

ทรัพย์สิน – ที่ดิน (ครั้งที่ 2)



ดร.สุรชาติพ ยูทรโยธิน

ดอกผลแบ่งเป็น 2 ประเภท

1. ดอกผลธรรมดา

1.1 เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากแม่พันธุ์ เช่น ผลไม้ น้ำมัน

ฎ. 1535/2493 (ประชุมใหญ่) ข้าวมีใช้ดอกผลของนา เกิดจากมนุษย์ (รวงข้าวเป็นดอกผลของต้นข้าว)

- ดอกผลธรรมดา แยก หลุด ขาดจากแม่ทรัพย์สิน ต้องทำให้แม่ทรัพย์สิน เป็นอยู่อย่างเดิม เช่น มะม่วง ลูกวัว



1.2 ถู้อเอาได้เมื่อขาดจากแม่ทรัพย์

หากยังไม่ขาดจากแม่ทรัพย์ เช่น มะม่วงบนต้น สัตว์ในท้องแม่ ยังไม่เป็นดอกผลของทรัพย์นั้น

“ขาดจากแม่ทรัพย์ จะโดยธรรมชาติ หรือแรงภายนอกก็ได้” เช่น ผลไม้ร่วงเอง หรือคนเก็บ

“ต้องไม่ทำให้แม่ทรัพย์เสียหาย” แต่หากตัดต้นไม้ หรืออวัยวะของสัตว์ เพื่อเอาผลไม้ เขา หาง ไม่ใช่ดอกผลธรรมดา



2. ดอกผลนิตินัย

2.1 ต้องเป็นทรัพย์หรือประโยชน์อย่างอื่น

“ทรัพย์” เช่น ดอกเบี้ย กำไร ค่าเช่า ปันผล

“ประโยชน์อย่างอื่น” หมายถึง สิ่งตอบแทนหรือผลประโยชน์

ที่เกิดจากการให้ผู้อื่นใช้ทรัพย์ เช่น ให้อยู่บ้านไม่คิดค่าเช่า แต่ทำงานให้แทน



2.2 ต้องตกแก่เจ้าของทรัพย์

2.3 ต้องเป็นการตอบแทนจากผู้อื่นที่ได้ใช้แม่ทรัพย์

- ค่าเช่ารถแท็กซี่เป็นดอกผลที่ดินยนต์แต่ค่าจ้างรถโดยสารแท็กซี่ไม่ใช่ดอกผลที่ดินยนต์

2.4 ต้องได้เป็นครั้งคราว

- รายเดือน รายปี คือ สามารถคำนวณได้เป็นครั้งคราว

ฎ. 288/2559

- เงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น เป็นดอกผลที่ดินยนต์

ผู้มีสิทธิในดอกผลที่ดินยนต์

มาตรา 148

ไม่ได้บัญญัติไว้โดยตรง
แต่...

มาตรา 1336

“เจ้าของทรัพย์มีสิทธิ
ได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น
...”

มาตรา 1360

“สันนิษฐานไว้ก่อนว่า
เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ
มีสิทธิได้ดอกผล
ตามส่วนของตน”



ข้อยกเว้นเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้ดอกผล

กฎหมายบัญญัติไว้

มาตรา 415 ลาภมิควรได้ ผู้ได้รับทรัพย์สินโดยสุจริตย่อมได้ดอกผล

มาตรา 1475 ดอกผลของสินส่วนตัวเป็นสินสมรส

มาตรา 537 ผู้เช่า ย่อมได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดอกผล

มาตรา 1406 ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห้ามไว้ชัดแจ้ง ผู้อาศัย เก็บดอกผลธรรมดาใช้เพียงจำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือน

มาตรา 1417 ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน รวมทั้งประโยชน์จากป่าไม้ เหมือนแร่ หรือชุดหิน

มาตรา 245 ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วง มีสิทธิเก็บกิน ดอกผลแห่งทรัพย์สินที่ยึดหน่วงใช้ชำระหนี้ตนก่อนเจ้าหนี้อื่น เป็นต้น



ปัญหาว่าดอกเบี้ยยหรือเบี้ยปรับ ???

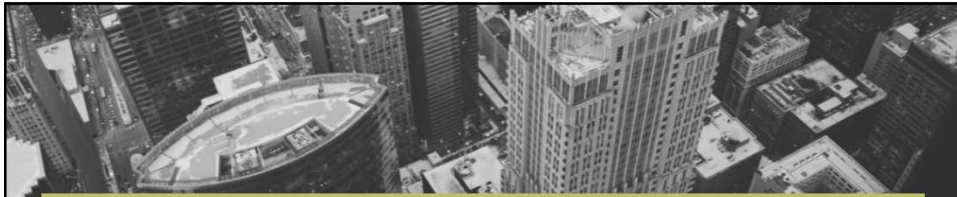
- สำคัญเพราะศาลมีอำนาจปรับลดได้หรือไม่

- **ฎ. 2356/2545**

-ต้องพิจารณาว่า “เจ้าหนี้เรียกเงินนั้นด้วยเหตุใด”

