



บทที่ 7

การนำอายุความได้สิทธิ โดยการครอบครองปรบักษ์ไปใช้กับทรัพย์สินอื่น เกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์

ในบทนี้ผู้เขียนจะกล่าวถึงการนำอายุความการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สิน โดยการครอบครองปรบักษ์ไปใช้กับการได้มาซึ่งการจำยอม และการ
เปรียบเทียบการครอบครองปรบักษ์กับการแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375
และการครอบครองปรบักษ์กับการละทิ้งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6
เพื่อชี้ให้เห็นถึงเจตนารมณ์ของกฎหมาย หลักเกณฑ์ที่จะได้สิทธิหรือเสียสิทธิว่า
เหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร เพื่อที่จะทำให้เข้าใจการครอบครองปรบักษ์ได้
ดียิ่งขึ้น

การนำอายุความการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยการครอบครองปรบักษ์
ไปใช้กับการได้มาซึ่งการจำยอม

การครอบครองปรบักษ์เป็นอายุความได้สิทธิที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินของผู้อื่น แต่การจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่คัดถอนอำนาจกรรมสิทธิ์
โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นหนึ่ง เรียกว่า "ภารยทรัพย์" ต้องรับกรรม
บางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตนนั้น หรือทำให้เจ้าของอสังหาริม-
ทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อ
ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า "สามยทรัพย์" ดังที่มีบัญญัติไว้ใน
มาตรา 1387 ว่า "อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุให้
เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้น
การใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหา-
ริมทรัพย์อื่น"

การจำยอมอาจได้มา 3 วิธีด้วยกันคือ โดยผลแห่งกฎหมาย โดยนิติกรรม และโดยอายุความ การได้มาซึ่งการจำยอมโดยอายุความบัญญัติไว้ในมาตรา 1401 ว่า "การจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้ สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

นั่นคืออายุความได้สิทธิที่จะนำมาใช้คือ มาตรา 1302 ฉะนั้นถ้าเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ได้ไต่สวนอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยความสงบ โดยเปิดเผย และด้วย เจตนา จะให้ได้สิทธิการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์นั้นคิดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ย่อมได้ การจำยอมเหนืออสังหาริมทรัพย์

ต่อไปผู้เขียนจะไต่กล่าวถึงการนำอายุความการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยการครอบครองปรักษ์ไปใช้กับการได้มาซึ่งการจำยอมและเปรียบเทียบการครอบ ครองปรักษ์กับการจำยอมโดยอายุความ 3 กรณีคือ

1. การได้สิทธิ
2. การนับระยะเวลาในกรณีโอนการครอบครองแก่กัน
3. การขาดการยึดถือ

1. การได้สิทธิ

ผู้ครอบครองปรักษ์ที่ดินจะต้องครอบครองด้วยเจตนาอย่าง เป็นเจ้าของ ฉะนั้นจะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินให้มากที่สุดสมควรแก่สภาพของที่ดินและดินฟ้าอากาศ เช่น ครอบครองที่นา จะต้องปลูกข้าวในฤดูทำนาและใช้เป็นที่ทางเดินเมื่อสิ้นฤดูทำนา หรืออีกนัยหนึ่งผู้ครอบครองที่นาจะต้องครอบครองตลอดเวลาเสมือนเจ้าของที่นา ครอบครองนานนั้นตลอดระยะเวลาสิบปี แต่การจำยอมเป็นเรื่องที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์



ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยความสงบ โดยเปิดเผย และด้วยเจตนา จะให้ได้ สิทธิการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ฉะนั้นการใช้สอยการจำยอม ที่จะไ้การจำยอมโดยอายุความนั้นไม่คงใช้ตลอดเวลา แต่คงใช้สม่ำเสมอติดต่อกัน จนครบสิบปี เช่น ใช้ทางในที่นาผู้อื่นทุกปีเมื่อสิ้นฤดูทำนาเป็นเวลากว่าสิบปีไ้การจำยอม แล้ว แม้จะมีไ้ใช้ทางนั้นในฤดูทำนาก็ไม่ทำให้การใช้ทางนั้นขาดตอนไม่ติดต่อกัน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1120/2509)

การไ้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์สิบปี เฉพาะที่ดิน ที่มีโฉนดเท่านั้น แต่อายุความสิบปีตามมาตรา 1401 และ 1302 ใช้บังคับแก่ อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นที่ดินมือเปล่าหรือที่ดินที่มีโฉนดก็ตาม

2. การนับระยะเวลาในกรณีโอนการครอบครองแก่กัน

ตามมาตรา 1305 บัญญัติไว้ว่า ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอน จะนับเวลาดังผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถามีขอบพรวงในระหว่างครอบครองของผู้โอนไว้ ทานว่าขอบพรวงนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้

ในกรณีครอบครองปรปักษ์ ผู้รับโอนจะนับระยะเวลาของผู้ที่โอนการ ครอบครองที่ครอบครองอยู่ก่อนนั้น การครอบครองของผู้โอนจะต้อง เป็นการครอบครอง ที่เขาหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1302 ด้วย คือ ต้องเป็นการครอบครองโดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของและการโอนการครอบครอง เช่นนี้อาจเป็น การโอนโดยนิติกรรม เช่น ให้ ซื้อขาย และอาจเป็นการโอนกันโดยผลของ กฎหมายคือการรับมรดก เช่น เกี่ยวกับการไ้การจำยอมจากผู้ขายไ้ขายที่ดินอันเป็น สามยทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อโดยผู้ขายไ้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยความสงบ โดยเปิดเผย

และควยเจตนา จะให้โคสิทธิการจำยอมในอสังหาริมทรัพย์รวมเข้ากับระยะเวลาที่
 ผู้ให้เช่าสอยได้ การที่กฎหมายบัญญัติให้ระยะเวลาด้วยกันได้ เป็นประโยชน์แก่
 ผู้ครอบครองในภายหลังสามารถโคสิทธิในระยะเวลาที่กำหนดไว้ แต่ถึงกระนั้นก็
 ถ้ามีขอกพรองในระหว่างครอบครองหรือใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ของผู้โอน ขอกพรอง
 เชนนยกชนเป็นขอกตอสูผู้รับโอนได้

ถึงที่โลกลาวแลววา การครอบครองปรักจะตองเป็นการครอบครอง
 ที่เป็ปฏิบัติกษทอเจาของ หรือเพื่อแยงกรรมสิทธิจากเจาของทรัพย์สินมาเป็นของตน
 ฉะนั้นการที่ผู้ครอบครองครอบครองทรัพย์สินแทนผู้อื่น เชน ผู้เช่าถือว่าครอบครองทรัพย์สิน
 โดยอาศัยอำนาจของผู้ให้เช่า ผู้รับจำนำซึ่งยึดถือสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ไว้เป็น
 ประกันการชำระหนี้ ไม่ใช่เป็นการยึดถือควยเจตนาเป็นเจาของ ฉะนั้นผู้เช่า
 ผู้รับจำนำ ไม่อาจที่จะอ้างการครอบครองปรักษชนตอสูเจาของได้ และถากตอมา
 ผู้เช่า หรือผู้รับจำนำเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1361 โดยบอกกล่าว
 ไปยังผู้ให้เช่า หรือผู้จำนำว่ามีเจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนอีกทอไป แต่ตองการ
 ครอบครองควยเจตนาเป็นเจาของ ปัญหาวาผู้เช่า และผู้รับจำนำจะนับเวลาที่ตน
 ครอบครองอยู่ก่อนรวมเข้ากับระยะเวลาภายหลังที่เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้หรือไม่
 ผู้เขียนเห็นวารวมไม่ได้ เพราะการครอบครองในฐานะเป็นผู้เช่า หรือผู้รับจำนำเป็น
 การครอบครองแทนเจาของ ซึ่งยอมรับและเคารพในกรรมสิทธิของผู้อื่นจะอ้างวาทอครอบ
 ครองปรักษไม่ได้ จึงนับเวลารวมเข้าไม่ได้ แต่สำหรับในเรื่องการจำยอมนั้น
 ถากผู้เช่าแม่จะไม่มีสิทธิบังคับกับการจำยอม แต่ถากตอมาผู้เช่าไคกลายเป็นเจาของ
 อสังหาริมทรัพย์ก็มีสิทธิในการจำยอมได้ และมีสิทธินับระยะเวลาตอนเป็นผู้เช่าที่ได้
 ใช้การยทรัพย์สินรวมเข้ากับตอนเป็นเจาของอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะการใช้การยทรัพย์สิน
 ไม่จำเป็นที่เจาของอสังหาริมทรัพย์ทอใช้เอง (คำพิพากษาฎีกาที่ 1466/2505)

และการจำยอมเป็นเรื่องเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์มิใช่เพื่อประโยชน์ส่วนตัวของผู้เป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 335/2405)

อนึ่งการใช้การทรัพย์สินโดยขออาศัยก็ดี โดยถือวิสาสะก็ดี มิใช่เป็นการใช้โดยความสงบและเปิดเผยเจตนาจะให้สิทธิการจำยอม จึงไม่มีทางใดการจำยอมโดยอายุความ แต่ถ้ามองมาเจ้าของสามทรัพย์เปลี่ยนลักษณะการใช้การทรัพย์สินตามมาตรา 1301 ที่จะไม่ใช่โดยขออาศัย หรือโดยถือวิสาสะ แม้เจตนาจะใช้สอยสังหาริมทรัพย์โดยความสงบ โดยเปิดเผย และด้วยเจตนา จะให้สิทธิการจำยอมในสังหาริมทรัพย์โดยอายุความ ปัญหาว่าจะนำระยะเวลาที่ใช้ทรัพย์สินโดยขออาศัยหรือโดยวิสาสะ รวมเข้ากับระยะเวลาในภายหลังหรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่าในขณะที่ขออาศัย หรือโดยถือวิสาสะมิได้ใช้สอยทรัพย์สินอย่าง เป็นปฏิปักษ์ไม่เข้าลักษณะการจำยอมในตอนแรกแล้ว ฉะนั้นจึงไม่น่าจะนับระยะเวลารวมเข้ากันได้

3. การขาดการยึดถือ

ตามมาตรา 1377 วรรคหนึ่งบัญญัติไว้ว่า ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง ฉะนั้นในกรณีการครอบครองปรปักษ์ ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาที่จะครอบครองที่ดินของผู้อื่น การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง เนื่องจากการครอบครองปรปักษ์มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินให้มากที่สุด เมื่อผู้ครอบครองสละเจตนา ก็ควรให้การครอบครองสิ้นสุดลง เช่นเดียวกับ การจำยอมถ้าเจ้าของสังหาริมทรัพย์สละเจตนาที่จะใช้สอยสังหาริมทรัพย์อัน การใช้สอยทรัพย์สินนั้นสิ้นสุดลง ผลเป็นเช่นนี้ น่าจะยุติธรรม เพราะผลของการจำยอมทำให้เจ้าของการทรัพย์สินต้องรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิ

บางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของสามยทรัพย์ เมื่อเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์อื่นไม่ต้องการโอนการจ่ายอมโดยอายุความโดยสะดวกที่จะใช้สอย ทรัพย์ ก็ไม่ควรให้เจ้าของภรรยาทรัพย์ต้องรับกรรมดังกล่าวนั้น แต่ถ้ามุขครอบครองมี เจตนาที่จะครอบครองที่ดินอีกครั้งหนึ่ง หรือเจ้าของสามยทรัพย์มีเจตนาที่จะใช้สอย อสังหาริมทรัพย์อื่นอีกครั้งหนึ่ง ระยะเวลาจะเริ่มนับใหม่อีกครั้งหนึ่ง

การครอบครองโดยไม่ติดต่อกันในกรณีครอบครองปรักษหรือการขาด การใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นในกรณีการจ่ายอม อาจเกิดจากเหตุชั่วคราวโดยสภาพ ของมัน หรือแย่งชิงการครอบครอง ซึ่งผู้ครอบครองไม่สมัครใจที่จะสูญเสียการครอบ ครอง แต่กฎหมายไม่ถือว่าไม่ติดต่อกันตามมาตรา 1304 หรือสิ้นสุดลงตามมาตรา 1377 วรรคสอง ดังที่กล่าวไว้แล้วในบทที่ 5

การครอบครองปรักษกับการแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 1375

ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจะขอเปรียบเทียบเฉพาะการครอบครองปรักษที่ติดกับ การแย่งการครอบครองที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 เท่านั้น เพราะที่ดินเป็นเศรษฐกิจที่มีความสำคัญที่สุด ดังที่กล่าวแล้วว่า การได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยการครอบครองปรักษจะต้อง เป็นที่ดินที่เจ้าของมีกรรม สิทธิ์ หรือเป็นที่ดินที่มีโฉนด หรือที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และควาย อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์เจ้าของยอมมีอำนาจที่ใช้สอย และจำนายทรัพย์สิน ใดตกผล กับทั้งมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิ ชักขวางมิให้ผู้อื่นสอดเขาเกี่ยวของกับทรัพย์สินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ที่ดินมือ เปลาหมายถึง ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินมือเปลานี้มีได้มีกฎหมายใดบัญญัติไว้โดย ตรงว่าผู้เป็นเจ้าของมีสิทธิอย่างไรในที่ดินนั้น แต่ได้มีคำพิพากษาฎีกาเป็นหลักตลอด มาว่า ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปลาจะมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น สิทธิครอบครอง

เป็นสิทธิซึ่งบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นสิทธิที่คล้ายกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง เป็นสิทธิส่วนหนึ่งของกรรมสิทธิ์ และมีความยิ่งใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินมีอำนาจใช้สอยทรัพย์สิน มีอำนาจในปลดปล่อยการครอบครอง การครอบครอง มีอำนาจเรียกคืนหนึ่งการครอบครอง มีสิทธิได้ดอกเบี้ยและมีอำนาจโอน การครอบครองได้ ต่อไปผู้เขียนจะขอเปรียบเทียบการครอบครองปรักษที่ติดกับการ แยกการครอบครองที่ติดในเรื่องการได้สิทธิ การโอนการครอบครอง การเสียสิทธิ คั้งนี้

1. การได้สิทธิในที่ดิน

การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักษผู้แย่งการครอบ ครอง หรือผู้ได้สิทธิจะต้องครอบครองที่ดินโดยความสงบและโดยเปิดเผยจรรยา เป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี แต่การแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 เป็นเรื่องที่ถูกแย่งการครอบครอง หรือผู้เสียสิทธิมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบ ครองภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

ผู้ครอบครองปรักษหรือผู้แย่งการครอบครองถ้าครอบครองในนาม ของผู้อื่น เช่น เป็นผู้เช่าไม่อาจได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง เพราะถือว่าครอบ ครองแทนผู้ให้เช่า เว้นแต่บุคคลซึ่งกล่าวจะ เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 13๘1 และการโต้แย้งสิทธิของผู้มีสิทธิครอบครอง ทั้งกล่าว จะต้องเป็นการโต้แย้ง ต่อเจ้าของ หรือผู้มีอำนาจแทนด้วย

2. การโอนการครอบครอง

การโอนการครอบครองของผู้ครอบครองปรักษ ซึ่งทำให้ผู้รับโอน

ครอบครองที่ดินในระยะเวลาอันสั้นกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ตามมาตรา 13๘5 นั้น
ในเรื่องการแย่งการครอบครองไม่มีเรื่อง โอนการครอบครอง เพราะถ้าผู้ใดยึด
ถือที่ดินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน บุคคลนั้นได้สิทธิทันที

3. การเสียสิทธิในที่ดิน

การเป็นเจ้าของที่ดินมี 2 ประเภท คือ เป็นเจ้าของโดยมีกรรม
สิทธิในที่ดินที่มีโฉนดแล้ว และการเป็นเจ้าของโดยมีสิทธิครอบครองในที่ดินที่ยังไม่
มีหนังสือแสดงสิทธิใด ๆ เป็นหลักฐานหรือที่ดินมือเปล่า ข้อแตกต่างของการครอบ
ครองปรักษะที่ดินที่มีกรรมสิทธิตามมาตรา 13๘2 และการแย่งการครอบครองที่ดิน
มือเปล่าตามมาตรา 1375 ก็คือ การที่มีผู้แย่งการครอบครองที่ดิน ถ้าเป็นกรณีที่
มีกรรมสิทธิหากมีผู้แย่งการครอบครองที่เรียกว่า ครอบครองปรักษะผู้เป็นเจ้าของที่ดิน
มีสิทธิฟ้องขับไล่หรือฟ้อง เรียกเอาที่ดินคืนได้ภายในสิบปี นับตั้งแต่วันที่มีการแย่งการ
ครอบครอง (มาตรา 13๘2) แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีเพียงสิทธิครอบครองหากมีผู้แย่งการ
ครอบครอง ผู้มีสิทธิครอบครองต้องฟ้อง เอาที่ดินคืนภายในระยะเวลาหนึ่งปี นับตั้งแต่
เวลาถูกแย่งการครอบครอง (มาตรา 1375) จะเห็นได้ว่า การสูญเสียที่ดินมือเปล่า
เพราะเหตุมิใช่ฟ้อง เรียกที่ดินที่ถูกบุกรุกหรือถูกแย่งการครอบครองคืนภายในกำหนด
เวลาหนึ่งปีนับตั้งแต่วเวลาถูกแย่งการครอบครองนั้น นับว่าไม่เป็นธรรมแก่ผู้เป็นเจ้าของ
ที่ดินมือเปล่า เพราะถ้าที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดินแล้ว การฟ้องเรียกเอาที่ดินที่ถูกบุกรุกหรือ
ถูกแย่งการครอบครองคืนสามารถฟ้องได้ภายในสิบปี

ขอเท็จจริงที่มีผู้ถูกแย่งการครอบครองที่ร้องเรียนมายังกระทรวงมหาดไทย
อยู่เสมอ ๆ ใดแก นำทวมที่นาทำให้เจ้าของนาต้องอพยพออกไปจากที่ของตนซึ่งแม่

ตามมาตรา 1377 ถือว่านำทวมเป็นเหตุชั่วคราวชั่วคราวมิให้ผูกครอบครองยึดถือทรัพย์สิน
 ถือว่าการครอบครองไม่สิ้นสุดลงก็ตาม แต่เมื่อเจ้าของนาจะกลับเข้าครอบครองตาม
 เดิมเมื่อนำแห้งแล้ว ปรากฏว่ามีผู้มาแย่งการครอบครองซึ่งเป็นผู้มีสิทธิพล หรือเป็น
 กรณีที่มีผู้มีสิทธิพลใช้อาวุธข่มขู่เจ้าของนาอยู่ทุกวัน ๆ จนกระทั่งครอบครองอยู่ไม่ได้
 กรณีดังกล่าวเจ้าของที่ดินซึ่งไม่รุ้กฎหมายไม่อาจฟ้อง เรียกการครอบครองคืนได้ทันภายใน
 ระยะเวลาเพียงหนึ่งปี และคดีเกี่ยวกับที่ดินซึ่งชั้นศาลส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องแย่ง
 การครอบครองที่ดินมือเปล่า และผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่านั้นจะแพ้คดีโดยเหตุที่
 มิได้ฟ้องคดีภายในหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่เวลาถูกแย่งการครอบครองซึ่งมีจำนวนมิใช่น้อย
 เพราะในปัจจุบันที่ดินมือเปล่าทั่วประเทศมีมากกว่าที่ดินซึ่งมีโฉนดหลายทอดหลายเท่าตัว
 และผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าส่วนใหญ่จะเป็นราษฎรธรรมดา ซึ่งไม่ค่อยจะรุ้กฎหมาย
 เมื่อถูกแย่งการครอบครองก็อาจจะไปแจ้งต่อผู้ใหญ่บ้าน กำนัน หรือเจ้าพนักงานตำรวจ
 ให้ช่วยจัดการให้ ซึ่งในบางครั้งบุคคลเหล่านั้นอาจเป็นพวกเดียวกับผู้มาแย่งการครอบ
 ครองซึ่งไม่อาจกำจัดแย่งการครอบครองให้คืนได้ อนึ่ง การแจ้งต่อผู้ใหญ่บ้าน
 กำนัน หรือเจ้าพนักงานตำรวจในทางกฎหมายมิได้ถือว่าเป็นการกำจัดแย่งการ
 ครอบครอง เพราะตามมาตรา 1372 วรรคสองนั้น การกำจัดแย่งการครอบ
 ครองมีอยู่ประการเดียว คือ ฟ้องศาลภายในหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่เวลาถูกแย่งการครอบครอง
 ถ้าเจ้าหน้าที่มิได้แจ้งเจ้าของที่ดินมือเปล่าให้รับฟ้องคดี เจ้าของที่ดินเหล่านั้นไม่รู้
 อะไรก็จะรออยู่เพราะคนเราเมื่อเชื่อว่าเราเป็นเจ้าของถึงอย่างไร ๆ ก็ต้องเป็น
 ของเราเสมอไปตามหลักกฎหมายที่ว่า "กรรมสิทธิ์ไม่มีวันสูญสิ้นไปด้วยการที่เจ้าของ
 ทอดทิ้งไว้ไม่ใช่ (La perpetuelle)" ฉะนั้นถ้าจะเข้าใจกฎหมายและตกลงใจ
 ฟ้อง กว่าจะหาเงินเป็นค่าทนายความและศาลค่าธรรมเนียมศาลได้ ก็อาจจะเกิน
 กำหนดเวลาที่กฎหมายอนุญาตให้ฟ้องทำให้เสียที่ดินไป มีคดีในศาลไม่น้อยที่ขอเท็จจริง

พึงไคว่ที่คินมือเปลาเป็นของโจทก์ แต่เนื่องจากโจทก์นำคดีมาฟ้องเกินกำหนดหนึ่งปี นับตั้งแต่เวลาที่ถูกจำเลยแยงการครอบครอง จึงต้องพิพากษายกฟ้องคดีของโจทก์ไป ที่คินนั้นตกเป็นของจำเลย ฉะนั้นจึงควรแก้ไขปัญหาคความแตกต่างระหว่างที่คินที่มีโฉนคที่คินและที่คินมือเปลาโดย

1. แก้ไขระยะเวลาฟ้องเอาคินซึ่งการครอบครองที่คินให้ฟ้องไคว่ภายในสามปีหรือห้าปี นับตั้งแต่เวลาที่ถูกแยงการครอบครอง
2. แก้ไขประมวลกฎหมายที่คินให้ยอมรับว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่คินไม่ว่าจะมีโฉนคที่คินแล้วหรือไม่ เป็นผู้มกรรมสิทธิในที่คินทั้งสิ้น¹

1. แก้ไขระยะเวลาฟ้องคดี

โดยแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง ให้ระยะเวลาฟ้องเอาคินซึ่งการครอบครองในกรณีที่เป็นที่คินมือเปลา ให้ฟ้องไคว่ภายในระยะเวลาสามปีหรือห้าปีก็ได้ แต่ผู้เขียนเห็นว่าน่าจะแก้ไขให้ฟ้องคดีภายในระยะเวลาห้าปี เนื่องจากเพื่อให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่คิน มาตรา 6 ซึ่งเป็นเรื่องบุคคลทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่คินหรือปล่อยให้คินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินห้าปี คิดต่อกันสำหรับที่คินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กฎหมายให้ถือว่าม้เจตนาละละสิทธิในที่คินซึ่งจะไคว่กล่าวโดยละเอียดในหัวข้อต่อไป

ปัญหาว่าถ้าแก้ไขระยะเวลาฟ้องเอาคินซึ่งการครอบครองที่คินในมาตรา 1375 วรรคสอง แล้วจะแยงหรือขัดกับมาตรา 1384 หรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่ามาตรา 1375 เป็นเรื่องระยะเวลาฟ้องเอาคินซึ่งการครอบครองทั่วไป แต่มาตรา 1384 เป็นบทบัญญัติเฉพาะให้เป็นคุณแก่ผู้ครอบครองปรักษเพราะถ้าผู้ครอบครองปรักษขาดการยึดถือโดยไม่สมัคร คืออาจถูกแยงการครอบครอง แต่ได้

¹ บัญญัติ สุชีวะ, "ที่คินมือเปลา" วารสารนิติศาสตร์ ฉบับที่ 1

ทรัพย์สินภายในเวลาหนึ่งนับแต่วันขาดถือ หรือไถ่คืนโดยไต่ฟ้องคดีภายในหนึ่งปี
กฎหมายมิให้ถือว่าการครอบครองสะดุ้งหยุดลง ซึ่งหมายความว่า การขาดการถือคือ
โดยไม่สมัครตั้งกล่าว ไม่ทำให้การครอบครองปรักษะสะดุ้งหยุดลง ฉะนั้นอายุความ
ก็จะนับต่อไป

แต่ผู้ให้ความเห็นว่าการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการฟ้องคดีเพื่อเอา
คืนซึ่งการครอบครองที่ดิน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินซึ่ง เป็นกฎหมาย
เฉพาะสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินจะเหมาะสมกว่าการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา
1375 เพราะมาตรา 1375 เป็นกฎหมายว่าด้วยหลักเกณฑ์การแย่งการครอบครอง
ทรัพย์สินทั่วไป¹ และหากเห็นว่าประมวลกฎหมายที่ดินกับประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์จะขัดแย้งกัน ก็คงอาศัยหลักที่ว่า ค่องคดีความตามกฎหมายเฉพาะ ยกเว้น
หลักกฎหมายทั่วไป (Special words derogate from general ones -
Specialia Generalibus Derogant)

ที่ดินมือเปล่าคือ ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างใดใน
สืออย่าง ไม่ว่าที่ดินนั้นจะไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่อย่างหนึ่งอย่างใดเลย หรือ
มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินบางอย่าง ไม่ว่าจะเป็นใบเทียบยำ ตราจองที่เป็นใบ
อนุญาต ส.ค. ๑ ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวนก็ตาม
ฉะนั้นเมื่อจะแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองที่ดินใน
ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งผู้เขียนเห็นด้วยนั้น ปัญหาว่าจะระยะเวลาห้าปีจะใช้กับที่ดิน

¹ สนั่น สทงคฤหะ เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2525

มือเปล่าทั้งหมดหรือจะใช้เฉพาะที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น หรือที่ดินมือเปล่าที่มี ส.ค. 1 (คือหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินที่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้) สิทธิที่ผู้แจ้งเคยมีอย่างใด ก็อย่างนั้น ส.ค. 1 ที่ผู้แจ้งได้มาไม่มีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิที่เคยมีอยู่หรือไม่ เคยมีอยู่ของเปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด) ที่ดินมือเปล่าที่มีใบเหี้ยมยา (คือหนังสือ ที่รัฐอนุญาตให้ประชาชนเช่าจับจองที่ดิน) ที่ดินมือเปล่าที่มีใบจอง (คือหนังสือที่รัฐ อนุญาตให้ราษฎรเช่าครอบครองที่ดินชั่วคราว) ที่ดินมือเปล่าที่มีใบไต่สวน (คือหนังสือ ที่แสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการไต่สวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน) ผู้เขียนเห็นว่าน่าจะ ใช้เฉพาะที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น เพราะหนังสือรับรอง การทำประโยชน์เป็นหนังสือสำคัญที่ออกให้เจ้าของที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินออกให้ทุกจังหวัด แลวแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เพราะโฉนดที่ดินออกได้ล่าช้ากว่า เพราะต้อง มีการทำแผนที่ระหว่างซึ่งละเอียดถี่ถ้วน การออก น.ส. 3 แทนหนังสือสำคัญแสดง กรรมสิทธิ์ให้ราษฎรไปพลางก่อนเพื่อให้มีโอกาสไปโอนที่ดินทางทะเลเบียนได้ และอีก สาเหตุหนึ่งก็คือ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในกรณีทอดทิ้ง ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เกินห้าปี ซึ่งให้ถือว่าเจ้าของมีเจตนาละเลยสิทธิ ในที่ดิน

ที่ดินมือเปล่าที่มี ส.ค. 1 นั้น ตามกฎหมายถือว่าการแจ้งการครอบ ครองไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่ ฉะนั้นที่ดินประเภทนี้ไม่ควรขยายระยะเวลาฟ้องคดี และสำหรับที่ดินมือเปล่าที่มีใบเหี้ยมยา ใบจอง ใบไต่สวน นั้น ถ้าขยายระยะ ระยะเวลาฟ้องคดีให้เท่ากับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็เท่ากับเป็นการรับรอง สิทธิในที่ดินตามหลักฐานดังกล่าวให้เท่าเทียมกับ น.ส. 3 ซึ่งขัดกับหลักการและเหตุ ผลตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ น.ส. 3 เป็นหนังสือสำคัญที่ออกให้เจ้าของที่ดินแทนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวแล้ว ฉะนั้นจึงควรยกฐานะ น.ส. 3 ให้ใกล้เคียงกับโฉนดที่ดิน โดยแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินเป็นมาตรา 6 ทวิ ดังนี้

มาตรา 6 ทวิ บุคคลใดครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประสงค์ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นต้องฟ้องภายในห้าปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

2. แก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินให้ยอมรับว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินไม่ว่าจะมีโฉนดที่ดินแล้วหรือไม่ เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสิ้น

โดยให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ให้มีการออกไปสำรวจรังวัดที่ดินแล้วทำรูปแผนที่แสดง เขตข้าง เคียง ทัง สี่ทิศ เพื่อนำมาเขียนลงในแบบพิมพ์ที่มีข้อความเท่าที่จำเป็น เพื่อให้ทราบว่าเป็นของผู้ใด เนื้อที่เท่าใด ตั้งอยู่ที่ใด และให้มีสำเนาสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย แบบพิมพ์อาจกำหนดชื่ออะไรก็ได้ เช่น ตราจองหรือเอกสารกรรมสิทธิ์และให้ทำเป็นคู่มือ ส่วนโฉนดที่ดินนั้นคงให้มีอยู่ต่อไปตามเดิม แต่ให้ถือว่าเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่เกิดจากกว่า ซึ่งผู้ใดจะโต้แย้งเป็นอย่างไรนั้นต้องนำสืบหักล้าง สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก. (เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบใหม่ ซึ่งออกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2515) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 โดยวิธีถ่ายรูปแบบทางอากาศ) นั้นไม่จำเป็นต้องมีอีกต่อไป ให้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเสียให้หมด เพราะความสำคัญของหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น แม

ตามประมวลกฎหมายที่ดินในปัจจุบันก็เกือบจะเท่ากับโฉนดที่ดิน เช่น แบบก็มีข้อความ
 อย่างเดียวกันซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การโอนที่ดินก็
 ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 4 ทวิ เพียงแต่
 โฉนดที่ดินแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงเพียงสิทธิ
 ครอบครองในที่ดินเท่านั้น ฉะนั้นผู้ใดมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์อยู่ก็ให้ไปขอ
 เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเสีย ถ้ากระทำได้เช่นนี้ปัญหาว่าที่ดินใดผู้เป็นเจ้าของมีเพียง
 สิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ก็จะหมดไป และปัญหาเรื่องการโอนที่ดินหรือถูกแย่ง
 ที่ดินก็จะเป็นอย่างเดียวกันไม่ว่าที่ดินนั้น ๆ จะมีโฉนดที่ดินแล้วหรือไม่ ซึ่งจะเป็น
 ธรรมดาที่เป็นอย่างอยู่ในปัจจุบัน และยังสอดคล้องกับหลักใหญ่ในประมวลกฎหมายแพ่ง
 และพาณิชย์มาตรา 456 มาตรา 519 และมาตรา 525 ซึ่งบัญญัติถึงการซื้อขาย
 อสังหาริมทรัพย์ การแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์และการให้อสังหาริมทรัพย์¹

การเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือ น.ส. 3 จึงกล่าว
 ให้เป็นโฉนดที่ดินเสียให้หมด ผู้เขียนเห็นว่าน่าจะผิดหลักการของประมวลกฎหมายที่ดิน
 เพราะตามคำนิยามของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายความว่า หนังสือคำ
 รับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าใครได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่านั้น และอีกประการ
 หนึ่งการออก น.ส. 3 ไม่นานเพราะการพิสูจน์สอบสวนหรือรังวัดไม่ละเอียด
 การขึ้นรูปแผนที่ไม่ละเอียดเป็นรูปลอย (แผนที่รูปลอยไม่ได้โยงยึดมุมหลักฐานเกี่ยว
 กับที่ดิน ซึ่งต่างกับการออกโฉนดที่ดินซึ่งกรมที่ดินจะไประวางแผนที่ในจังหวัดที่จะออก

1. บัญญัติ สุชีวะ, "ที่ดินมือเปล่า" วารสารนิติศาสตร์ ฉบับที่ 1

(พุทธศักราช 2523) หน้า 43 - 45

โฉนดเสียก่อน การทำแผนที่ต้องโยนยึดออกจากหมุดหลักฐานแผนที่ ฉะนั้นจึงแน
นอนและตรวจสอบได้ง่าย ซึ่งต่างกับ น.ส. 3 ซึ่งเป็นแผนที่รูปลอย) ด้วยเหตุ
ผลดังกล่าวจึงไม่อาจเปลี่ยน น.ส. 3 ให้เป็นโฉนดที่ดินได้

ผู้เขียนเห็นว่าปัญหาขอแยกต่างระหว่างการครอบครองปรปักษ์กับการ
แย่งการครอบครองที่สำคัญดังกล่าวก็คือ เจ้าของที่ดินมือเปล่าเสียสิทธิในที่ดิน
ในระยะเวลาที่สั้นกว่ามาก ทางแก้คือให้รัฐออกโฉนดที่ดินให้ทั่วถึงกันทั้งประเทศ
การที่ราษฎรไม่มีโฉนดที่ดินมิได้เป็นความผิดของราษฎรแต่ฝ่ายเดียว แต่ขึ้นอยู่กับ
รัฐด้วย เพราะประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 บัญญัติว่า เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควร
จะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใด ในปีที่
ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจจังหวัดทำ
แผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น ฯลฯ ฉะนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของ
ที่ดินมือเปล่าซึ่งอยู่ในเขตจังหวัดซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมิได้ประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้มีการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินก็ไม่สามารถกระทำ
ได้ แม้ว่าตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ตรี จะอนุญาตให้มีการขอลอกโฉนดเป็น
การเฉพาะรายได้ แม้จะมีใครมีประกาศของรัฐมนตรีว่า ตามมาตรา 58 ก็ตาม แต่
จะกระทำได้อีกต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรเท่านั้น ซึ่งคงจะแก้ปัญหาเรื่อง
การออกโฉนดที่ดินให้ทั่วถึงกันทั้งประเทศไม่ได้มากนัก เพราะการออกโฉนดที่ดิน
ตามกฎหมาย ปัจจุบันต้องอาศัยทั้งกำลังเงินและกำลังคนเป็นจำนวนมาก ซึ่งก็ขึ้น
อยู่กับงบประมาณแผ่นดินเป็นสำคัญ

กรมที่ดินตระหนักถึงปัญหาการออกโฉนดที่ดินล่าช้า ซึ่งต้องอาศัยกำลัง
เงินและกำลังคนมากมาย ฉะนั้นเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว กรมที่ดินจึงคิดที่จะทำ

แผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินโดยวิธีทำแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจ
รังวัดปักเขต สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่าย
ทางอากาศหรือ น.ส. 3 ก. แล้ว ซึ่งในขณะนี้ได้ทำ น.ส. 3 ก. เกือบทุกจังหวัด
แล้ว วิธีการออกโฉนดที่ดินวิธีนี้รวดเร็วเพราะไม่ต้องทำการสำรวจรังวัดปักเขต
ซึ่งเสียค่าใช้จ่ายมากและหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเป็นวิชาการสมัยใหม่
ยอมจะผิดพลาดได้ยาก ทั้งยังประหยัดเวลาอีกมาก ฉะนั้นถ้ากรมที่ดินดำเนินการ
เสร็จแล้วปัญหาเรื่องราษฎร เสียสิทธิในที่ดินมือเปล่าในระยะเวลาอันสั้นก็จะหมดไป
ไม่ต้องแกกกฎหมายเกี่ยวกับระยะเวลาการฟ้องคดี ไม่ต้องแกกกฎหมายเปลี่ยน น.ส. 3
เป็นโฉนดที่ดิน ซึ่งยุ่งยากกว่ามาก เพียงแต่กรมที่ดินเพิ่มเติมบทบัญญัติการออกโฉนด
ที่ดินโดยวิธีดังกล่าวเป็นมาตรา 58 ทวิ ไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยมีสาระสำคัญว่า

มาตรา 58 ทวิ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดิน
สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่
ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่จะดำเนินการ
ออกโฉนดที่ดิน ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้กระทำตามหลักวิชาการ
แผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ได้ปรับแก้แล้ว โดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัดปักเขต
ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแปลงใดใหม่แล้ว ให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ที่ดินแปลงนั้นเป็นอันยกเลิก

การครอบครองปรปักษ์กับการทอดทิ้งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6

การครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินของผู้อื่น ตามมาตรา 1382 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า บุคคลใดครอบครองที่ดินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แต่การทอดทิ้งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6¹ เป็นเรื่องบุคคลใดก็ตามทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ที่ดินเป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินสิบปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์" แล้ว กฎหมายถือว่าบุคคลนั้นเจตนาจะสละสิทธิในที่ดินทั้งหมด หรือเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้ที่ดินเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีกรมที่ดินได้ยื่นคำร้องต่อศาลและศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นของรัฐ จะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์ตามกฎหมายแตกต่างกันคือ การครอบครองปรปักษ์เป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชน การทอดทิ้งที่ดินเป็นเรื่องระหว่างรัฐกับเอกชน แต่

1. ตามมาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า

นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยให้ที่ดินเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน

(2) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่าเจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้ที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาลและศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐ เพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป

ผู้เขียนเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายเหมือนกันคือต้องการให้ประชาชนได้ทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งเป็นเศรษฐกิจให้มากที่สุด ซึ่งขัดกับหลักกฎหมายที่ว่า "กรรมสิทธิ์ไม่วันสูญสิ้นไปด้วยการที่เจ้าของทอดทิ้งไว้ไม่ใช่"

การครอบครองปรักษ์ที่ดินพิจารณาจากบุคคลใดก็ตามที่ไม่ใช่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่าครอบครองที่ดินของผู้อื่นโดยความสงบและโดยเปิดเผย ครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินต่อกันเป็นเวลาสิบปีหรือไม่ เพื่อให้กรรมสิทธิ์เป็นของบุคคลนั้น ในขณะที่การทอดทิ้งที่ดินพิจารณาจากเจ้าของที่ดินว่าทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน คือทอดทิ้งที่ดินไม่ทำให้เป็นประโยชน์พอสมควรแก่สภาพแห่งที่ดินของท้องถิ่นตลอดจนสภาพของกิจการ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าคือปล่อยให้ที่ดินไว้โดยไม่ทำให้ที่ดินนั้นเกิดประโยชน์ในทางใด ๆ เป็นเวลาเกินสิบปีหรือไม่ ที่จะต้องพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินนั้นมีเจตนาละสิทธิในที่ดิน และให้อธิบดีกรมที่ดินยื่นคำร้องต่อศาลให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและให้ที่ดินตกเป็นของรัฐ

เจ้าของที่ดินที่ถูกครอบครองปรักษ์จะเสียสิทธิทันที เมื่อผู้อื่นครอบครองที่ดินครบสิบปี กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ครอบครองโดยอัตโนมัติ ไม่ต้องจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนต้องกระทำเมื่อต้องการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ดังที่กล่าวไว้ในบทที่ 6 สำหรับผู้ทอดทิ้งที่ดินแนบตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่าถ้าเจ้าของที่ดินที่มีเจตนาทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ที่ดินเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินสิบปีติดต่อกันถือว่าเจ้าของมีเจตนาละสิทธิในที่ดินก็ตาม แต่มิได้หมายความว่าเมื่อครบสิบปี เจ้าของจะหมดสิทธิในที่ดินโดยอัตโนมัติ เหมือนถูกครอบครองปรักษ์ เจ้าของจะเสียสิทธิในที่ดินเมื่อศาลเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอธิบดีกรมที่ดินยื่นคำร้องต่อศาล ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าอาจเป็นไปได้ว่าเมื่อเจ้าของที่ดินทอดทิ้ง

ไปมากกว่าสิบปีเป็นเวลาานอาจเป็นสิบห้าปี หรือยี่สิบปี จึงจะปรากฏข้อเท็จจริง
ขึ้นจึง เป็นเหตุให้อธิบดียื่นคำร้องต่อศาลได้

ถ้ามีผู้ทอกลงที่ดินเป็นเวลาหกปี แล้วมีผู้อื่นเข้ามาครอบครอง เมื่อ
เจ้าของที่ดินทอกลงที่ดินไปสิบปี อธิบดีกรมที่ดินจึงยื่นคำร้องต่อศาลขอให้สั่ง เพิกถอน
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัญหาว่าการที่อธิบดีกรมที่ดินยื่นคำร้องต่อศาล จะทำให้
การครอบครองปรปักษ์สะดุดหยุดลงหรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่าไม่น่าจะสะดุดหยุดลง
เพราะการยื่นคำร้องดังกล่าว เป็นการ เพิกถอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของ เจ้าของ
ไม่ใช่ฟ้องขับไล่ไม่เกี่ยวกับผู้ครอบครองและผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์ในที่ดิน
จึงน่าจะให้นับอายุความต่อไปได้ เพราะฉะนั้นถ้าผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินจนครบ
สิบปีในขณะศาลยังมีคำพิพากษา ก็ควรให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของผู้ครอบครอง
ปรปักษ์ แต่ถ้าผู้ครอบครองปรปักษ์ครอบครองที่ดินยังไม่ครบสิบปี ศาลมีคำพิพากษา
เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้ที่ดินตกเป็นของรัฐแล้ว ผู้ครอบครอง
ปรปักษ์ครอบครองที่ดินครบสิบปีภายหลังศาลพิพากษา ผู้เขียนเห็นว่าผู้ครอบครอง
ไม่อาจได้กรรมสิทธิ์เพราะเมื่อศาลเพิกถอนหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ให้ที่ดิน
ตกเป็นของรัฐ ซึ่งตามมาตรา 1304 บัญญัติไว้ว่าสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อ
ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอกลง
หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งแสดงว่าที่ดินที่
ถูกทอกลงและศาลได้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและให้ที่ดินตกเป็นของรัฐ
ที่ดินดังกล่าวกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งตามมาตรา 1306 ห้าม
มิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติ
ของแผ่นดิน ผู้ครอบครองปรปักษ์จึงไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน