ครอบครองปรปักษ์ กี่ปี ที่ดินมีโฉนดหรือไม่มีโฉนด ครอบครองแทน และแนวคำพิพากษาศาลฎีกา

โดย เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย
บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

> เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะกรณี การพิจารณาแต่ละเรื่องต้องอาศัยข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

สาระสำคัญโดยสรุป

- ครอบครองปรปักษ์คือการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยผลของกฎหมาย เมื่อครอบครองโดยความสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันสิบปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และห้าปีสำหรับสังหาริมทรัพย์[1]
- ใช้ได้เฉพาะที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ คือที่ดินมีโฉนด ส่วนที่ดิน น.ส.3 น.ส.3 ก. และที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครอง จึงอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ ต้องใช้หลักแย่งการครอบครองแทน[2]
- ผู้เช่า ผู้อาศัย ผู้ดูแลแทน และทายาทที่ครอบครองแทนทายาทอื่น เป็นผู้ยึดถือแทนเจ้าของ จะเริ่มนับเวลาได้ต่อเมื่อบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของแล้ว[3][4]
- การครอบครองโดยเข้าใจผิดว่าเป็นที่ดินของตนเองนับเวลาได้ตั้งแต่วันเข้าครอบครอง เพราะกฎหมายดูที่เจตนาเป็นเจ้าของ ไม่ได้ดูว่ารู้หรือไม่ว่าที่ดินเป็นของผู้อื่น[5]
- กรรมสิทธิ์ที่ได้มาโดยครอบครองปรปักษ์แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน ยกขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อหรือผู้รับจำนองที่เสียค่าตอบแทน สุจริต และจดทะเบียนแล้วไม่ได้ แม้ผู้ครอบครองจะครบสิบปีก่อนการโอนแล้วก็ตาม[6][7]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

- ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ไม่ว่านานเพียงใด เพราะกฎหมายห้ามยกอายุความขึ้นต่อสู้แผ่นดิน[89]

ครอบครองปรปักษ์คืออะไร และมีองค์ประกอบอย่างไร

ครอบครองปรปักษ์ (adverse possession หรือ acquisitive prescription คือ การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ) คือการที่บุคคลหนึ่งได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยผลของกฎหมาย เพราะได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้โดยความสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันครบกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด คือสิบปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และห้าปีสำหรับสังหาริมทรัพย์[10] บทบัญญัติที่เป็นฐานของเรื่องนี้ทั้งหมดคือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ซึ่งอยู่ในบรรพ 4 ลักษณะ 3 ว่าด้วยการครอบครอง

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382
>
> บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

เมื่อแยกถ้อยคำของมาตรา 1382 ออกเป็นส่วน จะเห็นองค์ประกอบที่ผู้อ้างสิทธิต้องพิสูจน์ให้ครบทุกข้อ ขาดข้อใดข้อหนึ่งไม่ได้ ข้อแรก ทรัพย์สินนั้นต้องเป็น ทรัพย์สินของผู้อื่น ซึ่งผู้อื่นนั้นมีกรรมสิทธิ์อยู่จริง ข้อที่สอง ต้องมีการ ครอบครอง คือยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อตน ไม่ใช่ยึดถือแทนเจ้าของ[11] ข้อที่สาม การครอบครองต้อง สงบ คือไม่ถูกเจ้าของโต้แย้งขัดขวางหรือฟ้องร้องเอาคืน ข้อที่สี่ ต้อง เปิดเผย คือไม่ได้ซ่อนเร้นปิดบังการครอบครองจากเจ้าของหรือบุคคลทั่วไป ข้อที่ห้า ต้องครอบครอง ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คือยึดถือในฐานะที่ตนเป็นเจ้าของทรัพย์นั้น และข้อสุดท้าย ต้องครอบครอง ติดต่อกัน ครบสิบปีสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น

คำว่า "ปรปักษ์" ในชื่อเรื่องไม่ได้ปรากฏในตัวบทมาตรา 1382 แต่เป็นคำที่นักกฎหมายใช้เรียกลักษณะของการครอบครองที่ขัดกับสิทธิของเจ้าของ ศาลฎีกาอธิบายว่าการครอบครองที่จะได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรานี้ "ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ ทั้งจะต้องเป็นการครอบครองในลักษณะที่เป็นปรปักษ์ต่อสิทธิของผู้อื่น" กล่าวคือเจ้าของเดิมต้องยังมีสิทธิอยู่ในทรัพย์สินนั้น ถ้าสิทธิของเจ้าของเดิมไม่มีหรือสิ้นไปแล้ว การที่ผู้ใหม่เข้ามาใช้สิทธิแทนก็ไม่ใช่การครอบครองปรปักษ์[12]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2397/2563[13]

การครอบครอง ที่จะ ได้ กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1382 ต้อง เป็น การครอบครอง ทรัพย์สิน ที่ ผู้อื่น มีกรรมสิทธิ์ และต้องเป็นปรปักษ์ต่อสิทธิของผู้อื่น คือเจ้าของเดิมยังคงมีสิทธิอยู่ ผู้ร้องที่บรรยายคำร้องยืนยันว่าตนเป็นเจ้าของสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทมาตั้งแต่เป็นที่ดินมือเปล่า จึงอ้างการได้มาโดยครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ คดีไม่มีประเด็นเรื่องครอบครองปรปักษ์

“การครอบครองที่จะให้ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ ทั้งจะต้องเป็นการครอบครองในลักษณะที่เป็นปรปักษ์ต่อสิทธิของผู้อื่น”

ผลของการครอบครองครบองค์ประกอบคือผู้ครอบครอง "ได้กรรมสิทธิ์" โดยผลของกฎหมายทันทีที่ครบสิบปี ไม่ต้อง รอ คำสั่งศาล แต่ กรรมสิทธิ์ ที่ ได้มา เช่นนี้ เป็นการ ได้มา ซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ โดย ทาง อื่น นอกจาก นิติกรรม ซึ่งมาตรา 1299 วรรค สอง กำหนด ว่า ถ้า ยัง ไม่ได้ จด ทะเบียน จะ เปลี่ยนแปลง ทาง ทะเบียน ไม่ได้ และจะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ไม่ได้[14] ด้วยเหตุนี้ผู้ครอบครองจึงต้องร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ แล้วนำคำสั่งศาลไปขอจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78[15] รายละเอียดของขั้นตอนอยู่ในหัวข้อการร้องขอต่อศาลข้างล่าง

ที่ดินมีโฉนด ที่ดิน น.ส.3 ก. และที่ดินมือเปล่า ผลต่างกันอย่างไร

ครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ใช้ได้เฉพาะ ทรัพย์ที่ผู้อื่นมี กรรมสิทธิ์ ในบรรดาเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์คือโฉนดที่ดิน (น.ส.4) ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 และ น.ส.3 ก.) และที่ดินมือเปล่า แสดงได้เพียงสิทธิครอบครอง ใบจองเป็นเพียงหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว และ ส.ป.ก. 4-01 เป็นหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ ที่ดินกลุ่มหลังนี้จึงถูกครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ ผู้ที่เข้าครอบครองที่ดิน น.ส.3 ก. ของผู้อื่นแม้นานเกินสิบปีก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 และศาลฎีกาวางหลักไว้ชัดว่าศาลจะพิพากษาให้ผู้นั้นมีสิทธิครอบครองไปในคราวเดียวกันก็ไม่ได้ เพราะสิทธิครอบครองในที่ดินของผู้อื่นจะได้มาก็แต่โดยการแย่งการครอบครอง[16]

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13969/2558[17]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยครอบครองปรปักษ์ได้ ที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เสียก่อน ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น น.ส.3 ก. แม้ครอบครองด้วยเจตนาเป็นปรปักษ์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ และศาลจะพิพากษาให้โจทก์มีสิทธิครอบครองไปในคราวเดียวกันไม่ได้ เพราะสิทธิครอบครองในที่ดินของผู้อื่น จะ มีได้ ก็ แต่ โดย การแย่ง การครอบครอง ส่วน ผู้ มีชื่อ ใน น.ส.3 ก. ได้ รับประโยชน์ จาก ข้อสันนิษฐาน ตามมาตรา 1373

“บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่น ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เสียก่อน จึงจะถูกอ้างการครอบครองปรปักษ์ได้ ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง แม้จะมีเจตนาครอบครองอย่างเป็นปรปักษ์ก็หาได้ไป ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นสิทธิคนละประเภทกับสิทธิครอบครองที่มีอยู่แต่เดิมไม่”

สำหรับที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง กฎหมายที่ใช้คือบทบัญญัติว่าด้วยการแย่งการครอบครอง มาตรา 1375 ซึ่งให้ผู้ครอบครองที่ถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบมีสิทธิเอาคืน แต่ต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่ง[18] ผลในทางปฏิบัติจึงกลับกันกับที่ดินมีโฉนด กล่าวคือที่ดินมีโฉนด ผู้บุกรุกต้องครอบครองถึงสิบปีจึงได้กรรมสิทธิ์ แต่ที่ดิน น.ส.3 ก. ถ้าเจ้าของเดิมไม่ฟ้องเอาคืนภายในหนึ่งปีนับแต่ถูกแย่ง ก็อาจเสียสิทธิครอบครองไปแล้ว ข้อนี้เป็นเหตุให้ผู้ถือ น.ส.3 ก. ต้องตรวจตราที่ดินของตนถี่กว่าผู้ถือโฉนด และเป็นเหตุผลหนึ่งที่สำนักงานแนะนำให้ผู้ถือ น.ส.3 ก. ที่มีคุณสมบัติครบ ยื่นขอออกโฉนดโดยเร็ว

ประเภทเอกสารสิทธิ	สิทธิที่เจ้าของมี	ผู้เข้าครอบครองอ้างได้หรือไม่	กฎหมายที่ใช้และกำหนดเวลา
โฉนดที่ดิน (น.ส.4 ทุกแบบ) และโฉนดตราจอง	กรรมสิทธิ์	ครอบครองปรปักษ์ได้	มาตรา 1382 ครบสิบปี แล้วร้องศาล และจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78
น.ส.3 และ น.ส.3 ก.	สิทธิครอบครอง	ครอบครองปรปักษ์ไม่ได้	แย่งการครอบครอง มาตรา 1375 เจ้าของเดิมต้องฟ้องเอาคืนภายในหนึ่งปี
ที่ดินมือเปล่า ใบจอง ใบเหยียบย่ำ	สิทธิครอบครอง (ถ้ามี)	ครอบครองปรปักษ์ไม่ได้	แย่งการครอบครอง มาตรา 1375 และข้อจำกัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ส.ป.ก. 4-01 ที่ป่าสงวน ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ	ที่ดินของรัฐ	ครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ และแย่งการครอบครองจากรัฐไม่ได้	มาตรา 1306 ห้ามยกอายุความต่อสู้แผ่นดิน และกฎหมายเฉพาะของที่ดินแต่ละประเภท

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ข้อที่ต้องระวังคือ ที่ดินแปลงเดียวกันอาจเปลี่ยนสถานะได้ระหว่างทาง เช่น ที่ดิน น.ส.3 ก. ที่ออกโฉนดภายหลัง ระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 จะเริ่มนับได้ก็ต่อเมื่อที่ดินมีกรรมสิทธิ์แล้ว คือนับแต่วันออกโฉนด ไม่ใช่นับแต่วันที่เข้าครอบครองขณะยังเป็น น.ส.3 ก. ในทางกลับกัน ผู้ที่ครอบครองที่ดินมือเปล่ามาก่อนแล้วเจ้าของเดิมนำไปออกโฉนด ผู้ครอบครองอาจยกเรื่องการแย่งการครอบครองหรือการออกโฉนดโดยคลาดเคลื่อนขึ้นต่อสู้ได้ตามข้อเท็จจริงของแต่ละคดี ซึ่งเป็นคนละประเด็นกับครอบครองปรปักษ์ กรณีผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิยังได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง[19] ผู้ที่อ้างสิทธิต่างจากทะเบียนจึงเป็นฝ่ายที่ต้องนำสืบหักล้าง

ความเห็นของสำนักงาน

ก่อนตั้งเรื่องคดีครอบครองปรปักษ์ สำนักงานตรวจเอกสารสิทธิของแปลงพิพาทจากสำนักงานที่ดินก่อนเสมอ เพราะคดีจำนวนไม่น้อยแพ้ตั้งแต่ต้นเพราะที่ดินเป็น น.ส.3 ก. หรือเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1382 และประเด็นที่ต้องตั้งในคำร้องหรือคำฟ้องต้องเปลี่ยนเป็นเรื่องแย่งการครอบครองหรือการเพิกถอนเอกสารสิทธิแทน

ครอบครองเองหรือครอบครองแทน ผู้เช่า ผู้อาศัย ญาติพี่น้อง และทายาท

ประเด็นที่ชี้ขาดผลคดีครอบครองปรปักษ์มากที่สุดไม่ใช่จำนวนปี แต่คือฐานะของผู้ครอบครองในวันแรกที่เข้าอยู่ในที่ดิน กฎหมายกำหนดว่าบุคคลได้สิทธิครอบครองเมื่อยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน[20] และบุคคลอาจได้สิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้[21] ผู้ที่เข้าอยู่ในที่ดินในฐานะผู้เช่า ผู้อาศัย ผู้ดูแล หรือผู้ที่เจ้าของอนุญาตให้ใช้ จึงเป็นผู้ยึดถือแทนเจ้าของ การครอบครองของบุคคลเหล่านี้เป็นการครอบครองของเจ้าของเอง ไม่ใช่การครอบครองที่เป็นปรปักษ์ และจะเปลี่ยนเป็นการครอบครองเพื่อตนได้ก็ต่อเมื่อบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของตามมาตรา 1381[22]

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381
>
> บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2974-2975/2552 เป็นตัวอย่างที่ชัดที่สุดของผู้เช่า ผู้ร้องเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยอาศัยสิทธิการเช่าจากเจ้าของเดิม เมื่อที่ดินถูกโอนต่อไป ผู้ร้องก็ยังครอบครองโดยอาศัยสิทธิการเช่าจากเจ้าของรายต่อ ๆ ไป ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการครอบครองลักษณะนี้ "ไม่ว่าจะนานเพียง

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ใดก็ไม่ใช่การครอบครองโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ" แม้ภายหลังเจ้าของถึงแก่กรรม ก็ต้องถือว่าผู้ร้องครอบครองโดยอาศัยสิทธิการเช่าจากทายาทต่อไป จนกว่าจะได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของ เมื่อไม่มีพยานหลักฐานว่าได้บอกกล่าวแล้ว จึงรับฟังไม่ได้ว่าครอบครองปรปักษ์[23]

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2974-2975/2552[24]

ผู้ที่เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยอาศัยสิทธิการเช่าจากเจ้าของ และเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปก็ยังครอบครองโดยอาศัยสิทธิการเช่าจากเจ้าของรายต่อ ๆ ไป ไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ไม่ใช่การครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้เจ้าของถึงแก่กรรมก็ถือว่าครอบครองแทนทายาทต่อไป จนกว่าจะบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 เมื่อไม่มีพยานหลักฐานว่าบอกกล่าวแล้ว จึงฟังไม่ได้ว่าครอบครองปรปักษ์

“การครอบครองที่ดินพิพาทในลักษณะดังกล่าวของผู้ร้องไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ไม่ใช่การครอบครองโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ”

คดีระหว่างญาติพี่น้องและคดีมรดกเป็นกลุ่มที่มีข้อพิพาทมากที่สุด เพราะการเข้าอยู่มักเริ่มจากความสัมพันธ์ในครอบครัว ไม่มีสัญญาเป็นหนังสือ และคนในครอบครัวจำเหตุการณ์ต่างกัน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9173/2558 แสดงโครงของข้อต่อสู้ในคดีแบบนี้ ผู้ร้องทั้งสามอ้างว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมบอกยกที่ดินให้บิดามารดาของผู้ร้องตั้งแต่ประมาณปี 2500 และผู้ร้องครอบครองต่อเนื่องมาเกินสิบปี ส่วนผู้คัดค้านซึ่งเป็นทายาทของเจ้าของโต้แย้งว่าเจ้าของเพียงให้บิดามารดาของผู้ร้องอาศัยอยู่โดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่เคยมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการครอบครอง ศาลฎีกาวางหลักว่าภาระการพิสูจน์ตกแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นฝ่ายกล่าวอ้าง[25] ข้อเท็จจริงที่ชี้ขาดคือการเข้าอยู่ครั้งแรกเป็นการ "ยกให้" หรือการ "ให้อาศัย" ถ้าเป็นการยกให้ แม้ไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับก็เข้าครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันนั้น แต่ถ้าเป็นการให้อาศัย ผู้อยู่ก็เป็นผู้ยึดถือแทนตลอดไปจนกว่าจะบอกกล่าว

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9173/2558[26]

ผู้ร้องซึ่งกล่าวอ้างว่าครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเกินสิบปี ต่อเนื่องจากบิดามารดาที่เจ้าของบอกยกที่ดินให้ เมื่อผู้คัดค้านโต้แย้งว่าเจ้าของเพียงให้บิดามารดาของผู้ร้องอาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่เคยมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการครอบครอง ภาระการพิสูจน์ตกแก่ผู้ร้อง และเมื่อร้องขอให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องทั้งสามร่วมกัน ทุนทรัพย์ต้องคิดตามราคาที่ดินทั้งแปลง

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

"ภาระการพิสูจน์จึงตกแก่ผู้ร้องทั้งสาม"

ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563 ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเจ้าของยกที่ดินมีโฉนดให้จำเลยโดยไม่ได้จดทะเบียนการให้ จำเลยครอบครองทำประโยชน์ด้วยความสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันประมาณสิบแปดปี ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์ ที่ดินจึงไม่ใช่ทรัพย์มรดกของผู้ยกให้ และไม่มีเหตุที่จำเลยจะต้องครอบครองแทนทายาทคนอื่น[27] คำพิพากษานี้แสดงว่าการยกให้ด้วยวาจาซึ่งไม่สมบูรณ์เป็นนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ยังมีความหมายในฐานะจุดเริ่มต้นของการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ และเมื่อครบสิบปี ทายาทของผู้ยกให้จะอ้างว่าที่ดินยังเป็นมรดกไม่ได้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563[28]

เจ้าของยกที่ดินมีโฉนดให้จำเลยโดยไม่ได้จดทะเบียนการให้ จำเลยครอบครองโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินสิบปี จึงได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์ ที่ดินไม่ใช่ทรัพย์มรดกของผู้ยกให้ และไม่มีเหตุที่จำเลยต้องครอบครองแทนทายาทอื่น แม้จำเลยครอบครองโดยเข้าใจผิดว่าที่ดินเป็นของตนเอง ก็ต้องถือว่าครอบครองที่ดินของบุคคลอื่น

"แม้จำเลยครอบครองโดยเข้าใจผิดว่าที่ดินเป็นของจำเลยก็ถือไม่ได้ว่าจำเลยครอบครองที่ดินของจำเลยเอง หากแต่ต้องถือว่าจำเลยครอบครองที่ดินของบุคคลอื่น"

หลักเดียวกันใช้กับทายาทที่ครอบครองทรัพย์มรดกร่วมกับทายาทอื่น ทายาทคนหนึ่งที่อยู่ในที่ดินมรดกถือว่าครอบครองแทนทายาททุกคน จะอ้างว่าครอบครองปรปักษ์ต่อทายาทอื่นได้ก็ต่อเมื่อได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือว่าจะครอบครองเพื่อตนเองแต่ผู้เดียว และนับเวลาสิบปีนับแต่วันบอกกล่าว ส่วนการบอกกล่าวนั้นกฎหมายไม่ได้กำหนดแบบ แต่ผู้บอกกล่าวมีภาระพิสูจน์ว่าเจ้าของได้รับทราบ ในทางปฏิบัติจึงควรทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และเก็บหลักฐานไว้ อีกทางหนึ่งตามมาตรา 1381 คือผู้ยึดถือแทนกลายเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริตอาศัยอำนาจใหม่จากบุคคลภายนอก เช่น ผู้เช่าที่ต่อมาซื้อที่ดินนั้นจากบุคคลภายนอกซึ่งตนเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเจ้าของ

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานแนะนำให้ผู้ที่อยู่ในที่ดินของญาติแยกแยะให้ชัดตั้งแต่วันนี้ว่าตนอยู่ในฐานะใด ถ้าได้รับการยกให้จริง ให้รวบรวมพยานหลักฐานของการยกให้ไว้ เช่น พยานบุคคลที่อยู่ในเหตุการณ์ การเสียภาษีในนามตนเอง การปลูกสร้างถาวร และการที่เจ้าของไม่เคยเรียกค่าตอบแทน ถ้าเป็นเพียงการให้อาศัย การอยู่ต่อไปอีกกี่สิบปีก็ไม่ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ ทางแก้คือเจรจาซื้อหรือรับโอนโดยจดทะเบียนให้ถูกต้อง ไม่ใช่รอเวลา

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

เจตนาเป็นเจ้าของ กรณีเข้าใจผิดว่าเป็นที่ดินของตนเอง

ผู้ที่ปลูกบ้านหรือทำประโยชน์ล้ำเข้าไปในที่ดินของเพื่อนบ้านโดยเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเอง มักถามว่าเวลาสิบปีเริ่มนับเมื่อใด คำตอบของศาลฎีกาคือนับตั้งแต่วันเข้าครอบครอง ไม่ใช่นับแต่วันที่รู้ความจริง เพราะมาตรา 1382 ดูที่ "เจตนาเป็นเจ้าของ" ซึ่งหมายถึงการยึดถือทรัพย์ในฐานะเจ้าของ ไม่ได้บัญญัติว่าผู้ครอบครองต้องรู้ว่าทรัพย์นั้นเป็นของผู้อื่น[29] หลักนี้ต่างจากกฎหมายบางประเทศที่ให้ผลดีแก่ผู้ครอบครองโดยสุจริต ดังจะกล่าวในหัวข้อกฎหมายเปรียบเทียบ

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2641/2550[30]

ผู้ครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ แม้จะเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเอง ก็นับระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ได้ตั้งแต่วันเริ่มครอบครอง ไม่ใช่นับแต่วันที่รู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่น เพราะการครอบครองเช่นนั้นเป็นการครอบครองโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตามมาตรา 1382 แล้ว

“การครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ แม้จะเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเอง ก็ถือเป็นการครอบครองที่สามารถนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ได้ มิใช่นับแต่ที่จำเลยรู้ว่าที่ดินพิพาทที่จำเลยครอบครองนั้นเป็นที่ดินของโจทก์”

ข้อสังเกตคือกฎหมายไทยไม่ได้ถือว่าความเข้าใจผิดเป็นข้อเสีย และไม่ได้ถือเป็นข้อได้เปรียบ ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563 ศาลกล่าวไว้ชัดว่า "แม้จำเลยครอบครองโดยเข้าใจผิดว่าที่ดินเป็นของจำเลยก็ถือไม่ได้ว่า จำเลย ครอบครอง ที่ดิน ของ จำเลย เอง หาก แต่ ต้อง ถือว่า จำเลย ครอบครอง ที่ดิน ของ บุคคล อื่น"[31] ความหมายคือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินเป็นของผู้อื่น การครอบครองนั้นก็เข้าองค์ประกอบ "ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น" ส่วนความเชื่อในใจของผู้ครอบครองว่าเป็นของตนเอง ยิ่งแสดงว่ายึดถือด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

ด้านกลับของหลักนี้คือ ผู้ที่ยืนยันในคำร้องว่าตนเองเป็นเจ้าของมาแต่เดิม หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองมาตั้งแต่ที่ดินยังเป็นที่ดินมือเปล่า ย่อมอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เพราะครอบครองปรปักษ์ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์ของผู้อื่น ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2397/2563 ผู้ร้องบรรยายคำร้องว่าบิดาของผู้ร้องได้รับยกให้ที่ดินตั้งแต่ยังเป็นที่ดินมือเปล่าและต่อมาตกเป็นของผู้ร้อง ศาลฎีกาเห็นว่าเป็นการยืนยันความเป็นเจ้าของสิทธิครอบครอง ผู้ร้องจึงไม่อาจอ้างการได้มาโดยครอบครองปรปักษ์ และคดีไม่มีประเด็นเรื่องนี้[32] การเลือกถ้อยคำในคำร้องจึงเป็นเรื่องที่ต้องตัดสินใจก่อนยื่น ว่าจะตั้งเรื่องเป็นครอบครองปรปักษ์ที่ดินของผู้อื่น หรือตั้งเรื่องเป็นการแย่งการครอบครอง หรือการขอเพิกถอนเอกสารสิทธิที่ออกทับที่ดินของตน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ส่วนคำว่า "โดยความสงบ" และ "โดยเปิดเผย" นั้น การครอบครองที่สงบหมายถึงเจ้าของไม่ได้โต้แย้งขัดขวางด้วยการฟ้องร้องหรือใช้สิทธิเอาคืน การที่เจ้าของเพียงบ่นหรือพูดทวงด้วยวาจาโดยไม่ดำเนินการใดยังไม่ทำให้การครอบครองไม่สงบ ส่วนการครอบครองที่เปิดเผยหมายถึงครอบครองอย่างที่เจ้าของทั่วไปทำ เช่น ล้อมรั้ว ปลูกบ้าน ทำสวน เสียภาษี โดยไม่ซ่อนเร้น เจ้าของที่ดินซึ่งมาตรวจที่ดินย่อมเห็นได้ การครอบครองที่ลักลอบทำในที่ลับตาจึงไม่เข้าองค์ประกอบข้อนี้

การนับระยะเวลาสิบปี การนับรวม การสะดุดหยุด และผลเมื่อที่ดินถูกโอนให้บุคคลภายนอก

ระยะเวลาสิบปีต้องเป็นการครอบครอง "ติดต่อกัน" แต่กฎหมายผ่อนปรนไว้สองทาง ทางแรก ถ้าผู้ครอบครองขาดการยึดถือโดยไม่สมัครใจ แล้วได้คืนมาภายในหนึ่งปีนับแต่วันขาดยึดถือ หรือฟ้องคดีเอาคืนภายในกำหนดนั้น กฎหมายไม่ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง[33] ทางที่สอง ถ้ามีการโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนนับเวลาที่ผู้โอนครอบครองมาก่อนรวมเข้ากับเวลาของตนได้ แต่ถ้านับรวม ข้อบกพร่องในระหว่างการครอบครองของผู้โอนก็ยกขึ้นต่อสู้ผู้รับโอนได้ด้วย[34] ส่วนการโอนการครอบครองทำได้โดยส่งมอบทรัพย์[35] หรือโดยแสดงเจตนาเมื่อผู้รับโอนยึดถือทรัพย์อยู่แล้ว[36] และยังทำได้แม้ผู้โอนยังยึดถือทรัพย์อยู่ ถ้าแสดงเจตนาว่าต่อไปจะยึดถือแทนผู้รับโอน[37]

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1385
>
> ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างครอบครองของผู้โอนไซร้ ท่านว่าข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้

มาตรา 1385 ใช้ได้กับการสืบสิทธิระหว่างผู้ครอบครองรุ่นต่อรุ่น เช่น บิดาครอบครองที่ดินของเพื่อนบ้านมาหกปีแล้วถึงแก่กรรม บุตรครอบครองต่ออีกสี่ปี บุตรนับรวมเป็นสิบปีได้ และใช้กับการซื้อขายที่ดินส่วนที่ครอบครองปรปักษ์ด้วย แต่ข้อบกพร่องของผู้โอน เช่น ผู้โอนเป็นผู้เช่าหรือผู้อาศัยที่ไม่เคยบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือ ย่อมติดตัวไปถึงผู้รับโอน ส่วนการครอบครองสุดสิ้นลงเมื่อผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์ต่อไป แต่เหตุขัดขวางชั่วคราว เช่น น้ำท่วม หรือออกไปรักษาตัวชั่วคราว ไม่ทำให้การครอบครองสุดสิ้น[38] นอกจากนี้ บทบัญญัติว่าด้วยอายุความทั่วไปในบรรพ 1 ใช้บังคับแก่อายุความได้สิทธิโดยอนุโลม[39] การที่เจ้าของฟ้องคดีขับไล่หรือเรียกคืนทรัพย์จึงเป็นเหตุให้อายุความได้สิทธิสะดุดหยุดลงในทำนองเดียวกับอายุความฟ้องร้องทั่วไป

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

เมื่อ แยก เหตุ ที่ กระทบ ระยะเวลา สิบ ปี ออก เป็น รายการ จะ ได้ สี่ กลุ่ม กลุ่ม แรก การครอบครอง สุดสิ้น ลง ตามมาตรา 1377 เมื่อผู้ครอบครองสละเจตนาหรือเลิกยึดถือ ซึ่งต่างจากการสืบสิทธิของผู้รับโอนที่นับรวมเวลาได้ตามมาตรา 1385 กลุ่มที่สอง การขาดการยึดถือโดยไม่สมัครใจ เช่น ถูกผู้อื่นแย่งการครอบครอง ซึ่งตามมาตรา 1384 ถ้าผู้ครอบครองได้คืน ภายใน หนึ่ง ปี นับ แต่วัน ขาด ยึดถือ หรือ ได้คืน โดย ฟ้องคดี ภายในกำหนดนั้น ไม่ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง กลุ่มที่สาม ทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำผิด ตามมาตรา 1383[40] ผู้กระทำผิดหรือผู้รับโอนที่ไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์ก็ต่อเมื่อพ้นกำหนดอายุความอาญาหรือพ้นสิบปีตามมาตรา 1382 แล้วแต่กำหนดใดยาวกว่า กลุ่มที่สี่ เหตุที่ทำให้อายุความสะดุดหยุดลงตามบทบัญญัติว่าด้วยอายุความในบรรพ 1 ซึ่งมาตรา 1386 ให้นำมาใช้โดยอนุโลม ได้แก่การที่เจ้าของฟ้องคดีต่อศาล หรือการที่ผู้ครอบครองยอมรับสิทธิของเจ้าของ เช่น ขอเช่า ขอซื้อ หรือทำหนังสือรับว่าอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของ ส่วนหนังสือทวงถามหรือการแจ้งความร้องทุกข์ของเจ้าของเพียงอย่างเดียวโดยไม่ได้ฟ้องคดี ยังไม่แน่ว่าจะเป็นเหตุให้อายุความได้สิทธิสะดุดหยุดลง เพราะบทบัญญัติว่าด้วยอายุความสะดุดหยุดกำหนดเหตุไว้เป็นการเฉพาะ เจ้าของที่ต้องการให้ระยะเวลาสะดุดหยุดลงอย่างแน่นอนจึงควรฟ้องคดีมากกว่าทวงถาม

ประเด็นที่ทำให้ผู้ครอบครองจำนวนมากเสียสิทธิคือการที่เจ้าของโอนที่ดินให้บุคคลภายนอกระหว่างทางหรือแม้ภายหลังครบสิบปีแล้วแต่ยังไม่ได้จดทะเบียน มาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่าสิทธิที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียน "มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว"[41] ศาลฎีกาใช้หลักนี้อย่างเคร่งครัด ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558 ผู้ร้องอ้างว่าครอบครองปรปักษ์มาก่อนที่โจทก์จะซื้อและจดทะเบียนรับโอน เมื่อผู้ร้องไม่ได้ตั้งประเด็นในคำร้องว่าโจทก์ซื้อโดยไม่สุจริต ศาลต้องฟังตามข้อสันนิษฐานในมาตรา 6 ว่าโจทก์สุจริต ผู้ร้องจึงยกการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้ไม่ได้ และตกเป็นบริวารของจำเลยที่ต้องออกจากที่ดิน[42]

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558[43]

ผู้ที่อ้างว่าครอบครองปรปักษ์มาก่อนที่โจทก์จะซื้อที่ดินและจดทะเบียนรับโอน เป็นการได้สิทธิมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่ยังไม่ได้จดทะเบียน จึงต้องด้วยมาตรา 1299 วรรคสอง ที่ห้ามยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว เมื่อผู้ร้องไม่ได้ตั้งประเด็นว่าโจทก์ซื้อโดยไม่สุจริต ต้องฟังตามข้อสันนิษฐานในมาตรา 6 ว่าโจทก์สุจริต ผู้ร้องจึงแสดงอำนาจพิเศษไม่ได้และถือเป็นบริวารของจำเลย

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

“กรณีจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ที่ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

บุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรคสอง ไม่ได้มีเพียงผู้ซื้อ ผู้รับจำนองที่รับจำนองโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตก็ได้รับความคุ้มครองเช่นกัน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14118/2558 วินิจฉัยว่าโจทก์ซึ่งได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดโดยครอบครองปรปักษ์แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน ยกสิทธินั้นขึ้นต่อสู้ผู้รับจำนองซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้ และคำพิพากษาให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดมีผลเพียงห้ามยึดที่ดินในคดีนั้น ไม่กระทบสิทธิจำนองซึ่งจะระงับก็ต่อเมื่อมีเหตุตามมาตรา 744[44] ผลคือผู้ครอบครองปรปักษ์อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ติดจำนองอยู่ และต้องรับภาระจำนองนั้นไปด้วย

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14118/2558[45]

ผู้ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดโดยครอบครองปรปักษ์ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียน ยกสิทธินั้นขึ้นต่อสู้ผู้รับจำนองซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้ เพราะผู้รับจำนองเป็นบุคคลภายนอกที่ได้สิทธิตามสัญญาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตตามมาตรา 1299 วรรคสอง และคำพิพากษาให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดไม่กระทบสิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งจะระงับก็ต่อเมื่อมีเหตุตามมาตรา 744

“สิทธิของโจทก์ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียน จึงไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 3 ผู้รับจำนองซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินเดิมอันถือว่าเป็นบุคคลภายนอกที่ได้สิทธิตามสัญญาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง”

เมื่อที่ดินถูกโอนให้บุคคลภายนอก คำถามที่ต้องตอบเรียงเป็นสามชั้น ชั้นแรก ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ครบสิบปีแล้วหรือยังในวันโอน ถ้ายังไม่ครบ ก็ยังไม่มีสิทธิใดที่จะยกขึ้นต่อสู้ และการครอบครองที่ดำเนินต่อไปหลังการโอนเป็นข้อเท็จจริงที่ต้องพิจารณาต่อผู้รับโอนเป็นรายคดี ชั้นที่สอง ถ้าครบสิบปีแล้ว ผู้ครอบครองได้จดทะเบียนสิทธิของตนแล้วหรือยัง ถ้าจดทะเบียนแล้วผู้รับโอนย่อมต้องรับรู้จากทะเบียน ชั้นที่สาม ถ้ายังไม่จดทะเบียน ผู้รับโอนได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และจดทะเบียนโดยสุจริตหรือไม่ ถ้าครบทั้งสามข้อ ระยะเวลาที่ผู้ครอบครองสะสมมาต่อเจ้าของเดิมใช้ต่อสู้ผู้รับโอนไม่ได้ แม้จะครบสิบปีก่อนการโอนแล้วก็ตาม ดังที่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558 วินิจฉัย หากผู้ซื้อรู้อยู่แล้วว่ามีผู้ครอบครองปรปักษ์อยู่ในที่ดินและยังรับโอน ผู้ครอบครองอาจนำสืบว่าผู้ซื้อไม่สุจริต แต่ภาระการพิสูจน์ความไม่สุจริตตกแก่ผู้ครอบครอง เพราะกฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต และตามแนวคำพิพากษาข้างต้น ประเด็นนี้ต้องตั้งไว้ในคำร้องตั้งแต่แรก ส่วนการโอนที่ไม่มีค่าตอบแทน เช่น การให้ หรือการรับมรดก ผู้รับโอนไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง ผู้ครอบครองจึงยกสิทธิขึ้นต่อสู้ทายาทหรือผู้รับให้ได้ และนับเวลาต่อเนื่องได้

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ความเห็นของสำนักงาน

ความเสี่ยงที่สุดของผู้ที่ครอบครองครบสิบปีแล้วคือการนิ่งเฉย เพราะกรรมสิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียนอาจสูญไปได้ทุกเมื่อที่เจ้าของทางทะเบียนขายหรือจำนองที่ดิน สำนักงานจึงแนะนำให้ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ทันทีที่ครบกำหนด และขอให้ศาลมีคำสั่งอายัดหรือแจ้งสำนักงานที่ดินให้ทราบถึงคดีตามที่กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเปิดช่องให้ทำได้ เพื่อให้ผู้ที่จะรับโอนในระหว่างคดีไม่อาจอ้างความสุจริต

ที่ดินของรัฐและสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ครอบครองนานเพียงใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

ครอบครองปรปักษ์ใช้ไม่ได้กับทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งรวมถึงที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ดินที่กลับมาเป็นของแผ่นดินตามกฎหมายที่ดิน ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง และทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ[46] ทรัพย์สินเหล่านี้โอนแก่กันไม่ได้เว้นแต่อาศัยอำนาจกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา[47] และกฎหมายห้ามยกอายุความขึ้นต่อสู้แผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินเหล่านี้[48]

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306
>
> ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ข้อที่ผู้ครอบครองมักเข้าใจคลาดเคลื่อนคือคิดว่าที่ดินที่เคยมีโฉนดในชื่อเอกชนย่อมครอบครองปรปักษ์ได้เสมอ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2962/2557 วินิจฉัยว่าเมื่อบริษัทเอกชนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่ดินนั้นกลับมาเป็นของแผ่นดินและเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนับแต่วันโอน ผู้ที่อ้างว่าครอบครองปรปักษ์มาก่อนจะยกมาตรา 1299 วรรคสอง ขึ้นต่อสู้แผ่นดินไม่ได้ แม้รัฐผู้รับโอนไม่ได้เสียค่าตอบแทน และมาตรา 1306 ไม่ได้ใช้เฉพาะกับสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่มีอยู่เดิม แต่ใช้กับที่ดินที่รับโอนมาจากเอกชนด้วย[49]

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2962/2557[50]

ที่ดินที่เอกชนโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ กลับมาเป็นของแผ่นดินและเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนับแต่วันนั้น ผู้ที่อ้างว่าครอบครองปรปักษ์มาก่อนจะยกมาตรา 1299 วรรคสอง ขึ้นต่อสู้แผ่นดินไม่ได้ แม้รัฐผู้รับโอนไม่ได้เสียค่าตอบแทน และมาตรา 1306 ไม่ได้จำกัดเฉพาะสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่มีอยู่เดิม แต่ใช้กับที่ดินที่รับโอนมาจากเอกชนด้วย

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

“ป.พ.พ. มาตรา 1306 มิได้บัญญัติให้ใช้บังคับเฉพาะสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่มีอยู่เดิม ไม่ใช้บังคับกับที่รับโอนมาจากเอกชนแต่อย่างใด”

ผลในทางปฏิบัติคือ ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ ที่ราชพัสดุ ที่สาธารณประโยชน์ประจำหมู่บ้าน ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งรัฐยังถือกรรมสิทธิ์ และที่ดินของรัฐวิสาหกิจที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ไม่อาจได้มาโดยครอบครองปรปักษ์ ผู้ที่อยู่ในที่ดินเหล่านี้มานานต้องใช้ช่องทางตามกฎหมายเฉพาะของที่ดินแต่ละประเภท เช่น การพิสูจน์สิทธิการครอบครองก่อนวันประกาศเขต การขออนุญาตใช้ประโยชน์หรือการจัดที่ดินทำกินของรัฐ ซึ่งต้องพิจารณาแยกตามกฎหมายเฉพาะของที่ดินแต่ละประเภท ในทางกลับกัน ที่ดินของรัฐที่ไม่ใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น ที่ดินที่หน่วยงานของรัฐถือกรรมสิทธิ์อย่างเอกชนโดยไม่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ยังอยู่ในบังคับของมาตรา 1382 ได้ตามข้อเท็จจริง แต่การพิสูจน์ว่าที่ดินแปลงใดไม่ใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินเป็นภาระที่หนักและต้องอาศัยเอกสารราชการเป็นหลัก

การร้องขอต่อศาลและการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน

การได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย แต่การเปลี่ยนชื่อในโฉนดต้องผ่านสองขั้นตอน ขั้นแรกคือการร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งยื่นเป็นคำร้องขอในคดีไม่มีข้อพิพาทต่อศาลที่มูลคดีเกิดขึ้นในเขตศาล ซึ่งโดยปกติคือศาลที่ที่ดินตั้งอยู่ หรือต่อศาลที่ผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 4 (2) ศาลจะประกาศคำร้องให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และถ้ามีผู้คัดค้าน คดีจะกลายเป็นคดีมีข้อพิพาทที่ต้องสืบพยานเต็มรูป ขั้นที่สองคือการนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดไปขอจดทะเบียนสิทธิต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้การขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้มาตามมาตรา 1382 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้ว ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการในกฎกระทรวง[51]

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78
>
> การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

องค์ประกอบตามมาตรา 1382	พยานหลักฐานที่ใช้พิสูจน์	ข้อโต้แย้งที่ฝ่ายคัดค้านมักยก
ทรัพย์ที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์	สำเนาโฉนดและสารบัญจดทะเบียนของแปลงพิพาท ระวางแผนที่ ผลรังวัดที่แสดงว่าส่วนที่ครอบครองอยู่ในเขตโฉนดใด	ที่ดินเป็น น.ส.3 ก. ที่ดินของรัฐ หรือส่วนที่ครอบครองอยู่นอกเขตโฉนดที่อ้าง
ครอบครองโดยความสงบ	ไม่มีคดีความหรือการขัดขวางจากเจ้าของในช่วงสิบปี พยานเพื่อนบ้านและผู้ใหญ่บ้าน	เคยถูกทักท้วง ถูกแจ้งความ หรือถูกฟ้องขับไล่ระหว่างทาง
ครอบครองโดยเปิดเผย	สิ่งปลูกสร้างถาวร รั้ว การปลูกพืชยืนต้น ภาพถ่ายทางอากาศย้อนหลัง ทะเบียนบ้านในที่ดิน	เข้าใช้แบบแอบแฝง ไม่มีสิ่งใดให้เจ้าของสังเกตได้
ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ	การเสียภาษีในนามตนเอง การไม่เคยจ่ายค่าเช่า การไม่เคยขออนุญาตใช้ที่ดิน พยานที่รู้เห็นการยกให้	ผู้ร้องเป็นผู้เช่า ผู้อาศัย ญาติที่ได้รับอนุญาต หรือทายาทที่ครอบครองแทน และไม่เคยบอกกล่าวตามมาตรา 1381
ติดต่อกันสิบปี	เอกสารที่ลงวันที่ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้าง ใบเสร็จค่าไฟฟ้าหรือน้ำประปา ทะเบียนบ้าน ภาพถ่ายที่ระบุปี และหลักฐานการสืบสิทธิจากผู้ครอบครองคนก่อนตามมาตรา 1385	ขาดตอน เพิ่งเข้าครอบครอง มีเหตุสะดุดหยุดตามมาตรา 1384 และ 1386 หรือได้ที่ดินมาโดยการกระทำผิดตามมาตรา 1383

ในชั้นศาล ผู้ร้องเป็นฝ่ายกล่าวอ้างข้อเท็จจริงว่าตนครอบครองครบองค์ประกอบ ภาระการพิสูจน์จึงตกแก่ผู้ร้อง ไม่ใช่ผู้คัดค้าน[52] พยานหลักฐานที่ศาลให้น้ำหนักได้แก่ พยานบุคคลที่เป็นเพื่อนบ้านหรือผู้ใหญ่บ้านซึ่งรู้เห็นการครอบครองต่อเนื่อง หลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่เดิมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนามผู้ร้อง ทะเบียนบ้านของสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารหรือกรมพัฒนาที่ดินที่แสดงสภาพการใช้ที่ดินย้อนหลัง การรังวัดโดยเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อระบุตำแหน่งและเนื้อที่ส่วนที่ครอบครอง และหลักฐานการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือในกรณีที่เข้าอยู่ในฐานะผู้ยึดถือแทนมาก่อน ส่วนผู้มีชื่อในโฉนดได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง[53] และสิทธิที่ผู้ครอบครองใช้ในทรัพย์ก็ได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานว่าเป็นสิทธิที่มีตามกฎหมาย[54] การชั่งน้ำหนักข้อสันนิษฐานสองทางนี้เป็นงานหลักของศาลในคดีครอบครองปรปักษ์

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

เรื่องทุนทรัพย์และค่าธรรมเนียมศาล คำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์เป็นคดีที่มีทุนทรัพย์ตามราคาที่ดินส่วนที่ขอ และถ้าผู้ร้องหลายคนขอให้ศาลสั่งว่าที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ทุนทรัพย์ต้องถือตามราคาที่ดินทั้งแปลง จะแยกคิดตามส่วนที่แต่ละคนครอบครองไม่ได้[55] ผู้ร้องจึงควรให้สำนักงานประเมินค่าธรรมเนียมศาลจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ก่อนยื่น ส่วนระยะเวลาของคดีที่ไม่มีผู้คัดค้านโดยทั่วไปอยู่ในช่วงไม่กี่เดือนนับแต่ยื่นคำร้อง จนศาลมีคำสั่ง แต่ถ้ามีผู้คัดค้าน คดีอาจใช้เวลาเป็นปีและอาจขึ้นสู่ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาได้

เมื่อได้คำสั่งศาลแล้ว ผู้ร้องนำคำสั่งศาลและหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดไปยื่นขอจดทะเบียนประเภท "ได้มาโดยการครอบครอง" ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะประกาศและดำเนินการตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 78 ถ้าเป็นการได้มาเพียงบางส่วนของแปลง ต้องรังวัดแบ่งแยกก่อน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีอากรของการได้มาประเภทนี้มีอัตราเฉพาะตามกฎกระทรวงของกรมที่ดิน ซึ่งสำนักงานจะตรวจอัตราปัจจุบันกับสำนักงานที่ดินก่อนดำเนินการทุกครั้ง เพราะอัตราและหลักเกณฑ์เปลี่ยนได้

ฝ่ายเจ้าของที่ดิน จะป้องกันและโต้แย้งการครอบครองปรปักษ์อย่างไร

เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิติดตามและเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย[56] สิทธิติดตามเอาคืนนี้ไม่มีอายุความในตัวเอง แต่จะสิ้นผลไปเมื่อผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 แล้ว การป้องกันจึงอยู่ที่การทำให้การครอบครองของผู้อื่น "ไม่สงบ" หรือสะดุดหยุดลงก่อนครบสิบปี

มาตรการที่ได้ผลเรียงจากเบาไปหนัก ได้แก่ การตรวจที่ดินและรังวัดสอบเขตเป็นระยะเพื่อให้รู้ว่ามีผู้ใดเข้าใช้ที่ดินหรือไม่ การมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เข้าใช้ที่ดินออกไปหรือทำสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้ หรือหนังสือรับรองว่าอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของ ซึ่งทำให้ผู้นั้นกลายเป็นผู้ยึดถือแทนตามมาตรา 1368 และตัดเจตนาเป็นเจ้าของ และสุดท้ายคือการฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายก่อนครบสิบปี ซึ่งทำให้อายุความได้สิทธิสะดุดหยุดลง การฟ้องคดีเป็นวิธีเดียวที่แน่นอน เพราะการทวงด้วยวาจาหรือการโต้เถียงกันไม่ทำให้การครอบครองสะดุดหยุด

สำหรับผู้ซื้อที่ดิน การตรวจสอบสภาพที่ดินจริงก่อนซื้อมีความสำคัญไม่น้อยกว่าการตรวจทะเบียน เพราะแม้ผู้ซื้อที่สุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนแล้วจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง แต่ถ้าผู้ซื้อเห็นหรือควรเห็นว่ามีผู้ปลูกบ้านอยู่ในที่ดินมานาน ผู้ครอบครองอาจนำสืบว่าผู้ซื้อไม่สุจริตได้ การลงพื้นที่ สอบถามเพื่อนบ้าน และขอให้ผู้ขายแสดงสภาพการครอบครองเป็นลายลักษณ์อักษรในสัญญาจะซื้อ

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

จะขาย จึงเป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบก่อนซื้อ ส่วนเจ้าของที่ดินที่ปล่อยให้ญาติหรือคนงานอยู่ในที่ดินควรทำหนังสือให้ผู้อยู่ลงชื่อรับรองว่าอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของและจะออกเมื่อเจ้าของต้องการ เอกสารฉบับเดียวนี้ตัดข้ออ้างเรื่องเจตนาเป็นเจ้าของได้ตลอดเวลาที่ยังไม่มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือ

ความเห็นของสำนักงาน

ในคดีที่สำนักงานเป็นฝ่ายคัดค้านแทนเจ้าของ ประเด็นที่ใช้ได้ผลที่สุดสามประเด็นคือ ผู้ร้องเข้าอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของและไม่เคยบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือ, การครอบครองไม่ต่อเนื่องหรือสะดุดหยุดเพราะเคยถูกฟ้องหรือเคยออกจากที่ดินเกินหนึ่งปี, และที่ดินถูกโอนให้บุคคลภายนอกโดยสุจริตและจดทะเบียนแล้วก่อนที่ผู้ร้องจะยื่นคำร้อง ประเด็นเหล่านี้ล้วนเป็นข้อเท็จจริงที่ต้องมีเอกสารหรือพยานรองรับ ไม่ใช่เพียงคำโต้แย้งลอย ๆ

กฎหมายเปรียบเทียบ อังกฤษ เยอรมนี ญี่ปุ่น และคำพิพากษาศาลสิทธิมนุษยชนยุโรป

ข้อวิเคราะห์ส่วนนี้ใช้เพื่อเปรียบเทียบ การได้กรรมสิทธิ์ในประเทศไทยวินิจฉัยตามมาตรา 1382 และบทที่เกี่ยวข้อง หลักได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองมีในระบบกฎหมายหลักของโลกเกือบทุกระบบ แต่เงื่อนไขและระยะเวลาต่างกันมาก การเปรียบเทียบช่วยให้เห็นว่ามาตรา 1382 ของไทยซึ่งกำหนดสิบปีโดยไม่แยกผู้ครอบครองสุจริตกับไม่สุจริต อยู่ตรงจุดใดของแนวทางสากล และช่วยให้ผู้อ่านต่างชาติที่คุ้นกับกฎหมายของประเทศตนเทียบเคียงได้

อังกฤษและเวลส์ ระบบเดิมตามกฎหมายอายุความ (Limitation Act 1980) ให้สิทธิของเจ้าของทางทะเบียนสิ้นไปเมื่อผู้อื่นครอบครองปรปักษ์ครบสิบสองปี แต่พระราชบัญญัติทะเบียนที่ดิน ค.ศ. 2002 (Land Registration Act 2002) ตารางที่ 6 ซึ่งใช้กับที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว เปลี่ยนหลักเป็นระบบ "แจ้งเตือนเจ้าของ" ผู้ครอบครองปรปักษ์ครบสิบปีอาจยื่นคำขอต่อนายทะเบียนเพื่อจดทะเบียนเป็นเจ้าของ นายทะเบียนต้องแจ้งเจ้าของทางทะเบียน และถ้าเจ้าของคัดค้าน ผู้ครอบครองจะได้จดทะเบียนก็ต่อเมื่อเข้าเงื่อนไขหนึ่งในสามข้อ ได้แก่ การที่เจ้าของจะขับไล่เป็นการไม่เป็นธรรมเพราะหลักกฎหมายปิดปาก (estoppel), ผู้ครอบครองมีสิทธิได้จดทะเบียนด้วยเหตุอื่น, หรือเป็นกรณีที่ดินติดกันซึ่งแนวเขตยังไม่ได้กำหนดและผู้ครอบครองเชื่อโดยมีเหตุอันควรมาอย่างน้อยสิบปีว่าที่ดินเป็นของตน ถ้าไม่เข้าเงื่อนไขเจ้าของมีเวลาสองปีที่จะขับไล่ มิฉะนั้นผู้ครอบครองยื่นขอใหม่ได้[ก] ผลคือในอังกฤษปัจจุบัน ผู้บุกรุกที่ดินจดทะเบียนที่เจ้าของยังใส่ใจแทบไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ ต่างจากไทยที่ไม่มีระบบแจ้งเตือนเจ้าของก่อนครบสิบปี

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ประเด็น ที่ดิน จดทะเบียน ของ อังกฤษ ไป ถึง ศาล สิทธิมนุษยชน ยุโรป ใน คดี J.A. Pye (Oxford) Ltd v. the United Kingdom บริษัทเจ้าของที่ดินเกษตรกรรมราว 23 เฮกตาร์เสียกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เช่าเดิมที่ใช้ที่ดินต่อโดยไม่มีสัญญาตั้งแต่ปี 1984 ถึง 1999 ตามกฎหมายเดิม สภาขุนนางตัดสินให้ผู้ครอบครองชนะในปี 2002 บริษัทร้องต่อศาลสิทธิมนุษยชนยุโรปว่าการเสียกรรมสิทธิ์โดยไม่ได้ค่าทดแทนละเมิดสิทธิในทรัพย์สินตามข้อ 1 ของพิธีสารฉบับที่ 1 องค์คณะใหญ่ (Grand Chamber) มีคำพิพากษาเมื่อ 30 สิงหาคม 2007 ด้วยเสียงสิบต่อเจ็ดว่าไม่มีการละเมิด โดยให้เหตุผลว่ากำหนดเวลาสิบสองปีมีวัตถุประสงค์โดยชอบในประโยชน์ส่วนรวม คือ ความแน่นอน แห่ง กฎหมาย และ การป้องกัน ข้อพิพาท ที่ เก่า จน พยานหลักฐาน ไม่ น่าเชื่อถือ กฎเกณฑ์นี้ใช้มานานและคาดหมายได้ เจ้าของเพียงกระทำการเล็กน้อย เช่น ทวงค่าเช่าหรือฟ้องขับไล่ ก็หยุดเวลาได้ และการไม่มีค่าทดแทนไม่ทำให้เสียดุลยภาพ เพราะค่าทดแทนไม่เข้ากับธรรมชาติของกำหนดอายุความ[ข] เหตุผลชุดนี้ใช้อธิบายความชอบธรรมของมาตรา 1382 ของไทยได้โดยตรง

เยอรมนี ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน (BGB) ไม่ยอมรับการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองล้วน ๆ อย่างของไทย แต่มีหลัก Buchersitzung ตามมาตรา 900 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่าผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในทะเบียนที่ดิน (Grundbuch) โดยยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ จะได้กรรมสิทธิ์เมื่อการจดทะเบียนนั้นคงอยู่มาสามสิบปีและผู้นั้นครอบครองที่ดินอย่างเป็นเจ้าของตลอดเวลานั้น และกำหนดเวลาจะหยุดลงตราบเท่าที่มีการจดคำคัดค้านความถูกต้องของทะเบียนไว้[ค] หลักเยอรมันจึงเป็นการผสานการครอบครองเข้ากับชื่อในทะเบียน ผู้ครอบครองที่ไม่มีชื่อในทะเบียนมีช่องทางเพียงกระบวนการประกาศตัดสิทธิเจ้าของ (Aufgebotsverfahren) ตามมาตรา 927 เมื่อครอบครองอย่างเป็นเจ้าของมาสามสิบปี และถ้าเจ้าของมีชื่อในทะเบียนอยู่ จะใช้กระบวนการนี้ได้เฉพาะเมื่อเจ้าของถึงแก่ความตายหรือเป็นคนสาบสูญ และไม่มีการจดทะเบียนที่ต้องได้รับความยินยอมของเจ้าของมาสามสิบปี ซึ่งสอดคล้องกับระบบทะเบียนที่ดินที่เชื่อถือได้สูงของเยอรมนี

ญี่ปุ่น ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 162 วางหลักสองชั้น วรรคหนึ่ง ผู้ที่ครอบครองทรัพย์ของผู้อื่นโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นเวลายี่สิบปี ได้กรรมสิทธิ์ วรรคสอง ถ้าผู้ครอบครองสุจริตและไม่ประมาทเลินเล่อในขณะเริ่มครอบครอง ระยะเวลาลดเหลือสิบปี[ง] มาตรา 162 ของญี่ปุ่นกับมาตรา 1382 ของไทยมีโครงประโยคใกล้เคียงกันมาก เพราะต่างรับอิทธิพลจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส แต่ไทยเลือกใช้ กำหนด สิบ ปี เพียง ชั้นเดียว โดย ไม่ แยก สุจริต หรือไม่ สุจริต ผล คือ กฎหมาย ไทย ผ่อนปรน แก่ ผู้ครอบครอง ที่ไม่ สุจริต มากกว่า ญี่ปุ่น ถึง สิบ ปี ส่วน การ ยก การ ได้มา ที่ ยัง ไม่ได้ จดทะเบียน ขึ้น ต่อสู้ บุคคลภายนอก ญี่ปุ่นมีหลักทำนองเดียวกับมาตรา 1299 วรรคสอง ของไทย คือมาตรา 177 ที่บัญญัติว่าการได้มา เสียไป และ เปลี่ยนแปลง ซึ่ง ทรัพยสิทธิ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ได้ จดทะเบียน จะ ยกขึ้น ต่อสู้ บุคคลภายนอกไม่ได้

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ประเทศ	บทบัญญัติ	ระยะเวลา	ลักษณะเด่น
ไทย	ป.พ.พ. มาตรา 1382	10 ปี (อสังหาริมทรัพย์)	ไม่แยกสุจริต ต้องร้องศาลและจดทะเบียน บุคคลภายนอกสุจริตได้รับความคุ้มครอง
อังกฤษและเวลส์	Land Registration Act 2002, Schedule 6	10 ปี แล้วยื่นคำขอ	นายทะเบียนแจ้งเจ้าของ เจ้าของคัดค้านได้ ผู้ครอบครองชนะเฉพาะสามเงื่อนไข
เยอรมนี	BGB มาตรา 900	30 ปี	ต้องมีชื่อในทะเบียนที่ดินควบคู่กับการครอบครอง
ญี่ปุ่น	ประมวลกฎหมายแพ่ง มาตรา 162	20 ปี หรือ 10 ปีถ้าสุจริตและไม่ประมาท	สองชั้นตามความสุจริตเมื่อเริ่มครอบครอง

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ เหตุใดกฎหมายจึงยอมให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์

ครอบครองปรปักษ์เป็นหลักที่ขัดกับสามัญสำนึกเรื่องความศักดิ์สิทธิ์ของกรรมสิทธิ์ แต่นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics คือการวิเคราะห์กฎหมายด้วยเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์) อธิบายได้ว่าหลักนี้ลดต้นทุนของสังคมในสามทาง คือ ลดต้นทุนการพิสูจน์สิทธิที่เก่าจนพยานหลักฐานสูญหาย ผลักให้ทรัพยากรไปอยู่ในมือผู้ที่ใช้ประโยชน์จริง และสร้างแรงจูงใจให้เจ้าของตรวจตราทรัพย์สินของตน ซึ่งเป็นผู้ที่ป้องกันความเสียหายได้ด้วยต้นทุนต่ำที่สุด

คำอธิบายคลาสสิกมาจาก Oliver Wendell Holmes ในปาฐกถา The Path of the Law (1897) ซึ่งชี้ว่าเหตุผลของการได้สิทธิโดยอายุความต้องมองจากฐานะของผู้ได้สิทธิ ไม่ใช่จากฐานะของผู้เสียสิทธิ เพราะสิ่งที่บุคคลใช้สอยอย่างเป็นของตนมาเป็นเวลานานย่อมหยั่งรากในความเป็นอยู่ของเขา จนจะพรากไปไม่ได้โดยไม่ให้เขารู้สึกต่อต้าน[จ] ส่วน Thomas W. Merrill ในบทความ Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession (1985) วิเคราะห์ว่าครอบครองปรปักษ์ทำหน้าที่เป็นกลไกเปลี่ยนการคุ้มครองกรรมสิทธิ์จาก "กฎกรรมสิทธิ์" ซึ่งเจ้าของเรียกคืนได้เสมอ ไปเป็นการตัดสิทธิเมื่อพ้นเวลา เพราะเมื่อเวลาผ่านไปนาน ต้นทุนของการพิสูจน์ว่าใครเป็นเจ้าของที่แท้จริงสูงขึ้นเรื่อย ๆ ขณะที่ประโยชน์ของการรักษาสิทธิของเจ้าของที่นิ่งเฉยลดลง จุดที่เส้นต้นทุนสองเส้นตัดกันคือเหตุผลของการมีกำหนดเวลาตายตัว[ฉ]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

เมื่อนำกรอบนี้มาอ่านกฎหมายไทย จะเห็นว่าองค์ประกอบ "สงบ" และ "เปิดเผย" ในมาตรา 1382 คือกลไกให้ข้อมูลแก่เจ้าของ ถ้าการครอบครองเปิดเผย เจ้าของที่ตรวจที่ดินย่อมรู้และหยุดเวลาได้ด้วยต้นทุนต่ำ ผู้ที่นิ่งเฉย สิบ ปี จึง เป็น ผู้ ที่ สังคม เห็น ว่า ประเมินค่า ที่ดิน นั้น ต่ำกว่า ผู้ครอบครอง ส่วน หลัก บุคคลภายนอก ในมาตรา 1299 วรรคสอง คือการให้น้ำหนักแก่ความน่าเชื่อถือของทะเบียน ซึ่งลดต้นทุนธุรกรรมของผู้ซื้อทุกคนในตลาดที่ดิน แม้จะทำให้ผู้ครอบครองรายหนึ่งเสียสิทธิก็ตาม การที่ศาลฎีกาเคร่งครัดกับทั้งสองหลักพร้อมกันจึงไม่ขัดแย้งกัน แต่เป็นการจัดสรรความเสี่ยงให้ตกแก่ฝ่ายที่หลีกเลี่ยงได้ถูกกว่า คือเจ้าของที่ไม่ตรวจที่ดิน และผู้ครอบครองที่ไม่รีบจดทะเบียน

ข้อวิจารณ์ ทาง เศรษฐศาสตร์ ต่อ ระยะเวลา สิบ ปี ของ ไทย มี สอง ด้าน ด้าน หนึ่ง เห็น ว่า สั้น เกินไป สำหรับ ผู้ครอบครองที่ไม่สุจริต เมื่อเทียบกับยี่สิบปีของญี่ปุ่นและสามสิบปีของเยอรมนี เพราะอาจจูงใจให้บุกรุก อีกด้านเห็นว่าปัญหาที่แท้จริงของไทยไม่ใช่จำนวนปี แต่คือต้นทุนการเข้าถึงข้อมูล เจ้าของที่ดินจำนวนมากอยู่ห่างไกลจากที่ดินและไม่มีระบบแจ้งเตือนเหมือนอังกฤษ การปฏิรูปที่คุ้มค่ากว่าการแก้จำนวนปีจึงอาจเป็นระบบแจ้งเตือนเจ้าของทางทะเบียนเมื่อมีการยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ และการเชื่อมข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศกับทะเบียนที่ดิน ซึ่งทำให้ทั้งเจ้าของและศาลเห็นสภาพการครอบครองย้อนหลังได้ด้วยต้นทุนต่ำ สำนักงานเห็นว่าข้อเสนอทำนองนี้สอดคล้องกับเหตุผลของศาลสิทธิมนุษยชนยุโรปในคดี Pye ที่ให้ความสำคัญกับโอกาสของเจ้าของในการหยุดเวลามากกว่าการชดเชยภายหลัง

คำถามที่พบบ่อยเรื่องครอบครองปรปักษ์

คำถามชุดนี้รวบรวมจากคำค้นที่ผู้อ่านใช้จริง คำตอบเป็นหลักทั่วไปตามตัวบทและแนวคำพิพากษาที่อ้างไว้ในหน้านี้ ผลของแต่ละกรณีขึ้นกับข้อเท็จจริงและพยานหลักฐาน

ครอบครองปรปักษ์กี่ปี

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นสิบปี สังหาริมทรัพย์ห้าปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 โดยต้องครอบครองติดต่อกัน โดยสงบ เปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดเวลานั้น

ครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดได้หรือไม่ และที่ดินไม่มีโฉนดได้หรือไม่

ที่ดินมีโฉนดครอบครองปรปักษ์ได้ เพราะเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ ส่วนที่ดิน น.ส.3 น.ส.3 ก. และที่ดินมือเปล่าครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เพราะเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง ต้องใช้หลักแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 ซึ่งเจ้าของเดิมต้องฟ้องเอาคืนภายในหนึ่งปี ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13969/2558

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ครอบครองปรปักษ์ระหว่างพี่น้องหรือในที่ดินมรดกทำได้หรือไม่

ทำได้แต่ยาก เพราะทายาทที่อยู่ในที่ดินมรดกถือว่าครอบครองแทนทายาททุกคน ต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 ไปยังทายาทอื่นก่อน แล้วนับสิบปีนับแต่วันบอกกล่าว ส่วนกรณีที่เจ้าของยกที่ดินให้พี่น้องคนหนึ่งโดยไม่ได้จดทะเบียน และผู้นั้นครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของครบสิบปี ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยว่าได้กรรมสิทธิ์และที่ดินไม่เป็นมรดก ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563

ปลูกบ้านล้ำเข้าไปในที่ดินข้างเคียงโดยไม่รู้ นับเวลาอย่างไร

นับตั้งแต่วันเข้าครอบครอง ไม่ใช่วันที่รู้ว่าที่ดินเป็นของผู้อื่น ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2641/2550 แต่ต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนด และเจ้าของข้างเคียงยังไม่ได้โอนให้ผู้ซื้อที่สุจริตระหว่างทาง

ครอบครองครบสิบปีแล้ว ต้องทำอย่างไรต่อ

ยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ที่ดินตั้งอยู่หรือศาลที่ผู้ร้องมีภูมิลำเนา ให้มีคำสั่งว่าได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อศาลมีคำสั่งและคดีถึงที่สุด นำคำสั่งไปขอจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 ระหว่างที่ยังไม่ได้จดทะเบียน สิทธินั้นยกขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อหรือผู้รับจำนองที่สุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนแล้วไม่ได้

เจ้าของขายที่ดินให้คนอื่นระหว่างที่ครอบครองอยู่ จะเป็นอย่างไร

ถ้าผู้ซื้อสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนแล้ว ผู้ครอบครองยกเวลาที่สะสมมาต่อเจ้าของเดิมขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อไม่ได้ตามมาตรา 1299 วรรคสอง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558 ส่วนการครอบครองที่ดำเนินต่อไปหลังการโอนต้องพิจารณาต่อผู้รับโอนเป็นรายคดี แต่ถ้าเป็นการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ให้หรือรับมรดก ผู้รับโอนไม่ได้รับความคุ้มครอง

ครอบครองปรปักษ์สังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ ทำได้หรือไม่

ทำได้ตามมาตรา 1382 เมื่อครอบครองโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันห้าปี แต่ทรัพย์ที่ได้มาโดยการกระทำผิด ผู้กระทำผิดหรือผู้รับโอนที่ไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์ก็ต่อเมื่อพ้นกำหนดอายุความอาญาหรือพ้นห้าปี แล้วแต่กำหนดใดยาวกว่า ตามมาตรา 1383

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ครอบครองปรปักษ์ภาษาอังกฤษใช้คำว่าอะไร

ใช้คำว่า adverse possession ซึ่งเป็นคำในระบบกฎหมายอังกฤษและอเมริกัน หรือ acquisitive prescription ซึ่งเป็นคำในระบบประมวลกฎหมาย เมื่ออ้างตัวบทไทยเป็นภาษาอังกฤษให้ระบุว่า Section 1382 of the Civil and Commercial Code

แหล่งอ้างอิงกฎหมายต่างประเทศและนิติเศรษฐศาสตร์

แหล่งอ้างอิงต่อไปนี้สำนักงานเปิดอ่านจากแหล่งทางการหรือฐานข้อมูลวิชาการเมื่อ 15 ตุลาคม 2569 ตัวบท ต่างประเทศ อ้าง จาก เว็บไซต์ ทางการ ของ แต่ละ ประเทศ คำพิพากษา ต่างประเทศ อ้าง จาก สำเนา คำพิพากษาฉบับเต็ม

1. Land Registration Act 2002 (c. 9), section 97 and Schedule 6, paragraphs 1(1) and 5(1) to (4): legislation.gov.uk, ฉบับปัจจุบัน ตรวจเมื่อ 15 ตุลาคม 2569
2. J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, ECtHR 30 August 2007, คำพิพากษาองค์คณะใหญ่ เสียงสิบต่อเจ็ด ไม่มีการละเมิดข้อ 1 ของ พิธีสาร ฉบับ ที่ 1 (ย่อหน้า 67 ถึง 85) และ คำพิพากษา สภา ขุนนาง J.A. Pye (Oxford) Ltd v Graham [2002] UKHL 30 ตรวจจากสำเนาคำพิพากษาฉบับเต็มเมื่อ 15 ตุลาคม 2569
3. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 900 Buchersitzung, Absatz 1 และ § 927 Aufgebotsverfahren, Absatz 1 und 2: gesetze-im-internet.de (Bundesministerium der Justiz) ตรวจถ้อยคำภาษาเยอรมันเมื่อ 15 ตุลาคม 2569
4. **民法** (ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น) **第162条 所有権の取得時効 第1項 (二十年間) 第2項 (十年間 善意 無過失)** และ **第177条 不動産に関する物権の変動の対抗要件**: e-Gov **法令検索** ตรวจถ้อยคำภาษาญี่ปุ่นเมื่อ 15 ตุลาคม 2569
5. Oliver Wendell Holmes, The Path of the Law, 10 Harvard Law Review 457 (1897) ส่วน ที่ อธิบายเหตุผลของการได้สิทธิโดยอายุความ
6. Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 79 Northwestern University Law Review 1122 (1985)

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

2. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13969/2558 (ป.พ.พ. มาตรา 1373, 1381, 1382). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่น ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เสียก่อน จึงจะถูกอ้างการครอบครองปรปักษ์ได้ ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง แม้จะมีเจตนาครอบครองอย่างเป็นปรปักษ์ก็หาได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นสิทธิคนละประเภทกับสิทธิครอบครองที่มีอยู่แต่เดิมไม่”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ใช้กับที่ดิน น.ส.3 น.ส.3 ก. และที่ดินมือเปล่า ซึ่งต้องใช้หลักแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 แทน ไม่ใช่มาตรา 1382

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

4. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2974-2975/2552 (ป.พ.พ. มาตรา 1381). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การครอบครองที่ดินพิพาทในลักษณะดังกล่าวของผู้ร้องไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ไม่ใช่การครอบครองโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผู้ร้องเริ่มต้นเข้าครอบครองในฐานะผู้เช่า หลักนี้ใช้กับผู้ที่ยึดถือแทนเจ้าของทุกประเภท เช่น ผู้เช่า ผู้อาศัย ผู้ดูแลแทน และผู้ครอบครองแทนทายาทอื่น

5. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2641/2550 (ป.พ.พ. มาตรา 1382). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ แม้จะเข้าใจว่าเป็นที่ดินของตนเอง ก็ถือเป็นการครอบครองที่สามารถนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ได้ มิใช่นับแต่ที่จำเลยรู้ว่าที่ดินพิพาทที่จำเลยครอบครองนั้นเป็นที่ดินของโจทก์”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คดีนี้ที่ดินของโจทก์มีโฉนด จำเลยครอบครองส่วนที่ทับซ้อนกับเขตโฉนดโดยเข้าใจว่าอยู่ในที่ดิน น.ส.3 ของตน หลักนี้ใช้กับการครอบครองที่ดินมีกรรมสิทธิ์เท่านั้น

6. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

7. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558 (ป.พ.พ. มาตรา 6, 1299 วรรคสอง, ป.วิ.พ. มาตรา 296 จัตวา (3)). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “กรณีจึงต้องด้วยบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง ที่ห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัย

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

ศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: เป็นคดีชั้นบังคับคดีตามมาตรา 296 จัตวา (3) ผู้ร้องแพ้เพราะไม่ได้ตั้งประเด็นความไม่สุจริตของผู้ซื้อไว้ในคำร้อง หากมีพยานหลักฐานว่าผู้ซื้อรู้ถึงการครอบครองอยู่ก่อน ผลอาจต่างออกไป

8. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306 บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

9. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2962/2557 (ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง, 1304, 1306). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ป.พ.พ. มาตรา 1306 มิได้บัญญัติให้ใช้บังคับเฉพาะสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่มีอยู่เดิม ไม่ใช้บังคับกับที่รับโอนมาจากเอกชนแต่อย่างใด” ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อเท็จจริงเป็นที่ดินโฉนดที่บริษัทเอกชนจดทะเบียนโอนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ภายหลัง ผู้ร้องเริ่มครอบครองตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2533 แต่นับถึงวันโอนเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2542 ยังไม่ครบสิบปี ศาลจึงยกคำร้อง

10. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1

11. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2397/2563 (ป.พ.พ. มาตรา 1382). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การครอบครองที่จะให้ได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ ทั้งจะต้องเป็นการครอบครองในลักษณะที่เป็นปรปักษ์ต่อสิทธิของผู้อื่น”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผู้ร้องแพ้เพราะถ้อยคำในคำร้องขัดกับหลักกฎหมาย ไม่ใช่เพราะข้อเท็จจริงเรื่องระยะเวลา การบรรยายคำร้องจึงเป็นสาระสำคัญของคดีประเภทนี้

13. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2397/2563 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 12

14. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 6

15. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 บัญญัติว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

16. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13969/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

17. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13969/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

18. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้ การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

19. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

20. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 11

21. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 บัญญัติว่า “บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

22. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 3

23. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2974-2975/2552 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

24. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2974-2975/2552 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

25. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9173/2558 (ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.วิ.พ. มาตรา 84/1, 150). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ภาระการพิสูจน์จึงตกแก่ผู้ร้องทั้งสาม”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คำพิพากษาวางหลักเรื่องภาระการพิสูจน์และการคิดทุนทรัพย์ ผลคดีในข้อเท็จจริงขึ้นกับพยานหลักฐานว่าการเข้าอยู่เริ่มจากการยกให้หรือการให้อาศัย

26. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9173/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 25

27. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563 (ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.วิ.พ. มาตรา 18 วรรคสอง, 67 (5), 142, 145 (2), 177 วรรคสอง). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “แม้จำเลยครอบครองโดยเข้าใจผิดว่าที่ดินเป็นของจำเลยก็ถือไม่ได้ว่าจำเลยครอบครองที่ดินของจำเลย เอง หาก แต่ ต้อง ถือว่า จำเลย ครอบครอง ที่ดิน ของ บุคคล อื่น”ที่มา ระบบ สืบค้น คำพิพากษา คำสั่ง คำร้อง และ คำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: การยกให้ที่ไม่ได้จดทะเบียนไม่ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ทันที แต่เป็นจุดเริ่มต้นของการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ผลคดีขึ้นกับพยานหลักฐานว่าเป็นการยกให้จริง ไม่ใช่การให้อาศัย

28. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 27

29. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2641/2550 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

30. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2641/2550 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

31. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2443/2563 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 27

32. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2397/2563 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 12

33. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1384 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองขาดยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมัครและได้คืนภายในเวลาปีหนึ่งนับตั้งแต่วันขาดยึดถือหรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในกำหนดนั้นไซร้ ท่านมิให้ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

34. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1385 บัญญัติว่า “ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างครอบครองของผู้โอนไซร้ ท่านว่าข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

35. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับ รวม แก้ไข เพิ่มเติม, ฐานข้อมูล กฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

36. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1379 บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับโอนหรือผู้แทนยึดถือทรัพย์สินอยู่แล้ว ท่านว่าการโอนไปซึ่งการครอบครองจะทำเพียงแสดงเจตนาก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

37. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1380 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองย่อมเป็นผล แม้ผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินอยู่ ถ้าผู้โอนแสดงเจตนาว่าต่อไปจะยึดถือทรัพย์สินนั้นแทนผู้รับโอน ถ้าทรัพย์สินนั้นผู้แทนของผู้โอนยึดถืออยู่ การโอนไปซึ่งการครอบครองจะทำโดยผู้โอนสั่งผู้แทนว่า ต่อไปให้ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้รับโอนก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

38. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซร้ การครอบครองย่อมสุดสิ้นลง ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไซร้ ท่านว่าการครอบครองไม่สุดสิ้นลง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

39. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1386 บัญญัติว่า “บทบัญญัติว่าด้วยอายุความในประมวลกฎหมายนี้ ท่านให้ใช้บังคับในเรื่องอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะนี้โดยอนุโลม”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

40. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1383 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้น ท่านว่าผู้กระทำผิดหรือผู้รับโอนไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความก็แต่เมื่อพ้นกำหนดอายุความอาญา หรือพ้นเวลาที่กำหนดไว้ในมาตราก่อน ถ้ากำหนดไหนยาวกว่า ท่านให้ใช้กำหนดนั้น”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

41. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 6

42. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 7

43. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12356/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 7

44. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14118/2558 (ป.พ.พ. มาตรา 744, 1299 วรรคสอง). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “สิทธิของโจทก์ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียน จึงไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 3 ผู้รับจำนองซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินเดิมอันถือว่าเป็นบุคคลภายนอกที่ได้สิทธิตามสัญญาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 15 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: บุคคลภายนอกในคดีนี้คือผู้รับจำนอง ไม่ใช่ผู้ซื้อ หลักเดียวกันใช้กับทรัพยสิทธิอื่นที่จดทะเบียนโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต

45. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14118/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 44

46. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 บัญญัติว่า “สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน (2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ (3) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทธภัณฑ์”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/

47. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะ หรือพระราชกฤษฎีกา”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

48. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 8

49. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2962/2557 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 9

50. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2962/2557 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 9

51. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 15

52. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9173/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 25

53. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 19

54. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1372 บัญญัติว่า “สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ในทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

55. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9173/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 25

56. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 15 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/adverse-possession/