

บทที่ 5
การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

มาตรา 1298 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”

ตามมาตรา 1298 นี้ เป็นบทบัญญัติถึงการก่อตั้งทรัพย์สินซึ่งจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น การก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยกฎหมายนั้นหมายความว่าต้องมีกฎหมายกำหนดรูปแบบทรัพย์สินนั้นๆไว้ บุคคลใดจะก่อตั้งทรัพย์สินใดนอกเหนือจากกฎหมายกำหนดไว้มิได้ ถึงแม้จะตกลงทำสัญญากันโดยเรียกสิ่งที่ทำขึ้นตามสัญญาว่าเป็นทรัพย์สินและให้บังคับแบบทรัพย์สินตามกฎหมายก็ไม่สามารถบังคับกันได้ในรูปแบบทรัพย์สิน

ส่วนการได้มาซึ่งทรัพย์สินต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายบังคับไว้ โดยเฉพาะเป็นเรื่อง ๆ ไป ซึ่งบุคคลใดอาจได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยทาง

- (1) โดยผลของกฎหมาย
- (2) ได้มาโดยทางนิติกรรม

1) ได้มาโดยผลของกฎหมาย กฎหมายบัญญัติถึงวิธีการที่จะได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นไปโดยอำนาจของกฎหมาย เช่น ในกรณีสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 การณีการปลูกสร้างโรงเรือนรुकล้าตามมาตรา 1312 การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 การได้มาตามหลักส่วนควบตามมาตรา 144 การได้ที่งอกริมตลิ่งตามมาตรา 1310-1315 และการได้รับมรดก ฯลฯ

2) ได้มาโดยทางนิติกรรม การได้มาโดยทางนิติกรรมที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ เพราะนิติกรรมที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิไม่ทำให้ได้ไปซึ่งวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน นิติกรรมที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินนั้นต้องมีกฎหมายบัญญัติถึงทรัพย์สินนั้นไว้ สิทธิบางอย่างกฎหมายกำหนดถึงการได้มาไว้โดยเฉพาะ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ซึ่งจะได้สิทธิทั้ง 2 นี้มาก็แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น

การได้ทรัพย์สินโดยทางนิตินั้น ถ้าทำไม่ถูกต้องตามวิธีที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะนั้น แม้จะไม่สมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินแต่ก็ยังสามารถบังคับกันได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ เพราะถึงแม้จะไม่สมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน สิ่งที่ยังเหลืออยู่คือตัวนิติกรรมที่ก่อให้เกิดระหว่างบุคคลซึ่งเป็นคู่สัญญานั้น จึงยังคงบังคับกันได้เฉพาะคู่สัญญาก่อนหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาแต่ไม่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลทั่วไป นิติกรรมนั้นยังคงใช้บังคับได้อยู่ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ เช่น ทำนิติกรรมก่อให้เกิดการจำยอมแต่ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก คือไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้น จึงบังคับการจำยอมกันไม่ได้ในฐานะทรัพย์สิน แต่นิติกรรมนั้นก็ยังสามารถบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญานั้นในฐานะบุคคลสิทธิ

แต่ถ้ากฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะว่าหากไม่ทำตามที่กำหนดให้ถือเป็นโมฆะก็ถือว่านิติกรรมนั้นเสียไปทั้งหมดไม่สามารถบังคับกันได้แม้ในฐานะบุคคลสิทธิ เช่น การซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน ให้ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะให้ทำตามแบบ ถ้าไม่ทำตามแบบเป็นโมฆะ ไม่ใช่เพียงไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินเท่านั้น

ส่วนนิติกรรมที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ ไม่จำเป็นที่จะต้องมียกกฎหมายบัญญัติไว้

เพราะฉะนั้น บุคคลที่ได้ทรัพย์สินในสิ่งใดนั้นจะต้องกระทำการตามที่กฎหมายบัญญัติไว้จึงจะถือว่าเป็นผู้ทรงสิทธิบริบูรณ์ตามกฎหมายที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ เพราะทรัพย์สินก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ใช้ยื่นแก่บุคคลทั่วไป โดยบุคคลภายนอกจะต้องงดเว้นไม่รบกวนแก่ทรัพย์สินนั้น

กฎหมายสมัยก่อนที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีหลักของการแสดงออกของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่ก่อนแล้ว เช่น พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 มาตรา 39 พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ ร.ศ. 119 พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำสยาม พ.ศ. 2456 และกฎหมายของประเทศอังกฤษแต่เดิมถือหลักการแสดงเจตนาต่อคู่สัญญาเท่านั้นก็ใช้ได้ไม่ต้องมีการรับรู้ทางทะเบียน ต่อมาจึงมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง ในปัจจุบันกฎหมายต่างประเทศเช่น ประเทศเยอรมัน ญี่ปุ่น หรือแม้แต่ประเทศอังกฤษก็บังคับให้มีการแสดงออกทางทะเบียนเพื่อให้บุคคลภายนอกรับรู้ด้วย

มาตรา 1299 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายได้บัญญัติถึงวิธีปฏิบัติไว้ในมาตรา 1299 ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

- (1) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม
- (2) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

1. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม

มาตรา 1299 วรรคแรก เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรม โดยบัญญัติถึงการก่อตั้งทรัพย์สินนั้นว่าเกิดขึ้นได้ก็แต่โดยอำนาจกฎหมายเท่านั้น แต่การได้มาซึ่งทรัพย์สินอาจจะได้มาโดยนิติกรรมก็ได้ การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งทรัพย์สินนั้นต่างกับการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ นิติกรรมที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธินั้นเพียงแต่บังคับให้คู่สัญญาต้องกระทำหรืองดเว้นกระทำเท่านั้น และไม่ทำให้มีการได้ไปซึ่งวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน เช่น สัญญาจะซื้อจะขายบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคู่สัญญาได้เท่านั้น

นิติกรรมที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินนั้น ถ้าทำโดยถูกต้องตามวิธีการที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้วก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางทรัพย์สินได้ การทำนิติกรรมที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินนั้นจะทำนิติกรรมแบบใดก็ได้ แต่นิติกรรมนั้นต้องเป็นการได้มา การเปลี่ยนแปลง ระบุ กลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินที่กฎหมายรับรองไว้แล้วเท่านั้น ซึ่งต่างกับนิติกรรมที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิ แม้จะทำนิติกรรมสัญญาอะไรที่ไม่มีบัญญัติชื่อไว้ในบทกฎหมายเลยก็สามารถบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ

นอกจากมาตรา 1299 จะบัญญัติถึงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์แล้ว มาตรา 1302 ยังให้นำมาตรา 1299 มาใช้บังคับในสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ โดยบัญญัติว่า“บทบัญญัติแห่งสามมาตราก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงเรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตัน

ขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยอนุโลม” ฉะนั้น สंहारิมทรัพย์ชนิดพิเศษ (มาตรา 1302) จึงต้องทำตามมาตรา 1299 ด้วย

มาตรา 1299 เป็นหลักทั่วไปของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะเป็นประการอื่นต้องนำมาตรา 1299 มาใช้บังคับเสมอ เช่นในเรื่องการจำยอม ครอบครองปรปักษ์ ส่วนสัญญาบางอย่างเช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 456) สัญญาแลกเปลี่ยน (มาตรา 519) สัญญาให้ (มาตรา 525) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 525) และสัญญาจำนอง (มาตรา 714) ฯลฯ กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงไม่นำมาตรา 1299 มาใช้บังคับ

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

มาตรา 1299 นั้นเป็นวิธีการบังคับให้ผู้ทรงทรัพย์สินต้องแสดงออกโดยเปิดเผยทางทะเบียน ไม่ว่าจะปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก ซึ่งเป็นกรณีการได้มาโดยนิติกรรม จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะบริบูรณ์ หรือตามมาตรา 1299 วรรค 2 ซึ่งแม้การได้มาโดยผลของกฎหมาย แต่ก็มีวิธีการบังคับให้ต้องแสดงออกเปิดเผยเช่นกันก็ต้องจดทะเบียนเพื่อให้คนทั่วไปรับรู้ ถ้าไม่จดทะเบียนก็ต้องต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สุจริตเสียค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรคสอง ไม่ได้ จึงใช้รวมถึงในกรณีการได้มาหรือการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์คือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยเช่นเดียวกัน แต่ไม่ใช้บังคับเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1339-1355 ข้อจำกัดสิทธิเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงการที่เจ้าของทรัพย์สินถูกจำกัดสิทธิ เช่น ทางจำเป็นตามมาตรา 1349 เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลตามธรรมชาติจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตนตามมาตรา 1339 ซึ่งข้อจำกัดสิทธิเหล่านี้กฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งอยู่แล้ว ถ้าเข้าตามลักษณะที่กฎหมายบัญญัติตามมาตรา 1338 แล้วก็ไม่จำเป็นต้องนำมาจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเปิดเผยอีก

ความหมายของคำว่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ คำว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 139 หมายถึงที่ดินกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และหมายความรวมถึงทรัพย์สิน อันเกี่ยวกับที่ดินหรือ

ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วนทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์หมายถึงสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินได้แก่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิครอบครอง สิทธิจำนอง ฯลฯ ดังนั้น คำว่าอสังหาริมทรัพย์จึงมีความหมายกว้างกว่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ เพราะอสังหาริมทรัพย์หมายความรวมถึงตัววัตถุแห่งสิทธิและสิทธิต่าง ๆ ในวัตถุนั้นด้วย

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก มีองค์ประกอบดังนี้

- (1) เป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม
- (2) ต้องทำเป็นหนังสือ
- (3) ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

1) เป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม ทรัพย์สินอาจจะได้มาโดยทางนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมายก็ได้ ถ้าได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยทางนิติกรรม และนิติกรรมนั้นไม่มีกฎหมายบัญญัติถึงวิธีการที่จะให้ได้มาอย่างสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินแล้ว ก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรคแรกนี้ เช่น การได้การจำยอมโดยทางนิติกรรม หรือตกลงกันก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยทำเป็นนิติกรรม เป็นต้น

2) ต้องทำเป็นหนังสือ นิติกรรมนั้นต้องทำเป็นหนังสือระหว่างคู่สัญญา การทำเป็นหนังสือระหว่างคู่สัญญานั้น มาตรา 1299 วรรคแรก ไม่ได้บัญญัติว่าจะต้องทำในรูปลักษณะใด จึงจะสมบูรณ์ผูกพันคู่สัญญาได้ จึงต้องเป็นไปตามหลักความสมบูรณ์ของนิติกรรม ถ้านิติกรรมนั้นเป็นโมฆะแล้วก็ไม่จำเป็นต้องพิจารณาตามมาตรา 1299 วรรคแรกอีก เพราะมาตรา 1299 วรรคแรกเป็นการได้มาโดยนิติกรรม นิติกรรมนั้นต้องใช้ได้โดยหลักทั่วไปเสียก่อนแล้วจึงจะดูว่านิติกรรมนั้นสมบูรณ์ในฐานะเป็นทรัพย์สินหรือไม่ เช่น มาตรา 150 การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการพันวิสัยก็ดี หรือเป็นการขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนก็ดี การนั้นท่านว่าเป็นโมฆกรรม หรือกรณีเป็นโมฆะด้วยเหตุอื่น เช่น มาตรา 155, 156, 157 และ 159 ฉะนั้น แม้จะปฏิบัติโดยถูกต้องตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่เมื่อนิติกรรมนั้นไม่สมบูรณ์ตามหลักนิติกรรมก็ต้องเป็นไปตามหลักนิติกรรมนั้น ซึ่งอาจจะเป็นโมฆะหรือไม่ชียะแล้วถูกบอกล้างเป็นโมฆะภายหลังก็ได้

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับโอนจากผู้ที่มีอำนาจที่จะโอนให้หรือจากตัวแทนที่มีอำนาจกระทำการโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีหลักทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1800/2479 ปลอมใบมอบฉันทะโอนโฉนดขายให้กับตนแล้วนำไปจำนองต่อ ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิตามสัญญาจำนองต่อสู้เจ้าของเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ใด หากได้มีการจดทะเบียนโอนไป ผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ และถ้าผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีก ก็จะได้มีการโอนกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1299 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็ยกเอาเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อสู้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหาได้ไม่ แม้แต่จะโอนกันทางทะเบียนก็ตามแต่ ทะเบียนนั้นได้มาโดยไม่ชอบโจทก์เจ้าของที่ดินให้จำเลยที่ 1 ครอบครองแทน จำเลยที่ 1 ออก น.ส. 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 และ มาตรา 1300 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ไม่ได้

แต่มีข้อยกเว้นบางกรณี แม้จะได้รับโอนจากบุคคลผู้ไม่มีอำนาจที่จะโอนให้ก็ยังได้สิทธิดีกว่าผู้โอน ซึ่งเป็นข้อยกเว้นหลักที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เช่น

(1) เรื่องตัวแทนเขิดและเรื่องตัวแทนทำเกินอำนาจ ผู้ใดเขิดบุคคลอีกคนหนึ่งเป็นตัวแทนของตน หรือรู้อยู่แล้วยอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งเขิดตัวของผู้นั้นเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตน ผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สุจริต (มาตรา 821) และในกรณีที่ตัวแทนทำเกินอำนาจตัวแทน แต่ทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีมูลเหตุอันควรเชื่อว่าการ

กระทำนั้นอยู่ภายในขอบอำนาจของตัวแทนตัวการต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สุจริต(มาตรา 822) เช่นเจ้าของที่ดินเซ็นชื่อลงในใบมอบอำนาจให้ตัวแทนนำโฉนดไปรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่ไม่ได้กรอกข้อความลงในใบมอบอำนาจ ตัวแทนได้นำใบมอบอำนาจนั้นไปกรอกข้อความว่าเจ้าของที่ดินมอบให้ตนนำไปขายฝาก ถ้านายแดงซื้อที่ดินนั้นโดยสุจริต เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนมาเพิกถอนนิติกรรมการขายฝากหาได้ไม่

(2) บุคคลภายนอกได้ซื้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตตาม มาตรา 1299 วรรค 2 และมาตรา 1302 แม้ผู้โอนไม่มีสิทธิที่จะโอนทรัพย์สินนั้นให้ เช่นทรัพย์สินนั้นถูกครอบครองปรปักษ์จนสิ้นกรรมสิทธิ์ไปแล้วก็ตาม ถ้าผู้ครอบครองปรปักษ์ยังมีได้จดทะเบียนและผู้โอนได้นำมาโอนให้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว บุคคลภายนอกย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์

(3) สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้นท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆียะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกล้างภายหลังตามมาตรา 1329 เมื่อนิติกรรมนั้นถูกบอกล้างเป็นโมฆะก็ตาม สิทธิของผู้รับโอนมากก็ไม่สิ้นไป

ส่วนการซื้อขายถ้าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ(มาตรา 1302) ต้องเป็นไปตามมาตรา 456 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ แต่ถ้าเป็นการซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้ทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ทำนิติกรรมสัญญาให้สิทธิเก็บกินกันโดยตอบแทนเป็นเงินทองหรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินอย่างอื่น หรือให้โดยเสนหาถือเป็นการได้ไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก จึงต้องปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก

3) ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ การจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่โดยถูกต้องตามกฎหมาย เช่น ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนด แต่กลับไปจดทะเบียนที่อำเภอ การจดทะเบียนนั้นก็ใช้ไม่ได้ ไม่มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย(มาตรา 1299 วรรคแรก) แม้เจ้าพนักงานนั้นจะกระทำไปด้วยเหตุสุดวิสัยก็ตาม หรือเจ้าพนักงานจดทะเบียนให้โดยผิดพลาด ก็ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (996-997/2509)

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนในกรณีอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 71 ส่วนสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 การจดทะเบียนเป็นไปตามพระราชบัญญัติเฉพาะ

การจดทะเบียนสิทธินิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ได้แก้ไขใหม่โดย

พระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2528) ซึ่งมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเดิมบัญญัติไว้ว่า

มาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(1) เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่โฉนดที่ดินหรือที่มีโฉนดที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(2) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น สำหรับกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ใน (1)”

มาตรา 71 ที่แก้ไขใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2528) บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธินิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

มาตรา 71 ที่แก้ไขใหม่นี้มีผลใช้บังคับแล้วตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528 มีผลใช้บังคับ คือเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2529 แต่เนื่องจากการปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎหมายนี้ทางกรมที่ดินยังไม่พร้อม ดังนั้น มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528 บัญญัติไว้ว่า “การปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป” ผลของมาตรา 19 ทำให้หัวหน้าเขต หรือผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานคร นายอำเภอและปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอคงมีหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเดิมต่อไป จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะประกาศยกเลิกอำนาจดังกล่าวซึ่งจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ ๆ ไป

ส่วนสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 กำหนดให้นำมาตรา 1299 และ 1301 มาใช้กับเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโลม ฉะนั้น ตามมาตรา 1299 นั้น นอกจากจะใช้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังรวมถึงสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย และแม้การได้มาหรือการเปลี่ยนแปลงระับและกลับคืนมาแห่งสังหาริมทรัพย์ตาม 1302 นี้ ก็ไม่ทำให้สังหาริมทรัพย์เหล่านั้นกลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ไปได้ เพียงแต่นำบทบัญญัติบางอย่างในอสังหาริมทรัพย์มาใช้เท่านั้น เช่น ในเรื่องซื้อขาย ตามมาตรา 456 แต่มีสังหาริมทรัพย์บางชนิด เช่นรถยนต์ เมื่อมีการโอนแม้จะต้องทำการโอนทางทะเบียนที่กองทะเบียนกรมตำรวจด้วยก็ตาม ก็ไม่ทำให้รถยนต์นั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ เพราะรถยนต์ถือเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดา ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 คงเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดาที่ถือการครอบครองเป็นหลักสำคัญ กฎหมายบัญญัติเฉพาะสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1302 เท่านั้นที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นข้อยกเว้นของเรื่องสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนเรือตามมาตรา 1302 ต้องจดกับนายทะเบียนเรือ กรมเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติเรือไทย พ.ศ. 2481 มาตรา 6

การจดทะเบียนแพ ต้องจด ณ ที่ว่าการอำเภอตามพระราชบัญญัติปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 มาตรา 89

การจดทะเบียนสัตว์พาหนะ ต้องจดกับนายทะเบียนท้องที่ที่สัตว์อยู่ คือ ณ ที่ว่าการอำเภอตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 4

ตามมาตรา 1299 อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และตามมาตรา 1302 ซึ่งบัญญัติเฉพาะทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าการจดทะเบียนและการแสดงออกทางทะเบียนเป็นสาระสำคัญ ฉะนั้น ถ้ามีการจดทะเบียนหลายครั้งก็ต้องถือการจดทะเบียนครั้งแรกที่กระทำถูกต้องตามกฎหมายเป็นอันได้ไปโดยชอบ และในสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1302 แม้จะเป็นสังหาริมทรัพย์แต่ก็ต้องมีการแสดงออกทางทะเบียน คือให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1301 มาใช้บังคับด้วย ฉะนั้นจึงต้องถือหลักฐานทางทะเบียนเป็นสำคัญเช่นเดียวกัน

การจดทะเบียนการได้มา การเปลี่ยนแปลง ระับ และกลับคืนมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ไม่

จำเป็นต้องทำพร้อมกับการทำเป็นหนังสือ แม้จะทำเป็นหนังสือไว้นานเพียงใด และเพิ่งมาจดทะเบียนภายหลังก็ตาม เมื่อจดทะเบียนเมื่อไรก็สมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินเมื่อนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1256/2519 การได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมโดยมิได้จดทะเบียนนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1299 วรรคแรกบัญญัติแต่เพียงว่า ทรัพย์สินนั้นไม่บริบูรณ์ ฉะนั้น เมื่อใดได้มีการจดทะเบียนการได้มาขึ้นแล้ว จะเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ทันที หาใช่ว่าสิทธิเช่นว่านั้น จะไม่บริบูรณ์เสียเปล่าไปเสียเลยไม่

สำหรับที่ดินมือเปล่าซึ่งจะมีแต่เพียงสิทธิครอบครองยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินที่มีเอกสาร น.ส. 3, ส.ค. 1 การโอนไปซึ่งการครอบครองอาจทำได้โดยส่งมอบการครอบครองหรือโดยทางนิติกรรม ที่ดินมือเปล่าอย่างอื่นนอกจากที่ดินที่มี น.ส.3 การได้มาโดยนิติกรรมต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถ้าที่ดินมือเปล่าที่มีเอกสาร น.ส. 3 มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้จึงเป็นแบบ (มาตรา 152) ของการโอนที่ดินที่มี น.ส.3 จึงต้องทำตามแบบตามมาตรา 4 ทวิ นี้มิฉะนั้นเป็นโมฆะ การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3) โดยทางนิติกรรมไม่อยู่ในบังคับมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพียงแต่บัญญัติว่าถ้าไม่ปฏิบัติตามแล้วถือว่าไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ยังสามารถบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ แต่ถึงแม้การทำนิติกรรมนั้นจะไม่ได้ทำตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ทำให้ตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่ถ้าได้ส่งมอบการครอบครอง

ฉะนั้น การได้สิทธิครอบครอง จึงอาจได้มา 2 วิธี คือ

1) อาจได้มาโดยการกระทำของบุคคล ซึ่งมาตรา 1367 บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง”

2) อาจได้มาโดยทางนิติกรรม ซึ่งสิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ฉะนั้นสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ น.ส.3) ต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคแรกด้วยเพราะการได้สิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรมไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะ จึงต้องใช้หลักทั่วไปตามมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถึงแม้จะรับโอนการครอบครองโดยทาง

นิติกรรมแต่ไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือการโอนไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก ในกรณีใดก็ตาม ถ้าผู้รับโอนได้เข้าครอบครองทรัพย์สินตามมาตรา 1307 แล้ว ก็ถือว่าผู้นั้นได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1101/2503 การโอนสิทธิครอบครองที่นามือเปล่ากระทำได้ด้วย การสละเจตนาครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377,1378 หาขัดกับมาตรา 1299 วรรคแรกไม่ เพราะมาตรา 1299 วรรคแรก เป็น เรื่องที่บัญญัติถึงการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งถ้าผู้โอนและผู้รับโอนประสงค์จะทำการโอนโดยผล ของนิติกรรมไม่ใช่โดยสละและส่งมอบการครอบครองแล้ว ก็ต้องทำนิติกรรมให้ถูกแบบตามที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคแรก แต่ถ้าโอนกันโดยสละและส่งมอบการครอบครอง แม้ นิติกรรมไม่ถูกแบบการโอนนั้นก็ใช้ได้ตามมาตรา 1377,1378
หมายเหตุ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรม ถือเป็นกรได้ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ตามมาตรา 1299 วรรค 1

ผลของการไม่ปฏิบัติตามมาตรา 1299 วรรคแรก ถือว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์ ซึ่งต่างกับคำว่าโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ คำว่าไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 หมายถึงไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินที่จะ ไปบังคับถึงบุคคลภายนอกทั่วไปรับรู้ และไม่สามารถใช้ยันกับบุคคลทั่วไปได้ แต่ใช้บังคับกันได้ เฉพาะคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1685/2523 การที่จำเลยตกลงจะจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ โจทก์นั้นก็เป็นการตกลงเพื่อให้ได้มาซึ่งการจำยอม จำเลยต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้น และ โจทก์สามารถบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามข้อตกลงได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 427/2523 ข้อสัญญาที่จำเลยยอมให้โจทก์ได้ใช้ถนนในที่ดินของ จำเลยที่ขายให้โจทก์แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็น ทรัพย์สินบริบูรณ์ตามกฎหมาย ก็คงเป็นบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญาคือ โจทก์จำเลย เมื่อจำเลยกระทำผิดข้อสัญญาโจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยได้

มาตรา 1299 วรรคแรก จึงต่างกับเรื่องแบบของนิติกรรมตามมาตรา 152 ซึ่งบัญญัติว่า “การใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ” แต่นักนิติศาสตร์บาง ท่านเห็นว่ามาตรา 1299 วรรคแรก เป็นแบบชนิดหนึ่งเช่นเดียวกัน เพียงแต่บัญญัติเป็นพิเศษ ว่าเพียงทำให้นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์เท่านั้น ดังเช่นสัญญาใช้คังรูปหรือใช้สันเปลื้องตาม

มาตรา 641 และมาตรา 650 ซึ่งถือว่าสัญญาใช้คงรูปหรือใช้สิ้นเปลืองจะสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ยืม ซึ่งถือเป็นแบบของสัญญาอย่างหนึ่ง ฯลฯ ฉะนั้น มาตรา 1299 วรรคแรก จึงเป็นการทำนิติกรรมรูปแบบที่นอกเหนือจากเอกเทศสัญญาอื่น ๆ และนอกเหนือจากมาตรา 152

ตามมาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติให้ต้องกระทำ 2 ประการ คือต้องทำเป็นหนังสือระหว่างคู่กรณีครั้งหนึ่ง และต้องไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่อีกครั้งหนึ่งจึงจะบริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน หากทำแต่เพียงทำเป็นหนังสือก็สามารถบังคับกันระหว่างคู่กรณีในฐานะบุคคลสิทธิเท่านั้น

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์ แต่ก็ยังอาจได้สิทธิโดยการครอบครองปรปักษ์ได้ตามมาตรา 1382 เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507 เจ้าของที่ดินยกที่ดินมีโฉนดให้โดยมิได้จดทะเบียนผู้รับได้ครอบครองมาโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของกว่า 10 ปีแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์

แต่ถึงแม้ผู้ได้มาโดยนิติกรรมที่ไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก (มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่) แต่ก็อาจจะถือว่าเป็นผู้อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ซึ่งจะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนทรัพย์สินนั้นได้ ถ้าการโอนนั้นได้โอนโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือผู้รับโอนกระทำการโดยไม่สุจริต โดยมาตรา 1300 บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่าจะกรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้”

มาตรา 1299 วรรคแรก ไม่นำมาใช้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้จะโอนกันไปโดยทำเป็นหนังสือจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก โดยเจ้าพนักงานหลงผิดหรือจดทะเบียนให้ด้วยเหตุผิดพลาดประการใดก็ตาม ก็ไม่สามารถอ้างสิทธิไต่ถามกับรัฐได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 944-945/2497 ป่าช้าที่ธรณีสงฆ์ของวัดใครจะอ้างสิทธิทางครอบครองยันวัดไม่ได้ จะเอาไปทำนิติกรรมจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ได้ จะโอนได้ก็แต่

โดยออกเป็นพระราชบัญญัติเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 622/2510 รับซื้อที่หนองน้ำสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดของศาล ไม่ทำให้ผู้ซื้อมีสิทธิในที่ดินนั้น

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับมาตรา 1299 วรรคแรก

คำพิพากษาฎีกาที่ 451/2505 ข้อตกลงระหว่างทายาทที่ให้แบ่งที่ดินส่วนหนึ่งไว้เป็นทางการจำยอมนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนยอมไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ผู้รับโอนที่ดินบางส่วนจากทายาทคนหนึ่งไม่มีสิทธิฟ้องให้เปิดทางการจำยอม

หมายเหตุ ถือว่าเป็นการได้มาโดยนิติกรรมอย่างหนึ่ง

คำพิพากษาฎีกาที่ 81/2514 จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกที่ดินร่วมกัน จำเลยไปขอโอนรับมรดกและใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด แล้วนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองแก่ธนาคารโจทก์ ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนั้นนิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะขอคืนส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับจำนองหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ใด หากได้มีการจดทะเบียนโอนไปผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ และถ้าผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีก ก็จะต้องถือว่าได้มีการโอนกันตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299, 1300 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็จะยกเอาเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อสู้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหาได้ไม่

หมายเหตุ มาตรา 1299 บุคคลภายนอกที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ยังต้องได้รับโอนมาจากบุคคลผู้มีอำนาจจะโอนให้ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1840/2514 การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรมถือเป็นการได้มาโดยนิติกรรมตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรคแรก หากมิได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ สิทธิอาศัยนั้นยอมไม่บริบูรณ์

หมายเหตุ มาตรา 1404 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก” ฉะนั้นผู้ได้สิทธิอาศัยแม้โดยทางพินัยกรรมก็ตามต้องจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคแรก

คำพิพากษาฎีกาที่ 1256/2519 การได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมโดยมิได้จดทะเบียนนั้น ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 1 บัญญัติไว้เพียงว่า

ทรัพย์สินนั้นไม่บริบูรณ์ ฉะนั้น เมื่อใดได้มีการจดทะเบียนการได้มาขึ้นแล้ว จะเป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ทันที หากใช้ว่าสิทธิเช่นนั้นจะไม่บริบูรณ์เสียเปล่าไปเสียเลยไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 468/2521 จำเลยถมดินให้โจทก์ โจทก์ให้จำเลยปลูกเรือนอยู่ในที่ดินแม้เป็นสิทธิเหนือพื้นดินไม่บริบูรณ์โดยไม่จดทะเบียนก็เป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างกันเองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1227/2533 สิทธิตามนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมที่สามมีโจทก์มีสิทธิที่จะใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยตามสัญญาที่ทำไว้กับจำเลยและจำเลยได้รับค่าตอบแทนไปแล้วนั้นแม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่เป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ตามป.พ.พ. มาตรา 1299 แต่ก็บุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และมีใช้สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของสามมีโจทก์โดยแท้ เมื่อสามมีโจทก์ตายไป สิทธิดังกล่าวย่อมตกทอดแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1599,1600

2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 ก็เช่นเดียวกับมาตรา 1299 วรรคแรก โดยมาตรา 1301 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ในเรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลงระงับและการกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย นอกจากนั้น ยังใช้กับอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ด้วย

มาตรา 1299 วรรค 2 จึงมีลักษณะสำคัญดังนี้

- 1) เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษมาตรา 1302 ด้วย
- 2) เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม
- 3) ถ้ายังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้และจะใช้ยับยั้งบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค 2 แม้จะได้สิทธิไปทันทีก็ตาม แต่อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องมีทะเบียนเพื่อให้บุคคลภายนอกรับรู้ ฉะนั้นจึงต้องไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนด้วย ถ้าไม่เปลี่ยนแปลงแก้ไขทางทะเบียน แม้สิทธิที่รับไปนั้นจะสมบูรณ์ก็ตาม แต่เมื่อหลักฐานทางทะเบียนก็ยังไม่เปลี่ยนแปลงก็อาจทำให้บุคคลภายนอกเข้าใจผิดได้มาตรา 1299 วรรค 2 จึงบัญญัติเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริต ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไป

ตามหลักกฎหมายที่ว่า ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เมื่อผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมแล้ว ผู้ทรงสิทธิเดิมซึ่งสิ้นสิทธิไปแล้วก็ย่อมไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะโอนให้กับบุคคลอื่นอีก เช่น นายเขียวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงหนึ่ง ต่อมานายแดงได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา 1382 แล้ว แต่ยังไม่ได้ไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หลักฐานทางทะเบียนก็ยังคงเป็นชื่อของนายเขียวอยู่ ถ้านายเขียวขายที่ดินแปลงนั้นให้นายขาวและนายขาวได้รับโอนสิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว นายขาวย่อมมีสิทธิดีกว่านายแดงตามมาตรา 1299 วรรค 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 513/2508 มาตรา 1299 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน แม้จำเลยจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทมาโดยทางครอบครองแล้ว และอาจอ้างยันเจ้าของเดิมได้ก็ตาม แต่มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า จำเลยจะนำมายกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ต่อโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มา โดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 472/2513 ป.พ.พ. มาตรา 1299 เป็นบทยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโฉนดของผู้อื่น จำเลยได้ครอบครองมาจนได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 แต่โจทก์ซื้อที่ดินแปลงนั้นจากเจ้าของที่ดินตามโฉนดโดยสุจริต และได้จดทะเบียนการซื้อขายโอนโฉนดกันโดยสุจริต กรรมสิทธิ์ของจำเลยอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นจะยกขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ได้

ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติว่าหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 นั้น เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือถือว่าเหมือนโฉนด การแจ้งเป็นเพียงการแสดงเจตนาอย่างหนึ่งว่าผู้แจ้งยังไม่สละสิทธิครอบครองที่ดินที่แจ้งนั้น และการแจ้งก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่หรือกรรมสิทธิ์นอกเหนือไปจากสิทธิที่ผู้ครอบครองมีอยู่แต่เดิม

ฉะนั้น มาตรา 1299 วรรค 2 นี้จึงมีบุคคลอยู่ 3 ฝ่าย ฝ่ายแรกเป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เดิม ฝ่ายที่ 2 คือผู้ได้รับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งจะได้มาโดยวิธีใดก็ได้ นอกจากการได้มาโดยนิติกรรม ส่วนฝ่ายที่ 3 คือบุคคลภายนอกผู้สุจริตซึ่งได้

อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

การได้ทรัพย์สินมีได้ 2 วิธี คือได้มาโดยนิติกรรมและได้มาโดยผลของกฎหมาย ทรัพย์สินบางอย่างอาจได้มาโดยทางนิติกรรมหรืออาจได้มาโดยผลของกฎหมายก็ได้ เช่น การได้กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินบางอย่างไม่สามารถได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ซึ่งไม่อาจได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์หรือโดยทางมรดก จะได้มาก็แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น ถ้าผู้ทรงสิทธิอาศัยหรือสิทธิเก็บกินตายไปสิทธิอาศัยหรือสิทธิเก็บกินนั้นย่อมเป็นอันระงับไปด้วย

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรค 2 เป็นการได้มาโดยผลกฎหมายอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจได้มาหลายกรณี เช่น

1) ได้มาโดยทางมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา 1630 หรือผู้รับพินัยกรรมตามมาตรา 1599 เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้น ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1299

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

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

3) ได้มาโดยคำพิพากษาของศาล เมื่อศาลพิพากษาแล้วยอมได้สิทธิไปทันทีแม้ยังมีได้จดทะเบียนสิทธิหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม แต่ก็ยังต้องไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ด้วยการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลนั้นเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1299 วรรค 2 เว้นแต่คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือตามคำทำของคู่กรณีไม่ถือว่าเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย เพราะเป็นเรื่องเจตนาของคู่กรณีซึ่งศาลพิพากษาไปตามนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 352/2488 การรับมรดกโดยคำพิพากษานั้น ต้องเป็นคำพิพากษาที่ศาลมีคำพิพากษาเอง มิใช่เป็นคำพิพากษาที่บังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่กระทำกันในศาล

ผลของการทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลนั้นยังไม่ถือว่าเป็นการได้ทรัพย์สินโดยคำพิพากษา ศาลเพียงแต่ถือว่าผู้นั้นอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนดีกว่าผู้อื่นตามมาตรา 1300 เท่านั้น ซึ่งยังไม่เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งตามมาตรา 287 นั้น เจ้าหนี้ของจำเลยจะบังคับคดีให้กระทบกระทั่งต่อสิทธิดังกล่าวไม่ได้

ตามมาตรา 1299 วรรค 2 สิทธิของผู้ได้สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียน ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ ความหมายของการจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหมายความว่าผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมจะต้องแก้ไขทางทะเบียน เช่น แก้ไขตามผลคำพิพากษา มรดก จากครอบครองปรบักซ์ เสียก่อนแล้วจึงจะโอนทางทะเบียนไปให้ผู้อื่นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 884/2523 การที่ผู้ร้องได้ครอบครองที่พิพาทโดยสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปี จนที่พิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ร้องตามป.พ.พ.มาตรา 1382 เป็นเพียงการได้สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผู้ร้องก็ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

ฉะนั้น ถ้าผู้ได้มานั้นจะไปจดทะเบียนโอนไปให้แก่ผู้อื่นโดยที่ยังไม่ได้เปลี่ยนชื่อในทะเบียนมาเป็นของตนก่อนมิได้ เช่น นางดำได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งโดยการครอบครองปรบักซ์ต่อมา นางดำจะโอนขายที่ดินแปลงนี้ให้นายแดงโดยยังไม่ได้เปลี่ยนชื่อในทะเบียนมาเป็นชื่อตนก่อนมิได้ ฉะนั้น นางดำจะต้องยื่นคำร้องขอฝ่ายเดียวต่อศาลขอให้ศาลพิพากษาว่า

ตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์แล้วเอาคำพิพากษานั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอจดทะเบียน เปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิมเป็นของตนซึ่งเป็นผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งเราถือว่าเป็นการจดทะเบียนการได้มาเพื่อให้สิทธิติดต่อกันไปไม่ขาดสาย

บทบัญญัติมาตรา 1299 วรรค 2 ได้กล่าวแล้วว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างฝ่ายหนึ่งคือผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมกับผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แต่ทรัพย์สินมีหลายชนิด เช่น กรรมสิทธิ์และมีสิทธิที่อยู่ระดับเดียวกับกรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิจำนอง ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นสิทธิที่ถือว่าเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ ถ้าบุคคล 2 ฝ่ายนี้มีสิทธิระดับเดียวกัน เราก็สามารถนำมาตรา 1299 วรรค 2 มาใช้ได้แต่มีสิทธิบางอย่างซึ่งเราถือว่าเป็นสิทธิที่ต่ำกว่ากรรมสิทธิ์ เช่น ภารจำยอมตามมาตรา 1387 ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ติดทอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ อสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภารจำยอม อันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น มาตรา 1299 นี้ไม่ใช้กับกรณีที่สิทธิต่างระดับกัน เช่น นาย ก. ได้ภารจำยอมเดินผ่านที่ดินนาย ข. มา 10 ปีแล้ว (มาตรา 1382) ต่อมา นาย ข. ขายที่ดินนั้นให้นาย ง. นาย ง. สุจริตเสียค่าตอบแทนโดยการจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์โดยสุจริต แล้วก็ตาม นาย ง. จะอ้างตามมาตรา 1299 วรรค 2 ให้ภารจำยอมนั้นสิ้นไปไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 805/2518 ที่ดินของโจทก์มีทางภารจำยอมผ่านที่ดินของจำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซื้อที่ดินจากศาลขายทอดตลาดและจดทะเบียนโดยสุจริต จำเลยอ้างมาตรา 1299 ยันโจทก์ไม่ได้มาตรา 1299 หมายความว่าถึงกรณีที่โต้แย้งกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน แม้ภารจำยอมของโจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลังจากที่จำเลยจดทะเบียนซื้อที่ดินของจำเลยก็ตาม

คำพิพากษาฎีกา 715/2521 ได้ภารจำยอมเป็นทางเดินมาโดยอายุความไม่ได้จดทะเบียนกับบริบูรณ์และใช้ยันผู้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สามยทรัพย์อันมิใช่เดียวกันในการได้ทรัพย์สินอย่างเดียวกันได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 165/2522 โจทก์ใช้ทางผ่านที่ดินจำเลยมากกว่า 10 ปี ได้ภารจำยอมจำเลยอ้างว่าจดทะเบียนซื้อที่ดินมาโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีทางภารจำยอมไม่ได้

ผลของการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรมทำให้ผู้ทรงสิทธิเดิมนั้นก็สิ้นสิทธิไปทันที เช่น นายราม ครอบครองปรปักษ์ ที่ดินของนายลักษณะครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นแล้วทำให้นายลักษณะซึ่งเป็นผู้ทรง กรรมสิทธิเดิมสิ้นสิทธิในที่ดินแปลงนั้นไปทันที เมื่อนายรามครอบครองครบ 10 ปีถึงแม้จะยังไม่ ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม ถ้าไม่มีมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว ผลจะเป็นว่าถ้านาย ลักษณะโอนที่ดินแปลงนั้นไปให้ใคร ผู้รับโอนก็ไม่ได้ไปซึ่งสิทธิตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ โอน แต่มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังไม่ได้จด ทะเบียนไซ้ร้ทำว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้นมิ ให้อยู่เป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จด ทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ดังนั้นถ้านายรามยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน และนายลักษณะ ซึ่งสิ้นสิทธิไปแล้วเกิดไปโอนให้กับนางสีดา นางสีดาจะมีสิทธิดีกว่านายรามหรือไม่ต้องเป็นไป ตามมาตรา 1299 วรรค 2

ผู้รับโอนจากผู้ทรงสิทธิเดิมจะมีสิทธิดีกว่าต้องเข้าอยู่ในหลักเกณฑ์ 4 กรณี คือ

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

1. เป็นบุคคลภายนอก ความหมายของบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ หมายถึงบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของ ผู้สืบสิทธิ หรือทายาทของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือ ทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เดิม เช่น ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมไม่เป็น บุคคลภายนอก(คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507) กรณีที่เป็นเจ้าหนี้ของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์คนนั้น ถ้าเป็นเจ้าหนี้จำนอง ซึ่งเป็น เจ้าหนี้บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ หรือถ้ามีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้หนี้เจ้าหนี้สามัญแล้ว เจ้าหนี้หนี้ควรตกอยู่ในฐานะบุคคลภายนอกผู้รับโอนโดยมีค่าตอบแทน แต่ถ้าเป็นเจ้าหนี้จำนอง ของเจ้าของเดิม แต่เป็นเจ้าหนี้จำนองในอสังหาริมทรัพย์อันอื่น เจ้าหนี้จำนองนั้นก็กลายเป็นเจ้า หนี้สามัญสำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีข้อโต้แย้งนั้น ถือว่าเจ้าหนี้จำนองในอสังหาริมทรัพย์อัน อื่นของเจ้าของเดิมเป็นเจ้าหนี้สามัญไม่ใช่บุคคลภายนอก(คำพิพากษาฎีกาที่ 456-458/2491,

466/2506, 1064/ 2507) เช่นนายเชียว เจ้าของที่ดินถูกนายขาวครอบครองปรปักษ์ที่ดินแปลง ก. แต่นายขาวยังไม่ไปจดทะเบียนนายแดงซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองของนายเชียวในที่ดินแปลง ข. ถือว่าเป็นเจ้าหนี้สามัญมิใช่บุคคลภายนอก เหตุผลเนื่องจากเจ้าหนี้จำนองบุริมสิทธิมีทะเบียนสิทธิเป็นหลักฐานอยู่ในที่ดินแปลงที่ได้แย้ง(คำพิพากษาฎีกาที่ 678//2495)

ดังนั้น ตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ จึงต้องพิจารณาว่าผู้ได้รับสิทธิมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้นจดทะเบียนการได้มาแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนก็ต้องพิจารณาว่าบุคคลภายนอกได้เข้าเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรค 2 หรือไม่ โดยบุคคลภายนอกผู้นั้นจะเข้าหลักตามมาตรา 1299 วรรค 2 ก็ต่อเมื่อได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1069-1070/2522 จำเลยครอบครองปรปักษ์ที่พิพาทเกินกว่า 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนครอบครอง โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการรับมรดก แม้โจทก์จะเป็นผู้ได้ก่อนจำนองและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม โจทก์ก็มีใช้บุคคลภายนอกผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1299 จำเลยยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้โจทก์ได้

2. โดยเสียค่าตอบแทน สิทธิที่ได้มานั้นต้องได้มาโดยเสียค่าตอบแทนที่เป็นราคากฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้เลยว่าเป็นต้องเป็นเงินตอบแทนเสมอไป เช่น การซื้อขายตามมาตรา 453 ฉะนั้น อาจเป็นการแลกเปลี่ยนทรัพย์สินตอบแทนกัน หรือแม้แต่เอาแรงงานเข้าตอบแทนก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นเงินเสมอไป แต่ต้องไม่ใช่เป็นการให้โดยเสนหาในการตอบแทนน้ำใจในทางเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่เมตตาแก่กัน หรือเป็นการตอบแทนบุญคุณต่อกัน เช่น นาย ก.ยกที่นาให้นาย ข.เป็นค่าตอบแทนที่นาย ข.สร้างบ้านให้นาย ก. หรือนายดำเอาที่สวนแลกกับที่นาของนายแดง ถือว่าได้มาโดยเสียค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 นั้น แม้แต่แรงงานซึ่งถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินก็เป็นค่าตอบแทนได้ ถ้าเป็นค่าตอบแทนโดยการให้สิทธิหรือให้ใช้สิทธิใด ๆ เช่น ตอบแทนโดยการให้สิทธิอาศัยหรือให้สิทธิการจำยอม หรือแม้แต่ให้สิทธิในการใช้รถยนต์ หรือโฉนดที่ดินให้เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ผู้นั้นยอมให้ใช้การจำยอมบนที่ดินของผู้นั้น ถือว่ามีค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว เพราะการจำยอมเป็นทรัพย์สิน และค่าตอบแทนก็ไม่จำเป็นต้องเป็นเงิน การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินก็ถือว่ามีค่าตอบแทน ฉะนั้น การแลกเปลี่ยนกันใช้สิทธิจึงถือว่ามีค่าตอบแทน

แทนด้วยกรณีการแลกเปลี่ยนให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินเปรียบเสมือนกับการแลกเปลี่ยนด้วยแรงงาน ซึ่งแม้แต่แรงงานซึ่งมิใช่ทรัพย์สินก็ยังมีค่าตอบแทน การแลกเปลี่ยนให้ได้ใช้สิทธิบางอย่างจึง น่าจะถือว่ามีความตอบแทนด้วย ถ้าไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของ ประชาชน การตอบแทนกันนั้นต้องเข้าตามหลักนิติกรรมสัญญาด้วยว่าจะใช้บังคับกันได้หรือไม่ เพราะถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง เช่น จ้างให้ไปฆ่าคนโดยแลกเปลี่ยนกับที่ดิน หรือการตอบแทนที่ย่อมเป็นภริยาน้อยไม่ถือว่ามีความตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 แต่ปัญหาที่ว่าบุคคล ภายนอกนั้นจะมีสิทธิดีกว่าผู้ที่ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหรือไม่ บุคคลภายนอกจะต้องกล่าวอ้างยกเป็นข้อต่อสู้ไว้ในคำ ฟ้องด้วยว่าตนได้รับค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว และปัญหานี้ไม่ใช่ ปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีซึ่งศาลจะยกขึ้นกล่าวได้เองตามป.วิ.พ.มาตรา 142 (5) ซึ่งต่างกับกรณีแรก

ผู้รับมรดกเป็นผู้ได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผู้รับมรดกถือว่าไม่ใช่บุคคลภายนอก และไม่ใช่ผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทน

คำพิพากษาฎีกาที่ 409-412/2507 เจ้าของที่ดินยกที่ดินมีโฉนดให้ผู้อื่นโดยมิได้จดทะเบียน ผู้รับให้ได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของกว่า 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ ต่อมาเจ้าของที่ดินตาย ผู้รับมรดกของเจ้าของที่ดินแม้จะได้จดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินแปลง นี้ถึงวันที่ผู้ครอบครองฟ้องยังไม่เกิน 10 ปี ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ที่ได้ที่ดินโดยการครอบครอง เพราะผู้รับมรดกมิใช่เป็นผู้มีสิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรค 2

ค่าตอบแทนตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ไม่จำเป็นต้องชดใช้กันแล้วจึงจะได้รับความ ค้ำครองตามมาตรา นี้ แม้จะยังชดใช้กันไม่หมดหรือยังไม่ได้ชำระกันเลยก็ตาม แต่มีข้อตกลงกันว่า จะให้ในภายหลังก็ถือว่ามีความตอบแทนแล้ว ตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว

3. ได้สิทธิมาโดยสุจริต คำว่าโดยสุจริตนี้แม้บุคคลภายนอกจะรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยสุจริตไม่รู้ว่าได้รับโอนจากผู้มีสิทธิที่จะโอนให้ ซึ่งเป็นการประมาทเลินเล่ออย่างธรรมดา ก็ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรค 2 นี้ แต่ถ้าบุคคลภายนอกนั้นประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง จะถือว่าสุจริตไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1543/2500 รับโอนโฉนดโดยรู้ว่ามิได้อยู่ในที่ดิน ผู้ขายบอกว่าผู้รับโอนเข้า ผู้ซื้อไม่สนใจสอบถาม ทั้งซื้อไว้โดยราคาถูกมาก พังได้ว่าซื้อโดยไม่สุจริตไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองซึ่งได้สิทธิโดยอายุความ

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 847/2523 โจทก์ซื้อที่ดินราคา 15,000 บาท แต่ระบุจำนวนเงินในสัญญาขายเพียง 10,000 บาท เพื่อให้เสียค่าธรรมเนียมน้อย โดยซื้อตามเนื้อที่ในโฉนดรู้นั้นแล้วแต่ไม่ได้ไปดูที่ดิน พฤติการณ์ดังนี้ไม่พอถือว่าโจทก์ได้ที่ดินมาโดยไม่สุจริตและไม่ได้เสียค่าตอบแทน

คำพิพากษาฎีกาที่ 3277/2534 จำเลยได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 แล้ว โจทก์จึงรับโอนที่ดินจาก บ. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเพื่อตีใช้หนี้ ก่อนโอน บ. ได้พาโจทก์มาดูที่พิพาท โจทก์ยอมเห็นจำเลยปลูกบ้าน ปลูกต้นไม้ยืนต้นในที่ดินพิพาทอย่างถาวร เมื่อ บ. บอกโจทก์ว่า จำเลยเช่าที่พิพาทปลูกบ้านอยู่อาศัยโจทก์เชื่อก็ไม่ได้ขอหลักฐานการเช่าจาก บ. ทั้งโจทก์ก็ไม่ได้สอบถามจำเลยว่าเขาที่พิพาทจริงหรือไม่ ผิดวิสัยของผู้ซื้อที่ดินทั่วไป พฤติการณ์แสดงว่า ขณะโจทก์รับโอนที่ดิน โจทก์ทราบที่อยู่แล้วว่าจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ดังนี้ จะถือว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทมาโดยสุจริตไม่ได้

กรณีที่จะถือว่าได้สิทธิมาโดยสุจริตหรือไม่ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป และจะต้องสุจริตทั้งตอนได้สิทธิและในเวลาที่จะจดทะเบียนด้วย แม้จะรู้ภายหลังที่จดทะเบียนแล้วก็ตามถือว่าสุจริตอยู่ตามมาตรา 1299 วรรค 2 และบุคคลอื่นซึ่งรับโอนไปจากบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว จะได้รับโอนต่อมาโดยมีค่าตอบแทนโดยสุจริต หรือจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ ไม่สำคัญ จะเห็นได้ว่าเราพิจารณาเฉพาะบุคคลภายนอกคนแรกที่รับโอนจากเจ้าของเดิมคนแรกเท่านั้นว่าเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วหรือไม่

ข้อสังเกต โดยหลักแล้วผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมยอมได้สิทธิในทรัพย์สินนั้นแล้ว แต่กฎหมายบัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ซึ่งเป็นหลักกฎหมายปิดปากผู้ได้สิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมซึ่งยังมีได้จดทะเบียนมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้หรืออ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดต่อบุคคลภายนอกนั้น การรับโอนสิทธิของบุคคลภายนอกนั้น ต้องรับโอนสิทธิมาจากผู้ทรงสิทธิเดิมซึ่งสิ้นสิทธิ

ไปแล้ว แต่ถ้าบุคคลภายนอกรับโอนมาจากผู้ไม่เคยมีสิทธิที่จะโอนให้ใครเลย คือผู้ที่ไม่ใช่ผู้ทรงสิทธิเดิม บุคคลภายนอกจะอ้างมาตรา 1299 วรรค 2 ขึ้นใช้ยันผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ แม้บุคคลภายนอกนั้นจะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจะจดทะเบียนโดยสุจริตโดยเจ้าพนักงานพลั้งเผลอประการใดก็ตาม เช่นเดียวกับมาตรา 1299 วรรคแรก

4. ได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ซึ่งหมายความว่าสุจริตตั้งแต่แรกและได้จดทะเบียนรับโอนโดยสุจริต แต่เมื่อจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แม้ผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกนั้นจะมารู้ในภายหลังที่จดทะเบียนแล้วก็ตามก็ถือว่าผู้รับโอนอยู่ในฐานะผู้สุจริต แต่การจดทะเบียนนั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 7 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ก็ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติเฉพาะ การโอนนั้นจึงจะสมบูรณ์ (ได้อธิบายไว้แล้วในมาตรา 1299 วรรคแรก)

ในกรณีที่บุคคลภายนอกโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 1302 ไปให้บุคคลอื่น แม้ผู้รับโอนนั้นจะเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จะสุจริตหรือไม่ และจะจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม ผู้รับโอนนั้นก็ย่อมได้สิทธิไปและมีสิทธิดีกว่าผู้ได้มาโดยครอบครองปรปักษ์ เช่น นายรามครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายลักษณะเกินกว่า 10 ปี แต่ยังมีได้จดทะเบียนการได้มา ต่อมานายลักษณะซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมโอนที่ดินนั้นให้นางสีดา โดยนางสีดาซึ่งเป็นบุคคลภายนอกรับโอนโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริต นางสีดา ย่อมมีสิทธิดีกว่านายราม ถ้านางสีดาโอนที่ดินนั้นต่อไปให้นายทศกัณฑ์ไม่ว่านายทศกัณฑ์จะรับโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่สุจริตหรือไม่ และจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม ถือว่านายทศกัณฑ์ย่อมได้สิทธิไปอย่างสมบูรณ์และมีสิทธิดีกว่านายรามผู้รับโอนต่อ ๆ มาจากนางสีดา แม้จะโอนไปที่ทอดก็ตามก็ย่อมมีสิทธิโดยสมบูรณ์ดีกว่านายรามเสมอ เพราะจะสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ พิจารณาเฉพาะบุคคลภายนอกผู้รับโอนคนแรกเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 3511/2518 โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองเกิน 10 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนยันใช้ อ.ผู้ซื้อโดยสุจริตไม่ได้ โจทก์ครอบครองต่อมาไม่ถึง 10 ปี อ.ชายที่ดินต่อไปแก่จำเลยไม่ว่าจำเลยสุจริตหรือไม่ โจทก์ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลย คำสั่งศาลที่โจทก์ร้องขอให้แสดงว่าโจทก์ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ใช้ยัน อ.และจำเลยไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1087-1090/2501 ในการครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้าบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ อายุความที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้ครอบครองปรปักษ์อยู่

นั้นก็สิ้นไปและถ้าครอบครองปรปักษ์ต่อก็ต้องเริ่มนับอายุความใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ซึ่งมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครองปรปักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นไต่ถามผู้รับโอนคนใหม่ได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้ครอบครองปรปักษ์จะยังครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครองในช่วงหลังยังไม่ครบ 10 ปี ก็จะได้ถือว่ามี การครอบครองปรปักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลาได้กรรมสิทธิ์แล้วหาได้ไม่

ดังนั้น ตามตัวอย่างข้างต้นเมื่อนายรามครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนายลักษณะเกินกว่า 10 ปี แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน นายลักษณะได้โอนให้นางสีดาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยสุจริต ถ้านายรามยังคงครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้น ต่อมาหลังจากที่นางสีดาได้รับโอนมาจนนายรามครอบครองปรปักษ์ครบ 10 ปี นายรามก็มีสิทธิดีกว่านางสีดา แต่ถ้านางสีดาโอนให้นายทศกัณฑ์ และนายทศกัณฑ์เป็นบุคคลภายนอกมารับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วนายทศกัณฑ์ก็มีสิทธิดีกว่านายราม

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับมาตรา 1299 วรรค 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดจนได้กรรมสิทธิ์แล้วนั้น เมื่อยังมิได้จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้รับโอนทางทะเบียนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่

เจ้าของโฉนดจดทะเบียนขายฝากที่ดินแก่บุคคลภายนอกจนหลุดเป็นสิทธิ ผู้ครอบครองปรปักษ์มิได้ต่อสู้ว่าผู้รับซื้อฝากไม่สุจริตย่อมต้องด้วยข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าผู้รับซื้อฝากนั้นเป็นผู้สุจริต

ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตซึ่งมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครองปรปักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นไต่ถามผู้รับโอนคนใหม่ได้ เพราะสิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้ครอบครองปรปักษ์จะยังครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครองในช่วงหลังยังไม่ครบ 10 ปี ก็จะได้ถือว่ามี การครอบครองปรปักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลาได้กรรมสิทธิ์แล้วหาได้ไม่

หมายเหตุ อายุความครอบครองปรักษัตามมาตรา 1382 ในครั้งแรกได้สิ้นไปแล้วถ้าจะให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษัใหม่ต้องครอบครองใหม่อีก 10 ปีตามมาตรา 1382

คำพิพากษาฎีกาที่ 1120/2512 เมื่อจำเลยครอบครองที่พิพาทโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาท ซึ่งจำเลยอาจอ้างสิทธิ์นี้ยันเจ้าของเดิมได้แต่มาตรา 1299 วรรค 2 สิทธิของจำเลยอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น จำเลยจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ตาม ป.พ.พ.มาตรา 6 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนทำการโดยสุจริต เมื่อจำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมโดยไม่สุจริต คดีต้องฟังว่าโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทจากเจ้าของเดิมโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว จำเลยอ้างกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยทางครอบครองตามมาตรา 1482 ยันโจทก์มิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 816-818/2533 ตามมาตรา 1299 บัญญัติว่า “สิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว” นั้น หมายความว่าตั้งแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริต ซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้น กรณีตามที่จำเลยอ้างเป็นการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยทรัพย์ จึงมิใช่การโต้เถียงกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3276/2533 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสองนั้น ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์จะนำมาใช้กับที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าและมีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หาได้ไม่หากจำเลยได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แม้ยังมีได้จดทะเบียนก็สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ร่วมผู้ซื้อ และได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3984/2533 การจำยอมจะสิ้นไปก็ต่อเมื่อการยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1397 มาตรา 1299 ที่บัญญัติว่า “สิทธิอันยังมี

ได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ” นั้น หมายความว่าตั้งแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกันกับทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จดทะเบียน การที่จำเลยอ้างการได้สิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยทรัพย์ จึงมิใช่การใช้โต้แย้งกันในเรื่องการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน จำเลยจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทต้องสิ้นไปหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4056/2533 การยกให้ระหว่างจำเลยกับผู้ร้องไม่สมบูรณ์เพราะมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหาได้ไม่ และการที่จำเลยจดทะเบียนยกที่พิพาทให้ภายหลังที่ผู้ร้องทราบจำเลยถูกโจทก์ฟ้อง และกำลังถูกศาลบังคับให้ชำระหนี้โจทก์ เป็นพฤติการณ์ที่สมคบกันเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้ที่พิพาทถูกยึดใช้หนี้โจทก์ การจดทะเบียนยกที่พิพาทให้แก่กันระหว่างจำเลยกับผู้ร้องในพฤติการณ์เช่นนี้ เป็นการแสดงเจตนาลวงตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับกันได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 118