

บทที่ 7

การเปลี่ยนแปลง ระจับ และกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิ

มาตรา 1301 บัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งสองมาตรฐานนี้ ท่านให้ใช้บังคับ ถึงการเปลี่ยนแปลง ระจับ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ด้วยโดยอนุโลม”

บทบัญญัตินี้ 2 มาตราก่อนนี้ คือมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ซึ่ง ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย ตามมาตรา 1299 วรรคแรกนั้น เป็นการได้มา ซึ่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม ส่วนมาตรา 1299 วรรค 2 เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม และถ้ามีการเปลี่ยนแปลง ระจับ และการกลับคืนมา เป็นทางให้ผู้ที่อยู่ในฐานะที่จะดูแลเป็นได้อยู่ก่อนตกเป็นฝ่ายเดียวกันแล้วตามมาตรา 1300 ให้นำมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย

ตามมาตรา 1301 นี้ไม่ได้บัญญัติถึงอสังหาริมทรัพย์ ส่วนมาตรา 1299 และ มาตรา 1300 บัญญัติถึงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 1301 บัญญัติถึง การเปลี่ยนแปลง ระจับ และการกลับคืนมา จึงรวมทั้งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้แก่ สิทธิเก็บ กิน กรรมสิทธิ์ สิทธิเหนือพื้นดิน การจำบอน ซึ่งตามมาตรา 1301 นี้บังอยู่ในหลักแห่งเดียว กับมาตรา 1299 ที่ว่า ถ้าการได้มา การเปลี่ยนแปลง ระจับซึ่งทรัพย์สิทธิใดที่มีกฎหมาย บัญญัติถึงการได้มาไว้โดย ขัดเงนอยู่แล้วไม่นำมาตรา 1301 มาใช้บังคับถึงกรณีนี้ด้วย เช่นกัน

มาตรา 1301 ซึ่งบัญญัติให้นำมาตรา 1299 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมได้แก่ การเปลี่ยนแปลง ระจับ และกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยทางนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะบริบูรณ์ใน ฐานะทรัพย์สิทธิใช้บันไดบุคคลได้ทั่วไป แต่ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับ พนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิ แต่ใช้บังคับกันได้ในฐานะ บุคคลสิทธิ ส่วนกรณีที่จะใช้กับมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจาก นิติกรรมนั้น การเปลี่ยนแปลง ระจับ และกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น ถ้ายังไม่มีการจดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังไม่ได้จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสัญญาคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเดียวค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ส่วนที่นำมาตรา 1300 มาใช้บังคับโดยอนุโลมนั้นคือ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงร่างสัญญา หรือกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทำให้บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนเสียเบริญ

มาตรา 1302 บัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งสามมาตรฐานก่อนนี้ ท่านให้บังคับถึงเรื่องกำปั่นหรือเรื่องมีระหว่างตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป เรื่อกลไฟหรือเรื่อยนต์มีระหว่างตั้งแต่ห้าเดือนขึ้นไป ทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยอนุโลณ์”

บทบัญญัติในสามมาตรฐานก่อนหมายถึง มาตรา 1299, 1300 และ 1301 หมายถึงการได้นำซึ่งเรื่องกำปั่นหรือเรื่องมีระหว่างตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป เรื่อกลไฟหรือเรื่อยนต์มีระหว่างตั้งแต่ห้าเดือนขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะนั้น ถ้าได้นำโดยนิติกรรมก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือถ้าเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรค 2 แต่ถ้าเป็นการเปลี่ยนแปลง ร่างสัญญา และการกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษนี้ก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 กับ 1302 และ 1302 หรือกรณีทำให้บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนเสียเบริญ ก็เป็นไปตามมาตรา 1300 กับมาตรา 1301 และ 1302

การจดทะเบียนเรื่อตามมาตรานี้ต้องไปจดที่กรมเจ้าท่าตามพระราชบัญญัติ
เรื่อไทย พ.ศ.2481 มาตรา 6

ส่วนคำว่า แพ นั้น หมายถึงแพที่ใช้อยู่อาศัย มิใช่แพชูงที่ลากจูงไปเพื่อส่งเข้าโรงเดือย แพนั้นต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ ตามพระราชบัญญัติปักษ่องท้องที่ พ.ศ.2457 มาตรา 89

สัตว์พาหนะ หมายถึงสัตว์ที่ใช้จ้าง หรือใช้เป็นพาหนะ ได้แก่ ช้าง น้ำ โค กระเบื้อง ล่อ ลา พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 มาตรา 4 และมาตรา 8 สัตว์ที่ต้องทำตัวพิมพ์รูปพรรณ ได้แก่

1. ช้างมีอายุย่างเข้าปีที่ 8 สัตว์อื่นนอกจากโคตัวเมียมีอายุย่างเข้าปีที่ 6
2. สัตว์ที่ได้ใช้ขับขี่ลากเข็นหรือใช้งานได้แล้ว
3. สัตว์ที่มีอายุย่างเข้าปีที่ 4 เมื่อจะนำออกนกกราณาจักร โคตัวเมีย

เมื่ออายุย่างเข้าปีที่ 6 เมื่อจะทำการโอนกรรมสิทธิ์เริ่นแต่ในการผู้รับมรดก
4. สัตว์อื่นนอกจากข้อ 1 ถึง 3 เจ้าของจะขอจดทะเบียนทำตัวพิมพ์รูปพรรณก็ได้ การจดทะเบียนสัตว์พาหนะตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 ต้องจดต่อนายทะเบียนท้องที่ที่สัตวนั้นอยู่ คือ นายอำเภอหรือผู้รักษาการแทนนายอำเภอ

แม้จะเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่การได้ม่า (มาตรา 1299) การโอนทำให้เสียเปรียบแก่บุคคลที่จะได้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน (มาตรา 1300) การเปลี่ยนแปลง ระจับ และการกลับคืนมา (มาตรา 1301) จะต้องมีการจดทะเบียน เช่นเดียวกับทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ ก็ไม่ทำให้สังหาริมทรัพย์ชนิดนี้ถูกยกเว้นอสังหาริมทรัพย์ไปได้

คำพิพากษฎีกาที่ 138/2499 การครอบครองที่ดินในโฉนดของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์ ถ้าผู้ครอบครองยอมคืนที่ดินให้แก่เจ้าของโฉนด เจ้าของโฉนดย้อมครอบครองเป็นเจ้าของต่อไปโดยไม่ต้องเปลี่ยนแก้ทางทะเบียนประการใด