

บรรยายกฎหมายวิชา ทรัพย์สินและที่ดิน

ครั้งที่ 3

โดย อาจารย์พฤติพร เนติโพธิ์

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)

1

ความหมายของทรัพย์สินสิทธิ มาตรา 1298

- สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินหรือสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในสังหาริมทรัพย์

ความหมายของบุคคลสิทธิ

- สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นการกระทำหรืองดเว้นการกระทำ หรือส่งมอบทรัพย์สิน

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)

ข้อแตกต่างระหว่างทรัพย์สินกับบุคคลสิทธิ

1. ทรัพย์สินมีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน ส่วนบุคคลสิทธิมีวัตถุแห่งสิทธิเป็นการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำ
2. ทรัพย์สินเกิดขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ส่วนบุคคลสิทธิเกิดขึ้นได้แต่โดยนิติกรรมหรือนิติเหตุ
3. ทรัพย์สินก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยทั่วไป ส่วนบุคคลสิทธิก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยเฉพาะเจาะจงเท่านั้น
ฎีกา 7011/2547 เจ้าของถนนทำหนังสือยินยอมให้โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ใช้ถนนพิพาทเป็นทางเข้าออก ไม่เป็นทรัพย์สิน ไม่เป็นภาระจำยอม เจ้าของไปทำข้อตกลงกับโจทก์ทั้ง 4 ว่าถ้าเปลี่ยนมือผู้โอนจะต้องยินยอมให้ใช้ข้อตกลงดังกล่าวไม่มีผลบังคับถึงผู้รับโอน
4. ทรัพย์สินมีลักษณะถาวรและไม่หมดสิ้นไปโดยการไม่ใช้ ส่วนบุคคลสิทธิมีลักษณะไม่ถาวรและยอมสิ้นไปถ้ามิได้ใช้สิทธินั้นภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้
ฎีกาที่ 85/2540 สิทธิของผู้เช่าซื้อมีสิทธิบังคับให้ผู้ให้เช่าซื้อโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาเช่าซื้อ หากไม่บังคับภายในอายุความ 10 ปีขาดอายุความ

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)

การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1. การได้มาโดยทางนิติกรรม (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)
ความหมายของคำว่า "ไม่บริบูรณ์"
มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง มักใช้บังคับกับ 2 กรณี
 - ใช้บังคับกับการก่อตั้งทรัพย์สิน
 - ใช้บังคับกับกรณีการดีใช้หนี้
 ฎีกาที่ 4892/2542 ยกที่ดินพิพาทดีใช้หนี้เงินกู้ ไม่บริบูรณ์ แต่ไม่ตกเป็นโมฆะ
2. การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (การได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย)
 - 2.1 การได้มาโดยมีกฎหมายบัญญัติไว้
 - 2.2 การได้มาโดยคำพิพากษา
 - 2.3 การได้มาโดยการรับมรดก

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)

ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับ 1299 วรรคหนึ่ง

- ฎีกาที่ 2958/2524 สัญญาต่างตอบแทนแห่งที่พิพาทให้ (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)
- ฎีกาที่ 4219/2531 ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน และผู้ซื้อชำระราคาครบแล้ว นิตกรรมยังไม่บริบูรณ์ (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)
- ฎีกาที่ 903/2536 เช่าซื้อและชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนก่อนบวช เจ้าพนักงานจดทะเบียนให้หลังบวช ถือว่าได้ที่ดินมาก่อนบวช (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)
- ฎีกาที่ 6787/2539 ทำบันทึกท้ายทะเบียนหย่า ยินยอมให้อยู่อาศัยในบ้านตลอดชีวิต เป็นสัญญาก่อตั้งสิทธิอาศัย (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)
- ฎีกาที่ 1370/2544 โฉนดที่ดินขายฝาก (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)

ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับ 1299 วรรคหนึ่ง

- ฎีกาที่ 14329/2553 โจทก์ครอบครองโฉนดที่ดินเป็นประกันเงินกู้ ส่วนผู้ร้องซื้อและจดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาท (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง) ผู้ร้องมีสิทธิดีกว่า
- ฎีกาที่ 11549/2556 สัญญาแบ่งทรัพย์สินยกที่ดินให้ลูก ลูกได้มาตาม มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง
- ฎีกาที่ 1115/2557 สัญญาแบ่งทรัพย์สินให้ผู้ร้องโดยไม่จดทะเบียนการโอน ไม่ใช่เป็นการยกให้โดยเสนหา เป็นการได้มาตาม มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง
- ฎีกาที่ 14884/2558 สัญญาแบ่งทรัพย์สินในขณะที่จดทะเบียนหย่า ผู้ได้ทรัพย์สินมาเป็น มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง+มาตรา 1300

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)

การได้มาโดยทางอื่นนอกจากรนติกรรม (มาตรา 1299 วรรคสอง)

1. การได้มาโดยมีกฎหมายบัญญัติไว้

2. การได้มาโดยคำพิพากษาของศาล

ฎีกาที่ 2868/2529 ศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีโฉนดให้โจทก์ โจทก์มีฐานะ 1300 แต่ยังไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ (ฎีกา 7143/2546, ฎีกาที่ 1876/2550)

ฎีกาที่ 7143/2546 (ป.) ได้อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาประนีประนอม ยอมความในศาลเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม

3. การได้มาโดยการรับมรดก

- ทายาทโดยธรรม

- ทายาทโดยพินัยกรรม

ฎีกาที่ 1812/2506 เมื่อผู้ทำพินัยกรรมตาย ทรัพย์ตกแก่ผู้รับพินัยกรรมทันที มีสิทธิฟ้องขอให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ผู้อาศัยได้

ฎีกาที่ 1840/2514 การได้มาโดยสิทธิอาศัยตามพินัยกรรมเป็นการได้มา โดยทางนิติกรรม (มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง)

ฎีกาที่ 1211/2556 ผู้ร้องได้ที่ดินและบ้านโดยการรับมรดกเป็นผลการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1299 วรรคสอง

เอกสารประกอบคำบรรยายปี 2564 ครั้งที่ 3 (8 มิถุนายน 2564)