

บทที่ 6

การเพิกถอนการได้ทรัพย์สิทธิทางทะเบียน

มาตรา 1300 บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเบรี่ยນแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไว้ร ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทนซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้”

ตามมาตรา 1300 นี้ได้บัญญัติถึงเรื่องที่อาจจะเป็นปัญหาเกิดขึ้นว่าถ้าเกิดบุคคลสองคนได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน บุคคลใดจะเป็นผู้มีสิทธิ์กว่า โดยหลักแล้วบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ โดยหลักมาตรา 1300 นี้บัญญัติขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถนำมาตรา 1299 มาใช้บังคับได้ เพราะในบางครั้งถ้าเป็นไปตามมาตรา 1299 แล้วจะไม่ได้ให้ความยุติธรรมแก่ผู้ที่อยู่ในฐานะจดทะเบียนได้ก่อน เช่น นาย ก.ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินให้กับนาย ข. โดยยังไม่ได้ไปจดทะเบียนกัน แต่ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนกันภายหลัง ต่อมานาย ก.ได้เอากลับไปที่ดินแปลงนี้ไปโอนขายให้กับนาย ค. โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยนาย ค.ได้ทราบถึงการโอนระหว่างนาย ก.กับนาย ข.อยู่ก่อนแล้วนาย ค.ไม่สูญเสีย นาย ข.สามารถเพิกถอนการซื้อขายตามมาตรา 237 ได้ แต่ถ้ามีการฟ้องร้องระหว่างนาย ก.และนาย ข.จนศาลมีพิพากษาให้นาย ข.มีสิทธิ์กว่าแล้วนาย ข.ก็อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนได้อยู่ก่อนตามมาตรา 1300 นาย ค.รู้ถึงการโอนระหว่างนาย ก.กับนาย ข.ซึ่งถือว่านาย ค.ไม่สูญเสีย นาย ข.นอกจากจะมีสิทธิตามมาตรา 1300 และเรียกร้องค่าสินใหม่ทดแทนที่นาย ก.ผิดสัญญาด้วยได้ จะนั่นกฎหมายจึงบัญญัติมาตรา 1300 ขึ้นเพื่อที่จะให้ผู้ที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิ อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนขอเพิกถอนการจดทะเบียนรายหลังได้

ผู้ที่อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน อาจจะเป็นผู้ที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งโดยนิติกรรมหรือโดย

ผลของกฎหมาย เช่น ได้มาทางมรดกตามมาตรา 1600 ฉะนั้นทรัพย์สิทธิ์ต่าง ๆ เช่น สิทธิ์เหนืออีฟ์คิน สิทธิ์เก็บคิน ฯลฯ ก็จดอยู่ในมาตรา 1300 ด้วย

ผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนสิทธิ์ของคนได้อยู่ก่อน หมายถึงผู้ที่จะได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้รับโอนทั้งที่ตนเองอยู่ในฐานะที่จะขาดทะเบียนสิทธิ์ของคนได้อยู่ก่อน ฐานะที่จะขาดทะเบียนได้อยู่ก่อนนั้นจะต้องได้รับโอนมาในรูปแบบทรัพย์สิทธิ์บังคับถึงบุคคลภายนอกได้แล้ว ไม่ใช่เพียงแต่เป็นบุคคลสิทธิ์ที่จะใช้บังคับได้เฉพาะคู่กรณี ซึ่งจะเรียกได้แต่เฉพาะค่าสินใหม่ทดแทนและเพิกถอนการนัดอุดตามมาตรา 237 แต่จะเรียกร้องขอให้เพิกถอนตามมาตรา 1300 ไม่ได้ เพราะไม่อยู่ในฐานะที่จะบังคับผู้โอนให้ไปขาดทะเบียนให้ได้ ตามความเห็นของท่านศาสตราจารย์ประนูล สุวรรณศร ให้ความเห็นว่า “การบังคับตามบุคคลสิทธินี้จึงรวมไปถึงการบังคับเรียกให้เพิกถอนทะเบียน.....แต่ย่างไรก็ตามผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนสิทธิ์ของคนได้อยู่ก่อนนี้จะต้องเป็นผู้ทรงทรัพย์สิทธิ์อย่างโดยย่างหนึ่งอันจะบังคับเอาแก่บุคคลที่สามได้” ฉะนั้นถ้าบุคคลใดมีแต่เพียงบุคคลสิทธิ์ที่จะบังคับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิ์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ชำระหนี้โดยเฉพาะตัวบุคคลนั้น ก็ไม่ถือว่าเป็นผู้อยู่ในฐานะจะให้ขาดทะเบียนสิทธิ์ของคนได้อยู่ก่อนตามมาตรา 1300

ตามมาตรา 1300 นี้ ต่างกับเรื่องการเพิกถอนการนัดอุดตามมาตรา 237 ของลูกหนี้ที่ได้กระทำไป เจ้านี้ขอให้เพิกถอนได้ถ้าลูกหนี้กระทำโดยข้อว่าเป็นทางให้เจ้านี้เสียเบร็ชบ

คำพิพากษานิติคดีที่ 5113/2540 สิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายเป็นเพียงบุคคลสิทธิ์ซึ่งมีสิทธิเพียงที่จะบังคับให้จำเลยที่ 1 ไปทำการโอนขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ให้แก่โจทก์ตามสัญญาน่าท่านนี้ โจทก์นำมีทรัพย์สิทธิ์ที่จะบังคับแก่จำเลยที่ 4 ผู้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จากจำเลยที่ 1 แต่ย่างไม่ได้ โจทก์จึงไม่อยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนสิทธิ์ของคนได้อยู่ก่อนตาม พ.พ.พ. มาตรา 1300 จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้เพิกถอนการขาดทะเบียน

ถ้าผู้ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับโอนโดยขาดทะเบียน โดยมีค่าตอบแทน และโดยสุจริตแล้ว ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด จะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้ ฉะนั้นนอกจากจะคุ่าว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนสิทธิได้อยู่ก่อนหรือไม่แล้ว ยังต้องคุ่าว่าผู้ที่ได้ขาดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในภายหลัง ซึ่งทำให้บุคคลซึ่งอยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนเสียเปรียบนั้นได้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตหรือไม่ ซึ่งค่าตอบแทนก็เช่นเดียวกับความหมายตามมาตรา 1299 วรรค 2 และกรณีสุจริตนั้นหมายถึงว่าสุจริตในขณะรับโอนไม่รู้ว่ามีบุคคลอื่นที่อยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนได้อยู่ก่อนตน แม้จะทำให้ผู้อยู่ในฐานะที่จะขาดทะเบียนได้อยู่ก่อนนั้นเสียเปรียวก็ตาม ถ้าผู้รับโอนได้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทน มิใช่โดยเหตุแห่ง ผลกระทบทางการเมือง ความสุจริตคือมีเจตนาถึงขาดทะเบียนเรียบร้อย) ผู้อยู่ในฐานะที่จะขาดทะเบียนได้อยู่ก่อนก็ไม่มีสิทธิที่จะขอเพิกถอนแต่อย่างใด และสิทธิของผู้รับโอนกับผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้ขาดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนนั้นต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกัน เช่น กรรมสิทธิ์กับกรรมสิทธิ์ด้วยกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2961/2517 เค Dum ผู้ร้องได้เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยให้โอนที่ดินให้โจทก์ ศาลได้มีคำพิพากษากลับให้สุดให้จำเลยโอนที่พิพาทให้ผู้ร้องแล้ว โจทก์ในคดีนี้ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยได้ยศที่คืนนี้เพื่อชำระหนี้ ผู้ร้องจึงร้องขอให้ศาลมีคำพิพากษารื้อฟื้นคดีที่คืนนี้เพื่อชำระหนี้ ผู้ร้องก็มีสิทธิที่จะขาดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวก่อนโจทก์ ผู้ร้องยื่นขอให้เพิกถอนการยศที่คืนได้ตามนัยมาตรา 1300 มิใช่เป็นกรณีตามมาตรา 1299 อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิทธิ จึงขังไม่บรรบุรัณจันกว่าจะได้ขาดทะเบียน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1731/2518 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ ต. จำเลยชำระราคาบางส่วน และเข้าครอบครองปลูกบ้านอยู่ ต. เอกที่คืนนั้นขาดทะเบียนจำนวนแก่ ช. จำเลย แม้โจทก์ไม่อยู่ในฐานะขาดทะเบียนสิทธิได้ก่อน โจทก์ก็ขอเพิกถอนการจำนวนที่ทำโดยคบคิดกันให้โจทก์เสียเปรียบได้

คำพิพากษฎีกาที่ 675/2519 เมื่อเข้ามารอดถึงแก่ความตาย ทรัพย์มรดกย้อมตกทอดแก่ทายาททันที ฉะนั้น การที่จำเลยเอา;mารอดถกส่วนที่ตกได้แก่ทายาทไปจดทะเบียนยกให้นบคคลภายนอกโดยไม่มีสิทธิหรืออำนาจจะกระทำได้ตามกฎหมายทายาทก็ชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนเสียได้ กรณีไม่ใช่เรื่องจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่นบคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนของตนได้อยู่ก่อน

คำพิพากษฎีกาที่ 1066/2520 ผู้ร้องซึ่งที่ดินและศีกแฉจากโจทก์ ชำระราคาและเข้าครอบครองแล้วอยู่ระหว่างแบ่งแยกโอนดเพื่อโอนแก่ผู้ร้อง ผู้ร้องฟ้องโจทก์ ศาลพิพากษาตามยตอนให้โจทก์โอนที่ดินแก่ผู้ร้อง โอนดอยู่ที่จำเลยโดยโจทก์ให้จำเลยเชิดไวย่างหนี้ จำเลยทำยอมความกับโจทก์ โจทก์ยอมให้เงินแก่จำเลย 300,000 บาท จำเลยจะคืนโอนดเมื่อโจทก์ชำระเงิน โจทก์ผิดนัด จำเลยนำเชิดที่ดินตามยตอนในการบังคับคดี ดังนี้ ผู้ร้องอยู่ในฐานะให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนโดยผลของคำพิพากษาตามยตอน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 การบังคับคดีของจำเลยภาขหลังไม่กระทบถึงสิทธิของผู้ร้องตาม ป.ว.พ. มาตรา 287 ศาลให้ถอนการเชิด

คำพิพากษฎีกาที่ 1570/2522 ที่ดินซึ่งจำเลยที่ 1 ครอบครองแทนโจทก์ จำเลยที่ 1 ออกหนังสือการทำประโยชน์เป็นของตนแล้วจดทะเบียนขายแก่จำเลยที่ 2 จำเลยที่ 2 ก็ไม่มีสิทธิคิดว่า จำเลยที่ 1 อ้างความคุ้มครองตามมาตรา 1300 ไม่ได้

คำพิพากษฎีกาที่ 2048/2523 จำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่พิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยรู้อยู่ก่อนแล้วว่าที่พิพาทโจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ 1 ยังเป็นความกันอยู่ โดยศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยแบ่งที่ดินให้โจทก์โดยฐานรับมรดก คดีอยู่ระหว่างฎีกา ย้อมถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากโดยสุจริต แม่คำพิพากษาศาลอุทธรณ์จะยังไม่ถึงที่สุดก็ฟังได้ว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากไว้เป็นการเสียเปรียบแก่โจทก์ทั้งสองผู้อยู่ในฐานะอันจะได้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนการขายฝากระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้

คำพิพากษานี้ก้าที่ 4137/2533 จำเลยที่ 1 ได้ตกลงจะขายที่ดินให้แก่ ผู้ร้องตั้งแต่ พ.ศ. 2528 แม้การซื้อขายจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และไม่มีหลักฐานการรับเงินค่าที่ดินก็ตาม แต่จำเลยที่ 1 ได้ส่งมอบที่ดินให้ ผู้ร้องครอบครองทำประโยชน์แล้ว และจำเลยที่ 1 มีหน้าที่จะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้อง ต่อมาจำเลยที่ 1 ยึมโฉนดที่ดินไปแล้วไม่นำมาคืนผู้ร้อง ผู้ร้อง จึงฟ้องจำเลยที่ 1 เรื่องผิดสัญญาซื้อขาย แล้วตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้พิพากษาตามข้อความของจำเลยที่ 1 โอนที่ดินให้ผู้ร้อง ผู้ร้องจึงเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะได้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวเป็นการกระบวนการทั้งสิทธิของผู้ร้องซึ่งมีอยู่ก่อนแล้วไม่ได้ ผู้ร้องจึงมีสิทธิเดียวกับโจทก์

คำพิพากษานี้ก้าที่ 394/2534 การกระทำการของจำเลยทั้งสองย่อมเป็นข้อเสียเบริญแก่โจทก์ซึ่งเป็นพยาบาลและเป็นผู้อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อน เมื่อ จำเลยที่ 2 รับภาระโดยไม่สุจริต จึงชอบที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนจำนวนเสียได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

คำพิพากษานี้ก้าที่ 1059/2537 หลังจากทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทแล้ว márada โจทก์ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทด้วยความจำเลยที่ 1 ไม่เคย เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเลย ต่อมามารดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างมารดาโจทก์กับจำเลยที่ 1 และการยกให้ที่ดินพิพาทระหว่าง มารดาโจทก์กับโจทก์จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่โจทก์ก็ได้ครอบครองที่ดินพิพาทด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของสืบต่อจากมารดาโจทก์เป็นเวลากว่า 20 ปี โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทด้วยการครอบครองปรบกษ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 การที่จำเลยที่ 1 จดทะเบียนยกที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุตรตามพฤติกรรมส่อให้เห็นว่าจำเลยทั้งสองกระทำการโดยไม่สุจริตเป็นทางให้โจทก์ผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนแล้วเสียเบริญ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

คำพิพากษาฎีกานี้ 783/2538 ที่คินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์มรดกของ พ. บ่อมตก ทอดมาเป็นของโจทก์ซึ่งเป็นพยาทกับพยาทอื่นทันทีเมื่อ พ. ถึงแก่ความตาย การที่ ท. ใน ฐานะผู้จัดการมรดก โอนที่คินพิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วมซึ่งไม่ใช่พยาท ย่อมเป็นการ ปฏิบัติผิดหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่พยาท และทำให้โจทก์ผู้อยู่ในฐานะอันจะขาดทะเบียน โอนที่คินพิพาทได้อยู่ก่อนแล้วเสียเปรียบ โจทก์จึงขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนที่ ท. โอนที่คินพิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วมได้ ตามมาตรา 1300

คำพิพากษาฎีกานี้ 2686/2538 แม่โจทก์ได้นำยศที่คินพิพาทไว้ก่อน แต่เมื่อ ศาลพิพากษาให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนขายที่คินให้แก่ผู้ร้อง ถือว่าผู้ร้องมีสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 โจทก์ไม่มีสิทธินำยศที่คินพิพาท ผู้ร้องย่อมใช้สิทธิตาม ป.ว.พ. มาตรา 287 ร้องขอให้เพิกถอนการยึด โจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกานี้ 2975/2538 การที่ผู้ร้องครอบครองที่คินพิพาทด้านสัญญา จะซื้อขาย โดยปลูกบ้านอยู่อาศัยสองหลัง และได้ชำระราคาที่คินครบถ้วนแล้ว ทั้งได้มี คำพิพากษาของศาลบังคับให้จำเลยโอนที่คินพิพาทให้แก่ผู้ร้องด้วย ถือได้ว่าผู้ร้องอยู่ใน ฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 แม่จะได้นำยศ ที่คินพิพาทไว้ก่อนที่ผู้ร้องจะชำระราคาที่คินพิพาทด้านสัญญา แลกก่อนที่ศาลมีบังคับให้ จำเลยโอนที่พิพาทแก่ผู้ร้องก็ตาม แต่การยึดไม่มีผลกระทนสิทธิของผู้ร้องตาม ป.ว.พ. 287 ต้องเพิกถอนการยึด

คำพิพากษาฎีกานี้ 7205/2543 คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอม ความที่ให้จำเลยไปจดทะเบียน โอนที่คินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ร้อง และผู้ร้องชำระเงิน ที่เหลือจำนวนหนึ่งให้จำเลย ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ร้องที่จะเรียกให้จำเลยจดทะเบียน โอนที่ คินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนเพียงแต่ผู้ร้องต้องชำระเงินที่เหลือตอบแทนให้ครบถ้วน ตามคำพิพากษาด้วยเท่านั้น การที่ผู้ร้องซึ่งไม่ชำระเงินมีผลเพียงทำให้ผู้ร้องซึ่งไม่อาจจะ เรียกร้องให้จำเลยชำระหนี้ตอบแทน หากมีผลทำให้สิทธิของผู้ร้องที่จะเรียกร้องให้จำเลย ปฏิบัติตามคำพิพากษามาหมดไปไม่ การที่ผู้ร้องยังคงมีสิทธิเช่นนี้เมื่อผู้ร้องชำระเงินที่เหลือ

ตอบแทนถือว่าผู้ร้องขออยู่ในฐานะอันจะให้ขาดงabeiyenสิทธิของตนเห็นอีกที่คินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทได้อยู่ก่อน ใจทักษิณหามีสิทธิขอให้บังคับยึดที่คินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็นการกระบวนการถึงสิทธิผู้ร้องไม่