มาตรการทางกฎหมายในการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน
Legal Measures for Usucapion on Land

ทีปกร บำรุงสรณ์ยิ่ง[1]
Tepakon Bumrungsornying

บทคัดย่อ

บทความวิชาการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายในการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน พบว่า การครอบครองปรปักษ์ หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ซึ่งได้บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” มาตรการทางกฎหมายในการครอบครองปรปักษ์ที่ดินแบ่งออกเป็น 4 ประเด็นดังนี้ ประเด็นที่ 1 การแสดงเจตนาครอบครอง แม้การครอบครองปรปักษ์ซึ่งเป็นไปตามทฤษฎีและหลักการครอบครองปรปักษ์ ก็ตาม แต่ด้วยหลักการครอบครองปรปักษ์นั้น ยังต้องอาศัยองค์ประกอบอื่นๆ อันเป็นปัจจัยสำคัญในการแสดงเจตนาครอบครอง ประเด็นที่ 2 การโต้แย้งสิทธิการครอบครอง ผู้แย่งการครอบครองอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา 1370 มาเป็นหลักเกณฑ์ในการยื่นคำร้องหรือคำฟ้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือพิพากษาให้ผู้แย่งการครอบครองได้สิทธิครอบครองโดยปรปักษ์ครอบครองไปอย่างง่าย ประเด็นที่ 3 อายุความครอบครองปรปักษ์ การจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยปรปักษ์นั้นจะต้องครอบครองเป็นระยะเวลา 10 ปี ระยะเวลาที่กำหนดไว้หากเปรียบเทียบกับกฎหมายในต่างประเทศ ซึ่งกฎหมายไทยกำหนดระยะเวลาที่สั้นกว่าประเทศอื่น ประเด็นที่ 4 การรับตกทอดการครอบครองปรปักษ์ การเข้าไปทำการบุกรุกครอบครองปรปักษ์ตามที่รกล้างต่างๆ ถือว่าเป็นการบุกรุกพื้นที่เข้าไปอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์จากการบุกรุกถือว่าการนับอายุการครอบครองปรปักษ์นั้นต้องเกิน 10 ปี สงบ และเปิดเผย มีเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง และสิทธิครอบครองดังกล่าวนั้นสามารถส่งต่อให้ทายาทได้

คำสำคัญ: มาตรการทางกฎหมาย, การครอบครองปรปักษ์, ที่ดิน

---

[1] อาจารย์ประจำหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย วิทยาเขตนครสวรรค์ ; Mahachulalongkornrajavidyalaya University Nakhon Sawan Campus, E-mail. thipakon9678@gmail.com

Abstract

This academic article aims to study legal measures for usucapion on land. It was found that usucapion means when a person acquires ownership of another person's property by possession according to the provisions of the civil and commercial code, section 1382, which states that “Any person who holds another person's property peacefully and openly with the intention of being the owner If it is real estate, it has been occupied continuously for 10 years, if it is movable property, it has been occupied for 5 consecutive years, that person is said to have acquired ownership”. Legal measures for usucapion on land divided into 4 issues as follows: Issue 1: Demonstration of intent to possess although usucapion is in accordance with the theory and principle of usucapion, but with the principle of usucapion still need to rely on other elements which is an important factor in demonstrating intent to possess. Issue 2: Dispute over possession rights the usurper of possession relies on the provisions of the civil and commercial code, section 1370, as a basis for submitting a petition or complaint to the court in order for the court to order or judge that the usurper of possession easily acquires the right of possession by the opposing possession. Issue 3: The duration of the usucapion to acquire possession rights by an adversary, possession must be held for a period of 10 years, a specified period of time if compared with laws in foreign countries which Thai law specifies a shorter period than other countries. Issue 4: Inheriting possession of an opponent entering and invading and occupying the enemy in various places It is considered to be an invasion of space to live in or to take advantage of It is considered that the term of possession of the enemy must exceed 10 years, be calm and open, and have the intention of occupying it as one's own and such possession rights can be passed on to heirs.

คำสำคัญ: Legal Measures, Usucapion, Land

บทนำ

การครอบครองปรปักษ์ เป็นหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่ถูกสร้างขึ้นตั้งแต่สมัยโรมัน โดยปรากฏอยู่ในกฎหมาย 12 โต๊ะ ในสมัยพระเจ้าจัสติเนียน ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีบทบาทสำคัญต่อการร่างหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศต่าง ๆ ในสมัยโรมัน

ถือเป็นเครื่องมือทางกฎหมายที่ถูกนามาใช้เพื่อแก้ไขปัญหาข้อบกพร่องและความขัดแย้งแห่งสิทธิเหนือทรัพย์ กล่าวคือ หากได้ทำการโอนทรัพย์โดยผิดวิธีการจากที่กำหนดไว้โดยกฎหมายแล้ว ผู้รับโอนย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ดังกล่าว แต่เมื่อผู้รับโอนได้ครอบครองทรัพย์ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์แล้ว และในระหว่างนั้นไม่ปรากฏว่ามีบุคคลอื่นฟ้องเพื่อแย่งสิทธิในทรัพย์ดังกล่าว ผู้รับโอนย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นไป ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติการครอบครองปรปักษ์ไว้ในมาตรา 1382 และ 1383 หากนามาพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ภายใต้กฎหมายโรมันแล้วพบว่า กฎหมายโรมันได้วางหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ของผู้อื่นโดยอาศัยเจตนาโดยสุจริต และไม่อนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ที่ได้มาจากการกระทำความผิด แต่มาตรา 1382 ไม่ได้กำหนดถึงเรื่องเจตนาในการครอบครองปรปักษ์เอาไว้อย่างชัดเจน ดังนั้นบุคคลอาจอาศัยเจตนาสุจริตหรือไม่สุจริตเข้าครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ของผู้อื่น และมาตรา 1383 ยังกำหนดให้มีการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ที่ได้มาจากการกระทำความผิดได้ ดังนี้หากบุคคลได้กระทำความผิดอาญาจนได้ทรัพย์มาอยู่ในครอบครอง หรือได้รับโอนทรัพย์มาโดยมีเจตนาไม่สุจริต แต่เมื่อการครอบครองครอบองค์ประกอบของหลักเกณฑ์ตามกฎหมายแล้วย่อมกลายเป็นเจ้าของทรัพย์นั้น และเจ้าของเดิมย่อมสิ้นสิทธิในการติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์ดังกล่าว (คณิต นิลอุบล, 2565)

กฎหมายไทยกำหนดให้มีการครอบครองปรปักษ์ที่ดินได้เฉพาะบนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น โดยที่ดินที่อาจครอบครองปรปักษ์ได้ต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่แสดงถึงกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว โดยระบบการจัดสรรที่ดินได้ถูกสร้างขึ้นอย่างเป็นรูปธรรมในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ดังจะเห็นได้จากการตรากฎหมายเพื่อให้มีการออกโฉนดที่ดินและจัดสรรที่ดินให้กับประชาชนเป็นการทั่วไป และกฎหมายที่ออกในรัชสมัยดังกล่าวมิได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์เรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดินแต่อย่างใด และแนวคิดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ได้ถูกริเริ่มขึ้นในระหว่างขั้นตอนการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยคณะผู้ร่างกฎหมายได้ตกลงสร้างหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของการครอบครองปรปักษ์ขึ้นบนพื้นฐานของแนวคิดที่สอดคล้องกับบริบทของสังคมไทย ดังนี้หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ภายใต้มาตรา 1382 และ 1383 จึงมีลักษณะ เฉพาะเหมาะสมกับการบังคับใช้ในสังคมไทย แม้หลักเกณฑ์อาจมีความคล้ายคลึงกับกฎหมายต่างประเทศอยู่บ้าง ก็อาจเป็นเพราะผู้ร่างกฎหมายได้ศึกษาและสังเคราะห์ถึงการครอบครองปรปักษ์ภายใต้กฎหมายต่างประเทศก่อนจะเสนอให้มีการร่างหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ของไทย และจากการศึกษาพบว่าหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ของไทยไม่ได้รับการปรับปรุงแก้ไขมาเป็นเวลานานแล้วจึงอาจเกิดปัญหาในเรื่องการบังคับใช้หลักเกณฑ์ เช่น ปัญหาเรื่องความสุจริต และระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ปัญหาเรื่องการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน (จาตุรนต์ บุณยธนะ และตะวัน เดชภิรัตน มงคล, 2564)

จากปัญหาเรื่องความสุจริต และระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน มีการบังคับใช้บทบัญญัติมาตรา 1382 และมาตรา 1383 ในกรณีการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน มีประเด็นถกเถียงในเรื่องมูลเหตุของการครอบครองปรปักษ์ กล่าวคือ มาตรา 1382 มิได้บัญญัติคำว่าโดยสุจริตไว้แต่อย่างใด บัญญัติแต่เพียงโดยสงบและโดยเปิดเผย ดังนี้การตีความเรื่องมูลเหตุของการได้มาซึ่งที่ดินในการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 อาจตีความได้ว่าไม่ว่าจะเป็นการครอบรองปรปักษ์ในที่ดินโดยสุจริตหรือไม่สุจริตก็อาจอ้างหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 ได้ หากพิจารณาการครอบครองปรปักษ์ภายใต้กฎหมายโรมัน พบว่ากฎหมายโรมันได้บัญญัติให้ความสุจริต เป็นหลักเกณฑ์ของการครอบครองปรปักษ์และยังกำหนดให้ใช้ระยะเวลาอย่างสั้นอีกด้วย โดยการบัญญัติคำว่าโดยสุจริตลงไปส่งผลให้เกิดความชัดเจนในการบังคับใช้หลักเกณฑ์ดังกล่าว และประเทศกลุ่มตัวอย่างบางประเทศได้บัญญัติในลักษณะเช่นเดียวกันกับกฎหมายโรมัน การที่ประเทศไทยไม่ได้บัญญัติโดยสุจริตไว้ในมาตรา 1382 ส่งผลให้เกิดประเด็นปัญหาว่าหากบุคคลได้เข้าครอบครองที่ดินของผู้อื่นโดยละเมิดสิทธิในที่ดินเพื่อเข้าครอบครองปรปักษ์อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์ที่ดินภายใต้หลักเกณฑ์ตามมาตรา 1382 ได้หรือไม่ เช่น บุคคล (ผู้รับโอน) ได้ซื้อที่ดินมีโฉนดของบุคคลอื่น (ผู้โอน) โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่กรรมสิทธิ์ของผู้ขายได้ถูกเพิกถอนไปในภายหลัง ผู้ซื้อที่ดินมีโฉนดย่อมได้รับผลกระทบ กรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมมีปัญหาตามไปด้วย และหากผู้ซื้อที่ดินทราบดีอยู่แล้วว่ากรรมสิทธิ์ของผู้ขายถูกเพิกถอน แต่ยังคงครอบครองและทำประโยชน์บนที่ดินต่อไปด้วยความสงบและเปิดเผย จึงเกิดปัญหาการตีความในเรื่องความสุจริตของผู้ครอบครองว่า ผู้ครอบครองได้ครอบครองโดยมีเจตนาสุจริตหรือไม่ และหากพิจารณาแล้วเห็นว่าได้ครอบครองโดยมีเจตนาไม่สุจริต สามารถอ้างมาตรา 1382 หรือมาตรา 1383 กับกรณีดังกล่าว และหากพิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 1383 พบว่า มาตรา 1383 ใช้กรณีครอบครองที่ดินที่ได้มาจากการกระทำความผิดหรือรับโอน ส่วนการที่มาตรา 1382 ไม่ได้มีการบัญญัติถึงความสุจริตเอาไว้ ย่อมเป็นช่องทางให้ผู้ครอบครองในกรณีดังกล่าวอาจอ้างมาตรา 1382 เพื่อการครอบครองปรปักษ์ที่ดินได้ และอาจเป็นเรื่องที่น่าจะเป็นปัญหาหากไม่มีการแก้ไขให้เหมาะสม นอกจากนี้ประเด็นในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดินที่ได้มาจากการกระทำความผิดนั้น กฎหมายโรมัน ไม่อนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ในทรัพย์ที่ได้มาจากการกระทำความผิด แต่มาตรา 1383 ได้กำหนดให้มีการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์ที่ได้มาจากการกระทำผิดหรือได้รับโอนมาโดยไม่สุจริตได้ การที่กฎหมายอนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ที่ดินอันได้มาจากการกระทำความผิดได้อาจไม่เหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของสังคมในปัจจุบัน เนื่องจากมูลค่าของที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับมูลค่าของที่ดินในช่วงเวลาที่ได้มีการร่างกฎหมายในเรื่องดังกล่าว ดังนี้จึงอาจเกิดข้อโต้แย้งว่าหลักเกณฑ์และระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินในกรณีนี้อาจไม่สอดคล้องกับบริบททางสภาพสังคมของประเทศไทยเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้ศึกษาตระหนักว่าพื้นฐานของการครอบครองปรปักษ์มีความสำคัญ และจำเป็นอย่างยิ่งในการนามาวิเคราะห์ถึงประเด็นปัญหาที่มีขึ้น การค้นหาคาตอบของประเด็นปัญหาที่

ตั้งขึ้นนั้นย่อมเป็นไปโดยการวิเคราะห์จากตัวบทกฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่าง (จาตุรนต์ บุณยธนะ และตะวัน เดชภิรัตน มงคล, 2564)

จากปัญหาเรื่องการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน เมื่อได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 หรือมาตรา 1383 แล้ว ผู้ครอบครองปรปักษ์อาจใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องต่อศาลอย่างคดีไม่มีข้อพิพาทเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในดินโดยการครอบครองปรปักษ์ และนาคำสั่งดังกล่าวไปขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์และขอออกโฉนด ระหว่างการพิจารณาของศาล ศาลอาจมีคำสั่งให้ผู้ร้องส่งสำเนาคำร้องให้แก่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน (เดิม) เพื่อเรียกผู้มีชื่อในโฉนดเข้ามาสู่คดีเพื่อประโยชน์ของคู่ความในระหว่างการไต่สวนของศาล ในกรณีไม่สามารถติดต่อผู้มีชื่อในโฉนดได้ เช่น เสียชีวิตแล้ว หรือย้ายออกไปจากภูมิลาเนา จนไม่สามารถติดต่อได้ เป็นต้น ศาลอาจสั่งให้มีการประกาศในหนังสือพิมพ์แห่งท้องถิ่น แต่การประกาศในหนังสือพิมพ์ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายนั้นมีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่การเผยแพร่ของหนังสือพิมพ์จึงเป็นการยากที่ผู้มีชื่อในโฉนดหรือผู้มีส่วนได้เสียของผู้มีชื่อในโฉนดจะทราบถึงการยื่นคำร้องดังกล่าวนั้น (จาตุรนต์ บุณยธนะ และตะวัน เดชภิรัตน มงคล, 2564)

ในประเด็นข้างต้น มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6653/2561 วินิจฉัยว่า การดำเนินกระบวนพิจารณาและคำสั่งของศาลชั้นต้นเกี่ยวกับการที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การพิจารณาคดีของศาลชั้นต้นจึงชอบด้วยกฎหมาย แม้ผู้คัดค้านไม่ได้ร้องคัดค้านเข้ามาในคดีก่อนที่ศาลชั้นต้นจะมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ถือว่าผู้คัดค้านเป็นบุคคลภายนอกมีสิทธิพิสูจน์ว่าผู้คัดค้านมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าผู้ร้อง และคำสั่งศาลชั้นต้นที่แสดงกรรมสิทธิ์ไม่ผูกพันผู้คัดค้านตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 (2) ก็ตาม แต่คดีนี้คำสั่งศาลชั้นต้นถึงที่สุดไปแล้วและข้อเท็จจริงตามคำร้องของผู้คัดค้าน ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องโต้แย้งสิทธิอย่างใดแก่ผู้คัดค้านในชั้นบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ผู้คัดค้านเพียงแต่อ้างว่ามีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าผู้ร้องและขอให้มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้ที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องโดยการครอบครองปรปักษ์เท่านั้น มิได้ขอให้มีคำสั่งแสดงว่าผู้คัดค้านมีสิทธิเหนือที่ดินพิพาทแต่อย่างใด ผู้คัดค้านจึงไม่อาจร้องเข้ามาเป็นคู่ความเพื่อยังให้ได้รับความรับรอง คุ้มครองหรือบังคับตามสิทธิของตนได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 57 (1) และไม่อาจขอให้เพิกถอนคำสั่งศาลชั้นต้นดังกล่าวได้ภายหลังจากศาลมีคำสั่งให้บุคคลได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ คำสั่งศาลย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดี หากมีบุคคลผู้มีสิทธิในที่ดินได้โต้แย้งสิทธิของผู้ออกโฉนดโดยครอบครองปรปักษ์ ยื่นฟ้องต่อศาลขอให้เพิกถอนชื่อหรือโฉนดใหม่จากการครอบครองปรปักษ์นั้นเสีย ศาลฎีกาอาจยอมรับให้มีการดำเนินการพิสูจน์ใหม่ได้ และถ้าผู้ฟ้องแสดงสิทธิของตนได้ดีกว่าก็จะให้ผู้ฟ้องชนะคดีให้เพิกถอนโฉนดนั้น (มณฑิรา จำนงค์, 2563)

นอกจากนี้คำพิพากษาฎีกาที่ 2251/2538 วินิจฉัยว่า คำสั่งศาลที่แสดงว่าที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครองปรปักษ์มีผลผูกพันโจทก์ต่อเมื่อโจทก์ได้ทราบเรื่องที่จำเลย

ยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว ไม่โต้แย้งคัดค้านภายในเวลาที่ศาลกำหนดไว้ เมื่อโจทก์ไม่ทราบเรื่องที่จำเลยยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ ทำให้ไม่อาจโต้แย้งคัดค้านคำร้องขอของจำเลยได้คำสั่งของศาลจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องคดีเพื่อพิสูจน์ว่าตนมีสิทธิในที่พิพาทดีกว่าจำเลยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145(2) ได้ ข้อเท็จจริงในเรื่องการครอบครองที่พิพาทด้วยตนเองหรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนนั้นเป็นรายละเอียดที่อำนาจสืบได้ในชั้นพิจารณา แม้โจทก์จะไม่ได้บรรยายฟ้องไว้ว่าผู้อื่นเป็นผู้ครอบครองที่พิพาทแทนก็ตาม ฟ้องของโจทก์ก็ไม่เคลือบคลุม แม้การที่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โจทก์โดยมิได้จดทะเบียนการยกให้ตามกฎหมายทำให้เป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทมานับตั้งแต่บิดาโจทก์ยกที่พิพาทให้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า 10 ปี แล้ว โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นพบว่า เจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มีชื่อโฉนดเมื่อไม่ได้ทราบถึง การครอบครองปรปักษ์เพราะอาจจะไม่ได้รับสารสำเนาคำร้องตามกระบวนการของกฎหมาย เหตุที่ไม่สามารถส่งสำเนาคำร้องได้แต่แรกอาจเพราะผู้ร้องไม่สามารถทราบที่อยู่ที่แท้จริงของเจ้าของที่ดินเดิมได้ หากทราบก็มีสิทธิที่จะเข้ามาคัดค้านสิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ในทันที เมื่อไม่ทราบก็ย่อมต้องเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรการทางกฎหมายเพื่อค้นหาเจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาทของเจ้าของที่ดินเดิม และได้ส่งสำเนาคำร้องให้ทราบเพื่อให้ใช้สิทธิเข้ามาคัดค้านในทันที น่าจะช่วยให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น (เจตนินธ์ จันทรานุกูล, 2561)

นอกจากนี้ในคดีวัดสวนแก้วปรากฏข้อเท็จจริงว่า พระพยอม กัลยาโณ ประธานมูลนิธิสวนแก้ว ได้ซื้อที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งในราคา 10 ล้านบาท จากนางวันทนาซึ่งได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวโดยการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของนางทองอยู่จนได้กรรมสิทธิ์ตามคำสั่งศาลแล้ว และยังได้โฉนดที่ดินที่ออกตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อที่ 8 บัญญัติว่า “ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น และถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป” และก่อนที่ได้ตกลงทำการซื้อที่ดิน พระพยอมได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดินกับสำนักงานที่ดินแล้ว แต่ไม่พบปัญหาแต่ประการใด พระพยอมจึงได้เริ่มพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว ต่อมาในปี 2549 บุตรของนางทองอยู่เจ้าของที่ดินเดิม ได้ยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อคัดค้านกรรมสิทธิ์ในที่ดินของนางวันทนา ข้อเท็จจริงปรากฏว่านางวันทนาไม่ต่อสู้คดี ในปี 2550 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทของนางวันทนา ส่งผลให้โฉนดที่ดินซึ่งได้นำไปขายให้มูลนิธิสวนแก้ว

ถูกเพิกถอนไป จึงเกิดเป็นคดีพิพาทระหว่างทายาทของนางทองอยู่ นางวันทนา และมูลนิธิวัดสวนแก้ว นางวันทนาเปิดเผยว่าตนไม่สามารถคืนเงินได้ เพราะได้ใช้เงินจำนวน 10 ล้านบาทที่ได้จากการขายที่ดินไปหมดแล้ว ต่อมาในปี 2560 วัดสวนแก้วยื่นคำฟ้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้วัดสวนแก้วได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ศาลยกฟ้อง และในปี 2563 ทายาทของนางทองอยู่และทนายความได้เดินทางมาแจ้งว่าศาลมีคำสั่งให้วัดขนย้ายสิ่งของออกจากที่ดินภายในสิ้นเดือนมิถุนายน จากกรณีวัดสวนแก้ว พบว่า บุคคลจำนวนหนึ่งอาศัยช่องทางภายใต้บทบัญญัติมาตรา 1382 ยื่นคำร้องฝ่ายเดียวอย่างคดีไม่มีข้อพิพาทเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งว่าตนเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ และบางกรณีเป็นการก่อให้เกิดปัญหาความยุ่งยากให้เกิดขึ้นในสังคม ผู้ศึกษาพบคดีการครอบครองปรปักษ์ส่วนหนึ่งเป็นคดีที่ได้มีการดำเนินคดีฝ่ายเดียว โดยเจ้าของที่แท้จริงไม่ได้เข้ามาเกี่ยวข้องในคดีด้วย เมื่อเจ้าของที่แท้จริงได้ทราบภายหลังก็อาจทำการคัดค้านและใช้สิทธิทางศาลจึงเกิดเป็นคดีใหม่ตามมา บางกรณีส่งผลให้คำพิพากษาในคดีเดิมอาจตกเป็นโมฆะได้ จึงแสดงให้เห็นว่าเรื่องนี้มีความไม่มั่นคงแน่นอนเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของบุคคล จึงเห็นควรในการพิจารณาทบทวนบทบัญญัติในเรื่องนี้ต่อไป (นิติน ออรุ่งโรจน์, 2565)

นอกจากนี้ผู้ศึกษาเห็นว่ามีความจำเป็นต้องศึกษาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินตามมาตรา 1382 และมาตรา 1383 ประกอบหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ของพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ผู้ศึกษาจึงตั้งประเด็นการวิจัยอยู่บนพื้นฐานของแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และศึกษาหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ภายใต้กฎหมายโรมัน รวมทั้งหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่าง เพื่อการปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ที่ดินของไทยให้มีความเหมาสมและสอดคล้องกับบริบทของสังคมไทย ทั้งในแง่ของหลักเกณฑ์การครอบครองและระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ เพื่อช่วยสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นในสังคม และสามารถแก้ปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นได้

หลักเกณฑ์การได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์

การครอบครองปรปักษ์ หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่น โดยการครอบครองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ซึ่งได้บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นที่เจ้าของจะต้องมีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ถ้าหากที่ดินนั้นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เช่น ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(น.ส.3 น.ส.3 ก. และ น.ส.3 ข.) แม้ผู้นั้นจะครอบครองที่ดินดังกล่าวนานเพียงใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์แต่อย่างใด และการครอบครองปรปักษ์จะนำไปใช้แก่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1306 ที่บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” รวมทั้งจะนำไปใช้กับที่ดินธรณีสงฆ์หรือที่ดินของวัดตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ไม่ได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา 34 ที่บัญญัติว่า “ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ และห้ามมิให้บุคคลใดยกอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์” (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2565)

หลักเกณฑ์การได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ มีดังนี้

1. ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น โดยมีการเข้ายึดถือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้อื่นจะเป็นใครก็ได้ แต่ต้องไม่ใช่ที่ดินของผู้ครอบครองปรปักษ์เอง เพราะการครอบครองปรปักษ์จะเกิดขึ้นได้ก็แต่เฉพาะในที่ดินของผู้อื่นเท่านั้น

2. ทรัพย์สินที่ครอบครองต้องเป็นทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ ถ้าเป็นที่ดินก็ต้องเป็นที่ดินมีโฉนดเท่านั้น และหากที่ดินดังกล่าวทางราชการเพิ่งจะออกโฉนดที่ดิน ระยะเวลาที่ครอบครองก่อนที่ดินจะออกโฉนดจะไม่นำมานับรวมเพื่อได้สิทธิ์ ที่ดินมีการออกโฉนดเมื่อใดก็เริ่มนับตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นไปจนครบสิทธิ์ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ ส่วนที่ดินมือเปล่า ได้แก่ ที่ดิน ส.ค.1 หรือ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. หรือไม่มีหลักฐานใดเลย จะมีได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น จึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายได้

3. ต้องเป็นการครอบครองโดยความสงบ คือ ครอบครองอยู่ได้โดยไม่ได้ถูกกำจัดให้ออกไปหรือถูกฟ้องต้องมีคดีความกัน หรือโต้เถียงกรรมสิทธิ์กัน เช่น ต่างฝ่ายต่างหวงห้ามต่อกันโดยอ้างว่าตนเป็นเจ้าของจะถือว่าเป็นการครอบครองโดยความสงบไม่ได้

4. ต้องเป็นการครอบครองโดยเปิดเผย คือ ไม่ได้มีการปิดบังอำพรางหรือซ่อนเร้นเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น เช่น สร้างฐานรากของโรงเรือนซึ่งเป็นส่วนที่ฝังอยู่ใต้ดินรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยมีเจตนาเพื่อซ่อนเร้นปกปิดการกระทำที่ไม่ชอบของตนเองไม่อาจถือว่าครอบครองที่ดินส่วนที่รุกล้ำโดยเปิดเผย

5. ต้องเป็นการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คือ การยึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นนั้น มิใช่เพียงแต่ยึดถือครอบครองเพื่อตนเองอย่างสิทธิครอบครองเท่านั้นแต่จะต้องมีการยึดถือครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นด้วย เช่น ต้องมีการทำประโยชน์ใช้สอยทรัพย์สินนั้น มีการขัดขวางห้ามบุคคลอื่นเข้ามายุ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น และไม่เป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิ หรือยอมรับอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์นั้นด้วย

6. ระยะเวลาในการได้กรรมสิทธิ์ ต้องเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพยสิทธิอันเดียวกับที่ดิน

หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วยต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ เช่น ทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ (วิลาสินี สิทธิโสภณ, 2567)

ทั้งนี้ เจตนารมณ์ของกฎหมายการครอบครองปรปักษ์ คือ ต้องการให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินให้คุ้มค่าโดยไม่ปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าเพราะประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม ที่ดินทุกแห่งหากนำไปทำการเกษตรย่อมผลิดอกออกผลได้ จึงเป็นการกำหนดให้เจ้าของที่ดินที่ไม่ใส่ใจในที่ดินของตนเอง โดยหากมีคนอื่นมาครอบครองที่ดินดังกล่าว โดยสงบเปิดเผย และเจตนาเป็นเจ้าของเป็นระยะเวลารวม 10 ปีแล้ว คนที่ครอบครองนั้นก็มีสิทธิที่จะยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมาย แม้ว่าชื่อในโฉนดจะยังเป็นของเจ้าของเดิมก็ตาม ผู้ครอบครองก็มีสิทธิจะไปร้องขอกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นต่อศาลได้ สำหรับขั้นตอนการดำเนินกระบวนการพิจารณาเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้น บุคคลที่อ้างการครอบครองปรปักษ์ต้องดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อขอให้มีคำสั่งให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์พร้อมแสดงหลักฐาน เมื่อศาลรับคำร้องแล้ว ศาลจะทำการส่งหมาย พร้อมสำเนาคำฟ้องหรือคำร้องให้เจ้าของที่ดินที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าว เพื่อให้โอกาสในการคัดค้านและแสดงพยานหลักฐานของตน กรณีไม่มีผู้คัดค้าน ศาลจะมีคำสั่งให้บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ โดยผู้นั้นต้องนำคำสั่งศาลไปติดต่อกรมที่ดินเพื่อขอเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้ (สำนักงานกิจการยุติธรรม, 2567)

กฎหมายการครอบครองปรปักษ์

การครอบครองปรปักษ์ สามารถเกิดขึ้นได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ระบุว่า บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ครอบครองปรปักษ์

มาตรา 1382 นี้ เป็นข้อกฎหมายที่ถูกอ้างถึงเสมอเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ โดยมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสองกล่าวถึงเพิ่มเติมเมื่อฝ่ายที่เข้าครอบครองปรปักษ์เป็นฝ่ายที่ชนะคดี แต่ในบทความนี้จะขอกล่าวถึงเพียงฝั่งเจ้าของที่ดินเพียงเท่านั้น

ที่มาของกฎหมาย ครอบครองปรปักษ์ เดิมทีกฎหมายมาตรานี้ถูกตราขึ้นเพื่อให้ผู้ที่มีที่ดินเป็นจำนวนมากหรือมีที่ดินแต่ไม่ได้ดูแลปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าเป็นสิ่งที่น่าเสียดาย จนหากมีผู้ที่ต้องการที่ดินเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลานานกว่า 10 ปี โดยที่เจ้าของที่ดินก็ไม่ได้สนใจไล่

หรือท้วงใดๆ ผู้นั้นก็จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เพราะกฎหมายประสงค์ให้ประชาชนใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ไม่ใช่สะสมที่ดินไว้เพื่อเป็นทรัพย์สินนั่นเอง

ข้อยกเว้นการครอบครองปรปักษ์ มีดังนี้

1. ต้องเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเท่านั้นหากเป็นที่ดินประเภทอื่นๆที่มีเพียงสิทธิ์ครอบครอง เช่น ส.ค.1 (ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน) หรือ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) หรือที่ดินมือเปล่าไม่สามารถครอบครองปรปักษ์ได้ และที่ดินของรัฐก็ไม่ได้เช่นกัน

2. หากเป็นผู้เช่า ไม่ถือว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ เพราะเป็นการทำสัญญาเช่าอาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดิน

3. การครอบครองนั้นต้องกระทำอย่างเปิดเผยและโดยสงบ นั่นคือต้องเป็นการครอบครองโดยปราศจากการข่มขู่ การใช้กำลัง การหลอกลวง และไม่มีใครมาหวงห้ามกีดกัน แสดงความเป็นเจ้าของหรือฟ้องร้องไล่ ทั้งยังต้องกระทำโดยมิได้หลบซ่อนเร้นปิดบัง หรืออำพรางใดๆ โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ มิใช้ครอบครองแทนผู้อื่น

4. ไม่นับผู้ซื้อที่อยู่ระหว่างทำสัญญาซื้อขาย เพราะการที่ผู้ซื้อครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายถือว่าเป็นการครอบครองแทนผู้ขายจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์

5. หากเจ้าของที่ดินอนุญาตให้ใช้ประโยชน์อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรไม่ถือว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ เพราะเป็นการครอบครองที่ดินโดยเจ้าของที่ดินอนุญาตให้อยู่อาศัยไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์

6. หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างนั้นจะไม่ถือว่าครบ 10 ปี โดยผู้รับโอนได้กรรมสิทธิ์มาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน มีผลทำให้การครอบครองปรปักษ์ก่อนหน้านี้สิ้นผลไป ต้องเริ่มนับระยะเวลาครอบครองใหม่ (หัสวุฒิ วิฑิตวิริยกุล, 2565)

แนวทางการป้องกันการครอบครองปรปักษ์ มีดังนี้

1. หมั่นไปตรวจตราที่ดินอยู่เสมอ ตรวจเช็คเพื่อจะได้รู้ว่ามีใครมายุ่งกับที่ดินของเราหรือไม่อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยสังเกตจากว่ามีร่อยรอยการใช้งาน ทางเดิน ทางรถ รวมถึงตรวจเช็คหลักหมุดให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ไม่มีร่องรอยการเคลื่อนย้ายหรือชำรุด

2. ติดป้ายหรือล้อมรั้วกั้นเขตแดนให้ชัดเจน เพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ และทุกครั้งที่มาตรวจตราที่ดิน อย่าลืมตรวจเช็ครั้วกั้นด้วย เผื่อในกรณีที่รั้วอาจเคลื่อนย้ายโดยที่เราไม่รู้ตัว

3. ทำธุรกรรมกับกรมที่ดิน ย้ำความเป็นเจ้าของกับภาครัฐผ่านเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษร เป็นอีกหนึ่งข้อดีสำหรับเป็นหลักฐานในการยืนยันหากเกิดเหตุครอบครองปรปักษ์ เช่น การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน คัดสำเนาโฉนด หรือทำรังวัดทุกๆ 5 – 8 ปี

4. ให้รีบคัดค้านหากพบผู้อื่นเข้ามาครอบครอง เพื่อดำเนินการให้ถูกต้องและเป็นการยืนยันความไม่สมยอม โดยสามารถเจรจาเพื่อทำสัญญาเช่า ซื้อขาย หรือมีสิทธิ์ขับไล่ได้

5. ดำเนินการอย่างใจเย็นและอดทน เพราะตราบใดที่ยังไม่ได้คำพิพากษาก็แปลว่ายังจัดการได้เสมอ (หัสวุฒิ วิฑิตวิริยกุล, 2565)

สรุปได้ว่า จากข้อควรรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่ดินที่น่าสนใจ แปลความได้ว่า ตราบใดที่เจ้าของที่ดินหมั่นไปตรวจตราที่ดินของตนเองอยู่เป็นระยะ ทั้งยังกระตือรือร้นในการจัดการหากมีการเข้ามาครอบครองโดยที่เราเองนั้นไม่ได้ยินยอม ปัญหาจากการถูกครอบครองปรปักษ์ก็จะไม่เกิดขึ้นอย่างแน่นอน

สรุปท้าย

ในอดีตนั้นการที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น มีที่มาจากการล่าอาณานิคมของประเทศต่างๆ ไม่ว่าโดยการรุกรานหรือการทาสงคราม เพื่อแย่งชิงดินแดนในการขยายอาณาเขตหรือเพื่อต้องการทรัพยากร ในผืนแผ่นดินของประเทศนั้นๆ ซึ่งโดยส่วนใหญ่การถูกรุกรานหรือแย่งครองดินแดนนั้นมักจะเกิดขึ้นกับประเทศที่มีความด้อยกว่าหรืออีกความหมาย กล่าวคือ เป็นประเทศที่ด้อยการพัฒนาทางด้านการทหารและการเมืองการปกครองหรือเป็นประเทศที่มีขนาดเล็กประชากรน้อย ด้วยความที่เป็นประเทศที่ยังไม่มีการพัฒนาย่อมทำให้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่ภายในประเทศย่อมยังคงมีความอุดมสมบูรณ์เป็นที่ต้องการของแต่ละประเทศ ซึ่งเป็นเหตุให้ประเทศที่มีการพัฒนาแล้วหรือมีความเจริญกว่า แต่ประสบปัญหาในการขาดแคลนทรัพยากรธรรมชาติเพื่อนามาใช้ในการพัฒนาหรือเพื่อการอุปโภคบริโภคของประชากรในประเทศของตน จึงเป็นเหตุให้ประเทศที่มีความพัฒนานั้นมีความต้องขยายอิทธิพลโดยมุ่งเย้ยเป็นการเผยแพร่ทางด้านศาสนา ไปยังประเทศที่ด้อยกว่าเพื่อให้ได้มาซึ่งเศรษฐกิจ การเมืองและการปกครอง และประเทศ ที่ด้อยการพัฒนาซึ่งไม่สามารถต่อสู้หรือปกป้องอาณาจักรหรือแผ่นดินของตนเองได้จึงจำเป็นต้องยินยอม ในการเสียดินแดนหรือยอมเป็นเมืองขึ้นหรือประเทศในความปกครองโดยแลกกับการไม่ถูกรุกราน หรือประเทศที่ด้อยกว่านั้นอาจยินยอมเสียเปรียบให้กับประเทศที่พัฒนาแล้วเข้ามาใช้สอยทรัพยากรธรรมชาติโดยยินยอมเสียดินแดนบางส่วนเพื่อแลกกันการป้องกันแผ่นดินของตนในการรักษาไว้ซึ่งเอกราชของประเทศหรือไม่ยอมตกเป็นเมืองขึ้นของอีกประเทศหนึ่ง ซึ่งมีความได้เปรียบกว่าในหลายๆ ด้านทั้งการทหาร การเมืองและการปกครอง ตลอดจนด้านเศรษฐกิจ โดยอ้างการเผยแพร่ศาสนาเข้ามาเป็นปัจจัยหลักในการเริ่มการขยายอำนาจ แต่ในทางอ้อมแล้วต้องการขยายดินแดนและวัตถุดิบทางธรรมชาติหรือทรัพยากร ทางธรรมชาติของประเทศนั้นๆ ซึ่งกระทำที่กล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักทฤษฎีการล่าอาณานิคม จากทฤษฎีในการล่าอาณานิคมหรือในยุคของการล่าอาณานิคมนั้น การครอบครองปรปักษ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นถือว่าเป็นผลที่ได้รับอิทธิพลมาจากทฤษฎีดังกล่าวหลักจากมีการรุกรานเข้ายึดดินแดนจึงเกิดที่ดินรกร้างว่างเปล่าขึ้นในดินแดน ซึ่งการครอบครองที่ดินในยุคล่าอาณานิคมนั้นเป็นการให้รางวัลจากกษัตริย์หรือประมุขของประเทศเพื่อเป็นการตอบแทนจากชัยชนะที่เข้ายึดดินแดน หรือเป็นการให้สิทธิแก่พลเมืองของตนใน

การเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งต่อมาอิทธิพลจากทฤษฎีดังกล่าวข้างต้นจึงได้มีการพัฒนาควบคู่กันเรียกว่าทฤษฎีการครอบครองปรปักษ์ และมีการใช้ทฤษฎีการครอบครองปรปักษ์มาจนถึงปัจจุบัน มาตรการทางกฎหมายในการครอบครองปรปักษ์ที่ดินแบ่งออกเป็น 4 ประเด็นดังนี้

ประเด็นที่ 1 การแสดงเจตนาครอบครอง

ผู้ศึกษาเห็นว่า แม้การครอบครองปรปักษ์ซึ่งเป็นไปตามทฤษฎีและหลักการครอบครองปรปักษ์ ก็ตาม แต่ด้วยหลักการครอบครองปรปักษ์นั้น ยังต้องอาศัยองค์ประกอบอื่นๆ อันเป็นปัจจัยสำคัญในการแสดงเจตนาครอบครอง โดยปัญหาในเรื่องของการแสดงเจตนาครอบครองในการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 นั้น เป็นสิ่งที่จำต้องคำนึงถึงการกระทำด้วยความสุจริตตามบทบัญญัติ มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นหลักในการแสดงเจตนาขั้นพื้นฐานตามหลักการแสดงเจตนา และจำต้องสัมพันธ์กับหลักแห่งความสุจริต การครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 ตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้นจะไม่นาหลักสุจริตมาพิจารณาซึ่งเจตนาของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้นเป็นการบัญญัติเพื่อให้ที่ดินดังกล่าวนั้นได้ถูกใช้สอยอย่างมีจุดมุ่งหมายเพื่อเป็นการให้ประโยชน์แก่บุคคลที่เข้าทำประโยชน์มากกว่าที่จะคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง ซึ่งเป็นเรื่องของการให้ประโยชน์กับบุคคลมีเจตนา เพื่อมุ่งประโยชน์ในที่ดินแม้จะขัดต่อทฤษฎีการครอบครองปรปักษ์ซึ่งมีหลักสุจริตและหลักการแสดงเจตนาอันเป็นองค์ประกอบสำคัญก็ตาม ซึ่งหากแต่เป็นการย้อนกลับไปสู่หลักพื้นฐานในการเข้าครอบครองที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งถือว่าเป็นการเลือกคุ้มครองประโยชน์สาธารณะเพื่อขจัดความไม่แน่นอนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ แม้การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 จะเป็นการให้สิทธิแก่ผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งหากวิเคราะห์ในอีกมุมมองจะเห็นได้ว่า การกระทำของผู้ที่เข้าครอบครองนั้นเป็นการกระทำ ที่เข้าองค์ประกอบความผิดทางอาญาฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 เช่นกัน โดยจากหลักกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกาในฐานความผิดบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 นั้นเป็นความผิดทางอาญาที่ส่งผลกระทบต่อหลักความสุจริตโดยชัดเจนที่ทำให้ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์เสียที่ดินอันชอบด้วยกฎหมายซึ่งเป็นอายุความอาญาที่เหลื่อมล้ำกับอายุความครอบครองปรปักษ์ จึงทำให้ผู้ที่แสดงเจตนา ในการใช้สิทธิครอบครองได้ประโยชน์จากอายุความทางอาญา ซึ่งในอีกมุมมองหนึ่งแล้ว แม้จะกำหนดขอบเขตเพื่อให้สิทธิแก่ผู้ได้สิทธิการครอบครองโดยปรปักษ์อันได้เปรียบจากอายุความทางอาญาก็ตาม แต่ก็ยังถือว่า เป็นการปกป้องและคุ้มครอง ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินในการดำเนินการปกป้องสิทธิของตนจากการถูกบุกรุกในที่ดินของตน จะเห็นได้ว่า กฎหมายอาญาแม้จะมีจุดเหลื่อมล้ำทางอายุความที่ น้อยกว่าหลักการครอบครองปรปักษ์ทางแพ่งก็ตาม ซึ่งเป็นคุณแก่ผู้ใช้สิทธิครอบครอง แต่โดยเนื้อแท้แล้วการแสดงเจตนาในการเข้าครอบครองนั้นถือเป็นเรื่องสำคัญในการพิจารณาว่าผู้ใช้สิทธิ มีเจตนาเช่นไร ไม่ว่าจะมองในทางแพ่งหรือในทางอาญาล้วนแล้วถือว่า การแสดงเจตนานั้นเป็นการแสดงเจตนาที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนและส่งผลต่อหลักการ

แสดงเจตนาโดยสุจริตอย่างแท้จริง จึงเป็นเรื่องที่กฎหมายควรปรับปรุงเพื่อให้เกิดการคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพและไม่ถูกรอนสิทธิ ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ภายในกฎหมายรัฐธรรมนูญ

ประเด็นที่ 2 การโต้แย้งสิทธิการครอบครอง

จากปัญหาการโต้แย้งสิทธิการครอบครอง ซึ่งผู้แย่งการครอบครองอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา 1370 มาเป็นหลักเกณฑ์ในการยื่นคำร้องหรือคำฟ้องต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือพิพากษาให้ผู้แย่งการครอบครองได้สิทธิครอบครองโดยปรปักษ์ครอบครองไปอย่างง่าย แม้จะได้วางหลักเกณฑ์ในการให้สิทธิแก่เจ้าของที่แท้จริงในการเข้าโต้แย้งหรือคัดค้าน และวิธีการประกาศทางหนังสือพิมพ์หรือการส่งหมายให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในการใช้สิทธิโต้แย้งหรือคัดค้านตามคำร้องขอของผู้แย่งครอบครองหรือผู้ยื่นคำร้องขอต่อศาลก็ตาม แต่ด้วยบทบัญญัติของกฎหมายนั้นเป็นการให้เปรียบข้อสันนิษฐานว่าผู้แย่งการครอบครองนั้นครอบครองโดยสุจริต ซึ่งแม้ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะมีสิทธิในการยื่นคัดค้านหรือแสดงหลักฐานในการคัดค้านหรือโต้แย้งคำร้องดังกล่าวก็ตาม แต่ก็ยังส่งผลกระทบต่อการใช้สิทธิทางกฎหมายของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในการโต้แย้งการคัดค้านตามคำร้องของผู้แย่งการครอบครองที่ได้รับประโยชน์ตามข้อกฎหมายที่ให้ถือตามข้อสันนิษฐานโดยปราศจากการพิสูจน์สิทธิของผู้แย่งการครอบครองว่า การแสดงเจตนาในเป็นการแสดงเจตนาที่ขัดต่อกฎหมายหรือไม่ ทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถโต้แย้งหรือคัดค้านผู้แย่งการครอบครองในการใช้สิทธิของตนเองตามกฎหมายอย่างแท้จริง

ประเด็นที่ 3 อายุความครอบครองปรปักษ์

ปัญหาอายุการครอบครองนั้น หากพิจารณาจากบทบัญญัติตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว การจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยปรปักษ์นั้นจะต้องครอบครองเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่า ระยะเวลาที่กำหนดไว้ดังกล่าวนั้นหากเปรียบเทียบกับกฎหมายในต่างประเทศตามที่ได้ยกขึ้นกล่าวข้างต้น ซึ่งกฎหมายไทยกำหนดระยะเวลาที่สั้นกว่าประเทศอื่น แต่ด้วยการครอบครองปรปักษ์นั้นมีความคล้ายคลึงกับความผิดกฎหมายอาญา ตามมาตรา 362 ซึ่งมีอายุความที่ยาวกว่า ซึ่งหากแต่ข้อได้ เปรียบของผู้แย่งการครอบครองนั้นมักโต้แย้งสิทธิในการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 ซึ่งทำให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนั้นไม่สามารถที่จะดำเนินคดีอาญาในความผิดฐานบุกรุกแก่ผู้แย่งการครอบครองได้เนื่องจากกฎหมายนั้นให้ข้อสันนิษฐานในทางแพ่งซึ่งเป็นคุณแก่ผู้แย่งการครอบครอง ประกอบกับปัญหาในการนับอายุการครอบครองนั้นผู้แย่งการครอบครองมักโต้แย้งสิทธิในการครอบครองปรปักษ์เพื่อใช้ ยันกับบุคคลที่รับโอนโดยสุจริต โดยมิได้คำนึงถึงการสิ้นสุดของการนับอายุการครอบครองแต่อย่างใด ซึ่งปัญหาอายุการครอบครองที่ขาดตอนนั้น ผู้ศึกษาวิจัยเห็นว่า เป็นเรื่องที่เข้าเจตนาในการกระทำความผิดฐานบุกรุก ซึ่งหากทราบถึงข้อเท็จจริงแล้วก็จำต้องออกจากพื้นที่หาใช่ยังคงใช้สิทธิครอบครองต่อไป

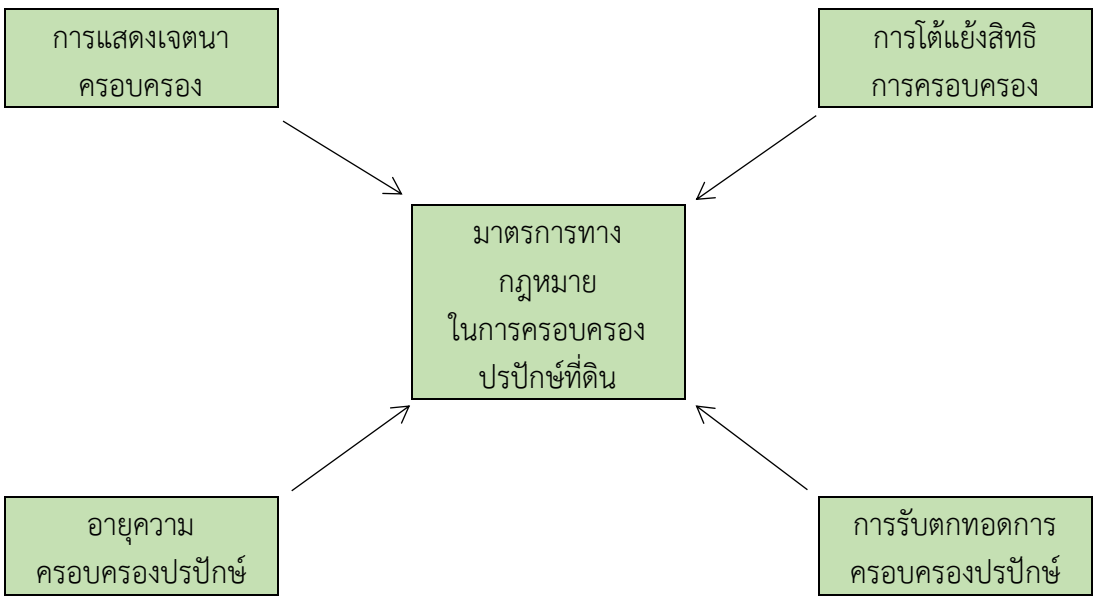
ประเด็นที่ 4 การรับตกทอดการครอบครองปรปักษ์

ปัญหาเกี่ยวกับการรับตกทอดการครอบครอง ซึ่งตกทอดแก่ทายาทได้นั้น แม้ในปัจจุบันนั้นการเข้าไปทำการบุกรุกครอบครองปรปักษ์ตามที่รกล้างต่างๆ ไม่ว่า จะในชนบทหรือในเมือง ซึ่งถือ

ว่าเป็นการ บุกรุกพื้นที่เข้าไปอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์จากการบุกรุกดังกล่าวนั้น ก็ถือว่าการนับอายุการครอบครองปรปักษ์นั้นต้องเกิน 10 ปี สงบ และเปิดเผย มีเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง และสิทธิครอบครองดังกล่าวนั้นสามารถส่งต่อให้ทายาทได้ แม้ว่ากฎหมายจะได้ตีความและวางหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับมรดกและสิทธิ โดยมีข้อยกเว้นในเรื่องของสิทธิเฉพาะตัวในการห้ามมิให้ถือว่าเป็นมรดกอันจะสืบทอดให้แก่ทายาทได้ ซึ่งหากเปรียบเทียบกับต่างประเทศตามที่ได้ยกขึ้นข้างต้นนั้น จะเห็นได้ว่า แม้มีการรับตกทอดการครอบครอง แต่ก็ยังคงคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินในการโต้แย้งและคัดค้านรวมไปถึงมีการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการปกป้องมิให้เจ้าของทรัพย์เสียสิทธิในที่ดินของต้น หากมีการยื่นคำร้องขอให้ได้สิทธิครอบครองปรปักษ์จากทายาทผู้รับตกทอดการครอบครองก็ตาม ซึ่งเมื่อพิจารณากับกฎหมายไทยนั้นแม้จะมีการรับตกทอดการครอบครอง ซึ่งทำให้เป็นปัญหาที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิในการครอบครองที่ดินของตน ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่า ทรัพย์มรดกที่สามารถตกทอดแก่ทายาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 นั้นต้องมิใช้ทรัพย์ซึ่งเป็นสิทธิเฉพาะตัวและเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระผูกพัน ซึ่งหมายความรวมถึงสิทธิครอบครองปรปักษ์ (พีรวิชญ์ เดชางกูร, 2566)

องค์ความรู้ใหม่

องค์ความรู้ที่ได้จากการศึกษา มาตรการทางกฎหมายในการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน โดยแยกเป็นองค์ประกอบและสรุปเป็นองค์ไว้ ดังนี้



ประเด็นที่ 1 การแสดงเจตนาครอบครอง ปัญหาการแสดงเจตนาในการครอบครอง ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ควรกำหนดคำว่าโดยสุจริต ในมาตรา 1382 เพื่อให้สอดรับกับหลักการแสดงเจตนาและหลักสุจริตที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5 เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดแนวคิดในการวางบรรทัดฐานซึ่งอาจทำให้เกิดการต้องตีความที่ไม่ชัดเจนเกิดขึ้น และเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของทรัพย์โดยแท้จริง

ประเด็นที่ 2 การโต้แย้งสิทธิการครอบครอง ปัญหาการโต้แย้งสิทธิของผู้เป็นเจ้าของในการใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการดำเนินคดีอาญากับผู้ครอบครอง ซึ่งผู้ครอบครองมักอ้างสิทธิในการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งจำต้องพิสูจน์ว่า ผู้ครอบครองนั้นเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา 1382 หรือไม่ ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรแยกประเด็นในคดีเพื่อมิให้เป็นการล่าช้าในการดำเนินกระบวนพิจารณา แม้จะต้องรอการพิสูจน์หากแต่ศาลควรแยกการพิจารณาให้ชัดเจน

ประเด็นที่ 3 อายุความครอบครองปรปักษ์ ปัญหาอายุความครอบครอง หากเทียบเคียงกับกฎหมายประเทศสวิสเซอร์แลนด์เกี่ยวกับการนับอายุการครอบครองปรปักษ์นั้น ประเทศไทยและประเทศสวิสเซอร์แลนด์ต่างใช้รูปแบบของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามหลักการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งมีแม่บทมาจากกฎหมายโรมันซึ่งประเทศสวิสเซอร์แลนด์นั้น มีการกำหนดอายุความในการครอบครองที่ยาวกว่าของประเทศไทย โดยกำหนดระยะเวลาในการติดตามเอาทรัพย์คืนที่มีระยะเวลานานกว่า ทั้งนี้ จุดประสงค์นั้นมาจากเพื่อป้องกันมิให้ผู้ที่ได้รับโอนทรัพย์มาโดยไม่สุจริตต้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวโดยง่าย ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ให้การกำหนดอายุความตามมาตรา 1382 ยาวนานกว่าเดิม ประกอบกับควรกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการแสดงเจตนาเพื่อขจัดไปซึ่งปัญหาในการตีความในความรับผิดทางอาญาเกี่ยวกับความผิดฐานบุกรุก ซึ่งจะถือว่าเป็นการกำหนดอายุความที่ชัดเจนและเป็นคุณแก่เจ้าของที่แท้จริง

ประเด็นที่ 4 การรับตกทอดการครอบครองปรปักษ์ ปัญหาการรับตกทอดการครอบครองมรดก การได้มาซึ่งการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้นเป็นสิทธิเฉพาะตน ซึ่งเป็นการใช้สิทธิแสดงเจตนาโดยไม่สุจริตในการเข้าครอบครอง ซึ่งเป็นสิทธิอันเฉพาะตัวหรือบุคคลสิทธิที่ย่อมเกิดขึ้นได้เฉพาะบุคคลนั้นเท่านั้น โดยความหมายของมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ในส่วนของกรณีที่ไม่ถือว่าเป็นมรดกตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ได้แก่ สิทธิหน้าที่และความรับผิดต่างๆ ซึ่งตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัวผู้ตายโดยแท้ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งครอบครองปรปักษ์ของผู้ตายแม้จะได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ แต่ก็เป็นเรื่องสิทธิผูกพัน ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ เป็นเรื่องที่ผู้ตายนั้นย่อมต้องดำเนินการในการยื่นต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งในการเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์ ในการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งเป็นสิ่งที่ทายาทเองไม่สามารถดำเนินการรับมรดกได้

ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ เห็นควรยกเลิกการกำหนดให้ทายาทสามารถรับตกทอดสิทธิครอบครองของผู้ตายนั้นได้ เนื่องจากเป็นสิทธิเฉพาะตัวซึ่งมิอาจรับมรดกหรือมิอาจเป็นมรดกได้

และถือเป็นภาระผูกพัน อันผู้ตายมีต่อเจ้าของทรัพย์ในเรื่องอสังหาริมทรัพย์หรือการครอบครองปรปักษ์เฉพาะตัว ผู้เป็นทายาท ไม่สามารถอ้างรับช่วงสิทธิการครอบครองปรปักษ์ดังกล่าวได้

เอกสารอ้างอิง

คณิต นิลอุบล. (2565). **ปัญหาความสุจริตในการครอบครองปรปักษ์.** กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

จาตุรนต์ บุณยธนะ และตะวัน เดชภิรัตนมงคล. (2564). **การแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายเพื่อการจัดการ เรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน.** นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

เจตนินธ์ จันทรานุกูล. (2561). **ปัญหาการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1383.** กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

นิติน ออรุ่งโรจน์.(2565).**ถอดบทเรียนคดีที่ดินมูลนิธิสวนแก้ว.** กรุงเทพฯ: ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์.

พีรวิชญ์ เดชางกูร. (2566). **การได้สิทธิครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์.** กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

มณฑิรา จำนงค์. (2563). **การครอบครองปรปักษ์.** กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

วิลาสินี สิทธิโสภณ. (2567). **กฎหมายแพ่งว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิเจ้าบ้านและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง.** กรุงเทพฯ: สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร.

สำนักงานกิจการยุติธรรม. (2567). **ครอบครองปรปักษ์.** กรุงเทพฯ: สำนักงานกิจการยุติธรรม.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2565). **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.** กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.

หัสวุฒิ วิทิตวิริยกุล. (2565). **การครอบครองปรปักษ์: ข้อความคิดและวิวัฒนาการ.** วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 20(4): 86-98.