บทที่ 6

การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของทรัพย์สินซึ่งได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์

<u>การครอบครองปรปักษ์สังหาริมทรัพย์ธรรมดา</u>

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า

บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

ตามบทบัญญัติดังกล่าว ถ้าบุคคลใดครอบครองสังหาริมทรัพย์ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ ของผู้อื่นโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของครบกำหนด 5 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ไปทันทีและยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่สังหาริมทรัพย์บางอย่างซึ่งมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ เช่น เครื่องจักร

<u>เครื่องจักร</u>

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 703 บัญญัติว่า

อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

<u>สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดุจกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย</u> คือ

(1) เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

(2) แพ

(3) สัตว์พาหนะ

(4) สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

ต่อมาได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. 2514 เนื่องจากแต่เดิมมาการจำนองเครื่องจักรไม่อาจกระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเครื่องจักรมิใช่สังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย จึงสมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนเครื่องจักรเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบอุตสาหกรรมทำเครื่องจักรที่ได้จดทะเบียนแล้วไปจำนองได้ เป็นการช่วยให้ผู้ประกอบอุตสาหกรรมมีเงินทุนสำหรับดำเนินกิจการเพิ่มมากขึ้น เป็นประโยชน์แก่การพัฒนาประเทศในด้านอุตสาหกรรม

พระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. 2514 มีสาระสำคัญคือ

มาตรา 3 ได้นิยามคำว่า "เครื่องจักร" และ "จดทะเบียนเครื่องจักร" ไว้ว่า

"เครื่องจักร" หมายความว่า สิ่งที่ประกอบด้วยชิ้นส่วนหลายชิ้นสำหรับใช้ก่อกำเนิดพลังงาน เปลี่ยน หรือแปลงสภาพพลังงาน หรือส่งพลังงาน ทั้งนี้ด้วยกำลังน้ำ ไอน้ำ เชื้อเพลิง ลม ก๊าซ ไฟฟ้า หรือพลังงานอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน และหมายความรวมถึงเครื่องอุปกรณ์ ไพลวิล ปุลเล สายพาน เพลา เกียร์ หรือสิ่งอื่นที่ทำงานสนองกัน

"จดทะเบียนเครื่องจักร" หมายความว่า การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์เครื่องจักร และหรือการจดทะเบียนนิติกรรมอื่นเกี่ยวกับเครื่องจักรในภายหลัง

มาตรา 5 เครื่องจักรใดเมื่อได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ตามพระราช-บัญญัตินี้แล้ว ให้ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ ตามมาตรา 703 (4) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้นำบทบัญญัติมาตรา 1299 มาตรา 1300 และมาตรา 1301 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่า เมื่อครอบครองปรปักษ์เครื่องจักรซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์จนได้กรรมสิทธิ์แล้ว จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคสอง หรือไม่

แม้ว่าพระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักรฯ เป็นเรื่องทะเบียนเกี่ยวกับการจำนอง และตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นเรื่องทะเบียนเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ แต่พระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักรฯ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสองมาใช้ ฉะนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าเมื่อครอบครองปรปักษ์เครื่องจักรครบหลักเกณฑ์ตามกฎหมายได้กรรมสิทธิ์แล้ว หากยังมิได้จดทะเบียนการได้มา จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วมิได้

<u>การครอบครองปรปักษ์สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่มีหลักฐานทางทะเบียน</u>

ดังที่กล่าวไว้แล้วว่าสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษได้แก่ เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่นคงของรัฐ ฉะนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1302 จึงให้นำมาตรา 1299 วรรคสอง มาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษโดยการ

ครอบครองปรปักษ์ ซึ่งหมายความว่า เมื่อบุคคลใดครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ดังกล่าวครบหลักเกณฑ์ในมาตรา 1382 แล้วผู้ครอบครองก็ได้กรรมสิทธิ์ และถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่งตามความหมายของมาตรา 1299 วรรคสอง ซึ่งหากยังมิได้จดทะเบียนการได้มาแล้วจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วมิได้ และจะได้ศึกษามาตรา 1299 วรรคสองต่อไป

การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ด้วย ถ้าจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ไม่มีอำนาจแล้ว ย่อมไม่ถือเป็นการจดทะเบียน เช่น การจดทะเบียนเกี่ยวกับเรือ ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียนเรือกรมเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติเรือไทย พ.ศ. 2481 มาตรา 6 การจดทะเบียนเกี่ยวกับแพจดที่ที่ว่าการอำเภอตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พุทธศักราช 2457 มาตรา 89 การจดทะเบียนเกี่ยวกับสัตว์พาหนะ จดต่อนายทะเบียนท้องที่คือนายอำเภอ ตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 4

<u>การครอบครองปรปักษ์อสังหาริมทรัพย์</u>

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติไว้ว่า ถ้าบุคคลใดครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นทันที แต่ตามมาตรา 1299 วรรคสอง ถือว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้นเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่ง หากยังมิได้จดทะเบียนการได้มาแล้วจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

มิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วมิได้ ดังที่ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 2364/2515 วินิจฉัยว่าการได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์นั้น ไม่จำต้องจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนตามมาตรา 1382 พึงกระทำเมื่อต้องการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น เมื่อได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์แล้วจึงอาจมีการสูญเสียกรรมสิทธิ์นี้ โดยผลของมาตรา 1299 วรรคสองเท่านั้น

การได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรคสอง อย่างหนึ่งซึ่งจะใช้ยันบุคคลภายนอกผู้สุจริตไม่ได้เท่านั้น แต่สามารถใช้ยันเจ้าของที่แท้จริงได้ โดยถือว่าเจ้าของที่แท้จริงมิใช่บุคคลภายนอก และตามมาตรานี้ถือว่าคนที่ได้กรรมสิทธิ์มาไม่มีสิทธิดีกว่าบุคคลภายนอก ในเมื่อเจ้าของที่ดินที่แท้จริงมิใช่บุคคลภายนอก ดังนั้นจึงไม่มีสิทธิดีกว่าคนที่ครอบครองปรปักษ์อยู่

เหตุที่กฎหมายบัญญัติให้จดทะเบียนการได้มาเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ที่สามารถยันคนทั้งหลายทั่วไป จึงจำเป็นที่จะต้องให้มีการแสดงออกโดยเปิดเผยอย่างใดอย่างหนึ่ง พอที่จะให้คนทั้งหลายรู้ถึงกรรมสิทธิ์ที่จะใช้ยันแก่เขาเหล่านั้นได้ด้วย กฎหมายไม่ต้องการให้ผู้ใดตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิโดยเขาไม่มีโอกาสรู้ตัว ถ้าปล่อยให้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามการแสดงเจตนาตกลงระหว่างคู่กรณีแล้ว ย่อมไม่มีหลักประกันที่มั่นคงเพียงพอสำหรับบุคคลภายนอกผู้สุจริตจะเข้ามาเกี่ยวข้องกับผู้ใช้อำนาจในทรัพย์สิน เช่น บุคคลภายนอกไม่อาจรู้ได้ว่าผู้ที่ตนทำสัญญาด้วยยังมีกรรมสิทธิ์อยู่หรือไม่ เพราะเขาอาจจำหน่ายจ่ายโอนให้คนอื่นโดยชอบเร็นไปก่อนแล้ว ถ้ารับโอนไปภายหลังอาจมีผู้อื่นมากล่าวอ้างได้ว่าเขาเป็นเจ้าของ ตนเองก็จะไม่ได้สิทธิอย่างใด ฉะนั้น

การใช้ทะเบียนเป็นหลักเปิดเผยแสดงออกจึงเป็นการสะดวกสำหรับบุคคลภายนอกที่จะตรวจรู้ได้ ซึ่งต่างกับสังหาริมทรัพย์ เช่น แหวน นาฬิกา ที่นำติดตัวไปไหนก็ได้ ไม่อยู่เป็นที่แน่นอนเหมือนอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ถ้าตกอยู่ในความครอบครองของใคร โดยมากผู้นั้นมักจะเอาติดตัวไป การครอบครองเช่นนั้นจึงเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ ดังนั้นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ที่การครอบครอง จนมีภาษิตว่า "ใครครอบครอง คนนั้นมีสิทธิ" (Enfait de meubles possession vaut titre) เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1302 ซึ่งต้องจดทะเบียนการได้มาเหมือนอสังหาริมทรัพย์

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น กฎหมายต่างประเทศมีนโยบายต่างกัน บางประเทศถือหลักเคารพต่อความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา คือเมื่อบุคคลมีเจตนาก่อให้เกิด เปลี่ยนแปลง โอน หรือระงับซึ่งสิทธิใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพยสิทธิก็ตาม กฎหมายก็ยอมรับรู้บังคับให้ตามเจตนา โดยไม่ต้องการแบบพิธีการแสดงออกประการอื่น เช่น กฎหมายอังกฤษ แต่ก่อนมาการโอนทรัพยสิทธิในที่ดินทำสัญญาระหว่างกันเองได้ แต่บัดนี้กฎหมายอังกฤษก็ได้หันมาอาศัยการจดรับรู้ทางทะเบียนบ้างแล้ว กฎหมายเยอรมันกำหนดให้มีวิธีการแสดงออกเปิดเผยทำนองเดียวกับกฎหมายไทย

ความคิดที่จะต้องมีการเปิดเผยทางทะเบียนได้มีมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว เช่น พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 มาตรา 39[1]

---

[1] ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 123

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 บัญญัติไว้ว่า

ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

"การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม" หมายถึงการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยผลแห่งกฎหมาย ได้แก่ การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับพินัยกรรม การได้มาโดยคำพิพากษาของศาล และการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์

<u>การได้มาโดยการรับมรดก</u>

ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 วินิจฉัยว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิตามมาตรา 1299 ก็ตาม ก็มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าทรัพย์มรดกนั้นได้ และคำพิพากษาฎีกาที่ 1812/2506 วินิจฉัยว่า เมื่อผู้ทำพินัยกรรมตายที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมย่อมตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรมทันที

ตามมาตรา 1673 โดยมิต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้น โดยเหตุนี้เจ้าของที่ดินเช่นว่านี้จึงมีอำนาจฟ้องให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ผู้อาศัยได้

การได้มาในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรมนั้น มีความเห็นแย้งว่าน่าจะเป็นการได้มาโดยนิติกรรม เพราะเป็นการได้มาจากพินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง แต่เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ความเห็นเช่นนี้ก็มีเหตุผลอยู่ แต่การรับมรดกในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรมนี้ แม้จะเริ่มต้นด้วยนิติกรรมแต่ผลที่ได้รับย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ กล่าวคือ ผู้รับพินัยกรรมจะได้รับมรดกก็ต่อเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตายแล้วเท่านั้น ผู้ทำพินัยกรรมจะให้ทรัพย์มรดกตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรมก่อนตนตายหาได้ไม่ ผลแห่งการที่ได้รับมรดกของผู้รับพินัยกรรมจึงน่าจะถือว่าเป็นผลตามกฎหมายมากกว่า ถ้าถือว่าเป็นการได้มาโดยนิติกรรมแล้วหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 วรรคแรก มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์ใช้ยันต่อบุคคลภายนอกไม่ได้เลย เช่น จะฟ้องขับไล่ผู้ที่อยู่ในที่ดินอันเป็นมรดกก็มิได้ แต่ก็ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1619/2506 และ 1812/2506 วินิจฉัยไว้แล้วว่ามีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าหรือผู้อาศัยซึ่งที่ดินอันเป็นมรดกนั้นได้ จึงน่าจะปรับเข้ากับมาตรา 1299 วรรคสอง คือใช้ยันบุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกนั้นจะสุจริต เสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว[1]

---

[1] บัญญัติ สุชีวะ, "แง่คิดจากมาตรา 1299" บทบัณฑิตย์ 28 ตอน 3 (2514), หน้า 617 – 623

การได้มาโดยคำพิพากษา

ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 352/2488 วินิจฉัยว่าคำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยบริบูรณ์ แม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจดทะเบียนเป็นแต่เพียงทรัพยสิทธิที่จะใช้ยันบุคคลภายนอกได้เท่านั้น

สำหรับการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลนี้น่าจะต้องเป็นคำพิพากษาที่ได้วินิจฉัยชี้ขาดโดยศาลเอง มิใช่โดยคำพิพากษาที่พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ เพราะคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นเป็นเพียงการยอมรับบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งเป็นนิติกรรมเท่านั้น จึงถือว่าการได้มาโดยคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นเป็นการได้มาโดยนิติกรรม มิใช่โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แต่ผลแห่งการจะได้มาตามสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลนั้น ถือว่าผู้นั้นอยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้แล้วจึงมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้อื่นของจำเลย ซึ่งจะบังคับคดีให้กระทบกระทั่งต่อสิทธิดังกล่าวนั้นมิได้ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 287

คำพิพากษาฎีกาที่ 739/2511 วินิจฉัยว่าจำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความยกที่ดินตีใช้หนี้ให้ผู้ร้อง ศาลได้พิพากษาตามยอมนั้นแล้ว แม้ที่ดินนั้นจะมีเพียง ส.ค.1 และแม้จำเลยจะยังมิได้โอนที่ดินให้ผู้ร้องก็ตาม ส.ค.1 ก็แสดงว่าเป็นที่ดินมีผู้ครอบครองและทำประโยชน์ เพียงแต่มีคำรับรองจากนายอำเภอก็โอนกันได้ ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนตามคำพิพากษาได้ ตามมาตรา 1300 แม้จะถือว่าที่ดินนี้ยังเป็นของจำเลย แต่โจทก์ก็จะบังคับคดียึดที่ดินนี้ให้กระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องดังกล่าวนั้นมิได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 287

การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์

ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้แล้วว่าบุคคลใดครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 1382 แล้วผู้ครอบครองก็ได้กรรมสิทธิ์ และถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามความหมายของมาตรา 1299 วรรคสอง ซึ่งหากยังมิได้จดทะเบียนการได้มาแล้วจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วมิได้

ปัญหาเกี่ยวกับภารจำยอม

ตามมาตรา 1338 บัญญัติว่า ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้นั้น ท่านว่าไม่จำต้องจดทะเบียน คือไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรา 1299 ข้อจำกัดต่าง ๆ แห่งสิทธิที่ว่านี้บัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 ในบรรพ 3 เรียกว่า "ภารจำยอมโดยกฎหมาย"

แต่ในบรรพ 4 เรียกว่า "ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของ" ซึ่งจะได้มาโดยนิติกรรม (มาตรา 1393 วรรคหนึ่ง) หรือโดยอายุความ (มาตรา 1401) การได้ภารจำยอมโดยนิติกรรมและโดยอายุความมีข้อแตกต่างอยู่ที่ว่า การได้ภารจำยอมโดยนิติกรรมอยู่ในบังคับมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง และการได้มาโดยอายุความย่อมอยู่ในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคสอง

แต่มีผู้ให้ความเห็นแย้งไว้ว่า การได้ภารจำยอมโดยอายุความนี้แม้จะมิได้จดทะเบียนการได้มา ตามมาตรา 1299 วรรคสอง ก็ใช้ยันบุคคลผู้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในภารยทรัพย์นั้นได้ แม้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะสุจริตและ

เสียค่าตอบแทนก็ตาม เพราะภารจำยอมเป็นการรอนสิทธิ แต่ทรัพยสิทธิในภารยทรัพย์ที่บุคคลภายนอกได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์ซึ่งถือว่าเป็นทรัพยสิทธิต่างประเภทกัน[1]

และได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 800/2502 วินิจฉัยไว้ว่า ตามมาตรา 1299 หมายถึงแต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพยสิทธิอันเดียวกับสิทธิที่ยังมิได้จดทะเบียนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีภารจำยอมติดอยู่ หาได้สิทธิในภารจำยอมไปด้วยแต่อย่างใดไม่ สำหรับที่ดินอันเป็นภารยทรัพย์นั้น ภารจำยอมที่มีอยู่เป็นแต่การรอนสิทธิ ตามมาตรา 480 เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภารจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินนั้นต้องสิ้นไปหาได้ไม่ เพราะภารจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภารยทรัพย์หรือสามายทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้ 10 ปี ตามมาตรา 1397 และมาตรา 1399

<u>ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า</u>

ปัญหามีว่า มาตรา 1299 วรรคสอง จะใช้กับที่ดินมือเปล่าด้วยหรือไม่ หรือว่าจะใช้เฉพาะกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น

เกี่ยวกับเรื่องนี้มีความเห็นแตกต่างกันสองความเห็นคือ

<u>ความเห็นแรก</u> มาตรา 1299 วรรคสอง น่าจะใช้กับที่ดินมือเปล่าด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 326/2495 วินิจฉัยว่าการได้ที่นามือเปล่ามาโดยการครอบครอง ถ้าไม่จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้

---

[1] เรื่องเดียวกัน, หน้า 623

ความเห็นที่สอง มาตรา 1299 วรรคสอง นำมาใช้กับที่ดินมือเปล่าไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1758/2513 วินิจฉัยไว้ว่า โจทก์ซื้อที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่จาก ต. และ ต.มอบให้โจทก์ครอบครองตลอดมาหลายปีแล้ว แม้ ต.จะได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนี้เพราะ ต. ไม่ใช่เจ้าของแล้ว แม้จำเลยจะได้รับซื้อที่ดินแปลงนี้ไว้จาก ต. โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนแล้วก็ไม่มีสิทธิอย่างใด เพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์หาใช่หลักฐานกรรมสิทธิ์ว่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้นทางทะเบียน เช่น โฉนดที่ดินไม่ จึงนำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 มาใช้แก่กรณีนี้ไม่ได้

ข้อสังเกต จากคำพิพากษาฎีกาที่ 1758/2513 ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินมี น.ส.3 ซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่า การที่ ต. ทำสัญญาขายให้โจทก์โดยทำสัญญากันเอง ถือว่าโจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินนี้แล้ว การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองของโจทก์ถือว่าเป็นการได้มาซึ่งทรัพยสิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่ง เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาก็ยังเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ คือยังไม่ได้ลงชื่อโจทก์ใน น.ส.3 ก็จะไปโอนที่ให้ใครอื่นไม่ได้

ต่อมาเมื่อ ต. เจ้าของที่ดินมี น.ส.3 โอนที่ดินแปลงนี้ให้จำเลยโดยสุจริต จำเลยรับโอนเพราะเชื่อหลักฐานทางทะเบียนเพราะ ต. มีชื่อใน น.ส.3 โจทก์ก็หามีชื่ออยู่ไม่ จำเลยน่าจะมีสิทธิดีกว่าโจทก์โดยอาศัยหลักมาตรา 1299 วรรคสอง เพราะที่ดินที่มี น.ส.3 น่าจะถือว่าเป็นหลักฐานทางทะเบียนที่ดินอย่างหนึ่งเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน จริงอยู่ น.ส.3 ไม่ใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน แต่น่าจะถือว่าเป็นหลักฐานทางทะเบียนอย่างหนึ่ง

ซึ่งได้รับข้อสันนิษฐานว่ามีสิทธิครอบครอง ตามมาตรา 1373 ด้วย เพราะ น.ส.3 มีหลักฐานทางทะเบียนเก็บไว้ที่อำเภอท้องที่สำหรับการจดทะเบียนเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

มาตรา 1373 บัญญัติไว้ว่า

ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

คำพิพากษาฎีกาฉบับนี้เป็นปัญหาการโอนที่ดินที่มี น.ส.3 ซึ่งตอนแรก ต.โอนให้โจทก์โดยทำสัญญากันเอง ต่อมา ต.โอนขายให้จำเลยโดยการจดทะเบียนเพราะสมัยนั้นที่ดินมี น.ส.3 สามารถโอนได้ 2 อย่างคือ การจดทะเบียนและการส่งมอบการครอบครอง เมื่อ ต. ส่งมอบให้โจทก์ไปแล้วถือว่า ต.หมดสิทธิในที่ดินแปลงนี้ที่จะไปโอนให้จำเลยได้ แม้จะไปโอนโดยการจดทะเบียนกันก็ตาม เพราะถือว่าการโอนครั้งแรกสมบูรณ์แล้ว แต่เมื่อมาถึงปัจจุบันหลักเกณฑ์การโอนที่ดิน ที่ดิน น.ส.3 บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ คือ

มาตรา 4 ทวิ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(ใช้บังคับตั้งแต่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 เป็นต้นไป)

ดังนั้นถ้าว่าพิจารณาตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินที่มี น.ส.3 จะต้องจดทะเบียน จะโอนโดยส่งมอบไม่ได้ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ ดังนั้นถ้านำมาปรับกับฎีกานี้ก็น่าจะเป็นว่า จำเลยซึ่งรับโอนที่มี น.ส.3 ทางทะเบียนโดยสุจริต

เสียค่าตอบแทน ต้องมีสิทธิดีกว่าโจทก์ ซึ่งรับโอนไปโดยส่งมอบไม่ว่าจะถือหลักว่าที่ดินที่มี น.ส.3 จะเป็นหลักฐานทางทะเบียนหรือไม่ก็ตาม

ดังนั้นข้อเท็จจริงเรื่องนี้น่าจะถือตามแนวคำพิพากษาฎีกาเก่าคือคำพิพากษาฎีกาที่ 326/2495 ตามความเห็นแรก[1]

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หากยังมิได้จดทะเบียน จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะใช้ยันบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิแล้วไม่ได้ การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เช่น ก. ครอบครองที่ดินมีชื่อ ข. ในโฉนดจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 แล้ว หาก ก.ยังมิได้จดทะเบียนการได้มานั้นโดยชอบ ก.จะโอนที่ดินนั้นให้ผู้อื่นโดยขอให้แก้ทะเบียนเป็นชื่อผู้รับโอนทีเดียวมิได้

"บุคคลภายนอก" ตามมาตรา 1299 วรรคสอง หมายถึงบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์คนเดิม แต่ไม่หมายถึงผู้ที่สืบสิทธิหรือทายาทของเจ้าของเดิมเพราะผู้สืบสิทธิและทายาทย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดของเจ้าของเดิม ส่วนเจ้าหนี้สามัญไม่อยู่ในฐานะบุคคลภายนอกเพราะการเป็นเจ้าหนี้สามัญไม่อาจจดทะเบียนได้ แต่เจ้าหนี้บุริมสิทธิหรือเจ้าหนี้ผู้รับจำนองซึ่งอาจมีการจดทะเบียนสิทธิได้ถือเป็นบุคคลภายนอกด้วย

---

[1] ภาสกร ชุณหอุไร, "ที่ดินมือเปล่า" (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2522), หน้า 178 – 180

"บุคคลภายนอก" ที่จะมีสิทธิดีกว่าผู้ได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้นจะต้อง

1. ได้สิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทน และ
2. ได้สิทธินั้นมาโดยสุจริต และ
3. ได้จดทะเบียนสิทธินั้นโดยสุจริตแล้ว

1. ได้สิทธินั้นมาโดยเสียค่าตอบแทน สิทธิที่บุคคลภายนอกได้ไปนั้น ต้องเป็นสิทธิประเภทเดียวกับสิทธิของผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมด้วย เช่น สิทธิของผู้ได้มาโดยทางอื่นนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 สิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้ไปต้องเป็นกรรมสิทธิ์ด้วยจึงจะมีสิทธิดีกว่า

แต่สิทธิจำนอง แม้จะเป็นสิทธิคนละอย่างกับกรรมสิทธิ์ก็ยังคงถือเป็นสิทธิประเภทเดียวกับกรรมสิทธิ์ได้ เพราะตามมาตรา 702 ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่จำนองจะโอนไปยังบุคคลภายนอกหรือไม่ ฉะนั้นแม้สิทธิของผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมจะเป็นกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 และสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้ไปเป็นจำนอง ก็ถือว่ากรณีอยู่ในบังคับแห่งบทบัญญัติ มาตรา 1299 วรรคสองแล้ว เช่นเดียวกันกับสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ก็ถือเป็นสิทธิประเภทเดียวกับกรรมสิทธิ์

แต่ถ้าสิทธิที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เป็นภารจำยอมโดยอายุความ ตามมาตรา 1401 และสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์ถือว่ามิใช่เป็นสิทธิประเภทเดียวกัน เพราะภารจำยอมเป็นการรอนสิทธิ ส่วน

กรรมสิทธิ์เป็นการได้สิทธิ ฉะนั้นจึงไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคสอง ผู้ได้สิทธิภารจำยอมตามมาตรา 1401 แม้จะยังมิได้จดทะเบียนก็ยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในภารยทรัพย์ได้ ดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว

"ค่าตอบแทน" ไม่จำต้องเป็นเงินทองเสมอไป อาจเป็นสิ่งของหรือแม้แต่แรงงานก็ได้ และไม่จำเป็นต้องเป็นค่าตอบแทนที่ให้กันแล้วอาจเป็นค่าตอบแทนที่ยังค้างชำระอยู่ก็ได้ แต่มิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาหรือได้มาเปล่า ๆ

2. สิทธิที่ได้มานั้นต้องโดยสุจริต คือได้มาโดยไม่รู้ว่าผู้อื่นได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนแล้ว ถ้าได้มาโดยรู้เช่นนั้นถือว่าไม่สุจริต (คำพิพากษาฎีกาที่ 1020/2504) แต่ถ้าความไม่รู้นั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างยิ่งของตน เช่น เห็นมีผู้ปลูกบ้านหรือครอบครองที่ดินอยู่ แต่ก็มิได้สอบถามว่าผู้นั้นครอบครองอยู่ในฐานะใด แล้วซื้อที่ดินนั้นไปก็ถือว่าไม่สุจริตแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 270/2495)

3. ได้จดทะเบียนสิทธินั้นโดยสุจริตแล้ว ความสุจริตมิได้ถือเอาแต่ตอนได้มาซึ่งสิทธินั้นเท่านั้น ต้องถือเอาสุจริตตอนจดทะเบียนสิทธิด้วย แต่ถ้าตอนได้สิทธิก็สุจริต และตอนจดทะเบียนสิทธิก็สุจริตแล้ว แม้จะมารู้ภายหลังว่ามีผู้อื่นได้สิทธินั้นมาก่อนก็ไม่สำคัญ

ถ้าบุคคลภายนอกได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไปโดยสมบูรณ์ และเป็นการตัดสิทธิการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมให้สิ้นไป ฉะนั้นแม้บุคคลภายนอกผู้ได้อสังหาริมทรัพย์โดยสมบูรณ์นั้นจะโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปอีกกี่ทอด

ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่สุจริตหรือไม่ ผู้รับโอนคนต่อ ๆ ไปย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไปอย่างสมบูรณ์เมื่อได้จดทะเบียนการโอนถูกต้องแล้ว[1]

คำพิพากษาฎีกาที่ 1087–1090/2501 วินิจฉัยว่าผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดไว้โดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ที่ครอบครองที่ดินนั้นมาโดยปรปักษ์กว่า 10 ปี แต่มิได้จดทะเบียนการได้มา ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อมาเป็นทอด ๆ อีกไม่ถึง 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรู้หรือไม่รู้ถึงการครอบครองโดยปรปักษ์ก็มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครอง เพราะการครอบครองตอนหลังยังไม่ครบ 10 ปี ตามมาตรา 1382 และการครอบครองตอนแรกก็สูญสิ้นไปแล้ว

<u>การขอจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์</u>

ดังที่กล่าวไว้แล้วว่าการได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์นั้นไม่จำต้องจดทะเบียน การได้กรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนตามมาตรา 1382 มีขึ้นกระทำเมื่อต้องการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น

การขอจดทะเบียนบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 ดังนี้

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

---

[1] บัญญัติ สุชีวะ, <u>คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์</u>, หน้า 67 – 70

ซึ่งก็หมายความว่าผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดของบุคคลอื่นโดยครอบครองปรปักษ์แล้ว ต้องการจดทะเบียนการได้มาของตนก็สามารถทำได้ แต่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497[1] ข้อ 8 ดังนี้

1. ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้มาโดยชอบเมื่อปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ครบถ้วน ตามมาตรา 1382 แล้ว มิใช่ว่าเพิ่งได้มาโดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล การที่ต้องให้ศาลพิพากษาอีกก็เพื่อเป็นหลักฐานประกอบแสดงว่าได้กรรมสิทธิ์มาจริงเท่านั้น แล้วนำมาขอจดทะเบียนอีกชั้นหนึ่ง

2. ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

3. ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกันก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยเติมชื่อผู้ได้มาลงไปในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกโดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

---

[1] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 71 ตอนที่ 82 ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2497

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

4. ในกรณีตาม 1, 2 และ 3 ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

5. ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิม แสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดินแสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

6. ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภารจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมาย คือเจ้าพนักงานที่ดิน หรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71

<u>การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่มีภารติดพัน เช่น ทรัพย์สินที่ติดสัญญาเช่า จำนอง ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน และทรัพยสิทธิชนิดอื่น ๆ</u>

ก่อนอื่นผู้เขียนจะขอวิเคราะห์ก่อนว่าเมื่อครอบครองปรปักษ์ที่ดินได้กรรมสิทธิ์ไปแล้ว ที่ดินที่มีภารติดพัน เช่น สัญญาเช่า จำนอง ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน และทรัพยสิทธิชนิดอื่น ๆ จะตกติดไปกับที่ดินด้วยหรือไม่ ดังนี้

การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ติดสัญญาเช่า

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 บัญญัติว่า

อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย

ผู้เขียนเห็นว่าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า สัญญาเช่าไม่ระงับ ดังนั้นการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์ สัญญาเช่าจึงน่าจะติดไปด้วย ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีต่อผู้เช่า

การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ติดจำนอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 วรรคสอง บัญญัติว่า

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้เขียนเห็นว่าผู้จำนองโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองไปยังบุคคลภายนอก จำนองย่อมติดไปเสมอผู้รับจำนองจึงได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ฉะนั้นจำนองย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่ได้ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์

การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่มีภารติดพัน เช่น ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน และทรัพยสิทธิชนิดอื่น ๆ เช่น สิทธิเหนือพื้นดินฯ

ภารจำยอมคือ ทรัพยสิทธิชนิดหนึ่งที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตนนั้น หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่าสามยทรัพย์ (มาตรา 1387)

สิทธิอาศัย เป็นทรัพยสิทธิชนิดหนึ่ง ซึ่งหมายถึงสิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นใดตอบแทน (มาตรา 1402)

สิทธิเก็บกิน เป็นทรัพยสิทธิชนิดหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่จะเข้าครอบครองใช้ และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นโดยจะเสียค่าเช่า หรือผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ได้ (มาตรา 1417)

สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นทรัพยสิทธิชนิดหนึ่งเช่นกัน หมายถึงสิทธิที่บุคคลหนึ่งได้เป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินของผู้อื่นโดยจะเสียค่าเช่า ค่าตอบแทนให้เจ้าของที่ดินด้วยหรือไม่ก็ได้

ผู้เขียนเห็นว่าทรัพยสิทธิดังที่กล่าวมาแล้วต่างก็เป็นสิทธิเกี่ยวกับตัวทรัพย์ทั้งสิ้น ฉะนั้นย่อมติดไปกับตัวทรัพย์เสมอ ดังนั้นผู้ครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่มีภารติดพันดังกล่าวย่อมจะต้องผูกพันไปด้วย

ฉะนั้นเมื่อผู้ครอบครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งมีภารติดพันซึ่งติดไปกับทรัพย์สินนั้นด้วย เช่น สัญญาเช่า จำนอง ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน และทรัพยสิทธินิดอื่น ๆ ดังกล่าวมาแล้ว และตาม (6) ข้อ 8 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 บัญญัติไว้ว่า

ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภารจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ผู้เขียนจึงเห็นว่าศาลคงพิพากษาให้ภารติดพันที่กล่าวแล้วตกติดอยู่กับที่ดินแปลงนั้น ฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมจดทะเบียนผูกพันไว้ในโฉนดต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย