



พรเทพ ทวีภักย์ธน

ผู้บริหารสำนักงานทนายบุคคล

บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

# ครอบครองปรปักษ์อย่างไรจึงจะได้กรรมสิทธิ์

**บรรดา** ท่านทั้งหลายที่มีทรัพย์สินมากมายถึงขั้นมหาเศรษฐี จนไม่อาจจะรู้ว่า มีทรัพย์สินอยู่ที่แห่งไหนบ้าง ต้องพึงระมัดระวัง หมั่นตรวจสอบดูแล สงวนรักษาทรัพย์สินของตนเอง มิฉะนั้นที่ดินหรือทรัพย์สินของท่านก็อาจไม่เหลือเช่นกัน ตกเป็นของผู้อื่นโดยไม่ได้ตั้งใจได้ ทั้งนี้เพราะโดยผลของคำในภาษากฎหมายว่า “ครอบครองปรปักษ์”

**การครอบครองปรปักษ์** หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่น โดยการครอบครองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ซึ่งได้บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบ และโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่า บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

มาดูหลักเกณฑ์แห่งการครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ มีหลักเกณฑ์ 6 ประการดังนี้

1. ครอบครอง หมายถึง กริยาเข้ายึดถือทรัพย์สิน เช่น เข้าทำประโยชน์ปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ในเรือกสวนไร่นา ถือว่าได้ครอบครองเรือกสวนไร่นาแล้วนั้น เป็นต้น
2. ทรัพย์สินของผู้อื่น หมายถึง ทรัพย์สินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่ และในกรณีที่ดินจะต้องเป็นที่ดินมีโฉนดหรือตราจองเท่านั้น
3. โดยสงบ คือ การครอบครองโดยปราศจากการข่มขู่ การใช้กำลัง การหลอกลวง และไม่มีใครหวงห้าม กีดกัน แสดงความเป็นเจ้าของหรือฟ้องร้องขับไล่

4. โดยเปิดเผย คือ การครอบครองโดยไม่ได้หลบซ่อนเร้นปิดบังหรืออำพรางใดๆ

5. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คือ การครอบครองโดยเจตนาตั้งใจที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่การครอบครองแทนผู้อื่น เช่น คนสวนเฝ้าสวนแทนเจ้าของสวนหรือครอบครองตามสัญญาที่ให้อำนาจไว้ เช่น การครอบครองที่นา ทำนาตามสัญญาเช่านา เป็นต้น

การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องปรากฏว่า ทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นที่เจ้าของจะต้องมีกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะที่ดิน ที่ดินที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องเป็นที่ดินที่มีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ถ้าหากที่ดินนั้นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เช่น ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข.) แม้ผู้นั้นจะครอบครองที่ดินดังกล่าวมานานเพียงใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์แต่อย่างใดนอกจากนั้น การครอบครองดังกล่าวจะต้องเป็นการครอบครองโดยสงบ โดยเปิดเผยไม่มีการปิดบังอำพรางหรือซ่อนเร้น และมีเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นการครอบครองในฐานะผู้เช่าหรือผู้อาศัยไม่ได้ครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของก็ไม่เข้าองค์ประกอบที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ และการครอบครองปรปักษ์จะนำไปใช้แก่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ เพราะต้องห้ามตามมาตรา 1306 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งจะนำไปใช้กับที่ธรณีสงฆ์หรือที่วัด ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ไม่ได้ด้วยเช่นกัน

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรบักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ ถือว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ซึ่งตามมาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า ถ้ายังมีได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้ และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เมื่อผู้ใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเข้าตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 และได้กรรมสิทธิ์แล้ว จึงจำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา 1299 วรรคสองนี้ แต่โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 78 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนในกรณีนี้ไว้ว่า ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดแสดงว่า ตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น ดังนั้น ก่อนที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรบักษ์จะมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ยื่นจะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าตนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา 1382 แล้วจึงนำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอจดทะเบียนลงชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์ต่อไป

ส่วนการนับระยะเวลาครอบครองปรบักษ์ ถือเอาระยะเวลาครอบครองของฝ่ายผู้ครอบครองที่ต้องครอบครองติดต่อกัน ไม่ต้องพิจารณาถึงตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองว่าจะได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นหรือไม่ และไม่จำเป็นต้องถือเอาทางฝ่ายเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคนที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นเกณฑ์ในการเริ่มนับระยะเวลาครอบครองใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ แต่หากบุคคลภายนอกรับโอนโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียน

สิทธิโดยสุจริต ย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง มีผลทำให้การครอบครองปรบักษ์ก่อนหน้านั้นสิ้นไป

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8700/2550** จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ช. เมื่อ ช. ขายที่ดินพิพาทและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บิดาโจทก์ทั้งห้า ก่อนจำเลยทั้งสองครอบครองครบกำหนดสิบปี จำเลยทั้งสองไม่อาจยกการครอบครองดังกล่าวขึ้นยันบิดาโจทก์ทั้งห้าได้ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยทั้งสองจึงขาดตอนตั้งแต่บิดาโจทก์ทั้งห้าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนแล้ว จำเลยทั้งสองจะต้องเริ่มนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทใหม่ จะนำระยะเวลาที่จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินของ ช. มานับรวมด้วยไม่ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินพิพาทหลังจากบิดาโจทก์ทั้งห้าได้กรรมสิทธิ์มายังไม่ครบสิบปี จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรบักษ์ มาตรา 1299 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ทว่าว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะทำได้เป็นหนังสือ และได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

**บทสรุปส่งท้าย** การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของตนที่มีผู้อื่นครอบครองปรบักษ์อยู่ให้บุคคลภายนอกก่อนครบระยะเวลาครอบครองปรบักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 หากบุคคลภายนอกรับโอนโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง มีผลทำให้การครอบครองปรบักษ์ก่อนหน้านั้นสิ้นไป แต่หากบุคคลภายนอกรับโอนโดยไม่สุจริตหรือมิได้เสียค่าตอบแทนย่อมไม่ได้รับประโยชน์จากมาตรา 1299 วรรคสอง ทำให้ผู้ครอบครองปรบักษ์สามารถนับระยะเวลาครอบครองปรบักษ์ติดต่อกันได้ ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้ เป็นการที่ ช. เจ้าของเดิมขายที่ดินพิพาทให้บิดาของโจทก์ทั้งห้าในขณะที่จำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินดังกล่าวยังไม่ครบสิบปี จากนั้นบิดาโจทก์ทั้งห้าก็ยกที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ทั้งห้า จำเลยทั้งสองให้การต่อสู้ว่าโจทก์ทั้งห้ารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่สุจริต และไม่มีค่าตอบแทน แต่มิได้ให้การว่าบิดาของโจทก์ทั้งห้ารับโอนโดยไม่สุจริต จึงไม่มีประเด็นว่าบิดาของโจทก์ทั้งห้าซื้อที่ดินพิพาทมาจาก ช. เจ้าของเดิมโดยไม่สุจริต และต้องถือว่าบิดาโจทก์ทั้งห้าซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 6 การครอบครองปรบักษ์ของจำเลยทั้งสองจึงขาดตอนตั้งแต่บิดาโจทก์ทั้งห้ารับโอนมาแล้ว แม้โจทก์ทั้งห้าจะรับโอนที่ดินพิพาทมาจากบิดาโดยไม่เสียค่าตอบแทนหรือไม่สุจริตแต่จำเลยทั้งสองก็ครอบครองที่ดินดังกล่าวยังไม่ครบสิบปีนับแต่วันที่บิดาโจทก์รับโอนมาจาก ช. จำเลยทั้งสองจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์

