

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

นายอภิเชษฐ สุพรรณรัตน์
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีประเด็นน่าสนใจและมีผลต่อการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน ตามมาตรา ๑๓๓๐ และมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ประกาศใช้พร้อมกับการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งฉบับ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๖๘ และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๙ เป็นต้นมา ข้าพเจ้าจึงมีความสนใจและได้ศึกษาค้นคว้ากรณีดังกล่าว โดยสรุปเป็นประเด็นดังนี้

๑. แนวคิดสิทธิของบุคคลซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักภะแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา กับบุคคลผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

แนวคิดเกี่ยวกับเรื่องระบบทะเบียนที่ดิน มีความมุ่งหมายเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินว่า ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าใด แนวเขตอยู่ตรงจุดใด และมีภาระผูกพันหรือไม่ อย่างไร โดยในปัจจุบันมีระบบที่เป็นที่นิยมใช้ในประเทศต่าง ๆ อยู่ ๒ ระบบ ดังนี้

๑. ระบบดีด (Deeds System) เป็นระบบการจดทะเบียนหนังสือสัญญาซึ่งทำให้ได้สิทธิในที่ดิน โดยมีหลักการสำคัญคือ การซื้อขายที่ดินถือว่าการโอนมีผลสมบูรณ์เป็นทรัพย์สินทันที เมื่อมีการทำเอกสารในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่เกิดจากการไปจดทะเบียน การจดทะเบียนมีวัตถุประสงค์เพียงรวบรวมหลักฐานหนังสือสัญญาเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบพิสูจน์สิทธิในที่ดิน

๒. ระบบทอร์เร็นส (Torrens System) เป็นระบบการจดทะเบียนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน มีหลักการสำคัญคือ การก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำการจดทะเบียนในทะเบียนที่ดิน การทำเอกสารในการโอนกรรมสิทธิ์กันเองจะไม่มีผลบังคับแต่อย่างใด การจดทะเบียนในระบบทอร์เร็นสจึงเป็นการรับรองว่า ผู้ที่ได้จดทะเบียนในทะเบียนที่ดินมีสิทธิตามที่แสดงไว้ในทะเบียนที่ดินโดยเด็ดขาด

ระบบทะเบียนที่ดินของประเทศไทย ได้นำแนวคิดเรื่องระบบทอร์เร็นส (Torrens System) มาใช้ โดยถือว่าโฉนดที่ดินเป็นหลักของทะเบียน การส่งต่อกรรมสิทธิ์ทำได้โดยการจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน เห็นได้จากการที่ได้มีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก ซึ่งบัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่” และมาตรา ๑๓๗/๓ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” โดยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗/๑ ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามกฎหมายไทย ถือการจดทะเบียนเป็นสำคัญ โดยจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

อย่างไรก็ดี แม้จะถือการจดทะเบียนเป็นสำคัญในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน แต่ก็ได้มีการบัญญัติกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินในบางกรณีไว้ ให้ถือเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จะไม่จดทะเบียน เพียงแต่มีข้อจำกัดบางประการ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

๒. การครอบครองปรักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ บัญญัติไว้ว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ โดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

บทบัญญัติมาตราดังกล่าว การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการครอบครอง หรือที่เรียกว่า “การครอบครองปรักษ์” เป็นหลักการทางกฎหมายที่สำคัญ โดยมีหลักการว่า บุคคลได้ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นระยะเวลาหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น โดยหลักเกณฑ์เข้าเงื่อนไขสำคัญ ดังนี้

๑. การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น ผู้ครอบครองจะต้องครอบครองทรัพย์สินที่ดินของบุคคลอื่น ไม่ใช่ทรัพย์สินตนเอง

๒. โดยความสงบ ครอบครองที่ปราศจากการโต้แย้ง การขัดขวาง หรือการฟ้องร้องใดๆจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิในทรัพย์สินนั้น

๓. โดยเปิดเผย ครอบครองจะต้องเป็นการกระทำที่บุคคลทั่วไปสามารถรับรู้ได้ ไม่ใช่การแอบซ่อน

๔. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครองจะต้องมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่การครอบครองในฐานะผู้เช่า ผู้ยืม หรือผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินให้ผู้อื่น

๕. ครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด เช่น อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน ครอบครองติดต่อกัน ๑๐ ปี ส่วนสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ เครื่องประดับ เป็นต้น

โดยการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา นี้ ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ดังนั้น กรณีที่ทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าบุคคลผู้ครอบครองนั้นได้กรรมสิทธิ์อันเป็นทรัพย์สินทันที โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๓๕/๒๕๕๕ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า ว. มารดาของผู้ร้องได้เข้าครอบครองที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินของ ท. โดยสงบเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ต่อเนื่องกันเป็นเวลานานกว่า ๒๒ ปี หากข้อเท็จจริงฟังได้ตามคำร้องขอ ว. มารดาของผู้ร้องย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนโฉนดที่ดินโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ อันเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน จึงเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้และตกทอดแก่ผู้ร้องและทายาทอื่นที่เป็นบุตรของ ว. ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ และแม้ผู้ร้องกับทายาททั้งหมดเพิ่งทราบว่า ว. มารดาของผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองภายหลัง ก็ไม่ทำให้ทรัพย์สินที่มารดาของผู้ร้องได้มาและเป็นมรดกตกทอดแก่ผู้ร้องกับทายาทอื่นเสียไป ทั้งการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ครอบครอง ประกอบกับผู้ร้องมีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๘๑ โดยที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่าเจ้ามรดกได้มาตาม

ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งต้องดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา ๗๘ ก่อน ผู้ร้องในฐานะทายาทผู้รับมรดก จาก ว. มารดาของผู้ร้องจึงมีสิทธิตามกฎหมายที่จะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทที่เป็นมรดกตกทอด มายังผู้ร้องและทายาทอื่นได้

อย่างไรก็ดี การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในกรณีนี้ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ถ้ายังมีได้ จดทะเบียน จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ กล่าวคือ ผู้ได้กรรมสิทธิ์จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เช่น การโอนขาย ให้ จำนอง หรือโอนมรดกได้ และหากยังมีได้จดทะเบียน ก็จะไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต กล่าวคือ หากมี บุคคลภายนอกซึ่งได้จดทะเบียนรับโอนที่ดิน หรือรับจำนองที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนไว้ก่อนที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองจะจดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิของตน ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองจะไม่สามารถปฏิเสธสิทธิ ของบุคคลภายนอกโดยอ้างว่าที่ดินเป็นของตนได้ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๙๐/๒๕๕๘ ส. ชื้อและรับโอนที่ดินจาก ป. โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย จึงได้รับประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖ ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลทุกคน กระทำการโดยสุจริต จำเลยกล่าวอ้างว่า ส. รับโอนที่ดินโดยไม่สุจริต จำเลยจึงมีภาระการพิสูจน์ข้อเท็จจริงดังกล่าว ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๘๔/๑ ซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอกที่ได้มาโดยสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง หมายถึง การได้มาโดยไม่รู้ว่ามีบุคคลอื่นได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มาก่อนแล้ว ถ้าได้มาโดยรู้เช่นนั้นย่อมไม่ สุจริต เมื่อที่ดินพิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดินซึ่งสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทาง ทะเบียนได้โดยไม่จำเป็นต้องส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กัน ทั้งในทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินก็ระบุชัดว่า ป. เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดยได้รับมรดกมาจากบิดา กับไม่มีการจดทะเบียนอย่างใด ๆ ว่าจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินที่ปลูกสร้างอยู่ใน ที่ดิน ย่อมมีเหตุผลเพียงพอที่ ส. จะตกลงซื้อและรับโอนที่ดินพิพาทในทางทะเบียน โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงว่า ป. เป็นผู้ ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างแท้จริงหรือไม่ สำคัญเพียงพฤติการณ์ที่ ส. ชื้อที่ดินมาในราคาสูงก็ดี ที่ดินอยู่ใน ทำเลการค้าหรือในที่เจริญก็ดี แต่ ส. ไม่ไปตรวจสอบที่ดินก่อนว่ามีใครเป็นผู้ครอบครองใช้ประโยชน์และเข้าไปอยู่ในที่ดินแล้ว ได้อย่างไร ในฐานะใด จึงยังไม่พอพียงว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ ส. อันเป็นการซื้อและรับโอน ที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต จำเลยยกการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษที่ยังมิได้จดทะเบียนขึ้น ต่อสู้ ส. ไม่ได้ ส. มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๔๐/๒๕๖๒ จำเลยซื้อขายที่ดินพิพาทโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ผู้ขายได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้เข้า ครอบครองปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ แต่การได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทกรณีดังกล่าว เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อยังมีได้ จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น จำเลยยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เว้นแต่ จะพิสูจน์ได้ว่าบุคคลภายนอกกระทำการโดยไม่สุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๓๐๐

ในการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทตามคำสั่งศาลชั้นต้น กองทุนรวม บ. ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอกย่อมได้รับ ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้กระทำการโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖ จำเลยกล่าวอ้างว่า กองทุนรวม บ. และโจทก์ร่วมกันกระทำการโดยไม่สุจริตจึงมีภาระการพิสูจน์

กองทุนรวม บ. ชื่อที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และโจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทต่อมา ซึ่งถือว่าเป็นผู้สืบสิทธิของกองทุนรวม บ. ได้กระทำการรับโอนไว้โดยสุจริตเช่นกัน กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของกองทุนรวม บ. และของโจทก์ย่อมได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ การที่จำเลยซึ่งชื่อที่ดินพิพาทและเข้าทำประโยชน์ปลูกบ้านอยู่อาศัยจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้กองทุนรวม บ. บุคคลภายนอกผู้ชื่อที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นผู้สืบสิทธิโดยสุจริตได้ และการที่จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่วันที่กองทุนรวม บ. โอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ ถึงวันที่จำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ออกจากที่ดินพิพาทยังไม่ครบ ๑๐ ปี จำเลยย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรักษ์ในช่วงหลังนี้ ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทแล้ว แต่จำเลยยังคงเพิกเฉยยอมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยและบริวารให้ออกจากที่ดินพิพาทได้ ทั้งมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ที่ดินพิพาทได้ด้วย

แต่หากบุคคลภายนอกดังกล่าว เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ที่ได้นำยึดที่ดินพิพาทเพื่อขายทอดตลาดไว้แล้วเท่านั้น ยังไม่ถือเป็นผู้ที่ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง จึงไม่เป็นบุคคลภายนอกที่จะมีสิทธิดีกว่า และแม้จะยึดที่ดินพิพาท ศาลยังไม่มีคำสั่งให้ผู้ครอบครองที่ดินได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษ์ ซึ่งถือว่าเป็นการยึดโดยชอบก็ตาม แต่เมื่อต่อมาศาลมีคำสั่งให้ผู้ครอบครองที่ดินได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรักษ์แล้ว มีผลให้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ การที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำยึดที่ดินพิพาท ถือเป็นกรับบังคับคดีที่กระทบถึงสิทธิของผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ ผู้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวขอจะให้ถอนการยึดที่ดินพิพาทได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๖๖๖/๒๕๕๖)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๕๐/๒๕๖๕

แม้ผู้ร้องครอบครองปรักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแล้ว ก็ไม่ทำให้สิทธิของผู้คัดค้านในที่ดินพิพาทที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามคำสั่งของศาลโดยสุจริตเสียไป ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ทั้งการครอบครองปรักษ์ซึ่งเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องยังไม่ได้จดทะเบียน จึงยกขึ้นต่อสู้ผู้คัดค้านผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง หากผู้ร้องจะอ้างสิทธิในการครอบครองปรักษ์ต่อไป ต้องเริ่มต้นใหม่นับแต่วันที่ผู้คัดค้านจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๑ จนครบ ๑๐ ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โดยทั้งนี้ ต้องเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดเวลาดังกล่าวด้วย หลังจากผู้คัดค้านจดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามคำสั่งศาลแล้ว ผู้คัดค้านขอให้ศาลออกคำสั่งบังคับให้ผู้อยู่อาศัยซึ่งรวมถึงผู้ร้องออกไปจากที่ดินพิพาทและนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปปิดประกาศขับไล่ผู้อยู่อาศัยรวมถึงผู้ร้องให้ออกไปจากที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิในการครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้อง ซึ่งขณะนั้นผู้ร้องอ้างว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ทั้งในวันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไปปิดประกาศขับไล่มีผู้อยู่อาศัยออกมาขัดขวางจำนวนมาก เชื่อว่าผู้ร้องได้รู้ถึงการปิดประกาศขับไล่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ดังนี้ ถือไม่ได้ว่าการครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องตั้งแต่ในเวลานั้นเป็นไปโดยสงบ แม้ผู้ร้องจะครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่วันที่ผู้คัดค้านจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจนถึงวันยื่นคำร้องขอคดีนี้ครบ ๑๐ ปี แล้ว ผู้ร้องก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง

จากการศึกษาแนวคิดและคำพิพากษาศาลฎีกา ข้าพเจ้ามีความเห็นว่า ระหว่างบุคคลซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักษ์ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา กับ บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือบุคคลผู้รับโอนที่ดินจากบุคคลดังกล่าว ว่าใครจะเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน ข้าพเจ้าวิเคราะห์แล้ว เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว” และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามิเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย” ซึ่งบทบัญญัติมาตรา ๑๓๓๐ เป็นข้อยกเว้นของหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โดยถือว่ากรณีการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อยอมได้สิทธิแล้ว ส่วนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เป็นเพียงพิธีการอย่างหนึ่งเท่านั้น และสิทธิของผู้ได้มานั้นแม้ไม่ได้จดทะเบียนก็ไม่เสียไป เมื่อพิจารณาประกอบกันแล้วจะเห็นได้ว่า แม้สิทธิของบุคคลซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ อันเป็นกรณีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม จะไม่เสียไปก็ตาม ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่สิทธิดังกล่าว ไม่อาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วได้ การที่บุคคลเข้าซื้อที่ดินที่ได้มีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต อีกทั้ง บุคคลดังกล่าวยังได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมมีสิทธิในที่ดินดีกว่าบุคคลซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักษ์

กล่าวโดยสรุปเห็นว่า ผู้ครอบครองที่ดินยอมได้กรรมสิทธิ์ เมื่อครอบครองที่ดินนั้นติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี สิทธิของผู้ได้มา แม้ไม่ได้จดทะเบียนก็ไม่เสียไป แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ส่วนสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลาย ก็ไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ แต่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมและยังเป็นบทกฎหมาย ที่กำหนดไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรม ตามมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การซื้อขายทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อยอมได้สิทธิแล้ว การจดทะเบียนเป็นเพียงพิธีการ และแม้ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิไม่เสียไปแต่อย่างใด จึงมีสิทธิดีกว่า ตามความเห็นและแนวคำพิพากษาข้างต้น