

การครอบครอง ปรปักษ์

โดยอาจารย์พจนารถ เหลืองประเสริฐ
อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
หัวหน้าสำนักงานช่วยเหลือ
ประชาชนทางกฎหมาย



นับแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยอันได้แก่ บ้านและที่ดินได้ถูกจัดลำดับความสำคัญเป็นปัจจัยอันจำเป็นในชีวิตมนุษย์ ซึ่งจะต้องพยายามหาหนทางและรักษาไว้ชั่วลูกหลาน การครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แท้จริง ก็เป็นหนทางหนึ่งที่จะทำให้เจ้าของที่ดินเดิมต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้หากท่านเป็นผู้หนึ่งที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินซึ่งอยู่ไกลหูไกลตาไม่ว่าจะเป็นในกรุงเทพหรือในชนบทห่างไกล จะเนื่องจากความจำใจใด ๆ ก็ตาม พึงระมัดระวังปัญหาการสูญเสียกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ให้จงหนัก

หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 1382

มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

ข้อสังเกต

1. การครอบครองปรปักษ์เป็นการแย่งกรรมสิทธิ์



มิใช่การแย่งสิทธิครอบครอง ฉะนั้นทรัพย์ที่จะถูกครอบครองปรปักษ์ต้องเป็นทรัพย์ที่เจ้าของเดิมมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว สำหรับสังหาริมทรัพย์คือทรัพย์ที่อาจขนเคลื่อนย้ายได้โดยคงสภาพเดิมไม่เสียรูปทรง เช่น ข้าว โต๊ะ เกวียน ฯลฯ มีหลักว่าผู้ใดเป็นเจ้าของผู้นั้นย่อมมีกรรมสิทธิ์ แต่หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มี โฉนด หรือตราจองเท่านั้น จึงจะถูกครอบครองปรปักษ์ได้ หากที่ดินเดิมมีเพียง ส.ค. 1 หรือ น.ส. 3 หรือเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีหนังสือสำคัญ ซึ่งเจ้าของที่ดินเดิมก็มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ผู้อื่นจะครอบครองนานเพียงใดก็ไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ แต่อาจแย่งการครอบครองได้โดยใช้เวลาเพียงหนึ่งปีเท่านั้นตามมาตรา 1375

2. อนึ่งมีทรัพย์สินบางประเภทที่ไม่อาจมีผู้ใดแย่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ เพราะมีกฎหมายคุ้มครองไว้ชัดเจน ได้แก่

1. สาธารณะสมบัติของแผ่นดินรวมถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ชายหาด สวนสาธารณะ เรือรบ อาวุธ เป็นต้น ตามมาตรา 1304 และ มาตรา 1306

2. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน มาตรา 1334

3. ที่วัดที่ธรณีสงฆ์ ตามพ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34

4. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตามพ.ร.บ. จักรระเบียบทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2479 มาตรา 7 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2491

มีปัญหาน่าคิดว่านิติบุคคลจะครอบครองปรปักษ์เพื่อแย่งกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ซึ่งเป็นไปตามคำพิพากษาฎีกาที่ 239/2514 แต่ถ้าเป็นนิติบุคคลประเภทห้างหุ้นส่วนบริษัทต้องพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของห้างหุ้นส่วนบริษัทด้วยว่าสามารถครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่

ฎีกาที่ 239/2514

มัสยิดอิสลามอาจได้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1382 ได้ แต่ต้องนับการครอบครองตั้งแต่วันที่เป็นนิติบุคคลเป็นต้นไป

ความหมาย

การครอบครองปรปักษ์หมายถึงการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินซึ่งเป็นการกระทำความผิดโดยความสงบเปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์นั้นและเป็นการครอบครองติดต่อกันตลอดมาเป็นเวลาตามที่กฎหมายกำหนด สุดแต่ลักษณะและประเภทของทรัพย์ว่าจะต้องใช้เวลาเพียงใด โดยหลักแล้วถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลาร่วมปี ส่วนอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลาร่วมสิบปี โดยต้องครอบครองติดต่อกันทุกวัน แต่ถ้าเป็นที่นาเพียงทำนาปีละหนึ่งครั้งก็ถือว่ายึดถือครอบครองแล้ว ถ้าทำนาเพียงปีละหนึ่งครั้งติดต่อกันสิบปี ก็อาจได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์มาตรา 1382

อนึ่งน่าสังเกตว่าลักษณะการยึดถือครอบครองนั้นผู้ครอบครองปรปักษ์อาจมอบหมายให้ผู้อื่นครอบครองแทนก็ได้ เช่น นายจ้างให้ลูกจ้างทำสวนทำนาแทนพ่อให้ลูก ๆ เพาะปลูกเลี้ยงสัตว์แทน แต่การครอบครองจะต้องเป็นการเข้ายึดถือทรัพย์นั้นด้วย เช่น ตามคำพิพากษาฎีกา 2077/2497

ฎีกาที่ 2077/2497

การที่สิ่งก่อสร้างในที่ดินแปลงหนึ่งเอนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นนั้นมิใช่เป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่น ฉะนั้นเจ้าของที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างของตนรุกล้ำเข้าไปจะ

อ้างการครอบครองปรปักษ์เอาที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของตนมิได้

สำหรับการครอบครองโดยสงบนั้นหมายถึง มิได้ถูกแจ้งความฐานบุกรุกหรือถูกฟ้องร้องในทางแพ่งทางอาญา แต่ถ้าเพียงได้เถียงเล็ก ๆ น้อย ๆ ก็ยังถือว่าครอบครองโดยสงบได้ เช่น ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 772/2505

ฎีกาที่ 772/2505

การครอบครองทรัพย์สินผู้อื่นโดยความสงบตามมาตรา 1382 นั้น หมายถึงครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกจำกัดให้ออกไปหรือไม่ให้ฟ้องร้อง เพียงแต่ได้เถียงสิทธิกัน ยังไม่หมายถึงไม่สงบ

ส่วนการครอบครองโดยเปิดเผยนั้นหมายถึง กระทำการยึดถือทรัพย์สินด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นปกติวิสัยอย่างสมภาคภูมิ ไม่ต้องหลบซ่อนใคร เช่นผู้ซื้อที่ดินมีโฉนดโดยไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายให้ถูกต้อง ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1808/2500

ฎีกาที่ 1808/2500

ขายที่มีโฉนดเป็นที่รก ได้มอบโฉนดที่ดินให้ผู้ซื้อผู้ซื้อเข้าตัดฟันเก็บพุทราขายและให้คนเช่าเก็บพุทราขาย ถือได้ว่าผู้ซื้อเข้าครอบครองแล้ว เมื่อล่วงเลยมา 40 ปี ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์

ต้องมีเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นด้วยเป็นการยึดถือครอบครองเพื่อตนเอง ทั้งนี้อาศัยพฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป แต่ถ้าเป็นเรื่องลูกหนี้ให้เจ้าหนี้ยึดที่ดินทำกินต่างดอกเบี้ยย หรือผู้จะซื้อครอบครองที่ดินที่จะซื้อถือว่าเป็นการครอบครองแทนผู้อื่นเสมอวันแต่จะเข้ามาตรา 1381 เรื่องการบอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือ เช่น ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1915/2520

ฎีกาที่ 1915/2520

สัญญาจะซื้อขายที่ดินแล้วผู้ซื้อเข้าครอบครองที่ดินนั้น เป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของผู้ขายตามสัญญาจะซื้อขายเป็นการยึดถือแทนไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ

ข้อยกเว้นตามมาตรา 1383 และมาตรา 1384

มาตรา 1383 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้นท่านว่าผู้กระทำความผิดหรือผู้รับโอนไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์ โดยอายุความก็แต่เมื่อพ้นกำหนดอายุความอาญาหรือพ้นเวลาที่กำหนดไว้ในมาตราก่อน ถ้ากำหนดไต่สวนยาวกว่า ท่านให้ใช้กำหนดนั้น”

ข้อยกเว้นในมาตรา 1383 เป็นเรื่องการได้ทรัพย์สินมาโดยผิดกฎหมายโดยไม่สุจริตระยะเวลาครอบครองปรปักษ์จะเป็นไปตามมาตรา 1382 คือตัวเป็นสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองครบห้าปี ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองครบสิบปีและเป็นไปตามมาตรา 1383 คือ ครอบครองจนกว่าจะพ้นอายุความฟ้องร้องในคดีอาญาสุดแต่ว่ากำหนดระยะเวลาที่จะยาวกว่ากัน เช่นได้การครอบครองโดยการปล้นเข้ามา แม้กรณีจะเป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งปกติถ้าครอบครองโดยสุจริตจะใช้เวลาเพียงห้าปีเมื่อไม่สุจริตต้องครอบครองจนกว่าจะพ้นอายุความฟ้องร้องในคดีอาญาสำหรับความผิดฐานนั้น ๆ คือยี่สิบปีกรณีบุกรุกที่ดินก็เช่นกัน

มาตรา 1384 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองขาดยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมควรใจและได้คืนภายในเวลาปีหนึ่งนับตั้งแต่วันขาดยึดถือ หรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในกำหนดนั้นไซ้ ท่านมิให้ถือว่าครอบครองสะดุดหยุดลง

สำหรับข้อยกเว้นในมาตรา 1384 เป็นกรณีที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ขาดการยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมควรใจ เช่น เกิดเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ เช่น ฝนแล้ง น้ำท่วม หรือโรคระบาด หรือ เป็นกรณีถูกแย่งการครอบครอง หรือถูกต้องโทษจำคุก และผู้ครอบครองคนเดิมได้กลับเข้าครอบครองต่อภายใน 1 ปี นับแต่ขาดการยึดถือโดยไม่สมควรใจ หรือได้ฟ้องคดีเรียกเอาการครอบครองคืนภายใน 1 ปีและศาลพิพากษาให้ผู้ครอบครองคนเดิมชนะคดี เช่นนี้ผู้ครอบครองปรปักษ์คนเดิมมีสิทธินับเวลาช่วงที่ขาดการยึดถือโดยไม่สมควรใจ รวมเข้าไปกับระยะเวลาที่เข้าครอบครองตามปกติได้ด้วย แต่ถ้าเป็นการขาดการครอบครองโดยสมควรใจ เช่นไปบวชเป็นพระอยู่ 6 เดือน เช่นนี้ถือว่าต้องตั้งต้นนับระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ใหม่เมื่อสึกออกมาครอบครองต่อ เพราะ

การครอบครองเดิมได้สิ้นสุดไปแล้ว กรณีมีการขาดการครอบครองโดยไม่สมัครใจน่าสังเกตว่าจะต้องกลับมาครอบครองต่อจึงได้กรรมสิทธิ์ เช่นครอบครองที่ดิน 9 ปี 6 เดือน ถูกศาลสั่งจำคุก 6 เดือน ก็ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ ต้องกลับมาครอบครองต่ออีกอย่างน้อย 1 วัน จึงได้กรรมสิทธิ์

การโอนการครอบครองตามมาตรา 1385

กรณีการโอนการครอบครองแก่กันนั้นย่อมกระทำได้เช่นผู้ครอบครองปรปักษ์ซึ่งครอบครองมายังไม่ครบกำหนดเวลาตามกฎหมายแต่ได้โอนการครอบครองให้ผู้อื่นอาจโดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือรับมรดก เป็นต้น ดังนั้นมาตรา 1385 ให้สิทธิผู้รับโอนที่จะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ แต่พึงสังเกตว่า การแย่งการครอบครองและการสละการครอบครองโดยละทิ้งไปเลย ๆ ไม่ถือเป็นการโอนการครอบครอง สำหรับการโอนการครอบครองนี้ถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างการครอบครองของผู้โอน ข้อบกพร่องนั้นย่อมเป็นผลเสียแก่ผู้รับโอนด้วย เช่นเดิมเป็นที่ดินของ ก. แต่ ข. มาครอบครองเป็นปฏิปักษ์ต่อ ก. เป็นเวลา 6 ปีแล้ว ต่อมา ข. ต้องโทษจำคุก 2 ปี เมื่อพ้นโทษแล้ว ข. กลับมาครอบครองต่อใหม่อีก 4 ปีแล้ว ข. โอนการครอบครองให้ ค. เช่นนี้ ค. นับเวลาการครอบครองของ ข. ได้ เพียง 4 ปีเท่านั้น ตามมาตรา 1384 และ มาตรา 1385

หากมีการโอนการครอบครองทรัพย์สินไปขณะที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินคนแรกยังครอบครองไม่ครบ 10 ปี การนับเวลาการครอบครองปรปักษ์ก็ไม่ต้องตั้งต้นนับปีที่ 1 ใหม่ ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทางทะเบียน ผู้รับโอนจากผู้ครอบครองปรปักษ์คนแรกสามารถนับเวลาการครอบครองต่อไปได้เลย โดยรวมปีการครอบครองทรัพย์สินของผู้ครอบครองปรปักษ์คนแรกเข้าไปด้วยทั้งนี้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1088/2519

ฎีกาที่ 1088/2519

การนับระยะเวลาครอบครองติดต่อกันตามมาตรา 1382 ถือเอาระยะเวลาครอบครองของฝ่ายผู้ครอบครอง

เท่านั้น ไม่ต้องพิจารณาถึงตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองว่าจะได้อิทธิกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่ผู้ใดหรือไม่ ทั้งไม่จำต้องถือเอาทางฝ่ายเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่ละคนที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นเกณฑ์ในการเริ่มนับระยะเวลาใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ

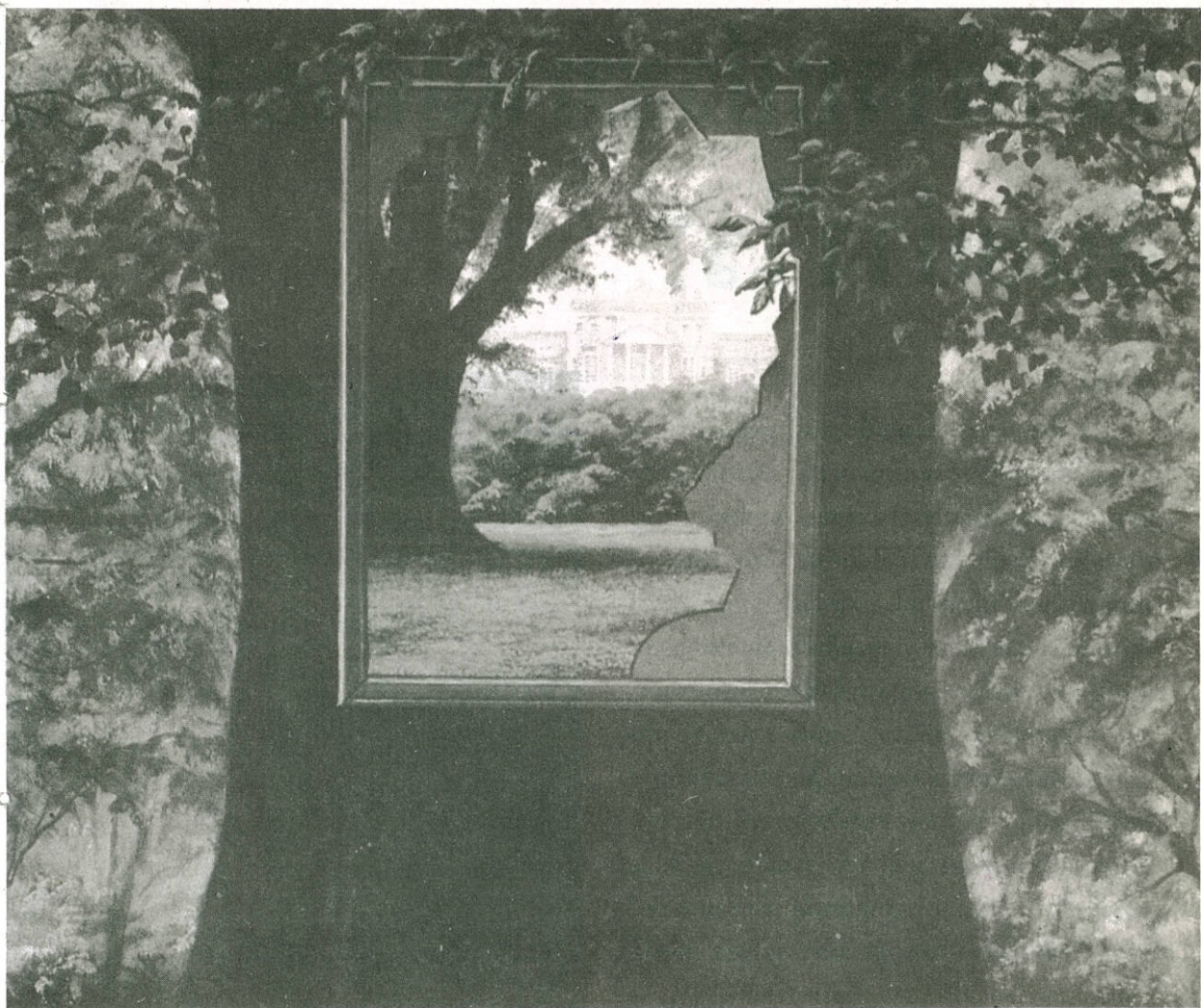
วิธีแก้ไขของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนจากเจ้าของเดิม ตามมาตรา 1299 วรรคสอง

มาตรา 1299 วรรคสองบัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

มาตรา 1299 วรรคสองเป็นบทบัญญัติที่คุ้มครองบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนจากเจ้าของเดิมที่ถูกครอบครองปรปักษ์ โดยสุจริตเสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต สิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ก็ไม่อาจให้ยื่นผู้รับโอนได้ การครอบครองปรปักษ์ที่มีอยู่ก่อนจึงสิ้นไป เมื่อเป็นดังนี้ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องเริ่มต้นนับการครอบครองปรปักษ์ต่อเจ้าของคนใหม่เป็นปีที่ 1 ใหม่อีก

วิธีแก้ไขของเจ้าของกรรมสิทธิ์คนเดิมที่ถูกครอบครองปรปักษ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์คนเดิมจะต้องพิจารณาว่าระยะเวลาที่ถูกครอบครองปรปักษ์ครบห้าปี หรือสิบปีตามแต่ประเภททรัพย์สินหรือยัง ถ้าถูกครอบครองปรปักษ์ยังไม่ครบระยะเวลาดังกล่าวเลย ก็สามารถทำการแก้ไขได้โดยรีบฟ้องขับไล่ผู้ครอบครองปรปักษ์เสียก่อนที่จะครบระยะเวลาดังกล่าวหากทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ อนึ่งก่อนฟ้องท่านเจ้าของที่ดินทั้งหลายอาจใช้ขั้นตอนการดำเนินการขับไล่ด้วยการออกโนติสขับไล่ก่อน แล้วไปแจ้งความทางสถานีตำรวจท้องที่ ที่ที่ดินอยู่ในเขต



พร้อมทั้งขอกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจไปช่วยเจรจาถอน
อาจเป็นหนทางที่คิดขบไล่ของท่านสำเร็จรวดเร็วโดยเสีย
ค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดก็ได้ หากไม่สำเร็จจึงใช้วิธีฟ้องขับไล่
ต่อศาลแพ่งหรือศาลจังหวัดแล้วแต่กรณี ทั้งนี้เมื่อถึง
ขั้นตอนบังคับคดีท่านต้องให้ทนายดำเนินการยึดอายัด
ทรัพย์สินของผู้ครอบครองปรปักษ์อย่างเฉียบขาดจริงจัง
จึงจะทำให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ออกจากที่ดินของท่าน
สำเร็จ

กรณีที่ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์นั้นพ้น
กำหนดที่กฎหมายระบุไว้แล้ว ท่านเจ้าของกรรมสิทธิ์
ที่ดินควรจะรีบโอนขายให้กับบุคคลภายนอกเสียโดยเร็ว
เพราะบุคคลภายนอกที่รับโอนจากท่านไปโดยสุจริตเสีย
ค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตบุคคลภายนอก
ซึ่งเข้ามาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคนใหม่จะได้รับ

ความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง ทำให้มีสิทธิ
ดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ซึ่งเป็นเรื่องแปลกที่เจ้าของ
กรรมสิทธิ์คนใหม่ซึ่งเป็นเพียงผู้รับโอนกลับมีสิทธิดีกว่า
เจ้าของกรรมสิทธิ์คนเดิมซึ่งเป็นผู้โอน เพราะหลัก
กฎหมายแพ่งตามสุภาษิตกฎหมายที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิ
ดีกว่าผู้โอนนั้น มีข้อยกเว้นอยู่ในมาตรา 1299 วรรคสอง
นั่นเอง

หวังว่าเรื่องการถูกครอบครองปรปักษ์นี้คงจะ
ไม่เหลือวิสัยที่ท่านเจ้าของที่ดิน และท่านผู้รับโอน
กรรมสิทธิ์ทางทะเบียนทั้งหลาย จะแก้ไขได้ด้วยวิถีทาง
ที่ถูกต้องตามเหตุผลและหลักกฎหมายที่ยกขึ้นกล่าวแล้ว
ข้างต้น