-หากเจ้าหนี้ใช้สิทธิ ปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามข้อกำหนดในสัญญา โดยไม่คำนึงว่าลูกหนี้ผิดนัดหรือไม่ → ย่อมเป็นดอกเบี้ย อันเป็นดอกผลนิติบัญญัติ มาตรา 148 วรรคสาม ศาลจะปรับลดไม่ได้

-แต่หากอาศัยข้อสัญญาเพราะจำเลยผิดนัด ย่อมเป็นค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า “เบี้ยปรับ” สูงเกินส่วนศาลปรับลดได้ มาตรา 383



การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน

สิทธิของบุคคลที่มีอยู่ในตัวทรัพย์สิน หรือสิทธิในทรัพย์สิน (กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน)

บุคคลสิทธิ

สิทธิในหนี้หรือสิทธิเรียกร้อง (กฎหมายลักษณะหนี้)



ทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ

• ทรัพย์สิน

- มาตรา 1298 “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้ แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น”
- บรรพ 4 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ จำนอง จำน่า

• บุคคลสิทธิ

- สิทธิที่มีวัตถุประสงค์แห่งสิทธิเป็นการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำ หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคล
- สิทธิเรียกร้อง เช่น ตามสัญญา ละเมิด ลากมีควรได้ จัดงานนอกสั่ง



ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

1. ผู้มีหน้าที่ตามกฎหมาย

- บุคคลสิทธิ มีตัวตนแน่นอน เช่น สัญญาซื้อขาย กู้ยืม
- ทรัพย์สิน ใช้บังคับแก่คนทั่วไปผูกพันทุกคน

2. ลักษณะหน้าที่

- บุคคลสิทธิ เกิดภาระแก่ลูกหนี้เฉพาะเจาะจง เช่น การกระทำการ งดเว้นกระทำการ ส่งมอบ
- ทรัพย์สิน หน้าที่ทั่วไป และลักษณะงดเว้นเท่านั้น

ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

3. วัตถุประสงค์สิทธิ

- บุคคลสิทธิ กระทำการ งดเว้นกระทำการ และส่งมอบทรัพย์สิน
- ทรัพย์สิน การได้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สินไม่มีผู้ใดขัดขวาง

4. การบังคับใช้สิทธิ

- บุคคลสิทธิ บังคับโดยตนเองไม่ได้ ต้องอาศัยอำนาจศาล
- ทรัพย์สิน บังคับได้ตามลำพัง ไม่ต้องอาศัยอำนาจบ้านเมือง



ข้อแตกต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน

5. อายุความ

- บุคคลสิทธิ ตามอายุความที่กฎหมายกำหนด มาตรา 193/9, 193/35
- ทรัพย์สิน ไม่มีหมดอายุ (การแย่งการครอบครอง หรือกรรมสิทธิ์ มาตรา 1382 ได้ไปโดยผลของกฎหมาย)

6. ที่มา

- บุคคลสิทธิ → นิติกรรม หรือนิติเหตุ
- ทรัพย์สิน → อาศัยอำนาจของกฎหมายเท่านั้น

- **มาตรา 1299** ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะจัดทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว



การได้มาตามมาตรา 1299 มี 2 ประการ

“การได้มาทางนิติกรรม ทางสัญญา (วรรคหนึ่ง)”

“การยืนยัน/ให้ความสำคัญการทรงสิทธิ์”

ทางทะเบียน (อสังหาริมทรัพย์, สงหาริมทรัพย์พิเศษ)

(หมายเหตุ “การครอบครอง” สงหาริมทรัพย์)

(มาตรา 1299, 1300, 1301 และ 1302)

“การได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม (วรรคสอง)”



การได้มาโดยนิติกรรม เช่น

ซื้อขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, ภาระจำยอม, สิทธิอาศัย, สิทธิเหนือพื้นดิน, สิทธิ
เก็บกิน, ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์, จำนอง

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (หรือโดยผลของกฎหมาย) เช่น
ส่วนควบ มาตรา 144, 1308 – 1315, สิทธิยึดหน่วง มาตรา 241, สิทธิ
ครอบครอง มาตรา 1367, กรรมสิทธิ์ มาตรา 1382, ภาระจำยอม มาตรา
1401, มรดก มาตรา 1599 และ 1603

การได้มาทางนิติกรรม ทางสัญญา (วรรคหนึ่ง)

1. หากมีกฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะ เป็นไปตามบทบัญญัติกฎหมายนั้นๆ

เช่น ซื้อขาย (มาตรา 456), ขายฝาก (มาตรา 491)

แลกเปลี่ยนหรือให้ (มาตรา 519 และมาตรา 525) จำนอง (มาตรา 714)

มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง มักใช้ 2 กรณี

- การก่อตั้งทรัพย์สิน บรรพ 4 เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
- การยกอสังหาริมทรัพย์นี้ใช้หนี้ ชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนตามที่ได้ตกลงไว้ (มาตรา 321)



- **ฎ. 435/2519** (ประชุมใหญ่)
 - โอนตักตีใช้หนี้ ไม่ได้จดทะเบียน
 - ไม่ “บริบูรณ์” ไม่เป็นโมฆะ
 - เจ้าหนี้ฟ้องขับไล่ลูกหนี้ได้

2. “ไม่บริบูรณ์” ≠ “โมฆะ” หรือไม่สมบูรณ์ ไม่บริบูรณ์ ยังบังคับได้เป็นบุคคลสิทธิ

- **ฎ. 1245/2523**

- โจทก์ทำหนังสือตกลงยินยอมให้จำเลยอยู่ในบ้านในที่พิพาทตลอดชีวิต
- แม้ไม่จดทะเบียน “สิทธิอาศัย” – ไม่บริบูรณ์ เป็น “ทรัพย์สิน” แต่เป็น “บุคคลสิทธิ”
- โจทก์ขับไล่จำเลยไม่ได้



3. หลักเรื่อง “ความไม่บริบูรณ์แต่เป็นบุคคลสิทธิ” ระหว่างคู่สัญญาและรวมถึงผู้สืบทอดของคู่สัญญาด้วย กล่าวคือ ทายาทหรือผู้จัดการมรดก



- **ฎ. 6054/2557**

- ผู้ตายให้จำเลยมีสิทธิเหนือที่ดินปลูกบ้านอยู่ได้ตลอดชีวิต
- ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ + จดทะเบียน ทำให้ไม่บริบูรณ์
- แต่โจทก์เป็นทายาทของผู้ตายฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารไม่ได้เพราะเป็นการให้สิทธิเหนือที่ดิน แก่จำเลยเป็นบุคคลสิทธิผูกพันตกทอดแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาทต้องปฏิบัติตาม

4. บุคคลสิทธิจะใช้บังคับ“บุคคลภายนอก” ไม่ได้ แม้บุคคลภายนอกจะไม่สุจริต หรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่

- **ฎ. 6188/2545**

- ท. กับจำเลย ทำบันทึกต่อหน้านายอำเภอตกลงให้จำเลยปลูกสร้างบ้านในที่ดิน ท. (เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ มีใช้หนังสือจดทะเบียนสิทธิเหนือที่ดิน)
- เมื่อไม่มีการไปจดทะเบียนไม่บริบูรณ์ ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หาผู้พันโจทก์ผู้รับโอนจาก ท. โดยไม่คำนึงว่าโจทก์สุจริตหรือไม่

5. ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียน

- ทำเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อสองฝ่าย/ทุกฝ่าย
- จดทะเบียน ต่อนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจ

6. หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

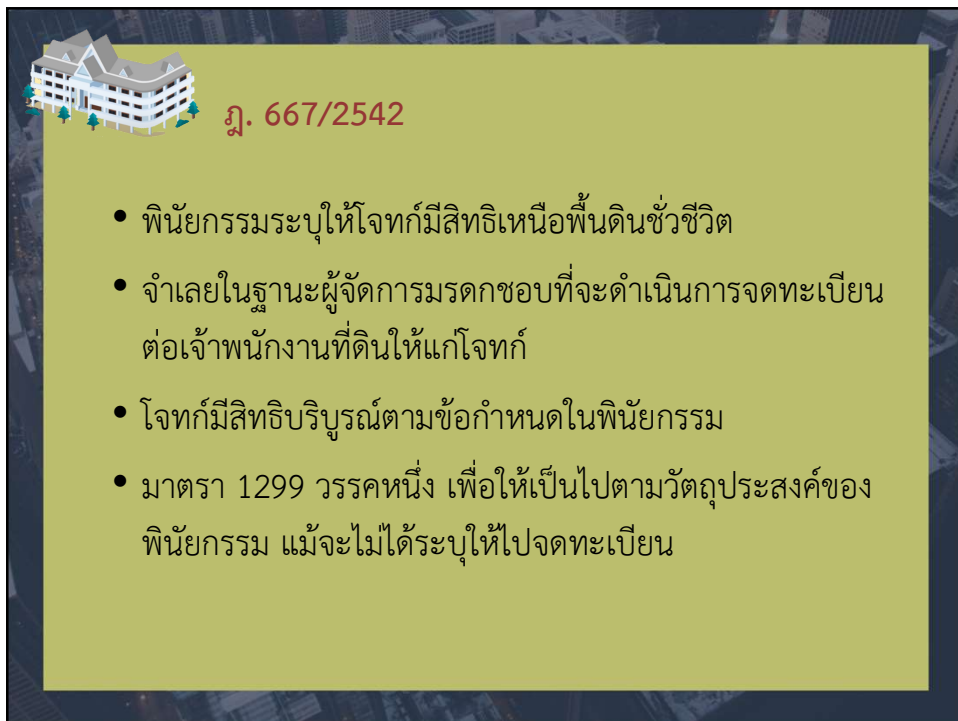
- ก็ยังใช้อยู่ แม้จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนครบถ้วนแล้วก็ตาม
- **ฎ. 3688/2556**
 - จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้จัดการมรดกโอนที่ดินเป็นของตนเอง แล้วนำไปจดทะเบียน จำนองโดยทายาทอื่นไม่ทราบเรื่อง
 - การ จำนองย่อมผูกพันเฉพาะที่ดิน 1 ในส่วนที่เป็นของจำเลยที่ 1 ไม่ผูกพันทายาทอื่น
 - ไม่คำนึงว่าผู้รับโอนสุจริตหรือไม่ กรณีไม่ใช่ขบัตปัญหาดีตาม มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง และมาตรา 1300



ฎีกาที่น่าสนใจ

ฎ. 7143/2546 (ประชุมใหญ่)

- โจทก์กับจำเลยร่วมทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล จำเลยร่วมตกลงให้โจทก์เช่าซื้อที่ดิน หากชำระค่าเช่าซื้อเสร็จ ที่ดินตกเป็นของโจทก์ โดยจำเลยร่วมจะไปจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ให้
- โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องถ้าจำเลยร่วมดำเนินการทางทะเบียน โดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์



ฎ. 667/2542

- พินัยกรรมระบุให้โจทก์มีสิทธิเหนือพื้นดินชั่วชีวิต
- จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แก่โจทก์
- โจทก์มีสิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรม
- มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพินัยกรรม แม้จะไม่ได้ระบุให้ไปจดทะเบียน



ฎ. 2975/2553

- น. เสนอขายที่ดินแสดงแผนที่หลังโฉนดให้โจทก์เช่าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้
- เมื่อโจทก์ตกลงซื้อ จึงก่อเป็นสัญญาให้เกิด “ภาระจำยอม”
- น. ไม่จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์มีผลทำให้ ภาระจำยอมไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่งเท่านั้น
- แต่เป็นบุคคลสิทธิ เมื่อ น. ตาย จำเลยซึ่งเป็นทายาทผู้รับตกทอดสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอม ย่อมต้องไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม

(มาตรา 1299 วรรคสอง)

พอสรุปได้ 3 กรณี ดังนี้

ก. กฎหมายบัญญัติไว้
เช่น ครอบครองปรปักษ์
(มาตรา 1382),
ภาระจำยอม
(มาตรา 1401)

ข. โดยคำพิพากษาของศาล
เช่น ศาลมีคำวินิจฉัย
ว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดชนะ

ค. การได้มาโดยทางมรดก



การได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม
(มาตรา 1299 วรรคสอง)

ข้อสังเกต

1. บริบูรณ์แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนแต่มีผล 2 ประการ

ก. เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และ

ข. ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอก

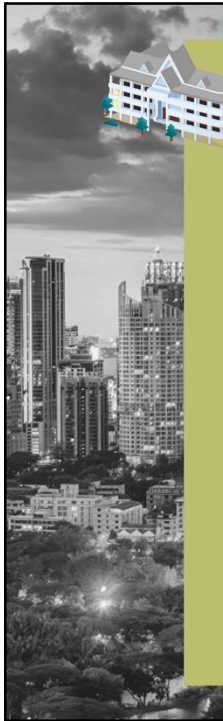
เสียค่าตอบแทน + สุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ก. เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้

- หมายความว่า แม้ “ผู้ได้สิทธิจะได้สิทธิไปทันที” แต่จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้
- *ทะเบียนสำคัญ – ควบคุมการรับรู้ของบุคคลภายนอก

ข. ยกขึ้นต่อสู้ไม่ได้

- “บุคคลภายนอก” บุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์คนเดิม ทั้งนี้ผู้สืบสิทธิหรือทายาทของเจ้าของเดิมถือว่าไม่ใช่บุคคลภายนอก



ฎ. 1069-1070/2522

- จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทกว่า 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์
- โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยมรดก
- แม้โจทก์จะเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองและดำเนินการจดทะเบียนแล้ว แต่ก็มีใช้ “บุคคลภายนอก” ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทน

2. เจ้าหนี้จำนอง (บุริมสิทธิ) เป็นบุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้สามัญ

ฎ. 18606/2556

- โจทก์เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และดำเนินการนำยึดที่เพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้
- โจทก์ (ซึ่งเป็นเจ้าหนี้สามัญ) มิใช่ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต + จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามมาตรา 1299 วรรคสอง
- ผู้ร้องผู้ได้สิทธิโดยครอบครองปรปักษ์ ซึ่งต่อมาศาลมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท
- ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิติดกันได้ก่อนตามมาตรา 1300

ฎ.5641/2548

- โจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริต
- เป็นบุคคลภายนอกที่ได้รับการคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง

3. เจ้าของรวมไม่ใช่ “บุคคลภายนอก”

ฎ. 3487/2537

- โจทก์เจ้าของรวมในที่ดินมีโฉนด
- จำเลยได้ที่ดินโดยครอบครองปรปักษ์
- แม้ต่อมาโจทก์รับโอนที่ดินจากเจ้าของรวมคนอื่นจนทั้งแปลงตกเป็นของโจทก์
- โจทก์มิใช่บุคคลภายนอก ตามมาตรา 1299 วรรคสอง

4. สิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับความคุ้มครองต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิผู้ได้มาโดยทางอื่น

- กรรมสิทธิ์ สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ จำนอง ถือเป็นสิทธิประเภทเดียวกัน แต่ภาระจำยอมกับกรรมสิทธิ์ถือว่าเป็นคนละประเภท
- **ฎ.800/2502** (ประชุมใหญ่)
 - ชื่อที่ดินมาโดยสุจริตไม่รู้ว่าตกอยู่ในภาระจำยอม
 - ยกการรับโอนโดยสุจริตมาอ้างเพื่อให้ภาระจำยอมสิ้นไปไม่ได้ “เป็นทรัพย์สิทธิคนละอัน”





ฎ. 3651/2535

- จ. ขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์
- โจทก์ซื้อไว้โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต กรรมสิทธิ์ย่อมตกเป็นของโจทก์ นับแต่วันขายฝาก
- แม้จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและเปิดเผย โดยเจตนาเป็นเจ้าของเกิน 10 ปี จนได้กรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาของศาลก็ตาม
- ไม่อาจยกต่อสู้กับโจทก์ บุคคลภายนอก ผู้ได้ที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ตามมาตรา 1299 วรรคสอง

6. บุคคลภายนอกต้องสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

- ไม่รู้ว่ามีบุคคลอื่นได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรมมาก่อน
- ความสุจริตของบุคคลภายนอกต้องมีจนถึงขณะจดทะเบียน
- ฎ. 1090/2558
- ส. ซื้อและรับโอนที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต
- จำเลยได้ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์แต่ยังมิได้จดทะเบียน
- ส. มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย
- ส. ขายที่ดินต่อให้โจทก์ทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย (โดยไม่คำนึงว่าการซื้อที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองสุจริตหรือไม่)

ข้อสังเกตจากแนวฎีกา

การได้มาตามสัญญาประนีประนอมของศาล เป็นการได้มาทางนิติกรรมหรือทางอื่นนอกจากนิติกรรม???

ฎ. 737/2511 (ประชุมใหญ่)

- จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความโอนเรือใช้หนี้ให้แก่ผู้ร้อง ศาลพิพากษาตามยอม
- ผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิตามคำพิพากษา ที่จะจดทะเบียนได้ก่อน ตามมาตรา 1300
- โจทก์เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่มีสิทธิยึดเรือพิพาท

ฎ. 2868/2529

- จำเลยต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ ตามคำพิพากษาตามยอม
- โจทก์ได้เพียงสิทธิที่จะบังคับให้จดทะเบียนได้ก่อน ตามมาตรา 1300
- โจทก์จึงไม่มีสิทธิติดตามเอาโฉนดคืน ตามมาตรา 1336

ฎ. 7143/2546 (ประชุมใหญ่)

- โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยชำระราคาเช่าซื้อให้แก่จำเลยครบถ้วน ที่ดินยอมตกเป็นของโจทก์
- “กรณีเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง”
- ผลทำให้นิติกรรมไม่บริบูรณ์ (ไม่ถึงกับโมฆะหรือไม่สมบูรณ์) แต่ระหว่างคู่กรณีบังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิ

หมายเหตุ

- โจทก์ไม่ได้ฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ตนชำระค่าเช่าซื้อ ตั้งแต่ พ.ศ. 2516 แต่มาฟ้องขับไล่บริวารจำเลย พ.ศ. 2536
- แม้โจทก์ไม่ได้ฟ้องบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความจนขาดอายุความตามมาตรา 193/30
- บุคคลสิทธิระหว่างโจทก์กับจำเลยยังอยู่

Last Will Testament

การได้มาทางมรดก มี 2 กรณี ทายาทโดยธรรมหรือพินัยกรรมถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม

ฎ. 1619/2506

- ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิ 1299 วรรคสอง

ฎ. 1812/2506

- ผู้ทำพินัยกรรมตายที่ดินยอมตกแก่ผู้รับพินัยกรรมทันที โดยมีต้องทำการรับมรดก ผู้รับมรดกฟ้องขับไล่ และขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ได้

แต่ !!!

** ฎ. 1840/2514 (ประชุมใหญ่)

จำเลยได้สิทธิอาศัยที่ได้มาตามพินัยกรรม เป็นการได้มาโดยนิติกรรม มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

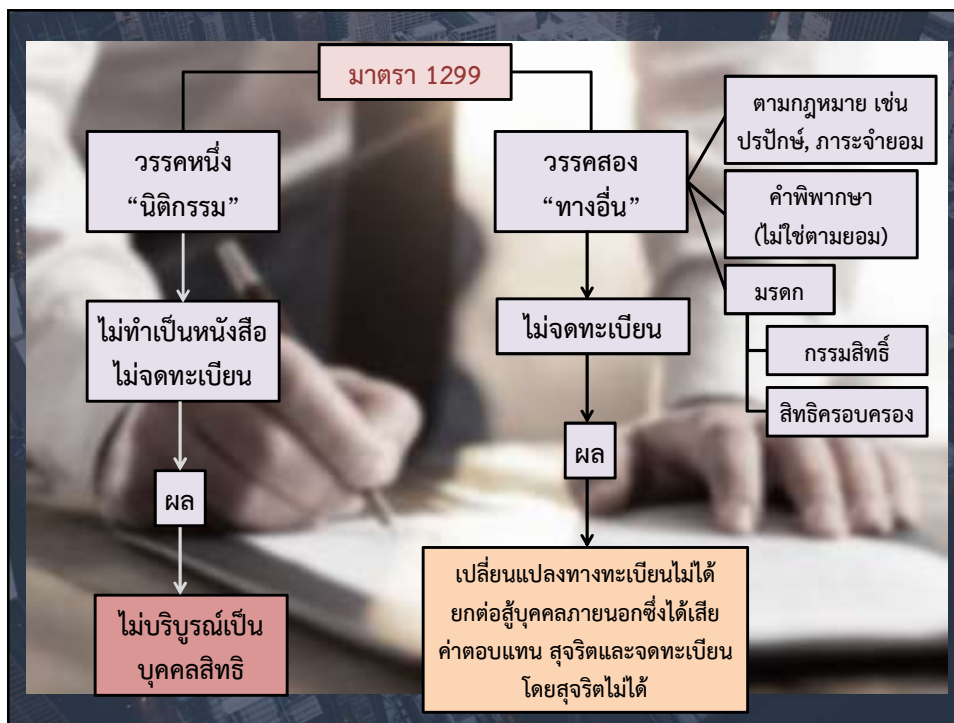
หากมิได้จดทะเบียนยอมไม่บริบูรณ์

ข้อสังเกต

จำเลยฟ้องแย้งให้โจทก์ไปจดทะเบียนสิทธิอาศัยไม่ได้เพราะโจทก์ได้ที่ดินมาโดยครอบครองปรปักษ์ แต่หากโจทก์เป็นผู้รับมรดกหรือเป็นทายาท ผู้ทำพินัยกรรมก็ฟ้องได้ เนื่องจากถือว่าเป็นบุคคลสิทธิบังคับทายาทได้ (เทียบเคียง ฎ.667/2542)

**สิทธิครอบครอง – เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม
อยู่ภายใต้ มาตรา 1299 วรรคสองหรือไม่?**

- “ได้มาโดยการครอบครอง” ผู้รับโอนคนแรก “ตามข้อเท็จจริง” กับผู้รับโอนคนหลัง “ทางทะเบียน” ใครมีสิทธิดีกว่า??
- **ฎ. 2512/2549**
 - ที่ดินมือเปล่า นส.3ก ไม่ใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ มีเพียงสิทธิครอบครอง
 - โจทก์ได้สิทธิครอบครองอันเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม (มาตรา 1299 วรรคสอง)
 - จะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้เสียค่าตอบแทน สุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตไม่ได้



การเพิกถอนการได้ทรัพย์สินทางทะเบียน

- มาตรา 1300

ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้

- ข้อพิจารณา




มาตรา 1299

“ให้ความสำคัญกับการจดทะเบียน”



มาตรา 1300

“เครื่องมือแก้ไข
ให้ความยุติธรรมแก่ผู้มีสิทธิก่อน”



ข้อสังเกต

1. มาตรา 1299 วรรคสอง กับมาตรา 1300 ท่อนท้ายมีหลักการเดียวกัน ความสุจริตต้องมีตลอดในขณะจดทะเบียน
“...มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว” (มาตรา 1299)
“...แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้” (มาตรา 1300)
2. มาตรา 1300 ใช้เป็นเครื่องมือแก้ไขปัญหาทั้งการได้มาโดยทางนิติกรรม และโดยทางอื่น ตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่งและสอง

3. บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน (มี 3 กลุ่ม)

3.1 ผู้ทำนิติกรรม โดยได้ชำระราคาครบถ้วน และเข้าครอบครองแล้ว

(บุคคลตาม มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)

• **ฎ. 8698/2549**

- ผู้ร้องทำสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ร้องชำระราคาครบถ้วน เข้าครอบครองแล้ว คงเหลือการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- ผู้ร้องจึงเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนอยู่ได้ก่อน ตามมาตรา 1300
- โจทก์ไม่มีสิทธินำยึดที่ดินพิพาท เพื่อบังคับคดีอันเป็นการกระทบสิทธิผู้ร้อง

หมายเหตุ ปกติสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น ไม่สามารถยื่นบุคคลภายนอกได้ แต่หากชำระราคาครบถ้วน + ครอบครองแล้ว จึงมีสิทธิดีกว่าหรือไปไกลกว่าบุคคลสิทธิทั่วไป ใช้นัยบุคคลภายนอกโดยแนวฎีกาถือว่าเป็นบุคคลตาม มาตรา 1300 (ฎ. 3607/2556, 1524/2557)

43

3.2. ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ฎ. 1571/2508

- โจทก์นำยึดที่ดินโดยไม่มีผู้คัดค้าน
- เจ้าพนักงานคดีประกาศและขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล
- โจทก์เป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดโดยสุจริต จึงเป็นบุคคลตามมาตรา 1300
- แม้หลักฐานทางทะเบียนจะไม่ใช่ชื่อของจำเลย
- โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องฟ้องเรียกคนนอกซึ่งมีชื่อทางทะเบียนมาเป็นคู่ความก่อน





3.3. บุคคลผู้ได้อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน (บุคคลตามมาตรา 1299 วรรคสอง)

ฎ. 1886/2536

- จำเลยทั้งสามจดทะเบียนรับโอนมรดกที่พิพาท
- โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์อยู่ก่อน
- โจทก์อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิตนได้อยู่ก่อน ขอให้เพิกถอนการ
ทะเบียนของจำเลยทั้งสามได้ตาม มาตรา 1300 ทั้งจำเลยมิใช่บุคคลภายนอก
ที่เสียค่าตอบแทนสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริต



ฎ. 7205/2543

- ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้จำเลยโอนที่ดินให้ผู้ร้อง
โดยผู้ร้องชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่จำเลย
- เมื่อผู้ร้องชำระเงินส่วนที่เหลือครบถ้วนแล้ว ผู้ร้องอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน
สิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตามมาตรา 1300
- โจทก์ห้ามสิทธิขอให้บังคับการยึดที่ดินพิพาท ผู้ร้องขอให้เพิกถอนการยึดได้

ฎ. 5088/2554

- ศาลมีคำพิพากษาตามยอม ผู้ร้องต้องดำเนินการบังคับคดีภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271
- ผู้ร้องไม่ดำเนินการจึงสิ้นสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ที่ดินพิพาทที่จะให้จำเลยโอนให้ผู้ร้องตามคำพิพากษตามยอม
- ผู้ร้องจึงไม่ใช่บุคคลอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนตามมาตรา 1300



ข้อสังเกต (ม. 1300 ต่อ)

4. การเพิกถอนตามมาตรา 1300 ต่างจาก มาตรา 237 (ฉ้อฉล)

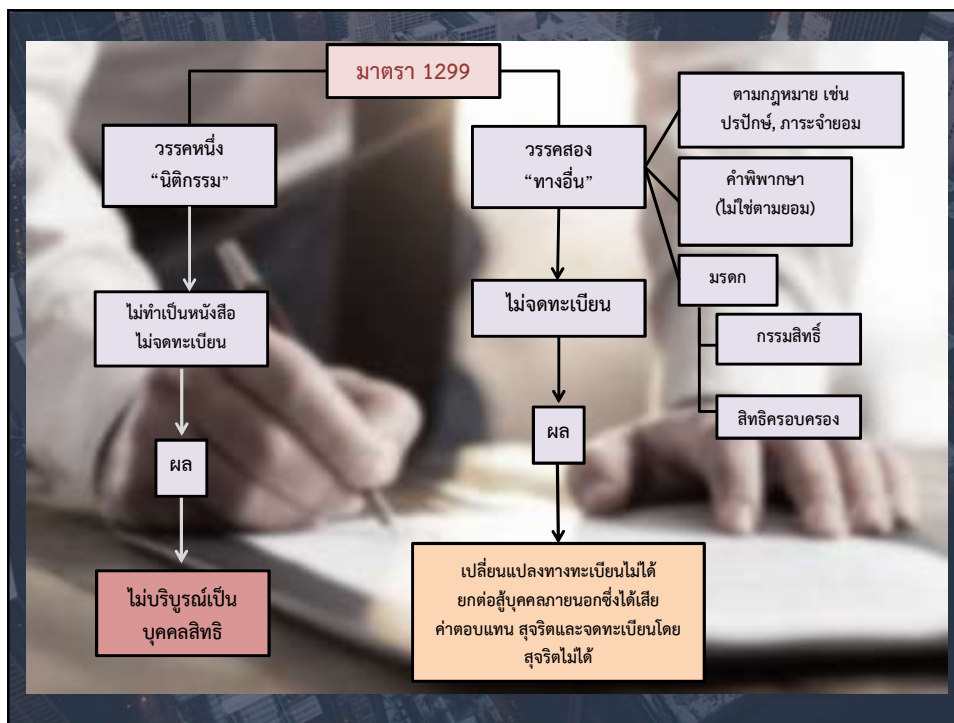
- การเพิกถอนการฉ้อฉล มาตรา 237 ต้องมี การรู้ว่า จะมีคนเสียเปรียบ (ลูกหนี้ต้องรู้ว่าเจ้าหนี้เสียเปรียบ)
- การเพิกถอนตาม มาตรา 1300 ไม่จำเป็นต้องมีการรู้ว่าจะมีคนเสียเปรียบ
- การเพิกถอนการฉ้อฉล มาตรา 237 เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ การเพิกถอนตามมาตรา 1300 เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินสิทธิ

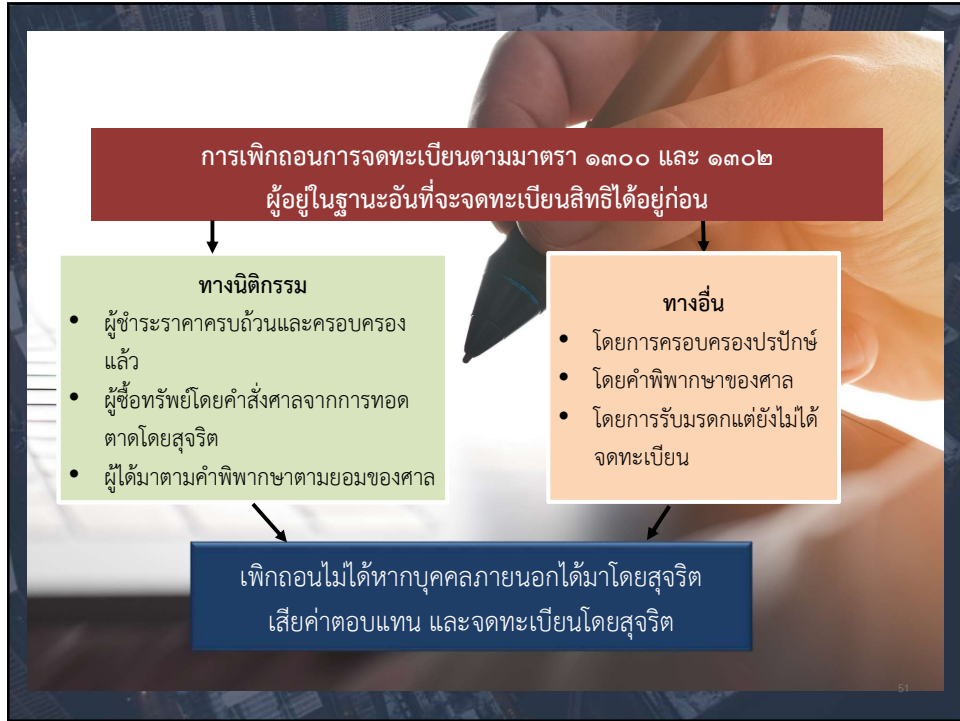


- **มาตรา 1301** บทบัญญัติแห่งสองมาตราก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยโดยอนุโลม

หมายเหตุ การเปลี่ยนแปลง ระบุ กลับคืนมา ซึ่งทรัพย์สินที่ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่ทำเป็นหนังสือ + จดทะเบียน

- การเปลี่ยนแปลง เช่น ลดหรือเพิ่มระยะเวลาให้สิทธิอาศัย เพิ่มวงเงินจำนอง เป็นต้น
 - การระบุ เช่น โฉนดจำนอง ระบุสิทธิอาศัย หรือระบุภาระจำยอม
 - การกลับคืนมา เช่น โฉนดการขายฝาก
- **มาตรา 1302** บทบัญญัติแห่งสามมาตราก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงเรื่องมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโลม





บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกัน

มาตรา 1303 ถ้าบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ ท่านว่าทรัพย์สินตกอยู่ใน**ครอบครอง**ของบุคคลใด บุคคลนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าบุคคลอื่น ๆ แต่ต้องได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยมี**ค่าตอบแทน** และได้รับการครอบครองโดย**สุจริต**

ท่านมิให้ใช้มาตรานี้บังคับถึงสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในมาตรา ก่อนและในเรื่องทรัพย์สินหาย กับทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำผิด

ข้อสังเกต

1. กฎหมายบัญญัติ “ให้ผู้ครอบครอง” สงหาทรัพย์สินมีสิทธิดีกว่า/ ให้
ความสำคัญกับการครอบครอง หากเป็นสงหาทรัพย์สิน

ฎ. 3141/2552

- โจทก์ซื้อรถยนต์พิพาทจากจำเลยที่ 1
- ชำระราคาและรับส่งมอบแล้ว แต่ยังไม่ได้รับส่งมอบสมุดทะเบียน
- หุ้นส่วนผู้จัดการของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นจำเลยที่ 2 นำสมุดทะเบียนไปจดทะเบียน ขายรถให้จำเลยที่ 3
- โจทก์ ผู้ครอบครองย่อมมีสิทธิดีกว่าพวกจำเลย



2. ผู้มีสิทธิดีกว่า ต้องครอบครองประกอบ 3 ประการ

- ครอบครอง
- เสียค่าตอบแทน
- ได้ครอบครองโดยสุจริต

ฎ. 729/2486

- เจ้าของทรัพย์สินขายเครื่องใช้ในร้านทำผมให้โจทก์แต่ยังไม่ส่งมอบ
- ต่อมานำไปขายให้แก่จำเลยอีกครั้ง จำเลยรับซื้อไว้โดยสุจริต และได้รับมอบการครอบครองแล้ว
- โจทก์ฟ้องเรียกของเอาจากจำเลยไม่ได้



3. มาตรา 1303 อยู่ภายใต้หลัก “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน”

ฎ. 174/2494

- เซ้าร้านตัดผมพร้อมเครื่องมือ
- เอาอุปกรณ์ในร้านไปขายให้คนอื่น
- ไม่เข้า มาตรา 1303 เจ้าของมีสิทธิติดตามเอาคืน

4. มาตรา 1303 ไม่ใช่ในกรณี

- สั่งหาริมทรัพย์พิเศษ
- ทรัพย์สินหาย (มีบัญญัติ มาตรา 1323 – 1325)
- ทรัพย์สินได้มาโดยการกระทำผิด เจ้าของติดตามเอาคืนได้ มาตรา 1336



THANK YOU !!!

