

นายทุนกับปัญหาการทำให้ที่ดินเป็นที่ตาบอด*

POLITICAL PARTY POLICIES TOWARDS DIVERSE GENDER GROUPS

สกุล กร่ำธาดา¹ และ พีรพล สิมมา²

Sakul Kamtada¹ and Peerapol Simma²

¹⁻²สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี

¹⁻²Major of Laws Faculty of Humanities And Social Sciences Phetchaburi Rajabhat University, Thailand

Corresponding author E-mail: iamlecturerlawpeerapol@gmail.com

Received 11 August 2023; Revised 27 October 2023; Accepted 28 October 2023

บทคัดย่อ

ปัญหานายทุนกับปัญหาการทำให้ที่ดินเป็นที่ตาบอดโดยการอ้างสิทธิที่จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่น อันนำมาสู่การออกเอกสารสิทธิในที่ดินอันเป็นเหตุให้ที่ดินสาธารณะในการใช้ประโยชน์ร่วมกันถูกปิดล้อมนั้นโดยการบีบบังคับให้ประชาชนไม่มีทางเลือกสร้งจายอมต้องขายที่ดินให้กับนายทุนโดยที่สุด ส่งผลให้นายทุนสามารถที่จะเรียกราคาที่ดิน ที่ตรงใจนายทุน ส่งผลให้ชาวบ้านได้รับความเดือดร้อน ไม่มีกฎหมายห้ามไว้เป็นการเฉพาะ อีกทั้งกฎหมายยังไม่เปิดโอกาสให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้ซึ่งมีอำนาจออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ใช้ดุลยพินิจในการสั่งเพื่ิอเว้นช่องทางเข้า-ออกจากทางสาธารณะประโยชน์ไปสู่ที่ดินสาธารณะประโยชน์ได้ หรือราคากลางของที่ดินในแต่ละท้องที่จังหวัดนั้นๆ

กฎหมายไทยยังไม่รองรับต่อปัญหานี้ ผู้ศึกษาเห็นควรเสนอแนะให้ที่ดินที่อยู่ระหว่างพิจารณาออกเอกสารสิทธิในที่ดินนั้น ห้ามไม่ให้ดำเนินการ เว้นแต่เจ้าของที่ดินยินยอมให้มีการเว้นทางเข้าออกและกำหนด ค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดิน และในกรณีที่ดินซึ่งถูกปิดล้อมจนเป็นที่ตาบอดหาทางเข้าออกไม่ได้ถ้ามีเจตนาอันเชื่อได้ว่า เป็นกลวิธีของนายทุน หากต้องการซื้อที่ดินผืนดังกล่าวมารวมกับของตนอันเป็นการหาผลประโยชน์บนความ

Citation:



* สกุล กร่ำธาดา และ พีรพล สิมมา. (2566). นายทุนกับปัญหาการทำให้ที่ดินเป็นที่ตาบอด. วารสารสหศาสตร์การพัฒนาลังคม, 1(5), 54-66.

Sakul Kamtada and Peerapol Simma. (2023). Capitalists and the Problem of Land Blindness. Journal of Interdisciplinary Social Development, 1(5), 54-66.;

DOI: <https://doi.org/10.14456/jisdiadp.2023.16>

Website: <https://so12.tci-thaijo.org/index.php/JISDIADP/>

เดือดร้อนของผู้อื่นนั้น ให้เป็นอำนาจของท้องถิ่นโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาออกประกาศเป็นราคาที่ดินพึงประเมิน

คำสำคัญ: การออกเอกสารสิทธิ, เอกสารสิทธิในที่ดิน, ที่ดินสาธารณะ

Abstract

The problem of capitalists and the problem of land blindness caused by claiming ownership of others' land. Land rights documents Land is ultimately sold to capital. Therefore, capital can demand land prices that meet capital requirements. There is no specific legal prohibition that causes villagers to suffer. In addition, the law does not allow land officials with the authority to issue land rights documents. Use discretionary power to order entry into public interest land from the public interest. Or the intermediate price of land in each province.

Thai law does not support this issue. Researchers agree to suggest that the use of land under consideration for issuing land rights documents is prohibited. Unless the landowner agrees to abandon the entrance and pays compensation to the landowner. If the land is blindly surrounded and there is a strategy considered capitalist, there will be no entrance or exit. Ministry of Foreign Affairs of Thailand.

Keyword: Issuing Land Certificate of Title, The Land Code, Public land

บทนำ

การออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ประชาชน แม้จะทำได้โดยชอบด้วยกฎหมายแต่ที่ดินที่สามารถออกเอกสารสิทธิได้นั้นจะต้องไม่อยู่ หรือไม่ทับซ้อนกับ ที่ดินสาธารณะประโยชน์หรือที่ดินที่มีการสงวน หวงห้ามไว้ตามกฎหมาย ซึ่งพื้นที่ที่ห้ามออกเอกสารสิทธิให้แก่บุคคลทั่วไป เช่น ที่ป่า ที่ภูเขา ที่เกาะ เป็นต้น

การออกเอกสารสิทธิในที่ดินแปลงหนึ่งโดยมีแนวเขตข้างเคียงติดต่อกับที่สาธารณะประโยชน์สามารถออกได้โดยชอบด้วยกฎหมาย การที่ประชาชนได้อาศัยอยู่ในที่ดินซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกันมีการเดินทางสัญจรผ่านมาเข้าออกกันสู่ถนนสาธารณะในการใช้ประโยชน์ร่วมกัน จนวันหนึ่งมีนายทุนซื้อที่ดินและทำการล้อมรั้ว ปิดทางทำให้ประชาชนที่จากเดิมสัญจรไปมา ได้รับผลกระทบเดือดร้อน ไม่สะดวกในการดำเนินชีวิตประจำวัน อันนำมาสู่ข้อพิพาท ประเทศไทยมีปัญหาดังกล่าวเยอะมาก เป็นปัญหาที่ยังเป็นข้อถกเถียงในทางกฎหมาย คาราคาซึ่งประชาชนท้อแท้เบื่อหน่ายในกระบวนการยุติธรรมที่ซับซ้อน มีขั้นตอน สลับซับซ้อน

หากพิจารณาจากปัญหาข้างต้นจะพบว่า มีข้อเท็จจริงที่เป็นกรณีศึกษาโดยเมื่อประมาณปี พ.ศ.2559 มีผู้สูงอายุ 3 ท่านอายุราว 65-70 ปี โดยเป็นพี่น้องกันประกอบอาชีพรับราชการครูจนกระทั่งเกษียณอายุราชการ โดยทั้งสามท่านพักอาศัยอยู่บ้านซอยเพชรเกษม เนื้อที่ 4 ไร่เศษ เป็นเวลานานกว่า 70 ปี แต่เดิมได้อาศัยทางเพื่อนบ้านซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน เดินทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเพราะที่บ้านของตนนั้นเป็นที่ดินตาบอด โดยอยู่มาวันหนึ่งเพื่อนบ้านได้ขายที่ดินให้กับนายทุนรายหนึ่ง เมื่อมีการซื้อขายสำเร็จนายทุนได้เข้ามาปิดล้อมรั้วไม่ให้ผ่านทางเข้าออกได้อีกต่อไป

เหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อนบ้านทนไม่ไหวจึงต้องนำเอาอาหารและเครื่องมือช่วยกันเพื่อเอาเข้าไปให้ผู้สูงอายุทั้ง 3 ท่าน เมื่อนายทุนเห็นในการกระทำดังกล่าวก็เกิดการไม่พอใจ ทำการปิดล้อมที่ดิน ซ้ำแล้วซ้ำเล่าจนถึง 4 ครั้ง โดยครั้งสุดท้ายได้ปิดล้อมที่ดินดังกล่าวจนถึง 20 วัน จนทำให้เพื่อนบ้านไม่กล้าที่จะนำอาหารเข้าไปให้ เพราะนายทุนจะแจ้งความดำเนินคดีฐานบุกรุก

ผู้สูงอายุทั้ง 3 ท่านจึงตัดสินใจแจ้งความกับเจ้าหน้าที่ตำรวจให้เข้าช่วยเหลือโดยเจ้าหน้าที่ตำรวจก็ได้เข้ามาเปิดทางให้ แต่นายทุนเห็นก็ทำการแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าหน้าที่ตำรวจที่เข้ามาเพื่อที่จะช่วยเหลือ เรื่องราวนี้เป็นที่วิพากษ์วิจารณ์กันในแวดวงของนักกฎหมาย โดยก็ได้มีการแสดงความคิดเห็นในทิศทางเดียวกันว่าแม้จะมีโอกาสที่จะชนะคดีในการขอเปิดทางจำเป็น อันอาจได้มาซึ่งทางเข้าออกตามสิทธิที่ได้ตามกฎหมาย แต่เชื่อได้ว่าจะมีกระบวนการตลอดจนวิธีการต่างๆของนายทุนมาก่อวิน ทำให้ยุ่งยากลำบากในการอยู่อาศัย ขัดขวางไม่ให้ความสะดวกจนท่ายที่สุด ผู้สูงอายุทั้ง 3 ท่านก็จะเกิดความเบื่อหน่าย ท้อแท้ ประกอบกับอายุมากขึ้นแล้วก็คงที่จะตัดสินใจยอมขายที่ดินให้กับนายทุนในราคาที่ไม่เป็นธรรม ถูกกดราคาที่ดิน กรณีปัญหาดังกล่าวไม่ใช่เป็นเหตุการณ์หรือปัญหาแรกในประเทศไทยแต่กลับมีอยู่มากมายซึ่งเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปและหากเป็นผู้ที่ไม่รู้กฎหมายย่อมที่จะถูกเอารัดเอา

เปรียบจากนายทุน จึงเป็นปัญหาที่ผู้ศึกษามีความตั้งใจที่จะหาแนวคิดวิธีการตลอดจนข้อกฎหมายต่างๆ ซึ่งผู้ศึกษามีความเห็นว่ ควรที่จะมีการออกกฎหมายตลอดจนข้อบัญญัติเพื่มาอุดช่องว่างแห่งกฎหมายอันเป็นประโยชน์ต่อความผาสุกของประชาชน และควรมีการกำหนดราคาที่ดินที่มีมาตรฐานเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย โดยประชาชนทั่วไปซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่สามารถเดินผ่านที่ดินส่วนบุคคลไปใช้ประโยชน์ในทางสาธารณะนั้นได้ ในทางกฎหมายนั้น เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิสงวน หวงห้ามหรือป้องกันสิทธิในการใช้สอยที่ดินของตน ด้วยการไม่ให้ผู้ใดเดินผ่านได้ ทั้งที่แต่เดิมมีการสัญจรไปมาสู่ทางสาธารณะประโยชน์ การพิจารณาออกเอกสารสิทธิ ในปัจจุบันกฎหมายของประเทศไทยยังไม่มีข้อห้ามในทำนองนี้ จึงทำให้มีการ ออกเอกสารสิทธิแล้วเป็นเหตุทำให้ที่ดินสาธารณะถูก ปิดล้อมได้ แม้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะได้บัญญัติในเรื่องทางจำเป็นไว้ ในกรณีที่ดินถูกปิดล้อม (ที่ดินตาดบอด) ไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ได้ โดยให้เจ้าของที่ดินนั้นร้องต่อศาลเพื่อให้สั่งเปิดทางออกสู่ทางสาธารณะได้ แต่กรณีที่ดินสาธารณะดังกล่าวมีปัญหาว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะร้องขอเปิดทางจำเป็นหรือไม่ หากสามารถทำได้ มีปัญหาต่อไปว่าผู้ใดจะเป็นผู้ร้อง และผลของการร้องขอผูกพันกับบุคคล ภายนอกซึ่งไม่ได้ร่วมร้องขอด้วยหรือไม่

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 ถึง มาตรา 1401 ในเรื่องการจำยอม จะพบว่า หลักของการจำยอมเป็นเรื่อง อสังหาริมทรัพย์แปลงหนึ่ง เรียกว่า ภารยทรัพย์ ยอมรับภาระบางประการเพื่อประโยชน์ของ อสังหาริมทรัพย์อีกแปลงหนึ่ง เรียกว่า สามยทรัพย์ (Banyat Sucheewa, 1969 : 83-87) บทบัญญัติว่าด้วยการจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ จึงไม่ครอบคลุมปัญหาดังกล่าว เพราะการเปิดทางเข้าออกจากที่ดินสาธารณะ ไปสู่ทางสาธารณะเป็นการก่อให้เกิดประโยชน์กับประชาชนทั่วไปไม่ใช่ก่อให้เกิดประโยชน์กับที่ดินสาธารณะโดยตรง เพื่อพิจารณาแล้ว ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาที่สำคัญเพราะ เป็นปัญหาที่ใกล้ชิดและเป็นเรื่องกระทบกระเทือนสิทธิของทั้งฝ่ายผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองทั้งยังกระทบกับการใช้ประโยชน์ ในที่สาธารณะของประชาชนทั่วไป นอกจากนี้ ปัญหาดังกล่าวยังเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นมานานมีประชาชนทั่วไปผู้ได้รับความกระทบกระเทือนต่อสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ ในที่สาธารณะของตนแต่ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้ เพราะกฎหมายไม่เปิดช่องให้กระทำได้ ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงได้นำปัญหาดังกล่าว มาทำการศึกษาเพื่อหาแนวทาง หรือมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมกับบริบท ของประเทศเพื่อเป็นแนวทางแก้ปัญหาดังกล่าวเพราะปัญหานี้

เป็นปัญหาสำคัญต่อสิทธิของประชาชนในการ เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินสาธารณะ จึงต้องแก้ไข เพื่อให้สิทธิของประชาชนกลับคืนมา

แนวคิดเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และที่สาธารณะในประเทศไทย

แนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ของไทยเริ่มมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย แต่ยังไม่มีการออกเอกสารสิทธิใดๆ ให้แก่ประชาชน ต่อมาในสมัยกรุงศรีอยุธยา ยังมีเอกสารสิทธิในที่ดิน ที่เรียกว่า โฉนด แต่เป็นลักษณะการออกเอกสารเพื่อการจัดเก็บภาษีเสียมากกว่าการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Department of Land, 2000 : 1) ในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้นตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช รัชกาลที่ 1 จนถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาล ที่ 4 การบริหารจัดการงานที่ดินยังคงดำเนินการเช่นเดียวกับสมัยกรุงศรีอยุธยา ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ โดยมีกรมนาเป็นผู้รับผิดชอบเช่นเดิม ต่อมาในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 พระองค์ทรงวางพื้นฐานในการปรับปรุงสิทธิของผู้ถือครองที่ดินได้ตรวจบทกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน ออกใช้บังคับหลายฉบับทั้งในรูปประกาศพระบรมราชโองการพระราชบัญญัติโดยมุ่งหมายที่จะให้เจ้าของที่ดินผู้ลงทุนแรงทำประโยชน์ในที่ดินให้ได้รับความเป็นธรรมและป้องกันระงับข้อวิวาท บาดหมางเนื่องจากการแย่งสิทธิในที่ดินกัน และต่อมา ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้จัดตั้งกระทรวงเกษตรพาณิชย์การ (เดิมคือกรมนา แต่ได้ยกฐานะขึ้นเป็นกระทรวง) และทรงมีพระราชประสงค์ให้มีการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศซึ่งโฉนดที่ดิน ฉบับแรกของประเทศไทยได้ทำการออกในท้องที่ตำบลบ้านแปง อำเภอพระราชวัง (ปัจจุบัน คือ อำเภอบางปะอิน) แขวงเมืองกรุงเก่า (ปัจจุบัน คือ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 1 เนื้อที่ 89 ไร่ 1 งาน 53 ตารางวา มีพระนามพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์ ทรงถือกรรมสิทธิ์ (Department of Land , 2000 : 35) ในการออกโฉนดที่ดินครั้งแรกนี้ พระยา ประชาชีพบริหาร (ผึ่ง ชูโต) ข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดินได้มีแนวคิดในการวางโครงการและแบบแผนขึ้นใหม่ คือ ถือโฉนดเป็นหลักของทะเบียนการส่งมอบต่อกรรมสิทธิ์ด้วยการสลักหลังโฉนดที่ดินหรือที่เรียกว่า ระบบทอร์เรนส์ (Department of Land , 2000 : 25) (Torrens System) ซึ่งเป็นวิธีจัดระเบียบที่ดินของ เซอร์โรเบิร์ต ทอร์เรนส์ (Sir Robert Torrens) และได้มีการพัฒนาต่อมาเป็นการออก

ประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อบังคับแก่การออกเอกสารสิทธิ และการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั่วประเทศ เมื่อปี พ.ศ.2497

กฎหมายเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินและที่สาธารณะในปัจจุบัน

ในปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกเอกสารสิทธิในประเทศไทยได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ประกอบด้วยกฎกระทรวง (ฉบับที่ 43) พ.ศ.2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ส่วนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่สาธารณะของประเทศไทยในปัจจุบัน ประกอบด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 – มาตรา 1307 นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอำนาจ หน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะอีก 11 ฉบับ ได้แก่

- 1.พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518
- 2.พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช 2457
- 3.พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช 2456
- 4.พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535
- 5.พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535
- 6.พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504
- 7.พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507
- 8.พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542
- 9.พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537
- 10.พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ.2542
- 11.พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528

หลักกฎหมายอื่นๆ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546

ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้” แม้ข้อเท็จจริงจะได้ความว่า ที่ดินของโจทก์ด้านทิศตะวันตกจดทางสาธารณประโยชน์แต่ก็ได้ความจากการนำสืบว่า ความจริงแล้วทางสาธารณประโยชน์ไม่เคยมี

อยู่ ปัจจุบันบริเวณที่ระบุในแผนที่ว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้นเป็นที่พักอาศัยไปหมดแล้ว ทั้งยังมีที่ดินของบริษัท ข. ปิดกั้นทางสาธารณประโยชน์ซึ่งจำเลยก็รับว่าทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวเป็นทางตัน กรณีเช่นนี้จึงต้องด้วยวรรคสองที่บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเลท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ ” กล่าวคือ แม้ที่ดินของโจทก์จะมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้แต่เมื่อทางสาธารณะนั้นเป็นทางตันก็ต้องบังคับตามความในวรรคหนึ่งโดยถือเสมือนว่าที่ดินของโจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์จึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ แต่มาตรา 1349 วรรคสาม บัญญัติว่า ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่เป็นได้”

เมื่อที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยซึ่งโจทก์ขอใช้เป็นทางจำเป็นเข้าออกสู่ทางสาธารณะด้านละ 4 เมตรคิดเป็นเนื้อที่ 28 ตารางวา ย่อมจะทำให้ที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยมีเนื้อที่ลดลงและไม่สามารถปลูกบ้านได้ เมื่อพิจารณาสภาพที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยที่โจทก์ขอผ่านเป็นที่ดินซึ่งมีอาณาเขตติดกันหากจะต้องแบ่งที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยเฉพาะส่วนเพื่อเป็นทางจำเป็นตามคำขอของโจทก์ ย่อมจะทำให้ที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยจากที่เคยอยู่ติดกันมาแต่เดิมกลับถูกแบ่งแยกเป็นสองแปลงและทำให้จำเลยไม่สามารถสร้างบ้านทั้งหลังบนที่ดินทั้งสองแปลงหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินตามความมุ่งหมายที่ซื้อที่ดินมาแต่แรก ฉะนั้นการที่โจทก์ขอเปิดทางในที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็น จึงไม่ใช่เป็นเรื่องที่ทำให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุด หากแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่มากเกินไปกว่าความจำเป็นของโจทก์ที่มีสิทธิจะผ่าน โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้จำเลยเปิดทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์

โดยผู้ศึกษาวิเคราะห์แล้วเห็นว่า

1. ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยเป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิ
2. สิทธิการใช้ทางจำเป็นนั้นต้องพิจารณาสภาพความเป็นจริงในขณะนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 ทางจำเป็นจึงมีใช้สิทธิที่ติดกับที่ดินไปตลอด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6593/2550

ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6593/2550 จำเลยปลูกสร้างบ้านในที่ดินของ ล. เจ้าของที่ดินโดยสุจริต บ้านดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย หลังจาก ล. ถึงแก่ความตายมีการ

แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวปรากฏว่าบ้านของจำเลยอยู่ในที่ดินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย แต่โครงหลังคาบ้านซึ่งติดอยู่กับบ้านเป็นส่วนหนึ่งของบ้านล้ำเข้าไปในที่ดินส่วนที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ อันเป็นกรณีที่เทียบเคียงได้กับการปลูกโรงเรือนรุกล้ำที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตตามกฎหมายดังกล่าว ถือได้ว่า ป.พ.พ. มาตรา 1312 วรรคแรก เป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งเมื่อกรณีดังกล่าว ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีและไม่ปรากฏว่ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างย้งดังกล่าว ตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 วรรคสอง เมื่อใช้มาตรา 1312 วรรคแรก ประกอบมาตรา 4 วรรคสอง มาปรับแก้คดีแล้ว ที่ดินของโจทก์ส่วนที่โครงหลังคาบ้านของจำเลยรุกล้ำเข้าไปจึงเป็นภาระจำยอมที่ต้องไปจดทะเบียนสิทธิดังกล่าวตามบทบังคับของมาตรา 1312 วรรคแรก

แม้คำให้การแก้ฟ้องแย้งของโจทก์มิได้ให้การปฏิเสธฟ้องแย้งของจำเลยที่กล่าวอ้างว่าถนนคอนกรีตกว้าง 6.50 เมตร ยาว 76 เมตร ในที่ดินของโจทก์ซึ่งเป็นถนนดังกล่าวข้างต้นเป็นทางจำเป็น แต่ศาลมีอำนาจกำหนดที่และวิธีทำทางผ่านของทางจำเป็นให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน โดยคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นไปได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสาม ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความกว้างของทางจำเป็นในคดีนี้จึงยังไม่ยุติไปตามคำคู่ความดังกล่าว

ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมายและเป็นทรัพย์สินอันมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่สามารถใช้ย่นบุคคลทั่วไปได้อยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ป.พ.พ. มาตรา 1349 และมาตรา 1350 บัญญัติเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นและเจ้าของที่ดินที่ล้อมไว้แล้วเมื่อมีคำพิพากษาว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นแล้ว สิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับทางจำเป็นของบุคคลดังกล่าวย่อมเป็นไปตามกฎหมาย ไม่มีเหตุที่ศาลจะต้องชี้ขาดตัดสินกำหนดห้ามการใช้ทางจำเป็นเพื่อการใดไว้ล่วงหน้าในคำพิพากษาทั้งตามฟ้องโจทก์คำให้การและฟ้องแย้งของจำเลย และคำให้การแก้ฟ้องแย้งในคดีนี้ คู่ความมิได้โต้แย้งกันว่า จำเลยมีสิทธิใช้ทางจำเป็นเพื่อการค้าหรือไม่ และฟ้องกับฟ้องแย้งดังกล่าวก็มีได้มีคำขอท้ายฟ้องห้ามจำเลยใช้ทางจำเป็นเพื่อการค้า ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยใช้ทางพิพาทตามปกติมิใช่เพื่อการค้า จึงไม่จำเป็นแก่คดีและเกินคำขอของคู่ความ อันเป็นการไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 142

บทวิเคราะห์นายทุนกับปัญหาการ ทำให้ที่ดินเป็นที่ตาบอด

จากการศึกษาโดยวิเคราะห์กฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องนั้นพบว่า การออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามกฎหมายไทยเป็นการดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 โดยกฎหมายไทยห้ามออกเอกสารสิทธิทับที่สาธารณะประเภทต่าง ๆ เช่น ห้ามออกทับที่เขา หรือภูเขา ที่ป่า แม่น้ำ ชายหาด แต่ไม่ห้ามออกประชิดกับที่สาธารณะ หากดำเนินการออกเอกสารสิทธิในที่ดินประชิดที่สาธารณะจะต้องเว้นระยะถอยร่นออกมาจาก แนวที่สาธารณะนั้น ตามแต่หน่วยงานราชการผู้มีอำนาจดูแลรักษาจะพิจารณาสมควรว่า ให้ ถอยร่นเป็นระยะเท่าไร ส่วนการออกเอกสารสิทธิในที่ดินของต่างประเทศนั้น

สำหรับในกรณีปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินอันเป็นเหตุให้ที่ดินสาธารณะถูกปิด ล้อมนั้น จากการศึกษาประเทศไทยไม่มีกฎหมายใดห้ามเจ้าพนักงานที่ดินออกเอกสารสิทธิใน ที่ดินอันเป็นเหตุให้ที่ดินสาธารณะถูกปิดล้อม (เป็นที่ตาบอด) ดังนั้น หากมีกรณีเกิดขึ้นเจ้า พนักงานที่ดินย่อมไม่สามารถใช้ดุลพินิจของตนเองในการสั่งห้ามไม่ให้ออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ในลักษณะดังกล่าวได้ แม้จะปรากฏข้อเท็จจริงว่า หากเจ้าพนักงานที่ดินออกเอกสารสิทธิใน ที่ดินให้แก่เอกชนแล้วจะเป็นเหตุให้ที่ดินสาธารณะประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันถูกปิด ล้อม ทั้งเจ้าพนักงานที่ดินย่อมเห็นประจักษ์แล้วว่าหากออกเอกสารสิทธิให้จะเกิดผลให้ที่ สาธารณะ ถูกปิดล้อมแต่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจใช้ดุลพินิจเป็นอย่างอื่นหรือใช้ดุลพินิจในการ ออกคำสั่งเพื่อให้เว้นพื้นที่ไว้เป็นทาง เข้าออก จากทางสาธารณะสู่ที่สาธารณะนั้นได้ ซึ่งหากเจ้า พนักงานที่ดินไม่ออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้ หรือมีคำสั่งให้เว้นทางเข้า- ออก การกระทำหรือ คำสั่งดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายทั้งยังเป็นการละเมิด ต่อสิทธิของเอกชน และเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามพระราชบัญญัติวิธี พิจารณาคดีปกครอง ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งทางแพ่งฐานละเมิด รับผิดทางอาญา ฐานเป็นเจ้าพนักงานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องรับ ผิดในทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีปกครองด้วย

สำหรับอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินในการออกเอกสารสิทธิของไทยต่างจากหลัก กฎหมาย ของต่างประเทศ ในต่างประเทศเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจมากกว่าโดยเฉพาะอำนาจ ในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่เอกชนหากมีข้อเท็จจริงเกิดขึ้นในกรณีดังกล่าวเจ้า

พนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อให้มีการเว้นพื้นที่ไว้เพื่อเป็นทางเข้า-ออกจากทางสาธารณะผู้ที่สาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ประการต่อมา ประเทศไทยมีหน่วยงานผู้รับผิดชอบดูแลและบริหารจัดการที่ดินสาธารณะ ที่ถูกปิดล้อม ในปัจจุบัน มีองค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ ที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาอยู่ 12 หน่วยงาน ตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องถึง 12 ฉบับ อาทิเช่น ที่ดินสาธารณะในเขตเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลหรือกรุงเทพมหานครก็อยู่ในอำนาจการดูแลรักษาของเขตเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเมืองพัทยาหรือกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผน และขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ.2542 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 หากเป็นที่ดินสาธารณะประเภทที่ริมน้ำ ที่ชายตลิ่ง ที่ชายทะเล ก็อยู่ในอำนาจของกรมเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช 2456 แต่อย่างไรก็ตาม หากที่ดินสาธารณะนั้นเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) คือเป็นที่รกร้าง ว้างเปล่า หรือเป็นที่ดิน ซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจะอยู่ในอำนาจการดูแลรักษาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามมาตรา 8 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การแบ่งแยกดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ กล่าวคือ ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะของประเทศไทยไม่มีความเป็นเอกภาพรวมเป็นหนึ่งเดียว แม้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 จะบัญญัติว่าที่ดินสาธารณะที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานใดให้อธิบดีกรมที่ดิน มีอำนาจในการดูแลรักษาก็ตาม

นอกจากนี้ยังมีปัญหาความทับซ้อนของผู้มีอำนาจในการดูแลรักษา เช่น กรณีที่ดินป่าช้าสาธารณะประโยชน์ในพื้นที่อำเภอหนึ่งนั้น อำนาจในการดูแลรักษาของผู้มีอำนาจทับซ้อนกันระหว่างนายอำเภอ ซึ่งมีอำนาจในการดูแลรักษาตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่กับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบล) ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 เป็นต้น

หากพิจารณาตามกฎหมายของต่างประเทศจะพบว่า ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะของต่างประเทศ เช่น ประเทศออสเตรเลีย มีความเป็นเอกภาพและมีผู้รับผิดชอบที่

ชัดเจนไม่ว่าที่สาธารณะประเภทใด ก็ตาม จะมีเพียงผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาโดยตรงเพียงหน่วยงานเดียวทำให้เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ อันเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะจึงมีความชัดเจนไม่มีปัญหาเรื่องผู้มีความอำนาจในการดูแลรักษาทับซ้อนกัน นอกจากนี้ผู้มีความอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะตามกฎหมายของบางประเทศ เช่น ประเทศเยอรมัน พบว่า หน่วยงานผู้มีความอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะนั้น นอกจากจะกำหนดวิธีการใช้ประโยชน์ที่ดินสาธารณะไว้ค่อนข้างชัดเจนโดยเฉพาะเรื่อง การกำหนดเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ ในที่ดินสาธารณะแล้ว ยังกำหนดต่อไปว่า การใช้ประโยชน์ที่สาธารณะนั้น ต้องไม่ขัดแย้งกับวัตถุประสงค์ของการสงวนที่ดินไว้เป็นที่สาธารณะ การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินต้องคำนึงถึงสภาพพื้นที่และภูมิทัศน์ด้วย อีกทั้งยังกำหนดให้มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ และแผนการบริหารจัดการที่ดินสาธารณะโดยต้องคำนึงถึงการอนุรักษ์พื้นที่และภูมิทัศน์ของเมืองด้วย

เมื่อพิจารณากฎหมายของต่างประเทศเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศไทย การที่กฎหมายไทยมีหลายฉบับและอำนาจเกี่ยวกับการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะของประเทศไทย อยู่ในความรับผิดชอบของหลายหน่วยงาน ทำให้เกิดความไม่เป็นเอกภาพในการดูแลรักษาและการบริหารจัดการที่ดินสาธารณะทั้งในด้านนโยบายและวิธีการปฏิบัติกล่าวคือ เมื่อมีหลายหน่วยงานในการดูแลรักษานโยบายรวมทั้งมาตรการในการคุ้มครองดูแลที่สาธารณะย่อมต่างกัน วิธีการในการบริหารจัดการย่อมต่างกันหรือบางกรณีอำนาจอาจทับซ้อนหรือใกล้เคียงกัน

ปัญหาเกี่ยวกับการเปิดทางจำเป็นตามกฎหมายของประเทศไทย เมื่อปรากฏว่าที่ดินของเอกชนถูกปิดล้อมโดยที่ดินแปลงอื่นจนไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 บัญญัติให้เจ้าที่ดินแปลงที่ถูกปิดล้อมนั้น ขอเปิดทางจำเป็นได้ โดยบริเวณที่จะผ่านทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ ซึ่งผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่ เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อ ความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ตามบทบัญญัติดังกล่าวให้สิทธิ แก่เอกชนในการร้องขอเปิดทางจำเป็นโดยการใช้ที่ดินของเอกชนแปลงอื่นที่ล้อมที่ดินของตนอยู่เพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งการไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะนั้นจะต้องไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะโดยเจ้าของที่ดินซึ่งถูกปิดล้อมไม่มีสิทธิตามกฎหมายใด ๆ เลย ส่วนกรณีมีสิทธิผ่านที่ดินของผู้อื่นออกสู่ทางสาธารณะเพราะเขายินยอม เป็นเรื่องของความยินยอมไม่ใช่สิทธิตามกฎหมาย จึงต้องถือว่า ที่ดินลักษณะดังกล่าวไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ตามกฎหมาย

สรุป

ปัญหานายทุนกับปัญหาการทำให้ที่ดินเป็นที่ตาบอดโดยการอ้างสิทธิที่จะผ่านที่ดินของบุคคลอื่น อันนำมาสู่การออกเอกสารสิทธิในที่ดินอันเป็นเหตุให้ที่ดินสาธารณะในการใช้ประโยชน์ร่วมกันถูกปิดล้อมนั้นโดยการบีบบังคับให้ประชาชนไม่มีทางสัญจรจนจำยอมต้องขายที่ดินให้กับนายทุนโดยที่ที่สุด ส่งผลให้นายทุนสามารถที่จะเรียกราคาที่ดิน ที่ตรงใจนายทุน ส่งผลให้ชาวบ้านได้รับความเดือดร้อน ไม่มีกฎหมายห้ามไว้เป็นการเฉพาะ อีกทั้งกฎหมายยังไม่เปิดโอกาสให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้ซึ่งมีอำนาจออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ใช้ดุลยพินิจในการสั่งเพื่อเว้นช่องทางเข้า-ออกจากทางสาธารณะประโยชน์ไปสู่ที่ดินสาธารณะประโยชน์ได้ หรือราคากลางของที่ดินในแต่ละท้องที่จังหวัดนั้นๆ

ปัญหานายทุนกับปัญหาการ ทำให้ที่ดินเป็นที่ตาบอดจะเห็นได้ว่ายังมีผู้ที่ประสบปัญหาในการเข้าออกพื้นที่ของตน เนื่องจากที่ดินผืนนั้นเป็น ที่ดินตาบอด ซึ่งอาจจะเกิดจากการแบ่งขายจากที่ดินเดิมที่เคยติดกับถนนสาธารณะ หรือเกิดจากการซื้อขายที่ดินล้อมรอบเพื่อเป็นการบีบบังคับหลายๆให้ที่ดินตาบอดนั้นมีราคาต่ำลง จึงเป็นเหตุให้มีกฎหมายบังคับใช้ “ทางจำเป็น” เกิดขึ้น เพื่อเอื้อประโยชน์แก่ผู้ที่มีที่ดินตาบอดได้มากยิ่งขึ้น เพื่อไม่ให้เป็นภาระเดือดร้อนเปรียบจากการกว้านซื้อที่ดินของเหล่านายทุน ที่มีการกว้านซื้อที่ดินโดยรอบเพื่อให้ที่ดินที่ตกเป็นที่ดินตาบอด ไม่สามารถกระทำการสัญจรเดินทางเข้าออกได้ หวังที่จะทำให้ที่ดินราคาตก ทางด้านกฎหมายเองก็ออก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 เพื่อช่วยผู้ที่เจอปัญหาของการมีที่ดินตาบอด

หากพิเคราะห์ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 แล้วจะเห็นได้ว่า หากที่ดินที่ท่านได้ถือครองอยู่ ถูกล้อมรอบด้วยที่ดินทางอื่นจนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ ทางกฎหมายแล้วสามารถร้องขอ “ทางจำเป็น” เพื่อให้ที่ดินแปลงที่ถูกล้อมรอบนั้น สามารถเข้าออกทางสาธารณะได้ โดยที่ทางจำเป็นนั้นสามารถเป็นทั้งทางบกและทางน้ำได้เช่นกัน แต่ที่จะต้องเลือกทางใดทางหนึ่ง เช่น ทางบกสามารถสร้างเป็นถนนขนาดที่พอเหมาะแก่การสัญจรโดยก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินผืนที่ตัดผ่านน้อยที่สุด หรือทางน้ำ สามารถสามารถสร้างสะพาน หรือใช้เรือเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้ด้วยเช่นกัน และทั้งนี้ทั้งนั้น ก็ต้องมีการชดเชยค่าเสียหายต่อเจ้าของที่ดินผืนที่ใช้ตัดผ่านด้วย โดยจะคิดจากขนาดของพื้นที่ที่เสียไปในการใช้ทำเป็นทางสัญจรเข้าออก ว่ามีขนาดมากน้อยแค่ไหน หากตกลงกันไม่ได้ก็ต้องมีการฟ้องร้องต่อศาลให้เป็นผู้กำหนดค่าตอบแทนตามความเหมาะสม

เอกสารอ้างอิง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2546

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6593/2550

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1)

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551

Banyat Sucheewa. Servitude. Thammasat University Law Journal. 1(1), 83-87

Department of Land. (2000). The evolution of the title deeds and Land registration (1 0 0 years, Department of Land). Bangkok: Agricultural Cooperative Federation of Thailand.