

บทที่ 6

การเพิกถอนการได้ทรัพย์สินทางทะเบียน

มาตรา 1300 บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนใคร ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทนซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้”

ตามมาตรา 1300 นี้ได้บัญญัติถึงเรื่องที่จะเป็นปัญหาเกิดขึ้นว่าถ้าเกิดบุคคลสองคนได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน บุคคลใดจะเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า โดยหลักแล้วบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ โดยหลักมาตรา 1300 นี้บัญญัติขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถนำมาตรา 1299 มาใช้บังคับได้ เพราะในบางครั้งถ้าเป็นไปตามมาตรา 1299 แล้วจะไม่ได้ให้ความยุติธรรมแก่ผู้ที่อยู่ในฐานะจดทะเบียนได้ก่อน เช่น นาย ก.ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้กับนาย ข. โดยยังไม่ได้ไปจดทะเบียนกัน แต่ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนกันภายหลัง ต่อมานาย ก.ได้เอาที่ดินแปลงนี้ไปโอนขายให้กับนาย ค.โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยนาย ค.ได้ทราบถึงการโอนระหว่างนาย ก.กับนาย ข.อยู่ก่อนแล้วนาย ค.ไม่สุจริต นาย ข.สามารถเพิกถอนการซื้อขายตามมาตรา 237 ได้ แต่ถ้ามีการฟ้องร้องระหว่างนาย ก.และนาย ข.จนศาลพิพากษาให้นาย ข.มีสิทธิดีกว่าแล้วนาย ข.ก็อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนได้ก่อนตามมาตรา 1300 นาย ค.รู้ถึงการโอนระหว่างนาย ก.กับนาย ข.ซึ่งถือว่านาย ค.ไม่สุจริต นาย ข.นอกจากจะมีสิทธิตามมาตรา 1300 และเรียกร้อยค่าสินไหมทดแทนที่นาย ก.ผิดสัญญาด้วยได้ ฉะนั้นกฎหมายจึงบัญญัติมาตรา 1300 ขึ้นเพื่อที่จะให้ผู้ที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนขอเพิกถอนการจดทะเบียนภายหลังได้

ผู้ที่อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อน อาจจะเป็นผู้ที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งโดยนิติกรรมหรือโดย

ผลของกฎหมาย เช่นได้มาทางมรดกตามมาตรา 1600 ฉะนั้นทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น สิทธิ
เหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ฯลฯ ก็จัดอยู่ในมาตรา 1300 ด้วย

ผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน หมายถึงผู้ที่
ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้รับโอนทั้ง
ที่ตนเองอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ฐานะที่จะจดทะเบียนได้อยู่
ก่อนนั้นจะต้องได้รับโอนมาในรูปแบบทรัพย์สินบังคับถึงบุคคลภายนอกได้แล้ว ไม่ใช่
เพียงแต่เป็นบุคคลสิทธิที่จะใช้บังคับได้เฉพาะคู่กรณี ซึ่งจะเรียกได้แต่เฉพาะค่าสินไหมทด
แทนและเพิกถอนการฉ้อฉลตามมาตรา 237 แต่จะเรียกร้องขอให้เพิกถอนตามมาตรา
1300 ไม่ได้ เพราะไม่อยู่ในฐานะที่จะบังคับผู้โอนให้ไปจดทะเบียนให้ได้ ตามความเห็น
ของท่านศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร ให้ความเห็นว่าเป็นว่า “การบังคับตามบุคคลสิทธินี้จึง
รวมไปถึงการบังคับเรียกให้เพิกถอนทะเบียน.....แต่อย่างไรก็ตามผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะ
ให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนนี้จะต้องเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งอัน
จะบังคับเอาแก่บุคคลที่สามได้” ฉะนั้นถ้าบุคคลใดมีแต่เพียงบุคคลสิทธิที่จะบังคับเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ชำระหนี้โดยเฉพาะตัว
บุคคลนั้น ก็ไม่ถือว่าเป็นผู้อยู่ในฐานะจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตามมาตรา
1300

ตามมาตรา 1300 นี้ ต่างกับเรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉลตามมาตรา 237 ของ
ลูกหนี้ที่ได้กระทำไป เจ้าหนี้ขอให้เพิกถอนได้ถ้าลูกหนี้กระทำโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหนี้
เสียเปรียบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 5113/2540 สิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็น
เพียงบุคคลสิทธิซึ่งมีสิทธิเพียงที่จะบังคับให้จำเลยที่ 1 ไปทำการ โอนขายที่ดินพร้อมอาคาร
พาณิชย์ให้แก่โจทก์ตามสัญญาเท่านั้น โจทก์หาไม่ทรัพย์สินที่จำเลยที่ 4 ผู้ซื้อ
ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จากจำเลยที่ 1 แต่อย่างไรก็ตาม โจทก์จึงไม่อยู่ในฐานะอันจะให้
จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้เพิกถอน
การจดทะเบียน

ถ้าผู้ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับโอนโดยจดทะเบียน โดยมีค่าตอบแทน และโดยสุจริตแล้ว ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด จะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้ ฉะนั้นนอกจากจะคว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนหรือไม่แล้ว ยังต้องคว่าผู้ที่ได้จดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในภายหลัง ซึ่งทำให้บุคคลซึ่งอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนเสียเปรียบนั้นได้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตหรือไม่ ซึ่งค่าตอบแทนก็เช่นเดียวกับความหมายตามมาตรา 1299 วรรค 2 และกรณีสุจริตนั้นหมายถึงว่าสุจริตในขณะที่รับโอนไม่รู้ว่ามิบุคคลอื่นที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนได้ก่อนตน แม้จะทำให้ผู้อยู่ในสถานะที่จะจดทะเบียนได้ก่อนนั้นเสียเปรียบก็ตาม ถ้าผู้รับโอนได้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทน มิใช่โดยเสนาหา และกระทำการโดยสุจริต (ความสุจริตต้องมิจนถึงจดทะเบียนเรียบร้อย) ผู้อยู่ในสถานะที่จะจดทะเบียนได้ก่อนก็ไม่มีสิทธิที่จะขอเพิกถอนแต่อย่างใด และสิทธิของผู้รับโอนกับผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนนั้นต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกัน เช่น กรรมสิทธิ์กับกรรมสิทธิ์ด้วยกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2961/2517 เคมีผู้ร้องได้เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยให้โอนที่ดินให้โจทก์ ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยโอนที่ดินที่พิพาทให้ผู้ร้องแล้ว โจทก์ในคดีนี้ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยได้ยึดที่ดินนั้นเพื่อชำระหนี้ ผู้ร้องจึงร้องขอให้ศาลเพิกถอนการยึดทรัพย์ ดังนี้ แม้ที่ดินยังมีชื่อจำเลยในโฉนดอยู่ ผู้ร้องก็มีสิทธิที่จะจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวก่อนโจทก์ ผู้ร้องยอมขอให้เพิกถอนการยึดที่ดินได้ตามนัยมาตรา 1300 มิใช่เป็นกรณีตามมาตรา 1299 อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน จึงยังไม่บริบูรณ์จนกว่าจะได้จดทะเบียน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1731/2518 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ ค. จำเลยชำระราคาบางส่วน และเข้าครอบครองปลูกบ้านอยู่ ค. เขาที่ดินนั้นจดทะเบียนจำนองแก่ ข. จำเลย แม้โจทก์ไม่อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อน โจทก์ก็ขอเพิกถอนการจำนองที่ทำโดยค. คิดกันให้โจทก์เสียเปรียบได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 675/2519 เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ทรัพย์มรดก
ย่อมตกทอดแก่ทายาททันที ฉะนั้น การที่จำเลยเอามรดกส่วนที่ตกได้แก่ทายาทไป
จดทะเบียนยกให้บุคคลภายนอกโดยไม่มีสิทธิหรืออำนาจจะกระทำได้ตามกฎหมาย
ทายาทก็ชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนเสียได้ กรณีไม่ใช่เรื่องจดทะเบียนการโอน
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนของตนได้
อยู่ก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1066/2520 ผู้ร้องซื้อที่ดินและตึกแถวจากโจทก์ ชำระ
ราคาและเข้าครอบครองแล้วอยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนดเพื่อโอนแก่ผู้ร้อง ผู้ร้องฟ้องโจทก์
ศาลพิพากษาตามยอมให้โจทก์โอนที่ดินแก่ผู้ร้อง โฉนดอยู่ที่จำเลยโดยโจทก์ให้จำเลยยึด
ไว้ต่างหนี จำเลยทำขอมความกับโจทก์ โจทก์ยอมใช้เงินแก่จำเลย 300,000 บาท จำเลยจะ
คืนโฉนดเมื่อโจทก์ชำระเงิน โจทก์ผิดนัด จำเลยนำยึดที่ดินตามยอมในการบังคับคดี คังนี้
ผู้ร้องอยู่ในฐานะให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนโดยผลของคำพิพากษาศาลฎีกาตามยอม ตาม ป.พ.พ.
มาตรา 1300 การบังคับคดีของจำเลยภายหลังไม่กระทบถึงสิทธิของผู้ร้องตาม ป.ว.พ.
มาตรา 287 ศาลให้ถอนการยึด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1570/2522 ที่ดินซึ่งจำเลยที่ 1 ครอบครองแทนโจทก์
จำเลยที่ 1 ออกหนังสือการทำประโยชน์เป็นของตนแล้วจดทะเบียนขายแก่จำเลยที่ 2 จำเลย
ที่ 2 ก็ไม่มีสิทธิดีกว่า จำเลยที่ 1 อ้างความคุ้มครองตามมาตรา 1300 ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2048/2523 จำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่พิพาทจากจำเลยที่ 1
โดยรู้อยู่ก่อนแล้วว่าที่พิพาทโจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ 1 ยังเป็นความกันอยู่ โดยศาล
อุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยแบ่งที่ดินให้โจทก์โดยฐานรับมรดก คคืออยู่ระหว่างฎีกา ย่อมถือ
ไม่ได้ว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากโดยสุจริต แม้คำพิพากษาศาลอุทธรณ์จะยังไม่ถึงที่สุดก็ฟังได้
ว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากไว้เป็นการเสียเปรียบแก่โจทก์ทั้งสองผู้อยู่ในฐานะอันจะได้จ
ทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิให้เพิกถอนนิติกรรมการจ
ทะเบียนการขายฝากระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4137/2533 จำเลยที่ 1 ได้ตกลงจะขายที่ดินให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่ พ.ศ. 2528 แม้การซื้อขายจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และไม่มีหลักฐานการรับเงินค่าที่ดินก็ตาม แต่จำเลยที่ 1 ได้ส่งมอบที่ดินให้ผู้ร้องครอบครองทำประโยชน์แล้ว และจำเลยที่ 1 มีหน้าที่จะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้อง ต่อมาจำเลยที่ 1 ยืมโฉนดที่ดินไปแล้วไม่นำมาคืนผู้ร้อง ผู้ร้องจึงฟ้องจำเลยที่ 1 เรื่องผิดสัญญาจะซื้อขาย แล้วตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้พิพากษาตามยอมให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินให้ผู้ร้อง ผู้ร้องจึงเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะได้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวเป็นการกระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องซึ่งมีอยู่ก่อนแล้วไม่ได้ ผู้ร้องจึงมีสิทธิดีกว่าโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 394/2534 การกระทำของจำเลยทั้งสองยอมเป็นข้อเสียเปรียบแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาทและเป็นผู้อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อน เมื่อจำเลยที่ 2 รับจ่านองโดยไม่สุจริต จึงชอบที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนจ่านองเสียได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

คำพิพากษาฎีกาที่ 1059/2537 หลังจากทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแล้ว มารดาโจทก์ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจำเลยที่ 1 ไม่เคยเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเลย ต่อมามารดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างมารดาโจทก์กับจำเลยที่ 1 และการยกให้ที่ดินพิพาทระหว่างมารดาโจทก์กับโจทก์จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่โจทก์ก็ได้ครอบครองที่ดินพิพาทด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของสืบต่อจากมารดาโจทก์เป็นเวลากว่า 20 ปี โจทก์ยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรักภษตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 การที่จำเลยที่ 1 จดทะเบียนยกที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุตรตามพฤติการณ์ส่อให้เห็นว่าจำเลยทั้งสองกระทำการโดยไม่สุจริตเป็นทางให้โจทก์ผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนแล้วเสียเปรียบโจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

คำพิพากษาฎีกาที่ 783/2538 ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของ ท. ช่อมคก ทอดมาเป็นของโจทก์ซึ่งเป็นทายาทกับทายาทอื่นทันทีเมื่อ พ. ถึงแก่ความตาย การที่ ท. ในฐานะผู้จัดการมรดก โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วมซึ่งไม่ใช่ทายาท ช่อมเป็นการปฏิบัติศรัทธาหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการแบ่งปันทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาท และทำให้โจทก์ผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทได้อยู่ก่อนแล้วเสียเปรียบ โจทก์จึงขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนที่ ท. โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วมได้ตามมาตรา 1300

คำพิพากษาฎีกาที่ 2686 /2538 แม้โจทก์ได้นำยึดที่ดินพิพาทไว้ก่อน แต่เมื่อศาลพิพากษาให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ร้อง ถือว่าผู้ร้องมีสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 โจทก์ไม่มีสิทธินำยึดที่ดินพิพาท ผู้ร้องย่อมใช้สิทธิตาม ป.ว.พ. มาตรา 287 ร้องขอให้เพิกถอนการยึดโจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2975/2538 การที่ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยปลูกบ้านอยู่อาศัยสองหลัง และได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ทั้งได้มีคำพิพากษาของศาลบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องด้วย ถือได้ว่าผู้ร้องอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 แม้จะได้นำยึดที่ดินพิพาทไว้ก่อนที่ผู้ร้องจะชำระราคาที่ดินพิพาทครบถ้วน และก่อนที่ศาลจะบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่ผู้ร้องก็ตาม แต่การยึดไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ร้องตาม ป.ว.พ. 287 ต้องเพิกถอนการยึด

คำพิพากษาฎีกาที่ 7205/2543 คำพิพากษาคตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ร้อง และผู้ร้องชำระเงินที่เหลือจำนวนหนึ่งให้จำเลย ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ร้องที่จะเรียกให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนเพียงแต่ผู้ร้องต้องชำระเงินที่เหลือตอบแทนให้ครบถ้วนตามคำพิพากษาคด้วยเท่านั้น การที่ผู้ร้องยังไม่ชำระเงินมีผลเพียงทำให้ผู้ร้องยังไม่อาจจะเรียกร้องให้จำเลยชำระหนี้ตอบแทน ห้ามผลทำให้สิทธิของผู้ร้องที่จะเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติตามคำพิพากษาคหมดไปไม่ การที่ผู้ร้องยังคงมีสิทธิเช่นนี้เมื่อผู้ร้องชำระเงินที่เหลือ

ตอบแทนถือว่าผู้ร้องอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของคนเหนือที่ดินพร้อมสิ่งปลูก
สร้างพิพาทได้อยู่ก่อน โจทก์จึงหาสิทธิขอให้บังคับยึดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็น
การกระทบถึงสิทธิผู้ร้องไม่