

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีขอบเขต ขนาดที่คงที่ และมีอยู่อย่างจำกัด ที่ดินจำนวนมากมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในแต่ละปีและบางพื้นที่ได้พบปัญหาเรื่องการอ้างเรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ที่ดินควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป บนพื้นฐานของการให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของที่ดินและให้ความสำคัญกับมูลค่าทางเศรษฐกิจของที่ดินในฐานะที่เป็นปัจจัยสำคัญในระบบเศรษฐกิจเช่นเดียวกับแรงงานและต้นทุน โดยในบทที่ 5 นี้คณะผู้วิจัยจะได้สรุปและจัดทำข้อเสนอแนะต่อไป

#### 5.1 บทสรุป

ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 1382 และมาตรา 1383 นั้น การครอบครองปรปักษ์เป็นเครื่องมือทางกฎหมายเพื่อให้บุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรปักษ์ของประเทศไทยมีลักษณะเป็นอายุความได้สิทธิ โดยหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ของประเทศไทยมีความสอดคล้องและหลักเกณฑ์ usucaption ภายใต้กฎหมายโรมัน และหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้ในระหว่างประเทศกลุ่มตัวอย่าง และกฎหมายของแต่ละประเทศมีเงื่อนไขที่แตกต่างกันบ้างขึ้นอยู่กับบริบททางด้านสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน

หลัก usucaption มีเจตนารมณ์ที่สำคัญประการหนึ่งเพื่อคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ ป้องกันปัญหาเรื่องความไม่ชัดเจนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีบทบาทในการเข้าไปรับรองกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ครอบครองที่ไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะมีความบกพร่องในเรื่องกรรมสิทธิ์ โดยหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ของประเทศไทยมีข้อขัดแย้งกับหลัก usucaption บางประการ โดยมีประเด็นดังสองประการดังนี้

**ประการแรก** มาตรา 1382 ไม่ได้บัญญัติถึงเรื่องความสุจริตในการครอบครองปรปักษ์ไว้โดยชัดแจ้งซึ่งแตกต่างกับมาตรา 1383 ที่ได้บัญญัติถึงมูลเหตุแห่งการได้มาว่าเป็นการได้มาโดยการกระทำความผิดหรือรับโอนโดยไม่สุจริต ประเด็นที่เกิดขึ้นจากบทบัญญัติดังกล่าว คือ การบังคับใช้มาตรา 1382 จะต้องพิจารณาโดยอาศัยมูลเหตุความสุจริตหรือไม่ หากจะนำบทบัญญัติมาตรา 1370 ซึ่งบัญญัติว่า **“ผู้ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าครอบครอง โดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผย”** มาบังคับใช้เพื่ออธิบายว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องครอบครองโดยสุจริตนั้น อาจไม่ชัดเจนเท่าไรนัก เนื่องจากมาตรา 1370 เป็นบทสันนิษฐานของกฎหมายมิใช่หลักเกณฑ์โดยตรง

อนึ่งในเรื่องนี้ หม่อมราชวงศ์เสนีย์ ปราโมช ได้แสดงความเห็นในเรื่องมูลเหตุของการได้มาตามมาตรา 1382 และมาตรา 1383 ไว้พอสรุปได้ความว่า มูลเหตุแห่งการได้ครอบครองทรัพย์สินได้มีน้ำหนัก

ยิ่งไปกว่านั้นเพียงจำแนกการนำอายุความที่ต่างกันมาใช้เท่านั้น กล่าวคือองค์แห่งการครอบครองปรปักษ์ ต้องมีเจตนาเป็นเจ้าของ ไม่หมายความว่าจำกัจะต้องเป็นเรื่องที่เชื่อว่าตนได้ครอบครองโดยมีสิทธิโดยสุจริตใจเท่านั้น ดังนี้ถ้าครอบครองโดยสุจริตก็เป็นผลดีแต่ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำความผิด เช่น เป็นทรัพย์สินที่ถูกลักขโมยมาแล้วผู้ซื้อไม่รู้ถึงความร้ายแรงจึงรับซื้อรับโอนไว้ และได้ครอบครองมา โดยคิดว่าเป็นของที่ได้มาโดยชอบ ก็ย่อมอาศัยอายุความที่สั้น แต่ถ้าเป็นการครอบครองโดยไม่สุจริต เช่นรู้ว่าเป็นของที่ถูกโจรปล้นมา ย่อมมีอายุความฟ้องคดีอาญาถึง 15 ปี ดังนั้นตามมาตรา 1383 จะต้องครอบครองโดยอาศัยอายุความ 15 ปีถึงจะได้กรรมสิทธิ์ แต่อย่างไรก็ดีอายุความตามมาตรา 1383 ไม่ใช่ในกรณีผิดสิทธิเป็นละเมิดโดยไม่เป็นความผิดทางอาญาเช่นเอาของเค้ามาโดยไม่มีเจตนาทุจริตไม่เป็นความผิดฐานลักทรัพย์ฉ้อโกงยกยกออกแต่เป็นเพียงการละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 ดังนั้นจะใช้อายุความตามมาตรา 1383 ไม่ได้จึงต้องนำไปใช้อายุความตามมาตรา 1382 ดังนี้ แม้มูลเหตุบกพร่องไม่ว่าจะได้มาโดยการกระทำความผิดหรือรับโอนโดยไม่สุจริตกฎหมายก็ยังยอมให้ ได้กรรมสิทธิ์ในที่สุด<sup>1</sup>

นอกจากนี้ ศาสตราจารย์บัญญัติ สุขีวะ ได้อธิบายถึงมูลเหตุแห่งการได้มาซึ่งการครอบครองทรัพย์สินตามมาตรา 1382 โดยสรุปความดังนี้การครอบครองปรปักษ์อันจะได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 นี้แม้กฎหมายจะไม่ได้บัญญัติว่าต้องสุจริตแต่ตามรูปเรื่องก็น่าจะต้องสุจริตด้วยเพราะถ้าเป็นการแย่งเอาทรัพย์สินของผู้อื่นโดยตนรู้อยู่แล้วว่าเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ก็อาจเป็นความผิดฐานลักทรัพย์ยกยกออกหรือฉ้อโกงก็ได้ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็อาจมีความผิดฐานบุกรุกได้เช่นกัน กรณีจึงต้องปรับเรื่องทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำความผิดตามมาตรา 1383 ไม่ใช่ 1382<sup>2</sup>

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่าการครอบครองปรปักษ์โดยตามมาตรา 1382 อาศัยมูลเหตุความสุจริตด้วย ในกรณีที่ได้ครอบครองที่ดินโดยการกระทำความผิดหรือรับโอนโดยไม่สุจริต ย่อมต้องอาศัยอายุความตามมาตรา 1383 และความสุจริตจึงมีบทบาทสำคัญในการกำหนดมูลเหตุแห่งการได้มาว่าจะต้องใช้อายุความที่สั้นหรือยาวกว่าเท่านั้น ดังนั้นมาตรา 1383 กำหนดชัดเจนถึงเรื่องความไม่สุจริต ถ้าผู้ครอบครองที่ดินทราบที่ดินเป็นของบุคคลอื่น แล้วอยากได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวจึงบุกรุกเข้าไปครอบครองปรปักษ์ ย่อมต้องอาศัยอายุความอาญาที่ยาวกว่า ตาม ป.อ. มาตรา 95 ประกอบกับ มาตรา 1383 ดังนั้นผู้ครอบครองจึงต้องสุจริตในขณะที่เข้าครอบครองที่ดินด้วย หากไม่สุจริตไม่อาจอ้างมาตรา 1382 ได้ ดังนี้ “ความรับรู้ข้อเท็จจริง” ขณะเข้าครอบครองที่ดินจึงช่วยกำหนดถึงความสุจริตหรือไม่สุจริตของผู้ครอบครอง และแบ่งขอบเขตที่ชัดเจนของมาตราทั้งสอง

<sup>1</sup> เสณีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้*, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ, 2505), หน้า 313.

<sup>2</sup> บัญญัติ สุขีวะ, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน* (กรุงเทพฯ: พลสยามพริ้นติ้ง, 2550), หน้า 254.

แต่หากจะนำเรื่องหลักสุจริตตามมาตรา 5 และมาตรา 6 ซึ่งเป็นบทสันนิษฐานมาใช้เพื่อขยายความว่าความสุจริตไม่จำเป็นต้องบัญญัติลงไปในบทบัญญัติของกฎหมายมาตรา 1382 แล้ว ก็อาจจะเกิดปัญหาเรื่องความชัดเจนตามมา เนื่องจากเป็นบททั่วไปในเรื่องการใช้สิทธิทางศาลและบทสันนิษฐานของกฎหมายมิใช่หลักเกณฑ์ของการครอบครองปรปักษ์ นอกจากนี้หากพิจารณากฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่างพบว่า “ความสุจริต” ถูกกำหนดไว้อยู่ในบทบัญญัติของกฎหมายของกลุ่มประเทศบางประเทศอย่างชัดเจน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ประมวลกฎหมายแพ่งเกาหลีใต้ ประมวลกฎหมายแพ่งโปแลนด์ ประมวลกฎหมายแพ่งสเปน ประมวลกฎหมายแพ่งสวิสเซอร์แลนด์ และกฎหมายที่ดินสวีเดน จึงส่งผลให้การรับรู้ข้อเท็จจริงของผู้รับโอนมีความสำคัญในการจะอ้างการครอบครองปรปักษ์ หากพบว่ากรรมสิทธิ์ของตนมีความบกพร่อง แต่ตนเองได้ครอบครองหรือรับโอนโดยสุจริต ก็ย่อมอาศัยอายุความที่สั้นในการครอบครองปรปักษ์ได้ ดังนั้นการบัญญัติในเรื่องของความสุจริตเอาไว้ให้ชัดเจนในมาตรา 1382 ในฐานะที่เป็นหลักเกณฑ์องค์ประกอบในการพิจารณาเรื่องการครอบครองปรปักษ์ ก็ย่อมจะเป็นผลที่ดีกว่า เนื่องจากมาตรา 1382 และมาตรา 1383 เป็นบทบัญญัติที่มีความสำคัญในเรื่องการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ดังนั้นการบัญญัติให้ชัดเจนเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการตีความและการบังคับใช้กฎหมาย ย่อมจะส่งผลให้การ บังคับใช้กฎหมายเป็นไปได้อย่างเที่ยงธรรมมากขึ้น

**ประการที่สอง** ประเทศไทยยินยอมให้มีการครอบครองปรปักษ์ที่ดินที่ได้มาจากการกระทำ ความผิด ตามมาตรา 1383 ซึ่งมีความขัดแย้งกับ *justa causa* กล่าวคือ หลัก usucaption ตามกฎหมายโรมันไม่อนุญาตให้สามารถครอบครองปรปักษ์ในทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำผิดเลย ประเทศไทยได้ยินยอมให้มีการครอบครองปรปักษ์ในกรณีนี้ด้วยเหตุผลในการแก้ปัญหาเรื่องความเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ได้จากการกระทำผิด โดย “อายุความอายุ” เป็นเงื่อนไขสำคัญในการกำหนดอายุความของการครอบครองปรปักษ์ ดังนี้กฎหมายได้เปิดโอกาสให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่แท้จริงใช้สิทธิในการฟ้องร้องเป็นคดีอาญาภายใต้อายุความทางอาญา หากเจ้าของที่ดินไม่ได้ฟ้องร้องเป็นคดีภายในอายุความอายุ ย่อมเกิดปัญหาเรื่องความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเมื่อพ้นอายุความอายุแล้ว หากยกเลิกบทบัญญัติมาตรา 1383 แล้ว และในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่สนใจที่จะติดตามเอาคืนซึ่งที่ดินแล้ว และไม่อนุญาตให้ผู้กระทำความผิดครอบครองปรปักษ์ในที่ดินได้ ที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมต้องตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เรื่องอายุความเสียสิทธิตามมาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับกับกรณีนี้<sup>3</sup>

<sup>3</sup> ที่ดินที่เจ้าของที่แท้จริงไม่ทำประโยชน์แล้วหรือปล่อยให้รกร้าง จนพ้นระยะเวลา 10 ปี ย่อมตกกลับไปเป็นของรัฐภายใต้หลักเกณฑ์ของ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยให้ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน

ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 เป็นกลไกทางกฎหมายที่ช่วยกระตุ้นเตือนเจ้าของที่ดินที่ถือครองที่ดินแต่ไม่ดูแลปล่อยให้รกร้างให้เข้ามาทำประโยชน์ในที่ดินเพราะมิฉะนั้นอาจเสียสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐได้ เพราะทำประโยชน์บนที่ดินต่อไปก็ย่อมช่วยส่งเสริมให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจแก่ท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าควรยังคงให้มีการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1383 ต่อไป แต่อาจจะปรับปรุงแก้ไขบางประการเพื่อให้เกิดความเหมาะสม เพราะหากไม่ปรับอายุความของการครอบครองปรปักษ์ให้ยาวขึ้น การได้ทรัพย์สินมาจากการกระทำความผิดในบางฐาน เช่น การบุกรุกที่ดินของผู้อื่นเพื่อครอบครองปรปักษ์ ย่อมอาศัยอายุความอายุ 10 ปี ตามมาตรา 95(3) ซึ่งเท่ากับกำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 โดยในข้อเสนอแนะ คณะผู้วิจัยจะนำเสนอการแก้ไขปรับปรุงมาตรการในการครอบครองปรปักษ์ที่ดินอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมบนพื้นฐานหลักเกณฑ์ตามกฎหมายโรมัน และกฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่าง

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 หลักสุจริตในการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382

หลักสุจริตถือเป็นหลักเกณฑ์ที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดความยุติธรรมและยังเป็นกฎเกณฑ์พื้นฐานทางกฎหมายที่สำคัญ หลักสุจริตจะถูกนำมาใช้เมื่อผู้ครอบครองปรปักษ์ประสงค์จะใช้สิทธิทางศาล นอกจากนี้หลักสุจริตยังเป็นหลักที่ถูกนำไปใช้ในการตีความเพื่อเสริมเนื้อหาตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย และมีบทบาทในการส่งเสริมให้บุคคลต้องอาศัยความซื่อสัตย์สุจริตในการใช้สิทธิของตน โดยกฎหมายสันนิษฐานว่าการใช้สิทธิของตนได้ใช้สิทธิของตนไปโดยสุจริต หากบทบัญญัติของกฎหมายมิได้บัญญัติถึงความสุจริตไว้โดยชัดแจ้ง หากจะตีความกฎหมายต้องตีความโดยอาศัยหลักสุจริตโดยปริยาย

อย่างไรก็ดีการใช้หลักสุจริตจำกัดอยู่ในแง่มุมของการนำไปใช้เพื่อแก้ไขปัญหาในเรื่องการบุคคลจะต้องใช้สิทธิทางศาล กล่าวคือ ป้องกันปัญหาเรื่องการใช้สิทธิทางศาลไปโดยไม่ชอบ ดังนั้นศาลจึงรับรองสิทธิของบุคคลเมื่อจะต้องใช้สิทธิของตน หากศาลได้พิพากษาอรรถคดีโดยไม่อาศัยหลักสุจริตเป็นพื้นฐานแห่งคำวินิจฉัยย่อมจะก่อให้เกิดความไม่ชอบธรรมเกิดขึ้น หลักสุจริตในมาตรา 5 ถือเป็นหลักทั่วไป และย่อมจำกัดอยู่กับการปรับใช้ในการใช้สิทธิทางศาล คณะผู้วิจัยเห็นว่าเพื่อให้เกิดความยุติธรรม ในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ ควรต้องนำหลักเกณฑ์เรื่องความสุจริตมาบัญญัติไว้เป็น

(2) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่าเจตนาละเลยสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป”

หลักเกณฑ์ของมาตรา 1382 เพื่อให้ถูกนำไปใช้เป็นหลักเกณฑ์ของการพิจารณาการครอบครองปรปักษ์ ดังนี้จึงมีความเห็นให้เพิ่ม “โดยสุจริต” ลงไปในบทบัญญัติของกฎหมาย

มาตรา 1382 **“บุคคลใดครอบครองที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นที่ดินและได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีใช้รั ท่านั้นว่าบุคคลนั้นได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์**

### 5.2.2 อายุความของการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1383

การบังคับใช้หลักเกณฑ์เรื่องอายุความตามมาตรา 1383 มีปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งคืออายุความอาญาในความผิดอันเกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน เช่น บุกรุก เป็นต้น มีอายุความ 10 ปี ทับซ้อนกับอายุความตามมาตรา 1382 กฎหมายยังควรที่จะอนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ที่ดินที่ได้จากการกระทำความผิด หรือรับโอนโดยไม่สุจริตตามเดิม เพราะบทบัญญัติดังกล่าวมีประโยชน์ในการแก้ไขปัญหาความคลุมเครือในเรื่องกรรมสิทธิ์ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้ครอบครองปรปักษ์ แต่ผู้วิจัยเสนอให้มีการกำหนดอายุความของมาตรา 1383 ขึ้นใหม่

จากการศึกษาพบว่าการกำหนดอายุความในการครอบครองปรปักษ์ของกลุ่มประเทศตัวอย่างและกฎหมายโรมันมิได้มีความเชื่อมโยงกับอายุความอาญา กล่าวคือ ได้มีการกำหนดอายุความในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะและได้กำหนดอายุความที่แตกต่างอย่างชัดเจน ไม่เกิดปัญหาอายุความทับซ้อนกัน โดยกำหนดให้อายุความของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยสุจริต 10 ปี หากผู้ครอบครองไม่อาจอาศัยมูลเหตุสุจริต หรือกรณีมีมูลเหตุไม่สุจริต ใช้อายุความ 20 ปี หรือ 30 ปี ทั้งสิ้น

คณะผู้วิจัยเห็นว่าควรกำหนดอายุความของการครอบครองปรปักษ์ในกรณีตามมาตรา 1383 เอาไว้ 30 ปี ตามอย่างอายุความวิสามัญที่ปรากฏในกฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่าง เนื่องจากระยะเวลาดังกล่าวได้เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินได้ติดตามเอาคืนที่ดินของตนภายใต้ยาวนานเพียงพอแล้ว หากเจ้าของที่ดินยังคงเพิกเฉยตลอดระยะเวลา 30 ปี ก็คงต้องให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ครอบครองปรปักษ์เพื่อประโยชน์ของสังคมในภาพรวม

นอกจากนี้การเลือกกำหนดอายุความ 30 ปี แทนที่จะเป็นอายุความ 20 ปีตามกฎหมายของเกาหลีใต้ และสวีเดน ก็เพราะมาตรา 1383 อนุญาตให้ครอบครองปรปักษ์ *res furtiva* หรือทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิดได้ การได้กรรมสิทธิ์ภายใต้อายุความอันสั้น 10 ปี หรือ 20 ปี ล้วนแต่สร้างความไม่ชอบธรรมให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม และส่งผลกระทบต่อสังคมในภาพรวม อายุความ 30 ปี ยาวนานเพียงพอที่จะลงโทษเจ้าของที่ดินเดิมและป้องปรามมิให้ฉวยโอกาสบุกรุกที่ดินคนอื่นเพื่อครอบครองปรปักษ์ได้โดยง่าย นอกจากนี้อายุความ 30 ปียังได้ถูกกำหนดไว้ในกฎหมายแพ่งหลากหลายประเทศ

มาตรา 1383 บัญญัติว่า **“ที่ดินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้นท่านว่าผู้กระทำความผิด หรือได้ครอบครอง หรือรับโอนไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์โดยอาศัยอายุความสามสิบปี”**

### 5.2.3 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ เกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ มีดังนี้

1. ควรกำหนดให้ศาลมีหน้าที่เรียกเจ้าของที่ดินเดิมผู้มีชื่อในทะเบียน หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียของเจ้าของที่ดินเดิมเข้ามาในคดี หากไม่สามารถติดต่อได้ ให้มีเรียกเจ้าหน้าที่รัฐในพื้นที่ หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงเข้ามาให้คดีเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินเดิม เพื่อประโยชน์ในการเรียกเจ้าของที่ดินเดิมให้เข้ามาในคดี

ป.วิ.พ. มาตรา 188 “ในคดีที่ไม่มีข้อพิพาท ให้ใช้ข้อบังคับต่อไปนี้

...

(2) ศาลอาจเรียกพยานมาสืบได้เองตามที่เห็นจำเป็น ในกรณีการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ให้ศาลเรียกบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียน หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินเข้ามาในคดี หากไม่สามารถเรียกเข้ามาในคดีได้ ให้เรียกเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองที่ปฏิบัติหน้าที่ในพื้นที่ อันได้แก่ ผู้ใหญ่บ้าน และกำนัน เป็นต้น หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงเข้ามาในคดีเพื่อประโยชน์ในการแสวงหาเจ้าของที่ดินเดิม หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียของเจ้าของที่ดินเดิม และวินิจฉัยชี้ขาดตามที่เห็นสมควรและยุติธรรม

..”

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว กระบวนพิจารณาคดีนั้นย่อมเสร็จสิ้นลง คำพิพากษาย่อมต้องเป็นไปตามหลัก *res judicata* คำพิพากษาหรือคำสั่งเองย่อมต้องผูกพันคู่ความให้ปฏิบัติตามถ้อยความที่ปรากฏ ป.วิ.พ มาตรา 145 วรรคสองไว้ นั่น เป็นการกำหนดความผูกพันของคู่ความบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับคดี หรือแม้กระทั่งศาลหรือตัวผู้พิพากษาเอง ให้ตกอยู่ภายใต้กรอบของข้อเท็จจริงในคำพิพากษา หลัก *res judicata* ช่วยสร้างกรอบและรูปแบบการโต้สวน การพิจารณาของศาล และการทำคำพิพากษาอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งมีความน่าเชื่อถือ และเป็นที่ยอมรับของคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล หลักการ *res Judicata* มีความสำคัญในแง่ช่วยส่งเสริมให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมีความศักดิ์สิทธิ์ ไม่ควรให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลถูกยกเลิกหรือเพิกถอนได้ง่าย

จากการศึกษาพบว่าคดีครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยการทำเป็นคำร้องอย่างคดีไม่มีข้อพิพาทเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้ตนได้กรรมสิทธิ์นั้น ในระหว่างการโต้สวนของศาล หากโจทก์ไม่อาจส่งหมายสำเนาคำร้องหรือคำฟ้องแก่เจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาทของเจ้าของที่ดินเดิมได้แล้ว ควรจะมีกลไกทางกฎหมายในการให้อำนาจศาลในการหมายเรียกให้เจ้าของที่ดินผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดิน หรือทายาทผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามาในคดี ซึ่งตาม ป.วิ.พ. มาตรา 188 (2) กำหนดให้อำนาจศาลใช้ดุลพินิจในการหมายเรียกพยานเข้ามาสืบได้เอง ซึ่งหากผู้ร้องได้แถลงข้อเท็จจริงมากเพียงพอ รวมทั้งนำพยานหลักฐานที่มีน้ำหนักเพียงพอยื่นต่อศาลในระหว่างการโต้สวน ศาลก็อาจไม่ใช้อำนาจตามมาตรา 188 (2) ก็ได้ เพราะเป็นเรื่องดุลพินิจ โดยโจทก์อาจของใช้วิธีพิเศษ หรือการปิดประกาศในหนังสือพิมพ์

ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และกระบวนการดังกล่าวถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียจะทราบได้นั้นก็เลยระยะเวลาทำคำคัดค้าน และศาลได้ทำคำสั่งศาลให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 ไปแล้ว หากมีกลไกของกฎหมายในการกำหนดให้หน้าที่แก่ศาลในการหมายเรียกเจ้าของที่ดินหรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินเข้ามาในคดี หรือหากไม่อาจค้นหาคบุคคลดังกล่าวได้ ก็ให้ศาลเรียกเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองที่ปฏิบัติหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ หรือเจ้าของที่ดินแปลงติดกันเข้ามาให้ข้อมูลแก่ศาลเพื่อประโยชน์ในการค้นหาและเรียกบุคคลดังกล่าวเข้ามาในคดีเพื่อคัดค้านการครอบครองปรปักษ์ และยอมช่วยป้องกันมิให้เกิดช่องทางให้ผู้แสวงหาประโยชน์โดยไม่ชอบยื่นคำร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ได้ และป้องกันปัญหาเรื่องความรับรู้ส่งผลให้เป็นกระบวนการไต่สวนการครอบครองปรปักษ์ที่ไม่ชอบและส่งผลให้เกิดการยื่นพิจารณาคดีขึ้นอีกครั้ง

## 2. กรณีเจ้าของที่ดินเดิม หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียไม่ปรากฏ หรือบุคคลดังกล่าวได้ย้ายภูมิลำเนาไปอาศัยอยู่ยังต่างประเทศ

การเดินทางข้ามพรมแดนในปัจจุบันสามารถเกิดขึ้นได้สะดวกมากขึ้นกว่าในอดีต ในกรณีเจ้าของที่ดินหรือทายาทของเจ้าของที่ดินย้ายถิ่นฐานไปอาศัยอยู่ต่างประเทศ เช่น ในระหว่างการไต่สวน ของศาล และศาลได้ใช้อำนาจตาม ป.วิ.แพ่ง มาตรา 188 (2) ที่คณะผู้วิจัยได้เสนอให้มีการแก้ไขแล้ว และได้ข้อเท็จจริงว่า เจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินได้ย้ายภูมิลำเนาไปอาศัยยังต่างประเทศ อาจนำหลักเกณฑ์ภายใต้มาตรา 1957 และ 1958 แห่งกฎหมายแพ่งสเปนมาใช้บังคับเพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินเดิม หากเป็นการครอบครองปรปักษ์ให้เพิ่มอายุความของการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 เพิ่มขึ้นอีก 10 ปี

มาตรา 1382/1 “ภายในบังคับแห่งมาตรา 1382 วรรคหนึ่ง ให้ใช้ระยะเวลาสี่สิบปี ในกรณีเจ้าของที่ดินเดิมไม่ปรากฏ เพราะได้มีภูมิลำเนาอยู่อาศัยอยู่ยังต่างประเทศ

## 3. การคุ้มครองเจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มีส่วนได้เสียซึ่งเป็นผู้เยาว์

ความรู้ของผู้เยาว์ในเรื่องสิทธิตามกฎหมายหรือการหวงกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมน้อยกว่าบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะ ดังนั้นคณะผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรนำหลักเกณฑ์ภายใต้กฎหมายแพ่งโปแลนด์มาใช้เพื่อคุ้มครองเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้เยาว์ โดยเสนอให้เพิ่มบทบัญญัติดังนี้

มาตรา 1382/2 บัญญัติว่า “หากผู้เยาว์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินนั้นอยู่ในระหว่างระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ของบุคคลอื่นแล้ว การครอบครองปรปักษ์นั้นไม่อาจสิ้นสุดได้จนกว่าผู้เยาว์ได้บรรลุนิติภาวะแล้ว”