

บรรยายกฎหมายวิชา ทรัพย์สินและที่ดิน

ครั้งที่ 2

โดย อาจารย์พฤตนิพร เนติโพธิ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

ส่วนควบ (มาตรา 145-146, 1308-1316, 1410-1416)

1

องค์ประกอบของส่วนควบ

- เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สิน
 - โดยสภาพ
 - โดยจารีตประเพณี
- ไม่อาจแยกจากกันได้
- การรวมสภาพเกิดจากบุคคล / ธรรมชาติ
 - มีทรัพย์สิน 2 สิ่งขึ้นไปประกอบเป็นทรัพย์สินใหม่
 - ต้องแยกมาก่อน แล้วมารวมภายหลัง
 - เจ้าของทรัพย์สินที่รวมเป็นส่วนควบเป็นเจ้าของคนเดียวหรือหลายเจ้าของก็ได้
 - ทรัพย์สินที่จะมารวมกันอาจมีประธานหรือไม่ก็ได้
 - ส่วนควบจะเป็นสังหาริมทรัพย์ / อสังหาริมทรัพย์
 - ไม่รวมแรงงานหรือฝีมือ (ไม่ใช่ทรัพย์สิน)
- ฎีกาที่ 1096-1097/2510 เรือนสามหลังปลูกติดต่อกันเป็นส่วนควบ
- ฎีกาที่ 2401/2558 สายไฟเชื่อมอาคารโรงงานไม่ใช่ส่วนควบ
- ฎีกาที่ 935/2562 ที่จอดรถคอนกรีตไม่ใช่ส่วนควบ
- ฎีกาที่ 15233/2553 สัญญาเช่าที่ดินปลูกสร้างสถานีบริการน้ำมัน
สถานีบริการน้ำมันเป็นส่วนควบ
- ฎีกาที่ 867/2560 สัญญาเช่าที่ดินครอบคลุมไปถึงต้นผลไม้ในที่ดินที่เช่า

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

ข้อยกเว้นเรื่องส่วนควบ (มาตรา 145-146)

1. ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติอันจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี

2. ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือโรงเรือนเพียงชั่วคราว

3. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งมีสิทธิปลูก

- สิทธิตามสัญญา (เช่า ให้สิทธิ จากเจ้าของรวม จะซื้อ)

- ทรัพย์สิน

ฎีกาที่ 3503/2561 รั้วพินาศเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรไม่เป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 3943/2561 บ้านที่ปลูกแทนบ้านหลังเดิมและใช้เลขที่บ้านเดิมบนที่ดินของสามีใช้เงินสินสมรส ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 3593/2533 ปลูกบ้านตามสัญญาจะซื้อที่ดิน แม้ชำระราคาไม่ครบก็ถือว่าเป็นบ้านไม่เป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 3681/2561 ≠ ฎีกาที่ 8331/2556 ถมดิน

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

ผู้เป็นเจ้าของส่วนควบ (มาตรา 144 วรรคสอง)

เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของส่วนควบโดยผลของกฎหมายหลักไม่ต้องชำระเงิน

ฎีกาที่ 1457/2558 ชายที่ดินถ้าไม่ระบุให้ชัดเจนจะรวมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ฎีกาที่ 4260/2550 ปลูกตึกบนที่ดินตามสัญญาเช่า ครบสัญญาถ้าไม่รื้อถอนออกไปเป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 1714 / 2553 ซื้อที่ดินก่อนแล้วซื้อบ้านภายหลังบ้านเป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 1705/2553 ยกบ้านให้โดยไม่ทำตามแบบ ต่อมายกที่ดินแปลงที่ปลูกบ้านให้ บ้านเป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 3737/2553 จดทะเบียนขายฝากที่ดินต่อมาโอนบ้านให้บ้านเป็นส่วนควบ

ฎีกาที่ 120/2559 ชายฝากเฉพาะที่ดิน (จดทะเบียน) ต่อมาในวันเดียวกันทำสัญญาซื้อขายบ้านเพิ่มเติม (ไม่จดทะเบียน)

แสดงให้เห็นเจตนาว่าหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมนิติกรรมขัดต่อความสงบฯ เป็นโมฆะ บ้านไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของที่ดิน

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

ข้อสังเกตเรื่องส่วนควบ

1. ชดใช้เงินหรือไม่ - ดู 1310, 1313, 1314, 1315, 1316
2. โฉนดทรัพย์โดยไม่ได้พูดเรื่องส่วนควบ ต้องดูเจตนา
3. กำหนดยกเว้นไม่ให้เป็นส่วนควบได้
4. โฉนดเฉพาะส่วนควบ ภายหลังโฉนดทั้งทรัพย์ประธานและส่วนควบ
ฎีกาที่ 688/2511 ซื้อฝากเฉพาะเรือนจดทะเบียนแต่ไม่ได้จดทะเบียน
สิทธิเหนือพื้นดิน สู้กับผู้ซื้อที่ดิน+เรือนและ
จดทะเบียน ไม่ได้
5. ที่ดินสิทธิครอบครอง ใช้หลักส่วนควบได้เช่นเดียวกับที่ดินกรรมสิทธิ์
6. มีสิทธิปลูกสร้างโรงเรือน ไม่เป็นส่วนควบ
ฎีกาที่ 1711-1712/2546 ปลูกสร้างตามสิทธิสัญญาเช่า
ไม่เป็นส่วนควบ

แ

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

สรุปเรื่องกรรมสิทธิ์ในส่วนควบ

1. หลักกรรมสิทธิ์ในเรื่องทรัพย์ที่เป็นส่วนควบมีอำนาจเหนือกว่าการได้กรรมสิทธิ์โดยทั่วไป ตามมาตรา 1336
2. เจ้าของทรัพย์ประธานได้มาซึ่งส่วนควบโดยผลของกฎหมายไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการได้มาอีก และไม่ต้องเสียค่าตอบแทน
3. หากจะก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้กรรมสิทธิ์ในตัวส่วนควบแยกจากกรรมสิทธิ์ของทรัพย์ประธาน จะผูกพันบุคคลภายนอกต้องทำตาม มาตรา 1410

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

อุปกรณ์ (มาตรา 147)

สาระสำคัญ

1. ต้องเป็นสิ่งหาทรัพย์สินเสมอ
2. อุปกรณ์กับทรัพย์สินประธานต้องเป็นเจ้าของเดียวกัน
3. อุปกรณ์ต้องเป็นสิ่งหาทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินประธานได้นำมาสู่ทรัพย์สินประธาน

ผู้เป็นเจ้าของอุปกรณ์

- เจ้าของทรัพย์สินประธาน
- ยกเว้น ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- ฎีกาที่ 1814/2545 ดัดวิทยุในรถที่เช่าซื้อไม่เป็นอุปกรณ์
- ฎีกาที่ 1481/2559 เครื่องจักรโรงสีเป็นอุปกรณ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)

ดอกผล (มาตรา 148)

แบ่งออกเป็น

1. ดอกผลธรรมดา
2. ดอกผลนิตินัย

เป็นทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่น ตกได้แก่เจ้าของแม่ทรัพย์สิน
ตอบแทนการใช้แม่ทรัพย์สิน
ได้เป็นครั้งคราว

ผู้มีสิทธิในดอกผล

- เจ้าของทรัพย์สินหรือเจ้าของรวมในทรัพย์สิน
 - ยกเว้น ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- ฎีกาที่ 968/06 เช่าที่ดินย้อมครอบคลุมถึงผลไม้ ผลไม้เป็น
ดอกผลธรรมดา

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 2 (1 มิถุนายน 2564)