

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069191

เรื่อง ได้ทางจำเป็น และ โอนขายที่ดิน

คำถาม : มีที่ดินหนึ่งแปลงที่ไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะ จึงได้ฟ้องต่อศาลให้ที่ดินข้าง ๆ เปิดทางจำเป็นให้ และศาลพิพากษาให้ผมชนะคดี และเปิดทางจำเป็น ต้องการขายที่ดินดังกล่าว อยากเรียนถามว่า ผู้ซื้อ/ผู้รับโอน ที่ดิน จะมีสิทธิในการใช้ทางจำเป็นนั้นด้วยหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ตามคำพิพากษาฎีกา ๘๑๑-๘๑๒/๒๕๔๐ วินิจฉัยว่า ทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วย ทางจำเป็นเกิดขึ้นและมีอยู่ตามความจำเป็นเมื่อโจทก์ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ทางนั้น เพราะโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งโจทก์สามารถใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอเปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็น ตามคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า ทางจำเป็นมิได้ตกติดไปกับที่ดินเสมอไป เช่น หากผู้รับโอนที่ดินไม่ประสงค์ใช้ทางจำเป็นนั้นแล้ว เนื่องจากใช้ที่ดินแปลงที่มีอยู่ออกสู่ทางสาธารณะได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