

บทคัดย่อ

การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินจะเป็นโดยผู้ทรงสิทธิใช้เองหรือมอบให้ผู้อื่นใช้แทนหรือโดยอำนาจของกฎหมายให้ใช้สิทธิแทนผู้ทรงสิทธิได้ก็ดี ตลอดจนการใช้สิทธิเกี่ยวกับสภาพบุคคลซึ่งผู้ทรงสิทธิต้องเป็นผู้ใช้เองก็ดี ตามธรรมดาผู้ใช้ย่อมมีสิทธิที่จะกระทำการใด ๆ ในสิทธิของตนได้โดยอิสระตามความพอใจ แต่โดยเหตุที่มนุษย์อยู่ร่วมกันในสังคมซึ่งต่างฝ่ายต่างมีสิทธิและต่างมีหน้าที่เคารพสิทธิของกันและกันเสรีภาพในการใช้สิทธิของแต่ละบุคคลจึงจำต้องจำกัดอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมายและความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ทั้งนี้เพราะการที่กฎหมายให้สิทธิไว้แก่บุคคลก็ด้วยความมุ่งหมายเพื่อใช้เป็นประโยชน์แก่ตนเองมิใช่สำหรับเป็นเครื่องมือทำลายผู้อื่น

จากการศึกษาพบว่าปัญหาการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายมีมาตั้งแต่สมัยโบราณ ในกฎหมายโรมันมีภาษิตที่มีชื่อเสียงมากคือ *sic utere tuo ut alienum non laedas* มีความหมายว่า จงใช้ทรัพย์สินของท่านในลักษณะที่ไม่ทำความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้อื่น ในกฎหมายโรมันการก่อความเสียหายต่อทรัพย์สินเป็นการกระทำละเมิดอย่างหนึ่ง แรกเริ่มเดิมทีกฎหมายสิบสองโต๊ะกำหนดกรณีของการทำให้เสียทรัพย์เป็นกฎหมายเฉพาะเรื่องซึ่งครอบคลุมเกี่ยวกับการทำความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ แต่การกระทำผิดดังกล่าวมีลักษณะพิเศษเฉพาะเรื่องเฉพาะราว ต่อมาในกฎหมาย *lex Aquilia* (กำเนิดกฎหมายละเมิด) กำหนดหลักเกณฑ์ของการทำให้เสียทรัพย์อย่างกว้าง ๆ

ในระบบกฎหมายแบบคอมมอนลอว์ การใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายเทียบได้กับข้อความคิดทางกฎหมายในเรื่องการก่อความเดือดร้อนรำคาญ ศัพท์กฎหมายแบบคอมมอนลอว์ เรียกว่า *nuisance* ซึ่งแบ่งออกเป็นสองชนิดคือ ส่วนบุคคล (private) และสาธารณะ (public) การก่อความเดือดร้อนรำคาญส่วนบุคคลหมายถึงการกระทำละเมิดในทางแพ่งอันมีพื้นฐานมาจากการรบกวนเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินอาจประกอบด้วยการรบกวนเกี่ยวกับเงื่อนไขทางกายภาพของที่ดินโดยทำให้เกิดเสียงดัง การสั่นสะเทือน การทำลายพืชผล หรือการก่อมลภาวะ หรือการรบกวนเกี่ยวกับสิทธิของผู้ครอบครองที่ดินโดยความสงบ เช่น คว้นหรือแก๊ส เป็นต้น อันเป็นการรบกวนเกี่ยวกับการใช้หรือการครอบครองสิทธิของเจ้าของที่ดินโดยสงบ ส่วนการก่อความเดือดร้อนรำคาญสาธารณะหมายถึงรูปแบบของการทำความผิดอาญาเล็ก ๆ น้อย ๆ อันประกอบด้วยการรบกวนเกี่ยวกับสิทธิของชุมชนหรือความสะดวกสบายของ

สาธารณชนโดยทั่วไปการรบกวนอาจเกี่ยวกับการสาธารณสุขความปลอดภัยสาธารณะศีลธรรม
อันดีของประชาชน เป็นต้น

ในระบบกฎหมายแบบซีวิลลอว์ ไม่ว่าจะเป็นประเทศเยอรมันหรือฝรั่งเศส ต่างมีการ
บัญญัติหลักการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายประมวลกฎหมาย
แพ่งเยอรมันมาตรา 906 มีหลักการสำคัญว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่อาจห้ามการเข้ามาของ
แก๊ส ไอน้ำ กลิ่น คว้น เขม่า ความร้อน เสียงหรือการรบกวนซึ่งคล้ายคลึงกันหากการเข้ามาของ
สิ่งเหล่านี้มิได้กระทบหรือมิใช่ปัจจัยสำคัญในการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้โดยคำนึงถึง
จารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นของที่ดินนั้นด้วย ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสแม้ว่ามาตรา 544
จะบัญญัติรับรองสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินไว้ว่าเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิในการใช้และจัดการ
เกี่ยวกับทรัพย์สินของตน เว้นแต่จะถูกห้ามโดยบทบัญญัติของกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ
ปัจจุบันการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายตามกฎหมายฝรั่งเศส
ถือได้ว่ามีรากฐานมาจากมาตรา 1382 ของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสอันเป็นแม่บทแห่งเรื่อง
ความรับผิดทางละเมิด แม้นักนิติศาสตร์ฝรั่งเศสบางท่านจะกล่าวว่าความรับผิดอันเนื่องมาจากการ
ก่อความเดือดร้อนรำคาญเป็นความรับผิดอันเนื่องมาจากสิ่งของซึ่งมีบัญญัติไว้ในมาตรา
1384 วรรคต้นของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสก็ตาม

หลักกฎหมายไทยเกี่ยวกับการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียหายเป็น
หลักกฎหมายที่ใช้มาก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ประกาศใช้บังคับเคย
เรียกว่าคดี nuisance เกิดขึ้นในสมัยเมื่อประเทศสยามเริ่มประกอบอุตสาหกรรมใหม่ ๆ ต่อมา
กรรมการร่างกฎหมายได้ยกร่างบทบัญญัติมาตรา 1337 โดยอาศัยหลักกฎหมายคอมมอนลอว์
ของอังกฤษและประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 906 และ 907 เทียบเคียงด้วย

ผลจากการศึกษาปัญหาการใช้และการตีความพบว่าแนวความคิดเกี่ยวกับการ
คุ้มครองสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกฎหมายต่างประเทศไม่ว่าในระบบกฎหมายคอมมอน
ลอว์ หรือ ซีวิลลอว์ มีแนวความคิดต้องการคุ้มครองเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญไม่ว่าการ
ใช้สิทธิของบุคคลอื่นจะเป็นการใช้สิทธิของตนโดยชอบหรือไม่ก็ตาม แนวทางในระบบกฎหมาย
แบบคอมมอนลอว์ และซีวิลลอว์ ควรนำมาเป็นแนวทางในการวินิจฉัยหลักความรับผิดของบุคคล
ซึ่งใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียหายในกฎหมายไทย ซึ่งได้แก่ปัญหาการใช้สิทธิ
เป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียหาย หลักความยินยอม และหลักการเรียกค่าทดแทน

Abstract

The exercise of his right about property is will by person right exercise by oneself or, give others exercise replace or, by virtue of law exercise of a right has replaced person right or, including, the exercise of a right about personality which, person right must is the user by oneself or, usually the user will should have the right to does will any act, has of oneself independently follows the contentment, but, because of, a human coexists in the social, which, differ the faction differs to have the right and differ to duty to that respect the right of one another, the freedom in the exercise of his rights is offering individual then must limit within limit of the law and the peace or, public good morals, because of, with regard to the law authorizes to keep to a person, with the goal for exercise to advantage to oneself, not for a tool destroys others,

From the education meets that, the problems relating to an injury to the owner of an immovable property caused by a person acting in the exercise of his right has to come to since, ancient, in Roman law has a proverb that is famous very, be, *sic utere tuo ut alienum non laedas*, mean use your own property in such a manner as not to injure that of another, in Roman law, the damage to property is the behaviour torts only, from the beginning 12 table of the laws fix the damage to property is the law particularly which, cover about mischief that is the movable, and immovable property, but, the making a mistake aforementioned have the special properties particularly, later in the law *lex Aquilia* (law origin torts), fix the standard of mischief type property extensively,

In common law system the problems relating to an injury to the owner of an immovable property caused by a person acting in the exercise of his right can compare with nuisance, which, distribute two a kind, be, the private, and the public, the private nuisance mean civil wrongs of base to is from the interference about right in land, about physical condition of the immovable property by causing loud sound, trembler, agricultural produce destruction, or, the battle stirs about the right of immovable property owner by the calmness, such as, smoke, or, gases, etc accident stirs about the exercise or, right possession of a

landlord, the public nuisance, mean group of the criminal offence about the right of the community, or, the easiness in the public generally the battle stirs might in the public health, public safety, public good morals

In civil law system, neither will German country or, France differ have principle the exercise of his right causes immovable property owner receives the damage, section 906 of the German civil code have important principle that, right of ownership owner in the land might not prohibit coming in of, steam, smell, smoke, soot, heat, sound, or, the similar interference if, coming in of these thing no, your excellency affect or, not the important factor in applying as, the interference is aforementioned, in order that, by consider locality custom of the immovable property with, code civil part although, 544 section the will regulations assure the right of property owner have the right in using and manage about property, except will prohibited by the provisions of the law or regulations, now the exercise of his right causes immovable property owner receives the damage according to civil code is held to be base to is from 1382 section of civil code, chief heading accident about the plead guilty way torts, although, extremely France jurisprudence will someone tell that the plead guilty as the result of, the interference feels annoyed to are the plead guilty as the result of, thing, which there is the regulation in paragraph 1 of section 1384 of the civil code no matter

Principle of Thai law about the exercise of his right causes immovable property owner is damaged, be a principle the law where use to come to before 4 civil and commercial code have promulgated to enforce ever call that, nuisance case, happen in the Siam begins to assemble new industry, later committeeman can draft to lift 1337 section of the civil and commercial code by live principle of common law and 906, 907 sections of the German civil code compare

From problem using education and the interpretation meet that, the idea about right protection of immovable property owner in foreign countries law neither in common law system, or, civil law system there is the idea want to protect immovable property owner in importance neither the exercise of his right

is will the exercise of his right or follow, the trend in the common law system and the civil law system should bring in rows diagnosing pillar the plead guilty meditation of a person which the exercise of his right causes immovable property owner receives the damage in Thai law, which, for example, the exercise of his right causes immovable property owner is damaged, agreement pillar, and the principle call the compensation.