

128

การครอบครองทรัพย์สิน



นางสาวมณฑิรา จำนงค์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคำหลักสูตรปรัชญานิติศาสตร์มหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2526

ISBN 974-562-152-8

011226

±16191942

**Adverse Possession**

**Miss Montira Chumnonk**

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements**

**for the degree of Master of Laws**

**Department of Law**

**Graduate School**

**Chulalongkorn University**

**1983**

**ISBN 974-562-152-8**

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การครอบครองทรัพย์สิน  
โดย                              นางสาวมณฑิรา จำนวนัก  
ภาควิชา                            นิติศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา              ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ  
    ผู้ช่วยศาสตราจารย์วิทิต มันทาภรณ์



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่ง ของ การศึกษาค้นคว้าหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประคิษฐ์ มุขนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....  
(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โขวิไลกุล)

.....  
(ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ)

.....  
(อาจารย์ศิริ เกวลินสฤกษ์)

.....  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จุฑา กุลมุกข์)

.....  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วิทิต มันทาภรณ์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์      การครอบครองปรบักษ์  
ชื่อนิสิต                      นางสาวมณฑิรา จำนวนค์  
อาจารย์ที่ปรึกษา            ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม      ผู้ช่วยศาสตราจารย์วิท มั่นตาภรณ์  
ภาควิชา                        นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา                    2525

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ของการครอบครองปรบักษ์คือ ทำให้มีการนำทรัพย์สินมาใช้เป็นประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นสิ่งหาทรัพย์สินหรือสิ่งหาทรัพย์สิน เว้นแต่ทรัพย์สินสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน หรือมีกฎหมายห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้ เช่น พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และเปิดโอกาสให้บุคคลที่ต้องการจะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดา เช่น ผู้เยาว์ คนเสมือนไร้ความสามารถ คนต่างด้าว หรือเป็นนิติบุคคล ในขณะที่เกี่ยวกับบุคคลดังกล่าวก็อาจเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการครอบครองปรบักษ์ได้เช่นกัน หากทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ปล่อยให้ผู้อื่นเข้าแย่งการครอบครอง

หลักเกณฑ์ในการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ความยุติธรรมทั้งผู้เสียสิทธิและผู้ได้สิทธิ เช่น กฎหมายบัญญัติให้ต้องครอบครองโดยเปิดเผย เพื่อเจ้าของจะได้มองเห็นได้ ในค้ำผู้ครอบครองต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลานานเพื่อให้เห็นเจตนาต้องการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน นอกจากนั้นทรัพย์สินบางอย่างมีคุณค่าในทางเศรษฐกิจ เช่น ที่ดิน กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมให้มีการจดทะเบียนการได้มาเพื่อเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอก ถ้าผู้ครอบครองปรบักษ์ที่ดินยังมีได้จดทะเบียนการได้มา จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้

จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ใดสิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน  
และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต

ผู้เขียนได้กล่าวถึงการนำอายุความการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
โดยการครอบครองปรบักษ์ไปใช้กับการได้มาซึ่งการจำยอม และได้เปรียบเทียบ  
การครอบครองปรบักษ์กับการแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า และเปรียบเทียบ  
กับการละทิ้งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เข้าใจการครอบครองปรบักษ์  
ให้ดีขึ้น นอกจากนั้นผู้เขียนได้ชี้ข้อบกพร่องต่าง ๆ ในกฎหมาย เช่น การฟ้อง  
คดีเพื่อเอาคืนที่ดินมีโฉนดมีเวลาถึงสิบปี ในขณะที่การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนที่ดิน  
มือเปล่ามีเวลาเพียงหนึ่งปี ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าควรแก้ไขข้อแตกต่างที่ไม่เป็นธรรม  
นี้ โดยออกโฉนดที่ดินให้ทั่วถึง ผลงานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากสำนักงาน  
คณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Thesis Title Adverse Possession  
Name Miss Montira Chumnonk  
Thesis Advisor Prof. Ehunyut Suchiva  
Co - Advisor Asst. Prof. Vitit Muntarbhorn  
Department Law  
Academic Year 1982



#### Abstract

The Adverse possession has, as its first objective, the utilization of property no matter whether it is movable or immovable, except where such property is a public domain or where there is a law prohibiting the defence of prescription, for instance, the Act on the Ecclesiastical Body B.E. 2505. The second objective is to provide an opportunity for persons requiring to utilize the property to acquire ownership of the property. Those persons may perhaps be ordinary persons like juveniles, quasi - incompetent persons, aliens or juristic persons. At the same time, such persons may lose their ownership of the property obtained by the adverse possession, if the property is neglected and not utilized, resulting in the deprivation of possession by others.

The provision for acquiring ownership of the property concerns both losing and acquiring the ownership,

for example, the law provides for open possession in order to let the owner know about the deprivation. As regards the possessor, he must be in possession of the property for some time to show that he really intends to own the property. As certain kinds of property possess economic value, like land, the law does provide for the registration of his acquisitive right, to protect the third person from being deceived. As a consequence, an adverse possessor of the unregistered right of the land acquisition is not entitled to have the registration changed, and this unregistered right is not to be brought up as a defence against a third person who obtains the right of the land for value and in good faith and has registered in good faith.

The author has mentioned the application of the prescription of the acquisition of the property ownership by adverse possession to the acquisition of a servitude. She has also compared the adverse possession with the deprivation of possession of non - title - deed land as well as the neglecting of land pursuant to the land Code in order to improve the understanding of the adverse possession. She has pointed out various loopholes of the law; for example, the claim for retrieving the title - deed land is required to be brought up within ten years,

while the period for retrieving the non - title - deed land is only one year. This injustice, in the opinion of the author, should be remedied with the issuance of title - deeds to all land possessors. This research was supported by the National Research Council of Thailand.



ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





## กิติกรรมประกาศ

ในการค้นคว้าวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์บัญญัติ สุธีระ และผู้ช่วยศาสตราจารย์วิทิต มั่นตาทิพย์ เป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาผู้ควบคุมการทำวิทยานิพนธ์ ท่านได้ให้ความช่วยเหลืออนุเคราะห์ผู้เขียนทั้งในด้านการศึกษา ค้นคว้าตลอดจนให้คำแนะนำ และความช่วยเหลืออย่างดียิ่ง นอกจากนี้ท่านยังได้กรุณาตรวจแก้ไขจนวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยดี

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โขวิไลกุล อาจารย์ศิริ เกลวสินสฤษดิ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์จุฑา กุลบุศย์ ที่ได้ตรวจและแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น นอกจากนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์สุมานิต มั่นสุข อาจารย์ศรีราชา เจริญพาณิชย์ อาจารย์ภาสกร ชุนห่อไร อาจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ อาจารย์จิรนิติ หะวานนท์ อาจารย์สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์ อาจารย์พิเศษ เสกเสถียร คุณสวัสดิ์ ส่งสัมพันธ์ คุณวันฉนา บุนนาค ทุกท่านที่สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย และน้อง ๆ ที่คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ความช่วยเหลือมาโดยตลอด นับแต่เริ่มการศึกษา ค้นคว้า ให้อุปการะ ทัศนคติ จนกระทั่งวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยดี

การเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากมีคุณค่าและประโยชน์ในการศึกษา วิชานิติศาสตร์อยู่บ้าง ผู้เขียนขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณแก่ผู้พกาภิ ทตลอดจนผู้มีอุปการะคุณอื่น ๆ ที่ได้ให้ความรัก ความเมตตาการุณา จนผู้เขียนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ตามความมุ่งหมาย



สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| บทคัดย่อ.....   | ง    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....   | ฉ    |
| กิติกรรมประกาศ.....   | ฅ    |
| บทนำ.....   | 1    |
| บทที่ 1.....  | 3    |
| ความหมายและประวัติความเป็นมาของการครอบครองทรัพย์สินตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ.....   | 3    |
| ความหมายของคำว่า "การครอบครองทรัพย์สิน".....  | 4    |
| ประวัติความเป็นมาของการครอบครองทรัพย์สินตามกฎหมายไทย.....   | 5    |
| ประวัติความเป็นมาของการครอบครองทรัพย์สินตามกฎหมายต่างประเทศ.....  | 9    |
| กฎหมายโรมัน.....  | 9    |
| กฎหมายอังกฤษ.....   | 14   |
| กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....   | 16   |
| บทที่ 2.....  | 20   |
| การครอบครองทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์จะมีได้ในกรณีใดบ้าง - ทรัพย์สินมีชีวิต ทรัพย์สินไม่มีชีวิต - สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์..... | 20   |
| ทรัพย์สินมีชีวิต.....   | 21   |
| ทรัพย์สินไม่มีชีวิต.....  | 21   |
| กำลังแห่งธรรมชาติที่ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์.....   | 30   |
| สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์.....  | 31   |

|  |    |
|--|----|
| ไม้ล้มลุกและธัญชาติ.....   | 34 |
| การครอบครองปรักษ์อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน —ที่ดินประเภทใด<br>ที่อาจถูกครอบครองปรักษ์ไม่ได้..... | 37 |
| ที่ดิน.....  | 37 |
| ที่ดินของเอกชน.....  | 45 |
| ที่ดินที่มีโฉนดแผนที่และที่ดินที่มีโฉนดตราจอง.....   | 45 |
| ที่ดินที่มีตราจองที่ทราบว่าได้ทำประโยชน์แล้ว.....  | 47 |
| ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน..   | 48 |
| ที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42.....   | 52 |
| ที่ดินของรัฐ.....  | 54 |
| ที่ดินของรัฐชนิดที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ (ที่ราชพัสดุ)   | 56 |
| ที่ดินของรัฐชนิดที่วัดวาอารามในพุทธศาสนาเป็น<br>เจ้าของ.....                                       | 59 |
| ที่ดินของรัฐชนิดที่มีวังโรมันคาทอลิกในกรุงเทพฯ เป็น<br>เจ้าของ.....                                | 62 |
| ที่ดินของศาลเจ้า.....  | 63 |
| ที่ดินของรัฐที่มีสยัคอิสลามเป็นเจ้าของ.....  | 65 |
| ที่ดินของพระมหากษัตริย์.....   | 66 |
| การครอบครองปรักษ์อสังหาริมทรัพย์ชนิดอื่น ๆ นอกจากที่ดิน..  | 74 |
| ทรัพย์สินติดกับที่ดิน.....   | 74 |
| สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน.....   | 80 |
| การครอบครองปรักษ์สิทธิประเภทจำกัดครอบครองกรรมสิทธิ์..  | 81 |

|  | หน้า |
|--|------|
| บทที่ 3.....   | ๘3   |
| บุคคลอื่นนอกจากเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน.....            | ๘3   |
| บุคคลอื่นนอกจากเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ได้แก่          |      |
| บุคคลธรรมดา นิติบุคคล.....                                       | ๘4   |
| บุคคลธรรมดา.....   | ๘6   |
| ผู้เยาว์.....  | ๘7   |
| คนไร้ความสามารถ.....   | 94   |
| คนเสมือนไร้ความสามารถ.....                                       | 97   |
| หญิงมีสามี.....  | 102  |
| นิติบุคคล.....   | 104  |
| วัด.....   | 107  |
| มัสยิดอิสลาม.....  | 107  |
| วัดป่าคหวาง.....   | 10๘  |
| ศาลเจ้า.....   | 10๘  |
| ทรัพย์สินที่มีเจ้าของรวม แยกพิจารณาเป็น -กรรมสิทธิ์รวม ทรัพย์สิน |      |
| ระหว่างสามีภรรยา และทรัพย์สินรกรกที่ยังไม่ได้แบ่งร่วมกัน.....    | 110  |
| กรรมสิทธิ์รวมหรือเจ้าของรวม.....                                 | 111  |
| 1) ทรัพย์สินแบ่งได้.....   | 111  |
| 2) ทรัพย์สินแบ่งไม่ได้.....                                      | 113  |
| ทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยา.....                                   | 114  |
| ทรัพย์สินรกรกที่ยังไม่ได้แบ่งร่วมกัน.....                        | 117  |
| คนต่างดาวจะครอบครองปรปักษ์ได้เพียงใดหรือไม่.....                 | 120  |
| อากาศยาน.....  | 122  |
| เรือ.....  | 124  |
| แพ.....  | 125  |

|   | หน้า |
|---|------|
| สัตว์พาหนะ.....   | 125  |
| ที่ดิน.....   | 126  |
| บทที่ 4.....  | 135  |
| ลักษณะของการครอบครองที่จะได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการครอบครอง |      |
| ปรักษ์.....   | 135  |
| ครอบครองโดยสงบ.....                                       | 140  |
| ครอบครองโดยเปิดเผย.....                                   | 146  |
| ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ.....                         | 152  |
| ครอบครอง.....   | 153  |
| สิทธิครอบครอง.....  | 162  |
| ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ.....                         | 164  |
| ครอบครองโดยไม่มีเจตนาเป็นเจ้าของ.....                     | 168  |
| 1. ยึดถือไว้แทนผู้อื่น.....                               | 168  |
| 2. ไม่ใช่ผู้ยึดถือไว้แทนเขา แต่ขนาดแห่งการยึดถือ          |      |
| ไม่ถึงระดับที่จะเข้าใจได้ว่ามีเจตนาเป็นเจ้าของ            | 175  |
| การครอบครองปรักษ์จะต้องสุจริตด้วยหรือไม่.....             | 180  |
| บทที่ 5.....  | 190  |
| ระยะเวลาในการที่จะได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการครอบครองปรักษ์  | 190  |
| ระยะเวลาในการครอบครองปรักษ์สังหาริมทรัพย์.....            | 193  |
| สังหาริมทรัพย์ประเภททรัพย์สินมีชีวิต.....                 | 194  |
| สังหาริมทรัพย์ประเภททรัพย์สินไม่มีชีวิต.....              | 195  |
| สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่มีหลักฐานทางทะเบียน.....        | 195  |

|  | หน้า |
|--|------|
| ระยะเวลาในการครอบครองทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์.....  | 196  |
| ระยะเวลาในการครอบครองติดต่อกัน.....  | 207  |
| สังหาริมทรัพย์ประเภททรัพย์สินมีชีวิต.....  | 208  |
| สังหาริมทรัพย์ประเภททรัพย์สินไม่มีชีวิต.....   | 208  |
| อสังหาริมทรัพย์.....   | 208  |
| การนับระยะเวลาในกรณีโอนการครอบครองแก่กัน.....  | 213  |
| บทบัญญัติเกี่ยวกับการขยายอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่ง<br>และพาณิชย์ มาตรา 103 และมาตรา 106 นำมาใช้กับระยะ<br>เวลาครอบครองทรัพย์สินได้หรือไม่..... | 218  |
| บทที่ 6.....   | 222  |
| การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของทรัพย์สินซึ่งได้มาโดยการครอบ<br>ครองทรัพย์สิน.....  | 222  |
| การครอบครองทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์ธรรมดา.....  | 222  |
| การครอบครองทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่มีหลักฐานทาง<br>ทะเบียน.....   | 224  |
| การครอบครองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์.....   | 225  |
| การได้มาโดยทางอื่นนอกจากรับมรดก.....   | 226  |
| การได้มาโดยการรับมรดก.....   | 226  |
| การได้มาโดยคำพิพากษา.....  | 230  |
| การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครอง<br>ทรัพย์สิน.....  | 231  |
| ปัญหาเกี่ยวกับภาระจำยอม.....   | 231  |
| ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า.....  | 232  |

|  | หน้า |
|--|------|
| การขอจดทะเบียนการไต่มาโดยการครอบครองปรักษ์..   | 230  |
| บทที่ 7.....   | 244  |
| การนำอายุความได้สิทธิโดยการครอบครองปรักษ์ไปใช้กับ<br>กับทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์.....       | 244  |
| การนำอายุความการไต่มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการ-<br>ครอบครองปรักษ์ไปใช้กับการไต่มาซึ่งการจำยอม..... | 244  |
| การครอบครองปรักษ์กับการแย่งการครอบครองตามประมวล<br>กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375.....                  | 249  |
| การครอบครองปรักษ์กับการละทิ้งที่ดินตามประมวลกฎหมาย<br>ที่ดิน มาตรา 6.....                                | 260  |
| บทที่ ๘.....   | 263  |
| บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....   | 263  |
| บรรณานุกรม.....  | 272  |
| ประวัติผู้เขียน.....   | 276  |

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย