

บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินที่ดิน

กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินที่ดินในบทที่ 3 คณะผู้วิจัยมุ่งเน้นไปยังกฎหมายของประเทศไทย และกฎหมายของต่างประเทศ ได้แก่ ฝรั่งเศส เกาหลีใต้ โปแลนด์ สเปน สวิสเซอร์แลนด์ เยอรมนี และสวีเดน โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินที่ดินของประเทศไทย

3.1.1 ความหมายของการครอบครองทรัพย์สิน

คำว่า “ครอบครองทรัพย์สิน” มิได้ถูกอธิบายความหมายโดยบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินไว้อย่างชัดเจน แต่ถ้อยความดังกล่าวก็ได้ถูกนำมาใช้เป็นการทั่วไป โดยพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ได้นิยามคำว่า ครอบครองทรัพย์สิน ไว้สอดคล้องกับ ป.พ.พ. มาตรา 1382 ความว่า **“ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น”** อาจสังเกตว่ามีได้ให้คำนิยามโดยเฉพาะเอาไว้ ก็ได้นิยามคำว่า “ครอบครอง” ไว้ว่า หมายถึง **“ยึดถือไว้, มีสิทธิปกครอง”** ส่วนคำว่า “ทรัพย์สิน” หมายถึง **“ข้าวตอก, คัดรูด, ฝ่ายตรงข้าม”** ดังนั้นหากได้นำความหมายทั้งหมดมาพิจารณาร่วมกัน คำว่า ครอบครองทรัพย์สิน อาจมีความหมายถึงการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น ด้วยการเข้าครอบครองในลักษณะที่ปฏิบัติหรือไม่เป็นมิตรกับเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง หรือเป็นการเข้าแย่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นเพื่อให้ได้ไปซึ่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินของผู้อื่น

นอกจากนี้ได้มีนักวิชาการได้อธิบายถึงการครอบครองทรัพย์สินเอาไว้ดังนี้

สนธิ สนั่นศิลป์² ได้อธิบายว่า การครอบครองทรัพย์สินเป็นการที่บุคคลปฏิบัติที่ให้การครอบครองหรือสิทธิครอบครองกลายเป็นกรรมสิทธิ์ โดยอาศัยระยะเวลาการครอบครองที่นานจนกฎหมายเห็นสมควรให้เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งตามทฤษฎีของกฎหมายเรียกว่า อายุความได้สิทธิ

¹ ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 (กรุงเทพฯ: นานมีบุ๊คส์พับลิเคชันส์, 2556).

² สนธิ สนั่นศิลป์, คำอธิบายทรัพย์สิน-ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลที่ดินพร้อมคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง (กรุงเทพฯ: สุทรไพศาล, 2549), หน้า 285.

ศาสตราจารย์ศรีราชา เจริญพานิช³ ได้อธิบายว่า คำว่า “ครอบครองปรปักษ์” ตรงกับคำในภาษาอังกฤษ คือ “Adverse Possession” ซึ่งเป็นคำภาษาอังกฤษที่ใช้ในระบบ Common Law หมายถึง การครอบครองที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม ต้องเข้าเงื่อนไขในกฎหมาย คือ มีการครอบครองจริง การครอบครองต้องเป็นปฏิปักษ์ต่อกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ครอบครองต้องอ้างสิทธิ์ที่จะเอาเป็นของตน การครอบครองต้องต่อเนื่อง และเป็นที่ยุติกันโดยทั่วไป การครอบครองต้องยาวเท่าที่กำหนดไว้ในกฎหมาย (Statutory Period) จึงจะได้กรรมสิทธิ์ อันที่จริงน่าจะใช้ถ้อยคำความหมายในระบบประมวลกฎหมายหรือระบบ Civil Law ซึ่งหมายถึง “การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ”

ศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณนคร⁴ ได้อธิบายว่า การครอบครองปรปักษ์เป็นการที่กฎหมายให้การครอบครองหรือสิทธิครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ตามทฤษฎีอายุความได้สิทธิ กล่าวคือ เมื่อบุคคลกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งจนครบกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายบัญญัติไว้อันเรียกว่าอายุความนั้นแล้ว บุคคลนั้นเกิดได้สิทธิขึ้นอย่างหนึ่ง เช่นในเรื่องนี้ บุคคลต้องกระทำการครอบครองโดยเงื่อนไขที่ว่าต้องโดยสงบ โดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเมื่อครบกำหนด 10 ปี หรือ 5 ปี นั้น แล้วบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ไปด้วย กรรมสิทธิ์หลุดจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมมาเป็นของผู้ครอบครองที่มีลักษณะครบถ้วนบริบูรณ์ดังกล่าวนี้

ดังนั้นจากคำอธิบายของนักวิชาการข้างต้น การครอบครองปรปักษ์ จึงหมายถึง การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์ด้วยอาศัยอายุความภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายตามทฤษฎีอายุความได้สิทธิ หรือ Acquisitive Prescription ดังนั้นผู้ครอบครองต้องครอบครองปรปักษ์ในทรัพย์สินที่มีผู้อื่นเป็นเจ้าของเท่านั้น หากเจ้าของทรัพย์สินปล่อยปละละเลยไม่ดูแลทรัพย์สินของตนก็อาจเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้

3.1.2 หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ที่ดิน

หลักเกณฑ์ทางกฎหมายของการครอบครองปรปักษ์ของประเทศไทยถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบัญญัติไว้ว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ไร ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” ภายใต้บทบัญญัติดังกล่าว หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะการครอบครองปรปักษ์ที่ดินเท่านั้น โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

³ ศรีราชา เจริญพานิช, *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน Property Law*, พิมพ์ครั้งที่ 7 (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2562), หน้า 263.

⁴ ประมุข สุวรรณนคร, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน* (กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ, 2537), หน้า 260.

3.1.2.1 การครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

การครอบครอง หมายถึง การเข้ายึดถือทรัพย์สินด้วยเจตนาจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นด้วย⁵ และภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อบุคคลได้เข้าครอบครองทรัพย์สินแล้ว บุคคลนั้นย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 นอกจากนี้บุคคลอาจได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยบุคคลอื่นยึดถือไว้ให้ ตามมาตรา 1368 ดังนั้น การที่ผู้ครอบครองได้เข้าทำประโยชน์ เช่น อยู่อาศัย เป็นต้น ในที่ดินของบุคคลอื่นเพื่อตนเอง ย่อมถือได้ว่าได้เข้าครอบครองโดยมีเจตนายึดถือเพื่อตน บุคคลนั้นย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 แต่ถ้าได้เข้าครอบครองเพราะตนมีหน้าที่ตามข้อตกลงหรือสัญญาที่ได้ทำไว้กับเจ้าของที่ดินแล้ว ผู้ครอบครองย่อมมิได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองเพราะบุคคลดังกล่าวมิได้เข้าครอบครองที่ดินโดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนตามมาตรา 1368 แม้จะได้ทำประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวด้วยตนเอง เช่น ผู้เช่าได้ตกลงเข้าไปดูแลและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ให้เช่าแปลงหนึ่งตามสัญญาเช่าที่ดินรายปี ผู้เช่าย่อมไม่ถือได้ว่าเข้าครอบครองที่ดินโดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนตามมาตรา 1367 แต่ได้ครอบครองที่ดินโดยมีเจตนายึดถือแทนผู้ให้เช่า เป็นต้น หากประสงค์จะเปลี่ยนเจตนาครอบครอง บุคคลดังกล่าวต้องบอกกล่าวแก่เจ้าของที่ดินว่าตนไม่มีเจตนายึดถือที่ดินแทนอีกต่อไป แต่มีเจตนายึดถือทรัพย์สินอย่างเป็นทางการเป็นเจ้าของตามมาตรา 1381 แล้ว

อนึ่ง สิทธิครอบครองซึ่งผู้ครอบครองได้มาภายใต้มาตรา 1367 หรือ 1368 นั้น ถือเป็นทรัพย์สินสิทธิประการหนึ่งที่อาจอ้างสิทธิของตนตามกฎหมายได้แม้จะปรากฏข้อเท็จจริงว่าภาครัฐจะยังมีได้ออกเอกสารสิทธิใด ๆ เพื่อรับรองการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองดังกล่าวก็ตาม โดยการครอบครองถือเป็นหลักเกณฑ์ประการแรกที่สำคัญของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ดังนี้เมื่อมีการครอบครองในที่ดินเกิดขึ้นแล้ว ย่อมต้องพิจารณาว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองที่ดินโดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนหรือไม่เสียก่อน ในกรณีบุคคลได้เข้าครอบครองที่ดินแทนบุคคลอื่นก็ต้องพิจารณาว่าบุคคลนั้นได้เปลี่ยนเจตนาในการยึดถือจากยึดถือเพื่อผู้อื่นมาเป็นยึดถือเพื่อตนเองแล้วหรือยัง เพราะหากยังมีได้เข้าครอบครองที่ดินของบุคคลอื่นโดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนแล้ว บุคคลนั้นย่อมมิได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองและมีอาจอ้างถึงการครอบครองปรปักษ์ต่อไปได้

3.1.2.2 ที่ดินของบุคคลอื่น

ในเรื่องที่ดินของผู้อื่นนี้ ประการแรกที่ดินนั้นต้องมีกรรมสิทธิ์ และเมื่อพิเคราะห์จากเรื่องของที่ดินในบทที่ 2 แล้ว ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ยอมหมายถึงที่ดินที่มีโฉนด หรือ น.ส.4 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3908/2558 วินิจฉัยว่า “..การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยการครอบครองปรปักษ์จะมีได้แต่เฉพาะที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น..” หากเป็นที่ดินมือเปล่า แม้จะครบหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 ก็ไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ (นัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2781/2536) และคำ

⁵ สมชัย ศรีสาอุตมากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทรัพย์สิน ฉบับสมบูรณ์ (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2563), หน้า 309.

พิพากษาศาลฎีกาที่ 1331/2508 วินิจฉัยว่า “ตรวจคดีที่ผู้ถือที่ดินยังไม่ได้มาซึ่งโฉนดหรือยังไม่ได้รับโฉนดไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ที่ยึดถือไว้ก็จะถือว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันแท้จริงถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่ได้ กรณีที่ดินที่ยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใดเลย เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้ทอดทิ้งหรือเวนคืน หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้ไม่อาจได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ กรณีที่เจ้าพนักงานออกใบไต่สวนให้เจ้าของที่ดิน ใบไต่สวนไม่ถือเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะนำเรื่องการครอบครองปรักภษามาใช้ไม่ได้”

นอกจากนี้ต้องเป็นที่ดินมีโฉนดของบุคคลอื่นด้วย กล่าวคือ ที่ดินยังคงต้องอยู่ในการถือครองของผู้อื่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1088/2519 ซึ่งได้วินิจฉัยไว้ว่า “..คำว่า ผู้อื่น ย่อมหมายถึงบุคคลทั่วไปซึ่งมิใช่ผู้ครอบครองปรักภษ..” และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11901/2557 วินิจฉัยว่า “การครอบครองปรักภษจะมีได้เฉพาะกรณีครอบครองปรักภษที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้อื่น..” แต่อาจมีปัญหามาว่าผู้ครอบครองต้องมีความรับรู้แค่ไหนเพียงใด คณะผู้วิจัยเห็นว่าผู้ครอบครองรู้เพียงว่าที่ดินแปลงนั้นมีบุคคลอื่นเป็นเจ้าของก็พอแล้ว ไม่จำเป็นต้องรู้ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีบุคคลใดมีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5794/2551 การที่ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทโดยมีลักษณะเป็นการครอบครองเพื่อตนอย่างเป็นเจ้าของ ทั้งปรากฏว่าที่ดินที่ครอบครองนั้นเป็นที่ดินมีโฉนดที่บุคคลมีสิทธิเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ แม้จะเป็นการครอบครองโดยเข้าใจว่าเป็นของตน โดยไม่ทราบว่าเป็นที่ดินมีโฉนดของบุคคลอื่นก็ถือได้ว่าเป็นการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หากใช้เป็นเรื่องถือไม่ได้ว่าผู้ร้องไม่มีเจตนาเป็นเจ้าของในที่ดินพิพาทไม่ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าผู้ร้องได้ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 2401 ตลอดมาด้วยความสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของและทางราชการได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันที่ 2521 โดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน ระยะเวลาที่ผู้ร้องครอบครองจนถึงวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อศาลเป็นเวลาติดต่อกันเกินกว่า 10 ปี ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องโดยการครอบครองปรักภษตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5596/2552 การที่ผู้ร้องทั้งห้าได้ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นแม้จะเข้าใจผิดว่าเป็นที่ดินของตนเองก็ตาม หากแต่ผู้ร้องทั้งห้าได้ยึดถือครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของอย่างแท้จริงแล้ว ก็ไม่จำเป็นที่ผู้ร้องจะต้องรู้มาก่อนว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่นแล้วแย่งการครอบครองมาเป็นเวลา 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ แม้ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทของผู้คัดค้านทั้งสามโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของผู้ร้องทั้งห้าเองก็ถือได้ว่าเป็นการเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 แล้ว หากผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเกิน 10 ปี ผู้ร้องทั้งห้าย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามกฎหมาย

อนึ่ง ที่ดินที่ถือว่ามิได้กรรมสิทธิ์ก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินก็อาจครอบครอง
 ปราบปรามได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีโฉนดแผนที่ ที่ดินที่มีโฉนดตราจอง ที่ดินที่มีตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์
 แล้ว และที่ดินที่ไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ แต่ก็อาจถือเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ได้ด้วย ซึ่งได้แก่ ที่ดิน
 ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 คือ ที่บ้านและที่สวน ซึ่งบัญญัติให้ถือว่าผู้เป็นเจ้าของบ้าน
 ที่สวนนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่บ้านที่สวนด้วย แต่ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่ 1 มกราคม
 พ.ศ. 2475 อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 เริ่มใช้บังคับ นอกจากนี้ ที่บ้าน คือ
 ที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านเพื่ออยู่อาศัย และ ที่สวน หมายถึง ที่ดินที่ปลูกสวน ได้แก่ ไม้ยืนต้นหรือพันธุ์ไม้ที่มี
 อายุเกินสามปี คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1000/2493 ได้รับรองกรรมสิทธิ์ของที่บ้าน ที่สวน เพราะถ้าที่
 บ้าน ที่สวนไม่มีกรรมสิทธิ์เสียแล้วก็ไม่สามารถมีการแย่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษได้

ที่ดินที่ไม่อาจไม่อาจอ้างครอบครองปรักษได้มีดังต่อไปนี้

1) **ที่ดินมือเปล่า** กล่าวคือ ที่ดินมือเปล่าคือที่ดินทั้งหลายซึ่งไม่มีหนังสือรับรอง
 การทำประโยชน์ หรือที่ดินซึ่งภาครัฐอาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองดังที่ได้
 กล่าวมาแล้วในบทที่ 2 เช่น ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3ก., น.ส.3ข.) หรือ
 ที่ดินที่มีใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เพื่อเป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่าตนได้เข้า
 ครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (ปัจจุบันไม่อาจมีการออกใบ ส.ค.1 อีกแล้ว) เป็นต้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 863/2510 “แม้การซื้อขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นโมฆะก็ดี แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า **ผู้ขายมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น** เมื่อผู้ขายได้ส่งมอบที่พิพาทให้ผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขายก็พึงได้ว่าผู้ขายได้สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่พิพาทต่อไป การครอบครองของผู้ขายสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ซื้อได้รับโอนการครอบครอง ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิการครอบครองที่พิพาทนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 แล้ว ผู้ขายจะมาฟ้องเรียกที่พิพาทคืนไม่ได้..”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6597/2542 “ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) **ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง** แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครองหากเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 677/2550 การครอบครองปรักษที่ดินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 นั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกครอบครองปรักษจนได้กรรมสิทธิ์จะต้องเป็นของบุคคลอื่น ซึ่งก็คือบุคคลนั้นจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง หลักฐานที่แสดงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นคือโฉนดที่ดินเพราะเป็น

หลักฐานทางทะเบียนของทางราชการ ดังนั้น การครอบครองที่ดินของผู้อื่น อันจะเป็นเหตุให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์นั้นจะต้องเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่นที่ได้ออกโฉนดแล้วเท่านั้น ทั้งจะต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีด้วย เมื่อทางราชการเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ทั้งห้าเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2539 เช่นนี้ การนับระยะเวลาการครอบครองปรักษ์ที่ดินพิพาทจึงต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2539 เป็นต้นไปเท่านั้นระยะเวลาที่ครอบครองก่อนที่ดินพิพาทออกโฉนดไม่อาจนำมานับรวมกันได้ เมื่อคิดถึงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2540 ซึ่งเป็นวันที่จำเลยทั้งสองฟ้องแย้งขอให้ศาลพิพากษาว่าจำเลยทั้งสองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองจึงยังไม่ถึงสิบปีจำเลยทั้งสองจึงไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10723/2554 “การครอบครองปรักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หมายถึงการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครอง ในเบื้องต้นทรัพย์สินของผู้อื่นที่จะครอบครองปรักษ์ได้นั้นจะต้องเป็นทรัพย์สินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ หากเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองจะอ้างการครอบครองปรักษ์ตามบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์มิได้”

2) ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แต่ผู้ครอบครองไม่อาจอ้างครอบครองปรักษ์ได้ กล่าวคือ ที่ดินดังต่อไปนี้เป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แต่กรรมสิทธิ์ที่ไม่อาจถือครองได้โดยภาคเอกชน แม้เอกชนจะถือครองที่ดินดังกล่าวมานานเพียงใดก็ไม่อาจอ้างครอบครองปรักษ์เพื่อให้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอาจแบ่งได้เป็นกรณีดังนี้

2.1) **ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน** กล่าวคือ ภาครัฐเป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยบทบัญญัติมาตรา 1306 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนั้นจึงบุคคลจึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรักษ์ที่ดินขึ้นต่อสู้กับภาครัฐได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 149/2543 เดิมที่พิพาทเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึงจึงถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) ที่พิพาทเพิกกลายเป็นที่งอกหลังจากมีการสร้างถนน ดังนั้นก่อนหน้าที่พิพาทเป็นที่งอกแม้โจทก์จะครอบครองมานานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หลังจากที่ดินพิพาทกลายเป็นที่งอกอันเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแล้ว โจทก์ครอบครองไม่ถึง 10 ปี โจทก์ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6528 - 6531/2544 จำเลยทั้งสี่ไม่ได้ให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินสาธารณะแล้วจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ยังระบุไว้ในแผนผังทำยคำให้การว่าที่ดินพิพาทอยู่ในแนวเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ จำเลยทั้งสี่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 เท่ากับจำเลยทั้งสี่ยอมรับว่าที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่ดินสาธารณะ

เพราะถ้าที่ดินส่วนที่พิพาทเป็นที่สาธารณะจำเลยทั้งสี่จะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองไม่ได้ เพราะจำเลย ทั้งสี่ไม่อาจยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1306 ประกอบกับทนายจำเลยทั้งสี่แถลงรับว่า บ้านของจำเลยทั้งสี่อยู่ในเขตที่ดินของโจทก์จริง และเจ้าหน้าที่ได้ทำแผนที่วิวาทและคำนวณเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งบ้านถูกต้องตามที่โจทก์และจำเลยทั้งสี่นำชี้จริง เช่นนี้ คดีจึงไม่มีประเด็นข้อพิพาทว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินสาธารณะหรือไม่ ที่จำเลยทั้งสี่ยกประเด็นนี้ขึ้นอ้างในชั้นอุทธรณ์ที่ไม่ได้ ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ต้องห้ามมิให้อุทธรณ์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 225 วรรคหนึ่ง

2.2) ที่ดินของวัดหรือที่ธรณีสงฆ์ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 31 ได้กำหนดให้ วัดในทางศาสนาพุทธอาจหมายถึง (1) วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หรือ (2) สำนักสงฆ์ และวัดถือเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมีเจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป และนอกจากนี้มาตรา 34 ยังได้ห้ามมิให้บุคคลโดยอายุความขึ้นต่อสู้วัดหรือกรมการศาสนาแล้วแต่กรณีอีกด้วย⁶ ดังนั้นที่ดินของวัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตลอดจนที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติกลาง ผู้ครอบครอง จึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์ที่ดินดังกล่าวได้เช่นเดียวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แต่เนื่องจากวัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย วัดจึงอาจครอบครองปรปักษ์ในที่ดินมีโฉนดได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 238/2461 “ที่วัดแม้ผู้ใดจะได้ครอบครองมาโดยเป็นปรปักษ์จนรับโฉนดแล้วนานเท่าใดก็ดีที่นั้นก็หาเป็นกรรมสิทธิ์แก่ตนได้ไม่”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1253/2481 “วัดเป็นนิติบุคคล ตาม ป.พ.พ. มาตรา 72 และนิติบุคคลย่อมมีสิทธิเสมือนบุคคลธรรมดาตามมาตรา 70 ทั้งวัดก็ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ มาตรา 6 (พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121) วัดจึงอาจได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 843/2487 ที่ธรณีสงฆ์ หมายถึงที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด แต่ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นที่ที่มีผู้ยกให้ อาจได้มาโดยทางอื่น เช่น ทางซื้อก็ได้ **ใครจะอ้างครอบครองปรปักษ์แก่ที่ของวัดไม่ได้**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 305/2497 ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ จะโอนกรรมสิทธิ์ได้แต่โดยพระราชบัญญัติ เอกชนจะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์โดยทางครอบครองปรปักษ์ในที่ของวัดไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 662/2497 ที่ธรณีสงฆ์นั้น แม้ผู้ใดจะครอบครองมาช้านานเพียงใด ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้เพราะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นแนวเดียวกัน ตามนัยที่ว่านี้มาแต่เดิม คือ พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121 มาตรา 7 ว่า “ที่วัดก็ดี ที่ธรณี

⁶ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34 บัญญัติว่า “ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ และห้ามมิให้บุคคลโดยอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์”

สงฆ์ก็ดี เป็นสมบัติสำหรับพระศาสนา พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ผู้เป็นอัครศาสนูปถัมภกทรงปกครองรักษาโดยพระบรมราชานุญาต ผู้ใดผู้หนึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ที่นั่นไปไม่ได้” แม้กฎหมายมาตรานี้ จะได้ถูกแก้ไขไปโดย พ.ร.บ.ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ พ.ศ. 2497 ให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้แต่โดยพระราชบัญญัติ หลักการในเรื่องสิทธิของบุคคลเกี่ยวกับที่วัด ก็คงเป็นไปเช่นเดิม กล่าวคือ **บุคคลจะอ้างเอาที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์เป็นกรรมสิทธิ์ของตน โดยอาศัยอำนาจครอบครองปรปักษ์หรือโดยอายุความไม่ได้**

2.3) ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อาจโอนได้โดยอาศัยการออกพระราชบัญญัติ เช่น พระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลปทุมวัน อำเภอปทุมวัน จังหวัดพระนคร ให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พุทธศักราช 2482⁷ ดังนั้นบุคคลจึงไม่อาจครอบครองปรปักษ์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 784/2516 ตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2479 มาตรา 7 ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะโอนหรือจำหน่ายได้ก็แต่โดยได้รับพระบรมราชานุญาตเพื่อสาธารณประโยชน์หรือเพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2491 มาตรา 8 เป็นว่าทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะโอนหรือจำหน่ายได้ก็แต่เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และโดยได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตหรือเพื่อสาธารณประโยชน์ อันได้มีกฎหมายให้โอนหรือจำหน่ายได้เท่านั้น ดังนี้ผู้ใดจะได้ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไปเป็นกรรมสิทธิ์ย่อมจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวแล้วแต่ประการเดียว ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษยกเว้นกฎหมายทั่วไปจะอ้างการครอบครองปรปักษ์ขึ้นใช้ยื่นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์หาได้ไม่

2.4) ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่พระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราช มีพระบรมราชโองการมิให้จำหน่ายจ่ายโอน โดยที่ดินในเรื่องนี้ไม่อาจอ้างครอบครองปรปักษ์ได้เช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1346/2535 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้พระราชทานที่ดินพิพาทให้ ร. โดยมีพระบรมราชโองการให้ใช้ที่ดินเป็นสวนชุกข์ ฝั่งศพบุคคลในตระกูลของ ร. ตลอดไป ไม่พึงประสงค์ให้บุคคลภายนอกคนใดคนหนึ่งละเมิดสิทธิทำลายหรือถอนสิ่งปลูกสร้างในตระกูลของ ร. ก่อสร้างในที่ดินดังกล่าว และต่อมา ร. ได้ทำพินัยกรรมแสดงเจตนาว่าให้ผู้สืบตระกูลต่างมีสิทธิร่วมกันในที่ดินพิพาทมิให้โอนขายจำหน่ายที่ดินดังกล่าว อันเป็นการไม่ประสงค์ให้ที่ดิน

⁷ ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 56 หน้า 1365 วันที่ 30 ตุลาคม 2482, สืบค้นจาก <http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2482/A/1364.PDF>

พิพาทเปลี่ยนมือ โดยมีพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงรับรองความถูกต้องของพินัยกรรม และมีพระราชประสงค์ให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ฝังศพของบุคคลในตระกูลของ ร. เป็นการถาวรตั้งข้อความในพินัยกรรมหากมีบุคคลใดก็ตามฟ้องร้องว่ากล่าวเพื่อบังคับเอาที่ดินพิพาทไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ก็ห้ามมิให้ผู้พิพากษาหรือผู้รับวินิจฉัยคดีให้ผิดไปจากพินัยกรรม ดังนี้พระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวและพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งเป็นพระบรมราชโองการของพระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชมีผลเด็ดขาดตามกฎหมายเมื่อมิได้มีพระบรมราชโองการของพระองค์ท่านเองหรืออำนาจเด็ดขาดอื่นใด อันมีเจตนารมณ์ยกเลิกเพิกถอน โดยเฉพาะแล้วพระบรมราชโองการนั้นย่อมมีผลอยู่ ซึ่งพระบรมราชโองการดังกล่าวมีพระราชประสงค์รวมถึงการห้ามมิให้ฟ้องเอาที่ดินพิพาทโดยการอ้างการครอบครองปรปักษ์ด้วย ดังนั้นจำเลยจึงไม่อาจยกอายุความการครอบครองปรปักษ์ที่พิพาทขึ้นต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ร. ได้

3.1.2.3 ต้องครอบครองไว้โดยความสงบ โดยเปิดเผย

ผู้ครอบครองต้องได้ครอบครองที่ดินด้วยมีเจตนายึดถือเพื่อตนเสียก่อน และการครอบครองดังกล่าวต้องเป็นการโดยความสงบและโดยเปิดเผย โดยแยกพิจารณา ดังนี้

1) **ต้องครอบครองโดยสงบ** หมายถึง การครอบครองที่ดินซึ่งผู้ครอบครองนั้นมิได้ถูกยื้อแย่งหรือถูกให้พ้นไปจากการครอบครองที่ดิน หรือถูกฟ้องขับไล่ออกจากที่ดินที่ได้ครอบครองนั้น

ในเรื่องนี้ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้อธิบายว่า การครอบครองโดยสงบ หมายถึง การครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกจำกัดให้ออกไปหรือไม่ได้ถูกฟ้องร้อง หากเพียงแต่โต้เถียงกันยังไม่ถึงกับไม่สงบ^๑

ศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศรี ได้อธิบายว่าหมายถึง เป็นการครอบครองโดยปราศจากการใช้กำลังข่มขู่ หลอกลวงด้วยประการใด ๆ เพราะการข่มขู่หรือหลอกลวงน่าจะเกี่ยวข้องกับเรื่องสุจริต ส่วนการครอบครองโดยสงบนั้นย่อมหมายถึงสงบด้วยตัวผู้ครอบครองได้ครอบครองทรัพย์สินโดยไม่มีการฟ้องร้องขับไล่หรือยื้อแย่งการครอบครอง แต่ถ้าเป็นการรบกวนการครอบครอง เช่นครอบครองที่ดินอยู่ เจ้าของที่ดินข้างเคียงระบายน้ำโสโครกไหลเข้ามาในที่ดิน หรือส่งเสียงเอะอะรบกวนการครอบครองเป็นเรื่องตามมาตรา 1378 หรือ เช่นบุคคลอื่นนอกจากเจ้าของทรัพย์สินอยากจะได้ทรัพย์สินนั้นบ้าง จึงทำร้ายร่างกายผู้ครอบครองปรปักษ์ หรือเข้ายื้อแย่งเพื่อจะได้เข้าครอบครองบ้าง ไม่ถือว่าเป็นการรบกวนการครอบครอง ทำให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ครอบครองโดยไม่สงบตามมาตรา 1382 นี้ ความหมายของการครอบครองโดยไม่สงบนั้น หมายถึงการถูกยื้อแย่งหวง

^๑ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ: พลสยามพริ้นติ้ง, 2550), หน้า 67.

กันจากเจ้าของทรัพย์สินนั้น ถ้าบุคคลอื่นจะเข้ามาครอบครองทรัพย์สินนั้นขณะที่ตนครอบครองทรัพย์สินอยู่ ก็ยังถือว่าเป็นการครอบครองโดยสงบอยู่ เช่น ดำครอบครองทรัพย์สินที่ดินของชาว โดยชาวไม่ได้ยื่นข้ออ้างขับไล่คำออกไป ต่อมาเขี้ยวอยากได้ที่ดินนั้นบ้างจึงมาขัดขวางแย่งการครอบครอง ก็ยังถือว่าดำครอบครองโดยสงบตลอดมา และการแย่งระหว่างดำและเขี้ยวนี้เป็นเรื่องที่จะต้องฟ้องร้องว่าผู้ใดจะมีสิทธิดีกว่ากันเท่านั้น และเมื่อมีการฟ้องร้องต่อศาลก็ถือว่าไม่สงบแล้ว⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 772/2505 การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น หมายความว่า **การครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกจำกัดให้ออกไปหรือไม่ได้ฟ้องร้อง เพียงแต่โต้เถียงกัน ยังไม่หมายความถึงไม่สงบ**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1093/2517 โจทก์จำเลยเป็นความแย่งกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทกันตลอดมา กล่าวคือ พ.ศ. 2509 โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยพ.ศ. 2510 จำเลยกลับฟ้องให้โจทก์ไอนบ้านพิพาทคืนจำเลย จนปี พ.ศ. 2515 ศาลฎีกาจึงชี้ขาดว่าบ้านพิพาทเป็นของโจทก์ **ระหว่างระยะเวลาดังกล่าวการครอบครองบ้านพิพาทของจำเลยหาเป็นการครอบครองด้วยความสงบตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 ไม่** จะนับเวลาในช่วงนี้รวมเข้ากับระยะเวลาที่จำเลยครอบครองมาก่อนนั้นเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษมิได้

2) ต้องครอบครองมาโดยเปิดเผย หมายถึง ครอบครองโดยผู้ครอบครองมิได้ปิดบังซ่อนเร้น หรือแอบครอบครองที่ดิน โดยพิจารณาว่าในขณะที่ครอบครองได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างวิญญูชนคนธรรมดาหรือไม่ โดยผู้ครอบครองไม่จำเป็นต้องเปิดเผยต่อตัวเจ้าของ ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินนั้น เช่น ผู้ครอบครองได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยเปิดเผยต่อผู้อื่นในสังคม มิใช่แอบซ่อนเร้นอาศัยอยู่ในที่ดินตอนกลางคืน ส่วนกลางวันไปอยู่ที่อื่น ดังนั้นการครอบครองโดยเปิดเผยหรือไม่จึงต้องพิจารณาว่าวิญญูชนทั่วไปในการอาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างไร และเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกเพียงใด

ในลักษณะการครอบครองนี้มีมาตรา 1370 เป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นคุณแก่ผู้ครอบครองว่า ผู้ครอบครองนั้นท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าครอบครองโดยสุจริต โดยสงบ และโดยเปิดเผย ฉะนั้นบุคคลใดได้ครอบครองทรัพย์สินจึงได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานนี้ ผู้ใดจะคัดค้านต้องเป็นฝ่ายนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานนี้ นำมาตรา 1370 และมาตรา 1371 มาใช้ในเรื่องครอบครองปรักษไม่ว่าจะตามมาตรา 1382 หรือ มาตรา 1383

⁹ ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ, 2550), หน้า 45.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2407/2529 การที่บุคคลเข้าไปถมที่และล้อมรั้วเพื่อแสดงแนวเขตที่แน่นอนในที่ดินของบุคคลอื่น แม้บุคคลนั้นจะได้เข้าอยู่อาศัยหรือมอบหมายให้ผู้อื่นเข้าอยู่แทนในที่ดินนั้นก็ตามถือได้ว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของบุคคลอื่นแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2230/2542 การซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำในเวลาที่โจทก์ ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินย่อมตกอยู่กับเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์ไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 22 และ 24 ดังนั้นการ ซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113(เดิม) ไม่มีผลบังคับ การซื้อขายที่ดินพิพาทก่อนโจทก์มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 จึงเสียไป ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ไม่อาจฟังว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาท ในคดีแพ่งการยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้เป็นการปฏิเสธข้ออ้างของโจทก์ จำเลยจะต้องแสดงโดยชัดแจ้งในคำให้การว่าคดีของโจทก์ขาดอายุความเพราะเหตุใดจำเลยให้การแต่เพียงว่าโจทก์จะต้องเรียกร้องภายในกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่โจทก์ได้รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืน หรือภายในกำหนด 10 ปี นับแต่เวลาสิทธิขึ้นได้มีขึ้น ฟ้องโจทก์ขาดอายุความ โดยมีได้ แสดงให้ชัดแจ้งว่าคดีขาดอายุความเรื่องอะไรและเพราะเหตุใด คำให้การของจำเลยจึงไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 177 วรรคสอง ที่ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลย ในปัญหาเรื่องอายุความจึงชอบแล้ว การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 จะต้องแสดงอาการยึดถือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อตนจริง ๆ โดยสงบและโดยเปิดเผยติดต่อกันเป็นเวลายาวนานปี ลำพังการมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดและการเสียภาษีบำรุงท้องที่ย่อมมิใช่เป็นการครอบครองที่ดิน ที่ดินที่พิพาทคือที่ดินโฉนดเลขที่ 102174 แต่ศาลชั้นต้นพิพากษาไปตามคำขอทำายฟ้องของโจทก์เป็นโฉนดเลขที่ 102175ก็เนื่องจากการพิมพ์ผิดพลาดจากเลข 4 เป็นเลข 5 มาแต่แรกจึงเป็นข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเล็กน้อย ดังนี้ศาลอุทธรณ์ย่อมมี อำนาจแก้ไขได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 143 วรรคแรก หากโจทก์นำสืบแตกต่างกับ ฟ้องหรือจำเลยหลงต่อสู้แต่อย่างใดไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3864/2554 การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น จะต้องหมายความว่าครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกกำจัดให้ออกไป การที่เพียงแต่ได้สิทธิกันนั้น ยังไม่ถือว่าเป็นการครอบครองโดยสงบได้ การที่ผู้คัดค้านยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอของผู้ร้องเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2541 จึงเป็นเพียงไต่เถียงสิทธิกันเท่านั้น อีกทั้งเมื่อศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีในคดีเดิมแล้วก็ไม่ปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ฟ้องขับไล่ผู้ร้องแต่อย่างใด คงปล่อยให้ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทต่อมา สิทธิครอบครอง

ของผู้ร้องหาได้ถูกกำจัดให้ออกไปไม่ จึงมิใช่เป็นการรบกวนสิทธิครอบครองของผู้ร้องอันจะถือว่าผู้ร้องไม่ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบแล้วได้ การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงสิทธิในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นครั้งแรกเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2541 และศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีเนื่องจากผู้ร้องไม่ชำระค่าขึ้นศาลภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้น ก็ไม่อาจหมายความว่าผู้ร้องไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการร้องขอครอบครองปรปักษ์ต่อไป ทั้งไม่มีผลต่อการนับระยะเวลาครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องด้วย ดังนั้น นับแต่ผู้คัดค้านได้สิทธิในที่ดินพิพาทคือวันที่ 13 สิงหาคม 2533 จนถึงวันที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทต่อศาลชั้นต้นวันที่ 25 มิถุนายน 2544 เป็นเวลาเกิน 10 ปี ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

3.1.2.4 ระยะเวลาในการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน

เมื่อการครอบครองที่ดินเข้าครบหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงระยะเวลาภายใต้บทบัญญัติมาตรา 1382 อีกด้วย คือ 10 ปี ระยะเวลาดังกล่าวเป็นเรื่องกำหนดเวลาได้สิทธิ ดังนั้นผู้ครอบครองต้องครอบครองในที่ดินต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 10 ปี โดยไม่ต้องคำนึงถึงข้อเท็จจริงว่าเจ้าของที่ดิน (เดิม) จะได้ทราบหรือได้โอนกรรมสิทธิ์ของตนให้แก่ผู้ใดหรือไม่ หากผู้ครอบครองได้ครอบครองที่ดินของผู้อื่นไปชั่วระยะเวลาหนึ่งแล้ว เช่น 6 ปี เป็นต้น ซึ่งยังไม่ครบระยะเวลา 10 ปี แล้วถูกเจ้าของที่ดินฟ้องขับไล่และแย่งเอาสิทธิกลับคืนไป เช่นนี้ระยะเวลาย่อมสะดุดหยุดลง และเริ่มนับระยะเวลาขึ้นใหม่ แต่ถ้าเป็นการครอบครองต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 10 ปี แม้ระหว่างการครอบครองจะได้ออกไปจากที่ดินดังกล่าวบ้าง เช่น เดินทางไปท่องเที่ยวต่างประเทศ เป็นต้น ย่อมไม่ถือว่าสละเจตนาครอบครอง การครอบครองย่อมไม่สิ้นสุดไปตามมาตรา 1377 วรรคแรก แต่ถ้าได้สละเจตนาครอบครองไปแล้ว เช่น ระหว่างระยะเวลาในการครอบครองได้ออกไปจากที่ดินดังกล่าวโดยเจตนาสละเจตนาครอบครองแล้ว หากเข้ามาครอบครองในภายหลังย่อมต้องนับระยะเวลาการครอบครองขึ้นใหม่ นอกจากนี้ หากมีสภาพภายนอกมาขัดขวางชั่วคราว เช่น ฝนตกหนักน้ำท่วมจนอาศัยอยู่ในที่ดินไม่ได้เป็นเวลา 3 เดือน เช่นนี้ตามมาตรา 1377 วรรคสองย่อมไม่ถือว่าทำให้การครอบครองนั้นสิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 69/2511 โจทก์เป็นผู้รับพินัยกรรมและผู้จัดการมรดกของ พ. ได้ครอบครองที่พิพาทสืบต่อมาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเป็นไปโดยสงบและเปิดเผยอย่างเป็นเจ้าของ ส่วนจำเลยเป็นทายาทผู้สืบกรรมสิทธิ์ จาก ส. ซึ่งมีชื่อในโฉนดที่ดินพิพาท ฉะนั้น ภาระการพิสูจน์ว่าการครอบครองที่พิพาทของฝ่ายโจทก์ได้เป็นไปโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของย่อมตกอยู่แก่โจทก์ (อ้างฎีกาที่ 521/2493, 1112/2493) แม้จำเลยจะเป็นฝ่ายนำสืบก่อนตามคำสั่งศาลชั้นต้น หากจะทำการพิจารณาวินิจฉัยต่อไป ก็ไม่ทำให้จำเลยเสียเปรียบ ศาลฎีกาย่อมดำเนินการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี ที่โจทก์เป็นฝ่ายมีหน้าที่นำสืบก่อนได้ โดยไม่ย่อนสำนวนไปให้ศาลชั้นต้นทำการพิจารณาใหม่ การที่ พ. ยอมให้ ส. เอาที่พิพาทที่ ส. จำนวนไว้กับ พ. ดีใช้หนี้ แม้จะมีได้ทำเป็น

หนังสือจดทะเบียน เมื่อ พ. กับโจทก์ซึ่งเป็นทายาทได้ครอบครองมาเกิน 10 ปี ฝ่ายโจทก์ยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทตามมาตรา 1382 สิทธิไถ่ถอนจำนองของจำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ส. จึงระงับไป จำเลยจะเถียงกันว่าเมื่อไม่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง การจำนองก็ยังมีอยู่หาได้ไม่ เพราะกรณีเป็นการที่ฝ่ายจำเลยยกที่พิพาทมาใช้หนี้และฝ่ายโจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว หนี้จำนองย่อมระงับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 321 ประกอบมาตรา 744 (1) ทั้งจำเลยไม่ใช่บุคคลภายนอกซึ่งจะถือได้ว่า เมื่อไม่จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองตามมาตรา 746 การจำนองก็ไม่ระงับไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1038/2522 การที่โจทก์ปลูกเรือนอยู่ในที่พิพาทโดยสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีจึงได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น แม้โจทก์ไม่เคยแจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่เคยเสียภาษีบำรุงท้องที่และเมื่อมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อโอนทางทะเบียนก็ไม่เคยโต้แย้งหรือคัดค้านแต่อย่างใด ก็ไม่เป็นเหตุให้โจทก์เสียสิทธิที่มีอยู่กับที่พิพาทไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5229/2537 ศาลชั้นต้นทำการชี้สองสถานโดยกำหนดประเด็น 3 ข้อ และจัดไว้ในรายงานด้วยว่า ที่จำเลยให้การต่อสู้ว่าคดีโจทก์อายุความนั้นจำเลยเพียงแต่ยกขึ้นกล่าวอ้างลอย ๆ โดยไม่ปรากฏเหตุผลและรายละเอียดว่าขาดอายุความอย่างไร จึงไม่กำหนดประเด็นว่าคดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ให้ คำสั่งที่ไม่กำหนดประเด็นดังกล่าวเป็นคำสั่งระหว่างพิจารณา แต่ต่อมาจำเลยได้ยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้น ขอให้กำหนดประเด็นว่า คดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่เพิ่มเติมด้วยดังนี้ถือได้ว่าจำเลยได้โต้แย้งคำสั่งศาลชั้นต้นที่ไม่กำหนดประเด็นว่าคดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่แล้ว การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งในคำร้องดังกล่าวว่า ไม่มีเหตุผลที่จะเปลี่ยนแปลงประเด็นที่ชี้สองสถานตามคำร้องนี้ให้ยกคำร้อง จำเลยไม่จำเป็นต้องโต้แย้งคำสั่งในตอนหลังนี้อีก จำเลยก็ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งนั้นได้ การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เป็นเรื่องกำหนดเวลาได้สิทธิ มิใช่เป็นเรื่องอายุความฟ้องร้อง ที่จำเลยจะยกขึ้นให้การเป็นข้อต่อสู้ฟ้องโจทก์ว่าคดีโจทก์ขาดอายุความได้ การที่จำเลยให้การยกเหตุดังกล่าวจึงไม่มีประเด็นว่าคดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6746/2544 แม้จำเลยจะเข้าใจผิดว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินโฉดเลขที่ 2749 ที่จำเลยซื้อมาตั้งแต่ปี 2472 ก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วไม่ใช่ที่ดินแปลงดังกล่าว จึงไม่ใช้การครอบครองที่ดินของตนเองอันจะอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เมื่อจำเลยครอบครองที่ดินซึ่งเป็นของโจทก์อันเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่น ลักษณะครอบครองของจำเลยแสดงออกโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาเป็นเวลานานกว่า 10 ปีแล้ว จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 และการนับ

ระยะเวลาครอบครองนั้นนับตั้งแต่เวลาที่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินตลอดมา หากใช้นับแต่ วันที่ทำการรังวัดแล้วทราบว่าครอบครองที่ดินสลับแปลงกันไม่

ดังนั้นถ้าได้ครอบครองปรักษ์ที่ดินครบ 10 ปี แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หาก ผู้ครอบครองยังไม่ดำเนินการจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว หากผู้มีชื่อในโฉนด ที่ดินโอนให้บุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ถือว่าการครอบครองปรักษ์ขาดตอนต้องนับระยะเวลาใหม่ ผู้รับโอนย่อม มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรักษ์ที่ไม่ได้จดทะเบียนการได้มา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6147/2554 ถึงแม้จำเลยจะได้ครอบครองที่ดินพิพาท ตั้งแต่วันที่จำเลยซื้อที่ดินแปลงอื่นเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2530 เป็นต้นมาก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏ ว่าเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2533 บริษัท ค. ซื้อที่ดินมีโฉนดแปลงพิพาทจากเจ้าของเดิมโดยจดทะเบียนซื้อขายและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต จำเลยจึงไม่อาจอ้างสิทธิการครอบครองปรักษ์ ในช่วงระยะเวลาก่อนหน้านั้นขึ้นอ้างยันต่อบริษัท ค. ได้ ทั้งนี้ เป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสอง การนับระยะเวลาครอบครองปรักษ์ของจำเลยจึงต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2533 เป็นต้นมา ซึ่งนับถึงวันที่โจทก์ฟ้องคดีนี้คือวันที่ 31 ตุลาคม 2543 ยังไม่ครบระยะเวลา 10 ปี จำเลยจึง ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8873/2559 แม้จำเลยได้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท มาโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมาตั้งแต่ปี 2525 เป็นเวลาเกินกว่าสิบปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ก็ตาม แต่เมื่อ**บริษัทบริหารสินทรัพย์ ท. รับโอนสิทธิจำนองที่ดินพิพาทจากเจ้าหนี้จำนองของเจ้าของที่ดินเดิมและยังเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2549** แล้ว จำเลยย่อมไม่อาจอ้างสิทธิครอบครองปรักษ์ขึ้นใช้ยันบริษัทบริหารสินทรัพย์ ท. ได้ ตาม **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง** แล้วต่อมาชายและโอนแก่บริษัท ส. เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2553 ต่อมาวันที่ 4 เมษายน 2555 โจทก์ได้รับโอนที่ดินพิพาทจากบริษัท ส. อัน เป็นระยะเวลาภายใน 10 ปี นับแต่วันที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ท. โอนขายแก่บริษัท ส. และต่อมาโอน ขายแก่โจทก์ ดังนี้ ไม่ว่าโจทก์จะรับโอนมาโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม จำเลยซึ่งเป็นผู้ครอบครองปรักษ์ไม่ อาจยกสิทธิของตนขึ้นยันโจทก์ผู้รับโอนคนต่อ ๆ มาได้เพราะสิทธิของผู้ครอบครองปรักษ์ได้ขาดตอน ไปแล้วตั้งแต่ผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตตอนแรก แม้จำเลยจะยังครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่เป็นการครอบครองในช่วงหลังจากที่โจทก์รับโอนที่ดินพิพาท เมื่อนับถึงวันฟ้องไม่ครบ 10 ปี จะถือว่า มีการครอบครองปรักษ์ต่อโจทก์ครบเวลาได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 แล้วหาได้ไม่

3.1.3 มูลเหตุแห่งการครอบครองปรปักษ์

มูลเหตุแห่งการครอบครองปรปักษ์อาจแยกได้เป็น 2 กรณี

3.1.3.1 มูลเหตุแห่งการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382

ประเด็นที่น่าพิจารณาภายใต้หลักเกณฑ์แห่งบทบัญญัติ มาตรา 1382 คือ การครอบครองปรปักษ์อาศัยมูลเหตุความสุจริตในการครอบครองหรือไม่ อาจสังเกตได้ว่า มาตรา 1382 นั้นมิได้บัญญัติถึง “ความสุจริต” เอาไว้อย่างเช่นกฎหมายโรมัน แต่จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏพบว่ามีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12746/2555 ได้วางแนวทางไว้ว่า “การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครองปรปักษ์มิได้กำหนดเงื่อนไขว่าต้องเป็นการครอบครองโดยสุจริต” นอกจากนี้คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1981/2556 ได้วินิจฉัยไปในทำนองเดียวกันว่า “ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 มิได้บัญญัติว่าการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องเป็นการครอบครองด้วยเจตนาสุจริต คงบังคับไว้แต่เพียงว่าให้ผู้ครอบครองนั้นครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ แม้ผู้ครอบครองจะรู้ว่าที่ดินที่ครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นก็ตาม” ดังนี้พอสรุปได้ว่า “ความสุจริต” ไม่ถือเป็นหลักเกณฑ์ของการครอบครองปรปักษ์ภายใต้บทบัญญัติ มาตรา 1382 เมื่อได้ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นภายใต้หลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยทันทีโดยไม่ต้องอ้างถึงความสุจริต แต่การยื่นคำร้องหรือคำฟ้องต่อศาลหลังจากนั้นเป็นเรื่องการใช้สิทธิทางศาล ตามมาตรา 5 ซึ่งได้บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดีในการชำระหนี้ก็ดี ท่านว่าบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต” กล่าวคือ หากได้ใช้สิทธิทางศาลโดยไม่สุจริตย่อมจะไม่ได้รับการรับรองคุ้มครองตามกฎหมาย

ในระหว่างการพิจารณาของศาล ศาลย่อมต้องสันนิษฐานว่าผู้ใช้สิทธิทางศาลนั้นสุจริต ตามมาตรา 6 ซึ่งบัญญัติว่า “ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคล ทุกคนกระทำการโดยสุจริต” กล่าวคือ มาตรา 6 เป็นบทสันนิษฐานของกฎหมายในเรื่องการกระทำการใด ๆ ของบุคคล โดยศาลไม่อาจไต่สวนถึงความสุจริตของบุคคล เมื่อกฎหมายได้ก่อให้เกิดสิทธิหรือเกิดผลอย่างหนึ่งอย่างใดแก่บุคคลแล้วโดยอาศัยความสุจริต ผู้อ้างเอาสิทธิหรือผลนั้น เช่น ผู้ครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ไม่จำเป็นต้องนำสืบถึงความสุจริตของตน เพราะกฎหมายสันนิษฐานว่าเขาสุจริตจนกว่าจะสืบให้ปรากฏว่าเขาไม่สุจริต ดังนั้นหากมีผู้กล่าวอ้างว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ในที่ดินได้เข้าครอบครองโดยไม่สุจริต ฝ่ายที่กล่าวอ้างว่าต้องเป็นผู้มาสืบ

อนึ่ง บทบัญญัติมาตรา 5 ถือเป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่มีความมุ่งหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความถูกต้องชอบธรรม และเพื่อประโยชน์แห่งการใช้สิทธิทางแพ่งโดยทั่วไปของบุคคล และสอดคล้องกับการใช้สิทธิทางแพ่งที่ปรากฏอยู่ในหลักกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ที่ว่า “บุคคลผู้มาศาลต้องมาด้วยมือสะอาด” ผู้ที่จะใช้สิทธิหรือบังคับตามสิทธิของตนจะต้องใช้โดยสุจริต

มิฉะนั้นศาลจะไม่รับบังคับสิทธิ์ดังกล่าว¹⁰ นอกจากนี้จะพบว่าหลักสุจริตได้ถูกนำมาใช้ในเรื่อง “ทรัพย์สินสิทธิ” ด้วย โดยผู้ทรงสิทธิอาจอ้างความเป็นเจ้าของทรัพย์สินในทรัพย์สินของตนเพื่ออ้างยันต่อผู้อื่นโดยสุจริตก็ย่อมได้ การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ก็เพื่อที่จะแสดงให้เห็นว่ากฎหมายไม่สนับสนุนให้ผู้ที่มีเจตนาไม่สุจริตมาแอบอ้างใช้สิทธิทางศาลได้ และสนับสนุนแก่ผู้กระทำผิด¹¹

โดยคณะผู้วิจัยตั้งข้อสังเกตว่าการปรับใช้หลักสุจริตในฐานะเป็นหลักกฎหมายทั่วไปนี้ ไม่อาจใช้เป็นกลไกทางกฎหมายเพื่อขจัดความไม่ชอบทำแบบครอบจักรวาลหรือใช้เป็นข้ออ้างในการวินิจฉัยคดีตามหลักความเป็นธรรมโดยไม่ต้องมีกฎหมายใดมารองรับเพราะหากเป็นเช่นนั้นหลักสุจริตย่อมต้องเป็นปฏิปักษ์ต่อหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ดังนั้นจึงอาจเกิดปัญหาว่าจะเป็นการดีกว่าหรือไม่หากได้มีการบัญญัติเรื่องความสุจริตลงไปในบทบัญญัติมาตรา 1382

3.1.3.2 มูลเหตุแห่งการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1383

บทบัญญัติมาตรา 1383 บัญญัติถึงการครอบครองปรปักษ์ในกรณีที่ผู้ครอบครองได้ “ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิด” และ “รับโอนทรัพย์สินมาโดยไม่สุจริต” ดังนี้จึงถือได้ว่ากฎหมายอนุญาตให้ครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำผิดอาญาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ย่อมต้องถือว่ากรณีดังกล่าวผู้ครอบครองในกรณีนี้มีเจตนาไม่สุจริตด้วย เช่นเดียวกับอีกกรณีหนึ่งคือการรับโอนทรัพย์สินมาโดยไม่สุจริต และการรับโอนโดยไม่สุจริตย่อมหมายถึงการที่ได้รับโอนทรัพย์สินมาโดยรู้อยู่แล้วว่าเมื่อตนได้รับโอนทรัพย์สินมาแล้วตนย่อมไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ และน่าจะต้องได้รับมาจากกระทำความผิดอาญาด้วย เพราะมาตรา 1383 กฎหมายใช้ “อายุความอาญา” มาเป็นหลักในการกำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ นอกจากนี้การที่ได้รับโอนทรัพย์สินโดยไม่สุจริตและตกเป็นโมฆะเพราะไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด ย่อมไม่อาจใช้มาตรา 1383 แต่ยังคงครอบครองปรปักษ์ได้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382

อายุความอาญาที่นำมาใช้ต้องเปรียบเทียบกับระยะเวลา 10 ปีภายใต้มาตรา 1382 หากพบว่าอายุความอาญายาวกว่าระยะเวลา 10 ปี ก็ให้ใช้อายุความอาญาดังกล่าวมาเพื่อกำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ แต่อาจสังเกตว่ามาตรา 1383 มิได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ “การครอบครอง” ไว้เช่นเดียวกับมาตรา 1382 เข้าใจว่าน่าจะเพราะเป็นเรื่องการครอบครองปรปักษ์เช่นเดียวกันจึงไม่กล่าวซ้ำอีก ดังนั้นมาตรา 1383 จึงต้องอาศัยหลักเกณฑ์เรื่อง “การครอบครอง” ว่าได้ครอบครองโดยสงบ เปิดเผย และมีเจตนาเป็นเจ้าของหรือไม่ตามมาตรา 1382 ด้วย

¹⁰ สุภาพนทร์ นิพิฏฐกุล, “ความจำเป็นของหลักสุจริตในปัญหาการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ,” (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538), หน้า 98.

¹¹ ธีรพงศ์ โปษะบุตร, “หลักสุจริต: หลักพื้นฐานแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์,” สืบค้นจาก <http://www.assumptionjournal.au.edu/index.php/LawJournal/article/download/904/810/1801>, หน้า 4.

ในเรื่องของอายุความอาญาตามมาตรา 1383 นั้นเมื่อพิจารณาแล้วพบว่า อายุความอาญาปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 95 โดยมาตราดังกล่าวกำหนดให้อายุความอาญา หมายถึง “อายุความฟ้องร้องในคดีอาญา”

มาตรา 95 บัญญัติว่า “**ในคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดดังต่อไปนี้นับแต่วันกระทำความผิดเป็นอันขาดอายุความ**

(1) **ยี่สิบปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษประหารชีวิต จำคุกตลอดชีวิต หรือจำคุกยี่สิบปี**

(2) **สิบห้าปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าเจ็ดปีแต่ยังไม่ถึงยี่สิบปี**

(3) **สิบปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าหนึ่งปีถึงเจ็ดปี**

(4) **ห้าปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าหนึ่งเดือนถึงหนึ่งปี**

(5) **หนึ่งปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งเดือนลงมา หรือต้องระวางโทษอย่างอื่น”**

จากบทบัญญัติดังกล่าว อายุความอาญามีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับฐานความผิด ถึงเรื่องอายุความในคดีอาญาเกี่ยวกับที่ดินตามที่ผู้วิจัยศึกษาพบว่าความผิดทางอาญาที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ได้ เช่น “ความผิดฐานบุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น” ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ซึ่งได้กำหนดอัตราโทษสำหรับผู้บุกรุกให้ **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี**¹² และเมื่อพิจารณาถึงหลักเกณฑ์เรื่องอายุความอาญาในฐานความผิดนี้ตามมาตรา 95 (3) พบว่ามาตราดังกล่าวได้กำหนดอายุความอาญาไว้เป็นเวลา “10 ปี” เท่ากับมาตรา 1382 และอายุความอย่างยาวที่สุดตามมาตรา 95 คือ “20 ปี” ดังนี้ การครอบครองปรปักษ์ที่ดินของผู้อื่นเพราะได้กระทำความผิดอาญาหรือได้รับโอนมาโดยไม่สุจริต อาจตกอยู่ในอายุความระหว่าง 10 ปี ถึง 20 ปี

ปัญหาที่เกิดขึ้นตามมาก็คือการที่กฎหมายอนุญาตให้ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามมาตรา 1383 นี้ จะส่งเสริมให้ประชาชนในสังคมมุ่งแสวงหาผลประโยชน์โดยไม่ชอบหรือไม่ เมื่อพิจารณาจากเรื่องอายุความอาญา อาจอนุมานได้ว่ามาตรานี้มีส่วนช่วยคุ้มครองประโยชน์สาธารณะจำกัดการใช้สิทธิของผู้ได้ที่ดินมาโดยการกระทำความผิด หรือได้รับโอนมาไม่สุจริตด้วยอายุความอาญา ตราบใดที่ยังไม่สิ้นอายุความอาญา ก็อาจจะถูกฟ้องขับไล่ออกจากที่ดินได้เสมอ แม้จะเป็นทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด แต่กฎหมายยังไม่ปิดโอกาสผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ได้

¹² ประมวลกฎหมายอาญามาตรา 362 บัญญัติว่า “ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น เพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้กฎหมายไม่จำกัดว่าการครอบครองปรปักษ์ต้องอาศัยมูลเหตุ โดยสุจริตหรือไม่สุจริต การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 และ 1383 ย่อมได้กรรมสิทธิ์ภายใต้ อายุความทั้งสิ้น โดยคณะผู้วิจัยจะได้นำประเด็นเรื่อง หลักเกณฑ์เรื่อง “ความสุจริต” และ อายุความ อายุ 20 ปี ไปวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ระหว่างกลุ่มประเทศตัวอย่างว่าได้มีการกำหนด หลักเกณฑ์ทางกฎหมายในเรื่องนี้ไว้อย่างไร สอดคล้องหรือแตกต่างกับหลักเกณฑ์ของประเทศกลุ่ม ตัวอย่างหรือไม่อย่างไร

3.1.4 ขั้นตอนการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน

เมื่อบุคคลได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว หากต้องการจะจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แล้ว ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยในเรื่องนี้ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และมาตรา 77 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดขั้นตอนของการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ที่ดินไว้ดังนี้¹⁵

¹⁵ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 8 บัญญัติว่า “การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ให้ดำเนินการดังนี้

(1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

(2) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(3) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียว หรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มาชื่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงไปในโฉนดถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้ชื่อในโฉนดที่ดินยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนเดียวคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(4) ในกรณีตาม (1) (2) และ (3) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่า โฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ได้ต่อไป

(5) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงกันตามโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดง ลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิมแสดงว่า โฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

1. ยื่นคำขอตามขั้นตอนของกฎหมาย ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องต้องดำเนินการยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.1ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน¹⁴ ต่อเจ้าพนักงานกรมที่ดินพร้อมทั้งได้แนบคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแล้ว เพื่อแสดงว่าตนถือเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว¹⁵

คำพิพากษาที่นำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้น จะเป็นคดีซึ่งผู้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์อยู่ในฐานะเป็นโจทก์ หรืออาจเป็นกรณีที่ผู้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ตกเป็นจำเลยและถูกฟ้องขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลได้วินิจฉัยให้จำเลยได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ก็ได้ โดยผู้ขอสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวแสดงต่อเจ้าพนักงานเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ได้

2. ลักษณะและประเภทของการจดทะเบียน ถ้าผู้ยื่นคำขอซึ่งปรากฏตามคำพิพากษาว่าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์มาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลง เจ้าพนักงานต้องดำเนินการสอบสวนก่อนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้บุคคลผู้ได้มาชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี

1) ถ้าตกลงกันได้ โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยินยอมให้ผู้ครอบครองปรปักษ์มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดิน ก็ให้จดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (ได้มาโดยการครอบครอง)”

2) ถ้าตกลงกันไม่ได้ หรือไม่ได้ตกลงกัน ก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ครอบครองปรปักษ์ออก โดยให้ผู้ครอบครองปรปักษ์และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์จดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

คำว่า “ไม่ตกลงกัน” มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครองขอจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้มีหนังสือเรียกให้

(6) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี”

¹⁴ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 1/1 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับข้อ 8 และข้อ 9 บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบท.ด.1ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทำยกฎกระทรวงนี้ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

¹⁵ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 9 บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน โดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

(1) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(2) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

...”

เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้ถ้อยคำว่าจะยอมให้ผู้ได้มาลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่ามีผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 8 (3) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องระวางรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2/2503 ลงวันที่ 20 กันยายน 2503 เรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยดำเนินการรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยุทธนาชี้เขตได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยุทธนาชี้เขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้าผู้กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป¹⁶

อนึ่ง กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองปรบักษ์มาขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย เพราะเจ้าของโฉนดไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ เช่นนี้ย่อมถือได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวสูญหาย เพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 8 (4) ซึ่งบัญญัติว่า “..ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่า โฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป”

3.1.5 คำพิพากษาผูกพันคู่ความในคดีแพ่ง

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งใดย่อมต้องผูกพันคู่ความนับตั้งแต่วันที่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยในเรื่องนี้ได้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคหนึ่งบัญญัติเอาไว้ว่า **“ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการอุทธรณ์ฎีกา และการพิจารณาใหม่ คำพิพากษาหรือคำสั่งใด ๆ ให้ถือว่าผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของ**

¹⁶ กรมที่ดิน, “การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ม.1382,” สืบค้นจาก <https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/จดทะเบียน%20๑๓๘๒.pdf>, หน้า 6.

ศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่ง นับตั้งแต่วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่ง จนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับหรือดลเสีย ถ้าหากมี

จากบทบัญญัติดังกล่าว คำพิพากษาหรือคำสั่งโดยอ้อมผูกพันคู่ความในคดี แต่ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เว้นแต่จะเข้าช้อยกเว้น โดยในเรื่องนี้มีรายละเอียดดังนี้

3.1.5.1 คำพิพากษาผูกพันคู่ความนับตั้งแต่วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่งจนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นจะถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือถูกกลับ หรือดลเสีย

(1) ผู้ที่อยู่ในบังคับที่ต้องผูกพัน

1.1) คู่ความ ตามความหมายใน ป.วิ.พ. มาตรา 1(11) คู่ความ มีความหมายว่า **“บุคคลผู้ยื่นคำฟ้อง หรือถูกฟ้องต่อศาล และเพื่อประโยชน์แห่งการดำเนินกระบวนการพิจารณาให้รวมถึงบุคคลผู้มีสิทธิกระทำการแทนบุคคลนั้น ๆ ตามกฎหมาย หรือในฐานะทนายความ”** แต่คู่ความในเรื่องนี้หมายถึง “ตัวความ” เป็นสำคัญ เพราะเป็นผู้ฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคดีต่อศาล ดังนั้นเมื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอย่างใดก็ย่อมต้องผูกพันตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1423/2517 ศาลพิพากษาให้ขับไล่จำเลย และให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่เช่าของโจทก์ที่ให้จำเลยเช่า จำเลยจะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษา คือต้องออกและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดิน เมื่อจำเลยเป็นผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโจทก์ แม้คำพิพากษาจะมีคำสั่งให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบริวารจำเลยออกไปจากที่ดินของโจทก์คำพิพากษาย่อมใช้บังคับขับไล่ผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างได้ด้วย จำเลยจะอ้างเป็นเหตุไม่ยอมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ศาลพิพากษาให้รื้อถอนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7182/2539 ผู้ที่เกี่ยวข้องในการทำนิติกรรมตามฟ้อง นอกจากจำเลยแล้วยังมีบุคคลอื่นอีกหลายคน แต่โจทก์ฟ้องจำเลยเพียงคนเดียวโดยมิได้ฟ้องบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งขณะที่โจทก์ฟ้องจำเลยไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทแล้ว หากศาลพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมตามคำขอของโจทก์แล้ว ย่อมเป็นการพิพากษากระทบไปถึงสิทธิของบุคคลภายนอกซึ่งมิได้เข้ามาเป็นคู่ความในคดีต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 จึงไม่อาจบังคับตามคำขอของโจทก์ได้ ปัญหาดังกล่าวแม้คู่ความจะไม่อุทธรณ์และฎีกาแต่เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้เองและพิพากษายกฟ้องโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5433/2558 เมื่อศาลฎีกาพิพากษาว่า ค. เป็นผู้มิตสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้ ต. และบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาท ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ดังนั้น การที่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ค. ใช้สิทธิฟ้องจำเลยในฐานะบริวารของ ต. ซึ่งเป็นโจทก์ในคดีดังกล่าว เมื่อ ต. ถูกผูกพันโดยคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 บรรทัดหนึ่ง โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ค. จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งเป็นบริวารของ ต. ออกไปจากที่ดินพิพาทได้

อนึ่ง คู่ความที่ได้พ้นจากการเป็นคู่ความไปแล้วก่อนศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ย่อมไม่ถือเป็นคู่ความในคดีอีกต่อไป ดังนั้นจึงไม่ต้องผูกพันในคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2233/2548 คดีก่อน ธนาคาร ก. เป็นโจทก์ฟ้องโจทก์ คดีนี้เป็นจำเลย โดยมีจำเลยคดีนี้เป็นผู้ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สิน ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดโดยคดีก่อนแล้วว่า ที่ดินทั้งสามแปลงตามฟ้องเป็นของจำเลยคดีนี้ เมื่อโจทก์และจำเลยคดีนี้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว ผลของคำพิพากษาย่อมผูกพันโจทก์และจำเลยตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง และแม้จำเลยจะยังมีได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินทั้งสามแปลงตามคำพิพากษาคดีดังกล่าว โจทก์ก็ไม่อยู่ในฐานะบุคคลภายนอกซึ่งอาจอ้างสิทธิตามความใน ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสองได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินทั้งสามแปลงตามฟ้อง

1.2) เป็นผลผูกพันศาล กล่าวคือ ศาลที่รับคำฟ้องไว้พิจารณาต้องฟังข้อเท็จจริง เป็นยุติตามคดีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1275/2521 คดีก่อนโจทก์จำเลยพิพาทกันเรื่อง กรรมสิทธิ์ที่ดินว่าใครจะเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แต่คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าศาลได้พิพากษาชี้ขาดในคดี ก่อนแล้วว่าโจทก์เป็นฝ่ายครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยมิได้ครอบครอง จำเลยยังไปขอออกโฉนด ขอให้ศาลสั่งยกเลิกคำขอออกโฉนดของจำเลย และห้ามจำเลยเกี่ยวข้องหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการ รบกวนสิทธิครอบครองของโจทก์ ประเด็นในคดีจึงเป็นคนละประเด็นกับคดีก่อน ไม่เป็นฟ้องซ้ำตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148 และศาลพิพากษายกคำร้องของโจทก์ในคดีก่อน เพราะไม่อาจพิพากษาให้โจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เนื่องจากเป็นที่ดินมือเปล่าและกรณีไม่เข้าตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 แต่ศาลได้วินิจฉัยชี้ขาดและคดีถึงที่สุดแล้วว่าโจทก์ เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยมิได้ครอบครอง คำวินิจฉัยดังกล่าวย่อมผูกพันคู่ความในคดีนี้ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 จำเลยจะอ้างว่าตนเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทไม่ได้

(2) เนื้อหาของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่มีผลผูกพัน

2.1) ผูกพันตามผลของคำพิพากษา กล่าวคือ เมื่อได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ของศาลแล้ว คู่ความไม่อาจปฏิเสธไม่ปฏิบัติตาม ตามกฎหมายแล้วคู่ความต้องปฏิบัติตามคำพิพากษา หรือคำสั่งของศาลแม้คำพิพากษานั้นจะยังไม่ถึงที่สุด เว้นแต่จะได้มีการขอทุเลาการบังคับแล้วศาล อนุญาต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5944/2539 ผู้ร้องกับผู้คัดค้านเคยพิพาทเกี่ยวกับที่ดินพิพาท จนศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้คัดค้านคำพิพากษาย่อมผูกพันทั้งสองฝ่ายตามประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ซึ่งมีลักษณะเป็นบทบัญญัติที่เด็ดขาด คู่ความจะกล่าวอ้าง หรือนำสืบให้เห็นเป็นอย่างอื่นและศาลจะวินิจฉัยข้อเท็จจริงใหม่แตกต่างไปจากเดิมหาได้ไม่

2.2) ผู้กผันข้อเท็จจริงที่ได้ความเป็นยุติตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง กล่าวคือ ข้อเท็จจริงที่จะผู้กผันนั้นต้องเป็นข้อเท็จจริงที่เป็นประเด็นแห่งคดีที่ศาลได้วินิจฉัยแล้ว ไม่ใช่ข้อเท็จจริงจากการเบิกความของพยาน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 896/2538 เมื่อศาลได้วินิจฉัยถึงสิทธิระหว่าง โจทก์จำเลยในคดีก่อนว่าจำเลยอาศัยโจทก์อยู่ในที่พิพาทเท่านั้นมิใช่จำเลยครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ และคดีได้ถึงที่สุดแล้วคำพิพากษาดังกล่าวย่อมผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 145 จำเลยจะอ้างสิทธิต่อสู้คดีให้เป็นอย่างอื่นหาได้ไม่ถ้าจำเลยจะมีสิทธิครอบครองอย่างเป็นเจ้าของก็ต้องเป็นสิทธิที่จำเลยมีขึ้นใหม่ภายหลังคำพิพากษาเมื่อยังไม่เกินปีโจทก์ยังมีอำนาจฟ้อง ขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6220/2550 โจทก์และจำเลยที่ 1 ในคดีนี้ต่างเป็น คู่ความในคดีแพ่งอีกเรื่องหนึ่ง ดังนั้น เมื่อศาลชั้นต้นในคดีดังกล่าวได้วินิจฉัยแล้วว่าจำเลย (โจทก์ในคดีนี้) เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อและพิพากษาให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ (จำเลยที่ 1 ในคดีนี้) โดย รับรถยนต์คันที่เช่าซื้อคืนไปในสภาพปัจจุบัน คดีถึงที่สุดแล้ว คำพิพากษาของศาลในคดีดังกล่าวย่อมผูกพันโจทก์และจำเลยทั้งสามในคดีนี้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคหนึ่ง โจทก์จะกล่าวอ้างหรือโต้เถียง ให้ศาลวินิจฉัยข้อเท็จจริงให้แตกต่างไปจากเดิมไม่ได้ แม้จำเลยที่ 2 และที่ 3 ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันจะไม่ได้ เป็นคู่ความในคดีดังกล่าวด้วย เมื่อเป็นกรณีคำพิพากษาผูกพันคู่ความแล้วก็ต้องฟังว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิด สัญญาเช่าซื้อ ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยทั้งสามเป็นคดีนี้เพื่อให้รับผิดตามสัญญาเช่าซื้ออีก

(3) มีผลผูกพันนับตั้งแต่วันที่ให้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งจนถึงวันที่คำพิพากษา หรือคำสั่งนั้นถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับ หรืองดเสีย

ภายหลังจากศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 140 วรรค ท้าย “เมื่อศาลที่พิพากษาคดี หรือที่ได้รับคำสั่งจากศาลสูงให้อ่านคำพิพากษาหรือคำสั่ง ได้อ่านคำ พิพากษาหรือคำสั่งตามบทบัญญัติในมาตรานี้วันใด ให้ถือว่าวันนั้นเป็นวันที่พิพากษาหรือมีคำสั่งคดีนั้น” แม้คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นจะยังไม่ถึงที่สุดก็ตาม

อนึ่ง คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอาจสิ้นความผูกพันในกรณีดังนี้¹⁷

3.1) ได้มีการเปลี่ยนแปลงคำพิพากษาหรือคำสั่ง กล่าวคือ ในกรณีที่ได้มีการ เปลี่ยนแปลงคำพิพากษาหรือคำสั่งเพราะกฎหมายบัญญัติให้อำนาจศาลชั้นต้นในการเปลี่ยนแปลงคำ พิพากษาหรือคำสั่งได้ เช่น มาตรา 1598/39 วรรคสอง เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอให้ศาล เปลี่ยนแปลงคำสั่งในเรื่องเกี่ยวกับค่าเลี้ยงดูได้ โดยบัญญัติไว้ดังนี้ “ในกรณีที่ศาลไม่พิพากษาให้ค่า

¹⁷ นรินทร ตั้งศรีโพธิ์โรจน์, “หน่วยที่ 8 ผลแห่งคำพิพากษาและคำสั่ง,” ใน เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมาย วิธีสบัญญัติ 1 (นันทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2561), หน้า 29.

อุปการะเลี้ยงดู เพราะเหตุแต่เพียงอีกฝ่ายหนึ่งไม่อยู่ในฐานะที่จะให้ค่าอุปการะเลี้ยงดูได้ในขณะนั้น หากพฤติการณ์ รายได้ หรือฐานะของอีกฝ่ายหนึ่งนั้นได้เปลี่ยนแปลงไป และพฤติการณ์รายได้หรือฐานะของผู้เรียกร้องอยู่ในสภาพที่ควรได้รับค่าอุปการะเลี้ยงดู ผู้เรียกร้องอาจร้องขอให้ศาลเปลี่ยนแปลงคำสั่งในคดีนั้นใหม่ได้”

3.2) ได้มีการแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่ง กล่าวคือ เป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจศาลชั้นต้นแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่งได้ เช่น มาตรา 444 วรรคสอง “ถ้าในเวลาพิพากษาคดี เป็นพันวิสัยจะหยั่งรู้ได้แน่ถึงความเสียหายนั้นได้มีแท้จริงเพียงใด ศาลจะกล่าวในคำพิพากษาว่ายังสงวนไว้ซึ่งสิทธิที่จะแก้ไขคำพิพากษานั้นอีกภายในระยะเวลาไม่เกินสองปีก็ได้” หรือมาตรา 1598/39 วรรคหนึ่ง “เมื่อผู้มีส่วนได้เสียแสดงว่าพฤติการณ์ รายได้ หรือฐานะของผู้กรณีได้เปลี่ยนแปลงไป ศาลจะสั่งแก้ไขในเรื่องค่าอุปการะเลี้ยงดูโดยให้เพิกถอน ลด เพิ่ม หรือกลับให้ค่าอุปการะเลี้ยงดูอีกก็ได้”

3.3) มีการกลับคำพิพากษาหรือคำสั่ง กล่าวคือ เป็นกรณีที่มีการอุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษากลับคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้นนั้น

3.4) มีการงดคำพิพากษาหรือคำสั่งเสีย กล่าวคือ เป็นกรณีที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 292 และ 293 ดังนั้นจึงไม่อาจบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นต้นได้ระหว่างนั้นได้

3.5) ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของสองศาลซึ่งต่างชั้นขัดกัน กล่าวคือ กรณีที่ได้มีการขัดกันของคำพิพากษาซึ่งต่างชั้นกันตาม ป.วิ.พ. มาตรา 146 วรรคหนึ่ง ให้ถือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่สูงกว่าจึงถือได้ว่าคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ต่ำกว่านั้นถูกต้องเสียโดยผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่สูงกว่า ดังนั้นคำพิพากษาของศาลในชั้นที่ต่ำกว่าจึงไม่มีผลต่อไป

(4) อยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ฎีกา และการพิจารณาใหม่

กล่าวคือ หากคู่ความได้มีการอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาหรือคำสั่ง ถ้าศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ยก กลับ หรือแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นต้น หรือได้มีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกายกคำพิพากษาของศาลชั้นต้นเพื่อพิจารณาพิพากษาใหม่ เช่นนี้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นต้นย่อมไม่มีผลผูกพันคู่ความในคดีอีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1064/2527 คดีก่อนโจทก์ (จำเลยคดีนี้) ฟ้องขับไล่จำเลย (โจทก์คดีนี้) ออกจากบ้านและเรียกค่าเสียหายโดยอ้างว่าบ้านพิพาทเป็นของโจทก์จำเลย (โจทก์คดีนี้) ให้การต่อสู้ว่าโจทก์ (จำเลยคดีนี้) มิได้เป็นเจ้าของบ้านตามฟ้อง จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายประเด็นแห่งคดีจึงมีว่า บ้านพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์หรือไม่ ค่าเสียหายมีจำนวนเท่าใดส่วนคดีนี้โจทก์ฟ้องว่า จำเลยผิด สัญญาจะซื้อขาย ที่ดินและบ้านพิพาททำให้โจทก์เสียหายจำเลย

ให้การว่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา โจทก์เองเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาประเด็นแห่งคดีจึงมีว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาท จึงเป็นคนละประเด็นกัน และไม่เป็นฟ้องซ้ำ โจทก์อุทธรณ์ว่าฟ้องโจทก์ไม่เป็นฟ้องซ้ำ ขอให้ยกคำสั่งชี้สองสถาน แล้วพิพากษายกคำพิพากษาศาลชั้นต้นให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่อันเป็นการอุทธรณ์ว่าศาลชั้นต้นมิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยปฏิเสธไม่สืบพยานตามที่โจทก์ร้องขอศาลอุทธรณ์จึงมีอำนาจพิพากษายกคำสั่งและคำพิพากษาศาลชั้นต้นได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 243(2) กรณีเช่นนี้โจทก์หาจำต้องอุทธรณ์คำพิพากษาอีกไม่เมื่อศาลอุทธรณ์พิพากษายกคำพิพากษาของศาลชั้นต้นแล้วคำพิพากษาของศาลชั้นต้นก็ไม่ผูกพันโจทก์อีก ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145

3.1.5.2 คำพิพากษาหรือคำสั่งที่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก

ป.วิ.พ. มาตรา 145 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถึงแม้ศาลจะได้กล่าวไว้โดยทั่วไปว่าให้ใช้คำพิพากษาบังคับแก่บุคคลภายนอกซึ่งมิได้เป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลด้วยก็ดี คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นย่อมไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เว้นแต่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 142 (1), 245 และ 274 และในข้อต่อไปนี้”

(1) คำพิพากษาเกี่ยวกับฐานะหรือความสามารถของบุคคล หรือคำพิพากษาสั่งให้เลิกนิติบุคคล หรือคำสั่งเรื่องล้มละลายเหล่านี้ บุคคลภายนอกจะยกขึ้นอ้างอิงหรือจะใช้ยืนยันแก่บุคคลภายนอกก็ได้

(2) คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินใด ๆ เป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจใช้ยืนยันแก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกนั้นจะพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิดีกว่า”

คำพิพากษาหรือคำสั่งยอมผูกพันคู่ความ แต่ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก ถึงแม้ศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ใช้คำพิพากษาหรือคำสั่งบังคับแก่บุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาล โดยบุคคลภายนอก หมายถึง ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่ความในคดี หรือคู่ความซึ่งได้พ้นจากฐานะการเป็นคู่ความในคดีไปแล้วก่อนที่ศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง แต่หากเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 145 วรรคสอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 681-682/2502 โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินซึ่งมีชื่อบุตรจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่บุตรจำเลยมิได้เป็นคู่ความในคดี กรณีจึงไม่เข้าข้อยกเว้นตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 ศาลจะพิพากษาหรือสั่งใด ๆ ให้ผูกพันบุตรของจำเลย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2251/2538 คำสั่งศาลที่แสดงว่าที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครองปรปักษ์ มีผลผูกพันโจทก์ต่อเมื่อโจทก์ได้ทราบเรื่องที่จำเลยยื่นคำร้องขอ

แสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์แล้วไม่ได้แย่งคัดค้านภายในเวลาที่ศาลกำหนดไว้ เมื่อโจทก์ไม่ทราบเรื่องที่กำลังยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ทำให้ไม่อาจได้แย่งคัดค้านคำร้องขอของจำเลยได้ คำสั่งของศาลจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องคดีเพื่อพิสูจน์ว่าตนมีสิทธิในที่ดินที่พิพาทดีกว่าจำเลย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145(2) ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10261/2550 โจทก์และจำเลยในคดีนี้กับคู่ความในคดีก่อนเป็นคู่ความเดียวกัน โดยคดีก่อนจำเลยฟ้องโจทก์มีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยคือขอให้พิสูจน์สิทธิในที่ดินพิพาทที่โจทก์นำไปออกโฉนดว่าเป็นของจำเลยหรือไม่ ศาลชั้นต้นได้มีคำวินิจฉัยแล้วว่าที่พิพาทเป็นของจำเลย แม้ศาลชั้นต้นจะยกฟ้อง ก็เนื่องมาจากว่าจำเลยมิได้ร้องขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยกล่าวอ้างว่าโจทก์ออกโฉนดดังกล่าวโดยมิชอบ แต่จำเลยกลับมีคำขอให้บังคับโจทก์โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่จำเลย ซึ่งเมื่อศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าที่พิพาทเป็นของจำเลยย่อมไม่จำเป็นต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์กันอีก เนื่องจากที่พิพาทเป็นของจำเลยอยู่แล้ว ที่จำเลยมีคำขอให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ให้ นั่นจึงเป็นกรณีที่ไม่จำเป็นต้องมีการบังคับตามคำขอ มิใช่คำฟ้องไม่สมบูรณ์ แต่เป็นกรณีที่ศาลไม่อาจบังคับตามคำขอให้ได้เท่านั้น คู่ความยังคงต้องผูกพันตามคำพิพากษาตาม ป.วิ.พ. 145

ข้อยกเว้นที่คำพิพากษาหรือคำสั่งมีผลผูกพันบุคคลภายนอกได้มีกรณีดังนี้

1) คำพิพากษาในคดีฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าศาลได้มีพิพากษาหรือคำสั่งให้ขับไล่จำเลย เช่นนี้วงศ์ญาติทั้งหลายและบริวารของจำเลยต้องถูกขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย ตาม ป.วิ.พ. มาตรา มาตรา 142(1)

2) คำพิพากษาหรือคำสั่งชั้นอุทธรณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ และคู่ความบางฝ่ายได้อุทธรณ์ ซึ่งทำให้คำพิพากษาหรือคำสั่งมีผลเป็นที่สุดในระหว่างคู่ความอื่น ๆ ด้วย ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 245 (1) หรือในกรณีที่มีการอนุญาตให้ผู้ร้องสอดเข้ามาในคดีแทนคู่ความฝ่ายใด คำพิพากษาหรือคำสั่งก็ย่อมมีผลแก่ผู้เป็นคู่ความดังกล่าวด้วย

3) กรณีบุคคลภายนอกได้ตกลงเข้าเป็นผู้ค้ำประกันในศาลโดยทำหนังสือประกันหรือโดยวิธีอื่น ๆ เพื่อการชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 274 คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นย่อมใช้บังคับแก่การประกันนั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องผู้ค้ำประกันขึ้นใหม่

4) ในกรณีที่ศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งไปถึงบุคคลภายนอก แต่โดย**บทบัญญัติของกฎหมายให้มีผลถึงบุคคลภายนอกด้วย** กล่าวคือ หากบทบัญญัติของกฎหมายให้มีผลไปถึงบุคคลภายนอก แม้ศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกสามารถยกขึ้นอ้างอิงได้ หรือคู่ความจะยกขึ้นยันกับบุคคลภายนอกก็ได้ โดยมีกรณีดังต่อไปนี้

4.1) คำพิพากษาหรือคำสั่งเกี่ยวด้วยฐานะของบุคคล เช่น ภูมิลำเนา สาบสูญ เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงการตั้งผู้จัดการมรดก¹⁸ หรือความสามารถของบุคคล เช่น คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ เป็นต้น

4.2) คำพิพากษาหรือคำสั่งให้เลิกนิติบุคคล

4.3) คำสั่งเรื่องล้มละลาย

4.4) คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน กล่าวคือ เมื่อประเด็นแห่งคดีเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินระหว่างคู่ความโดยตรง และปรากฏว่าผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินเป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่ความฝ่ายนั้นอาจใช้เพื่ออ้างยันกับบุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกจะพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิดีกว่า

อนึ่ง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน หมายความว่า รวมถึงคำสั่งในเรื่องการครอบครองทรัพย์สินด้วย ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1036/2540 เดิมที่ดิน โฉนดพิพาทมีชื่อ พ. เป็นเจ้าของร่วมกับ พ. มารดาจำเลย พ. เป็นมารดาของ ท. บิดาโจทก์ พ. และ ท. ถึงแก่ความตายแต่โฉนดพิพาทยังมีชื่อ พ. ถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งโจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกของ พ. และ ท. เมื่อ พ. ถึงแก่ความตาย ป. บิดาจำเลยรับโอนมรดกที่ดินส่วนของนางพ. แล้ว ป. ชายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนจนหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. ต่อมาจำเลยซื้อที่ดินเฉพาะส่วนดังกล่าวคืนจาก ส. แล้วโอนขายให้แก่ค. หลังจากนั้นจำเลยได้ยื่นคำร้องขออ้างว่า พ. ยกที่ดินส่วนของ พ. ให้จำเลยและจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรักษและศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยและคดีถึงที่สุดโดยที่ พ. ไม่ได้ยกที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนให้แก่จำเลยดังนี้ โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกและทายาทคนหนึ่งของ พ. ซึ่งมีใช้คู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้นที่มีคำสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ของจำเลยในที่ดินพิพาทส่วนของ พ. โจทก์จึงเป็นบุคคลภายนอกซึ่งสามารถพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าจำเลยตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคสอง (2) เมื่อ พ. ไม่ได้ยกที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนให้แก่จำเลย ดังนั้นที่ดินพิพาทจึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ คำสั่งของศาลชั้นต้นดังกล่าวจึงไม่ผูกพันโจทก์ ตามคำฟ้องโจทก์บรรยายว่า พ. เจ้ามรดกไม่ได้ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้จำเลยพร้อมกับมีคำขอท้ายคำฟ้องขอให้พิพากษาว่าคำสั่งของศาลชั้นต้นที่แสดงกรรมสิทธิ์ของจำเลยในที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ พ. ไม่ผูกพันโจทก์จึงเท่ากับขอให้จำเลยคืนที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของ พ. ให้แก่โจทก์ และโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขเพิ่มเติมฟ้องในส่วนคำขอท้ายฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยและบริหารพร้อมกับให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์เพิ่มเติมคำฟ้องดังกล่าวโดยจำเลยไม่ได้คัดค้าน เมื่อคำฟ้องเดิมและคำร้องขอเพิ่มเติมคำฟ้องภายหลังนั้นเกี่ยวข้อกัน ศาลอุทธรณ์ชอบที่จะพิพากษาให้ขับไล่จำเลยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(1)

¹⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 80/2510

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินที่ดินของประเทศฝรั่งเศส

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส (Civil Code of France) ถูกบัญญัติขึ้นในปี ค.ศ. 1804 โดยประมวลกฎหมายดังกล่าวได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง นอกจากจะถูกใช้บังคับประเทศที่ตกอยู่ภายใต้จักรวรรดิไปเสียแล้ว ยังคงถูกนำมาใช้บังคับในประเทศอื่น ๆ อีกด้วย เช่น ประเทศเบลเยียม และประเทศลักเซมเบิร์ก นอกจากนี้ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสยังมีอิทธิพลต่อบรรดาประมวลกฎหมายในยุโรปหลายประเทศ เช่น ประมวลกฎหมายของเนเธอร์แลนด์ ค.ศ. 1865 ประมวลกฎหมายของอิตาลี ค.ศ. 1865 ประมวลกฎหมายของโปรตุเกส ค.ศ. 1867 ประมวลกฎหมายของสเปน ค.ศ. 1889 เป็นต้น¹⁹

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสเป็นส่วนหนึ่งของประมวลกฎหมายนโปเลียน (Code Napolon) ในส่วนของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสที่ยังคงใช้บังคับอยู่จนกระทั่งถึงทุกวันนี้ ในระหว่างช่วงการปฏิวัติฝรั่งเศสบางประการในปี ค.ศ. 1804 ได้มีแนวคิดซึ่งให้ความสำคัญกับหลักปัจเจกชนและหลักเสรีภาพอันเกิดจากแนวความคิดที่จะปกป้องปัจเจกชนจากการใช้อำนาจที่เหนือกว่าของรัฐนั้น ทำให้บุคคลแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดในทรัพย์สินของตน และมีเสรีภาพในการทำสัญญาโดยรัฐไม่อาจเข้ามาแทรกแซงได้ และกลายเป็นพื้นฐานสำคัญของกฎหมายนโปเลียน ปัจจุบันแนวคิดและหลักการดั้งเดิมยังปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส แต่ในบางเรื่องก็ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามกาลเวลาเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป²⁰

กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่ได้บัญญัติในเรื่องหลักสุจริตไว้โดยเฉพาะแต่หลักสุจริตถูกนำมาใช้ในเรื่องความผูกพันตามสัญญาของคู่สัญญา ดังนั้นคู่สัญญาไม่อาจปฏิเสธหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้ด้วยสัญญาด้วยความสุจริต เช่น มาตรา 1134 วรรค 3 มีข้อความว่า **“สัญญาต้องได้รับการปฏิบัติโดยสุจริต”** ซึ่งในกฎหมายดังกล่าวนี้ถือเป็นหลักการที่ปรากฏชัดเจนว่า ฝรั่งเศสได้ยึดหลักสุจริตเป็นหลักการสำคัญ แต่อาจสังเกตได้ว่าศาลฝรั่งเศสไม่ได้นำหลักสุจริตไปปรับใช้มากเท่าที่ควร เนื่องจากศาลได้สร้างกลไกทางกฎหมายอยู่ในกฎหมายเรื่องต่าง ๆ ให้มีความเป็นธรรมอยู่แล้ว โดยอาจอาศัยบทบัญญัติกฎหมายลักษณะอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน เช่น ความรับผิดชอบในทางละเมิด หรือการพิจารณาหลักการสัญญาต้องเป็นสัญญาอย่างเคร่งครัด เป็นต้น แต่ศาลไม่อาจหลักเสรีภาพและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาของคู่สัญญาได้²¹

¹⁹ ธนกร วรปรัชญากุล, “การร่างประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสในสมัยนโปเลียน โบนาปาร์ต,” สืบค้นจาก http://web.senate.go.th/lawdatacenter/includes/FCKeditor/upload/Image/b/b49%20jun_3_1.pdf, หน้า 3.

²⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 5.

²¹ สัจจวัฒน์ เรื่องกฤษฎีกา, “การนำหลักสุจริตมาใช้ในการให้ความเห็นทางกฎหมายภาษีอากรของเจ้าหน้าที่รัฐ,” *วารสารนิติศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 2 (2560): 57.

ในเรื่องเกี่ยวกับการครอบครองปรักษนั้น ถือว่าประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายโรมัน หลักเกณฑ์ usucaption ของกฎหมายโรมันจึงเป็นพื้นฐานของหลักเกณฑ์การครอบครองปรักษภายใต้กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส และการครอบครองปรักษของประเทศฝรั่งเศสมีลักษณะเป็นอายุความได้สิทธิ²² และถือเป็นวิธีการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์วิธีหนึ่งภายใต้กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส²³ นอกจากนี้ยังเป็นวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือตัวทรัพย์สินอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการครอบครองตัวทรัพย์สินโดยมิต้องแสดงให้ปรากฏซึ่งเอกสารสำคัญในการแสดงกรรมสิทธิ์เพื่อสนับสนุนแต่อย่างใด²⁴ บทบัญญัติเกี่ยวกับการครอบครองปรักษที่ดินภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมีหลักเกณฑ์ดังนี้

มาตรา 2261²⁵ บัญญัติว่า **“การครอบครองปรักษต้องเป็นการครอบครองโดยต่อเนื่องไม่ขาดตอนตลอดระยะเวลา โดยเปิดเผยสงบ และโดยชัดแจ้งว่าได้มีเจตนาเป็นเจ้าของ”**

มาตรา 2272²⁶ บัญญัติว่า **“ระยะเวลาในการได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษในอสังหาริมทรัพย์ คือ 30 ปี**

อย่างไรก็ตามบุคคลอาจได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยเจตนาสุจริต และโดยได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยเชื่ออย่างสุจริตว่าได้รับโอนมาจากเจ้าของที่แท้จริง ให้ใช้ระยะเวลา 10 ปี”

จากบทบัญญัติข้างต้นหลักเกณฑ์ของการครอบครองปรักษในที่ดินมีดังนี้

3.2.1 การครอบครอง

การครอบครองที่ดินของผู้หนึ่งนั้นต้องปรากฏว่าที่ดินที่ได้ครอบครองนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์และต้องไม่เป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์²⁷ โดยผู้ครอบครองมีอำนาจควบคุมเหนือตัวทรัพย์สิน (corpus) อันเป็นองค์ประกอบทางกายภาพ (Physical) กล่าวคือ ผู้ครอบครองสามารถเข้าใช้สอย บังคับบัญชา หรือใช้ประโยชน์เหนือที่ดินนั้นได้ และขณะเข้าครอบครองมีเจตนายึดถือที่ดินนั้นในลักษณะที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นด้วย อันเป็นองค์ประกอบทางจิตใจ (animus) หรือ (animus domini) อันเป็น

²² Jean Carbonnier, *Droit civil tome 4* (Paris: Presses Universitaires de France, 2000), p. 121.

²³ Article 712 “Ownership is also acquired by accession or incorporation, and by prescription”

²⁴ Article 2258 “Acquisitive prescription is a means of acquiring a thing or a right as the effect of possession without there being a need by the one alleging it to show some title in support, or without it being possible to oppose to him an exception inferred from bad faith.”

²⁵ Article 2261 “Acquisitive prescription requires a possession that is continuous, uninterrupted, peaceable, public, unequivocal, and as an owner.”

²⁶ Article 2272 “The period of prescription required to acquire the ownership of an immovable is thirty years. Nevertheless, one who acquires an immovable in good faith and by just title prescribes in ten years.”

²⁷ Article 2260 “One cannot acquire by prescription things or rights that are not in commerce.”

องค์ประกอบที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ถ้าผู้ครอบครองได้เข้าครอบครองที่ดินโดยไม่มีเจตนาที่จะเป็น เจ้าของแล้วย่อมก็ไม่ใช่เป็นการครอบครองภายนอกอันจะอ้างถึงการครอบครองปรปักษ์ได้²⁸ นอกจากนี้ ผู้ครอบครองที่ดินแทนผู้อื่น (détenteur) เช่น ผู้เช่า หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สิน ถือไม่ได้ว่ามีเจตนาในการ ครอบครองโดยมีเจตนาเพื่อตนจึงไม่อาจครอบครองปรปักษ์ได้²⁹ ดังนั้นการครอบครองอันจะอ้างการ ครอบครองปรปักษ์ได้นั้นต้องเป็นการครอบครองที่ไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่แท้จริงของ ที่ดิน³⁰

ในกรณีที่ผู้ครอบครองมีหลายคนและครอบครองที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน และตกลงให้ผู้ครอบครองคนใดคนหนึ่งได้มีอำนาจครอบครองทรัพย์สิน (Corporal Control) ทั้งหมดแต่ เพียงลำพังในลักษณะที่เป็นการครอบครองแทนผู้อื่น อาจเกิดปัญหาเรื่องความไม่ชัดเจน หรือคลุมเครือ ในเรื่องของการอ้างเป็นผู้ครอบครองในที่ดินร่วมกันนั้น ดังนั้นภายใต้กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ผู้ครอบครอง แทนผู้อื่นในกรณีนี้ยังถือเป็น détenteur เช่นกัน จึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์เหนืออสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดได้ในขณะที่ตนครอบครองแทนผู้อื่นอยู่นั้น เว้นแต่จะได้แสดงเจตนาไปยังผู้ครอบครองร่วมคน อื่นว่าตนได้มีเจตนายึดถือเพื่อตนแล้ว³¹

3.2.2 การครอบครองตลอดระยะเวลาโดยไม่ขาดสาย โดยเปิดเผยและสงบ

กล่าวคือ ผู้ครอบครองต้องครอบครองโดยเปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป และครอบครอง โดยสงบ การครอบครองต้องเป็นการครอบครองอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา³² เมื่อมีเหตุเข้ามา ขัดขวางการครอบครองไม่ว่าจะเป็นเพราะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั่นเองหรือบุคคลที่สามก็ดี หาก ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ถูกขัดขวางหรือถูกทำให้เสียสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินนั้นมากกว่าปีหนึ่ง การครอบครองถือว่าขาดตอนไม่ต่อเนื่อง จะต้องเริ่มนับระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ขึ้นใหม่³³ นอกจากนี้การนับระยะเวลาของการครอบครองจะเริ่มนับระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ได้ก็ ต่อเมื่อผู้ครอบครองแสดงออกว่าได้ครอบครองโดยไม่เกรงกลัวบุคคลอื่นแล้ว

²⁸ Normand Sylvio, *Introduction au droit des biens* (Montreal: Wilson & Lafleur, 2014), p. 300

²⁹ Article 2266 “Those who possess for another cannot ever acquire ownership by prescription, whatever the time elapsed may be. Thus, a lessee, a depository, a usufructuary, and all those who precariously hold the thing or the right of an owner, may not prescribe as to it.”

³⁰ Eva Steiner, *French Law: A Comparative Approach* (London: Oxford University Press, 2010), p. 354.

³¹ Barrister of the Inner Temple, *Code Napoleon: Or the French Civil Code* (Maryland: Beard Books, 1999), p. 146.

³² Article 2229 “In order to be allowed to prescribe, one must have a continuous and uninterrupted, peaceful, public and unequivocal possession, and in the capacity of an owner.”

³³ Article 2271 “Acquisitive prescription is interrupted when the possessor of a thing is deprived of its enjoyment for more than one year, either by the owner or even by a third person.”

3.2.3 ระยะเวลาของการครอบครองปรักษ

เมื่อได้ครอบครองครบตามหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้วต้องพิจารณาถึงระยะเวลาของการครอบครองปรักษภายใต้มาตรา 2272 พบว่าหากได้ครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นโดยไม่สุจริตหรือไม่อาจอ้างเรื่องความสุจริตในการครอบครองขึ้นมากล่าวอ้างได้ ผู้ครอบครองอาจได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 30 ปี ตามมาตรา 2272 วรรคหนึ่ง

กรณีที่ผู้ครอบครองได้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตนั้น บทบัญญัติมาตรา 2272 วรรคสอง ได้ลดระยะเวลาลงมาเป็น 10 ปี แต่มาตราดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่าผู้ครอบครองได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มาจากผู้โอนการครอบครองโดยเชื่อโดยมีเจตนาสุจริต (*bona fide*) ว่าผู้โอนการครอบครองเป็นเจ้าของที่แท้จริงตามหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือโฉนด (title) แต่ปรากฏในว่าหลักฐานดังกล่าวหรือโฉนดมีปัญหาเรื่องความบกพร่องในเรื่องกรรมสิทธิ์ (Just Title) หรือบกพร่องในความเป็นเจ้าของของผู้โอน แต่การบกพร่องในเรื่องหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวไม่รวมถึงการหย่อนความสามารถของผู้โอน³⁴ ดังนั้นในกรณีนี้บุคคลที่อาจอ้าง *bona fide* ได้จึงอาจอ้างการครอบครองปรักษด้วยอาศัยระยะเวลา 10 ปีตามมาตรา 2272 วรรคสอง

อนึ่ง มาตรา 2273 กำหนดว่า หากการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นโมฆะเพราะไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว ผู้ครอบครองไม่อาจครอบครองปรักษโดยอาศัยกำหนดระยะเวลา 10 ปีได้³⁵ และเนื่องจากกฎหมายไม่ได้ห้ามใช้กำหนดระยะเวลา 30 ปี คณะผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าน่าจะยังคงใช้กำหนดระยะเวลา 30 ปี ตามมาตรา 2272 ได้

3.3 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรักษที่ดินของประเทศสาธารณรัฐเกาหลีใต้

ระบบซีวิลลอว์ของประเทศสาธารณรัฐเกาหลีใต้ถูกจัดอยู่ในสกุล “โรมาโนเยอรมันนิค” (Romano Germanic Family)³⁶ กฎหมายของประเทศสาธารณรัฐเกาหลีใต้ได้รับอิทธิพลจากกฎหมายประเทศจีน กฎหมายประเทศญี่ปุ่น และกฎหมายแองโกลอเมริกัน และยังได้รับเอาหลักเกณฑ์ของกฎหมายประเทศเยอรมนี และประเทศฝรั่งเศสมาใช้ในบางเรื่องมาใช้อีกด้วย นอกจากนี้ได้มีการแยก

³⁴ Eva Steiner, *French Law: A Comparative Approach* (London: Oxford University Press, 2010), p. 358.

³⁵ Article 2273 “A title null because of a defect in its form cannot serve as a basis for the prescription of ten years.”

³⁶ Hyun Jin Kim, “The inter-Korea conflict over the northern limit line: applying the theory of historical consolidation,” Retrieved from <https://www.repository.law.indiana.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1022&context=etd>

กฎหมายแพ่ง (Civil Act) ออกจากกฎหมายพาณิชย์ (Commercial Act) และกฎหมายแพ่งได้ถูกสร้างขึ้นในปี ค.ศ. 1958 อันเป็นการรวบรวมกฎเกณฑ์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างเอกชนกับเอกชน³⁷

การใช้สิทธิทางศาลนั้น กฎหมายแพ่งเกาหลีใต้มาตรา 2 กำหนดเรื่องการใช้สิทธิทางแพ่งเอาไว้ว่าต้องเป็นไปตามหลักความเชื่อถือและสุจริต (Trust and Good Faith) และบุคคลไม่อาจใช้สิทธิทางแพ่งไปในทางที่ไม่ชอบได้³⁸ ดังนั้นในการจะใช้สิทธิทางศาลในเรื่องการครอบครองทรัพย์สินที่ดินจะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักสุจริต เว้นแต่ได้มีกฎหมายกำหนดไว้ให้สามารถใช้สิทธิทางแพ่งโดยอาศัยความไม่สุจริตได้ นอกจากนี้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องเกิดขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมายหรือโดยจารีตประเพณีเท่านั้น³⁹

การเปลี่ยนแปลงสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ กฎหมายแพ่งเกาหลีใต้ให้ความสำคัญกับระบบทะเบียน โดยมาตรา 186 บัญญัติว่า **“การได้มา การสูญหาย หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในทรัพย์สินโดยนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะมีผลเมื่อได้จดทะเบียนแล้ว”**⁴⁰ แต่บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินนั้นก็ได้ หากผู้ครอบครองได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ⁴¹ ในกรณีที่ได้มีการแย่งการครอบครอง เจ้าของที่แท้จริงที่ยังคงไม่สละเจตนาครอบครองทรัพย์สิน ก็อาจฟ้องเรียกทรัพย์สินนั้นคืนและเรียกค่าเสียหายได้⁴²

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินที่ดินถูกบัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

³⁷ สุธีร์ ศุภนิตย์, “ระบบกฎหมายเกาหลี,” สืบค้นจาก <https://so02.tci-thaijo.org/index.php/easttu/article/view/51345/42514>

³⁸ Article 2 “(1) The exercise of rights and the performance of duties shall be in accordance with the principle of trust and good faith.

(2) No abuse of rights shall be permitted.”

³⁹ Article 185 “No real right can be created at will other than ones provided for by law or customary law.”

⁴⁰ Article 186 “The acquisition, loss of, or any alteration in, a real right by a juristic act over an immovable takes effect upon its registration.”

⁴¹ Article 192 “(Acquisition and Extinction of Possessory Right)

(1) Anyone who has de facto control over an Article shall have possessory right to that Article.

(2) Possessory right is lost if the possessor loses de facto control over the Article: Provided, That this shall not apply if possession is recovered in accordance with the provisions of Article 204.”

⁴² Article 204 “(Recovery of Possession) (1) If a possessor has been deprived of the possession of his property, he may demand the return of that which he was deprived of as well as compensation for damages..”

มาตรา 245 (ระยะเวลาของการได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครอง)⁴³
บัญญัติว่า

“(1) บุคคลใดได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยในอสังหาริมทรัพย์โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของต่อเนื่องเป็นเวลา 20 ปี ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการจดทะเบียนเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) บุคคลใดซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนในฐานะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยต่อเนื่องกันเป็นเวลา 10 ปี โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ ย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หากได้ครอบครองโดยสุจริตและปราศจากความประมาทเลินเล่อ”

เนื่องจากประเทศเกาหลีใต้มีระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เป็นระบบคู่ กล่าวคือกฎหมายได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนที่ดินและการจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้าน อาคาร เป็นต้นไว้ต่างหากจากกัน⁴⁴ โดยการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จะมีได้โดยการโอนทางทะเบียน⁴⁵ การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งที่สำคัญมากภายใต้กฎหมายแพ่งของประเทศเกาหลีใต้ ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหลักฐานสำคัญในการแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายในประเทศเกาหลี⁴⁶

ภายใต้กฎหมายแพ่งเกาหลีใต้ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะโอนโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สำนักทะเบียนศาลซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และการจดทะเบียนจะช่วยยืนยันถึงความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการจดทะเบียนเสมอ ดังนั้นหากทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และได้ชำระราคาซื้อครบถ้วนแล้วแต่ไม่จดทะเบียน

⁴³ Article 245 “(Period for Acquiring Ownership of Immovables by Possession)

(1) A person who has for twenty years peaceably and openly held possession of an immovable with an intention to own it, shall acquire the ownership by making registration thereof.

(2) A person who has made registration as the owner of an immovable and has for ten years peaceably and openly held possession of an immovable with the intent to own it, shall acquire the ownership of such immovable if his possession is in good faith and without negligence.”

⁴⁴ Registration of Real Estate Act Chapter 3 article 14 (1) “Registers shall be classified into land registers and building registers”

⁴⁵ Registration of Real Estate Act Chapter Article 3 (Registrable Rights, etc.) “Registration shall be made for the indication of real estate and for the preservation, transfer, creation, change of, or restrictions on disposal or extinguishment of any of the following rights: 1, Ownership..”

⁴⁶ Jin Ho Song, Sang Min Lee, Ik-Hyun Kwun, and David H. Pyun, “The Real Estate Law Review: South Korea,” Retrieved from <https://thelawreviews.co.uk/title/the-real-estate-law-review/south-korea>

กรรมสิทธิ์ก็ไม่อาจโอนให้แก่กันได้ นอกจากนี้ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์สามารถเข้าถึงได้โดยทั่วไป และไม่มีกลไกทางกฎหมายอื่น ๆ ในการขัดขวางการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว⁴⁷

จากบทบัญญัติข้างต้นการครอบครองปรักษ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตตามมาตรา 245 (2) นั้นมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี แต่ในกรณีนี้ผู้ครอบครองต้องได้ดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริตและมีได้ประมาทเลินเล่อแล้ว แต่พบว่ามีควมบกพร่องในเรื่องของลำดับการโอนกรรมสิทธิ์ (Title Chain) ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การโอนอสังหาริมทรัพย์บางทอดไม่ถูกต้อง เป็นต้น หากผู้ครอบครองได้ครอบครองโดยสงบเปิดเผย และเจตนาเป็นเจ้าของครบ 10 ปี ย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์⁴⁸

ในกรณีที่ผู้ครอบครองมีอาจพิสูจน์ได้ว่าได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยมีเจตนาสุจริต หรืออาจปรากฏข้อเท็จจริงว่าความบกพร่องในเรื่องลำดับการโอนกรรมสิทธิ์เกิดจากความประมาทเลินเล่อ เช่น ไม่ตรวจสอบลำดับกรรมสิทธิ์ของผู้โอนให้ดี เป็นต้น หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้ไปจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นเสียก่อน หากจะครอบครองปรักษ์ย่อมต้องอาศัยกำหนดระยะเวลา 20 ปี ตามมาตรา 245 (1) นอกจากนี้เมื่อได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์จนครบระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ยังไม่อาจได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทันที แต่จะต้องทำการจดทะเบียนการได้เพื่อให้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอีกด้วยตามมาตรา 245 (1) จะเห็นได้ว่าระบบการจดทะเบียนมีบทบาทในการคุ้มครองเจ้าของที่แท้จริงอย่างมาก และไม่เปิดช่องให้มีการครอบครองปรักษ์อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นได้โดยง่ายโดยอาศัยทั้งกำหนดระยะเวลาและระบบการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์เป็นเงื่อนไขที่สำคัญ

3.4 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรักษ์ที่ดินของประเทศสาธารณรัฐโปแลนด์

ระบบกฎหมายของประเทศสาธารณรัฐโปแลนด์เป็นระบบซีวิลลอว์ได้รับอิทธิพลจากระบบกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสและเยอรมนี กฎหมายเอกชนของประเทศสาธารณรัฐโปแลนด์ถูกพัฒนาอย่างมากในช่วงศตวรรษที่ 18 ภายใต้การปกครองของเครือจักรภพโปแลนด์-ลิทัวเนีย (Polish-Lithuanian Commonwealth)⁴⁹ และกฎหมายแพ่งโปแลนด์ (Polish Civil Code) ถูกสร้างขึ้นและบังคับใช้ในปี ค.ศ. 1965

⁴⁷ Multilaw, "Title of Real Estate," Retrieved from https://www.multilaw.com/Multilaw/RealEstate/Real_Estate_Guide_South_Korea.aspx

⁴⁸ Kyung Don Lee, Robert C Young, and Thak-Hwan Kim, "Chapter 19 KOREA in The Real Estate Law Review," Retrieved from <https://www.shinkim.com/attachment/777>, p. 238.

⁴⁹ Joanna Górka-Szymczak, Grzegorz Górski, "The Federal Structure of the Polish-Lithuanian Commonwealth in the 16th-18th Centuries," Retrieved from <https://sciendo.com/pdf/10.2478/conc-2019-0003>

ในเรื่องสิทธิครอบครอง กฎหมายแพ่งโปแลนด์ มาตรา 336 ได้กำหนดให้สิทธิครอบครองอาจได้มาโดยการเข้าครอบครองในฐานะเจ้าของ (ผู้ถือตนเอง) หรือครอบครองแทนเจ้าของที่แท้จริง เช่น ผู้ใช้ทรัพย์สิน หรือ ผู้เช่าทรัพย์สิน เป็นต้น⁵⁰ นอกจากนี้เมื่อได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยชอบตามกฎหมายแล้ว ผู้ครอบครองมีสิทธิตามกฎหมายในการปลดเปลื้องการรบกวนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างที่ได้ครอบครองทรัพย์สิน ดังนี้บุคคลอื่นกระทำการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายเข้ามารบกวนการครอบครอง หรือการละเมิดการใช้สิทธิครอบครองของเจ้าของทรัพย์สิน⁵¹ ส่วนในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เมื่อบุคคลได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว กฎหมายโปแลนด์อนุญาตให้เจ้าของที่ดินสามารถใช้สอยและโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างอิสระ นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้มีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินในรูปแบบทะเบียนที่ดินและเก็บเอาไว้ 2 หน่วยงาน ได้แก่ 1) ศาลแขวงซึ่งที่ดินอยู่ในเขตอำนาจของศาลแขวงดังกล่าวทำหน้าที่เก็บข้อมูลทะเบียนที่ดินและถูกจัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นหากมีการซื้อขายที่ดินเกิดขึ้น ผู้ซื้อสามารถที่จะตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลเจ้าของที่ดินในทะเบียนที่ดินนั้นได้ ผู้ซื้อจึงอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสุจริต และ 2) สำนักงานเทศบาลแห่งท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เพื่อประโยชน์ของภาครัฐในการจัดเก็บภาษี และวางผังเมือง⁵²

อนึ่ง ทะเบียนที่ดินเป็นแหล่งข้อมูลสำคัญในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์เหนือที่ดิน ภายใต้กฎหมายแพ่งโปแลนด์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่ารายการที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน เช่น ชื่อของบุคคลผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินถูกต้อง และทะเบียนที่ดินสามารถเข้าถึงได้โดยทั่วไป จึงไม่มีใครสามารถอ้างสิทธิได้ นอกจากนี้การได้มาซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ย่อมได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายได้มีบทสันนิษฐานถึงความถูกต้องของเจ้าของที่ดินในทะเบียนที่ดิน อย่างไรก็ตามกฎหมายจะไม่รับรองและคุ้มครองผู้ซื้อที่กระทำการไม่สุจริตหรือผู้ที่ได้ทรัพย์สินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย⁵³ นอกจากนี้ในกรณีที่เกิดความผิดพลาดกับทะเบียนที่ดินและทะเบียนที่ดินสูญหาย เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ที่

⁵⁰ Article 336, [Self-existent and dependent holder] “The holder of a thing is both the one who actually wields it as the owner (the self-holder) and the one who actually wields it like a user, a pledge, a tenant, a tenant or having a different right, with which the specified authority over the wonders of a person is connected Thing (dependent holder).”

⁵¹ Article 344, [Claims by holder] “Against those who have been subject to an arbitrary violation of the possession, as well as against the benefit of the infringement, there is a claim for the holder of the claim to restore the previous state and to the failure to comply, This claim is not dependent on the good faith of the holder, nor on the conformity of possession with the legal status, unless the final judgment of the court or another appointed to recognize cases of such a state body has determined that the state of possession the infringement was lawful.”

⁵² “Register of Title in Poland,” Retrieved from <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=transactional-process&q=registration-of-title&c=PL>

⁵³ “Real Estate in Poland,” Retrieved from <https://www.geoportal.gov.pl/en/dane/dane-ewidencyjne>

จะดำเนินการบันทึกข้อมูลทะเบียนที่ดินต่อศาลแขวงที่มีเขตอำนาจมีจะนั้นแล้วต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่ดำเนินการตามหน้าที่ดังกล่าว⁵⁴

อนึ่ง การครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ปรากฏอยู่ในกฎหมายแพ่งไปแลนต์ดังนี้
มาตรา 172⁵⁵ บัญญัติว่า **“อสังหาริมทรัพย์**

(1) ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีได้อยู่ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ถ้าบุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลา 20 ปี อย่างเป็นเจ้าของ เว้นเสียแต่ว่าบุคคลนั้นจะได้ครอบครองโดยไม่สุจริต

(2) ภายหลังจากระยะเวลาผ่านไปเป็นเวลา 30 ปี ผู้ซึ่งครอบครองอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ถึงแม้ว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองโดยไม่สุจริต”

มาตรา 173⁵⁶ บัญญัติว่า **“การคุ้มครองผู้เยาว์**

หากผู้เยาว์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และปรากฏข้อเท็จจริงว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในระหว่างระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์แล้ว การครอบครองปรปักษ์นั้นไม่อาจสิ้นสุดได้จนกว่าจะครบ 2 ปีนับจากที่ผู้เยาว์ได้บรรลุนิติภาวะแล้ว”

จากบทบัญญัติมาตรา 172 การครอบครองปรปักษ์ต้องปรากฏว่าผู้ครอบครองได้ทำการครอบครองโดยเจตนาที่จะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และอาจครอบคลุมถึงการทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนซึ่งผู้ครอบครองไม่ได้กรรมสิทธิ์เพียงแต่มีเพียงสิทธิครอบครองก็อาจถือว่าเข้าเงื่อนไขของการครอบครองปรปักษ์ได้⁵⁷ นอกจากนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ครอบครองได้ครอบครองต่อเนื่องกันเป็นเวลา 20 ปีหากได้ครอบครองโดยสุจริต และเป็นระยะเวลา 30 ปี หากครอบครองโดยไม่สุจริต ในกรณีที่ให้มีเหตุขัดข้องชั่วคราวมาขัดขวางการครอบครองแล้ว

⁵⁴ “Property register in Poland,” Retrieved from <https://www.dudkowiak.com/property-purchase-in-poland/property-register-in-poland.html>

⁵⁵ Art. 172. “Real estate.

(1) A possessor of real estate who is not the real estate owner acquires ownership if he possesses the real estate uninterruptedly for twenty years as an owner-like possessor unless he gained possession in bad faith.

(2) After the lapse of thirty years, the possessor of real estate acquires ownership even if he gained possession in bad faith.”

⁵⁶ Art. 173. “Protection of minors. If the owner of real estate against whom an adverse possession period is running is a minor, the adverse possession cannot end until two years after the owner attains majority”

⁵⁷ Remigiusz Rosicki, “Transmission Easement and Adverse Possession of Transmission Easement in the Polish Law,” *Faculty of Political Science and Journalism*, 30, 1 (2016): 1580.

เมื่อเหตุขัดข้องชั่วคราวนั้นได้ผ่านพ้นไป และผู้ครอบครองได้กลับเข้ามาครอบครองก็ให้ถือว่า การครอบครองนั้นได้ครอบครองต่อเนื่องได้⁵⁸

อนึ่ง หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้เยาว์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มีบุคคลอื่น มาครอบครองปรักภษแล้ว ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 173 กำหนดให้การครอบครองปรักภษซึ่งครบ ระยะเวลาที่กำหนดในมาตรา 172 แล้ว อาจต้องถูกระงับไปจนกว่าจะครบระยะเวลา 2 ปีนับแต่วันที่ ผู้เยาว์ได้บรรลุนิติภาวะแล้ว โดยกฎหมายแพ่งสาธาณรัฐโปแลนด์ มาตรา 10 (1) ได้กำหนดให้ผู้เยาว์บรรลุนิติ ภาวะเมื่ออายุครบ 18 ปีบริบูรณ์⁵⁹ ดังนั้น แม้จะครอบครองปรักภษครบตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข แล้ว ผู้ครอบครองยังจะมีได้กรรมสิทธิ์จนกระทั่งผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมได้มีอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์ แล้ว

3.5 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรักภษที่ดินของประเทศสเปน

ประมวลกฎหมายแพ่งสเปน (Código Civil de España) หรือพระราชกฤษฎีกาลงวันที่ 24 กรกฎาคม ค.ศ. 1889 (Real Decreto de 24 de julio de 1889) กำหนดให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 กรกฎาคม ค.ศ. 1889 เป็นต้นไป โดยประมวลกฎหมายแพ่งสเปนได้รับอิทธิพลจากประมวลกฎหมายแพ่ง ฝรั่งเศส⁶⁰

ประเทศสเปนใช้ระบบทะเบียนที่ดินแบบผสมผสาน (Real Folium System หรือ ระบบโฟเลียม) กล่าวคือ ระบบโฟเลียมให้ความสำคัญกับข้อมูลที่ปรากฏในทะเบียนที่ดินมากกว่าเอกสารทางทะเบียน โดยระบบโฟเลียมจะบันทึกรายละเอียดของเจ้าของที่ดิน หรือลักษณะของสิทธิเหนือที่ดิน นายทะเบียน ทำหน้าที่ตรวจสอบ rights in rem หากสิทธิไม่ขัดแย้งกับสิทธิของบุคคลอื่นที่บันทึกไว้ก่อนหน้านี้ ก็จะ ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป⁶¹

นอกจากนี้กฎหมายแพ่งสเปนไม่ได้บังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกันเสมอ ไป ระบบทะเบียนที่ดินทำหน้าที่ช่วยให้ข้อมูลแก่บุคคลทั่วไปเพื่อตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และสิทธิต่าง ๆ เหนือที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากกฎหมายแพ่งสเปนอนุญาตให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ

⁵⁸ Leszek Bosek and Katarzyna Krolikowska, “Constitutional Dimensions of the Judicial Restitution of Wrongfully Expropriated Property in Poland,” *Loyola of Los Angeles International and Comparative Law Review*, 41, 3 (2018): 379.

