

## ข้อแตกต่างระหว่างการระจำยอมกับทางจำเป็น

โดย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ปัญหาของที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือที่ดินที่ไม่มีทางสัญจรไปมาหรือที่เรียกว่าที่ดินตาบอดหรือที่ดินที่ต้องตกอยู่ในภาวะระจำยอมโดยเจ้าของที่ดินต้องรับกรรมบางอย่างเพื่อให้ที่ดินแปลงอื่นได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของตน โดยกฎหมายได้กำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหให้กับเจ้าของที่ดินไว้เป็น ๒ ลักษณะ คือ กฎหมายที่ว่าด้วยเรื่องภาวะระจำยอมและกฎหมายว่าด้วยเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกฎหมาย ๒ เรื่องนี้มีลักษณะทางกฎหมายและผลบังคับใช้แตกต่างกันและยังเป็นที่ยกข้อสงสัยว่าที่ดินลักษณะใดเป็นทางจำเป็นหรือที่ดินลักษณะใดเป็นภาวะระจำยอม ดังนั้น บทความนี้จึงเขียนขึ้นในลักษณะเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของกฎหมายทั้งสองเรื่อง ซึ่งมีความแตกต่างกัน ดังนี้

### ข้อแตกต่างระหว่างการระจำยอมกับทางจำเป็น

| ภาวะระจำยอม   | ทางจำเป็น  |
|---|--|
| <p>๑. ความหมาย</p> <p>ภาวะระจำยอม หมายถึง ทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งซึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบ กระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่น เรียกว่าสามยทรัพย์ (มาตรา ๑๓๘๗ ป.พ.พ.)</p> | <p>๑. ความหมาย</p> <p>ทางจำเป็น หมายถึง ที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ หรือมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก เช่น จะต้องข้ามบึง ทะเล หรือลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก (มาตรา ๑๓๔๙ แห่ง ป.พ.พ.) กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมให้มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงอื่นซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่))</p> |
| <p>๒. องค์ประกอบ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน แม้ที่ดินไม่ได้อยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาวะระจำยอมได้</li> <li>- ไม่จำเป็นต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ ภาวะระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้</li> </ul>  | <p>๒. องค์ประกอบ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องเป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ และ</li> <li>- ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ หรือมีแต่ไม่สะดวก</li> <li>- ใช้ทางออกสู่ทางสาธารณะอย่างเดียว</li> </ul>   |
| <p>๓. การได้มา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โดยนิติกรรมสัญญา</li> </ul> <p>เป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้</p>   | <p>๓. การได้มา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โดยผลของกฎหมาย</li> </ul> <p>การได้สิทธิใช้ทางจำเป็น ไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับ</p>   |

| ภาระจำยอม  | ทางจำเป็น  |
|--|--|
| <p>หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไป จนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น</p> <p>- โดยอายุความ<br/>กรณีเจ้าของสามยทรัพย์ได้มีการใช้การยทรัพย์ด้วยความสงบ เปิดเผย และเจตนาจะให้ได้สิทธิภาระจำยอมในการยทรัพย์นั้นเป็นเวลาติดต่อกันครบ ๑๐ ปี ย่อมได้สิทธิภาระจำยอมเหนือการยทรัพย์นั้นโดยอายุความ และการได้มาโดยอายุความนี้แม้ไม่จดทะเบียนก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมมีอยู่ในที่ดินนั้นต่อไปได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒, ๒๓๗/๒๕๐๘, ๑๖๕/๒๕๒๒)</p> <p>- โดยผลของกฎหมาย<br/>กรณีปลูกสร้างโรงเรียนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมเหนือที่ดินที่รุกค้านั้น</p> | <p>เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๓๓๘) เพราะทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย และผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหน เวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๒๑/๒๕๕๒, ๓๗๗๔/๒๕๕๙, ๓๘๙๒/๒๕๕๙)</p> <p>ผู้ที่ได้สิทธิผ่านทางไม่สามารถได้มาซึ่งทางจำเป็น โดยอายุความได้ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาานานเท่าใด เพราะการผ่านทางหรือทำทางจำเป็นนั้นถือเป็นการผ่านโดยสุจริตและเคารพในสิทธิของเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิในทางเดินผ่าน แต่อย่างไรก็ดีกฎหมายก็ไม่ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงกันเพื่อให้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมได้</p> |
| <p>๔. <u>วิธีทำทาง</u><br/>แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันหรือโดยสภาพการใช้ประโยชน์</p>  | <p>๔. <u>วิธีทำทาง</u><br/>การทำทางต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านและต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุด หรือต้องเป็นทางที่ใกล้ที่สุด</p>  |
| <p>๕. <u>ค่าทดแทน</u><br/>ภาระจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทน แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันว่าจะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่</p>   | <p>๕. <u>ค่าทดแทน</u><br/>ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อออกสู่ทางสาธารณะ<br/><u>ยกเว้น</u> กรณีที่ดินที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงซึ่งถูกล้อม มีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินเฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันโดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๓๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๔๘/๒๕๕๔, ๓๔๘๔-๓๔๘๕/๒๕๕๘)</p>  |

| ภาระจำยอม  | ทางจำเป็น   |
|--|---|
| <p>๖. ภาระจำยอมรวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ติดติดแก่ตัวทรัพย์ตั้งนั้น ผู้ที่จะใช้ภาระจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคาร ดัวย และแม้ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตาม ภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่</p>   | <p>๖. ทางจำเป็นเกี่ยวกับที่ดินโดยเฉพาะ ผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดินไม่ใช่เจ้าของโรงเรือน เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมเท่านั้นที่จะมีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น หากเป็นเจ้าของโรงเรือนเท่านั้นไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แม้จะถูกที่ดินอื่นล้อมก็ไม่มีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น ทางจำเป็นมีใช้สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วยการที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่รับโอนมามีสิทธิใช้ทางพิพาทในที่ดินในฐานะทางจำเป็นมาก่อน ก็ไม่ได้หมายความว่าเจ้าของที่ดินที่รับโอนมาจะได้สิทธิในการพิพาทนั้นด้วยอย่างภาระจำยอม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๗/๒๕๐๙, ๒๑๙๖/๒๕๑๔) (เจ้าของที่ดินรวมถึงคนในครอบครัวและบริวารด้วย)</p> |
| <p>๗. การสิ้นไปแห่งภาระจำยอม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อมีนิติกรรมกำหนดให้ภาระจำยอมหมดสิ้นไประหว่างเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์</li> <li>- เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไป (คำพิพากษาฎีกา ๖๕๐/๒๕๑๐)</li> <li>- เมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเป็นเวลา ๑๐ ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๑๔/๒๕๓๙, ๖๗๓/๒๕๕๖)</li> <li>- เมื่อภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน</li> <li>- เมื่อภาระจำยอมไม่มีความจำเป็นหรือหมดประโยชน์ต่อสามยทรัพย์</li> </ul> | <p>๗. การสิ้นไปแห่งทางจำเป็น</p> <p>เมื่อความจำเป็นหมดสิ้นไป คือ เมื่อที่ดินมีทางออกสู่ทางสาธารณะแล้ว</p>   |
| <p>๘. การจดทะเบียน</p> <p>ภาระจำยอมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น</p> <p>ยกเว้น กรณีภาระจำยอมสิ้นไปโดยพันกำหนดเวลาที่ตกลงไว้ถือว่าเป็นอันยกเลิกไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม</p>  | <p>๘. การจดทะเบียน</p> <p>ทางจำเป็น เป็นการได้สิทธิโดยอำนาจของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๙ โดยไม่ต้องจดทะเบียน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๔/๒๕๕๙)</p> <p>ยกเว้น กรณีศาลได้เคยมีคำพิพากษาให้จดทะเบียนทางจำเป็น ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “สิทธิทางจำเป็น ตามคำพิพากษา..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” โดยอนุโลมปฏิบัติตามแนวทางการจดทะเบียนประเภทภาระจำยอม</p>   |

| ภาระจำยอม  | ทางจำเป็น  |
|--|--|
| <p>๙. ค่าธรรมเนียม ภาษี อาคาร</p> <p>๙.๑ ค่าธรรมเนียม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์)</li> </ul> <p>แปลงละ ๕๐ บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์)</li> </ul> <p>ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน</p> <p>๙.๒ ภาษี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เสีย</li> </ul> <p>๙.๓ อาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารแสดมภ์ ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และประมวลรัษฎากรตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมภ์)</li> </ul> | <p>๙. ค่าธรรมเนียม ภาษี อาคาร</p> <p>๙.๑ ค่าธรรมเนียม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์)</li> </ul> <p>แปลงละ ๕๐ บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์)</li> </ul> <p>ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน</p> <p>๙.๒ ภาษี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เสีย</li> </ul> <p>๙.๓ อาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารแสดมภ์ ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และประมวลรัษฎากรตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมภ์)</li> </ul> |

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ธันวาคม ๒๕๕๓