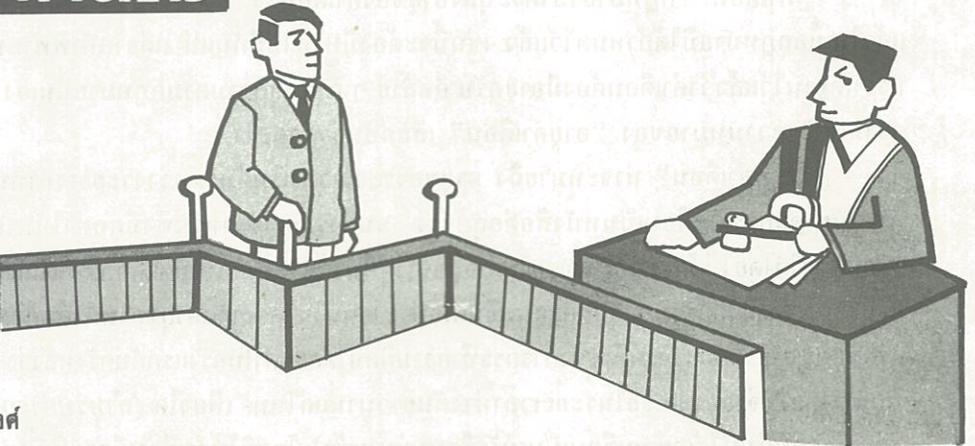


กฎหมาย ใกล้ตัว

จะซื้อที่ดินมือเปล่าก็ต้องคอยเฝ้าดูแล



* ไซติช่วง ท้ววงศ์



ในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังดี ธุรกิจการซื้อขายที่ดิน เก็งกำไรกำลัง “บูม” สุดขีด เพื่อน ๆ ผมหลายคนที่มีเงินเหลือใช้และก็อยากจะมีมาก ๆ ขึ้นไปอีก กับที่ไม่ค่อยจะมี แต่อยากจะมีอย่างรวดเร็ว มาชวนผมร่วมลงทุนซื้อที่ดินต่างจังหวัดเก็งกำไรกัน

ที่ดินที่จะไปซื้อส่วนมากก็เป็นที่ดินที่อยู่ไกล ๆ เช่น แถวเชียงใหม่ไกล ๆ ชายแดนบ้าง แถวเพชรบูรณ์บ้าง และลงไปทางใต้แถว ๆ ชายทะเลที่ความเจริญยังไม่เข้าไปไม่ถึงบ้าง ซึ่งก็จะซื้อได้ถูกแล้วรอเวลาเอามาขายแพง ๆ แต่ที่ดินเหล่านี้มักจะเป็น “ที่ดินมือเปล่า”

ผมฟังคำชักชวนแล้วก็ตอบปฏิเสธไปทุกราย เหตุผลประการแรกก็คือไม่มีสตางค์ ประการที่สองก็คือ ไม่อยากเสี่ยง

ที่ว่า ไม่อยากเสี่ยง ไม่ใช่เพราะไม่กล้าลงทุนในเรื่องอย่างนี้ แต่เป็นเพราะกลัวลงทุนซื้อที่ดินมือเปล่าไปแล้วจะสูญเปล่า ที่ดินก็ไม่ได้ เงินก็สูญ มีหน้าซ้ำ

ยังจะมีคนอื่นมาอยู่อาศัยในที่ดินของเราอย่างเจ้าของ ให้เราต้องเฝ้ากระดองใจอีกต่างหาก

ทำไมจึงเป็นอย่างนั้น...ก็คงต้องอธิบายกันยาวสักนิด...คือ

การเป็นเจ้าของที่ดินนั้นมีอยู่ 2 ประเภทคือ เป็นเจ้าของโดยมีกรรมสิทธิ์ และเป็นเจ้าของโดยมีสิทธิครอบครอง

หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ โฉนดที่ดิน ซึ่งคำว่า โฉนดที่ดินตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตาราง และตารางที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ส่วนที่ดินที่ผู้เป็นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองก็ที่ดินอื่นนอกจากที่กล่าวข้างต้น ซึ่งเรียกว่าที่ดินมือเปล่า

“ที่ดินมือเปล่า” นั้น เป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสิทธิใด ๆ เป็นหลักฐาน หรือเป็นที่ดินมีเพียงหนังสือแจ้ง

* ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค 3 อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต : LL.M. TEMPLE UNIVERSITY, U.S.A.

การครอบครองที่ดิน (ส.ก. 1) หรือเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก.) เท่านั้น

ส่วนสิทธิครอบครอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้อธิบายว่าคือสิทธิเช่นใด เพียงแต่บัญญัติว่าสิทธิครอบครองนั้นจะได้มาก็โดยการยึดถือทรัพย์สินและโดยเจตนายึดถือเพื่อตน (มาตรา 1367)

สิ่งที่เป็นประเด็นสำคัญของเรื่องนี้ก็คือ การเสียดินในที่ดิน ซึ่งจะเห็นได้ชัดก็ต้องเปรียบเทียบระหว่างที่ดินมีโฉนดกับที่ดินมือเปล่าในเรื่องผลการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินกับการมีสิทธิครอบครองที่ดิน คือ

ที่ดินมีโฉนดนั้น การโอนกรรมสิทธิ์จะต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการโอนย่อมตกเป็นโมฆะ คือเสียเปล่าไม่มีผลให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์แต่ประการใด ส่วนที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองนั้น การโอนการครอบครองอาจทำได้โดยเพียงแค่ส่งมอบที่ดินที่ครอบครองให้ไปเท่านั้น...

ข้อแตกต่างที่สำคัญที่สุดได้แก่ สิ่งที่มีผลกระทบต่อสิทธิการสูญเสียสิทธิในทรัพย์สิน คือการที่มีผู้แย่งการครอบครองที่ดิน

ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ หากมีผู้แย่งการครอบครองที่เรียกว่าครอบครองปรปักษ์ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีสิทธิฟ้องขับไล่หรือฟ้องเรียกเอาที่ดินได้ภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการแย่งการครอบครอง แต่ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่าที่เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง หากมีผู้แย่งการครอบครอง ผู้มีสิทธิครอบครองต้องฟ้องเอาที่ดินคืนภายใน 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

คดีเกี่ยวกับที่ดินซึ่งขึ้นสู่ศาลนั้น ส่วนใหญ่เป็นเรื่องแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า และผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่ามักแพ้คดีโดยเหตุที่ได้ฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

ปัจจุบันที่ดินมือเปล่าทั่วประเทศก็ยังมีมากกว่าที่ดินที่มีโฉนดหลายต่อหลายเท่า นัก ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าส่วนใหญ่ก็เป็นราษฎรธรรมดา ไม่ค่อยมีความรู้

กฎหมาย เมื่อถูกแย่งการครอบครองก็อาจไปแจ้งต่อผู้ใหญ่บ้าน กำนันหรือเจ้าพนักงานตำรวจให้ช่วยจัดการให้ฝ่ายผู้รับแจ้งอาจเห็นว่าเป็นเรื่องทางแพ่งและไม่มีความรู้พอก็ไม่ได้แนะนำให้เจ้าของที่ดินมือเปล่าไปฟ้องร้องในทางแพ่งเสียในเวลา 1 ปี ส่วนเจ้าของที่ดินมือเปล่าที่ฉลาดหน่อยก็อาจปรึกษาผู้รู้กฎหมายหรือทนายความ ที่นี้กว่าจะรู้เรื่องว่าถูกแย่งการครอบครอง กว่าจะตกลงใจฟ้องกว่าจะหาเงินเป็นค่าทนายและค่าฤชาธรรมเนียมศาลก็อาจเกินกำหนด 1 ปีจึงได้ฟ้อง ซึ่งแม้ข้อเท็จจริงในคดีฟังได้ว่าที่ดินมือเปล่าเป็นของเรจริง แต่เนื่องจากนำคดีมาฟ้องเกิน 1 ปี นับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครองศาลก็ต้องพิพากษายกฟ้อง ที่ดินนั้นก็ต้องตกเป็นของผู้แย่งการครอบครองอยู่ในตัว

หลักกฎหมาย ที่ชัดเจนเรื่องนี้ปรากฏตาม คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 108/2517 ที่วินิจฉัยว่า...ข้อที่โจทก์ฎีกาว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องเรียกคืนซึ่งการครอบครองที่พิพาท เพราะโจทก์มิได้ทอดทิ้งที่พิพาทเกินกว่า 1 ปี และโจทก์ฟ้องภายใน 1 ปีนับแต่วันถูกแย่งการครอบครองนั้น ศาลฎีกาฟังข้อเท็จจริงว่า ก่อนต้น พ.ศ. 2512 โจทก์ทอดทิ้งที่พิพาทไว้เกินกว่า 1 ปีแล้ว และเมื่อโจทก์ไปเห็นบ้าน 2 หลังของบุตรเขยจำเลยปลูกอยู่ที่พิพาท โดยทราบว่าจะปล่อยให้บุตรเขยเข้าไปปลูกแล้ว โจทก์ยังทอดทิ้งไว้อีก 1 ปีเศษ โจทก์จึงฟ้องคดีนี้ และวินิจฉัยว่า ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรค 2 บัญญัติว่า "การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง" นั้น หมายความว่า เมื่อถูกแย่งการครอบครองแล้ว ผู้ครอบครองจะต้องฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี นับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครอง โดยไม่คำนึงถึงว่าผู้ครอบครองจะทราบว่าถูกแย่งการครอบครองหรือไม่ และไม่คำนึงถึงว่าผู้ครอบครองได้โต้แย้งผู้แย่งการครอบครองหรือได้ร้องเรียนต่อเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองว่าถูกแย่งการครอบครองหรือไม่ ดังนั้น แม้จะฟังว่าเดิมที่พิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์ก็หมดสิทธิที่จะฟ้องเอาคืนซึ่งการ

กรอบครองที่พิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375

เมื่อหลักกฎหมายเป็นเช่นนี้ ผมจึงว่า มันเสี่ยงอยู่นะที่เราซึ่งไม่ใช่คนท้องถิ่นจะซื้อที่ดินมือเปล่าที่อยู่ไกลตัว ยกตัวอย่างง่าย ๆ ว่าซื้อที่ดินไว้ที่จังหวัดเชียงรายตรงชายแดนใกล้บริเวณสามเหลี่ยมทองคำซึ่งคิดว่าจะเจริญแน่ และเรารอเวลาไว้ขายตอนที่ดินแพง ๆ ก็ต้องทิ้งช่วงเวลาไว้ระยะหนึ่ง แต่เราก็อยู่กรุงเทพมหานคร ซึ่งก็ต้องถามใจตัวเองก่อนว่า จะมีเวลาและแรงใจที่จะไปดูแลที่ดินนั้นได้สม่ำเสมอหรือไม่ เพราะเวลาที่ผ่านไป ๆ นั้นระยะ 1 ปี จะไม่ยาวนานเลยสำหรับคนที่มีการะและ

ธุรกิจต้องทำอยู่ ถ้าคิดว่าคอยเฝ้าดูแลได้ก็ไม่เป็นไร แต่อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่จะมีตามมาอีก คือสมมุติว่ามีผู้แย้งการครอบครองที่ดินแล้วฟ้องร้องเป็นคดีกันในแง่ของพยานหลักฐานที่จะพิสูจน์ข้อเท็จจริงว่าแย้งการครอบครองหรือไม่ แย่งเมื่อไร นานแค่ไหน ก็ถือเป็นปัญหาที่เราจะพิสูจน์ได้ยากแบบสุด ๆ เช่นกัน และคงจะสู้คนที่ท้องถิ่นไม่ได้แน่

ผมถึงว่า อย่าเสี่ยงเลย...และเพราะรู้กฎหมายอย่างนี้แหละ จึงได้กลัว ไม่กล้าลงทุนในเรื่องนี้ แล้วก็จนไปเรื่อย ๆ จนชินไปเอง... □ ■

ระเบียบการเล่นอบทความ

- ๑. เป็นต้นฉบับพิมพ์ติดหน้าเดียว
- ๒. ถ้าเป็นงานแปลจะต้องบอกแหล่งที่มาโดยละเอียด
- ๓. ถ้าใช้นามแฝง, นามปากกา จะต้องระบุชื่อจริงนามสกุลจริงและจะต้องแจ้งสถานที่ทำงาน/ที่อยู่ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้วยทุกครั้ง
- ๔. ให้ทำสาระสังเขปบทความแนบมาด้วย ถ้าเป็นบทความภาษาอังกฤษจะต้องทำสาระสังเขปภาษาไทย
- ๕. ต้นฉบับถ้ามีภาพประกอบ โปรดแนบและระบุตำแหน่งที่จะวางภาพมาด้วย ในกรณีภาพที่แนบมาไม่เหมาะสมหรือไม่ชัดเจนกองบรรณาธิการขอสงวนสิทธิ์ตัดออกหรือเปลี่ยนภาพใหม่
- ๖. ต้นฉบับที่ส่งถึงกองบรรณาธิการ จะไม่มีการส่งคืนไม่ว่าจะได้รับการพิมพ์เผยแพร่หรือไม่
- ๗. บทความทุกเรื่องจะต้องผ่านการกลั่นกรองจากกองบรรณาธิการ และเมื่อได้รับการพิมพ์เผยแพร่ในฉบับใดฉบับหนึ่งแล้ว ผู้เขียนจะได้รับวารสารอักษรนิพนธ์การ ๒ ฉบับ พร้อมค่าเรื่อง
- ๘. บทความที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับสาระสำคัญ (theme) ที่กองบรรณาธิการกำหนด

- ในแต่ละฉบับจะได้รับการพิจารณาเป็นอันดับแรก
- ๙. ถ้าเป็นบทความที่มีเนื้อหานอกเหนือจากสาระสำคัญ (theme) ที่กองบรรณาธิการกำหนดจะต้องเป็นบทความที่น่าสนใจ และทางกองบรรณาธิการพิจารณาแล้วว่ามีประโยชน์กับผู้อ่านจึงจะนำลงตีพิมพ์ในฉบับใดฉบับหนึ่ง
- ๑๐. การพิจารณาคัดเลือกบทความลงตีพิมพ์ให้ถือเป็นเอกสิทธิ์ของกองบรรณาธิการ
- ๑๑. กองบรรณาธิการมีสิทธิ์ขอให้ผู้เขียนบทความแก้ไขตามข้อเสนอแนะตามสมควร
- ๑๒. บทความที่เคยพิมพ์เผยแพร่ที่อื่นมาแล้วไม่รับพิจารณา
- ๑๓. หลักฐานการอ้างอิงให้ใช้ได้ทั้งแบบที่เป็นเชิงอรรถ (footnote) ท้ายหน้า ซึ่งระบุชื่อผู้แต่ง ชื่อเอกสาร แหล่งพิมพ์ ปีที่พิมพ์และหน้าอ้างอิง และแบบที่เป็นเชิงอรรถในเนื้อหา ซึ่งระบุชื่อผู้แต่ง ปีที่พิมพ์และเลขหน้าอ้างอิง ซึ่งทั้งสองแบบให้จัดทำรายละเอียดเอกสารนั้นในบรรณานุกรมท้ายบทความรวมกับรายการบรรณานุกรมอื่นด้วย
- ๑๔. ผู้เขียนบทความต้องแนบรูปถ่ายขนาด ๒ นิ้ว ๑รูปพร้อมแจ้งวุฒิการศึกษาในระดับสูงสุดมาด้วย