

สัญญาจดทะเบียนการจำยอมที่ดิน*

การจำยอม หมายถึง กรณีที่อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

การยทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์แปลงที่ต้องยอมรับกรรมบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อีกแปลงหนึ่ง

สามยทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์แปลงที่มีสิทธิเหนือทรัพย์ที่เรียกเอาประโยชน์นั้น

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

๑. เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงการยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์

๒. เจ้าของการยทรัพย์ห้ามประกอบกิจกรรมใดๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก

๓. ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจดทะเบียนการจำยอม การจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่าย หรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น การจำหน่ายหรือทำให้การจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์นั้นจะทำได้

๔. ถ้ามีการแบ่งแยกการยทรัพย์ การจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้ามีส่วนใดของการจำยอมนั้นไม่ได้ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการ เจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากการจำยอมก็ได้

๕. ถ้ามีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ การจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าการจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้เพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดแล้ว เจ้าของการยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากการจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนนั้นก็ได้

๖. ถ้าการยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมด การจำยอมสิ้นไป

๗. การจำยอมถ้าไม่ได้ใช้สืบบีย่อมสิ้นไป

๘. ถ้าการจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ การจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้ามีทางจะกลับมาใช้การจำยอมได้ การจำยอมนั้นจะกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความ ในกรณีที่การจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับภาระอันตกอยู่แก่การยทรัพย์แล้วประโยชน์นั้นมีน้อย เจ้าของการยทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน

* จัดทำโดย นางสาวพัชรินทร์ คำเจริญ นิตกร ๓ นางสาวสุมลรัตน์ นาคพานิช นิตกร ๓ นางสาวจีระ พุ่มพวง นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๙. คู่สัญญาอาจกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งยอมยกพื้นที่บริเวณที่ตกลงกันเป็นที่สาธารณะก็ได้โดยระบุพื้นที่ไว้ให้ชัดเจน

๑๐. ในกรณีที่มีการระบุจำนวนเงินเป็นตัวเลข ควรมีการวงเล็บจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือเพื่อความชัดเจนไว้ด้วย

๑๑. การทำสัญญาควรจัดทำแผนที่แนบท้ายให้ชัดเจน