

คำอธิบายกฎหมาย



พระสุธรรม วิจิตรวิทย์ ใหญ่ วิจิตรวิทย์ กุล

นิติบัณฑิต ผู้พิพากษา ศาลแพ่ง ถนน

สถิตยคุณธรรม เป็นผู้เรียบเรียง

เคย เป็นผู้พิพากษา ศาล มณฑล นคร ศรี ธรรมราช ผู้พิพากษา ศาล

เมือง นคร ศรี ธรรมราช ยศบตี ผู้พิพากษา ศาล มณฑล นคร ศรี ธรรมราช แด

อธิ ผู้พิพากษา ศาล มณฑล ชุมพร

พิมพ์ครั้งที่ ๑

วันที่ ๑ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๕๖

ผู้กรรมาธิการ



1616 ๘๐๐/๓๐

อธิบาย คำย่อ

คำว่า

หมายความว่า

ฎีกา ๐ | ๐

คำพิพากษา ฎีกา ที่ ๐ บ ๐

ม.ล. ๐ | ๐

มโนสาร เล่ม ๐ หน้า ๐

พ. โฉนด

พระราชบัญญัติ การออก

โฉนด ที่ ดิน บ ๑๒๗

พ. เคน ประเมณ นา

พระราชบัญญัติ เคน ประ

เมิน นา

เบ็จ เสริจ ๐

กฎหมาย ลักษณะ เบ็จ เสริจ

บทที่ ๐



15/02/2565

คำนำ

กฎหมายที่ดินในเวลานี้มีมากขึ้น ข้าพเจ้าได้คิดมา ๒-๓ ปีแล้วว่าจะลองรวบรวมไว้ให้เป็นหมวดเป็นหมู่ แต่เกรงว่าความรู้ของคนที่บกพร่องให้คิดถอยนำถอยหลังหลายครั้งในการที่จะจับปากกาจดลงแผ่นกระดาษวาดรูปกฎหมายที่ดินให้เป็นแบบเป็นโครงขึ้น

โดยความยากลำบากแก่ตนเอง ในเวลาที่ต้องการค้นกฎหมายเรื่องที่ดิน เพราะมีกระจัดกระจายอยู่หลายแห่ง จึงเป็นเหตุให้ความท้อถอยนั้นคลายลง ตั้งต้นเขียนเรื่องนี้ลงดูสำเร็จลงแล้วเพียง ๔ หมวด จึงได้พิมพ์ขึ้นเสียคราวหนึ่งก่อน แลกำลังเขียนต่อไป ยังมีอีกหลายหมวดกว่าจะจบ

สมุดเล่มนี้ได้เขียนโดยอัตโนมัติ อาศัยหลักที่อาจารย์ได้สอนไว้ยังโรงเรียนแลคำพิพากษาฎีกา โดยความเห็นของตนเองบ้าง ขอให้คิดว่า เป็นแต่ข้าพเจ้าได้วาดรูปกฎหมายที่ดินไว้พอเป็นโครงให้ท่านเห็นต่อไปเบื้องหน้าคงจะมีท่านที่มีความรู้สูงๆ ดัดแปลงแก้ไขแต่งแปลนให้ดีขึ้นกว่านี้ ข้าพเจ้าต้องสารภาพว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้ที่มีจักขุอันฟาง เมื่อถ้อยคำสิ่งใดที่เขียนไว้ จะพลาดพลั้งบกพร่องหวังว่าจะได้รบกวนแก่ท่านผู้อ่าน

สุธรรมวินิจัย

ความเบื้องต้น

(พงษาวดารกฎหมายเรื่องที่ดิน)

ขอ รับ ประทานโอกาส ที่ จะ ต้อง เจริญ ถึง พงษา
วดาร กฎหมาย ที่ ดินไว้ นำ เรื่อง สักกัณท์หนึ่ง โดย
เห็น เปน การ จำ เปน ที่ กุลบุตร จะ เล่าเรียน กฎหมายต่อ
ไปใน เบื้อง หน้า จะ ต้อง รู้ พงษาวดาร กฎหมาย ที่ ดิน
ไว้บ้าง เพื่อ เปน อาวุธ สำหรับ ตัว ที่ จะ ได้ ใช้ ใน สำนึก
แห่ง ที่ ประชุม กรรมการ สอบไล่ วิชา กฎหมาย เพื่อ
เปน เนติบัณฑิตย์

กฎหมาย ที่ ดิน แต่ เดิม ก็ คือ มี อยู่ ใน ลักษณะ
เบ็จ เสร็จ กล่าว ถึง การ ซื้อ ขาย ที่ ดิน การ จำ นำ ขาย
ฝาก การ ละทิ้ง และ การ บุกรุก แก่ กัน

มา สมัย หนึ่ง ใน รัชการ ที่ ๔ แห่ง กรุงรัตนโก
สินทร์ มี คดี พิพาท กัน ด้วย เรื่อง ที่ ดิน มาก มาย ชุน
กาล ตระลา การ ใน ครั้ง นั้น ชำระ คดี เรื่อง ที่ ดิน ไม่ ล
่วงไปได้ จึง มี ราชฎร ทำ ฎีกา ขึ้น ทูล เกล้า ฯ ถวาย
พระบาท สมเด็จพระเจ้า อยู่ หัว ต้อง ทรง พระ ราช วินิจฉัย

คดี ความ ของ ราษฎร อัน พินาศ กันด้วย เรื่อง ที่ ดินแดน
 ก็ คง เป็น พระราช ภาระ อัน หนัก ประการ หนึ่ง ราช
 ฎร ที่ ปฏิบัติ กัน ใน การ ซ้อ ขาย แลก เปลี่ยน จำนำ ขาย
 ฝาก แก่ กัน บาง ที่ ทำ สัญญา บริเวณ หนึ่ง ไร่ บ้าง
 บาง ที่ ทำ ได้ ทำ กัน ไม่ เป็น แต่ ให้ ที่ ดิน หนึ่ง ไร่ ปก
 ครอง ทำ กัน บาง ที่ เป็น แต่ มอบ โฉนด ตรา แดง ให้
 ไว้ อย่าง เดียว แล บาง ที่ มอบ ทั้ง ที่ ดิน แล โฉนด
 ตรา แดง ให้ ไว้ ครั้น เกิด คดี พ้อง ร้อง กัน ขึ้น ต่าง
 ฝ่าย ก็ ต่าง อ้าง กัน ว่า ได้ สัญญา กัน ไว้ ตั้ง นั้น ตั้ง นี้
 แต่ ข้อ ที่ ได้ สัญญา กัน ไว้ อย่างไร ไม่มี ลาย ลักษณะ
 อักษร พยาน บุคคล ก็ คง หา ไม่ได้ หรือ จะมี ก็ คง
 เป็น พยาน ที่ ไม่ ควร จะ เชื่อ พัง แล ใน พระราช กำหนด
 กฎหมาย เดิม ก็ ไม่มี ว่า การ จำนำ ขาย ฝาก ซ้อ
 ขาย ที่ ดิน ต้อง ทำ สัญญา แก่ กัน เป็น ลาย ลักษณะ อักษร
 เหตุ พินาศ เหล่า นี้ กระทำให้ เป็น การ ยาก แก่ ชุม
 คาล ตระลา การ ที่ จะ พิจารณา พิพากษา คดี ให้ เด็ด ขาด

ศาลในครั้ง นั้นใคร ๆ ก็ รู้ยู่ ว่า ถ้า ความ มาก น้ก
จะ ชำระ ให้ แล้ว ได้ ยาก เพราะ เหตุ ผล ประการ ไต
ไม่ จำ เปน ที่ ชำพ เจ้า จะ เอา มา อธิบาย ใน ที่ นี้

ด้วย เหตุ ผล ทั้ง หลาย จึง ได้ มี พระ บรม ราช

โองการ ให้ ออก ประกาศ ๒ ฉบับ เรียกว่า ประกาศ
เรื่อง ชาย ลวน ชาย นา ชาย ฝาก แก่ กัน ฉบับ หนึ่ง ลง
ณ วัน ๑ ฯ ๔ ค่ำ ปี ขาว อัฐศก จุลศักราช ๑๒๒๘ ฉบับ
๑๑

หนึ่ง ลง ณ วัน ๖ ฯ ๘ ค่ำ ปี เกาะ นพศก จุลศักราช ๑๒๒๘

ประกาศ ๒ ฉบับ นี้ มีความ อย่าง เดียวกัน ว่า การ จำ นำ
ชาย ฝาก ช้อ ชาย แก่ กัน ถ้า ให้ โฉนด ตรา แดง หนึ่ง
สี่ ลำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ไป แก่ ผู้ ช้อ ผู้ รับ จำ นำ ให้
ตัดสิน ว่า ที่ ดิน เปน สิทธิ แก่ ผู้ ที่ ได้ ยึด โฉนด ตรา แดง
ไว้ ถ้า ชาย ฝาก แล จำ นำ มี หนึ่ง สี่ สัจญา ต่อ กัน
ไม่ได้ ส่ง โฉนด ตรา แดง แล หนึ่ง สี่ ลำคัญ สำหรับ ที่ ดิน
ให้แก่ ผู้ รับ จำ นำ ผู้ รับ ชาย ฝาก แล แล้ว จึง ให้ ใ้ ถอน
กัน ได้ ตาม สัจญา

ประกาศในรัชกาลที่ ๔ ไม่ได้มีข้อความแก้ไข กฎหมาย เก่าใน ลักษณะ เบ็จ เสร็จ อย่าง หนึ่ง อย่าง ไร
 เปน แต่มี วิธี ใหม่ ขึ้น อีก วิธี หนึ่ง คือ ถ้า การ จำนำ
 ขาย ฝาก ขาย ขาด แลก เปลี่ยน ที่ ดิน แก่ กัน ถ้า
 เจ้า ของ ที่ ดิน ให้ โฉนด ตรา แดง หนึ่ง ล้อ ลำ คัญ
 สำหรับ ที่ ดิน ไป แก่ อีก ฝ่าย หนึ่ง แล้ว เจ้า ของ ที่ ดิน
 จะ มา ร้อง ว่า มี การ ลัญญา กัน อย่าง นั้น อย่าง นี้ ไม่
 ได้ เปน อัน ชาติ คง ให้ ที่ ดิน เปน สิทธิ์ แก่ ผู้ ที่ ได้ ยึด
 ถือ โฉนด ตรา แดง แล หนึ่ง ล้อ ลำ คัญ สำหรับ ที่ ดิน นั้น
 เหมือน ขาย ขาด

ครั้น ต่อ มา ชุน คาล ตระลา การ จะ เห็น ว่า ประ
 กาศ รัชกาล ที่ ๔ ก็น ความ กว้าง ขว้าง อย่าง ไร ไม่
 ทราบ คราว หนึ่ง พระ บาท สมเด็จ พระ พุทธเจ้า อยู่ หัว
 ใน รัชกาล ที่ ๕ เสด็จ ประพาศ บ้าง ปอน ยี่ มะ เม เบญจศก
 จุลศักราช ๑๒๔๕ มี ราชฎร ทำ ฎีกา ขึ้น ทูล เกลา ๗
 ถวาย ร้อง ทูล ข ใน เรื่อง เหล่า นี้ จึง ได้ มี ลาย พระ
 ราชหัตถ์ เลขา ถึง เจ้า พระยา พลเทพ ทรง ส่ง สลั ย ความ

ในประกาศ รัชกาลที่ ๔ ว่า ด้วย ชาย สนวน แล ชาย นานา
ว่า ตาม ประ กาศ นั้น จะ ไม่ ได้ หมาย ความ ถึง การ เก็บ
โฉนดได้ หรือ ซ้อ จาก ผู้ ร้าย ซ้อ จาก ไม่ ใช่ ผู้ ซึ่ง
เปน เจ้า ของ แล ที่ได้ มรฎก มา ด้วย กัน แต่ โฉนด
ไป ตก อยู่ แก่ คน ๗ เดียว เปน ต้น

ครั้น ต่อ มา เมื่อ ได้ ประกาศ จัด การ ศาล ยติ
ธรรม ใน หัว เมือง ขึ้น แล้ว ความ เรื่อง ที่ ดิน ได้ ซ้อ ขึ้น
ใหญ่ อีก พัก หนึ่ง ใน ศก ๑๑๕ ได้ ออก พระราช บัญ
ญัติ ว่า ด้วย การ จำ นำ แล ชาย ฝาก ที่ ดิน ยก เลิก ประ
กาศ ใน รัชกาล ที่ ๔ เสีย ทั้ง ๒ ฉบับ ซ้อ ความ สำคัญ
ของ พระราช บัญญัติ ฉบับ นั้น มี อยู่ มาตรา เดียว คือ
มาตรา ๓ ซึ่ง มี ความ ว่า

“บรรดา คดี ที่ พิพาท กัน ด้วย เรื่อง ชาย ฝาก แล
จำ นำ ที่ ดิน ซึ่ง คง ค้าง โรง ศาล อยู่ ก็ ดี หรือ ที่ จะ
เกิด ขึ้น ใหม่ ก็ ดี ให้ ผู้ พิพากษา ๗ ตาม ลักษณะ จำ นำ
แล ลักษณะ บริคณฑ์ สัญญา แล อื่น ๆ อัน มี อยู่ ใน พระ
ราช กำหนด กฎหมาย ที่ คง ใช้ อยู่ นั้น ทุก ประการ ”

พระราชบัญญัติฉบับนี้ทั้งฉบับ ไม่มีข้อความ
อะไรที่เป็นกฎหมายแปลกขึ้นมาจาก นอกจากมีข้อ
ความว่าให้ยกเลิกประกาศในรัชกาลที่ ๔ เสียเท่านั้น
ตามความในมาตรา ๓ นี้เอง กลับเป็นปัญหาขึ้นอีก
บ้างว่า ที่ดินอันบุคคลได้จำนำ ขายฝาก แล ขาย
ขาดกันตามวิธีที่ใช้ประกาศในรัชกาลที่ ๔ นั้นแล้ว
จะกลับรื้อขึ้นมาฟ้องร้อง ให้ศาลวินิจฉัยถึง กรรม
สิทธิ์ใหม่อีกได้หรือไม่ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยในปัญหา
ข้อนี้ว่า ที่ดินซึ่งบุคคลผู้ใดได้รับ กรรมสิทธิ์ตาม
ประกาศในรัชกาลที่ ๔ แล้ว จะรื้อขึ้นมาให้ศาลวินิจฉัย
ถึงกรรมสิทธิ์ใหม่อีกนั้นไม่ได้ (ฎีกาที่ ๒๖ ปี
๑๑๗ อำนวยแดง พุกใจท นาย นาก อำนวยแดง บัญญัติ จำเลย)

กฎหมายเรื่องจำนำ แล ขายฝากที่ดิน ตั้งแต่
คก ๑๑๕ มาจนถึงวัน ออกพระราชบัญญัติจำนำ แล
ขายฝากที่ดินคก ๑๑๘ คงต้องใช้กฎหมายในลักษณะ
เบ็ดเสร็จเต็มบริบูรณ์ การจำนำ แล ขายฝากที่ดิน แก่
กันต่อไป ต้องมีบริคณฑ์สัญญาเสมอ จึงจะเรียก
ว่าเป็นการจำนำ แล ขายฝากที่ถูกต้องตามกฎหมาย

ตามที่ศาลฎีกาวินิจฉัยมาแล้ว คงลงรูปดังนี้

๑ จำนำที่ดินก่อนพระราชบัญญัติจำนำและ
ขายฝากที่ดินปี ๑๑๕ ไม่มีหนังสือสัญญา แต่ให้
โฉนดตราแดงแลหนังสือสำหรับที่ดินไปแก่ผู้รับจำนำ
ที่ดินยังอยู่แก่เจ้าของไม่เรียกว่าอะไร โฉนดตรา
แดงเป็นของที่ยึดไว้ต่างหนี้ไม่ได้ (ฎีกาที่ ๓/ ๑๑๗
ที่ ๑๙๘/ ๑๑๙ ที่ ๒๐๐/ ๑๑๙)

๒ จำนำที่ดินก่อนปี ๑๑๕ มีหนังสือสัญญา
แต่ให้โฉนดตราแดงไปแก่ผู้รับจำนำ เรียกว่าจำนำ
กัน ตามกฎหมาย (ฎีกาที่ ๑๘๒/ ๑๑๘)

๓ จำนำที่ดินก่อนปี ๑๑๕ มีหนังสือสัญญา
ต่อกัน แต่ไม่ได้ส่งโฉนดตราแดงให้ผู้รับจำนำไป
เป็นจำนำกันตามความประสงค์ของประกาศในรัช
กาลที่ ๔ คือได้ถอนกันได้

๔ ขายฝากก่อนปี ๑๑๕ ไม่มีหนังสือสัญญา
ได้ส่งโฉนดตราแดงให้แก่ผู้รับขายฝากไป เรียก
ว่าขายกันเสร็จเด็ดขาดตามประกาศในรัชกาลที่ ๔
(ฎีกาที่ ๒๖/ ๑๑๗ ที่ ๒๔๐/ ๑๑๘)

๕ ชายฝาก ก่อนปี ๑๑๕ มี หนังสือ สัญญา แล
ได้ส่งโฉนด ตราแดงให้แก่ผู้รับชายฝากไป เรียก
ว่า ชายฝาก กั้น ตาม พระราชบัญญัติ ปี ๑๑๕ เพราะมี
สัญญา หนอง อยุ่ ไม่ แผลง การ เสรี เด็ด ชาติ กั้นตั้งฎี
กาที่ ๒๖ / ๑๑๗ (ฎีกา ที่ ๒๓๙ / ๑๑๘ ที่ ๒๔๖ / ๑๑๙)

๖ ชายฝาก ก่อนปี ๑๑๕ มี หนังสือ สัญญา แล
ไม่ได้ส่งโฉนด ตราแดงไป ให้ผู้รับชายฝาก แผลง
ชายฝาก กั้น ตาม ความ ประสงค์ ใน ประกาศ รัชกาลที่ ๔
(ฎีกา ที่ ๑ / ๑๑๙)

๗ ชายฝาก ก่อนปี ๑๑๕ ไม่มี หนังสือ สัญญา
แลไม่ได้ส่งโฉนด ตราแดงไป ให้ผู้รับชายฝาก ไม่
เรียกว่า อะไร ประกาศ ใน รัชกาลที่ ๔ กั้นความไม่ ถึง

พงษาวดาร ของ กฎหมาย ที่ดิน มีโดยสังเขป
แต่เท่านี้ ต่อไปในหมวดต่าง ๆ ข้าพเจ้า จะไม่กล่าว
ถึง กฎหมาย ที่ดิน ที่ เกี่ยวแก่ ประ กาศ ใน รัช กาลที่ ๔
ต่อไป เพราะ นัยวัน ก็ จะหมด ลง แล้ว แลใน เวลา นี้
ก็มี น้อย เรื่อง ที่ สุด ที่ จะ เกิด เป็น คดี กั้น ขึ้น

หมวดที่ ๑

ว่า ด้วยที่ดิน แล ของ ประจำ ดิน

ที่ดิน

ที่ดิน เป็น ทรัพย์สินที่ เคลื่อน ที่ ไม่ได้ ที่ดิน มี
หลายชนิด คือ ที่บ้าน เรือน ที่สวน ที่นา ที่ไร่ ที่
หลวง ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ แล ที่ศาลเจ้า

ที่บ้าน เรือน คือ ที่ ซึ่ง บุคคล ปลูก เรือน โรง ตัก
อยู่ อาศัย

ที่สวน เป็น ที่ ปลูก ผลไม้ ที่มี อายุ นาน ๆ หรือ
ที่ เรียกว่า ปลูกไม้ ประจำ ดิน

ที่นา เป็น ที่ ปลูก พืช ธัญญาหาร หรือ อื่น
อย่าง หนึ่ง เป็น ที่ ทำ เกลือ ที่ เรียกว่า นา เกลือ

ที่ไร่ เป็น ที่ ปลูก ไม้ ล้ม ลุก เช่น พริก มะเขือ
แตง เผือก มัน อ้อย หรือ ที่ เรียกว่า ผล ธัญญาณณ์

ที่หลวง คือ เป็น ที่ ซึ่ง รัฐบาล หวง ห้าม ไว้ ใช้
ใน ประโยชน์ ของ รัฐบาล แต่ ที่หลวง นั้น ก็น ความ
กว้าง จะ ได้ อธิบาย ใน หมวด ที่ หลวง ต่อไป

ที่วัด เป็นที่สำหรับนักบวชในศาสนาต่าง ๆ
 อาศัยอยู่ และอาศัยกระทำกิจของศาสนา นั้น ๆ
 เช่นที่วัดในพระพุทธศาสนา วัดศาสนาโรมันคาทอลิก
 สุเหร่าแขก จะเรียกว่า วัดหรือไม่ยังสงสัย แต่อย่าง
 ไร ก็คงไม่อยู่ในประเภทศาลเจ้า ถ้าจะเรียกว่า วัด
 แขก ก็คงไม่สู้ผิด โยธพราหมณ์อีก อย่างหนึ่ง
 คล้ายสุเหร่าแขก และคล้ายกับศาลเจ้าของเจ๊ก

ที่ธรณีสงฆ์ เป็นที่ของวัดในพระพุทธศาสนา
 ที่ศาลเจ้า เป็นที่สถิตย์แห่งเทพารักษ์ ซึ่ง
 เป็นที่เคารพทั้งของไทยแลของจีน เช่นศาลเจ้าพ่อ
 หล็กเมือง ศาลเจ้าปูนเถากัง

ประจำดิน

คำว่าที่ดินนั้น ตามธรรมดาเกินความถึงของ
 ประจำดินด้วย

ฎีกา ๒๔๔ | ๒๔๕๖ } ตักเป็นของประจำดิน เพราะการที่จะรื้อตัก
 ม.ล. ๒ | ๓๘๕ } ออกจากที่ดินนั้น เป็นการเสียหายมาก และจะเอา
 ไปปลูกที่อื่นก็เท่ากับปลูกใหม่ มีคดีเรื่องหนึ่งใน
 ศาลแพ่ง โจทฟ้องขอแบ่งที่ดินซึ่งเป็นมรดกตก

ครอง มา ด้วย กัน ใน ระหว่าง หมู่ญาติ แต่บุตร คน
หนึ่ง ปลุก ตักลงใน ที่ดินราย นั้น ใน เวลาที่จะแบ่ง ที่ดิน
กัน ศาล อุทธรณ์ ตัด ลิ่น ว่า ให้ดี ราคา ตัก แลราคา
ที่ ดิน เป็น คน ละ ส่วน แล้ว ให้ ชาย ที่ ดิน แล ตัก นั้น
รวม กัน ไป ได้ เงิน เท่า ไ้ เฉลี่ย เป็น ส่วน ราคา แล
ราคา ที่ ดิน ศาล ฎีกา เห็น ชอบ ด้วย คำ ตัด ลิ่น ของ
ศาล อุทธรณ์

ฎีกา ๓๔๓ | ๑๒๓ เรือนฝา กระดาน อย่าง เก่า เป็น ของ เคลื่อน ที่ ได้
แต่ เรือนฝา กระดาน อย่าง แขนง ใหม่ จะ เป็น ของ
เคลื่อน ที่ ได้ หรือ ไม่ ยัง ไม่ มี ตัวอย่าง ที่ ศาล ได้ ตัด ลิ่น
ฎีกา ๓๔๓ | ๑๒๓ ประตุ แล ร้ว บ้าน ก็ เป็น ของ เคลื่อน ที่ ได้ เหมือน กัน

ต้นไม้ ที่มี อายุ อยู่ ได้นาน บี้ เรียกว่า เป็นไม้
ประจำ ดิน เช่น มะพร้าว มะม่วง แล ชนุน เป็นต้น

ฎีกา ๑๔๘ | ๑๒๐ พลุ ฎีกา ตัด ลิ่น ว่า เป็น ไม้ ประจำ ดิน ต้น
ฎีกา ๓๓๕ | ๒๔๕๖ (พลุ มี อายุ รว ๗-๘ บี้ ความ นิยม ของ ชาว พวก ส่วน
ม.ล. ๒ | ๔๐๐) พลุ ดู เหมือน จะ ไม่ ถือ ว่า พลุ เป็น ไม้ ประจำ ดิน การ ซื้อ
ขาย ต้น พลุ แก่ กัน ก็ ขาย กัน แต่ เพียง ต้น พลุ อย่าง
เดียว ไม่ ได้ ขาย ที่ ดิน แล ตาม ธรรมดา ส่วน พลุ ใน

กรุง เทพ ๆ มัก จะ เช่า ที่ดิน ของ ผู้อื่น ปลูก แล เมื่อ จะ
 ซื่อ ขาย กัน ก็ ซื่อ ขาย กัน เอง ไม่ได้ บอก เจ้า ของ
 ที่ ดิน ให้ รู้ ฝ่าย เจ้า ของ ที่ ดิน ก็ ไม่ เป็น ตระ ดัน
 พลุ จะ เป็น ของ ใคร ก็ ช่าง ได้ ค่า เช่า เป็น แล้ว กัน แต่
 ถ้า เกิด ถ้อย ความ ขึ้น เจ้า ของ ที่ ดิน ร้อง เสียง
 แฉง ว่า ต้น พลุ เป็น ของ เขา แล อ่าง คำ พิพากษา
 ฎีกา ที่ ๑๔๘/๑๓๐ ขึ้น มา สู่ ที่นี้

การ ที่ วินิจ ฉัย ว่า ต้น พลุ เป็น ไม่ ประจำ ดิน นั้น
 ออก จะ ชัด ๆ กับ ความ นิยม ของ ชาว ล้วน พลุ ที่ เขา ได้
 ประพฤติ ต่อ กัน

หมวด ที่ ๒

ว่า ด้วย กรรมสิทธิ์ ใน รัฐบาล แล หนังสือ

สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน

กรรมสิทธิ์

เบ็จ เสร็จ ๔๒

ที่ ดิน ใน แคว้น แคว้น สยาม รัฐบาล ตาม
 กฎหมาย เป็น ที่ ของ พระ บาท สม เด็จ พระ เจ้า อยู่ หัว
 ใน ลักษณะ เบ็จ เสร็จ ประ กาศ ปี ๑๘๐๓ มีความ ว่า ใน
 แคว้น แคว้น กรุง ศรีอยุธยา มหา ตีลก ภพนพรัตน์ ราช

ธานี บุรุษย์ เปนที่ แห่ง พระ เจ้า อยู่ หัว ทาก ให้
 ราษฎร ทั้ง หลาย ผู้ เปน ข้า แผ่น ดิน อยู่ จะ ได้ เปน
 ที่ ราษฎร หา มิ ได้ ฯ ล ฯ

ฉนั้น ราษฎร จะ อ้าง กรรมสิทธิ์ ได้ ก็ เฉพาะ
 ซึ่ง กัน แล กัน จะ อ้าง กรรมสิทธิ์ ต่อ พระ เจ้า อยู่ หัว
 หรือ รัฐบาล นั้น มิ ได้

รัฐบาล จะ ต้อง ประสงค์ ที่ ดิน แห่ง ไต รัฐบาล
 มี อำนาจ ขັยไต่ ราษฎร ออก จาก ที่ ดิน นั้น ได้ ธรรม
 เนียม เก่า ถือ ตาม กฎหมาย โดย ตรง ถ้า รัฐบาล ต้อง
 การ ที่ ดิน แห่ง ไต ก็ ขັยไต่ ราษฎร ออก ไป เสีย เฉย ๆ
 มิ ได้ ให้ ค่า ทำ ชวัญ ครัง นั้น การ ไต่ ราษฎร ออก
 จาก ที่ ดิน โดย มิ ให้ ค่า ทำ ชวัญ ราษฎร มิ ลู่ จะ
 เตือด ร้อน น้ก เพราะ ที่ ดิน หา ได้ ใหม่ ง่าย ๆ มิ
 ต้อง ซ้อ ต้อง หา ก็ ได้ เพราะ ที่ ว่าง เปล่า มี อยู่ มาก
 แต่ มา ใน สมัย เมื่อ บ้าน เมือง มี ความ เจริญ สมบูรณ์
 ขึ้น การ ที่ รัฐบาล ขັยไต่ ราษฎร ไป เฉย ๆ ราษฎร มี
 ความ เตือด ร้อน มาก ที่ ดิน หา มิ ได้ ง่าย ๆ เหมือน

แต่ก่อน ด้วยเหตุนี้รัฐบาลจึงให้ค่าทำขวัญตามสมควรแก่ราคาที่ดิน ราษฎรจะโกงราคาเอาไม่ได้ เช่นรัฐบาลต้องการที่ดินทำทางรถไฟ ทำทางประปา เป็นต้น จึงได้มีพระราชกฤษฎีกา ให้เจ้าพนักงานจัดการซื้อที่ดินจากราษฎรตามราคาอันสมควร

ได้กล่าวแล้วว่า รัฐบาลมีอำนาจที่จะได้ราษฎรออกจากที่ดินเสียได้ แม้ว่าจะไม่ให้ค่าทำขวัญเสียเลยก็ได้ แต่การที่จะได้ราษฎรนั้น ต้องมีเหตุผลว่า รัฐบาลต้องการที่ดินทำประโยชน์ในราชการอะไร

ฎีกา ๕๓๐ | ๑๗๒

ศาลฎีกาตัดสินว่า เจ้าเมืองจะฟ้องขับไล่ราษฎรออกจากที่ดินที่เขาได้ทำลงไว้ไม่ได้ นอกจากจะเอาที่ตรงนั้นทำประโยชน์ราชการแผ่นดินโดยตรง

หนังสือสำคัญ

เมื่อที่ดินทั้งหลายเป็นของสมเด็จพระเจ้าแผ่นดิน จึงพระราชทานหนังสือสำคัญสำหรับที่

ดินให้แก่ราษฎร ที่จะได้แสดง กรรมสิทธิ์ ซึ่ง กัน แล
กัน ใน ระหว่าง ราษฎร กับ ราษฎร แล บาง ราย พระราช
ทาน พระบรม ราชานุญาต พิเศษ ก็มี เช่น พระราช
ทาน ที่ ดิน แก่ บริษัท ชุต คลอง คูนา สยาม ซึ่ง บริษัท
มี อำนาจ ยิ่ง กว่า ราษฎร ที่ ได้ ถ้อ หนึ่ง ล้อ สำคัญ ของ
รัฐบาล (เรื่อง นี้ จะ ได้ กล่าว ใน หมวด บริษัท ชุต คลอง
ต่อไป)

โฉนด ตราแดง

หนึ่ง ล้อ สำคัญ มี หลาย ชนิด แล มี ผล ผิด กัน.
โฉนด เก่า โฉนด ใหม่ แล ตราแดง เป็น หนึ่ง ล้อ ที่
พระบาท สมเด็จ พระเจ้า อยู่ หัว พระราชทาน ให้ ที่ ดิน เป็น
สิทธิ์ แต่ ราษฎร ที่ ได้ รับ พระราช ทาน ที่ ดิน เป็น
สิทธิ์ นั้น จะ ต้อง อยู่ ใน ข้อ กฎหมาย คือ จะ ต้อง
ปกครอง ที่ ดิน แห่ง นั้น ๆ ถ้า ละทิ้ง เลีย ก็ ชาติ กรรม
สิทธิ์ (ข้อ นี้ จะ ได้ กล่าว ใน หมวด ละทิ้ง ต่อไป)

โฉนด ใหม่ กล่าว ชัด ว่า ทรง พระกรุณา โปรด
เกล้า ฯ พระราช ทาน ให้ ถ้อ ที่ ดิน เป็น สิทธิ์ ส่วน
โฉนด เก่า แล ตราแดง ทรง พระกรุณา โปรด เกกล้า ฯ
ตั้ง ข้าหลวง แปรต นาย ต่าง พระองค์ ให้ ออก โฉนด
ตราแดง ให้ แก่ ราษฎร ถ้อ ที่ ดิน เป็น สิทธิ์

โฉนดเก่า ออกให้แก่ที่สวนที่บ้าน ตราแดง
ออกให้แก่ที่นา ส่วนโฉนดใหม่ ออกให้ในที่ดิน
ทุกอย่าง

ใบจอง ใบจอง หรือตราจอง เป็นหนังสือสำคัญ
ของเจ้าพนักงาน ออกให้ ไม่ใช่หนังสือ พระราช
ทานให้ที่ดิน เป็นสิทธิ์

ใบเหยียบย่ำ ใบเหยียบย่ำ ก็เช่นเดียวกับ ใบจอง แต่ใบ
เหยียบย่ำ นั้น แต่ก่อน กำนัน เป็นผู้ออกให้ก็ได้
(ฎีกาที่ ๒๖๓ ปี ๑๑๘)

ใบจอง ตราจอง แล ใบเหยียบย่ำ เป็น
หนังสือที่ เจ้าพนักงาน ออกให้สำหรับราษฎร ขอจับ
จองที่ดิน

ฎีกา ๖๔ | ๑๑๘ ใบเหยียบย่ำแต่ก่อน วินิจฉัยว่าใช้ได้ปีเดียว
แต่เดี๋ยวนี้ ตาม พระราช บัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ศก
๑๒๗ มาตรา ๖๒ ใบเหยียบย่ำ มีอายุเพิ่มขึ้น
เป็น ๒ ปี

หนังสือสำคัญที่ เจ้าพนักงาน ออกให้ นั้น เป็น
หนังสือที่แสดงว่าราษฎร ขอรับ กรรมสิทธิ์ชั่วคราวหนึ่ง
ก่อน แล้วภายหลัง รัฐบาล จึง จะออกโฉนดให้ถือ
ที่ดิน เป็นสิทธิ์ต่อไป

หนังสือสำหรับ
ที่ดินของกระทรวง
นครบาล

ใน กรุงเทพฯ ๑ มีหนังสือของกระทรวงนครบาลชนิดหนึ่ง เรียกว่า หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน จะแปลว่าเป็น โใบจอง หรือ โใบเหี้ยบ ย่ำไม่ได้ ทั้งสิ้น จะมีผลในชั้นกฎหมายอย่างไรทราบไม่ได้ กระทรวงนครบาลได้ทำตามธรรมเนียมที่เคยทำมา จะว่าไม่มีผลเสียเลยก็ไม่ได้ มีผลอยู่บ้าง แต่เพียงว่า เจ้าของที่ดินมาขอให้อำเภอสอบสวนที่ดินของเขาแล้ว ว่า มีเขตร กว้าง ยาว เท่า นั้น ๆ เป็นพยานหลักฐานได้บ้าง เหตุที่จะเกิดมีหนังสือเช่นนี้ขึ้นในกระทรวงนครบาล คงจะเป็นว่า ใน กรุงเทพฯ ๑ มหา นคร มี ที่ หลวง ซึ่ง รัฐบาลหวงห้ามไว้ ใช้ประโยชน์ในราชการมาก ราษฎร คนโต ได้รับหนังสือสำคัญ ของ กระทรวง นคร บาลแล้ว เท่า กับ แสดงว่า รัฐบาลได้สอบสวนแล้ว ว่าที่ดินแห่งนั้นไม่ใช้ที่หลวง หรือ อีกอย่างหนึ่ง เพราะเหตุว่าแต่ก่อน การที่ รัฐบาลจะ ออกหนังสือสำคัญ ให้นาน ๆ จะมีสัก ครั้ง หนึ่ง เช่น ตั้ง ข้าหลวง

แปด นาย ให้ออก โฉนด ตราแดง ครั้นสิ้นคราวแล้ว
ก็แล้วกัน ราษฎร ที่มีที่ดินเหลือ อยู่ยังไปไม่ได้รับ
โฉนด ก็ไม่รู้จะไปขอ หนังสือสำคัญ ต่อใคร จึง
ตกลง กระทรวง นครบาลจัดการ ออก หนังสือสำคัญ ให้
เสียเงินแล้วกัน ฝ่ายเจ้าของที่ดิน เมื่อ เจ้าพนักงาน
ออกหนังสือ สำหรับที่ดินให้แล้วเป็นที่ยินดี ในที่
สุด แต่เพียง ข้ำหลวง ออกโฉนด บ้างให้ก็ยินดี เสียแล้ว

