

บทที่ 5 การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1. คำถาม บุคคลอาจได้ทรัพย์สินได้โดยวิธีการใดบ้าง พร้อมทั้งยกตัวอย่าง

แนวคำตอบ บุคคลอาจได้ทรัพย์สินมาได้ 2 ทาง คือ

1. การได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย หรืออาจเรียกว่าได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น สิทธิยึดหน่วงได้มาตาม ป.พ.พ. มาตรา 241 สิทธิครอบครองได้มาตาม มาตรา 1367 กรรมสิทธิ์ได้มาตามมาตรา 1382 กรรมสิทธิ์ในส่วนควบได้มาตามมาตรา 107 และ 1308 ถึง 1315 การจำยอมได้มาตามมาตรา 1401 สิทธิในการรับมรดกได้มาตามมาตรา 1599 และ 1603 ไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม เป็นการได้มาโดยผล ของกฎหมาย ลิขสิทธิ์ได้มาตาม พ.ร.บ.คุ้มครองวรรณกรรมและศิลปกรรม พ.ศ. 2474 สิทธิในเครื่องหมายการค้าได้มาตาม พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2474 เป็นต้น

2. การได้มาโดยนิติกรรมตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่น การซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครอง สัญญาก่อตั้งการจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือการตกพันในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ได้สิทธิต่าง ๆ นิติกรรมเหล่านี้จะทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินก็ได้ โดยเฉพาะทรัพย์สินที่กฎหมายรับรองไว้เท่านั้น จะทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินอย่างอื่นนอกเหนือไปจากกฎหมายรับรองมิได้

2. คำถาม ตามมาตรา 1299 แบ่งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นประเภทอะไรบ้าง

แนวคำตอบ มาตรา 1299 แบ่งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็น 2 ประเภท คือ

1. ได้มาโดยนิติกรรม หมายถึงการที่บุคคลที่ได้รับทรัพย์สินนั้นจากบุคคลอื่นด้วยผลแห่งสัญญาที่ทำขึ้น เช่น สิทธิอาศัย การจำยอม (การจำยอมอาจได้มาทั้งทางนิติกรรม

และโคผลของกฎหมาย คืออายุความ) สิทธิเก็บกิน

การไต่มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ทางนิติกรรมคือตามมาตรา 1299 วรรค 1 นั้น จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นนิติกรรมนั้น "ไม่บริบูรณ์" ถ้าไม่ไต่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การไต่อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ กล่าวคือ ไม่อาจจะอ้างตามทรัพย์สินนั้นยื่นต่อใคร ๆ ได้ แต่อาจจะอ้างคู่สัญญาในฐานะที่เป็นบุคคลสิทธิได้ เช่น

ฎีกาที่ 1840/2514(ป.) การไต่มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทนายธรรม ถือเป็นกรไต่มาโดยนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคต้น หากมีได้จดทะเบียนการไต่มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ สิทธิอาศัยนั้นย่อมไม่บริบูรณ์

ฎีกาที่ 1256/2519 การไต่มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม โดยมีได้จดทะเบียนนั้น ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1 บัญญัติไว้เพียงว่าทรัพย์สินนั้นไม่บริบูรณ์ ฉะนั้นเมื่อใดได้มีการจดทะเบียนการไต่มาขึ้นแล้ว จะเป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ทันที หากใช้ว่าสิทธิ เช่นว่านั้นจะไม่บริบูรณ์เสียเปล่าไปเสียเลย ๆ ไม่

ฎีกาที่ 468/2521 จำเลยมรดกให้โจทก์ โจทก์ให้จำเลยปลูกเรือนอยู่ในที่ดิน แม้เป็นสิทธิเหนือพื้นดินไม่บริบูรณ์โดยไม่จดทะเบียน ก็เป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างกันเองได้

2. ไต่มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายถึงการไต่มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดย

ก. ผลของกฎหมาย เช่น การไต่มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา

1382

ข. การรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับทนายธรรม ก็ถือเป็นการไต่โดยผลของกฎหมายอย่างหนึ่ง เพราะทายาทย่อมได้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมรดกตั้งแต่เจ้าของมรดกตาย

ก. คำพิพากษาของศาล ถือว่าพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลใดสิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษามรดก แม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจดทะเบียนเป็นเพียงแต่ทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ ฉะนั้น ผู้ชนะคดีย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษาโดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลบังคับเสมอไป และใช้ยื่นกู้ยืมได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนสิทธินั้น

ถ้าการได้สิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล และมีคำพิพากษาบังคับให้ยอมตามแล้ว ยังไม่ถือว่าเป็นการได้ทรัพย์สินหรือทรัพย์สินโดยคำพิพากษาแล้ว จึงยังไม่เป็นการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผลของการจะได้อำนาจตามสัญญาประนีประนอมในศาล ถือว่าผู้นั้นอยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อน ตามมาตรา 1300

3. คำถาม ให้อธิบายความหมายคำว่า "ไม่บริบูรณ์" ตามวรรค 1 ของมาตรา 1299 และบุคคลภายนอกในวรรค 2 ของมาตรา 1299

แนวคำตอบ ขอแยกตอบดังนี้

ก. คำว่า "ไม่บริบูรณ์" ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1 หมายความว่า ยังไม่อาจถือหรือบังคับกันได้ตามสิทธินั้น ๆ เท่านั้น แม้ผู้ใดอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกในฐานะที่เป็นทรัพย์สินไม่ได้ แต่การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หายเสียเปล่าไปไม่ คงมีผลบังคับใช้กันได้ในระหว่างคู่สัญญาในฐานะที่เป็นบุคคลสิทธิ

คำว่า "ไม่บริบูรณ์" จึงต่างกับคำว่า "โมฆะ" หรือ "ไม่สมบูรณ์" เพราะโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น หมายถึงไม่มีผลใด ๆ ตามกฎหมายที่จะบังคับกันได้เลย เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 456 ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ ถ้ามีการซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ถือว่าไม่มีสัญญาซื้อขายต่อกันเลย เช่น

ฎีกาที่ 427/2523 ข้อสัญญาที่จำเลยขอให้โจทก์ได้ใช้ถนนในที่คืนที่ชาย
ให้โจทก์ แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นทรัพย์สิน
บริบูรณ์ตามกฎหมาย ก็คงเป็นบุคคลสิทธิที่ใช้อย่างกันได้ในระหว่างคู่สัญญา คือโจทก์ จำเลย
เมื่อจำเลยกระทำผิดข้อสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยได้

ข. คำว่า "บุคคลภายนอก" ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 2 หมายถึง
บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของสิ่งหรือเจ้าของทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับสิ่งหรือทรัพย์สิน
นั้น และหมายความรวมถึงเจ้านี้ปุริมสิทธิหรือเจ้านี้จำนองด้วย

ส่วนผู้ที่สืบสิทธิหรือทายาทของเจ้าของเดิมไม่ถือเป็นบุคคลภายนอก เพราะ
ผู้สืบสิทธิ และทายาทย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของเดิมด้วย
จึงไม่ใช่บุคคลภายนอก (ฎีกาที่ 442/2486) รวมถึงเจ้านี้สามัญ ไม่ใช่บุคคลภายนอกด้วย
ตัวอย่าง ฎีกาที่ 1069/2522 จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่พิพาทเกินกว่า 10 ปี ได้
กรรมสิทธิ์ในที่คืนที่ตนครอบครอง โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่คืนพิพาทโดยการรับมรดก แม้โจทก์
จะเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม โจทก์ก็มีใช้บุคคลภายนอกผู้ได้
กรรมสิทธิ์มา โดยเสียค่าตอบแทนตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1299 จำเลยจึงยก
กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

4. คำถาม บุคคลภายนอกที่จะมีสิทธิดีกว่าผู้ใดคือสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยว
กับสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมและยังมีได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทาง
ทะเบียนนั้น บุคคลภายนอกนั้นจะต้องเป็นผู้ใดสิทธิมาอย่างไร อธิบาย

แนวคำตอบ บุคคลภายนอกที่จะมีสิทธิดีกว่าผู้ใดคือสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยว
กับสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น จะต้อง

- ก. ได้สิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทน และ
- ข. ได้สิทธินั้นมาโดยสุจริต และ
- ค. ได้จดทะเบียนสิทธินั้นโดยสุจริตแล้ว

ก. สิทธิที่บุคคลภายนอกได้ไปนั้น ต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกับสิทธิของผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมด้วย เช่น สิทธิของผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็นกรรมสิทธิ์ได้โดยการครอบครองปรปักษ์สิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้ไป ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ด้วย จึงจะมีสิทธิดีกว่า ส่วนสิทธิจำนองก็ยังคงถือเป็นสิทธิประเภทเดียวกับกรรมสิทธิ์ได้ เพราะตามมาตรา 702 ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปยังบุคคลภายนอกหรือไม่ และเช่นเดียวกับสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และการคิดหนี้ในอสังหาริมทรัพย์ ก็ถือเป็นสิทธิประเภทเดียวกับกรรมสิทธิ์

ถ้าเป็นสิทธิได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็น การจำยอม ตามมาตรา 1401 และสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์ ถือว่าเป็นสิทธิคนละประเภทกัน เพราะการจำยอมเป็นการรอนสิทธิ ส่วนกรรมสิทธิ์เป็นการได้สิทธิ

สำหรับค่าตอบแทนนั้น ไม่จำเป็นต้องเป็นเงินทองเสมอไป อาจเป็นสิ่งของหรือแรงงานก็ได้ และอาจเป็นค่าตอบแทนที่ยังค้างชำระอยู่ก็ได้ แต่ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หาหรือได้มาเปล่า ๆ

ตัวอย่าง ฎีกาที่ 336/2516 ผู้ร้องชดททรัพย์ยื่นคำร้องว่า ที่ดินมีที่โจทก์ฟ้องบังคับจำนองจากจำเลย และอีกชายทอดตลาดนั้น ผู้ร้องชดททรัพย์ได้ซื้อจากจำเลยบางส่วน และครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วย เจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี จนได้กรรมสิทธิ์แล้ว ขอให้ศาลปล่อยการยึดที่ดินส่วนของผู้ร้อง ปรากฏว่า โจทก์ได้รับจำนองที่ดินดังกล่าวไว้ก่อนผู้ร้องชดททรัพย์ครอบครองครบ 10 ปี โจทก์ก็ยอมได้สิทธิจำนองอันเป็นสิทธิที่ติดอยู่กับตัวทรัพย์สินที่จำนองครอบไปถึงที่ดินทั้งแปลงโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนที่ผู้ร้องชดททรัพย์ จะสามารถอ้างว่ามีกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ครอบครองได้ แม้ต่อมาภายหลังผู้ร้องชดททรัพย์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยการครอบครอง และแม้มีคำพิพากษารับรองก็เป็นการใช้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ยังไม่ได้จดทะเบียน จะยกขึ้นต่อสู้ผู้รับจำนองซึ่งได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต

และโจทก์ทะเลเบียนโดยสุจริตไม่ได้

ฎีกาที่ 805/2518 ที่ดินของโจทก์มีทางการจำยอมผ่านที่ดินของจำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซื้อที่ดินจากศาลขายทอดตลาดและจดทะเบียนโดยสุจริต จำเลยอ้างมาตรา 1299 อันโจทก์ไม่ได้ มาตรา 1299 หมายความว่าถึงกรณีที่ได้ถึงกันในเรื่องการไต่สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน มิใช่หมายถึงการจำยอมของโจทก์กับกรรมสิทธิ์ของจำเลย ที่ดินของโจทก์ยังเป็นสามอรรถอยู่ต่อไป แม้โจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลังจากที่จำเลยจดทะเบียนซื้อที่ดินของจำเลยก็ตาม

ฎีกาที่ 715/2521 โจทก์จำยอมเป็นทางเดินมาโดยอายุความ ไม่ได้จดทะเบียนกับรัฐบาล และใช้ยื่นผู้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์การอรรถอื่น อันมิใช่เพียงกันในการไต่ทรัพย์สินอย่างเดียวกันได้

ฎีกาที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยมากกว่า 10 ปี โจทก์จำยอมจำเลยอ้างว่าจดทะเบียนซื้อที่ดินมาโดยสุจริต ไม่ทราบว่ามีทางการจำยอมไม่ได้

ข. สิทธิที่ไต่มาขึ้นต้องโดยสุจริต คือไต่มาโดยไม่รู้ว่ามีผู้อื่นไต่สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อนแล้ว ถ้ารู้ว่ามีผู้อื่นไต่สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ก่อนแล้ว ถือว่าไม่สุจริต ถึงแม้แต่ความไม่รู้นั้นได้เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างหนึ่งของตน เช่น เห็นมีผู้ปลูกบ้านหรือครอบครองที่ดินอยู่ แต่ก็มีไต่สอบถามว่าผู้นั้นครอบครองอยู่ในฐานะใด แล้วซื้อที่ดินนั้นไปถือว่าไม่สุจริต

ค. โจทก์ทะเลเบียนโดยสุจริต คือความสุจริตหรือไม่มีใช้ถือเอาแต่ตอนไต่มาซึ่งสิทธินั้น แต่ต้องถือเอาความสุจริตตอนจดทะเบียนด้วย

ถ้าตอนไต่สิทธิสุจริต และตอนจดทะเบียนสุจริตด้วยแล้ว แม้จะมารู้ภายหลังว่ามีผู้อื่นไต่สิทธินั้นมาก่อน ก็ยังถือว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิถือว่าผู้ไต่อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

เมื่อบุคคลภายนอกได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไปโดยสมบูรณ์ เป็นการตัดสิทธิการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมให้สิ้นไป แม้นักกลางภายนอกได้อสังหาริมทรัพย์โดยสมบูรณ์ นั้น จะโอนทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกที่ทอด ไม่ว่าจะมีการตอบแทนหรือไม่ สุจริตหรือไม่ ผู้รับโอนคน ต่อ ๆ ไปนั้น ก็คงได้อสังหาริมทรัพย์ในเมื่อได้มีการจดทะเบียนการโอนถูกต้อง ถ้าเป็นการ ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เป็นเรื่องการครอบครองปรปักษ์ ผู้ครอบครองปรปักษ์ ต้องเริ่มนับเวลาการครอบครองใหม่ เวลาการครอบครองปรปักษ์ในตอนแรกถูกตัดสิทธิการ ได้มาแล้ว เช่น

ฎีกาที่ 2511/2518 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยครอบครองเกิน 10 ปี แต่ไม่ ได้จดทะเบียน ไซ้ชื่อนาย อ. ผู้ซื้อโดยสุจริตไม่ได้ โจทก์ครอบครองต่อมาไม่ถึง 10 ปี นาย อ. ชายที่คิดต่อไปแก่จำเลย ไม่ว่าจะจำเลยสุจริตหรือไม่ โจทก์ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลย คำสั่งศาล ที่โจทก์ร้องขอให้แสดงว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ไซ้ชื่อนาย อ. และ จำเลยไม่ได้

ฎีกาที่ 1518/2520 ผู้ครอบครองที่ดิน อ้างการครอบครองที่ดินอันผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ การครอบครองมาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์จะนับ เวลาอันผู้รับโอนไม่ได้

5. คำถาม ที่ว่า "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" นั้นจริงเพียงใด

แนวคำตอบ ที่ว่า "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" นั้น ไม่จริงเสมอไป ยังมีข้อยกเว้น จากหลักทั่วไป ก็ถึงแม้ผู้โอนจะไม่มีสิทธิที่จะโอนได้ แต่ก็ยังถือว่าผู้รับโอนได้สิทธินั้นโดย ชอบด้วยกฎหมาย คือ

1. ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน อันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จาก

ทะเบียน ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

2. มาตรา 1330 สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น มิเสียไป ถึงแม้จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้น มิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา

3. มาตรา 1331 สิทธิของบุคคลผู้กู้เงินโดยสุจริตนั้น มิเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าเงินนั้นมีชื่อของบุคคลซึ่งได้โอนใหม่

4. มาตรา 1332 บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ไม่จำต้องคืนให้แก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะขอใช้ราคาซื้อ

5. มาตรา 905 ผู้ทรงตัวเงินโดยสุจริตได้ใช้สิทธิในตัวเงินแม้ผู้โอนจะไม่มีสิทธิก็ตาม

6. คำพิพากษา นายเมฆครอบครองปรักษที่ดินของนายฝนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยังไม่ทันจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นายฝนก็จดทะเบียนยกที่ดินแปลงนั้นให้นางฟ้าที่ย่อมเป็นภริยาน้อยของตน โดยนางฟ้าไม่รู้เลยว่านายเมฆครอบครองปรักษที่ดินมาก่อน เมื่อนางฟ้ารับโอนที่ดินนั้นแล้ว จึงฟ้องขับไล่นายเมฆให้ออกไปจากที่ดินแปลงนั้น ให้นวินิจฉัยว่านายเมฆหรือนางฟ้ามีสิทธิในที่ดินแปลงนั้นดีกว่ากัน

แนวคำตอบ นายเมฆได้ครอบครองปรักษที่ดินของนายฝนจนได้กรรมสิทธิ์ เป็นการที่นายเมฆได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักษ์ ถือเป็น การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ถ้าไม่จดทะเบียนการได้มา จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตไม่/ จึงเป็นไปตาม

หลักกฎหมายมาตรา 1299 วรรค 2

การที่นายฝนยกที่ดินให้นางฟ้าแม่จะไต่จกทะเบียนการยกให้ และนางฟ้ารับโอนโดยสุจริต โดยไม่รู้ว่านายเมฆไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรบักษ์ก็ตาม แต่นางฟ้าซึ่งถือว่าเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนมาโดยไม่เสียค่าตอบแทน เพราะเป็นการยกที่ดินให้โดยเสน่หา แม่จะมีการจดทะเบียนยกที่ดินให้ และนางฟ้าจะสุจริตก็ตาม กรณีจะอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 มาต่อสู้นายเมฆไม่ได้ ดังนั้น นายเมฆจึงมีสิทธิดีกว่านางฟ้า

7. คำถาม นายหันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดซึ่งนายเพ่งไต่เข้าครอบครองปรบักษ์ที่ดินแปลงนี้มา 15 ปี จนไต่กรรมสิทธิ์แล้ว แต่นายเพ่งมีไต่จัดการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ ครอบครองเป็นเจ้าของตลอดมา ต่อมานายหันเจ้าของกรรมสิทธิ์โอนขายที่ดินของตนนี้ให้นายเต็ม โดยจดทะเบียนการซื้อขาย และนายเต็มรับโอนมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน นายเต็มซื้อที่ดินมาแล้ว 5 ปี นายเต็มจดทะเบียนโอนขายให้นายผาด โดยนายผาดรู้อยู่แล้วว่าที่ดินนี้ นายเพ่งครอบครองเป็นเจ้าของอยู่ในขณะซื้อขายจากนายเต็ม ทั้งนี้ ให้ท่านวินิจฉัยว่าระหว่างนายเพ่งกับนายผาด ใครจะมีสิทธิในที่ดินแปลงนี้ดีกว่ากัน เพราะเหตุใด (ข้อสอบผู้ช่วย ฯ พ.ศ. 2516)

แนวคำตอบ แม่นายเพ่งจะไต่ครอบครองปรบักษ์ไต่กรรมสิทธิ์แล้ว เมื่อยังมีไต่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้นายเต็มผู้รับโอนทางทะเบียนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตไม่ได้ (ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 2) นายเต็มจึงมีสิทธิดีกว่านายเพ่งผู้ครอบครองปรบักษ์ ฉะนั้นเมื่อนายเต็มจดทะเบียนโอนขายให้นายผาด แม่นายผาดจะรู้อยู่แล้วว่า นายเพ่งครอบครองเป็นเจ้าของอยู่ สิทธิของนายผาดก็ดีกว่านายเพ่งผู้ครอบครอง เพราะสิทธิของนายเพ่งขาดตอนแล้ว ตั้งแต่ นายเต็มได้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริต แม่นายเพ่งครอบครองปรบักษ์ ต่อมาในช่วงหลังนี้ก็ยังไม่ครบ 10 ปี จะถือว่ามีการครอบครองปรบักษ์กับนายผาดเจ้าของใหม่จนครบ เวลาไต่กรรมสิทธิ์แล้วหาไต่ไม่ (ฎีกาที่ 868/2512)

8. คำถาม การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 ถ้าจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ไม่มีอำนาจ ผลจะเป็นอย่างไร การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เรือต่าง ๆ ตามมาตรา 1302 แพ และสัตว์พาหนะ จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ใด จึงมีอำนาจรับจดทะเบียน

แนวคำตอบ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม 1299 นั้น ถ้าจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานผู้ไม่มีอำนาจ ผลย่อมไม่ถือเป็นารจดทะเบียน ทำให้การโค่นโค่นนิติกรรมซึ่งเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่บริสุทธิ์ ใช้อันผู้จดทะเบียนโดยถูกต้องมิได้

การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้น ตาม ป. ที่ดิน มาตรา 71 ผู้มีอำนาจจดทะเบียนได้แก่

ก. ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนด ที่ดินมีใบโฉนดส่วน ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเปล่า ๆ หรือมีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินนั้นด้วย ผู้มีอำนาจจดทะเบียน คือเจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา

ข. ถ้าเป็นที่ดินไม่มีโฉนดหรือใบโฉนดส่วน (เรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า) ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเปล่า ๆ หรือมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย หรือถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินอย่างเคี้ยว ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะอยู่บนที่ดินมีโฉนดหรือมีใบโฉนดหรือไม่ก็ตาม ผู้มีอำนาจจดทะเบียนได้แก่ นายอำเภอท้องที่หรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่หรือผู้ทำการแทน

การจดทะเบียนเกี่ยวกับเรือต่าง ๆ ตามมาตรา 1302 นั้น ต้องจดทะเบียนต่อ นายทะเบียนหรือกรมเจ้าท่า ตาม พ.ร.บ. เรือไทย พ.ศ. 2481 มาตรา 6

การจดทะเบียนแพ จดที่ว่าราชการอำเภอ ตาม พ.ร.บ. ปลัดกระทรวงที่ พ.ศ. 2457 มาตรา 89

การจดทะเบียนตีคว่ำพาทนะ จดทะเบียนท้องที่ตีคว่ำ คือนายอำเภอ
ตาม พ.ร.บ. ตีคว่ำพาทนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 4

9. คำถาม นายแดงครอบครองทรัพย์สินที่มีโฉนดของนายเหลืองมา 11 ปี แล้ว
แต่มีได้จดทะเบียนการไต่มา นายเหลืองเอาที่ดินนั้นไปขายให้นายคำผู้ซื้อโคจรสุจริต
เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโคจรสุจริตแล้ว นายคำซื้อไว้ได้ 2 เดือน ก็ขายต่อ
ให้นายฟ้า นายฟ้ารับซื้อไว้โดยรู้ว่านายแดงได้ครอบครองทรัพย์สินที่มีโฉนด
กรรมสิทธิ์แล้ว ทั้งนี้ ให้อธิบายว่าในระหว่างนายแดงกับนายฟ้า ใครจะมีสิทธิ์ใน
ที่ดินนั้นดีกว่ากัน

แนวคำตอบ เมื่อนายแดงได้ครอบครองทรัพย์สินที่มีโฉนดของนายเหลืองมาถึง
11 ปีแล้ว นายแดงย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ตามมาตรา 1382 กล่าวคือ นายแดง
ได้ครอบครองที่ดินที่มีโฉนดของนายเหลืองไว้โดยสงบและเปิดเผยต่อเจตนาเป็นเจ้า
ของมากกว่า 10 ปี แต่การไต่ที่ดินมาโดยการครอบครองทรัพย์สินเช่นนี้ เป็นการไต่มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค2
บัญญัติหอสรูปได้ว่า สิทธิของผู้ไต่มาเช่นนี้ ถ้ายังมีได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลง
ทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนี้มีให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก
ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโคจรสุจริต และได้จดทะเบียนโคจรสุจริตแล้ว ฉะนั้น
เมื่อนายแดงมีได้จดทะเบียนการไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้ นายแดงจึงไม่สามารถยกการ
ไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้ขึ้นต่อสู้กับนายคำผู้ซึ่งซื้อที่ดินนั้นจากนายเหลือง เจ้าของเดิมโคจร
สุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโคจรสุจริตแล้วได้ นายคำจึงได้กรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินนั้นไปโดยสมบูรณ์ และย่อมเป็นการศักดิ์สิทธิ์การไต่มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม
ของนายแดงให้สิ้นไปด้วย

เมื่อเป็นเช่นนี้ แม้นายฟ้าจะรับซื้อที่ดินนั้นค่อนายคำโดยไม่สุจริต ก็รู้ว่านายแดงได้ครอบครองปรักษที่ดินนั้นมาจนได้กรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม นายฟ้าก็ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไปโดยบริบูรณ์ (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 1087-90/2501) ดังนั้น นายฟ้ามีสิทธิดีกว่านายแดง เพราะสิทธิของนายแดงขาดตอนแล้ว นับแต่ นายคำได้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริต นายแดงไม่มีสิทธิอย่างใดในที่ดินนั้น ในอัน ที่จะยกขึ้นต่อสู้นายฟ้าได้อีก เว้นแต่นายแดงจะครอบครองปรักษที่ดินนั้นใหม่จนครบ 10 ปี นับแต่นายฟ้ารับโอนจากนายคำ

10. คำถาม นายสิทธิมอบโฉนดที่ดินพร้อมกับเซ็นชื่อในแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ แต่มีใ้กรอกข้อความให้ไว้กับนางทรัพย์เพื่อไปจัดการขายที่ดินตามโฉนดนั้น มีนางสิน ซึ่งเป็นนายหน้าขายที่ดินมารับอาสา กับนางทรัพย์ว่าจะไปเดินหาซื้อ โดยขอรับเฉพาะ โฉนดไปเพื่อให้ผู้ซื้อจะซื้อ และทำหนังสือรับรองให้ไว้กับนางทรัพย์ว่า ถ้าหาผู้ซื้อได้ จะมาตามนางทรัพย์ไปจัดการ ถ้าหาไม่ได้จะนำโฉนดมาคืนภายใน 1 เดือน นางสิน รับโฉนดแล้วหาหน้าไปราว 1 ปี ปรากฏว่าในระหว่างนั้น นางสินได้ปลอมใบมอบ อำนาจโอนที่ดินให้แก่ตนเอง แล้วทำนิติกรรมขายฝากให้แก่นางเสริมสวย จนที่ดินหลุด เป็นสิทธิของนางเสริมสวยไปแล้ว นายสิทธิรู้เข้าจึงฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมการให้ และขายฝากนั้น ทำให้ที่ดินกลับเป็นของคนตามเดิม นายสิทธิมีทางที่จะได้ที่ดินตาม โฉนดนั้นคืนมาเป็นของคนหรือไม่

แนวคำตอบ การที่นายสิทธิมอบโฉนดที่ดินพร้อมกับเซ็นชื่อในใบมอบอำนาจให้กับ นางทรัพย์ ให้เป็นตัวแทนจัดจำหน่ายสิทธิในที่ดินนั้นแล้ว หากนางทรัพย์ไปกรอกข้อความลงในใบมอบอำนาจนั้นเองเป็นประการใดแล้ว ไปทำนิติกรรมกับบุคคลภายนอก นายสิทธิย่อมผูกพันต่อบุคคลภายนอกตามนิติกรรมที่นางทรัพย์ทำในฐานะตัวการ ถือ

โต้วว่าเป็นทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีเหตุผลควรเชื่อว่า กิจการที่ตัวแทน
 ทั่วไปตามข้อความในใบมอบฉันทะอยู่ภายในขอบอำนาจ แต่แทนที่นางทรัพย์สินจะมอบใบ
 มอบอำนาจถึงนางสิทธิ์เงินชื่อให้ไว้กับนางสิน แต่คงมอบให้ไปเฉพาะโฉนดเท่านั้น
 แล้วนางสินไปปลอมใบมอบอำนาจขึ้นใหม่ โอนที่ดินนั้นให้แก่ตัวเอง โอนขายฝากต่อไป
 ยังนางเสริมสวย การโอนที่ดินมาเป็นของนางสินเป็นการกระทำโดยไม่มีอำนาจ
 นางสินจึงไม่ไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดนั้น เมื่อนางสินไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้
 แล้ว การที่นางสินไปขายฝากให้นางเสริมสวยจนที่ดินหลุดเป็นสิทธิของนางเสริมสวย
 แล้วก็ตาม นางเสริมสวยก็ไม่ไต่กรรมสิทธิ์ตามหลักภาษิตกฎหมายที่ว่า "ผู้รับโอนไม่มี
 สิทธิดีกว่าผู้โอน" ประกอบกับบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา 1336 ที่ว่า "ผู้เป็นเจ้าของ
 ทรัพย์สินมีสิทธิจำหน่ายโอนได้" และเมื่อได้โฉนดที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมาย
 นางเสริมสวยซึ่งเป็นผู้ซื้อฝากจนได้สิทธิในที่ดิน จะนำ ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1
 มาใช้ยืนยันสิทธิเจ้าของที่ดินเดิมมิได้ นายสิทธิ์เจ้าของที่ดินจึงฟ้องขอให้ทำลายการ
 โอนและขายฝากนั้นได้

11. คำถาม นายไก่อได้จำนองที่ดินมีโฉนดไว้กับนายไข่ แต่ไม่มีเงินชำระหนี้จำนวน
 จึงยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้นายไข่เป็นการชำระหนี้ นายไข่ได้รับโอนไว้โดย
 สุจริต และไต่จดทะเบียนโอนโดยสุจริตเช่นเดียวกัน ต่อมาอีก 3 วัน นายไข่ได้โอนที่ดิน
 แปลงนี้ให้แก่นายคำบุตรโดยเสน่หา และไต่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ความ
 กฎหมาย ครั้นนายคำจะเข้าครอบครอง จึงปรากฏว่า นายแดงได้ครอบครองปรบึก
 มา 11 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ก่อนที่นายไก่อจะโอน
 ที่ดินให้นายไข่ คำจึงฟ้องขับไล่นายแดง ทั้งนี้ ท่านจะตัดสินอย่างไร

แนวคำตอบ เมื่อนายแดงครอบครองปรบึกได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตาม ป.พ.พ.
 มาตรา 1382 แล้วก็ตาม แต่นายแดงยังไม่ไต่จดทะเบียนการไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

แปลงนี้ นายแดงก็ไม่สามารถยกการไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้ขึ้นต่อสู้กับนายไช้ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทน สุจริต และไต่จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว เพราะการที่นายแดงไต่ที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์เช่นนี้ เป็นการไต่มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งตาม ป. พ. พ. มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า สิทธิของผู้ไต่มา เช่นนี้ ถ้ายังมีไต่จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีไต่จดทะเบียนนี้มีให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ไต่สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และไต่จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

อนึ่ง นายไช้เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเป็นบุคคลภายนอก (ฎีกาที่ 1064/2507) และที่มารับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทน เพราะฉะนั้นนายไช้เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดอยู่ เมื่อ นายไก่อไม่มีเงินชำระหนี้จึงไต่โอนที่ดินให้นายไช้ เพื่อชำระหนี้จำนวนที่นายไก่อค้างชำระอยู่ จึงเป็นการที่นายไช้ผู้รับโอนที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทน

เมื่อนายไช้ไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นมาโดยบริบูรณ์แล้ว ย่อมเป็นการค้ำสิทธิการไต่มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมของนายแดงให้สิ้นไปด้วย ดังนี้ เมื่อนายไช้ได้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องขับไล่ นายแดงไต่ และมีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์ไปให้นายคำไต่ เมื่อนายคำไต่รับโอนมาจากนายไช้โดยเสน่หา แม้จะไม่เสียค่าตอบแทน นายคำไต่ย่อมไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไปโดยสมบูรณ์ นายคำไต่จึงมีสิทธิที่จะฟ้องขับไล่ นายแดงไต่

ข้อสังเกต มาตรา 1299 ใช้นับการไต่มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ทุกประการ รวมทั้งที่ดินมือเปล่าซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองด้วย

ฎีกาที่ 326/2495 การไต่ที่ดินมือเปล่ามาโดยการครอบครอง ถ้าไม่จดทะเบียนไต่มาซึ่งสิทธิครอบครอง จะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ไต่สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่

ฎีกาที่ 1101/2504 การโอนสิทธิครอบครองที่นามือเปล่า กระทำโดย
 ภายสละเจตนาครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1377,
 1378 หากขัดกับมาตรา 1299 วรรค 1 เพราะมาตรา 1299 วรรค 1 เป็นเรื่อง
 บัญญัติถึงการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งถ้าผู้โอนและผู้รับโอนประสงค์จะทำการโอนโดยผล
 ของนิติกรรม ไม่ใช่โดยสละและส่งมอบการครอบครองแล้ว ก็ต้องทำนิติกรรมให้ถูกแบบ
 ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรค 1 แห่ถ้าโอนกันโดยสละและส่งมอบการครอบครอง
 แม้นิติกรรมไม่ถูกแบบ การโอนนั้นก็ใช้ได้ตามมาตรา 1377, 1378

แต่ได้มีคำพิพากษาฎีกาในปี พ.ศ. 2513 วินิจฉัยว่า การได้ที่ดินไม่มีหนังสือ
 สำคัญสำหรับที่อยู่^{ไม่}ในบังคับมาตรา 1299

ฎีกาที่ 1758/2513 โจทก์ซื้อที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ จาก ค. และ
 ค. มอบให้โจทก์ครอบครองมาหลายปีแล้ว แม้ ค. จะได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 (น.ส.3) ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่แปลงนี้ เพราะ ค. ไม่ใช่เจ้าของแล้ว แม้
 จำเลยจะได้รับซื้อที่แปลงนี้ไว้จาก ค. โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนแล้ว
 ก็ไม่มีสิทธิอย่างใด เพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์หาใช่หลักฐานกรรมสิทธิ์ว่าเป็น
 เจ้าของที่ดินนั้นทางทะเบียน เช่น โฉนดที่ดินไม่ จะนำ ป.พ.พ. มาตรา 1299, 1300
 มาใช้บังคับกรณีนี้ได้

รับโอนทรัพย์สินจากผู้มีใช้เจ้าของทรัพย์สินไม่มีกรรมสิทธิ์

ฎีกาที่ 996-7/2509 ผู้โอนออกโฉนดที่ดินทับที่ดินของผู้อื่น และเจ้าพนักงาน
 ที่ดินได้ออกโฉนดให้โดยไม่มีอำนาจ โฉนดที่ออกมาจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้โอนจึงไม่มี
 กรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่เจ้าพนักงานที่ดินออกให้ การที่ผู้โอนได้โอนโฉนดดังกล่าวให้ผู้อื่นต่อไป
 จึงเป็นการโอนสิ่งซึ่งตนไม่มีกรรมสิทธิ์ และหากก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์แก่ผู้รับโอนไม่

เมื่อโฉนดซึ่งเป็นหลักฐานทางทะเบียนออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ไต่กรรมสิทธิ์จะนำ ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้ยื่นแก่เจ้าของที่ดินมาตั้งแต่เดิมไม่ได้

ฎีกาที่ 844/2511 ชื่อทรัพย์สินจากผู้มีใช้ เจ้าของทรัพย์สิน ย่อมไม่ไต่กรรมสิทธิ์ เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ฎีกาที่ 1882/2514 จำเลยที่ 2 มีบุตรของผู้ตาย แต่ไปยื่นขอรับมรดกที่ดินมีโฉนดของผู้ตาย โดยแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าเป็นบุตร แล้วจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าวไว้กับจำเลยที่ 1 และต่อมาได้จดทะเบียนสละสิทธิการไถ่คืนโดยโจทก์ผู้เป็นบุตรและทายาทที่แท้จริงของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่จำเลยทั้งสองกระทำกันได้ เพราะจำเลยที่ 2 ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยมิชอบ จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ข้อทดสอบแบบปรนัย

1. บุคคลอาจได้ทรัพย์สินโดย

ก. ได้มาโดยผลของกฎหมาย	ข. ได้มาโดยธรรมชาติ
ค. ได้มาโดยนิติกรรมตามที่กฎหมายบัญญัติไว้	ง. ถูก ก. และ ค.
2. ข้อใดเป็นการที่บุคคลได้ทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย

ก. การครอบครองปรปักษ์	ข. ซื้อขายหรือแลกเปลี่ยน
ค. ให้	ง. ถูกทุกข้อ
3. ข้อใดเป็นการที่บุคคลได้ทรัพย์สินมาโดยนิติกรรมตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ก. การไต่กรรมสิทธิ์ในส่วนควม	ข. การรับมรดก
ค. ทำสัญญาซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์	ง. สืบทอดมรดก

4. ข้อใดผิด

- ก. สิทธิอาศัยได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น
- ข. สิทธิเก็บกินได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น
- ค. การจำยอมอาจได้มาทางนิติกรรมหรือผลของกฎหมาย
- ง. เจ้าหนี้สามัญของเจ้าของเดิมขณะที่ฟ้องเจ้าของเดิม เป็นบุคคลภายนอก
ตามมาตรา 1299

5. การได้ทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย หรืออาจเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า

- ก. ได้มาตามที่กฎหมายกำหนด
- ข. ไม่อาจมีชื่อเรียกอย่างอื่นได้
- ค. ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม
- ง. ไม่มีชื่อใดถูก

6. ข้อใดเป็นการได้ทรัพย์สินแต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น

- ก. สิทธิเก็บกินและสิทธิอาศัย
- ข. สิทธิในการประคิษฐ์และสิทธิในชื่อเสียงแห่งธุรกิจ
- ค. กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง
- ง. การจำยอมและสิทธิในการรับมรดก

7. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น
นอกจากนิติกรรม หมายถึง

- ก. การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม ป. พ. พ.
มาตรา 1382
- ข. การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นในฐานะทายาทโดยชอบธรรมหรือใน
ฐานะผู้รับพินัยกรรม
- ค. การได้มาโดยคำพิพากษาของศาล
- ง. ถูกทุกข้อ

8. ผู้ขายทำพินัยกรรมยกที่ดินให้นายคำ เมื่อนายคำจะเข้าไปอยู่ในที่ดินแปลงนั้นปรากฏว่ามีนายสีผู้เช่าอาศัยอยู่และสัญญาเช่าห่มคอาถูการเช่า ดังนี้
- นายคำจะฟ้องขอให้ศาลแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและขับไล่ นายสีไม่ได้ ต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้นก่อน
 - นายคำฟ้องแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ได้, เพราะยังไม่ได้จดทะเบียนการได้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299
 - นายคำฟ้องแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ นายสีให้ออกจากที่ดินได้ มีต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้นก่อน เพราะทายาทยอมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมรดกตั้งแต่เจ้าของมรดกตาย
 - ไม่มีข้อใดถูก
9. จำเลยทำสัญญายอมความโอนที่ดินให้โจทก์แทนการชำระหนี้ ศาลพิพากษาตามยอม
- ถือเป็นการได้ทรัพย์สินหรือทรัพย์สินโดยคำพิพากษา
 - เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม
 - โจทก์ไม่ใช่ผู้อยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อน
 - ไม่เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม
10. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม จะให้บริบูรณ์ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้คดีภายนอกได้ ต้อง
- ต้องทำเป็นหนังสือ ข. จดทะเบียนกับเจ้าหน้าที่
 - ตกลงควยวามีพยานรู้เห็นก็พอ
 - ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
11. คำว่า ไม่บริบูรณ์ ใน ป.พ.พ. มาตรา 1299 หมายถึง
- โมฆะ ข. ไร้ผล ค. ไม่สมบูรณ์
 - ยังอาจบังคับกันไม่ได้ตามทรัพย์สิน แต่บังคับกันได้ระหว่างคู่กรณี

12. "บุคคลภายนอก" ที่จะมีสิทธิคิดว่าผู้ใดสั่งหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายถึง
- ทายาทโดยชอบธรรมหรือผู้รับทุนกรรม
 - เจ้านั้นผู้มีสิทธิหรือเจ้านั้นจำนอง
 - เจ้านั้นสามัญของเจ้าของเดิม
 - ถูกข้อ ข. และ ค.
13. แดงทำสัญญาซื้อที่ดินจากชาวทำถูกต้องตามกฎหมาย โดยไม่ทราบว่ามีสาครครอบครองปรักษ์มาเป็นเวลา 15 ปี แต่หลังการจดทะเบียนการโอนที่ดินแล้ว แดงเพิ่งทราบจากค้ำว่าสาครครอบครองปรักษ์ที่ดินนั้นอยู่แล้ว ดังนั้น
- สามัญกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามารถยกต่อสู้แดงได้
 - ชาวเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ตามเดิม
 - แดงเป็นเจ้าของที่ดิน
 - ไม่มีข้อใดถูก
14. บุคคลภายนอกที่มีสิทธิคิดว่าผู้ใดสั่งหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้นจะต้อง
- ได้สิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทน
 - ได้สิทธินั้นมาโดยสุจริต
 - ได้จดทะเบียนสิทธินั้นโดยสุจริตแล้ว
 - ได้สิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว
15. ค้ำซื้อที่ดินจากสีโดยถูกต้องตามกฎหมาย เห็นมีแสงปลูกบ้านอยู่บนที่ดินนั้น แต่มีได้สอบถามว่าแสงอยู่ในฐานะอะไร ปรากฏว่า แสงได้ครอบครองปรักษ์ที่ดินนั้นมากกว่า 10 ปีแล้ว
- ค้ำมีสิทธิในที่ดินคิดว่าแสง
 - แสงมีสิทธิในที่ดินคิดว่าค้ำ
 - สีมีสิทธิในที่ดินคิดว่าค้ำ
 - สีมีสิทธิในที่ดินคิดว่าแสง
16. การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับแพ ต้องจดทะเบียนที่
- จดทะเบียนนายทะเบียนกรมเจ้าท่า
 - จดทะเบียนที่ดิน
 - จดทะเบียนที่ว่าการอำเภอตาม พ.ร.บ. ปกครองท้องที่
 - จดทะเบียนขนส่ง

17. โจทก์เป็นเจ้าของที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่า โจทก์ไต่ขอขให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้ดูแลจัดการให้คนเช่า จำเลยที่ 1 เอาที่พิพาทนั้นไปโอนขายให้จำเลยที่ 2 โดยทำสัญญากันถูกต้อง จำเลยที่ 2 รับโอนโดยสุจริต ดังนี้
- จำเลยที่ 2 ไม่ไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพราะโจทก์เป็นเจ้าของที่ดิน
 - จำเลยที่ 2 ไต่สิทธิในที่ดินเพราะได้ซื้อมาจากจำเลยที่ 1 และทำสัญญาถูกต้องตามกฎหมายโดยสุจริต
 - จำเลยที่ 2 ไม่ไต่กรรมสิทธิ์เพราะจะอ้างการครอบครองปรักษ์ไม่ได้ ยังครอบครองไม่ถึง 10 ปี
 - จำเลยที่ 2 ไต่สิทธิครอบครองเพราะซื้อจากจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ดูแลที่ดินของโจทก์
18. คำปลอมโฉนดของสีให้ขาว โดยหลอกว่าเป็นที่ดินของคน ขาวรับซื้อและจดทะเบียนโดยถูกต้อง ดังนี้
- ขาวไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
 - ขาวไม่ไต่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
 - ถ้าขาวสุจริตและเสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ก็ไต่กรรมสิทธิ์
 - สีไม่มีสิทธิฟ้องบังคับขอให้เพิกถอนการซื้อขาว
19. คำครอบครองปรักษ์ที่ดินมีโฉนดของแดงจนไต่กรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยังมีใจจดทะเบียนการไต่มา แดงก็จดทะเบียนขายที่ดินให้ขาว โดยขาวไม่รู้ว่าแดงไต่กรรมสิทธิ์มาก่อนแล้ว ดังนี้
- คำมีสิทธิคือขาว
 - ขาวมีสิทธิคือคำ
 - คำมีสิทธิคือทุกคน
 - ขาวมีสิทธิคือทุกคน
20. จากตัวอย่างในข้อ 19. ถ้าขาวรับซื้อที่ดินไว้ โดยรู้ว่า คำ ครอบครองอยู่แล้วก่อนที่จะจดทะเบียนการซื้อขายคือพนักงานเจ้าหน้าที่

- ก. คำมีสิทธิดีกว่าชาว
 ข. ชาวมีสิทธิดีกว่าคำ
- ค. ชาวมีสิทธิดีกว่าทุกคน
 ง. คำมีสิทธิดีกว่าทุกคน
21. ก. ครอบครองทรัพย์สินของ ข. มาเป็นเวลา 12 ปี ด้วยความสงบ เปิดเผา และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา หลังจากนั้น ข. เจ้าของที่ดินได้ออขายที่ดินให้แก่ ค. และ ค. รับซื้อไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนการได้มาโดยสุจริตแล้ว ต่อมา ค. นำที่ดินนั้นไปจดทะเบียนขาย ต่อให้ ง. ซึ่ง ง. รู้อยู่แล้วว่ามี ก. ครอบครองทรัพย์สินที่ตนแปลงนี้
 ก. ง. มีสิทธิดีกว่า ก.
 ข. ก. มีสิทธิดีกว่า ง.
 ค. ทั้ง ก. และ ง. มีสิทธิเป็นเจ้าของรวม
 ง. ค. แต่ผู้เคียวมีสิทธิดีกว่า ก. และ ข.
22. พ้าได้การจำยอมทางเคินในที่คินของพุดโดยอาชุกวาม แต่ยังมีได้จดทะเบียนการได้มา พุดไอณขายที่คินนั้นให้กับจัน จันซื้อไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว
 ก. จันอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจำยอมสิ้นไปได้
 ข. จันอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การจำยอมสิ้นไปไม่ได้
 ค. จันเป็นบุคคลภายนอกที่รับโอนการยทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริต จึงมีสิทธิปิดทางการจำยอมได้
 ง. จันมีสิทธิดีกว่าเพราะพ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้การจำยอม
23. สมได้การจำยอมเป็นทางเคินในที่คินของกบโดยอาชุกวาม แต่ยังมีได้จดทะเบียนการได้มา กบก็นำทางเคินนั้นไปจดทะเบียนการจำยอมให้กุง
 ก. ถ้ากุงสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนโดยสุจริตด้วย ก็มีสิทธิดีกว่าสม
 ข. ถึงแม้กุงจะสุจริตเสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริตก็ตาม สมก็มีสิทธิดีกว่า
 ค. สมและกุงมีสิทธิใช้ทางร่วมกัน
 ง. กบต้องหาทางเคินให้สมใหม่

24. ช้างครอบครองปรปักษ์ที่กินมีโดนคของไก่ ตัดต่อกันมาเป็นเวลา 12 ปีแล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนการไค้มา ไค้ตาย ไค้บุตรได้รับมรดกที่กินแปลงนั้นไค้จดทะเบียนรับมรดกถูกต้อง และไม่รู้ว้าช้างครอบครองปรปักษ์มาก่อน
- ก. ช้างมีสิทธิไค้ว้าไค้ เพราะไค้ไม่ไค้บุคกกลภายนอกตาม ป. พ. พ. มาตรา 1299 วรรค 2
- ข. ไค้มีสิทธิไค้ว้าช้าง เพราะจดทะเบียนรับมรดกไค้สุจริต
- ค. ไค้มีสิทธิไค้ว้าช้าง เพราะช้างยังไม่ไค้จดทะเบียนการไค้กรรมสิทธิไค้โดยการครอบครองปรปักษ์
- ง. ช้างต้องเริ่มนับเวลาการครอบครองปรปักษ์ใหม่ เพราะมีการเปลี่ยนเจ้าของที่กินใหม่

<u>เลข</u>	ข้อ 1.- ง.	ข้อ 2.- ก.	ข้อ 3.- ก.
	ข้อ 4.- ง.	ข้อ 5.- ก.	ข้อ 6.- ก.
	ข้อ 7.- 4.	ข้อ a.- ก.	ข้อ y.- ง.
	ข้อ 10.- ง.	ข้อ 11.- ง.	ข้อ 12.- a.
	ข้อ 13.- ก.	ข้อ 14.- ง.	ข้อ 15.- ข.
	ข้อ 16.- ก.	ข้อ 17.- ft.	ข้อ 18.- ข.
	ข้อ 19.- ง.	ข้อ 20.- ง.	ข้อ 21.- ก.
	ข้อ 22.- ข.	ข้อ 23.- ก.	ข้อ 24.- ก.