

## บทที่ 5

### การได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิ

มาตรา 1298 บัญญัติว่า “ทรัพย์สิทธิทั้งหลายนั้น ท่านจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”

ตามมาตรา 1298 นี้ เป็นบทบัญญัติในเรื่องการก่อตั้งทรัพย์สิทธิ ซึ่งจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น การก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยกฎหมายนี้ หมายความว่า จะต้องมีกฎหมายบัญญัติรูปแบบลักษณะทรัพย์สิทธินั้น ๆ ไว้บุคคลใดจะก่อตั้งทรัพย์สิทธิใดนอกราชอาณาจักรที่กฎหมายบัญญัติไว้ได้ ถึงเมื่อจะคลังทำสัญญา ก็โดยเรียกสิ่งที่ทำขึ้นตามสัญญาว่าเป็นทรัพย์สิทธิ และให้บังคับแบบทรัพย์สิทธิ ตามกฎหมาย ก็ไม่สามารถบังคับกันได้ในลักษณะทรัพย์สิทธิถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดให้ สิทธินั้นเป็นทรัพย์สิทธิตามกฎหมาย

**การได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิ บุคคลอาจได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิ**

- (1) โดยผลของกฎหมาย
- (2) ได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญา

1) **ได้มาโดยผลของกฎหมาย** กฎหมายบัญญัติถึงวิธีการที่จะได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิ โดยอำนาจของกฎหมาย เช่น สิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 การปลูกสร้างโรงเรือนrukdamตามมาตรา 1312 การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรับกษ์ตามมาตรา 1382 การได้มาตามหลักส่วนรวมตามมาตรา 144 การได้ที่ดินกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1308 และการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1310 ถึงมาตรา 1315 และการรับมรดกตามมาตรา 1600 ฯลฯ

2) **ได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญา** การได้มาโดยทางนิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดทรัพย์สิทธิทำให้ได้ไปซึ่งสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิรองรับเป็นทรัพย์สิน นิติกรรมสัญญาทำให้ได้ทรัพย์สิทธิและมีทรัพย์สิทธิตามที่กฎหมายก่อตั้งนั้น ต่างกับนิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ เพราะนิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิไม่ทำให้ได้ไปซึ่ง

วัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินมีเพียงสิทธิเรียกร้องระหว่างคู่สัญญา นิติกรรมสัญญาที่ก่อให้เกิดทรัพย์สิทธินั้นต้องมีกฎหมายบัญญัติถึงลักษณะทรัพย์สิทธินั้นไว้ ทรัพย์สิทธิบางอย่างโอนแก่กันได้โดยทางนิติกรรมเท่านั้น เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน เพราะ ป.พ.พ.มาตรา 1404 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยจะโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดก” มาตรา 1418 วรรค 4 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย สิทธินั้นยื่อมสิ้นไปเสียอ”

การได้ทรัพย์สิทธิโดยทางนิติกรรมสัญญา อาจได้ตามบทกฎหมาย เนพะหรือตามหลักทั่วไป หลักทั่วไปของการได้ทรัพย์สิทธิโดยทางนิติกรรมสัญญา ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1299 วรรค 1 และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษมาตรา 1302 แม้จะไม่บรรบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิ แต่ก็ยังสามารถบังคับกันได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ เพราะถึงแม้ว่าจะไม่บรรบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิ สิ่งที่ยังเหลืออยู่คือนิติกรรมระหว่างคู่สัญญา จึงบังคับกันได้เฉพาะคู่สัญญา ก่อให้เกิดหน้าที่ระหว่างคู่สัญญา รวมถึงทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรม ตามกฎหมายมรดกตามมาตรา 1600 แต่ไม่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลทั่วไป เช่น ทดลองทำสัญญาการจ่ายอนในการเดินผ่าน แต่ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรค 1 คือไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน กับพนักงานเจ้าหน้าที่ บังคับกันไม่ได้ในฐานะทรัพย์สิทธิ แต่นิติกรรมนี้ก็ยังสามารถบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ รวมถึงผู้สืบสิทธิของคู่สัญญาตามกฎหมายมรดก เพราะไม่ใช่เป็นการเนพะตัว ส่วนการได้ทรัพย์สิทธิในสังหาริมทรัพย์ ธรรมชาติประเภทที่ไม่อยู่ตามมาตรา 1302 และไม่มีกฎหมายบัญญัติวิธีการได้มาไว้โดยเฉพาะต้องใช้หลักทั่วไปการแสดงเจตนาตามหลักนิติกรรมสัญญา

แต่ถ้าการได้ทรัพย์สิทธิไม่มีกฎหมายบัญญัติวิธีการได้มา ความสมบูรณ์ของลักษณะนิติกรรมสัญญานี้ไว้โดยเนพะ หากไม่ทำตามที่กฎหมายกำหนดก็คงเป็นไปจะนิติกรรมนี้เสียไปทั้งหมด ไม่สามารถบังคับกันได้แม้ในฐานะบุคคลสิทธิ เช่น ตามประมวลกฎหมายที่คุณ มาตรา 4 ทวี ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนวน จำนวน ถ้ากฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะก็ต้องทำตามที่กฎหมายบัญญัติไว้โดย

**เฉพาะนั้น ถ้าไม่ทำตอกเป็นโน้มตาม ป.พ.พ. มาตรา 152 ไม่ใช่เพียงไม่บริบูรณ์ในฐานะ ทรัพย์สิทธิเท่านั้น**

บุคคลที่ได้ทรัพย์สิทธิในทรัพย์สินใดนั้น จะต้องกระทำการตามที่กฎหมาย บัญญัติไว้โดยเฉพาะหรือหลักทั่วไปของทรัพย์สินประเภทนั้น จึงเป็นผู้ทรงสิทธิที่บริบูรณ์ ในฐานะทรัพย์สิทธิตามกฎหมายสามารถใช้ขันบุคคลภายนอกได้ เพราะทรัพย์สิทธิก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่บุคคลทั่วไป

กฎหมายสมัยก่อนที่จะใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีหลักของการแสดงออกของการเป็นเจ้าของทรัพย์สิทธิอยู่ก่อนแล้ว เช่น พระราชบัญญัติการออกโฉนด ที่ดิน ร.ศ.127 มาตรา 39 พระราชบัญญัติสัดว์พานะ ร.ศ.119 พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ.2456 (เดิมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำสยาม ร.ศ.125) หรือแม้แต่ในกฎหมายต่างประเทศบางประเทศเช่นประเทศอังกฤษแต่เดิมถือหลักการแสดงเจตนาต่อคู่สัญญาท่านนั้นก็ใช้ได้ไม่ต้องมีการรับรู้ทางทะเบียน ต่อมาจึงมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง ในปัจจุบันกฎหมายต่างประเทศ เช่น ประเทศเยอรมัน ญี่ปุ่น หรือแม้แต่ประเทศไทยก็บังคับให้มีการแสดงออกทางทะเบียนในทรัพย์สินบางประเภท เพื่อการควบคุมและให้บุคคลภายนอกรับรู้

มาตรา 1299 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ห้ามว่าการได้นำโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้นำกับพนักงานเจ้าหน้าที่”

ถ้ามีผู้ได้นำซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้นำนั้นถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ห้ามว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกเว้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธินาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

**การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กฏหมาย  
ได้บัญญัติถึงวิธีปฏิบัติไว้ในมาตรา 1299 ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ**

(1) **การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดย  
ทางนิติกรรม**

(2) **การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดย  
ทางอื่นนอกจากนิติกรรม**

### **1. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยทาง นิติกรรม**

มาตรา 1299 วรรคแรก เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์ใน  
อสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม ทรัพย์สิทธิ์อาจจะได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยผลของ  
กฏหมายก็ได้ นิติกรรมที่ได้ทรัพย์สิทธิ์โดยผลของกฏหมายนั้น ต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้  
เกิดเพียงบุคคลสิทธิ นิติกรรมที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธินั้นเพียงแต่บังคับให้คู่สัญญาต้อง  
กระทำหรือคงเว้นกระทำการเท่านั้น และไม่ทำให้ได้ไปชี้วัดกุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน เนื่อง  
สัญญาจะซื้อขายบังคับให้ปฏิบัติความสัญญาจะซื้อขายระหว่างคู่สัญญาได้เท่านั้น

นิติกรรมที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิทธินั้น ถ้าทำโดยถูกต้องตามวิธีการที่  
กฏหมายบัญญัติไว้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทางทรัพย์สินได้ การทำนิติกรรมที่  
ก่อให้เกิด ทรัพย์สิทธินั้นเป็นการได้มา การเปลี่ยนแปลง ระจับ กลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิ  
ประเภทที่กฏหมายก่อตั้งไว้แล้วเท่านั้น ซึ่งต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ แม้  
ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 เอกเทศสัญญา แม้ไม่มีบัญญัติไว้ คู่สัญญา  
สามารถทำนิติกรรมสัญญابังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิซึ่งเป็นหลัก  
อิสรของการแสดงเจตนา

นอกจากมาตรา 1299 บัญญัติถึงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์ใน  
อสังหาริมทรัพย์แล้ว มาตรา 1302 ยังให้นามาตรา 1299 มาใช้บังคับในสังหาริมทรัพย์ชนิด  
พิเศษ โดยบัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งสามัญมาตรา ก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงเรื่องก้าปั่น หรือ

เรื่องมีระหว่างตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือชนิดมีระหว่างตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพ และสัตว์พาหนะค่าวิกอนุโภม” ฉะนั้น สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ (มาตรา 1302) จึงต้อง ทำตามมาตรา 1299 ด้วย

มาตรา 1299 วรรค 1 เป็นหลักทั่วไปของการได้ม้าซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะเป็นประการอื่น ต้องนำมาตรา 1299 วรรค 1 มาใช้บังคับเสมอ ส่วนมากจะใช้กับทรัพย์สิทธิ์ในบรรพ 4 การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บคิน สิทธิเหนือพื้นดิน การติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ส่วน สัญญาบางอย่าง เช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 456 วรรค 1) สัญญาแลกเปลี่ยน (มาตรา 519) สัญญาให้ (มาตรา 525) และสัญญาจำนอง (มาตรา 714) เมื่อกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงไม่นำมาตรา 1299 วรรค 1 มาใช้บังคับ

มาตรา 1299 นี้ยังใช้บังคับรวมถึงการเปลี่ยนแปลง ระจับ และกลับคืนมา แห่งทรัพย์สิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1301 ซึ่งบัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งสอง มาตรา ก่อนนี้ ท่านให้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระจับ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สิทธิ์อัน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยโดยอนุโภม” ซึ่งบทบัญญัติสองมาตรา ก่อนนี้คือมาตรา 1299 และ 1300

มาตรา 1299 นั้นเป็นวิธีการบังคับให้ผู้ทรงทรัพย์สิทธิ์ต้องแสดงออกโดย เปิดเผยทางทะเบียน ไม่ว่าจะเป็นตามมาตรา 1299 วรรคแรก ซึ่งเป็นกรณีการได้มาระบุ นิติกรรม จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกไว้ หรือ ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งแม้การได้มาระบุผลของกฎหมายจะบันทึกไว้ในฐานะทรัพย์ สิทธิ์โดยผลของกฎหมาย แต่ถ้าไม่จดทะเบียนก็จะยกเว้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สูญเสียค่า ตอบแทนและจดทะเบียนโดยสูญเสียแล้วไม่ได้ ทางปฏิบัติก็ต้องไปจดทะเบียน เสมือนเป็น การบังคับให้ต้องแสดงออกโดยเปิดเผยเท่านั้น คือ ต้องจดทะเบียนเพื่อให้บุคคลทั่วไปรับรู้ แต่ไม่ใช่บังคับเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1339-1355 ข้อจำกัดสิทธิเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กฎหมายได้บัญญัติเป็นเฉพาะกรณีฯไป เท่านั้น ทางจำ เป็นตามมาตรา 1349 และมาตรา 1350 เจ้าของที่ดินจำกัดองรับน้ำซึ่งให้ลดตามธรรมชาติ

ที่คิดสูงมาในที่คิดของตนตามมาตรา 1339 ฯลฯ ข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1338 บก្ខนរณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิแล้วโดยผลของกฎหมาย และไม่ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ความหมายของคำว่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ คำว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 139 หมายถึงที่ดินกับทรัพย์อันดิน อยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และหมายความรวมถึงทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวข้องกับที่ดิน หรือทรัพย์อันดินดินดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วนทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์หมายถึง สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิครอบครอง สิทธิจ้างอยู่ ฯลฯ ดังนั้น คำว่าอสังหาริมทรัพย์จึงมีความหมายกว้างกว่า ทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ เพราะอสังหาริมทรัพย์หมายความรวมถึงตัววัตถุแห่งสิทธิและสิทธิต่าง ๆ ในวัตถุนั้นด้วย

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก มีองค์ประกอบดังนี้

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

1) เป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม ทรัพย์สิทธิอาจจะได้มาโดยทางนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมายก็ได้ สำหรับการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยทางนิติกรรม สำหรับผลของการนิติกรรมนั้นไม่มีกฎหมายบัญญัติถึงวิธีการที่จะให้ได้มาอย่างสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิแล้ว ก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรค 1 มาใช้บังคับ เช่น การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์

2) ทำเป็นหนังสือ นิติกรรมนั้นต้องทำเป็นหนังสือระหว่างคู่สัญญา การทำเป็นหนังสือระหว่างคู่สัญญานั้น หมายถึงลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและผู้ดูแลลายมือชื่อต้องเป็นผู้มีอำนาจทำนิติกรรมก่อความผูกพันได้ การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับโอนจากผู้ที่มีอำนาจที่จะโอนให้หรือจากตัวแทนที่มีอำนาจกระทำการโดยชอบด้วยกฎหมาย จากหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์ดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1800/2479 ปลอมใบมอบนั้นทางโอนโอนขายให้กับคนแล้วนำไปจันของต่อ ผู้รับจำนำไม่มีสิทธิตามสัญญาจันของต่อสู้เจ้าของเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ใด หากได้มีการจดทะเบียนโอนไป ผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ และถ้าผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีก ก็จะถือว่าได้มีการโอนกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็จะยกເອງเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อสู้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหากได้ไม่ แม้แต่จะโอนกันทางทะเบียนก็ตามแต่ ทะเบียนนั้นได้มาโดยไม่ชอบ โจทก์เจ้าของที่ดินให้จำเลยที่ 1 ครอบครองแทน จำเลยที่ 1 ออก น.ส.3 แล้วโอนขายแก่ ส.โดยไม่สุจริต ส.ขายต่อไปยังจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 2 ไม่มีสิทธิ์ดีกว่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 1673/2523 ก.ทำนาพิพาทที่จำเลยมีส่วนเป็นเจ้าของครอบครองอยู่ด้วย ไปขอรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วทำนิติกรรมขายให้โจทก์ ที่อำเภอโดยจำเลยมิได้ยินยอมให้ ก.ขายที่นาพิพาทส่วนของจำเลย การที่ ก.ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่นาพิพาทส่วนของจำเลย แม้โจทก์รับซื้อไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนแล้วก็ไม่มีสิทธิแต่อย่างใด เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์ดีกว่าผู้โอน จนถึงมาตรา 1299 และมาตรา 1300 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ไม่ได้

ข้อยกเว้น นี้ข้อยกเว้นบางกรณี แม้จะได้รับโอนจากบุคคลผู้ไม่มีอำนาจที่จะโอนให้ก็ยังได้สิทธิ์กัวผู้โอน ซึ่งเป็นข้อยกเว้นหลักที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์กัวผู้โอน เช่น

(1) เรื่องตัวแทนเชิดและเรื่องตัวแทนทำเกินอำนาจ ผู้ใดเชิดบุคคลอีกคนหนึ่งเป็นตัวแทนของตน หรือรู้อยู่แล้วขอนให้บุคคลอีกคนหนึ่งเชิดตัวของผู้นั้นเองออก แสดงเป็นตัวแทนของตน ผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกผู้สูญเสีย (มาตรา 821) และในกรณีที่ตัวแทนทำเกินอำนาจตัวแทน แต่ทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีมูลเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำนั้นอยู่ภายใต้ขอบอำนาจของตัวแทน ตัวการต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สูญเสีย (มาตรา 822) เช่น เจ้าของที่ดินเชื้อลงในใบมอบอำนาจให้ตัวแทนนำโอนด้วยวัสดุสองเบตที่ดิน แต่ไม่ได้กรอกข้อความลงในใบมอบอำนาจ ตัวแทนได้นำใบมอบอำนาจนั้นไปกรอกข้อความว่าเจ้าของที่ดินมอบให้ตนนำไปขายฝากบุคคลที่ซื้อที่ดินนั้นโดยสูญเสีย เจ้าของที่ดินจะถือความประมาทเดินเลื่อนของตนมาเพิกถอนนิติกรรมการขายฝากหาได้ไม่

(2) บุคคลภายนอกได้อ้างหาริบทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์อันเกี่ยวกับอ้างหาริบทรัพย์หรืออ้างหาริบทรัพย์ชนิดพิเศษโดยสูญเสีย เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสูญเสีย ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แม้ผู้โอนไม่มีสิทธิ์ที่จะโอนทรัพย์สินนั้นให้ เช่น ทรัพย์สินนั้นถูกครอบครองปรปักษ์ แต่ผู้ครอบครองปรปักษ์ยังมิได้จดทะเบียนการได้มา ผู้ทรงสิทธิ์เดินได้นำมาโอนให้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสูญเสีย และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสูญเสียแล้ว สิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ยังคงเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกดังกล่าวแล้วไม่ได้

(3) ลักษณะของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและโดยสูญเสียนั้น ทำน่วมมิเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็นโน้มຍະ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบกอกล้างภายหลัง ตามมาตรา 1329 เมื่อนิติกรรมนั้นถูกบกอกล้างเป็นโมฆะก็ตาม สิทธิของผู้รับโอนมาก็ไม่สิ้นไป

ส่วนการซื้อขายถ้าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ (มาตรา 1302) ต้องปฏิบัติตามมาตรา 456 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ แต่ถ้าเป็นการโอนทรัพย์สิทธิ์อื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษแม้จะตอบแทนด้วยเงินทรัพย์สินหรือโอนให้โดยเส้นทาง เช่น ทำนิติกรรมสัญญาให้สิทธิ์เก็บกินกันโดยตอบแทน เป็นเงินหรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินอย่างอื่น หรือให้สิทธิ์เก็บกินโดยเส้นทาง เป็นการได้ไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก จึงต้องปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก

3) **ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่** การจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่โดยถูกต้องตามกฎหมาย เช่น ถ้าเป็นที่คิดต้องตามประมวลกฎหมายที่คิด มาตรา 71 ถ้าไปจดทะเบียนที่บ้านกำนัน การจดทะเบียนนั้นก็ใช้ไม่ได้ ไม่มีผลตามกฎหมาย (มาตรา 1299 วรรคแรก) แม้เจ้าพนักงานนั้นจะกระทำให้ด้วยเหตุผลใดก็ตาม หรือเจ้าพนักงานจดทะเบียนให้โดยผิดพลาด ก็ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 996-997/2509)

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนในกรณีอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์อื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่คิด มาตรา 71 ส่วนสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 1302 การจดทะเบียนเป็นไปตาม พระราชบัญญัติเฉพาะ

การจดทะเบียนสิทธินิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่คิด มาตรา 71 ได้แก้ไขใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่คิด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 มาตรา 13

มาตรา 71 บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่คิด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายเพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่คิดจังหวัดหรือสำนักงานที่คิดสาขา นั้น”

ส่วนสังหาริมทรัพย์พิเศษ ตามมาตรา 1302 กำหนดให้นำมาตรา 1299 และ 1301 มาใช้กับเรือสำปั้นหรือเรือมีร่องตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีร่อง

ตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโถม จะนั้น ตามมาตรา 1299 นั้น นอกจะใช้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังรวมถึงสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย และเมื่อการได้มาหรือการเปลี่ยนแปลง รับซื้อและกลับคืนมาแห่งสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1302 นี้ก็ไม่ทำให้สังหาริมทรัพย์เหล่านี้กลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ไปได้ เพียงแต่นำทบัญญัตินางอย่างในอสังหาริมทรัพย์มาใช้ เท่านั้น เช่น ในเรื่องซื้อขายตามมาตรา 456 แม้มีสังหาริมทรัพย์บางชนิด เช่น รถยนต์ เมื่อมี การโอนเมื่อจะต้องทำการเปลี่ยนชื่อเจ้าของทางทะเบียนด้วยกีตาม ก็ไม่ทำให้รถยนต์นั้น เป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ เพราะรถยนต์ถือเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดा ไม่จำเป็นต้อง ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 และ 1301 คงเป็นสังหาริมทรัพย์ ธรรมดานี้ที่ถือการครอบครองเป็นสำคัญสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 1302 เท่านั้นที่ต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นข้อยกเว้นของสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนเรื่องตามมาตรา 1302 ต้องจดกับนายทะเบียนเรื่องกรมเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติเรื่องไทย พ.ศ.2481 มาตรา 6

การจดทะเบียนแพ ต้องจด ณ ที่ว่าการอำเภอตามพระราชบัญญัติปักครอง ท้องที่ พ.ศ.2457 มาตรา 89 แพเฉพาะแพที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่ต้องจดทะเบียน

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

สัตว์พาหนะได้แก่ ช้าง ม้า โค กระนือ ล้อ ลา ซึ่งได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว สัตว์ พาหนะที่ต้องทำตัวรูปพรรณได้แก่

- 1 ช้างมีอายุย่างเข้าปีที่ 8 สัตว์อื่นนอกจากโคตัวเมียมีอายุย่างเข้าปีที่ 6
- 2 สัตว์ที่ได้ใช้ขับป่าลากเข็นหรือใช้งานได้แล้ว
- 3 สัตว์ที่มีอายุย่างเข้าปีที่ 4 เมื่อจะนำออกนอกราชอาณาจักร โคตัวเมียเมื่อ นิอ้ายย่างเข้าปีที่ 6 เมื่อจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่ในกรณีรับมรดก
- 4 สัตว์นอกจากข้อ 1 ถึง 3 เจ้าของจะขอจดทะเบียนทำตัวพิมพ์รูปพรรณก็ ได้

ตามมาตรา 1299 อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ และตามมาตรา 1302 ซึ่งบัญญัติเฉพาะทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ถือว่าการจดทะเบียนและการแสดงออกทางทะเบียนเป็นสาระสำคัญ ฉะนั้น ถ้ามีการจดทะเบียนหลายครั้งก็ต้องถือการจดทะเบียนครั้งแรกที่กระทำถูกต้องตาม กฎหมายเป็นอันได้ไปโดยชอบ และในสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1302 แม้จะเป็น สังหาริมทรัพย์ แต่ก็ต้องมีการแสดงออกทางทะเบียน คือให้นามาตรา 1299 และมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย ฉะนั้นจึงถือว่าหลักฐานทางทะเบียนเป็นสาระสำคัญเช่นเดียวกัน

การจดทะเบียนการได้มา การเปลี่ยน ระงับ และกลับคืนมาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตาม มาตรา 1302 ไม่จำเป็นต้องทำพร้อมกับการทำเป็นหนังสือ แม้จะทำเป็นหนังสือไว้นาน เพียงใด และเพิ่งนำจดทะเบียนภายหลังก็ตาม เมื่อจดทะเบียนเมื่อไรก็สมบูรณ์ในฐานะ ทรัพย์สิทธิเมื่อนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1256/2519 การได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม โดยมิได้จดทะเบียนนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติแต่เพียงว่า ทรัพย์สิทธินั้นไม่บริบูรณ์ ฉะนั้นเมื่อได้ ได้มีการจดทะเบียนการได้มาขึ้นแล้ว จะเป็นทรัพย์สิทธิที่สมบูรณ์ทันที หากใช่ว่าสิทธิเช่น ว่านั้นจะไม่บริบูรณ์เสียเปล่าไปเสียเลยไม่

สำหรับที่คืนมือเปล่าซึ่งจะมีแต่เพียงสิทธิครอบครองยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ เช่น ที่คืนที่มีเอกสาร น.ส.3 การโอนไปซึ่งการครอบครองอาจทำได้โดยส่งมอบการครอบ ครองหรือโดยทางนิติกรรมก็ได้ ที่คืนมือเปล่าอย่างอื่นนอกจากที่คืนที่มี น.ส.3 การได้มา โดยนิติกรรมต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถ้าที่คืนมือเปล่าที่มีเอกสาร น.ส.3 มีประกาศคณะกรรมการจดทะเบียนที่ 96 แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่คืนมาตรา 4 ทวิ บัญญัติ ว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะกรรมการจดทะเบียนนี้ใช้มั่นคง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบ ครองในที่คืนซึ่งมีโฉนดที่คืนหรือหนังสือรับรองการทำประทัยนั้นต้องทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ประกาศคณะกรรมการจดทะเบียนฉบับนี้จึงเป็นแบบ (มาตรา 152)

ของโอนที่ดินที่มี น.ส.3 จึงต้องทำตามแบบตามมาตรา 4 ทวินี้ มิฉะนั้นเป็นไปจะ การ โอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) โดยทางนิติกรรมไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 1299 วรรคแรก เพราตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพียงแต่บัญญัติว่าถ้าไม่ปฏิบัติ ตามแล้วถือว่าไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ยังสามารถบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญาในฐานะ บุคคลสิทธิ แต่ถึงแม้การทำนิติกรรมนั้นจะไม่ได้ทำตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ทำให้ตกเป็นไปจะก็ตาม แต่ถ้าได้ส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 ผู้รับโอนก็ได้ สิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1367

### การได้สิทธิครอบครอง ได้มา 2 วิธี คือ

1) อาจได้มาโดยการกระทำการของบุคคล ซึ่งมาตรา 1367 บัญญัติว่า “บุคคล ได้ยศถือทรัพย์สิน โดยเจตนาจะยศถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง”

2) อาจได้มาโดยทางนิติกรรม ซึ่งสิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง นั้นสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ น.ส.3) ต้องอยู่ใน บังคับของมาตรา 1299 วรรคแรก ด้วย เพறะการได้สิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรมไม่มี บัญญัติไว้โดยเฉพาะ จึงต้องใช้หลักทั่วไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถึงแม้จะโอนการ ครอบครองโดยทางนิติกรรมโดยไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเข้าหน้าที่ หรือการโอนไม่ บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก ในกรณีใดก็ตาม ถ้าผู้รับโอนได้เข้าครอบครองทรัพย์ สินตามมาตรา 1367 แล้วก็ถือว่าผู้นั้นได้สิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1101/2503 การโอนสิทธิครอบครองที่นามีเปล่ากระทำ ได้โดยการสละเจตนาครอบครองและส่งมอบทรัพย์ที่ครอบครองตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 หากกับมาตรา 1299 วรรคแรกไม่ เพรามาตรา 1299/ วรรคแรก เป็นเรื่องที่บัญญัติถึงการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งถ้าโอนและผู้รับโอนประสงค์ จะทำการโอนโดยผลของนิติกรรมไม่ใช่โดยสละและส่งมอบการครอบครองแล้ว ก็ต้องทำ นิติกรรมให้ถูกแบบตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถ้าโอนกันโดยสละและ ส่งมอบการครอบครอง แม้นนิติกรรมไม่ถูกแบบ การโอนนั้นก็ใช้ได้ตามมาตรา 1377, มาตรา 1378

**หมายเหตุ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรม ถือเป็นการได้ทรัพย์สิทธิ อย่างหนึ่งตามมาตรา 1299 วรรคแรก**

ผลของการไม่ปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก ถือว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์ซึ่งต่างกับคำว่าไม่มะหรือไม่สมบูรณ์ คำว่าไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 หมายถึงไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิที่จะไปบังคับถึงบุคคลภายนอกให้รับรู้ถึงการได้มาไม่ได้ และไม่สามารถใช้ยันกับบุคคลทั่วไปได้ เมื่อบุคคลภายนอกจะรู้ถึงนิติกรรมสัญญาดังกล่าวและจะอ้างว่าบุคคลภายนอกที่ไม่สูญเสียไม่ได้ เพราะคู่สัญญาจะต้องรับผิดชอบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้น คู่สัญญาจะใช้สิทธิของตนเฉพาะต่อคู่สัญญาของตนเท่านั้น จะอ้างสิทธิตามสัญญาขึ้นบังคับกับบุคคลภายนอกไม่ได้ จากหลักกฎหมาย Privity of Contract แต่ใช้บังคับกันได้เฉพาะคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิเท่านั้นและรวมถึงผู้สืบทอดสิทธิของคู่สัญญาตามกฎหมายรถก บุคคลภายนอกจะรู้หรือไม่รู้ถึงการได้มา ก็บังคับบุคคลภายนอกไม่ได้ และเมื่อบุคคลภายนอกจะได้มาโดยเส้นทางไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม ต่างกับมาตรา 1299 วรรค 2 บุคคลภายนอกต้องได้มาโดยมีค่าตอบแทน สูญเสีย และจะห้ามเปลี่ยนสิทธิโดยสูญเสีย

คำพิพากษากฎกาที่ 2229/2542 เมี้ย ท. ยินยอมให้ทางพิพากษาเป็นการจำยอมแก่ที่คินของโจทก์อันเป็นกรณีที่โจทก์ได้การจำยอมโดยทางนิติกรรม เมื่อยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มานั้นไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรค 1 คงใช้บังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิเฉพาะโจทก์กับ ท. ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกด้วย เมื่อ ท. ยกที่คินดังกล่าวให้จำเลยซึ่งเป็นบุตร ถือว่าจำเลยเป็นบุคคลภายนอก ทั้งหาได้มีบัญญัติให้ผู้รับต้องรับหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆของผู้ให้ไปด้วยอย่างกรณีทางรับมรถกไม่ ความยินยอมของ ท. ที่ให้ทางพิพากษาเป็นการจำยอมแก่ที่คินของโจทก์จึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ไม่อาจบังคับให้จำเลยจดทะเบียนการจำยอมหรือเปิดทางพิพากษาโดยอาศัยเหตุนี้ได้

ถ้าการได้มาไม่ได้มีการตกลงจดทะเบียนแต่แรกที่ทำสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะฟ้องร้องบังคับคดีให้อีกฝ่ายหนึ่งไปจดทะเบียนให้ไม่ได้ แต่ถ้ามีข้อตกลงในสัญญาว่าคู่สัญญาจะไปจดทะเบียนการได้มาก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ตามมาตรา 213 วรรค 1 เพราะถือว่าลูกหนี้จะเลยไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำ เช่นนี้ได้ เปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 สัญญาซื้อขายจะก่อให้เกิดบุคคลสิทธิ ซึ่งโดยสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อขายต้องมีข้อตกลงในเรื่องการโอนจดทะเบียนจึงจะบังคับในลักษณะสัญญาซื้อขายได้ ถ้าทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เรียบร้อยก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ตามมาตรา 456 วรรค 1 เป็นแบบกิจกรรมบูรณาภิรัตน์ในฐานะทรัพย์สิทธิได้กรรมสิทธิ แต่สัญญาเช่าทรัพย์ ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น แตกต่างกันมาตรา 1299 ซึ่งถ้าทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่กิจกรรมบูรณาภิรัตน์ในฐานะทรัพย์สิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 ที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ใช่แบบ ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า คู่สัญญาจะฟ้องร้องให้จดทะเบียนการเช่าได้จากคำพิพากษฎีกาที่ 5542/2542 ซึ่งแตกต่างจาก คำพิพากษฎีกาที่ 698/2522 และบันทึกท้ายคำพิพากษฎีกานี้ด้วย

คำพิพากษฎีกาที่ 1685/2523 การที่จำเลยตกลงจะจดทะเบียนการจำนองให้แก่โจทก์นั้นก็เป็นการตกลงเพื่อให้ได้มาซึ่งการจำนอง จำเลยต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้นและโจทก์สามารถบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามข้อตกลงได้

คำพิพากษฎีกาที่ 667/2542 แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กิจกรรม แต่ก็ระบุให้โจทก์มีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์ สิทธิอยู่อาศัยจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 และเป็นทรัพย์สิทธิที่โจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้เพื่อให้โจทก์มี

สิทธิบัตรนูรฟ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดกโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1

คำพิพากษาฎีกาที่ 427/2523 ข้อสัญญาที่จำเลยยอนให้โจทก์ได้ใช้ถอนในที่ดินของจำเลยที่ขายให้โจทก์ แม้จะมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นทรัพย์สิทธิบัตรนูรฟ์ตามกฎหมาย ก็คงเป็นบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญาคือโจทก์จำเลย เมื่อจำเลยกระทำผิดข้อสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยได้

มาตรา 1299 วรรคแรก จึงต่างกับเรื่องแบบของนิติกรรมตามมาตรา 152 ซึ่งบัญญัติว่า “การใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ” แต่นักนิติศาสตร์บางท่านเห็นว่ามาตรา 1299 วรรคแรกเป็นแบบชนิดหนึ่ง เช่นเดียวกัน เพียงแต่บัญญัติเป็นพิเศษว่าเพียงทำให้นิติกรรมนั้นไม่บัตรนูรฟ์เท่านั้น ดังเช่นสัญญาขึ้นใช้ครุประหรือขึ้นใช้สิ่นเปลืองตามมาตรา 641 และมาตรา 650 ซึ่งถือว่าสัญญาขึ้นใช้ครุประหรือขึ้นใช้สิ่นเปลืองจะสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ขึ้น ซึ่งถือเป็นแบบของสัญญาอย่างหนึ่ง ฉะนั้น มาตรา 1299 วรรคแรก จึงเป็นการทำนิติกรรมลักษณะที่นอกเหนือจากเอกสารสัญญาอื่น ๆ และนอกเหนือจากมาตรา 152

ตามมาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติให้ต้องกระทำ 2 ประการ คือต้องทำเป็นหนังสือระหว่างคู่กรณีครั้งหนึ่ง และต้องไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่อีกครั้งหนึ่ง จึงจะบัตรนูรฟ์ในฐานะทรัพย์สิทธิ หากทำแต่เพียงทำเป็นหนังสือก็สามารถบังคับกันระหว่างคู่กรณีในฐานะบุคคลสิทธิเท่านั้น การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยหลังจากการทำเป็นหนังสือได้ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนครบเมื่อได้กับบัตรนูรฟ์ในฐานะทรัพย์สิทธิเมื่อนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1256/2519 การได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมโดยมิได้จดทะเบียนนั้น ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรค 1 บัญญัติไว้เพียงว่า ทรัพย์สิทธินั้นไม่บัตรนูรฟ์ ฉะนั้น เมื่อได้ได้มีการจดทะเบียนการได้มา

แล้ว จะเป็นทรัพยสิทธิที่บริบูรณ์ทันที หากใช่ว่าสิทธิเช่นว่านั้นจะไม่บริบูรณ์เสียเปล่าไปเสียเดyiไม่

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์ แต่ก็ยังอาจได้สิทธิอื่นได้ เช่นในที่ดินมีอปล่าอาจได้สิทธิครอบครองถ้ามีการส่งมอบการครอบครองแก่กัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507 เรื่องของที่ดินยกที่ดินมีโอนคให้โดยมิได้จดทะเบียน ผู้รับได้ครอบครองมาโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของกว่า 10 ปีแล้ว ยื่นได้กรรมสิทธิ์ (กรณีนี้เป็นสัญญา ให้ซึ่งมี ป.พ.พ.มาตรา 525 ซึ่งบัญญัติถึงความสมบูรณ์ของสัญญาให้ไว้อยู่แล้ว ถือว่าผู้ให้เขตนาสละกรรมสิทธิ์และผู้รับเขตนาครอบครองอย่างเป็นเจ้าของแล้ว ก่อให้เกิดการที่ผู้รับจะครอบครองปราบกยได้)

แต่ถึงแม้ผู้ได้มาโดยนิติกรรมที่ไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก (มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่) ถ้ามีการดำเนินการอย่างโดยอย่างหนึ่งต่อไปถึงขนาดที่ได้ไปซึ่งทรัพยสิทธิแล้ว แต่ก็อาจจะถือว่าเป็นผู้อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตามมาตรา 1300 ซึ่งจะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนทรัพยสิทธินั้นได้ ถ้าการโอนนั้นได้โอนโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือผู้รับโอนกระทำการโดยไม่สุจริต โดยมาตรา 1300 บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเบริบันแก่นุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ไซร์ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนนั้นมีค่าตอบแทนซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้” แต่อย่างไรก็ตามถ้าไม่บริบูรณ์ฐานะทรัพยสิทธิบังคับได้ในฐานะบุคคลสิทธิ ไม่นำมาตรา 1300 มาใช้บังคับ

มาตรา 1299 วรรคแรก ไม่นำมาใช้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้จะโอนกันไปโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน

เจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก โดยเจ้าหน้าที่งานหลักทรัพย์ของจะเป็นให้ด้วยเหตุพิเศษเฉพาะประการใดก็ตาม ก็ไม่สามารถอ้างสิทธิใช้ยกเว้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 944-945/2497 ป้าช้าที่ธรรมดางานบังคับวัด ให้จะจ้างสิทธิทางครอบครองขันวัดไม่ได้ จะเอาไปทำนิติกรรมขอจะเป็นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ได้ จะโอนได้ก็แต่โดยออกเป็นพระราชบัญญัติเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 622/2510 รับซื้อที่หน้องน้ำสาธารณะไปชนชั้งเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดของศาล ไม่ทำให้ผู้ซื้อมีสิทธิในที่ดินนั้น

### คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับมาตรา 1299 วรรคแรก

คำพิพากษาฎีกาที่ 451/2505 ข้อตกลงระหว่างทายาทที่ให้แบ่งที่ดินส่วนหนึ่งไว้เป็นทางการจำยอมนั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและขอจะเป็นยื่มไม่บรรบูรษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ผู้รับโอนที่ดินบางส่วนจากทายาทคนหนึ่งไม่มีสิทธิฟ้องให้เปิดทางการจำยอม

หมายเหตุ ถือว่าเป็นการได้มาโดยนิติกรรมอย่างหนึ่ง

คำพิพากษาฎีกาที่ 81/2514 จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกที่ดินร่วมกันจำเลยไปขอโอนรับมรดกและใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด แล้วนำที่ดินคงกล่าวไปทำงานของภรรนาการ โจทก์ซึ่งได้รับจำนวนไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้นิติกรรมการจำนวนระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ภรรนาการ โจทก์มีสิทธิบังคับจำนวนได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะขอรับส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับจำนวนหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ใด หากได้มีการขอจะเป็นโอนไป ผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ และถ้าผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีก ก็จะถือว่าได้มีการโอนกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299, 1300 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็จะยกເຫດที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อสู้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหาได้ไม่

หมายเหตุ มาตรา 1299 บุคคลภายนอกที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ยังต้องได้รับโอนมาจากบุคคลผู้มีอำนาจจะโอนให้ด้วย

คำพิพากษากฎิกาที่ 1840/2514 การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สิทธิ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม ถือเป็นการได้มาโดยนิติกรรมตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรคแรก หากมิได้จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ สิทธิอาศัยนี้ย่อมไม่บรรบูรณ์

หมายเหตุ มาตรา 1404 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนี้จะโอนกันไม่ได้มีโดยทางมรดก” ฉะนั้นผู้ได้สิทธิอาศัยแม้โดยทางพินัยกรรมก็ตาม ต้องจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคแรก

คำพิพากษากฎิกาที่ 468/2521 จำเลยคนเดียวให้โจทก์ โจทก์ให้จำเลยปลูกเรือนอยู่ในที่ดิน แม้เป็นสิทธิเหนือที่ดินไม่บรรบูรณ์โดยไม่จดทะเบียน ก็เป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างกันเองได้

คำพิพากษากฎิกาที่ 1227/2533 สิทธิตามนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมที่สามีโจทก์มีสิทธิที่จะใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยตามสัญญาที่ทำไว้กับจำเลย และจำเลยได้รับค่าตอบแทนไปแล้วนั้น แม้จะมิได้จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่เป็นทรัพย์สิทธิที่บรรบูรณ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และมิใช้สิทธิที่ต่างกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของสามีโจทก์โดยแท้ เมื่อสามีโจทก์ตายไป สิทธิคงกล่าวบ่อมหากอุดแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาทตาม ป.พ.พ.มาตรา 1599, 1600

คำพิพากษากฎิกาที่ 6872/2539 ถ. เจ้าของที่ดินพิพาททำสัญญาให้จำเลยที่ 3 มีสิทธิเก็บกินในที่ดินพิพาทด้วยชีวิตของจำเลยที่ 3 เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยทางนิติกรรมเมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิคู่พนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งไม่บรรบูรณ์คงใช้บังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณี แต่จะใช้ยันโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็น

บุคคลภายนอกไม่ได้โดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์ทั้งสองจะรู้สึกข้อสัญญาระหว่าง ถ. กับ จำเลยที่ 3 มาอยู่หรือไม่ก็ตาม

2. การได้นำซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ที่เข่นเดียวกับมาตรา 1299 วรรค แรก โดยมาตรา 1301 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ในเรื่องการได้นำซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาใช้นั้นคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระจับ และการกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย นอกจากนั้นยังใช้กับสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย

มาตรา 1299 วรรค 2 จึงมีลักษณะสำคัญ ดังนี้

1) เป็นการได้นำซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึง สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย

2) เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมและ

3) ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หมายถึงจดทะเบียนการได้นำ ผลของมาตรา 1299 วรรค 2

1 จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และ

2 จะใช้ขันบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และ จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

มาตรา 1299 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้นจากหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิคือผู้โอนและเป็นหลักคุณครองบุคคลภายนอกผู้สุจริต การได้นำซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แม้จะได้สิทธิไปทันทีก็ตาม แต่สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยมีทะเบียนเพื่อให้บุคคลภายนอกรับรู้ จะนั้นจึงต้องไป เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนด้วย ถ้าไม่เปลี่ยนแปลงแก้ไขทางทะเบียน แม้สิทธิที่รับไปนั้นจะ บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิแล้วก็ตาม แต่เมื่อหลักฐานทางทะเบียนยังไม่เปลี่ยนแปลงก็

อาจทำให้บุคคลภายนอกเข้าใจผิดได้ มาตรา 1299 วรรค 2 จึงบัญญัติเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สูญเสีย ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไป

ตามหลักกฎหมายทั่วว่า ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน เมื่อผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมแล้ว ผู้ทรงสิทธิเดิมซึ่งสืบสิทธิไปแล้วก็ย่อมไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะโอนให้กับบุคคลอื่นอีก เช่น นายเจียวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงหนึ่ง ต่อมานายแดงได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา 1382 แล้ว แต่ยังไม่ได้ไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจดทะเบียนการได้มา หลักฐานทางทะเบียนก็ยังคงเป็นชื่อของนายเจียวอยู่ ถ้านายเจียวขายที่ดินแปลงนั้นให้นายขาวและนายขาวได้รับโอนสิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว นายแดงจะยกสิทธิ์ที่ได้จากการครอบครองปรปักษ์ขึ้นคืนต่อสู้นายขาวมิได้ ก็ย่อมหมายความได้ว่าสิทธิ์ของนายขาวย่อมมีสิทธิคิดว่านายแดง แม้ตามมาตรา 1299 วรรค 2 จะไม่ได้บกกว่ามีสิทธิคิดกว่าเพียงแต่บอกว่ายกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ไม่ได้

คำพิพากษารูปภาพที่ 513/2508 มาตรา 1299 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน แม้จำเลยจะได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทมาโดยทางครอบครองแล้ว และอาจอ้างข้ออ้างของเดิมได้ก็ตาม แต่มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า จำเลยจะนำมากขึ้นเป็นข้อต่อสู้ต่อโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

คำพิพากษารูปภาพที่ 472/2513 ป.พ.พ.มาตรา 1299 เป็นบทยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน

ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโฉนดของผู้อื่น จำเลยได้ครอบครองมาจนได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 แต่โจทก์ซึ่งต่อที่ดินแปลงนั้นจากเจ้าของที่ดินตามโฉนดโดยสุจริตและได้จดทะเบียนการซื้อขายโอนโฉนดกันโดยสุจริต กรรมสิทธิ์ของจำเลยอันยังมิได้จดทะเบียนนั้นจะยกขึ้นคือสู้โจทก์ไม่ได้

ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติว่าหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 นั้น เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือถือว่าเหมือนโฉนด การแจ้งเป็นเพียงการแสดงเจตนาอย่างหนึ่งว่าผู้แจ้งยังไม่ถือสิทธิครอบครองที่ดินที่แจ้งนั้น และการแจ้งก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิ์ขึ้นใหม่หรือกรรมสิทธิ์นักหนื้อไปจากสิทธิ์ผู้ครอบครองมืออยู่แต่เดิม

จะนั้น มาตรา 1299 วรรค 2 นี้จึงมีบุคคลอญี่ปุ่น ฝ่ายแรกเป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิในสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เดิม ฝ่ายที่ 2 คือผู้ได้รับสิทธิในสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งจะได้มาโดยวิธีใดก็ได้นอกจากการได้มาโดยนิติกรรม ส่วนฝ่ายที่ 2 คือบุคคลภายนอกผู้สูญเสียซึ่งได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

การได้ทรัพย์สิทธิ มีได้ 2 วิธี คือ ได้มาโดยนิติกรรม และได้มาโดยผลของกฎหมาย ทรัพย์สิทธิบางอย่างอาจได้มาโดยทางนิติกรรมหรืออาจได้มาโดยผลของกฎหมายก็ได้ เช่น การได้กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สิทธิบางอย่างไม่สามารถได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ซึ่งไม่อาจได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ จะได้มา ก็แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น ถ้าผู้ทรงสิทธิอาศัยหรือสิทธิเก็บกินตายไป สิทธิอาศัยหรือสิทธิเก็บกินนั้นบ้มเป็นอันระงับไปด้วย สิทธิอาศัยจะโอนแก่กันไม่ได้แม้โดยทางมรดกตามมาตรา 1404

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจได้มาหลายกรณี เช่น

1) ได้มาโดยทางนรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม ตามมาตรา 1600 ตามมาตรา 1599 และมาตรา 1603

คำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ท้ายที่ม่อนได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เข้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินี้ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299

2) ได้นำโดยการครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใด ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้า เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี....” ผลของการได้ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ไปทันทีที่ครอบครองครบ 10 ปี แต่จะต้องเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 95-96/2508 จำเลยครอบครองที่ดินมีโฉนดมาเกิน 10 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการครอบครองให้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้ จำเลยจะอ้างอ่านจาก การครอบครองโดยปรปักษ์ใช้ยันกับโจทก์ซึ่งได้สิทธิในที่ดินนั้นมาโดยสุจริต เสียค่า ตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา 1299 วรรค 2 ไม่ได้

3) ได้นำโดยคำพิพากษาของศาล เมื่อศาลมีพิพากษาแล้วยื่นได้สิทธิไปทันที แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม แต่ถ้าซึ่งต้องไปเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนด้วย การได้มาโดยคำพิพากษาของศาลนั้นเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา 1299 วรรค 2 เว้นแต่คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือตาม คำท้าของคู่กรณีไม่ถือว่าเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย เพราะเป็นเรื่องเด่นของ คู่กรณีซึ่งศาลพิพากษายังไม่พิพากษานั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 352/2488 การรับมรดกโดยคำพิพากษานี้ ต้องเป็น คำพิพากษาที่ศาลมีคำพิพากษาเอง นิใช้เป็นคำพิพากษาที่บังคับตามสัญญาประนีประนอม ยอมความที่กระทำการกันในศาล

ผลของการทำสัญญาประนีประนอมความในศาลงั้นขังไม่ถือว่าเป็นการได้ทรัพย์สิทธิโดยคำพิพากษา ศาลเพียงแต่ถือว่าผู้นั้นอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนคือว่าผู้อื่นตามมาตรา 1300 เท่านั้น ซึ่งขังไม่เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งตามมาตรา 287 นั้น เจ้าหนี้อื่นของจำเลยจะบังคับคดีให้กระบวนการทั้งต่อสิทธิดังกล่าวไม่ได้

ตามมาตรา 1299 วรรค 2 สิทธิของผู้ได้สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ ถ้าขังไม่ได้จดทะเบียน ทำนั่นว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ ความหมายของการจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหมายความว่าผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมจะต้องแก้ไขทางทะเบียน เช่น แก้ไขตามผลคำพิพากษา มรดก จากครอบครองปรปักษ์ เสียก่อน แล้วจึงจะโอนทางทะเบียนไปให้ผู้อื่นได้

คำพิพากษานิติกรที่ 884/2523 การที่ผู้ร้องได้ครอบครองที่พิพาทโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปี จนที่พิพาทดูกเป็นกรรมสิทธิ์แล้ว ผู้ร้องตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 เป็นเพียงการได้สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผู้ร้องก็ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อค่าสูนุคคลภายนอกผู้ได้สิทธินามาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

ฉะนั้น ถ้าผู้ได้มา้นั้นจะไปจดทะเบียนโอนไปให้แก่ผู้อื่นโดยที่ยังไม่ได้เปลี่ยนชื่อในทะเบียนมาเป็นของตนก่อนมิได้ เช่น นางค่าได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งโดยการครอบครองปรปักษ์ ต่อมานางค่าจะโอนขายที่ดินแปลงนี้ให้นายแดงโดยยังไม่ได้เปลี่ยนชื่อในทะเบียนมาเป็นชื่อคนก่อนมิได้ ฉะนั้น นางค่าจะต้องซื้นค่าวอลงขอฝ่ายเดียวต่อศาลขอให้ศาลมีพิพากษาว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ แล้วเอาคำพิพากษานั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิมเป็นของตน ซึ่งเป็นผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งถือว่าเป็นการจดทะเบียนการได้มาเพื่อให้สิทธิคือกันไปไม่ขาดสาย

บทบัญญัติมาตรา 1299 วรรค 2 ได้กล่าวแล้วว่าเป็นการ โถ้ແյ়েংສিথিকัน ระหว่างฝ่ายหนึ่งคือผู้ได้มาโดยทางอื่นจากการนิติกรรมกับผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แต่ทรัพย์สิทธิมีหลาชั้นดิ เช่น กรรมสิทธิ์ และสิทธิที่อยู่ระดับเดียวกับกรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิจำนำของ การคิดพันในสังหาริมทรัพย์ สิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นสิทธิที่ถือว่าเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ ถ้า บุคคล 2 ฝ่ายนี้มีสิทธิระดับเดียวกัน สามารถนำมารา 1299 วรรค 2 มาใช้ได้ แม้เมื่อสิทธิ บางอย่างเป็นสิทธิที่ต่ำกว่ากรรมสิทธิ์ เช่น การจำนอง ตามมาตรา 1387 ซึ่งเป็นทรัพย์สิทธิ ที่ตัดถอนกรรมสิทธิ์ ทำให้อสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในการจำนอง อันเป็นเหตุให้เจ้าของ ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องคงเว้นการใช้สิทธิบาง อย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น มาตรา 1299 นี้ไม่ใช้กับสิทธิต่างระดับกัน เช่น นาย ก. ได้การจำนองเดินผ่านที่ดินนาย ข. มา 10 ปี แล้ว (มาตรา 1382) ต่อมานาย ข. ขาย ที่ดินนั้นให้นาย ง. นาย ง. สูงริบเสียค่าตอบแทนโดย การจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์โดยสุจริตแล้ว นาย ง. จะอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ให้การ จำนองนั้นล้มไปไม่ได้

คำพิพากษายื่นที่ 805/2518 ที่คืนของโจทก์มีทางการจำนองผ่านที่ดินของ จำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซึ่งที่ดินจากศาลฯ ทบทวนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต จำเลยอ้างมาตรา 1299 ยังโจทก์ไม่ได้ มาตรา 1299 หมายความถึงกรณีที่ได้เลิกกันในเรื่อง การได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน แม้การจำนองของโจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลัง จากที่จำเลยจดทะเบียนซึ่งที่ดินของจำเลยก็ตาม

คำพิพากษายื่นที่ 715/2521 ได้การจำนองเป็นทางเดินมาโดยอาญาความ ไม่ได้จดทะเบียนกับริบูรณ์และใช้บันผู้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สามียทรัพย์อันนี้ให้ เลิกกันในการได้ทรัพย์สิทธิอย่างเดียวกันได้

คำพิพากษายื่นที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่คืนจำเลยมากกว่า 10 ปี ได้ การจำนอง จำเลยอ้างว่าจดทะเบียนซึ่งที่ดินมาโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีทางการจำนองไม่ได้

ผลของการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมมาทำให้ผู้ทรงสิทธิ์เดินนั่นก็สิ้นสิทธิ์ไปทันที เช่น นายรามครอบครองปูรักษ์ที่คืนของนายลักษณ์ครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์ในที่คืนแปลงนั้นแล้วทำให้นายลักษณ์ซึ่งเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เดินสิ้นสิทธิ์ในที่คืนแปลงนั้นไปทันที เมื่อนายรามครอบครองครบ 10 ปีถึงแม้จะยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนนั้นไปให้ใคร ผู้รับโอนก็ไม่ได้ไปซึ่งสิทธิตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์คิดกว่าผู้โอน แต่มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนไว้รั้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้นนิให้ยกเว้นเป็นข้อต่อสัญญาคดความผูกพันของผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ดังนั้นถ้านายรามยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน และนายลักษณ์ซึ่งสิ้นสิทธิ์ไปแล้วเกิดไปโอนให้กับนางศีดา นางศีดาจะมีสิทธิ์คิดกว่านายรามหรือไม่ต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรค 2

ผู้รับโอนจากผู้ทรงสิทธิ์เดินจะมีสิทธิ์คิดกว่าต้องเข้าอยู่ในหลักเกณฑ์ 4 กรณีดังนี้

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

1. เป็นบุคคลภายนอก ความหมายของบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ หมายถึงบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของ ผู้สืบสิทธิ หรือทายาทของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เดิม เช่น ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมไม่เป็นบุคคลภายนอก (คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507) กรณีที่เป็นเจ้าหนี้ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเป็น

เจ้าหนี้จໍານອງซິ່ງເປັນເຈົ້າໜີບຸຮົມສີທີ່ເຫັນອອສັງຫາຮົມທັກພູ້ ພຣື້ອດ້ານີກາຣ ໂອນ ອອສັງຫາຮົມທັກພູ້ໃຫ້ໜີເຈົ້າໜີສາມັ້ນແລ້ວ ເຈົ້າໜີນີ້ຄວະຈະຕອງຢູ່ໃນຫຼານະບຸຄຄລກາຍນອກຝູ້ ຮັບໂອນໂຄຍມີຄ່າຕອນແຫນ ແຕ່ກຣົມນີ້ພິຈາຮາຈາກຄໍາພິພາກຍາສາລູກີກາທີ່ວິນິຈລັຍວ່າ ແມ່ເປັນ ເຈົ້າໜີຈໍານອງຂອງເຈົ້າອອດົມ ແຕ່ເປັນເຈົ້າໜີຈໍານອງໃນອສັງຫາຮົມທັກພູ້ອັນອື່ນ ເຈົ້າໜີຈໍານອງ ນີ້ກໍກລາຍເປັນເຈົ້າໜີສາມັ້ນສໍາຮັນອສັງຫາຮົມທັກພູ້ຊື່ນີ້ຂໍອໄຕແຍ້ງນີ້ ຄືວ່າເຈົ້າໜີຈໍານອງ ໃນອສັງຫາຮົມທັກພູ້ອັນອື່ນຂອງເຈົ້າອອດົມເປັນເຈົ້າໜີສາມັ້ນໄມ້ໃຫ້ບຸຄຄລກາຍນອກ (ຄໍາພິພາກຍາສູກີກາທີ່ 456-458/2491, 466/2506, 1064/2507) ເຊັ່ນ ນາຍເຈົ້າວເຈົ້າອອກທີ່ດິນຄູກນາຍ ຂາວຄຣອນຄຣອງປຣັກຍ໌ທີ່ດິນແປ່ລົງ ກ. ແຕ່ນາຍຂາວຍັງໄມ້ໄປຈົດທະເບີຍນ ນາຍແດງຊື່ເປັນເຈົ້າ ເຈົ້າໜີຈໍານອງຂອງນາຍເຈົ້າວໃນທີ່ດິນແປ່ລົງ ຂ. ຄືວ່າເປັນເຈົ້າໜີສາມັ້ນມີໃຫ້ບຸຄຄລກາຍນອກ ແຫວ່າ ພລເນື່ອງຈາກເຈົ້າໜີຈໍານອງບຸຮົມສີທີ່ມີທະເບີຍສີທີ່ເປັນ ລັກຫຼານອູ້ໃນທີ່ດິນແປ່ລົງທີ່ໄຕແຍ້ງ (ຄໍາພິພາກຍາສູກີກາທີ່ 678/2495)

ດັ່ງນີ້ ຕາມມາດຕາ 1299 ວຣຄ 2 ນີ້ ຈຶ່ງຕ້ອງພິຈາຮາວວ່າຜູ້ໄດ້ຮັບສີທີ່ມາໂດຍ ທາງອື່ນນອກຈາກນິຕິກຣົມນີ້ຈົດທະເບີຍນາກໄດ້ມາແລ້ວຫຼືໄມ້ ດ້ວຍໃນໄໄໄດ້ຈົດທະເບີຍ ກໍຈະຕ້ອງພິຈາຮາວວ່າບຸຄຄລກາຍນອກໄດ້ເຂົ້າເປັນບຸຄຄລກາຍນອກມາດຕາ 1299 ວຣຄ 2 ພຣື້ອໄມ້ ໂດຍບຸຄຄລກາຍນອກຜູ້ນີ້ຈະເຂົ້າຫລັກມາດຕາ 1299 ວຣຄ 2 ກໍດ້ວຍເມື່ອໄດ້ສີທີ່ມາ ໂດຍເສີຍຄ່າຕອນແຫນແລະ ໂດຍສູງຮົດ ແລະ ໄດ້ຈົດທະເບີຍສີທີ່ໂດຍສູງຮົດແລ້ວ

ຄໍາພິພາກຍາສູກີກາທີ່ 1069-1070/2522 ຈໍາເລີຍຄຣອນປຣັກຍ໌ທີ່ພິພາກເກີນ ກວ່າ 10 ປີ ໄດ້ກຣົມສີທີ່ໃນທີ່ດິນທີ່ຕົນຄຣອນຄຣອງ ໂຈທກໍໄດ້ກຣົມສີທີ່ໃນທີ່ດິນພິພາກໂດຍ ກາຮັນມຣດກ ແນ້ໃຈທກໍຈະເປັນຜູ້ໄລ້ດອນຈໍານອງແລະ ຈົດທະເບີຍກຣົມສີທີ່ແລ້ວກໍຕາມ ໂຈທກໍກໍ ມີໃຫ້ບຸຄຄລກາຍນອກຜູ້ໄດ້ກຣົມສີທີ່ມາໂດຍເສີຍຄ່າຕອນແຫນຕາມທີ່ບ້ານູ້ຕີໄວ້ໃນ ປ.ພ.ພ.ມາດຕາ 1299 ຈໍາເລີຍກຣົມສີທີ່ໃນທີ່ພິພາກເກີນຕ່ອງສູ້ໂຈທກໍໄດ້

2. ໂດຍເສີຍຄ່າຕອນແຫນ ສີທີ່ໄດ້ມານີ້ຕ້ອງໄດ້ມາໂດຍເສີຍຄ່າຕອນແຫນທີ່ ເປັນຮາຄາ ກຸ່າມໝາຍໄມ້ໄດ້ບ້ານູ້ຕີໄວ້ເລີຍວ່າຈໍາເປັນຕ້ອງເປັນເຈັນຕອນແຫນເສມອໄປ ເຊັ່ນ ກາຮັນ ຂາຍຕາມມາດຕາ 453 ນະນີ້ອາຈາກເປັນກາແລກປໍ່ຍັນທັກພູ້ສິນຕອນແຫນກັນ ພຣື້ອແນ້ວແຕ່

แรงงานที่สามารถคิดคำนวณเป็นเงินตราได้เข้าตอบแทนก็ใช้ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นเงิน เส้นอีก แต่ต้องไม่ใช่เป็นการให้โดยเส้นอีก การตอบแทนน้ำใจ ในทางอื่นเพื่อเพิ่ม เมดຕากัน หรือเป็นการตอบแทนบุญคุณกัน เช่น นาย ก.ยกที่นาให้นาย ข.เป็นค่าตอบแทน ที่นา ข.สร้างบ้านให้นาย ก. หรือนายค้าขายที่ส่วนแลกกับที่นาของนายแดง ถือว่าได้มา โดยเสียค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 นั้น แม้แต่แรงงานซึ่งถือว่าไม่ใช่ ทรัพย์ก็เป็นค่าตอบแทนได้ ถ้าเป็นค่าตอบแทนโดยการให้สิทธิหรือให้ใช้สิทธิใด ๆ เช่น ตอบแทนกับสิทธิอาชัย หรือแม้แต่ให้สิทธิในการใช้รถบันต์ หรือโอนที่ดินให้เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ผู้นั้นยอมให้ได้การติดพันอย่างโดยย่างหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ ถือว่ามีค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว และค่าตอบแทนก็ไม่จำเป็นต้องเป็นเงิน การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินก็ถือว่ามีค่าตอบแทน ละน้ำหนึ่ง การแลกเปลี่ยนกับการให้สิทธิใดๆ จึงถือว่ามีค่าตอบแทนด้วยกรณีการแลกเปลี่ยนให้สิทธิในการใช้ทรัพย์เบริกกับการแลกเปลี่ยนด้วย แรงงานที่คิดคำนวณเป็นเงินตราได้ ซึ่งแม้แต่แรงงานซึ่งมิใช่ทรัพย์ก็ยังมีค่าตอบแทน การแลกเปลี่ยนให้ได้สิทธินางอย่างก็ถือว่ามีค่าตอบแทนด้วย ถ้าไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การตอบแทนกันนั้นต้องเข้าตามหลักนิติกรรมสัญญา ด้วยว่าจะใช้บังคับกันได้หรือไม่ เพราะถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง เช่น จ้างให้ไปช่างคนโดยแลกเปลี่ยนกันที่ดิน หรือการตอบแทนที่ยอมเป็นกริยาซื้อขายไม่ถือว่ามีค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 แต่ปัญหาที่ว่าบุคคลภายนอกนี้จะมีสิทธิคือผู้ที่ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หรือไม่ บุคคลภายนอกจะต้องกล่าวอ้างยกเป็นข้อต่อสู้ไว้ในค่าฟ้องด้วยว่าตนได้รับค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว และปัญหานี้ไม่ใช่ปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีซึ่งศาลจะยกเว้นกล่าวได้เอง ตาม ป.ว.พ.มาตรา 142

(5) ซึ่งต่างกับกรณีแรก

ผู้รับมรดกเป็นผู้ได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผู้รับมรดกถือว่าไม่ใช่ บุคคลภายนอกและไม่ใช่ผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทน

คำพิพากษากฎีกาที่ 409-412/2507 เจ้าของที่ดินยกที่ดินมีโฉนดให้ผู้อื่นโดยไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับให้ได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเหตุผลเป็นเจ้าของกว่า 10 ปี แล้วยื่นได้กรรมสิทธิ์ ต่อมาเจ้าของที่ดินตาย ผู้รับมารดาของเจ้าของที่ดินแม้จะได้จดทะเบียนโอนรับมารดาที่ดินแปลงนี้ถึงวันที่ผู้ครอบครองพื้องบั้งไม่เกิน 10 ปีก็ไม่มีสิทธิใด กว่าผู้ที่ได้ที่ดินโดยการครอบครอง เพราะผู้รับมารดาไม่เป็นผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรค 2

ค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ไม่จำเป็นต้องชดใช้กันแล้วซึ่งจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรานี้ เมื่อบังชดใช้กันไม่หมดหรือบังไม่ได้ชำระกันเลยก็ตาม แต่ มีข้อตกลงกันว่าจะให้โอนภายหลังก็ถือว่ามีค่าตอบแทนแล้ว ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว

3. ได้สิทธิมาโดยสุจริต คำว่าโดยสุจริตนี้แม้นบุคคลภายนอกจะรับโอน อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยสุจริตไม่รู้ว่าได้รับโอน จากผู้สืบสิทธิที่จะโอนให้ซึ่งเป็นการประมาทเดินเล้ออย่างธรรมชาติ ก็ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ แต่ถ้าบุคคลภายนอกนั้นประมาทเดินเล้ออย่างร้ายแรง จะถือว่าสุจริตไม่ได้

คำพิพากษากฎีกาที่ 1543/2500 รับโอนโฉนดโดยรู้ว่านมีผู้อยู่ในที่ดิน ผู้ขายบอกว่าผู้นั้นเช่า ผู้ซื้อไม่สนใจสอบถาม ทั้งซื้อไว้โดยราคากู珉มาก ฟังได้ว่าซื้อโดยไม่สุจริต ไม่มีสิทธิใดกับผู้ครอบครองรึง ได้สิทธิโดยอาชญากรรม

แต่มีคำพิพากษากฎีกาที่ 847/2523 โจทก์ซื้อที่ดินราคา 15,000 บาท แต่ระบุจำนวนในสัญญาขายเพียง 10,000 บาท เพื่อให้เสียค่าธรรมเนียมน้อย โดยซื้อตามเนื้อที่ในโฉนดรู้แน่เขตคร่าว ๆ ไม่ได้ไปคู่ที่ดิน พฤติการณ์ดังนี้ไม่พอถือว่าโจทก์ได้ที่ดินมาโดยไม่สุจริตและไม่ได้เสียค่าตอบแทน

คำพิพากษากฎีกาที่ 3277/2534 จำเลยได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 แล้ว โจทก์จึงรับโอนที่ดินจาก บ.ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเพื่อตัวใช้หนี้ ก่อนโอน บ.ได้พาโจทก์มาดูที่พิพากษา โจทก์ยอมเห็นจำเลยปลูกบ้าน ปลูก

ด้านไม้ยืนต้นในที่คินพิพาทอย่างถาวร เมื่อ บ.บอกโจทก์ว่าจำเลยเข้าที่พิพาทปลูกบ้านอยู่อาศัย โจทก์เชื่อกันว่าได้ขอคุ้มครองการเข้าจาก บ. ทั้งโจทก์ก็ไม่ได้สอบถามจำเลยว่าเข้าที่พิพาทจริงหรือไม่ ผิดวิสัยของผู้ซึ่งที่คินหัวไป พฤติการณ์แสดงว่าขณะโจทกรับโอนที่คิน โจทก์ทราบดีอยู่แล้วว่าจำเลยเป็นเจ้าของที่คิน โดยการครอบครองปัจจุบันนี้ ดังนี้จะถือว่า โจทกรับโอนที่พิพาทมาโดยสุจริตไม่ได้

กรณีที่จะถือว่าได้สิทธิมาโดยสุจริตหรือไม่ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป และจะต้องสูตริตทั้งตอนได้สิทธิและในเวลาที่จดทะเบียนด้วย แม้จะรู้ภัยหลังที่จดทะเบียนแล้วก็ถือว่าสุจริตอยู่ตามมาตรา 1299 วรรค 2 และบุคคลอื่นซึ่งรับโอนไปจากบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเดียวกับค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว จะได้รับโอนต่อมาโดยนิ่มค่าตอบแทนโดยสุจริต หรือจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ไม่สำคัญ พิจารณาเฉพาะบุคคลภายนอกคนแรกที่รับโอนจากเจ้าของเดิมคนแรกเท่านั้นว่าเดียวกับค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วหรือไม่ บุคคลที่ได้รับโอนต่อมาเข้าหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิใดก่อว่าผู้โอน

ข้อสังเกต โดยหลักแล้วผู้ได้มาซื้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมยื่นให้สิทธิในทรัพย์สินนั้นแล้ว แต่กฎหมายบัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเดียวกับค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ซึ่งเป็นหนังสือกฎหมายปีคปกผู้ได้สิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมซึ่งยังมิได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้หรืออ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดต่อบุคคลภายนอกนั้น

การรับโอนสิทธิของบุคคลภายนอกนั้น ต้องรับโอนสิทธิมาจากผู้ทรงสิทธิเดิมซึ่งสิทธิไปแล้ว แต่ถ้าบุคคลภายนอกรับโอนมาจากผู้ไม่เคยมีสิทธิที่จะโอนให้ครก็ถือว่าไม่ใช่ผู้ทรงสิทธิเดิม บุคคลภายนอกจะยังมาตรา 1299 วรรค 2 ขึ้นใช้ยังผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ แม้บุคคลภายนอกนั้น

จะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจะจดทะเบียนโดยสุจริตโดยเข้าพนักงานพลังเพลอ  
ประการได้ก็ตาม เช่นเดียวกับมาตรา 1299 วรรคแรก

4. ได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ซึ่งหมายความว่าสุจริตตั้งแต่แรกแล้ว ได้  
จดทะเบียนรับโอนโดยสุจริต แต่เมื่อจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แม้ผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคล  
ภายนอกนั้นจะมารู้ในภายหลังที่จดทะเบียนแล้วก็ตาม ก็ถือว่าผู้รับโอนอยู่ในฐานะผู้สุจริต  
แต่การจดทะเบียนนั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 7 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือถ้าเป็น  
สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ก็ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติเฉพาะ  
การโอนนั้นซึ่งสมบูรณ์ (ได้อธิบายไว้แล้วในมาตรา 1299 วรรคแรก)

ในการพิทีบุคคลภายนอกผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่อันเกี่ยวกับ  
อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ที่ผู้ได้มารุดขึ้นออก  
จากนิติกรรมจะยกสิทธิ์ขึ้นต่อสู้ไม่ได้นั้น ถ้าต่อมานบุคคลภายนอกโอนสิทธิ์ไปให้บุคคลอื่น  
แม้ผู้รับโอนนั้นจะเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จะสุจริตหรือไม่ และจดทะเบียนโดยสุจริตหรือ  
ไม่ก็ตาม ผู้ได้มารุดขึ้นต่อสู้ผู้รับโอนมาจากบุคคลภายนอกไม่ได้  
เช่นเดียวกัน เช่น นายสีครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายแสงเงินกว่า 10 ปี แต่ยังมิได้จด  
ทะเบียนการได้มา ต่อมานายแสงซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดินโอนที่ดินนั้นให้นายใส โดยนาย  
ใสซึ่งเป็นบุคคลภายนอกรับโอนโดยเสียค่าตอบแทน สุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต  
นายใสย้อมมือที่ดินก่อนนายสี ถ้านายใสโอนที่ดินนั้นต่อไปให้นายแสงไม่ว่า นายแสงจะ  
รับโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ สุจริตหรือไม่ และจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม  
ถือว่านายแสงย้อมได้สิทธิ และมีสิทธิ์คึกคักก่อนนายสี ผู้รับโอนคือ ๆ มาจากนายใส แม้จะ  
โอนไปก็ทอดก็ตาม นายสีก็ยกขึ้นต่อสู้ไม่ได้ เพราะการต่อสู้ว่า สุจริตและเสียค่าตอบแทน  
จดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ พิจารณาเฉพาะบุคคลภายนอก ผู้รับโอนคนแรกเท่านั้นผู้  
รับโอนต่อๆมาจะเข้าหลักกฎหมายทั่วไปผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์คึกคักก่อน weeneyแต่จะครอบ  
ครอบต่อมารับสินปัจจุบันใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3511/2518 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองเกิน 10 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนฯ ใช้บ้าน อ.ผู้ซื้อโดยสุจริตไม่ได้ โจทก์ครอบครองต่อมาไม่ถึง 10 ปี อ.ขายที่ดินต่อไปแก่จำเลย ไม่ว่าจำเลยสุจริตหรือไม่ โจทก์ไม่มีสิทธิคิดว่าจำเลย ค้ำสั่งศาลที่โจทก์ร้องขอให้แสดงว่า โจทก์ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ใช้บ้าน อ.และจำเลยไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1087-1090/2501 ในการครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้าบุคคลภายนอกมีสิทธิคิดว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ อายุความที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้ครอบครองปรปักษ์อยู่นั้นก็สิ้นไป และถ้าครอบครองปรปักษ์ต่อ ก็ต้องเริ่มนับอายุความใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ซึ่งมีสิทธิคิดว่าผู้ครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน 10 ปีนับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครองปรปักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนเข้าใช้บ้านผู้รับโอนคนใหม่ได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้ครอบครองปรปักษ์จะยังครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครองในช่วงหลังยังไม่ครบ 10 ปี ก็จะถือว่ามีการครอบครองปรปักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลาได้กรรมสิทธิ์แล้วหาได้ไม่

ดังนั้น ตามด้วยข้างต้น เมื่อนายสีครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายแสงเกินกว่า 10 ปีแล้ว แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน นายแสงได้โอนให้นายไสโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริต สิทธิของนายสียกเข้าต่อสูญไสไม่ได้ แต่ถ้านายสียังคงครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้นต่อมาหลังจากที่นายไสรับโอนมาจนนายสีครอบครองปรปักษ์ครบ 10 ปีเข้าใหม่ นายสีก็มีสิทธิคิดว่านายไสได้

### คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวกับมาตรา 1299 วรรค 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดจดได้กรรมสิทธิ์แล้วนั้น เมื่อยังมิได้จดทะเบียน จะยกเข้าเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้รับโอน

ทางทະเบียน โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว หายได้ไม่

เจ้าของโอนคงดูทางเบียนขายฝากที่คืนแก่นุคคลภานอกจนหลุดเป็นสิทธิ ผู้ครอบครองปรปักษ์มิได้ต่อสู้ว่าผู้รับซื้อฝากไม่สุจริต ย่อมต้องค้ายข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าผู้รับซื้อฝากนั้นเป็นผู้สุจริต

ผู้รับโอนที่คืนมีโอนคงโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ซึ่งมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทางทະเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน 10 ปีนั้นแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครองปรปักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นใช้บันผู้รับโอนคนใหม่ได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับโอนทางทະเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้ครอบครองปรปักษ์จะยังครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครองในช่วงหลังข้าง ไม่ครบ 10 ปี ก็จะถือว่ามีการครอบครองปรปักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลาได้กรรมสิทธิ์ แล้วหาได้ไม่

นายเหตุ อาชุความครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ในครั้งแรกได้สิ้นไปแล้ว ถ้าจะให้ได้นามาชื่นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ใหม่ต้องครอบครองใหม่อีก 10 ปีตามมาตรา 1382

คำพิพากษาฎีกาที่ 1120/2512 เมื่อจำเลยครอบครองที่พิพาทโดยสงบและเป็นเผยแพร่ ค้ายเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทซึ่งจำเลยอาจอ้างสิทธินี้บันเจ้าของเดิมได้ แต่มาตรา 1299 วรรค 2 สิทธิของจำเลยอันบันยมิได้ จดทะเบียนนั้นจำเลยจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ตาม พ.พ.มาตรา 6 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนทำการโดยสุจริต เมื่อจำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมโดยไม่สุจริต คดีต้องพึง ว่าโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทจากเจ้าของเดิมโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดย

สุจริตแล้ว จำเลยอ้างกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยทางครอบครองตามมาตรา 1482 ขันใจที่  
นี้ได้

คำพิพากษายืนยันที่ 816-818/2533 ตามมาตรา 1299 บัญญัติว่า “สิทธิอันยัง  
มิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธินามาโดยเสียค่าตอบแทน  
และสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว” นั้น หมายความถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดย  
สุจริตซึ่งทรัพย์สิทธิอันเดียวกับทรัพย์สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น กรณีตามที่จำเลยอ้าง  
เป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยทรัพย์ จึงมิใช่การได้เลียงกันในเรื่องการ  
ได้สิทธิในทรัพย์สิทธิอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทน  
และสุจริตเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทดังต่อไปนี้ได้ไม่

คำพิพากษายืนยันที่ 3276/2533 การได้มาร่วมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ  
อันเดียวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรค  
สองนี้ ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จะนำมาใช้กับที่ดิน  
พิพาทดังเป็นที่ดินมีเปล่าและมีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หาได้ไม่  
หากจำเลยได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แม้ยังมิได้จด  
ทะเบียน ก็สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ร่วมผู้ซื้อและได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้

คำพิพากษายืนยันที่ 3984/2533 การจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อการยทรัพย์สถาบ  
ไปทั้งหมด หรอมิได้ใช้สิบปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1397 มาตรา 1299 ที่บัญญัติว่า “สิทธิอัน  
ยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธินามาโดยเสียค่าตอบ  
แทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว” นั้น หมายความถึงแต่กรณีที่บุคคล  
ได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สิทธิอันเดียวกับทรัพย์สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน การที่จำเลย  
อ้างการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยทรัพย์ จึงมิใช่การได้เลียงกันในเรื่องการได้  
สิทธิในทรัพย์สิทธิอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและ  
สุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทดังต่อไปนี้ได้ไม่

คำพิพากษายืนยันที่ 4056/2533 การยกให้ระหว่างจำเลยกับผู้ร้องไม่สมบูรณ์  
เพระมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคล

กายนอกหาได้ไม่ และการที่จำเลยจดทะเบียนยกที่พิพาทให้ภายหลังที่ผู้ร้องทราบว่าจำเลยถูกโจทก์ฟ้องและกำลังถูกศาลบังคับให้ชำระหนี้โจทก์ เป็นพฤติกรรมที่สมควรกันเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้ที่พิพาทถูกขัดใช้หนี้โจทก์ การจดทะเบียนยกที่พิพาทให้แก่กันระหว่างจำเลยกับผู้ร้องในพฤติกรรมเช่นนี้เป็นการแสดงเจตนาล่วงตကเป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับกันได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 118

คำพิพากษากฎิกาที่ 9158/2539 จำเลยให้การเพียงว่าจำเลยครอบครองปรปักษ์ที่คืนพิพากมากกว่า 10 ปีแล้ว ก่อนที่โจทก์จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่คืนพิพาก มิได้ต่อสู้ว่าโจทก์มิใช่บุคคลภายนอกและซื้อที่คืนพิพากโดยไม่สุจริต โจทก์ย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา 6 ว่ากระทำโดยสุจริต แม้ข้อเท็จจริงจะเป็นตามที่จำเลยให้การ แต่เมื่อจำเลยมิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงยกอาสทริทที่ได้มาอยู่ก่อนและยังไม่ได้จดทะเบียนเข้าใช้บ้านโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธินามิโดยเดียวค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้แม่จำเลยจะขังคarcer ครอบครองที่คืนพิพากต่อมาก็ต้องเริ่มต้นนับระยะเวลาการครอบครองใหม่เมื่อยังไม่ถึงสิบปี สิทธิของจำเลยจึงยกเข้าคือสู้โจทก์ไม่ได้