

มาตรา 1299 วรรคสอง คือ การได้มาโดยทางอื่นนอกนอกจากทางนิติกรรม

มาตรา 1299 วรรคสอง คือ การได้มาโดยทางอื่นนอกนอกจากทางนิติกรรม

กรณีได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาโดยทางอื่นนอกนอกจากทางนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มาย่อมสมบูรณ์เป็นทรัพย์สินเพราะเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย แต่หากยังไม่มีจดทะเบียน ผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกนอกจากทางนิติกรรมไม่สามารถเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้มาโดยมีค่าตอบแทน และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ส่วนการที่จะนำมาตรา 1299 วรรคสอง จะนำไปใช้กับที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 หรือไม่ กรณีเช่นนี้มีแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาแบ่งออกเป็น 2 แนวทางด้วยกันคือ แนวทาง 1 เห็นว่า มาตรา 1299 วรรคสอง สามารถมีกรณีบุคคลภายนอกผู้ได้มาโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตได้ ตามฎีกาที่ 2512/2519 แนวทางเห็นที่ 2 เห็นว่า มาตรา 1299 วรรคสองไม่สามารถนำไปใช้กับที่ดินประเภทที่มีเพียงสิทธิครอบครองได้ เพราะเมื่อผู้มีสิทธิครอบครองได้สละสิทธิของตนและส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้รับโอนไปแล้วสิทธิครอบครองย่อมตกอยู่แก่ผู้รับโอนตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 เช่นนี้ผู้โอนเป็นแต่เพียงผู้มีชื่อในทะเบียน น.ส.3 ย่อมไม่มีสิทธิที่จะโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น หากมีการโอนแม้บุคคลผู้รับโอนจะสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ย่อมไม่มีสิทธิตามหลักเรื่องผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ตามฎีกาที่ 14737/2551, ฎ.6436/2550

ปัจจุบันมีคำพิพากษาฎีกาออกมาถึงเป็นที่สุดให้ยึดตามแนวทางที่ 2

ฎ.5537/2557 จ.มารดาจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ขายที่ดินพิพาทแปลงที่ 1 และแปลงที่ 2 ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ตามลำดับโดยไม่ได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่การที่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ได้เข้ามาครอบครองที่ดินพิพาทแปลงที่ 1 และแปลงที่ 2 ย่อมทำให้ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367, 1377 และ 1378 โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการได้มา ซึ่งต่อมา พ. ยกที่ดินพิพาทแปลงที่ 1 ให้แก่โจทก์ จึงทำให้โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาททั้งสองแปลง เมื่อจำเลยที่ 1 ผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินแปลงที่ 1 และแปลงที่ 2 นำที่ดินไปจำนองแก่จำเลยที่ 2 จึงต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา 705 การจำนองจึงไม่มีผลผูกพัน โจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ 2 รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่ เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และการที่โจทก์เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยทางนิติกรรมจึงไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนมิให้ครอบไปถึงที่ดินพิพาทแปลงที่ 1 และแปลงที่ 2 ของโจทก์ได้