



สาขาวิชานิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

การสอนเสริมครั้งที่ 2

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 2
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 แต่มีดับทกฎหมายที่สำคัญซึ่งนักศึกษาควรมี ดังนี้

- (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 และการให้ใช้บังคับถึงอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย เรื่องนี้ออกข้อสอบอัตนัยเกือบทุกครั้ง

(2) เรื่องการครอบครองตามมาตรา 1367 ถึงมาตรา 1385 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรบกวนการครอบครองตามมาตรา 1374 การแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 การสละเจตนาครอบครองตามมาตรา 1377 การแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 และครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 และ 1383 นี้้ออกข้อสอบอัตนัยเกือบทุกครั้ง

(3) เรื่องข้อยกเว้นหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนตามมาตรา 1329 ถึงมาตรา 1332 รวมถึงมาตรา 1303 ด้วย

(4) เรื่องหลักกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ และกรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา 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 2

ชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

หน่วยที่สอนเสริม

- หน่วยที่ 7 ภาระจำยอม
- หน่วยที่ 8 ทรัพย์สินสิทธิอื่น ๆ
- หน่วยที่ 9 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- หน่วยที่ 10 ระบบที่ดินและที่ดินของรัฐ
- หน่วยที่ 11 ที่ดินของเอกชน
- หน่วยที่ 12 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หน่วยที่ 13 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์
- หน่วยที่ 15 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ประเด็นการสอนเสริม

1. หลักเกณฑ์ของภาระจำยอม
2. การได้มาซึ่งภาระจำยอม
3. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของสามยทรัพย์และภารยทรัพย์
4. การะจับสิ้นไปแห่งภาระจำยอม
5. สิทธิอาศัย
6. สิทธิเหนือพื้นดิน
7. สิทธิเก็บกิน
8. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
9. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม
10. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น
11. การเพิกถอนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
12. ที่ดินของรัฐ
13. ที่ดินของเอกชน
14. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
15. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์
16. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

แนวคิด

1. อสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในภาระจำยอม อันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรืองดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

2. ภาระจำยอมอาจได้มาโดยผลกฎหมาย โดยนิติกรรม หรือโดยอายุความ
3. เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์ เพียงมีสิทธิทำการอันจำเป็นเพื่อเพื่อรักษาและใช้สอยภาระจำยอมเท่านั้น สำหรับเจ้าของภรรยาทรัพย์จะต้องไม่ทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก แต่อาจเรียกให้ย้ายภาระจำยอมออกไปยังส่วนอื่นของทรัพย์ได้
4. ภาระจำยอมอาจระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย โดยนิติกรรม หรือโดยอายุความ
5. บุคคลผู้ได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน ย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นได้ โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า
6. เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินนั้น
7. อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน อันเป็นเหตุให้ผู้ทรงสิทธินั้น มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น
8. อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ภาระติดพัน อันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้
9. ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่
10. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียน จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว
11. การจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน บุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งการโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด จะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้
12. ที่ดินของรัฐอาจแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภท คือ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ และที่สงวนหวงห้าม

13. ที่ดินของเอกชนอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์และที่ดินมือเปล่า
14. หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาจจำแนกได้เป็น 4 ประเภทคือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ได้ตราว่าทำประโยชน์แล้ว และโฉนดที่ดิน
15. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินได้แก่ การจดทะเบียนการได้มาซึ่งการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน การจดทะเบียนการได้มาซึ่งมรดกในที่ดิน และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รวมทั้งการจดทะเบียนการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น ๆ การจดทะเบียนนิติกรรม เช่น การจดทะเบียนสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง เป็นต้น
16. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นการจัดระบบกรรมสิทธิ์ขึ้นมาใหม่ ซึ่งมุ่งเน้นการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารเป็นสำคัญ โดยกำหนดการถือกรรมสิทธิ์เป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

วัตถุประสงค์

1. อธิบายหลักเกณฑ์ของภาระจำยอมได้
2. วิจัยปัญหาเกี่ยวกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมได้
3. วิจัยปัญหาเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของสามทรัพย์สินและภาระทรัพย์สินได้
4. วิจัยปัญหาเกี่ยวกับการลั่นไปแห่งภาระจำยอมได้
5. อธิบายสาระสำคัญของสิทธิอาศัยได้
6. อธิบายสาระสำคัญของสิทธิเหนือพื้นดินได้
7. อธิบายสาระสำคัญของสิทธิเก็บกินได้
8. อธิบายสาระสำคัญของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้
9. วิจัยปัญหาเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมได้
10. วิจัยปัญหาเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นได้
11. วิจัยปัญหาเกี่ยวกับการเพิกถอนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้
12. อธิบายระบบที่ดินของรัฐได้
13. อธิบายระบบที่ดินของเอกชนได้
14. อธิบายการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้
15. อธิบายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ได้
16. อธิบายสาระสำคัญของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้

กิจกรรมสอนเสริม

1. สร้างความคุ้นเคยกับนักศึกษา
2. อธิบายวัตถุประสงค์ของการสอนเสริม
3. อธิบายวิธีการศึกษาในชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
4. ประเมินผลก่อนการสอนเสริม
5. อธิบายเนื้อหาตามประเด็นที่กำหนดในการสอนเสริมแต่ละครั้ง โดยใช้เอกสารโสตทัศนประกอบการอธิบาย
6. เปิดโอกาสให้ผู้เข้ารับการสอนเสริมซักถามปัญหาในเนื้อหา
7. ประเมินผลหลังการสอนเสริมโดยยกกรณีตัวอย่างตามแนวที่กำหนดไว้ให้แล้ว
8. เฉลยคำตอบพร้อมแนะนำวิธีตอบข้อสอบอัตนัยในวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
9. แนะนำการเตรียมตัวสอบ และตอบปัญหาทั่วไปของนักศึกษา

สื่อการสอนเสริม

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

การประเมินผล

1. สังเกตการมีส่วนร่วมของนักศึกษาในการสอนเสริม
2. ดูผลการตอบคำถามจากการซักถามขณะที่อธิบายเนื้อหาในการสอนเสริม
3. ประเมินผลจากการตอบแบบประเมินผลหลังการสอนเสริม
4. ผู้สอนเสริมประเมินผลการสอนเสริมของตนเอง

แบบประเมินผลตนเองของนักศึกษาก่อนการสอนเสริม

สำหรับการสอนเสริมครั้งที่ 2

ชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

(นักศึกษามีเวลาทำแบบประเมินผลนี้ 10 นาที)

คำชี้แจง โปรดดูให้คำเฉลยจนกว่าจะให้นักศึกษาทำแบบประเมินผลหลังการสอนเสริมแล้ว

1. ข้อความใดถูกต้องในเรื่องภาระจำยอมและทางจำเป็น
 - ก. ต่างก็เป็นสิทธิจำกัดเฉพาะในเรื่องของสัญญาเท่านั้น
 - ข. อาจได้สิทธิทั้งภาระจำยอมและทางจำเป็นในเส้นทางเดียวกันได้
 - ค. ต่างเป็นสิทธิจำกัดเฉพาะกรณีผ่านที่ดินที่ล้อมไปสู่ทางสาธารณะ
 - ง. ทุกกรณีภาระจำยอมต้องจ่ายค่าทดแทน ส่วนทางจำเป็นไม่ต้องจ่ายค่าทดแทน
 - จ. ถูกทุกข้อ

2. ข้อใดเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์สิน
 - ก. ปรับปรุงจากทางดินแดงเป็นลาดยาง
 - ข. เดิมใช้เป็นทางเกวียนต่อมาใช้รถยนต์ผ่าน
 - ค. ปักเสาเดินสายไฟฟ้าในทางภาระจำยอมเดิม
 - ง. เปลี่ยนแนวเส้นทางภาระจำยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ
 - จ. ถูกทุกข้อ

3. ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่จำกัดตัดทอนอำนาจของกรรมสิทธิ์ได้มากที่สุด
 - ก. สิทธิอาศัย
 - ข. สิทธิเหนือพื้นดิน
 - ค. สิทธิเก็บกิน
 - ง. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - จ. ภาระจำยอม

4. คำว่า ไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรกมีความหมายตามข้อใด
 - ก. เป็นโมฆะ
 - ข. เป็นโมฆียะ
 - ค. ไม่มีนิติสัมพันธ์ใดต่อกัน
 - ง. มีผลใช้บังคับได้เฉพาะคู่กรณี
 - จ. ตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะแล้วแต่กรณี

5. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหมายความว่าข้อใด
- ก. ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ
 - ข. ที่ป่าช้าสาธารณะ
 - ค. ที่ป่าธรรมชาติ
 - ง. ที่ป่าสงวน
 - จ. เกาะที่มีแต่นักท่องเที่ยวเดินทางไปเที่ยว
6. ที่ดินประเภทใดต่อไปนี้เป็นที่ดินมือเปล่า
- ก. ที่ดินมีโฉนดแผนที่
 - ข. ที่ดินมีโฉนดตราจอง
 - ค. ที่ดินที่มีตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว
 - ง. ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
 - จ. ที่ดินที่มี น.ส. 3
7. คนต่างด้าวซึ่งมีสิทธิได้ที่ดินในประเทศไทยนั้น หากได้ที่ดินมาเพื่อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยกฎหมายกำหนดให้มีได้ครบครัวละไม่เกินเท่าใด
- ก. 1 ไร่
 - ข. 2 ไร่
 - ค. 3 ไร่
 - ง. 5 ไร่
 - จ. 10 ไร่
8. หนังสือสำคัญในที่ดินดังต่อไปนี้ ประเภทใดที่ถือว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- ก. โฉนดสวน
 - ข. โฉนดป่า
 - ค. โฉนดตราแดง
 - ง. โฉนดตราจอง
 - จ. ตราจอง
9. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่กฎหมายที่ดินกำหนดให้เป็นผู้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์คือ
- ก. เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่
 - ข. นายอำเภอท้องที่
 - ค. ปลัดอำเภอธรรมดา
 - ง. กำนันท้องที่
 - จ. ถูกทั้งข้อ ก และข้อ ข

10. ข้อใดเป็นค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด

- ก. เงินเดือนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด
- ข. ค่าซ่อมแซมหลังคาอาคารชุด
- ค. การดูแลรักษาสระว่ายน้ำของอาคารชุด
- ง. ค่าใช้ลิฟท์ซึ่งเก็บตามความสูงของอาคารชุด
- จ. ถูกทุกข้อ

โสตทัศน # 2.1

เนื้อหาในการสอนเสริมครั้งที่ 2

ภาระจำยอม
(หน่วยที่ 7)

ทรัพย์สินอื่น ๆ
(หน่วยที่ 8)

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
(หน่วยที่ 9)

ระบบที่ดินและที่ดินของรัฐ
(หน่วยที่ 10)

ที่ดินของเอกชน
(หน่วยที่ 11)

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
(หน่วยที่ 12)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์
(หน่วยที่ 13)

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
(หน่วยที่ 15)

โสตทัศน # 2.2

การจำยอม

หลังเกณฑ์ของการจำยอม (มาตรา 1387)

1. ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการจำยอม
 - 1.1 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2 ต้องประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์สองอสังหาริมทรัพย์ต่างเจ้าของกัน
2. กรรมหรืองดเว้นการใช้สิทธิ
 - 2.1 กรณีต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน
 - 2.2 กรณีต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น
3. ประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

โสตทัศน # 2.3

การได้มาซึ่งการจำยอม

1. โดยผลของกฎหมาย
 - 1.1 กรณีสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต (มาตรา 1312 วรรคแรก)
 - 1.2 กรณีวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟ หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของผู้อื่น (มาตรา 1352)
 - 1.3 กรณีสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรคแรก
2. โดยนิติกรรม (ตามนัยแห่งมาตรา 1393)
3. โดยอายุความ (มาตรา 1401)

ลักษณะสำคัญของการจำยอม

1. การจำยอมย่อมตกติดไปกับสามยทรัพย์สิน (มาตรา 1393)
2. การจำยอมย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์สิน
3. การจำยอมย่อมมีอยู่แก่ทุกส่วนของภารยทรัพย์สินที่แยกออกไป (มาตรา 1394)
4. การจำยอมย่อมมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนของสามยทรัพย์สินที่แยกออกไป (มาตรา 1395)

โสตทัศน # 2.3 (ต่อ)

5. ภาระจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มาหรือใช้อยู่นั้นมีผลแก่เจ้าของรวมทุกคน (มาตรา 1396)

ความแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับสิทธิอื่น ๆ

1. ความแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น
2. ความแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทรัพย์สินสิทธิอื่น ๆ

