



## กฎหมายน่ารู้

# “สิทธิในการครอบครองปรปักษ์ และ

# การรักษาไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาครอบครองปรปักษ์”



หากมีการอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินมาโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันมาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว ศาลจะพิพากษาให้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่?

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ที่จะได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ นั้น ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของในลักษณะที่เป็นปรปักษ์ต่อผู้เป็นเจ้าของ หมายความว่า เจ้าของเดิมจะต้องยังคงมีทรัพย์สินเป็นเจ้าของอยู่ในกรรมสิทธิ์นั้น ถ้าไม่มีกรรมสิทธิ์ หรือกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่สิ้นไปแล้ว การที่มีบุคคลใดเข้ามาใช้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินแทน ก็ใช่ที่จะเป็นการครอบครองโดยปรปักษ์เสมอไม่ ประเด็นสำคัญคือ จะต้องเป็นที่ดินของผู้อื่นแล้วเราได้เข้าไปปรปักษ์ในทรัพย์สินนั้นมา

ตามตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๙/๒๕๕๖ การที่ผู้ร้องบรรยายคำร้องมาว่าผู้ร้องครอบครองที่ดินมาโดยมือเปล่า (ที่ดิน นส.๓ หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ต่อมาภายหลังรัฐบาลได้ออกโฉนดให้ผู้ร้องครอบครองที่ดิน โดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของ อยู่ติดต่อกันมาเป็นเวลามากกว่า ๑๐ ปีแล้ว ศาลพิพากษาว่าให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

แล้วทำอย่างไรที่จะป้องกันไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน?

## 5 เรื่องต้องรู้ เพื่อไม่ให้ที่ดิน หรือบ้านเราโดน ครอบครองปรปักษ์

- 1** หมั่นไปดูที่ดิน เป็นระยะ หรือฝากช่างบ้านช่วยดูแล
- 2** ติดป้าย หรือล้อมรั้ว เพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ
- 3** เดินเรื่องกับ กรมที่ดินเนืองๆ เพื่อย้ำความเป็นเจ้าของ
- 4** รับผิดชอบต่อภัย หรือคิดค้ำ ถ้ามีคนอื่นเข้ามาครอบครอง
- 5** เราต่อสู้ได้เสมอ หากยังไม่มีคำพิพากษาว่า คนครอบครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์

นายธีรนิติ์ กัลยาน้อย นิติกร  
เรียบเรียง

นายธีระพล คู่คิด ผู้อำนวยการกลุ่มกฎหมาย  
ตรวจทาน

