

รายการ	หนึ่งสัปดาห์กับวุฒิสภา
เรื่อง	การครอบครองทรัพย์สิน (Prescription)
โดย	นางสาวกรรณิกา พัศระ วิทยาการปฏิบัติการ กลุ่มงานกฎหมาย ๒ สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

### การครอบครองทรัพย์สิน (Prescription)

ในปัจจุบันเจ้าของที่ดินจำนวนไม่น้อยที่มีโฉนดที่ดินอยู่ต่างจังหวัดหลายฉบับ จนลืมหรือจำไม่ได้ว่าอยู่ที่ใดบ้าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า ไม่เคยเข้าไปดูแลที่ดินเลยเป็นเวลานาน จนอาจมีบุคคลอื่นเข้ามาครอบครองหรือทำกินในที่ดินผืนนั้น หรือบางคนกว้านซื้อที่ดินเอาไว้มากี่ไร่เท่านั้น โดยที่คนซื้อเองก็ไม่ได้ด้วยซ้ำว่าที่ดินของตัวเองอยู่ที่ไหนบ้าง เมื่อเข้าไปดูที่ดินของตัวเองตามที่อยู่ปรากฏในโฉนดกลับปรากฏมีคนมาอาศัยอยู่เสียแล้ว จึงขอนำเสนอบทความเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สิน เพื่อเป็นความรู้เบื้องต้นให้ได้รับทราบ ดังนี้

คำว่า ครอบครองทรัพย์สิน ประกอบด้วยสองคำคือ "ครอบครอง" และ "ทรัพย์สิน" ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้อธิบายคำว่า "ครอบครอง" หมายถึง ยึดถือไว้, มีสิทธิถือเอาเป็นเจ้าของ, มีสิทธิปกครองและอธิบายคำว่า "ทรัพย์สิน" หมายถึง ข้าศึก, ศัตรู, ฝ่ายตรงข้าม รวมความแล้วคำว่า "การครอบครองทรัพย์สิน" หมายถึง การครอบครองของฝ่ายศัตรูหรือฝ่ายตรงข้าม ดังนั้น การครอบครองทรัพย์สินตามความเข้าใจธรรมดาทั่วไป ย่อมหมายถึง การครอบครองที่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงอาจกล่าวได้ว่าการครอบครองทรัพย์สิน หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครองซึ่งตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ บัญญัติว่า

“บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

ซึ่งการที่ผู้ใดจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาโดยครอบครองทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะต้องเป็นหลักเกณฑ์ครบถ้วนดังต่อไปนี้

๑. ครอบครอง หมายถึง กิริยายึดถือทรัพย์สิน เช่น เข้าทำประโยชน์ปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ในเรือกสวนไร่นา ถือว่าได้ครอบครองเรือกสวนไร่นานั้นแล้ว เป็นต้น
๒. ทรัพย์สินของผู้อื่น หมายถึง ทรัพย์สินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่ ในกรณีที่ดินจะต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดหรือตราจองเท่านั้น
๓. โดยสงบ คือ การครอบครองโดยปราศจากการข่มขู่ การใช้กำลัง การหลอกลวง และไม่มีใครมาหวงห้ามกีดกัน แสดงความเป็นเจ้าของ หรือการฟ้องร้องขับไล่

๔. โดยเปิดเผย คือ การครอบครองโดยมิได้หลบซ่อนเร้นปิดบัง หรืออำพรางใดๆ
๕. ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คือ การครอบครองโดยเจตนาตั้งใจที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่การครอบครองแทนผู้อื่น เช่น คนสวนเฝ้าสวนแทนเจ้าของสวนหรือครอบครองตามสัญญาที่ได้ให้อำนาจไว้ เช่น การครอบครองที่นาเพื่อทำนาตามสัญญาเช่านา เป็นต้น
๖. ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ติดต่อกัน ๑๐ ปี หรือสังหาริมทรัพย์ ๕ ปี

ความหมายของ "อสังหาริมทรัพย์" โดยทั่วไป หมายถึง ที่ดินรวมทั้งทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน เช่น ตึกรามบ้านช่อง อาคาร ถาวรวัตถุ เป็นต้น "สังหาริมทรัพย์" คือทรัพย์สินที่ขนเคลื่อนที่ได้

การครอบครองปรปักษ์จะได้กรรมสิทธิ์ต้องปรากฏว่า ครอบครองติดต่อกันตลอดมาเป็นเวลานานตามกฎหมายกำหนดไว้ด้วย หลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นต้องเป็นทรัพย์สินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันนานถึง ๑๐ ปี แต่ว่าการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือการเป็นเจ้าของที่ดินนั้นก็ยังไม่สมบูรณ์ที่สุด นอกจากผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินจะได้ไปจดทะเบียนการได้ที่ดินนั้นมากับเจ้าหน้าที่เสียก่อน โดยผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินจะต้องไปร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแสดงสิทธิ์ในที่ดินว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินนั้นเป็นเจ้าของที่ดินตามกฎหมายแล้ว จากนั้นก็ต้องไปดำเนินการติดต่อยังสำนักงานทะเบียนที่ดิน เพื่อจดทะเบียนที่ดินเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินเดิมในโฉนดที่ดินนั้น มาเป็นของผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินเสียก่อน

สำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ หรือเรียกกันว่า ที่ดินมือเปล่า เช่น น.ส.๓ หรือไม่มีหลักฐานเลย จะมีสิทธิเพียงการครอบครองเท่านั้น จึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ ได้ แต่สามารถแบ่งการครอบครองกันได้ ตามมาตรา ๑๓๗๕ เพียงแต่ไม่มีกฎหมายรับรองให้ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงสิทธิ

ดังนั้น คนที่เป็นเจ้าของที่ดินทั้งหลาย ก็อย่าได้ปล่อยปละละเลยที่ดินของตัวเอง ควรจะต้องเข้าไปดูแล้วทำประโยชน์บนที่ดินนั้น อย่าคิดเอาเองว่า อยากรักษาเสียก็เป็นเจ้าของคงไม่สูญหายไปไหน เพราะกฎหมายเขาได้ให้สิทธิกับคนที่ได้เข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินนั้นจริงๆ ไม่ใช่เพียงในนาม

หากท่านใดประสงค์จะทราบข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาโทรศัพท์สอบถามได้ที่ ศูนย์บริการข้อมูลด้านกฎหมายและหน่วยประสานงานวุฒิสภา โทร. ๐๒ ๒๔๔ ๑๕๖๕