

บรรยายกฎหมายวิชา ทรัพย์สินและที่ดิน

ครั้งที่ 4

โดย อาจารย์พฤตนิพนธ์ เนติโพธิ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

1

* ต้องกระทำโดยผู้มีอำนาจมิฉะนั้นไม่มีผลผูกพันตาม
กฎหมาย

ประเภทของนิติกรรม

- มีแบบ ผลโมฆะ
- ไม่มีแบบ ไม่บริบูรณ์

การทำเป็นหนังสือ

ฎีกาที่ 1800/2511 ลงลายมือชื่อทุกฝ่าย

การจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ความหมายของคำว่า “ไม่บริบูรณ์”

ฎีกาที่ 2539/2549 ใ้ยันต่อบุคคลภายนอกได้

ฎีกาที่ 7119/2561 สิทธิตกทอดไปยังทายาทของ
คู่สัญญา

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

หลักบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ในระหว่างคู่สัญญา

2

- คู่สัญญาหมายถึงทายาท หรือผู้สืบสิทธิ
- บุคคลภายนอกไม่จำเป็นต้องสุจริตหรือเสียค่าตอบแทน
 - ฎีกาที่ 655/2508 สิทธิเก็บกินไม่จดทะเบียน ไม่ผูกพันผู้ซื้อแม้จะรู้
 - ฎีกาที่ 652/2513 ดกลงให้ชุดร่อนน้ำผ่านที่นาเพื่อใช้สอยน้ำ ร่วมกันเป็นสัญญาต่างตอบแทน ฟ้องบังคับกันได้ ระหว่างคู่สัญญา
 - ฎีกาที่ 468/2521 จำเลยถมดินให้โจทก์ โจทก์ให้จำเลยปลูกเรือน ในที่ดิน (สิทธิเหนือพื้นดิน)
 - ฎีกาที่ 1227/2533 จดทะเบียนภาระจำยอมตกทอดไปยังทายาท
 - ฎีกาที่ 5560/2537 ชื่อที่ดินจากการขายทอดตลาดที่มีสวางชัยตั้งอยู่บนที่ดินและผู้ซื้อยอมให้มีสวางชัยบนที่ดินต่อไป แต่เมื่อขายให้บุคคลภายนอก แม้บุคคลภายนอก รู้ก็ไม่ผูกพัน

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

หลักบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ในระหว่างคู่สัญญา (ต่อ)

3

- ฎีกาที่ 2229/2542 ได้ภาระจำยอมโดยนิติกรรม เจ้าของยกที่ดินให้ บุคคลภายนอก ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก (แม้รู้และไม่เสียค่าตอบแทน)
- ฎีกาที่ 6188/2545 ทำบันทึกยอมให้ปลูกบ้าน (สิทธิเหนือพื้นดิน) ไม่ผูกพันผู้รับโอน
- ฎีกาที่ 2623/2559 ได้ภาระจำยอมโดยข้อตกลง ทายาทผู้รับโอน ย่อมอาศัยข้อตกลงฟ้องบังคับได้ (ผูกพันผู้สืบสิทธิ) + ต่อมาทายาทไม่ใช้ ภาระจำยอมสิ้นไป

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

หลักบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ในระหว่างคู่สัญญา (ต่อ)

- ฎีกาที่ 2010/2560 แลกเปลี่ยนที่ดิน ส่งมอบการครอบครอง แต่ยังไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียน ถือเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยน มีผลไม่บริบูรณ์ทำนองเดียวกับสัญญา จะซื้อจะขาย
- ฎีกาที่ 7210/2560 ยอมให้ติดตั้งเสาไฟฟ้า-วางท่อประปา-ท่อระบายน้ำ เป็นสิทธิเหนือพื้นดิน เมื่อไม่จดทะเบียนมีผลเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ซื้อที่ดินต่อโดยรู้หรือไม่ก็ตาม ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

ข้อยกเว้นหลักบุคคลสิทธิไม่ผูกพันบุคคลภายนอก

- สัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกโดยบุคคลภายนอก ถือเอาประโยชน์จากข้อตกลงนั้นแล้ว บุคคลภายนอกบังคับตามข้อตกลงนั้นได้ + ฟ้องบังคับให้จดทะเบียน
 - ฎีกาที่ 5441/2561
- ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน
 - ฎีกาที่ 2046/2524 ออกโฉนดทับที่ดินผู้อื่นแล้วให้ภาระจำยอม ไม่ผูกพันผู้รับโอนแม้ผู้รับโอนจะเสียค่าตอบแทนและสุจริต

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน

6

หลักทั่วไป : ฟ้องบังคับไม่ได้

- ฎีกาที่ 749/2536 ได้นิติกรรมสิทธิเหนือที่ดินไม่จดทะเบียน ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนไม่ได้
- ฎีกาที่ 6054/2557 วินิจฉัยเช่นเดียวกัน (เพิ่มไม่มีข้อตกลงพิเศษ)

▪ ข้อยกเว้น

1. มีข้อตกลงต่อกัน

- ฎีกาที่ 185/2536 ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ยอมให้ถมที่ดิน เป็นถนนและฝังท่อระบายน้ำ ยอมออกค่าใช้จ่าย และมีข้อตกลงให้ไปจดทะเบียน แต่ไม่ยอมไม่จดทะเบียน
- ฎีกาที่ 1060-1061/2540 มีหนี้กันอยู่แล้วทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่จดทะเบียนแม้ฟ้องบังคับได้ แต่เมื่อโอนที่ดินให้ บุคคลภายนอก สภาพ แห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้
- ฎีกาที่ 6208/2545 ทำข้อตกลงต่อทำสัญญาจะซื้อขาย โดยจำเลย ยอมจดทะเบียนภาระจำยอมให้โจทก์มีทางเข้าออก เมื่อภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป โจทก์มีสิทธิบังคับให้ จำเลยจดทะเบียนได้

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน (ต่อ)

7

- ฎีกาที่ 7143/2546 ฟ้องขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมตามสัญญา ประนีประนอมในศาล
- ฎีกาที่ 5441/2561 ทำข้อตกลงภาระจำยอมให้เป็นทางเข้าออก สาธารณะและใช้ติดตั้งเสาไฟฟ้า
- ฎีกาที่ 5791/2561 โจทก์รับโอนที่ดินตามพินัยกรรมและเข้าใช้ทางเป็น การแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากข้อตกลงแล้วผูกพัน จำเลย แม้ใช้ไม่ถึง 10 ปี โจทก์ยอมบังคับจำเลยให้ จดทะเบียนภาระจำยอมได้ กรณีไม่ใช่ได้ภาระจำยอม โดยอายุความ

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน (ต่อ)

2. ข้อตกลงมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน

- ฎีกาที่ 2380/2542 ให้สิทธิเก็บกินโดยมีค่าตอบแทนจากการที่ปลูกสร้างบ้านและยกที่ดินให้ ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนได้

3. การได้รับสิทธิทางพินัยกรรม

- ฎีกาที่ 667/2542 ให้สิทธิเหนือพื้นดินโดยพินัยกรรม

4. ข้อตกลงก่อตั้งภาระจำยอมที่มีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก

- ฎีกาที่ 2975/2553 เสนอขายที่ดินโดยยอมให้ใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออก ตกทอดถึงทายาท ทายาทบังคับให้หรือรั้วที่ปักปิดกั้นได้
- ฎีกาที่ 5791/2556 มีข้อตกลงตามพินัยกรรมว่าให้ใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีก 3 แปลง(เป็นภาระจำยอมให้ประโยชน์กับบุคคลภายนอก) ได้มาโดยนิติกรรม แม้ไม่ใช่ 10 ปี ก็ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนได้

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)

สรุป :

หลัก มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนไม่ได้

ข้อยกเว้น

1. มีข้อตกลงชัดเจน
2. มีข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทน
3. ได้รับสิทธิมาทางพินัยกรรม
4. ข้อตกลงก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 4 (15 มิถุนายน 2564)