⁵⁹ Art. 10. “Age of majority.

(1) An adult is any individual who has attained eighteen years of age...”

⁶⁰ “EU–Justice,” Retrieved from https://e-justice.europa.eu/6/EN/national_legislation?SPAIN&member=1

⁶¹ Sonia Martín Santisteban, “Purchasing A Property In Spain,” Retrieved from <https://repositorio.unican.es/xmlui/bitstream/handle/10902/11143/PurchasingAProperty.pdf?sequence=1>, p. 60.

เหนือที่ดินโดยให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายโดยไม่ต้องไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ดังนั้นในบางกรณีบุคคลผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่แท้จริง กับบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินตามทะเบียนที่ดินอาจไม่ตรงกัน

ในเรื่องการครอบครองปรักษ์ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งสเปน มาตรา 609 (3) โดยถือว่าการครอบครองปรักษ์เป็นวิธีการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรูปแบบหนึ่ง โดยใช้คำว่า Prescription แทนความหมายของคำว่า Acquisitive Prescription⁶² นอกจากนี้กรรมสิทธิ์และสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์อาจได้มาโดยอาศัยอายุความได้ แต่การได้มาดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกฎหมาย⁶³ นอกจากนี้ทรัพย์สินที่อาจครอบครองปรักษ์ได้ต้องเป็นทรัพย์สินที่เอกชนสามารถเป็นเจ้าของและโอนให้แก่กันได้ ทั้งนี้ไม่จำกัดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์⁶⁴

หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการครอบครองปรักษ์มีดังนี้

มาตรา 1940⁶⁵ บัญญัติว่า **“ระยะเวลาสามัญเพื่อการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และทรัพย์สินอื่นในอสังหาริมทรัพย์ต้องปรากฏว่าได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยสุจริตและให้นำไปใช้กับกรณีผู้ครอบครองได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่บกพร่องในกรรมสิทธิ์ (just title) ด้วยตลอดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด”**

มาตรา 1941⁶⁶ บัญญัติว่า **“การครอบครองต้องเป็นการครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ โดยเปิดเผยสงบ และครอบครองต่อเนื่องตลอดระยะเวลา”**

มาตรา 1957⁶⁷ บัญญัติว่า **“บุคคลย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์และทรัพย์สินอื่นใดเหนืออสังหาริมทรัพย์เมื่อครบระยะเวลา 10 ปี สำหรับการครอบครองโดยสุจริตในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปรากฏ และระยะเวลา 20 ปี ในกรณีที่ไม่มีปรากฏเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อ**

⁶² Iosif R. Urs and Sr Petruta Elena Ispas, “Acquisitive Prescription, Comparative Study between Romanian Regulation and Spanish Regulation,” The International Conference Education and Creativity for a Knowledge Based Society, Retrieved from https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2226608

⁶³ Article 1930 “Ownership and other rights in rem are acquired pursuant to prescription, in the manner and pursuant to the conditions provided in the law.”

⁶⁴ Article 1936 “All objects which are within the bounds of trade amongst persons are susceptible of prescription.”

⁶⁵ Article 1940 “Ordinary prescription of ownership and remaining rights in rem shall require bona fide possession of the object and pursuant to just title for the period provided in the law.”

⁶⁶ Article 1941 “Possession must be animus domini, public, peaceful and uninterrupted.”

⁶⁷ Article 1957 “Ownership and other rights in rem over immovable goods prescribe by ten years’ bona fide possession amongst persons present, and twenty years amongst absent persons, in bona fide and with just title.”

บุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยสุจริตและมีความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์เพราะเชื่อโดยสุจริตว่าผู้โอนเป็นเจ้าของที่แท้จริง”

มาตรา 1958⁶⁸ บัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์แห่งอายุความ หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาศัยอยู่ต่างประเทศให้ถือว่าเป็นกรณีไม่ปรากฏเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ระยะเวลาช่วงหนึ่งของการครอบครองปรากฏว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีชีวิตอยู่ และอีกช่วงระยะเวลาหนึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏ ดังนี้ระยะเวลา 2 ปีของกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏให้ถือเป็นระยะเวลา 1 ปี ของกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปรากฏ และให้ใช้ระยะเวลา 10 ปี ของระยะเวลาในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปรากฏ..”

มาตรา 1959⁶⁹ บัญญัติว่า “บุคคลย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินอื่นในอสังหาริมทรัพย์เมื่อครบระยะเวลา 30 ปี ของการครอบครองโดยต่อเนื่องไม่มีเหตุเข้ามาขัดขวาง โดยไม่นำเรื่องหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือการครอบครองโดยสุจริตมาใช้บังคับ และไม่ว่าเจ้าของที่ดินจะได้ปรากฏหรือไม่ก็ตาม..”

จากบทบัญญัติดังกล่าว การครอบครองปรปักษ์ของประเทศสเปนอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์พื้นฐานตามมาตรา 1941 กล่าวคือ ผู้ครอบครองปรปักษ์จะต้องได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ โดยสงบ เปิดเผย และครอบครองต่อเนื่องตลอดระยะเวลา

แต่กฎหมายแพ่งของประเทศสเปนได้แบ่งลักษณะของการครอบครองปรปักษ์ออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

1. การครอบครองปรปักษ์สามัญ (Ordinary Possession) โดย มาตรา 1940 ได้กำหนดให้ผู้ครอบครองต้องได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่บนพื้นฐานของหลักสุจริต ดังนั้นในการครอบครองปรปักษ์ในกรณีนี้ การครอบครองจะต้องเข้าครบเงื่อนไขของหลักเกณฑ์ในมาตรา 1941 และ 1940 เสียก่อน และในเรื่องระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ กฎหมายได้แบ่งแยกออกเป็น 2 กรณีคือ

1.1 กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังปรากฏ กล่าวคือ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังมีชีวิตอยู่ และยังคงหาตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ การครอบครองปรปักษ์ในต้องอาศัยระยะเวลา 10 ปี ตามมาตรา 1957

⁶⁸ Article 1958 “For the purposes of prescription, those residing abroad or overseas are deemed to be absent. If part of the time the owner were to have been present and another part absent, two years of absence shall be deemed one year of presence in order to complete the ten years of presence required...”

⁶⁹ Article 1959 “Ownership and other rights in rem over immovable goods also prescribe as a result of thirty years of uninterrupted possession, without requiring any title or bona fide, and without distinction between persons present and absent..”

1.2 กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏ อาจเพราะได้เสียชีวิตไปแล้ว หรือย้ายภูมิลำเนาออกไปจากถิ่นที่อยู่จนไม่สามารถหาพบได้ หรืออาจจะได้ย้ายภูมิลำเนาไปอาศัยยังต่างประเทศแล้ว มาตรา 1957 กำหนดให้ขยายระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์เป็น 20 ปี แต่ต้องปรากฏเงื่อนไขเพิ่มเติมว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบกร่องในเรื่องกรรมสิทธิ์มาโดยชอบอย่างสุจริตว่าผู้โอนเป็นเจ้าของที่แท้จริง (Just Title)

ในเรื่องการนับระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1958 ได้วางหลักเกณฑ์ในกรณีครอบครองปรปักษ์ซึ่งขณะเข้าครอบครองที่ดินเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏ แล้วในระหว่างการครอบครองเจ้าของกลับมาปรากฏ หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ย้ายภูมิลำเนากลับมายังประเทศสเปนในระหว่างระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ จึงเกิดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ 2 ช่วงด้วยกัน คือ ระยะเวลา 20 ปี (เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏ) และระยะเวลา 10 ปี (เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปรากฏ) กฎหมายให้นำเทียบระยะเวลาเป็นอัตราส่วน 2 ต่อ 1 กล่าวคือ ให้ระยะเวลา 2 ปี (จากกำหนดระยะเวลา 20 ปี) ให้เทียบเท่ากับระยะเวลา 1 ปี (สำหรับกำหนดระยะเวลา 10 ปี) เช่น ขณะครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ 14 ปี ไม่ปรากฏตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่ในปีที่ 15 ได้ทราบว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ย้ายภูมิลำเนากลับมาอาศัยยังประเทศสเปน เช่นนี้ จึงไม่อาจใช้ระยะเวลา 20 ปี ของการครอบครองปรปักษ์ แต่ต้องใช้ระยะเวลา 10 ปีแทน ตามมาตรา 1958 และระยะเวลา 14 ที่ได้ครอบครองมาแล้ว กฎหมายให้นำเทียบในอัตรา 2 ต่อ 1 ดังนี้ผู้ครอบครองได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์มาแล้ว 7 ปี จึงเหลือระยะเวลาของการครอบครองอีก 3 ปี จึงจะอ้างการครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์นี้ได้

2. การครอบครองปรปักษ์วิสามัญ (Extraordinary Possession) มาตรา 1959 ได้กำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ไว้ 30 ปี ผู้ครอบครองต้องได้ครอบครองที่ดินต่อเนื่อง โดยไม่นำเรื่องหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือการครอบครองโดยสุจริตมาใช้บังคับ และไม่ว่าเจ้าของที่ดินจะได้ปรากฏหรือไม่ก็ตาม จึงอาจสังเกตได้ว่า การครอบครองปรปักษ์ซึ่งผู้ครอบครองไม่อาจอ้างกำหนดระยะเวลาจากกรณีก่อนหน้าได้ หากประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ต้องอาศัยกำหนดระยะเวลา 30 ปี

3.6 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของประเทศสวิสเซอร์แลนด์

ประเทศสวิสเซอร์แลนด์ (Switzerland) เป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ โดยกฎหมายแพ่งสวิส (Swiss Civil Code) เป็นประมวลกฎหมายเอกชนที่ได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศสและเยอรมนี ได้ถูกประกาศใช้เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม ค.ศ. 1907 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 10 ธันวาคม ค.ศ. 1912

ในประมวลกฎหมายแพ่งสวิสเซอร์แลนด์ ได้บัญญัติหลักสุจริตในฐานะที่เป็นหลักทั่วไปใน มาตรา 2⁷⁰ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า **“บุคคลทุกคนต้องใช้สิทธิและปฏิบัติหน้าที่ตามข้อผูกพันของตนโดยสุจริต”** และในวรรคสองได้บัญญัติว่า **“การใช้สิทธิไปในทางที่ไม่ชอบอย่างเป็นที่ประจักษ์ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองโดยกฎหมาย”** ดังนั้นการใช้สิทธิทางแพ่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครอง โดยบทบัญญัติดังกล่าวถือเป็นต้นแบบของหลักสุจริตในมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย

ในเรื่องการครอบครองนั้น มาตรา 919 วรรคหนึ่ง กำหนดถึงการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินต่อเมื่อได้เข้าครอบครองทรัพย์สินนั้น⁷¹ นอกจากนี้มาตรา 937 ยังได้สันนิษฐานไว้ว่าบุคคลผู้มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนที่ดินย่อมเป็นเจ้าของที่ดินนั้น และยังมีสิทธิที่จะดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองของตนได้⁷²

โดยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ปรากฏอยู่ในบทบัญญัติดังต่อไปนี้

มาตรา 661⁷³ บัญญัติว่า **“ครอบครองทรัพย์สิน**

เอ.การครอบครองทรัพย์สินสามัญ

กรณีที่ดินที่ชื่อของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผิดพลาดขณะจดทะเบียนที่สำนักงานกรรมสิทธิ์ของบุคคลดังกล่าวจะไม่อาจถูกคัดค้าน หากบุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยสุจริต ต่อเนื่อง และปราศจากการคัดค้านใด ๆ ตลอดระยะเวลา 10 ปี”

มาตรา 662⁷⁴ บัญญัติว่า **“บี. การครอบครองทรัพย์สินวิสามัญ**

⁷⁰ Art. 2 “Every person must act in good faith in the exercise of his or her rights and in the performance of his or her obligations. The manifest abuse of a right is not protected by law.”

⁷¹ Art. 919 “Effective control over a thing constitutes possession of it.”

⁷² Art. 937 “In respect of land recorded in the land register, only the person registered may invoke presumption of title and bring an action for recovery of possession.

However, a person who exercises effective control over the land may bring an action for wrongful dispossession or trespass.”

⁷³ Art. 661 “(Adverse possession)

a. Ordinary adverse possession

Where a person has been wrongly recorded in the land register as the owner of immovable property, his or her ownership may no longer be challenged if he or she has been in possession of it in good faith, uninterruptedly and without challenge for ten years.”

⁷⁴ Art. 662 b. “Extraordinary adverse possession

1. บุคคลซึ่งได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้ถูกบันทึกในทะเบียนที่ดิน ต่อเนื่อง และปราศจากการคัดค้านตลอดระยะเวลา 30 ปี เสมือนว่าบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของ บุคคลดังกล่าวมีสิทธิที่จะจดทะเบียนการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น

2. สิทธิในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นี้ ให้ถูกนำไปใช้ในกรณีที่บุคคลได้ครอบครองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และไม่ปรากฏหลักฐานว่ามีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในทะเบียนที่ดิน หรือปรากฏเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ได้ถึงแก่ความตายแล้ว หรือถูกสันนิษฐานว่าเสียชีวิต ตั้งแต่เริ่มต้นแห่งระยะเวลา 30 ปี แห่งการครอบครองปรบักษ์

3. อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนดังกล่าวอาจมีขึ้นได้แต่โดยคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อพ้นระยะเวลาที่ได้ประกาศแจ้งแก่สาธารณะเพื่อคัดค้านแล้ว และไม่ปรากฏว่ามีการคัดค้าน หรือปรากฏว่ามีการคัดค้านแต่การคัดค้านดังกล่าวถูกเพิกถอนไป”

กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรบักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสวิสเซอร์แลนด์ให้ความสำคัญกับ “การจดทะเบียนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ” กฎหมายกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อาจได้มาด้วยอาศัยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์⁷⁵ นอกจากนี้หากภาครัฐพบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏเจ้าของ ก็อาจดำเนินการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต่อไป⁷⁶

กฎหมายกำหนดให้มีการครอบครองปรบักษ์ออกเป็น 2 รูปแบบดังนี้

1. Where a person has been in possession of immovable property not recorded in the land register uninterrupted and without challenge for 30 years as if it were his or her property, he or she has the right to be registered as the owner.

2. The same right applies on the same conditions to a person in possession of immovable property whose owner is not evident from the land register or who was declared dead or presumed dead at the beginning of the 30 years adverse possession period.

3. However, such registration may be made only by court order on expiry of a publicly notified period for objections, provided no such objections have been raised or those raised have been dismissed.”

⁷⁵ Art. 656 “The acquisition of land ownership must be recorded in the land register.”

⁷⁶ Art. 658 “Immovable property recorded in the land register may be appropriated only if the register establishes that it has no owner.

Appropriation of land not recorded in the land register is subject to the provisions governing ownerless objects.”

3.6.1 การครอบครองปรปักษ์สามัญ (Ordinary Possession)

การครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 661 เอ. นั้นเป็นกรณีที่ได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 10 ปี และปรากฏว่ามีความผิดพลาดในเรื่องลำดับกรรมสิทธิ์ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น หากมิได้มีบุคคลอื่นคัดค้านตลอดระยะเวลาดังกล่าวบุคคลนั้นย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์

3.6.2 การครอบครองปรปักษ์วิสามัญ (Extraordinary Possession)

มาตรา 662 ได้กำหนดถึงการได้มาซึ่งการครอบครองปรปักษ์โดยมิได้อาศัยมูลเหตุแห่งความสุจริตไว้ แต่เมื่อพิจารณามาตรา 2 พบว่ากฎหมายแพ่งสิทธิไม่รับรองการใช้สิทธิที่ไม่ชอบ ดังนั้นการครอบครองปรปักษ์กรณีนี้ น่าจะไม่ต้องเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายที่ไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น โดยแบ่งเป็น 2 กรณีด้วยกัน ดังนี้

3.6.2.1 การครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียนที่ดิน

ตามมาตรา 662 ปี. 1. หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อันไม่มีทะเบียนที่ดินนั้น ต่อเนื่อง และปราศจากการคัดค้านตลอดระยะเวลา 30 ปี แต่ทั้งนี้บุคคลนั้นต้องแสดงครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ และเมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ยังไม่อาจไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทันที บุคคลดังกล่าวมี “สิทธิ” ในการได้จดทะเบียนการได้มาเพื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยสมบูรณ์ และในระหว่างนี้อาจต้องพิสูจน์ถึงการได้มาแม้จะไม่สุจริตก็ตามผู้ครอบครองต้องไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น

3.6.2.2 การครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์มีทะเบียนที่ดิน

แต่เจ้าของเดิมไม่ปรากฏ หรือปรากฏชื่อเจ้าของเดิมในทะเบียนที่ดิน แต่ว่าได้ถึงแก่ความตายแล้ว หรือถูกสันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินได้เสียชีวิตไปแล้ว ในขณะที่ได้เริ่มต้นทำการครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกฎหมายให้ใช้อายุความ 30 ปี และ ตามมาตรา 662 ปี. 2. เมื่อครอบครองครบระยะเวลา 30 ปีแล้ว ผู้ครอบครองต้องไปจดทะเบียนการได้มาเพื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกันกับกรณีก่อนหน้าเนื่องจากเงื่อนไขในเรื่องนี้อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เงื่อนไขของมาตรา 662 ปี. 1. ด้วย

อนึ่ง มาตรา 662 ปี. 3. กำหนดให้ต้องดำเนินการจดทะเบียนการได้มาเพื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองกรณีข้างต้น ดังนั้นจะต้องมีคำสั่งของศาลเสียก่อนว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายอย่างครบถ้วนแล้ว และศาลต้องประกาศแจ้งแก่สาธารณชนเพื่อให้ผู้อื่นอาจเข้ามาคัดค้านการครอบครองปรปักษ์ดังกล่าวได้ หากไม่มีผู้ใดคัดค้าน หรือมีการคัดค้านแต่การคัดค้านดังกล่าวถูกเพิกถอนไป และเมื่อได้ดำเนินการครบถ้วนในขั้นตอน บุคคลนั้นย่อมนำคำสั่งศาลเพื่อไปจดทะเบียนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นได้

นอกจากนี้ภายหลังจากศาลได้มีคำสั่งให้บุคคลนั้นได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง
 ประปักษ์แล้ว บุคคลดังกล่าวอาจนำคำสั่งของศาลเพื่อดำเนินการจดทะเบียนที่ดินในชื่อตนเองได้⁷⁷

3.7 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของประเทศเยอรมนี

ประเทศเยอรมนีใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมนี (Bürgerliches
 Gesetzbuch) ถูกพัฒนาอย่างยาวนาน โดยได้รับอิทธิพลจากกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ภาคพื้น
 ยุโรป แต่สุดท้ายก็ได้มีการจัดตั้งคณะผู้ร่างกฎหมายขึ้นมาเพื่อพิจารณายกร่างกฎหมายอย่างละเอียด
 สอดคล้องกับสภาพสังคมของประเทศเยอรมนี กฎหมายแพ่งเยอรมนีจึงมีลักษณะเฉพาะ ใช้ถ้อยคำที่มี
 ความชัดเจนตลอดจนได้มีการแบ่งลักษณะและหมวดหมู่ต่าง ๆ อย่างรัดกุม ร่างประมวลกฎหมาย
 ดังกล่าวก็ได้ประกาศใช้เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 1896 แต่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ค.ศ. 1900⁷⁸

ประเทศเยอรมนีได้นำหลักสุจริตมาใช้ในเรื่องของสัญญาเช่นเดียวกับประเทศฝรั่งเศส
 นอกจากนี้ประเทศเยอรมนีได้ใช้หลักสุจริตดังกล่าวควบคู่กับทฤษฎีความรับผิดชอบก่อนสัญญา (Culpa in
 Contrahendo Pre contractual liability) กล่าวคือ เป็นทฤษฎีที่มีที่มาจากหลักสุจริต การผิดหน้าที่ก่อน
 สัญญาจะทำให้คู่สัญญาฝ่ายที่เสียหาย มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้ แต่เดิมหลักสุจริตถูกนำมาใช้
 เฉพาะในเรื่องหนี้ แต่ต่อมาวงวิชาการนิติศาสตร์และศาลในเยอรมัน ต่างมีความเห็นว่า หลักดังกล่าว
 เป็นหลักกฎหมายทั่วไปควรจะใช้กับกฎหมายเอกชนและกับกฎหมายทุกแขนงรวมถึงกฎหมายมหาชน
 ด้วย⁷⁹

กฎหมายแพ่งเยอรมันได้กำหนดให้บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองด้วยการเข้าครอบครอง
 โดยมีอำนาจทางข้อเท็จจริงเหนือทรัพย์สินใดสิ่งหนึ่ง⁸⁰ และกฎหมายแพ่งเยอรมันได้กำหนดถึงการ
 ครอบครอง 2 ลักษณะ คือ การครอบครองด้วยตนเอง กับการครอบครองโดยผู้อื่นครอบครองแทน
 ตามมาตรา 872 และเมื่อครอบครองด้วยตนเองมีลักษณะเป็นการครอบครองโดยตรงตามมาตรา 854

⁷⁷ Art. 665 “By virtue of acquisition, the acquirer gains a personal claim against the owner to be recorded
 in the land register and, should the owner refuse, the right to have ownership awarded by court order.”

⁷⁸ “วิวัฒนาการแห่งกฎหมาย,” สืบค้นจาก [http://old-book.ru.ac.th/e-book//LA102\(LW102\)54/chapter2.pdf](http://old-book.ru.ac.th/e-book//LA102(LW102)54/chapter2.pdf),
 หน้า 9-10.

⁷⁹ สัจจวัฒน์ เรื่องกาญจน์กุล, “การนำหลักสุจริตมาใช้ในการให้ความเห็นทางกฎหมายภาษีอากรของ
 เจ้าหน้าที่รัฐ,” หน้า 57.

⁸⁰ Section 854 “Acquisition of possession

(1) Possession of a thing is acquired by obtaining actual control of the thing.

(2) Agreement between the previous possessor and the acquirer is sufficient for acquisition if the acquirer
 is in a position to exercise control over the thing.

แต่ถ้าผู้ครอบครองมีเจตนาครอบครองเพื่อตนเองแต่การยึดถือทางกายภาพกระทำโดยมีผู้อื่นยึดถือไว้ให้โดยเคารพเจตนาของผู้ครอบครองจัดเป็นกรณีการครอบครองโดยชอบตามมาตรา 868⁸¹

บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมนีที่เกี่ยวกับการครอบครองปรักษ์ที่ดินได้แก่

มาตรา 891⁸² “**ข้อสันนิษฐานตามกฎหมาย**

(1) หากสิทธิได้ถูกจดทะเบียนในทะเบียนที่ดินของบุคคลนั้น ให้สันนิษฐานว่าบุคคลนั้นมีสิทธิได้รับสิทธิดังกล่าว

(2) หากสิทธิในทะเบียนที่ดินถูกลบไป ให้สันนิษฐานว่าสิทธินั้นสิ้นไป”

มาตรา 900⁸³ บัญญัติว่า “**การได้มาโดยอายุความ**ภายหลังจากการจดทะเบียน

(1) บุคคลใดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วและมีชื่ออยู่ในทะเบียนที่ดินแต่ไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิหากการจดทะเบียนดังกล่าวได้ทำขึ้นและคงอยู่ต่อตลอดระยะเวลา 30 ปี และบุคคลนั้นได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นตลอดระยะเวลาดังกล่าว โดยให้นำวิธีนับระยะเวลาการครอบครองของการครอบครองปรักษ์ในสังหาริมทรัพย์มาใช้กับกรณีนี้ด้วย และระยะเวลาดังกล่าวอาจระงับลงเป็นการชั่วคราวเมื่อได้มีการคัดค้านในเรื่องความถูกต้องของการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่...”

มาตรา 938⁸⁴ บัญญัติว่า “**บทสันนิษฐานของการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์**

⁸¹ สัจจวัฒน์ เรื่องกฤษฎีกาฎหมาย, “การนำหลักสุจริตมาใช้ในการให้ความเห็นทางกฎหมายภาษีอากรของเจ้าหน้าที่รัฐ,” หน้า 58.

⁸² Section 891 “Statutory presumption

(1) If a right has been entered in the Land Register for a person, it is presumed that the person is entitled to this right

(2) If a right entered in the Land Register is deleted, it is presumed that the right does not exist”

⁸³ Section 900 “Acquisition by prescription following registration

(1) A person who is registered as the owner of a plot of land in the Land Register without having acquired ownership acquires ownership if the registration has existed for thirty years and he has had the plot of land in proprietary possession in this period. The thirty-year period is calculated in the same way as the period for acquiring a movable thing by prescription. The running of the period is suspended as long as an objection to the accuracy of the registration is entered in the Land Register...”

⁸⁴ Section 938 “Presumption of proprietary possession

If a person had a thing in his proprietary possession at the beginning and at the end of a period of time, it is presumed that his proprietary possession also existed in the intermediate period.”

ถ้าบุคคลมีทรัพย์สินอยู่ในความครอบครองและได้ครอบครองอย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ขณะเริ่มต้นและสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นคงอยู่ในระหว่างระยะเริ่มต้นจนถึงระยะเวลาสิ้นสุด”

กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายในประเทศเยอรมันได้รับการบันทึกไว้ในเอกสารอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน Bestandsverzeichnis และถูกจัดเก็บไว้ที่สำนักงานจดทะเบียนที่ดิน การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความสำคัญมาก การโอนที่ดินหรือได้มาซึ่งที่ดินนั้นต้องมีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน และได้รับทะเบียนที่ดิน (Grundbuch) เสมอ⁸⁵ บทบัญญัติมาตรา 891 ซึ่งเป็นบทสันนิษฐานของกฎหมาย ได้กำหนดให้ Grundbuch เป็นหลักฐานแห่งสิทธิ์ที่ได้จดทะเบียนไว้ ดังนั้นเมื่อได้จดทะเบียนสิทธิ์แล้ว และสิทธิ์ของบุคคลปรากฏใน Grundbuch บุคคลผู้มีชื่อใน Grundbuch ย่อมได้รับการสันนิษฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิเหนือที่ดินดังกล่าว และหากมีบุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดินเห็นว่าทะเบียนที่ดินมีความผิดพลาดและต้องการคัดค้าน บุคคลนั้นย่อมต้องรับภาระในการพิสูจน์ถึงความผิดพลาดดังกล่าว ดังนั้นระบบการจดทะเบียนที่ดินของประเทศเยอรมนีจึงถือว่าเป็นระบบมีประสิทธิภาพอย่างมาก⁸⁶

บทบัญญัติมาตรา 900 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ไว้เฉพาะในกรณีที่ผู้ครอบครองที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่ดินแล้ว และให้ใช้อายุความ (Ersitzung) คือ 30 ปี สำหรับการครอบครองปรปักษ์ หากมิได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้ว แม้จะได้ครอบครองที่ดินมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ นอกจากนี้หากได้มีการจดทะเบียนความเป็นเจ้าของที่ดินของตนลงไปในทะเบียนที่ดินโดยถูกต้องแล้วก็ไม่จำเป็นต้องพิจารณาในเรื่องของการครอบครองปรปักษ์อีกต่อไป ดังนั้นการครอบครองปรปักษ์ที่ดินนอกจากผู้ครอบครองจะต้องจดทะเบียนความเป็นเจ้าของในที่ดินของตนลงไปในทะเบียนที่ดินแล้ว ยังอาจต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่า เกิดความผิดพลาดหรือบกพร่องในเรื่องกรรมสิทธิ์ขึ้นเสียก่อน นอกจากนี้บทบัญญัติดังกล่าวยังไม่ได้วางกฎเกณฑ์เงื่อนไขในเรื่องของความสุจริตอีกด้วย

มูลเหตุแห่งความสุจริตในการครอบครองปรปักษ์ไม่ปรากฏในบทบัญญัติที่ได้กล่าวมาข้างต้นจึงอาจอนุมานได้ว่าระบบการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และระยะเวลาที่ยาวนานนั้นเพียงพอสำหรับภาครัฐในการดำเนินมาตรการทางกฎหมายในเรื่องนี้ นอกจากนี้ระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์

⁸⁵ “ Commercial real estate law and rules in Germany,” Retrieved from <https://cms.law/en/int/expert-guides/cms-expert-guide-to-commercial-real-estate/germany>

⁸⁶ Palandt Otto and Bassenge Peter, *Bürgerliches Gesetzbuch* (München: C.H.Beck, 2004), pp. 32.

(Ersitzung) มีวัตถุประสงค์เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดสถานการณ์ซึ่งเจ้าของที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินเป็นคนละคนกัน และไม่ให้เกิดการปัญหาในการพิสูจน์ถึงความเป็นเจ้าของในที่ดิน (probatio diabolica)⁸⁷

3.8 กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของประเทศสวีเดน

ประเทศสวีเดนใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ โดยได้รวบรวมจารีตประเพณีของประเทศสวีเดนมาจัดไว้เป็นหมวดหมู่และบัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกฎหมายแพ่งสวีเดนมีรากฐานมาจากกฎหมายโรมันแต่พัฒนาขึ้นโดยได้รับอิทธิพลจากกฎหมายเยอรมัน ภายหลังจากประเทศสวีเดนและประเทศสแกนดิเนเวียอื่น ๆ ได้พัฒนารูปแบบของกฎหมายของตนเองที่มีเอกลักษณ์และแตกต่างจากกฎหมายโรมันและกฎหมายเยอรมันอย่างมาก โดยพัฒนาและถูกใช้อยู่ในกลุ่มประเทศในแถบสแกนดิเนเวีย ได้แก่ สวีเดน นอร์เวย์ เดนมาร์ก ฟินแลนด์ หมู่เกาะแฟโร กรีนแลนด์ ไอแลนด์ และไอซ์แลนด์ และถูกเรียกว่า กฎหมายนอร์ดิก⁸⁸

อสังหาริมทรัพย์และที่ดินตกอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน Land Code (SFS 1970:994) โดย Lantmäteriet หรือสำนักงานที่ดินทำหน้าที่ในการจัดการระบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งปวง นิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับการจดทะเบียนภายใต้ประมวลกฎหมายกฎหมายที่ดิน⁸⁹ และสิทธิในที่ดินได้รับการคุ้มครองโดยรัฐธรรมนูญ⁹⁰

ระบบการจดทะเบียนที่ดิน ปรากฏอยู่ในกฎหมายตั้งแต่ปี 1875 และได้รับการแก้ไขปรับปรุงครั้งสำคัญในปี ค.ศ. 1973 โดยประเทศสวีเดนเป็นประเทศแรกในโลกที่เริ่มนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน⁹¹ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริม ควบคุมการใช้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายอย่างยั่งยืน รวมถึงเพื่อประโยชน์ในการจัดการและรวบรวมข้อมูลทั้งหลายเกี่ยวกับที่ดินในการปกป้องคุ้มครองเจ้าของที่ดิน การวางแผนจัดการที่ดิน การเก็บภาษีที่ดิน ควบคุมเรื่องสิ่งแวดล้อม และการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ บัญญัติกระบวนการที่สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น the Real Property Formation Act (1970:988), the Real Property

⁸⁷ Ernst Jacobus Marais, “Acquisitive Prescription in View of the Property Clause,” Retrieved from <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.966.3190&rep=rep1&type=pdf>, p. 142

⁸⁸ Bernard Michael Ortwein, “The Swedish Legal System: An Introduction,” Retrieved from <https://journals.iupui.edu/index.php/iiclr/article/download/17766/17949>, p. 411.

⁸⁹ Land Code (SFS 1970:994) Chap. 19. Title registration, Section 1, “Title registration under this Code shall take place in the land register section of the Real Property Register. Provisions concerning the Real Property Register are contained in the Real Property Register Act (2000:224)”

⁹⁰ Ulf Jensen, “Sweden,” Retrieved from <https://www.eui.eu/documents/departmentscentres/law/researchteaching/researchthemes/europeanprivatelaw/realpropertyproject/sweden.pdf>, p. 62.

⁹¹ Ibid.

Register Ordinance (1974:1059) เป็นต้น นอกจากนี้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่ดินของประเทศไทยเดิมมีผลบังคับใช้อย่างเดียวกันทั่วประเทศ หน่วยงานส่วนท้องถิ่นไม่อาจออกกฎหมายที่ดินขึ้นมาใช้โดยเฉพาะได้⁹²

โดย หมวด 1 มาตรา 1⁹³ ได้กำหนดให้คำว่า “*อสังหาริมทรัพย์คือที่ดิน..*” และที่ดินได้นี้แบ่งออกเป็นหน่วยทรัพย์สินต่าง ๆ และกำหนดด้วยอาณาเขตตามแนวตั้งแนวนอน นอกจากนี้ หมวด 2 มาตรา 1⁹⁴ ได้บัญญัติถึงส่วนควบของที่ดินในเรื่อง หน่วยทรัพย์สินให้หมายถึงอาคาร สาธารณูปโภค รั้ว และสิ่งอื่นใด ที่ได้ถูกสร้างขึ้นภายในหน่วยทรัพย์สินเพื่อใช้งานถาวร

อนึ่ง ระบบการจดทะเบียนที่ดินของประเทศสวีเดนเชื่อมโยงกับข้อมูลทางทะเบียนส่วนบุคคลอื่น ๆ ที่เก็บรวบรวมภายใต้หน่วยงานอื่น ๆ จึงส่งผลให้ ข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนชาวสวีเดน และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหลาย ที่ได้เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินทั้งหลายถูกจัดเก็บอย่างเป็นระบบและถูกปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ ดังนั้นจึงเป็นการไม่ยากที่จะค้นหาประวัติของเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งข้อมูลทั้งหลายที่เกี่ยวข้องเพื่อระบุตัวตนและภูมิลำเนาของบุคคลดังกล่าวได้⁹⁵

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ถูกบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายที่ดิน หมวดที่ 16 สิทธิในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยอายุความ มาตรา 1⁹⁶ บัญญัติว่า “*ถ้าบุคคลได้จดทะเบียน*

⁹² Quan Dang Anh, “Two land registration systems: The land law of Vietnam and of Sweden,” <https://lup.lub.lu.se/search/ws/files/5712795/4024268.pdf>, p. 44.

⁹³ Land Code (SFS 1970:994) Chap. 1 Section 1 “Real property is land. This is divided into property units. A property unit is delimited either horizontally or both horizontally and vertically. Special provisions apply concerning property formation. Unofficial parcelling of land is null and void.”

⁹⁴ Land Code (SFS 1970:994) Chap. 2. Property fixtures Section 1. “A property unit includes buildings, utilities, fences and other facilities constructed within the property unit for permanent use..”

⁹⁵ Quan Dang Anh, “Two land registration systems: The land law of Vietnam and of Sweden,” p. 49.

⁹⁶ Chap. 16, Prescriptive right to real property

Section 1. “If a person has obtained registration of ownership to real property which has passed out of the hands of the rightful owner, and for 20 consecutive years thereafter has possessed the property with a claim to freehold title, without an action alleging superior title to the property having been brought against him, his title to the property, by prescriptive right, is superior to that of the other party.

If the possession is based on transfer and the possessor neither knew nor ought to have known that the transferor was not the rightful owner, the foregoing shall apply in spite of the time of possession amounting to only ten years.

If during the prescriptive time the property has been held by several parties in succession, subsections one and two shall apply, mutatis mutandis, the requirement of registration of ownership applying only to acquisition by the first possessor. For the purposes of subsection two, the conditions concerning possession being based on transfer and on the possessor acting in good faith shall apply to the first possessor only.”

เป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์และได้รับโอนมาจากเจ้าของที่แท้จริง และต่อเมื่อตลอดระยะเวลา 20 ปี บุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และโดยปราศจากการถูกบุคคลอื่นดำเนินการฟ้องร้องอ้างสิทธิเหนือที่ดินดังกล่าวดีกว่าตน ดังนี้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลนั้นย่อมดีกว่าบุคคลอื่น

ถ้าการครอบครองอยู่บนพื้นฐานของโอนอสังหาริมทรัพย์ และผู้ครอบครองไม่รู้หรือควรจะได้รู้ว่าผู้โอนไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงแล้ว ให้นำความในวรรคก่อนมาใช้และให้ใช้ระยะเวลาของการครอบครองประจำปี 10 ปี

ถ้าในระหว่างระยะเวลาของการครอบครองประจำปี อสังหาริมทรัพย์ได้ถูกครอบครองโดยเจ้าของหลายรายสืบเนื่องกันเป็นลำดับ ให้นำความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม และให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาบังคับใช้กับการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เฉพาะแก่ผู้ครอบครองคนแรกเท่านั้น และในกรณีตามเจตนารมณ์ของวรรคสอง ให้เรื่องความสุจริตมาใช้เป็นเงื่อนไขแก่ผู้ครอบครองคนแรกในเรื่องการครอบครองซึ่งอยู่บนพื้นฐานของโอนอสังหาริมทรัพย์”

การครอบครองประจำปีที่ดินถูกบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 16 มาตรา 1 บนพื้นฐานของการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับประเทศเยอรมนี โดยวรรคหนึ่งวางหลักเกณฑ์ว่าบุคคลซึ่งได้จดทะเบียนเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์และได้รับโอนมาจากเจ้าของที่แท้จริง โดยการโอนดังกล่าวน่าจะหมายถึงการโอนโดยนิติกรรมซึ่งต้องมีการจดทะเบียน เช่น การซื้อขาย เป็นต้น แต่ในระหว่างนั้นมีความบกพร่องในเรื่องกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น เช่น การซื้อขายที่ดินมีโฉนดแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินบกพร่องเพราะกลฉ้อฉล⁹⁷ เพราะหากลำดับกรรมสิทธิ์ถูกต้องแล้วก็ย่อมไม่มีประเด็นในการอ้างครอบครอง ถ้าบุคคลนั้นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อเมื่อตลอดระยะเวลา 20 ปี โดยไม่มีบุคคลอื่นมาคัดค้านหรืออ้างสิทธิความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์นั้นเหนือกว่าผู้ครอบครองนั้น บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองประจำปี และในวรรคหนึ่งนี้ไม่ได้กำหนดในเรื่องของมูลเหตุแห่งการครอบครองว่าต้องสุจริตหรือไม่ แต่เรื่องความสุจริตปรากฏเป็นหลักเกณฑ์ในวรรคสาม ดังนั้นกรณีตามวรรคหนึ่งนี้ย่อมหมายถึงกรณีที่ผู้ครอบครองมีอาจอ้างเรื่องความ สุจริตขึ้นมาได้ นอกจากนี้ตามวรรคสองได้วางหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในกรณีที่ได้มีการโอนการครอบครองสืบเนื่องเป็นลำดับไป การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้มีขึ้นเฉพาะแต่ผู้ครอบครองคนแรกเท่านั้น ผู้รับโอนการครอบครองไม่ต้องไปดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อีก ก็สามารถนับอายุความของการครอบครองประจำปีต่อไป

⁹⁷ Håkan Fohlin, “Legal Aspects of Doing Business in Sweden (2021),” Retrieved from <https://www.theworldlawgroup.com/writable/documents/news/Legal-Aspects-of-Doing-Business-in-Sweden-2021.pdf>, p. 22.

มาตรา 1 วรรคสอง ได้วางหลักเกณฑ์การครอบครองทรัพย์สิน โดยนำมาใช้กับกรณีซึ่งผู้ครอบครอง อยู่ในได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนมาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้ครอบครองไม่ รู้หรือควรจะได้รู้ว่าผู้โอนไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง โดยวรรคสามได้กล่าวถึงความสุจริตในการครอบครอง แม้วรรคสามได้กำหนดให้นำเรื่องความสุจริตมาใช้เป็นเงื่อนไขแก่ผู้ครอบครองคนแรกในเรื่องการ ครอบครองซึ่งอยู่บนพื้นฐานของโอนอสังหาริมทรัพย์ แต่หากพิจารณาตามเจตนารมณ์ของการบังคับใช้ หลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วย่อมหมายถึงว่าให้ความสุจริตมาเป็นมูลเหตุแห่งการครอบครองตามวรรคสอง และให้ใช้กำหนดระยะเวลา 10 ปี และคล้องกับหลักเกณฑ์ของการครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริตใน ประเทศต่าง ๆ

