



สาขาวิชานิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

การสอนเสริมครั้งที่ 1

เอกสารโสตทัศนศึกษา

41213

# กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

## PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW



PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

PROPERTY LAW

**สงวนลิขสิทธิ์**

เอกสารโสตทัศนศึกษา หมายความว่าด้วยทรัพย์สิน การสอนเสริมครั้งที่ 1  
จัดทำขึ้นเพื่อเป็นบริการแก่นักศึกษาในการสอนเสริม

**จัดทำต้นฉบับ** : คณะกรรมการกลุ่มผลิตชุดวิชา

**บรรณาธิการ/ออกแบบ** : หน่วยผลิตสื่อสอนเสริม ศูนย์โสตทัศนศึกษา  
สำนักเทคโนโลยีการศึกษา

**จัดพิมพ์** : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

**พิมพ์ที่** : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

ภาค 1/2555 ปรับปรุง

### คำชี้แจงการใช้เอกสารโสตทัศน

เอกสารโสตทัศนที่จัดทำขึ้นนี้ ได้จัดทำขึ้นตามประเด็นที่ได้กำหนดไว้ในการสอนเสริมแต่ละครั้งเท่านั้น หากใช้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นการสรุปเนื้อหาของเอกสารการสอนทั้งเล่มแต่อย่างใด อีกทั้งการกำหนดประเด็นในการสอนนั้นได้ใช้วิธีรวมเนื้อหาหลาย ๆ เรื่องเข้าด้วยกัน ดังนั้นจึงขอให้ผู้เข้ารับการสอนเสริมได้ทำความเข้าใจตามนี้ในเบื้องต้นเสียก่อน เอกสารโสตทัศนแต่ละส่วนเป็นการสร้างโครงของเรื่องในประเด็นนั้นๆ และจะต้องอาศัยการอธิบายจากอาจารย์สอนเสริมประกอบจึงจะสมบูรณ์ นักศึกษาจึงจำเป็นต้องเข้ารับการสอนเสริม และจดคำอธิบายจากอาจารย์สอนเสริมลงไป ในเอกสารโสตทัศนเพิ่มเติมจากที่มีอยู่แล้ว จึงจะทำให้ได้รับประโยชน์จากการใช้เอกสารโสตทัศนอย่างสมบูรณ์ เพราะเอกสารโสตทัศนไม่ใช่เนื้อหาย่อของแต่ละหน่วยดังได้กล่าวมาแล้ว

หวังว่าการใช้เอกสารโสตทัศนเพื่อการสอนเสริมของมหาวิทยาลัย จะเอื้ออำนวยประโยชน์แก่ผู้เข้ารับการสอนเสริมอันจะเป็นผลดีต่อคุณภาพการเรียน การสอน ตามระบบการสอนทางไกลต่อไป

### คำแนะนำในการศึกษา

#### 1. การอ่านเอกสารการสอน

เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินมี 2 เล่ม รวม 15 หน่วย นักศึกษาต้องอ่านให้ครบถ้วนทุกหน่วยและควรอ่านทบทวนซ้ำอีกอย่างน้อยหนึ่งรอบ และเพื่อทดสอบความรู้ ความเข้าใจ นักศึกษาควรทดลองทำแบบฝึกหัดในกิจกรรมท้ายเรื่องก่อนที่จะดูหรือตรวจสอบกับแนวตอบหรือคำเฉลย

ในการอ่านเอกสารการสอนนั้น นักศึกษาควรอ่านโดยเปิดดับทกฎหมายในเรื่องนั้นๆ ประกอบไปด้วย ซึ่งในชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินนี้มีดับทกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก แต่มีดับทกฎหมายที่สำคัญซึ่งนักศึกษาควรมีดังนี้

- (1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (บรรพ 1 มาตรา 137 ถึง มาตรา 148 และบรรพ 4 มาตรา 1298 ถึงมาตรา 1434)
- (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน
- (3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (4) พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
- (5) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

#### 2. การเข้ารับการสอนเสริม

ชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินมีการสอนเสริม 2 ครั้ง นักศึกษาควรเข้ารับการสอนเสริมให้ครบทั้ง 2 ครั้ง และอ่านเอกสารการสอนให้ครบถ้วนก่อนไปรับการสอนเสริม เพื่อจะได้ซักถามปัญหาให้เกิดความเข้าใจอย่างกระจ่างชัดและลึกซึ้งยิ่งขึ้น เพราะเนื้อหาของชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินนี้ มีหลายส่วนที่ค่อนข้างจะซับซ้อนและยากต่อการทำความเข้าใจในการศึกษาด้วยตนเองตามลำพัง

## คำแนะนำในการสอบ

### 1. การสอบ

การสอบไล่และการสอบซ่อมชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อสอบปรนัยและข้อสอบอัตนัย

(1) การสอบไล่ มีข้อสอบปรนัย 60 ข้อๆ ละ 1 คะแนน รวม 60 คะแนน และข้อสอบอัตนัย 3 ข้อๆ ละ 20 คะแนน รวม 60 คะแนน

(2) การสอบซ่อม มีข้อสอบปรนัย 40 ข้อๆ ละ 1 คะแนน รวม 40 คะแนน และข้อสอบอัตนัย 3 ข้อๆ ละ 20 คะแนน รวม 60 คะแนน

### 2. การเตรียมตัวสอบ

ในส่วนของข้อสอบปรนัยนั้น นักศึกษาต้องอ่านเอกสารการสอนให้ครบถ้วนทุกหน่วย เพราะข้อสอบจะกระจายไปทุก ๆ หน่วย โดยในการสอบไล่จะมีข้อสอบปรนัยประมาณหน่วยละ 4 ข้อ ส่วนในการสอบซ่อมก็เฉลี่ยลดลงไป

ในส่วนของข้อสอบอัตนัยนั้น จะออกข้อสอบตามหน่วยเน้นซึ่งมีสาระสำคัญๆ ที่มักจะออกข้อสอบใน 7 เรื่องหลัก ดังต่อไปนี้

(1) เรื่องการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1299 และการเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา 1300 รวมถึงการเปลี่ยนแปลงระงับและกลับคืนตามมาตรา 1301 และการให้ใช้บังคับถึงสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย เรื่องนี้ออกข้อสอบอัตนัยเกือบทุกครั้ง

(2) เรื่องการครอบครองตามมาตรา 1367 ถึงมาตรา 1385 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 การสละเจตนาครอบครองตามมาตรา 1377 การแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 และครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 และ 1383 นี้ออกข้อสอบอัตนัยเกือบทุกครั้ง

(3) เรื่องข้อยกเว้นหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนตามมาตรา 1329 ถึงมาตรา 1332 รวมถึงมาตรา 1303 ด้วย

(4) เรื่องหลักกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์และกรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา 1336-1366 โดยเฉพาะอย่างยิ่งสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินมาตรา 1336 การใช้สิทธิที่เป็นเหตุให้ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนตามมาตรา 1337 ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1338 ทางจำเป็นตามมาตรา 1349 และมาตรา 1350

(5) เรื่องส่วนควบของทรัพย์สินตามมาตรา 144 ถึงมาตรา 146 อุปกรณ์ตามมาตรา 147 และดอกผลตามมาตรา 148 รวมถึงบทขยายส่วนควบตามมาตรา 1308 ถึงมาตรา 1317

(6) เรื่องสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 1304 ถึงมาตรา 1307 รวมถึงความรู้ในเรื่องที่ดินมือเปล่าและที่ดินมีกรรมสิทธิ์ด้วย

(7) เรื่องภาระจำยอมตามมาตรา 1387 ถึงมาตรา 1401

### 3. แนวข้อสอบอัตนัย

นักศึกษาที่สอบชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินไม่ผ่าน ส่วนใหญ่มักจะเสียคะแนนในส่วนที่เป็นข้อสอบอัตนัย ฉะนั้น นักศึกษาจึงควรให้ความสำคัญกับข้อสอบอัตนัยมากเป็นพิเศษ โดยศึกษาแนวข้อสอบอัตนัยได้จากเอกสาร 3 ส่วน ดังนี้

(1) วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช ฉบับพิเศษเล่ม 1 และกลุ่ม 2 จัดทำโดยสาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ซึ่งประกอบด้วยคำถามและแนวตอบข้อสอบอัตนัยของทุกวิชา รวมทั้งชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินด้วย

(2) วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช ฉบับปกติ จัดทำโดยสาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัย-ธรรมมาธิราช ซึ่งจะออกปีละ 2 ฉบับ นักศึกษาสามารถซื้อหรือบอกรับเป็นสมาชิกได้ ภายในเล่มจะมีเฉลยและวิเคราะห์ข้อสอบอัตนัยภายหลังการสอบไล่ของทุกเทอมในของทุกวิชาที่มีข้อสอบอัตนัย รวมทั้งชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินด้วย

(3) หนังสือกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินประกอบด้วย ตัวอย่างเน้นมาตราสำคัญ และวิเคราะห์คำพิพากษาฎีกา สำคัญซึ่งมักใช้เป็นแนวในการออกข้อสอบอัตนัยของทุกสถาบัน พร้อมตัวอย่างคำถามและแนวตอบข้อสอบอัตนัย รวม 38 ข้อ จัดทำโดยสาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

หวังว่าการใช้เอกสารโสตทัศน์เพื่อการสอนเสริมของมหาวิทยาลัยจะเอื้อประโยชน์แก่ผู้เข้ารับการสอนเสริม อันจะเป็นผลดีต่อคุณภาพการเรียนการสอนตามระบบทางไกล และขอให้นักศึกษาทุกท่านประสบความสำเร็จในการเรียนและการสอบ

รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน  
ประธานชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

## แผนการสอนเสริม

### ครั้งที่ 1

**ชุดวิชา** 41213 กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

#### หน่วยที่สอนเสริม

- หน่วยที่ 1 ความหมาย ประเภท และความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน
- หน่วยที่ 2 ทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ
- หน่วยที่ 3 กรรมสิทธิ์และกรรมสิทธิ์รวม
- หน่วยที่ 4 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์
- หน่วยที่ 5 การใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิ
- หน่วยที่ 6 สิทธิครอบครอง

#### ประเด็นสอนเสริม

1. ความหมายและประเภทของทรัพย์สิน
2. ความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน
3. ทรัพย์สิน
4. บุคคลสิทธิ
5. กรรมสิทธิ์
6. แตนกรรมสิทธิ์
7. สิทธิขจัดเหตุเดือดร้อนรำคาญ
8. กรรมสิทธิ์รวม
9. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์
10. การใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิ
11. ลักษณะของสิทธิครอบครอง
12. การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง
13. การสิ้นสุดซึ่งสิทธิครอบครอง
14. ผลของสิทธิครอบครอง
15. การครอบครองปรปักษ์

#### แนวคิด

1. ทรัพย์สินหมายความรวมทั้งทรัพย์สินและวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจแบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินแบ่งได้กับทรัพย์สินแบ่งไม่ได้ และทรัพย์สินนอกพาณิชย์กับทรัพย์สินในพาณิชย์
2. ความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน ได้แก่ ส่วนควบ อุปกรรม และดอกผลของทรัพย์สิน
3. ทรัพย์สินเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินใช้ยื่นได้กับบุคคลทั่วไปจะก่อตั้งขึ้นได้โดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายเท่านั้น

4. บุคคลสิทธิ เป็นสิทธิที่มีอยู่ต่อบุคคลเฉพาะตัวใช้ยื่นได้กับคู่กรณีเท่านั้น ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยนิติกรรมสัญญา ละเมิด จัดการงานนอกกฎหมายควรได้ หรือตามบัญญัติของกฎหมาย
5. ด้วยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผล ติดตามและเอาคืน รวมทั้งขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย
6. แดนแห่งกรรมสิทธิ์ย่อมครอบคลุมบนพื้นดิน เหนือพื้นพื้นดินและใต้พื้นดินนั้นด้วย
7. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ย่อมมีสิทธิจัดเหตุเดือดร้อนรำคาญเกินที่ควรคาดคิดหรือคาดหมายให้ลี้หนีไปได้
8. บุคคลหลายคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินอันเดียว ทุกคนย่อมเป็นเจ้าของทุกส่วนของทรัพย์สินนั้นร่วมกัน และมีสิทธิจัดการทรัพย์สินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้
9. บุคคลอาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยหลักส่วนควบ การเข้าถือเอาทรัพย์สินไม่มีเจ้าของ หรือการรับโอนโดยสุจริต
10. การใช้สิทธิของบุคคลต้องกระทำโดยสุจริต ไม่ใช่สิทธิที่มีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น และย่อมต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมาย
11. สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ที่ได้มาตามข้อเท็จจริง อาจมีได้ทั้งในสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ มีอยู่ตราบเท่าที่ครอบครอง อาจอยู่โดยลำพัง หรือแทรกอยู่ในสิทธิอื่นๆ ก็ได้ และมีทั้งกรณีผู้ทรงสิทธิเป็นเจ้าของและไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน
12. สิทธิครอบครองอาจได้มาโดยการยึดถือด้วยตนเอง ผู้อื่นยึดถือไว้ให้ หรือการเปลี่ยนแปลงแห่งการยึดถือ
13. สิทธิครอบครอง อาจสิ้นสุดโดยการถูกแย่งการครอบครอง การสละเจตนาครอบครอง หรือการโอนการครอบครอง
14. ผู้มีสิทธิครอบครอง ย่อมได้รับผลจากข้อสันนิฐานของกฎหมาย ผลในการปลดเปลื้องและเอาคืนซึ่งการครอบครอง ผลในการต่อสู้กับผู้มิสิทธิเอาคืน และผลในการโอนสิทธิครอบครอง
15. บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ โดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันครบ 10 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ และ 5 ปี สำหรับสังหาริมทรัพย์ บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรปักษ์

### วัตถุประสงค์

1. อธิบายความหมายและประเภทของทรัพย์สินได้
2. วินิจฉัยปัญหาความสัมพันธ์ของทรัพย์สินได้
3. อธิบายสาระสำคัญของทรัพย์สินได้
4. อธิบายสาระสำคัญของบุคคลลิติได้
5. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้
6. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับแดนกรรมสิทธิ์ได้
7. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับสิทธิจัดเหตุเดือดร้อนรำคาญได้
8. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวมได้
9. อธิบายและวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ได้
10. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิได้
11. อธิบายลักษณะของสิทธิครอบครองได้
12. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองได้
13. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการสิ้นสุดซึ่งสิทธิครอบครองได้
14. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับผลของสิทธิครอบครองได้
15. วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ได้

### กิจกรรมการสอนเสริม

1. สร้างความคุ้นเคยกับนักศึกษา
2. อธิบายวัตถุประสงค์ของการสอนเสริม
3. อธิบายวิธีการศึกษาในชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
4. ประเมินผลก่อนการสอนเสริม
5. อธิบายเนื้อหาตามประเด็นที่กำหนดในการสอนเสริมแต่ละครั้ง โดยใช้เอกสารโสตทัศนประกอบการอธิบาย
6. เปิดโอกาสให้ผู้เข้ารับการสอนเสริมซักถามปัญหาในเนื้อหา
7. ประเมินผลหลังการสอนเสริม โดยยกกรณีตัวอย่างตามแนวที่กำหนดไว้ให้แล้ว
8. เฉลยคำตอบ พร้อมแนะนำวิธีตอบข้อสอบอัตนัยในชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
9. แนะนำ การเตรียมตัวสอบ และตอบปัญหาทั่วไปของนักศึกษา

### สื่อการสอนเสริม

1. เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
2. ชุดการสอนเสริมชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
3. เอกสารโสตทัศน
4. แบบประเมินความคิดเห็นของผู้รับการสอนเสริมเกี่ยวกับการสอนเสริม





**แบบประเมินผลตนเองของนักศึกษาก่อนการสอนเสริม**

**สำหรับการสอนเสริมครั้งที่ 1**

**ชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน**

(นักศึกษามีเวลาทำแบบประเมินผลนี้ 10 นาที)

**คำชี้แจง** โปรดขีดให้คำเฉลยจนกว่าจะให้นักศึกษาทำแบบประเมินผลหลังการสอนเสริมแล้ว

1. สิ่งใดต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินแต่ไม่เป็นทรัพย์สิน
  - ก. ก๊าซหุงต้ม
  - ข. น้ำดื่ม
  - ค. ใบหุ้น
  - ง. ลิขสิทธิ์
  - จ. แร่ในดิน
  
2. กรณีใดต่อไปนีถือว่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำขึ้นไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดิน
  - ก. ถนน
  - ข. หอนาฬิกา
  - ค. บ้านที่ปลูกบนที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย
  - ง. เรือนครัวที่ปลูกแยกจากตัวบ้าน
  - จ. ทุ่งอกริมตลิ่ง
  
3. การก่อตั้งทรัพย์สินทำได้ประการใดบ้าง
  - ก. อาศัยนิติกรรมและนิติเหตุ
  - ข. อาศัยอำนาจของเจตนา
  - ค. อาศัยอำนาจของกฎหมาย
  - ง. การงดเว้นกระทำ
  - จ. ถูกทุกข้อ
  
4. ลัทธิเลี้ยงของ ก. ถูกขโมยบ่อยๆ ก. จึงนำมาฆ่าเป็นอาหารกินเสียทั้งหมด เช่นนี้ เป็นสิทธิตามข้อใดของเจ้าของทรัพย์สิน
  - ก. สิทธิใช้สอย
  - ข. สิทธิจำหน่าย
  - ค. สิทธิได้ดอกผล
  - ง. สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้อง
  - จ. ถูกทุกข้อ

5. เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ จะทำการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้เพียงใด
- กระทำได้เลยมอ
  - กระทำเฉพาะในส่วนของตน
  - กระทำได้หากเจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบ
  - กระทำได้หากเจ้าของรวมฝ่ายข้างมากเห็นชอบ
  - กระทำได้หากเจ้าของรวมคนอื่นไม่ได้คัดค้านโดยชัดแจ้ง
6. บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริต กฎหมายบัญญัติให้ผู้นั้นเป็นเจ้าของโรงเรือน
- เจ้าของที่ดิน
  - เจ้าของโรงเรือน
  - เจ้าของที่ดินเว้นแต่เจ้าของที่ดินจะเลือกให้ผู้สร้างโรงเรือนรื้อถอนออกไป
  - เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของโรงเรือน
  - แล้วแต่ความตกลงของคู่กรณี
7. กรณีบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน ในการวินิจฉัยว่าใครจะมีสิทธิดีกว่ากันนั้น กฎหมายยึดหลักใดเป็นเกณฑ์
- เจตนา
  - การยึดถือ
  - การเข้าถือเอา
  - การครอบครอง
  - ดุลพินิจของศาล
8. เจ้าของที่ดินจะตัดรากไม้ กิ่งไม้ ซึ่งรูกกล้าเข้ามาจากที่ดินติดต่อกัน และเอาไว้เสียได้หรือไม่
- ได้แต่ต้องบอกให้เจ้าของตัดก่อน ถ้าไม่ตัดจึงตัดเอาเสียได้
  - ได้โดยไม่จำเป็นต้องบอกตามข้อ ก. เพราะเป็นข้อจำกัดกรรมสิทธิ์
  - ได้ตามข้อ ข. แต่จะเอารากไม้หรือกิ่งไม้ไว้เป็นของตนไม่ได้ต้องคืนเจ้าของ
  - ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวเฉพาะรากไม้ แต่กิ่งไม้ต้องบอกกล่าวตามข้อ ก. ก่อน
  - ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวเฉพาะกิ่งไม้ แต่รากไม้ต้องบอกกล่าวตามข้อ ก. ก่อน เพราะทำให้ต้นไม้ตายได้
9. การเปลี่ยนแปลงแห่งการยึดถือตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 นั้น กำหนดให้กระทำโดยวิธีใด
- บอกกล่าว
  - ทำนิติกรรม
  - ทำเป็นสัญญา
  - จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
  - ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

10. การครอบครองปกปักรักษา จะกระทำได้อะไรกับทรัพย์สินประเภทใด

ก. ที่ดินเท่านั้น

ข. อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

ค. ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น

ง. ทรัพย์สินที่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

จ. ทรัพย์สินทุกประเภท

## ไต่ตักศน์ # 1.1

### โครงสร้างกลุ่มเนื้อหาชุดวิชา

#### กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

##### 1. กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

- 1.1 ความหมาย ประเภท และความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน  
(หน่วยที่ 1)
- 1.2 ทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ  
(หน่วยที่ 2)
- 1.3 กรรมสิทธิ์และกรรมสิทธิ์รวม  
(หน่วยที่ 3)
- 1.4 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์  
(หน่วยที่ 4)
- 1.5 การใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิ  
(หน่วยที่ 5)
- 1.6 สิทธิครอบครอง  
(หน่วยที่ 6)
- 1.7 ภาระจำยอม  
(หน่วยที่ 7)
- 1.8 ทรัพย์สินอื่น ๆ  
(หน่วยที่ 8)
- 1.9 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์  
(หน่วยที่ 9)
- 1.10 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด  
(หน่วยที่ 15)

##### 2. กฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน

- 2.1 ระบบที่ดินและที่ดินของรัฐ  
(หน่วยที่ 10)
- 2.2 ที่ดินของเอกชน  
(หน่วยที่ 11)
- 2.3 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
(หน่วยที่ 12)

## โสตทัศน # 1.1 (ต่อ)

- 2.4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์  
(หน่วยที่ 13)
- 2.5 การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
(หน่วยที่ 14)

## โสตทัศน # 1.2

## เนื้อหาในการสอนเสริมครั้งที่ 1

ความหมาย ประเภท และความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน  
(หน่วยที่ 1)

สภาพทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ  
(หน่วยที่ 2)

กรรมสิทธิ์และกรรมสิทธิ์รวม  
(หน่วยที่ 3)

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์  
(หน่วยที่ 4)

การใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิ  
(หน่วยที่ 5)

สิทธิครอบครอง  
(หน่วยที่ 6)

### ความหมาย ประเภท และความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน

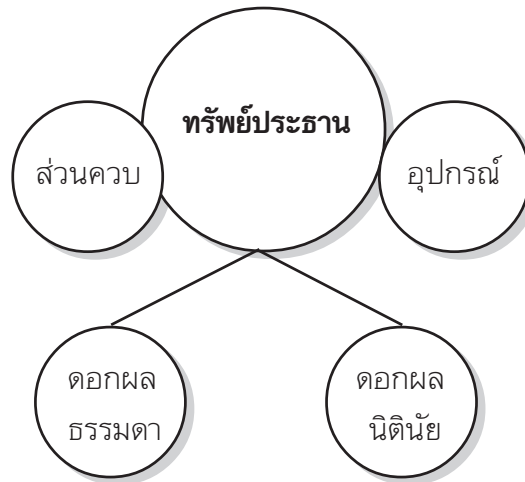
#### ความหมายของ “ทรัพย์สิน” และ “ทรัพย์สิน”

1. ความหมายของทรัพย์สิน  
ทรัพย์สินหมายความว่าวัตถุที่มีรูปร่าง (มาตรา 137)
2. ความหมายของทรัพย์สิน  
ทรัพย์สินหมายความว่ารวมทั้งทรัพย์สินและวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้ (มาตรา 138)

#### ประเภทของทรัพย์สิน

1. อสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์
  - 1.1 อสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 139)
    - (1) ที่ดิน
    - (2) ทรัพย์สินอันติดกับที่ดินมีลักษณะถาวร
    - (3) ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น
    - (4) ทรัพย์สินที่อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น
  - 1.2 สังหาริมทรัพย์ (มาตรา 140)
    - (1) ทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์
    - (2) สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์นั้น
2. ทรัพย์สินแบ่งได้กับทรัพย์สินแบ่งไม่ได้
  - 2.1 ทรัพย์สินแบ่งได้  
ทรัพย์สินแบ่งได้ หมายความว่า ทรัพย์สินอันอาจแยกออกจากกันเป็นส่วน ๆ ได้ถนัดชัดแจ้ง แต่ละส่วนได้รูปบริบูรณ์ลำพังตัว (มาตรา 141)
  - 2.2 ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้  
ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้ หมายความว่า ทรัพย์สินอันแยกออกจากกันไม่ได้ นอกจากเปลี่ยนแปลงภาวะของทรัพย์สิน และหมายความว่ารวมถึงทรัพย์สินที่มีกฎหมายบัญญัติว่าแบ่งไม่ได้ด้วย (มาตรา 142)
3. ทรัพย์สินนอกพาณิชย์กับทรัพย์สินในพาณิชย์
  - 3.1 ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ (มาตรา 143)
    - (1) ทรัพย์สินที่ไม่อาจถือเอาได้
    - (2) ทรัพย์สินที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
  - 3.2 ทรัพย์สินในพาณิชย์  
ไม่มีกล่าวไว้ในบัญญัติของกฎหมาย เมื่อทราบว่สิ่งใดเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์แล้ว ทรัพย์สินสิ่งอื่นนอกจากนั้นก็ถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินในพาณิชย์

### ความสัมพันธ์ของทรัพย์สิน



#### 1. ส่วนควบของทรัพย์สิน (มาตรา 144–146)

##### 1.1 หลักส่วนควบ (มาตรา 144)

ส่วนควบของทรัพย์สินหมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น

- (1) เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และ
- (2) ไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น (มาตรา 144 วรรคสอง)

##### 1.2 ข้อยกเว้นส่วนควบ

- (1) ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติ อันจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี (มาตรา 145 วรรคสอง)
- (2) ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดิน หรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว (มาตรา 146)
- (3) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น ใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย (มาตรา 146)

#### 2. อุปกรณ์ของทรัพย์สิน (มาตรา 147)

อุปกรณ์ของทรัพย์สินจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 4 ประการคือ

- (1) เป็นสังหาริมทรัพย์
- (2) โดยปกตินิยมเฉพาะถิ่นหรือโดยเจตนาชัดแจ้งของเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นประธาน เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้นเป็นอาจ
- (3) เพื่อประโยชน์แก่การจัดการดูแล ใช้น้อย หรือรักษาทรัพย์สินที่เป็นประธาน และ
- (4) เจ้าของทรัพย์สินได้นำมาสู่ทรัพย์สินที่เป็นประธาน โดยการนำมาติดต่อหรือปรับเข้าไว้หรือทำโดยประการอื่นใด ในฐานะเป็นของใช้ประกอบกับทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 147 วรรคท้าย)



**โสตทัศน # 1.4 (ต่อ)**

## 3. ดอกผลของทรัพย์สิน

## 3.1 ดอกผลธรรมดา (มาตรา 148 วรรคสอง)

ดอกผลธรรมดา หมายความว่า สิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติของทรัพย์สินซึ่งได้มาจากตัวทรัพย์สิน โดยการมีหรือใช้ทรัพย์สินนั้นตามปกตินิยม และสามารถถือเอาไว้เมื่อขาดจากทรัพย์สินนั้น

## 3.2 ดอกผลนิตินัย (มาตรา 148 วรรคสาม)

ดอกผลนิตินัย หมายความว่า ทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้มาเป็นครั้งคราวแก่เจ้าของทรัพย์สินจากผู้อื่นเพื่อการที่ได้ใช้ทรัพย์สินนั้น และสามารถคำนวณ และถือเอาได้เป็นรายวันหรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้





### กรรมสิทธิ์และกรรมสิทธิ์รวม

#### ลักษณะของกรรมสิทธิ์

1. เป็นสิทธิที่กฎหมายให้อำนาจบุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สิน
2. เป็นที่ประชุมของสิทธิทั้งปวง
3. เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่มีอำนาจเหนือกว่าทรัพย์สินอื่นๆ
4. เป็นสิทธิที่มีตัวทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสิทธิ
5. เป็นสิทธิเด็ดขาด
6. เป็นสิทธิที่ก่อให้เกิดอำนาจหวงกันไว้โดยเฉพาะ
7. เป็นสิทธิถาวรหรือสิทธิคงที่ตลอดไป

#### สิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ (มาตรา 1336)

1. สิทธิใช้สอย
2. สิทธิจำหน่าย
3. สิทธิได้ดอกผล
4. สิทธิติดตามและเอาคืน
5. สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย

#### แดนกรรมสิทธิ์ (มาตรา 1335)

1. ลักษณะเฉพาะของแดนกรรมสิทธิ์
2. เหตุที่กฎหมายบัญญัติรับรองแดนกรรมสิทธิ์
3. เขตแห่งแดนกรรมสิทธิ์
  - 3.1 บนพื้นดิน
  - 3.2 เหนือพื้นพื้นดิน และ
  - 3.3 ใต้พื้นดินนั้น
4. ข้อจำกัดแดนกรรมสิทธิ์
  - 4.1 ข้อจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
  - 4.2 ข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น

## โสตทัศน # 1.9

### สิทธิขจัดเหตุเดือดร้อนรำคาญ (มาตรา 1337)

1. ผู้ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญ
2. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคุ้มครอง
3. ลักษณะของเหตุเดือดร้อนรำคาญ
  - 3.1 เป็นความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคาดคิด หรือคาดหมายได้ว่า  
จะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร
  - 3.2 ต้องคำนึงถึงสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นประกอบด้วย
4. สิทธิในการปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนให้สิ้นไป

## โสตทัศน # 1.10

### ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวม (มาตรา 1356)

1. บุคคลหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมกัน
2. ในทรัพย์สินอันเดียวกัน
3. ทุกคนเป็นเจ้าของทุกส่วนของทรัพย์สินนั้นรวมกัน

### ผลของกรรมสิทธิ์รวม

1. มีส่วนตามขอสันนิษฐานของกฎหมาย (มาตรา 1357)
2. มีสิทธิจัดการทรัพย์สิน (มาตรา 1358)
  - 2.1 การจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สิน (มาตรา 1358 วรรคสอง)
  - 2.2 การจัดการธรรมดา (มาตรา 1358 วรรคสอง)
    - (1) กระทำเพื่อให้ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ตามปกติที่เคยเป็นมา
    - (2) กระทำเพื่อให้ทรัพย์สินนั้นดีขึ้น โดยมิได้เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ
  - 2.3 การจัดการอันเป็นสาระสำคัญ (มาตรา 1358 วรรคสาม)
  - 2.4 การจัดการอันเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ (มาตรา 1358 วรรคท้าย)
3. มีสิทธิต่อผู้บุคคลภายนอก (มาตรา 1359)
4. มีสิทธิใช้ทรัพย์สินและได้ซึ่งดอกผล (มาตรา 1360)
5. มีสิทธิจำหน่ายหรือก่อภาระติดพัน (มาตรา 1361)
  - 5.1 กรณีจำหน่าย จำนอง หรือก่อภาระติดพัน กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของตน  
(มาตรา 1361 วรรคแรก)
  - 5.2 กรณีจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อภาระติดพันตัวทรัพย์สิน (มาตรา 1361 วรรคสอง)
  - 5.3 กรณีไม่ได้รับความยินยอม แต่ภายหลังได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว  
(มาตรา 1361 วรรคสาม)
6. มีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายตามส่วน (มาตรา 1362 วรรคสาม)

**การแบ่งทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวม**

1. สิทธิเรียกให้แบ่งและข้อจำกัดสิทธิการแบ่งทรัพย์สิน
  - 1.1 สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สิน (มาตรา 1363)
  - 1.2 ข้อจำกัดสิทธิการแบ่งทรัพย์สิน
    - (1) มินิติกรรมขัดอยู่ (มาตรา 1363 วรรคแรก และวรรคสอง)
    - (2) วัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมนั้น มีลักษณะเป็นการถาวร (มาตรา 1363 วรรคแรก)
    - (3) เรียกให้แบ่งในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควร (มาตรา 1363 วรรคท้าย)
2. วิธีแบ่งทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวม
  - 2.1 การแบ่งทรัพย์สินโดยตกลงกันเอง (มาตรา 1364 วรรคแรก)
  - 2.2 การแบ่งทรัพย์สินโดยคำสั่งศาล (มาตรา 1364 วรรคสอง)
3. ความรับผิดในหนี้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินในเวลาแบ่ง
  - 3.1 ความรับผิดร่วมกันต่อบุคคลภายนอก (มาตรา 1365 วรรคแรก)
  - 3.2 ความรับผิดต่อเจ้าของรวมอื่น (มาตรา 1365 วรรคสอง)
4. ความรับผิดของเจ้าของรวมภายหลังการแบ่งทรัพย์สิน (มาตรา 1366)

### การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

#### การได้มาตามโดยหลักส่วนควบในอสังหาริมทรัพย์

1. กรณีที่อกริมตลิ่ง (มาตรา 1308)
  - (1) ต้องเป็นที่อกออกจากกริมตลิ่ง มิใช่ที่อกจากในน้ำเข้ามาเชื่อมติดต่อกับที่ดินริมตลิ่ง
  - (2) ต้องเป็นที่อกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ
  - (3) ต้องเป็นที่อกสูงชันจนภาวะปกติน้ำท่วมไม่ถึง
  - (4) ต้องเป็นที่อกติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกับที่ดินริมตลิ่งนั้น
  - (5) ที่อกริมตลิ่งตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินริมตลิ่งนั้น  
เกาะที่เกิดในทะเลสาบ หรือในทางน้ำ หรือในเขตน่านน้ำของประเทศ และท้องน้ำที่ต้นเขิน  
เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน (มาตรา 1309)
2. กรณีสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น
  - 2.1 สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต (มาตรา 1310)
  - 2.2 สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต (มาตรา 1311)
3. กรณีสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น
  - 3.1 สร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต (มาตรา 1312 วรรคแรก)
  - 3.2 สร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต (มาตรา 1312 วรรคสอง)
4. กรณีผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยเงื่อนไขสร้างโรงเรือน (มาตรา 1313)
5. กรณีการก่อสร้างและการเพาะปลูกในที่ดิน (มาตรา 1314)
  - 5.1 กรณีการก่อสร้างและปลูกต้นไม้หรือธัญชาติ (มาตรา 1314 วรรคแรก)
  - 5.2 กรณีข้าวหรือธัญชาติอย่างอื่น ซึ่งเก็บเกี่ยวได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี  
(มาตรา 1314 วรรคสอง)
6. กรณีเอาสัมภาระของผู้อื่นมาปลูกหรือสร้างในที่ดินของตนเอง (มาตรา 1315)

#### การได้มาโดยหลักส่วนควบหรือสิ่งทีคล้ายส่วนควบในอสังหาริมทรัพย์

1. กรณีเอาสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหลายคนมารวมเข้ากัน (มาตรา 1316)
  - 1.1 กรณีรวมกันเข้าจนเป็นส่วนควบโดยไม่มีทรัพย์สินประธาน (มาตรา 1316 วรรคแรก)
  - 1.2 กรณีรวมกันเข้าจนเป็นส่วนควบโดยมีทรัพย์สินประธาน (มาตรา 1316 วรรคสอง)
2. กรณีใช้สัมภาระของบุคคลอื่นทำสิ่งใดขึ้นใหม่ (มาตรา 1317)
  - 2.1 กรณีเจ้าของสัมภาระเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ทำขึ้น (มาตรา 1317 วรรคแรก)
  - 2.2 กรณีค่าแรงเกินกว่าสัมภาระมาก ผู้ทำเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ทำขึ้น (มาตรา 1317 วรรคสอง)

## โสตทัศน # 1.11 (ต่อ)

### การได้กรรมสิทธิ์โดยการยึดถือเอา

1. การได้มาโดยการยึดถือเอาซึ่งสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ
  - 1.1 การเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของ (มาตรา 1318)
  - 1.2 การได้สัตว์ป่าไม่มีเจ้าของ
    - 1.2.1 ลักษณะของสัตว์ป่าไม่มีเจ้าของ และที่ไม่ใช่สัตว์ไม่มีเจ้าของ (มาตรา 1320)
    - 1.2.2 การจับสัตว์ป่าไม่มีเจ้าของ (มาตรา 1321)
    - 1.2.3 การทำให้สัตว์บาดเจ็บแล้วติดตามไป (มาตรา 1322)
2. การได้มาโดยการยึดถือเอาซึ่งทรัพย์สินไม่มีผู้ครอบครอง
  - 2.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหาย
    - 2.1.1 หน้าที่ของผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย (มาตรา 1323)
    - 2.1.2 ลิขสิทธิ์เรียกร้องของผู้เก็บได้ซึ่งทรัพย์สินหาย (มาตรา 1324)
    - 2.1.3 การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหาย (มาตรา 1325)
  - 2.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินตกหรือทิ้ง (มาตรา 1326)
  - 2.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับการกระทำผิด (มาตรา 1327)
  - 2.4 การได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์มีค่า (มาตรา 1328)

### การได้กรรมสิทธิ์โดยหลักคุ้มครองบุคคลภายนอก

1. การได้มาโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน (มาตรา 1303)
  - 1.1 หลักเกณฑ์การคุ้มครองบุคคลภายนอกกรณีการได้มาโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน
  - 1.2 ข้อยกเว้นการคุ้มครองบุคคลภายนอกกรณีการได้มาโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน
2. การได้มาโดยข้อยกเว้นหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน
  - 2.1 กรณีได้ทรัพย์สินจากผู้โอนซึ่งได้ทรัพย์สินนั้นมา โดยนิติกรรมอันเป็นโมฆียะ (มาตรา 1329)
  - 2.2 กรณีได้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย (มาตรา 1330)
  - 2.3 กรณีสิทธิของผู้ได้เงินตรา (มาตรา 1331)
  - 2.4 กรณีซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาด ในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น (มาตรา 1332)



### การใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิ

#### สิทธิและการใช้สิทธิ

1. สิทธิ
2. การใช้สิทธิ

#### ข้อจำกัดการใช้สิทธิ

1. ข้อจำกัดการใช้สิทธิตามหลักทั่วไป
  - 1.1 ข้อจำกัดการใช้สิทธิตามหลักการการใช้สิทธิต้องกระทำโดยสุจริต (มาตรา 5)
  - 1.2 ข้อจำกัดการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น (มาตรา 421)
2. ข้อจำกัดการใช้สิทธิเฉพาะกรณี

#### ข้อจำกัดในการใช้สิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้นไม่ต้องจดทะเบียน (มาตรา 1338 วรรคแรก)
2. ข้อจำกัดสิทธิดังกล่าว จะถอนหรือแก้ไขให้ย่อยลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจากจะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือ และจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 1338 วรรคสอง)
3. ข้อจำกัดสิทธิซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น จะถอนหรือแก้ไขให้ย่อยลงมิได้เลย (มาตรา 1338 วรรคสาม)

#### ข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการรับน้ำตามสภาพทางธรรมชาติของที่ดิน

1. ข้อจำกัดที่ต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูง (มาตรา 1339)
2. ข้อจำกัดที่ต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูง (มาตรา 1340)
3. ข้อห้ามมิให้เจ้าของที่ดินริมทางน้ำชักน้ำเอาไว้มากกว่าที่จำเป็น (มาตรา 1355)

#### ข้อจำกัดเพื่อประโยชน์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของที่ดินติดต่อกัน

1. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น (มาตรา 1341)
2. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการขุดบ่อ สระ หรือหลุม กับการขุดดินหรือบรรทุกน้ำหน้กับบนที่ดิน
  - 2.1 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการขุดบ่อ สระ หลุม คู หรือร่องไถ่แนวเขต (มาตรา 1342)
  - 2.2 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการขุดดินหรือบรรทุกน้ำหน้กับบนดินเกินควร (มาตรา 1343)
3. ข้อจำกัดเกี่ยวกับรั้ว กำแพง คู และต้นไม้บนแนวเขตที่ดิน
  - 3.1 ข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของเครื่องหมายเขตที่ดินร่วมกัน (มาตรา 1344)
  - 3.2 การตัดรั้วไม้หรือถมคูซึ่งเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองข้างรวมกัน (มาตรา 1345)
  - 3.3 ข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับดอกผล และการขุดหรือตัดต้นไม้อันเป็นเครื่องหมายเขตที่ดิน (มาตรา 1346)

## โสตทัศน # 1.12 (ต่อ)

4. ข้อจำกัดเกี่ยวกับรากไม้และกิ่งไม้ซึ่งรูล้ำกับดอกผลที่หล่นตามธรรมดา
  - 4.1 ข้อจำกัดเกี่ยวกับรากไม้และกิ่งไม้รูล้ำ (มาตรา 1347)
  - 4.2 ข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับดอกผลที่หล่นตามธรรมชาติ (มาตรา 1348)
5. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปในที่ดินติดต่อกัน กับการวางท่อน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่น
  - 5.1 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าไปใช้ที่ดินติดต่อกัน (มาตรา 1351)
  - 5.2 ข้อจำกัดเกี่ยวกับการวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน (มาตรา 1352)

### ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็นกับการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลทั่วไป

1. ข้อจำกัดเกี่ยวกับทางจำเป็น
  - 1.1 ทางจำเป็นที่เกิดจากกรณีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ (มาตรา 1349)
  - 1.2 ทางจำเป็นที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือโอนที่ดิน (มาตรา 1350)
2. ข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลทั่วไป
  - 2.1 การพาปศุสัตว์เข้าไปเลี้ยง หรือการเข้าไปเอน้ำในที่ดินของผู้อื่นซึ่งมิได้กั้น (มาตรา 1353)
  - 2.2 การเข้าไปเก็บของป่าในที่ดินของผู้อื่น ในกรณีมีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นให้ทำได้ และเจ้าของไม่ห้าม (มาตรา 1354)

### สิทธิครอบครอง

#### ลักษณะสำคัญของสิทธิครอบครอง

1. เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง
2. เป็นสิทธิที่ได้มาตามข้อเท็จจริง (de facto)
3. อาจมีได้ทั้งในสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์
4. มีอยู่ตราบเท่าที่ครอบครอง
5. เป็นสิทธิที่อาจอยู่โดยลำพังได้
6. อาจแทรกอยู่ในสิทธิอื่น ๆ
  - 6.1 แทรกอยู่ในกรรมสิทธิ์
  - 6.2 แทรกอยู่ในทรัพย์สินอื่น ๆ
  - 6.3 แทรกอยู่ในบุคคลสิทธิ
7. มีได้ทั้งกรณีผู้ทรงสิทธิเป็นเจ้าของและมีได้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน

#### เหตุที่กฎหมายรับรองสิทธิครอบครอง

1. เหตุผลในด้านความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. เหตุผลในด้านการใช้บังคับกฎหมาย
3. เหตุผลในด้านเศรษฐกิจ

#### สิทธิครอบครองเกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในบทบัญญัติอื่น

1. สิทธิครอบครองเกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในทางแพ่ง
  - 1.1 เกี่ยวข้องกับความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม
  - 1.2 เกี่ยวข้องกับหลักฐานแห่งสัญญา
  - 1.3 เกี่ยวข้องกับวัตถุแห่งหนี้
  - 1.4 เกี่ยวข้องกับความรับผิดในมูลสัญญา
  - 1.5 เกี่ยวข้องกับความรับผิดในมูลละเมิด
2. สิทธิครอบครองเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในทางอาญา

**ไต่ททัศน์ # 1.14****การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง**

1. การได้มาโดยการยึดถือด้วยตนเอง (มาตรา 1367)
2. การได้มาโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้ (มาตรา 1368)
3. การได้มาโดยการเปลี่ยนแปลงลักษณะแห่งการยึดถือ (มาตรา 1381)

**ไต่ททัศน์ # 1.15****การสิ้นสุดซึ่งสิทธิครอบครอง**

1. การสิ้นสุดโดยการถูกแย่งการครอบครอง (มาตรา 1375)
  - 1.1 การถูกแย่งเป็นเหตุให้สิทธิครอบครองสิ้นสุดไปเป็นการชั่วคราว
  - 1.2 การถูกแย่งเป็นเหตุให้สิทธิครอบครองสิ้นสุดไปโดยเด็ดขาด
2. การสิ้นสุดโดยการสละเจตนาครอบครอง (มาตรา 1377)
3. การสิ้นสุดโดยการโอนการครอบครอง (มาตรา 1378)
  - 3.1 การโอนการครอบครองเป็นเหตุให้สิทธิครอบครองสิ้นสุดไปเป็นการชั่วคราว
  - 3.2 การโอนการครอบครองเป็นเหตุให้สิทธิครอบครองสิ้นสุดไปโดยเด็ดขาด

## ไต่ทศน์ # 1.16

### ผลของสิทธิครอบครอง

1. ผลจากข้อสันนิษฐานของกฎหมาย
  - 1.1 สันนิษฐานว่าครอบครองโดยสุจริต สงบ และเปิดเผย (มาตรา 1370)
  - 1.2 สันนิษฐานว่าได้ครอบครองติดต่อกันตลอดเวลา (มาตรา 1371)
  - 1.3 สันนิษฐานว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย (มาตรา 1372)
2. ผลในการปลดเปลื้องการรบกวนและเอาคืนซึ่งการครอบครอง
  - 2.1 ผลในการปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง (มาตรา 1374)
  - 2.2 ผลในการเอาคืนซึ่งการครอบครอง (มาตรา 1375)
3. ผลในการต่อสู้กับผู้มิสิทธิเอาทรัพย์สิน (มาตรา 1376)
  - 3.1 กรณีทรัพย์สินนั้นเป็นเงิน อนุโลมตามมาตรา 412
  - 3.2 กรณีทรัพย์สินอย่างอื่น อนุโลมตามมาตรา 413
  - 3.3 กรณีการคืนทรัพย์สินตกเป็นพันวิสัย อนุโลมตามมาตรา 414
  - 3.4 กรณีดอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้น อนุโลมตามมาตรา 415
  - 3.5 กรณีค่าใช้จ่ายเพื่อการรักษา บำรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินอนุโลมตามมาตรา 416
  - 3.6 กรณีค่าใช้จ่ายอย่างอื่น อนุโลมตามมาตรา 417
  - 3.7 กรณีตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สิน อนุโลมตามมาตรา 418
4. ผลในการโอนสิทธิครอบครอง (มาตรา 1378)
  - 4.1 กรณีที่ผู้รับโอนหรือผู้แทนยึดถือทรัพย์สินอยู่แล้ว (มาตรา 1379)
  - 4.2 กรณีที่ผู้โอนหรือผู้แทนของผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินอยู่ (มาตรา 1380)

**การครอบครองทรัพย์สิน (มาตรา 1382)**

1. ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น
 

ทรัพย์สินบางประเภทไม่อาจครอบครองทรัพย์สินตามมาตรา 1382 ได้เช่น

  - (1) ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ม. 1304 ประกอบมาตรา 1306)
  - (2) ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ (พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34)
  - (3) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตาม พ.ร.บ. ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2479
  - (4) ที่ดินที่มีพระบรมราชโองการของพระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราช ทรงห้ามมิให้ผู้ใดฟ้องร้องเพื่อบังคับเอาที่ดินนั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์
  - (5) ทรัพย์สินทางปัญญา
2. ครอบครองโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ
3. ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาตามที่กฎหมายกำหนด
  - 3.1 ครอบครองทรัพย์สินตามเวลาที่กฎหมายกำหนด
    - 3.1.1 ทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีทั่วไป (มาตรา 1382)
      - (1) อสังหาริมทรัพย์ต้องได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี
      - (2) สงหาริมทรัพย์ต้องได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี
    - 3.1.2 ทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำความผิด (มาตรา 1383)
      - (1) กรณีอายุความอาญาสั้นกว่าอายุความตามมาตรา 1382 ให้ใช้อายุความตามมาตรา 1382
      - (2) กรณีอายุความอาญายาวกว่าอายุความตามมาตรา 1382 ให้ใช้อายุความตามมาตรา 1383
  - 3.2 ครอบครองติดต่อกันตามที่กฎหมายกำหนด
    - 3.2.1 ความหมายของการครอบครองติดต่อกัน
    - 3.2.2 กรณีที่กฎหมายให้ถือว่าครอบครองติดต่อกัน (มาตรา 1384)
    - 3.2.3 การนับเวลากรณีโอนการครอบครองแก่กัน (มาตรา 1385)
    - 3.2.4 กฎหมายให้ใช้บังคับในเรื่องอายุความเสียสิทธิโดยอนุโลม (มาตรา 1386)
4. ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์

### ตัวอย่างการตอบปัญหาวินิจฉัย

#### คำถาม 1

ก. เข้าครอบครองที่ดินมีโฉนดของ ข. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเป็นเวลา 7 ปีแล้ว แต่ ข. ไม่ทราบเรื่อง หลังจากนั้น ข. ได้ขายที่ดินนั้นให้แก่ ค. โดย ค. รับซื้อไว้โดยไม่ทราบว่า ก. ครอบครองที่ดินนั้นอยู่ อีก 3 ปีเศษต่อมา ค. จะเข้าไปทำกินในที่ดินแปลงดังกล่าวจึงทราบว่า ก. ครอบครองอยู่ก่อนแล้ว ค. จึงขับไล่ให้ ก. ออกไปจากที่ดินดังกล่าวโดยอ้างว่า ก. ครอบครองที่ดินของตนเป็นเวลาเพียง 3 ปีเศษเท่านั้นยอมไม่ได้สิทธิใด ๆ ดังนี้ให้ท่านวินิจฉัยว่า ข้ออ้างของ ค. รับฟังได้หรือไม่ และ ก. จะมีข้อต่อสู้หรือไม่เพราะเหตุใด

#### แนวตอบ

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ (10 คะแนน)

ตามปัญหา ก. เข้าครอบครองที่ดินมีโฉนดของ ข. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเป็นเวลา 7 ปีแล้ว หลังจากนั้น ข. ได้ขายที่ดินนั้นให้แก่ ค. จนอีก 3 ปีเศษต่อมา ค. จึงทราบว่า ก. ครอบครองที่ดินนั้นอยู่ก่อนแล้ว เช่นนั้นยอมเห็นได้ว่า ก. ได้ครอบครองที่ดินของผู้อื่นไว้ ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ และได้ครอบครองติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ด้วยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 ดังกล่าว การที่ ค. อ้างว่า ก. ครอบครองที่ดินของตนเป็นเวลาเพียง 3 ปีเศษนั้นรับฟังไม่ได้ เพราะมาตรา 1382 กล่าวถึงเฉพาะด้านผู้ครอบครองว่า ถ้าได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นตามหลักเกณฑ์ เมื่อครบ 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ ไม่ต้องคำนึงถึงฝ่ายผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองแต่อย่างใด จึงไม่ต้องเริ่มนับระยะเวลาใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1088/2519.5086/2538) (8 คะแนน)

ดังนั้น ข้ออ้างของ ค. จึงรับฟังไม่ได้ ก. มีข้อต่อสู้โดยการครอบครองปรปักษ์ตามเหตุผลดังกล่าว (2 คะแนน)

#### คำถาม 2

ฉิ่งและฉาบร่วมกันซื้อที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวม ฉิ่งได้เข้าครอบครองทำกินแต่เพียงผู้เดียว โดยฉาบมิได้ว่ากล่าวแต่ประการใด เวลาล่วงเลยมากกว่า 10 ปี ฉาบได้แจ้งให้ฉิ่งดำเนินการแบ่งแยกที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้น แต่ฉิ่งไม่ยินยอมโดยอ้างว่าที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของตนครึ่งหนึ่งและอีกครึ่งหนึ่งตนได้ครอบครองโดยความสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ และได้ครอบครองเป็นเวลาเกิน 10 ปีแล้ว ตนยอมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 แล้ว ดังนี้ให้ท่านวินิจฉัยว่า ฉาบจะมีข้อต่อสู้อย่างไรหรือไม่

**แนวตอบ**

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่า ไม่เจตนาจะยึดถือ ทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่จากบุคคล ภายนอก” (10 คะแนน)

ตามปัญหา จึงและฉาบเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง โดยจึงได้เข้าครอบครองทำกิน แต่เพียงผู้เดียว แม้ฉาบจะมีได้ว่ากล่าวแต่ประการใด แต่ในเรื่องของกรรมสิทธิ์รวมนั้น แม้เจ้าของรวม คนหนึ่งคนใดจะครอบครองแต่เพียงผู้เดียว ก็เป็นเพียงการใช้สิทธิของเจ้าของรวมคนหนึ่งเท่านั้น และถือ เป็นการครอบครองโดยยึดถือทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย เจ้าของรวมคนอื่นก็มีสิทธิครอบครอง ทุกส่วนของทรัพย์สินได้เช่นเดียวกัน การที่จึงจะอ้างการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวได้ จึงจะต้องเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือ โดยบอกกล่าวไปยังฉาบว่า ตนไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินดังกล่าวแทน ฉาบอีกต่อไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 ดังกล่าว แต่จึงหาได้ทำเช่นนั้นแต่ประการใด จึงจึงไม่อาจอ้างการ ครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ 6607/2546) (8 คะแนน)

**ฉะนั้น** ฉาบจึงยกข้อต่อสู้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1381 ดังกล่าวได้ (2 คะแนน)













**แบบประเมินผลตนเองของนักศึกษาหลังการสอนเสริม**

**สำหรับการสอนเสริมครั้งที่ 1**

**ชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน**

(นักศึกษามีเวลาทำแบบประเมินผลนี้ 10 นาที)

**คำชี้แจง** โปรดติให้คำเฉลยจนกว่าจะให้ให้นักศึกษาทำแบบประเมินผลหลังการสอนเสริมแล้ว

1. ทรัพย์สินใดต่อไปนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์
  - ก. อากาศธาตุที่อยู่เหนือพื้นดินนั้น
  - ข. ต้นข้าวที่ปลูกในนา
  - ค. ดินที่ถูกเคลื่อนย้ายเพื่อนำไปถมที่
  - ง. สิทธิเก็บกิน
  - จ. เอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน
  
2. ทรัพย์สินในข้อใดไม่เป็นส่วนควบกับตัวรถยนต์
  - ก. ไฟท้าย
  - ข. กระจกมองข้าง
  - ค. เครื่องยนต์
  - ง. ล้ออะไหล่
  - จ. ทุกข้อเป็นส่วนควบ
  
3. การได้ทรัพย์สินในข้อใดไม่ต้องจดทะเบียน
  - ก. สิทธิบัตร
  - ข. เครื่องหมายการค้า
  - ค. ลิขสิทธิ์
  - ง. จำนอง
  - จ. ถูกทุกข้อ
  
4. ก. ให้สิทธิอาศัยแก่ ข. ในโรงเรือนของตนเอง เช่นนี้ เป็นสิทธิตามข้อใดของเจ้าของทรัพย์สิน
  - ก. สิทธิจำนอง
  - ข. สิทธิใช้สอย
  - ค. สิทธิได้ดอกผล
  - ง. สิทธิครอบครอง
  - จ. สิทธิก่อภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

5. ในเรื่องจัดการตามธรรมดา เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะกระทำได้เพียงใด
- ก. กระทำได้เสมอ
  - ข. กระทำได้เฉพาะส่วนของตน
  - ค. กระทำได้หากเจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบ
  - ง. กระทำได้หากเจ้าของฝ่ายข้างมากเห็นชอบ
  - จ. กระทำได้หากเจ้าของรวมคนอื่นไม่ได้คัดค้านโดยชัดแจ้ง
6. บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือน แต่จะต้องชดใช้ให้แก่เจ้าของโรงเรือนเพียงใด
- ก. ชดใช้ในฐานลาภมิควรได้
  - ข. ชดใช้ค่าสร้างโรงเรือน
  - ค. ชดใช้ค่าเสียหายตามความเป็นจริง
  - ง. ชดใช้ค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น
  - จ. ชดใช้ค่าสร้างโรงเรือนหรือค่าที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนนั้นตามแต่จะเลือก
7. กรณีบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัันนั้น ไม่ใช่บังคับกับกรณีตามข้อใด
- ก. กรรมสิทธิ์รวม
  - ข. ทรัพย์สินหาย
  - ค. สังหาริมทรัพย์ที่การโอนไม่ต้องจดทะเบียน
  - ง. ทรัพย์สินที่ได้มาโดยการค้ำหากำไร
  - จ. ถูกทุกข้อ
8. ฟ้าและดินเป็นเจ้าของที่ดินติดกัน ต่างก็ปลูกต้นมะม่วงในที่ดินของตน แต่กิ่งต้นมะม่วงของฟ้ารุกล้ำเข้าไปในที่ดินของดินเกือบทุกต้น ทำให้ผลมะม่วงหล่นลงในที่ดินของดินจำนวนมาก ผลมะม่วงที่หล่นนั้นเป็นของใคร
- ก. ฟ้า ตามมาตรา 1336
  - ข. ฟ้า ตามหลักข้อจำกัดกรรมสิทธิ์
  - ค. ดิน ตามหลักแดนกรรมสิทธิ์
  - ง. ดิน เว้นแต่ฟ้าจะพิสูจน์ได้ว่าหล่นจากต้นของตน
  - จ. ฟ้าและดินคนละครึ่ง ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย เว้นแต่ฟ้าจะพิสูจน์ได้ว่าหล่นจากต้นของตน

