

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*) การก่อความเดือดร้อนรำคาญส่วนบุคคลหมายถึงการกระทำละเมิดในทางแพ่งอันมีพื้นฐานมาจากการรบกวนเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินอาจประกอบด้วยการรบกวนเกี่ยวกับเสียงทางกายภาพของที่ดินโดยการทำให้เกิดเสียงดัง การสั่นสะเทือน การทำลายพืชผล หรือการก่อมลภาวะ หรือการรบกวนเกี่ยวกับสิทธิของผู้ครอบครองที่ดินโดยความสงบ เช่น ควันหรือแก๊ส เป็นต้น อันเป็นการรบกวนเกี่ยวกับการใช้หรือการครอบครองสิทธิของเจ้าของที่ดินโดยสงบ ส่วนการก่อความเดือดร้อนรำคาญสาธารณะหมายถึงรูปแบบของการกระทำผิดอาญาเล็ก ๆ น้อย ๆ อันประกอบด้วยการรบกวนเกี่ยวกับสิทธิของชุมชนหรือความสะอาดสงบของ

สาธารณชนโดยทั่วไปการรบกวนอาจเกี่ยวกับการสาธารณสุขความปลอดภัยสาธารณะศีลธรรม
อันดีของประชาชน เป็นต้น

ในระบบกฎหมายแบบซีวิลลอว์ ไม่ว่าจะประเทศเยอรมันหรือฝรั่งเศส ต่างมีการ
บัญญัติหลักการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายประมวลกฎหมาย
แพ่งเยอรมันมาตรา 906 มีหลักการสำคัญว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่อาจห้ามการเข้ามาของ
แก๊ส ไอน้ำ กลิ่น คิวบิก เมตร ความร้อน เสียงหรือการรบกวนซึ่งคล้ายคลึงกันหากการเข้ามาของ
สิ่งเหล่านี้มิได้กระทบหรือมิใช่ปัจจัยสำคัญในการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้โดยคำนึงถึง
จารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นของที่ดินนั้นด้วย ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสแม้ว่ามาตรา 544
จะบัญญัติรับรองสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินไว้ว่าเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิในการใช้และจัดการ
เกี่ยวกับทรัพย์สินของตน เว้นแต่จะถูกห้ามโดยบทบัญญัติของกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ
ปัจจุบันการใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายตามกฎหมายฝรั่งเศส
ถือได้ว่ามีรากฐานมาจากมาตรา 1382 ของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสอันเป็นแม่บทแห่งเรื่อง
ความรับผิดทางละเมิด แม้นักนิติศาสตร์ฝรั่งเศสบางท่านจะกล่าวว่าความรับผิดอันเนื่องมาจก
การก่อความเดือดร้อนรำคาญเป็นความรับผิดอันเนื่องมาจากสิ่งของซึ่งมีบัญญัติไว้ในมาตรา
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