

บรรยายกฎหมายวิชา ทรัพย์และที่ดิน

ครั้งที่ 1

โดย อาจารย์พฤตมิพร เนติโพธิ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

1

ม. 137 ทรัพย์ → วัตถุมีรูปร่าง

ม. 138 ทรัพย์สิน → วัตถุมีรูปร่าง } ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้
→ วัตถุไม่มีรูปร่าง

ฎ. 1174/87 หุ่นเป็นสังหาริมทรัพย์

ฎ. 2275/26 ใบอนุญาตตั้งสถานบริการ (ทรัพย์สินเฉพาะตัวโอนไม่ได้)

ฎ. 5466/39 สัญญาเช่าซื้อที่ดิน เป็นทรัพย์สิน

ฎ. 846/34 ลิขสิทธิ์/ทรัพย์สินทางปัญญา แตกต่างจากสังหาริมทรัพย์
ทั่วไป

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

ประเภทของทรัพย์สิน

- อสังหาริมทรัพย์
- สงหาริมทรัพย์
- ทรัพย์สินแบ่งได้
- ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้
- ทรัพย์สินนอกพาณิชย์
- * ส่วนควบ
- * อุปกรณ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

อสังหาริมทรัพย์ (ม. 139)

1. ที่ดิน

ที่ดินกรรมสิทธิ์ \neq ที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง

- แบบของนิติกรรม
- การเปลี่ยนการครอบครอง

โอน
แย่ง
สละ

ฎ. 137/35 ขายที่ดิน น.ส.3 ไม่ทำตามแบบเป็นโมฆะแต่ได้สิทธิครอบครอง

2. ทรัพย์สินอันติดกับที่ดินมีลักษณะถาวร

ฎ. 688/11 ซื้อบ้านจดทะเบียนซื้อขาย VS ซื้อบ้านพร้อมที่ดิน
ฎ. 3702/35 ซื้อบ้าน (แบบสงหา) VS ซื้อบ้านพร้อมที่ดิน

3. ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

กรรมชาติ
มีผู้นำมาติด

4. ทรัพย์สินสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- ทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน
- ทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน
- ทรัพย์สินสิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

สังหาริมทรัพย์

ม. 140 ทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์และ
หมายความรวมถึงสิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นด้วย

ฎ. 1733/00 แพงลอยเป็นสังหาริมทรัพย์

ฎ. 399/09 เครื่องจักร โรงสีเป็นสังหาริมทรัพย์

ฎ. 752/2554 สิทธิการเช่าเป็นสังหาริมทรัพย์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

ความแตกต่าง อสังหาริมทรัพย์ \neq สังหาริมทรัพย์

1. ความเป็นเจ้าของ
2. ทรัพย์สินสิทธิบางอย่างมีได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์
3. ระยะเวลาการได้กรรมสิทธิ์
4. แบบของนิติกรรม
5. แคนกรรมสิทธิ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

ทรัพย์สินแบ่งได้และทรัพย์สินแบ่งไม่ได้

ทรัพย์สินแบ่งได้

1. ต้องแบ่งแยกออกจากกันได้
2. แยกแล้วไม่เสียรูปทรง

ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้

1. แบ่งไม่ได้โดยสภาพ
2. แบ่งไม่ได้โดยอำนาจของกฎหมาย

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ม. 143

- ไม่สามารถถือเอาได้
- โอนไม่ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ฎ. 1758-1759/16 ที่ดินรัดโอนไม่ได้

ฎ. 2622/22

ฎ. 395/38

} ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินขายทอดตลาดไม่ได้

การหลีกเลี่ยงนิติกรรมการห้ามโอน

ฎ. 3345/25 ทำสัญญาจะซื้อจะขาย+รับเงิน+ส่งมอบในเวลาห้ามโอน
(โมฆะ)

ฎ. 4903/37 ทำสัญญาจะซื้อจะขายในเวลาห้ามโอนแต่ยังไม่มีการ
ส่งมอบที่ดิน (ไม่โมฆะ)

ฎ. 1352/39 ทำสัญญาซื้อขายในระยะห้ามโอนแต่ยังไม่ส่งมอบ
เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ผู้ซื้อได้สิทธิครอบครอง
แต่ยังคงถือว่าครอบครองแทน (ฎ. 1136/40)

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 1 (25 พฤษภาคม 2564)