

บทที่ ๔

แนวคำพิพากษาศาลฎีกา

เกี่ยวกับการไม่ปรับใช้และการปรับใช้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

การจดทะเบียนรับโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรณีที่บุคคลภายนอกจดทะเบียนรับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน จะตกอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙^๑ วรรคสอง หรือไม่ เป็นเรื่องสำคัญที่น่าสนใจและอยู่ในขอบเขตโดยตรงของงานวิจัยนี้ ต่อประเด็นดังกล่าว ศาลฎีกาได้ตัดสินไว้แล้วหลายคดี อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าคำพิพากษาศาลฎีกาต่อประเด็นดังกล่าวแตกต่างกันออกไป เมื่อพิเคราะห์แล้ว จะพบว่าศาลฎีกาตัดสินเรื่องนี้ออกเป็น ๒ แนว ได้แก่ **แนวที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง กับแนวที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง** ซึ่งผู้วิจัยจะได้นำเสนอคำพิพากษาและสรุปเหตุผลในแนวคำพิพากษาของแต่ละแนวไปตามลำดับ

๔.๑ แนวที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

สำหรับหัวข้อแนวที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ผู้วิจัยจะแสดงให้เห็นถึงบรรดาคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีที่ศาลตัดสินโดยไม่ปรับใช้บทบัญญัติดังกล่าว จากนั้นจะได้สรุปเหตุผลที่ศาลได้ให้ไว้ในแนวคำพิพากษานี้ เพราะฉะนั้น ผู้วิจัยจะแบ่งหัวข้อย่อยเป็น ๒ เรื่อง ได้แก่ **คำพิพากษาในคดีที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙**

^๑ มาตรา ๑๒๙๙ ภายใบบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะทำได้เป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

วรรคสอง กับสรุปเหตุผลในแนวคำพิพากษาที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ซึ่งผู้วิจัยจะได้กล่าวไปตามลำดับ

๔.๑.๑ คำพิพากษาในคดีที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ตัดสินโดยไม่นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง มาปรับแก้กรณีที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตัวอย่าง เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๗๖ – ๑๐๗๙/๒๕๑๐, ๑๗๕๘/๒๕๑๓, ๓๒๗๖/๒๕๓๓, ๓๑๙๔/๒๕๓๗, ๑๔๗๓๗/๒๕๕๑ และ ๕๕๓๗/๒๕๕๗ ซึ่งผู้วิจัยจะได้นำเสนอไปตามลำดับ

(๑) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๗๖ – ๑๐๗๙/๒๕๑๐

ศาลตัดสินว่า “ผู้ที่ไม่มียุติในที่ดิน แม้จะได้ไปแจ้งการครอบครองได้รับ ส.ค.๑ และได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่นั้น

รับซื้อที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมาย แต่เมื่อปรากฏว่าผู้ที่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น ผู้ซื้อที่ไม่มีสิทธิอย่างใด”

(๒) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๕๘/๒๕๑๓

ศาลตัดสินว่า “โจทก์ซื้อที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าจาก ต. และครอบครองทำกิน มาเป็นเวลานานปีแล้ว แม้ ต. จะได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ที่พิพาทแปลงนี้ และโอนขายให้จำเลยภายหลัง ซึ่งรับซื้อไว้โดยสุจริตดังปรากฏหลักฐานการโอนตามหนังสือ น.ส.๓ ก็ตาม จำเลยก็หาได้ไปซึ่งสิทธิในที่ดินพิพาทแต่อย่างใดไม่ เพราะ น.ส.๓ หาใช่เป็นหลักฐานกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนเช่นโฉนดที่ดินไม่ จึงจะนำมาตรา ๑๒๙๙, ๑๓๐๐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ แก้กรณีนี้ได้”

(๓) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๗๖/๒๕๓๓

ศาลตัดสินว่า “การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จะนำมาใช้กับที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่า และมีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) หาได้ไม่ หากจำเลยได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม แม้ยังมิได้จดทะเบียนก็สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ร่วมผู้ซื้อ และได้จดทะเบียนโดยสุจริตได้”

(๔) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๙๔/๒๕๓๗

ศาลตัดสินว่า “โจทก์ซื้อที่ดินจาก ส. แล้วเป็นผู้เข้าครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา แม้โจทก์จะระบุเลขที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ลงในหนังสือสัญญาซื้อขายผิดพลาดเป็นที่ดินแปลงอื่นไป และจำเลยเป็นผู้มีชื่อรับโอนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินทางทะเบียน ก็ไม่ทำให้สิทธิครอบครองของโจทก์ในที่ดินต้องเสียไป ที่ดินที่มีเพียง น.ส.๓ ก. ไม่อาจนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง มาปรับใช้ได้ จำเลยแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจกล่าวหาโจทก์ว่าบุกรุกที่ดินน.ส.๓ ก. อันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ แต่จำเลยก็ยังมิได้เข้าไปครอบครองที่ดิน จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยได้แย่งการครอบครองที่ดินไปจากโจทก์ เมื่อโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินมาตลอดถึงวันฟ้องโจทก์จึงไม่หมดสิทธิที่จะฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕”

(๕) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๗๓๗/๒๕๕๑

ศาลตัดสินว่า “โจทก์เป็นผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง แต่ข้อสันนิษฐานดังกล่าวมิใช่เป็นข้อสันนิษฐานเด็ดขาด จำเลยที่ ๑ จึงสามารถนำสืบข้อเท็จจริงหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าวได้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาททางทะเบียนเท่านั้น หาได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงไม่ แม้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) จะมีชื่อ อ. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง แต่การที่ อ. ขายที่ดินพิพาทให้แก่ ล. และได้มอบการครอบครองให้แก่ ล. ถือเป็นการสละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ ล. ตั้งแต่ปี ๒๕๓๐ แล้ว อ. จึงหมดสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๘ และเมื่อ ล. ขายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่

จำเลยที่ ๑ แล้ว จำเลยที่ ๑ เข้าไปไถและถมดินในที่ดินพิพาทตั้งแต่ปี ๒๕๓๖ จึงเป็นการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยมีเจตนาที่จะยึดถือเพื่อตน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ดังนั้น เมื่อ อ. หมดสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว จึงไม่มีสิทธิที่จะขายฝากที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ แม้การขายฝากระหว่างโจทก์ กับ อ. จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ไม่ทำให้โจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด^๒”

(๖) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๓๗/๒๕๕๗

ศาลตัดสินว่า “จ. มารดาจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๑ ขายที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แก่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ตามลำดับโดยไม่ได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่การที่ พ. บิดาโจทก์และโจทก์ได้เข้ามาครอบครองที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ย่อมทำให้ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และมาตรา ๑๓๗๘ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการได้มา ซึ่งต่อมา พ. ยกที่ดินพิพาทแปลงที่ ๑ ให้แก่โจทก์ จึงทำให้โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาททั้งสองแปลง เมื่อจำเลยที่ ๑ ผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ นำที่ดินไปจำนองแก่จำเลยที่ ๒ จึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่ เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว^๓ และการที่โจทก์เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดิน

^๒ คดีนี้ ศาลฎีกาไม่ได้กล่าวชัดว่า ไม่นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองมาปรับใช้ แต่เราก็เห็นได้ว่า มีประเด็นเกี่ยวกับบทบัญญัติดังกล่าวแฝงอยู่โดยปริยาย เนื่องจากโจทก์จะอ้างว่าตนเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ทั้งนี้ แม้ศาลฎีกาจะไม่ได้กล่าวว่าโจทก์สุจริต แต่โจทก์ก็ย่อมได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อนว่าสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖ ดังนั้น ประเด็นเรื่องโจทก์รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนจึงมีอยู่ครบถ้วน

^๓ สิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง คือสิทธิที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่ยังไม่มีการจดทะเบียน เมื่อยังไม่มี การจดทะเบียนเพื่อแสดงสิทธิให้ปรากฏต่อสาธารณะ ดังนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองจึงคุ้มครองความสุจริตของบุคคลภายนอกที่รับโอนทางทะเบียนไปโดยเสียค่าตอบแทน

ด้วยเหตุดังกล่าว สิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม โดยสภาพในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ย่อมต้องเป็นกรณีที่สิทธินั้นยังไม่ได้จดทะเบียน เพราะถ้าได้จดทะเบียนแล้ว กรณีย่อมดำเนินเข้าสู่การคุ้มครองบุคคลภายนอกตามบทบัญญัติดังกล่าวหาได้ไม่ เพราะฉะนั้น ด้วย

โดยทางนิติกรรม^๕ จึงไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว โจทก์จึงมีสิทธิที่ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนมิให้ครอบคลุมไปถึงที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ ของโจทก์ได้”

๔.๑.๒ สรุปเหตุผลในแนวคำพิพากษาที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

สรุปเหตุผลในแนวคำพิพากษาที่ไม่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองได้ว่า ศาลฎีกาได้ตัดสินในคดีเหล่านั้นเกี่ยวกับการมีสิทธิครอบครองที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยพิจารณาตามความเป็นจริง กล่าวคือ บุคคลผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวหาใช่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสมอไป เนื่องจากศาลฎีกาไม่ได้ถืออย่างเด็ดขาดว่าผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์จำเป็นต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นในทุกกรณี จริงอยู่มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓^๕ บัญญัติไว้เป็นข้อได้เปรียบแก่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่ข้อได้เปรียบนั้นก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานว่าผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ที่สามารถพิสูจน์หักล้างว่าในทางความเป็นจริงหาใช่เป็นผู้มีสิทธิครอบครองได้ ทั้งนี้ เนื่องจากศาลฎีกาถือว่า ถึงอย่างไรก็ดี การเป็นผู้มีสิทธิครอบครองต้องเป็นไปตามความเป็นจริงซึ่งเป็นไปตามองค์ประกอบของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗^๖

นอกจากนั้น ในแนวคำพิพากษานี้ยังปฏิเสธที่จะปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โดยวินิจฉัยว่า บทบัญญัติดังกล่าวใช้เฉพาะที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดง

ความเคารพต่อคำพิพากษาศาลฎีกา ความในคำพิพากษาดังกล่าวที่ว่า “เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว” ผู้วิจัยจึงเห็นว่าไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

^๕ คำพิพากษาศาลฎีกานี้มีหมายเหตุท้ายคำพิพากษาโดยท่านสมชัย ฑิตมาอุตมกร ผู้พิพากษาศาลฎีกา ท่านสมชัยตั้งข้อสังเกตโต้แย้งว่า การได้มาซึ่งที่ดินจากการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ น่าจะเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ไม่นำใช้การได้มาโดยทางนิติกรรมดังที่ศาลได้วินิจฉัย

^๕ มาตรา ๑๓๗๓ ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

^๖ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

กรรมสิทธิ์เท่านั้น เช่น ที่ดินมีโฉนด เมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินมีใช้หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ เพราะฉะนั้น จึงไม่อาจปรับใช้บทบัญญัติดังกล่าวกับที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้แต่ประการใด จึงส่งผลให้ไม่นำผลทางกฎหมายเรื่องการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้จดทะเบียนรับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนมาใช้แก่กรณีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ บุคคลภายนอกผู้จดทะเบียนรับโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ย่อมไม่ได้รับการคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

เมื่อเหตุผลเรื่องการเป็นผู้มีสิทธิครอบครองต้องตั้งอยู่บนความเป็นจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไม่ใช่ดูได้จากการมีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประกอบกับเหตุผลเรื่องประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ใช้เฉพาะแต่ที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เท่านั้น ไม่รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงทำให้แนวคำพิพากษาศาลฎีกานี้ไม่คุ้มครองบุคคลภายนอกที่จดทะเบียนรับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน หากแต่คุ้มครองผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นในทางความเป็นจริง ซึ่งตามพฤติการณ์ในกรณีนี้คือ เป็นผู้มีสิทธิครอบครองแต่ไม่มีชื่อในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้จดทะเบียนรับโอนได้รับโอนชื่อทางทะเบียนจากผู้โอนซึ่งเป็นผู้มีเพียงแต่ชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่หาใช่เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามความเป็นจริง เพราะฉะนั้น ย่อมเท่ากับว่า ผู้จดทะเบียนรับโอนที่ดินมิได้รับโอนจากผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินอย่างแท้จริง การรับโอนทางทะเบียนที่เกิดขึ้นจึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลฎีกาในแนวคำพิพากษานี้จึงตัดสินให้ผู้มีสิทธิครอบครองตามความเป็นจริงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาทที่สุด ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้ว่า เหตุผลตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวถือตาม “หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” (*nemo dat quod non habet*) นั้นเอง

