

การเพิกถอนการได้ทรัพย์สินทางทะเบียน

มาตรา 1300 บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทนซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้”

ตามมาตรา 1300 นี้ ได้บัญญัติถึงเรื่องที่จะเป็นปัญหาเกิดขึ้นว่าถ้าเกิดบุคคลสองคนได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน บุคคลใดจะเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า โดยหลักแล้วบุคคลผู้อยู่ในฐานอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนจะเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้เช่นนาย ก.ครอบครองปรปักษ์ที่ดินแปลงหนึ่งจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยังไม่ได้ไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและได้โอนให้แก่ นาย ข. โดย นาย ข. เสียค่าตอบแทน ต่อมา นาย ก. ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยโอนให้แก่ นาย ค. โดยเสนาหา กรณีเช่นนี้ระหว่าง นาย ข. และ นาย ค. ใครจะมีสิทธิดีกว่า

โดยหลักมาตรา 1300 นี้ บัญญัติขึ้นเพื่อผ่อนความเข้มงวดของมาตรา 1299 เพราะในบางครั้งถ้าเป็นไปตามมาตรา 1299 แล้วจะไม่ได้ให้ความยุติธรรมแก่ผู้ที่อยู่ในฐานะจดทะเบียนได้ก่อน เช่น นาย ก. ทำสัญญาขายที่ดินให้กับ นาย ข. โดยยังไม่ได้ไปจดทะเบียนกันแต่ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนกันภายหลัง ต่อมา นาย ก. ได้เอาที่ดินแปลงนี้ไปโอนขายให้กับ นาย ค. โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดย นาย ค. ได้ทราบถึงการโอนระหว่าง นาย ก. กับ นาย ข. อยู่ก่อนแล้ว ถ้าไม่มีบทบัญญัติมาตรา 1300 แล้ว ก็ไม่มีทางที่ นาย ข. ผู้ซื้อคนแรก จะได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ เพราะยังไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้นจะเป็นผู้ทำสัญญาก่อน และ นาย ค. จะรู้ถึงการโอนระหว่าง นาย ก. กับ นาย ข. ซึ่งถือว่า นาย ค. ไม่สุจริตก็ตาม นาย ข. จะมีสิทธิก็แต่เพียงบุคคลสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนที่ นาย ก. ผิดสัญญาเท่านั้น ฉะนั้น กฎหมายจึงบัญญัติมาตรา 1300 ขึ้นเพื่อที่จะให้ผู้อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนขอเพิกถอนการจดทะเบียนได้

ผู้ที่อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน อาจจะเป็นผู้ที่ได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งโดยนิติกรรมและโดยผลของ กฎหมาย (มาตรา 1299) ฉะนั้น ทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิจำนอง ฯลฯ ก็จัดอยู่ในมาตรา 1300 ด้วย

ผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน หมายถึงผู้ที่ได้รับโอน อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้รับโอนทั้งที่ตนเองอยู่ใน ฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ฐานะที่จะได้จดทะเบียนได้อยู่ก่อนนั้นจะต้องได้รับ โอนมาในรูปแบบของทรัพย์สินแล้ว ไม่ใช่เพียงแต่เป็นบุคคลสิทธิที่จะใช้บังคับได้เฉพาะคู่กรณี ซึ่งจะเรียกได้แต่เฉพาะค่าสินไหมทดแทนเท่านั้น จะเรียกร้องขอให้เพิกถอนตามมาตรา 1300 มิ ได้ เพราะไม่อยู่ในฐานะที่จะบังคับผู้โอนให้ไปจดทะเบียนให้ได้ ตามความเห็นของท่าน ศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศร ให้ความเห็น “การบังคับตามบุคคลสิทธินี้จึงรวมไปถึงการ บังคับเรียกให้เพิกถอนทะเบียน...แต่อย่างไรก็ดี ผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตน ได้อยู่ก่อนนั้นจะต้องเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะบังคับเอาแก่บุคคลที่สามได้” ฉะนั้น ถ้าบุคคลใดมีแต่เพียงบุคคลสิทธิที่จะบังคับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ให้ชำระหนี้โดยเฉพาะตัวบุคคลนั้น ก็ไม่ถือว่าเป็นผู้อยู่ในฐานะจะให้จดทะเบียน สิทธิของตนได้อยู่ก่อนตามมาตรา 1300

ถ้าผู้ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับโอน โดยจดทะเบียน โดยมีค่าตอบแทน และโดยสุจริตแล้ว ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดจะเรียกให้ เพิกถอนทะเบียนไม่ได้ ฉะนั้น นอกจากจะดูว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน สิทธิได้อยู่ก่อนหรือไม่แล้ว ยังต้องดูว่าผู้ที่ได้จดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอัน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในภายหลัง ซึ่งทำให้บุคคลซึ่งอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของ ตนได้อยู่ก่อนเสียเปรียบนั้นได้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตหรือไม่ ซึ่งค่าตอบแทน ก็เช่นเดียวกับความหมายตามมาตรา 1299 วรรค 2 และกรณีสุจริตนั้นหมายถึงว่าสุจริตในขณะ รับโอนไม่ว่ามีบุคคลอื่นที่อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนได้อยู่ก่อนตน แม้จะทำให้ผู้อยู่ในฐานะ ที่จะจดทะเบียนได้อยู่ก่อนนั้นเสียเปรียบก็ตาม ถ้าผู้รับโอนได้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทน มิใช่ โดยเสนาหาและกระทำการโดยสุจริต (รวมถึงสุจริตในขณะจดทะเบียนด้วย) ผู้อยู่ในฐานะที่จะจด ทะเบียนได้อยู่ก่อนก็ไม่มีสิทธิที่จะขอเพิกถอนแต่อย่างใด และสิทธิของผู้รับโอนกับผู้ที่อยู่ใน ฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนนั้นต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกันเช่น กรรมสิทธิ์ กับกรรมสิทธิ์ด้วยกัน

ตามมาตรา 1300 นี้ ต่างกับเรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉลตามมาตรา 237 ของลูกหนี้ที่ได้กระทำไป เจ้าหนี้ขอให้เพิกถอนได้ถ้าลูกหนี้กระทำโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2961/2517 เดิมผู้ร้องได้เป็นโจทก์ฟ้องจำเลยให้โอนที่ดินให้โจทก์ ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยโอนที่พิพาทให้ผู้ร้องแล้ว โจทก์ในคดีนี้ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยได้ยึดที่ดินนั้นเพื่อชำระหนี้ ผู้ร้องจึงร้องขอให้ศาลเพิกถอนการยึดทรัพย์ดังนี้ แม้ที่ดินยังมีชื่อจำเลยในโฉนดอยู่ผู้ร้องก็มีสิทธิที่จะจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวก่อนโจทก์ ผู้ร้องยอมขอให้เพิกถอนการยึดที่ดินได้ตามนัยมาตรา 1300 มิใช่เป็นกรณีตามมาตรา 1299 อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งยังไม่บริบูรณ์จนกว่าจะได้จดทะเบียน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1731/2518 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ ต.จำเลยชำระราคาบางส่วน และเข้าครอบครองปลูกบ้านอยู่ ต.เอาที่ดินนั้นจดทะเบียนจำนองแก่ ข.จำเลย แม้โจทก์ไม่อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อนโจทก์ก็ขอเพิกถอนการจำนองที่ทำโดยคบคิดกันให้โจทก์เสียเปรียบได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 675/2519 เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ทรัพย์มรดกย่อมตกทอดแก่ทายาททันที ฉะนั้น การที่จำเลยเอามรดกส่วนที่ตกได้แก่ทายาทไปจดทะเบียนยกให้บุคคลภายนอกโดยไม่มีสิทธิหรืออำนาจจะกระทำได้ตามกฎหมาย ทายาทก็ชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนเสียได้กรณีไม่ใช่เรื่องจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนของตนได้อยู่ก่อน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1066/2520 ผู้ร้องซื้อที่ดินและตึกแถวจากโจทก์ ชำระราคาและเข้าครอบครองแล้วอยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนดเพื่อโอนแก่ผู้ร้อง ผู้ร้องฟ้องโจทก์ ศาลพิพากษาตามยอมให้โจทก์โอนที่ดินแก่ผู้ร้อง โฉนดอยู่ที่จำเลยโดยโจทก์ให้จำเลยยึดไว้ต่างหนี้ จำเลยทำยอมความกับโจทก์ โจทก์ยอมใช้เงินแก่จำเลย 300,000 บาท จำเลยจะคืนโฉนดเมื่อโจทก์ชำระเงินโจทก์ผิดนัด จำเลยนำยึดที่ดินตามยอมในการบังคับคดี ดังนี้ ผู้ร้องอยู่ในฐานะให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนโดยผลของคำพิพากษตามยอม ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1300 การบังคับคดีของจำเลยภายหลังไม่กระทบถึงสิทธิของผู้ร้องตาม ป.ว.พ.มาตรา 287 ศาลให้ถอนการยึด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1570/2522 ที่ดินซึ่งจำเลยที่ 1 ครอบครองแทนโจทก์ จำเลยที่ 1 ออกหนังสือการทำประโยชน์เป็นของตนแล้วจดทะเบียนขายแก่จำเลยที่ 2 จำเลยที่ 2 ก็ไม่มีสิทธิดีกว่า จำเลยที่ 1 อ้างความคุ้มครองตามมาตรา 1300 ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2048/2523 จำเลยที่ 2 รับซื้อฝากที่พิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยรู้อยู่ก่อนแล้วว่าที่พิพาทโจทก์ทั้งสองและจำเลยที่ 1 ยังเป็นความกันอยู่ โดยศาลอุทธรณ์พิพากษา

ให้จำเลยแบ่งที่ดินให้โจทก์โดยฐานรับมรดก คดีอยู่ระหว่างฎีกา ย่อมถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากโดยสุจริตแม้คำพิพากษาศาลอุทธรณ์จะยังไม่ถึงที่สุด ก็พึงได้ว่าจำเลยที่ 2 รับซื้อฝากไว้เป็นการเสียเปรียบแก่โจทก์ทั้งสองผู้อยู่ในฐานะอันจะได้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน โจทก์ทั้งสองจึงมีสิทธิให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนการขายฝากระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ได้

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

คำพิพากษาฎีกาที่ 394/2534 การกระทำของจำเลยทั้งสองย่อมเป็นข้อเสียเปรียบแก่โจทก์ซึ่งเป็นทายาทและเป็นผู้อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อน เมื่อจำเลยที่ 2 รับจำนองโดยไม่สุจริตจึงชอบที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองเสียได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300