

### การได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความดังนี้

มาตรา 1333 ท่านว่ากรรมสิทธิ์นั้นอาจได้มาโดยอายุความ ตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ 3 แห่ง บรรพนี้

มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจาของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ใดครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ใดครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

มาตรา 1383 ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้น ท่านว่าผู้กระทำผิดหรือผู้รับโอนไม่สุจริตจะไ้กรรมสิทธิ์โดยอายุความก็แต่เมื่อพ้นกำหนดอายุความอายุ หรือพ้นเวลาที่กำหนดไว้ในมาตราก่อน ถ้ากำหนดไ้นยาวกว่ากันท่านให้ใช้กำหนดนั้น

มาตรา 1384 ถ้าผู้ครอบครองซาคย์คือทรัพย์สินโดยไม่สมัคร และได้คืนภายในเวลาหนึ่งนับตั้งแต่วันซาคย์คือ หรือได้คืนโดยพลัดภายในกำหนดนั้นไซ้ ท่านมิให้ถือว่า การครอบครองส่สุดหยุดลง

มาตรา 1385 ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาที่ผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถามีข้อบกพร่องในระหว่างครอบครองของผู้โอนไซ้ ท่านว่าข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้

มาตรา 1386 บทบัญญัติว่าด้วยอายุความในประมวลกฎหมายนี้ ท่านให้ใช้บังคับในเรื่องอายุความใดสิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะนี้โดยอนุโลม

#### กฎหมายโรมัน

ตามกฎหมายโรมันเรียกการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความนี้ว่า Usucapatio แต่อย่างไรก็ดีวิธีการซึ่งคล้ายคลึงกันนี้เกิดขึ้นในชนบทเรียกว่า Longi Temporis Praescriptio ซึ่งจะไ้กล่าวรวมกันไป เพื่อที่จะให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความนี้จะต้องอาศัยหลักเกณฑ์ดังนี้คือ เป็นทรัพย์สินอาจโอนกันได้ (Res habilis) เขาครอบครอง เช่นอย่างผู้มีสิทธิ (Titulusque) มีความสุจริต (Fide) มีการครอบครอง (Possessio)

ช่วงเวลา ( Tempus ) ดังรายละเอียดคือ

ก. เป็นทรัพย์สินที่อาจโอนกันได้ คือเป็นทรัพย์สินที่ชาวโรมันอาจโอนกันได้ (Res in commercio) และไม่เป็นทรัพย์สินที่มีกฎหมายอื่นห้ามโอน (...) ซึ่งโคหมายความว่ารวมถึงบุคคลซึ่งไม่ใช่ทาส ซึ่งกฎหมายไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สิน และที่ดินตามชนบทซึ่งไม่อาจเป็นทรัพย์สินของบุคคลใดได้ สิ้นเดิมของหญิงที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพราะทรัพย์สินนี้ห้ามโอน, ทรัพย์สินของผู้เยาว์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ห้ามโอนเช่นกัน ทรัพย์สินซึ่งลักเข้ามาไม่อาจโอนมาโดยวิธีนี้ แม้ว่าผู้ใดจะโคครอบครองโดยสุจริตก็ตาม (...)

ข. เข้าครอบครองเป็นอย่างดี (Just causa) หรือ Just title หรือ Justus titulus ซึ่งหมายความว่าเท่ากับ Just title หรือ Just cause หมายถึง เหตุการณ์ก่อนหรือขณะเขาทำการครอบครองนั้นในพฤติการณ์ตามปกติ ที่ทำให้ได้สิทธิครอบครองอันจะเกิดผลให้โคมาซึ่งกรรมสิทธิ์ (คือการโอนการครอบครองนั้นถ้าผู้โอนมีสิทธิในการโอนแล้วยอมโคมาซึ่งกรรมสิทธิ์) ไม่ใช่เพียงแต่ฝากไว้, หรือให้ยืม อาจกล่าวโคว่าเป็นการกระทำด้วยความตั้งใจว่าจะให้กรรมสิทธิ์นั้นเปลี่ยนมือ เช่น การขาย, การให้, รับมรดก เป็นต้น (...)

ค. จะต้องมีความสุจริต ถ้าผู้โคครอบครองโดยสุจริตและกระทำ เช่นอย่างเป็นเจ้าของ แต่ปราศจากมูลเหตุทางกฎหมาย กรณีเช่นนี้กรรมสิทธิ์ตามปกติจะตกแก่บุคคลโคบุคคลหนึ่งตามขอเท็จจริง คือ (1) บุคคลผู้ซึ่งโคกรรมสิทธิ์จากบุคคลซึ่งไม่มีสิทธิ กรณีนี้เป็นเหตุให้โคกรรมสิทธิ์ (2) บุคคลผู้ซึ่งโคกรรมสิทธิ์โดยวิธีการซึ่งไม่สมควรจะเป็นเจ้าของ กรณีนี้เกิดจากวิธีการโอนที่เรียกว่า Res mancipi ไม่ใช่โดยวิธี Mancipatio แต่กรณีนี้จะเกิดขึ้นในกรณีบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่เรียกว่า Bonitary ownership (Bonorum possessio emptio venditio bonorum, etc.) การที่จะอ้างว่าสุจริตบุคคลโคกรรมสิทธิ์จะต้องเชื่อด้วยใจจริงว่าการกระทำของเขาจะทำให้เป็นเจ้าของ และอย่างน้อยที่สุดจะต้องเป็นการโอนโดย Praetor กรณีนี้โดยทั่วไปใช้กับกรณีผู้กระทำเชื่อ เช่นนั้นเพราะเหตุจากมีความบกพร่องในขอเท็จจริง ไม่ใช่ขอบบกพร่องของขอกฎหมาย โคแก่กรณีที่บุคคลผู้ซึ่งโครับการโอนจากบุคคลซึ่งไม่ใช่โคเป็นเจ้าของหรือไม่มีอำนาจในการโอน ซึ่งเป็นการเพียงพอแล้ว ถ้าการครอบครองกระทำมาโดยสุจริตมาแต่ต้นและมันไม่มีความจำเป็นที่ความสุจริตนี้จะต้องมีอยู่ตลอดเวลาแห่งการครอบครองนั้น แต่อย่างไรก็ดียังมีข้อยกเว้นในกรณีที่เป็นการให้โดยเสนหาจนกระทั่งถึงสมัยจักรพรรดิจัสติเนียน โคแก้ไขใหม่ ส่วนตามกฎหมาย Cannon Law ต้องการความสุจริตตลอดเวลาที่จะโอน (Mala fides superveniens) และกรณีที่หลังนี้ผู้มีสิทธิเหนือประมวลกฎหมายสมัยใหม่ในปัจจุบันนี้ด้วย

ง. มีการครอบครอง การครอบครองที่ถูกตั้งตามกฎหมายนั้นหมายถึงสภาวะที่อาจหวังกันได้ และมีความตั้งใจที่จะครอบครองเป็นอย่างดีของ ภาวะดังกล่าวนี้ไม่จำเป็นจะต้องกระทำในบุคคลคนเดียวกัน บุคคลใดอาจได้มาซึ่งการครอบครองโดยการยึดถือของทาสของบุตรของตน หรือโดยตัวแทนก็ได้ ซึ่งโดยลักษณะทั่ว ๆ ไปแล้วทั้งตัวการและตัวแทนย่อมมีเจตนาในการยึดถือร่วมกัน กล่าวคือตัวแทนจะต้องยึดถือเพื่อตัวการมิใช่เพื่อตัวเอง ตัวการย่อมแสดงการครอบครองโดยผ่านตัวแทน (...)

จ. จะต้องมีการครอบครองโดยติดต่อกันจนครบกำหนดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ตามกฎหมายสิบสองโต๊ะกมลกำหนดไว้สองปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินอื่น ๆ มีกำหนดหนึ่งปี ในสมัยปลายกรุงโรมระยะเวลาที่โดยขยายขึ้นนานกว่า การที่มีเหตุการณิดีมาขัดขวางการครอบครองเรียกว่า Usurpatio การขัดขวางการครอบครองนั้นจะเป็นระยะเวลาสั้นสักเท่าใดก็ตามก็มีผลให้การครอบครองปรับกลับแต่เดิมมาสิ้นสุดลง ในการกำหนดเวลาในการที่มีผู้รับมรดกแห่งการครอบครองนั้น ให้อธิบายไปเสียไปคือให้ติดต่อกัน กรณีนี้ใช้กับกรณีที่รัฐอยู่แล้ววาสิทธิการครอบครองนั้นไม่ถูกต้องด้วย เป็นการเพียงพอเฉพาะผู้ครอบครองคนก่อนจะต้องสุจริต กรณีเช่นนี้เรียกว่าเป็นผู้รับมรดก การครอบครองคือ Succession to possession ( Successio in possessionem ) แต่ไม่ได้หมายความถึงการซื้อขาย การให้, การรับมรดก ต่อมาในรัชสมัย Severus และต่อมาถึงสมัยโอโรสควายได้กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญว่า ให้นับเวลาผู้ซื้อและผู้ขายเขาด้วยกัน แต่ทั้งสองคนจะต้องสุจริตในขณะที่ได้ทรัพย์สินมา ในสมัย Justinian ก็ยอมรับหลักเกณฑ์นี้ เช่นกันแต่เพียงผู้รับทอดขึ้นเดียวเท่านั้น

### วิธีการครอบครองเป็นเวลายาวนาน (Longi temporis praescriptio)

Longi temporis praescriptio ระบบการครอบครองปรับกลับใช้เฉพาะพลเมืองที่อยู่ในกรุงโรมและใช้เฉพาะทรัพย์สินที่ชาวโรมันอาจโอนได้เท่านั้น แต่ในชนบทใช้ระบบ Longi temporis praescriptio หรือ Long time prescription หรือ Long- possession prescription (...) บุคคลใดยึดถือที่ดินของผู้อื่นเป็นเวลายาวนานเป็นปรับกลับแก่เจ้าของที่ดินที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดเดียวกัน หรือยึดถือปีในกรณีภูมิลำเนาต่างจังหวัดก็นับยอมอนุญาตให้เอาคืนเฉพาะกรณีเจ้าของหาที่ดินของตนไม่พบ และถ้าโอนให้บุคคลที่สามแล้วยอมเอาคืนมิได้ และหลักเกณฑ์นี้จะต้องประกอบด้วยการเขาครอบครองเป็นอย่างดีและเป็นผู้สุจริต เช่นเดียวกับเรื่องการครอบครองโดยปรับกลับ และกรณีเป็นสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับการครอบครองปรับกลับคือใช้เวลากการครอบครองเพียงหนึ่งปีเท่านั้น

ระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นนี้ถึงสมัย Theodosius II(A.D.424) กำหนดไว้สามสิบหรือบางกรณีใช้ถึงสี่สิบปี (...)

ถึงสมัย Justinian ได้มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ก. ยึดถือหลักผู้ครอบครองคนก่อนเป็นผู้สุจริตแต่เพียงอย่างเดียว โดยมีคำจำกัดการเข้าครอบครองว่ากระทำโดยสงบหรือไม่ และใช้เวลาสามสิบปีหรือบางกรณีใช้ถึงสี่สิบปี เพื่อเรียกคืนการครอบครองจากเจ้าของเดิมหรือจากบุคคลที่สาม ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้น (แม้ว่าจะเป็นที่ทรัพย์สินที่ขโมยมาจากเจ้าของเดิม) ได้มาโดยมิถูกต้องกฎหมายก็ยังมีผลทำให้การได้มาโดยอายุความไต่ลี้ทอนนี้เกิดเป็นกรณีใหม่เกิดขึ้น กล่าวคือ แม้ว่าจะเป็นการได้โดยมิสุจริตหรือโดยการฝ่าฝืนกฎหมายก็เป็นที่ยอมรับว่ามีผลตามกฎหมาย ซึ่งนักนิติศาสตร์ไต่คำหนักหลักการนี้เป็นอย่างยิ่ง

ข. ต่อมาอีกสามปี Justinian ได้ยกเลิกข้อแตกต่างระหว่างการได้กรรมสิทธิ์โดยวิธีการตามกฎหมาย และการได้กรรมสิทธิ์โดยวิธีการโดย Praetorian ซึ่งเป็นแบบโรมันโบราณเสียสิ้น และยังยกเลิกการโอนโดยวิธี Res mancipi (การโอนทรัพย์สินภายในกรุงโรม) และ Res nec mancipi (การโอนทรัพย์สินอื่น ๆ นอกกรุงโรม) และนำเอาหลักการครอบครองปรักษะและการครอบครองแบบ Longi Temporis Praescriptio มาประสมประสานกัน กล่าวคือกรณีสังหาริมทรัพย์ยังคงเรียกว่า การครอบครองปรักษะโดยขยายเวลาจากหนึ่งปีเป็นสามปี และใช้คำ Longi Temporis Praescriptio กับสังหาริมทรัพย์และยังคงยึดถือเงื่อนไขเดิม<sup>1</sup>

### กฎหมายอังกฤษ

กฎหมายอังกฤษเรียกการครอบครองปรักษะว่า Adverse Possession ในคดี Asher V. Whitlock(1865) คดี Trustees, Executors and Agency Co. Ltd. V. Short(1888) ประกอบกับ Limitation Act, 1939 บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินของบุคคลใดผู้มิสิทธิอยู่ก่อน (...) และได้ยึดถือการครอบครองนั้นเป็นเวลาสิบสองปีโดยติดต่อกัน ย่อมได้มาซึ่งสิทธิอันถือเอาผลประโยชน์ใด ๆ เหนือที่ดินนั้นจากบุคคลทั้งหลาย

<sup>1</sup> R.W. Lee, The Elements of Roman Law. (London: Sweet & Maxwell Ltd., 1944) PP.116-122



ผู้เป็นเจ้าของสิทธิอยู่ก่อนโดยถือว่าเป็นการครอบครองทรัพย์สิน ยกเว้นกรณีที่เป็นการดูแลแทนเจ้าของ หรือกรณีที่สิทธิของผู้ครอบครองทรัพย์สินได้เสียไปด้วยประการใด ๆ

คดี Asher V. Whitlock(1865) และคดี Perry V.Clissold(1907) วินิจฉัยว่าบุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินทำการเรียกร้องที่จะยึดถือเช่นอย่างเจ้าของ ยอมได้ไปซึ่งผลประโยชน์เหนือที่ดิน และเป็นการเพียงพอที่จะยกข้อต่อสู้บุคคลทั้งหลาย นอกจากบุคคลผู้มีสิทธิตามกฎหมายที่จะครอบครองที่ดินนั้น

คดี Archbold V.Scully(1861) , คดี Walter V.Yalden(1902) คดี Taylor V.Twinberrow(1930) และ Limitation Act,1939 ภายใต้อนุสัญญาของ Limitation Act,1939 การครอบครองของบุคคลที่เรียกร้องภายใต้การให้เข้าไม่ประทับต่อผู้ให้เข้าในระหว่างเวลาที่เข้านั้น แม้ว่าจะไม่มีการจ่ายค่าเช่าหรือบุคคลที่ครอบครองนั้นจะไม่ยอมรับการเข้านั้น บุคคลผู้ที่จะได้การครอบครองโดยประทับต่อเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเข้านั้น แม้ว่าจะไม่มีการจ่ายค่าเช่า หรือบุคคลที่ครอบครองนั้นจะไม่ยอมรับการเข้านั้น นอกจากเป็นการครอบครองของผู้เข้าที่ดินที่มีกำหนดเวลา จะกลายเป็นการครอบครองประทับต่อผู้ให้เข้าต่อเมื่อผู้เข้าใดแสดงเจตนาต่อผู้ให้เข้า หรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาหนึ่งปีจากวันตั้งตนสุดแล้ว เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

ผลของการครอบครองทรัพย์สินเป็นการทำลายสิทธิของเจ้าของคนก่อน ไม่เป็นการทำลายสิทธิของบุคคลอื่นผู้มีอำนาจที่จะได้ผลประโยชน์เหนือที่ดินนั้น เช่นผู้ใดสิทธิการจำยอมใด ๆ และจำกัดไว้สำหรับผู้ที่ได้รับความสะดวกเหนือที่ดินนั้น เพราะหาไม่มีสิทธิที่จะกระทำให้เกิดผลตั้งนั้น จนกว่าจะใดเข้าไปเป็นเกี่ยวของต่อผลประโยชน์นั้น

คดี Aston v.Stock(1877) คดี Thomson V.Hickman(1907) คดี Glyn V.Howell(1907) การครอบครองโดยไม่มีสิทธิ เพื่อที่จะเป็นการครอบครองประทับนั้นจะมีผลต่อเมื่อกระทำทุกส่วนของที่ดินที่เรียกร้องการครอบครองประทับนั้น

คดี Doe D.Goody V.Carter(1847) คดี Asher V.Whitlock(1865) คดี Trustees, Executors and Agency Co., Ltd.V.Short (1888) และ Limitation Act,1939 การครอบครองประทับอาจโอนกันใดหรือเปลี่ยนมือกันใดการครอบครองของคนก่อนและคนหลังย่อมมีผลทางกฎหมายต่อเจ้าของทรัพย์สินคนก่อน เช่นเดียวกัน นอกจากบุคคลผู้ครอบครองนั้นจะละทิ้งการครอบครองอายุความตาม Limitation Act จะไม่สามารถยกขึ้นต่อสู้เจ้าของใด จะต้องถือว่าเป็นการครอบครองประทับอันใหม่

หลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมดข้างต้นอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

ก. ถ้าเจ้าของที่ได้รับประโยชน์บนที่ดินนั้นเป็นผู้ไม่มีความสามารถระยะเวลาแห่งการ

ครอบครองขยายออกไปอีกทุกปี นับจากวันพ้นจากความเป็นผู้ไม่มีความสามารถหรือตาย (...). บุคคลที่ถือว่าเป็นผู้ไม่มีความสามารถคือผู้เยาว์, บุคคลที่ไม่มีสติสัมประณีสมบูรณ์, บุคคลที่ไม่มีผู้ปกครองหรือผู้พิทักษ์ซึ่งจะต้องได้รับการแต่งตั้ง

ข. ถ้าที่ดินนั้นนำไปใช้ประโยชน์แก่การศาสนาหรือการกุศล การโค่นที่ดินจากการครอบครองโดยปริยายย่อมมีขยายออกไปจากวันที่สิ้นสุดการใช้ประโยชน์ดังกล่าว

ค. การขยายสิทธิในการนับ เวลาในการโค่นที่ดินในกรณีที่เป็นการเป็นเจ้าของที่ดินอันจะได้สิทธิในภายหลังนั้นตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

การนับระยะเวลาจะไม่เริ่มนับเพื่อยกเว้นชนบุคลลผู้เป็นเจ้าของที่ดิน อันจะได้สิทธิในภายหลังจนกว่าเจ้าของคนก่อนจะตัดสินใจแนบนอนแล้ว นอกจากเจ้าของที่ดินคนก่อนนั้นจะไม่โค่นครอบครองที่ดินในขณะนั้น กรณีเช่นนี้ยอมใช้ระยะเวลาที่นับจากการตัดสินใจของเจ้าของคนก่อนอย่างแท้จริง หรือสืบส่งนับจากเจ้าของคนก่อนจะหยุดการครอบครองแล้วแล้วแต่ระยะเวลาอันไหนจะยาวกว่ากัน

ในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ในคดี *Putt V. Roster* (1682) คดี *Miller V. Dell* (1891) และคดี *London and Midland Bank V. Mitchell* (1899) วินิจฉัยว่าสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่มีทางโค่นกรรมสิทธิ์โดยวิธีครอบครองเป็นเวลายาวนาน (Long possession) แมว่าผู้ครอบครองจะโค่นครอบครองทรัพย์สินนั้นนานสักเพียงใดก็ตาม<sup>1</sup>

## กฎหมายสวีต

### ก. อสังหาริมทรัพย์

มาตรา 661 ถ้าบุคคลใดเข้าไปในที่ดินที่จดทะเบียนแล้วของผู้อื่นโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายโดยกระทำการเช่นอย่างเจ้าของ กรรมสิทธิ์ของบุคคลนั้นจะไม่ถูกขัดแย้งภายหลังจากที่เขาโค่นครอบครองที่ดินนั้นโดยสุจริตเป็นเวลาสิบปีติดต่อกันโดยไม่ถูกโต้แย้งอย่างใด (Article 661 If anyone has been unjustifiedly entered in Land Register as an owner, his ownership can no longer be contested after he has possessed the piece of ground in good faith for ten year, uninterruptedly and uncontestedly.)

มาตรา 662 ถ้าบุคคลใดโค่นครอบครองพื้นแผ่นดินส่วนใดส่วนหนึ่งเช่นอย่างเจ้าของติดต่อกันโดยไม่ถูกโต้แย้งเป็นเวลาสามสิบปี และเป็นที่ดินซึ่งมิได้จดทะเบียน, บุคคล

<sup>1</sup>Winfield Bailey, Jenk's English Civil Law. (Great Britain: Lone & Malcomson Ltd., 1947), pp.746 - 811

นั้นอาจเรียกร้องว่าเขาได้กระทำการในพื้นแผ่นดินนั้นเช่นอย่างเจ้าของ สภาพการดังกล่าว นั้น สิทธิอันนี้เป็นของผู้ครอบครองที่ดินนั้น เพราะไม่สามารถสืบหาเจ้าของที่ดินจากทะเบียน หรือจากการประกาศว่าตายหรือสาบสูญในระยะเวลาสามสิบปีนั้น การเข้าไปในที่ดินนั้นอาจ เขาไปโดยคำสั่งศาลภายหลังที่ไม่มีการคัดค้านภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นทางการ หรือไม่คัดค้านภายในระยะเวลาที่อนุญาตไว้ (Article 662 If anyone is in possession of a piece of ground, as his property, uninterruptedly and uncontestedly for thirty years, the piece not being entered in the Land Register, he can demand that he be entered therein as owner. Under like conditions this right belongs to the possession a piece of land whose owner cannot be ascertained from the registry or may be declared dead or disappeared upon the beginning of the prescriptive period of thirty years. The entry may, however, be made only upon judicial order, after no objection has been raised within a time set by official declaration, or any objection raised has been overruled.)

มาตรา 663 การคำนวณเวลาของอายุความ การสะดุดหยุดลงหรือการหยุดของการครอบครองโดยปกติ ย่อมใช้กฎของการใช้สิทธิโดยปกติมาบังคับ (Article 663 For the computation of time of limitations, the interruption or ceasing of the adverse possession, the regulations as to outlawing of claims correspondingly apply.)

#### ข. สังหาริมทรัพย์

มาตรา 728 ถ้าบุคคลใดได้ครอบครองสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้เป็นของตนเองติดต่อกัน โดยไม่ได้นึกถึงการโดนแย่ง การครอบครองในระยะเวลา 5 ปี โดยสุจริตเช่นอย่างทรัพย์สินของตนเอง บุคคลนั้นย่อมเป็นเจ้าของโดยเหตุอายุความ (Article 728 If anyone has had the possession of a movable thing not his own uninterruptedly and uncontestedly during five years in good faith as his property, he becomes owner by prescription.)

ในกรณีการครอบครองได้สูญหายไปโดยมิได้สมัครใจ ไม่ทำให้อายุความหยุดเดิน และอย่างไร ถ้าผู้ครอบครองต้องรองในระยะเวลาหนึ่งปี หรือได้ทรัพย์สินนั้นคืนมาในระหว่างเวลานั้น (Involuntary loss of possession does not break the running of the prescription, if the possessor within a year's time or by

means of a complaint laid during this time recovers the thing.)

ในการกำหนดระยะเวลาการขัดขวางการครอบครองและการหยุดลงแห่งอายุความใหม่แห่งหลักการกำหนดแห่งระยะเวลาไปบังคับ<sup>1</sup> (In computing the period of time, the interruption and the standstill of the prescription, the regulations as to the limitation of claims correspondingly apply.)

### กฎหมายเยอรมัน

ก. อสังหาริมทรัพย์ กฎหมายเยอรมัน บัญญัติเรื่องการครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์ไว้ในแนวการผูกแย้งสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าของมีอายุเกินกว่าสามสิบปี

มาตรา 927 เจ้าของที่ดินอาจถูกจำกัดสิทธิของตนในการที่จะดำเนินคดี ถ้าที่ดินนั้นอยู่ในความครอบครองของบุคคลใดแต่ฝ่ายเดียวเป็นเวลาสามสิบปี ระยะเวลาแห่งการครอบครองคำนวณโดยวิธีเดียวกันกับการคำนวณระยะเวลาการใดมาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าเจ้าของถูกแย่งกรรมสิทธิ์ในกรณีที่เป็นที่ดินจดทะเบียน การดำเนินคดีย่อมกระทำได้เฉพาะในกรณีที่เจ้าของตายหรือสาบสูญและในระหว่างสามสิบปีนั้นยังไม่มี การเข้าแย่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เพราะเป็นกรณีที่อาจให้ความยินยอมได้

(Article 927 The owner of a piece of land may, if the same has been for thirty years in the sole possession of another, be barred of his right by the proceeding of public citation (Aufgebotsverfahren). The time of possession is computed in the same manner as the limitation for the acquisition of a movable thing. If the owner is entered in the Land Register, the proceeding of public citation is admissible only if he is dead or has disappeared and there has been during thirty years no entry in the Land Register, which required the assent of the owner.)

<sup>1</sup>Robert P. Shick, tr., The Swiss Code. Translated by Robert P. Shick Boston: The Boston Book Co., 1915 pp. 156 - 157, 174



ผู้ความผู้ซึ่งชนะคดีที่พิพากษาให้ขับไล่โดยอันไครกรรมสิทธิ์โดยเข้าไปในที่ดินที่จดทะเบียน  
 อย่างเป็นทางการของ (The party who has obtained this judgment of exclusion  
 (Ausschlussurteil) acquires the ownership by causing himself to be  
 entered as owner in the Land Register.)

### ข. สังหาริมทรัพย์

มาตรา 937 บุคคลใดได้สังหาริมทรัพย์อยู่ในความครอบครองของตนเป็นเวลาสิบปี  
 ย่อมไครกรรมสิทธิ์ (โดยอายุความ) (Article 937 One who has a movable thing  
 in his own possession for ten years, acquires the ownership  
 (prescription)

อายุความไครสิทธิ์ไม่เป็นที่ยอมรับ ถ้าผู้ซื้อไครกรรมสิทธิ์มาโดยไม่สุจริตหรือถ้าผู้  
 หลังว่าเขาไม่มีสิทธิ์ในกรรมสิทธิ์นั้น (Prescription is inadmissible, if the  
 purchaser in the acquisition of ownership is not in good faith or  
 if he learns afterwards that he is not entitled to ownership.)

มาตรา 938 ผู้ครอบครองทรัพย์สินฝ่ายเดียวเมื่อเริ่มต้นและสิ้นสุดระยะเวลาอันถือได้  
 ว่าครอบครองฝ่ายเดียวโดยตลอด (Article 938 The sole possessor of a thing  
 at the beginning and at the end of a period, is assumed to be also  
 the sole possessor in the interval.)

มาตรา 939 ระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการไครกรรมสิทธิ์ในอายุความไครสิทธิ์ไม่  
 สามารถจะเริ่มนับ, และถ้าได้เริ่มนับไปแล้วก็ไม่ติดต่อกันตลอดเวลาอายุความสะดุด  
 หยุคลง หรือพบผู้พิทักษ์แห่งมาตรา 206, 207 ได้ขัดขวางอยู่  
 (Article 939 The period necessary for acquisition by prescription  
 cannot begin and if it has begun, cannot continue, as long as the  
 limitation of the ownership claim is stayed, or if the provisions  
 of @ 206, 207 are opposed to it.)

มาตรา 940 การครอบครองของสะดุดหยุดลงโดยการสูญเสียการครอบครองอย่าง  
 เป็นเจ้าของไป (Article 940 The possession is interrupted by the loss  
 of the proprietary possession.)

การสะดุดหยุดลงของไม่ถือว่าเกิดขึ้น ถ้าการครอบครองเช่นอย่างเจ้าของนั้นได้  
 สูญเสียไป โดยมีเจตนาของผู้ครอบครองและได้คืนมาภายในหนึ่งปีหรือโดยฟ้องร้องภายใน  
 ในระยะเวลาดังกล่าว (The interruption is regard as not having occurred  
 if the proprietary possessor has lost the possession with his will

and has obtained it again within a year or by mean of a legal action instituted within that time.)

มาตรา 941 การเดินของสิทธิครอบครองยอมสะดุดหยุดลง ถ้าการเรียกร้องกรรมสิทธิ์ ยื่นยื่นต่อเจ้าของผู้ครอบครองเช่นอย่างเจ้าของ หรือในกรณีที่การครอบครองแทนตนเองถูกฟ้องต่อศาลยื่นต่อผู้ครอบครองผู้ใดสิทธิมาจากผู้ครอบครองเช่นอย่างเจ้าของ แต่อย่างไรก็ดี การสะดุดหยุดลงยอมเกิดขึ้นเพื่อการกระทำของบุคคลที่อาจก่อให้เกิดขึ้นตามโอกาส บพัญญัติ มาตรา 209 - 212, 216, 219, 220 ย่อมใช้บังคับแก่อายุความตามควรแก่กรณี

(Article 941 The running of the possessory right is interruption if the claim of ownership against the proprietary possessor, or in case of indirect possession, is sued for in Court against the possessor, who derives his right to possession from the proprietary possessor; however the interruption occurs only in favor of the one who occasions it. The provisions of @ 209 - 212, 216. 219, 220 in force for the limitation correspondingly apply.)

มาตรา 942 ถ้าการครอบครองที่สะดุดหยุดลง เวลาได้ผ่านไปยอมไม่นับการครอบครองใหม่ยอมเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดการสะดุดหยุดลง (Article 942 If the possession is interrupted, the time elapsed up to the interruption is not regarded; a new possession can begin only after the expiration of the interruption.)

มาตรา 943 ถ้าทรัพย์สินโดยการรับมรดกได้ตกมาอยู่ในความครอบครองเช่นอย่างเจ้าของของบุคคลที่สาม ระยะเวลาใดสิ้นสุดลงในระหว่างที่ผู้ครอบครองของบุพการียอมเป็นประโยชน์ต่อบุคคลที่สาม (Article 943 If the thing by reason of legal succession comes to the proprietary possession of a third person, the time which had expired during the possession of the legal predecessor enures to the benefit of the third person.)

มาตรา 944 เวลาแห่งการครอบครองซึ่งได้ผ่านไปอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ครอบครองยอมเป็นประโยชน์ต่อทายาท (Article 944 The time of possession, which elapsed in favor of the possessor of a part of the estate of a decedent (Erbschaftsbesitzer) enures to the benefit of the heir.)

มาตรา ๑๔๕ การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง สิทธิของบุคคลที่สามเหนือทรัพย์สิน  
 มีอยู่ก่อนการได้มาโดยการครอบครองอย่างเจาะจงใดถูกห้าม เว้นแต่ผู้ครอบครองที่ได้การ  
 ครอบครองมาผู้เดียวในสิทธิเหล่านี้ โดยไม่สุจริตหรือทราบภายหลังว่าสิทธิเหล่านั้นมีอยู่ ให้  
 ไปบทบัญญัติมาตรา ๑๓๙ - ๑๔๔ บ้างกับ (Article 945 Upon the acquisition of  
 the ownership by possession, the rights of third persons to the  
 thing, established before the acquisition of the proprietary  
 possession, are barred, unless the possessor in acquiring the sole  
 possession in respect of these rights is not in good faith or  
**learns afterwards of their existence.** The period of possession  
 must also have passed in respect of the right of the third person;  
 the provisions of @ 939-944 correspondingly apply.)

#### กฎหมายอิตาลี

ประมวลกฎหมายอิตาลีบัญญัติไว้รวม ๑๐ มาตรา ตั้งแต่ มาตรา 1153 ถึง  
 มาตรา 1167 ดังนี้

มาตรา 1158 การครอบครองปรักษัมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นอันอสังหา  
 ริมทรัพย์ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่น ๆ แห่งการได้ประโยชน์จาก  
 อสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมได้มา เนื่องจากการครอบครองอันติดต่อกันเป็นเวลายี่สิบปี  
 (Article 1158 Usucaption of immovable property and of real rights  
 in immovable property. The ownership of immovable property (812)  
 and of other real rights of enjoyment in it are acquired by virtue  
 of possession continued for twenty years.)

มาตรา 1159 การครอบครองปรักษัมสิบปี บุคคลใดผู้สุจริตได้อสังหาริมทรัพย์จาก  
 บุคคลหนึ่งได้เป็น เจ้าของโดยวิธีการที่ปรากฏตามเอกสารที่ผู้นั้นยึดถืออยู่ในการโอนกรรมสิทธิ์  
 นั้น และได้รับการโอนทางทะเบียนโดยชอบ การครอบครองปรักษัมบุรุษจะเมื่อครบ  
 กำหนดสิบปีนับจากวันที่จดทะเบียน (Article 1159 Ten-year usucapation. He who  
 has in good faith (1147) acquired an immovable (812) from one not  
 the owner, by force of an instrument that is appropriate to transfer

<sup>1</sup>Walter Loewy, tr., The Civil Code of The German Empire.

ownership and that has been duly transcribed (2643), completes usucaption of it in his favor with the passage of ten years from the date of transcription.)

บทบัญญัติเดียวกันนี้ใช้บังคับแก่กรณีการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ แห่งการได้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น (The same provision applies in the case of acquisition of other real rights of enjoyment in an immovable.)

มาตรา 1160 การครอบครองปรบักในสังหาริมทรัพย์ทั่ว ๆ ไป การครอบครองปรบักในสังหาริมทรัพย์ทั่ว ๆ ไปและทรัพย์สินแห่งการได้ประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ย่อมสมบูรณ์โดยการครอบครองติดต่อกันเป็นเวลายี่สิบปี (Article 1160 Usucaption of universality of movables. Usucaption of a universality of movables (816) or of real rights of enjoyment in it is accomplished by virtue of possession continued for twenty years.)

ในกรณีที่เป็นการได้มาโดยสุจริตจากบุคคลที่มีใจเป็นเจาของโดยเป็นผลมาจากการโอนที่เหมาะสม การครอบครองปรบักย่อมสมบูรณ์เมื่อครบกำหนดสิบปี

(In case of acquisition in good faith from one not the owner by force of a suitable transaction (922), usucaption is completed by the passage of ten years.)

มาตรา 1161 การครอบครองปรบักในสังหาริมทรัพย์ ถ้าเป็นกรณีที่ปราศจากเอกสารหรือการโอนที่เหมาะสม กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินแห่งการได้ประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมได้มาเมื่อครอบครองติดต่อกันมาครบกำหนดสิบปี ในเมื่อเป็นการได้มาซึ่งการครอบครองโดยสุจริต (Article 1161 Usucaption of movable property. In the absence of a suitable document or transaction, the ownership of movable property (812) and other real rights of enjoyment in it are acquired by virtue of possession continued for ten years, whenever the possession was acquired in good faith.)

ถ้าเป็นการได้มาซึ่งการครอบครองโดยไม่สุจริต การครอบครองโดยปรบักย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อเวลาได้ผ่านไปยี่สิบปี (If the possessor is in bad faith,

usucaption is completed on the lause of twenty years.)

มาตรา 1162 การครอบครองปรบักในสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนสาธารณะ บุคคลใดได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จดทะเบียนสาธารณะโดยสุจริตจากบุคคลผู้มีใจเป็นเจาของโดยผลมาจากการกระทำโดยเอกสารที่สามารถจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์กันได้และได้จดทะเบียนโดยชอบและได้ครอบครองต่อเนื่องกันมา การครอบครองปรบักย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อครอบครอง



ครบกำหนดสามปีนับจากวันจดทะเบียน (Article 1162 Usucaption of movable property inscribed in public registers. He who acquires movable property inscribed in public registers (815) in good faith from one who is not the owner, by force of a document that is capable of transferring ownership and has been duly transcribed (2683), completes usucaption in his favor by the passage of three years from the date of transcription.)

ถ้าไม่มีเงื่อนไขดังบัญญัติตามวรรคก่อน การครอบครองปรบักของสมมุติเมื่อครบกำหนดเวลาสิบปี (If the conditions contemplated in the preceding paragraph do not exist, usucaption is completed by the passage of ten years.)

บทบัญญัติเดียวกันนี้ใช้กับการได้ทรัพย์สินแห่งการได้ประโยชน์อื่น ๆ ด้วย (The same provisions apply in the case of acquisition of other real rights of enjoyment.)

มาตรา 1163 การครอบครองที่ปกพร่อง การได้การครอบครองโดยการใช้กำลังรุนแรงหรือการกระทำที่ปกปิด ไม่นำมานับรวมกับการครอบครองปรบักจนกว่าการใช้กำลังรุนแรงหรือการปกปิดนั้นจะหมดสิ้นไป (Article 1163 Defects of possession. Possession acquired in a violent or clandestine manner does not count toward usucaption except from the moment at which the violence or clandestinity ceases.)

มาตรา 1164 การเปลี่ยนฐานะแห่งการครอบครอง บุคคลผู้ครอบครองเพื่อการใช้ทรัพย์สินในทรัพย์สินของบุคคลอื่น ไม่สามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบัก นอกจากฐานะแห่งการครอบครองใดเปลี่ยนไปเป็นของบุคคลที่สาม หรือโดยการกระทำอันเป็นปรบักขัดต่อสิทธิของเจ้าของ การนับเวลาสำหรับการครอบครองปรบักเริ่มจากวันที่ฐานะแห่งการครอบครองใดเปลี่ยนไป (Article 1164 Transformation of basis of possession. One who has possession in the exercise of a real right in another's property cannot acquire ownership of it by usucaption, unless the basis of his possession is changed due to a cause emanating from a third person or by force of opposition made by him against the right of the owner. The time necessary for usucaption runs from the date on which the basis of possession was changed.)

มาตรา 1165 การใช้หลักแห่งอายุความได้สิทธิ์ บทบัญญัติทั่วไปเกี่ยวกับอายุความได้สิทธิ์ซึ่งเกี่ยวกับเหตุของการขยายออก, การระงับหยุดลง และการคำนวณเวลาอายุความ ยอนำเอามาใช้กับการครอบครองปรปักษ์ (Article 1165 Application of rules of prescription. The general provisions on prescription (2936), those relating to the causes of suspension (2941, 2942) and interruption (2943) and to computation of the time limits (2962) are observed, so far as applicable, with respect to usucaption.)

มาตรา 1166 การไม่มีสัมฤทธิ์ภาพของเหตุของการขวางเหนี่ยวหรือการขยายสำหรับบุคคลที่สาม การครอบครองปรปักษ์ 20 ปี ไม่ว่าการขวางเหนี่ยวมาจากเงื่อนไขหรือข้อสัญญาหรือเหตุของการขยายใดระบุไว้ตามมาตรา 2942 ย่อมใช้กับบุคคลที่สามผู้ปกครองอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ (Article 1166 Inefficacy of causes of impediment and suspension as to third persons. In twenty-year usucaption (1158, 1160), neither an impediment deriving from conditions or terms, nor the causes of suspension indicated by article 2942, applies to a third person possessor of an immovable or of a real right in an immovable.)

การขวางเหนี่ยวการโดยเงื่อนไขหรือข้อความ หรือเหตุของอายุความขยายตามมาตรา 2942 ไม่อาจนำมาอ้างกับบุคคลที่สามที่ครอบครองทรัพย์สินโดยที่ตนมิได้ใช้ทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น (Nor can the impediment deriving from conditions or terms or the causes of suspension mentioned in article 2942 be set up against the third person possessor in prescription for non-use of real rights in the property possessed by him.)

มาตรา 1167 การระงับหยุดลงของการครอบครองปรปักษ์โดยการสูญเสียการครอบครองไป การครอบครองปรปักษ์ใดระงับหยุดลงโดยเหตุที่ผู้ครอบครองถูกแย่งไปเป็นเวลา มากกว่าหนึ่งปี (Article 1167 Interruption of usucaption by loss of possession. Usucaption is interrupted when the possessor has been deprived of possession for more than one year.)

ยอมถือว่าอายุความระงับหยุดลง แม้ไม่ใดเกิดขึ้น ถ้าใดฟ้องคดีเรียกการครอบครองคืนและได้การครอบครองคืน<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Mario Bel tramo, tr., The Italian Civil Code. Translated by Mario Beltramo. N.Y.: Oceana Publications, Inc., 1969. pp.306

(The interruption is treated as though it had not taken place if an action to recover possession was brought and possession was recovered.)

### กฎหมายฟิลิปปินส์

ประมวลกฎหมายฟิลิปปินส์มีได้แก่บัญญัติการครอบครองปรบักซ์ออกจากเรื่องอายุความไคสิทธิ์ ซึ่งมีความยาวมากตั้งแต่มาตรา 1106 ถึง 1155 จะได้นำมาไว้ในที่นี้เพียงบางมาตราที่เกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้นดังนี้

มาตรา 1117 การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและทรัพย์สินอื่นใดโดยอายุความย่อมได้มาโดยอายุความไคสิทธิ์ตามปกติและอายุความไคสิทธิ์พิเศษ  
(Article 1117 Acquisitive prescription of dominion and other real rights may be ordinary or extraordinary.)

อายุความไคสิทธิ์ตามปกติได้แก่การครอบครองทรัพย์สินด้วยความสุจริตและยุติธรรมเป็นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด (Ordinary acquisitive prescription requires possession of things in good faith and with just title for the time fixed by law.)

มาตรา 1118 การครอบครองต้องเป็นการครอบครองด้วยความคิดเป็นเจ้าของโดยเปิดเผย, โดยสงบและไม่สะดุดหยุดลง (Article 1118 Possession has to be in the concept of an owner, public, peaceful and uninterrupted.)

มาตรา 1120 การครอบครองไคสะดุดหยุดลงโดยอายุความธรรมดาหรือทางแพ่งเกี่ยวกับอายุความไคสิทธิ์ มีไคทั้งโดยธรรมชาติและโดยกฎหมาย (Article 1120 Possession is interrupted for the purposes of prescription, naturally or civilly.)

มาตรา 1121 การครอบครองไคสะดุดหยุดลงโดยธรรมชาติเมื่อเหตุไคหยุดลงเป็นระยะเวลาหนึ่งปี (Article 1121 Possession is naturally interrupted when through any cause it should cease for more than one year.)

การครอบครองครั้งก่อนไม่อาจทำให้กลับคืนมาได้ ถ้าหากว่าการครอบครองครั้งใหม่ควรต้องใช้โดยผู้อ้างสิทธิ์ปรบักซ์เดิมเดียวกัน (The old possession is not revived if a new possession should be exercised by the same adverse claimant.)



มาตรา 1122 ถ้าการสะดุดหยุดลงธรรมดา มีเพียง 1 ปี หรือน้อยกว่า เวลาที่ผ่านไป  
ให้นับเพื่อประโยชน์ของอายุความ (Article 1122 If the natural interruption  
is for only one year or less, the time elapsed shall be counted in  
favor of the prescription.)

มาตรา 1123 การสะดุดหยุดลงทางแพ่งใด เกิดขึ้นโดยหมายเรียกของศาลต่อผู้ครอบ  
ครองนั้น (Article 1123 Civil interruption is produced by judicial  
summons to the possessor.)

มาตรา 1127 ผู้ครอบครองโดยสุจริตได้แก่การเชื่อโดยมีเหตุผลว่าบุคคลที่โอนการ  
ครอบครองให้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้  
(Article 1127 The good faith of the possessor consists in the  
reasonable belief that the person from whom he received the thing  
was the owner thereof, and could transmit his ownership.)

มาตรา 1129 ด้วยเจตนารมณ์ของการได้มาโดยอายุความได้สิทธิ์จะต้องมี **Just  
Title** ในขณะที่ผู้อ้างสิทธิรับโอน เขาครอบครองทรัพย์สินโดยเขาครอบครองด้วยวิธีการ  
ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินตามที่กฎหมายยอมรับวิธีใดวิธีหนึ่ง แต่ปรากฏว่าผู้ให้การ  
ครอบครองนั้นมิได้เป็นเจ้าของและไมอาจเป็นผู้โอนสิทธิ์ใด ๆ

(Article 1129 For the purposes of prescription, there is just title  
when the adverse claimant came into possession of the property through  
one of the modes recognized by law for the acquisition of ownership  
or other real rights, but the grantor was not the owner or could not  
transmit any right.)

มาตรา 1130 สิทธิสำหรับที่จะได้มาโดยอายุความได้สิทธิ์จะต้องมีจริงและกล่าวอ้าง  
ได้ตามกฎหมาย (Article 1130 The title for prescription must be true  
and valid.)

มาตรา 1131 ด้วยเจตนารมณ์ของการได้มาโดยอายุความได้สิทธิ์ **Just title**  
จะต้องสามารถพิสูจน์ได้ มิใช่เพียงเป็นข้อสันนิษฐาน  
(Article 1131 For the purposes of prescription, just title must be  
proved; it is never presumed.)

มาตรา 1137 กรรมสิทธิ์และทรัพย์สินอื่นที่อยู่นอกรั้วที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่นอกรั้วที่ดิน  
โดยได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสามสิบปี โดยมีเจตนาถือสิทธิ์หรือความสุจริตก็ได้  
(Article 1137 Ownership and other real rights over immovables also  
prescribe through uninterrupted adverse possession thereof or thirty  
years, without need of title or of good faith.)



มาตรา 1138 ในการคำนวณเวลาในการนับอายุความได้สิทธิมีหลักดังนี้  
(Article 1138 In the computation of time necessary for prescription the following rules shall be observed.)

(1) ผู้ครอบครองทรัพย์สินปัจจุบันอาจทำให้การได้มาโดยอายุความได้สิทธิสมบูรณ์ได้โดยเขารวมครอบครองผลประโยชน์ของผู้มอบการครอบครองให้ หรือผู้ครอบครองคนก่อน  
(The present possessor may complete the period necessary for prescription by tacking his possession to that of his grantor or predecessor in interest.)

(2) ย่อมสันนิษฐานว่าบุคคลผู้ครอบครองคนปัจจุบันเป็นผู้ครอบครองคนก่อนและได้ครอบครองติดต่อกัน นอกจากจะพิสูจน์เป็นอย่างอื่น (It is presumed that the present possessor who was also the possessor at a previous time, has continued to be in possession during the intervening time, unless there is proof to the contrary.)

(3) วันแรกไม่นับแต่วันสุดท้ายจึงจะเริ่มนับ<sup>1</sup> (The first day shall be excluded and the last day included.)

### กฎหมายอเมริกา

ในทุก ๆ รัฐมีพระราชบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องอายุความ (Statutes of limitation) ซึ่งกำหนดความภายในกำหนดระยะเวลาใดเวลาหนึ่งจะต้องดำเนินการโดยวิธีหนึ่งให้เสร็จสิ้น เช่น ในแมสซาชูเซต ไซระยะเวลา 6 ปี สำหรับการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับสัญญาตามปกติ, ไซระยะเวลา 20 ปี สำหรับการปฏิบัติการใด ๆ ในนิติกรรมอำพรางไซระยะเวลา 2 ปี สำหรับการปฏิบัติการใด ๆ อื่นที่เกี่ยวข้องกับการตายโดยการกระทำผิดกฎหมาย (...)

ในพระราชบัญญัติเกี่ยวกับอายุความดังกล่าวนี้ มีพระราชบัญญัติว่าด้วยการเอาคืนการครอบครองที่ดินกล่าวถึงพระราชบัญญัติที่ระบุว่า การเอาคืนการครอบครองที่ดินจะต้องดำเนินการภายใน 20 ปี และเจ้าของที่ดินที่มรดกก่อนครอบครองอยู่หากปล่อยให้พ้น 20 ปีแล้วมิได้เรียกร้องสิทธิของตน สิทธินั้นย่อมเป็นอันพับไปและเจ้าของยอมสูญเสียสิทธิในที่ดินนั้น เป็นเหตุให้ผู้ครอบครองได้ไปซึ่งสิทธิการครอบครอง

<sup>1</sup>Arturo M. Tolentino, Commentaries and Jurisprudence on The Civil Code of Philippines. Vol.2 (Manila:Acme Publisher Co., 1963) pp.1-36



มาตรา 2267 กรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นโษะคามที่ได้ทำตามแบบ ย่อมไม่ใช่อายุความเสีย  
และยึด ปี

มาตรา 2269 ย่อมเป็นการเพียงพอว่าใครมีความสุจริตในขณะที่

มาตรา 2268 ให้สันนิษฐานว่าสุจริตเสมอ บุคคลที่อ้างว่าทุจริตต้องพิสูจน์

มาตรา 2265 บุคคลย่อมได้กรรมสิทธิ์หรือสิ่งหาห้ามทรัพย์โดยสุจริต และ โดยกรรมสิทธิ์  
ที่ดิน เมื่อครบ ยึด ปี ถ้าเจ้าของแท้จริงอยู่ในตำบลของ เขตที่ศาลอุทธรณ์ที่คดีนั้นตั้งอยู่  
และเมื่อครบยึด ปี ถ้าเจ้าของแท้จริงมีภูมิลำเนาอยู่นอกเขตนี้

### ข. สิ่งหาห้ามทรัพย์

มาตรา 2279 ในกรณีสิ่งหาห้ามทรัพย์ การครอบครองย่อมเท่ากับกรรมสิทธิ์  
อย่างไรก็ดี บุคคลผู้ซึ่งทรัพย์ของตนโดนหายไปหรือโดนถูกลักไป ย่อมฟ้องเรียกจาก  
บุคคลที่พบภายในสามปี นับแต่วันที่ทรัพย์หายหรือถูกลัก แต่บุคคลที่ถูกฟ้องนั้นยอมใช้สิทธิไล่เบียด  
เองจากบุคคลที่ตนรับมาได้<sup>1</sup>

### ลักษณะของการครอบครอง

ก่อนที่จะกล่าวถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง เห็นควรที่จะได้  
พิจารณาถึงการครอบครองเสียก่อนว่ามีความหมายและขอบเขตเพียงใด เพราะเป็นราก  
ฐานอันสำคัญที่จะได้ทำความเข้าใจถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองอย่างชัด  
เจน ท่านอาจารย์ บัระฮุต สุวรรณศร อธิบายว่า " การครอบครองนั้นคือการแสดงกริยา  
อาการยึดถือ หรือหวงกันไว้เพื่อตน (...) ครอบครองเป็นกริยาอาการ "<sup>2</sup>

อย่างไรจึงจะถือว่ายึดถือทรัพย์กันไว้เพื่อตนนั้น (ท่านอาจารย์ บัระฮุต สุชีวะ อธิบายว่า)  
ยอมแล้วแต่ขอเท็จจริงและพฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป ในกรณีที่ไม้อาจพิสูจน์ได้ว่าผู้ใดมี  
เจตนายึดถือเพื่อตนหรือไม่ ต้องสันนิษฐานว่าผู้ที่ยึดถือทรัพย์กันไว้มีเจตนายึดถือเพื่อตน ดังที่  
บัระฮุตไว้ในมาตรา 1369 ว่า " บุคคลใดยึดถือทรัพย์กันไว้ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า  
บุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน "<sup>3</sup>

1 วิจารณ์ วีระพงศ์, อาจารย์ที่ปรึกษา, 1 มีนาคม 2521

2 บัระฮุต สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4  
ว่าด้วยทรัพย์ (พระนคร: บุญส่งการพิมพ์ 2507) หน้า 107

3 บัระฮุต สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์  
(พระนคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2514) หน้า 219

ก. ข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ที่สนับสนุนว่าเป็นการยึดถือทรัพย์สินเพื่อตน  
คำพิพากษาฎีกาในวงบรรทัดฐานเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและพฤติการณ์แสดงถึง  
การยึดถือทรัพย์สินเพื่อตนไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 859/2481, 870/2486, 1208/2491 และ 1969/2494  
วินิจฉัยว่า ฎีกาเงินแลวมอบที่ดินมือเปล่าให้เจ้าหน้าที่ทำกินต่างดงเคย โดยสัญญาว่าถ้าไม่ชำระ  
เงินภายในกำหนดยอมให้ผู้อยึดเอาที่ดินไว้โดยผู้ไม่เกี่ยวข้อง ดังนี้ถ้าไม่ชำระหนี้ตามกำหนด  
ถือว่าผู้ให้กูตรอบครองหน้าเพื่อตนเอง แล้วเมื่อเกิน 1 ปี ผู้อยึดจึงฟ้องเรียกคืนมิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1005/2481 วินิจฉัยว่า ที่เจ้าอ้างได้ว่าสิทธิครอบครองทรัพย์สิน  
ดินนั้นจะต้องปรากฏว่าใครครอบครองทำประโยชน์เหมาะสมกับสภาพของทรัพย์สิน และอัคภาพ  
ของตน มิฉะนั้นไม่แสดงว่ามีเจตนายึดถือเพื่อตน ที่ดินกว้างยาว 2 - 3 เส้น เป็นป่าไม้  
ขึ้นเต็มดงให้กระบือนอนทำของน้ำไว้ แล้วจึงทกลงไม่ได้ถือว่าได้สิทธิครอบครอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 836 - 837/2497 เพียงแต่ปลูกต้นสาธุลงในลำห้วยยังไม่  
เป็นการครอบครองที่ป่าตามใบเหี้ยมขำ ไม่มีอำนาจฟ้องผู้บุกรุก

คำพิพากษาฎีกาที่ 2038/2499 เป็นเจ้าของหนองน้ำใช้สิทธิจับปลาแต่ในฤดูจับ  
ปลาเพียง 3 เดือนในปีหนึ่ง ส่วนนอกฤดูจับปลาปล่อยให้ผู้อื่นทำนาตามชอบหนอง ดังนี้ถือว่า  
เจ้าของหนองยังครอบครองหนองอยู่ และผู้ทำนาก็ยังมิได้ว่าเจตนายึดถือเพื่อตน

คำพิพากษาฎีกาที่ 607/2506 ตามที่พิพาท 12 ไร่เศษจนเคียน แต่ปลูกถั่วทำนา  
เพียง 4 ไร่ นอกนั้นเป็นที่ดอนปลูกอะไรไม่ได้ ก็ยังถือว่าครอบครองที่พิพาททั้งหมด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1015/2507, 268/2508 ครอบครองที่พิพาทในระหว่างเป็น  
ความกัน จะอ้างว่ายึดถือเพื่อตนมิได้ แม้ศาลฎีกาพิพากษาแล้วจะยังครอบครองต่อมาก็เป็น  
การครอบครองสืบต่อมาในระหว่างคดี ถือว่าครอบครองแทนผู้ชนะคดี ไม่ได้สิทธิครอบครอง  
แต่จะบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือตามมาตรา 1381





การบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงลักษณะการยึดถือจะลงทำโดยตรงต่อผู้มีสิทธิครอบครอง หรือไม่ว่าท่านอาจารย์ บัญญัติ สู่ชีวะ อธิบายว่า

การบอกกล่าวตามมาตรา 1381 ควรจะบอกกล่าวโดยตรงต่อผู้มีสิทธิครอบครอง แต่ถ้าเป็นการบอกกล่าวต่อผู้อื่นแต่หากผู้มีสิทธิครอบครองได้รับทราบแล้ว ก็ถือได้ว่าได้มีการบอกกล่าวต่อผู้มีสิทธิครอบครองแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม การบอกกล่าวต่อผู้อื่นอาจแทนผู้มีสิทธิครอบครอง เช่นตัวแทน ถ้ามีหรืออธิบายจากของรวมคนใดคนหนึ่งยอมเพียงพอที่จะถือว่าได้บอกกล่าวโดยตรงต่อผู้มีสิทธิครอบครองแล้ว แนวคำพิพากษาฎีกามีดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1208/2496 วินิจฉัยว่า บุตรเข้ามาจากมารดาเมื่อน้องมา ทวงค่าเช่ามากลับเถียงว่าเป็นของตน ดังนั้นจะถือว่าบุตรแย่งการครอบครองจากมารดา มิได้ เพราะเป็นการเข้าจากมารดา แต่มาเถียงสิทธิกับน้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 1307/2509 เมื่อโจทก์ยื่นคำขอการรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินต่ออำเภอ จำเลยได้คัดค้านอ้างว่าโจทก์รั้งวัดทับที่นาของจำเลย ดังนั้นเพื่อโจทก์รับทราบ คำคัดค้านของจำเลยแล้ว ถือได้ว่าจำเลยได้บอกกล่าวไปยังโจทก์โดยตรงว่าไม่เจตนาจะยึดถือที่พิพาทแทนโจทก์ หากแก่จะยึดถือเพื่อตนเอง ตามมาตรา 1381

ด. ข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับการยึดถือเพื่อตนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการจดทะเบียน ที่ดิน

กรณีดังกล่าวแล้วเป็นการสันนิษฐานถึงการยึดถือเพื่อตนโดยทั่วไป แต่ถ้าเป็น อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการจดทะเบียนไว้ในทะเบียนที่ดิน เช่นที่ดินมีโฉนดหรือตราจอง จะสันนิษฐานว่าเป็นผู้ยึดถือเพื่อตนมิได้ เพราะมาตรา 1373 ให้สันนิษฐานว่าผู้มีชื่อในทะเบียน อสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

ง. การยึดถือไว้แทนผู้อื่นจะเปลี่ยนแปลงลักษณะการยึดถือเป็นการยึดถือเพื่อตนเอง เนื่องจากเป็นการครอบครองโดยสุจริตอาศัยอำนาจใหม่จากบุคคลภายนอก

อุทธรณ์ นาย ก.ครอบครองที่นาเมื่อแปลาแทน นาย ข.ต่อมา นาย ก. นำ ส.ค.1 มาแสดงว่า นาย ข.ขายนาให้แก่ตนแล้ว นาย ก.เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นความจริง

จึงชื่อนั้นจาก นาย ค. ดังนั้นแทนนั้นคงถือว่า นาย ก.ครอบครองเพื่อตนแล้ว

การครอบครองเป็นสิทธิหรือไม่

การที่จะกล่าวถึงปัญหาข้อนี้ เพราะยังมีนักนิติศาสตร์บางท่านกล่าวกันว่า " ครอบครองไม่ใช่สิทธิ เป็นแต่เหตุการณที่กฎหมายให้ผลอย่างสิทธิ Savigny เห็นว่า ตามกฎหมายโรมัน เรื่องครอบครองเป็นเหตุให้เกิดการละเมิดครอบครองเท่านั้น " <sup>1</sup> จึงจะได้อธิบายโดยคำดังนี้

ก. สถานะการครอบครองก่อนมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรพ 4 ยังไม่ปรากฏหลักฐานว่าการครอบครองเป็นสิทธิ

ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรพ 4 ไม่มีกฎหมายใดกล่าวถึงการครอบครองโดยเฉพาะ เหตุที่ยังไม่มีกฎหมายดังกล่าวก็เนื่องมาจากกฎหมายเก่าของไทยเขียนไปในทางที่จะระงับคดีข้อพิพาทเฉพาะเรื่อง ไม่ได้วางบทมาตราตามแนวทฤษฎีเป็นระเบียบแต่อย่างใด ที่เป็นกฎหมายใกล้เคียงคือ กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ ที่กล่าวถึงที่ดินซึ่งกล่าวไว้ในบทที่ 44

ลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 44 ว่าดังนี้ " ทิวป่าและที่มีเจ้าของสืบสร้าง และผู้นั้นตายใคร่ลูกหลานตาและลูกไปแสวงหาเอาเอง ท่านว่าคนผู้นั้นบ้างอาจให้ใหม่ลาหนึ่งเป็นสินไหม กิ่งพันย ถิ่นพันในพันคนมองลูกหลานมัน " ตามที่บัญญัติไว้ เช่นนี้จะว่าเป็นบทรับรองสิทธิครอบครองก็ไม่ได้ ในสมัยนั้นคงไม่มีใครเคยคิดถึงครอบครองในฐานะเป็นสิทธิหรืออะไรเลยเลย หากแต่เห็นว่าใครอยู่มากนอนไม่ควรละเมิด <sup>2</sup>

ข. สถานะการครอบครองหลังมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรพ 4 เห็นว่าการครอบครองเป็นสิทธิ เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>1</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน ( พระนคร: สำนักพิมพ์ชัยคุตต์, 2497) หน้า 8-9

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน หน้า 7

ของไทย บรรพ 4 แล้วจะเห็นว่า มาตรา 1367 บัญญัติว่า " บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนเท่านั้นบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง " จะเห็นได้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใช้คำว่า " สิทธิครอบครอง " และถ้อยคำในร่างภาษาอังกฤษใช้คำว่า " Possessory right " เป็นการยอมรับว่าการครอบครองเป็นสิทธิอย่างไม่มีข้อสงสัย นอกจากถ้อยคำในบทบัญญัติแล้ว ยังจะเห็นว่ามาตราต่าง ๆ รับรองไว้ ประกอบกับคำจำกัดความของสิทธินั้น ท่านอาจารย์ จำรูญ เนติศาสตร์ ได้อธิบายว่า " สิทธิคือประโยชน์ส่วนได้เสียที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้ อันเป็นการผูกพันบุคคลผู้มีหน้าที่ให้กระทำการหรืองดเว้นการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งก็เพื่อประโยชน์แก่ผู้ทรงสิทธิ " <sup>1</sup> ซึ่งเราจะเห็นว่า มาตรา 1374 - 1376 บัญญัติถึงอำนาจหรือประโยชน์ ตามที่กฎหมายรับรองไว้คือ มาตรา 1374 บัญญัติไว้ใช้ว่า ผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องหรือป้องกันการรบกวนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย มาตรา 1375 ผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนการครอบครองจากผู้ไม่มีสิทธิที่กล่าวตน และตามมาตรา 1376 ซึ่งโยงไปใช้มาตรา 412 ถึง 418 ซึ่งจะเห็นว่าผู้ครอบครองโดยสุจริตชอบที่จะใช้เงินหรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่ตนครอบครองอยู่นั้นได้ทราบเท่าที่ยังสุจริตอยู่และผู้ครอบครองโดยสุจริตยังชอบที่จะได้ดอกเบี้ยด้วย เหล่านี้เองเป็นขอบอำนาจที่กฎหมายบัญญัติรับรองการครอบครองว่าเป็นสิทธิตามกฎหมาย ส่วนประโยชน์แห่งการครอบครองนั้น มีตั้งแต่มาตรา 1369 ถึงมาตรา 1373 อันเป็นประโยชน์ได้จากข้อสันนิษฐานต่าง ๆ นอกจากนี้ยังเป็นสิทธิที่จะโอนจำหน่ายหากำไรกันได้ ดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 1378 ถึงมาตรา 1380

ก.. ความเห็นของนักนิติศาสตร์เกี่ยวกับฐานะของการครอบครองว่าเป็นสิทธิและเป็นทรัพย์สิน

คนสำคัญในวงวิชากฎหมายสมัยเดียวกัน กับ Savigny นั้น เช่น Aloisius, Game, Halm และในสมัยปัจจุบัน Holland เห็นว่าครอบครองไม่จำเป็นต้องเป็นสิทธิ

<sup>1</sup> จำรูญ เนติศาสตร์, หลวง บันทึกคำสอนชั้นปริญญาตรีวิชาความรู้เบื้องต้น เกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป ( ทรนนคร: โรงพิมพ์พระเสริรัฐอักษร, 2508) หน้า 82.



เท่านั้น ยังอยู่ในประเภททรัพย์สินเสียด้วยซ้ำ<sup>1</sup>

สิทธิครอบครอง เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์อย่างไร

ก. นักกฎหมายอังกฤษถือว่าสิทธิครอบครองเป็นแค่เพียงอนุกรรมสิทธิ์

นักกฎหมายอังกฤษพิจารณาปัญหาข้อนี้ โดยมากจะรับว่าใช่ คำรากกฎหมายอังกฤษส่วนมากก็กล่าวถึงกรรมสิทธิ์และครอบครองควบกันไปเสมอ Salmond กล่าวถึงครอบครองไว้ดังนี้ ผลตามกฎหมายอันเกิดแก่การใ้รับหรือความสูญเสีย ซึ่งความครอบครองนี้ย่อมมีเอกประการและสำคัญมิใช่น้อย เป็นตนว่าครอบครองยอมเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ การครอบครองทรัพย์สินโดยยอมเป็นข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่ามีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น และอาจทำให้ผู้อาภกรรมสิทธิ์ทั้งหลายอื่นจำต้องนำพิสูจน์ว่า เขามีสิทธิดีกว่าเป็นประการใด การโอนมอบความครอบครองยอมเป็นวิธีสำคัญอันหนึ่งในการโอนกรรมสิทธิ์ การเช่าครอบครองทรัพย์สินใดอันยังมีใครเป็นเจ้าของก่อนยอมก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ และถึงแม้ทรัพย์สินนั้นจะเป็นของคนอื่นอยู่แล้วก็ การเช่าครอบครองโดยละเมิดก็ยังให้สิทธิแก่ผู้ละเมิดนั้นยิ่งกว่าคนทั้งหลายในโลก นอกจากเจ้าของอันแท้จริง ฯลฯ อีกตอนหนึ่งเมื่อพิจารณาความเกี่ยวของระหว่างกรรมสิทธิ์กับครอบครอง Salmond ได้กล่าวว่า ครอบครองเป็นแค่เหตุการณ์ กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิตามกฎหมายครอบครองเป็นการใช้ทรัพย์สินเสมือนดังว่ามีสิทธิ กรรมสิทธิ์คือขอรับรองของกฎหมายให้ใช้สิทธิใดทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลด้วยความประสงค์ใจของรัฐบาลที่แสดงออกเป็นขอรับรองในกฎหมาย ทรัพย์สินอยู่ในครอบครองของบุคคลอื่นเมื่อเขาเช่าอาจใช้อำนาจโดยอาศัยความประสงค์ใจของเขาเอง กรรมสิทธิ์เป็นหลักประกัน การใช้สิทธิโดยตัวบทกฎหมาย ครอบครองเป็นหลักประกันโดยเหตุการณ์ขอเท็จจริง โดยมากกรรมสิทธิ์กับครอบครองอยู่ด้วยกัน แต่ในกรณีใดกฎหมายให้ความรับรองการใช้กรรมสิทธิ์หรือในกรณีใดที่กฎหมายไม่เห็นชอบด้วยในการที่จะให้ใครกรรมสิทธิ์ บุคคลใดแต่จะอาศัยการใช้อำนาจครอบครองตามเหตุการณ์ขอเท็จจริง เพราะฉะนั้นครอบครองจึงเป็นประจักษ์ เหตุการณ์ที่แสดงออกภายนอกถึงการมีอยู่ซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย หากกรรมสิทธิ์กับครอบครองมิได้อยู่ด้วยกัน ก็เพราะเหตุขัดขวางบางอย่างเช่น โดยการละเมิดแย่งการครอบครองหรือโดยอุบัติเหตุอย่างอื่น ครอบครองโดยไม่มีกรรมสิทธิ์ยอมไม่ได้รับการคุ้มครองตามที่กฎหมาย กรรมสิทธิ์ปราศจากครอบครองก็เป็นแต่สิทธิตามกฎหมายไม่โดยประโยชน์ตามความจริงอย่างไร

<sup>1</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำสอนชั้นปริญญาโททางนิติศาสตร์ กฎหมายแพ่งและ

ฉะนั้นกรรมสิทธิ์จึงชวนชวายเป็นให้ผู้อยู่ใต้อำนาจการครอบครอง และครอบครองก็ชวนชวาจะเป็น แสดงออกให้ปรากฏจงใจว่ามีสิทธิเป็นเจ้าของ การครอบครองนานเป็นการให้ใครกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย และกรรมสิทธิ์ปรากฏจากการครอบครองนาน ๆ ก็อาจเสื่อมสูญไปได้ด้วยอำนาจการครอบครองผู้อื่น<sup>1</sup>

ข้อวิจารณ์ของ Salmon ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าครอบครองเป็นอุปกรณ์ของกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะนำมาทำความเข้าใจกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้ แต่กฎหมายจะยืนยันเพียงเท่าที่ครอบครองเป็นอุปกรณ์ของกรรมสิทธิ์โดยเฉพาะเท่านั้น

ข. ความเห็น Ulpain เกี่ยวกับความเกี่ยวพันระหว่างการครอบครองกับกรรมสิทธิ์

Ulpain ได้อธิบายข้อแตกต่างระหว่างการครอบครองกับกรรมสิทธิ์ไว้ว่า " กรรมสิทธิ์นั้นตามปกติไม่มีความเกี่ยวข้องกับการครอบครอง และในส่วนใหญ่การครอบครองเป็นรากฐานแห่งกรรมสิทธิ์ "<sup>2</sup>

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยบัญญัติไว้ว่า สิทธิครอบครองไม่จำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับการกรรมสิทธิ์เสมอไป

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย สิทธิครอบครองไม่จำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับการกรรมสิทธิ์ก็ได้ จะเห็นได้ในกรณีของผู้รับจำนำ สิทธิของผู้รับจำนำมีเพียงสิทธิครอบครอง ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์เองก็จะเอาทรัพย์สินจากผู้รับจำนำไม่ได้จนกว่าจะได้อำระหนี้ที่ทรัพย์สินจำนำนั้นเป็นประกันแล้วสิ้นเชิง และในฐานะผู้รับจำนำนี้จะครอบครองทรัพย์สินไปนานสักเท่าใดก็ไม่ไ้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1382 เมื่อเป็นเช่นนี้สิทธิครอบครองไม่จำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับการกรรมสิทธิ์เสมอไป เป็นสิทธิที่อยู่ต่างหากโดยลำพัง

<sup>1</sup> เสนีย์ บริราโมศ, ม.ร.ว. คำสอนชั้นปริญญาโททางนิติศาสตร์ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์พิศดารว่าด้วยการครอบครอง (พระนคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2479) หน้า 13

<sup>2</sup> Barry Nicholas, An Introduction to Roman Law. (London: Sweet & Maxwell 1 Ltd., 1962) pp. 170

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยบัญญัติไว้ว่าสิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่แบ่งอยู่ในสิทธิทั้งหลาย

มาตรา 1367 บัญญัติไว้กว้างมากเพียงแต่มีกรรณชื่อก็คือด้วยเจตนาจะเอาไว้เพื่อตนก็เกิดสิทธิครอบครองขึ้นแล้ว ฉะนั้นกรณีใดผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอย่างอื่นโดยยึดถืออยู่ด้วยเจตนาเพื่อตนก็อยู่ในฐานะผู้มีสิทธิครอบครองในเวลาเดียวกันใด หรือแม้ยึดถือทรัพย์สินไว้โดยไม่มีสิทธิอย่างใดเลยก็ตาม ถ้าเป็นการยึดถือตามมาตรา 1367 ก็ยังเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใดด้วยเหมือนกัน เช่น ตามมาตรา 1336 " ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น (...)" แม้ว่าตามความหมายจะไม่ใช้สิทธิครอบครอง แต่เจ้าของได้ใช้สิทธิใช้สอยทำกิน ต้มดอกผลอยู่ เจ้าของจึงอาจเป็นผู้มีทั้งกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองได้ในเวลาเดียวกันในสิทธิอื่น ๆ ก็เช่นเดียวกันคือ ผู้ทรงสิทธิภาระจำยอม ตามมาตรา 1383, สิทธิอาศัยตามมาตรา 1402 สิทธิเหนือพื้นดิน ตามมาตรา 1410 สิทธิเก็บกินตามมาตรา 1417 ตลอดจนกระทั่งเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1429 นอกจากนี้ปรากฏในบรรพ 4 แล้ว ผู้ทรงทรัพย์สินที่เป็นการชำระหนี้บางที่ก็อยู่ในฐานะเป็นผู้ครอบครองใดด้วย เช่น ผู้รับจำนำ ผู้ทรงสิทธิยืมคนวาง ผู้เช่าทรัพย์สิน และแม้กระทั่งผู้ใดทรัพย์สินมาโดยละเมิดซึ่งจะอาศัยสิทธิอะไรไม่ได้เลยก็อาจมีสิทธิครอบครองใดด้วย<sup>1</sup>

ความแตกต่างของสิทธิครอบครองกับสิทธิอื่น ๆ

#### ก. ความแตกต่างในการเกิดสิทธิครอบครอง

สิทธิอื่น ๆ เกิดขึ้นด้วยความรับรองของกฎหมาย แต่สิทธิครอบครองอาจเกิดขึ้นด้วยไม่ชอบ หรือโดยชอบด้วยกฎหมายก็ได้ เพียงแต่ว่าเป็นสิทธิอื่นใดมาตามเหตุการณ์ข้อเท็จจริงที่มีการยึดถือและเจตนาเพื่อตนก็เกิดสิทธิครอบครองขึ้นได้

#### ข. ความแตกต่างในทางผลของสิทธิครอบครอง

สิทธิครอบครองมีผลแตกต่างกับสิทธิอย่างอื่น เช่น กรรมสิทธิ์เมื่อได้กรรมสิทธิ์มาแล้ว กฎหมายกำหนดให้มีสิทธิต่าง ๆ ดังระบุไว้ในมาตรา 1336 กล่าวคือ มีสิทธิที่จะใช้จำหน่ายและได้ดอกผล ทั้งมีสิทธิติดตามเอาคืนรวมตลอดถึงการชดเชยวางการรบกวนโดยมิชอบ สิทธิเก็บกินตามมาตรา 1417 ผู้ทรงสิทธินี้มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์

<sup>1</sup> เสนีย์ ปุราโณช, ม.ร.ว. คำสอนชั้นปริญญาโททางนิติศาสตร์ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์พิศดารว่าด้วยครอบครอง หน้า 15

แห่งทรัพย์สินนั้น เป็นต้น นอกจากการระจำยอมตามมาตรา 1387 สิทธิเหนือพื้นดิน ตาม  
 มาตรา 1410 ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์กฎหมายกำหนดให้มีสิทธิต่าง ๆ ด้วยกันทั้งนั้น  
 ซึ่งสิทธิต่าง ๆ เหล่านี้ผู้ทรงสิทธิอาจกล่าวอ้างถึงอำนาจที่กฎหมายให้ไว้แก่ตนได้ แต่สิทธิ  
 ครอบครองไม่มีกฎหมายกำหนดให้มีสิทธิโดยเปิดเผย เช่นนั้น ในเบื้องต้นมีแต่ข้อสันนิษฐาน  
 ตามมาตรา 1378 สันนิษฐานว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย กล่าวคือ ถ้าผู้ครอบ  
 ครองใช้สิทธิอย่างเจ้าของ คือใช้สอย, จำหน่าย, เอาดอกผล ติดตามเอาคืนหรือชดเชยวง  
 การเกี่ยวของของบุคคลภายนอกโดยมิชอบแล้ว เพียงแต่อย่างหนึ่งอย่างใดหรือทั้งหมด  
 กฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย ใครจะกล่าวอ้างจะ  
 ต้องนำสืบ จะเห็นได้ว่าสิทธิอื่น ๆ เช่นกรรมสิทธิ์ก็สิทธิเก็บกินก็อยู่เฉย ๆ ก็กล่าวอ้าง  
 สิทธิตามกฎหมายกำหนดไว้ได้ แต่สิทธิครอบครองจะกล่าวอ้างถึงว่าได้ได้โดยชอบด้วยการ  
 ครอบครองจึงจะมีสิทธิฟ้องร้องขอให้ระงับ หรือเรียกคืนตามมาตรา 1374 และมาตรา  
 1375 ได้ ฉะนั้นสิทธิครอบครองจึงมีผลในทางต่อสู้ไม่ใช้ในทางกล่าวอ้างเหมือนสิทธิอย่าง  
 อื่น ๆ นอกจากนี้แล้วผลของสิทธิครอบครองที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งคือ ทรัพย์สินอื่น ๆ นั้นได้  
 มาเท่าใดก็มิได้อยู่เท่านั้น ไม่เต็มโตเป็นอันไปได้ แต่สิทธิครอบครองเมื่อได้มาแล้วอาจเติบโต  
 ใหญ่เป็นได้กรรมสิทธิ์ไม่ได้ตามมาตรา 1382 และ มาตรา 1383 และผลประโยชน์สุดท้าย  
 ทรัพย์สินบางอย่าง เช่น ภาระจำยอม อาศัยสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน และการติดพัน  
 ในอสังหาริมทรัพย์จะทิ้งไม่ได้เหนืออสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่สิทธิครอบครองมีได้เหนือ  
 อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

#### ๑. ความแตกต่างในการสิ้นสุดการครอบครอง

สิทธิอย่างอื่นเกิดขึ้นเมื่ออยู่ด้วยการรับรองของกฎหมาย เมื่อกฎหมายเลิกรับรอง  
 เมื่อใดสิทธินั้นก็สิ้นไป หรือสิ้นสุดลงตามบทบัญญัติที่กฎหมายกำหนด แต่สิทธิครอบครองหาได้สิ้น  
 ไปโดยวิธีการเช่นนั้นไม่ ให้ครอบครองเกิดขึ้นอยู่ได้ก็โดยอาศัยเหตุการณ์ซึ่งคือด้วยเจตนา  
 เป็นเจ้าของ คราวใดมีเหตุการณ์แห่งการยึดถือประกอบด้วยเจตนา เช่นนั้นยังทรงอยู่  
 ครอบครองก็มีอยู่ได้ไม่มีเวลาจำกัด แต่ขณะที่เหตุการณ์เช่นนั้นสิ้นไป สิทธิครอบครองก็



สิ้นไป เว้นแต่ในกรณีที่ครอบครองเกินใหญ่กลายเป็นกรรมสิทธิ์ หรือภาระจำยอมโดยอายุ  
ความ

นโยบายของกฎหมายที่คุ้มครองสิทธิครอบครองใหม่ผลถึงกล่าวข้างต้น

ต่อไปนี้จะได้พิจารณาถึงสาเหตุที่กฎหมายจำต้องให้ความคุ้มครองผู้มีสิทธิครอบ  
ครอง

ก. เพื่อก่อให้เกิดความสงบเรียบร้อยขึ้นในสังคม หากกฎหมายไม่คุ้มครอง  
การครอบครองว่าเป็นสิทธิแล้วจะไม่สามารถยุติข้อพิพาทที่จะมีขึ้นได้ในสังคมแต่อย่างใด  
จะทำให้เกิดการแย่งการครอบครองกันไม่ที่สิ้นสุด อันเป็นภัยต่อการสงบเรียบร้อยแก่สังคม  
อย่างแน่นอน

ข. เป็นหลักฐานก่อให้เกิดการสันนิษฐานของกฎหมาย การที่กฎหมายให้ความ  
คุ้มครองต่อผู้มีสิทธิครอบครองก็เนื่องจากการคุ้มครองยังเป็นพยานหลักฐานอันสำคัญที่จะ  
แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิอย่างอื่นได้

ค. เหตุผลในทางเศรษฐกิจ เพราะตามปกติทรัพย์สินทั้งหลายจะมีประโยชน์  
ต่อเมื่อมีคนใช้ทำประโยชน์ กฎหมายจึงไม่ต้องการให้ทรัพย์สินถูกทอดทิ้งไว้เปล่าประโยชน์  
ผู้ใดเข้าครอบครองทำประโยชน์จึงควรได้รับความคุ้มครองอันจะเป็นผลสะท้อนให้เป็นประ  
โยชน์ต่อบ้านเมืองด้วย

ผลของการครอบครองยอมไ้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ ( Prescription)

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มาตรา 1333 บัญญัติว่า "กรรมสิทธิ์  
อาจได้มาโดยอายุความ ตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้" ได้แก้หลักเกณฑ์ตามมาตรา  
1382 ถึง มาตรา 1386 ที่เรียกว่าการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย บัญญัติเกี่ยวกับอายุความไว้ใน  
ลักษณะ 6 แห่งบรรพ 1 ตั้งแต่ มาตรา 163 ถึง มาตรา 193

ก. นโยบายในเรื่องอายุความ ท่านอาจารย์ เสนีย์ ปราโมช อธิบายว่า

ได้มีความคิดเห็นมาตั้งแต่ครั้งกฎหมายโรมันว่าเป็นปัญหาทางนโยบายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่จะบังคับให้การโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิที่สิ้นสุดยุติลงในเวลาใดเวลาหนึ่ง ( Interest rei publicae ut finis sit litem ) ถ้าปล่อยให้เรียกร้องโต้แย้งกันตลอดไปก็อาจเป็นเหตุชวนวิวาทไม่มีวันยุติลงได้ สิทธิการเรียกร้องใด ๆ ถูยอมาให้ทิ้งไว้ไม่ใช่หรือกล่าวอ้างนานเกินไป หลักฐานทั้งหลายอาจสูญสิ้นไป เช่นพยานที่รู้เห็นตายลงหรือเอกสารทำลายสูญหายที่สูญจไม่ได ( ... ) อีกประการหนึ่งสิทธิทั้งหลายมีไว้เพื่อจะให้ใช้ประโยชน์ เมื่อบุคคลผู้มีสิทธิจะละเลยปล่อยทิ้งไว้นานเกินไป ก็หาสมควรที่จะยอมฟังเพื่อบังคับบัญชาให้ไม่ ตั้งสัจจะคิดว่ากฎหมายไม่ช่วยผู้นอนหลับทับสิทธิ ( Lex non subvenit dormientibus ) เมื่อมีผู้ไม่ใช่สิทธิ ยอมเป็นประโยชน์ในทางรัฐประศาสน์นโยบายยิ่งใหญ่กว่าที่จะปลดเปลื้องให้ผู้ที่จะต้องถูกบังคับเรียกร้องตามสิทธิหลุดพ้นไปจะได้ตั้งหน้าทำมาหากินโดยไม่ต้องกังวล กฎหมายของประเทศทั้งหลายจึงมีลักษณะอายุความกำหนดไว้ กฎหมายไทยลักษณะรับฟ้องก็โดยชอบนำทางมาจนแล้ว จนบัดนี้โดยมาบัญญัติไว้ครบถ้วนในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะอายุความข้อสังเกตเบื้องต้นนี้ว่า เพียงแต่เหตุที่กาลเวลาล่วงไปเฉย ๆ จะถือเอาเป็นสำคัญเกี่ยวกับเรื่องอายุความไม่ได้ ที่เกิดหลักกฎหมายลักษณะอายุความขึ้นก็เพราะกาลเวลาได้ล่วงไป ประกอบด้วยลักษณะสาระสำคัญที่บุคคลฝ่ายหนึ่ง เขาใช้สิทธิ เป็นประโยชน์ต่อบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งโดยผู้มีสิทธิ เดิมไม่ได้กล่าวคัดค้านแต่ประการใด สมควรที่จะให้ผู้ที่ต่อสู้หาหะได้ไปยังสิทธิ นั้นประการหนึ่ง หรืออีกประการหนึ่งไม่มีสิทธิของบุคคลสองฝ่ายที่มีอยู่แล้วจะใช่เป็นประโยชน์ต่อกัน หากแต่ผู้มีสิทธิอยู่ฝ่ายเดียวนั้นละเลยไม่ เรียกร้องเป็น เวลานาน ควรให้ฝ่ายที่จะต้องรับผิดชอบกล่าวอ้างถึงฟ้องเสียได้ ในประการแรกเรียกว่าอายุความได้สิทธิ

( Acquisitive prescription ) ประการหลังเรียกว่าอายุความเสียสิทธิ

( Extinctive prescription )<sup>1</sup>

ข. ข้อแตกต่างระหว่างอายุความได้สิทธิกับอายุความเสียสิทธิ ท่านอาจารย์

เสนีย์ ปราโมช ได้อธิบายถึงข้อแตกต่างระหว่างอายุความได้สิทธิและอายุความเสียสิทธิ ดังนี้

1. ในกฎหมายลักษณะทรัพย์สินเป็นปัญหาในทางอายุความได้สิทธิมุ่งหมายจะให้รางวัลแก่ผู้พบทรัพย์ที่สูญหาย ในกฎหมายลักษณะหนี้เป็นปัญหาในทางอายุความเสียสิทธิมุ่งหมายในทางให้ผลร้ายแก่ผู้ไม่ใช้สิทธิ และปลดเปลื้องผู้ที่จะต้องรับผิดชอบ

<sup>1</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. นิติกรรมและหนี้ (พระนคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น 2505) หน้า 312 - 313

2. ในกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน มีทางที่จะใช้สิทธิเป็นปรปักษ์กันได้ ในกฎหมายลักษณะหนี้ การที่มีเจาหน้อยคนหนึ่งแล้วไม่พบคุณอื่นใดจะเข้าใช้สิทธิเป็นเจาหน้อยเกิดสิทธิเรียกร้องโดยปรปักษ์ได้ แต่การที่คนหนึ่งไม่ถูกฟ้องร้องจะว่าถูกหนึ่งใดสิทธิที่จะไม่ถูกฟ้องร้องโดยทางปรปักษ์ก็ไม่ได้อีกกัน เป็นเรื่องที่เจาหน้อยเสียสิทธิฟ้องร้องไปโดยไม่ได้ใช้ภายในกำหนดเวลา

3. ในกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน อาศัยความได้สิทธิโดยทั่วไปอาศัยเกณฑ์ผู้จะใดครอบครองสิทธิมา ในกฎหมายลักษณะหนี้ก็ตามที่เจาหน้อยเสียสิทธิฟ้องร้อง อีกนัยหนึ่งกฎหมายลักษณะทรัพย์สินที่เคราะห์ไปในทางใด กฎหมายในลักษณะหนี้มุ่งไปในทางเสีย<sup>1</sup>

ค. หลักการได้กรรมสิทธิ์โดยอาศัยความก่อนมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
ของไทยเคยเรียกกันว่า การปกครองปรปักษ์ ( Adverse possession ) และได้อาศัย  
กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42

หลักการได้กรรมสิทธิ์โดยอาศัยความก่อนมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เรียกกันว่า การปกครองปรปักษ์ ( Adverse possession ) หลักที่เคยใช้กันมานั้นได้มอบอ้างอาศัยกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ซึ่งไม่ควรรออาศัย เพราะมีโดยบัญญัติไว้สำหรับเรื่อง เช่นนี้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่อ้างกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทนี้เป็นรากฐานของการครอบครองได้กรรมสิทธิ์โดยปรปักษ์ก็มีอยู่ เช่นคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 611/2460, 82/2461 เป็นต้น กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จมีบัญญัติไว้เป็นใจความสำคัญว่า ที่ดินในแขวงแคว้นกรุงเทพฯ พระมหานครศรีอยุธยาเป็นของพระเจ้าอยู่หัวหาใช่ของราษฎรไม่ หากแต่ให้ราษฎรอาศัยอยู่เท่านั้น แลดูว่า เกิดพิพาทกันระหว่างราษฎรที่อาศัยอยู่ด้วยกัน ฝ่ายไหนใคร่เสียแล้วจนอีกฝ่ายหนึ่งใด เขาอยู่ทำประโยชน์ ก็ให้ฝ่ายที่เขาอยู่นั้นได้อาศัยและถ้ามีผู้ใดทิ้งไปเสียช้านานถึง 9 - 10 ปี ให้แขวงจัดให้ราษฎรซึ่งหาที่มิได้ เขาอยู่อย่าให้ที่นั้นเปล่าเป็นทำเลเสีย (...)<sup>2</sup>

จะเห็นได้ว่ากฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จมิใช่เรื่องการครอบครองปรปักษ์ เพราะเป็นเรื่องราษฎรต่อพระเจ้าอยู่หัวซึ่งเป็นเจ้าของแผ่นดิน

<sup>1</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. นิติกรรมและหนี้ ( พระนคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น 2478) หน้า 312

<sup>2</sup> เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำสอนชั้นปริญญาโททางนิติศาสตร์ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์พิสดารว่าด้วยการครอบครอง หน้า 132.

### ง. นโยบายในเรื่องไถกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษ

นโยบายที่ให้สิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 นั้น ได้พิจารณากันมาแล้วว่า เนื่องมาจากความประสงค์จะสนับสนุนให้คนเขาทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ประกอบด้วยความมุ่งหมายที่จะไม่ให้คนทำกฎหมายแย้งทรัพย์สินกันเอง นโยบายเรื่องไถกรรมสิทธิ์โดยปรักษ ตามมาตรา 1382 เชื้อบขึ้นไปอีกชั้นหนึ่ง ไม่ตรงกันทีเดียวโดยสภาพพิจารณาทางผู้ครอบครองมาครบกำหนดตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 1382 ก็เป็นเรื่องที่จะให้เขาไถกรรมสิทธิ์เป็นบำเหน็จรางวัล สมกับความเพียรที่ไถครอบครองทำประโยชน์มาช้านาน (...)<sup>1</sup>

จ. สาระสำคัญในการไถกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มาตรา 1382 ได้วางหลักเกณฑ์การไถกรรมสิทธิ์ไว้ดังนี้

1. ทรัพย์สินที่จะเข้าครอบครองปรักษจะต้องเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นที่มีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว เพราะมาตรา 1382 ใช้คำว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น(...)" กล่าวคือต้องเป็นการเข้าครอบครองทรัพย์สินของบุคคลใดที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะเป็นสิ่งสาริมทรัพย์หรือสิ่งหาริมทรัพย์ เพราะมีฉะนั้นจะถือว่าเป็นการครอบครองปรักษมิได้ การครอบครองปรักษจะต้องเป็นการฝ่าฝืนสิทธิของผู้อื่น แต่อย่างไรก็ดีหลักเกณฑ์ข้อนี้ตกอยู่ในบังคับแห่งบทบัญญัติมาตรา 1306 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ซึ่งบัญญัติว่า "ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน " เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา 1304 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยแล้วจะเห็นได้ว่าทรัพย์สินของแผ่นดินชนิดที่เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง อาวุธยุทธภัณฑ์ของทางราชการ นอกจากจะใช้ขึ้นกับแผ่นดินในส่วนที่เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินไม่ได้แล้ว ศาลฎีกาได้ตีความว่าจะนำไปใช้กับที่ธรณีสงฆ์ หรือที่วัดตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ไม่ได้ ดังเช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 1265/2495 วินิจฉัยว่า พระภิกษุถึงมรณภาพขณะที่เป็นพระภิกษุนั้น ย่อมตกแก่วัดที่พระภิกษุนั้นอยู่ แม้ทายาทจะครอบครองที่ดินมรดกของพระภิกษุนั้นเกิน 10 ปี นับแต่วันมรณภาพ ทายาทนั้นก็

<sup>1</sup> เสถียร ปราโมช, ม.ร.ว. กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน หน้า 682



เอาที่ดินมรดกนั้นไม่ได้ เพราะที่ดินมรดกนั้นเป็นของวัด จะใช้อายุความ 10 ปี ยันวัดให้เสียสิทธิหาได้ไม่ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักกฎหมายที่ว่า " สิทธิมหาชนย่อมมาก่อนสิทธิเอกชน Publica Interfereda privatis " ( The public rights are to be preferred to private ) นอกจากนี้แนวคำพิพากษาฎีกาที่ 308/2490 ได้วินิจฉัยว่า การครอบครองปรปักษ์ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเรียกว่าที่ดินมือเปล่า นั้น แม้จะครอบครองช้านานเท่าใดก็ตามก็มิได้กรรมสิทธิ์ ฉะนั้นการครอบครองปรปักษ์สำหรับที่ดินต้องเป็นที่ดินมีโฉนดหรือตราจอง จึงจะมีกรรมสิทธิ์ได้ ส่วนสังหาริมทรัพย์ไม่มีปัญหาเพราะผู้ใดเป็นเจ้าของผู้นั้นย่อมมีกรรมสิทธิ์ อีกประการหนึ่งเป็นผลจากคำพิพากษาฎีกาที่ 2077/2497 วินิจฉัยว่า การที่สิ่งก่อสร้างในที่ดินแปลงหนึ่งเอนรुकล้ำเข้าไปจะอ้างการครอบครองที่ดินของผู้นั้น ฉะนั้นเจ้าของที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างของคนรुकล้ำเข้าไปจะอ้างการครอบครองปรปักษ์เอาที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของตนมิได้ ตามฎีกาดังกล่าวน่าจะหมายถึงว่า กรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นการครอบครอง เพราะการครอบครองยอมหมายถึงการเข้ายึดถือทรัพย์สินนั้น

## 2. เป็นการครอบครองโดยสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

เป็นหลักสำคัญมาตั้งแต่กฎหมายโรมัน โดยถือว่าการครอบครองที่บริบูรณ์จะต้องไม่มีเหตุเสื่อมเสียเหล่านี้ ( Nec vi, nec clam nec precario ) โดยเฉพาะถึงสาระสำคัญที่จะต้องใดครอบครองมาด้วยความสงบนั้น ก็เห็นได้ว่ากฎหมายไม่ประสงค์จะให้มีการยื้อแย่งทำกฎหมายเอาเองนั้นไม่ได้ ผู้ที่จะมาขอรับรางวัลเป็นกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย จึงต้องเป็นผู้ที่ใดทำชอบด้วยกฎหมายซึ่งขึ้นมากกว่าที่จะใดไปแต่เพียงสิทธิครอบครอง (...)<sup>1</sup>

คำพิพากษาฎีกาที่ 772/2505 ได้อธิบายคำว่าโดยสงบไว้ว่า คำว่า " โดยสงบ " ตามมาตรา 1382 หมายความว่า ครอบครองอยู่ได้โดยไม่ถูกก้ำกั้ออกไป หรือไม่ได้ฟ้องร้อง เพียงแต่ได้เตียงหรือโต้แย้งสิทธิกันแล้ว ก็เลิกกันไปยังไม่หมายถึงไม่สงบ ฉะนั้น เมื่อจำเลยครอบครองต่อมาตลอดจนถึง 10 ปี แล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382

คำพิพากษาฎีกาที่ 522/2480 วินิจฉัยว่า เข้าครอบครองที่ดินผู้อื่นครอบครองไว้

<sup>1</sup> เส็นีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน หน้า 202

แล้ว แต่ต่างฝ่ายต่างหวงห้าม ต่างถือเป็นเจ้าของกันเรื่อยมาจนถึงกับไปแจ้งต่ออำเภอหลายครั้ง จะตั้งว่าผู้เช่าแย่งครอบครองโดยสงบมิได้

คำว่า " โดยเปิดเผย " ท่านอาจารย์ ประมวล สุวรรณศรี อธิบายว่า  
" หมายถึงการไม่ได้ปิดบังอำพรางในการครอบครองยี่ดือนั้น " <sup>1</sup>

คำรากฎหมายฟิลิปปินส์ อธิบายว่า

โดยเปิดเผย ( Public ) เป็นการเช่าครอบครองในลักษณะที่เป็นการแสดงออกต่อบุคคลทั้งหลายโดยเฉพาะเป็นลักษณะที่โตแยงต่อเจ้าของที่ถูกครอบครองปรปักษ์ด้วย และเจ้าของจะต้องรู้ถึงการครอบครองนั้น หรือดีว่าเจ้าของรู้ นอกจากจะพิสูจน์ให้เห็นเป็นอย่างอื่น <sup>2</sup> ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1118 แห่งประมวลกฎหมายฟิลิปปินส์

คำว่า " ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ " ท่านอาจารย์ บัญญัติ สุชีวะ อธิบายไว้ว่า

หมายความว่า การยี่ดือนครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นนั้น มิใช่เพียงแต่ยี่ดือนครอบครองเพื่อตนเอง อย่างสิทธิครอบครองเท่านั้น ยังจะต้องมีการยี่ดือนครอบครองด้วยเจตนาจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นด้วย เนื่องจากเจตนาเป็นเรื่องในใจ จึงอาศัยพฤติการณ์ต่าง ๆ แห่งการเช่ายี่ดือนครอบครองประกอบว่าพอจะถือว่าเป็นการยี่ดือนครอบครองอย่างเป็นเจ้าของได้หรือไม่ <sup>3</sup> ตัวอย่างคำพิพากษากฎหมายดังนี้

คำพิพากษากฎหมายที่ 1808/2500 ผู้ที่ซื้อที่ดินมีโฉนด แม้จะมีได้ทำการซื้อขายตามแบบที่มาตรา 456 กำหนดไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ซื้อได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของแล้ว

คำพิพากษากฎหมายที่ 1072/2497 สัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายได้มอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครองสัญญาว่าจะไปโอนภายหลังดังนี้ ต้องถือว่าผู้ซื้อครอบครองแทนผู้จะขายเท่านั้น

คำพิพากษากฎหมายที่ 870/2486 สัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายได้มอบที่ดินให้ทำกินต่างคอกเบี้ยและว่าถ้าครบ 6 เดือน ไม่ได้โอนจะไม่เกี่ยวข้องกับที่ดินต่อไป ถ้าพ้นกำหนดนั้นแล้วถือว่าผู้ให้

<sup>1</sup> ประมวล สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน หน้า 117

<sup>2</sup> Arturo M. Tolentino, Commentaries and Jurisprudence on The Civil Code of Philippines. pp.240

<sup>3</sup> บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน หน้า 240

ครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ

คำพิพากษาฎีกาที่ 989/2509 การครอบครองทรัพย์สินตามสัญญาที่จะต้องชำระ  
เงินตอบแทนต่อไปนั้น จะถือว่ามิใช่เจตนาเป็นเจ้าของยังมีได้ จนกว่าจะได้มีการชำระหนี้ให้  
ครบถ้วนเสียก่อน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1157/2500 ขอให้จริงฟังว่า การซื้อขายระหว่างหลวง  
สถลรักษา เขตกับจำเลยในที่ดินพิพาทด้วยการสมยอมกัน ดังนี้ แม้จะครอบครองมากกว่า 10  
ปี การครอบครองของจำเลยก็หาได้เป็นไปโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของไม่  
จึงไม่อาจยกอายุความสิบปีมาใช้บังคับคดีได้

3. ครอบครองติดต่อกันมา ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 10 ปีถ้าเป็น  
สังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 5 ปี ตามด้วยทฎาษาอังกฤษใช้คำว่า **Uninterrupted**  
ทานอาจารย์ เสนีย์ ปราโมช อธิบายว่า

การครอบครองติดต่อกันตามความหมายในมาตรา 1382 นั้น ที่จริงมิได้หมายความว่าต้อง  
ครอบครองอยู่ทุกเมื่อ เชื้อวันทุกวินาที ถ้าใครครอบครองมาโดยไม่มีช่องว่างเว้น จะหวังให้  
ใครกรอกอดทรัพย์สินโดยปรกษอยู่เสถียรทุกเวลานาทีตลอดเวลา 10 ปี 5 ปี หรือตลอดเวลา  
ตามมาตรา 1383 นั้นยอมเป็นไปไม่ได้ ถ้าจะเอากันถึงเพียงนั้นกฎหมายก็เหลวไหล (...)  
การครอบครองตามมาตรา 1382 หมายความว่าถึงความที่ติดต่อกันเป็นระเบียบ ซึ่งถึงแม้ว่าจะมี  
การเว้นว่างในการใช้ทำประโยชน์เสียบ้าง ก็ชั่วคราวพอประมาณไม่ทางเกินไป กล่าวคือ  
ต้องมีการติดต่อกันในระยะเวลาเป็นระเบียบในการใช้อำนาจเหมือนอย่างเจ้าของ (...)  
โดยสำคัญก็คือ เมื่อใดควรที่จะใช้อำนาจตามความเหมาะสมแห่งโอกาสและสภาพของสิทธิ  
และทรัพย์สิน เมื่อนั้นต้องไปครอบครองใช้อำนาจ จึงจะถือว่าครอบครองติดต่อกันตลอด  
มาได้ (...) แต่อย่างไรก็ดียังมีข้อสันนิษฐานตามมาตรา 1371 ว่า " ถ้าพิสูจน์ได้ว่า  
บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินเดียวกันสองคราว ทานให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นได้ครอบ  
ครองติดต่อกันตลอดเวลา " ประกอบกับหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1384 การขาดการยึดถือ  
ทรัพย์สินโดยไม่สมัครและเอาคืนได้ภายในหนึ่งปี มิให้ถือว่าการครอบครองสิ้นสุดหยุดลงกล่าว  
คือ เป็นการครอบครองติดต่อกันนั่นเอง ทั้งนี้ตามมาตรา 1368 ยังได้วางหลักเกณฑ์เพิ่มเติม

1 เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน หน้า 214

ไว้ว่า " บุคคลใดอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยืมถือไว้ให้ " คำพิพากษาศาลฎีกากรณี  
มาตรา 1368 มีดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1072/2497, 901-2492 ผู้จะซื้อทรัพย์สินก็ดีหรือผู้ซื้อทรัพย์สิน  
จากผู้รับจำนองก็ดี จะอ้างว่าครอบครองปรปักษ์มิได้ เพราะถือว่าเป็นการครอบครอง  
แทนผู้จะขายหรือผู้รับจำนองเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 707/2506 วินิจฉัยว่า การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขาย  
ทรัพย์สินที่จำนองไว้ก่อนหน้าถึงกำหนดชำระเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 711 นั้น มีผลเพียงไม่สมบูรณ์  
โดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่ถ้าผู้รับ  
จำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายให้แก่ผู้อื่นตามข้อตกลง โดยผู้รับจำนองรู้เห็นด้วยและมีได้ทั้งทาง  
อย่างใด ทั้งนี้ผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของโดยสงบ และเปิดเผยเป็นเวลา 20 ปี  
ดังนั้นผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ผู้จำนองจะอ้างความไม่สมบูรณ์นั้นมากล่าวขอไต่ถอนจำนองอีกไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 69/2511 วินิจฉัยว่า จำนองที่ดินไว้ต่อมาโดยที่ดินที่คืนให้ใช้หนี้  
แก่ผู้รับจำนอง แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ผู้รับจำนองและทายาทซึ่งได้ครอบ  
ครองอย่างเป็นเจ้าของโดยสงบและเปิดเผยกว่า 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไต่ถอน  
ยอมระงับ

การครอบครองติดต่อกันนี้เมื่อได้ตรวจกฎหมายต่างประเทศแล้วปรากฏว่ามีแต่  
กฎหมายสมัยโรมันเท่านั้นที่บัญญัติว่า หากมีการขัดขวางการครอบครอง แม้ว่าจะระยะเวลาที่  
ขัดขวางนั้นจะเป็นระยะเวลาสั้นสักเพียงใดก็มีผลให้การครอบครองปรปักษ์สิ้นสุดลง ต่อมา  
ในสมัยกฎหมายเยอรมัน มาตรา 940 บัญญัติไว้ทำนองเดียวกับ มาตรา 1384 แห่ง  
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย โดยให้ระยะเวลาการเอาคืนภายในหนึ่งปี เช่น  
เดียวกัน นอกจากนี้ กฎหมายสวีต มาตรา 728 กฎหมายอิตาลี มาตรา 1167 ยังได้บัญญัติ  
ไว้ในทำนองเดียวกัน

ประมวลกฎหมายฟิลิปปินส์บัญญัติถึงเหตุแห่งการขัดขวางการครอบครองมี 2 ชนิด  
คือ การขัดขวางการครอบครองโดยเหตุทางธรรมชาติ และการขัดขวางการครอบครอง



โดยเหตุตามกฎหมาย ได้แก้บทบัญญัติตามมาตรา 1120 แห่งประมวลกฎหมายวิธีสบินส์ การขัดขวางการครอบครองโดยเหตุความกฎหมายได้แก่กรณีที่ศาลออกหมายเรียกผู้ครอบครองตามมาตรา 1123 นอกนั้นเป็นเหตุโดยธรรมชาติ ซึ่งเหตุโดยกฎหมายมิได้บัญญัติว่า จะต้องเอาคืนภายในกี่ปี แต่เหตุโดยธรรมชาติจะต้องเอาคืนภายในหนึ่งปี เช่นเดียวกับ มาตรา 1384 ของไทย

ฉะนั้น จะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์การครอบครองติดต่อกันตามแนวกฎหมายไทยน่าจะเพียงพอแล้ว

ระยะเวลาที่ครอบครองติดต่อกัน ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ของไทยแยกกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี กรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์เป็นระยะ 5 ปี และในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นได้มาโดยการกระทำผิดนั้น หรือผู้รับโอนโดยไม่สุจริตตามมาตรา 1383 ให้ดูกำหนดอายุความทางอาญาเปรียบเทียบกับอายุความตามมาตรา 1382 แล้วใช้อายุความที่ยาวกว่าเป็นเกณฑ์ได้กรณีสิทธิ

#### 4. เกี่ยวกับเรื่องอายุความไต่ลี้ทริ

เมื่อได้ตรวจดูอายุความไต่ลี้ทริของกฎหมายต่างประเทศปรากฏว่าใช้ระยะเวลาที่ยาวกว่ามาตรา 1382 ของไทย (นอกจากกฎหมายโรมันซึ่งใช้อายุความในการครอบครองปรปักษ์อสังหาริมทรัพย์เพียงสองปี ทรัพย์สินอื่น ๆ เพียง 1 ปี) ดังนี้

กฎหมายอังกฤษ ใช้อายุความในการครอบครองปรปักษ์ในอสังหาริมทรัพย์สิบสองปี

กฎหมายฝรั่งเศส มีหลายชนิดคือ อายุความสามสิบปี และอายุความสั้น อายุความสั้นคือ " อายุความสิบปี ถ้าเจ้าของที่แท้จริง มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตอำนาจของศาลอุทธรณ์ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ อายุความยี่สิบปี ถ้าภูมิลำเนาอยู่นอกเขต ถ้าเขามีภูมิลำเนาในเวลาต่าง ๆ กันในเขตและนอกเขตอายุความในเขตยี่ด 2 เท่าเต็ม " <sup>1</sup>

<sup>1</sup> วังษ์ วีระพงศ์, " คำสอนชั้นปริญญาโทคณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ว่าด้วยทรัพย์สินตามกฎหมายฝรั่งเศส " (กรุงเทพมหานคร, (ม.ป.ท.) , 2519) หน้า 24

กฎหมายเยอรมัน ใช้อายุความในการครอบครองปรักษัณสิ่งหาริมทรัพย์สามสิบปี  
กรณีสิ่งหาริมทรัพย์ใช้อายุความสิบปี

กฎหมายสวีต ใช้อายุความในการครอบครองปรักษัณสิ่งหาริมทรัพย์สิบปี และ  
สิ่งหาริมทรัพย์ห้าปี เช่นเดียวกับมาตรา 1382 ของไทย

กฎหมายอิตาลี มีหลายชนิด คืออายุความในการครอบครองสิ่งหาริมทรัพย์และ  
สิ่งหาริมทรัพย์โดยทั่วไปสิบปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่ดินมาจากผู้ที่มีใช้ เจ้าของแต่เป็นผู้ถือเอกสาร  
สิทธิอยู่ ใช้อายุความสิบปี

กฎหมายอเมริกา ใช้อายุความในการเรียกร้องการครอบครองดินในที่ดินยี่สิบปี  
ฉะนั้น น่าจะได้พิจารณาว่าเหตุใดประเทศต่าง ๆ จึงนิยมใช้อายุความยาวกว่า  
ของกฎหมายไทย เหตุผลที่สำคัญน่าจะมีเพียงว่าประเทศต่าง ๆ เหล่านั้น ย่อมจะถือหลัก  
การเคารพกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นสำคัญ เพราะเราทราบแล้วว่ากรรมสิทธิ์นั้นเป็นสิ่งที่ไม่  
สูญสิ้นไปด้วยเหตุใด ๆ แต่กระนั้นก็ตามนโยบายในเรื่องการครอบครองปรักษัณนั้นมีความจำเป็น  
จะต้องให้กรรมสิทธิ์ตกแก่ผู้ครอบครอง เพื่อผลประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ หากปล่อยทิ้งไว้  
เฉย ๆ นานเกินไปย่อมไม่เป็นที่บังควร แต่อย่างไรก็ตามน่าจะได้พิจารณาว่าอายุความตาม  
มาตรา 1382 นั้น น่าจะได้กำหนดให้ยาวขึ้นเพื่อให้ใกล้เคียงกับประเทศต่าง ๆ เช่นอาจ  
กำหนดให้กรณีสิ่งหาริมทรัพย์เป็นยี่สิบปีในกรณีสิ่งหาริมทรัพย์เป็นสิบปี น่าจะเป็นหลักเกณฑ์  
ที่ให้ความยุติธรรมแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ขึ้น เป็นการให้โอกาสแก่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
มากขึ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้เป็นหลักทั่วไป

5. การแบ่งแยกทรัพย์สินที่ถูกครอบครองปรักษัณโดยใช้อายุความตามสภาพแห่ง  
ทรัพย์สิน นอกจากเห็นควรกำหนดอายุความไว้ให้ยาวขึ้นเป็นหลักทั่วไปดังกล่าวแล้ว เมื่อ  
ได้ตรวจกฎหมายต่างประเทศแล้ว ยังนิยมแบ่งแยกสภาพทรัพย์สินที่ถูกครอบครองปรักษัณออกไป  
หลายชนิด และใช้อายุความแตกต่างไปจากอายุความอันเป็นหลักทั่วไป มิใช่กำหนดไว้ใช้  
อายุความอย่างเดียวกันในสภาพทรัพย์สินที่แตกต่างกัน เช่นในกรณี มาตรา 1382 ตัวอย่าง  
กฎหมายต่างประเทศมีดังนี้

กฎหมายฝรั่งเศส ถือเอาสถานที่ตั้งทรัพย์สินเป็นสำคัญกล่าวคือ ทรัพย์สินอยู่ในเขตศาลอุทธรณ์หรือนอกเขตศาลอุทธรณ์ โดยใช้อายุความแตกต่างกันออกไป (มาตรา 2265)

กฎหมายสวิส ถือเอาการจดทะเบียนเป็นสำคัญกล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนใช้อายุความสิบปี (มาตรา 661) และอสังหาริมทรัพย์มิได้จดทะเบียนใช้อายุความสามสิบปี (มาตรา 662)

ฉะนั้น หากบทบัญญัติมาตรา 1382 จะได้แบ่งแยกกรณีตามสภาพแห่งทรัพย์สินออกเป็นสภาพแห่งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตศาลเดียวกันกับเจ้าของทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างเขตศาลกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยให้การครอบครองทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตศาลเดียวกันกับเจ้าของทรัพย์สิน ใช้อายุความยาวกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตศาลเดียวกัน เพราะทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตศาลเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินมีโอกาสได้ตรวจตราทรัพย์สินของตนสะดวกกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างเขตศาลกัน เป็นต้น แล้วอาจแบ่งทรัพย์สินที่ครอบครองทรัพย์สินที่มีทะเบียนกับทรัพย์สินที่ไม่มีทะเบียน เพราะทะเบียนย่อมเป็นการประกาศให้บุคคลทั่วไปรับทราบ และผู้อนอาจตรวจตราได้ การครอบครองทรัพย์สินที่มีทะเบียนควรรีใช้อายุความยาวกว่าทรัพย์สินที่ไม่มีทะเบียนกรณีสิทธิ

#### 6. ความสุจริต ท่านอาจารย์ บัญญัติ สุชีวะ อธิบายว่า

การครอบครองทรัพย์สินอันจะไต่กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 นี้ แม้กฎหมายจะมีบัญญัติว่าต้องสุจริตด้วยก็ตามแต่ตามรูปเรื่องก็น่าจะต้องสุจริตด้วย เพราะถ้าเป็นการแย่งเอาทรัพย์สินของผู้อื่นโดยคนรู้อยู่แล้วว่าเป็นทรัพย์สินของผู้อื่น ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ก็อาจมีความผิดฐานลักทรัพย์ยกยอก หรือฉ้อโกงได้ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อาจมีความผิดฐานบุกรุกได้เช่นกัน กรณีจึงต้องปรับด้วยเรื่องทรัพย์สินอันใดมาโดยการกระทำผิดตามมาตรา 1383 มิใช่มาตรา 1382 (...) <sup>1</sup>

เมื่อพิจารณาคำพิพากษาฎีกาที่ 1835/2497 แล้ว น่าจะเห็นว่าผู้ครอบครองทรัพย์สินจะต้องสุจริต ดังนี้

<sup>1</sup>บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน หน้า 243

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1835/2497 วินิจฉัยว่า ผู้ที่รับโอนการครอบครองที่ดินมา โดยสุจริตที่ตนพินิจนั้นเป็นของผู้อื่นมิใช่ของผู้ที่โอนขายให้ตน ผู้โอนเป็นเพียงผู้ครอบครอง แทนเจ้าของที่แท้จริงเท่านั้น เช่นนี้ผู้รับโอนย่อมจะอ้างการครอบครองปรบักษยันเจ้าของที่แห่งนั้นหาได้ไม่

เมื่อตรวจสอบกฎหมายต่างประเทศแล้ว ปรากฏว่าหลักการได้การครอบครองมา โดยสุจริต ปรากฏมาตั้งแต่สมัยกฎหมายโรมัน กฎหมายสวีตส์ กรณีครอบครองปรบักษยันสังหากริมทรัพย์ได้แก่มาตรา 661 กรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ มาตรา 728 กฎหมายเยอรมันมาตรา 937 วรรคสอง กฎหมายอิตาลี มาตรา 1159 กฎหมายฟิลิปปินส์ มาตรา 1117 วรรคสอง การได้การครอบครองโดยสุจริตได้แก่

ผู้ครอบครองต้องเชื่อว่าสิทธิที่ตนมีนั้นสมบูรณ์ เพียงแต่รู้ว่าสิทธินั้นไม่เสียยังไม่เพียงพอ กล่าวคือต้องมีรากฐานที่เพียงพอโดยเชื่อว่าผู้โอนเป็นเจ้าของทรัพย์สินและสามารถโอนให้ได้

ความสุจริตจะต้องมีอยู่ตั้งแต่เริ่มต้นการครอบครองตลอดจนถึงสุดอายุความได้สิทธิ (...)<sup>1</sup> นอกจากรากหลักแห่งความสุจริตแล้ว กฎหมายโรมัน, กฎหมายฝรั่งเศส และกฎหมายฟิลิปปินส์ ซึ่งโดยหลัก Junot & Co. 1904 ให้ความ

Junot title คือการกระทำที่มุ่งหมายจะโอนกรรมสิทธิ์ และถ้าปกติแล้ว กรรมสิทธิ์จะมีการโอนไปถ้าผู้โอนเป็นเจ้าของ ขอเสียอันนี้จะได้รับการเยียวยาโดยอายุ ความ ตัวอย่างเช่น การขายพร้อมกับการส่งมอบ, แลกเปลี่ยน, การให้, การรับมรดก (...)<sup>2</sup>

เป็นที่น่าสังเกตว่าหลักเกณฑ์การได้การครอบครองมาโดยสุจริตนั้น โยธีปรากฏ ในมาตรา 1382 ถึง มาตรา 1386 ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ในเรื่องการครอบครองโดยปรบักษยัน แต่ตรงกันข้ามกับปรากฏว่าการได้กรรมสิทธิ์มาโดยไม่สุจริต กฎหมายก็ยอมบังคับบัญญัติให้

Arturo M. Tolentino, Commentaries and Jurisprudence on The Civil Code of Philippines. pp.24

<sup>2</sup>Ibid., pp.25



ได้แก่กรณีตามมาตรา 1383 กล่าวคือเป็นกรณีทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำผิดหรือผู้รับโอนไม่สุจริต เมื่อพ้นกำหนดอายุความในทางอาญาแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน จะเห็นได้ว่า การตีความของศาลฎีกาตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1835/2497 ประสงค์จะให้เป็นการโอนครอบครองโดยสุจริตหากเป็นกรณีตามมาตรา 1382 ทั้งนี้มิได้หมายความว่า การได้การครอบครองโดยไม่สุจริตจะไม่มีผลตามกฎหมาย เพียงแต่ต้องพ้นอายุความทางอาญาตามมาตรา 1382 ก่อน ปัญหาต่อไปที่น่าจะพิจารณาก็คือว่าการได้การครอบครองมาโดยไม่สุจริตนั้นจะมีผลทางกฎหมายอย่างไรใดหรือไม่ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือการบัญญัติกฎหมายตามมาตรา 1383 นั้นจะถูกต้องตามหลักกฎหมายอย่างไรใดหรือไม่ เรื่องนี้ท่านอาจารย์ เสนีย์ ปราโมช อธิบายไว้ว่า

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มาตรา 1375 และ มาตรา 1383 ประกอบด้วย มาตรา 1382 (...) แมแต่คนพาลกระแวงการครอบครองทรัพย์สินของเขา มาโดยทุจริตด้วยการกระทำผิด ก็อาจครอบครองไปได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายในที่สุดได้ ลักษณะเช่นนี้เองทำให้นักกฎหมายบางคน เช่น Salmon เห็นไปว่า ครอบครองเป็นเหตุการณ์ที่กฎหมายให้ผลอย่างสิทธิ มิใช่สิทธิอันแท้จริงเลย ภายใต้โรมันที่ว่า Jus ex injuria non oritur สิทธิไม่เกิดจากการละเมิดนั้น จะใช้ในลักษณะครอบครองไม่ได้ ผู้ครอบครองโดยละเมิดยังมีสิทธิดีกว่าคนทั้งหลายทั่วโลก นอกจากเจ้าของแท้จริงหรือผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของ (...)<sup>1</sup>

ฉะนั้นจะเห็นได้ว่า การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นั้นอาจได้มาโดยการเข้าครอบครองโดยไม่สุจริตก็ได้ จึงมีความเห็นว่า มาตรา 1382 น่าจะมีหลักเกณฑ์ในเรื่องความสุจริตด้วย กล่าวคือบัญญัติหลักเกณฑ์ลงไปว่า จะต้องได้การครอบครองโดยสุจริตด้วย จะช่วยศาลลดข้อพิพาทลงมิใช่น้อย.

1 เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน หน้า 5