๔.๒ แนวที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

สำหรับหัวข้อแนวที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ผู้วิจัยจะแสดงให้เห็นถึงบรรดาคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีที่ศาลตัดสินโดยปรับใช้บทบัญญัติดังกล่าว จากนั้นจะสรุปเหตุผลที่ศาลได้ให้ไว้ในแนวคำพิพากษานี้ ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยจะแบ่งหัวข้อย่อยเป็น ๒ เรื่อง ได้แก่ คำพิพากษาในคดีที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง กับสรุปเหตุผลในแนวคำพิพากษาที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ซึ่งผู้วิจัยจะได้กล่าวไปตามลำดับ

๔.๒.๑ คำพิพากษาในคดีที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ตัดสินโดยนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙
วรรคสอง มาปรับแก้กรณีที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตัวอย่าง เช่น คำพิพากษาศาล
ฎีกาที่ ๓๒๖/๒๔๙๕, ๔๒๗/๒๕๓๘, ๒๕๑๒/๒๕๔๙ และ ๙๗๙๗/๒๕๕๖ ซึ่งผู้วิจัยจะได้นำเสนอไป
ตามลำดับ

(๑) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๖/๒๔๙๕

ศาลตัดสินว่า “การซื้อขายที่ดินมือเปล่ากันโดยทำหนังสือซื้อขายและจดทะเบียนที่
อำเภอ นั้น ถ้าผู้ซื้อซื้อโดยสุจริตแล้ว ผู้ซื้อก็ย่อมได้ทรัพย์สินในที่ดินนั้นไป ผู้ที่มีทรัพย์สินในที่ดินนั้น
มาก่อนแต่ไม่ได้จดทะเบียนไว้จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ซื้อโดยสุจริตไม่ได้”

(๒) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๗/๒๕๓๘

ศาลตัดสินว่า “ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แม้
โจทก์จะได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทมาจริงดังโจทก์กล่าวอ้าง การได้มาของโจทก์ก็เป็นการได้มา
ซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้โจทก์ก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้
จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ โดยเสียค่าตอบแทนและ
โดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
๑๒๙๙ วรรคสอง”

(๓) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๑๒/๒๕๔๙

ศาลตัดสินว่า “จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส.๓ ก) จำเลยที่ ๑ ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ ส. โดยมีได้ทำเป็น
หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส. ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่
โจทก์ ต่อมาจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยเสียค่าตอบแทนและโดย
สุจริต ครั้นครบกำหนดจำเลยที่ ๑ ไม่ใช้สิทธิไถ่คืน แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) มิใช่

หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ บุคคลจะพึงมีสิทธิเหนือที่ดินพิพาทคงมีแต่สิทธิครอบครอง แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท แต่การได้มาของโจทก์ก็เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรมซึ่งถ้ายังมิได้จดทะเบียน โจทก์จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาท”

(๔) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๗๙๗/๒๕๕๖

ศาลตัดสินว่า “ขณะที่จำเลยจดทะเบียนซื้อที่ดินพิพาทจาก ท. จำเลยไม่รู้ว่า ท. ยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ไปก่อนแล้ว การที่ ท. มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ท. เป็นผู้มียสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท และขณะ ท. ขายที่ดินพิพาทให้จำเลย โจทก์อาศัยอยู่กับ ท. ยังไม่ได้แยกครอบครัวออกไป จึงมีมูลเหตุทำให้จำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเข้าใจว่า โจทก์ทำนาในที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของ ท. ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) การที่จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจาก ท. จึงเป็นการกระทำโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต โจทก์ไม่อาจยกการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้จำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองในที่ดินดีกว่าโจทก์”^๗

^๗ ผลทางกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองนั้น ใช้คำว่า “มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้” บุคคลภายนอกผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน หรือเราอาจกล่าวได้ว่า บุคคลภายนอก “มีสิทธิดีกว่า” ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินเมื่อเปล่าโดยทางความเป็นจริง ดังนั้น การวินิจฉัยให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ชนะคดีจึงควรใช้คำว่า “มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้” บุคคลภายนอก หรืออาจใช้คำว่า บุคคลภายนอก “มีสิทธิดีกว่า” ซึ่งดูจะใกล้เคียงกับบทบัญญัติดังกล่าวมากที่สุด ทั้งนี้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๖/๒๔๙๕, ๔๒๗/๒๕๓๘, ๒๕๑๒/๒๕๔๔ ก็ใช้คำตามตัวบทมาโดยตลอด อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๗๙๗/๒๕๕๖ นี้วินิจฉัยว่า “โจทก์ไม่อาจยกการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทขึ้นต่อสู้จำเลยได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง” ซึ่งก็เป็นไปตามตัวบท แต่ศาลฎีกายังกล่าวทิ้งท้ายว่า “จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองในที่ดินดีกว่าโจทก์” การกล่าวทิ้งท้ายว่าจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนทางทะเบียนซึ่งได้รับความคุ้มครองนั้น “มีสิทธิครอบครอง” ดีกว่าโจทก์ เป็นการกล่าวที่ผู้วิจัยไม่เห็นด้วย เนื่องจากในกรณีการครอบครองนั้น บุคคลจะได้มาซึ่งการครอบครองเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นบุคคลผู้ยึดถือทรัพย์สินและมีเจตนายึดถือเพื่อตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ อันแสดงให้เห็นว่า การมีสิทธิครอบครองเป็นเรื่องผูกพันกับข้อเท็จจริงอย่างแน่นแฟ้น เมื่อจำเลยเป็นแต่เพียงผู้รับโอนทางทะเบียน ซึ่งพิพาทกับโจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอยู่ในทางความเป็นจริง ย่อมเห็นได้ว่า จำเลยไม่ได้มีสิทธิครอบครองแต่ประการใด การวินิจฉัยว่าจำเลยมีสิทธิครอบครอง

๔.๒.๒ สรุปเหตุผลในแนวคำพิพากษาที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

ตามแนวคำพิพากษาที่ปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ศาลฎีกาให้เหตุผลเป็นกรณีที่ต้องด้วยบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว กล่าวคือ ผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิในทางความเป็นจริงโดยผลของกฎหมาย จึงเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อมิได้จดทะเบียน ย่อมไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้จดทะเบียนรับโอนโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

อีกทั้ง ตามแนวคำพิพากษานี้ ศาลฎีกาไม่ได้วินิจฉัยว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จำต้องใช้กับที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เท่านั้น หากแต่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าแม้เป็นที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่บุคคลจะพึงมีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินได้ ก็ไม่ต้องห้ามที่จะปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงสะท้อนว่า การที่ศาลฎีกาปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง เพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกตามบทบัญญัติดังกล่าว ย่อมเป็นการใช้หลักกฎหมายที่เป็นข้อยกเว้น “หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” เพื่อคุ้มครองความน่าเชื่อถือของระบบทะเบียนสาธารณะของบุคคลภายนอกที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนอันเป็นเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองนั่นเอง

ดีกว่าโจทก์จึงเป็นการเกินกว่าตัวบทและคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนๆ ก็มีได้ใช้คำไปไกลถึงเพียงนี้ อีกทั้งยังเป็นการขัดต่อสภาพความเป็นจริงแห่งคดีที่โจทก์ต่างหากเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอยู่อย่างแท้จริง เพียงแต่โจทก์ยกสิทธิครอบครองนั้นต่อสู้จำเลยไม่ได้ เพราะถูกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองปิดปากไว้