



## การครอบครองปรปักษ์ในกฎหมายไทย: หลักการ การตีความ และข้อถกเถียง Adverse Possession in Thai Law: Principles, Interpretation, and Controversies

วุฒิชัย เต็งพงศธร

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

18/18 ถนนเทพรัตน์ ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

Wuthichai Tengpongsthorn

Faculty of Law, Huachiew Chalermprakiet University

18/18 Thepparat Rd, Bangchalong, Bangplee, Samutprakarn 10540

E-mail : wuthichailaw145@gmail.com

(Received: 12 June 2025; Revised: 5 April 2525; Accepted: 5 April 2525): 6

### บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ในระบบกฎหมายไทย โดยเน้นที่บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 และ 1383 พร้อมศึกษาการตีความโดยศาลฎีกาในประเด็นสำคัญ นอกจากนี้ยังพิจารณาข้อถกเถียงทางวิชาการ โดยเฉพาะประเด็นเกี่ยวกับความสุจริตของผู้ครอบครองซึ่งแม้ไม่ปรากฏเป็นเงื่อนไขในกฎหมายแต่ส่งผลอย่างสำคัญต่อความเป็นธรรมในทางปฏิบัติ ผู้เขียนเสนอให้มีการแก้ไขกฎหมายโดยเพิ่มเงื่อนไขเรื่องความสุจริต และทบทวนความเหมาะสมของระยะเวลาในการครอบครองปรปักษ์ รวมถึงเสนอแนวทางป้องกันสำหรับเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น การตรวจสอบดูแลที่ดิน การแสดงเจตนาเป็นเจ้าของ และการดำเนินการทางกฎหมายเมื่อพบการบุกรุก ทั้งนี้ เพื่อสร้างสมดุลระหว่างการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินกับการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และลดข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในสังคมไทย

**คำสำคัญ :** การครอบครองปรปักษ์ในกฎหมายไทย หลักการ การตีความ ข้อถกเถียง

### Abstract

This article aims to analyze the legal principles of adverse possession under the Thai legal system, focusing on the provisions of Sections 1382 and 1383 of the Civil and Commercial Code, along with interpretations by the Supreme Court on key elements. It also examines academic debates, particularly regarding the good faith of the possessor—a condition not explicitly required by law but one that significantly affects fairness in practice. The author proposes amending the law to include good faith as a requirement and reevaluating the appropriateness of the prescribed

possession period. Additionally, the article suggests preventive measures for landowners, such as regular land inspection, clear demonstrations of ownership intention, and prompt legal action when encroachments are discovered. These measures aim to strike a balance between encouraging land utilization and protecting ownership rights, thereby reducing land-related disputes in Thai society.

**Keywords :** Adverse Possession in Thai Law, Principles, Interpretation, Controversies

## บทนำ

การครอบครองปรปักษ์ หรือที่ในทางกฎหมายเรียกว่า การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ (Acquisitive Prescription) เป็นกลไกทางกฎหมายที่สำคัญในระบบกฎหมายแพ่งของไทย ซึ่งบัญญัติให้บุคคลสามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ และครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หลักการนี้ถือเป็นการแย่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย

ในอดีต วัตถุประสงค์หลักของการบัญญัติกฎหมายครอบครองปรปักษ์คือการส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าปราศจากการดูแลเพื่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมสูงสุด แนวคิดนี้มีรากฐานมาจากความต้องการที่จะป้องกันการทิ้งขว้างที่ดินและกระตุ้นให้เจ้าของใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนอย่างกระตือรือร้น อย่างไรก็ตาม ในบริบททางเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของประเทศไทย ที่ดินรกร้างว่างเปล่าแทบจะไม่มีอยู่แล้ว และที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นอย่างมาก การที่กฎหมายยังคงอนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์จึงกลับกลายเป็นประเด็นที่สร้างข้อพิพาทและความหวาดระแวงในสังคมอย่างกว้างขวาง ความไม่สอดคล้องกันระหว่างเจตนารมณ์เดิมของกฎหมายกับสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันนี้ได้นำไปสู่ความซับซ้อนทางกฎหมายและข้อขัดแย้งทางสังคม ซึ่งกระตุ้นให้เกิดเสียงเรียกร้องให้มีการทบทวนและปฏิรูปกฎหมายดังกล่าว

บทความวิชาการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หลักการทางกฎหมายของการครอบครองปรปักษ์อย่างครอบคลุม โดยเน้นที่บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แนวทางการตีความของศาลฎีกา ในองค์ประกอบแต่ละประการ ผลกระทบทางปฏิบัติสำหรับทั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ครอบครอง รวมถึงข้อถกเถียงทางวิชาการและข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับความเหมาะสมของกฎหมายนี้ ในยุคปัจจุบัน

## แนวคิดและวิวัฒนาการของการครอบครองปรปักษ์

### ความหมายและหลักการพื้นฐาน

การครอบครองปรปักษ์ หรือที่เรียกว่าการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ (Acquisitive Prescription) เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยผลของกฎหมาย ไม่ใช่โดยนิติกรรมสัญญา หลักการพื้นฐานนี้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382<sup>1</sup> ซึ่งกำหนดเงื่อนไขเฉพาะที่บุคคลจะต้องปฏิบัติตามเพื่อที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นผ่านการครอบครองในระยะยาว

กรรมสิทธิ์ที่ได้มาจากการครอบครองปรปักษ์ถือเป็นทรัพย์สิน (right in rem) ที่มีผลสมบูรณ์ในทันทีที่ผู้ครอบครองได้กระทำการครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด โดยไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายนี้มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากมีผลกระทบโดยตรงต่อสิทธิของบุคคลภายนอกที่อาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของตน ซึ่งประเด็นนี้จะได้รับการพิจารณาอย่างละเอียดในส่วนต่อไป

### วิวัฒนาการในกฎหมายไทยและเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายอื่น

แนวคิดของการครอบครองปรปักษ์ในกฎหมายไทยมีวิวัฒนาการและได้รับการตีความอย่างหลากหลายจากนักกฎหมายและนักวิชาการ มีการศึกษาเปรียบเทียบหลักกฎหมายไทยกับหลักกฎหมายที่คล้ายคลึงกันในประเทศ เช่น กฎหมายสวีเดนและฝรั่งเศส เพื่อทำความเข้าใจถึงความเหมือนและความต่างของหลักการนี้ในบริบทสากล

อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่เป็นข้อถกเถียงทางวิชาการและสังคมอย่างต่อเนื่องคือเรื่อง “ความสุจริต” ของผู้ครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดให้การครอบครองปรปักษ์ต้องกระทำโดยสุจริต<sup>2</sup> ซึ่งหมายความว่าแม้ผู้ครอบครองจะทราบว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของผู้อื่น ก็ยังคงสามารถอ้างการครอบครองปรปักษ์ได้หากครบเงื่อนไขอื่น ๆ การตีความตามตัวอักษรของกฎหมายนี้ถูกมองว่าขัดต่อหลักศีลธรรมอันดีและความยุติธรรม เนื่องจากการให้รางวัลแก่ผู้ที่เจตนาบุกรุกหรือกระทำการโดยไม่สุจริต

ข้อถกเถียงนี้สะท้อนถึงความตึงเครียดระหว่างเจตนารมณ์ดั้งเดิมของกฎหมายที่ต้องการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน กับหลักการทางศีลธรรมที่ว่าด้วยความสุจริตในการได้มาซึ่งสิทธิ ด้วยเหตุนี้ จึงมีข้อเสนอแนะทางวิชาการให้แก้ไขมาตรา 1382 โดยเพิ่มเงื่อนไข “โดยสุจริต” และให้คำนิยามของการครอบครองโดยสุจริต เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น การแย่งยึด

<sup>1</sup> มาตรา 1382, *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*.

<sup>2</sup> มาตรา 1382, *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*.

ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ หรือการฉ้อโกง เข้าข่ายการครอบครองปรปักษ์ การแก้ไขดังกล่าวจะช่วยให้กฎหมายมีความสอดคล้องกับมาตรฐานทางจริยธรรมที่สังคมคาดหวัง และลดความรู้สึกถึงความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

### หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” จากบทบัญญัติดังกล่าว สามารถแยกองค์ประกอบหลักของการครอบครองปรปักษ์ได้ดังนี้

#### การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น

เงื่อนไขพื้นฐานที่สำคัญที่สุดคือ ทรัพย์สินที่ถูกครอบครองนั้นจะต้องเป็นของบุคคลอื่นอย่างแท้จริง การครอบครองปรปักษ์ที่ดินของตนเองเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ในทางกฎหมาย ข้อกำหนดนี้มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากการแบ่งแยกอย่างชัดเจนระหว่างการครอบครองในฐานะเจ้าของกับการครอบครองในฐานะอื่น ๆ เช่น การครอบครองแทนผู้อื่น หรือการครอบครองโดยอาศัยสิทธิ หากผู้ครอบครองอ้างว่าตนเองเป็นเจ้าของที่ดินมาตั้งแต่ต้น หรือครอบครองโดยมีผู้อื่นถือที่ดินไว้แทนตน การอ้างการครอบครองปรปักษ์ย่อมไม่สามารถทำได้

อย่างไรก็ตาม มีข้อยกเว้นที่น่าสนใจคือ ในกรณีที่ผู้ครอบครองเริ่มต้นครอบครองทรัพย์สินโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของตนเอง แต่ภายหลังได้ทราบความจริงว่าเป็นของผู้อื่น และเมื่อทราบแล้วได้แสดงเจตนาอย่างชัดแจ้งที่จะครอบครองทรัพย์สินนั้นในฐานะเจ้าของโดยปรปักษ์กับเจ้าของที่แท้จริง ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์สามารถเริ่มนับได้ตั้งแต่วันที่เจตนาใหม่นี้เกิดขึ้น การตีความนี้แสดงให้เห็นถึงความละเอียดอ่อนของศาลในการพิจารณาเจตนาของผู้ครอบครอง ซึ่งต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าการครอบครองนั้นเป็นการกระทำที่ขัดต่อกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่แท้จริงอย่างชัดเจน

#### การครอบครองโดยสงบ

“โดยสงบ” หมายถึง การที่ผู้ครอบครองเข้าอยู่หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโดยปราศจากการโต้แย้งสิทธิ การหวงห้ามกีดกัน หรือการฟ้องร้องขับไล่จากเจ้าของที่แท้จริง การได้เถียงด้วยวาจาหรือการคัดค้านที่ไม่เด็ดขาดโดยเจ้าของทรัพย์สินมักไม่เพียงพอที่จะทำให้การครอบครองนั้นขาดความสงบโดยทั่วไปแล้ว การที่จะทำให้การครอบครองขาดความสงบได้นั้น เจ้าของจะต้องดำเนินการอย่างจริงจัง เช่น การฟ้องร้องขับไล่ผู้ครอบครอง หรือการกระทำการใด ๆ ที่เป็นการแสดงออกถึงการหวงห้ามและรักษาสีทธิ

### ในทรัพย์สินอย่างชัดเจน<sup>3</sup>

การที่เจ้าของที่ดินไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อโต้แย้งหรือขับไล่ผู้ครอบครองปรปักษ์ ถือเป็นการปล่อยให้การครอบครองนั้นเป็นไปโดยสงบ สิ่งนี้เน้นย้ำถึงภาระหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะต้องหมั่นตรวจสอบและรักษาสิทธิในทรัพย์สินของตนอย่างสม่ำเสมอ หากเจ้าของละเลยหรือไม่ดำเนินการอย่างทันทั่วทั้งการครอบครองปรปักษ์ก็อาจเกิดขึ้นได้โดยสมบูรณ์

#### การครอบครองโดยเปิดเผย

“โดยเปิดเผย” หมายถึง การที่ผู้ครอบครองแสดงออกถึงการครอบครองทรัพย์สินนั้นอย่างชัดเจน ไม่มีการซ่อนเร้น ปิดบัง หรืออำพรางใด ๆ การกระทำของผู้ครอบครองจะต้องเป็นที่ประจักษ์และสามารถรับรู้ได้โดยบุคคลทั่วไป หรือโดยเพื่อนบ้านในบริเวณใกล้เคียง ตัวอย่างของการกระทำที่ไม่ถือว่าเป็นการครอบครองโดยเปิดเผย เช่น การสร้างฐานรากของโรงเรียนที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยมีเจตนาซ่อนเร้นปกปิดการกระทำที่ไม่ชอบนั้น

การพิสูจน์ว่าการครอบครองเป็นไปโดยเปิดเผยนั้นมักต้องอาศัยพยานหลักฐานจากสภาพข้อเท็จจริงที่ปรากฏ เช่น การปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้าง การทำประโยชน์ในที่ดิน การติดตั้งสาธารณูปโภค หรือค่าให้การของพยานบุคคลในละแวกใกล้เคียง ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นข้อบ่งชี้ที่สำคัญที่ศาลใช้ในการพิจารณาการที่กฎหมายกำหนดให้การครอบครองต้องเป็นไปโดยเปิดเผยนั้น เป็นการเตือนให้เจ้าของที่ดินต้องหมั่นตรวจสอบที่ดินของตนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้รับรู้ถึงการเข้ามาใช้ประโยชน์ของผู้อื่นและสามารถดำเนินการรักษาสิทธิได้ทันทั่วทั้ง<sup>4</sup>

#### การครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

ผู้ครอบครองจะต้องมีเจตนาอย่างชัดเจนที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นอย่างแท้จริง ไม่ใช่เพียงแค่การใช้ประโยชน์ชั่วคราว หรือการครอบครองแทนผู้อื่น การกระทำที่แสดงออกถึงเจตนาเป็นเจ้าของ ได้แก่ การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน การปรับปรุงที่ดิน การคิดป้ายแสดงความเป็นเจ้าของ หรือแม้แต่การเสียภาษีที่ดิน (แม้จะไม่ใช่เงื่อนไขทางกฎหมายโดยตรง แต่เป็นหลักฐานสำคัญที่บ่งชี้เจตนา)

สิ่งสำคัญคือ การครอบครองที่เกิดจากการได้รับอนุญาตจากเจ้าของ เช่น ผู้เช่า ผู้ดูแล หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตให้อยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดิน ย่อมไม่ถือว่าเป็นการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของสำหรับวัตถุประสงค์ของการครอบครองปรปักษ์ แม้การอนุญาตนั้นจะเป็นไปโดยวาจาหรือโดยถือวิสาสะ

<sup>3</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 772/2505 ได้วางหลักไว้ว่า “การครอบครองโดยความสงบตามมาตรา 1382 นั้น หมายถึงครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกจำกัดให้ออกไปหรือไม่ให้ฟ้องร้อง เพียงแต่ได้เสียสิทธิเล็กน้อย ๆ ก็ยังถือว่าครอบครองโดยสงบได้.

<sup>4</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 191/2501 ศาลฎีกาได้เคยมีคำวินิจฉัยว่า การที่เจ้าของที่ดินใกล้เคียงเข้ามาทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยเปิดเผย และเจ้าของที่ดินไม่เคยแสดงออกถึงการโต้แย้งสิทธิใด ๆ เลยในระยะเวลาอันยาวนาน ถือว่าเป็นการครอบครองโดยเปิดเผย. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1709/2513: คำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ได้แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของ “การแสดงเจตนา” ของผู้ครอบครอง ที่ต้องเป็นไปอย่างเปิดเผยและชัดเจน เพื่อให้เจ้าของที่ดินรับรู้ถึงการกระทำนั้นได้ และสามารถดำเนินการรักษาสิทธิของตนได้.

ก็จะทำให้ขาดเจตนาเป็นเจ้าของ อย่างไรก็ตาม ดังที่กล่าวไปแล้วข้างต้น หากผู้ครอบครองเริ่มต้นโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของตนเอง แต่ภายหลังทราบว่าเป็นของผู้อื่นและเปลี่ยนเจตนาเป็นการครอบครองโดยปรปักษ์ก็สามารถเริ่มนับระยะเวลาได้<sup>5</sup>

การพิสูจน์เจตนาเป็นเจ้าของมักเป็นองค์ประกอบที่ทำหายที่สุดในการพิจารณาคดี เนื่องจากเป็นเรื่องของสภาพจิตใจภายในของผู้ครอบครอง ศาลจะพิจารณาจากพฤติการณ์ภายนอกที่แสดงออกถึงการกระทำอันเป็นการใช้สิทธิเชิงเจ้าของอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่อ้าง การพิจารณาพิสูจน์นี้ตกอยู่กับผู้ที่อ้างการครอบครองปรปักษ์

#### ระยะเวลาการครอบครอง

ระยะเวลาการครอบครองเป็นองค์ประกอบที่สำคัญและเป็นเงื่อนไขตายตัวที่กฎหมายกำหนดไว้

1. สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี
2. สำหรับ สงหาริมทรัพย์ ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลา 5 ปี

การครอบครองจะต้องเป็นไป “ติดต่อกัน” ตลอดระยะเวลาที่กำหนด หากผู้ครอบครองสมัครใจเลิกครอบครองไปในช่วงใดช่วงหนึ่ง ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์จะถูกรับนับใหม่ตั้งแต่ต้น นอกจากนี้การครอบครองปรปักษ์ยังสามารถนับรวมระยะเวลาการครอบครองของบุคคลก่อนหน้าได้ หากมีการโอนการครอบครองให้แก่กัน (เช่น ผู้ซื้อที่ดินที่ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สามารถนับรวมระยะเวลาที่ผู้ขายครอบครองอยู่ก่อนได้) โดยที่การครอบครองนั้นยังคงเป็นไปตามเงื่อนไขอื่น ๆ ของกฎหมาย

ความต่อเนื่องของการครอบครองเป็นองค์ประกอบที่เปราะบางและสามารถถูกขัดจังหวะได้ การกระทำใด ๆ ของเจ้าของที่แท้จริงที่แสดงออกถึงการได้แย่งสิทธิอย่างชัดเจน เช่น การฟ้องร้องขับไล่ การแจ้งความดำเนินคดี หรือการกระทำใด ๆ ที่เป็นการรบกวนการครอบครองของผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมทำให้การครอบครองนั้นขาดความสงบและต้องเริ่มนับระยะเวลาใหม่ สิ่งนี้เป็นกลยุทธ์สำคัญสำหรับเจ้าของที่ดินในการป้องกันการครอบครองปรปักษ์

#### ประเภทของทรัพย์สินที่ครอบครองปรปักษ์ได้

การครอบครองปรปักษ์ในกฎหมายไทยใช้ได้กับทรัพย์สินที่เจ้าของมี “กรรมสิทธิ์” อย่างสมบูรณ์เท่านั้น ซึ่งโดยทั่วไปหมายถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารสิทธิ์แสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน (น.ส.4) หรือตราจอง

ในทางกลับกัน การครอบครองปรปักษ์ไม่สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่มีเพียง “สิทธิครอบครอง” เช่น ที่ดินที่มีเอกสาร ส.ค.1 (ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน) หรือ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) หรือที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ<sup>6</sup> นอกจากนี้ ทรัพย์สินบางประเภทก็ได้รับการยกเว้น

<sup>5</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1539/2536 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5352/2539.

<sup>6</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10669/2558.

จากการครอบครองปรปักษ์โดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะระยะเวลาการครอบครองจะนานเพียงใดก็ตาม ได้แก่ ทรัพย์สินของรัฐ (ทรัพย์สินของทางราชการ) ที่ราชพัสดุ และที่ธรณีสงฆ์ รวมถึงที่ดิน ส.ป.ก. 4-01 ซึ่งเป็นสิทธิทำกินเฉพาะตัวและจะกลับคืนสู่รัฐหากไม่ใช่ประโยชน์

ข้อจำกัดนี้แสดงให้เห็นว่าการครอบครองปรปักษ์เป็นกลไกสำหรับการได้มาซึ่ง “กรรมสิทธิ์” ที่สมบูรณ์ และจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีกรรมสิทธิ์เดิมที่สามารถถูกแย่งชิงได้เท่านั้น ซึ่งสะท้อนถึงความสำคัญของระบบเอกสารสิทธิที่ดินในประเทศไทย และความแตกต่างของสิทธิในที่ดินแต่ละประเภท

### ตารางที่ 1 แสดงหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382

องค์ประกอบ (Element)	รายละเอียด (Description)	ระยะเวลา (Duration)
1. ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น (Possession of Another's Property)	ต้องเป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น ไม่ใช่ของตนเองหรือครอบครองแทนผู้อื่น	N/A
2. โดยสงบ (Peaceful)	ปราศจากการโต้แย้งสิทธิ การหวงห้ามกีดกัน การฟ้องร้องขับไล่จากเจ้าของ	N/A
3. โดยเปิดเผย (Open)	แสดงการครอบครองโดยชัดแจ้ง ไม่ซ่อนเร้น ปิดบังอำพราง ใ้บุคคลทั่วไปรับรู้	N/A
4. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ (Intention to Own)	ใช้ประโยชน์เสมือนเป็นเจ้าของ ไม่ใช่การครอบครองโดยอาศัยสิทธิผู้อื่น	N/A
5. ครอบครองติดต่อกัน (Continuous Possession)	อสังหาริมทรัพย์: 10 ปี / สังหาริมทรัพย์: 5 ปี	10 ปี (อสังหาฯ) / 5 ปี (สังหาฯ)

#### การครอบครองปรปักษ์ในกรณีพิเศษ: มาตรา 1383

นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ทั่วไปในมาตรา 1382 แล้ว ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังได้บัญญัติกรณีพิเศษของการครอบครองปรปักษ์ไว้ในมาตรา 1383 ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำผิด

#### ทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำผิด

มาตรา 1383 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้น ท่านว่าผู้กระทำผิดหรือผู้รับโอนไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความก็แต่เมื่อพ้นกำหนดอายุความอาชญา หรือพ้นเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ก่อน ถ้ากำหนดโทษยาวกว่า ท่านให้ใช้กำหนดนั้น” บทบัญญัตินี้ใช้บังคับในกรณีที่ดินที่ถูกรับครอบครองปรปักษ์นั้นได้มาจากการกระทำผิดทางอาญา เช่น การลักทรัพย์ การบุกรุก หรือการฉ้อโกง หรือในกรณีที่ผู้ครอบครองได้รับโอนทรัพย์สินนั้นมาโดยไม่สุจริตจากผู้ที่ทำให้เกิดความผิด<sup>7</sup>

<sup>7</sup> มาตรา 1383, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

ความโดดเด่นของมาตรา 1383 คือการเชื่อมโยงระยะเวลาการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความเข้ากับอายุความทางอาญา โดยกำหนดให้ต้องพ้นกำหนดอายุความอาญา หรือพ้นระยะเวลา 10 ปี (สำหรับอสังหาริมทรัพย์) แล้วแต่ที่กำหนดไฉะยวกว่า บทบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์เชิงนโยบายที่สำคัญ คือการป้องกันไม่ให้เกิดคดีที่กระทำผิดหรือผู้รับโอนโดยไม่สุจริตสามารถได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ได้มาโดยมิชอบไปโดยง่าย ซึ่งเป็นการสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกฎหมายที่จะสร้างไว้ซึ่งความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ให้ผู้กระทำผิดได้รับประโยชน์จากพฤติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของตน<sup>8</sup>

### ข้อถกเถียงเกี่ยวกับความสุจริตของผู้ครอบครอง

ดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ประเด็นเรื่องความสุจริตของผู้ครอบครองเป็นข้อถกเถียงที่สำคัญในทางวิชาการและสังคมเกี่ยวกับมาตรา 1382 แม้มาตรา 1383 จะกล่าวถึง “ผู้รับโอนไม่สุจริต” แต่มาตรา 1382 ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทั่วไปกลับไม่ได้กำหนดเงื่อนไขเรื่องความสุจริตของผู้ครอบครองไว้ การตีความตามตัวอักษรของมาตรา 1382 ทำให้ผู้ที่ทราบอยู่แล้วว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของผู้อื่น แต่ยังคงเข้าครอบครองโดยสงบเปิดเผย และมีเจตนาเป็นเจ้าของ ครบถ้วนตามระยะเวลา ก็ยังคงสามารถได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้<sup>9</sup>

นักวิชาการและสาธารณชนจำนวนมากมองว่าหลักการนี้ไม่เป็นธรรมและขัดต่อหลักศีลธรรม โดยตั้งคำถามว่ากฎหมายควรให้รางวัลแก่ผู้ที่เริ่มต้นการครอบครองด้วยเจตนาที่ไม่สุจริตหรือไม่ ความรู้สึกว่ากฎหมายเอื้อประโยชน์นี้แก่ผู้บุกรุกหรือผู้กระทำผิดศีลธรรมนี้เป็นเหตุผลหลักที่ทำให้เกิดเสียงเรียกร้องให้มีการปฏิรูปกฎหมาย ข้อเสนอแนะที่สำคัญคือการแก้ไขมาตรา 1382 ให้บัญญัติเงื่อนไขความสุจริตของผู้ครอบครองอย่างชัดเจน และให้คำนิยามของ “การครอบครองโดยสุจริต” เพื่อป้องกันการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิหรือผิดกฎหมายอย่างชัดเจน การปรับปรุงกฎหมายนี้จะช่วยให้เกิดความสมดุลระหว่างการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินกับการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเสริมสร้างความเชื่อมั่นในระบบกฎหมายโดยรวม

<sup>8</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1326/2507 คำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ได้วางหลักไว้ว่า “การครอบครองโดยมีเจตนาทุจริตตามมาตรา 1383 จะต้องเป็นการครอบครองที่ได้มาโดยการกระทำซึ่งมีความผิดอาญา” ซึ่งเป็นการยืนยันว่าหลักเกณฑ์ตามมาตรานี้จะใช้บังคับกับกรณีที่ผู้ครอบครองมีเจตนาทุจริตและได้มาซึ่งทรัพย์สินจากการกระทำผิดอาญาเท่านั้น

<sup>9</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7606/2555 ที่ได้วางหลักไว้ว่า “การครอบครองปรปักษ์ไม่จำเป็นต้องเป็นการครอบครองโดยสุจริต” ซึ่งเป็นการยืนยันว่าถึงแม้ผู้ครอบครองจะทราบที่ดินเป็นของผู้อื่น ก็ยังคงสามารถครอบครองปรปักษ์ได้ หากเข้าเงื่อนไขอื่น ๆ ครบถ้วนตามมาตรา 1382

## แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่สำคัญและการตีความ

ศาลฎีกามีบทบาทสำคัญในการตีความและวางแนวทางการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สิน ซึ่งช่วยอธิบายความหมายและขอบเขตขององค์ประกอบแต่ละประการให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น

### การตีความองค์ประกอบแต่ละประการ

#### การครอบครองโดยสงบ:

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 772/2505 ได้วางหลักว่าการได้เพียงกันด้วยวาจาเพียงอย่างเดียวไม่ถือว่าทำให้การครอบครองขาดความสงบ การที่เจ้าของที่ดินจะทำให้การครอบครองขาดความสงบได้นั้น จะต้องมีการกระทำที่เด็ดขาด เช่น การฟ้องร้องขับไล่ผู้ครอบครอง หรือการกระทำอื่นใดที่แสดงออกถึงการหวงห้ามและรักษาสีทิวในทรัพย์สินอย่างชัดเจน

#### การครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 192/2535, 5352/2539 ได้วางหลักอย่างสอดคล้องกันว่า การครอบครองทรัพย์สินโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของ เช่น การเป็นผู้เช่า ผู้ดูแล หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตให้อยู่อาศัย ย่อมไม่ถือว่าเป็นการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

#### ในกรณีของที่ดินกรรมสิทธิ์รวม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 250/2547 วางหลักว่าการที่เจ้าของรวมคนหนึ่งครอบครองทรัพย์สินรวมนั้น โดยหลักแล้วเป็นการครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ด้วย หากจะอ้างการครอบครองทรัพย์สินเจ้าของรวมผู้นั้นจะต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของรวมคนอื่น ๆ อย่างชัดเจนว่าตนไม่มีเจตนาจะยึดถือแทนอีกต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากการครอบครองเริ่มต้นโดยความเข้าใจผิดว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของตนเอง แต่ภายหลังผู้ครอบครองทราบความจริงว่าเป็นของผู้อื่น และได้แสดงเจตนาที่จะครอบครองในฐานะเจ้าของโดยปรกัยกับเจ้าของที่แท้จริงนับแต่นั้น ระยะเวลาการครอบครองปรกัยก็สามารถเริ่มนับได้ (เช่น ฎีกาที่ 6756/2544, ฎีกาที่ 2641/2550)

#### ระยะเวลาการครอบครองติดต่อกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 526/2555 ยืนยันหลักการพื้นฐานว่า หากองค์ประกอบทั้งหมดของการครอบครองปรกัยครบถ้วนเป็นระยะเวลา 10 ปีสำหรับสังหาริมทรัพย์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นย่อมตกเป็นของผู้ครอบครองทันทีโดยผลของกฎหมาย

#### ประเภทของทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 677/2550 มีความสำคัญในการชี้ว่า การครอบครองปรกัยไม่สามารถใช้กับที่ดินที่ยังไม่ได้ออกโฉนดได้ และระยะเวลาการครอบครองที่ดินก่อนที่จะมีการออกโฉนดที่ดินนั้นไม่สามารถนำมารวมนับกับระยะเวลาการครอบครองปรกัยภายหลังการออกโฉนดได้

### ผลของการไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

แม้ว่าการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายทันทีที่ครบเงื่อนไขตามมาตรา 1382 ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินแต่สิทธิที่ได้มานี้ หากยังไม่ได้มีการจดทะเบียน ย่อมมีข้อจำกัดที่สำคัญ กล่าวคือ ไม่สามารถยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

การคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริตนี้มีความสำคัญอย่างยิ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่บุคคลนั้นได้ทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งได้รับการคุ้มครองเป็นพิเศษตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในสถานการณ์เช่นนี้ หากผู้ครอบครองปรปักษ์ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของตน สิทธิของเขาจะด้อยกว่าผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดที่จดทะเบียนโดยสุจริต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3150/2565 ได้ยืนยันหลักการนี้อย่างชัดเจน โดยระบุว่าแม้ผู้ร้องจะครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว ก็ไม่ทำให้สิทธิของผู้คัดค้านที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดเสียไป หากผู้คัดค้านได้สิทธิมาโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ยิ่งไปกว่านั้น ศาลยังวางหลักว่า หากผู้ครอบครองปรปักษ์ประสงค์จะอ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ต่อไป จะต้องเริ่มนับระยะเวลา 10 ปีใหม่ นับแต่วันที่ผู้ซื้อรายใหม่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น หลักการนี้สร้างแรงจูงใจอย่างยิ่งให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องรีบดำเนินการขอให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิของตนโดยเร็วที่สุด เพื่อให้สิทธิของตนสมบูรณ์และสามารถใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้

### กรณีศึกษาที่น่าสนใจ

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6445/2562

เป็นตัวอย่างที่แสดงให้เห็นถึงการนับรวมระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ โดยผู้รับโอนสามารถนำระยะเวลาที่ผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนมารวมกับระยะเวลาของตนเองได้ เพื่อให้ครบตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3450/3450

แม้จะเป็นคดีที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ แต่หลักเกณฑ์เรื่องการครอบครองโดยสงบ เปิดเผย และด้วยเจตนา (ซึ่งเป็นหลักการพื้นฐานจากมาตรา 1382 และมาตรา 1401) ยังคงถูกนำมาใช้ในการพิจารณา แสดงให้เห็นถึงความสำคัญขององค์ประกอบเหล่านี้ในกฎหมายทรัพย์สิน

### คติมูลนิธิวัดสวนแก้ว

แม้รายละเอียดในเอกสารอ้างอิงจะไม่ได้ระบุอย่างชัดเจน แต่มีการกล่าวถึงคดีนี้ในบริบทของปัญหาการพิสูจน์สิทธิและการเพิกถอนโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นคดีที่สำคัญในวงการวิชาการและเป็นตัวอย่างของความซับซ้อนในการบังคับใช้กฎหมายการครอบครองปรปักษ์และผลกระทบต่อสิทธิในที่ดิน



การพิจารณาคดีครอบครองทรัพย์สินของศาลฎีกาแสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญกับการพิสูจน์ข้อเท็จจริงขององค์ประกอบแต่ละประการอย่างละเอียดถี่ถ้วน ผลของคดีมักขึ้นอยู่กับพยานหลักฐานที่แสดงถึงพฤติกรรมการใช้ที่ดิน การโต้แย้งของเจ้าของ และเจตนาของผู้ครอบครองอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่อ้าง ซึ่งหมายความว่าทั้งผู้ที่อ้างสิทธิและเจ้าของที่ดินจะต้องรวบรวมพยานหลักฐานอย่างรอบด้าน เช่น คำให้การพยานบุคคล รูปถ่าย ใบเสร็จค่าสาธารณูปโภค หรือหลักฐานการเสียภาษี เพื่อสนับสนุนข้ออ้างของตนในศาล

ตารางที่ 2 แสดงสรุปแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่สำคัญ

คำพิพากษาศาลฎีกา	ประเด็นกฎหมาย (Legal Issue)	หลักการ/การตีความ (Principle/ Interpretation)
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 677/2550	ประเภททรัพย์สินที่ครอบครอง ทรัพย์สินได้	ที่ดินที่ยังไม่ได้ออกโฉนดไม่สามารถครอบครอง ทรัพย์สินได้ และระยะเวลาการครอบครองก่อนออก โฉนดไม่สามารถนำมาคำนวณนับได้
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 772/2505	การครอบครองโดยสงบ	การโต้แย้งกันด้วยวาจาไม่ถือว่าการครอบครอง ไม่สงบ ต้องมีการฟ้องร้องขับไล่หรือการกระทำที่ ชัดเจนเพื่อจำกัดให้ออกไป
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 192/2535 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5352/2539	การครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ (กรณีอาศัยสิทธิ)	การครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าของ (เช่น ผู้เช่า ผู้อาศัย) ไม่ถือว่ามีเจตนาเป็นเจ้าของ
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 250/2547	การครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ (กรณีเจ้าของรวม)	เจ้าของรวมครอบครองทรัพย์สินรวมถือว่าครอบ ครองแทนเจ้าของรวมอื่น หากจะอ้างทรัพย์สินต้อง บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือ
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6756/2544 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2641/2550	การครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ (กรณีเข้าใจผิดในตอนแรก)	หากครอบครองโดยเข้าใจผิดว่าเป็นของตนเองแต่ภายหลัง ทราบว่า เป็นของผู้อื่นและมีเจตนาเป็นเจ้าของ ระยะเวลาปรักษ์เริ่มนับได้ตั้งแต่นั้น
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 526/2555	ผลของการครอบครองครบระยะเวลา	เมื่อครบเงื่อนไขการครอบครองปรักษ์ครบ 10 ปี กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของผู้ครอบ ครองทันทีโดยผลของกฎหมาย
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3150/2565	ผลของการไม่ได้จดทะเบียนต่อ ผู้ซื้อสุจริต	กรรมสิทธิ์ที่ได้มาโดยปรักษ์แต่ไม่ได้จดทะเบียน ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด โดยสุจริตและจดทะเบียนแล้วได้ต้องเริ่มนับระยะเวลา ครอบครองใหม่
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6445/2562	การนับรวมระยะเวลาการครอบครอง	ผู้รับโอนสามารถนับรวมระยะเวลาการครอบครอง ของบุคคลก่อนหน้าได้ หากการครอบครองเป็นไป อย่างต่อเนื่องและครบเงื่อนไข

## มาตรการป้องกันและข้อควรปฏิบัติสำหรับเจ้าของกรรมสิทธิ์

จากหลักเกณฑ์และแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่กล่าวมาข้างต้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินควรมีมาตรการเชิงรุกเพื่อป้องกันการถูกรอครอบครองปรปักษ์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้:

1. หมั่นตรวจสอบดูแลที่ดินอย่างสม่ำเสมอ ควรเข้าไปตรวจสอบที่ดินเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อสังเกตว่ามีบุคคลใดเข้ามาใช้ประโยชน์หรือบุกรุกหรือไม่

2. ติดป้ายแสดงความเป็นเจ้าของและล้อมรั้ว การติดป้ายประกาศให้ชัดเจนว่าที่ดินมีเจ้าของ พร้อมระบุชื่อเจ้าของ และการสร้างรั้วหรือสิ่งกั้นขอบเขตที่ดินอย่างชัดเจน เป็นการแสดงออกถึงการหวงห้ามและกำหนดเขตแดนที่แน่นอน เพื่อป้องกันผู้บุกรุก

3. เสียภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือนอย่างต่อเนื่อง การชำระภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือนตามกฎหมายอย่างสม่ำเสมอ เป็นหลักฐานสำคัญที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของในทางกฎหมายและเจตนาที่จะดูแลทรัพย์สิน

4. คัดค้านหรือดำเนินการทางกฎหมายทันทีเมื่อพบการบุกรุก หากพบว่าผู้อื่นเข้ามาครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าของจะต้องรีบคัดค้านอย่างเด็ดขาดและดำเนินการทางกฎหมายทันที เช่น การแจ้งความดำเนินคดีบุกรุก การส่งหนังสือบอกกล่าวให้รื้อถอนหรือออกจากพื้นที่ หรือการฟ้องร้องขับไล่ การดำเนินการที่ล่าช้าหรือไม่เด็ดขาดอาจถูกตีความว่าเป็นการปล่อยให้การครอบครองเป็นไปโดยสงบ

5. หลีกเลี่ยงการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์โดยไม่มีสัญญา หากจำเป็นต้องอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในที่ดิน ควรทำเป็นลายลักษณ์อักษร เช่น สัญญาเช่า สัญญาอาศัย หรือสัญญาอื่นใดที่ระบุชัดเจนว่าเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิ เพื่อป้องกันการอ้างเจตนาเป็นเจ้าของในภายหลัง

6. ตรวจสอบหลักหมุดและรังวัดที่ดินเป็นระยะ: ควรตรวจสอบหลักหมุดที่ดินว่ายังอยู่ในสภาพเดิมหรือไม่ และพิจารณาการรังวัดที่ดินอย่างน้อยทุก 5 ปี เพื่อยืนยันแนวเขตที่ดินและป้องกันการเคลื่อนย้ายหรือชำรุดของหลักหมุด

7. พุดคุยกับเพื่อนบ้านใกล้เคียง: การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนบ้านและขอความร่วมมือในการช่วยสอดส่องดูแลที่ดิน สามารถเป็นอีกหนึ่งช่องทางในการรับรู้ถึงการบุกรุกที่อาจเกิดขึ้น

มาตรการเหล่านี้มีความสำคัญอย่างยิ่งในการรักษาสิทธิในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน เนื่องจากกฎหมายครอบครองปรปักษ์วางภาระการพิสูจน์และภาระในการป้องกันสิทธิไว้กับเจ้าของที่แท้จริงอย่างมาก

### ข้อเสนอแนะ

จากข้อถกเถียงและผลกระทบทางปฏิบัติที่เกิดขึ้น การครอบครองปรปักษ์ในกฎหมายไทย เป็นประเด็นที่สมควรได้รับการทบทวนและปฏิรูปเพื่อสร้างความเป็นธรรมและความชัดเจนยิ่งขึ้น

ประการแรก ข้อเสนอแนะที่สำคัญที่สุดคือการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 โดยเพิ่มเงื่อนไขเรื่อง “ความสุจริต” ของผู้ครอบครองปรปักษ์อย่างชัดเจน การที่กฎหมายปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้ผู้ครอบครองต้องกระทำโดยสุจริต ทำให้เกิดความรู้สึกว่ากฎหมายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ที่เจตนาบุกรุกหรือกระทำโดยไม่ชอบ การเพิ่มเงื่อนไขความสุจริตและให้คำนิยามที่ชัดเจนจะช่วยชัดเจนช่องทางกฎหมายนี้ และทำให้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความสอดคล้องกับหลักศีลธรรมอันดีและหลักความยุติธรรมในสังคม

ประการที่สอง ควรพิจารณาถึงความเหมาะสมของระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ในปัจจุบันในอดีต การกำหนดระยะเวลา 10 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์อาจเหมาะสมกับสภาพสังคมที่ที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีอยู่มาก แต่ในปัจจุบันที่ดินมีมูลค่าสูงและเป็นที่ต้องการ การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวอาจยาวนานเกินไปจนสร้างความเสี่ยงให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อาจละเลยการดูแลเพียงชั่วคราว หรืออาจสิ้นเกินไปในบางกรณีเมื่อพิจารณาจากความซับซ้อนของคดี การทบทวนระยะเวลาดังกล่าวอาจช่วยให้ความสมดุลที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

ประการสุดท้าย ปัญหาการครอบครองที่ดินในประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายจากกฎหมายที่ดินที่มีความซับซ้อนและทับซ้อนกัน รวมถึงการขาดแผนที่ที่ดินที่ชัดเจนและเป็นมาตรฐานเดียว การปฏิรูปกฎหมายที่ดินในภาพรวม เช่น การยกเลิกเอกสารสิทธิ์ที่ดินหลายประเภทและคงไว้เพียงโฉนดที่ดิน เพื่อให้ระบบทะเบียนที่ดินมีความเรียบง่ายและชัดเจนยิ่งขึ้น รวมถึงการจัดทำแผนที่ที่ดินมาตรฐานเดียว โดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย จะช่วยลดข้อพิพาทและสร้างความมั่นคงในสิทธิในที่ดิน ซึ่งจะส่งผลดีต่อการบังคับใช้กฎหมายครอบครองปรปักษ์และกฎหมายที่ดินอื่น ๆ โดยรวม

## บทสรุป

การครอบครองปรปักษ์เป็นหลักการทางกฎหมายที่สำคัญในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 1382 และ 1383 โดยมีวัตถุประสงค์เดิมเพื่อส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน อย่างไรก็ตาม ในบริบทปัจจุบัน กฎหมายนี้ได้กลายเป็นแหล่งที่มาของข้อพิพาทและความซับซ้อนในการตีความ

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ต้องอาศัยองค์ประกอบสำคัญห้าประการ ได้แก่ การครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น โดยสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ และครอบครองติดต่อกันตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (10 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และ 5 ปีสำหรับสังหาริมทรัพย์) ศาลฎีกาได้วางแนวทางการตีความองค์ประกอบเหล่านี้ไว้อย่างละเอียด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของการพิสูจน์เจตนาเป็นเจ้าของและการที่การครอบครองโดยอาศัยสิทธิไม่สามารถนำมาอ้างได้ นอกจากนี้แม้กรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายทันทีที่ครบเงื่อนไข แต่หากยังไม่ได้จดทะเบียน สิทธินั้นจะด้อยกว่าผู้ซื้อที่ดินโดยสุจริตและจดทะเบียนแล้ว ซึ่งเป็นจุดที่สำคัญอย่างยิ่งสำหรับทั้งผู้ครอบครองปรปักษ์และเจ้าของเดิม



ข้อถกเถียงเกี่ยวกับความสุจริตของผู้ครอบครองทรัพย์สินยังคงเป็นประเด็นที่ร้อนแรงและเป็นสาเหตุหลักที่นำไปสู่ข้อเรียกร้องให้มีการปฏิรูปกฎหมายเพื่อสร้างความเป็นธรรมยิ่งขึ้น เพื่อให้กฎหมายครอบครองทรัพย์สินยังคงมีบทบาทที่เหมาะสมในสังคม เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงควรใช้มาตรการป้องกันเชิงรุก เช่น การหมั่นตรวจสอบดูแลที่ดิน การติดป้ายแสดงความเป็นเจ้าของ การชำระภาษี และการดำเนินการทางกฎหมายอย่างทันทั่วทั้งที่เมื่อพบการบุกรุก

ในท้ายที่สุด การครอบครองทรัพย์สินเป็นหลักกฎหมายที่สะท้อนถึงความพยายามในการสร้างสมดุลระหว่างการคุ้มครองกรรมสิทธิ์กับการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงและปฏิรูปกฎหมายให้สอดคล้องกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการสร้างความชัดเจนในระบบทะเบียนที่ดิน จะเป็นกุญแจสำคัญในการลดข้อพิพาทและสร้างความมั่นคงในสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนในระยะยาว