

ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด

Registration Problems of Rights and Juristic Acts for Immovable Properties according to Judgments or Indeterminate Final Court Order

ณัชชา เจริญลาภ¹, จิตรदारมย์ รัตนวุฒิ²

Nutcha Jaroenlab¹, Jitdarom Rattanawut²

¹ นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี

โทร. 0-7791-3333 โทรสาร 0-7791-3348 อีเมล 63052538204@student.sru.ac.th

² รองศาสตราจารย์ ประจำหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี

โทร. 0-7791-3333 โทรสาร 0-7791-3348 อีเมล lawman077355623@gmail.com

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัญหาการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด 2) ศึกษาหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาที่ใช้บังคับในกฎหมายของต่างประเทศของประเทศไทย และ 3) พัฒนาการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดในประเทศไทย ด้วยระบบวิจัยเชิงคุณภาพ จากการศึกษาพบว่า ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด เป็นข้อจำกัดในทางรอนสิทธิของบุคคลและส่งผลกระทบต่อหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา โดยประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) ได้กำหนดกระบวนการการจดทะเบียนสิทธิโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมโดยมิได้ระบุเกี่ยวกับ “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” ไว้ แต่ทว่า กรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล โดยข้อ 1 (1) ได้กำหนดไว้ว่า “ให้ยึดถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นที่สุด” เป็นผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด ทั้งที่คำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวนี้ เป็นเพียงแนวปฏิบัติภายในของกรมที่ดิน มิได้มีฐานะเป็นกฎกระทรวงหรือกฎหมายแต่ประการใด ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะ โดยให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 78 และสอดคล้องกับหลักการในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) อันจะทำให้เกิดการคุ้มครองสิทธิแก่ประชาชนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาต่อไป

คำสำคัญ : หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

Abstract

The objectives of this study were to 1) study registration problems of rights and juristic acts for immovable properties according to judgments or indeterminate final court order 2) study the Res Judicata Principle enforcing laws of foreign countries and Thailand and 3) develop registration rights and juristic acts of land and immovable property under the judgment or indeterminate final court order in Thailand. A qualitative research system. The study was found that the problems of rights registration and juristic acts of immovable properties according to judgments or indeterminate final court order were a limitation precluding a person's rights and affecting the Res Judicata Principle, by virtue of the Land Code, B.E. 2497, Section 78, and including the Ministerial Regulation No. 7 (B.E. 2497) Article 9 (2), That was the Ministerial Regulation without specifying "The judgment or the final court order". However, the Land Department issued an Order of the Department of Lands No. 12/2501 dated September 8, 1958 regarding the transfer of the court order. Article 1 (1) stated that "to uphold the judgment or order", As a result, the officer must rights registration and juristic acts of immovable properties according final significant judgment or court order, even though the Land Department Order No. 12/2501 It is only an internal practice of the Department of Lands has no status as a ministerial regulation or legal whatsoever. The researcher suggests for the case study as follows cancel order of the Land Department No. 12/2501 in order to follow the intent of Land Code, B.E. 2497, Section 78, and including the Ministerial Regulation No. 7 (B.E. 2497), resulting in the protection of the rights of the people concerning the registration of real estate rights according to the judgment in the future.

Keywords : Res Judicata, Registration of Rights and Juristic Acts, Judgment or Court Order

ความสำคัญของปัญหา

จากที่ผู้ศึกษาได้ปฏิบัติงานเป็นเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิ ได้พบเจอปัญหาจากทบัญญัติแห่งกฎหมายต่อกรณีของการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาของศาล ซึ่งเป็นกรณีตามมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ เป็นการได้สิทธิในที่ดินมาโดยกรณีอื่น โดยกระบวนการเพื่อให้เจ้าพนักงานดำเนินการใช้ดุลพินิจในการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินตามกรณีดังกล่าวนี้ กฎหมายกำหนดให้ดำเนินการตราขึ้นเป็น “กฎกระทรวง” เพื่อใช้เป็นกรอบดุลพินิจในทางปฏิบัติ คือ “กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497” รับรองกรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยกรณีอื่นไว้ในข้อ 9 ความว่า “การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้ (2) ถ้าเป็นกรณีที่ได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย” จากทบัญญัติดังกล่าวนี้ มีผลในทางปฏิบัติ คือ เจ้าพนักงานผู้รับผิดชอบจดทะเบียนสิทธิในที่ดินจะต้องนำเอาคำพิพากษาหรือคำสั่ง มาเป็นบทอ้างอิงความชอบธรรมในสิทธิของผู้ทรงสิทธิตามคำพิพากษาเป็นสำคัญ โดยในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) มิได้กำหนดให้เป็นกรณี “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด” แต่ใช้กรณีคำว่า “คำสั่งศาล” เท่านั้น นอกเหนือจาก

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) แล้ว ในการดังกล่าวนี้ กรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ 12/2501 เรื่องโอนตามคำสั่งศาล ขึ้นใช้บังคับประกอบกฎกระทรวงอยู่ด้วย ซึ่งเป็นลักษณะของแนวปฏิบัติภายในของกรมที่ดิน โดยใน ข้อ 1 (1) ของคำสั่งฉบับนี้กำหนดให้ยึดถือ “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด” ในการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าว ดังนี้ ในทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามกรณีคำพิพากษานี้ เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องยึดถือเอา “คำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด” เป็นเอกสารหลักฐานประกอบในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน จากกระบวนการดังกล่าวนี้ ทำให้ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ไม่อาจอาศัยผลจากคำพิพากษาหรือคำสั่งอันไม่ถึงที่สุด มายกอ้างเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิตามกรณีดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งต้องยอมรับว่าเป็นการรอนสิทธิโดยผลของกฎหมายที่เกิดขึ้นจากคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาลโดยตรง ซึ่งกระบวนการในการได้มาซึ่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดนี้ จะมีผลช้าหรือเร็วเพียงใดนั้น ก็ย่อมขึ้นอยู่กับว่า คู่ความอีกฝ่ายใช้สิทธิในการอุทธรณ์หรือฎีกาคดีหรือไม่ ซึ่งหากมีการใช้สิทธิเพื่อการอุทธรณ์หรือฎีกาคดีแล้ว ย่อมเป็นที่แน่ชัดเช่นกันว่า การรอนสิทธิดังกล่าวจะยังคงมีอยู่เนิ่นช้าออกไป ซึ่งบางคดีอาจจำเป็นต้องใช้ระยะเวลายาวนานร่วมหลายปี โดยหากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นที่สุดให้ผู้ที่มีสิทธิจดทะเบียนสิทธิในที่ดินเป็นฝ่ายชนะคดีด้วยแล้ว ก็ยังเห็นถึงผลกระทบจากการรอนสิทธิโดยผลจากกฎหมายมากยิ่งขึ้น กล่าวคือ แทนที่ผู้ที่มีสิทธิตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง จะสามารถโอนสิทธิในที่ดินได้ตั้งแต่ต้นตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น แต่กลับต้องรอรระยะเวลาไปอีกหลายช่วงปี เพื่อให้ศาลสูงมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นที่สุดและนำคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดนั้นมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินนั้นได้ โดยในห้วงเวลาดังกล่าวนี้ ย่อมเป็นที่ชัดเจนว่า ผู้ทรงสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเหล่านั้น ไม่อาจแสวงหาประโยชน์อย่างใด ๆ จากที่ดินที่ตนได้รับสิทธิมาจากคำพิพากษาศาลชั้นต้นได้ เช่น การเช่าครอบครอง การทำประโยชน์ หรือไม่อาจนำที่ดินมาขายฝากหรือจำนองได้ หรือไม่อาจนำที่ดินจัดสรรแบ่งขายได้ เป็นต้น จากปัจจัยนี้เอง จึงส่งผลทำให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ไม่ว่าจะกระทำขึ้นโดยศาลชั้นต้นหรือกระทำขึ้นโดยศาลชั้นอุทธรณ์ หรือแม้แต่กระทำขึ้นโดยศาลปกครองเองก็ตาม ย่อมไม่อาจมีสภาพบังคับเพื่อนำมาจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ได้บัญญัติรับรองถึงสภาพบังคับของคำพิพากษาศาลไว้อย่างชัดเจน นั่นคือ “คำพิพากษาหรือคำสั่งใด ๆ ให้ถือว่าผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่งนับตั้งแต่วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่ง จนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับหรืองดเสีย ถ้าหากมี” โดยหลักการดังกล่าวที่ถูกนำมาบัญญัติไว้ในมาตรา 145 นั้น ในทางสากลเรียกว่า “Res Judicata” หรือ “หลักความเป็นที่สุดของคำพิพากษา” หรืออาจเรียกได้อีกชื่อว่า “หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา” กล่าวคือ เป็นหลักกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับความมีผลบังคับของคำพิพากษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้คำพิพากษสามารถบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพในทางปฏิบัติและเพื่อก่อให้เกิดความสงบเรียบร้อยของสาธารณะและในทางรัฐประศาสนนโยบายแห่งรัฐ โดยนอกจากคู่ความในคดีจะต้องให้การยอมรับและปฏิบัติตามคำพิพากษาแล้ว คำพิพากษายังจะต้องมีความแน่นอน ถูกต้อง และเที่ยงธรรม อันจะทำให้ประชาชนทั่วไปมีความเลื่อมใสศรัทธาในคำพิพากษาอีกด้วย ซึ่งจากวัตถุประสงค์ของหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา ย่อมสะท้อนและแสดงถึงสภาพบังคับของคำพิพากษาศาลได้เป็นอย่างดี เพราะฉะนั้น กรณีที่กรมที่ดินมีคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล เพื่อกำหนดแนวปฏิบัติให้เจ้าพนักงานที่ดินรับฟังและถือปฏิบัติเพื่อจดทะเบียนสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้เฉพาะกรณีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอันเป็น

ที่สุดแล้วเท่านั้น จึงเป็นปัญหาทางข้อกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลผู้ได้รับประโยชน์จากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอย่างยิ่งและถือได้ว่าเป็นการออกแนวปฏิบัติภายในของกรมที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยผลและสภาพบังคับแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ผู้ศึกษาจึงกำหนดขึ้นเป็นประเด็นการศึกษาในชื่อ “ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด” ทั้งนี้เพื่อนำไปสู่การหาคำตอบว่า คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ดังกล่าวนี เป็นแนวทางปฏิบัติภายในของกรมที่ดินที่ส่งผลในทางรอนสิทธิของผู้ได้รับประโยชน์จากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลหรือไม่และสภาพบังคับของคำพิพากษาและคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดมีขอบข่ายบังคับอยู่เพียงใดเป็นประเด็นสำคัญ

วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาปัญหาการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด
2. เพื่อศึกษาแนวคิดทฤษฎีว่าด้วยหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) การจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ลำดับศักดิ์ทางกฎหมาย และสภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์หลักการ Res Judicata ที่ใช้บังคับในกฎหมายของต่างประเทศและของประเทศไทย
4. เพื่อพัฒนาแนวทางการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดในประเทศไทย

สมมติฐานการศึกษา

ด้วยที่คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่องโอนตามคำสั่งศาล ข้อ 1 (1) กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ก็ต่อเมื่อคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้นเป็นที่สิ้นสุด โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) ซึ่งเป็นกฎหมายอ้างอิงมิได้กำหนดให้ต้องอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดในการจดทะเบียนตามคำสั่งศาลแต่อย่างใด ดังนี้ ในทางปฏิบัติกรมที่ดินตามกรณีคำพิพากษานี้ เจ้าพนักงานที่ดินจึงยึดถือเอาคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 ที่ให้คำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นที่สิ้นสุดเป็นเอกสารหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน จากกระบวนการดังกล่าว ทำให้ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ไม่อาจอาศัยผลจากคำพิพากษาหรือคำสั่ง มายกอ้างเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิตามกรณีดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งขัดกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) และรวมถึงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ที่ได้รับรองสภาพบังคับและความผูกพันของคำพิพากษาไว้ ซึ่งคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่องโอนตามคำสั่งศาล ข้อ 1 (1) นี้ มีลักษณะเป็นแนวปฏิบัติภายในของกรมที่ดินที่เป็นการรอนสิทธิของบุคคลที่ขัดแย้งกับประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) รวมถึงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 และยังขัดแย้งกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) ในทางสากล ดังนี้ ผู้ศึกษาจึงตั้งสมมติฐานจากการศึกษาขึ้นว่า ต้องทำการยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าวเพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดได้โดยชอบต่อไป

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้มีขอบเขตในครั้งนี มุ่งศึกษาไปที่กระบวนการขึ้นตอนตามกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยผลจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 บัญญัติ และ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล กำหนดไว้ โดยศึกษาพิจารณาเกี่ยวกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) เป็นสำคัญ

วิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ดำเนินการศึกษาด้วยระเบียบวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยอาศัยการศึกษาจากเอกสาร (Documentary Research) ประกอบด้วย

1) การศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ ตำรา เอกสารราชการ บทความวิชาการ บทกฎหมาย คำพิพากษาศาลที่เกี่ยวข้อง และรวมไปถึงข้อมูลสืบค้นทางอิเล็กทรอนิกส์

2) เรียบเรียงบทศึกษาโดยการพรรณนาความ ได้แก่ บทสภาพปัญหา บทแนวคิดทฤษฎี บทข้อบังคับทางกฎหมาย บทการวิเคราะห์แสดงความเห็นตามกรณีการศึกษา และบทสรุปและเสนอแนะผลจากการศึกษา

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผลการวิจัยและการอภิปรายผล ปรากฏรายละเอียด ดังนี้

1) ผลการวิจัย

จากการศึกษาถึงสภาพปัญหาเกี่ยวกับปัญหาการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ปรากฏผลการศึกษาใน 2 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ ประเด็นสภาพบังคับคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลภายใต้หลักการ Res Judicata และประเด็นผลกระทบการรอนสิทธิจากการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ดังนี้

(1) ประเด็นสภาพบังคับคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลภายใต้หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata)

หลักการ Res Judicata เป็นหลักกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับความมีผลบังคับของคำพิพากษา ไม่ว่าคำพิพากษาที่เกิดขึ้นนั้นจะเป็นศาลในชั้นหรือระดับใดก็ตาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้คำพิพากษามีผลบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพในทางปฏิบัติและเพื่อก่อให้เกิดความสงบเรียบร้อยของสาธารณะและในทางรัฐประศาสน์ ทั้งยังเป็นการทำให้การดำเนินกระบวนการยุติธรรมเป็นไปโดยเรียบร้อยและประหยัดเวลาในการดำเนินคดี ฉะนั้นแล้ว หลักการดังกล่าวจึงได้รับการยอมรับทั้งในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Civil Law และระบบกฎหมาย Common Law โดยในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศอังกฤษ เรียกหลักการทางกฎหมายนี้ว่า “หลักกฎหมายปิดปาก (Estoppel)” ซึ่งหลักความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษานี้ ภายใต้ระบบกฎหมาย Common Law ได้ให้ความสำคัญไปถึงระดับที่ว่า “คำพิพากษาของศาลเป็นกฎหมาย” หรือที่ทราบกันดีว่า “ศาลสามารถสร้างบรรทัดฐานและหลักการทางกฎหมาย” ขึ้นใช้บังคับได้นั่นเอง ด้วยเหตุนี้ สภาพบังคับและความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาในระบบกฎหมาย Common Law จึงมีความเด่นชัดเป็นอย่างมาก ส่วนในระบบกฎหมายแบบ Civil Law นั้น แม้จะมีได้มีความเข้มข้นในการนำหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาในระดับเป็นบรรทัดฐานแห่งกฎหมายเทียบเท่ากับระบบกฎหมาย Common Law ก็ตาม แต่หลักการดังกล่าวก็ได้รับการยอมรับและนำไปบังคับใช้เช่นเดียวกัน ในมิติของแนวความคิดพื้นฐานของหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) ในคดีแพ่งนั้น จากการศึกษาปรากฏข้อมูลว่ามีที่มาจากวัตถุประสงค์ 4 ประการ ดังต่อไปนี้ 1. วัตถุประสงค์เพื่อความสงบเรียบร้อยสาธารณะ 2. วัตถุประสงค์เพื่อความสงบเรียบร้อยของกระบวนการยุติธรรม 3. วัตถุประสงค์เพื่อไม่บุคคลไม่ควรได้รับการเสียหายถึงสองครั้งจากการกระทำครั้งเดียว และ 4. วัตถุประสงค์เพื่อไม่มีการสิ้นสุดการพิจารณาโดยรวดเร็ว ประหยัด อย่างสมเหตุสมผล นอกจากนี้ ยังปรากฏข้อมูลจากการศึกษาอีกว่า หลักการ Res Judicata ยังเป็นหลักที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยหลักการดังกล่าวนี้จะถือว่าคำ

พิพากษาเป็นคำตัดสินของข้อโต้แย้งที่ดีที่สุดและคำพิพากษาต้องเป็นที่ยุติ ซึ่งในประเด็นนี้เอง หลักการ Res Judicata จึงมีความสำคัญโดยตรงต่อปัญหาการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ กล่าวคือ สภาพบังคับของคำพิพากษาที่ยังไม่ถึงที่สุด ดังนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดวินิจฉัยคดีอันเป็นที่ยุติแล้ว คู่ความ ประชาชนและรวมถึงหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับประเด็นแห่งการวินิจฉัยพิพากษาจำต้องยอมรับนับถือและมีความเคารพในเหตุผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ๆ และคำพิพากษาก็ควรได้รับความเลื่อมใสและศรัทธาจากผู้ใช้กฎหมายและประชาชนอย่างกว้างขวาง หลักการ Res Judicata ยังก่อให้เกิดผลแก่กระบวนการพิจารณาตีความที่สำคัญอีกประการหนึ่ง นั่นคือ คำพิพากษาเกิดสภาพบังคับซึ่งสภาพบังคับที่กล่าวถึงในที่นี้ ก็คือ สภาพบังคับให้เป็นการชำระหนี้ทางแพ่ง หรือก็คือเป็นเรื่องเกี่ยวกับการบังคับให้เป็นไปตามสิทธิหน้าที่ทางแพ่ง อาจเป็นกรณีการชำระหนี้เงิน หรือหนี้กระทำการ เช่น การจดทะเบียนสิทธิในกรณีต่าง ๆ เป็นต้น หรือหนึ่งดวนกระทำการก็ได้ ซึ่งกรณีหนี้กระทำการ หรือดวนกระทำการเหล่านั้น วิธีการบังคับคดีย่อมแตกต่างกันไปแล้วแต่สภาพแห่งหนี้จะเปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้เพียงใด ถ้าเป็นหนี้กระทำการ ก็อาจบังคับคดีโดยให้บุคคลภายนอกกระทำการอันนั้น โดยให้ลูกหนี้เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้ ถ้าเป็นหนี้ที่ต้องกระทำการนิติกรรม ก็อาจบังคับคดีโดยให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ หรือถ้าหนึ่งดวนกระทำการ ก็จะต้องบังคับให้ลูกหนี้รื้อถอนการที่ได้กระทำไปแล้ว โดยให้ลูกหนี้เสียค่าใช้จ่าย หรือหากเป็นหนึ่งดวนบางประเภท เช่น กรณีฟ้องขับไล่ หรือฟ้องให้นำบุตรมาคืนก็อาจต้องทำการจับกุมคุมขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา เป็นต้น นอกจากสภาพบังคับของคำพิพากษานี้แล้ว หลักการ Res Judicata ยังได้สร้างความเด็ดขาดให้แก่คำพิพากษาดังกล่าวด้วย คือ ศาลซึ่งมีคำพิพากษานั้น จะไม่สามารถกลับแก้ไข หรือยกเลิกเพิกถอนคำพิพากษานั้นด้วยศาลนั้นได้อีก ทั้งนี้เนื่องจากคำพิพากษาที่จะมีสภาพบังคับ หรือผลผูกพันได้นั้นจะต้องมีความแน่นอน ไม่มีเงื่อนไข เพื่อที่คู่ความจะสามารถทราบได้ว่าเขาต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาอย่างไร ฉะนั้น คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเมื่อวินิจฉัยออกมาแล้ว ต้องไม่อาจแก้ไขได้อีกต่อไปจึงจะถือว่าเป็นเด็ดขาด ทั้งนี้ คำพิพากษาเมื่อมีความเด็ดขาดแล้ว แม้จะมีการอุทธรณ์ฎีกา หรือคำพิพากษาที่เกิดจากการฉ้อฉล หรือเกิดจากการดำเนินกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบก็ย่อมถือว่ามีคำพิพากษาเด็ดขาดในคดีแล้วเช่นเดียวกัน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะว่าคำพิพากษามีผลเมื่อใด หรือจนกว่าคำพิพากษานั้นจะถูกกลับ แก้ไข หรือยกเลิกเพิกถอนแล้วแต่กรณีเท่านั้น คำพิพากษาเดิมจึงจะไม่มีผลเด็ดขาดตามหลัก Res Judicata ซึ่งในประเด็นนี้ จากการศึกษาปรากฏว่าเป็นบทยกเว้นของหลักการ Res Judicata ด้วยผลของหลักการ Res Judicata ที่อธิบายสรุปไว้ข้างต้น ได้แก่ สภาพบังคับของคำพิพากษาและความเด็ดขาดของคำพิพากษาลำดับ จึงทำให้คำพิพากษาที่เกิดขึ้น ย่อมสามารถถูกนำมากล่าวอ้างเพื่อการบังคับตามคำพิพากษานั้นได้ในทุกกรณี ไม่ว่าคำพิพากษานั้นจะเป็นของศาลในระดับใดก็ตาม เพราะศาลนั้น ก็คือองค์กรรัฐที่ใช้และบังคับการให้อำนาจตุลาการมีความศักดิ์สิทธิ์มั่นคง ซึ่งในบทยกเว้นของหลักการ Res Judicata ก็ได้ยืนยันไว้แล้วว่า คำพิพากษาจะสูญเสียไปซึ่งสภาพเด็ดขาดและสภาพบังคับก็ต่อเมื่อจนกว่าคำพิพากษานั้นจะถูกกลับแก้ไข หรือยกเลิกเพิกถอนโดยศาลที่สูงกว่าเท่านั้น คำพิพากษาเดิมจึงจะไม่มีผลเด็ดขาด แต่ในขณะที่ยังไม่มีการกลับแก้ หรือเปลี่ยนแปลงคำพิพากษาจากศาลสูงแล้ว คำพิพากษาที่เกิดขึ้นนั้นย่อมมีสภาพบังคับและมีความศักดิ์สิทธิ์ภายใต้หลักการ Res Judicata นี้อยู่เสมอ ดังนี้ เมื่อนำเอาหลักความเด็ดขาดของคำพิพากษาและสภาพบังคับของคำพิพากษาภายใต้หลักการสากล Res Judicata มาพิจารณาเทียบเคียงกับข้อเท็จจริงที่ปรากฏอยู่ใน คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่องโอนตามคำสั่งศาลแล้ว โดยใน ข้อ 1 (1) ของคำสั่งฉบับนี้ กำหนดให้ยึดถือ “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด” ในการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินเป็นสำคัญ ซึ่งมีผลในทางปฏิบัติในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามกรณีคำพิพากษานี้ เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องยึดถือเอา “คำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นที่ยุติ” เป็นเอกสารหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน เจ้าพนักงานจึงไม่สามารถยึดถือเอาคำพิพากษาของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดมาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิให้แก่ผู้ทรงสิทธิตามคำพิพากษานั้นได้ ซึ่งจากคำสั่งในเชิงแนวปฏิบัติดังกล่าวนี้ของกรมที่ดิน จากผลการศึกษา

จึงปรากฏความไม่สอดคล้องอย่างชัดเจนกับหลักความเด็ดขาดและสภาพบังคับของคำพิพากษาตามหลักการสากล Res Judicata ซึ่งทำให้หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาได้รับผลกระทบโดยตรง

(2) ประเด็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสภาพบังคับคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลตามกฎหมายของประเทศไทย

ก) กรณีศาลยุติธรรม สภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 รับรองไว้ นั้น เป็นกฎหมายวิธีสบัญญัติ ที่ระบุถึงกระบวนการเพื่อนำคดีแพ่งและพาณิชย์เข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยศาลยุติธรรม ซึ่งความผูกพันต่อกระบวนการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งย่อมผูกพันคู่ความ รวมถึงบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับคดี หรือแม้กระทั่งศาลหรือตัวผู้พิพากษาเอง ก็ย่อมตกอยู่ภายใต้กรอบวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นกัน โดยผลการศึกษาปรากฏชัดแจ้งว่า หลักการ Res Judicata มีผลโดยตรงอย่างยิ่งต่อการสร้างกรอบวิธีการในกฎหมายวิธีสบัญญัติเกี่ยวกับการทำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ทั้งนี้ เพื่อให้ผลหรือตัวของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเหล่านั้น มีความน่าเชื่อถือในระดับสูง ประกอบด้วยเหตุและผลที่คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในทางคดีจะสามารถยอมรับในเหตุและผลจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้นได้ ซึ่งในบริบทของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของประเทศไทยเองก็ยอมรับในหลักการดังกล่าว จึงกำหนดเรื่องของการทำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลขึ้นเป็นการเฉพาะไว้ใน หมวด 2 ข้อความและผลแห่งคำพิพากษาและคำสั่ง สำหรับสภาพบังคับและผลผูกพันของคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของประเทศไทย บัญญัติรับรองหลักการดังกล่าวไว้โดย มาตรา 145 ซึ่งกำหนดไว้ว่า "...คำพิพากษาหรือคำสั่งใด ๆ ให้ถือว่าผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือ มีคำสั่ง นับตั้งแต่วันที่คำพิพากษาหรือมีคำสั่ง จนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับหรือดลเสีย ถ้าหากมี" จากบทบัญญัติดังกล่าวนี้ พบว่า ผลของสภาพบังคับแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล จะเริ่มขึ้นตั้งแต่วันที่อ่านคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นสำคัญ สำหรับความผูกพันในคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนี้ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้กำหนดไว้ชัดเจนให้มีผลผูกพัน "คู่ความ" สำหรับความผูกพันคู่ความในคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น จากการศึกษาจะแสดงข้อผูกพันกันในสาระสำคัญอยู่สองประการ ได้แก่ ประการแรก คู่ความในผลคำพิพากษา หมายความว่า เมื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลไว้เรียบร้อยแล้ว คู่ความฝ่ายที่ต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นมีความผูกพันที่ต้องปฏิบัติตาม เมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาขอให้ศาลบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ถึงแม้คำพิพากษาจะยังไม่ถึงที่สุดก็ตาม เว้นแต่ศาลได้อนุญาตให้มีการทุเลาการบังคับไว้ และ ประการที่สอง ข้อผูกพันตามข้อเท็จจริงที่ได้ความเป็นยุติในคดีนั้น ในชั้นพิจารณาคดีถ้ามีข้อเท็จจริงที่ได้ความเป็นยุติในคดีนั้นไม่ว่าโดยการวินิจฉัยของศาลหรือที่คู่ความรับกัน ดังนี้ ถือว่าข้อเท็จจริงนั้นผูกพันคู่ความในคดีตลอดไป แม้จะไปกล่าวอ้างในคดีอื่นก็จะอ้างให้แตกต่างไปจากข้อเท็จจริงที่ยุติในคดีเดิมนั้นไม่ได้ ข้อสำคัญ คือ ข้อเท็จจริงที่จะมีผลผูกพันนั้นจะต้องเป็นข้อเท็จจริงที่อยู่ในประเด็นแห่งคดีหรือเกี่ยวเนื่องกับประเด็นแห่งคดี อย่างไรก็ตาม ความผูกพันของคำพิพากษาที่มีต่อคู่ความนี้ จะผูกพันจนกว่าคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นจะถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือถูกกลับ หรือถูกงดเสียโดยศาลสูงกว่า แต่หากไม่มีการอุทธรณ์หรือฎีกาคดี หรือผลคำพิพากษาของการอุทธรณ์หรือฎีกาเป็นไปตามที่ศาลล่างได้พิพากษาไว้ กรณีเช่นนี้คำพิพากษาของศาลล่างก็ได้เสียไปแต่อย่างไรและยังคงมีสภาพบังคับโดยบริบูรณ์ ด้วยปัจจัยเช่นนี้ แม้จะมีการใช้สิทธิเพื่อการอุทธรณ์หรือฎีกาคดีก็ตาม แต่ตราบใดที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลสูงเหล่านั้น ยังไม่ตกลงมาจนมีสภาพบังคับจากการอ่านคำพิพากษาหรือคำสั่งในทางเป็นผลแก้ไข เปลี่ยน กลับ แก้ หรือยก เป็นต้น คำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่กระทำขึ้นโดยชอบ ย่อมมีผลสภาพบังคับและผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 นี้ทุกประการ โดยเมื่อเกิดสภาพบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลตามมาตรา 145 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนี้แล้ว จากการศึกษาปรากฏว่าจะเกิดสิทธิการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลขึ้นอีกสิทธิหนึ่งด้วย ซึ่งถูกบัญญัติรับรองไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 274 กล่าวคือ ถ้าคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ชำระหนี้ (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) มิได้ปฏิบัติตามคำบังคับที่ออก

ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้รับชำระหนี้ (เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา) ขอบที่จะร้องขอให้มีการบังคับคดีโดยวิธียึดทรัพย์สิน อายัดสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดีโดยวิธีอื่น ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่คำพิพากษาหรือคำสั่ง และถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องใดไว้หรือได้ดำเนินการบังคับคดีโดยวิธีอื่นไว้บางส่วนแล้วภายในระยะเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดีโดยวิธีอื่นนั้นต่อไปจนแล้วเสร็จได้ จากข้อมูลการศึกษาที่ปรากฏขึ้น จึงยืนยันว่าประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้รับรองหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาไว้อย่างชัดเจนในมาตรา 145 นอกจากนี้ยังกำหนดวิธีการที่จะนำไปสู่สภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลด้วยวิธีการบังคับคดีไว้ในทางยืนยันถึงการมีสภาพเด็ดขาดของคำพิพากษา ไว้ในมาตรา 275 อีกลำดับหนึ่งด้วย ในบริบทส่วนดังกล่าวนี้ ถือได้ว่า คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เมื่อเกิดขึ้นแล้ว ย่อมมีผลและสภาพบังคับต่อคู่ความในคดีแล้ว ส่วนสิทธิแห่งการอุทธรณ์หรือการฎีกาคดีนั้นก็เป็นสิทธิอีกส่วนหนึ่งต่างหากของคู่ความฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิ ด้วยเหตุเช่นนี้ กฎหมายจึงไม่กำหนดให้การอุทธรณ์หรือฎีกาคดีเป็นเหตุแห่งการทุเลาการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นลงแต่อย่างใด ดังที่บัญญัติปรากฏไว้อย่างชัดเจน ในมาตรา 231 ความว่า “การยื่นอุทธรณ์ย่อมไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นต้น” เพราะฉะนั้น หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา จึงมีอยู่ตั้งแต่วันที่ศาลนั้นได้อ่านคำพิพากษาโดยชอบแล้วเป็นสำคัญ ไม่ว่าจะได้ปรากฏการอุทธรณ์หรือฎีกาคดีหรือไม่ก็ตาม ซึ่งเมื่อหลักการและเจตนารมณ์ของหลักความศักดิ์สิทธิ์ในผลแห่งคำพิพากษามีอยู่เช่นที่กล่าวไว้ การที่กรมที่ดินได้อาศัยแนวปฏิบัติภายในของกรมที่ดิน คือ คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ที่ให้การโอนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินอันเกิดจากผลแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลจะต้องยึดถือคำพิพากษาอันถึงที่สุดนั้น จึงมีผลที่นำไปสู่การตัดทอนหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ประกอบมาตรา 231 บัญญัติไว้อย่างมีนัยสำคัญ กล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า แนวปฏิบัติของกรมที่ดินได้ไปขัดแย้งต่อหลักความศักดิ์สิทธิ์และสภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งรับรองไว้นั้นเอง ซึ่งย่อมไม่ชอบด้วยหลักลำดับศักดิ์แห่งกฎหมายที่กฎหมายระดับชั้นต่ำกว่าจะไปขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่มีลำดับชั้นที่สูงกว่ามิได้ เพราะฉะนั้น การยกเลิกข้อกำหนดของคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 ในส่วนที่ให้ยึดถือคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน จึงเป็นความจำเป็นที่จะต้องกระทำ เพื่อให้หลักความศักดิ์สิทธิ์ในผลแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่ถูกทำลายลง

ข) กรณีศาลปกครอง สภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยศาลปกครองนี้ พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 บัญญัติรับรองไว้ในมาตรา 70 กล่าวคือ คำพิพากษาศาลปกครองให้ผูกพันคู่กรณีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับนับแต่วันที่กำหนดในคำพิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรือดเสีย หมายความว่า คำพิพากษาของศาลปกครอง เฉพาะแต่ในส่วนที่มีการพิพากษา (จะเริ่มแต่คำว่า “พิพากษาว่า” เป็นต้นไป) เมื่อมีขึ้นแล้ว ย่อมผูกพันคู่กรณีนับแต่วันที่กำหนดในคำพิพากษาให้มีการบังคับสิทธินั้นได้ เว้นเสียแต่ว่า ในภายหลังได้มีคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดมากลับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเสีย กรณีเช่นนี้ สภาพบังคับของคำพิพากษาศาลชั้นต้นที่มีขึ้นนั้น ย่อมสิ้นผลบังคับไป ซึ่งข้อยกเว้นในส่วนนี้ของสภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครอง ปรากฏข้อมูลว่าจะเป็นไปในหลักการเช่นเดียวกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาปรากฏว่าในปี พ.ศ.2559 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 กล่าวคือ การแก้ไขเพิ่มเติมวรรคที่สองแห่งมาตรา 70 โดยเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นของเงื่อนไขแห่งสภาพบังคับของคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น นั่นคือ ในกรณีที่คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ให้ออกรูปปฏิบัติตามคำบังคับไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ ให้ออกรูปบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีการอุทธรณ์และเป็นคดีที่กำหนดในระเบียบของที่ประชุมใหญ่

ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด คู่กรณีฝ่ายชนะคดีอาจยื่นคำขอต่อศาลปกครองชั้นต้น หรือศาลปกครองสูงสุด แล้วแต่กรณี โดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรที่ขอให้มีการปฏิบัติตามคำบังคับ และให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาคำขอและมีคำสั่งตามที่เห็นสมควร จากบทบัญญัติดังกล่าวของมาตรา 70 วรรคสองที่ถูกแก้ไขขึ้นนี้ ส่งผลทำให้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น จะมีสภาพบังคับอย่างแท้จริงเมื่อ (1) พ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ (พ้น 30 วันนับแต่วันที่อ่านคำพิพากษา) หรือ (2) หากปรากฏการอุทธรณ์ จะมีสภาพบังคับเมื่อคดีถึงที่สุด (เมื่อศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาทกลงมา) แต่อย่างไรก็ดี กฎหมายได้เปิดช่องให้ “คู่กรณีฝ่ายชนะคดี” อาจยื่นคำขอต่อศาลปกครองชั้นต้น หรือศาลปกครองสูงสุด แล้วแต่กรณี โดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรที่ขอให้มีการปฏิบัติตามคำบังคับและให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาคำขอและมีคำสั่งตามที่เห็นสมควรนั้นไปได้ โดยมีพักต้องรอคดีถึงที่สุดก็ได้ ด้วยเหตุนี้ ความศักดิ์สิทธิ์และสภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองตามที่พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีทางปกครอง พ.ศ.2542 ได้รับรองไว้นี้ จึงดำรงสภาพบังคับที่ไม่เทียบเท่ากับสภาพบังคับแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลยุติธรรมที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ประกอบมาตรา 231 ที่มีสภาพบังคับอย่างเด็ดขาดยิ่งกว่า แต่ไม่ว่าจะอย่างไร จากการศึกษาค้นพบว่าพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 มาตรา 70 วรรคสอง ได้เปิดช่องให้ “คู่กรณีฝ่ายชนะคดี” อาจยื่นคำขอต่อศาลปกครองชั้นต้น หรือศาลปกครองสูงสุด แล้วแต่กรณี โดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรที่ขอให้มีการปฏิบัติตามคำบังคับและให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาคำขอและมีคำสั่งตามที่เห็นสมควรนั้นไปได้ โดยมีพักต้องรอคดีถึงที่สุดก็ได้ ด้วยปัจจัยทางกฎหมายในส่วนนี้ จึงยังคงแสดงให้เห็นว่าหลักการ Res Judicata ก็ยังคงมีความสำคัญต่อสภาพบังคับแห่งคำพิพากษาของศาลปกครองเช่นเดียวกัน เพียงแต่ดำรงอยู่ในบริบทของข้อยกเว้นซ้อนข้อยกเว้นอีกชั้นหนึ่งเท่านั้น นอกจากนี้แล้วพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 มาตรา 71 ยังได้กำหนดกรณีต่าง ๆ ที่ให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครอง จะต้องผูกพันไปถึงบุคคลภายนอกได้อยู่ด้วย ได้แก่ 4 กรณีดังต่อไปนี้ (1) ในคำพิพากษาให้บุคคลใดออกไปจากสถานที่ใดให้ใช้บังคับตลอดถึงบริวารของผู้นั้นที่อยู่ในสถานที่นั้นด้วย เว้นแต่ผู้นั้นจะพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิพิเศษอื่น (2) ถ้าบุคคลใดได้เข้าเป็นผู้ค้าประกันในศาลเพื่อการดำเนินการใด ๆ ตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ให้คำพิพากษาหรือคำสั่งใช้บังคับแก่การประกันนั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องผู้ค้าประกันใหม่ (3) คำพิพากษาหรือคำสั่งเกี่ยวกับสถานะหรือความสามารถของบุคคล หรือนิติบุคคล บุคคลภายนอกจะยกขึ้นอ้างหรือใช้ยันกับบุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกจะมีสิทธิดีกว่า และ (4) คำพิพากษาหรือคำสั่งที่เกี่ยวกับสิทธิแห่งทรัพย์สินใด ๆ คู่กรณีที่เกี่ยวข้องอาจอ้างกับบุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกจะมีสิทธิดีกว่า ซึ่งในกรณีที่ (4) ว่าด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งเกี่ยวกับสิทธิแห่งทรัพย์สินใด ๆ นี้เอง ก็คือกรณีที่บุคคลได้ถูกรับรองโดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองให้ทำการโอนสิทธิในที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์โดยถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองนั้นแทนเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่งเป็นสำคัญ ยิ่งไปกว่านั้น พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 ยังได้บัญญัติไว้ในมาตรา 72 ให้ศาลปกครองมีอำนาจกำหนดคำบังคับอย่างหนึ่งอย่างใด ประกอบคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองไว้ด้วย นั่นคือ กรณี (2) สั่งให้หัวหน้าหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายในเวลาที่ศาลปกครองกำหนด ในกรณีที่มีการฟ้องว่าหน่วยงานทางปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร กรณี (4) สั่งให้ถือปฏิบัติต่อสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการฟ้องให้ศาลมีคำพิพากษาแสดงความเป็นอยู่ของสิทธิหรือหน้าที่นั้น และกรณี (5) สั่งให้บุคคลกระทำหรือละเว้นกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยคำบังคับตามกรณีต่าง ๆ เหล่านี้ ศาลปกครองมีอำนาจกำหนดว่าจะให้มีผลย้อนหลังหรือไม่ย้อนหลังหรือมีผลไปในอนาคตถึงขณะใดขณะหนึ่งได้ หรือจะกำหนดให้มีเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ ทั้งนี้ ตามความเป็นธรรมแห่งกรณี ด้วยเหตุปัจจัยสองส่วนนี้ กล่าวคือ จากบทบัญญัติมาตรา 70 วรรคสองประกอบมาตรา 72 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 จะเห็นได้ว่า ความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครอง กฎหมายได้รับรองวิธีการใน

ลักษณะขยายรายละเอียดเพื่อรองรับข้อเท็จจริงในการบังคับสิทธิตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไว้อย่างชัดเจน จึงทำให้ผู้ทรงสิทธิตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครอง สามารถอาศัยกรณีสิทธิดังกล่าวนี้ในการทำให้สภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองมีความเด็ดขาดได้มากยิ่งขึ้น ซึ่งในส่วนนี้ปรากฏผลจากการศึกษาในลักษณะเป็นจุดเด่นของพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ต่อการทำให้สภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองมีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพอย่างแท้จริง ทั้งนี้ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองนั้น พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 75/1 บัญญัติให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และบทบัญญัติว่าด้วยค่าฤชาธรรมเนียมและค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลมกับการบังคับคดีปกครอง เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายฉบับนี้ เพราะฉะนั้น กระบวนการเพื่อการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครอง โดยหลักการภาพใหญ่แล้วจึงอาศัยวิธีการตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติไว้เป็นสำคัญ จึงกล่าวโดยสรุปในส่วนนี้ได้ว่า สภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 จะมีเงื่อนไขและข้อจำกัดของสภาพบังคับที่แตกต่างไปจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลยุติธรรมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กล่าวคือ ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้น การอุทธรณ์หรือฎีกาคดี ไม่มีผลต่อสภาพบังคับหรือความผูกพันต่อคู่ความ คำพิพากษาของศาลชั้นต้นยังคงมีความศักดิ์สิทธิ์อยู่อย่างบริบูรณ์ (มาตรา 231) เว้นเสียแต่ว่าจะมีคำพิพากษาโดยศาลสูงมากลับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงขึ้นในภายหลัง (มาตรา 145) ในทางตรงกันข้าม คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองนั้น พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 70 วรรคสอง ได้บัญญัติเงื่อนไขในผลสภาพบังคับของคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นขึ้น กล่าวคือ ในกรณีที่เป็นการอุทธรณ์หรือฎีกาคดีชั้นต้น ให้รอการปฏิบัติตามคำบังคับไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ให้รอการบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด จากบทบัญญัติดังกล่าวของมาตรา 70 วรรคสองนี้ ส่งผลทำให้ คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น จะมีสภาพบังคับอย่างแท้จริงเมื่อ (1) พ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ (พ้น 30 วันนับแต่วันที่อ่านคำพิพากษา) หรือ (2) หากปรากฏการอุทธรณ์ จะมีสภาพบังคับเมื่อคดีถึงที่สุด (เมื่อศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาคงมา) จากกรณีดังกล่าวนี้ ทำให้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาหรือคำสั่งในคดีปกครอง จึงดำรงในบริบทที่จำกัดมากไปกว่ากรณีคำพิพากษาของศาลยุติธรรม ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่กระนั้นแม้มาตรา 70 วรรคสองตอนท้าย จะได้กำหนดเปิดช่องให้ “คู่กรณีฝ่ายชนะคดี” อาจยื่นคำขอต่อศาลปกครองชั้นต้น หรือศาลปกครองสูงสุด แล้วแต่กรณี โดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรที่ขอให้มีการปฏิบัติตามคำบังคับและให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาคำขอและมีคำสั่งตามที่เห็นสมควรนั้นไปได้ โดยมีพักต้องรอคดีถึงที่สุดไว้ก็ตาม ก็ยังมีอาจนับว่าไม่เป็นการกระทบต่อหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาในศาลปกครองไปเสียทั้งสิ้น

2) อภิปรายผล

จากการศึกษาปรากฏว่าปัญหาจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายต่อกรณีของการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) และคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่องโอนตามคำสั่งศาล ทำให้ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ไม่อาจอาศัยผลจากคำพิพากษาหรือคำสั่งอันไม่ถึงที่สุด มายกอ้างเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิตามกรณีดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งเป็นการรอนสิทธิโดยผลของกฎหมาย สำหรับกฎหมายภายในของกรมที่ดินที่ขยายรายละเอียดด้านวิธีการจากประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ตามมาตรา 78 คือ “กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497)” ซึ่งกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินไว้ 2 กรณี ได้แก่ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 และกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน

ทะเบียนสิทธิโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว กรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยผลของการครอบครองปรปักษ์ ตามบทบัญญัติมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พบว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) กำหนดขั้นตอนรายละเอียดไว้ใน ข้อ 8 กล่าวคือ การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ จะต้องเป็นกรณีการได้สิทธิในที่ดินมาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิตามกรณีนี้ ก็โดยอาศัยผลตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลว่าผู้ยื่นคำขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองซึ่งที่ดินของผู้อื่นโดยสงบ เปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของในที่ดินนั้น ซึ่งอาศัยการครอบครองในทางข้อเท็จจริงเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 10 ปี เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามกรณีนี้ มีว่า จะจดทะเบียนได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วเท่านั้น (ข้อ 8 (2)) อย่างไรก็ตาม ในการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยกรณีการครอบครองปรปักษ์นี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 8 (1) ได้กำหนดไว้โดยลายลักษณ์อักษรชัดเจนว่า ให้ถือผลตาม “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” เป็นนัยสำคัญ ด้วยเหตุนี้ หากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลในกรณีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ผู้ขอย่อมไม่มีสิทธิยื่นขอจดทะเบียนโดยอาศัยเหตุดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งหากมีการยื่นขอใช้สิทธิมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะต้องปฏิเสธการรับจดทะเบียนในครั้งนั้น จึงเป็นข้อจำกัดที่ส่งผลกระทบในทางรอนสิทธิต่อผู้ที่ทรงสิทธิจากคำพิพากษาให้ได้สิทธิในที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 โดยตรงซึ่งปรากฏขึ้นจากผลการศึกษา อนึ่งปรากฏข้อสังเกตสำคัญจากการศึกษา กล่าวคือ การตรารายละเอียดโดยกฎกระทรวงตามกรณีนี้ในถ้อยคำว่า “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันเป็นที่สุด” นั้น เพิ่งมาปรากฏถ้อยคำดังกล่าวจากกฎกระทรวงเท่านั้น แต่มิได้ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 แต่อย่างใด จึงกล่าวได้ว่า การรอนสิทธิตามกรณีนี้ จึงเกิดขึ้นจากชั้นกฎกระทรวงเป็นสำคัญ ถัดมาในกรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จากการศึกษาปรากฏว่ามีความหมายที่กว้างและมีกรณีหลากหลายกรณี เช่น การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยสิทธิจากมรดกหรือพินัยกรรม การจดทะเบียนการจำยอม การจดทะเบียนทางจำเป็น และรวมไปถึงการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นต้น ซึ่งในประเด็นของการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาสว่นประเด็นไว้ที่การจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นสำคัญ โดยคำว่า “การโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล” จากการศึกษาปรากฏว่า คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอน ที่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ตามนัยมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรณีการโอนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำสั่งศาลนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ได้กำหนดรายละเอียดไว้ใน ข้อ 9 (2) กล่าวคือ ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยคำสั่งให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย ซึ่งจากข้อรายละเอียดในข้อ 9 (2) ของกฎกระทรวง มีข้อสังเกตได้ว่ากรณีการโอนตามคำสั่งศาลนี้ สิ่งที่จะขาดไปเสียมิได้อย่างแน่แท้ ก็คือ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ที่พิพากษารับรองยืนยันในสิทธิบนที่ดินของผู้ขอ โดยสิทธิเช่นที่กล่าวนี้ อาจเป็นลักษณะของกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองหรือทรัพย์สินสิทธิอย่างใด ๆ ก็ได้ตามที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยสามารถจัดแบ่งประเภทการจดทะเบียนสิทธิโดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนี้ ออกได้เป็น 2 ประเภท คือ 1) ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล เป็นต้น 2) ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2501 ข้อ 1(3))” ทั้งนี้ ปรากฏข้อสังเกตอันเป็นนัยสำคัญจากการศึกษาต่อไปอีกว่าการโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม กฎกระทรวง ข้อ 9 (2) มิได้ระบุไว้โดยลายลักษณ์อักษรว่าจะต้องถือเอา “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” ไว้แต่อย่างใด ดังนั้น ข้อจำกัดในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ตามนัยมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ในกรณีนี้ จึงมิได้เกิดขึ้นจากตัวกฎกระทรวง ซึ่งจะแตกต่างไปจากกรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยผลของการครอบครองปรปักษ์ ตามบทบัญญัติมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ ที่กฎกระทรวง ข้อ 8 (1) ได้ระบุให้ยึดถือ “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” อันเป็นข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากชั้นกฎกระทรวงโดยตรง อย่างไรก็ตาม แม้กรณีของการโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม กฎกระทรวง ข้อ 9 (2) จะมีระบุไว้โดยลายลักษณ์อักษรว่าจะต้องถือเอา “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” ไว้ก็ตาม แต่ทว่ากรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 ลงวันที่ 8 กันยายน 2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล อีกชั้นหนึ่งด้วย โดยข้อ 1 (1) ได้กำหนดไว้ว่า “ให้ยึดถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นที่สุด” เป็นสำคัญ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการโอนสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาได้เฉพาะ กรณีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้นเป็นที่สุดแล้วเพียงเท่านั้น เพราะฉะนั้นข้อจำกัดในทางโอนสิทธิในการโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ตามนัยมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ตามกรณีศึกษาข้างต้น จึงเกิดขึ้นจากชั้นคำสั่งของกรมที่ดินเป็นสำคัญ จึงกล่าวสรุปผลการศึกษิตตามกรณีของกฎหมายภายในได้ว่า กฎหมายภายในของกรมที่ดินได้สร้างผลกระทบต่อหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา หรือหลักการ Res Judicata ทั้งสิ้น โดยข้อมูลจากการศึกษาปรากฏว่ากฎหมายลำดับรองทั้งสองฉบับนี้ ได้สร้างผลกระทบและลบล้างคุณค่าของสภาพบังคับและความเด็ดขาดแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งทั้งในส่วนของศาลยุติธรรมที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งรับรองไว้ในมาตรา 145 หรือแม้กระทั่งคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองตามที่พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 รับรองไว้ในมาตรา 70 และที่สำคัญในกรณีของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลยุติธรรมตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 231 ได้รับรองไว้เพิ่มเติมอย่างชัดเจนอีกว่า การอุทธรณ์หรือการฎีกาคดีไม่เป็นเหตุแห่งการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแต่ประการใด หรือแม้กระทั่งกรณีของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองเองก็ตาม พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 มาตรา 70 วรรคสองที่ได้รับรองในประเด็นของเงื่อนไขแห่งสภาพบังคับของคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น กล่าวคือ ในกรณีที่คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ให้รอการปฏิบัติตามคำสั่งไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ ให้รอการบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีการอุทธรณ์และเป็นคดีที่กำหนดในระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด คู่กรณีฝ่ายชนะคดีอาจยื่นคำขอต่อศาลปกครองชั้นต้น หรือศาลปกครองสูงสุด แล้วแต่กรณี โดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรให้มีการปฏิบัติตามคำสั่งบังคับ และให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาคำขอ และมีคำสั่งตามที่เห็นสมควร จากบทบัญญัติดังกล่าวเหล่านี้ ได้ปรากฏว่ากฎหมายก็ยังคงดำรงและรักษาไว้ซึ่งสภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองเช่นเดียวกัน ซึ่งทั้งกฎกระทรวงและคำสั่งกรมที่ดินตามกรณีศึกษาข้างต้น ล้วนมีลำดับชั้นทางกฎหมายที่ต่ำกว่าประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 ทั้งสิ้น แม้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 จะให้อำนาจแก่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินในการจัดทำกฎกระทรวงหรือระเบียบคำสั่งเป็นกฎหมายภายในขึ้นได้ก็ตาม แต่เมื่อกระบวนการตามกฎหมายภายในเหล่านั้นได้สร้างผลกระทบและข้อจำกัดต่อสิทธิของบุคคลในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยการยกอ้างคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันเป็นคุณต่อตนเสียแล้ว กระบวนการที่เป็นผลกระทบและข้อจำกัดเหล่านั้นก็สมควรที่จะต้องแก้ไขปรับปรุงให้มีความถูกต้องและยุติธรรมต่อไป ซึ่งประเด็นต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เหล่านี้ ผู้ศึกษาจะได้แสดงไว้ในข้อเสนอแนะเป็นสำคัญ

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากที่ได้ทำการศึกษาปัญหาการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดมานั้น ปรากฏบทสรุปและข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1) บทสรุป

จากที่ผู้ศึกษาได้อภิปรายถึงผลกระทบในทางรอนสิทธิ สามารถกล่าวสรุปผลการศึกษาได้ว่าจากที่คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่องโอนตามคำสั่งศาล ข้อ 1 (1) ซึ่งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ ก็ต่อเมื่อคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้นเป็นที่ยุติ โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) ซึ่งเป็นกฎหมายอ้างอิงมิได้กำหนดให้ต้องอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดในการจดทะเบียนตามคำสั่งศาลแต่อย่างใด ดังนี้ ในทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามกรณีคำพิพากษานี้ เจ้าพนักงานที่ดินจึงยึดถือเอาคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 ที่ให้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นที่ยุติเป็นเอกสารหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินจากกระบวนการดังกล่าว ทำให้ผู้ที่มีสิทธิในดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด ไม่อาจอาศัยผลจากคำพิพากษาหรือคำสั่ง มายกอ้างเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิตามกรณีดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งขัดกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) และรวมถึงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ที่ได้รับรองสภาพบังคับและความผูกพันของคำพิพากษาไว้ ซึ่งคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ 1 (1) นี้ มีลักษณะเป็นแนวปฏิบัติภายในของกรมที่ดินที่เป็นการรอนสิทธิของบุคคลที่ขัดแย้งกับประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) รวมถึงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 และยังขัดแย้งกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (Res Judicata) ในทางสากล

2) ข้อเสนอแนะ

ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนาแนวทางการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดในประเทศไทย จำนวน 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

1) การรับรองโดยประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 ให้คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดให้สามารถนำมาใช้บังคับเพื่อการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน

จากที่ผู้ศึกษาทำการเสนอไว้ซึ่งแนวทางในการพัฒนาให้สามารถนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดมาใช้บังคับเพื่อการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินไว้ก่อนหน้า กรณีของประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เกี่ยวกับการโอนหรือการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ที่ได้ถูกบัญญัติรับรองไว้ในมาตรา 78 ที่ว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” โดยที่บทบัญญัติมาตราดังกล่าวนี้ มิได้บัญญัติไว้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลจะต้องอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันเป็นที่ยุติหรือไม่อย่างไร จากช่องว่างของมาตรา 78 ที่นับว่าเป็นมูลฐานทางกฎหมายที่จะนำไปสู่การกำหนดรายละเอียดในทางขยายความไว้โดยกฎกระทรวงต่อไป ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะขึ้นว่า จะต้องรับรองให้คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด สามารถนำมาใช้บังคับเพื่อการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินได้โดยชอบ โดยระบุไว้ให้ชัดเจนใน มาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 อันจะส่งผลต่อการตรารายละเอียดในกฎกระทรวงที่จะต้องให้เกิดความสอดคล้องกับกฎหมายแม่บท ที่ให้อำนาจในการกำหนดรายละเอียดต่อไปในชั้นกฎกระทรวงต่อไป

2) การแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ให้เจ้าพนักงานดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดได้

จากที่ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ตามมาตรา 78 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” ด้วยเหตุดังกล่าวนี้ การกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิตามกรณีของมาตรา 78 จึงย่อมจะต้องกระทำขึ้นเป็นกฎกระทรวงตามที่

กฎหมายตราไว้ คือ “กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497)” โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินไว้ 2 กรณี ได้แก่ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 และกรณีการจดทะเบียนสิทธิโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ในลักษณะขยายรายละเอียดให้เกิดความสอดคล้องกับมาตรา 78 ซึ่งเป็นกฎหมายมูลฐาน โดยประเด็นเพื่อการเสนอแนะในกรณีของกฎกระทรวง มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

ในการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยกรณีการครอบครองปรปักษ์นี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 8 (1) ได้กำหนดไว้โดยลายลักษณ์อักษรชัดเจนว่า ให้ถือผลตาม “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” เป็นนัยสำคัญ ด้วยเหตุนี้ หากคำพิพากษาหรือคำสั่งในกรณีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ผู้ขอย่อมไม่สิทธิยื่นขอจดทะเบียนโดยอาศัยเหตุดังกล่าวนี้ได้ หากมีการยื่นขอใช้สิทธิมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะต้องปฏิเสธการรับจดทะเบียนในครั้งนั้น ผู้ศึกษามีความเห็นจากปัจจัยในกฎกระทรวง ข้อที่ 8 (1) นี้ ที่ระบุให้ยึดถือ “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” นี้ จึงเป็นข้อจำกัดที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่ทรงสิทธิจากคำพิพากษาให้สิทธิในที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 โดยตรง ด้วยปัจจัยทางข้อจำกัดดังกล่าวนี้ ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะต่อกรณีว่า ควรทำการแก้ไขกฎกระทรวงในข้อ 8 (1) ให้ยอมรับในคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด เพื่อให้เจ้าพนักงานชั้นปฏิบัติการสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินต่อไปได้ ซึ่งการแก้ไขในประเด็นดังกล่าวนี้ ย่อมเกิดความสอดคล้องกับแนวทางข้อเสนอแนะในประเด็นแรกที่ให้รับรองไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 ให้ยอมรับในคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุด โดยการดำเนินการดังกล่าวนี้ในชั้นกฎกระทรวง ก็จะมีผลเท่ากับว่าเป็นการแก้ไขมิให้เกิดความขัดกันทางกฎหมายระหว่างกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 8 (1) กับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 และพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 มาตรา 70 วรรคสอง ซึ่งต่างรับรองถึงสภาพบังคับและความเด็ดขาดของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

(ข) กรณีการจดทะเบียนสิทธิโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว

กรณีการโอนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำสั่งศาลนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ได้กำหนดรายละเอียดไว้ในข้อ 9 (2) กล่าวคือ ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยคำสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย ซึ่งในข้อ 9 (2) นี้มิได้ระบุหรือกำหนดว่าจะต้องอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันเป็นที่สุด เหมือนกรณีของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 ในข้อ 8 (1) แต่อย่างไรก็ตามรายละเอียดในทางกำหนดให้ยึดถือคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันเป็นที่สุดนั้น ไปปรากฏอยู่ในกฎหมายลำดับรองอีกชั้นหนึ่ง คือ คำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ด้วยเหตุนี้ในระดับกฎกระทรวงแล้ว ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะต่อกรณีของกฎกระทรวง ในข้อ 9 (2) นั่นคือ ให้ระบุไว้อย่างชัดเจนให้เจ้าพนักงานชั้นปฏิบัติการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว จากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ยังไม่ถึงที่สุดได้ ในลักษณะเช่นเดียวกับแนวทางการพัฒนาที่เสนอไว้ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 ในกฎกระทรวง ข้อ 8 (1)

3) การยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ที่กำหนดแนวปฏิบัติให้เจ้าพนักงานดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ต้องถึงที่สุด

สำหรับกรณีคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ที่กำหนดให้เจ้าพนักงานดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดนั้น เป็นการกำหนดวิธีการขั้นตอนที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ในข้อ 9 (2) ซึ่งเป็นกรณีการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติ

กรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว กล่าวคือ แม้กรณีของการโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม กฎกระทรวง ข้อ 9 (2) ณ ปัจจุบัน จะมีได้ระบุไว้โดยลายลักษณ์อักษรว่าจะต้องถือเอา “คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่เป็นที่สุด” ไว้ก็ตาม แต่ทว่ากรรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 ลงวันที่ 8 กันยายน 2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล อีกชั้นหนึ่งด้วย โดยข้อ 1 (1) ได้กำหนดไว้ว่า “ให้ยึดถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นที่สุด” เป็นสำคัญ ดังนั้น ข้อจำกัดในทางรอนสิทธิในการโอนสิทธิในที่ดินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ตามนัยมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ตามกรณีศึกษานี้ จึงเกิดขึ้นจากชั้นคำสั่งของกรมที่ดินเป็นสำคัญ ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะขึ้นว่าต้องทำการการยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ที่กำหนดแนวปฏิบัติให้เจ้าพนักงานดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ถึงที่สุด เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับข้อเสนอแนะจากกฎหมายแม่บทในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 9 (2) ที่เสนอไว้ก่อนหน้า อันจะเป็นความไม่ขัดแย้งกันกับสภาพบังคับของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 และพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 70 วรรคสอง ที่ได้บัญญัติรับรองถึงความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาที่เป็นหลักการสำคัญของหลักการ Res Judicata ไว้ อันจะทำให้เกิดการคุ้มครองสิทธิแก่ประชาชนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาต่อไป

เอกสารอ้างอิง

1. หนังสือ ตำรา บทความวิชาการ

กรมที่ดิน. (2558). คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน.

_____. (2558). วารสารกรมที่ดิน 114 ปี. ปีที่ 61 ฉบับที่ 1 เดือน มกราคม-กุมภาพันธ์.

_____. (2544). วัฒนาการการออกโฉนดที่ดินและงานทะเบียนที่ดิน. กรุงเทพฯ : กระทรวงมหาดไทย.

ชาคริต ชันนาโพธิ์. (2554). หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษาในคดีแพ่ง. วารสารนิติศาสตร์, 40 : 4 (ธันวาคม).

ทัชชชัย ฤกษ์สุด. (2551). ศักดิ์ทางกฎหมายในความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมาย. (พิมพ์ครั้งที่ 8), กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

2. สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ไกรพล อรัญรัตน์. (2556). การรับฟังข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาคดีอื่นตามหลักกฎหมายปิดปากโดยประเด็นแห่งคดี (Issue Estoppel) (ตอนที่ 1). ที่มา <http://www.public-law.net>. สืบค้น 30 เมษายน 2565

บรรหาร กำลา. (2553).สภาพเด็ดขาดทางกฎหมาย. ที่มา <http://web.senate.go>. สืบค้น 30 เมษายน 2565

วศุ ศิริมหาฤกษ์. (2555). ผลผูกพันของคำพิพากษาในศาลไทย ศึกษากรณีแนวบรรทัดฐานคำพิพากษาศาลฎีกา. ที่มา file:///C:/Users/UNS_CT/Downloads/tci_admin.pdf วันที่ 30 พฤษภาคม 2565