



รายการ ร้อยเรื่อง...เมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภาและสำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนสามเสน เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300 โทร. 0 2242 5900 ต่อ 5731

เรื่อง การครอบครองปรปักษ์

ผู้เรียบเรียง นางสาวศรันยา สีมา นิติกรชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานบริการวิชาการ 1 สำนักวิชาการ

ออกอากาศ มิถุนายน 2567

การครอบครองปรปักษ์ หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นที่ตนได้เข้าครอบครองไว้ โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นระยะเวลาติดต่อกันตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับประเภทของทรัพย์สินนั้น

การครอบครองปรปักษ์ถูกกำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีพื้นฐานมาจากแนวคิดที่ต้องการให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินให้คุ้มค่าไม่ปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องในการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกิดความสมบูรณ์ตามกฎหมาย

การครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายเกิดขึ้นได้ 2 กรณี คือ 1) การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ไม่ได้มาจากการกระทำความผิด และ 2) การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด ซึ่งมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ไม่ได้มาจากการกระทำความผิด เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในมาตรา 1382 กล่าวคือ บุคคลที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่น จะต้องเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันโดยไม่ขาดตอน ซึ่งกรณีของอสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี โดยทรัพย์สินที่จะเข้าครอบครองปรปักษ์ได้ต้องเป็นทรัพย์สินที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ด้วย ซึ่งมีได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินที่มีโฉนด หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ได้แก่ เรือที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เช่น แหวน รถยนต์ ทองคำ เป็นต้น

2. การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในมาตรา 1383 กล่าวคือ บุคคลที่ได้ทรัพย์สินมาจากการกระทำความผิดอาญาหรือผู้รับโอนทรัพย์สินมาโดยไม่สุจริต นอกจากจะต้องครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแล้ว ยังต้องครอบครองต่อเนื่องกันมาจนพ้นกำหนดอายุความอาญาหรือพ้นระยะเวลา 5 ปี หรือ 10 ปี ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น แล้วแต่ระยะเวลาใดจะยาวกว่ากันด้วย จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินนั้น

บุคคลที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดอย่างครบถ้วน ในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์บุคคลที่ครอบครองปรปักษ์จะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ทันทีเมื่อครอบครองครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แต่กรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษบุคคลที่ครอบครองปรปักษ์จะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ ก็ต่อเมื่อได้ยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ตนได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ครอบครองปรปักษ์ แล้วนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อน จึงจะเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย

การครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย ซึ่งไม่เพียงแต่มีผลกระทบต่อตัวเจ้าของทรัพย์สินเดิมเท่านั้น แต่ยังมีผลกระทบทถึงผู้ครอบครองปรปักษ์และบุคคลภายนอก อีกทั้งยังเป็นประเด็นที่มีการถกเถียงในสังคมอย่างกว้างขวางถึงความเหมาะสมของกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น จึงควรมีการทบทวนหลักเกณฑ์ของกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน โดยต้องคำนึงถึงสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมกับประโยชน์ทางเศรษฐกิจของสังคมโดยรวมประกอบด้วย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

บรรณานุกรม

- เจตนิษฐ์ จันทรานุกูล. (2556). ปัญหาการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะนิติศาสตร์, สาขากฎหมายเอกชน.
- สุรศักดิ์ บุญเรือง. (2560). กฎหมายครอบครองปรปักษ์ที่ดินขัดต่อหลักประกันสิทธิในทรัพย์สินตามรัฐธรรมนูญหรือไม่. วารสารนิติศาสตร์, 46(4), 1188-1195.
- สำนักกฎหมายและวิชาการศาลยุติธรรม. (2542). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. สืบค้น 10 มิถุนายน 2567 จาก <https://jla.coj.go.th/th/content/category/detail/id/8/cid/112/iid/121227>
- สำนักกิจการยุติธรรม. (2563). มีกรรมสิทธิ์ อย่าคิดชะล่าใจ คนอื่นทำอย่างไร? ได้ครอบครองปรปักษ์. สืบค้น 10 มิถุนายน 2567 จาก <https://justicechannel.org/read/land-ownership2020>
- ห้สวุฒิ วิฑิยวิริยกุล. (2533). การครอบครองปรปักษ์: ข้อความคิดและวิวัฒนาการ. วารสารนิติศาสตร์, 20(4), 86-98.