

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ณ

บทนำ

- ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
- วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	1
- ขอบเขตของการวิจัย.....	2
- วิธีดำเนินการวิจัย.....	2
- สมมติฐานในการวิจัย.....	2
- ทฤษฎีและแนวความคิด.....	2
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	2

บทที่ 1 การถือครองที่ดิน แคนแห่งกรรมสิทธิ์ และลักษณะของกฎหมายที่จำกัดสิทธิในที่ดิน

ดินของเอกชน.....	4
1. การถือครองที่ดิน.....	5
1.1 การถือครองที่ดินสมัยรัชกาลที่ 1-5(พ.ศ.2325-2417).....	5
- หนังสือสำคัญที่ใช้กับที่ดิน.....	6
ก) หนังสือสำคัญสำหรับที่สวน.....	6
ข) หนังสือสำคัญสำหรับที่นา.....	7
ค) หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน.....	8
1.2 การถือครองที่ดินสมัยรัชกาลที่ 5-7(พ.ศ.2418-2475).....	8
1.2.1 มูลเหตุของการออกโฉนดที่ดินใน พ.ศ.2444.....	8
1.2.2 หนังสือสำคัญที่ใช้กับที่ดิน.....	10
ก) โฉนดแผนที่.....	10

สารบัญ(ต่อ)

ข) ตารางอสังหาริมทรัพย์.....	12
ค) ใบเทียบค่า.....	13
1.3 การถือครองที่ดินสมัยรัชกาลที่7-9(ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2479-ปัจจุบัน)	13
-หนังสือสำคัญที่ใช้กับที่ดิน.....	13
ก) ใบเทียบค่า.....	14
ข) ตารางอสังหาริมทรัพย์.....	15
ค) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบหมายเลข 3.....	15
ง) ตารางอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำประโยชน์แล้วและโฉนดที่ดิน.....	15
1.4 การถือครองที่ดินหลังประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	15
-หนังสือสำคัญที่ใช้กับที่ดิน.....	18
ก) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์.....	19
ข) เอกสารแสดงสิทธิครอบครอง.....	20
1.5 ความหมายและแนวความคิดของการจำกัดสิทธิในที่ดิน.....	23
1.5.1 ความหมายของการจำกัดสิทธิในที่ดิน.....	23
1.5.2 แนวความคิดของการจำกัดสิทธิในที่ดิน.....	24
1.6 หลักของแดนแห่งกรรมสิทธิ์.....	26
1.6.1 ขอบเขตของแดนแห่งกรรมสิทธิ์.....	26
1.6.2 การได้มาซึ่งแดนแห่งกรรมสิทธิ์.....	26
1.6.3 การสิ้นไปของแดนแห่งกรรมสิทธิ์.....	28
1.7 กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	30
1.7.1 ที่ดินของเอกชน.....	30
1.7.1.1 ความสำคัญของที่ดิน.....	30
1.7.1.2 ความหมายของที่ดินของเอกชน.....	32
1.7.2 แนวความคิดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยเอกชน.....	35
1.7.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยเอกชน.....	37
1.7.3.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย.....	37
1.7.3.2 ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	38
ก) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน.....	38
ข) การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน.....	40

สารบัญ(ต่อ)

1.7.3.3	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	40
ก)	สิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์.....	40
ข)	หลักการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน.....	41
1)	การจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินโดยนิติกรรม.....	41
2)	การจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินโดยการอื่นนอกจาก นิติกรรม.....	42
3)	ละเมิด.....	43
ค)	ประมวลกฎหมายอาญา.....	43
ง)	พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530.....	43
1.8	หลักเกณฑ์ทั่วไปของกฎหมายที่จำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน.....	45
1.8.1	สาระสำคัญของกฎหมาย.....	45
1.8.2	กฎหมายที่จำกัดสิทธิ.....	48
1.8.3	หลักการจำกัดสิทธิใช้สอย(รอนสิทธิ).....	49
1.8.3.1	รูปแบบการกระทำทางปกครอง.....	50
1.8.3.2	กฎหมายลำดับรองของประเทศไทย.....	51
บทที่ 2	กฎหมายที่จำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชนตามกฎหมายเอกชนและกฎหมายมหาชน.....	54
2.1	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	54
2.1.1	ข้อจำกัดสิทธิโดยนิติกรรม.....	55
2.1.2	การจำกัดสิทธิในบรรพ4.....	55
2.2	กฎหมายมหาชน.....	56
2.2.1	กรณีอื่นเป็นสาธารณูปโภค.....	62
	พรบ.โทรเลขและโทรศัพท์ 2477.....	62
	พรบ.การไฟฟ้านครหลวง 2501.....	63
	พรบ. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 2503.....	63
	พรบ. การประปานครหลวง 2510.....	64
	พรบ.การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย 2511.....	65
	พรบ.การประปาส่วนภูมิภาค 2522.....	66

สารบัญ(ต่อ)

พรบ. ว่าด้วยการจัดทาสั่งหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน	
2540.....	67
2.2.2 การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ.....	70
พรบ. เขตปลอดภัยในราชการทหาร 2498.....	70
2.2.3 การผังเมือง.....	70
พรบ. ผังเมือง 2518.....	70
พรบ. ควบคุมอาคาร 2522.....	71
2.2.4 การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	73
พรบ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535.....	73
2.2.5 การพัฒนาการอุตสาหกรรม.....	74
พรบ. การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย 2521.....	74
พรบ. โรงงาน 2535.....	75
2.2.6 การอันเป็นประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น.....	76
พรบ. การเดินอากาศ 2497.....	76
พรบ. โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และ พิพิธภัณฑ์สถานแห่ง ชาติ 2504.....	76
พรบ. ทางหลวง 2535.....	77
บทที่ 3 ศึกษาปัญหาทางกฎหมายในการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน.....	86
3.1 หน่วยงานของรัฐที่จำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน.....	87
3.2 ลำดับชั้นของกฎหมายที่จำกัดสิทธิ.....	93
3.2.1 ลักษณะของกฎหมายที่จำกัดสิทธิ.....	93
3.2.1.1 กฎหมายที่กำหนดการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน ในรูปพระราชบัญญัติ.....	99
3.2.1.2 กฎหมายที่กำหนดการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน ในรูปกฎกระทรวง.....	100
3.2.1.3 กฎหมายที่กำหนดการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน ในรูปประกาศรัฐมนตรีหรือประกาศอธิบดี.....	100
3.2.1.4 กฎหมายที่กำหนดการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน	

สารบัญ(ต่อ)

ในรูปข้อบัญญัติท้องถิ่น.....	100
3.2.2 ข้อบกพร่องของการมอบอำนาจนิติบัญญัติ.....	102
3.2.2.1 ข้อบกพร่องในกฎหมายที่ออกโดยฝ่ายบริหาร.....	103
3.2.2.2 ข้อบกพร่องในข้อบัญญัติท้องถิ่น.....	106
บทที่ 4 ศึกษาวิเคราะห์และเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิในที่ดิน	
ของเอกชน.....	108
4.1 ความสำคัญของหลักกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน.....	108
4.2 ลักษณะของประโยชน์มหาชนที่จำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน.....	110
4.3 วิเคราะห์และเสนอแนวทางแก้ไขกฎหมายที่จำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน.....	111
4.3.1 วิเคราะห์เหตุผลของกฎหมายที่จำกัดสิทธิ.....	121
4.3.2 ข้อเสนอแนะบางประการเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522...121	
4.3.2.1 เขตเพลิงไหม้.....	122
4.3.2.2 การจำกัดสิทธิการใช้ที่ดินของเอกชนซึ่งเกี่ยวกับด้านความสูง..123	
4.3.2.3 การจำกัดสิทธิการใช้ที่ดินของเอกชนซึ่งเกี่ยวกับด้านพื้นราบ...125	
บทที่ 5 บทสรุปและเสนอแนะ.....	129
รายการอ้างอิง.....	135
ภาคผนวก.....	139
ประวัติผู้วิจัย.....	146