โสตทัศน # 2.4

สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของสามยทรัพย์

1. เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์
 - 1.1 กรณีเปลี่ยนแปลงภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ (มาตรา 1388)
 - 1.2 กรณีความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป (มาตรา 1389)
2. เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้สอยภาระจำยอม (มาตรา 1391)

สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของเจ้าของภารยทรัพย์

1. เจ้าของภารยทรัพย์จะต้องไม่กระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก (มาตรา 1390)
2. เจ้าของภารยทรัพย์อาจเรียกให้ย้ายภาระจำยอมออกไปยังส่วนอื่นของทรัพย์ได้ (มาตรา 1392)

การระงับสิ้นไปแห่งการะจำยอม

1. การระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย
 - 1.1 โดยการยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด
(มาตรา 1397)
 - 1.2 โดยการยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันในกรณีการะจำยอมมิได้
จัดทะเบียน
(โดยนัยตามมาตรา 1398)
 - 1.3 โดยการะจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์
(มาตรา 1400 วรรค 1)

2. การระงับสิ้นไปโดยนิติกรรม
 - 2.1 โดยกำหนดระยะเวลาในนิติกรรม
 - 2.2 โดยความตกลงของคู่กรณี
 - 2.3 โดยการแสดงเจตนาสละการะจำยอม
 - 2.4 โดยการบอกเลิกความยินยอม
 - 2.5 โดยการเรียกให้พ้นจากการะจำยอม
 - 2.5.1 การะจำยอมส่วนใดไม่ใช้และใช้ไม่ได้ ในกรณีมีการแบ่งแยกการยทรัพย์
(มาตรา 1394)
 - 2.5.2 การะจำยอมส่วนใดไม่ใช้และใช้ไม่ได้ ในกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์
(มาตรา 1395)
 - 2.5.3 การยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกันในกรณีการะ
จำยอมที่ได้จัดทะเบียน
(มาตรา 1398)
 - 2.5.4 การะจำยอมเหลือประโยชน์น้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับการะอันตกแก่
การยทรัพย์
(มาตรา 1400 วรรคสอง)

3. การระงับสิ้นไปโดยอายุความ
(มาตรา 1399)

ไต่ทศน์ # 2.6

ทรัพย์สินอื่น ๆ

สิทธิอาศัย

1. ลักษณะของสิทธิอาศัย
 - 1.1 ความหมายและความสำคัญ
 - 1.2 ความแตกต่างระหว่างสิทธิอาศัยกับทรัพย์สินอื่น ๆ
 - 1.3 การได้มาซึ่งสิทธิอาศัย
 - 1.4 ระยะเวลาแห่งการทรงสิทธิอาศัย
2. ผลของสิทธิอาศัย
 - 2.1 สิทธิของผู้ทรงสิทธิอาศัย
 - 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ทรงสิทธิอาศัย
 - 2.3 สิทธิของผู้ให้อาศัย
 - 2.4 หน้าที่ของผู้ให้อาศัย
3. การระงับไปซึ่งสิทธิอาศัย
 - 3.1 เหตุของการระงับไปซึ่งสิทธิอาศัย
 - 3.2 ผลของการระงับไปซึ่งสิทธิอาศัย

ไต่ทศน์ # 2.7

สิทธิเหนือพื้นดิน

1. ลักษณะของสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 1.1 ความหมายและความสำคัญ
 - 1.2 สิทธิเหนือพื้นดินแตกต่างจากสิทธิการเช่าที่ดิน
 - 1.3 ความแตกต่างระหว่างสิทธิเหนือพื้นดินกับทรัพย์สินอื่น ๆ
 - 1.4 การได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 1.5 ระยะเวลาแห่งการทรงสิทธิเหนือพื้นดิน
2. ผลของสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 2.1 สิทธิของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 2.2 หน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 2.3 สิทธิของเจ้าของที่ดิน
 - 2.4 หน้าที่ของเจ้าของที่ดิน

ไต่ถาม # 2.7 (ต่อ)

3. การระงับสิ้นไปซึ่งสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 3.1 เหตุของการระงับไปซึ่งสิทธิเหนือพื้นดิน
 - 3.2 การระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย
 - 3.3 การระงับสิ้นไปโดยสภาพธรรมชาติ

ไต่ถาม # 2.8

สิทธิเก็บกิน

1. ลักษณะของสิทธิเก็บกิน
 - 1.1 ความหมายและความสำคัญ
 - 1.2 ความแตกต่างระหว่างสิทธิเก็บกินกับทรัพย์สินอื่น ๆ
 - 1.3 การได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน
 - 1.4 ระยะเวลาแห่งการทรงสิทธิเก็บกิน
2. ผลของสิทธิเก็บกิน
 - 2.1 สิทธิของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
 - 2.2 หน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
 - 2.3 สิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.4 หน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สิน
3. การระงับไปซึ่งสิทธิเก็บกิน
 - 3.1 เหตุของการสิ้นไปซึ่งสิทธิเก็บกิน
 - 3.2 ผลของการระงับไปซึ่งสิทธิเก็บกิน

ไต่ทศน์ # 2.9

ภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์

1. ลักษณะของภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ความหมายและความสำคัญ
 - 1.2 ความแตกต่างระหว่างภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์กับทรัพย์สินสิทธิอื่น ๆ
 - 1.3 การได้มาซึ่งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - 1.4 กำหนดระยะเวลาแห่งการรับประโยชน์ในภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์
2. ผลของภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - 2.1 สิทธิของผู้รับประโยชน์
 - 2.2 หน้าที่ของผู้รับประโยชน์
 - 2.3 สิทธิของเจ้าหน้าของอสังหาริมทรัพย์
 - 2.4 หน้าที่ของเจ้าหน้าของอสังหาริมทรัพย์
3. การระงับสิ้นไปซึ่งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1 เหตุของการระงับสิ้นไปซึ่งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2 ผลของการระงับสิ้นไปซึ่งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ไต่ทศน์ # 2.10

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(มาตรา 1299) นั้น อาจได้มาโดย 2 ทาง คือ

1. ได้มาทางนิติกรรม (มาตรา 1299 วรรค 1)
2. ได้มาโดยทางอื่น (มาตรา 1299 วรรค 2)

การได้มาฯ ดังกล่าวจะต้องจำแนกว่า เป็นการได้มาโดยทางใดหากเป็นการได้มาโดยนิติกรรม ก็ต้องใช้หลักเกณฑ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1 หากเป็นการได้มาโดยทางอื่น ก็ต้องใช้หลักเกณฑ์ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แยกแยะกันชัดเจน จะนำมาปะปนกันไม่ได้

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม

1. หลักเกณฑ์การได้มาโดยนิติกรรม
 - จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะมีผลเป็นทรัพย์สิน ตกติดกับตัวทรัพย์สินใช้ยื่นกับบุคคลทั่วไปได้
2. ผลของการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะไม่บริบูรณ์ในฐานะเป็นทรัพย์สินแต่ยังคงมีผลเป็นบุคคลสิทธิ ใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่กรณี

ข้อสังเกต การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ตามมาตรา 1299 วรรค 1 โดยไม่ต้องคำนึงว่า บุคคลภายนอกจะสุจริตหรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ กรณีบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นเรื่องของการได้มาโดยทางอื่น ตามมาตรา 1299 วรรคสอง อย่านำมาปะปนกับการได้มาโดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค 1 นี้

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น

1. หลักเกณฑ์การได้มาโดยทางอื่น
 - 1.1 การได้มาโดยทางอายุความ
 - 1.2 การได้มาโดยทางมรดก
 - 1.3 การได้มาโดยคำพิพากษาของศาล
2. ผลของการได้มาโดยทางอื่น เมื่อยังมีได้จดทะเบียน
 - 2.1 เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้
 - 2.2 ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ระบบที่ดินและที่ดินของรัฐ

ประเภทของที่ดิน

ที่ดินของรัฐ

ที่ดินของเอกชน

ที่ดินของรัฐ

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า
(ที่ป่าธรรมชาติ)

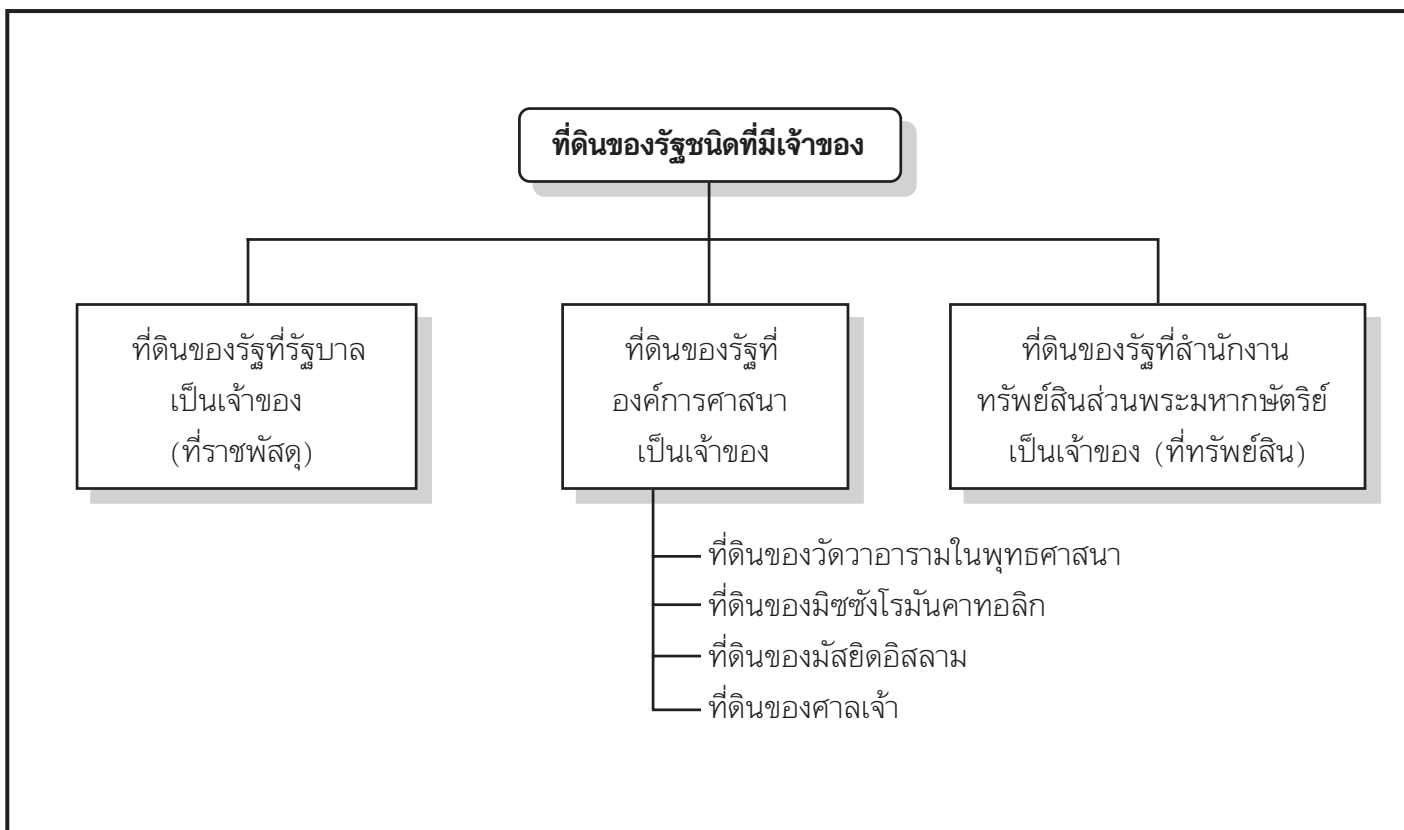
ที่ดินของรัฐประเภท
พลเมืองใช้ร่วมกัน
(แม่น้ำลำคลอง, ถนน,
หนองน้ำสาธารณะ,
ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ
ป่าช้าสาธารณะ ฯลฯ)

ที่ดินที่ใช้เพื่อ
ประโยชน์ของ
แผ่นดินโดยเฉพาะ
(ที่ราชพัสดุ ที่ดิน
ของรัฐวิสาหกิจ
ที่เป็นนิติบุคคล
ที่ดินขององค์การ
ปกครองท้องถิ่น)

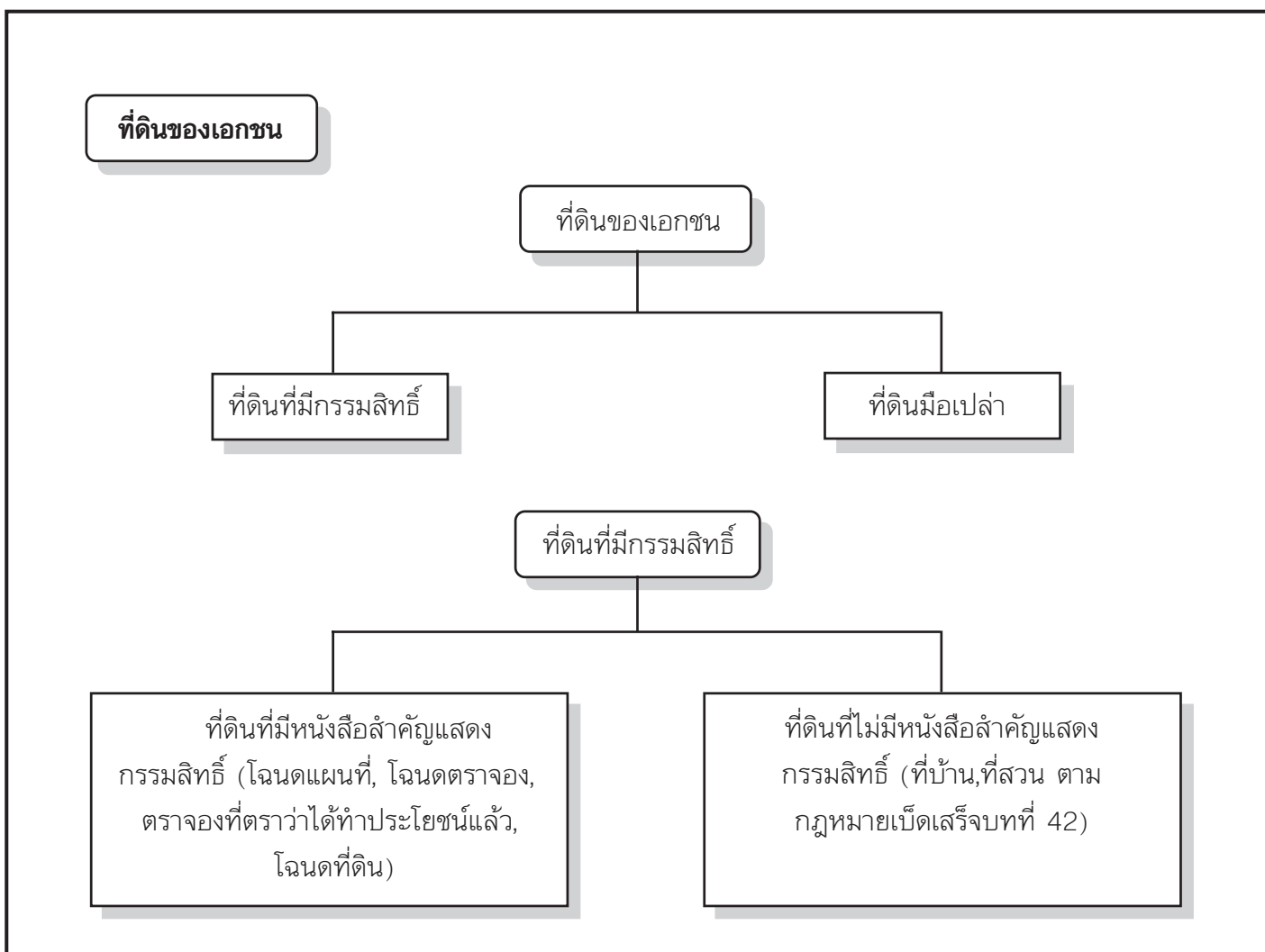
ที่สงวนหวงห้าม
(ป่าไม้ถาวร ป่าสงวน
อุทยานแห่งชาติ
เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า)

มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
ยกเว้นถนนและแม่น้ำลำคลอง

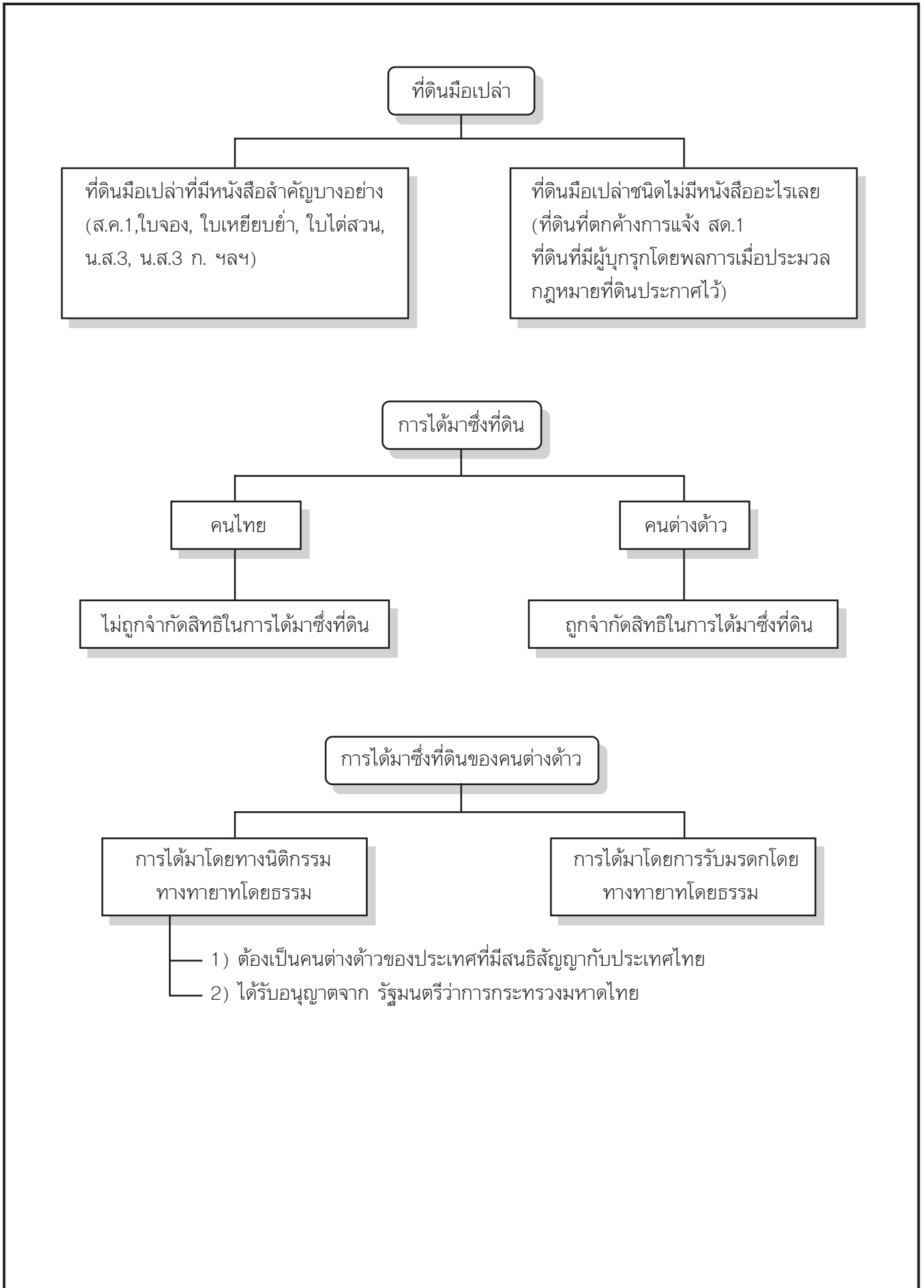
ไต่ตักศน์ # 2.13 (ต่อ)



ไต่ตักศน์ # 2.14



โสตทัศน # 2.14 (ต่อ)



หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ประเภทของหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิในที่ดิน



การได้หนังสือแสดงกรรมสิทธิในที่ดิน

1. การได้มาตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ
2. การได้โฉนดที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. การได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อการครองชีพ
4. การได้มาตามกฎหมายอื่น

หนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน

1. หนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน
3. ใบจอง
4. ใบไต่สวน

วิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1. โดยการเดินสำรวจ
2. โดยการขออนุญาตเฉพาะราย

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1. ที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ
2. ข้อความสำคัญที่ต้องมีในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
3. กรณีเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)
4. กรณีที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน
5. กรณีมีการโต้แย้งสิทธิกัน

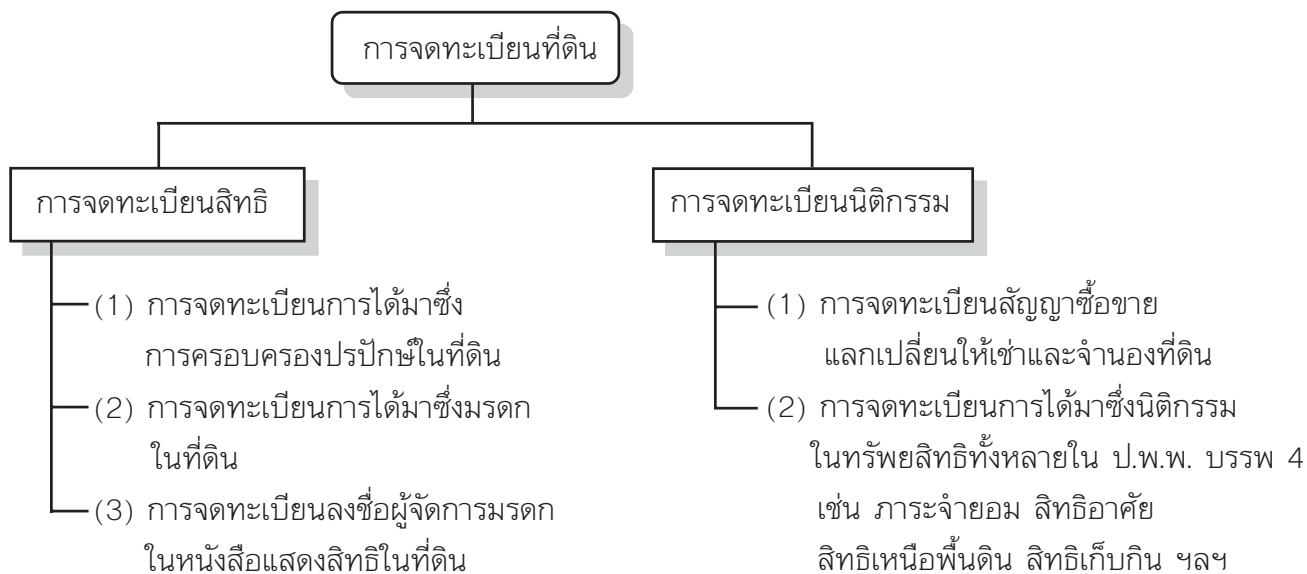
ไต่ตักศน์ # 2.15 (ต่อ)

การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1. ความปรากฏว่ามีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
2. อำนาจของอธิบดีกรมที่ดินในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข
3. การตั้งคณะกรรมการสอบสวนโดยอธิบดีกรมที่ดิน

ไต่ตักศน์ # 2.16

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์



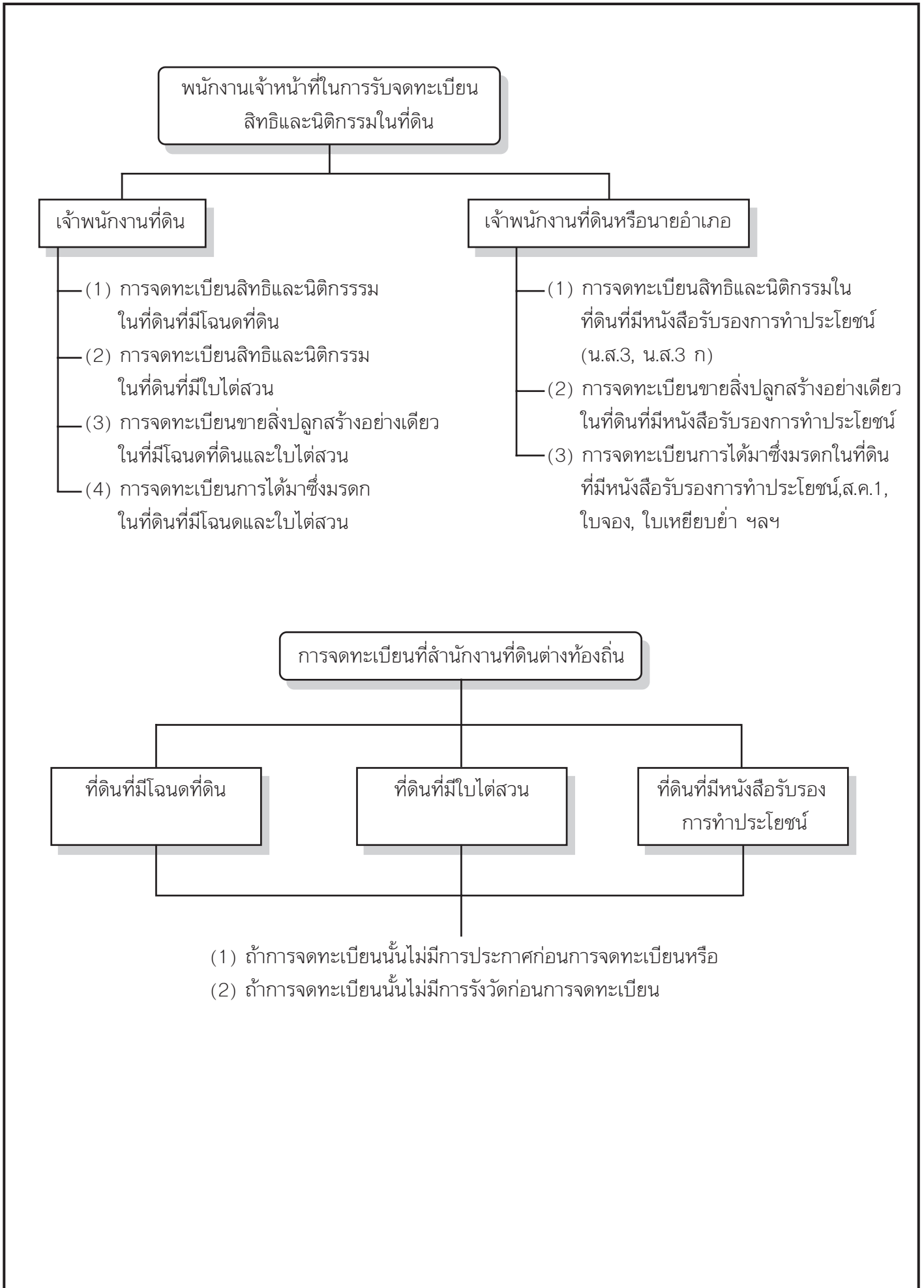
สถานที่สำหรับจดทะเบียนที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด

สำนักงานที่ดินสาขา

ที่ทำการอำเภอท้องที่
(ยังมีอำนาจอยู่ตาม
บทเฉพาะกาล)

โสตทัศน # 2.16 (ต่อ)



โสตทัศน # 2.17

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

1. ความเป็นมาของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
2. ลักษณะทั่วไปของกฎหมายอาคารชุด
 - 2.1 การใช้บังคับกฎหมาย
 - 2.2 บทนิยามศัพท์
 - 2.3 บทกำหนดโทษ
3. หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
 - 3.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา 4 มาตรา 12)
 - 3.2 กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา 4 มาตรา 13 ถึง 16)

การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

1. กางดทะเบียนอาคารชุด
2. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
3. นิติบุคคลอาคารชุด
4. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
5. ข้อบังคับของอาคารชุด

การเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

1. เหตุของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
 - 1.1 การเลิกโดยสมัครใจ
 - 1.2 การเลิกโดยสภาพบังคับ
2. การขอเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
 - 2.1 การขอเลิกกรณียังมิได้จดทะเบียนอาคารชุด
 - 2.2 การขอเลิกกรณีหลังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
3. ผลของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
 - 3.1 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอันยกเลิก
 - 3.2 โฉนดที่ดินเดิมถูกนำกลับมาใช้อีก
 - 3.3 นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิกและจัดการชำระบัญชี

ไต่ถาม # 2.19

สิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

1. สิทธิของเจ้าของร่วม
 - 1.1 สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - 1.2 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
 - 1.3 สิทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
2. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม
 - 2.1 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุด
 - 2.2 ข้อจำกัดสิทธิตามหลักทั่วไปในกฎหมายแพ่ง
3. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว
 - 3.1 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้
 - 3.2 จำนวนเนื้อที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ได้
 - 3.3 การจดทะเบียนโอนห้องชุดให้คนต่างด้าว
 - 3.4 กรณีคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด

หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

1. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม
 - 1.1 ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด
 - 1.2 ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 1.3 ค่าใช้จ่ายในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน
 - 1.4 ค่าใช้จ่ายในกรณีอาคารชุดเสียหาย
2. หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติของเจ้าของร่วม
 - 2.1 หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ
 - 2.2 หน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม

ตัวอย่างการตอบปัญหาวินิจฉัย

คำถาม 1

นางปลาเป็นเจ้าของที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่ง ต่อมาถึงแก่ความตาย ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงตกทอดเป็นมรดกให้แก่นางนกแก้วซึ่งเป็นบุตร ระหว่างที่นางนกแก้วยังไม่ได้จดทะเบียนโอนเป็นของตน นายนาคได้รับโอนที่ดินดังกล่าวจากผู้ชาย โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ต่อมาอีกแปดปี นายนาคถึงแก่ความตายมีทายาทเพียงคนเดียวคือนายนก ซึ่งนายนกมิได้รู้ถึงการโอนที่ดินระหว่างนายนาคกับผู้โอนแต่อย่างใด ทั้งนางนกแก้วต่อสู้อันนายนกรับโอนที่ดินมาโดยไม่เสียค่าตอบแทน ดังนั้นให้ท่านวินิจฉัยว่า ระหว่างนายนากับนางนกแก้วใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าว ดีกว่ากัน เพราะเหตุใด (20 คะแนน)

แนวตอบ

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว (10 คะแนน)

ตามปัญหา นางนกแก้วเป็นทายาทได้รับที่ดินมรดกของนางปลา เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ส่วนนายนาครับโอนที่ดินดังกล่าวมาโดยผู้โอนขายให้โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต และได้จดทะเบียนโดยด้วย ย่อมมีสิทธิดีกว่านางนกแก้วตาม ป.พ.พ. 1299 วรรคสองดังกล่าวเมื่อนายนาคมีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวดีกว่านางนกแก้วแล้ว แม้อันนายนาคถึงแก่ความตาย และนายนกเป็นทายาท ผู้รับมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวโดยไม่เสียค่าตอบแทน นางนกแก้วก็ไม่อาจยกสิทธิของตนให้ยันนายนาคได้ เพราะสิทธิของนางนกแก้วขาดตอนไปแล้วตั้งแต่นายนาครับโอนทางทะเบียนโดยสุจริต และจะนำหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนมาใช้บังคับไม่ได้ เพราะสิทธิของนางนกแก้วต้องอยู่ภายใต้ ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ซึ่งเป็นบทยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไปดังกล่าว (8 คะแนน)

ดังนั้น นายนกมีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวดีกว่านางนกแก้ว (2 คะแนน)

คำถาม 2

ข้อ 1 นางดำใช้สิทธิฟ้องขับไล่นางแดง ออกจากที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งต่อศาลชั้นต้น ขณะคดีอยู่ระหว่างพิจารณา นางดำและนางแดงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยตกลงให้นางแดงชำระเงินค่าที่ดินให้แก่นางดำแล้วให้ที่ดินนั้นเป็นของนางแดง และศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามยอม นางแดงปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยชำระเงินให้แก่นางดำครบถ้วนแล้ว ต่อมา นางแดงประสงค์จะเข้ายึดถือครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น แต่นางดำคัดค้าน อ้างว่า นางแดงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพราะยังมิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และนิติกรรมตกเป็นโมฆะ ดังนั้น ให้วินิจฉัยว่าข้ออ้างของนางดำฟังขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

แนวตอบ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ (10 คะแนน)

ตามปัญหานางดำใช้สิทธิฟ้องขับไล่นางแดงออกจากที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งต่อศาลชั้นต้น ขณะคดีอยู่ระหว่างพิจารณา นางดำกับนางแดงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามยอม เมื่อนางแดงปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยชำระเงินให้แก่นางดำครบถ้วนแล้ว โดยผลหรือข้อกำหนดตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างนางดำกับนางแดง ที่ดินแปลงดังกล่าวย่อมตกเป็นของนางแดง และเป็น การได้มาโดยทางนิติกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง และผลแห่งนิติกรรมนี้แม้จะยังมีได้มีการจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ห้ามผลให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะไม่ เพียงแต่ทำให้ไม่บริบูรณ์ถึงขั้นเป็นทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่งเท่านั้น แต่ระหว่างคู่กรณีย่อมมีผลผูกพันกันในฐานะเป็นบุคคลลิติ ทำให้นางแดงมีสิทธิเข้ายึดถือครอบครองใช้ประโยชน์ในฐานะเจ้าของที่ดินนั้นได้ และเมื่อที่ดินนั้นมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์คือโฉนดที่ดิน นางแดงก็มีสิทธิเรียกร้องให้นางดำจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่นางแดง เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินสามารถใช้นับบุคคลทั่วไปได้ (นัยคำพิพากษาฎีกาที่ 7143/2546 (ประชุมใหญ่) (8 คะแนน)

สรุป ข้ออ้างของนางดำฟังไม่ขึ้น (2 คะแนน)

แบบประเมินผลตนเองของนักศึกษาหลังการสอนเสริม

สำหรับการสอนเสริมครั้งที่ 2

ชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

(นักศึกษามีเวลาทำแบบประเมินผลนี้ 10 นาที)

คำชี้แจง โปรดติให้คำเฉลยจนกว่าจะให้ให้นักศึกษาทำแบบประเมินผลหลังการสอนเสริมแล้ว

1. ข้อความใดถูกต้อง ในเรื่องภาระจำยอมและทางจำเป็น
 - ก. ภาระจำยอมจะจดทะเบียนหรือไม่ก็ได้ แต่ทางจำเป็นต้องจดทะเบียนเสมอ
 - ข. ภาระจำยอมไม่จำกัดประเภทสิทธิแต่ทางจำเป็นจำกัดเพราะกรณีทางสัญจร
 - ค. ภาระจำยอมเป็นข้อจำกัดสิทธิแต่ทางจำเป็นเป็นเรื่องการรับกรรมบางอย่าง
 - ง. ภาระจำยอมต้องใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ติดที่ดิน แต่ทางจำเป็นไม่มีข้อจำกัดนี้
 - จ. ถูกทุกข้อ

2. ข้อใดไม่เป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์สิน
 - ก. ขยายทางภาระจำยอมเดิมให้รัถยนต์ผ่านได้
 - ข. วางท่อประปาผ่านทางภาระจำยอมเดิม
 - ค. ทำทางภาระจำยอมเดิมจากโรงจอดรถเป็นเทคอนกรีต
 - ง. เปิดทางเพิ่มขึ้นอีกเส้นทางหนึ่งโดยอาศัยสิทธิภาระจำยอมเดิม
 - จ. ทุกข้อทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภรรยาทรัพย์สิน

3. ทรัพย์สินใดที่จำกัดตัดทอนอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์มากที่สุด
 - ก. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 - ข. สิทธิเก็บกิน
 - ค. สิทธิอาศัย
 - ง. สิทธิเหนือพื้นดิน
 - จ. ภาระจำยอม

4. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามข้อใด หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะมีผลทำให้นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์
 - ก. ซื้อขาย
 - ข. แลกเปลี่ยน
 - ค. จำนอง
 - ง. ติใช้หนี้
 - จ. ถูกทุกข้อ

5. ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะที่ไม่มีราษฎรคนใดใช้เป็นสัตว์เลี้ยงสัตว์อีกต่อไปแล้ว อาจจะถอนสภาพให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าได้โดยวิธีการใด
- ก. ออกเป็นพระราชบัญญัติ
 - ข. ออกเป็นพระราชกำหนด
 - ค. ออกเป็นกฎกระทรวง
 - ง. ออกเป็นพระราชกฤษฎีกา
 - จ. ออกเป็นประกาศกระทรวง
6. การที่เอกชนอุทิศที่ดินของตนให้เป็นทางสาธารณะจะทำได้โดยวิธีใด
- ก. อุทิศโดยตรง
 - ข. อุทิศโดยปริยาย
 - ค. อุทิศโดยตรงหรืออุทิศโดยปริยาย
 - ง. สละเจตนาครอบครอง
 - จ. ไม่มียึดถือที่ดินแปลงนั้นอีกต่อไป
7. บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทยถ้ามีคนต่างด้าวถือหุ้นในบริษัทนั้นเกินกว่าร้อยละเท่าใดของทุนทะเบียนที่มีผลทำให้บริษัทนั้นถือที่ดินในประเทศไทยได้เสมือนกับคนต่างด้าว
- ก. เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน
 - ข. เกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน
 - ค. เกินกว่าร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน
 - ง. เกินกว่าร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียน
 - จ. เกินกว่าร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน
8. ข้อใดไม่ถือว่าเป็นรูปแบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- ก. แบบหมายเลข 3
 - ข. แบบ น.ส. 3
 - ค. แบบ น.ส. 3 ก.
 - ง. แบบ น.ส. 3 ข.
 - จ. แบบ น.ส. 4
9. การจดทะเบียนตามข้อใด อาจทำได้ทั้งการจดทะเบียนสิทธิและการจดทะเบียนนิติกรรม
- ก. การครอบครองปรปักษ์
 - ข. สัญญาซื้อขาย
 - ค. สัญญาจำนอง
 - ง. สิทธิเหนือที่ดิน
 - จ. ถูกทุกข้อ