หนังสือ ซ้อ ชาย

หนังสือ ซ้อ ชาย ที่ดิน อีกอย่างหนึ่ง เรียกกัน
ว่า หนังสือสำคัญ สำหรับที่ดิน ที่เรียกดังนี้เป็นถูก
เหมือนกัน เพราะเป็นพยานได้อย่างหนึ่งว่า ที่ดิน
แห่งนั้นมี คนถือ กรรมสิทธิ์ อยู่แล้ว จนมี การ ซ้อ
ชาย แก่กัน แต่ความจริง หนังสือ ซ้อ ชาย เป็น แต่
พยาน หลักฐาน ใน ระหว่างผู้ ซ้อ ผู้ชาย เท่านั้นเอง
หากลายเป็นอะไรไปไม่ได้ ไม่ ชายที่นา ซึ่งไม่มี
โฉนด ตราแดง ไป จอง ไปเหยียบย่ำ ให้แก่กัน ผู้
ที่รับ ซ้อ ที่นาไว้ โดยได้หนังสือ ซ้อ ชายไว้ ในมือ
ที่นาแห่งนั้น ก็คง เรียก ว่า นามือ เปล่า อยู่ นั้นเอง

หนังสือ ซื้อ ขาย ที่ ดิน ที่ ทำ ต่อ หน้า อำเภอนั้น ไม่ใช่ หนังสือ สำคัญที่ รัฐบาล อนุญาต ให้ที่ ดิน เป็น ลิขสิทธิ์ เป็น แต่เพียง แสดง ว่า ได้มี การ ทำ สัญญา กับ ต่อ หน้า เจ้าพนักงาน ตาม กฎหมาย ที่ บังคับ ไว้ ว่า ให้ ทำ สัญญา กัน ตั้ง นั้น ๆ

ฎีกา ๖๐๐ | ๑๓๑
ม. ล. ๑ | ๓๘๑

คดี เรื่อง หนึ่งใน ศาล ต่าง ประเทศ ระหว่าง กรม อัยการ โจทย์ อำแดง ยอ หลา จำเลย คดี เรื่อง นี้ มี คน เอา ที่ หลวง ไป ขาย ให้ แก่ จำเลย ๆ รับ ซื้อ ไว้ โดย ซื้อ การ ซื้อ ขาย ได้ ทำ สัญญา ต่อ หน้า อำเภocal ฎีกา คัด ลิ่น ว่า การ ที่ อำเภอกำ ทำ สัญญา ซื้อ ขาย ให้ นั้น จะ ถือ ว่า รัฐบาล ได้ อนุญาต ที่ หลวง ให้ ราษฎร ถือ กรรมสิทธิ์ แล้ว ไม่ได้.

ห ม ว ค ที่ ๓

ว่า ด้วย การ จับ จอง และ การ ละทิ้ง ที่ ดิน

ได้ กล่าว แล้ว ว่า ที่ ดิน ทัว พระ ราช อาณาจักร เป็น ที่ ของ พระบาท สมเด็จ พระเจ้า อยู่หัว แต่ รัฐบาล ของ พระบาท สมเด็จ พระเจ้า อยู่หัว ยอม ให้ ราษฎร จับ

จองที่ดิน ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่านั้นไว้เป็น
ของตนได้ แต่จะจับจองในที่ดินซึ่งมีคนอื่นเป็นเจ้าของ
อยู่แล้วไม่ได้

ผู้ใดจะจับจองที่ดิน ต้องบอกกล่าวแก่
เจ้าพนักงานของรัฐบาล และเจ้าพนักงานจะได้ออก
หนังสือสำคัญในการที่ขอจับจองนั้นให้ หนังสือ
สำคัญนั้นมี ๒ ชนิด

๑ โใบเหยียบย่ำ

๒ โใบจองหรือตราจอง แต่ถ้าที่ดินแห่ง
ใด รัฐบาลไม่เห็นสมควร จะอนุญาตให้จับจองก็ได้

ผู้ใดจับจองที่ดินเอาเอง ไม่บอกแก่
เจ้าพนักงานของรัฐบาล ผู้นั้นมีโทษ ๖ สถานตาม
ลักษณะเบ็งเส็จ บทที่ ๓๕

ฎีกา ๖๔ | ๑๑๘

ใบเหยียบย่ำ ผู้ใดจองที่ดินโดยได้รั้บใบ

เหยียบย่ำ ผู้จองมีอำนาจคุ้มครองไว้ได้ทีเดียว
ที่ว่านี้ก่อนพระราชนุญาต การออกโฉนดที่ดิน คก

พ,โฉนดมาตรา ๖๒. ๑๒๗ แต่เดี๋ยวนี้ ใบเหยียบย่ำมีอายุ ๒ ปี

ใบจอง ผู้จับจองที่ดินโดยได้รับใบจองหรือ
 พ, เติน ประเมิน ตราจอง ก็วิธีเดียวกับที่ได้รับใบเหี้ยบย่ำ ผิด
 นา ข้อ ๑๑ กัน ก็แต่ผู้รับ ใบ จองมี อำนาจ คຸ້ມ ครอบที่ ดินไว้ ได้
 ฎีกา ๑๔ ๑๑๙ ถึง ๓ ปี อายุของการหวงห้าม ที่ ดินยาวกว่าใบเหี้ยบย่ำ

โฉนดตราแดง โฉนดใหม่ โฉนดเก่าแลตรา
 แดง ไม่ใช่ใบสำคัญ สำหรับ ออก ให้ ใน การที่ บุคคล
 ขอ จับจอง ที่ ดิน ความ ประสงค์ ของ รัฐบาลที่ ออก
 โฉนด ตรา แดงให้ นั้น จะ ออกให้ แต่ที่ ดิน ซึ่ง บุคคล
 ได้ จับจองไว้ แล้ว (ให้ ดู พระราช บัญญัติ การ ออก
 โฉนด ที่ ดิน ศก ๑๒๗ หมวด ที่ ๑๑)

ถ้า ที่ ดิน รายใด เปน ที่ ย่ำ รกร้าง บุคคล จะ ขอ
 รับโฉนดใหม่ ต้อง มี วิธี จับจอง เสีย ก่อน แล้ว จึง
 จะ ออกโฉนดได้

ได้ กล่าวแล้ว ใน หมวดที่ ๒ ว่า โฉนด ใหม่
 โฉนด เก่า แลตรา แดง เปน หนังสือ ที่ พระ ราช ทาน
 ให้ ที่ ดิน เปน สิทธิ แก่ ราษฎร เพราะ ฉนั้น โฉนด

ตราแดง จึงไม่ใช้หนังสือสำคัญสำหรับ การที่จะ
ออก ให้แก่ ราษฎร ซึ่ง จะ ขอ จอง ที่ ดิน ใน ครั้ง
แรก ไม่มี กฎหมาย บทใด บัญญัติ ว่า โฉนด
ใหม่ โฉนด เก่า แล ตราแดง มี อายุ หวงห้าม ที่ ดิน ไว้
ได้ กี่ ปี ที่ได้ วิจัย ฉัย กัน มา ถ้า ที่ ดิน รายใด จะ
เปน ที่ สวน ที่ นา ที่ บ้าน กี่ ปี ถ้า ได้รับ โฉนด ตรา
แดง แล้ว ถือ ว่า เปน ที่ ดิน เสมอ กัน หหมด

เบ็จ เสรีจ ๔๒

กฎหมาย ละทิ้ง ที่ ดิน มี อยู่ บท เดียว ใน
ลักษณะ เบ็จ เสรีจ ประกาศ ปี ๑๙๐๓ มี ความ ดัง นี้

“ ถ้า มัน ชัด ที่ เลี้ย ช้า นาน ถึง ๙ ปี ๑๐ ปี
ไซ้ ให้ แขวง จัด ให้ ราษฎร ซึ่ง หา ที่ มิ ได้ นั้น อยู่
อย่า ให้ ที่ นั้น เปลา เปน ทำเน เลี้ย ๆ ล ๆ ”

ส่วน กฎหมาย เรื่อง อายุ ของ โย เทียบ ย่า ก็
ดี โย จง กี่ ปี เปน กฎหมาย ของ การ จอง ที่ ดิน คือ
ว่า ถ้า ใคร จอง ที่ ดิน ไว้ แล้ว มี อำนาจ ที่ จะ หวง
ห้าม ไว้ ได้ ไม่ ให้ ผู้ อื่น เข้า มา แย่ง ทำ ภายใน
เท่า นั้น ๆ ี่

ตัวอย่าง เรา จอง ที่ ดิน เพื่อ ประ โยชน์ จะ ทำ
 นา เรา ได้ รับ ไบ จอง เป็น ที่ นา ๑๐๐ ไร่ เรา มี
 อำนาจ ทำ ที่ นา นั้น ได้ ภายใน ๓ ปี คือ ปี แรก ทำ
 ๕๐ ไร่ ปี ที่ ๒ ทำ ๓๐ ไร่ ปี ที่ ๓ ทำ ๓๐ ไร่ ใน ๓ ปี
 ทำ เต็ม ๑๐๐ ไร่ เรียกว่า ได้ ทำ เต็ม ตาม ไบ จอง นั้น
 แล้ว แต่ อย่างไร ก็ ดี เรา ยัง ไม่ได้ รับ โฉนด ตรา แดง
 แล้ว กฎหมาย ถือว่า เรา ยัง จอง นา นั้น อยู่ เสมอ
 เรา จะ ต้อง ทำ ที่ นา นั้น อย่าง ติง ไว้ ให้ เกิน ๓ ปี ถ้า
 ได้ รับ โฉนด ตรา แดง แล้ว เป็น หมด เขต ร์ ของ การ ขอ
 จับ จอง คือ รัฐบาล ยอม ให้ กรรมสิทธิ์ ที่ ดิน แก่ เรา
 ที่ เดียว คราว นี้ ต้อง ไป อยู่ ใน ข้อ กฎหมาย เรื่อง
 ละ ทัง ที่ ดิน ใน ลักษณะ เบ็ จี เสร็ จ ประ กาศ ปี ๑๙๐๓

ล่วน การ จับ จอง โดย ได้ รับ ไบ เข็ ยบ ย่า
 ก็ เช่น เดียว กับ ที่ ได้ รับ ไบ จอง ตรา จอง ผล ผิด กัน
 แต่ เพียง ทวง ท้ำ ม ได้ เร็ ว ปี แล นาน ปี

การ จอง ที่ ดิน ทำ ประ โยชน์ อย่าง อื่น เช่น จอง
 ที่ ดิน ทำ ลวน ผลไม้ ที่ เป็น ไม้ ประจำ ดิน นั้น มี ผล ผิด กัน

กับของที่ดินทำนา คือ ปลูกผลไม้ประจำดิน ไม่
ต้องทำทุกอย่าง ถ้า ต้นผลไม้ นั้น ออกงาม อยู่ ถือ
ว่า ได้มี การ ทำ ที่ ดิน นั้น อยู่ เสมอ

ตัวอย่าง คือ เรา ของ ที่ ดิน ๑๐๐ ไร่ ทำสวน
มะพร้าว แล เรา ได้ รับ ใบ ของ ปี แรก เรา ปลูก
ต้น มะพร้าว ได้ ๕๐ ไร่ ปี ที่ ๒ เรา ปลูก ได้ ๓๐ ไร่ ปี
ที่ ๓ เรา ปลูก ได้ ๓๐ ไร่ เรา คง ทำ ที่ ดิน นั้น หมด ตาม
ที่ ได้ ของ ไร่ ต่อ นั้น ไป เรา ก็ ต้อง คอย บำรุง ต้น
มะพร้าว นั้น ให้ ออก งาม ถ้า เรา ไม่ บำรุง ปล่อยให้
มะพร้าว ตาย เสีย เท่าใด ที่ ดิน ตรง นั้น เรา ไม่ ปลูก
มะพร้าว ลง อีก ถ้า พัน ๓ ปี เรา ก็ ชาติ ของ คนอื่น
มา แย่ง ที่ ตรง นั้น ทำ เรา ไม่ มี อำนาจ พ้อง ร้อง
เขา ได้

แต่ ถ้า ต้น มะพร้าว ที่ เรา ปลูก ไม่ อันตราย เสีย
หายไป โดย ออก งาม ที่ อยู่ เต็ม เนื้อ ที่ ถ้า เรา ละ
ทิ้ง เสีย ไม่ ได้ ไป ทำ ธุระ ใด แล เกียว ข้อง แก่ ที่ ดิน นั้น
เลย ต้อง ถอ การ ละทิ้ง ที่ ดิน ตาม กฎหมาย ลักษณะ

เบ็จ เสร็จ ประกาศ ปี ๑๙๐๓ เพราะว่า ถึงต้นผลไม้ใน
สวนของเรา จะบริบูรณ์อยู่ก็ดี แต่เราได้สละที่สวน
นั้นเสีย

ผู้อ่าน จะ ต้อง ลังเกตุ ถ้อย คำ ที่ ข้าพเจ้า พูด มา
ใน ที่ นี้ ให้ ดี ลึก หน่อย แล้ว จึง จะ เห็น ได้ ว่า เกณฑ์
ของ กฎหมาย คง เป็น ดัง กล่าว นี้

ที่สวน ก็ ดี ที่บ้าน ก็ ดี ถ้า เรา ได้ รับ ไร่ ของ
ไว้ เรา ละทิ้ง เสีย พัน ๓ ปี ที่ ดิน หา ชาติ กรรมสิทธิ์
จาก เรา ไป ไม่ เพราะ เรา ไม่ ได้ ปล่อย ไร่ ให้ ชาติ ของ

ที่ ดิน มือ เปลา โดย ไม่ มี หนังสือ สำคัญ อย่าง
ไร ถ้า เป็น ที่ บ้าน แล ที่ สวน ถึง ละทิ้ง เกิน กว่า ๑ ปี
ที่ ดิน นั้น หา ชาติ กรรมสิทธิ์ ไป จาก เจ้า ของ ไม่ ต้อง
ถือ เกณฑ์ ละทิ้ง ๑๐ ปี ตาม กฎหมาย เบ็จ เสร็จ ประ กาศ
ปี ๑๙๐๓ บ้าน ของ เรา สวน ของ เรา ใน กรุง เทพ ฯ
ที่ ไม่ มี หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน อย่าง ไร เลย เรา
ทิ้ง เสีย พัน ๑ ปี ชาติ กรรมสิทธิ์ ก็ จะ เป็น การ แลก
ปลาตไม่ ไซ่ เล่น ถ้า ที่ ดิน ใน กรุง เทพ ฯ ฉะนั้น ที่ ดิน
ใน หัว เมือง แถว บ้าน นอก ก็ คง เป็น ฉนั้น นั้น

จึงขอสรุปรวมความว่า ที่ดินที่อยู่ใน
เกณฑ์ ละทิ้ง ถึง ๑๐ ปี จึงจะขาด กรรมสิทธิ์ จาก เจ้า
ของ เดิม นั้น คือ ที่ ดิน ใน ประเภท เหล่า นี้

๑ ที่ดิน ซึ่งได้ รับ โฉนด ตราแดง แล้ว ไม่
จำกัด ว่า ที่ดิน ชนิด ไต

๒ ที่บ้าน เรือน แล ที่ ลวน ซึ่ง ปลูก ไม้
ประจำ ดิน จะมี โฉนด ตราแดง หรือ ใบ จอบ ใบ เขี่ยบ
ย่า หรือ มือ เปล่า กิด

ส่วน ที่ดิน ซึ่ง จะมี การ ขาด จอบ ได้ ตาม หนึ่ง
สี่ สำคัญ ที่ ได้ รับ ไว้ นั้น ต้อง เป็น ที่ นา เพราะ
ที่นา เป็น ที่ ซึ่ง ต้อง ทำ ผล ทุก ปี แล บาง ที่ จะ กิน
ถึง ที่ ไร่ ด้วย เพราะ ที่ ไร่ เป็น ที่ ปลูก ผล ไม้ ล้ม ลุก
คือ ต้อง ปลูก ทุก ๆ ปี เหมือน กัน

กิริยา ของ การ ละทิ้ง ที่ ดิน

ที่ดิน ซึ่ง เป็น ที่ ปลูก ผล ไม้ ล้ม ลุก มี ที่นา
เป็น ต้น ถ้า ไม่ได้ ทำ ปี ไหน นับ ว่า มี การ ละทิ้ง ตั้ง
แต่ บั้น นั้น เป็นต้น ไป แต่ ที่ ไร่ ซึ่ง ปลูก ผล ไม้ บาง
ชนิด เช่น ปลูก อ้อย เป็นต้น ถ้า ไม่ได้ ทำ ปี ไหน จะ

ถือว่ามี การ ละทิ้ง ตั้งแต่นั้น หรือ ไม่ อ้อย เป็น
ไม้ที่ ต้อง ปลูก ทุก ๆ ปี ก็จริง ถ้า รุ่ง ขึ้น อีก ปี หนึ่ง
ไม่ได้ ปลูก แต่ ตอ อ้อย ที่ เหลือ อยู่ กลับ แรก งอก งาม
เป็น ต้น เป็น ลำ ชื่น เช่น นั้น จะ ถือ ว่า เจ้า ของ ที่ ดิน
ยัง ไม่ได้ ตั้ง ต้น ละทิ้ง ที่ ดิน นั้น ได้ หรือ ไม่? เป็น การ
ยาก ที่ จะ วิจัย ชั่ง ชั่ง ต้อง แล้ว แต่ กิริยา ของ เจ้า
ของ ที่ ดิน ถ้า ตอ อ้อย ที่ งอก งาม เป็น ต้น เป็น ลำ
ชื่น มา เจ้า ของ ยังมี ความ ประสงค์ ทวง ห้าม ต้น
อ้อย นั้น อยู่ เห็น ว่า จะ ถือ ว่า เขา ตั้ง ต้น ละทิ้ง ที่ ดิน
นั้น ยัง ไม่ได้

ฎีกาที่ ๑๙๕ | ๑๒๑

จง ที่ ดิน ปลูก ต้น สะแก ไม่ เรียกว่า ทอด ทิ้ง
ที่ ดิน ให้ ขาด จง

ต้น สะแก ไม่ใช่ ไม้ มี ผล แต่ คง เป็น ไม้ ประจำ
ดิน. อย่างไร จึง จะ เรียกว่า มี การ ละทิ้ง ล้วน สะแก.
ต้น สะแก ปลูก ไว้ สำหรับ ตัด ทำ ฟืน อย่าง เดียว ผู้ ไต
จง ที่ ดิน ปลูก ต้น สะแก แล ไม่ได้ ตัด ต้น สะแก ทำ ฟืน
เลย ทั้ง ไร่ นาน ตั้ง หลาย สิบ ปี จะ เรียกว่า เจ้า ของ
ได้ ละทิ้ง ได้ หรือ ไม่

