

ทางจำเป็น

ทางจำเป็นคืออะไร

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติเรื่องทางจำเป็นไว้ในมาตรา ๑๓๔๕ ว่า “ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้”

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้ แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึงหรือทะเล หรือมีที่ชัน อันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่าน ต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้”

จากบทบัญญัติดังกล่าวนี้จะเห็นได้ว่า ทางจำเป็นเป็นการให้สิทธิเจ้าของที่ดิน รวมทั้งคนในครอบครัวหรือบริวารของเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ สามารถผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ในขณะที่เดียวกันทางจำเป็นก็ถือเป็นกฎหมายที่จำกัดสิทธิของผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ ที่จะต้องยอมให้เจ้าของที่ดินแปลงในที่ถูกล้อมผ่านที่ดินของตนออกไปสู่ทางสาธารณะ มีข้อสังเกตว่าผู้ที่จะใช้สิทธิในทางจำเป็นได้จะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน หากเป็นเจ้าของโรงเรือนเท่านั้นไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แม้จะถูกที่ดินอื่นล้อมก็ไม่มีสิทธิขอใช้ทางจำเป็น และทางสาธารณะ ที่จะออกไปสู่ถนนจะเป็นถนนหรือแม่น้ำลำคลองได้ การใช้ทางจำเป็นตามที่กฎหมายบัญญัติไว้นี้มีข้อจำกัดไว้ว่า จะต้องเป็นการขอผ่านไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้น จะขอผ่านไปสู่สถานที่หรือทางอย่างอื่นนอกจากทางสาธารณะไม่ได้ ซึ่งต่างจากทางภาระจำยอมที่ทางภาระจำยอมอาจผ่านไปสู่ที่ใดก็ได้ นอกจากนั้นทางสาธารณะที่จะผ่านไปสู่จะต้องเป็นทางสาธารณะที่มีสภาพการใช้ประโยชน์อย่างทางสาธารณะได้ ถ้าเป็นคลองสาธารณะที่ตื้นเขินแล้วใช้ประโยชน์ในการสัญจรไปมา ไม่ได้ ก็ไม่ถือว่าเป็นทางสาธารณะในความหมายเรื่องทางจำเป็น

ทางจำเป็นเกิดขึ้นได้อย่างไร

ทางจำเป็นเกิดจากกรณีที่ดินถูกล้อมจนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะ นอกจากนี้กฎหมายก็ยังให้รวมถึงกรณีที่แม้จะออกไปสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก เช่น การที่ต้องข้ามสระ บึง ทะเล หรือที่ที่มีความลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก ถ้าเป็นเพียงเนินดิน ที่ยังสามารถเข้าออกสะดวก ทั้งคนทั้งรถ ก็ไม่สามารถขอเปิดทางจำเป็นได้

การได้สิทธิใช้ทางจำเป็น ไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพราะทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย และผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหน เวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้

การพิจารณาทำทางจำเป็น

การทำทางผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ต้องให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้ขอผ่าน และให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่การผ่านที่ดินของผู้อื่นก็ไม่จำกัดว่าจะต้องเดินผ่านเท่านั้น ถ้าจำเป็นก็อาจทำถนนให้ยานพาหนะผ่านได้ แต่ถ้าผู้ขอผ่านไม่มีรถยนต์ใช้จะขอทำถนนสำหรับรถยนต์ไม่ได้ เพราะเกินความจำเป็น ขอใช้ทางได้แต่เป็นทางเดินเท่านั้น นอกจากนี้ การใช้ทางจำเป็นก็ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นทางบก อาจเป็นทางน้ำก็ได้ เช่น ที่ดินตั้งอยู่ในบริเวณที่มีทางสาธารณะเป็นทางน้ำ การสัญจรไปมาต้องใช้เรือเป็นพาหนะ เช่นนี้จะขอลูกศรทำทางน้ำสำหรับใช้เรือผ่านไปมาก็ได้ เว้นแต่จะเกินจำเป็นแก่ผู้ขอผ่านและเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ผ่านมาก เช่น ที่ดินของเขามีเนื้อที่น้อย การขุดคูจะทำให้เขาเสียเนื้อที่มากเขาอาจให้ได้เฉพาะแต่เดินผ่านไปเท่านั้นจะขอลูกศรทำทางน้ำผ่านไม่ได้ ทั้งนี้ โดยพิจารณาว่าจะเกินความจำเป็นและเสียหายแก่เขามากน้อยเพียงใด แต่ถ้าเขามีคูอยู่แล้ว ก็ชอบที่จะ ขอพายเรือเข้าออกได้ การที่เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะขอใช้ทางจำเป็นเพื่อออกสู่ทางสาธารณะ ต้องพิจารณาด้านที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุด และเหมาะสมแก่ความจำเป็นที่สุด ไม่ได้หมายความว่า จะออกทางใดก็ได้ อย่างไรก็ดี แม้จะออกได้ก็ต้องให้เขาได้รับความเสียหายน้อยที่สุด จะเลือกตามชอบใจไม่ได้

การได้มาและการสิ้นสุดของทางจำเป็น

โดยที่ทางจำเป็นเป็นเรื่องการได้สิทธิโดยกฎหมาย ดังนั้น การได้มาซึ่งทางจำเป็นจึงไม่ต้องจดทะเบียนแต่ประการใด แต่ผู้ขอใช้ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนอันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดจากการใช้ทางจำเป็นนั้นให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกใช้ทาง อย่างไรก็ดีตาม กฎหมายก็ไม่ได้ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงให้จดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอม อาจมีการตกลงกันให้จดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอมก็ได้ ทางจำเป็นนั้นก็กลายเป็นทางภาระจำยอมได้ อย่างไรก็ดีตาม ก็เคยปรากฏว่าได้มีคำพิพากษาของศาลให้จดทะเบียนทางจำเป็น ในกรณีนี้ การจดทะเบียนสิทธิทางจำเป็นก็จะดำเนินการโดยอนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนภาระจำยอม

ด้วยเหตุที่ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย ในเมื่อมีความจำเป็น ดังนั้น ถ้าหมดความจำเป็นไม่ถูกล้อมเมื่อใด เช่น ซื่อที่ดินติดต่อกับทางสาธารณะออกเองได้ ทางจำเป็นก็ต้องสิ้นสุดไปขอผ่านที่เขาอีกไม่ได้

ค่าทดแทน

ในเรื่องการขอใช้ทางจำเป็น กฎหมายบังคับว่า ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ โดยค่าทดแทนอาจมีได้ ๒ ประการ คือ

๑. ค่าทดแทนเพื่อความสะดวกอันเกิดจากการที่มีทางผ่าน จะเสียหายมากหรือน้อยก็แล้วแต่ชนิดของทางที่ผ่าน เช่น จำต้องตัดต้นไม้บางต้นเพื่อให้ทำทางผ่านไป

๒. ค่าทดแทนที่เป็นค่าใช้ที่ดินของเขาเป็นทาง การที่ต้องมีทางผ่านไปยอมทำให้เจ้าของที่ดิน ไม่ได้ใช้ที่ดินตรงนั้นทำประโยชน์ได้ตามประสงค์ การใช้ค่าทดแทนในกรณีนี้คล้ายกับเป็นค่าเช่า จะตกลงกันเป็นรายปีหรือเป็นเงินก้อนก็ได้

นอกจากทางจำเป็นจะมีขึ้นได้ดังได้กล่าวข้างต้นแล้ว ในมาตรา ๑๓๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังได้บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่ง ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน” ตัวอย่างเช่น ที่ดินโฉนดเลขที่ ** มีชื่อนาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ด้านหนึ่งของที่ดินแปลงนี้จะอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์ ต่อมา นาย ก. ได้จดทะเบียนแบ่งขายที่ดินแปลงนี้ออกไปอีกหลายแปลง และได้แบ่งขายที่ดินแปลงแยกแปลงหนึ่ง คือ โฉนดเลขที่ *** ให้แก่นาย ว. ที่ดินโฉนดเลขที่ *** ที่นาย ว. ชื้อมาเป็นที่ดินที่อยู่ด้านในสุดและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ดังนี้ นาย ว. ย่อมมีสิทธิที่จะเดินผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ ** ของนาย ก. ได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน

ข้อแตกต่างระหว่างทางจำเป็นกับภาระจำยอม

ทางจำเป็นกับทางภาระจำยอมจะมีลักษณะใกล้เคียงกัน แต่พอจะแยกให้เห็นความแตกต่างได้ ดังนี้

๑. ทางจำเป็นจะต้องเป็นการขอผ่านไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้น ส่วนทางภาระจำยอม ไม่จำเป็นต้องเป็นการผ่านไปสู่ทางสาธารณะ จะผ่านไปสู่ที่ใดก็ได้

๒. ทางจำเป็นจะเกิดขึ้นได้จะต้องเป็นกรณีที่ที่ดินถูกล้อมอยู่จนออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ ถือเป็นการได้สิทธิโดยกฎหมาย แต่การขอใช้ทางภาระจำยอมไม่จำเป็นจะต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมจนออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ แม้ที่ดินไม่ถูกล้อมก็สามารถขอใช้ทางภาระจำยอมได้ โดยอาจได้สิทธิภาระจำยอมโดยนิติกรรม หรือโดยอายุความ

๓. ผู้ขอใช้ทางจำเป็นจะต้องเสียค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ แต่ทางภาระจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทนจึงแล้วแต่จะตกลงกันว่าจะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่

๔. ทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย การได้สิทธิไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนภาระจำยอมที่ได้มาโดยนิติกรรมต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๕๕ วรรค ๑ มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์

การจดทะเบียน “สิทธิทางจำเป็น”

ทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิโดยอำนาจของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๕ โดยไม่ต้องจดทะเบียน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๔/๒๕๔๕) แต่ดังที่กล่าวไว้ข้างต้นว่า เคยปรากฏว่าศาลมีคำพิพากษาให้จดทะเบียนทางจำเป็น ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “สิทธิทางจำเป็น ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” โดยอนุโลมปฏิบัติตามแนวทางการจดทะเบียนประเภทภาระจำยอม สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิทางจำเป็น กรณีไม่มีค่าตอบแทนจะเสียค่าจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ไม่เสียภาษีอากร แต่ถ้ามีการจ่ายค่าตอบแทน ให้แก่กันจะเสียค่าจดทะเบียนร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๓) (ฎ) และเสียอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน