

ประเด็นกฎหมายเกี่ยวกับการได้กรรมสิทธิ์
ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์
กับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ของไทย

Legal Issues Concerning the Principle
of Adverse Possession in Real Property
and Land Title Registration in Thailand

- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ น้าฝน ลิ้มปเจต
- Assistant Professor Namphon Limpajate
- อาจารย์ประจำ คณะนิติศาสตร์
- มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- E-mail: namphon_lim@utcc.ac.th



บทคัดย่อ

การครอบครองปรปักษ์ คือ การที่บุคคลได้ครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของ หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองจนครบกำหนด 10 ปี หากเป็นสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองครบ 5 ปี บุคคลนั้นก็จะได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมาย จึงมีข้อสังเกตทางกฎหมายที่ควรหยิบยกขึ้นมาพิจารณาเพื่อให้เกิดความเข้าใจในหลักกฎหมายในเรื่องนี้มากยิ่งขึ้น คือ ลักษณะการครอบครอง อายุความได้สิทธิ และความสัมพันธ์ระหว่างการได้สิทธิกับการจดทะเบียนบทความนี้มุ่งศึกษาถึงหลักการครอบครองปรปักษ์ในบริบทของระบบการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายของต่างประเทศ

คำสำคัญ: การได้กรรมสิทธิ์ ครอบครองปรปักษ์ ทะเบียนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์

Abstract

Adverse possession is when a person possesses another person's property peacefully, openly, and with the intention of ownership. For immovable property, possession must be continuous for 10 years; for movable property, it must be continuous for 5 years, after which the person gains ownership rights. Acquiring ownership rights in real estate through adverse possession is a legal method of gaining property rights because of the law. There are legal considerations that should be examined to enhance understanding of the legal principles involved in this matter, which are the nature of possession, the period required for acquiring rights, and the relationship between acquiring rights and registration. Even among legal experts, there can be differing opinions on these issues. This article aims to examine the principle of adverse possession within the context of the title registration system, through a comparative analysis of Thai law and foreign legal systems.

Keywords: Acquisition of Ownership, Adverse Possession, Title Registration, Real Property



1. บทนำ

หลักการครอบครองปรปักษ์ (Adverse Possession) เป็นกลไกทางกฎหมายที่มีรากฐานในกฎหมายแพ่งในหลายประเทศและยังคงมีบทบาทสำคัญในฐานะเครื่องมือที่เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองทรัพย์สินตามความเป็นจริงสามารถได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายบัญญัติไว้ หลักการนี้มุ่งสร้างแรงจูงใจให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ถูกละเลย พร้อมทั้งลดข้อพิพาทด้านกรรมสิทธิ์ที่ยืดเยื้อ อย่างไรก็ตาม หลักการครอบครองปรปักษ์อาจไม่สอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งเน้นหลักความแน่นอนและความน่าเชื่อถือของระบบทะเบียนสิทธิในที่ดิน ในหลายประเทศที่ใช้ระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์แบบ Torrens ได้มีการปรับปรุงกลไกทางกฎหมายอย่างชัดเจนเพื่อลดบทบาทของหลักการครอบครองปรปักษ์ หรืออย่างน้อยกำหนดกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลที่เข้มงวด เช่น การแจ้งเตือนเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม การกำหนดบทบาทของศาลในการรับรองสิทธิ หรือการกำหนดกลไกชดเชยอย่างเป็นธรรมให้กับผู้เป็นเจ้าของที่มีชื่อในระบบทะเบียนที่ต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับผู้ครอบครองปรปักษ์

แม้ประเทศไทยจะยังไม่มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์โดยตรง แต่ระบบกฎหมายไทยได้ปรับตัวผ่านกระบวนการตีความและการวินิจฉัยของศาล ตลอดจนกระบวนการทางปฏิบัติในชั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิ ซึ่งร่วมกันทำหน้าที่ที่กลั่นกรอง

และควบคุมการใช้สิทธิตามหลักการครอบครองปรปักษ์ให้เกิดขึ้นภายใต้หลักความยุติธรรม ความโปร่งใส และไม่ขัดกับหลักการของระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้หลักการครอบครองปรปักษ์ของไทยสามารถดำรงอยู่ในลักษณะที่ไม่ขัดแย้งกับแนวโน้มของกฎหมายในต่างประเทศ บทความนี้มีวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยกับระบบกฎหมายของต่างประเทศในด้านการครอบครองปรปักษ์ และเสนอข้อพิจารณาทางกฎหมายเกี่ยวกับหลักการครอบครองปรปักษ์กับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับแนวคิดในระบบกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ

2. พัฒนาการของแนวคิดเรื่องสิทธิในที่ดินของประเทศไทย

การครอบครองปรปักษ์ คือ การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่นโดยสงบเปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของ จนครบกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายบัญญัติ ถือเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย เหตุที่กฎหมายบัญญัติหลักการเรื่องการครอบครองปรปักษ์ไว้เพื่อต้องการให้ประชาชนผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินทำให้ทรัพย์สินเกิดประโยชน์งอกเงยขึ้น การปล่อยปละละเลยทรัพย์สินโดยไม่ทำประโยชน์ย่อมส่งผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจ เพราะทรัพย์สินเป็นปัจจัยการผลิตในทางเศรษฐศาสตร์¹ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากประเทศไทย

¹ มานิตย์ จุมปา. (2556). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 8). กรุงเทพฯ: บริษัท วิ.พรินท์ (1991) จำกัด, หน้า 361.

เป็นประเทศเกษตรกรรมที่ดินเป็นทรัพยากรที่สำคัญ
ในการทำเกษตร กฎหมายจึงมุ่งหมายที่จะ
ลงโทษเจ้าของที่ไม่ใส่ใจในที่ดินของตนโดยกำหนด
ให้กรรมสิทธิ์ตกได้แก่บุคคลอื่นที่เข้ามาทำประโยชน์
ในที่ดินดังกล่าวเป็นระยะเวลาต่อเนื่อง 10 ปี แม้ว่า
ชื่อในโฉนดจะยังเป็นของเจ้าของเดิมก็ตาม² บุคคล
ผู้เข้ามายึดถือครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินให้
ออกเงยขึ้นอย่างต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลายาวนาน
ย่อมสมควรที่จะได้เป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น

เดิมก่อนการบังคับใช้ประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ ตั้งแต่สมัยสุโขทัยกฎหมายของ
ประเทศไทยยังไม่รับรองให้เอกชนมีกรรมสิทธิ์ใน
ที่ดิน จนกระทั่งในสมัยกรุงศรีอยุธยาแม้จะกฎหมาย
ลักษณะเบ็ดเสร็จเกี่ยวกับที่ไร่นา เรือกสวน
ใช้บังคับเมื่อ พ.ศ. 1903 แม้จะมีการบัญญัติถึง
การจัดที่ดินให้ราษฎรได้ทำกิน มีการออกใบอนุญาต
ให้ราษฎรได้ยึดถือไว้เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บ
ภาษี ไม่มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่เป็น
ที่อยู่อาศัย³ หลักการของกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ
ยังคงยึดถือว่า ที่ดินทั้งหลายต่างเป็นของพระเจ้า

แผ่นดิน หากแต่ให้ราษฎรอาศัยอยู่ หากมีผู้ใดละทิ้ง
ที่ดินนั้นไปแล้วก็ให้คนที่เข้ามาอยู่ใหม่ได้อาศัย ซึ่ง
หมายความว่ากฎหมายรับรองเพียงสิทธิในการ
ครอบครองทำกินในที่ดิน ส่วนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
ยังคงเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน⁴ การเข้าทำกินหรือ
หาประโยชน์จากที่ดินจะเป็นไปตามระบบศักดินา
ซึ่งผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินจำนวนมากจะเป็น
ชนชั้นปกครองหรือขุนนาง ส่วนกลุ่มคนทั่วไปใน
ระดับไพร่และทาสย่อมมีสิทธิในที่ดินน้อยมาก⁵
ต่อมา ในปี พ.ศ. 2451 กฎหมายได้บัญญัติรับรอง
ให้เอกชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เป็นครั้งแรกใน
พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127⁶ และ
เมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ บรรพ 4 จึงได้มีบัญญัติถึงการได้กรรมสิทธิ์
โดยการครอบครองปรปักษ์⁷ อย่างไรก็ตาม การ
ออกโฉนดและให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นยังคงกระจุก
ตัวในกลุ่มชนชั้นขุนนางและข้าราชการมากกว่าจะ
เป็นราษฎรสามัญชน⁸ ดังนั้น ชนชั้นปกครองเหล่านี้
ย่อมเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมากเมื่อเปรียบกับ
ราษฎรทั่วไป บทบัญญัติในเรื่องการครอบครอง

² สำนักกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม. (2563). *กฎหมายน่ารู้ 82: เจ้าของที่ดินต้องดูก่อนโดนแย่งครอบครองปรปักษ์*. สืบค้น
เมื่อ 2 เมษายน 2567, จาก <https://www.facebook.com/weareoja/posts/3074664249285993/>

³ วรวิทย์ เทพทอง. (2557). *คำอธิบายกฎหมายที่ดิน* (พิมพ์ครั้งที่ 6 แก้ไขเพิ่มเติมใหม่). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม, หน้า 64.

⁴ เสนีย์ ปราโมช. (2551). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: พลสยาม
พรินติ้ง (ประเทศไทย), หน้า 544-545.

⁵ มนตรี กนกาวรี. (2559). *หลักนิติธรรมกับการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐ* (เอกสารวิชาการส่วนบุคคล, หลักสูตรหลักนิติธรรม
เพื่อประชาธิปไตย รุ่นที่ 4, วิทยาลัยรัฐธรรมนูญ สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ). สืบค้นจาก [https://www.constitutionalcourt.
or.th/occ_web/ewt_dl_link.php?nid=8754](https://www.constitutionalcourt.or.th/occ_web/ewt_dl_link.php?nid=8754), หน้า 11.

⁶ ชีรสุนทร พันธ์ฤทธิ. (2561). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน เล่ม 4 ว่าด้วยการครอบครอง*
(พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: ธรรมนิติ, หน้า 201.

⁷ ชีรสุนทร. *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*, หน้า 218.

⁸ สถาบันปรีดี พนมยงค์. (2565). *การแย่งยึดที่ดินระลอกแรกระหว่างราษฎรและทุนศักดินา*, สืบค้นเมื่อ 28 เมษายน 2567.
จาก <https://pridi.or.th/th/content/2022/06/1135>



ปรปักษ์ย่อมเอื้อประโยชน์ให้กับราษฎรที่ไม่มีที่ดินทำกินได้มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดินจากการได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินในชนชั้นปกครองเป็นเจ้าของอยู่ดูแลได้ไม่ทั่วถึง ซึ่งนับว่าเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจและราษฎร

3. หลักการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” ดังนั้น บุคคลที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ต่อเมื่อได้ครอบครองทรัพย์สินจนครบหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนดทุกประการเสียก่อน ซึ่งหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 สามารถสรุปได้ ดังนี้

ประการแรก ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่น หรือเป็นทรัพย์สินที่บุคคลอื่นมีกรรมสิทธิ์ เพราะกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นการครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่นจนได้กรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เป็นการครอบครองโดยได้แย่งกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของเดิมมา

โดยตลอด การที่บุคคลเข้าไปครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่นอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องยาวนานย่อมเป็นการแสดงถึงการได้แย่งกรรมสิทธิ์ของผู้เจ้าของ⁹ กฎหมายจึงเรียกการกระทำในลักษณะเช่นนี้ว่าการครอบครองปรปักษ์ ดังนั้น หากเป็นการครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ส่วนที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท นส.3 นส.3 ก. หรือที่ดินที่ไม่มีเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินย่อมไม่สามารถถูกครอบครองปรปักษ์ได้¹⁰

ประการที่สอง ต้องครอบครองด้วยความสงบ กล่าวคือ เป็นการครอบครองโดยปราศจากการใช้กำลัง การข่มขู่ หลอกลวงด้วยประกาศใด ๆ ไม่เคยถูกกำจัดให้ออกไป ไม่ถูกฟ้องขับไล่ ไม่ถูกแจ้งความดำเนินคดีจากการครอบครองทรัพย์สินนั้น เพราะหากมีการถูกฟ้องร้องหรือถูกดำเนินคดีย่อมแสดงว่าผู้ครอบครองถูกโต้แย้งสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินซึ่งจะมีผลเท่ากับเป็นการครอบครองโดยไม่สงบ¹¹

ประการที่สาม ต้องครอบครองอย่างเปิดเผย หมายถึง การไม่ปิดบังอำพรางหรือซ่อนเร้นในการครอบครองยึดถือทรัพย์สินนั้น ใช้สอยทรัพย์สินที่ครอบครองปรปักษ์อย่างวิญญูชนคนธรรมดาจะใช้สอยทรัพย์สินนั้น แต่ไม่จำเป็นต้องถึงขนาดเปิด

⁹ ประมูล สุวรรณคร. (2539). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: สนพ.นิติบรรณการ, หน้า 231.

¹⁰ สมจิตร ทองศรี (2563). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: บริษัท กรุงสยามพับลิชชิ่ง จำกัด, หน้า 267.

¹¹ วีรสุทธิ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 218.

เผยแพร่ต่อเจ้าของทรัพย์สิน¹² เพราะหากเป็นการกระทำโดยหลบ ๆ ซ่อน ๆ ย่อมเป็นการกระทำโดยไม่สุจริตซึ่งไม่ควรได้รับประโยชน์จากบทบัญญัติของกฎหมาย¹³ เช่น ต้องมีการทำประโยชน์ใช้สอยทรัพย์สินนั้น มีการขัดขวางห้ามบุคคลอื่นเข้ามายุ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น ไม่เป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของบุคคลอื่นหรือผู้เป็นเจ้าของ หรือต้องไม่ยอมรับอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน¹⁴

ประการที่สี่ ต้องครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หากผู้ครอบครองมีพฤติการณ์เพียงแค่การเข้ายึดถือครอบครองเพื่อให้ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินเท่านั้นย่อมไม่เพียงพอที่จะนำไปสู่การได้กรรมสิทธิ์ เพราะการจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้นเจตนาของผู้ครอบครองต้องถึงขั้นเจตนาเป็นเจ้าของจึงจะถือว่าเป็นการครอบครองอย่างเป็นปรปักษ์กับผู้เป็นเจ้าของ ดังนั้น หากเจตนาของผู้ครอบครองเพียงแค่ต้องการยึดถือทรัพย์สินเพื่อให้ตนได้ประโยชน์จากทรัพย์สินย่อมมีผลในทางกฎหมายเพียงเป็นการแย่งสิทธิครอบครอง¹⁵ จากผู้เป็นเจ้าของตามมาตรา 1367 แต่ไม่ถึงกับเป็นการแย่งกรรมสิทธิ์จากผู้เป็นเจ้าของตามมาตรา 1382

ประการที่ห้า ต้องครอบครองต่อเนื่องจนครบกำหนดระยะเวลาตามที่กฎหมายบัญญัติ กรณีของ

อสังหาริมทรัพย์กฎหมายกำหนดให้ต้องครอบครองครบ 10 ปี เพราะการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ ผู้ครอบครองปรปักษ์จึงต้องครอบครองทรัพย์สินต่อเนื่องกันมาตลอดเวลาแห่งอายุความตามที่กฎหมายกำหนดจึงจะได้สิทธิวัตถุประสงค์ของกฎหมาย คือ ต้องการให้ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายต้องเป็นผู้ที่ทำการประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นจริง ๆ แต่ไม่ถึงกับต้องเป็นการครอบครองทุกวันทุกคืนตลอดเวลา เพราะตามความเป็นจริงแล้วผู้ครอบครองอาจมีความจำเป็นหรือมีเหตุทำให้ไม่ได้ยึดถือทรัพย์สินไว้เป็นการชั่วคราวหรือเพียงระยะเวลาสั้น ๆ เช่น การเกิดจากความเจ็บป่วย การเกิดอุทกภัยทำให้ไม่สามารถยึดถือทรัพย์สินไว้ในขณะนั้น แต่เมื่อเหตุดังกล่าวสิ้นสุดลงผู้ครอบครองก็กลับเข้ามาครอบครองต่อไป เช่นนี้ก็แสดงให้เห็นได้ว่า ผู้ครอบครองปรปักษ์นั้นมิได้มีเจตนาจะสละละทิ้งไม่ยึดถือทรัพย์สินไว้แต่อย่างใด กฎหมายจึงบัญญัติในมาตรา 1371 ว่า หากบุคคลได้ครอบครองทรัพย์สินเดียวกัน 2 คราว กฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นติดต่อกันตลอดเวลา มาตรา 1377 วรรค 2 ที่วางหลักไว้ว่าหากมีเหตุมาขัดขวางการยึดถือทรัพย์สินไว้ชั่วคราว กฎหมายถือว่าการครอบครองยังไม่สิ้นสุดลง¹⁶ และมาตรา 1384 วางหลักไว้ว่า หากผู้ครอบครองได้รับการครอบครองหรือ

¹² จตุมาศ นิศารัตน์. (2565). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: สนพ.มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 394.

¹³ ชีรสุทธิ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 219.

¹⁴ สำนักกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม. กฎหมายน่ารู้ 82, อ้างแล้ว.

¹⁵ ชีรสุทธิ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 220.

¹⁶ ประมูล สุวรรณคร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 231.

ได้ทรัพย์สินคืนภายในเวลา 1 ปีนับแต่วันขาดการยึดถือทรัพย์สิน กฎหมายไม่ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง ผู้ครอบครองสามารถนับระยะเวลาติดต่อกันไปได้¹⁷ ทั้งนี้ การจะนับระยะเวลาต่อเนื่องเช่นนี้ ได้ต้องไม่ใช่กรณีที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดการยึดถือหรือขาดการครอบครองด้วยความสมัครใจของผู้ครอบครองปรปักษ์เอง เพราะหากเป็นการกระทำโดยสมัครใจที่จะไม่ยึดถือครอบครองทรัพย์สินแล้ว ย่อมส่งผลให้สิทธิในการครอบครองสิ้นสุดลง ไม่สามารถที่จะนับระยะเวลาต่อเนื่องกันได้¹⁸

เมื่อผู้ครอบครองปรปักษ์ได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์จนครบหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ครบถ้วนตามมาตรา 1382 แล้ว ผู้ครอบครองปรปักษ์ควรริบดำเนินการจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เนื่องจากหากยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้ครอบครองปรปักษ์จะไม่สามารถดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและไม่สามารถอ้างกรรมสิทธิ์ที่ได้มาโดยผลของกฎหมายขึ้นต่อคู่กับบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนจากผู้เป็นเจ้าของเดิมได้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1299 วรรคสอง

4. วิเคราะห์หลักกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายไทย

แม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติให้ผู้ครอบครองปรปักษ์สามารถได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคล

อื่นหากได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 1382 ครบถ้วนทุกประการแล้ว แต่ในทางปฏิบัติการจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้นไม่มากนัก เพราะยังมีข้อกฎหมายที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ควรให้ความสำคัญและปฏิบัติตามเพื่อให้การได้สิทธินั้นได้รับการรับรองและอ้างอิงกับบุคคลทุกคนได้อย่างแท้จริง

4.1 การครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองจึงต้องมีการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินตามความเป็นจริง

การครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่นโดยการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ การพิจารณาว่าผู้ครอบครองปรปักษ์จะได้กรรมสิทธิ์หรือไม่ จึงต้องพิจารณาตั้งแต่การเข้าครอบครองว่า ได้มีการเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นจริงหรือไม่ ต้องเป็นการเข้าไปใช้อำนาจบังคับทางกายภาพเหนือทรัพย์สินนั้นและกีดกันไม่ให้เจ้าของสามารถเข้ามาใช้อำนาจเหนือทรัพย์สินนั้นได้ ดังนั้น หากเจ้าของทรัพย์สินยังคงใช้อำนาจเหนือทรัพย์สินนั้นได้ย่อมไม่ถือว่าผู้ครอบครองได้มีการครอบครองถึงขั้นที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้¹⁹ เช่น การที่ผู้ครอบครองทรัพย์สินได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นเพราะผู้เป็นเจ้าของได้ให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองในการได้ยึดถือทรัพย์สินหรือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ เช่นนี้ผู้ครอบครองย่อมได้ยึดถือ

¹⁷ อรรถาธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 237.

¹⁸ พจนานารถ เหลืองประเสริฐ. (2530). การครอบครองปรปักษ์, วารสารมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 1(3), 59-63. สืบค้นจาก <https://so05.tci-thaijo.org/index.php/DPUthiparithatJournal/article/view/243890/165616>, หน้า 61-62.

¹⁹ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. (2558). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ: เดือนตุลา, หน้า 100.

ทรัพย์สินนั้นไว้โดยอาศัยอำนาจจากผู้เป็นเจ้าของ แม้จะครอบครองนานเพียงใดย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ และผู้ครอบครองเช่นนี้จะอ้างว่าตนเองมีเจตนา ในการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของไม่ได้เพราะ ครอบครองโดยอาศัยสิทธิผู้เป็นเจ้าของอยู่ ในทาง ตรงกันข้าม หากเป็นกรณีที่อ้างว่ามีเจตนาเป็น เจ้าของแต่ในความเป็นจริงผู้อ้างการครอบครอง ปรปักษ์ไม่เคยได้เข้าไปยึดถือหรือใช้อำนาจบังคับ ทางกายภาพเหนือทรัพย์สินนั้นเลยย่อมไม่สามารถ ก่อให้เกิดสิทธิอันนำไปสู่การครอบครองปรปักษ์ได้²⁰ หรือมีการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สิน แล้วแต่ ระดับของการยึดถือไม่ถึงระดับที่จะเข้าใจได้ว่า มีเจตนาเป็นเจ้าของ เช่น เพียงแค่เอาเรือไปจอดไว้ หรือตัดฟันในที่ดินของบุคคลอื่นไม่ถึงกับมีการ เข้าไปทำไร่ทำนา การปลูกชายคา รุกกล้าในที่ดินของ บุคคลอื่น หรือเพียงแค่เข้าไปล้อมรั้วลวดหนาม ไว้โดยปล่อยให้ที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ หรือสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ พฤติการณ์เหล่านี้ ไม่เพียงพอที่จะแสดงให้เห็นว่าผู้อ้างการครอบครอง ปรปักษ์มีเจตนาในการที่จะยึดถือครอบครองทรัพย์สิน นั้นอย่างเป็นเจ้าของ²¹ ผู้ครอบครองจึงไม่สามารถ อ้างการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ เนื่องจากวัตถุประสงค์ของกฎหมายในการให้สิทธิ ครอบครองแก่ผู้ยึดถือทรัพย์สินและทำประโยชน์ ในทรัพย์สิน คือ เพื่อสนับสนุนให้ผู้ได้สิทธิ คือ ผู้ที่ เข้าทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง ยาวนาน และในทางกลับกันเพื่อเป็นการลงโทษ ผู้เป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่ไม่ดูแลปล่อยปละละเลย

ทรัพย์สินนั้นมีผู้อื่นเข้ามายึดถือทำประโยชน์²² ดังนั้น หากเพียงอ้างการครอบครองแต่ไม่ได้มี การเข้ายึดถือตัวทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ให้เกิดขึ้น กับทรัพย์สินนั้นหรือมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของแต่ไม่เคย ได้มีการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินจริง ๆ หรือ มีการเข้าถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นบ้างเล็ก ๆ น้อย ๆ แต่ไม่ถึงกับได้ยึดถือครอบครองทรัพย์สินอย่าง เป็นเจ้าของ ย่อมไม่ถือว่าเป็นการครอบครองอันจะ นำไปสู่การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์

4.2 ระยะเวลาการได้กรรมสิทธิ์ในการ ครอบครองปรปักษ์เป็นอายุความได้สิทธิ

มาตรา 1333 บัญญัติว่า “ท่านว่ากรรมสิทธิ์ นั้น อาจได้มาโดยอายุความตามที่บัญญัติไว้ใน ลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้” ซึ่งก็คือ บทบัญญัติว่า ด้วยการครอบครองปรปักษ์นั่นเอง ดังนั้น เมื่อ พิจารณามาตรา 1333 ประกอบกับมาตรา 1382 จะเห็นได้ว่าการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความซึ่งเป็นอายุความได้สิทธิ การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความมาตรา 1382 จึงต้อง พิจารณาการนับระยะเวลาจากฝั่งผู้ครอบครอง ปรปักษ์ว่าได้ครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่นตาม เงื่อนไขและครอบครองติดต่อกันจนครบกำหนด ระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ ซึ่งแตกต่างจากอายุความในเรื่องอื่น ๆ ที่เป็นการกำหนด ระยะเวลาในการใช้สิทธิซึ่งหากไม่ใช้สิทธิภายในระยะ เวลาที่กฎหมายกำหนด สิทธินั้นก็ย่อมสิ้นไป²³ ดังนั้น ตามหลักกฎหมายการนับระยะเวลาในการครอบ

²⁰ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 100.

²¹ ชีรสุทธิ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 227-229.

²² เสนีย์ ปราโมช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 549-550.

²³ มานิตย์ จุมปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 362.



ครอบปรปักษ์จึงต้องพิจารณาจากฝั่งผู้ครอบครอง ไม่ใช่ฝั่งผู้ทรงกรรมสิทธิ์เดิม แม้ว่าการครอบครอง ปรปักษ์จะเป็นเรื่องกำหนดระยะเวลาการได้สิทธิ ไม่ใช่บทกำหนดโทษให้เจ้าของเดิมเสียสิทธิก็ตาม แต่ผลทางกฎหมายก็ทำให้ผู้ทรงกรรมสิทธิ์เดิมต้อง เสียสิทธิจากการถูกแย่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบ ครองซึ่งเป็นผลมาจากการเพิกเฉยละเลยทรัพย์สิน ของตนมาเป็นระยะเวลานาน²⁴

ประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณา คือ ในกรณี ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนโอนอสังหา- ริมทรัพย์ให้กับบุคคลอื่นไปในระหว่างที่มีอสังหา- ริมทรัพย์นั้นถูกบุคคลอื่นครอบครองปรปักษ์อยู่ การนับระยะเวลาจะต้องนับอย่างไร จะถือว่าการ โอนทางทะเบียนนั้นทำให้ระยะเวลาการครอบครอง ปรปักษ์ต้องสะดุดหยุดลงหรือไม่ ซึ่งประเด็นเรื่อง การพิจารณาระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ ในกรณีดังกล่าวนี้มีคำพิพากษาวางแนวทางใน การพิจารณาไว้เป็น 2 แนวทาง คือ แนวทางแรก เห็นว่า การนับระยะเวลาในการครอบครองปรปักษ์ นี้ต้องถือเอาระยะเวลาครอบครองของฝ่าย ผู้ครอบครองเท่านั้น ไม่ต้องพิจารณาถึงฝ่ายเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ เดิมว่าได้โอนกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ไปให้กับผู้ใดหรือไม่ และไม่จำเป็นต้องเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ใหม่ ทุกครั้งที่มีการโอนทางทะเบียนให้กับผู้รับโอน²⁵ เพราะระยะเวลาในการครอบครองปรปักษ์เป็นอายุ ความได้สิทธิจึงต้องพิจารณาจากฝ่ายผู้ครอบครอง

เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 1088/2519, 5086/2532 และ 5432/2532 เป็นต้น ดังนั้น การจดทะเบียน โอนเปลี่ยนมือโดยผู้เป็นเจ้าของเดิมจึงไม่ทำให้ระยะ เวลาในการครอบครองปรปักษ์ของฝ่ายผู้ครอบครอง ต้องสะดุดหยุดลง เพราะการได้กรรมสิทธิ์เกิดจาก การครอบครองครบเงื่อนไขและระยะเวลาตามที่ กฎหมายกำหนด ในขณะที่แนวทางที่สองเห็นว่า ควรถือเอาระยะเวลาครอบครองของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์มาพิจารณาด้วย หากในระหว่าง การครอบครองปรปักษ์อยู่นั้นทางฝ่ายผู้เป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ได้มีการโอนทางทะเบียนไปให้กับ ผู้รับโอนให้ถือว่าการครอบครองปรปักษ์ได้ขาดตอน ลงแล้ว การนับระยะเวลาจึงต้องเริ่มนับเวลาใหม่ ทุกครั้งที่มีการโอนเปลี่ยนมือ เช่น คำพิพากษา ฎีกาที่ 5801/2544, 8700/2550 และ 6147/2554 เป็นต้น²⁶ เพราะถือว่าการที่ฝ่ายผู้เป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์มีการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ตลอดเวลา นั้นทำให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้ครอบครอง ทรัพย์สินโดยไม่สงบ²⁷ อันเป็นการตีความการนับ ระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ในลักษณะคุ้มครอง สิทธิของผู้รับโอนทางทะเบียน

นอกจากนี้ ยังมีประเด็นพิจารณาอีกว่า หาก เป็นกรณีที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้ครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่นจนครบระยะเวลา 10 ปี ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว แต่ยังไม่ได้ไป จดทะเบียนการได้สิทธิโดยการครอบครองปรปักษ์ ต่อมาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมผู้มีชื่อในทะเบียน

²⁴ เสนีย์ ปราโมช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 549-550.

²⁵ มานิตย์ จุมปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 377.

²⁶ สมจิตร ทองศรี. (2566). หนังสือรวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ 76 ปีการศึกษา 2566 เล่มที่ 15. กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา, หน้า 71-72.

²⁷ มานิตย์ จุมปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 377.

ที่ดินได้ทำการโอนทางทะเบียนไปให้กับบุคคลภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนแล้ว จะถือว่าการครอบครองปรปักษ์ขาดตอนต้องเริ่มนับระยะเวลาใหม่หรือไม่ ซึ่งประเด็นในเรื่องนี้ต้องนำมาตรา 1299 วรรคสองมาพิจารณาประกอบด้วย กล่าวคือ การครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายซึ่ง มาตรา 1299 วรรคสองบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้ได้ทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหากยังไม่ได้จดทะเบียนจะยกสิทธิอันยังไม่ได้จดทะเบียนนั้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ดังนั้น ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้โอนอสังหาริมทรัพย์ไปให้กับบุคคลภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสุจริตแล้ว สิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมถูกตัดตอนลง หากผู้ครอบครองปรปักษ์ยังคงครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปย่อมต้องเริ่มนับระยะเวลาในการครอบครองปรปักษ์ใหม่นับตั้งแต่เวลาที่บุคคลภายนอกที่สุจริตได้รับโอนทางทะเบียนมาโดยสุจริต²⁸

4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างความบริบูรณ์ของการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์กับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 บัญญัติถึงการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สามารถได้มา 2 ทางด้วยกัน คือ กรณีแรกเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม และกรณีที่สองเป็นการได้มาโดยทางอื่น

นอกจากนิติกรรมซึ่งอาจเป็นการได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย เช่น การครอบครองปรปักษ์ การรับมรดก และการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล

การได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมนั้น มาตรา 1299 วรรคแรก กำหนดให้ต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีเช่นนั้นสิทธิที่ได้มาโดยทางนิติกรรมนี้จะไม่บริบูรณ์ ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่สามารถอ้างยืนยันสิทธิที่ได้มาโดยนิติกรรมนั้นกับบุคคลภายนอกได้เลย อย่างไรก็ตาม นิติกรรมที่ให้สิทธิระหว่างกันนั้นยังไม่เสียเปล่า คู่กรณีหรือคู่สัญญาจึงยังคงสามารถบังคับให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างกันได้ ในขณะที่หากเป็นการได้อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม มาตรา 1299 วรรคสอง ผู้ที่ได้ทรัพย์สินนั้นแม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่ได้มาย่อมบริบูรณ์มีผลใช้บังคับหรืออ้างยืนยันกับบุคคลอื่นได้ เพียงแต่ไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น ไม่สามารถโอนสิทธินั้นต่อไปให้กับบุคคลอื่นได้ เพราะแม้แต่ผู้ครอบครองปรปักษ์เองก็ยังไม่ได้มีชื่อปรากฏทางทะเบียน จึงไม่สามารถโอนทางทะเบียนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้นต่อไปให้กับบุคคลอื่นได้ และผู้ได้ทรัพย์สินโดยผลของกฎหมายที่ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินี้ไม่สามารถยกการได้สิทธินั้นขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่สุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิ

²⁸ สมจิตร ทองศรี. หนังสือรวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ 76 ปีการศึกษา 2566 เล่มที่ 15, หน้า 71-72.

โดยสุจริตแล้วได้²⁹ เพราะการได้อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดย ผลของกฎหมาย แม้สิทธิที่ได้มาจะบริบูรณ์ในตัวเอง อยู่แล้วก็ตามโดยเห็นได้จากมาตรา 1299 วรรคสอง ที่บัญญัติว่าหากยังไม่ได้จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนไม่ได้ และยกเป็นข้อต่อสู้บุคคล ภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียน รับโอนโดยสุจริตไม่ได้เท่านั้น จึงแสดงให้เห็นว่า หากเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่สุจริต หรือไม่เสียค่า ตอบแทน ผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ย่อมสามารถอ้างถึงการได้สิทธินั้นกับบุคคล ภายนอกได้อย่างทรัพย์สิน แต่หากถูกโต้แย้งสิทธิ จึงต้องมาใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ศาลได้ตัดสินชี้ขาด ให้ เพราะแม้การครอบครองปรปักษ์อสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการได้สิทธิมาโดยผลของกฎหมายก็ตาม แต่อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์จะต้องมีทะเบียนควบคุมเพื่อให้ บุคคลภายนอกรับรู้ กฎหมายจึงบัญญัติให้ต้อง จดทะเบียนการได้มาเสียก่อนแล้วจึงจะเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนได้ และยกเป็นข้อต่อสู้กับบุคคล ภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียน สิทธิโดยสุจริตแล้วได้³⁰

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 เป็นการได้อสังหาริมทรัพย์หรือ ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจาก นิติกรรม เป็นการได้สิทธิมาโดยผลของกฎหมาย ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคสอง เมื่อ

การครอบครองนำไปสู่การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุ ความแล้ว ผู้ที่ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยบริบูรณ์ด้วยผลของกฎหมาย โดยไม่ต้องจดทะเบียนเสมือนใช้การครอบครอง ที่มีอำนาจแห่งสิทธิอย่างจำกัดมาเป็นเครื่องมือ ให้ได้กรรมสิทธิ์ซึ่งเมื่อได้กรรมสิทธิ์โดยผลของ กฎหมายแล้ว ผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมมีสิทธิและ ชอบที่จะใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์อย่างเต็มที่ตามกฎหมายได้โดยบริบูรณ์³¹ แต่ในทางปฏิบัติผู้ครอบ ครองปรปักษ์ไม่สามารถไปยื่นขอจดทะเบียนการได้ กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ที่สำนักงาน ที่ดินได้เองโดยตรง เพราะการได้กรรมสิทธิ์โดย การครอบครองปรปักษ์มีผลเป็นการแย่งกรรมสิทธิ์ ของผู้เป็นเจ้าของเดิมซึ่งเท่ากับเป็นการกระทบถึง สิทธิของผู้เป็นเจ้าของเดิมซึ่งสามารถนำไปสู่ ข้อพิพาทระหว่างกันได้ ดังนั้น ผู้ครอบครองปรปักษ์ จึงต้องปฏิบัติตามขั้นตอนตามที่กฎหมายบัญญัติ³² กล่าวคือ ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องไปยื่นคำร้องขอ ต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ครอบ ครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมาย กฏกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราช- บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 8 เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดว่า ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดย การครอบครองแล้ว จากนั้นผู้ครอบครองปรปักษ์ จึงนำคำสั่งศาลอันถึงที่สุดนี้ไปขอจดทะเบียนต่อ เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งผู้ครอบครองปรปักษ์ยอม

²⁹ บัญญัติ สุชีวะ. (2564). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 18). กรุงเทพฯ: วิญญูชน, หน้า 67.

³⁰ สมจิตร ทองศรี. หนังสือรวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ 76 ปีการศึกษา 2566 เล่มที่ 15, หน้า 69-70.

³¹ เสนีย์ ปราโมช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 543-544.

³² สมจิตร ทองศรี. หนังสือรวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ 76 ปีการศึกษา 2566 เล่มที่ 15, หน้า 70.

ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครอง
ครบ 10 ปี ตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติในมาตรา 1382
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และไม่ใช่
กรณีที่ต้องให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาก่อนแล้ว
ผู้ครอบครองปรปักษ์จึงจะได้กรรมสิทธิ์³³ การที่ต้อง
นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมายื่นต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ให้จดทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
เป็นการดำเนินการตามหลักการแสดงออกซึ่งสิทธิ
ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องแสดงออกทางทะเบียน
และดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดใน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. 2497 ข้อ 8

5. แนวคิดเกี่ยวกับหลักการครอบครอง ปรปักษ์กับระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์ ในต่างประเทศและประเทศไทย

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดย
การครอบครองปรปักษ์ (Adverse Possession)
เป็นกลไกทางกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทรัพย์สิน
ที่ถูกทอดทิ้งหรือไม่ได้ใช้งานโดยเจ้าของเดิม
สามารถถูกนำกลับมาใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง
และมีประสิทธิภาพโดยผู้ครอบครองในระยะเวลา
ที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม หลักการดังกล่าว
มีความขัดแย้งเชิงโครงสร้างกับระบบทะเบียน
กรรมสิทธิ์ (Torrens Systems) ที่เน้นความมั่นคง

และความเชื่อถือได้ของข้อมูลในทะเบียนที่ดิน³⁴
ประเทศอังกฤษ ในยุคเริ่มต้นของประเทศการบันทึก
ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังไม่เป็นระบบ
และประชาชนส่วนใหญ่ไม่รู้หนังสือ ดังนั้น การ
ครอบครองจึงถือเป็นหลักฐานที่ดีที่สุดในการแสดง
ความเป็นเจ้าของ อย่างไรก็ตาม กฎหมายอังกฤษได้
มีการพัฒนาหลักการในเรื่องนี้ขึ้นเรื่อย ๆ กฎหมาย
Statute of Westminster ได้จำกัดการอ้างสิทธิ์ใน
ที่ดิน (seisin) ให้เริ่มต้นได้เฉพาะหลังปี ค.ศ. 1189
ซึ่งเท่ากับเป็นการกำหนดอายุความในการครอบ
ครองปรปักษ์ไว้ที่ 86 ปี ต่อมาในปี ค.ศ. 1623
กฎหมาย Statute of Limitations ได้กำหนด
ระยะเวลาที่เจ้าของสามารถฟ้องร้องเพื่อเรียกคืน
ที่ดินจากผู้ครอบครองไว้ที่ 20 ปี และในปี ค.ศ.
1874 ระยะเวลาดังกล่าวถูกลดลงเหลือ 12 ปี โดย
กฎหมาย Limitation Act 1980 โดยมีแนวคิด
ของการครอบครองปรปักษ์เปรียบเสมือนการให้
รางวัลแก่ความขยันของผู้ครอบครองและเป็น
การลงโทษเจ้าของที่ละเลย ประมาทเลินเล่อ ไม่ใส่ใจ
และล้มเหลวในการจัดการดูแลทรัพย์สินของตน
ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในเรื่องสิทธิในทรัพย์สิน
ที่ให้ความสำคัญกับผู้ครอบครองทรัพย์สินที่แท้
จริงมากกว่าผู้มีชื่อทางทะเบียน โดยถือว่าผู้ที่ครอบ
ครองตามความเป็นจริงนั้นควรมีสิทธิมากกว่า
เพราะให้คุณค่ากับที่ดินมากกว่าเจ้าของมีชื่อ
ทางทะเบียนแต่ละเลยเพิกเฉยต่อการจัดการทำ

³³ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (ไม่ปรากฏปี). การจดทะเบียนการได้โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 1382. สืบค้นเมื่อ 31 พฤษภาคม 2567, จาก <https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/จดทะเบียน%201382.pdf>, หน้า 3-7.

³⁴ Bouckaert, B., & Depoorter, B. (1999). *Adverse Possession and Title Systems*. University of Ghent, Center for
Advanced Studies in Law and Economics. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/228173163_Adverse_Possession_and_Title_Systems

ประโยชน์ในที่ดิน³⁵ อย่างไรก็ตาม ประเทศอังกฤษ ได้มีการปฏิรูประบบการได้สิทธิในที่ดินที่จดทะเบียน (registered land) โดยการตรากฎหมาย Land Registration Act 2002 ขึ้นมาเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและความน่าเชื่อถือให้กับระบบทะเบียนที่ดินของประเทศไทย ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินที่จดทะเบียนจะไม่สามารถเกิดขึ้นโดยอัตโนมัติ หลังจากการครอบครองครบโดยสงบเปิดเผย และต่อเนื่องเป็นเวลา 10 ปี อีกต่อไป แต่ผู้ครอบครองต้องยื่นคำร้องต่อสำนักงานที่ดิน (HM Land Registry)³⁶ สำนักงานที่ดินจะแจ้งเจ้าของที่ดินที่ได้จดทะเบียนไว้จะได้มาคัดค้านการครอบครองปรปักษ์ภายใน 65 วัน หากไม่มาคัดค้านหรือผู้ครอบครองยังคงครอบครองต่อไปอีก 2 ปี โดยเจ้าของที่ได้จดทะเบียนไม่ได้ดำเนินการขบไล่ผู้ครอบครองจึงจะได้กรรมสิทธิ์และสามารถจดทะเบียนสิทธิได้³⁷ หลักสำคัญของการปฏิรูปนี้ คือ การคุ้มครองสิทธิของผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยการจดทะเบียนซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายให้ความน่าเชื่อถืออย่างสูงสุด กฎหมายคุ้มครองผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์โดยการจดทะเบียนไม่ให้ถูกลิดรอนสิทธิอย่างเจียบ ๆ จากบุคคลที่ครอบครองอยู่ต่อไป³⁸

ในยุคแรก สหรัฐอเมริกาได้รับอิทธิพลมาจาก

กฎหมายของประเทศไทยจึงรับเอาหลักการเรื่องการครอบครองปรปักษ์มาด้วยเช่นกัน โดยนำหลักการครอบครองปรปักษ์มาใช้เพื่อเป็นเครื่องมือในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากเจ้าของเดิมที่ทิ้งร้างไม่ใช้ประโยชน์ไปให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองที่ทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งจะนำไปสู่เป้าหมายในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ประชาชนส่วนใหญ่กลับมองว่าหลักการครอบครองปรปักษ์ทำให้ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงเป็นเสมือนเหยื่อจากการถูกขโมยทรัพย์สิน และขัดกับแนวคิดพื้นฐานของชาวอเมริกันที่มองว่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้นเป็นสัญลักษณ์ของความมั่งคั่งทางวัตถุ อัตลักษณ์สถานะทางสังคม และความมั่นคงทางการเงิน และที่สำคัญหลักการครอบครองปรปักษ์ยังขัดกับความคาดหวังพื้นฐานเกี่ยวกับบทบาทของกฎหมายมิไว้เพื่อคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน แต่รัฐกลับอนุญาตให้ผู้ครอบครองสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้โดยไม่ต้องชดเชยเจ้าของผู้มีชื่อในทะเบียนเปรียบเหมือนเป็นการรับรองสิทธิให้กับการลักขโมย³⁹ ในหลาย ๆ รัฐจึงได้มีการปรับแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับหลักการครอบครองปรปักษ์ เช่น ในปี ค.ศ. 2008 รัฐโคโลราโดได้แก้ไขกฎหมายให้การครอบครองปรปักษ์ ผู้ครอบครองมีหน้าที่ในการพิสูจน์ถึงการได้สิทธิโดยต้องมีหลักฐานที่ชัดเจนและเชื่อ

³⁵ Hiatt, J., & Hladik, J. (2019, January). *Adverse to change: A modern look at adverse possession*. Center for Rural Affairs. <https://www.cfra.org/sites/default/files/publications/adverse-to-change-a-modern-look-at-adverse-possession.pdf>, p. 3.

³⁶ Land Registration Act 2002, s. 96.

³⁷ HM Land Registry. (2023). *Practice Guide 5: Adverse possession of registered land*. Retrieved from <https://www.gov.uk/government/publications/adverse-possession-of-registered-land>.

³⁸ Gray, K., & Gray, S. (2011). *Land Law* (7th ed., pp. 1431–1432). Oxford University Press.

³⁹ Hiatt & Hladik. *Adverse to Change: A Modern Look at Adverse Possession*, p. 3.

ถือได้ให้ครบทุกองค์ประกอบของการครอบครอง
ปรปักษ์ ผู้ที่มีสิทธิครอบครองปรปักษ์ต้องมีความ
สุจริตโดยต้องเชื่อว่าตนเองเป็นเจ้าของที่แท้จริงใน
ทรัพย์สินนั้นอย่างสมเหตุสมผล อีกทั้งศาลมีอำนาจ
สั่งให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ชนะคดีต้องจ่ายค่า
ชดเชยให้กับเจ้าของผู้มีชื่อในทะเบียนกรรมสิทธิ์
ตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินรวมถึงค่าภาษีที่
เจ้าของได้ชำระไว้กับรัฐตลอดระยะเวลาที่มีการ
ครอบครองปรปักษ์ จากการแก้ไขกฎหมายดังกล่าว
ทำให้การอ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ในรัฐ
โคโลราโดทำได้ยากขึ้นส่งผลให้จำนวนคดีที่ถูกยื่น
ฟ้องลดลงอย่างชัดเจน⁴⁰ ในปี ค.ศ. 2011 รัฐวอชิงตัน
ได้แก้ไขกฎหมายกำหนดให้ผู้ครอบครองปรปักษ์
ที่ชนะคดีอาจต้องชดเชยภาษีที่ดินที่เจ้าของผู้มีชื่อ
ในทะเบียนได้จ่ายไว้ในช่วงระยะเวลาที่มีการ
ครอบครองที่ดินนั้น⁴¹ เพื่อเป็นการเยียวยาความ
เสียหายให้กับผู้มีชื่อในทะเบียน และกำหนดให้เป็น
ดุลยพินิจของศาลในการที่จะสั่งให้ผู้ครอบครอง
ปรปักษ์ที่ชนะคดีสามารถได้รับค่าทนายความและ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี เพื่อให้แน่ใจว่าเฉพาะผู้ที่
เชื่อโดยสุจริตเท่านั้นว่าตนเองเป็นผู้มีสิทธิจึงดำเนิน
การฟ้องร้องจนถึงขั้นตอนสุดท้ายของการพิจารณา
คดี⁴² ซึ่งส่งผลเป็นการช่วยลดจำนวนคดีที่ไม่มีมูล
หรือฟ้องโดยไม่สุจริต และกฎหมายของรัฐฟลอริดา
ได้แบ่งแยกประเภทของการครอบครองปรปักษ์
ออกเป็นผู้ที่มีหลักฐานแสดงสิทธิเป็นหนังสือกับ

ไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิ โดยหากเป็นผู้ที่มีเอกสาร
แสดงสิทธิที่เชื่อโดยสุจริตว่าตนเองมีสิทธิในที่ดิน
นั้นโดยอาศัยหลักฐานเป็นหนังสือ แม้เอกสารนั้น
อาจมีข้อบกพร่องบางประการหรือมีการครอบครอง
ยังไม่ครบกำหนดก็สามารถที่จะเรียกร้องสิทธิ
ในการครอบครองปรปักษ์ได้ ในขณะที่หากเป็น
ผู้ครอบครองที่ไม่มีหลักฐานในการแสดงสิทธิต้อง
ยื่นเอกสารที่มีคำอธิบายทางกฎหมายของที่ดิน
อย่างครบถ้วนต่อสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
ของเขตภายในหนึ่งปีนับจากวันที่เริ่มครอบครอง
และต้องชำระภาษีและภาระผูกพันทั้งหมดที่เกิดขึ้น
ในช่วงเวลาที่ครอบครองเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์
ในที่ดิน⁴³

ประเทศสิงคโปร์เป็นหนึ่งในประเทศที่ใช้
ระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์ (Torrens System)
กฎหมาย Land Titles Act 1993 ของสิงคโปร์
กำหนดให้ทะเบียนกรรมสิทธิ์มีผลเด็ดขาดและถือ
เป็นที่สุดในสิทธิเหนือที่ดิน และยกเลิกการนำหลัก
การครอบครองปรปักษ์มาใช้บังคับกับที่ดินที่อยู่
ภายใต้ระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์ โดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อคุ้มครองความน่าเชื่อถือของระบบทะเบียน ลด
ข้อพิพาทและความไม่แน่นอนของกฎหมาย
เกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน ลดข้อพิพาทระหว่างผู้มีชื่อ
ทางทะเบียนกับผู้ได้สิทธิโดยการครอบครองปรปักษ์
ส่งเสริมความมั่นใจของผู้ซื้อและนักลงทุนในภาค

⁴⁰ Hiatt & Hladik, *Adverse to Change: A Modern Look at Adverse Possession*, p. 7.

⁴¹ Revised Code of Washington. (2011). RCW 7.28.083: Adverse possession—Reimbursement of taxes or assessments—Payment of unpaid taxes or assessments—Awarding of costs and attorneys' fees. Washington State Legislature. <https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=7.28.083>.

⁴² Hiatt & Hladik, *Adverse to Change: A Modern Look at Adverse Possession*, p. 7.

⁴³ Hiatt & Hladik, *Adverse to Change: A Modern Look at Adverse Possession*, p. 7-8.

อสังหาริมทรัพย์ และไม่ให้สิทธิแก่ผู้ที่ยึดถือที่ดินโดยไม่สุจริต การรักษาความมั่นคงของระบบทะเบียนเป็นสิ่งจำเป็นต่อการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ซื้อหรือผู้รับโอน โดยเฉพาะในระบบเศรษฐกิจสมัยใหม่ที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง⁴⁴

สำหรับประเทศไทย เหตุผลในการที่กฎหมายบัญญัติหลักการเกี่ยวกับการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ เพื่อส่งเสริมให้ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ทำประโยชน์จากทรัพยากรที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรอันมีค่าในระบบเศรษฐกิจ ประกอบกับตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ระบบการให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่เอกชนนั้นตกได้แก่ชนชั้นปกครองหรือชนชั้นขุนนางมากกว่าราษฎรทั่วไป ส่งผลให้ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินกระจุกตัวอยู่ในคนบางกลุ่มมีที่ดินมากจนดูแลไม่ทั่วถึงจึงเกิดการปล่อยปละละเลยไม่ทำประโยชน์ การครอบครองปรปักษ์จึงกลายเป็นโอกาสสำหรับบุคคลที่ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์จนครบกฎเกณฑ์การได้กรรมสิทธิ์ กฎหมายจึงรับรองสิทธิให้กับผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาอย่างยาวนานให้ได้รับกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ประการแรกหลักการของกฎหมายไทยในเรื่องนี้จึงให้ความสำคัญกับลักษณะของการครอบครองว่าต้องถึงขนาดที่มีการเข้ายึดถือครอบครองอสังหาริมทรัพย์และทำให้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นระยะเวลาที่นานพอที่จะสะท้อนให้เห็นถึงเจตนาในการที่จะเป็นเจ้าของอย่างแท้จริง ไม่มีการขาด

การยึดถือหรือละทิ้งไปก่อนจะครบกำหนด 10 ปี ประการที่สอง แม้ว่าการครอบครองปรปักษ์เป็นอายุความได้สิทธิ การนับระยะเวลาในการได้สิทธิโดยการครอบครองปรปักษ์จึงควรที่จะพิจารณาจากฝ่ายผู้ครอบครอง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันแนวทางการตัดสินคดีของศาลฎีกามีแนวโน้มจะตัดสินให้การนับระยะเวลาในการครอบครองปรปักษ์จะต้องเริ่มนับหนึ่งใหม่เมื่อฝ่ายเจ้าของผู้มีชื่อทางทะเบียนได้จดทะเบียนโอนให้กับบุคคลภายนอกทุกครั้งเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ทางทะเบียนที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนให้ไม่ต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ไปได้ง่าย ๆ ซึ่งการตีความในลักษณะนี้ย่อมสอดคล้องกับบริบททางเศรษฐกิจในปัจจุบันอีกทั้งยังสอดคล้องกับแนวทางของต่างประเทศในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับความน่าเชื่อถือของระบบทะเบียนมากกว่าการถือครองทรัพย์สินตามความเป็นจริง เนื่องจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีการโอนทางทะเบียนกันบ่อยครั้งผ่านการซื้อขาย การพัฒนาโครงการและการจัดสรรที่ดินต่าง ๆ การสร้างความน่าเชื่อถือต่อระบบทะเบียนที่ดินจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้นักลงทุนและผู้ประกอบกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์มีความมั่นใจในการลงทุนและมีเสถียรภาพในการประกอบธุรกิจมากขึ้น และประการสุดท้ายการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้สิทธิโดยผลของกฎหมาย สิทธิที่ได้มาจึงบริบูรณ์เมื่อปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติแม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิก็ตาม แต่

⁴⁴ Tan, S. Y. (2007). Adverse Possession of Land Under the Land Titles Act (1992). *Singapore Journal of Legal Studies*, 481-495.

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินประเภทที่การแสดงออกซึ่งการมีสิทธินั้นต้องแสดงออกทางทะเบียน กฎหมายจึงบัญญัติหลักการเอาไว้ว่า เมื่อได้ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์มาโดยผลของกฎหมายแล้ว ผู้ได้สิทธิยังคงมีหน้าที่ต้องนำสิทธิที่ได้มานั้นไปจดทะเบียนตามกระบวนการที่กฎหมายบัญญัติด้วยเช่นกัน มิเช่นนั้นสิทธิที่ได้มาจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและรับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตจากผู้เป็นเจ้าของเดิมไม่ได้เพราะบุคคลภายนอกเช่นนี้เป็นบุคคลที่กฎหมายให้ความคุ้มครองยิ่งกว่าผู้ที่ได้สิทธิโดยผลของกฎหมายแต่ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนให้ครบถ้วน ดังนั้น เมื่อผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาโดยการครอบครองปรปักษ์แล้วจึงมีหน้าที่ต้องนำสิทธิที่ได้มานั้นไปจดทะเบียนสิทธิตามขั้นตอนที่กฎหมายบัญญัติ แต่มีได้หมายความว่าผู้ครอบครองปรปักษ์จะได้กรรมสิทธิ์ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้วแต่อย่างไร เพียงแต่สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้นผู้ครอบครองปรปักษ์จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และจะยกสิทธิที่ตนได้มานั้นขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิแล้วไม่ได้เท่านั้น

6. บทวิเคราะห์ สรุป และเสนอแนะ

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เป็นกลไกทางกฎหมายที่

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทรัพย์สินที่ถูกทอดทิ้งหรือไม่ได้ใช้งานโดยเจ้าของเดิมสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องโดยบุคคลที่เข้าครอบครองและทำประโยชน์จริงภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม หลักการดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับแนวคิดของระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์ (Torrens System) ซึ่งมุ่งเน้นการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อในทะเบียนที่ดินให้สามารถอ้างอิงยันต่อบุคคลภายนอกได้อย่างมั่นคงแน่นอน⁴⁵

ในหลาย ๆ ประเทศได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายโดยให้ความสำคัญกับความน่าเชื่อถือและความแน่นอนของระบบทะเบียน เช่น ประเทศอังกฤษที่ออกกฎหมาย Land Registration Act 2002 เพื่อจำกัดการได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์ในที่ดินที่จดทะเบียน โดยกำหนดให้ผู้ครอบครองต้องยื่นคำร้องต่อสำนักงานที่ดิน และเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินเดิมคัดค้านได้ภายในเวลาที่กำหนด ในขณะที่ประเทศสิงคโปร์ไปถึงขั้นการยกเลิกการใช้หลักการครอบครองปรปักษ์ในระบบทะเบียนกรรมสิทธิ์อย่างเด็ดขาดเพื่อคุ้มครองความน่าเชื่อถือของข้อมูลในทางทะเบียน สหรัฐอเมริกาเองในหลาย ๆ รัฐได้แก้ไขกฎหมายให้การอ้างสิทธิครอบครองปรปักษ์ต้องผ่านกระบวนการพิสูจน์ที่เข้มงวด รวมถึงอาจต้องชดเชยภาษีหรือมูลค่าทรัพย์สินให้เจ้าของเดิม เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างความเป็นธรรมต่อผู้ถือครองตามความเป็นจริง และการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่มีชื่อในทะเบียน

⁴⁵ Bouckaert, B., & Depoorter, B. W. F. (1999). *Adverse Possession and Title Systems*. University of Ghent, Center for Advanced Studies in Law and Economics. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/228173163_Adverse_Possession_and_Title_Systems.

สำหรับประเทศไทย แม้จะไม่ได้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์เลยนับตั้งแต่มีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้พิพากษาในคดีมีแนวโน้มในการตีความกฎหมายไปในทิศทางของการคุ้มครองระบบทะเบียนให้มีความน่าเชื่อถือและแน่นอนมากขึ้นทำให้การได้กรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินมีเงื่อนไขไม่กระทบต่อผู้มีชื่อทางทะเบียนได้โดยง่าย อีกทั้งในทางปฏิบัติผู้ครอบครองปรปักษ์จะยื่นขอเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ต่อเมื่อได้มีคำพิพากษาจนถึงที่สุดจากศาลก่อนว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์แล้วจึงจะสามารถไปยื่นขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ได้ซึ่งนับว่าทำให้การเปลี่ยนแปลงผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดินได้มีการกลั่นกรองจากฝ่ายตุลาการก่อนการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทะเบียนซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดในระดับสากลอยู่แล้ว อย่างไรก็ตามหากมีการเพิ่มเติมกลไกทางกฎหมายให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ได้รับสิทธิตามคำพิพากษาดังกล่าวหรือเยียวยาความเสียหายให้กับเจ้าของผู้มีชื่อทางทะเบียนบ้าง เช่น จ่ายเงินชดเชยค่าภาษีที่เจ้าของเดิมได้จ่ายไว้ หรือค่าตอบแทนตามมูลค่าตลาดของที่ดินในบางกรณี เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างความยุติธรรมและเป็นการป้องกันมิให้มีการนำหลักการครอบครองปรปักษ์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของบุคคลอื่นโดยไม่สุจริต ทั้งนี้เพื่อให้หลักการครอบครองปรปักษ์ของไทยมีความสมดุลระหว่างการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ในที่ดินกับการคุ้มครองสิทธิของผู้มีสิทธิทางทะเบียนโดยให้เน้นที่การให้ความสำคัญกับหลักความสุจริต การใช้ประโยชน์อย่างจริงจังในที่ดินที่ครอบครอง และการคุ้มครองระบบทะเบียน เพื่อให้กฎหมายเป็น

เครื่องมือในการนำไปสู่การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมบนพื้นฐานของหลักนิติธรรม

บรรณานุกรม

- Bouckaert, B., & Depoorter, B. (1999). *Adverse Possession and Title Systems*. University of Ghent, Center for Advanced Studies in Law and Economics. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/228173163_Adverse_Possession_and_Title_Systems
- Gray, K., & Gray, S. (2011). *Land Law* (7th ed., pp. 1431-1432). Oxford University Press.
- Hiatt, J., & Hladik, J. (2019, January). *Adverse to change: A modern look at adverse possession*. Center for Rural Affairs. <https://www.cfra.org/sites/default/files/publications/adverse-to-change-a-modern-look-at-adverse-possession.pdf>
- HM Land Registry. (2023). *Practice Guide 5: Adverse possession of registered land*. Retrieved from <https://www.gov.uk/government/publications/adverse-possession-of-registered-land>
- Land Registration Act 2002, s. 96.
- Revised Code of Washington. (2011). *RCW 7.28.083: Adverse possession—Reimbursement of taxes or assessments—Payment of unpaid*

- taxes or assessments—Awarding of costs and attorneys' fees. Washington State Legislature. <https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=7.28.083>
- Tan, S. Y. (2007). *Adverse Possession of Land Under the Land Titles Act (1992)*. Singapore Journal of Legal Studies.
- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (ไม่ปรากฏปี). การจดทะเบียนการได้โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382. สืบค้นเมื่อ 31 พฤษภาคม 2567, จาก <https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/จดทะเบียน%201382.pdf>
- จุฬามาศ นิศาตร์ณ. (2565). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: สนพ.มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ธีรยุทธ์ พันธุ์ฤทธิ์. (2561). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิ้นเล่ม 4 ว่าด้วยการครอบครอง (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: ธรรมนิติ.
- บัญญัติ สุชีวะ. (2564). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 18). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- ประมุข สุวรรณศรี. (2539). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. กรุงเทพฯ: สนพ.นิติบรรณการ.
- พจนารถ เหลืองประเสริฐ. (2530). การครอบครองปรปักษ์, วารสารมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 1(3), 59-63. สืบค้นจาก <https://so05.tci-thaijo.org/index.php/DPUStuthipariphat> Journal/article/view/243890/165616
- มนตรี กนกวาริ. (2559). หลักนิติธรรมกับการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐ (เอกสารวิชาการส่วนบุคคล, หลักสูตรหลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย รุ่นที่ 4, วิทยาลัยรัฐธรรมนุญสำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ). สืบค้นจาก https://www.constitutionalcourt.or.th/occ_web/ewt_dl_link.php?nid=8754
- มานิตย์ จุมปา. (2556). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิ้น (พิมพ์ครั้งที่ 8). กรุงเทพฯ: บริษัท วิ.พรินท์ (1991) จำกัด.
- วรวิทย์ เทพทอง. (2557). คำอธิบายกฎหมายที่ดิน (พิมพ์ครั้งที่ 6 แก้ไขเพิ่มเติมใหม่). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม.
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. (2558). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิ้น (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ: เดือนตุลา.
- สถาบันปรีดี พนมยงค์. (2565). การแย่งยึดที่ดินระลอกแรกระหว่างราษฎรและทุนศักดินา. สืบค้นเมื่อ 28 เมษายน 2567, จาก <https://pridi.or.th/th/content/2022/06/1135>.
- สมจิตร ทองศรี. (2563). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: บริษัท กรุงสยามพับลิชชิ่ง จำกัด.
- สมจิตร ทองศรี. (2566). หนังสือรวมคำบรรยายภาคหนึ่ง สมัยที่ 76 ปีการศึกษา 2566 เล่มที่ 15. กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา.
- สำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม. (2563). กฎหมายน่ารู้ 82: เจ้าของที่ดินต้องดูแลตนเองอย่าครอบครองปรปักษ์. สืบค้นเมื่อ

2 เมษายน 2567, จาก <https://www.facebook.com/weareoja/posts/3074664249285993/>

เสนีย์ ปราโมช. (2551). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: พลสยาม พรินต์ติ้ง (ประเทศไทย).