ต้นจาก ก็ เช่นเดียวกับต้น สะแก ผิด กัน
 แต่เพียงต้นจากตัด เอาใบ มาใช้มุงหลังคา แลถึง
 จะกินลูกจาก หรือทำน้ำตาลจากได้บ้างก็ดี แต่
 ผล ๒ อย่างนี้ เจ้าของไม่ได้มุ่งหมายให้ เป็นประโยชน์
 เห็นว่า ถ้า เป็น ที่ ล้วน สะแก ล้วน จาก ฉนั้น แล้ว ต้อง
 ถอ เอา การ ปกครอง ของ เจ้า ของ เป็นใหญ่ ถ้าไม่
 ได้ตัดไม้ สะแก แลตัดใบจาก มาทำ ประโยชน์
 ใดๆแล้ว ต้อง เรียก ว่าเจ้า ของ ได้ ละทิ้ง ที่ ดิน
 แห่ง นั้น

หมวดที่ ๔

ว่า ด้วย ผู้อื่น เข้า ปกครองโดย อำนาจปรบัก

ผู้ใด ปลอ่ยให้ผู้อื่น เข้า ปกครองที่ ดิน ของ
 ตนโดย อำนาจอื่น เป็น ปรบัก ที่ ดิน แห่ง นั้น อาจ
 ขาด กรรมสิทธิ์ จาก เจ้า ของเดิม นั้นได้ กฎหมายใน
 เรื่องนี้ ก็ คอ ถอ เอา กฎหมาย ละทิ้ง ที่ ดิน นั้น เอง

การ เข้า ปกครอง โดย อำนาจ อัน เปน ประโยชน์ นั้น
 ก็น ความ หลาย อย่าง รวม ความ ว่า ปล่อย ให้ ผู้ อื่น
 เข้า ปกครอง โดย ที่ เขา ใช้ อำนาจ ดัง เช่น เจ้า ของ เรียก
 ว่า เขา ได้ เข้า ปกครอง โดย อำนาจ อัน เปน ประโยชน์ ได้
 ทั้งนี้ ถ้า จะ พุด ให้ ชัด ก็ คือ ไม่ มี การ เข้า หรือ อา โครย
 หรือ กิริยา เปน อา โครย ชัก หน่วง ไว้

รุก ที่ ดิน กัน เกิน ๘ ปี เจ้า ของ ที่ ดิน ขาด กรรม
 สิทธิ หรือ นัย หนึ่ง เรียก ว่า ขาด อายุ ความ ใน การ
 ที่ จะ พ้อง ร้อง ขับ ไล่ ผู้ รุก ที่ ดิน แต่ ถ้า เปน ที่ นาม มี
 ตรา จง โย เหยียบ ย่ำ ต้อง ถ้อ เขา เขต ร จง ของ
 หนึ่ง ล้อ ล้า คัญ ชนิด นั้น ๆ

ฎีกา ที่ ๑๔ | ๑๑๘

ที่ นาม มี ตรา จง ปล่อย ให้ เขา รุก เกิน ๓ ปี
 ตัด ลิน ว่า ที่ ดิน ซึ่ง เขา รุก นั้น ขาด จง

ที่ ดิน ซึ่ง มี เจ้า ของ แต่ ๒ คน ขึ้น ไป จะ เปน
 ญาติ พี่ น้อง กัน ก็ ดี หรือ มิใช่ พี่ น้อง กัน ก็ ดี ถ้า
 เจ้า ของ อีก ฝ่าย หนึ่ง ได้ ละ อำนาจ ของ ตน ปล่อย
 ให้ อีก ฝ่าย หนึ่ง ปกครอง ฝ่าย เดียว โดย ใช้ อำนาจ
 เหมือน เปน เจ้า ของ คน เดียว ที่ ดิน แห่ง นั้น อาจ



ขาด กรรมสิทธิ์ จากเจ้า ของอีก คน หนึ่ง นั้น ได้ ด้
 อย่างที่ ศาล ฎีกา ได้ ตัดสิน มา แล้ว ดัง นี้

ฎีกาที่ ๓๔๗ | ๑๒๓

(๑) ที่ดิน เป็น ของ พ่อ แม่ พ่อ แม่ ตาย
 ลูก คน หนึ่ง ได้ ปกครอง แล้ว ทำ หนังสือ สำคัญ ใส่ ชื่อ ตน
 เอง แล้ว ไป อยู่ ที่ อื่น ลูก อีก คน หนึ่ง เข้า ปกครอง มา
 กว่า ๑๐ ปี ลูก ที่ ไป อยู่ ที่ อื่น หหมด กรรมสิทธิ์

ฎีกาที่ ๑๐๗ | ๑๓๑
 ม.ส. ๑ | ๒๑๗

(๒) ที่ดิน อัน เป็น มรดก ของ บิดา มารดา
 ซึ่ง บุตร ได้ ปกครอง มา ด้วย กัน บุตร คน หนึ่ง ออก
 จาก ที่ ดิน ไป อยู่ ที่ อื่น คราว หนึ่ง ภาย หลัง กลับ มา
 อยู่ ใน ที่ ดิน นั้น อีก ฝ่าย บุตร คน ที่ อยู่ ปกครอง ที่
 ดิน ประจำ อยู่ นั้น ได้ รับ โฉนด ใน ชื่อ ของ ตน แล ชื่อ
 ภรรยา ตัดสิน ว่า บุตร คน ที่ ได้ รับ โฉนด ใน ชื่อ ของ
 ตน ได้ ที่ ดิน เป็น สิทธิ์ บุตร ที่ ออก ไป เสีย จาก ที่ ดิน
 นั้น จะ ร้อง ว่า ที่ ดิน ยัง เป็น ส่วน ของ ตน อยู่ ไม่ได้

ฎีกาที่ ๒๒๐ | ๑๓๑
 ม.ส. ๑ | ๓๐๐

(๓) ก. ข. มี ที่ ดิน ติด ต่อ กัน เมื่อ เข้า
 หลวง ออก โฉนด ให้ ก. แล ข. ด้วย กัน ก. สำคัญ
 ว่า โฉนด ของ ตน ถูก ต้อง กับ ที่ ดิน แล้ว จึง หนึ่ง เสีย

ภายหลัง รู้ว่าที่ดินของตนเข้าไปติดอยู่ในโฉนด
ของ ข. เมื่อ กาลได้ล่วงเลยมาหลายปีแล้ว ก.
จะร้องว่าที่ดินนั้นเป็นของตนอยู่โดยอ้างความ
ปกครองขึ้นมาเถียง ๆ ไม่ขึ้น ก*

ฎีกาที่ ๑๑๕๐ | ๑๓๑
ม.ส. ๒ | ๘๓

(๔) ล.ห. ได้รับที่ดินเป็นมรดกปกครอง
มาด้วยกันในเวลาข้าหลวงสำรวจที่ดิน เพื่อออก
โฉนดใหม่ ห. เป็นผู้นำวัดใส่ชื่อ ห. ล. รู้ไม่ว่า
กล่าวจนข้าหลวงออกโฉนดให้ ห. ไปแล้ว ตัดสิน
ว่าที่ เป็นสิทธิ์แก่ ห. ตามที่มีชื่อในโฉนดนั้น แต่
ผู้เดียว

ก* การที่ปล่อยให้ผู้อื่นรับโฉนดในที่ดิน
ของตน โดยที่ตนไม่ว่ากล่าว เสียในเวลาอัน
สมควรนั้น เท่ากับเจ้าของที่ดินได้ยอมรับว่าที่ดิน
แห่งนั้นไม่ใช่ของตน จึงเป็นการปิดปากไม่ให้
ร้องได้โดยพุ่มเพื่อย เมื่อเวลาที่ข้าหลวงออก
รังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนด เจ้าของที่ดินทุกคนมี
หน้าที่จะนำวัดที่ดินของตนให้ถูกต้องเสียแต่แรก

ฎีกาที่ ๑๒๐๘ | ๑๓๑
ม.ล. ๒ | ๑๒๐

(๕) ก. เป็นเจ้าของที่ดิน ดังกับ ข. ซึ่งเป็น
ผู้อาไศรยไว้ว่า ถ้า ข้าหลวงมา รังวัด ที่ดิน เมื่อไร
ให้ ข. นำ วัดไล่ ชื่อ ก. ในโฉนด ครั้น ข้าหลวง ออก
รังวัด ที่ดิน ข. นำ รังวัดไล่ ชื่อ ข. กับ ภรรยา ข. ลง
โฉนด แลได้รับโฉนดมาแล้ว ก. เจ้าของที่ดิน
เอาโฉนด มายึดไว้แต่ไม่ว่ากล่าว อย่างไร กาลล่วง
เลยมาถึง ๕ ปีเศษ ตัดสินว่า เป็น กิริยาที่ ก. ยินยอม
ให้ ข. ลง ชื่อ ในโฉนด ที่ ดิน เป็น ลิขสิทธิ์ แก่ ข. แล ภรรยา
ข. ตาม ที่มี ชื่อ ในโฉนด นั้น ก*

ฎีกาที่ ๒๗๗ | ๒๔๕๖
ม.ล. ๒ | ๓๗๖

(๖) ที่ ดิน มรฎก อัน มี ส่วน แยก อยู่ ด้วย กัน
คน หนึ่ง ไป ขอ รับ โฉนด ใหม่ ได้ มา คน หนึ่ง รัไป
ร้อง คัด คำน ต่อ ข้า หลวง ออก โฉนด ๗ ลัง ว่า โฉนด
ออก ไป เลียบ แล้ว ให้ ไป พ้อง ร้อง กัน ผู้ คัด คำน หา
พ้อง ร้อง ไม่ ทัง ไร กว่า ๒ ปี จึง ได้ พ้อง ร้อง ตัดสิน ว่า
ผู้ คัด คำน หมด อำนาง การ พ้อง ร้อง ตาม มาตรา ๓ ข้อ ๓
แห่ง พระราชบัญญัติ ออกโฉนด ที่ ดิน ปี ๑๒๗

ก* การ ที่ ก. เอา โฉนด มายึด ไว้ นั้น ก.
ย่อม รั อยู่ แล้ว ว่า ข. ได้ ลง ชื่อ ของ ข. แล ภรรยา ข.

ฎีกาที่ ๕๑๒ | ๑๒๗

(๗) ผู้มีที่ดิน ได้ลงชื่อไว้ทั้ง ๒ ชื่อ
ด้วยกันในโฉนด แลตราแดง ภายหลัง เมื่อผู้
ไปมีชื่อ ผู้ได้ปกครองที่ดินมา แต่ผู้เดียวได้ ๑๐ ปี
เมื่อจะ มาอ้างว่า ตน มี ส่วน เป็น เจ้า ของ อยู่ ด้วย นั้น

ไม่ได้ ผู้ได้กรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียว ก*

โอนกันผิดกฎหมาย

การ ซื้อ ขาย แลก เปลี่ยน ซึ่งได้ทำ สัญญา
กันผิด กฎหมาย นั้น ถ้า เจ้า ของ ที่ ดิน ได้ ให้ ผู้ซื้อ
เข้า ปกครอง ที่ ดิน นั้น แล้ว ก อยู่ ใน ลักษณะ อัน เดียว
กัน กับ ให้ เขา เข้า ปกครอง โดย อำนาจ อัน เป็น ประโยก
คือ เจ้า ของ ได้ สละ อำนาจ ให้ แก่ ผู้อื่น แสดง ตน เป็น
เจ้า ของ ที่ ดิน ย่อม ขาด กรรมสิทธิ์ จาก เจ้า ของ เดิม ไป

ในโฉนด แล เมื่อ ก. ไม่ ว่ากล่าว ก็ เท่า กับ ก.
จึง ให้ ข. แสดง ตน ว่า เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน แห่ง นั้น เรียก
ว่า ข. ได้ แสดง ตน เป็น เจ้า ของ ที่ ดิน โดย อำนาจ อัน
เป็น ประโยก แก่ ก.

ก* การ ที่ เมื่อ มี ชื่อ ตาม กฎหมาย ถือ ว่า
ผู้ มี ชื่อ ขาด จาก กัน ไป คราว หนึ่ง เมื่อ หนึ่ง ก็ ต้อง ถือ

๕

ตก อยู่แก่ผู้ซื้อ ผู้รับ แลกเปลี่ยน ดัง ตัวอย่าง ที่
ศาลฎีกาได้ตัดสินมาแล้ว ดังต่อไปนี้

ฎีกาที่ ๗.๓ | ๑๑๗

(๑) เงิน เชนง ชาย ที่ ดิน ให้แก่เงิน เอง เจียก
ไม่ได้ ทำ สัญญา ซื้อ ขาย กัน ตาม กฎหมาย ศาล
ฎีกา ตัดสิน ว่า ถ้า เงิน เอง เจียก ได้ รับ ที่ ดิน มา จาก
เงิน เชนง พัน ๘ ปี แล้ว ให้ ที่ ดิน เป็น สิทธิ แก่ เงิน เอง เจียก

ฎีกา ที่ ๖๘๗ | ๑๒๓

(๒) ซื้อ ที่ นา โดย ไม่ได้ ทำ หนังสือ ให้ ถูก
ต้อง ถ้า ผู้ซื้อ ได้ ปกครอง ที่ นา มา กว่า ๘ ปี ๑๐ ปี
แล้ว เจ้า ของ เดิม จะ พ้อง เรียก ที่ คั้น ไม่ได้ ก*

ว่า ผู้ ได้ ปกครอง ที่ ดิน มา โดย อำนาจ อัน เป็น ประโยก
แก่ เมีย ๆ จะ ถือ ว่า ผู้ ได้ ปกครอง แทน ตน นั้น ไม่ได้
ถ้า เมีย หนี ผู้ ไป เฉย ๆ โดย ไม่ได้ ไป มี ชู้ ถึง
ผู้ จะ ปกครอง มา แต่ ผู้ เดียว ชำนาญ เท่า ไหร่ คง ไม่
เทียบ ว่า ได้ ปกครอง โดย อำนาจ อัน เป็น ประโยก ต้อง
เรียก ว่า ปกครอง แทน เมีย

ก* ซื้อ ที่ นา โดย ไม่ได้ ทำ หนังสือ ซื้อ ขาย
กัน ให้ ถูก ต้อง ตาม กฎหมาย นั้น เมื่อ ที่ นา ตก ไป

ฎีกาที่ ๕๓๓ | ๑๓๘

(๓) เมื่อผู้ใดได้แลกเปลี่ยนที่ดินแก่กัน
จะเพิ่มเงินให้แก่กันอีกก็ดี โดยไม่ได้มีหนังสือ
สัญญาแก่กันแล้ว แต่ทั้ง ๒ ฝ่ายต่างเข้าปกครอง
ที่ดินตามที่ได้แลกเปลี่ยนกันนั้นมา ชำ นาน จนพ้น
กำหนด ๘ ปี ฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่งจะเรียกที่ดิน เดิม
นั้นคืนไม่ได้

ฎีกาที่ ๑๑๐๓ | ๑๓๑
ข.ต.๒ | ๖๘

(๔) ก. มีที่นา เขาไปจำหน่าย เขาไว้ แล
ให้ผู้อื่น ออกเงินไถ่เอา มาทำกินโดยไม่มีข้อ สัญ
ญา อย่างไร กัน ตักสินว่า ก. ไม่มีอำนาจเรียก ที่นา
อยู่ในมือผู้ซื้อ ได้ ชื่อว่า ผู้ซื้อได้เข้า ปกครอง โดย
อำนาจอัน เป็น ประโยก ศาลฎีกา วินิจฉัย ใหม่ ต่อ ไป
ว่า ถ้า เป็น ที่นาที่ ไม่มีหนังสือ สำคัญ หรือ มี
หนังสือ สำคัญ ชนิด ไต ต้อง ถือ เอา อายุ ของ หนังสือ
สำคัญ ชนิด นั้น ๆ ให้ ดู ฎีกา ที่ ๑๑๐๓ ปี ๑๓๑ ระหว่าง
นายองจอท อำแดงตี กับ พวก จำเลย ฎีกา ที่ ๑๖๗๘
ปี ๑๓๑ ระหว่าง นายอ่องจอท นายสุข จำเลย ฎีกา ที่
๑๒๒ ปี ๒๔๕๖ ระหว่าง อำแดงจัน จอท นายล้อม กับ
พวก จำเลย (มโนสาร เล่ม ๒ ทั้ง ๓ เล่ม)

รายนั้นกลับคืน ถ้าเป็นเอาที่มี หนังสือสำคัญ ชนิด

ใด ต้องถือ เอา ตาม เอา หนังสือสำคัญ ชนิด นั้น ๆ

ฎีกาที่ ๑๖๗๙ | ๑๓๑ } (๕) ข่ายฝาก ที่นำ ที่ไม่มี หนังสือสำคัญ
ม.ศ. ๒ | ๒๑๙ } ชนิด ใด แลไม่ได้ ทำ หนังสือ สัญญา กันตาม

กฎหมาย เมื่อผู้รับ ข่ายฝาก ได้ ปกครอง ที่นำ นั้นมา
กว่าปีหนึ่ง เจ้า ของ ผู้ ข่ายฝาก พ้องขอได้ ถอนไม่ได้

ฎีกาที่ ๑๒๒ | ๒๔๕๖ } (๖) โจท เอาเงินของจำเลยไป ๕๐๐ บาท
ม.ศ. ๒ | ๒๙๙ } มยบที่นาตรา จองให้ ไว้แก่จำเลย แลไม่ปรากฏ

ว่ามี สัญญา กัน อย่างไร เมื่อจำเลยได้ ปกครอง ที่นำ
นั้นมา เกิน กว่า ๓ ปีแล้ว ตัดสิน ว่าโจท หมดอำนาจ

ที่จะ เรียก ที่นำ กลับคืน ก*

ก* ศาลฎีกา กล่าวว่า ศาลล่างใช้กฎหมาย
เรื่อง ละทิ้ง ที่ดิน ๙ ปีเพลนไป ใน ที่ดินทุก ชนิด ไม่
พิจารณาเห็นว่า ที่นำ ราย พิพาท นั้น เป็น ที่นา ตรา จอง แล
ทั้ง ๒ ฝ่ายไม่มี สัญญา ต่อกัน ให้ ถูกต้อง ตาม กฎหมาย
เมื่อ โจท ปล่อย นาให้จำเลย ได้ ไป ถึง ๙ ปี (คือ เกิน
๓ ปี) ก็ ขาด กรรมสิทธิ์ เพราะไม่มี สัญญา
หนุนอยู่