน หมวด ๓ ว่า ด้วย จั บ ของ ที่ ดิน
ตอนที่ เจ้า พนักงาน ออก ใบ เหยียบ ย ำ ให้ ทวง ห ำ ม ที่ ดิน
แ ด ช ้อ ๑ ว่า ด้วย ใบ เหยียบ ย ำ ก ่อน พระ ราช บ ัญ ญ ติ
ออก โฉ น ด ที่ ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ก ร ม ก าร อ ำ เภ อ หรือ
ก ำ น ั น เ ป น ผู้ อ อ ก ให้ ใบ เหยียบ ย ำ ซึ น ค น ั น มี ก ำ ห น ด
อายุ ๑ ปี ถ้า ผู้ อ เหยียบ ย ำ ไม่ ทำ หรือ ทำ แ ด ้ว
ละทิ้งไป เกิน ๑ ปี ขาด ก ร ร ม สิ ท ธิ.

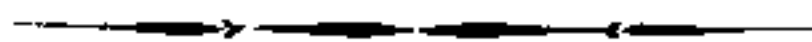
๓. ละทิ้งที่ดิน ๓ ไร่ ไบเหี้ยบย่ำตามพระราช
บัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ไปเกินกว่า
๒ ไร่ ชาติกรรมสิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูในหมวด ๓ ว่าด้วยจับจองที่ดิน
ตอนที่ เจ้าพนักงาน ออก ไบเหี้ยบ ย่ำ ให้ หวงห้าม ที่ดิน
แต่ข้อ ๒ ว่าด้วย ไบเหี้ยบย่ำ ตาม พระราช บัญญัติ
ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ กรมการอำเภอเป็นผู้
ออกให้ ไบเหี้ยบย่ำ ชนิดนี้ มีกำหนดอายุ ๒ ไร่



๔. ละทิ้งที่ดินที่มีตราของเกิน ๓ ไร่ ชาติกรรม
สิทธิ์.

คำอธิบาย ให้ดูในหมวด ๓ ว่าด้วยจับจองที่ดิน
ตอนที่ เจ้าพนักงาน ออก ตรา ของให้ หวงห้าม ที่ดิน แต่
ข้อ ๑ ว่าด้วย ตรา ของ ที่ เจ้า หลวง กรม ณา ออกให้ก่อน
ร.ศ. ๑๒๑ มีกำหนดอายุ ๓ ไร่.



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
กีดกัน หรือโฉนดแผนที่ กีดกัน 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

ผู้ที่ มีชื่อในโฉนดด้วยกัน คนหนึ่ง จะไป จาก
ที่นั้น นานเท่าใด ก็สันนิษฐานว่า ผู้ที่อยู่ นั้น ปกครอง
แทน คำพิพากษาฎีกาที่ ๘ ร.ศ. ๑๓๑ “พี่น้อง ๒ คน
ลงชื่อในโฉนดด้วยกัน คนหนึ่ง จะไป นานเท่าใด ก็ขอ
แบ่ง จากคนที่อยู่ได้.”

ผู้เมีย มีชื่อในโฉนดด้วยกัน ถ้าเมียมีชู้ละที่
นั้นไป ไม่เป็นข้อสันนิษฐานว่า ผู้ ปกครอง แทน คำ
พิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒ ร.ศ. ๑๓๗ “ผู้เมีย มีที่ดิน
ได้ลงชื่อทั้ง ๒ ชื่อในโฉนด ตราแดง ภายหลังเมียหนี
ผู้ไปมีชู้ ผู้ ปกครอง ที่ดิน แต่คนเดียวได้ ๑๐ ปี เมีย
จะอ้างว่า ตนมีส่วน เป็นเจ้าของ อยู่ด้วยไม่ได้ ผู้ได้
กรรมสิทธิ์แก่ผู้เดียว” คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗ ร.ศ.
๑๓๕ “ผู้เมีย มีที่ดินได้ลงชื่อไว้ทั้ง 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 หัดดี เตชะ เป็น สำคัญ
เบ็ด เหย นั้น อยู่ใน ข้อ บังคับ กฎหมาย เรื่อง ทอด ทัง
ที่ดิน ๕ ปี เหมือนที่ดิน ธรรมดา.”

๘. เจ้าของที่ดิน ละทิ้งที่ดินไป เกินกำหนด
แล้ว ภายหลังเข้ามาใช้อำนาจเป็นเจ้าของที่ดินอีก
โดยไม่มีใครขัดขวาง กลับมีกรรมสิทธิในที่ดินอีก.

คำอธิบาย

ผู้ที่ เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน อยู่ แล้ว จะ ละ ทิ้ง 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 นั้น เป็น ของ คน ผู้ ที่ ละ ไป จึง ขาด กรรม
สิทธิ ถ้า ยัง ไม่ มี ใคร หวง ห้าม ที่ นั้น 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. ไม่ ได้ 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
ศรัทธาในพระศาสนา สละภรรยาแต่ทรัพย์ซึ่งสิ้น
สรรพเหตุ บวชเป็นพระภิกษุสามเณร แล้ว ดินเดิม
สิ้นสมรค์ของชายสิทธิ์แก่หญิง พ่อแม่พี่น้องชาย
จะเอาอย่าฟังให้เลย” แต่ในสมัยนี้การบวชเป็น
พริก็มี จึงต้องพิจารณาถึงการที่ผู้ไปบวชโดยตั้งใจ

๑๑. ตัดทรัพย์จริงหรือไม่ หรือไป บวช พอ เปน พืช ถ้า
 การ บวช พอ เปน พืช สันนิษฐาน ว่า ผัวไม่ได้ตั้งใจ ตัด
 ทรัพย์ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๕ ร.ศ. ๑๒๘ “ถ้าผัว
 บวน ศัก บวช ๗ วัน ทรัพย์ของผัวอยู่กับเมีย นั้น หาขาด
 กรรมสิทธิ์ของผัวไม่” ถึงจะไม่ได้ ความว่า ผัวไป
 บวช พอ เปน พืช ก็ดี แต่เมื่อ ผัว ลี้ก ออกมา แล้ว ใช้
 อำนาจ เปน 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 “อนึ่ง ถ้าที่นั้น มีน้ดะเดยเดย แต่มีน้ด้อม
รวได้เป็นค่านับ ถ้าหากมันไปราชการ ทุกข์สุข ประการ
ใด ๆ ก็ดี มันกลับมากจะเข้าอยู่เด้าไซร์ ให้คืนให้
มันอยู่ เพราะมันมิได้ชดที่น้ดะเดย”

เหตุจำเป็น โดยกฎหมายห้ามไม่ให้เจ้าของที่ดิน
ทำอะไรลงในที่นั้น คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖ ร.ศ.
๑๒๗ “เจ้าของที่ดินได้ทอดทิ้งที่ดินมานาน โดยเหตุ
กฎหมายห้ามไม่ให้คุณทำอะไรในที่ดินนั้นในการสมัย
ใดแล้ว ไม่เสียอำนาจกรรมสิทธิ์ เพราะเหตุได้
ทอดทิ้งที่ดินไว้ดังนั้น”

เหตุจำเป็นโดยทำไม่ได้ เพราะน้ำน้อย หรือ
น้ำท่วมเกินไป 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 มีกฎเดินามติ

กระทรวงมหาดไทยให้ ใช้ บางมณฑล ที่ชกอยู่ 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
 ไม่ เสีย โดย ประการใด ๆ ให้ เจ้าพนักงาน มี อำนาจ ยึด
 ทรัพย์สิน สมบัติ ของ ผู้ ที่ เงิน อากร ส่วนใหญ่ ค้าง นั้น ขายทอด
 ตลาด พอ สมควร ที่ เงิน 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. ที่นายรายใด เจ้าของทนายไม่ได้เสียเงินอากร
 ค่านาย เจ้าพนักงานมีอำนาจยึดทนายนั้นขายทอด
 ตลาด เอาเงินมาใช้เงินค่าอากรที่ค้างได้.

คำอธิบาย

ข้อ ๒ มีในพระราชบัญญัติ เก็บเงิน ค่านา ร.ศ. ๑๑๘
 มาตรา ๑๓ มีความดังนี้ “ถ้าผู้ใดต้อง เสียเงินค่านา
 ตาม พระราช บัญญัติ นี้ แต่ ไม่ เสีย เงิน ค่านา ด้วย
 ประการใด ๆ ให้เจ้าพนักงาน มีอำนาจ กระทำ อย่างใด
 อย่างหนึ่ง ใน ๓ อย่าง นี้ เพื่อให้ได้ ผลประโยชน์ แผ่นดิน
 คือ ข้อ ๑ ห้ามมิให้ทำใน ที่ซึ่ง เงิน อากร ค้าง จน
 กว่า จะ ได้ เงิน ค่านา หรือ ข้อ ๒ ให้ยึด ทรัพย์สิน สมบัติ ของ
 ผู้ที่ เงิน ค่านา ค้าง ขาย ทอด ตลาด พอ สมควร แก่ จำนวน
 เงิน ที่ ค้าง แต่ ค่า ใช้ สรรย ใน การ ขาย ทอด ตลาด
 นั้น หรือ ข้อ ๓ เอาตัวผู้ซึ่ง เงิน ค่านา ค้าง ใช้ การ โยธา
 เอา แรงใช้ แทน เงิน ค่านา โดย อัครา วัน ละ ๑ ถึง
 จนกว่า จะ ครบ จำนวน เงิน ที่ ค้าง”

๓. เวลาเจ้าพนักงานเดินสำรวจเก็บเงินอากร
 สวน เจ้าของที่ดินอพยบไปเสีย ไม่นำเจ้าพนักงาน
 สำรวจ แต่ไม่เสียเงินอากรที่ค้าง เจ้าพนักงาน
 ยึดที่ดินนั้นเป็นของหลวง หรือมอบให้คนอื่นเข้า
 ทำในที่ดินนั้นต่อไปก็ได้.

คำอธิบาย

การที่เจ้าของที่ดินอพยพไปไม่เสียเงินอากรนั้น
 ผิดกับเจ้าของที่ดินตรงที่ดิน เพราะการตั้ง
 ที่ส่วนอันมีโฉนดแล้ว เมื่อจะไปเกิน ๙ ปี จึงขาดกรรม
 สิทธิ ตาม กฎหมาย ลักษณะ เบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ แต่การ
 ที่เจ้าของส่วนอพยพไปไม่เสียเงินอากรนั้น แม้จะ
 ไปไม่ถึง ๙ ปีก็ตาม เมื่อเจ้าพนักงานไต่สวนที่ส่วนนั้นแล้ว
 เจ้าของส่วนก็หมดกรรม สิทธิ ตาม ประกาศว่า ด้วยซ้ำ
 หดวงเงิน ส่วนปีมะเส็ง จุฬศักราช ๑๒๔๓ เวลารัฐมนตรี
 ออกเดินเรื่อง ถ้าเจ้าของส่วนไม่ทำบัญชีแต่ไม่นำ
 โฉนดมาขึ้น ตาม ประกาศนี้ จะคงเป็น ส่วน อพยพ
 ให้แม่กองชำระหนี้มอบให้เจ้าพนักงานรักษาไว้เป็นของ
 แผ่นดิน ถ้ามีผู้ใดผู้หนึ่งจะมารับขอเสียเงินค่าอากร
 หรือชอกก็ได้ สุดแล้วแต่จะตกลงกันกับเจ้าพนักงาน
 คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๔ ร.ศ. ๑๒๓ “เมื่อถึงเวลา
 ออกโฉนดใหม่ ผู้ใดไม่นำชำระหนี้วงเงิน ทั้งส่วน
 ของตัวไม่เสียเงินอากร สัมพัทธ์ ชำนาญ มีอำนาจ
 ยกส่วน ออกโฉนดให้คนอื่นได้ กรรม สิทธิ ตกไปแก่ผู้

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 ๓๖ “ภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันฟังคำพิพากษา
 แต่หมายบังคับให้ใช้เงินแล้ว ผู้แพ้คดีมิได้ใช้เงิน
 หรือใช้บ้างแล้ว แต่ยังไม่ครบจำนวนเงินตามคำตัดสิน
 นั้น ถ้าผู้ชนะคดีแจ้งความต่อศาลว่ายังไม่ได้รับใช้
 เงินตามคำตัดสินแล้ว ให้ศาลออกหมายยึดทรัพย์ได้
 ทันที” มาตรา ๓๓ “เมื่อมีคำร้องขอให้ศาลออกหมาย

ยึดทรัพย์แล้ว ศาล มีอำนาจ ออกหมาย ประทับตรา ศาล
มอบให้เจ้าพนักงานไป ทำการ ตามข้อ บังคับ ของ ศาลนั้น
เจ้าพนักงาน ผู้ ถู ก หมาย นี้ มี อำนาจ ยึดทรัพย์ สัมบัติของ
ผู้ ซึ่งแพ้ ความ นี้ ได้ ให้เงิน ตาม ค่า บังคับ ของศาล ขายทอด
ตลาดได้”

ถ้าผู้ หรือ เมีย แพ้คดี จะต้องใช้ทรัพย์ หรือสินไหม
ให้คนอื่น โดย ไม่ ปรากฏ ว่า ผู้ สินไหม เกิด ขึ้น โดย ทาง
สมยอมกัน เจ้า ผู้ ขอให้ศาล ยึด ที่ ดิน อื่น เป็น ทรัพย์
ระหว่าง ผู้ เมีย ได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๔ ร.ศ. ๑๗๗
“ที่ดิน ของ ผู้ เมีย ได้ลง ชื่อ ทั้ง ผู้ ทั้ง เมีย เป็น ทรัพย์
ที่ยึดไว้ได้ เมื่อผู้ไม่ใช้เงิน ของ ผู้” คำพิพากษาฎีกา
ที่ ๗๔๕ พ.ศ. ๒๔๕๖ “มารดา ลง ชื่อ คน แด บุตร
หญิงในโฉนดใหม่ บุตร หญิง มี ผู้ ๆ แพ้ ความ เจ้าผู้
ยึด ที่ ดิน นั้นได้ ความ ส่วน ที่ บุตร หญิง มี ชื่อในโฉนด”
คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๕ 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 สามี่ ไม่มีอำนาจ
 รัชชิน” ทฤษฎีระหว่าง ผัวเมีย นั้น คือ ดิน เดิม แล ดิน
 สมรค์.

๒. ที่ดินรายโค! ศาลได้พิพากษาให้ แบ่ง
 บ้านแก่ผู้มีส่วนจะได้ ในที่ดินนั้น ถ้าการแบ่งไม่
 ตกกลงกัน ศาลสั่งให้ ขายทอดตลาดที่ดินนั้น เอา
 เงินมาแบ่งบ้านกันได้.

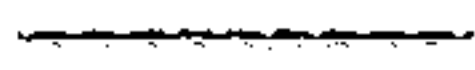
คำอธิบาย

ใน พ้อง จะ ตั้ง ราคา ที่ดิน นั้น มาก กี่ ต่ เมื่อ ขาย
 ทอด ตลาด ได้ เงิน เท่า ไ้ ก็ ต้อง แบ่ง ส่วน ตาม ราคา ที่ ขาย
 ได้ แล ต้อง หัก ค่า ใช้ จ่าย แล ค่า ชกรรม เนียม ในการ ขาย
 ทอด ตลาด เสีย ก่อน จึง ให้ แบ่ง คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๘
 ร.ศ. ๑๒๐ “จะ แบ่ง ที่ดิน ต้อง แบ่ง ตาม ราคา ที่
 ซื้อ ขาย กัน ใน บัคยุบัน ไม่ใช่ ราคา ที่ ต่ มา ใน พ้อง
 คู่ ความ ประมุด ราคา กัน ไม่ ตก ลง แล ต้อง ให้ เดหลัง
 ทฤษฎี ที่ 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 หรือจนเสร็จสิ้นการพิจารณาคดี
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 สारบบ เห็น เป็น การ
 ถูกต้อง แล้ว ก็ให้รับโฉนดไว้ แต่ทำใบรับให้ผู้
 คืนที่ดินไป เป็น สำคัญ.”
