



ทรัพย์สินที่จะทำการครอบครองปรบักษ์ได้

ดังที่กล่าวไว้แล้วในบทที่ 1 ว่ามีหลักกฎหมายอยู่ว่า "กรรมสิทธิ์ไม่มีวันสูญสิ้นไปด้วยการที่เจ้าของทอดทิ้งไว้ไม่ใช่" แต่บุคคลภายนอกอาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น โดยการเข้ามาครอบครองไปประโยชน์ เพราะเจ้าของคนเดิมไม่สนใจใช้สิทธิของตน ทั้งนี้เป็นนโยบายที่จะให้ใช้ทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์ เพราะฉะนั้นไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ให้เกิดประโยชน์ คือไปผู้เขียนจะได้กล่าวถึงทรัพย์สินดังกล่าวว่าจะครอบครองปรบักษ์ได้หรือไม่เพียงใด

การครอบครองปรบักษ์สังหาริมทรัพย์จะมีได้ในกรณีใดบ้าง ทรัพย์สินมีชีวิต ทรัพย์สินไม่มีชีวิต สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์

ผู้เขียนขอแยกสังหาริมทรัพย์ออกเป็นทรัพย์สินมีชีวิต ทรัพย์สินไม่มีชีวิตเนื่องจากการครอบครอง การเปิดเผยในการครอบครองทรัพย์สิน ตลอดจนการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของแตกต่างกันแล้วแต่ประเภทและชนิดของทรัพย์สินซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในบทที่ 4 กล่าวถึงลักษณะของการครอบครองที่จะได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการครอบครองปรบักษ์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 101 บัญญัติเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ไว้ดังนี้

สังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ทรัพย์สินทั้งหลายอันอาจขนเคลื่อนจากที่แห่งหนึ่งไปแห่งอื่นได้ ไม่ว่าเคลื่อนด้วยแรงเหวี่ยงหรือเคลื่อนด้วยกำลังกายนอก อื่นคำว่า สังหาริมทรัพย์ท่านหมายรวมทั้งกำลังแรงแห่งธรรมชาติอันอาจถือเอาได้ และทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ด้วย

จากบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อการเข้าใจอย่างชัดแจ้งว่าจะครอบคลุม
 ประเด็นสังหาริมทรัพย์จะมีได้ในกรณีใดบ้าง ผู้เขียนจะแยกพิจารณา ดังนี้

1. ทรัพย์มีชีวิต ทรัพย์ไม่มีชีวิต
2. กำลังแรงแห่งธรรมชาติที่ถือว่าเป็นสังหาริมทรัพย์
3. สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์

1. ทรัพย์มีชีวิต ทรัพย์ไม่มีชีวิต

จากมาตรา 101 บัญญัติไว้ว่าสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ทรัพย์ที่อาจชน
 เคลื่อนจากที่แห่งหนึ่งไปแห่งอื่นได้ไม่ว่าเคลื่อนด้วยแรงเกินแห่งตัวทรัพย์นั้นเอง
 หรือเคลื่อนด้วยกำลังภายนอกซึ่ง เป็นสังหาริมทรัพย์ หมายความว่าอย่างไร

ทรัพย์ที่อาจชนเคลื่อนจากที่แห่งหนึ่งไปแห่งอื่นได้หมายถึง ทรัพย์ที่ชน
 เคลื่อนย้ายไปได้โดยไม่เสียรูปทรงหรือรูปลักษณะของตัวทรัพย์ การชนเคลื่อน
 ที่ได้นี้อาจเกิดจากแรงแห่งตัวทรัพย์นั้นเอง เช่น ทรัพย์ที่มีชีวิตได้แก่ ช้าง ม้า
 และทรัพย์ไม่มีชีวิตได้แก่ เครื่องบิน รถยนต์ หรืออาจเกิดจากแรงภายนอกมาช่วย
 ทำให้เคลื่อนที่ได้ เช่น ทรัพย์ไม่มีชีวิต ได้แก่ หนังสือ สมุด กินสอ

ทรัพย์ที่เป็นสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะครอบคลุมประภัณฑ์หรือได้กรรมสิทธิ์
 ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครอง ต่อเมื่อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินที่
 เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ ตามปกติสังหาริมทรัพย์ถ้าผู้ใดเป็นเจ้าของผู้นั้นย่อมมี
 กรรมสิทธิ์¹ ดังนั้น ถ้าผู้ใดครอบครองสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจเป็นทรัพย์มีชีวิตหรือ

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย
 ทรัพย์, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์การศึกษามริการ, 2515), หน้า 208

ทรัพย์ไม่มีชีวิตของผู้อื่นไว้ โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ
ติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์

สังหาริมทรัพย์บางอย่างครอบครองปรักกรไม่ได้ ได้แก่

1. สังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา

1304 (3)

ทรัพย์สิ้นของแผ่นดินแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

(ก) สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(ข) ทรัพย์สิ้นของแผ่นดินธรรมดา

(ก) สาธารณสมบัติของแผ่นดิน คือ ทรัพย์สิ้นของแผ่นดินทั้งที่เป็น
สังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อ
ประโยชน์ร่วมกัน ดังที่มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304
ซึ่งบัญญัติว่า

สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สิ้นทุกชนิดของแผ่นดินซึ่ง
ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือ
กลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(2) ทรัพย์สิ้นสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง
ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(3) ทรัพย์สิ้นใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า
ป่า และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อารุขุทธภักดิ์

ทรัพย์สินที่มีฤทธิ์ไว้ใน (1) - (3) ของมาตรา 1304 เป็นเพียง ตัวอย่างของสาธารณสมบัติของแผ่นดินเท่านั้น ตาม (1) และ (3) จัดว่าเป็น ทรัพย์สินของแผ่นดินประเภทที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ส่วน (2) จัดว่าเป็น ทรัพย์สินของแผ่นดินประเภทที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้นทรัพย์สินของ แผ่นดินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันจึงเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่าสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณสมบัติ ของแผ่นดินตามมาตรา 1304 (3) จะครอบครองปรบักษ์ได้หรือไม่ สังหาริมทรัพย์ ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304 (3) เช่น อารุขุทธภัณฑ์ ผู้เขียนเห็นว่าไม่อาจครอบครองปรบักษ์ได้แม้จะครอบครอง ไว้นานเพียงใดก็ตาม เนื่องจากมาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็น ข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(ข) ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา คือทรัพย์สินทั้งที่เป็นสังหา- รมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นของรัฐ เช่น รดยนต์ของหลวง หนังสือ กระดาษของทางราชการ ที่ดินราชพัสดุ ทรัพย์สินที่ศาลสั่งริบตามประมวลกฎหมาย อาญา มาตรา 32 มาตรา 33 และมาตรา 34 ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ย่อมมีลักษณะเช่นเดียวกับทรัพย์สินของเอกชน คือ รัฐมีอำนาจจำหน่าย จ่าย โอน หรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ปัญหาว่าจะครอบครองปรบักษ์สังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของ แผ่นดินธรรมดาได้หรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่าทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาแม้จะมีวัตถุประสงค์กระทำเพื่อสาธารณะก็ตาม แต่มิใช่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์จึงอาจถูก แย่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์ได้ ไม่ต้องห้ามตามมาตรา 1306

ข้อสังเกต เกี่ยวกับทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา คือ

1. ดังที่กล่าวไว้แล้วว่าทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดามีลักษณะเช่นทรัพย์สินของเอกชนทุกประการจึงจำหน่าย จ่าย โอน ได้ และอาจถูกครอบครอง ปรักษ์ได้ไม่ต้องห้ามตามมาตรา 1306

2. ตามมาตรา 1307 ห้ามยึดทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ คำว่ายึดตามมาตรา นี้หมายถึงยึดทรัพย์สินเพื่อนำมาชำระหนี้ หรือเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษามิได้ หมายถึงยึดถือครอบครองเพื่อตน¹

การที่มาตรา 1307 ห้ามยึดทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด แต่มาตรา 1306 ห้ามครอบครองปรักษ์เฉพาะทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเท่านั้น ผู้เขียนเห็นว่าอาจเป็นเพราะผู้ร่างเห็นว่ารัฐอาจไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่น และเกิดการฉกฉวยจากกระทั่งฟ้องร้อง มีการบังคับคดียึดทรัพย์สินเกิดขึ้น ถ้าปล่อยให้ยึดทรัพย์สินได้แล้วในที่สุดรัฐอาจไม่มีทรัพย์สินไว้แสวงหาผลประโยชน์ นำเงินเข้ารัฐอีกต่อไป แต่การยอมให้รัฐถูกแย่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาได้ เนื่องจากมีผู้ครอบครองทรัพย์สินอยู่ตลอดเวลาและรัฐมีเวลาเพียงพอที่จะฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ทันที กรณีแย่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ผู้แย่งการครอบครองต้องครอบครองทรัพย์สินไว้โดยสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาติดต่อกัน 5 ปี

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 88 - 96

2. สังหาริมทรัพย์ที่เป็นของพระมหากษัตริย์

ก่อนเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475

แต่เดิมมาพระเจ้าแผ่นดินหรือพระมหากษัตริย์ทรงมีพระราชอำนาจ
เด็ดขาดบนแผ่นดิน ทรัพย์สินทุกอย่างแม้แต่ชีวิตของราษฎรย่อมอยู่ภายใต้พระราชอำนาจ
ทั้งสิ้น และการจัดการทรัพย์สินของแผ่นดินและทรัพย์สินขององค์พระมหากษัตริย์
อาจแยกออกได้เป็น 3 ประเภทคือ

1. ทรัพย์สินที่เป็นของแผ่นดินเป็นส่วนรวม ซึ่งเป็นส่วนของ
"พระคลังมหาสมบัติ"
2. ทรัพย์สินที่เป็นขององค์พระมหากษัตริย์ คือ ของผู้ทรง
เป็นพระมหากษัตริย์ซึ่งเป็นส่วนของ "พระคลังข้างที่"
3. ทรัพย์สินส่วนพระองค์ของพระมหากษัตริย์แต่ละพระองค์

การแยกการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวนี้ เป็นแต่เพียงการแยกการจัดการ
คือดูแลรักษาเท่านั้น เพราะพระมหากษัตริย์ในระบบสมบูรณาญาสิทธิราชย์ย่อมจะ
ทรงมีพระบรมราชโองการเกี่ยวกับการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินทั้งหลาย
ประการใด ๆ ก็ได้ตามพระราชอัธยาศัย แต่ก็เป็นไปด้วยความเป็นธรรม และมี
"พระคลังข้างที่" เป็นหน้าที่ควบคุมดูแลบรรดาทรัพย์สินของพระเจ้าแผ่นดิน ซึ่งรวม
ทั้งทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ทุกชนิด เว้นแต่พระราชวัง

หลังเปลี่ยนแปลงการปกครอง

พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม แก้ไขเพิ่มเติม
พุทธศักราช 2478 พระคลังข้างที่ที่กึ่งไค้ดูแลบรรดาทรัพย์สินซึ่งพระคลังข้างที่
ไค้ดูแลมาแต่เดิม และอยู่ในบังคับบัญชาของสำนักพระราชวัง

ในปี พ.ศ. 2477 ได้มีพระราชบัญญัติว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากรอัน
เกี่ยวแก่ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2477 และให้มีการยกเว้น
ภาษีอากรเฉพาะทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนพระองค์เท่านั้น

พระราชบัญญัติว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากรอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สินฝ่าย
พระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2477 บัญญัติไว้มีสาระสำคัญดังนี้

มาตรา 3 คำว่า "ทรัพย์สินส่วนพระองค์" หมายความว่า ทรัพย์สิน
หรือสิทธิอันติดอยู่กับทรัพย์สินซึ่งมีอยู่หรือเกิดขึ้นในส่วนใด ๆ แห่งราชอาณาจักร
ถ้า

(ก) ทรัพย์สิน หรือสิทธิเช่นว่านั้นเป็นของพระมหากษัตริย์อยู่แล้วใน
เมื่อเสด็จขึ้นครองราชสมบัติ และพระองค์ทรงมีสิทธิจะจำหน่ายสิ่งเหล่านั้นได้
ก่อนครองราชสมบัติ

(ข) ทรัพย์สิน หรือสิทธิเช่นว่านั้นตกมาเป็นของพระองค์ในเมื่อหรือ
ภายหลังแต่เวลาที่ครองราชสมบัติโดยทางใด ๆ จากบรรดาพระราชบุพการี
ใด ๆ หรือจากบุคคลใด ๆ ซึ่งไม่ได้เป็นพระมหากษัตริย์แห่งราชอาณาจักรนี้

(ค) ทรัพย์สิน หรือสิทธิเช่นว่านั้นได้มา หรือได้ซื้อมาจากเงินส่วน
พระองค์

มาตรา 4 ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ นอกจากทรัพย์สินส่วนพระองค์
ที่กล่าวไว้ในมาตรา 3 ย่อมเป็นทรัพย์สินที่ได้รับความยกเว้นจากการเก็บภาษี
อากร

ต่อมาพระราชบัญญัติฉบับนี้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สิน
ฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 ซึ่งมีสาระสำคัญคือ

1. แยกทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. การจัดตั้งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
4. การดูแลทรัพย์สินส่วนพระองค์
5. รายได้และการจำหน่ายใช้สอยทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
6. การโอนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์¹

การแยกทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

พระราชบัญญัติจักระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 มาตรา 4 บัญญัติไว้ว่า

"ทรัพย์สินส่วนพระองค์" หมายความว่า ทรัพย์สินที่เป็นของพระมหากษัตริย์อยู่แล้วก่อนเสด็จขึ้นครองราชสมบัติ หรือทรัพย์สินที่รัฐทูลเกล้าถวาย หรือทรัพย์สินที่ทรงได้มาไม่ว่าในทางใดและเวลาใด นอกจากที่ทรงได้มาในฐานะที่ทรงเป็นพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ รวมทั้งดอกผลที่เกิดจากบรรดาทรัพย์สินเช่นนั้นด้วย

"ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน" หมายความว่า ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่าพระราชวัง

¹ กิตติ สีนันทน์, "การจัดการทรัพย์สินของแผ่นดิน และทรัพย์สินขององค์พระมหากษัตริย์" บทบัญญัติ 33. ตอนที่ 3 (ประจำพุทธศักราช 2519), หน้า 322-353

"ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" หมายความว่า ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์นอกจากทรัพย์สินส่วนพระองค์ และทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังกล่าวแล้ว

ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปว่า "ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน" "ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" และ "ทรัพย์สินส่วนพระองค์" ที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะครอบครองปรักษไถ่หรือไม่

ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้เขียนเห็นว่า จะครอบครองปรักษไถ่ไม่ได้ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สำหรับกรณีทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และทรัพย์สินส่วนพระองค์ มีผู้ให้ความเห็นว่า ครอบครองปรักษไถ่ไม่ได้ เพราะตามบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ ทูคนับได้วางหลักไว้ว่า "พระมหากษัตริย์ทรงอยู่ในฐานะอันเป็นที่เคารพสักการะ ผู้ใดจะละเมิดมิได้" คำว่า "จะละเมิดมิได้" หมายความว่า จะละเมิดมิได้ทั้งพระองค์เอง และทรัพย์สินของพระองค์¹

¹ ภาสกร ชูเหตุโร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอย่างอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน, (อัครสาเนา), (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2522), หน้า 51

ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่รัฐธรรมนูญวางหลักไว้ว่า "พระมหากษัตริย์ทรงอยู่ในฐานะอันเป็นที่เคารพสักการะ ผู้ใดจะละเมิดมิได้" คำว่า "จะละเมิดมิได้" น่าจะหมายถึงละเมิดในทางส่วนพระองค์ไปรวมไปถึงทรัพย์สินของพระองค์ ดังนั้นสังหาริมทรัพย์ของพระองค์ดังกล่าวจะครอบครองปรักภษมิได้หรือไม่

ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตามมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 บัญญัติไว้ว่า

ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 6 ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะโอนหรือจำหน่ายได้ก็แต่เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และโดยได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาต หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ อันได้มีบทกฎหมายให้โอนหรือจำหน่ายได้เท่านั้น

เมื่อพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้บัญญัติถึงลักษณะการโอน หรือจำหน่ายทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไว้เป็นกรณีพิเศษ ผู้ใดจะได้ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็ย่อมจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ฉะนั้นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้ใดจะอ้างการครอบครองปรักภษมิได้ ดังคำวินิจฉัยของศาลฎีกาที่ 784/2516 (ประชุมใหญ่)

และกรณีสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนพระองค์ของพระมหากษัตริย์ไม่มีสภาพแตกต่างไปจากทรัพย์สินส่วนตัวอื่น ๆ ของเอกชนสามัญ ผู้เขียนเห็นว่าอาจอ้างการครอบครองปรักภษขึ้นต่อสู้ได้ เพราะทรัพย์สินส่วนพระองค์มิได้มีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ดังกล่าวก็มิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษเหมือนกรณีทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2. กำลังแรงแห่งธรรมชาติที่ดีถือว่าเป็นสิ่งหาวิทย์

กำลังแรงแห่งธรรมชาติหมายถึง ปริมาณวัตถุรูปร่างไม่ใช่กำลัง
ธรรมชาติซึ่ง เป็นแต่ผลในเหตุการณ์ตามธรรมชาติที่ทำให้เกิดกำลัง เช่น ปริมาณ
ไอน้ำ ปริมาณอิเล็กทรอนิกส์กระแสไฟฟ้า¹ และกำลังแรงแห่งธรรมชาติที่ดีถือว่า
เป็นสิ่งหาวิทย์จะต้องอาจถือเอาได้ และอาจมีราคาได้ด้วยเพราะมีนั้นยอม
ไปใช้วิทย์สิ้นตามความหมายในมาตรา 99 ดังนั้นที่ตัวบทมาตรา 101 บัญญัติ
ไว้แต่เพียงว่ากำลังแรงแห่งธรรมชาติอันอาจถือเอาได้เท่านั้น จึงบัญญัติขาด
ลักษณะอีกอย่างหนึ่งคืออาจมีราคาได้²

มีปัญหาว่าจะครอบครองปรับแก้กำลังแรงแห่งธรรมชาติที่ดีว่าเป็น
สิ่งหาวิทย์ก็กล่าวแล้วได้หรือไม่

กำลังแรงแห่งธรรมชาติซึ่งหมายถึง ปริมาณวัตถุรูปร่างตามธรรมชาติ
ที่ทำให้เกิดกำลัง ผู้เขียนเห็นว่าปริมาณเหล่านี้ไม่อยู่คงตัวไปอาจเข้ายึดถือหรือ
ครอบครองได้ จึงไม่อาจที่จะครอบครองปรับแก้ได้ เพราะการที่จะแย่งกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินของผู้อื่นจะต้องครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น เมื่อไม่อาจครอบ
ครองกำลังแรงแห่งธรรมชาติได้ก็ขาดองค์ประกอบของการครอบครองปรับแก้ตาม
มาตรา 1382

¹ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น 2521), หน้า 51

² บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย
ทรัพย์สิน, หน้า 19

แต่ตามมาตรา 1382 จะมีบัญญัติถึงการได้กรรมสิทธิ์ใน "ทรัพย์สิน" ซึ่งรวมถึงกำลังแรงแห่งธรรมชาติด้วยก็ตาม แต่ตามข้อเท็จจริงไม่อาจที่จะเกิดขึ้นได้ สำหรับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 877/2501 ซึ่งวินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ว่าการลักกระแสไฟฟ้า ย่อมเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 334 หรือ 335 แล้วแต่กรณี แต่ศาลฎีกาก็มิได้ให้เหตุผลว่าเหตุใดการลักกระแสไฟฟ้าจึงเป็นความผิดฐานลักทรัพย์ ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่ศาลฎีกาคัดสินเช่นนี้คงจะเป็นการแก้ปัญหามืออยู่ในขณะนั้น และเพื่อที่จะลงโทษผู้กระทำความผิดมากกว่า เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้

3. สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์

สิทธิที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นจะต้องเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อย่างสิทธิที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์

ปัญหาว่าจะครอบครองวัตถุไม่มีรูปร่างคือสิทธิใดหรือไม่ มีนักนิติศาสตร์บางท่านเห็นว่าไม่อาจครอบครองได้ และมีนักนิติศาสตร์อีกเป็นจำนวนมากที่เห็นว่าสามารถครอบครองได้โดยให้เหตุผลว่า ตามปกติเมื่อการที่จะครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น จะต้องมีการยึดถือสิ่งใดที่ไม่เป็นวัตถุมีรูปร่างพอที่จะยึดถือเอาได้ ก็น่าจะคิดว่าไม่อาจมีสิทธิครอบครองได้ แต่ถ้าพิจารณาตามมาตรา 99 มาตรา 1367 และมาตรา 1382 ประกอบกันแล้ว จะเห็นได้ว่าอาจมีการครอบครองวัตถุไม่มีรูปร่างคือสิทธิได้ด้วย การที่กฎหมายให้ครอบครองวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้ เช่น สิทธิไคนั้น เนื่องจากโลกเจริญขึ้น ความก้าวหน้าทางวิทยาการและความต้องการของมนุษย์ที่อยากจะได้กรรมสิทธิ์ที่ทวีมากขึ้น กฎหมายจำเป็นจะต้องรับรู้ให้มนุษย์มีกรรมสิทธิ์ในสิทธิต่าง ๆ ได้ เช่น สิทธิ โดยบัญญัติรับรอง

ไว้ในกฎหมาย (ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2521) ถ้ากฎหมายไม่รับรอง
ไว้คนในประเทศนั้นก็ไม้อาจถือสิทธิเช่นนั้นได้ ได้แก่ สิทธิในชื่อเสียงแห่งธุรกิจ
(business goodwill) กฎหมายไทยไม่รับรอง จึงไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สิน
(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 837/2507) แม้จะได้รับรองจากกฎหมายบางประเทศก็ตาม¹

ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1227/2481 วินิจฉัยว่าการโอนขายหุ้นใน
ห้างหุ้นส่วนเป็นสิทธิตามสัญญา มีข้อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ
เกี่ยวกับทรัพย์สินทั้งสองอย่าง

ต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1174/2487 วินิจฉัยว่าหุ้นในบริษัทเป็น
สิทธิชนิดหนึ่ง แม้การโอนหุ้นนั้นจะไม่สมบูรณ์ แต่ถ้าผู้รับโอนได้ปกครองมาเกิน
5 ปี ก็อาจได้กรรมสิทธิ์ในหุ้นนั้นตามมาตรา 1382 ฉะนั้นย่อมแสดงอยู่ว่าหุ้นนั้น
เป็นสังหาริมทรัพย์จึงอาจได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้

เมื่อมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1174/2487 วินิจฉัยเช่นนั้นแล้ว ก็น่าจะถือว่า
คำวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1227/2481 ถูกกลับ และต่อมาได้มีคำพิพากษา
ฎีกาที่ 38/2492 วินิจฉัยอีกว่า แม้การโอนหุ้นเป็นโมฆะนั้น ถ้าผู้รับโอนครอบครอง
หุ้น (ไม่ใช่ใบหุ้น) เกิน 5 ปีแล้ว ย่อมได้หุ้นเป็นสิทธิ

จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 38/2492 โดยความเคารพศาลฎีกาผู้เขียน
ไม่เห็นด้วยเพราะการครอบครองทรัพย์สิน จะต้องครอบครองทรัพย์สินที่มีรูปร่าง

¹ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 413

ซึ่งสามารถยึดถือได้ ข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นการครอบครองปรบักษ์ "ใบหูน" จึงทำให้ได้กรรมสิทธิ์ในหูนซึ่ง เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง

แม้ตามทฤษฎีเมื่อวิเคราะห์ตามมาตรา 99 มาตรา 1367 และมาตรา 1382 น่าจะครอบครองปรบักษ์ "สิทธิ" ซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งได้ แต่ตามข้อเท็จจริงไม่อาจยึดถือได้ดังที่กล่าวไว้แล้ว

นักกฎหมายโรมันแยกเป็นข้อแตกต่าง ระหว่างการครอบครองวัตถุ มีรูปร่าง (possessio corporis) กับครอบครองสิทธิ คือวัตถุไม่มีรูปร่าง (possessio juris)

แต่ก็ยังมีนักนิติศาสตร์บางคนเห็นว่า ครอบครองที่แท้จริงจะมีได้แต่ในวัตถุที่มีรูปร่างที่พอจะจับต้องยึดถือใช้อำนาจเอาได้เท่านั้น และเห็นว่านักกฎหมายโรมันไม่ได้แยกแยะไว้ด้วยความแน่นอนว่า อาจมีการครอบครองสิทธิได้ หากแต่พูดถึงการใช้สิทธิเช่นนั้นว่าเป็นเสมือนการครอบครอง (quasi possessio) คือไม่ใช่การครอบครองโดยแท้

นักกฎหมายเยอรมันแบ่งแยกครอบครองออกเป็น 2 ชนิด เหมือนกฎหมายโรมันคือครอบครองวัตถุที่มีรูปร่าง (Sachenbesitz) และครอบครองสิทธิ (Rechtsbesitz)

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 2228 เมื่อกล่าวถึงการครอบครอง ได้กล่าวถึงการยึดถือใช้ประโยชน์ในวัตถุทรัพย์สินสมบัติหรือสิทธิ



ประมวลกฎหมายแพ่งอิตาลี มาตรา 675 บัญญัติเหมือนมาตรา 1367
ของไทยคือใช้คำว่า "ทรัพย์สิน"¹

4. ไม้ล้มลุกและสัญชาติ

ผู้เขียนจะกล่าวเพิ่มเติมด้วย เพราะตามมาตรา 108 วรรคสอง
บัญญัติให้ไม้ล้มลุกและสัญชาติอื่นจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่ง หรือหลาย
คราวต่อปี นับว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย

ไม้ล้มลุกตามประกาศให้ใช้ข้อบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูก
ร.ศ. 129 ข้อ 6 ได้แก่ไม้ที่มีอายุไม่เกิน 3 ปี

สัญชาติตามพจนานุกรมหมายถึง ชาวต่าง ๆ เช่น ชาวเปลือก
ชาวฟาง เป็นต้น

ปัญหาว่าไม้ล้มลุกและสัญชาติจะครอบครองปรักษ์ได้หรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่าตามมาตรา 1382 จะต้องครอบครองสังหาริมทรัพย์
เป็นเวลา 5 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ ฉะนั้นไม้ล้มลุกได้แก่ไม้ที่มีอายุไม่เกิน 3 ปี
จึงครอบครองปรักษ์ไม่ได้ และตามข้อเท็จจริงสัญชาติแต่ละชนิดมีอายุสั้นไม่ถึง
5 ปี จึงครอบครองปรักษ์ไม่ได้เช่นกัน

¹ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายและพาณิชย์
กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 415

การครอบครองปรักภะสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายต่างประเทศ

กฎหมายอังกฤษ

การครอบครองปรักภะสังหาริมทรัพย์ไม่ได้

ในคดี Putt V. Roster (1682) คดี Miller v. Dell

(1891) และคดี London and Midland Bank v. Mitchell (1899)

วินิจฉัยว่าสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่เกิดกรรมสิทธิ์โดยวิธีครอบครองเป็นเวลายาวนาน (long possession) แม้ว่าผู้ครอบครองจะได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นนานสักเพียงใดก็ตาม

กฎหมายสวิส

ประมวลกฎหมายสวิส มาตรา 728 บัญญัติไว้เป็นสาระสำคัญว่า ถ้าบุคคลใดได้ครอบครองสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้เป็นของตนเองติดต่อกันโดยไม่ได้มีการโต้แย้งการครอบครอง ในระยะเวลา 5 ปีโดยสุจริต เช่น อย่างทรัพย์สินของตนเอง บุคคลนั้นย่อมเป็นเจ้าของโดยเหตุอายุความ

กฎหมายเยอรมัน

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 937 บัญญัติไว้เป็นสาระสำคัญว่า บุคคลใดได้สังหาริมทรัพย์อยู่ในความครอบครองของตนเป็นเวลาสิบปีย่อมได้กรรมสิทธิ์ (โดยอายุความ)

กฎหมายอิตาลี

การครอบครองปรักภะสังหาริมทรัพย์ทั่วไปและสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนสาธารณะ ตลอดจนทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ได้

ประมวลกฎหมายแพ่งอาชญาวิธีวิธีไว้ว่า

มาตรา 1160 การครอบครองปรักภีในสังหาริมทรัพย์ทั่ว ๆ ไป และทรัพย์สินแห่งการได้ประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ย่อมสมบูรณ์โดยการครอบครองติดต่อกันเป็นเวลายี่สิบปี

ในกรณีที่เป็นการได้มาโดยสุจริตจากบุคคลที่มีเป็นเจ้าของโดยเป็นผลมาจากการโอนที่เหมาะสม การครอบครองปรักภียอมสมบูรณ์เมื่อครบกำหนดสิบปี

มาตรา 1162 การครอบครองปรักภีในสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนสาธารณะ บุคคลใดได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จดทะเบียนสาธารณะโดยสุจริตจากบุคคลผู้ที่มีได้เป็นเจ้าของโดยผลมาจากการกระทำโดยเอกสารที่สามารถจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์กันได้ และได้จดทะเบียนโดยชอบและครอบครองต่อเนื่องกันมา การครอบครองปรักภียอมสมบูรณ์เมื่อครบครองครบกำหนดสามปีนับจากวันจดทะเบียน

ถ้าไม่มีเงื่อนไขดังบัญญัติตามวรรคก่อน การครอบครองปรักภียอมสมบูรณ์เมื่อครบกำหนดเวลาสิบปี

บทบัญญัติเดียวกันนี้ใช้กับการได้ทรัพย์สินอื่น ๆ ด้วย ¹

¹ เรืออากาศเอก นิติ ฅงชัย "การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521), หน้า 239-246

การครอบครองปรักภ้อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน ที่ดินประเภทใดที่อาจถูก
ครอบครองปรักภ้อไม่ได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 100 บัญญัติเกี่ยวกับอสัง-
หาริมทรัพย์ไว้ว่า

อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบ
เป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่าอสังหาริมทรัพย์ท่านหมายรวมถึงสิทธิทั้งหลาย
อันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย

ที่ดิน ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง หมายความว่าอย่างไร

ที่ดิน คือพื้นดินทั่ว ๆ ไป แต่ย่อมไม่หมายถึงดินที่ขุดขึ้นมาแล้วเพราะ
ดินที่ขุดขึ้นมาจากพื้นดินแล้วไม่เป็นที่ดินต่อไป จึงเป็นเพียงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

ประมวลกฎหมายที่ดินนิยามคำว่า "ที่ดิน" ไว้ในมาตรา 1 ว่า "ที่ดิน"
หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง
บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย" แต่ความหมายตามประมวล
กฎหมายที่ดินนี้เป็นเพียงความหมายที่ใช้ในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น จะนำ
ความหมายทั้งหมดมาใช้กับคำว่าที่ดินในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้¹

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย
ทรัพย์, หน้า 12

ปัญหาว่า "ที่ดิน" จะรวมไปถึงปฐวีธาตุไต้พื้นดินผิวโลกนั้นลงไปรวม
ทั้งช่องว่างในอากาศเหนือพื้นนั้นด้วย หรือไม่วิเคราะห์ตามมาตรา 1335 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า

ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น
ท่านว่าเกณฑ์แห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินถึงเหนือพื้นพื้นดินและไต้พื้นดินด้วย

ปฐวีธาตุไต้ดินและช่องว่างในอากาศเหนือพื้นดิน เป็นเกณฑ์แห่งกรรมสิทธิ์
ในที่ดิน ไม่ใช่ที่ดิน แต่ถ่าก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ ในเกณฑ์แห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น อาจ
เป็นอสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นสิทธิเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ (คำพิพากษา
ฎีกาที่ 311/2475) แต่เฉพาะปฐวีธาตุไต้พื้นดินนั้น มีทางที่จะคิดได้ว่าเป็น
อสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นทรัพย์ ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน¹

กฎหมายสหรัฐอเมริกา

คำว่า "ที่ดิน" มีความหมายเหมือนกับคำว่า "อสังหาริมทรัพย์" แต่
ไม่ครอบคลุมเหมือนคำว่าอสังหาริมทรัพย์ ในความหมายทั่ว ๆ ไปหมายถึงผิวพื้นดิน
และบางที่รวมทั้งทุก ๆ สิ่งที่มีลักษณะถาวรซึ่งอยู่ไต้พื้นดินหรือเหนือพื้นดิน ในความ
หมายอย่างแคบหมายความแต่เพียงลักษณะของประโยชน์ซึ่งบุคคลควรจะมีในที่ดิน

กฎหมายบางฉบับบัญญัติให้มีความแตกต่างระหว่าง "อสังหาริมทรัพย์"
และ "ที่ดิน" ที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ เช่น กฎหมายในมลรัฐ
California แบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็นหลายลักษณะ (องค์ประกอบ) และ

¹ บ.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 39

จำกัดความหมายของคำ "ที่ดิน" ว่าเป็นเพียงสสารส่วนที่แข็งของโลก ไม่ว่าจะ เป็นเปลือกดินที่อยู่ชั้นบน หิน หรืออื่น ๆ บางฉบับไม่เพียงแต่สสารดังที่กล่าวไว้ แล้ว แต่รวมทั้งทุกอย่างที่ติดกับพื้นโลกไม่ว่าจะข้างบนหรือข้างใต้ ถึงแม้ว่ากฎหมาย จะไม่ได้ให้บทวิเคราะห์ศัพท์ คำว่า "ที่ดิน" ไว้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่เข้าใจกัน ได้เมื่อกล่าวถึงใน common law กล่าวกันโดยทั่วไปในกฎหมาย คำว่า "ที่ดิน" หมายรวมถึงทุกสิ่งซึ่งเป็นสสารเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและถาวร รวมทั้งสสาร ที่แข็งบนพื้นโลก ไม่รวมแต่เฉพาะผิวดินเท่านั้น แต่รวมถึงทุกอย่างที่อยู่ใต้หรืออยู่ เหนือดินด้วย และยังรวมทั้งท้องทุ่ง ทุ่งหญ้าที่ใช้เพาะปลูก ทุ่งหญ้า ป่าไม้ ทุ่ง ทะเล บาง ๆ และรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างชั้นบนพื้นดินอย่างถาวร ซ่อนาสังเกต คือ คำว่า "ที่ดิน" ในความหมายนิคินยอย่างเคร่งครัดไม่ใช่ทรัพย์สิน แต่เป็น วัตถุแห่งทรัพย์สิน เพราะในระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ดั้ง เดิมนั้นเอกชนไม่สามารถ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน¹

กฎหมายมลรัฐหลุยส์เซียนา

ประมวลกฎหมายแพ่งของมลรัฐหลุยส์เซียนาปัจจุบันไม่ได้นิยามคำว่า "ที่ดิน" ไว้ในมาตรา 464 เพียงแต่บัญญัติว่าที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ Act 393, Section 3 of Louisiana (1943) ได้ให้คำนิยามของอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ รวมทั้งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน

¹Sriracha Charoenpanij, "Acquisition of Ownership of Land by Prescription Comparative Study between Thai Law and American Law" (Master's thesis Tulane University, 1974), pp. 13-15.

ทรัพย์สินที่ประกอบกับที่ดิน สิทธิทั้งหมดเช่น สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอมฯ แต่ก็ยังมีได้
มีนิยามคำว่า "ที่ดิน" อย่างไรก็ดีการแปลความหมายของคำนี้ขึ้นอยู่กับความจำเป็น
ในแต่ละกรณี¹

การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยการครอบครองปรบักษ์ จะต้อง
เป็นที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามจะถือว่าเป็นที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์
แยกพิจารณา ดังนี้

1. ที่ดินของเอกชน
2. ที่ดินของรัฐ

ก่อนที่จะพิจารณาดังที่ดินของเอกชนและที่ดินของรัฐ จะขอกล่าวถึง
สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เสียก่อน เนื่องจากประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับ
แผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังที่กล่าวไว้แล้ว
ในตอนครอบครองปรบักษ์สังหาริมทรัพย์ว่าทรัพย์สินของแผ่นดินแบ่งได้เป็น
2 ประเภท คือ

1. ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา
2. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

1. ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของ
รัฐ เช่น ที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐบาล รัฐได้มาจากเอกชนแต่ไปได้นำที่
นั้นมาตั้งเป็นสถานที่ราชการ แต่นำไปให้เอกชนเข้าจัดหาผลประโยชน์ซึ่ง
สามารถครอบครองปรบักษ์ได้

¹ Ibid., p. 13.

2. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน จะเห็นได้จาก มาตรา 1304 ซึ่งบัญญัติว่า

สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายคลอง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(3) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

ลักษณะสำคัญของสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ที่ เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ซึ่ง

ก. ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตาม (1) และ (3) หรือ

ข. สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตาม (2)

มาตรา 1304 (1)

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หมายถึงที่ดินซึ่งเอกชนยังไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อน ถ้าเป็นที่ดินซึ่งเอกชนเคยมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาก่อนแล้ว แม้จะทอดทิ้งไปปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าเพียงใดก็ไม่ใช่ที่ดินรกร้างว่างเปล่า¹

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 104-106

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าต่างกับที่ดินมือเปล่า ที่ดินมือเปล่าคือที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งในสิ่งอย่าง (โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว") ไม่ว่าที่ดินนั้นจะไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใดอย่างหนึ่งเลยหรือมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินบางอย่างไม่ว่าจะเป็นใบเหี้ยมย่ำ ตราจองที่เป็นใบอนุภาค ส.ค.1 ใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบไต่สวน¹

ที่ดินเวนคืน หมายถึงที่ดินซึ่งเอกชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแล้ว แต่ได้เวนคืนสิทธิในที่ดินนั้นให้แก่รัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5 ค่ายใจสมัคร

มาตรา 5 ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

ที่ดินทอดทิ้ง หมายถึงที่ดินซึ่งเอกชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่แล้วแต่ได้ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าภายในระยะเวลาตามที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 กำหนดไว้²

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ ภาสกร ชุณหะวัณ, คู่มือนักศึกษาวินิจฉัยประมวลกฎหมายที่ดิน, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2517), หน้า 24

² ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 71 ตอนที่ 78 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2497 หน้า 1

มาตรา 6 นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใด
มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้น
ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ที่ดินเป็นที่รกร้างเปล่า เกินกำหนด
เวลาดังต่อไปนี้

- (1) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน
- (2) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่าเจตนาละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์
หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างเปล่า เมื่ออธิบดีไต่สวนคำร้องต่อศาล และศาล
ได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ในที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อ
ดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป

ที่ดินซึ่งกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น หมายถึงที่ดินซึ่งกลับ
มาเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497¹

มาตรา 1304 (2) หมายถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งโดยสภาพ
ประชาชนทั่วไปย่อมมีสิทธิใช้สอยร่วมกันได้ เช่น ที่ชายคลอง ทางน้ำ ทางหลวง
ทะเลสาบ และอื่น ๆ อีก เช่น หุ่น้ำสำหรับเลี้ยงสัตว์ หนองน้ำสาธารณะ

ที่ชายคลอง หมายถึงที่ดินที่ติดต่อกับแม่น้ำ ลำคลอง หรือทะเลฝั่ง
ในฤดูน้ำตามปกติทั่วถึงทุกปี (คำพิพากษาฎีกาที่ 451/2496) แต่ที่ชายคลอง
ที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จะต้องเป็นสภาพเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้
ร่วมกันด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 353-360/2507)

¹ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 71 ตอนที่ 13 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์
2497 หน้า 240

ทางน้ำ หมายถึงแม่น้ำ ลำคลอง คู ซึ่งสาธารณชนใช้สัญจรไปมา ทางน้ำนั้นแม้ภายหลังจะกั้นเขื่อนขึ้นจนใช้เส้นทางเรือเดินไปสะดวก แต่ถาเจ้าพนักงาน ยังปกครองดูแลอยู่ ทางน้ำนั้นก็ยังคงมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ตามเดิม (คำพิพากษาฎีกาที่ 979/2477)

ทางหลวง หมายถึงถนนหนทาง ซึ่งสาธารณชนใช้สัญจรไปมา แต่ไม่หมายถึงถนนหรือทางในที่ดินของเอกชน เว้นแต่เอกชนจะไต่อุทิตีให้เป็น ถนนหรือทางสาธารณะแล้ว

มาตรา 1304 (3) หมายถึงทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งทางราชการ สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ซึ่งที่จริงแล้วประโยชน์ โดยเฉพาะของแผ่นดินก็เพื่อประโยชน์สาธารณะนั่นเอง เช่น สถานที่ราชการ หรือที่ดิน ราชพัสดุ ซึ่งใช้ปลูกอาคารสถานที่ราชการ

อนึ่งทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นไม่จำต้องขึ้นทะเบียน ว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเสมอไป เพราะทรัพย์สินของแผ่นดินที่จะเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินนั้นเองว่าได้ใช้ เพื่อประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 492/2502)¹

ฉะนั้นผู้ใดครอบครองปรักภะอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1304 หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ทรัพย์, หน้า 106-110

ร่วมกันยอมไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะมาตรา 1306 ผู้ใดจะยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินมิได้

ต่อไปนี้จะกล่าวถึงที่ดินของ เอกชนและที่ดินของรัฐต่อไป

ที่ดินของเอกชน

ที่ดินที่นกรรมสิทธิ์ได้แก่ที่ดินที่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ประเภท

ต่าง ๆ ดังนี้

1. ที่ดินที่มีโฉนดแผนที่และที่ดินที่มีโฉนดตราจอง
2. ที่ดินที่มีตราจองที่ทราบว่าได้ทำประโยชน์แล้ว
3. ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน
4. ที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42

ตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาและรัตนโกสินทร์ตอนต้น ทางกรมออกโฉนดให้เพื่อเรียกเก็บภาษีอากรเฉพาะที่นาและที่สวนเท่านั้น ส่วนที่ปลูกบ้านเรือนอยู่ตามปกติไม่ต้องเสียภาษี เจ้าของบ้านจึงไม่มีโฉนดแต่อย่างใด

ที่ดินที่นกรรมสิทธิ์ประเภทโฉนดแผนที่และโฉนดตราจอง

โฉนดแผนที่

โฉนดแผนที่เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ฉบับแรกที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ซึ่งพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ทรงจัดให้มีการออกโฉนดประเภทนี้ขึ้นในราวปี พ.ศ. 2444

โฉนดแผนที่ที่ทรงนำแบบอย่างมาจากระบบทอเรนส์ (Torrens System) ซึ่งรัฐบาลออสเตรเลียนำมาใช้และเกิดผลเป็นอย่างดี โดยมีหลักการที่สำคัญคือ "หนังสือสำคัญนี้จะลงหมายเหตุหลักเขตและเนื้อที่ให้ที่ดินโดยมีแผนที่ถูกต้อง หนังสือสำคัญทำเป็น 2 ฉบับให้ไว้แก่เจ้าของฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่หอทะเบียนที่ดิน การโอนก็ทำต่อหน้าเจ้าพนักงานหอทะเบียน และสลักหลังหนังสือสำคัญทั้งสองฉบับจึงจะสมบูรณ์" ในวันที่ 15 กันยายน 2444 จึงมีประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120

โฉนดตราจอง

ได้มีการออกโฉนดแผนที่ครั้งแรกในปี ร.ศ. 120 การออกโฉนดในแต่ละท้องที่เป็นไปด้วยความล่าช้า เพราะจะต้องมีการทำแผนที่ระวาง ราษฎรในบางท้องที่ต้องการหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เร็ว ดังนั้นทางการจึงออก "ตราจองชั่วคราว" ออกตามพระราชบัญญัติตราจองชั่วคราว ร.ศ. 120 ขึ้นในที่ที่หาประโยชน์แล้วเป็นการชั่วคราว เพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ในภายหลัง (ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อตราจองชั่วคราวเป็นโฉนดตราจอง)

วิธีการออกโฉนดตราจองดำเนินการเหมือนการออกโฉนดแผนที่ เว้นแต่การรังวัดทำแผนที่ไม่มีระวางยึดโยง คือทำเป็นแผนที่รูปลอย ๆ เป็นแปลง ๆ ไป ไม่มีแผนที่นั้นคงเหมือนโฉนดแผนที่

ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ศก 127 โดยรวบรวมกฎหมายที่ดินทุกฉบับมาบัญญัติรวมกันไว้ จึงยกเลิกประกาศออกโฉนดแผนที่ ร.ศ. 120

ที่ดินที่นิกกรรมสิทธิ์ประเภทราชองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

ดังที่กล่าวมาแล้วว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เริ่มเกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2444 มีการออกโฉนดแผนที่และโฉนดตราจองให้แก่ราษฎร แต่ก็ยังออกให้ราษฎรได้ไม่กี่จังหวัดเพราะวิธีการออกยุ่งยากล่าช้า พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 6 พ.ศ. 2479 ช่วยแบ่งเบาภาระการออกโฉนดแผนที่ โดยกำหนดให้ผู้ถือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว นิกกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

มาตรา 11 ผู้ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินซึ่งได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วภายในกำหนดตามพระราชบัญญัตินี้ ขอที่จะขอตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือโฉนดแผนที่ให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องนำพยานหลักฐานมาพิสูจน์จนเป็นที่พอใจพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ตนได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามสมควรแก่เนื้อที่แล้ว

ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" นั้น ผู้ถือมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย

ซึ่งหมายความว่า ท้องที่ใดถ้าโฉนดแผนที่รังวัดไปถึงแล้วก็ควรจะได้รับโฉนดแผนที่ ถ้ารังวัดไปไม่ถึงผู้ได้รับอนุญาตให้จับจอง ถ้าทำประโยชน์แล้วก็มีสิทธิมาขอตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วแทนโฉนดแผนที่

ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ยกเลิกการออกโฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว¹

¹ กาสกร ชุมเหตุไร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน, (อัครสาเนา), (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2522), หน้า 53-66

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้นิยามคำว่า "โฉนดที่ดิน" ไว้ว่า "โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

เมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2497 แล้ว หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในสมัยนี้เรียกว่า "โฉนดที่ดิน" แต่กฎหมายก็ยังยอมรับรองโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ที่เคยออกมาก่อนว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย

ดังนั้นการที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ใด โดยการครอบครองปรปักษ์ จะต้องเป็นที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์คือ เจ้าของมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว ที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญดังกล่าว เจ้าของจะมีได้เพียงสิทธิครอบครอง เท่านั้น ฉะนั้นการครอบครองปรปักษ์ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ซึ่ง เรียกว่าที่ดินมือเปล่า นั้น แม้ครอบครองช้านานเท่าใดก็มิได้กรรมสิทธิ์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 308/2490)

คำพิพากษาฎีกาที่ 1331/2508 ตรามติที่ผู้ยึดถือที่ดินที่ยังมิได้มีโฉนด หรือยังมิได้รับโฉนดไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ยึดถือไว้จะถือว่าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันถูกต้องตามกฎหมายมิได้ การที่บุคคลใดจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตาม มาตรา 1382 จะมีได้แต่เฉพาะในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นแล้ว หากยังมีได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดมาก่อน ผู้ครอบครองไปอาจได้กรรมสิทธิ์ จะนำ มาตรา 1383 มาใช้บังคับมิได้ ดังนั้นผู้ครอบครองจะร้องขอต่อศาลขอให้ศาล สั่งแสดงกรรมสิทธิ์มิได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2805/2522 วินิจฉัยว่าการครอบครองปรปักษ์นั้น
 บทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการครอบครองที่ดินอันเป็นของผู้อื่น ซึ่งหมายถึงที่ดินนั้นเป็น
 ที่ดินซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ มีใช้กรรมในการครอบครองที่ดินว่างเปล่าอันไม่เป็นเจ้าของ
 วิธีการได้ที่ดินมือเปล่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือ
 กลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น ต้องปฏิบัติตามประมวล
 กฎหมายที่ดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1334)

สรุปที่ดินมือเปล่าเป็นที่ดินของรัฐที่ให้ประชาชนเข้าไปใช้ ใม่มีกรรมสิทธิ์
 เมื่อครอบครองแล้วยอมใม่มีกรรมสิทธิ์ที่จะไต่โดยผลของกฎหมาย และยังเป็นที่ดิน
 ที่เปลี่ยนมือกันไ่มได้ ตามมาตรา 1306 อีกด้วย ถ้าจะเปลี่ยนต้องใช้วิธีการตาม
 ประมวลกฎหมายที่ดิน

ฉะนั้นที่ดินที่ยัง ใม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ เช่น โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง
 และตราจองที่ตราว่า "ไต่ทำประโยชน์แล้ว" เอกชนมีไต่เพียงสิทธิครอบครอง
 เท่านั้น แม้ครอบครองนานเท่าใดก็ไ่มได้กรรมสิทธิ์

ต่อไปจะไต่กล่าวถึงผู้มีสิทธิครอบครองและผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแตกต่างกัน
 กันอย่างไร

1. สิทธิครอบครอง ใช้ันรัฐหรือผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไ่มได้ ทั้งนี้
 จะเห็นได้ว่า สิทธิครอบครองเป็นสิทธิชนิดหนึ่งอันอยู่ในบริวารของกรรมสิทธิ์ แต่มี
 อนุภาพไ่มเท่ากรรมสิทธิ์

ที่ว่าสิทธิครอบครองใช้ันรัฐไ่มได้นั้น เพราะรัฐมีอำนาจเอาที่ดินมาจัด
 สรรได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน¹ แต่รัฐจะใช้สิทธิหรือไ่มเป็นอีกเรื่องหนึ่ง

¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5 และมาตรา 10



ส่วนกรรมสิทธิ์ ย่อมอ้างไฉนรัฐและบุคคลทั่วไปได้

2. การไถ่สิทธิ

กรรมสิทธิ์ บุคคลจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ต่อเมื่อที่ดินนั้นมีหนังสือสำหรับแสดงกรรมสิทธิ์ และผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์จะต้องทำการโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนก่อนคือ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ จะเพียงแต่การส่งมอบการครอบครองอย่างเดียวยังไม่ถือว่าได้กรรมสิทธิ์

สิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองนั้นเกิดขึ้นได้โดยการกระทำของตนเอง คือ ไถ่ยึดถือด้วยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน¹ จึงจะได้ชื่อว่ามิสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองนั้นยอมโอนกันได้เพียงแต่ส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง² ให้ผู้รับโอนเท่านั้น และถือว่าการโอนนั้นชอบด้วยกฎหมายแล้ว โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น ที่ดินมือเปล่า (ที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่) เจ้าของเพียงมีสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่มีการบันทึก ฉะนั้นเพียงแต่เจ้าของโอนไปให้ผู้รับโอนโดยเพียงแต่ส่งมอบสิทธิครอบครองให้ก็พอแล้ว แม้ไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนโดยการส่งมอบการครอบครองก็ใช้ได้และชอบด้วยกฎหมายแล้ว

3. ระยะเวลาสูญสิ้นแห่งสิทธิ

กรรมสิทธิ์ ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์อาจสูญเสียกรรมสิทธิ์ไปก็ได้ โดยมีคนอันมาครอบครองปรปักษ์

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367

² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378

สิทธิครอบครอง ถ้ามีผู้มาแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 แล้วผู้เป็นเจ้าของของต้องฟ้องเรียกคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันถูกแย่งการครอบครอง มิฉะนั้นถือว่าผู้เป็นเจ้าของขาดสิทธิครอบครอง และผู้แย่งการครอบครองย่อมได้สิทธิครอบครองโดยสมบูรณ์

อนึ่งสิทธิครอบครองนี้ เพียงแต่ผู้มีสิทธิครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือครอบครองทรัพย์สินต่อไป สิทธิครอบครองของผู้ครอบครองย่อมสิ้นสุดลงแล้ว

4. สิทธิครอบครอง การที่ผู้ใดจะมาร้องขอศาล ขอให้ศาลสั่งแสดงว่าตนมีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดโดยยอมทำไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 เพราะการร้องฝ่ายเดียวจะทำให้ต้องมีกฎหมายให้ร้องได้

กรรมสิทธิ์ ร้องฝ่ายเดียวขอให้ศาลสั่งแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ได้ เช่น ผู้ครอบครองปรักษณ์ขอให้ศาลแสดงกรรมสิทธิ์ได้ตามข้อ 8 (1)¹ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497²

¹ ยงยุทธ กาฬกาญจน์, คู่มือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ 2518), หน้า 98-99

² ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 71 ตอนที่ 82 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2497 หน้า 22

ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่า ผู้ครอบครองจะต้องรู้หรือไม่ว่าที่ดิน
ที่ตนครอบครองอยู่นั้นเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ใต้คำวินิจฉัยของศาล
ฎีกาที่ 1069-1070/2500 ว่า การครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น ไม่บัญญัติหมายบัญญัติไว้ว่าผู้ครอบครองต้องทราบ
มาก่อนว่าที่ดินนั้นเป็นที่ดินมีโฉนด

ที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42

ที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ต้องเป็นที่บ้าน ที่สวน
ของราษฎรมาก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 (พ.ศ. 2475)
โดยเจ้าของได้ครอบครองตั้งแต่ครั้งนั้น เรื่อยมาจนกระทั่งปัจจุบันและทางการ
ยังไม่ได้ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่อย่างใด

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์นั้นนอกจากที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่าง
หนึ่งอย่างใดในตัวอย่าง (โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำ
ประโยชน์แล้ว" และโฉนดที่ดิน) แล้ว ยังมีที่ดินอีกสองประเภทคือ ที่บ้านตาม
กฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42 และที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ที่ทั้งสอง
ประเภทนี้มีลักษณะค่อนข้างแปลกคือ กฎหมายถือว่าเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ แต่ไม่มี
หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่าด้วย ทั้งนี้ เพราะมีมูลเหตุ
มาจากกฎหมายเก่า คือ พระอัยการเบ็ดเสร็จบทที่ 42 มีข้อความว่า

ที่ดินในเขตแคว้นกรุง เทพมหานครหรืออุทยานหาถิลนครรัตนราชธานี
บุรีรัมย์เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่จะได้
เป็นที่ราษฎรหาบิได้และมีพิพาทแก่กันดังนี้ เพราะมันอยู่แล้วมันละที่มันที่สวนมันเสีย
และมีผู้หนึ่งผู้ใดเข้ามาอยู่และล้อมรั้วทำเองปลูกสร้างอยู่ให้เป็นสิทธิแก่มัน อนึ่ง
ถ้าที่นั้นมันมีไคละเสียและมันล้อมไว้เป็นค้ำับ แต่มันไปราชการกิจสุขทุกข์

ประการใด ๆ ก็ดี มันกลับมาแล้วมันจะเข้าอยู่เล่าอะไรให้คืนให้มันอยู่ เพราะมัน
มิได้ซัดที่นั่นเสีย ถ้ามันซัดที่เสียช้านานถึง 9 ปี 10 ปี ไร่ ให้แขวงซัดให้ราษฎร
ซึ่งหาที่มีได้นั้นอยู่อย่าให้ที่นั่นเปล่าทำเลเสีย (. . .)

ดังนั้นเมื่อมีกฎหมายเก่าถือว่าที่บ้าน ที่สวน เป็นที่มีกรรมสิทธิ์ จึง
ครอบครองปรปักษ์ได้ ดังคำวินิจฉัยของศาลฎีกา ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 286/2516 ที่พิพาทเป็นที่สวนมีบ้านมาก่อน ประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 แม้เป็นที่ไม่มีโฉนด แต่ก็ถือว่าที่มีกรรมสิทธิ์ตาม
กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ฉะนั้น เมื่อจำเลยได้ครอบครองที่พิพาทนั้น
มาเกิน 10 ปี จึงได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 645/2510 เข้าแจ้งการครอบครองเมื่อ 5 ปีมาแล้ว
การแจ้งการครอบครองที่บ้านที่สวนมีผู้ครอบครองมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายลักษณะ
เบ็ดเสร็จ ผู้แจ้งการครอบครองจะต้องครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วย
เจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ตามมาตรา 1382 จึงจะได้กรรมสิทธิ์

คำว่าที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42 นั้น ความจริงเป็น
คำกล่าวรวม ๆ กันไป ไม่ได้หมายความว่าที่จะต้องเป็นทั้งบ้านและเป็นทั้งสวน
พร้อมกันไปในตัว แต่หมายความว่าอย่างไรโดยอย่างหนึ่งก็ได้¹

¹ ภาสกร ชุณหะวัณ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินตามประมวล
กฎหมายที่ดิน, หน้า 70-82

ข้อสังเกต คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับที่ดิน ที่ส่วน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 ดังกล่าวมีผู้ไม่เห็นด้วยเนื่องจากเห็นว่า ที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ รัฐจะให้เป็นกรรมสิทธิ์ของใครจะต้องกล่าวไว้ เช่น พระบรมราชโองการให้ออก โฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า และมณฑลกรุงเทพ ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2445) พระราช- บัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2452) บัญญัติให้ผู้ได้รับโฉนดแผนที่มี กรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนโดยสมบูรณ์ และประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบันยังรับรอง สิทธิไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินอีกด้วย แต่กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จไม่ได้รับรอง การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ส่วน กล่าวถึงผู้สละละทิ้งที่ดินที่ส่วน 9 ปี 10 ปี ให้หมดสิทธิและให้ที่นั้นกลับเป็นของรัฐ ไม่ใช่เป็นเรื่องเข้าแย้งการครอบครอง แล้วได้กรรมสิทธิ์ การที่ที่ดิน ที่ส่วนที่มีมาก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 แม้เป็นที่ไม่มีโฉนด แต่ถือว่ามีกรรมสิทธิ์เมื่อผู้ครอบครองเกิน 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์เกิดจากคำพิพากษาของศาลฎีกา ที่ตัดสินเอาผลมาหาเหตุคือละทิ้งที่ บ้าน ที่ส่วน เป็นอันหมดสิทธิ ผู้อื่นครอบครองเป็นเจ้าของได้¹

ที่ดินของรัฐ

ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในเรื่องการครอบครองปรปักษ์สังหาริมทรัพย์ แล้วว่าทรัพย์สินของแผ่นดินแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา คือทรัพย์สินทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นของรัฐ ปีลักษณะเช่นเดียวกับทรัพย์สินของเอกชน คือ อาจโอนกันได้ตามธรรมดา และอาจเข้าครอบครองปรปักษ์ได้

¹ ความเห็นอาจารย์ศิริ เกวลินสถิตย์ เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2525

2. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน คือทรัพย์สินของแผ่นดินทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันดังที่มีบัญญัติไว้ในมาตรา 1304 ดังนี้

สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่าที่ชายคลอง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(3) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อม และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่อาจครอบครองปรปักษ์ได้เนื่องจาก มาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ต่อไปนี้จะได้พิจารณาถึงที่ดินของรัฐประเภทต่าง ๆ คือ

1. ที่ดินของรัฐชนิดที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ (ที่ราชพัสดุ)
2. ที่ดินของรัฐชนิดที่วัดวาอารามในพุทธศาสนาเป็นเจ้าของ
3. ที่ดินของรัฐชนิดที่มีวังโรมันคาทอลิกในกรุงเทพฯ เป็นเจ้าของ
4. ที่ดินของรัฐชนิดที่มีสังฆคฤหาสน์เป็นเจ้าของ
5. ที่ดินของศาลเจ้า
6. ที่ดินของพระมหากษัตริย์

ที่ดินของราชสำนักที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ (ที่ราชพัสดุ)

สาเหตุที่ประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ก็เนื่องจากก่อน พ.ศ. 2518 ยังไม่มีกฎหมายว่าด้วยการปกครองดูแลรักษาที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ควรมีกฎหมายฉบับนี้บังคับเกี่ยวกับการจัดระเบียบที่ราชพัสดุ โดยให้กระทรวงการคลังเป็นอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุคือ ที่ดินที่เป็นของรัฐบาล หรือเป็นของกระทรวงทบวงกรมต่าง ๆ

ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518¹ มาตรา 5 บัญญัติให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

ปัญหาที่ว่า ที่ราชพัสดุเป็นทรัพย์สินของรัฐบาล เหตุใดไม่ลงชื่อรัฐบาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เนื่องจากรัฐบาลไม่ใช่นิติบุคคล ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์หรือทำนิติกรรมใด ๆ ได้ กระทรวงการคลังจึงต้องถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแทนหรือถือในนามของรัฐบาล

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ใช้นิยามคำว่า "ที่ราชพัสดุ" ไว้ในมาตรา 4 ว่า

มาตรา 4 ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดินดังต่อไปนี้

¹ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 92 ตอนที่ 54 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 5 มีนาคม 2518 หน้า 1

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือ
กลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์
ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายคลอง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ประเภทของที่ราชพัสดุ ที่ราชพัสดุมี 2 ประเภท

1. ที่ราชพัสดุที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อประโยชน์
ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (3)
ซึ่งฝ่ายบริหารใช้ในราชการ อยู่ในความดูแลของฝ่ายปกครอง ทำเนียบการด้วย
เงินงบประมาณแผ่นดิน เช่น ที่ตั้งสำนักราชการบ้านเมือง

2. ที่ราชพัสดุที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา หมายถึง ทรัพย์สิน
ของแผ่นดินที่ฝ่ายปกครองครอบครองใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจการที่มีลักษณะ
อย่างเดียวกับเอกชน และอยู่ใต้อำนาจบังคับของกฎหมายเอกชน ทรัพย์สินที่ใช้ใน
กิจการนั้น ไม่มีลักษณะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งมีได้ใช้เพื่อสาธารณ-
ประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ที่ร่วมกัน กิจการเหล่านี้ได้แก่ การจัดทำ
การค้า หรืออุตสาหกรรมที่มีอยู่ในหน้าที่ของฝ่ายปกครอง เช่น การจัดหา
ประโยชน์โดยการให้เช่าที่ราชพัสดุ ปลูกบ้านพักข้าราชการ

ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยมีว่าที่ราชพัสดุที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินประเภท
ทรัพย์สินธรรมดาจะครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่

ตามมาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินใน
เรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเท่านั้น แต่กรณีนี้เป็นการครอบ
ครองปรักษัทรัพย์สินธรรมดาของแผ่นดิน ผู้เขียนเห็นว่าน่าจะครอบครองปรักษัได้

ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2516 มาตรา 4 วรรคสอง
บัญญัติว่า

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของ รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การ
ปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

ที่ดินของ รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล

เมื่อพิจารณาประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13
ธันวาคม 2515 ซึ่งก่อตั้ง "การเคหะแห่งชาติ" และประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ 290 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2515 ก่อตั้ง "การทางพิเศษแห่งประเทศไทย"
ไม่มีบทบัญญัติที่ห้ามมิให้ครอบครองปรักษัที่ดินของ รัฐวิสาหกิจทั้งสองเลย

เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510
และพระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522 บัญญัติห้ามไว้แต่เพียง
ว่า ทรัพย์สินของ รัฐวิสาหกิจทั้งสองที่ไปอยู่ในข่ายบังคับคดี ดังนั้นผู้เขียนเห็นว่า
สามารถครอบครองปรักษัที่ดินของ รัฐวิสาหกิจดังกล่าวแล้วได้ เพราะรัฐ-
วิสาหกิจเป็นกิจการที่รัฐเป็นเจ้าของ แต่อยู่ในสถานะอย่างเอกชน

ที่ดินขององค์การปกครองท้องถิ่น พิจารณาจาก

1. พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พ.ศ. 2495
2. พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496
3. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พ.ศ. 2498



4. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518

5. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. 2521

จะเห็นได้ว่าไม่มีบทบัญญัติที่ห้ามมิให้ครอบครองทรัพย์สินที่กินอันเป็นของ
องค์การปกครองท้องถิ่นเหล่านี้เช่นกัน

ที่ดินของ รัฐชนิกที่ไว้กวาอาราพในพุทธศาสนาเป็นเจ้าของ

พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505¹ มาตรา 3 บัญญัติว่า
วัดมี 2 อย่าง คือ

1. วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา
2. สำนักสงฆ์

สำหรับที่วัดและที่ตั้งขึ้นต่อวัด พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2508
มาตรา 33 บัญญัติไว้ว่า

มาตรา 33 ที่วัดและที่ตั้งขึ้นต่อวัดมีดังนี้

- (1) ที่วัด คือที่ตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น
- (2) ที่ธรสงฆ์ คือที่ตั้งเป็นสมบัติของวัด
- (3) ที่กัลปนา คือที่ตั้งมีผู้อุทิศแถนลประโยชน์ให้วัด หรือพระศาสนา

¹ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 79 ตอนที่ 115 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่
30 ธันวาคม 2518 หน้า 29

ซึ่งหมายความว่า ที่ดินของวัดใดวัดหนึ่ง ถือว่าเป็นศาสนสมบัติของ
วัดนั้น มีอยู่ 3 ประเภท

1. ที่วัด ไถ่แก่ที่ดินซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น เช่น ที่ตั้งโบสถ์
วิหาร ศาลาการเปรียญ
2. ที่ธรณีสงฆ์ คือที่ดินที่ตกเป็นสมบัติของวัด เป็นที่ทำประโยชน์ เช่น
เป็นที่สวน ไร่
3. ที่กลับนา คือที่ดินที่เก็บผลประโยชน์ให้แก่วัด แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ผู้ถือยังสงวนไว้เป็นของตน¹

และมาตรา 34 พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 บัญญัติไว้เป็น
สาระสำคัญว่า

มาตรา 34 ห้ามมิให้ผู้ใดยกอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดในเรื่องทรัพย์สิน
อันเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์

ดังนั้นบุคคลใดจะยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่ออ้างสิทธิการครอบครอง
ทรัพย์สินในวัด และที่ธรณีสงฆ์ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 953/2508 อำนาจที่ให้เจ้าอาวาสห้ามบรรพชิต
หรือคฤหัสถ์ซึ่งมิได้รับอนุญาตจากเจ้าอาวาสเข้าไปอยู่ในวัดหรือขังไล่ให้ออกจาก
วัดนั้นมีอยู่ถาวร ไม่จำกัดเวลา การที่จำเลยเข้าไปพำนักอาศัยอยู่ในที่พิพาทซึ่ง
เป็นที่วัด แม้จะช้านานเท่าใด เจ้าอาวาสมีอำนาจห้ามและขังไล่จำเลยได้

¹ ภาสกร ชุมhuri, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินตามประมวล
กฎหมายที่ดิน, หน้า 34-37

จำเลยจะอาศัยสิทธิที่อาจจะได้โดยการแย่งการครอบครองปรับแก้ความประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มั่ง เป็นกฎหมายทั่วไปมาบังคับเหนืออำนาจเจ้าอาวาสที่
มีอยู่ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ มั่งเป็นกฎหมายพิเศษหาได้ไม่ ฉะนั้นแม้จำเลย
ได้ครอบครองที่พิพาทมั่ง เป็นที่วัดด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมานานเท่าใด ก็ไม่ทำ
ให้จำเลยได้สิทธิครอบครองที่พิพาทโดยการแย่งการครอบครองไปจากวัดได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 721/2504 ที่ธรณีสงฆ์ ผู้ใดจะยกอายุความครอบ
ครองปรับแก้ขึ้นไต่ถามกับวัดไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 550/2510 ที่พิพาทเป็นป่าช้า แม้จะตั้งอยู่ห่างวัด
เพียงสถานที่เป็นที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33
(2) จึงเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดมั่งเป็นโจทก์คดีนี้ จำเลยจะครอบครองมาช้านาน
เท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 4

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1288/2513 ที่ดินอันเป็นที่วัดแต่ผู้ใดออกโฉนดและ
ครอบครองเป็นของตนเกินกว่า 10 ปี โดยวัดไม่คัดค้านหรือระวางแนวเขตใน
เวลารังวัดเพื่อออกโฉนด ก็ไม่ได้ไปเป็นกรรมสิทธิ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 997/2522 ที่ธรณีสงฆ์ แม้จะครอบครองทำประโยชน์
มาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี ผู้ครอบครองก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

สำหรับที่กลับมาซึ่งเก็บผลประโยชน์ให้แก่วัดนั้น โดยเจ้าของที่ดินยัง
ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ผู้เขียนเห็นว่าครอบครองปรับแก้ได้เพราะมาตรา 34 แห่ง
พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 นี้ให้ห้ามไว้ ก็นับว่าเป็นการยุติธรรม
เนื่องจากเจ้าของมีเจตนาจะทำผลประโยชน์ในที่นี้ให้แก่วัด ก็น่าจะระวางรักษา
ผลประโยชน์ให้แก่วัดตามเจตนาที่ตั้งไว้ เบื่อปล่อยให้ผู้อื่นแย่งการครอบครอง
ไปได้ก็น่าจะหมกสิทธิในที่ดินนั้นต่อไป

ที่ดินของราชินิกุลที่มีวังโรมันคาทอลิกในกรุงสยามเป็นเจ้าของ

มีวังโรมันคาทอลิกเป็นวัดในศาสนาคริสต์ หรือสถานที่ทำการเกี่ยวกับการเผยแพร่ศาสนาคริสต์ รวมถึงการกุศล การแพทย์ การให้การศึกษาก่อนยากจนด้วย มีวังโรมันคาทอลิกถือว่าเป็นนิติบุคคลประเภทหนึ่งตามกฎหมาย แตกต่างกับวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกมียังไม่บัญญัติกฎหมายบังคับให้อำนาจเป็นนิติบุคคล มีวังโรมันคาทอลิกจึงมีอำนาจถือที่ดินได้ แต่จะถือแทนบุคคลอื่นไม่ได้

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยามตามกฎหมาย¹ ข้อ 6 บัญญัติเกี่ยวกับที่ดินของมีวังไว้ว่า

ที่ดินของมีวังนั้น ให้แบ่งเป็นสองอย่างตามที่ใ้การในที่ดินนั้น ๆ อย่างที่ 1 นั้น คือที่ดินที่ใ้เป็นวัด โรงเรียน ตึกกรม วัดบาทหลวง อย่างที่ 2 นั้น คือที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มีวัง

ที่ดินของมีวังได้แก่

1. ที่ดินที่ใ้เป็นวัด โรงเรียน ตึกกรม วัดบาทหลวง แบ่งเป็น

2 ชนิด

ก. สถานวัดบาทหลวง เป็นที่ตั้งอยู่ประจำแห่งหนึ่ง ซึ่งรัฐบาลอนุญาตแล้ว มีที่เหล่านี้รวมอยู่ด้วยในจังหวัดนั้น คือที่วัดที่ป่าช้าที่อยู่ของบาทหลวง และมีที่โรงเรียนเด็กผู้ชาย โรงเรียนเด็กผู้หญิง โรงเรียนเลี้ยงเด็ก โรงเรียนศาสนา และโรงพยาบาล (ข้อ 8 วรรคหนึ่งของพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวง)

¹ ประชุมกฎหมายประจำศก เล่ม 23 พ.ศ. 2452 (ร.ศ. 128)

ข. สถานพักผ่อนศาสนา มีที่เหล่านี้รวมอยู่ด้วยคือ โรงสวด
ที่พักของบาทหลวงเวลาไปตรวจสถานพัก และมีโรงเรียนศาสนาถ้าโรง
ทำการกุศลอย่างอื่น ๆ (ข้อ 8 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะ
ฐานะของวัดบาทหลวงฯ)

2. ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิชชัน

ตามข้อ 12 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงฯ
กำหนดว่า

ข้อ 12 นอกจากที่ดินสำหรับใช้การวัด ถ้าการกุศลตั้งได้กำหนดไว้
ในข้อ 8 แล้ว ให้มิชชันมีอำนาจที่จะถือที่ดินเป็นที่สำหรับทำประโยชน์ให้แก่มิชชัน
ภายในเขตของเมืองใดเมืองหนึ่งซึ่งมีสถานวัดบาทหลวงนั้นอยู่แห่งหนึ่งแล้ว

และตามข้อ 4 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวมีบทว่า

ข้อ 4 ที่ดินของมิชชันนั้น อยู่ในกฎหมายฝ่ายสยามและอยู่ในบังคับ
อำนาจศาลฝ่ายสยาม

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าเมื่อที่ดินของมิชชันตกอยู่ในบังคับของกฎหมายไทย
จึงเสียสิทธิโดยการครอบครองปรบักษ์ เพราะไม่มีกฎหมายห้ามไว้เหมือนกับที่วัด
และที่ธรณีสงฆ์ในพุทธศาสนา

ที่ดินของศาลเจ้า

กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้คือ "กฎเสนาบดีว่าด้วยที่กุศล
สถานชนิกศาลเจ้า (ออกตามความในพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่
2457 มาตรา 123)

กฎเสนาบดีฉบับนี้กำหนดความหมายของศาลเจ้าและที่ศาลเจ้าไว้ว่า

"ศาลเจ้า" หมายความว่า สถานที่ก่อสร้างขึ้นเป็นทรวดทรงสำหรับประดิษฐานรูปเคารพและกระทำพิธีกรรมตามลัทธิของคนบางจำพวก เช่น ชาวจีน และให้หมายความรวมถึงสถานที่ถาวร ก่อสร้างขึ้นประกอบด้วยศาลเจ้า เช่น โรงสำหรับกินเจ

ดังนั้นศาลเจ้าจึงหมายความว่า ที่ดินที่ศาลเจ้าตั้งอยู่และหมายความตลอดเขตบริเวณที่ดินของศาลเจ้าด้วย

ที่ดินของศาลเจ้า ศาลเจ้าตั้งอยู่บนที่ดิน 2 ชนิด คือ

1. ศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชน
2. ศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐบาล

กฎเสนาบดีข้อ 3 บัญญัติว่า

ศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชน เอกชนมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของนั้น ไม่เกี่ยวกับกฎฉบับนี้ เว้นไว้แต่เอกชนผู้ที่มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของได้อุทิศที่ดินของตนให้เป็นสมบัติสำหรับศาลเจ้าโดยสิทธิขาดในขณะใด ที่ดินนั้นย่อมตกมาอยู่ในความปกครองรักษาของรัฐบาลคือทำนุบำรุง เพื่อประโยชน์มหาชนตามความในกฎนี้

สรุปได้ว่าที่ดินที่ศาลเจ้าตั้งอยู่มี 2 ชนิด คือ

1. ศาลเจ้าตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐบาล หรือตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชน แต่เอกชนอุทิศที่ดินให้เป็นสมบัติของศาลเจ้า ที่ดินอยู่ในความปกครองของรัฐบาล เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 288-291/2466, 1049/2482, 310/2483 ศาลจำคุกในที่ดินของรัฐบาลหรือในที่ดินของเอกชนแต่เอกชนอุทิศที่ดินเป็นสมบัติของศาลจำคุกในความปกครองของรัฐบาล ที่ดินชนิดนี้ถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ใครจะยกอายุความครอบครองปรบักษ์ขึ้นเป็นข้อต่อสู้ไม่ได้

2. ศาลจำคุกในที่ดินของเอกชนและเอกชนมิได้อุทิศให้เป็นของรัฐบาล¹ ศาลจำคุกในที่ดินของเอกชนและเอกชนมิได้อุทิศให้เป็นของรัฐบาลที่ดินยังคงเป็นของเอกชน ดังนั้นจึงถูกครอบครองปรบักษ์ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1253/2500)

ที่ดินของรัฐบาลที่มีสยิกอิสลามเป็นเจ้าของ

คำว่า "มัสยิก" พระราชบัญญัติมัสยิกอิสลาม พ.ศ. 2490² มาตรา 4 ให้คำนิยามไว้ว่า

"มัสยิก" หมายความว่า สถานที่ซึ่งอิสลามิกชน มีสิทธิใช้เป็นที่พักประกอบพิธีกรรมตามลัทธิศาสนาอิสลามในวันศุกร์เป็นปกติ

ดังนั้น "มัสยิก" จึงเป็นสถานที่ที่อิสลามิกชนใช้ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาและที่ดินของมัสยิกถูกครอบครองปรบักษ์ได้ เพราะไม่มีบทบัญญัติห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้เหมือนอย่างทั่วคและที่ธรณีสงฆ์ ตามพระราชบัญญัติ

¹ ภาสกร ชูเหตุไร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน, หน้า 48-49

² ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 64 ตอนที่ 41 ลงวันที่ 2 กันยายน 2490 หน้า 543

คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34 และไม่นับบัญชีเงิน กฏเสนาบดีว่าด้วย ที่กุศลสถานชนิดศาลเจ้า 2463 ที่ให้ศาลเจ้าทั้งในที่ดินของรัฐบาล หรือทั้งในที่ดินของเอกชน แต่เอกชนอุทิศที่ดินให้เป็นสมบัติของศาลเจ้าอยู่ในการปกครองของรัฐบาล ซึ่งคำพิพากษาฎีกาที่ 268-291/2466, 1049/2482, 310/2483 ถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จะครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ดังที่โต้กล่าวไว้แล้ว

ตามที่โต้วิเคราะห์ไปแล้วว่าที่ดินของมิชชัน และที่ดินของมิสซิกสามารถครอบครองปรปักษ์ได้ แต่ที่ธรณีสงฆ์ที่วัด และศาลเจ้าซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐบาล หรือตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชน แต่เอกชนอุทิศให้อยู่ในความปกครองของรัฐบาลแล้ว ครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เห็นว่าไม่เป็นการยุติธรรมเพราะมีกฎหมายคุ้มครองเฉพาะศาสนาพุทธและศาสนาที่คนจีนนับถือเท่านั้น น่าจะมีกฎหมายคุ้มครองให้เหมือนกันเพราะประเทศไทยให้เสรีภาพในการนับถือศาสนาและองค์พระมหากษัตริย์ทรงอุปถัมภ์ทุกศาสนา ดังนั้นเห็นควรแก้ไขให้มีกฎหมายคุ้มครองที่ดินของมิชชันและมิสซิกด้วย

อนึ่ง ประมวลกฎหมายที่ดินเองก็คุ้มครองอยู่แล้วว่า แต่ละศาสนาควรจะเป็นเจ้าของที่ดินได้เป็นจำนวนเท่าไร และจะต้องมีการขออนุญาตเป็นเจ้าของที่ดินด้วย ดังนั้นจึงไม่น่าเป็นห่วงว่าแต่ละศาสนาจะมีที่ดินมากจนเกินไป ทำให้เกิดผลเสียทางเศรษฐกิจแก่ประเทศ

ที่ดินของพระมหากษัตริย์

ดังที่กล่าวไว้แล้วในเรื่องการครอบครองปรปักษ์สังหาริมทรัพย์ ที่ว่า พระราชบัญญัติจักระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479¹

1 ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 54 ตอนที่ 19 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2480 หน้า 778

บัญญัติไว้ว่า

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

"ทรัพย์สินส่วนพระองค์" หมายความว่า ทรัพย์สินที่เป็นของพระมหากษัตริย์มีอยู่แล้วก่อนเสด็จขึ้นครองราชสมบัติ หรือทรัพย์สินที่รัฐทูลเกล้าถวาย หรือทรัพย์สินที่ทรงได้มาไม่ว่าในทางใดและเวลาใด นอกจากที่ทรงได้มาในฐานะที่ทรงเป็นพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ รวมทั้งดอกผลที่เกิดจากบรรดาทรัพย์สินเหล่านั้นด้วย

"ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน" หมายความว่า ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์มีงใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นค้ำว่าพระราชวัง

"ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" หมายความว่า ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์ นอกจากทรัพย์สินส่วนพระองค์ และทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวแล้ว

ฉะนั้นทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น พระราชวัง ไม่อาจครอบครองปรปักษ์ได้เพราะ มาตรา 1306 ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินส่วนพระองค์สามารถครอบครองปรปักษ์ได้เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้เป็นพิเศษ ดังเช่นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีพระราชบัญญัติจักระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ดังกล่าวไว้เป็นกรณีพิเศษ ผู้ใดจะไต่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไปเป็นกรรมสิทธิ์ก็ย่อมจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ฉะนั้นจะอ้างการครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ ดังเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 784/2516 (ประชุมใหญ่) ตัดสินไว้ว่า แม้ว่าการซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นไปโดยไม่สมบูรณ์ถูกต้องแก่จำเลยที่ 1 ก็ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบและเปิดเผยตลอดมา ปี พ.ศ. 2461 จำเลยที่ 1 ก็ได้รื้อสิ่งปลูกสร้างเดิมคือเรือนเก่าและโรงไม้ออก แล้วปลูกตึกสองชั้นขึ้นในที่ดินพิพาท แม้จะปรากฏว่าจำเลยที่ 1 เคยมีหนังสือลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2492 ตามเอกสารหมายเลข 10 ทูลเกล้าฯ ของพระราชทานพระมหากรุณาขอให้งดเว้นการเรียกที่ดินคืนก็ไม่มีลักษณะเป็นการยอมรับอำนาจโจทก์เหนือที่ดิน เป็นแต่การให้เหตุผลโต้แย้งหนังสือของโจทก์ที่เรียกคืนที่ดินเท่านั้น ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่ากรณีจำเลยที่ 1 ครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นการครอบครองปรักษัยต่อโจทก์

เมื่อถือว่าจำเลยที่ 1 ครอบครองปรักษัยในที่ดินพิพาทตลอดมาซึ่งเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีแล้ว มีปัญหาจะต้องวินิจฉัยต่อไปว่า จำเลยที่ 1 จะอ้างการครอบครองปรักษัยนั้นยันโจทก์ได้หรือไม่ พระราชบัญญัติจักระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2479 มาตรา 7 บัญญัติว่า "ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะโอนหรือจำหน่ายได้ก็แต่โดยได้รับพระบรมราชานุมัติเพื่อสาธารณประโยชน์หรือเพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" และต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติจักระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2491 มาตรา 8 ให้ยกเลิกความในมาตรา 7 เดิมและให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "มาตรา 7 ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 6 ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะโอนหรือจำหน่ายได้ก็แต่เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และโดยได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาต หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อันได้บัญญัติมาให้โอนหรือจำหน่ายได้เท่านั้น" และปรากฏว่าเมื่อพระราชบัญญัติจักระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2479 ประกาศใช้บังคับ จำเลยที่ 1 เพิ่งครอบครอง

ที่ดินพิพาทได้ 6 เดือนเศษ ยังไม่ได้สิทธิความเป็นเจ้าของและพาณิชย์
 มาตรา 1382 เนื่องจากพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์
 ดังกล่าวได้บัญญัติถึงลักษณะการโอนหรือจำหน่ายทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ไว้เป็นกรณีพิเศษ ผู้ใดจะไต่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไปเป็นกรรมสิทธิ์ก็ย่อม
 จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวแล้วแต่ประการใดข้างนี้ เป็น
 กฎหมายพิเศษยกเว้นกฎหมายทั่วไป ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่าจำเลยที่ 1
 จะอ้างการครอบครองปรบักษ์ดังกล่าวแล้วยื่นโจทก์หาได้ไม่ ฎีกาจำเลยที่ 1
 ขอนี้จึงตกไป

กฎหมายสหรัฐอเมริกา

ในระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ หลักที่ว่าไม่อาจยกอายุความการ
 ครอบครองปรบักษ์ขึ้นยันต่อรัฐเป็นปฏิบัตินั้น เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป
 เช่น คำพิพากษาในคดี State of New Jersey V. Maas & Valdstein
 ศาลตัดสินว่าการครอบครองปรบักษ์ไม่สามารถยันต่อรัฐได้และยอมไม่มีสิทธิใด ๆ
 ที่จะนับอายุความให้เป็นปฏิบัตินั้นต่อสาธารณะ และในคดี Engel V. United
States² ศาลตัดสินว่า โจทก์ที่มีสิทธิในที่ดินโดยอาศัยการครอบครองปรบักษ์ ไม่
 อาจยกขึ้นยันต่อประเทศสหรัฐได้³ หลักกฎหมายนี้อนุโลมใช้ถึงส่วนราชการของ
 รัฐและเทศบาลด้วย

¹ 199 A. 2d 248 N.J. Super. 211, (1964)

² 258 F. 2d 50 (1958)

³ Sriracha Charoenpanij, "Acquisition of Ownership of Land by Prescription Comparative Study between Thai Law and American Law" (Master's thesis Tulane University, 1974), p. 93-94.

ทรัพย์สินสาธารณะหรือทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของ
สาธารณะ ไม่อาจนับอายุความเป็นปฏิปักษ์ได้ ในสหรัฐอเมริกาแบ่งที่ดินสาธารณะ
ออกเป็น 4 ประเภท คือ ที่ดินของสหรัฐ ที่ดินของมลรัฐ และที่ดินของหน่วย
ราชการระดับที่ต่ำกว่ามลรัฐ (Land of subdivisions of States) ซึ่ง
คล้ายคลึงกับสาธารณสมบัติของแผ่นดินในระบบประมวลกฎหมาย คำพิพากษา
ของศาลในคดี United States V. Steward ศาลตัดสินว่าที่ดินที่อยู่ภายใต้
อำนาจสูงสุดโดยทางการปกครองไม่สามารถได้มาภายใต้พระราชบัญญัติเกี่ยวกับ
อายุความ และสิทธิที่เกิดจากอายุความไม่สามารถทำให้ได้มาซึ่งที่ดินของสหรัฐ

คำพิพากษาในคดี Perter V. Carstensen ได้พิพากษาไว้เป็น
กฎเกณฑ์ว่ากรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ไม่สามารถนำมาอ้างยื่นต่อรัฐ
ได้ นอกเสียจากจะได้รับยกเว้นโดยกฎหมาย ดังนั้นที่ดินสาธารณะทั้ง 3 ที่
กล่าวไว้ข้างต้นนั้นไม่อาจได้มาโดยนับอายุความ

ที่ดินชนิดสุดท้ายที่ดินที่เป็นของหน่วยงานท้องถิ่น (Land of subdivision
of States) ก็ไม่สามารถได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ตาม
กฎเกณฑ์ทั่วไป ที่ดินที่มีผู้อุทิศให้เพื่อส่งเสริมสิทธิสาธารณะและกิจการของ
สาธารณะ แต่ที่ดินที่ไม่ได้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ของสาธารณะหรืออุทิศให้สาธารณะ
ใช้ดังกล่าวก็อาจได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์

ที่ดินสาธารณะที่รัฐอนุญาตให้เป็นของเอกชนแล้ว ไม่เป็นทรัพย์สิน
สาธารณะอีกต่อไป และกลายเป็นที่ของเอกชนหลังจากที่สำนักงานที่ดิน
(Land office) ออกโฉนดหรือเอกสารสิทธิที่ดิน ที่ดินดังกล่าวนี้ที่อยู่ภายใต้
การครอบครองปรปักษ์และผู้อ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์จะต้องครอบครอง
ที่ดินติดต่อกันเป็นเวลาตามที่กำหนดไว้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุญาต ดังนั้น ที่ดิน



ทำให้เป็นของเอกชนแล้วอาจจะนับอายุความเป็นทรัพย์สินได้ตั้งแต่เวลาที่ได้สิทธิ¹

กฎหมายมลรัฐหลุยส์เซียนา

บทบัญญัติทั่วไปในรัฐธรรมนูญของมลรัฐหลุยส์เซียนา Article 19 Section 16 บัญญัติไว้ว่าในคดีแพ่งไม่อาจยกอายุความขึ้นเป็นปฏิปักษ์ต่อรัฐ เว้นแต่จะมีข้อยกเว้นไว้โดยรัฐธรรมนูญหรือกฎหมายที่บัญญัติไว้อย่างชัดเจนเป็นพิเศษ

ที่ดินที่เทศบาล (municipal corporation) เป็นเจ้าของซึ่งมีลักษณะเป็นที่สาธารณะ ซึ่งโอนกันไม่ได้นั้น ไม่สามารถได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ที่ดินของเทศบาลที่ไม่ใช่เป็นที่สาธารณะสามารถได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ได้ ในกรณีที่ที่ดินสาธารณะอนุญาตให้เป็นของเอกชน อายุความจะเริ่มนับเป็นปฏิปักษ์ต่อผู้ได้รับสิทธิ (patentee) นับตั้งแต่วันที่ที่ดินตกเป็นของผู้ได้รับสิทธิและทายาท²

กฎหมายในมลรัฐหลุยส์เซียนาไม่ได้แบ่งประเภทของที่ดินไว้ชัดเจนในประมวลกฎหมายแห่ง ค.ศ. 1878 ดังที่ได้ศึกษาจาก บรรพ 2 ลักษณะ 1 แนวความคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของเอกชน (private ownership) บัญญัติไว้ในมาตรา 459 ทำให้เห็นว่าประมวลกฎหมายเพียงยอมรับกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน (privately owned land) เป็นที่ดินประเภทที่หนึ่ง ประเภทที่ 2 คือสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (privately domain) ซึ่งไม่ได้บัญญัติไว้โดย

¹ Ibid., p. 13

² Ibid., pp.92-93

ทรงในประมวลกฎหมายแพ่ง แต่โดยที่มาตรา 436 และมาตรา 456 (2) ได้แบ่งสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (private domain) ออกเป็น 2 ชนิด คือ สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยแท้ (private domain of State) และ สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่เป็นของหน่วยงานค้ำการเมืองของรัฐ (private domain of political subdivision) สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (private domain) ที่เป็นของรัฐ โดยปกติโอนเปลี่ยนมือไม่ได้เว้นแต่จะบัญญัติยกเว้นไว้โดยกฎหมายและระเบียบหรือไม่อยู่ภายใต้การยึดอายัดหรืออายุความใด ๆ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงเป็นของหน่วยงานค้ำการเมือง (private domain of political subdivision) อาจโอนกันได้และอยู่ภายใต้บังคับแห่งการยึดอายัดหรืออายุความ ประเภทที่สามคือ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (public domain) จึงเป็นทรัพย์สินของสาธารณะที่ใช้ร่วมกันได้ บัญญัติไว้ในมาตรา 453 แต่เอกชนไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ได้ภายใต้มาตรา 432(2) เนื่องจากเป็นผลมาจากความต้องการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

มาตรา 433 บัญญัติชัดแจ้งว่า ทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์ได้ เช่น ที่ดิน เอกชน ที่ยึดถือโดยเอกชน อาจเปลี่ยนมือได้โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ โดยอายุความหรือโดยวิธีอื่น ๆ ที่ดินเอกชนจึงเป็นที่ดินที่อาจถูกครอบครองปรักษ์ได้

สาธารณสมบัติของแผ่นดินจึงเป็นของหน่วยงานค้ำการเมือง (private domains of political subdivisions) เป็นทรัพย์สินร่วมกัน แต่มีใช้เพื่อประโยชน์ของประชาชนร่วมกัน จึงอาจครอบครองปรักษ์ได้ เช่นในคดี Louisiana Highway Commission V. Roxsdale ศาลตัดสินว่าทรัพย์สินของเทศบาลซึ่งไม่ได้อยู่ในสถานะอย่างสถานที่สาธารณะจึงเปลี่ยนมือได้และสามารถได้มาโดยอายุความได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งของนครรัฐหลุยส์เซียนา



มาตรา 482 และมาตรา 3521 แกร์ทรัพย์สินของแผ่นดินและสาธารณสมบัติของแผ่นดินถูกปล้องกันไว้โดยรัฐธรรมนูญของมลรัฐหลุยส์เซียนา มาตรา 19 วรรค 16 ให้มีอาจตุรครอบครองปรปักษ์ได้¹

กฎหมายสวีต

ครอบครองปรปักษ์ได้ทั้งที่ดินที่จดทะเบียนแล้วและไปไต่จกทะเบียนขอแตกต่างอยู่ที่ครอบครองปรปักษ์ที่ดินที่ไม่ได้จดทะเบียนต้องใช้ระยะเวลานานกว่าจึงจะได้กรรมสิทธิ์ ดังที่มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายสวีต มาตรา 661 และมาตรา 662

มาตรา 661 ถ้าบุคคลใดเข้าไปในที่ดินที่จดทะเบียนแล้วของผู้อื่นโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายโดยการกระทำกรณอย่างเจ้าของ กรรมสิทธิ์ของบุคคลนั้นจะไม่ถูกยึดแย้ง ถ้าภายหลังที่เขาได้ครอบครองที่ดินนั้นโดยสุจริตเป็นเวลาสิบปีติดต่อกันโดยไม่ถูกโต้แย้งอย่างไร

มาตรา 662 ถ้าบุคคลใดได้ครอบครองเงินแผ่นดินส่วนใดส่วนหนึ่งเช่นอย่างเจ้าของติดต่อกันโดยไม่ถูกโต้แย้งเป็นเวลาสามสิบปี และเป็นที่ดินซึ่งมิได้จดทะเบียน บุคคลนั้นอาจเรียกร้องว่าเขาได้กระทำกรณในเงินแผ่นดินนั้นเช่นอย่างเจ้าของ สภาพการดังกล่าวนี้ สิทธิอันนี้เป็นของรัฐครอบครองที่ดินนั้น เพราะไม่สามารถสืบหาเจ้าของที่ดินจากทะเบียนหรือจากการประกาศว่าตาย

¹ Ibid., p. 96-98

หรือสาปสูญในระยะเวลาสามสิบปีนั้น การเข้าไปในที่ดินนั้นอาจเข้าไปโดยคำสั่งศาลภายหลังที่ไม่มีการคัดค้านภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นทางการหรือไม่คัดค้านภายในระยะเวลาที่อนุญาตไว้¹

การครอบครองปรักษะสังหาริมทรัพย์ชนิดอื่น ๆ นอกจากที่ดิน ผู้เขียนขอแยกพิจารณา ดังนี้

1. ทรัพย์อันติดกับที่ดิน ได้แก่

1. ทรัพย์ที่เกิดหรือติดกับที่ดินโดยธรรมชาติ เช่น ไม้ยืนต้น (ตามประกาศใช้ข้อบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูก ร.ศ. 129 ข้อ 7 ต้นไม้ที่มีอายุยืนกว่า 3 ปี เป็นไม้ยืนต้น) ทุ่งอก

2. ทรัพย์ที่ติดกับที่ดินโดยมีผู้นำมาติด เช่น บ้าน ตึก หอนาฬิกา ต้องเป็นการติดในลักษณะที่คงถาวรแน่นอนถาวรแต่ไม่จำเป็นต้องติดอยู่กับที่ดินจนถาวรไป²

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่า เมื่อครอบครองปรักษะที่ดินแล้วจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์อันติดกับที่ดินด้วยหรือไม่

¹ เวื่ออากาศเอก นิติ ฅฤงชัย, "การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์" (วิทยานิพนธ์ปริกษาหมาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2521), หน้า 239-240

² บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์, หน้า 10-11

ผู้เขียนเห็นว่าต้องพิจารณาในเรื่องส่วนควบด้วย เพราะตามมาตรา 107 วรรค 2 บัญญัติไว้ว่า ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินใด ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในมรดก ส่วนควบของทรัพย์สิน ฉะนั้นทรัพย์สินใดที่เข้าลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินคือส่วนซึ่ง โดยสภาพแห่งทรัพย์สินนั้นเอง หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดิน และไม่อาจจะแยกจากที่ดินได้ นอกจากจะทำลาย หรือทำบุบสลาย หรือ ทำให้ทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงรูปทรง¹ เช่น บ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน เมื่อครอบครอง ปรปักษ์ที่ดินซึ่ง เป็นทรัพย์สินประธานย่อมได้กรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่ง เป็นทรัพย์สินอุปกรณไปด้วย

แต่ถ้าทรัพย์สินใดไม่เป็นส่วนควบของที่ดินหรือตามมาตรา 109 บัญญัติ ยกเว้นไม่ให้เป็นส่วนควบคือ ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินชั่วคราว โรงเรือนหรือการปลูก สร้างอย่างอื่นซึ่งผู้สร้างมีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นปลูกไว้² ฉะนั้นเมื่อผู้ใดครอบครอง ปรปักษ์ที่ดินย่อมจะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในส่วนควบไปด้วย

ทิ้งออก

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 บัญญัติไว้ว่า
ที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งออกริมคลอง ทิ้งออกยอมเป็นทรัพย์สินของ
เจ้าของที่ดินแปลงนั้น

ทิ้งออกริมคลอง หมายถึงที่ดินซึ่งออกไปจากคลอง และเวลาน้ำขึ้น
ตามปกติท่วมไม่ถึง ทั้งต้องเป็นทิ้งออกซึ่งเกิดขึ้นตามธรรมชาติ ฉะนั้นที่ดินซึ่งถล่ม
ลงไปในสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือลำคลองที่ถมเป็นถนนไม่เรียกว่า

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 107

² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 109

ที่งอกริมตลิ่ง และที่งอกริมตลิ่งนี้ไม่จำเป็นต้องเป็นที่งอกริมตลิ่งแม่น้ำเสมอไป อาจเป็นที่งอกริมทะเล ทะเลสาป บึง หรือหนองก็ได้ และหากทรายค่อจากนรที่งอกไปทางแม่น้ำก็เป็นที่งอกริมตลิ่งได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138/2464)

ที่งอกริมตลิ่งที่ถือว่า เป็นของเจ้าของที่ดินตามมาตรา 1308 นี้ จะต้องเป็นที่งอกคืบค่อมเป็นแปลงเกี่ยวกับที่ดิน โดยไม่มีอะไรคั่น ถ้ามีถนนหรือทางหลวงคั่น เจ้าของที่ดินเดิมจะอ้างว่าที่งอกเป็นของตนไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1769/2492) หรือแม้มีลำธารทางน้ำฝนตกไหลคั่นก็ไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดินเดิมเช่นเดียวกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 524/2497)

ถ้าที่ดินเดิมเป็นที่ดินมีโฉนดที่งอกริมตลิ่งนั้นก็ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินมีโฉนดเช่นเดียวกับที่ดินเดิม¹ ฉะนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าผู้ใดครอบครองปรปักษ์ที่ดินที่มีที่งอกของผู้อื่น ย่อมได้กรรมสิทธิ์ทั้งที่ดิน และที่งอกริมตลิ่งไปด้วย เพราะที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้นด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 126/2503 ก่อนเป็นที่งอกที่พิพาทเป็นที่น้ำท่วมถึง จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การที่โจทก์ได้ครอบครองมาแต่เกิน 10 ปี ก็ไม่ทำให้โจทก์เกิดมีสิทธิขึ้นแต่อย่างใด เมื่อที่พิพาทเริ่มเป็นของจำเลยโดยเป็นที่งอกหน้าที่ดินมีโฉนดของจำเลยตามมาตรา 1308 โจทก์เพิ่งครอบครองปรปักษ์ได้เพียง 3 ปี โจทก์จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 118-119

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 905/2508 ที่งอกหน้าที่ดินมีโฉนด เมื่อมีผู้ครอบครอง
เป็นส่วนสัถ์โดยความสงบ และเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี
ที่งอกนั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครอง

สรุปว่าครอบครองปรักษ์เฉพาะที่งอกได้

เกาะ

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จมิได้กล่าวถึงกรรมสิทธิ์ในเกาะทั้งปวง
ในน่านน้ำไทย กฎหมายเกี่ยวกับเกาะได้ปรากฏขึ้นเป็นครั้งแรกในประมวล-
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1309 บัญญัติไว้ว่า
เกาะที่เกิดในทะเลสาป หรือในทางน้ำ หรือในเขตน่านน้ำของ
ประเทศกัถ์ และห้องทางน้ำที่เขินชั้นกัถ์ เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

แต่บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กัถ์กล่าวมิได้นิยามคำว่า
"เกาะ" ไว้ แต่ความหมายโดยทั่วไปนั้น เกาะได้แก่ส่วนของดินอันมีน้ำล้อมอยู่
รอบ เกาะอาจมีลักษณะแตกต่างกันบ้างที่เป็นที่ดินล้วน บางทีประกอบด้วยหินปน
อยู่ มีขนาดใหญ่บ้าง เล็กบ้าง

เกาะอาจเกิดช้าหรือเร็วตามสภาพของที่ดิน เมื่อใดจึงจะถือว่าเกาะ
ได้เกิดขึ้นแล้วนั้นแยกพิจารณาเป็นสองระยะ คือ ในระยะแรกได้แก่ระยะที่เกาะ
กำลังจะเกิดขึ้น แต่ยังไม่พ้นน้ำ ในระยะนี้ยังไม่เรียกว่าเป็นเกาะโดยสมบูรณ์
คือเมื่อเข้าระยะที่สอง คือ เกาะได้สูงขึ้นเหนือพื้นน้ำมีความมั่นคงพอที่จะอยู่เหนือ
น้ำได้ในเวลาน้ำขึ้นเต็มฝั่ง แต่ไม่รวมถึงกรณีน้ำท่วมล้นฝั่ง กัถ์นั้นจึงเรียกว่าเป็น
เกาะโดยสมบูรณ์ตามความหมายของกฎหมาย

เกาะซึ่งอยู่ในระยะแรกเกิดคือยังอยู่ในน้ำถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทางน้ำ นับว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แต่ถาเป็นเกาะแท้จริงแล้วเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามความหมายในมาตรา 1309

เกาะซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ต้องเป็นเกาะที่เกิดในทะเลสาบ หรือเกิดในทะเลอันเป็นเขตน่านน้ำของประเทศหรือเกิดขึ้นทางน้ำ เช่น เกิดขึ้นในแม่น้ำ เป็นต้น ไม่ได้หมายความถึงเกาะที่บุคคลทำขึ้นในบริเวณบ้าน หรือที่ดินของตน

ถ้าห้องทางน้ำเขินขึ้นตั้งนี้ ไม่นับว่าเป็นเกาะ เพราะไม่มีน้ำล้อมรอบ อันจะทำให้มีลักษณะเป็นเกาะแต่กฎหมายก็ถือว่าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินเช่นกัน¹

ตามปกติทะเลสาบ ทางน้ำ เขตน่านน้ำย่อมเป็นของรัฐหรือแผ่นดิน ฉะนั้น เกาะที่เกิดในสิ่งเหล่านี้จึงเป็นของแผ่นดินด้วย แต่ถาทะเลสาบและทางน้ำเป็นของเอกชน เกาะที่เกิดขึ้นในทะเลสาบและทางน้ำเหล่านั้น ก็ย่อมจะเป็นของเอกชนหนึ่งเป็นเจ้าของทะเลสาบ หรือเจ้าของทางน้ำนั้นด้วย หลักการเช่นนี้ก็ย่อมใช้กับห้องทางน้ำคั้นเขินก็ย่อมจะเป็นของเอกชนอยู่เช่นเดิม หาเป็นของแผ่นดินไม่

มาตรา 1309 บัญญัติแต่เพียงว่าเกาะหรือห้องทางน้ำที่คั้นเขินขึ้นเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน แต่ก็ได้หมายความว่าจะเป็นส่วนหนึ่งของแผ่นดินมิได้ หากเกาะหรือห้องทางน้ำคั้นเขินได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อ

¹ สำนักนายกรัฐมนตรื, คณะกรรมการกฤษฎีกา. "เรื่องทีเกาะ"
(กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 18 กันยายน 2494),
หน้า 1

ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน แล้วย่อมจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน มีใช้
เพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ที่มาตรา 1309 บัญญัติเพียงว่าทรัพย์สินเหล่านี้
เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ก็เพื่อจะแสดงให้เห็นว่ามีใช้เป็นของเอกชนเท่านั้น¹

ฉะนั้นเมื่อเกาะตั้งปวงในราชอาณาจักรไม่ว่าจะเป็นเกาะในทะเลสาบ
หรือทางน้ำ หรือในเขตน่านน้ำของประเทศ (คือห่างจากฝั่ง 3 ไมล์) ที่เป็น
ทรัพย์สินของแผ่นดิน ถ้ามีบุคคลใดเข้าครอบครองเกาะนั้นโดยสงบ และโดย
เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คัดค้านเป็นเวลาสิบปี ผู้เขียนเห็นว่า
ผู้นั้นอ้างกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของต่อสู้กับรัฐได้

กฎหมายฝรั่งเศส อิตาลี เบลเยียม

ถือหลักว่า เกาะเกิดในเขตน่านน้ำของประเทศเป็นทรัพย์สินของ
แผ่นดิน

เกาะเกิดในทางน้ำซึ่งเรือเดินได้เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน แต่ถ้า
เกาะเกิดในทางน้ำซึ่งเรือเดินไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินริมตลิ่ง
กล่าวคือถ้าเกาะอยู่ตรงกลางทางน้ำนั้น ก็ให้ตีเส้นกลางน้ำ แล่นกันคนละครึ่ง
ระหว่างเจ้าของที่ริมฝั่งทั้งสองข้าง ถ้าเกาะนั้นล้าไปทางใดมากผู้นั้นก็ได้มาก
แต่ถ้าเกาะเกิดไม่ถึงเส้นกลางของทางน้ำ เกาะนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของ
ริมฝั่งใกล้เกาะนั้น

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 120

ประเทศอังกฤษ มีหลักดังนี้

ถ้าเกาะใหญ่เกิดขึ้นในทะเลอังกฤษถือเป็นทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์

ถ้าเกิดกลางทางน้ำ เกาะนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดินฝั่งทั้งสองข้าง แต่ถ้าเกาะอยู่ใกล้ฝั่งใดมากที่สุด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินริมฝั่งที่ใกล้ที่สุดนั้น

ประเทศเนเธอร์แลนด์

เกาะอันเกิดขึ้นในทางน้ำ ซึ่งเรือเดินไปได้หรือล่องแพไปได้ เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินฝั่งที่เกาะเกิดขึ้น แต่ถ้าเกาะเกิดล้ำเส้นกลางของทางน้ำก็ให้แบ่งกันระหว่างเจ้าของที่ดินฝั่งทั้งสองข้างโดยถือเส้นกลางทางน้ำเป็นเขตแบ่ง

ถ้าเกาะเกิดขึ้นในทางน้ำซึ่งเรือเดินได้หรือล่องแพได้ เกาะนั้นเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน¹

2. สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์

สิทธิที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยตรง ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิใช้สอยและได้ซึ่งดอกผล สิทธิที่จะจำหน่ายหรือโอน

¹ สำนักนายกรัฐมนตรี, คณะกรรมการกฤษฎีกา. "เรื่องทีเกาะ",

สิทธิที่จะติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ สิทธิชั่วคราวมิให้ผู้ใดมาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบเกี่ยวกับที่ดิน สิทธิเหล่านี้เป็นสิทธิตามมาตรา 1336 นอกจากนี้สิทธิอื่นซึ่ง เป็นสิทธิที่จำกัดครอบงำกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน การคิดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิจำนอง

ปัญหาว่าจะครอบครองปรบักสิทธิที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่ดินได้หรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่า ไม่น่าจะได้เพราะการครอบครองทรัพย์สินจะต้องครอบครองทรัพย์สินที่มีรูปร่างซึ่งสามารถยึดถือได้ ดังที่ได้วินิจฉัยไปแล้วในตอนที่กำลังกล่าวถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สิทธิที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยอ้อม คือสิทธิซึ่งมิได้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยตรง แต่เป็นสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งติดอยู่กับที่ดินอีกทอดหนึ่ง¹

การครอบครองปรบักสิทธิประเภทจำกัดครอบงำกรรมสิทธิ์

ดังที่ได้วิเคราะห์ไปแล้วว่าครอบครองปรบักสิทธิไปได้บุคคลเป็นผู้ยึดถือครอบครองทรัพย์สินต่าง ๆ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น กรรมสิทธิ์ การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ ปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่า จะมีการยึดถือครอบครองปรบักสิทธิที่จำกัดครอบงำกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ ดังกล่าวได้หรือไม่

¹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, หน้า 12-13

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 129๘ บัญญัติว่า

ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจ
ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

จะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์กับการจำยอมเท่านั้น ที่อาจได้มาโดยอายุความ
ตามที่บัญญัติไว้ ในมาตรา 13๘2 และมาตรา 14๐1 ทรัพย์สินหรืออย่างอื่น เช่น
สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภารตักพินในอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีบท
บัญญัติให้ได้ไปโดยอายุความดังเช่นการจำยอม และตามบทบัญญัติแห่งมาตรา
129๘ เรื่องทรัพย์สินที่จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ฉะนั้นเฉพาะ
การจำยอมเท่านั้นที่จะได้มาโดยอายุความ และคำว่า "ทรัพย์สิน" ในมาตรา
13๘2 จึงน่าจะเข้าใจว่าใช้ได้สำหรับสิทธิในการจำยอมอย่างเดียวเท่านั้น¹

มาตรา 14๐1 การจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำ
บทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับ
โดยอนุโลม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ บ.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 415