

## บทที่ 5 การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

มาตรา 1298 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”

ตามมาตรา 1298 นี้ เป็นบทบัญญัติในเรื่องการก่อตั้งทรัพย์สิน ซึ่งจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น การก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยกฎหมายนั้น หมายความว่า จะต้องมีกฎหมายบัญญัติรูปแบบลักษณะทรัพย์สินนั้น ๆ ไว้ บุคคลใดจะก่อตั้งทรัพย์สินใดนอกเหนือจากที่กฎหมายบัญญัติไว้มิได้ ถึงแม้จะตกลงทำสัญญากันโดยเรียกสิ่งที่ทำขึ้นตามสัญญาว่าเป็นทรัพย์สิน และให้บังคับแบบทรัพย์สินตามกฎหมาย ก็ไม่สามารถบังคับกันได้ ในลักษณะทรัพย์สินถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดให้สินค้านั้นเป็นทรัพย์สินตามกฎหมาย

การได้มาซึ่งทรัพย์สิน บุคคลอาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- (1) โดยผลของกฎหมาย
- (2) ได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญา

1) ได้มาโดยผลของกฎหมาย กฎหมายบัญญัติถึงวิธีการที่จะได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยอำนาจของกฎหมาย เช่น สิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 การปลูกสร้างโรงเรือนรุกถ้าตามมาตรา 1312 การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 การได้มาตามหลักส่วนควบตามมาตรา 144 การได้ซึ่งอกริมคลังตามมาตรา 1308 และการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1310 ถึงมาตรา 1315 และการรับมรดกตามมาตรา 1600 ฯลฯ

2) ได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญา การได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินทำให้ได้ไปซึ่งสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิรองรับเป็นทรัพย์สิน นิติกรรมสัญญาทำให้ได้ทรัพย์สินและมีทรัพย์สินตามที่กฎหมายก่อตั้งนั้น ต่างกับนิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ เพราะนิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิไม่ทำให้ได้ไปซึ่ง

วัตถุประสงค์เป็นทรัพย์สินมีเพียงสิทธิเรียกร้องระหว่างคู่สัญญา นิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินนั้นต้องมีกฎหมายบัญญัติถึงลักษณะทรัพย์สินนั้นไว้ ทรัพย์สินบางอย่างโอนแก่กันได้โดยทางนิติกรรมเท่านั้น เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน เพราะ ป.พ.พ.มาตรา 1404 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยจะโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดก” มาตรา 1418 วรรค 4 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย สิทธินั้นย่อมสิ้นไปเสมอ”

การได้ทรัพย์สินโดยทางนิติกรรมสัญญา อาจได้มาตามบทกฎหมายเฉพาะหรือตามหลักทั่วไป หลักทั่วไปของการได้ทรัพย์สินโดยทางนิติกรรมสัญญา ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1299 วรรค 1 และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 แม้จะไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน แต่ก็ยังสามารถบังคับกันได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ เพราะถึงแม้จะไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน สิ่งที่ยังเหลืออยู่คือนิติกรรมระหว่างคู่สัญญา จึงบังคับกันได้เฉพาะคู่สัญญา ก่อให้เกิดหน้าที่ระหว่างคู่สัญญา รวมถึงทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรม ตามกฎหมายมรดกตามมาตรา 1600 แต่ไม่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลทั่วไป เช่น ตกงทำสัญญาการข่าอมในการเดินผ่าน แต่ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรค 1 คือไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ บังคับกันไม่ได้ในฐานะทรัพย์สิน แต่นิติกรรมนั้นก็ยังสามารถบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ รวมถึงผู้สืบสิทธิของคู่สัญญาตามกฎหมายมรดกเพราะไม่ใช่เป็นการเฉพาะตัว ส่วนการได้ทรัพย์สินในสังหาริมทรัพย์ธรรมดาประเภทที่ไม่อยู่ตามมาตรา 1302 และไม่มียกกฎหมายบัญญัติวิธีการได้มาไว้โดยเฉพาะต้องใช้หลักทั่วไปการแสดงเจตนาตามหลักนิติกรรมสัญญา

แต่ถ้าการได้ทรัพย์สินโดยมีกฎหมายบัญญัติวิธีการได้มา ความสมบูรณ์ของลักษณะนิติกรรมสัญญานั้นไว้โดยเฉพาะ หากไม่ทำตามที่ยกกฎหมายกำหนดก็ตกเป็นโมฆะ นิติกรรมนั้นเสียไปทั้งหมด ไม่สามารถบังคับกันได้แม้ในฐานะบุคคลสิทธิ เช่น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง จำน่า ถ้ากฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะก็ต้องทำตามที่ยกกฎหมายบัญญัติไว้โดย

แต่พยานนี้ ถ้าไม่ทำตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 152 ไม่ใช่เพียงไม่บริบูรณ์ในฐานะ  
ทรัพย์สินเท่านั้น

บุคคลที่ได้ทรัพย์สินในทรัพย์สินนั้น จะต้องกระทำการตามที่กฎหมาย  
บัญญัติไว้โดยเฉพาะหรือหลักทั่วไปของทรัพย์สินประเภทนั้น จึงเป็นผู้ทรงสิทธิที่บริบูรณ์  
ในฐานะทรัพย์สินตามกฎหมายสามารถใช้อันบุคคลภายนอกได้ เพราะทรัพย์สินก่อให้เกิด  
เกิดสิทธิและหน้าที่แก่บุคคลทั่วไป

กฎหมายสมัยก่อนที่จะใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีหลักของ  
การแสดงออกของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่ก่อนแล้ว เช่น พระราชบัญญัติการออก  
โฉนด ที่ดิน ร.ศ.127 มาตรา 39 พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ ร.ศ.119 พระราชบัญญัติการ  
เดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ.2456 (เดิมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำสยาม  
ร.ศ.125) หรือแม้แต่ในกฎหมายต่างประเทศบางประเทศเช่นประเทศอังกฤษแต่เดิมถือ  
หลักการแสดงเจตนาต่อคู่สัญญาเท่านั้นก็ใช้ได้ไม่ต้องมีการรับรู้ทางทะเบียน ต่อมาจึงมี  
การเปลี่ยนแปลงในภายหลัง ในปัจจุบันกฎหมายต่างประเทศ เช่น ประเทศเยอรมัน ญี่ปุ่น  
หรือแม้แต่ประเทศอังกฤษก็บังคับให้มีการแสดงออกทางทะเบียนในทรัพย์สินบางประเภท  
เพื่อการควบคุมและให้บุคคลภายนอกรับรู้

มาตรา 1299 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมาย  
นี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอัน  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จด  
ทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์  
โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมี  
การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อ  
ต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิ  
โดยสุจริตแล้ว”

**การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์** กฎหมาย  
ได้บัญญัติถึงวิธีปฏิบัติไว้ในมาตรา 1299 ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

- (1) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดย  
ทางนิติกรรม
- (2) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดย  
ทางอื่นนอกจากนิติกรรม

**1. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทาง  
นิติกรรม**

มาตรา 1299 วรรคแรก เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินใน  
อสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม ทรัพย์สินอาจจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยผลของ  
กฎหมายก็ได้ นิติกรรมที่ได้ทรัพย์สินโดยผลของกฎหมายนั้น ต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้เกิด  
เพียงบุคคลสิทธิ นิติกรรมที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธินั้นเพียงแต่บังคับให้ผู้สัญญาต้อง  
กระทำหรือคว่นกระทำเท่านั้น และไม่ทำให้ได้ไปซึ่งวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน เช่น  
สัญญาจะซื้อจะขายบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคู่สัญญาได้เท่านั้น

นิติกรรมที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้น ถ้าทำโดยถูกต้องตามวิธีการที่  
กฎหมายบัญญัติไว้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทางทรัพย์สินได้ การทำนิติกรรมที่  
ก่อให้เกิด ทรัพย์สินนั้นเป็นการได้มา การเปลี่ยนแปลง ระวัง กลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิน  
ประเภทที่กฎหมายก่อกำไว้แล้วเท่านั้น ซึ่งต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ แม้  
ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 เอกเทศสัญญา แม้ไม่มีบัญญัติไว้ คู่สัญญา  
สามารถทำนิติกรรมสัญญาบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิซึ่งเป็นหลัก  
อิสระของการแสดงเจตนา

นอกจากมาตรา 1299 บัญญัติถึงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินใน  
อสังหาริมทรัพย์แล้ว มาตรา 1302 ยังให้นำมาตรา 1299 มาใช้บังคับในสังหาริมทรัพย์ชนิด  
พิเศษ โดยบัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งสามมาตราก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงเรือกำปั่น หรือ

เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพ และสัตว์พาหนะด้วยอนุโลม” ฉะนั้น ถึงหากริมทรัพย์ชนิดพิเศษ (มาตรา 1302) จึงต้องทำตามมาตรา 1299 ด้วย

มาตรา 1299 วรรค 1 เป็นหลักทั่วไปของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะเป็นประการอื่น ต้องนำมาตรา 1299 วรรค 1 มาใช้บังคับเสมอ ส่วนมากจะใช้กับทรัพย์สินในบรรพ 4 การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ส่วนสัญญาบางอย่างเช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 456 วรรค1) สัญญาแลกเปลี่ยน (มาตรา 519) สัญญาให้ (มาตรา 525) และสัญญาจ้าง (มาตรา 714) เมื่อกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงไม่นำมาตรา 1299 วรรค 1 มาใช้บังคับ

มาตรา 1299 นี้ยังใช้บังคับรวมถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1301 ซึ่งบัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งสองมาตราก่อนนี้ ท่านให้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยโดยอนุโลม” ซึ่งบทบัญญัติสองมาตราก่อนนั้นคือมาตรา 1299 และ 1300

มาตรา 1299 นั้นเป็นวิธีการบังคับให้ผู้ทรงทรัพย์สินต้องแสดงออกโดยเปิดเผยทางทะเบียน ไม่ว่าจะปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก ซึ่งเป็นกรณีการได้มาโดยนิติกรรม จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ หรือตามมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งแม้การได้มาโดยผลของกฎหมายจะบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย แต่ถ้าไม่จดทะเบียนก็จะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ทางปฏิบัติก็ต้องไปจดทะเบียน เสมือนเป็นการบังคับให้ต้องแสดงออกโดยเปิดเผยเช่นกัน คือ ต้องจดทะเบียนเพื่อให้บุคคลทั่วไปรับรู้ แต่ไม่ใช่บังคับเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1339-1355 ข้อจำกัดสิทธิเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กฎหมายได้บัญญัติเป็นเฉพาะกรณีๆ ไป เช่น ทางจำเป็นตามมาตรา 1349 และมาตรา 1350 เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจาก

ที่ดินสูงมาในที่ดินของตนตามมาตรา 1339 ฯลฯ ข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338 บริบูรณ์ใน  
ฐานะทรัพย์สินแล้ว โดยผลของกฎหมาย และไม่ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ความหมายของคำว่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์  
คำว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 139 หมายถึงที่ดินกับทรัพย์สินอัน  
อยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอัน  
เกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วน  
ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์หมายถึง สิทธิที่มีวัตถุประสงค์แห่งสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ  
เช่น สิทธิที่มีวัตถุประสงค์แห่งสิทธิเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิในที่  
ดิน สิทธิครอบครอง สิทธิจำนอง ฯลฯ ดังนั้น คำว่าอสังหาริมทรัพย์จึงมีความหมายกว้าง  
กว่า ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ เพราะอสังหาริมทรัพย์หมายความรวมถึงวัตถุประสงค์แห่ง  
สิทธิและสิทธิต่าง ๆ ในวัตถุประสงค์ด้วย

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม  
ตามมาตรา 1299 วรรคแรก มีองค์ประกอบดังนี้

- (1) เป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม
- (2) ทำเป็นหนังสือและ
- (3) จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

1) เป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม ทรัพย์สินอาจจะได้มาโดยทาง  
นิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมายก็ได้ ถ้าได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับ  
อสังหาริมทรัพย์มาโดยทางนิติกรรม ถ้าลักษณะของนิติกรรมนั้นไม่มีกฎหมายบัญญัติถึง  
วิธีการที่จะให้ได้อย่างสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินแล้ว ก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 1299  
วรรค 1 มาใช้บังคับ เช่น การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน การคิดหุ้น  
ในอสังหาริมทรัพย์

2) ทำเป็นหนังสือ นิติกรรมนั้นต้องทำเป็นหนังสือระหว่างคู่สัญญา การทำเป็นหนังสือระหว่างคู่สัญญานั้น หมายถึงลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและผู้ลงลายมือชื่อต้องเป็นผู้มีอำนาจทำนิติกรรมก่อความผูกพันได้ การได้ก่อสร้างหิรัณยทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับโอนจากผู้ที่มีอำนาจที่จะโอนให้หรือจากตัวแทนที่มีอำนาจกระทำการโดยชอบด้วยกฎหมาย จากหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1800/2479 ปลอมใบมอบฉันทะโอนโฉนดขายให้กับตน แล้วนำไปจำนองต่อ ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิตามสัญญาจำนองต่อผู้เจ้าของเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ใด หากได้มีการจดทะเบียนโอนไป ผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิไม่ และถ้าผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีก ก็จะถือว่าได้มีการโอนกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็ยกเอาเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อสู้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหาได้ไม่ แม้แต่จะโอนกันทางทะเบียนก็ตามแต่ ทะเบียนนั้นได้มาโดยไม่ชอบ โจทก์เจ้าของที่ดินให้จำเลยที่ 1 ครอบครองแทน จำเลยที่ 1 ออก น.ศ.3 แล้วโอนขายแก่ ส.โดยไม่สุจริต ส.ขายต่อไปยังจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 2 ไม่มีสิทธิดีกว่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 1673/2523 ก.ทำนาพิพาทที่จำเลยมีส่วนเป็นเจ้าของครอบครองอยู่ด้วย ไปขอรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วทำนิติกรรมขายให้โจทก์ที่อำเภอโดยจำเลยมิได้ยินยอมให้ ก.ขายที่นาพิพาทส่วนของจำเลย การที่ ก.ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่นาพิพาทส่วนของจำเลย แม้โจทก์รับซื้อไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนแล้วก็ไม่มีความผิดแต่อย่างใด เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน จะนำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ไม่ได้

ข้อยกเว้น มีข้อยกเว้นบางกรณี แม้จะได้รับโอนจากบุคคลผู้ไม่มีอำนาจที่จะโอนให้ก็ยังสามารถได้สิทธิดีกว่าผู้โอน ซึ่งเป็นข้อยกเว้นหลักที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เช่น

(1) เรื่องตัวแทนเจตและเรื่องตัวแทนทำเกินอำนาจ ผู้ใดเจตบุคคลอีกคนหนึ่งเป็นตัวแทนของตน หรือรู้อยู่แล้วขอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งเจตตัวของผู้นั้นเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตน ผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สุจริต (มาตรา 821) และในกรณีที่ตัวแทนทำเกินอำนาจตัวแทน แต่ทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีมูลเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำนั้นอยู่ภายในขอบอำนาจของตัวแทน ตัวการต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สุจริต (มาตรา 822) เช่น เจ้าของที่ดินเซ็นชื่อลงในใบมอบอำนาจให้ตัวแทนนำโฉนดไปรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่ไม่ได้กรอกข้อความลงในใบมอบอำนาจ ตัวแทนได้นำใบมอบอำนาจนั้นไปกรอกข้อความว่าเจ้าของที่ดินมอบให้ตนนำไปขายฝากบุคคลที่ซื้อที่ดินนั้นโดยสุจริต เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนมาเพิกถอนนิติกรรมการขายฝากหาได้ไม่

(2) บุคคลภายนอกได้ซื้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แม้ผู้โอนไม่มีสิทธิที่จะโอนทรัพย์สินนั้นให้ เช่น ทรัพย์สินนั้นถูกครอบครองปรปักษ์ แต่ผู้ครอบครองปรปักษ์ยังมิได้จดทะเบียนการได้มา ผู้ทรงสิทธิเดิมได้นำมาโอนให้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว สิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกดังกล่าวแล้วไม่ได้

(3) สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกอ้างภายหลัง ตามมาตรา 1329 เมื่อนิติกรรมนั้นถูกบอกอ้างเป็นโมฆะก็ตาม สิทธิของผู้รับโอนมาก็ไม่สิ้นไป



ส่วนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ (มาตรา 1302) ต้องปฏิบัติตามมาตรา 456 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ แต่ถ้าเป็นการโอนทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษแม้จะตอบแทนด้วยเงินทรัพย์สินหรือโอนให้โดยเสน่หา เช่น ทำนิติกรรมสัญญาให้สิทธิเก็บกินกันโดยตอบแทนเป็นเงินหรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินอย่างอื่น หรือให้สิทธิเก็บกินโดยเสน่หา เป็นการได้ไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก จึงต้องปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก

3) ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ การจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่โดยถูกต้องตามกฎหมาย เช่น ถ้าเป็นที่ดินต้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ถ้าไปจดทะเบียนที่บ้านกำนัน การจดทะเบียนนั้นก็ใช้ไม่ได้ ไม่มีผลตามกฎหมาย (มาตรา 1299 วรรคแรก) แม้เจ้าพนักงานนั้นจะกระทำไปด้วยเหตุผลใดก็ตาม หรือเจ้าพนักงานจดทะเบียนให้โดยผิดพลาด ก็ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 996-997/2509)

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนในกรณีอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ส่วนสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 1302 การจดทะเบียนเป็นไปตาม พระราชบัญญัติเฉพาะ

การจดทะเบียนสิทธินิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ได้แก้ไขใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 มาตรา 13

มาตรา 71 บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

ส่วนสังหาริมทรัพย์พิเศษ ตามมาตรา 1302 กำหนดให้นำมาตรา 1299 และ 1301 มาใช้กับเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวาง

ตั้งแต่ห้าคันขึ้นไป ทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยโคขนูโลม ฉะนั้น ตามมาตรา 1299 นั้น นอกจากจะใช้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังรวมถึงสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย และแม้การได้มาหรือการเปลี่ยนแปลง ระบุและกลับคืนมาแห่งสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1302 นี้ก็ไม่ทำให้สังหาริมทรัพย์เหล่านี้กลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ไปได้ เพียงแต่นำบทบัญญัติบางอย่างในอสังหาริมทรัพย์มาใช้เท่านั้น เช่น ในเรื่องซื้อขายตามมาตรา 456 แต่มีสังหาริมทรัพย์บางชนิด เช่น รถยนต์ เมื่อมีการโอนแม้จะต้องทำการเปลี่ยนชื่อเจ้าของทางทะเบียนด้วยก็ตาม ก็ไม่ทำให้รถยนต์นั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ เพราะรถยนต์ถือเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดา ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 และ 1301 คงเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดาที่ถือการครอบครองเป็นสำคัญสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1302 เท่านั้นที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นข้อยกเว้นของสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนเรือตามมาตรา 1302 ต้องจดกับนายทะเบียนเรือกรมเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติเรือไทย พ.ศ.2481 มาตรา 6

การจดทะเบียนแพ ต้องจด ณ ที่ว่าการอำเภอตามพระราชบัญญัติปกครองท้องถิ่น พ.ศ.2457 มาตรา 89 แพเฉพาะแพที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่ต้องจดทะเบียน

การจดทะเบียนสัตว์พาหนะ ต้องจดกับนายทะเบียนท้องที่ที่สัตว์อยู่ คือ ณ ที่ว่าการอำเภอ ตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 มาตรา 4

สัตว์พาหนะได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ถู ลา ซึ่งได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว สัตว์พาหนะที่ต้องทำตัวรูปพรรณได้แก่

- 1 ช้างมีอายุย่างเข้าปีที่ 8 สัตว์อื่นนอกจากโคตัวเมียมีอายุย่างเข้าปีที่ 6
- 2 สัตว์ที่ได้ใช้ขับขี่ยากเข็นหรือใช้งานได้แล้ว
- 3 สัตว์ที่มีอายุย่างเข้าปีที่ 4 เมื่อนำออกนอกราชอาณาจักร โคตัวเมียเมื่อมีอายุย่างเข้าปีที่ 6 เมื่อจะทำการ โอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่ในกรณีรับมรดก
- 4 สัตว์นอกจากข้อ 1 ถึง 3 เจ้าของจะขอจดทะเบียนทำตัวพิมพ์พรรณก็ได้

ได้

ตามมาตรา 1299 อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และตามมาตรา 1302 ซึ่งบัญญัติเฉพาะทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าการจดทะเบียนและการแสดงออกทางทะเบียนเป็นสาระสำคัญ ฉะนั้น ถ้ามีการจดทะเบียนหลายครั้งก็ต้องถือการจดทะเบียนครั้งแรกที่กระทำถูกต้องตามกฎหมายเป็นอันได้ไปโดยชอบ และในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1302 แม้จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็ต้องมีการแสดงออกทางทะเบียน คือให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย ฉะนั้นจึงต้องถือหลักฐานทางทะเบียนเป็นสำคัญเช่นเดียวกัน

การจดทะเบียนการได้มา การเปลี่ยน ระบุรับ และกลับคืนมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ไม่จำเป็นต้องทำพร้อมกับการทำเป็นหนังสือ แม้จะทำเป็นหนังสือไว้นานเพียงใด และเพิ่งมาจดทะเบียนภายหลังก็ตาม เมื่อจดทะเบียนเมื่อไรก็สมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินเมื่อئัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1256/2519 การได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมโดยมิได้จดทะเบียนนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติแต่เพียงว่า ทรัพย์สินนั้นไม่บริบูรณ์ ฉะนั้นเมื่อใดได้มีการจดทะเบียนการได้มาขึ้นแล้ว จะเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ทันที หาใช่ว่าสิทธิเช่นว่านั้นจะไม่บริบูรณ์เสียเปล่าไปเสียเลยไม่

สำหรับที่ดินมือเปล่าซึ่งจะมีแต่เพียงสิทธิครอบครองยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินที่มีเอกสาร น.ส.3 การโอนไปซึ่งการครอบครองอาจทำได้โดยส่งมอบการครอบครองหรือโดยทางนิติกรรมก็ได้ ที่ดินมือเปล่าอย่างอื่นนอกจากที่ดินที่มี น.ส.3 การได้มาโดยนิติกรรมต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถ้าที่ดินมือเปล่าที่มีเอกสาร น.ส.3 มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้จึงเป็นแบบ (มาตรา 152)

ของการโอนที่ดินที่มี น.ส.3 จึงต้องทำตามแบบตามมาตรา 4 ทวินี้ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) โดยทางนิติกรรมไม่อยู่ในบังคับมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพียงแต่บัญญัติว่าถ้าไม่ปฏิบัติตามแล้วถือว่าไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ยังสามารถบังคับกันได้ไประหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ แต่ถึงแม้การทำนิติกรรมนั้นจะไม่ได้ทำตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ทำให้ตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่ถ้าได้ส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 ผู้รับโอนก็ได้รับสิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1367

#### การได้สิทธิครอบครอง ได้มา 2 วิธี คือ

- 1) อาจได้มาโดยการกระทำของบุคคล ซึ่งมาตรา 1367 บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง”
- 2) อาจได้มาโดยทางนิติกรรม ซึ่งสิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ฉะนั้นสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ น.ส.3) ต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคแรก ด้วย เพราะการได้สิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรมไม่มีบัญญัติไว้โดยเฉพาะ จึงต้องใช้หลักทั่วไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถึงแม้จะโอนการครอบครองโดยทางนิติกรรมโดยไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือการโอนไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก ในกรณีใดก็ตาม ถ้าผู้รับโอนได้เข้าครอบครองทรัพย์สินตามมาตรา 1367 แล้วก็ถือว่าผู้นั้นได้สิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1101/2503 การโอนสิทธิครอบครองที่นามือเปล่ากระทำ ได้โดยการจดทะเบียนการครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 หากขัดกับมาตรา 1299 วรรคแรกไม่ เพราะมาตรา 1299 วรรคแรก เป็นเรื่องที่ยกเว้นการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งถ้าผู้โอนและผู้รับโอนประสงค์ จะทำการโอนโดยผลของนิติกรรมไม่ใช่โดยจดทะเบียนการครอบครองแล้ว ก็ต้องทำนิติกรรมให้ถูกแบบตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถ้าโอนกันโดยจดทะเบียนการครอบครอง แม้นิติกรรมไม่ถูกแบบ การโอนนั้นก็ใช้ได้ตามมาตรา 1377, มาตรา 1378

หมายเหตุ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรม ถือเป็นกรได้  
ทรัพย์สิน อย่างหนึ่งตามมาตรา 1299 วรรคแรก

ผลของการไม่ปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก ถือว่าการได้มาซึ่ง  
อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมนั้น ไม่บริบูรณ์  
ซึ่งต่างกับคำว่าโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ คำว่าไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 หมายถึงไม่  
บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินที่จะไปบังคับถึงบุคคลภายนอกให้รับรู้ถึงการได้มาไม่ได้ และ  
ไม่สามารถใช้ยันกับบุคคลทั่วไปได้ แม้บุคคลภายนอกจะรู้ถึงนิติกรรมสัญญานั้นก็ตาม  
และจะอ้างว่าบุคคลภายนอกที่ไม่สุจริตไม่ได้ เพราะคู่สัญญาจะต้องรับผิดชอบคู่สัญญาอีก  
ฝ่ายหนึ่งเท่านั้น คู่สัญญาจะใช้สิทธิของตนเฉพาะต่อคู่สัญญาของตนเท่านั้น จะอ้างสิทธิ  
ตามสัญญาขึ้นบังคับกับบุคคลภายนอกไม่ได้ จากหลักกฎหมาย Privity of Contract แต่ใช้  
บังคับกันได้เฉพาะคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิเท่านั้นและรวมถึงผู้สืบสิทธิของคู่สัญญา  
ตามกฎหมายมรดก บุคคลภายนอกจะรู้หรือไม่รู้ถึงการได้มาก็บังคับบุคคลภายนอกไม่ได้  
และแม้บุคคลภายนอกจะได้มาโดยแสหาไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม ต่างกับมาตรา 1299  
วรรค 2 บุคคลภายนอกต้องได้มาโดยมีค่าตอบแทน สุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดย  
สุจริต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2229/2542 แม่ ท. ยินยอมให้ทางพิพาทเป็นการจำยอมแก่  
ที่ดินของโจทก์อันเป็นกรณีที่โจทก์ได้การจำยอมโดยทางนิติกรรม เมื่อยังมีได้จดทะเบียน  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาจึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรค 1 คงใช้บังคับได้ใน  
ฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก  
ด้วย เมื่อ ท. ยกที่ดินดังกล่าวให้จำเลยซึ่งเป็นบุตร ถือว่าจำเลยเป็นบุคคลภายนอก ทั้งหาได้  
มีบทบาทบัญญัติให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆของผู้ให้ไปด้วยอย่างกรณีทายาท  
รับมรดกไม่ ความยินยอมของ ท.ที่ให้ทางพิพาทเป็นการจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์จึงไม่มี  
ผลผูกพันจำเลย ไม่อาจบังคับให้จำเลยจดทะเบียนการจำยอมหรือเปิดทางพิพาทโดยอาศัย  
เหตุนี้ได้

ถ้าการได้มาไม่ได้มีการตกลงจดทะเบียนแต่แรกที่ทำสัญญา คู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะฟ้องร้องบังคับคดีให้อีกฝ่ายหนึ่งไปจดทะเบียนให้ไม่ได้ แต่ถ้ามี ข้อตกลงในสัญญาว่าคู่สัญญาจะไปจดทะเบียนการได้มาก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ ตามมาตรา 213 วรรค 1 เพราะถือว่าลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้ สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้ เปรียบเทียบกับ สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 สัญญาจะซื้อจะขาย ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิ ซึ่งโดยสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายต้องมีข้อตกลงในเรื่อง การโอนจดทะเบียนจึงจะบังคับในลักษณะสัญญาจะซื้อจะขายได้ ถ้าทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เรียบร้อยแล้วก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ตามมาตรา 458 วรรค 1 เป็นแบบก็จะสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ แต่สัญญาเช่าทรัพย์สิน ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น แตกต่างกับมาตรา 1299 ซึ่งถ้าทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน การเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 ที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ไม่ใช่แบบ ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า คู่สัญญาจะ ฟ้องร้องให้จดทะเบียนการเช่าได้จากคำพิพากษาฎีกาที่ 5542/2542 ซึ่งแตกต่างจาก คำ พิพากษาฎีกาที่ 698/2522 และบันทึกท้ายคำพิพากษาฎีกานี้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1685/2523 การที่จำเลยตกลงจะจดทะเบียน การจำยอมให้แก่โจทก์นั้นก็เป็นการตกลงเพื่อให้ได้มาซึ่งการจำยอม จำเลยต้องผูกพัน ตามข้อตกลงนั้นและโจทก์สามารถบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามข้อตกลงได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 667/2542 แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้ จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่ก็ระบุให้โจทก์มีสิทธิอยู่ อาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์ สิทธิอยู่อาศัยจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 และเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้ สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้เพื่อให้โจทก์มี

สิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดกโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2523 ข้อสัญญาที่จำเลยยอมให้โจทก์ได้ใช้ถนนในที่ดินของจำเลยที่ขายให้โจทก์ แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นทรัพย์สินบริบูรณ์ตามกฎหมาย ก็คงเป็นบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้ ในระหว่างคู่สัญญาคือโจทก์จำเลย เมื่อจำเลยกระทำผิดข้อสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยได้

มาตรา 1299 วรรคแรก จึงต่างกับเรื่องแบบของนิติกรรมตามมาตรา 152 ซึ่งบัญญัติว่า “การใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ” แต่นักนิติศาสตร์บางท่านเห็นว่ามาตรา 1299 วรรคแรกเป็นแบบชนิดหนึ่งเช่นเดียวกัน เพียงแต่บัญญัติเป็นพิเศษว่าเพียงทำให้นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์เท่านั้น ดังเช่นสัญญาอิมใช้คงรูปหรืออิมใช้สิ้นเปลืองตามมาตรา 641 และมาตรา 650 ซึ่งถือว่าสัญญาอิมใช้คงรูปหรืออิมใช้สิ้นเปลืองจะสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่อิม ซึ่งถือเป็นแบบของสัญญาอย่างหนึ่ง ฉะนั้น มาตรา 1299 วรรคแรก จึงเป็นการทำนิติกรรมลักษณะที่นอกเหนือจากเอกเทศสัญญาอื่น ๆ และนอกเหนือจากมาตรา 152

ตามมาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติให้ต้องกระทำ 2 ประการ คือต้องทำเป็นหนังสือระหว่างคู่กรณีครั้งหนึ่ง และต้องไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่อีกครั้งหนึ่ง จึงจะบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน หากทำแค่เพียงทำเป็นหนังสือก็สามารถบังคับกันระหว่างคู่กรณีในฐานะบุคคลสิทธิเท่านั้น การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จตกภายหลังจากการทำเป็นหนังสือได้ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนครบเมื่อใดก็บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินเมื่อนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1256/2519 การได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมโดยมิได้จดทะเบียนนั้น ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรค 1 บัญญัติไว้เพียงว่า ทรัพย์สินนั้นไม่บริบูรณ์ ฉะนั้น เมื่อใดได้มีการจดทะเบียนการได้มา

แล้ว จะเป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ทันที หากว่าสิทธิเช่นจำนวนนั้นจะไม่บริบูรณ์เสียเลยไปเสีย  
เลยไม่

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดย  
นิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์ แต่ก็ยังอาจได้สิทธิอื่นได้ เช่นในที่ดินมือเปล่าอาจได้  
สิทธิครอบครองถ้ามีการส่งมอบการครอบครองแก่กัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507 เจ้าของที่ดินยกที่ดินมีโฉนดให้โดยมิได้  
จดทะเบียน ผู้รับได้ครอบครองมาโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของกว่า 10 ปีแล้ว  
ย่อมได้กรรมสิทธิ์ (กรณีนี้เป็นสัญญา ให้ซึ่งมี ป.พ.พ.มาตรา 1525 ซึ่งบัญญัติถึงความสมบูรณ์  
ของสัญญาให้ไว้อยู่แล้ว ถือว่าผู้ให้เจตนาสละกรรมสิทธิ์และผู้รับเจตนาครอบครองอย่าง  
เป็นเจ้าของแล้ว ก่อให้เกิดการที่ผู้รับจะครอบครองปรปักษ์ได้)

แต่ถึงแม้ผู้ได้มาโดยนิติกรรมที่ไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก (มิได้  
ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่) ถ้ามีการดำเนินการอย่างใดอย่าง  
หนึ่งต่อไปถึงขนาดที่ได้ไปซึ่งทรัพย์สินแล้ว แต่ก็อาจจะถือว่าเป็นผู้อยู่ในฐานะจด  
ทะเบียนสิทธิของคนได้ก่อน ตามมาตรา 1300 ซึ่งจะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนทรัพย์สิน  
นั้นได้ ถ้าการโอนนั้นได้โอนโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือผู้รับโอนกระทำการโดย  
ไม่สุจริต โดยมาตรา 1300 บัญญัติว่า "ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือ  
ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้  
จดทะเบียนสิทธิของคนได้ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจด  
ทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทนซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่า  
กรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้" แต่อย่างไรก็ตามถ้าไม่  
บริบูรณ์ฐานะทรัพย์สินบังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิ ไม่นำมาตรา 1300 มาใช้บังคับ

มาตรา 1299 วรรคแรก ไม่นำมาใช้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณ  
สมบัติของแผ่นดิน แม้จะโอนกันไปโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน



เจ้าหน้าที่ความมาตรา 1299 วรรคแรกโดยเจ้าพนักงานหลงผิดหรือจดทะเบียนให้ด้วยเหตุ ผิดพลาดประการใดก็ตาม ก็ไม่สามารถอ้างสิทธิใช้ยันกับรัฐได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 944-945/2497 ป่าช้าที่รณณิสงฆ์ของวัด ใครจะอ้างสิทธิ ทางครอบครองยันวัดไม่ได้ จะเอาไปทำนิติกรรมจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ได้ จะโอนได้ก็แค่โดยออกเป็นพระราชบัญญัติเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 622/2510 รัชชื้อที่หนองน้ำสาธารณะประโยชน์ซึ่งเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดของศาล ไม่ทำให้ผู้ซื้อสิทธิในที่ดินนั้น

### คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับมาตรา 1299 วรรคแรก

คำพิพากษาฎีกาที่ 451/2505 ข้อตกลงระหว่างทายาทที่ให้แบ่งที่ดินส่วน หนึ่งไว้เป็นทางการจำยอมนั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนยอมไม่บริบูรณ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ผู้รับโอนที่ดินบางส่วนจากทายาทคนหนึ่ง ไม่มีสิทธิฟ้องให้เปิดทางการจำยอม

หมายเหตุ ถือว่าเป็นการได้มาโดยนิติกรรมอย่างหนึ่ง

คำพิพากษาฎีกาที่ 81/2514 จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกที่ดินร่วมกัน จำเลยไปขอโอนรับมรดกและใส่ชื่อคนแต่ผู้เดียวในโฉนด แล้วนำที่ดินดังกล่าวไปจำนอง แก่ธนาคารโจทก์ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียดำคอบแทน คั้งนี้นิติกรรม การ จำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตาม สัญญา ผู้ร้องจะขอคืนส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับ จำนองหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจโอนที่ดิน นั้นให้แก่ผู้ใด หากได้มีการจดทะเบียนโอนไป ผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิไม่ และถ้า ผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีก ก็จะถือว่าได้มีการโอนกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299, 1300 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็ยกเอาเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียดำคอบแทน และโดยสุจริตขึ้นต่อผู้เป็นเจ้าของที่ดินหาได้ไม่

หมายเหตุ มาตรา 1299 บุคคลภายนอกที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ยังต้องได้รับโอนมาจากบุคคลผู้มีอำนาจจะโอนให้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1840/2514 การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม ถือเป็น การได้มาโดยนิติกรรมตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรคแรก หากมิได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ สิทธิอาศัยนั้นย่อมไม่บริบูรณ์

หมายเหตุ มาตรา 1404 บัญญัติว่า "สิทธิอาศัยนั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก" ฉะนั้นผู้ได้สิทธิอาศัยแม้โดยทางพินัยกรรมก็ตาม ต้องจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคแรก

คำพิพากษาฎีกาที่ 468/2521 จำเลยถมดินให้โจทก์ โจทก์ให้จำเลยปลูกเรือนอยู่ในที่ดิน แม้เป็นสิทธิเหนือพื้นดินไม่บริบูรณ์โดยไม่จดทะเบียน ก็เป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างกันเองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1227/2533 สิทธิตามนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมที่สามีโจทก์มีสิทธิที่จะใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยตามสัญญาที่ทำไว้กับจำเลย และจำเลยได้รับค่าตอบแทนไปแล้วนั้น แม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่เป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 แต่ก็บุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และมีใช้สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของสามีโจทก์โดยแท้ เมื่อสามีโจทก์ตายไป สิทธิดังกล่าวย่อมตกทอดแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาทตาม ป.พ.พ.มาตรา 1599, 1600

คำพิพากษาฎีกาที่ 6872/2539 ถ. เจ้าของที่ดินพิพาททำสัญญาให้จำเลยที่ 3 มีสิทธิเก็บกินในที่ดินพิพาทตลอดชีวิตของจำเลยที่ 3 เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยทางนิติกรรมเมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาจึงไม่บริบูรณ์ คงใช้บังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณี แต่จะใช้ยื่นโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็น

บุคคลภายนอกไม่ได้โดยไม่ต้องคำนึงว่าใจกัทั้งสองจะรู้ถึงข้อสัญญาระหว่าง ถ. กับ  
จำเลยที่ 3 มาก่อนหรือไม่ก็ตาม

2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์  
โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ก็เช่นเดียวกับมาตรา 1299 วรรค  
แรก โดยมาตรา 1301 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ในเรื่องการได้มาซึ่ง  
ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และการกลับ  
คืนมาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย นอกจากนั้นยังใช้กับสังหาริมทรัพย์  
ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย

มาตรา 1299 วรรค 2 จึงมีลักษณะสำคัญ ดังนี้

1) เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึง  
สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย

2) เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมและ

3) ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หมายถึงจดทะเบียนการได้มา  
ผลของมาตรา 1299 วรรค 2

1 จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และ

2 จะใช้ขั้นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียดำคอบแทน โดยสุจริต และ  
จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

มาตรา 1299 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้นจากหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่  
มีสิทธิดีกว่าผู้โอนและเป็นหลักคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริต การได้มาซึ่ง  
อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม  
ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แม้จะได้สิทธิไปทันทีก็ตาม แต่อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน  
อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องมีทะเบียนเพื่อให้บุคคลภายนอกรับรู้ ฉะนั้นจึงต้องไป  
เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนด้วย ถ้าไม่เปลี่ยนแปลงแก้ไขทางทะเบียน แม้สิทธิที่รับไปนั้นจะ  
บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินแล้วก็ตาม แต่เมื่อหลักฐานทางทะเบียนยังไม่เปลี่ยนแปลงก็

อาจทำให้บุคคลภายนอกเข้าใจผิดได้ มาตรา 1299 วรรค 2 จึงบัญญัติเพื่อคุ้มครองบุคคล  
ภายนอกผู้ทุจริต ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไป

ตามหลักกฎหมายที่ว่า ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เมื่อผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมแล้ว ผู้ทรงสิทธิเดิมซึ่งสิ้นสิทธิไปแล้วก็ย่อมไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะโอนให้กับบุคคลอื่นอีก เช่น นายเขียวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงหนึ่ง ต่อมานายแดงได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา 1382 แล้ว แต่ยังไม่ได้ไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจดทะเบียนการได้มา หลักฐานทางทะเบียนก็ยังคงเป็นชื่อของนายเขียวอยู่ ถ้านายเขียวขายที่ดินแปลงนั้นให้นายขาวและนายขาวได้รับโอนสิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยทุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยทุจริตแล้ว นายแดงจะยกสิทธิที่ได้จากการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้นายขาวมิได้ ก็ย่อมหมายความว่าสิทธิของนายขาวย่อมมีสิทธิดีกว่านายแดง แม้ตามมาตรา 1299 วรรค 2 จะไม่ได้บอกว่ามีสิทธิดีกว่าเพียงแต่บอกว่ายกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 513/2508 มาตรา 1299 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน แม้จำเลยจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาโดยทางครอบครองแล้ว และอาจอ้างขึ้นเจ้าของเดิมได้ก็ตาม แต่มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า จำเลยจะนำมายกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ต่อโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทน โดยทุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยทุจริตแล้วไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 472/2513 ป.พ.พ.มาตรา 1299 เป็นบทยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโฉนดของผู้อื่น จำเลยได้ครอบครองมาจนได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 แต่โจทก์ซื้อที่ดินแปลงนั้นจากเจ้าของที่ดินตามโฉนดโดยทุจริต และได้จดทะเบียนการซื้อขายโอนโฉนดกันโดยทุจริต กรรมสิทธิ์ของจำเลยอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นจะยกขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ได้

ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติว่าหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 นั้น เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือถือว่าเหมือนโฉนด การแจ้งเป็นเพียงการ แสดงเจตนาอย่างหนึ่งว่าผู้แจ้งยังไม่ละสิทธิครอบครองที่ดินที่แจ้งนั้น และการแจ้งก็ไม่ ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่หรือกรรมสิทธิ์นอกเหนือไปจากสิทธิที่ผู้ครอบครองมีอยู่แต่เดิม

ฉะนั้น มาตรา 1299 วรรค 2 นี้จึงมีบุคคลอยู่ 3 ฝ่าย ฝ่ายแรกเป็นเจ้าของหรือ ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เดิม ฝ่ายที่ 2 คือผู้ ได้รับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม ซึ่งจะได้มาโดยวิธีใดก็ได้ นอกจากการได้มาโดยนิติกรรม ส่วนฝ่ายที่ 2 คือบุคคลภายนอกผู้ทุจริตซึ่งได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยทุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยทุจริต แล้ว

**การได้ทรัพย์สิน** มีได้ 2 วิธี คือ ได้มาโดยนิติกรรม และได้มาโดยผลของ กฎหมาย ทรัพย์สินบางอย่างอาจได้มาโดยทางนิติกรรมหรืออาจได้มาโดยผลของ กฎหมายก็ได้ เช่น การได้กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินบางอย่างไม่สามารถได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ซึ่งไม่อาจได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ จะได้มาก็แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น ถ้าผู้ทรงสิทธิอาศัยหรือสิทธิเก็บกินตายไป สิทธิ อาศัยหรือสิทธิเก็บกินนั้นย่อมเป็นอันระงับไปด้วย สิทธิอาศัยจะโอนแก่กันไม่ได้แม้โดย ทางมรดกตามมาตรา 1404

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 เป็นการ ได้มาโดยผลของกฎหมายอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจได้มาหลายกรณี เช่น

1) ได้มาโดยทางมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม ตาม มาตรา 1600 ตามมาตรา 1599 และมาตรา 1603

คำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299

2) ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี.....” ผลของการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ไปทันทีที่ครอบครองครบ 10 ปี แต่จะต้องเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 95-96/2508 จำเลยครอบครองที่ดินมีโฉนดมาเกิน 10 ปี แต่มิได้จดทะเบียนสิทธิการครอบครองให้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้ จำเลยจะอ้างอำนาจการครอบครองโดยปรปักษ์ใช้ยันกับโจทก์ซึ่งได้สิทธิในที่ดินนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา 1299 วรรค 2 ไม่ได้

3) ได้มาโดยคำพิพากษาของศาล เมื่อศาลพิพากษาแล้วย่อมได้สิทธิไปทันที แม้ยังมีได้จดทะเบียนสิทธิหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม แต่ก็ยังต้องไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนด้วย การได้มาโดยคำพิพากษาของศาลนั้นเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1299 วรรค 2 เว้นแต่คำพิพากษาคตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือตามคำทำของคู่กรณีไม่ถือว่าเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย เพราะเป็นเรื่องเจตนาของคู่กรณีซึ่งศาลพิพากษาไปตามนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 352/2488 การรับมรดกโดยคำพิพากษานั้น ต้องเป็นคำพิพากษาที่ศาลมีคำพิพากษาเอง มิใช่เป็นคำพิพากษาที่บังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่กระทำกันในศาล

ผลของการทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลนั้นยังไม่ถือว่าเป็น  
การได้ทรัพย์สินโดยคำพิพากษา ศาลเพียงแต่ถือว่าผู้นั้นอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิ  
ของตนดีกว่าผู้อื่นตามมาตรา 1300 เท่านั้น ซึ่งยังไม่เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจาก  
นิติกรรม ซึ่งตามมาตรา 287 นั้น เจ้าหนี้ของจำเลยจะบังคับคดีให้กระทบกระทั่งต่อสิทธิ  
ดังกล่าวไม่ได้

ตามมาตรา 1299 วรรค 2 สิทธิของผู้ได้สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอัน  
เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียน ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน  
มิได้ ความหมายของการจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหมายความว่าผู้ได้มาโดยทางอื่น  
นอกจากนิติกรรมจะต้องแก้ไขทางทะเบียน เช่น แก้ไขตามผลคำพิพากษา มรดก จาก  
ครอบครองปรปักษ์ เสียก่อน แล้วจึงจะโอนทางทะเบียนไปให้ผู้อื่นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 884/2523 การที่ผู้ร้องได้ครอบครองที่พิพาทโดยสงบ  
เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปี จนที่พิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่  
ผู้ร้องตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 เป็นเพียงการได้สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น  
นอกจากนิติกรรม แต่ผู้ร้องก็ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยน  
แปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดย  
เสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

ฉะนั้น ถ้าผู้ได้มานั้นจะไปจดทะเบียนโอนไปให้แก่อื่นโดยที่ยังไม่ได้  
เปลี่ยนชื่อในทะเบียนมาเป็นของตนก่อนมิได้ เช่น นางคำได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งโดย  
การครอบครองปรปักษ์ ต่อมานางคำจะโอนขายที่ดินแปลงนี้ให้นายแดงโดยยังไม่ได้  
เปลี่ยนชื่อในทะเบียนมาเป็นชื่อตนก่อนมิได้ ฉะนั้น นางคำจะต้องยื่นคำร้องขอฝ่ายเดียวต่อ  
ศาลขอให้ศาลพิพากษาว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ แล้วเอาคำพิพากษานั้นมาแสดงต่อ  
พนักงานเจ้าหน้าที่ของจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิมเป็นของตน ซึ่งเป็นผู้ได้มาโดย  
ทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งถือว่าเป็นการจดทะเบียนการได้มาเพื่อให้สิทธิติดต่อกันไปไม่  
ขาดสาย

บทบัญญัติมาตรา 1299 วรรค 2 ได้กล่าวแต่ว่าเป็นกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงซึ่งกัน  
ระหว่างฝ่ายหนึ่งคือผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมกับผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทน  
และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แต่ทรัพย์สินมีหลายชนิด เช่น  
กรรมสิทธิ์ และสิทธิที่อยู่ระดับเดียวกับกรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิจำนอง  
การคิดปันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นสิทธิที่ถือว่าเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ ถ้า  
บุคคล 2 ฝ่ายนี้มีสิทธิระดับเดียวกัน สามารถนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้ได้ แต่มีสิทธิ  
บางอย่างเป็นสิทธิที่ต่ำกว่ากรรมสิทธิ์ เช่น การจำยอม ตามมาตรา 1387 ซึ่งเป็นทรัพย์สิน  
ที่ตัดถอนกรรมสิทธิ์ ทำให้อสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในการจำยอม อันเป็นเหตุให้เจ้าของ  
ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของคน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบาง  
อย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น มาตรา  
1299 นี้ไม่ใช้กับสิทธิต่างระดับกัน เช่น นาย ก. ได้การจำยอมเดินผ่านที่ดินนาย ข. มา 10 ปี  
แล้ว (มาตรา 1382) ค่อมานาย ข. ชาย ที่ดินนั้นให้นาย ง. นาย ง. สุจริตเสียค่าตอบแทนโดย  
การจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์โดยสุจริตแล้ว นาย ง. จะอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การ  
จำยอมนั้นสิ้นไปไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 805/2518 ที่ดินของโจทก์มีทางภาระจำยอมผ่านที่ดินของ  
จำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซื้อที่ดินจากศาลขายทอดตลาดและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต  
จำเลยอ้างมาตรา 1299 ยันโจทก์ไม่ได้ มาตรา 1299 หมายความว่าถึงกรณีที่ได้เถียงกันในเรื่อง  
การได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน แม้การจำยอมของโจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลัง  
จากที่จำเลยจดทะเบียนซื้อที่ดินของจำเลยก็ตาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 715/2521 ได้การจำยอมเป็นทางเดินมาโดยอายุความ  
ไม่ได้จดทะเบียนกับบริบูรณ์และใช้ยื่นผู้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ตามทรัพย์สินอันมิใช่  
เถียงกันในการได้ทรัพย์สินอย่างเดียวกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยมากกว่า 10 ปี ได้  
การจำยอม จำเลยอ้างว่าจดทะเบียนซื้อที่ดินมาโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีทางภาระจำยอมไม่ได้



ผลของการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิตินกรรมมาทำให้ผู้ทรงสิทธิเดิมนั้นก็สิ้นสิทธิไปทันที เช่น นายราม ครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายถกษณ์ครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิในที่ดินแปลงนั้นแล้ว ทำให้นายถกษณ์ซึ่งเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เดิมสิ้นสิทธิในที่ดินแปลงนั้นไปทันที เมื่อนายราม ครอบครองครบ 10 ปีถึงแม้จะยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนนั้นไปให้ใคร ผู้รับโอนก็ ไม่ได้ไปซึ่งสิทธิตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน แต่มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า ถ้ามีผู้ใดได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิตินกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการ เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมีให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดย สุจริตแล้ว คังนั้นถ้านายรามยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน และนายถกษณ์ซึ่งสิ้นสิทธิ ไปแล้วเกิดไปโอนให้กับนางสีดา นางสีดาจะมีสิทธิคิกว่านายรามหรือไม่ต้องเป็นไปตาม มาตรา 1299 วรรค 2

ผู้รับโอนจากผู้ทรงสิทธิเดิมจะมีสิทธิคิกว่าต้องเข้าอยู่ในหลักเกณฑ์ 4 กรณี

คือ

- (1) เป็นบุคคลภายนอก
- (2) ได้มาโดยเสียค่าตอบแทน
- (3) ได้สิทธิมาโดยสุจริต และ
- (4) ได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต

1. เป็นบุคคลภายนอก ความหมายของบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ หมายถึงบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของ ผู้สืบสิทธิ หรือทายาทของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เดิม เช่น ทายาทโดยธรรมหรือ ผู้รับพินัยกรรมไม่เป็นบุคคลภายนอก (คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507) กรณีที่เป็นเจ้าหนี้ ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเป็น

เจ้าหนี้จำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ หรือถ้าผิดคือโอนอสังหาริมทรัพย์ใช้หนี้เจ้าหนี้สามัญแล้ว เจ้าหนี้นั้นควรจะตกอยู่ในฐานะบุคคลภายนอกผู้รับโอนโดยมีค่าตอบแทน แต่กรณีนี้พิจารณาจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่า แม้เป็นเจ้าหนี้จำนองของเจ้าของเดิม แต่เป็นเจ้าหนี้จำนองในอสังหาริมทรัพย์อันอื่น เจ้าหนี้จำนองนั้นก็กลายเป็นเจ้าหนี้สามัญสำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีข้อได้แก่งั้น ถือว่าเจ้าหนี้จำนองในอสังหาริมทรัพย์อันอื่นของเจ้าของเดิมเป็นเจ้าหนี้สามัญไม่ใช่บุคคลภายนอก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 456-458/2491, 466/2506, 1064/2507) เช่น นายเขียวเจ้าของที่ดินตึกนายขาวครอบครองปรปักษ์ที่ดินแปลง ก. แต่นายขาวยังไม่ไปจดทะเบียน นายแดงซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองของนายเขียวในที่ดินแปลง ข. ถือว่าเป็นเจ้าหนี้สามัญไม่ใช่บุคคลภายนอก เหตุผลเนื่องจากเจ้าหนี้จำนองบุริมสิทธิมีทะเบียนสิทธิเป็น หลักฐานอยู่ในที่ดินแปลงที่ได้แย้ง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 678/2495)

ดังนั้น ตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ จึงต้องพิจารณาว่าผู้ได้รับสิทธิมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้นจดทะเบียนการได้มาแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนก็จะต้องพิจารณาว่าบุคคลภายนอกได้เข้าเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรค 2 หรือไม่ โดยบุคคลภายนอกผู้นั้นจะเข้าหลักตามมาตรา 1299 วรรค 2 ก็คือเมื่อได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1069-1070/2522 จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่พิพาทเกินกว่า 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนครอบครอง โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการรับมรดก แม้โจทก์จะเป็นผู้ถือถอนจำนองและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม โจทก์ก็มีใช่บุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ.มาตรา 1299 จำเลยยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

2. โดยเสียค่าตอบแทน สิทธิที่ได้มานั้นต้องได้มาโดยเสียค่าตอบแทนที่เป็นราคา กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้เลยว่าจำเป็นต้องเป็นเงินตอบแทนเสมอไป เช่น การซื้อขายตามมาตรา 453 ฉะนั้นอาจเป็นการแลกเปลี่ยนทรัพย์สินตอบแทนกัน หรือแม้แต่

แรงงานที่สามารถคิดคำนวณเป็นเงินตราได้เข้าตอบแทนก็ใช้ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นเงินเสมอไป แต่ต้องไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา ในการตอบแทนน้ำใจ ในทางเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่เมตตาแก่กัน หรือเป็นการตอบแทนบุญคุณกัน เช่น นาย ก.ยกที่นาให้นาย ข.เป็นค่าตอบแทนที่นาย ข.สร้างบ้านให้นาย ก. หรือนายคำเอาที่สวนแลกกับที่นาของนายแดง ถือว่าได้มาโดยเสียค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 นั้น แม้แต่แรงงานซึ่งถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินก็เป็นค่าตอบแทนได้ ถ้าเป็นค่าตอบแทนโดยการให้สิทธิหรือให้ใช้สิทธิใด ๆ เช่น ตอบแทนกับสิทธิอาศัย หรือแม้แต่ให้สิทธิในการใช้รถยนต์ หรือโอนที่ดินให้เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ผู้นั้นยอมให้ได้ภาริตัดพ้องอย่างใดอย่างหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ ถือว่ามีค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว และค่าตอบแทนก็ไม่จำเป็นต้องเป็นเงิน การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินก็ถือว่ามีค่าตอบแทน ฉะนั้นการ แลกเปลี่ยนกับการให้สิทธิใดๆจึงถือว่ามีค่าตอบแทนด้วยกรณีการแลกเปลี่ยนให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินเปรียบกับการแลกเปลี่ยนด้วยแรงงานที่คิดคำนวณเป็นเงินตราได้ ซึ่งแม้แต่แรงงานซึ่งมิใช่ทรัพย์สินก็ยังมีค่าตอบแทน การแลกเปลี่ยนให้ใช้สิทธิบางอย่างก็ถือว่ามีค่าตอบแทนด้วย ถ้าไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การตอบแทนกันนั้นต้องเข้าตามหลักนิติกรรมสัญญาด้วยว่าจะใช้บังคับกันได้หรือไม่ เพราะถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง เช่น จ้างให้ไปฆ่าคนโดยแลกเปลี่ยนกับที่ดิน หรือการตอบแทนที่ยอมเป็นภริยาน้อยไม่ถือว่ามีค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 แต่ปัญหาที่ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะมีสิทธิคิดว่าผู้ที่ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหรือไม่ บุคคลภายนอกจะต้องกล่าวอ้างยกเป็นข้อต่อสู้ไว้ในคำฟ้องด้วยว่าตนได้รับค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว และปัญหานี้ไม่ใช่ปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีซึ่งศาลจะยกขึ้นกล่าวได้เอง ตาม ป.วิ.พ.มาตรา 142 (5) ซึ่งต่างกับกรณีแรก

ผู้รับมรดกเป็นผู้ได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผู้รับมรดกถือว่าไม่ใช่บุคคลภายนอกและไม่ใช่ว่าผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทน

คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507 เจ้าของที่ดินยกที่ดินมีโฉนดให้ผู้อื่นโดยมิได้จดทะเบียน ผู้รับให้ได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของกว่า 10 ปีแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ ต่อมาเจ้าของที่ดินตาย ผู้รับมรดกของเจ้าของที่ดินแม้จะได้จดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินแปลงนี้ถึงวันที่ผู้ครอบครองฟ้องยังไม่เกิน 10 ปีก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ที่ได้ที่ดินโดยการครอบครอง เพราะผู้รับมรดกมิใช่เป็นผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรค 2

คำตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ไม่จำเป็นต้องชดใช้กันแล้วจึงจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา นี้ แม้จะยังชดใช้กันไม่หมดหรือยังไม่ได้ชำระกันเลยก็ตาม แต่มีข้อตกลงกันว่าจะให้โอนภายหลังก็ถือว่ามีค่าตอบแทนแล้ว ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว

3. ได้สิทธิมาโดยสุจริต คำว่าโดยสุจริตนี้แม้บุคคลภายนอกจะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยสุจริตไม่รู้ว่าได้รับโอนจากผู้สิ้นสิทธิที่จะโอนให้ซึ่งเป็นเป็นการประมาทเลินเล่ออย่างธรรมดา ก็ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ แต่ถ้าบุคคลภายนอกนั้นประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจะถือว่าสุจริตไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1543/2500 รับโอนโฉนดโดยรู้ว่ามีผู้อยู่ในที่ดิน ผู้ขายบอกว่าผู้นั้นเช่า ผู้ซื้อไม่สนใจสอบถาม ทั้งซื้อไว้โดยราคาถูกมาก ฟังได้ว่าซื้อโดยไม่สุจริต ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองจึงได้สิทธิโดยอายุความ

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 847/2523 โจทก์ซื้อที่ดินราคา 15,000 บาท แต่ระบุจำนวนในสัญญาขายเพียง 10,000 บาท เพื่อให้เสียค่าธรรมเนียมน้อย โดยซื้อตามเนื้อที่ในโฉนดรู้แนวเขตคร่าว ๆ ไม่ได้ไปดูที่ดิน พฤติการณ์ดังนี้ไม่พอถือว่าโจทก์ได้ที่ดินมาโดยไม่สุจริตและไม่ได้เสียค่าตอบแทน

คำพิพากษาฎีกาที่ 3277/2534 จำเลยได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 แล้ว โจทก์จึงรับโอนที่ดินจาก บ.ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเพื่อใช้หนี้ ก่อนโอน บ.ได้พาโจทก์มาดูที่พิพาท โจทก์ยอมเห็นจำเลยปลูกบ้าน ปลูก

ค้นไม่ขึ้นค้นในที่คินพิพาทอย่างถาวร เมื่อ บ.บอกโจทก์ว่าจำเลยเช่าที่พิพาทปลูกบ้านอยู่ อาศัย โจทก์เชื่อก็ไม่ได้ขออุทธรณ์การเช่าจาก บ. ทั้งโจทก์ก็ไม่ได้สอบถามจำเลยว่าเช่าที่พิพาทจริงหรือไม่ ทัศนคติของผู้ซื้อที่ดินทั่วไป พฤติกรรมแสดงว่าขณะโจทก์รับโอนที่ดิน โจทก์ทราบคืออยู่แล้วว่าจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ดังนั้นจะถือว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทมาโดยสุจริตไม่ได้

กรณีที่จะถือว่าได้สิทธิมาโดยสุจริตหรือไม่ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป และจะต้องสุจริตทั้งตอนได้สิทธิและในเวลาที่จะจดทะเบียนด้วย แม้จะรู้ภายหลังที่จดทะเบียนแล้วก็ถือว่าสุจริตอยู่ตามมาตรา 1299 วรรค 2 และบุคคลอื่นซึ่งรับโอนไปจากบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว จะได้รับโอนต่อมาโดยมีค่าตอบแทนโดยสุจริต หรือจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ไม่สำคัญ พิจารณาเฉพาะบุคคลภายนอกคนแรกที่ได้รับโอนจากเจ้าของเดิมคนแรกเท่านั้นว่าเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วหรือไม่ บุคคลที่ได้รับโอนต่อมาเข้าหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน

ข้อสังเกต โดยหลักแล้วผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมย่อมได้สิทธิในทรัพย์สินนั้นแล้ว แต่กฎหมายบัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ซึ่งเป็นหลักกฎหมายปิดปากผู้ได้สิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมซึ่งยังมีได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้หรืออ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดต่อบุคคลภายนอกนั้น

การรับโอนสิทธิของบุคคลภายนอกนั้น ต้องรับโอนสิทธิมาจากผู้ทรงสิทธิเดิมซึ่งสิ้นสิทธิไปแล้ว แต่ถ้าบุคคลภายนอกรับโอนมาจากผู้ไม่เคยมีสิทธิที่จะโอนให้ใครคือผู้ที่ไม่ใช่ผู้ทรงสิทธิเดิม บุคคลภายนอกจะอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ขึ้นใช้ยันผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ แม้บุคคลภายนอกนั้น

จะเสียดำตอบแทนโดยสุจริตและจะจดทะเบียนโดยสุจริตโดยเจ้าพนักงานหลังผล  
ประการใดก็ตาม เช่นเดียวกับมาตรา 1299 วรรคแรก

4. ได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ซึ่งหมายความว่าสุจริตตั้งแต่แรกและได้  
จดทะเบียนรับโอนโดยสุจริต แต่เมื่อจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แม้ผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคล  
ภายนอกนั้นจะมารู้ในภายหลังที่จดทะเบียนแล้วก็ตามก็ถือว่าผู้รับโอนอยู่ในฐานะผู้สุจริต  
แต่การจดทะเบียนนั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 7 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือถ้าเป็น  
สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ก็ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติเฉพาะ  
การโอนนั้นจึงจะสมบูรณ์ (ได้อธิบายไว้แล้วในมาตรา 1299 วรรคแรก)

ในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ  
อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ที่ผู้ได้มาโดยทางอื่นนอก  
จากนิติกรรมจะยกสิทธิขึ้นต่อสู้ไม่ได้นั้น ถ้าต่อมาบุคคลภายนอกโอนสิทธิไปให้บุคคลอื่น  
แม้ผู้รับโอนนั้นจะเสียดำตอบแทนหรือไม่ จะสุจริตหรือไม่ และจดทะเบียนโดยสุจริตหรือ  
ไม่ก็ตาม ผู้ได้มาโดยทางอื่นก็จะยกการได้มาขึ้นต่อสู้ผู้รับโอนมาจากบุคคลภายนอกไม่ได้  
เช่นเดียวกัน เช่น นายสิทธครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายแสงเกินกว่า 10 ปี แต่ยังมีได้จ  
ทะเบียนการได้มา ต่อมานายแสงซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมโอนที่ดินนั้นให้นายใส โดยนาย  
ใสซึ่งเป็นบุคคลภายนอกรับโอนโดยเสียดำตอบแทน สุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต  
นายใสย่อมมีสิทธิดีกว่านายสิทธ ถ้านายใสโอนที่ดินนั้นต่อไปให้นายเลียงไม่ว่า นายเลียงจะ  
รับโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ สุจริตหรือไม่ และจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม  
ถือว่านายเลียงย่อมได้สิทธิ และมีสิทธิดีกว่านายสิทธ ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจากนายใส แม้จะ  
โอนไปก็ทอดก็ตาม นายสิทธก็ยกขึ้นต่อสู้ไม่ได้ เพราะการต่อสู้ว่า สุจริตและเสียดำตอบแทน  
จดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ พิจารณาเฉพาะบุคคลภายนอก ผู้รับโอนคนแรกเท่านั้นผู้  
รับโอนต่อๆมาจะเข้าหลักกฎหมายทั่วไปผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เว้นแต่จะครอบ  
ครองต่อมาครบสิบปีขึ้นไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 3511/2518 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองเกิน 10 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนฯ ใช้ชั้น อ.ผู้ซื้อโดยสุจริตไม่ได้ โจทก์ครอบครองต่อ มาไม่ถึง 10 ปี อ.ขายที่ดินต่อไปแก่จำเลย ไม่ว่าจำเลยสุจริตหรือไม่ โจทก์ก็ไม่มีสิทธิคิด ว่า จำเลย คำสั่งศาลที่โจทก์ร้องขอให้แสดงว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ใช้ชั้น อ.และจำเลยไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1087-1090/2501 ในการครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้าบุคคล ภายนอกมีสิทธิคิดว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ อายุความที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้ครอบ ครอบครองปรปักษ์อยู่นั้นก็สิ้นไป และถ้าครอบครองปรปักษ์ต่อก็ต้องเริ่มนับอายุความใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดโดยเสียค่าตอบแทนและ จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ซึ่งมีสิทธิคิดว่าผู้ครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทาง ทะเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน 10 ปีนับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอน โดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครองปรปักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นใช้ชั้นผู้รับ โอนคนใหม่ ได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับ โอนทางทะเบียนโดย สุจริตคนแรก แม้ผู้ครอบครองปรปักษ์จะยังครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครอง ในช่วงหลังยังไม่ครบ 10 ปี ก็จะถือว่ามี การครอบครองปรปักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลา ได้กรรมสิทธิ์แล้วหาได้ไม่

ดังนั้น ตามตัวอย่างข้างต้น เมื่อนายสิทธิครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายแสง เกินกว่า 10 ปีแล้ว แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน นายแสงได้โอนให้นายใสโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริต สิทธิของนายสิทธิขึ้นต่อสู่นายใสไม่ได้ แต่ถ้านายสิทธิยังคง ครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้นต่อมาหลังจากที่นายใสรับโอนมาจนนายสิทธิครอบครองปรปักษ์ ครบ 10 ปีขึ้นใหม่ นายสิทธิก็มีสิทธิคิดว่านายใสได้

### คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับมาตรา 1299 วรรค 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดจนได้ กรรมสิทธิ์แล้วนั้น เมื่อยังมีได้จดทะเบียน จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้รับโอน

ทางทะเบียน โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว  
หาได้ไม่

เจ้าของโฉนดจดทะเบียนขายฝากที่ดินแก่บุคคลภายนอกจนหลุดเป็นสิทธิ  
ผู้ครอบครองปรปักษ์มิได้ต่อสู้ว่าผู้รับซื้อฝากไม่สุจริต ย่อมต้องด้วยข้อสันนิษฐานตาม  
กฎหมายว่าผู้รับซื้อฝากนั้นเป็นผู้สุจริต

ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต  
ซึ่งมีสิทธิคิดว่าผู้ครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน  
10 ปีนับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครอง  
ปรปักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นใช้ยันผู้รับโอนคนใหม่ได้ เพราะสิทธิของ  
ผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้  
ครอบครองปรปักษ์จะยังครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครองในช่วงหลังยังไม่ครบ 10 ปี  
ก็จะถือว่ามีการครอบครองปรปักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลาได้กรรมสิทธิ์  
แล้วหาได้ไม่

หมายเหตุ อายุความครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ในครั้งแรกได้สิ้น  
ไปแล้ว ถ้าจะให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ใหม่ต้องครอบครองใหม่  
อีก 10 ปีตามมาตรา 1382

คำพิพากษาฎีกาที่ 1120/2512 เมื่อจำเลยครอบครองที่พิพาทโดยสงบและ  
เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาท  
ซึ่งจำเลยอ้างสิทธินี้ยันเจ้าของเดิมได้ แต่มาตรา 1299 วรรค 2 สิทธิของจำเลยอันยังมีได้  
จดทะเบียนนั้นจำเลยจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทน  
และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ตาม ป.พ.พ.มาตรา 6 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนทำการ โดยสุจริต  
เมื่อจำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมโดยไม่สุจริต ก็นับว่า  
โจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทจากเจ้าของเดิมโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดย



สุจริตแล้ว" จำเลยอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยทางครอบครองตามมาตรา 1482 ยันโจทก์ มิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 816-818/2533 ตามมาตรา 1299 บัญญัติว่า "สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว" นั้น หมายความว่าถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น กรณีตามที่จำเลยอ้างเป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินภารยทรัพย์ จึงมิใช่การได้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3276/2533 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรคสองนั้น ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จะนำมาใช้กับที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าและมีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หาได้ไม่ หากจำเลยได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แม้ยังมีได้จดทะเบียน ก็สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ร่วมผู้ซื้อและได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3984/2533 การจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อภารยทรัพย์สลายไปทั้งหมด หรือมิได้ใช้สิบปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1397 มาตรา 1299 ที่บัญญัติว่า "สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว" นั้น หมายความว่าถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกันกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียน การที่จำเลยอ้างการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินภารยทรัพย์ จึงมิใช่การได้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 4056/2533 การยกให้ระหว่างจำเลยกับผู้ร้องไม่สมบูรณ์ เพราะมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคล

ภายนอกหาได้ไม่ และการที่จำเลยจดทะเบียนยกที่พิพาทให้ภายหลังที่ผู้ร้องทราบว่าจำเลย  
ถูกโจทก์ฟ้องและกำลังถูกศาลบังคับให้ชำระหนี้โจทก์ เป็นพฤติการณ์ที่สมคบกันเพื่อ  
หลีกเลี่ยงมิให้ที่พิพาทถูกยึดใช้หนี้โจทก์ การจดทะเบียนยกที่พิพาทให้แก่กันระหว่างจำเลย  
กับผู้ร้องในพฤติการณ์เช่นนี้เป็นการแสดงเจตนาลวงตลกเป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับกันได้  
ตาม ป.พ.พ.มาตรา 118

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9158/2539 จำเลยให้การเพียงว่าจำเลยครอบครองปรปักษ์  
ที่ดินพิพาทมากกว่า 10 ปีแล้ว ก่อนที่โจทก์จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท มิ  
ได้ต่อสู้ว่าโจทก์มี채บุคคลภายนอกและซื้อที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต โจทก์ย่อมได้รับ  
ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา 6 ว่ากระทำโดยสุจริต แม้ข้อเท็จจริงจะ  
เป็นตามที่จำเลยให้การ แต่เมื่อจำเลยมิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงยก  
เอาสิทธิที่ได้มาอยู่ก่อนและยังมิได้จดทะเบียนขึ้นใช้ยันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ผู้ได้  
สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้แม้จำเลยจะยังคง  
ครอบครองที่ดินพิพาทต่อมาก็ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาการครอบครองใหม่เมื่อยังไม่ถึงสิบ  
ปี สิทธิของจำเลยจึงยกขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ได้