

บทที่ 1

ความหมายและประวัติความเป็นมาของการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายไทย
และกฎหมายต่างประเทศ

มีหลักกฎหมายว่า "กรรมสิทธิ์ไม่สูญสิ้นไปโดยการไม่ใช้" แต่การครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของคนอื่น โดยวิธีการพิเศษซึ่งไม่ใช่เป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม ทั้งนี้โดยมีการพิจารณาถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ในเรื่องการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของภายในระยะเวลาที่กำหนด การที่ยอมให้เจ้าของทรัพย์สินต้องเสียกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่นก็เนื่องจากทุกประเทศพยายามที่จะใช้ทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดิน ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของการครอบครองปรปักษ์ ผู้มีอำนาจปกครองพยายามแบ่งสรรที่ดินออกเป็นสวน ๆ ให้แก่ประชาชนของตนโดยทั่วถึง และส่งเสริมการใช้และการพัฒนาที่ดิน¹ ฉะนั้นถ้าเจ้าของที่ดินละทิ้งที่ดินหรือปล่อยให้ผู้อื่นเข้าแย่งที่ดิน ก็ควรให้ผู้มาอยู่ใหม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพื่อเขาจะได้ใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ต่อไป หลักการอันนี้มีอยู่ตั้งแต่สมัยโรมัน และบัญญัติไว้เป็นกฎหมายเกือบทุกประเทศ เช่น อังกฤษ สหรัฐอเมริกา เยอรมัน สวิตเซอร์แลนด์ อิตาลี ฝรั่งเศส ฟลิปปินส์²

¹ Sriracha Charoenpanij, "Acquisition of Ownership of Land by Prescription Comparative Study between Thai Law and American Law" (Master's thesis Tulane University, 1974), p. 28

² เรืออากาศเอกนิติ ผดุงชัย, "การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์" (วิทยานิพนธ์ปริชญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521), หน้า 234-252

การครอบครองปรปักษ์ คือการที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบ และโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี ผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความตามมาตรา 1333

มาตรา 1333 ทานว่ากรรมสิทธิ์นั้น อาจได้มาโดยอายุความตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้

มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปีไซ้ ทานว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

ผลอันสำคัญของสิทธิครอบครองต่อจากสิทธิที่จะกำจัดการรบกวนและเรียกคืนการครอบครองตามมาตรา 1374 และมาตรา 1375 ก็คือ ผลที่จะทำให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนครอบครองนั้นโดยอายุความได้สิทธิดังที่กล่าวไว้ในมาตรา 1382 หรือที่เรียกกันว่าได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อก่อนมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์นี้เป็นกรรมสิทธิ์ที่กฎหมายรับรองให้มีผลสมบูรณ์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรมเหมือนกัน เพียงแต่กฎหมายเรียกว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม โดยผลแห่งกฎหมายกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์นี้ ทำให้ผู้ครอบครองซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิมีอำนาจที่จะทำการจำหน่าย จ่าย โอน ท้าทาย คิดค่ามเอาคืน และชักขวางต่อการเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 ทุกประการ ซึ่งต่างกับสิทธิของผู้ครอบครองธรรมดา ซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองในทรัพย์สินเท่านั้น เพราะอำนาจของผู้ทรงสิทธิครอบครองที่ใช่ไปก็เพียงแต่ได้รับบทสันนิษฐานตามมาตรา 1372

ว่ามีสิทธิที่จะกระทำได้นั้น ไม่ใช่เป็นสิทธิโดยแท้จริงอย่างผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยการครอบครองปรปักษ์

ประวัติความเป็นมาของการครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายไทย

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นหลักที่ศาลยุติธรรมได้ใช้มานานแล้ว โดยใช้กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จอ้างอิง กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จฉบับที่ 42 บัญญัติไว้เป็นสาระสำคัญว่า ที่ในแคว้นกรุงศรีอยุธยาเป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายเป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหามิได้ และมีพิภพกันดังนี้ เพราะมันอยู่แล้ว มันละที่บานที่สวนมันเสีย และมีผู้หนึ่ง เข้ามาย้อยเล็ดลอมทำเอาแลปลูกสร้างอยู่ให้เป็นสิทธิแก่มัน อนึ่ง ถ้าที่นั้นมิได้ละเสียแลมันทำลอมไว้เป็นค่านับ แต่มันหากไปราชการกิจสุขทุกข์ประการใด ๆ ก็มิได้กลับมาแล้วมันจะเข้าอยู่ไซ้ให้คืนให้มันอยู่ เพราะมันมิได้ชักที่นั้นเสีย ถ้ามันชักที่เสียช้านานถึง 9 ปี 10 ปีไซ้ ให้แขวงจกให้ราษฎรซึ่งหาที่มิได้นั้นอยู่ อย่าให้ที่นั้นเป็นท่าเนเสียเปล่า

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จฉบับที่ 43 บัญญัติไว้เป็นสาระสำคัญว่า ถ้าที่นอกเมืองหลวงอันเป็นแคว้นกรุงศรีอยุธยาให้ที่ราษฎรอย่าให้ซื้อขายแก่กัน อย่าละไว้เป็นท่าเนเสีย แลให้นายบ้านนายอำเภอร้อยแขวงแลนายอากรจกคนเข้าอยู่ในที่นั้น อนึ่ง ที่นอกเมืองท่ารุกอยู่นานก็มิได้แลมันผู้หนึ่งลอมเอาที่นั้นเป็นไร่เป็นสวนมัน ๆ ได้ปลูกต้นไม้สแพะยะมานี้ในที่นั้นไว้ ให้ลคอากรให้แก่นมันหนึ่งปี พันกว่านั้นเป็นอากรหลวงแล

และกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จฉบับที่ 35 บัญญัติไว้เป็นสาระสำคัญว่า ถ้าผู้ใดกันสร้างเล็กครั้งที่ไรนาเรียกสวนนั้น ให้ไปบอกแก่เสนานายระวางนายอากรไปคูที่ไรนาเรียกสวนที่กันสร้างนั้นให้รู้มากและน้อย ให้เสนานายระวางนายอากร

เขียนโฉนดให้ไว้แก่ผู้เล็กสร้างนั้น ให้รู้ว่าผู้นั้นอยู่บ้านนั้น ก่อสร้างเล็กสร้างตามล
นั้นขึ้นในนั้น กว้านั้นไว้เป็นสำคัญ ถ้าแลผู้ใดลักลอบก่อสร้างเล็กสร้างทำตามอำเภอใจ
เอง หมิ่นได้บอกเสนา นายระวาง นายอากาศ จับได้ก็ตี มีผู้ร้องฟ้องพิจารณาเป็นสัจไซ้
ให้ลงโทษ 6 สถาน

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จทั้งสามมาตราสรุปความสำคัญได้ว่า ที่ดินทั้งหมด
เป็นของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว แต่ท่านให้ราษฎรอาศัยอยู่ ถ้าเกิดกรณีพิพาท
ระหว่างราษฎรด้วยกัน ฝ่ายที่ได้สละที่ดินที่ตนอาศัยอยู่จนอีกฝ่ายหนึ่งได้เข้ามาอยู่ทำ
ประโยชน์ก็ให้ฝ่ายหลังนี้ได้สิทธิในการอยู่อาศัยต่อไป ถ้าผู้อยู่อาศัยเดิมได้ทิ้งที่ไปเสีย
ถึง 9 ปี 10 ปี ก็ให้เจ้าพนักงานจกให้ราษฎรที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย เข้าอยู่ทำประโยชน์
ต่อไป เพื่อมิให้ที่นั้นว่างเปล่าโดยไร้ประโยชน์ แต่ทั้งนี้ก็เฉพาะแต่ที่ดินอันเป็นที่บ้าน
ที่สวนเท่านั้น

จะเห็นได้ว่ากฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จมีลักษณะเป็นกฎหมายปกครองมาก
กว่าที่จะเป็นกฎหมายใช้บังคับระหว่างราษฎรด้วยกัน เพราะกฎหมายได้ระบุไว้ชัดเจน
แล้วว่าที่ดินนั้นในเมืองหลวงนอกเมืองหลวงเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน ราษฎรเพียงแต่
อาศัยเท่านั้น แล้วเพื่อมิให้ที่ดินทอดทิ้งว่างเปล่าจึงบัญญัติให้เจ้าพนักงานเสนา นายอากาศ
จกให้คนอื่น เข้าอยู่ในที่สวนซึ่งเจ้าของเดิมได้ละทิ้งไปเสีย 9-10 ปี ตาม
บทบัญญัติดังกล่าวไม่มีตอนใดกล่าวถึงการครอบครองปรปักษ์เลย เพราะในกฎหมาย
ลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ตอนแรกก็กล่าวแต่เพียงว่า ถ้าผู้อยู่เดิมละทิ้งไป และมี
ผู้เข้ามาอยู่ใหม่ ก็ให้คนใหม่อยู่ ตอนต่อมากล่าวไว้ว่าถ้าผู้อยู่เดิมละไป 9 ปี 10 ปี
ก็ให้เจ้าพนักงานจกให้คนอื่นอยู่ต่อไป

ส่วนการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 จะต้องเป็นการครอบครอง
ที่ดินของผู้อื่น ซึ่งก็หมายความว่ามิบุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในขณะนั้น แต่ตาม
กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จกลับเป็นเรื่องเข้าครอบครองที่ดินที่บุคคลอื่นได้ละทิ้งไป

ซึ่งแสดงว่าในขณะที่เข้าครอบครองที่ดินนั้นไม่มีใครเป็นเจ้าของนอกจากพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว แล้วจะเป็นการครอบครองปรปักษ์ได้อย่างไร เพราะราษฎรจะยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินไม่ได้

จะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จเป็นเรื่องของนโยบายการปกครอง เนื่องจากพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมีพระราชประสงค์จะจัดสรรให้ราษฎรของพระองค์ได้มีที่อยู่อาศัยทำมาหากินโดยสงบสุขมากกว่าที่จะให้เป็นกฎหมายให้ราษฎรใช้อ้างอิงต่อกัน

แต่มีคำพิพากษาฎีกาเก่าเป็นจำนวนมากตั้งแต่เดิมมาได้อาศัยกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 และบทที่ 43 เป็นหลักในการวินิจฉัยคดีเกี่ยวกับปัญหาการครอบครองปรปักษ์ ทั้งนี้เห็นจะเป็นเพราะศาลไทยแต่ก่อนไม่ได้จับเอาข้อความ 2 ตอนในบทที่ 42 มารวมกันคือ ตอนแรก "มีพิภพกันตั้งนี้ เพราะมันอยู่แล้ว มันละที่มันที่สวนมันเสีย และมีผู้หนึ่งเข้ามาอยู่แลล้อมทำเอาแลปลูกสร้างอยู่ให้เป็นสิทธิแก่มัน" และในตอนท้ายที่ว่า "ถ้ามันซัดที่เสียช้านานถึง 9 ปี 10 ปี ไซ้ให้แขวงจัดให้ราษฎรซึ่งหาที่บิไค่นอยู่อย่าให้ที่นั้นเป็นทำเนเสียเปล่า" แล้วจึงเป็นหลักเรื่องการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ขึ้นว่า อันการครอบครองโดยปรปักษ์นั้น ถ้าเป็นที่บ้านที่สวนแล้วผู้ครอบครองจะต้องได้ครอบครองมาเป็นเวลา 9 ปี 10 ปี ถึงจะได้กรรมสิทธิ์ เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 611/2460, 82/2461 เป็นต้น และในคำพิพากษาฎีกาที่ 1000/2493 ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ชัดเจนว่า สำหรับที่ดินมือเปล่าอันมีสภาพเป็นที่บ้านที่สวนนั้น จำเลยจะยกการครอบครองโดยปรปักษ์ขึ้นต่อสู้ได้ ก็ต่อเมื่อได้ครอบครองถึง 10 ปีแล้ว แต่เรื่องนี้จำเลยครอบครองมาเพียง 7 ปี จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์¹

¹ ปรีชา พานิชวงศ์, "การครอบครอง" (วิทยานพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2497), หน้า 45-50

ข้อสังเกต

1. ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีแต่การครอบครอง
ปรักษที่กินเท่านั้น
2. หลักเกณฑ์ในการครอบครองปรักษที่กิน ถือแต่เพียงว่าถ้าคนใหม่
ไต่ฝ่าเดินเข้าอยู่เพื่อจะไต่กรรมสิทธิ์และอยู่มาจนครบกำหนดเวลาก็ถือว่าไต่กรรมสิทธิ์
แล้วเท่านั้น หลักเกณฑ์อื่น ๆ ไม่ไต่กล่าวไว้ดังเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 645/2465 วินิจฉัยว่า ปกครองปรักษนั้นเข้าใจว่า
คือการปกครองอันฝ่าเดินขึ้นขัดต่อกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่แท้จริง ถ้าอีกนัยหนึ่งคือ
ปกครองโดยตั้งใจจะถือกรรมสิทธิ์เอาเสียเอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 181/2475 วินิจฉัยว่า ที่เรียกว่าปกครองปรักษนั้น
มีข้อสำคัญอยู่ว่า ไต่ทำการปกครองโดยถืออำนาจเป็นเจ้าของ

การไต่มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยอายุความหรือการครอบครองปรักษ ไต่บัญญัติ
ไว้ชัดแจ้ง ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตั้งแต่มาตรา 1382 ถึงมาตรา 1386
ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายเยอรมัน¹

¹ Sriracha Charoenpanij, "Acquisition of Ownership
of Land by Prescription Comparative Study between Thai Law
and American Law" (Master's thesis Tulane University, 1974),
p. 28

ประวัติความเป็นมาของการครอบครองทรัพย์สินตามกฎหมายต่างประเทศ

กฎหมายโรมัน

ช่วงเวลาประวัติศาสตร์โรมัน

1. Monarchy (753-510 B.C.) ราชาธิปไตย
2. Republic (510-27 B.C.) ประชาธิปไตย
3. Empire (27 B.C.- 565 A.D.) จักรวรรดิ

กฎหมาย 12 โต๊ะ อยู่ในสมัยประชาธิปไตย ยุคทองอยู่ในสมัยจักรวรรดิ
คอนตัน ส่วนสมัยจักรพรรดิ Justinian อยู่ในสมัยจักรวรรดิคอนปลาย

ความคิดในเรื่องทรัพย์สินในกฎหมายโรมันหมายถึงของที่เรารู้จักได้และ
ที่ไม่สามารถจับต้องได้ เช่น หนี้สิน การระจำยอม การที่ถือเป็นทรัพย์สินก็เพราะคนโรมัน
เห็นว่า ทรัพย์สินเป็นสิ่งของที่มีค่าทางเศรษฐกิจ สิ่งใดซึ่งมีค่าในทางเศรษฐกิจเป็นทรัพย์สิน
ฉะนั้นสิทธิต่าง ๆ ที่ตีราคาเป็นเงินได้ก็เข้ากฎหมายลักษณะทรัพย์สิน

การแบ่งทรัพย์สินตามกฎหมายโรมัน เฉพาะที่เป็นพื้นฐานมี 2 อย่างคือ

1. ทรัพย์สินเคลื่อนที่ได้กับทรัพย์สินเคลื่อนที่ไม่ได้ (Res Mobils &

Res Immobiles)

กฎหมายโรมันแบ่งทรัพย์สินเป็นสังหาริมทรัพย์กับอสังหาริมทรัพย์
แล้ว ก็นำเอาหลักการแบ่งแบบนี้มาใช้ เช่น การแบ่งหลักเกณฑ์ในการครอบครอง
เป็นเวลานาน ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาช้านานกว่าครอบครองสังหา-
รมทรัพย์จึงจะได้กรรมสิทธิ์

2. อินทรีย์ทรัพย์ กับอนินทรีย์ทรัพย์ (Res Corporales & Res Imcorporales) ตามแนวความคิดของ Gaius

เหตุที่แบ่งทรัพย์ออกเป็นเช่นนี้ก็เพราะ

ก. ครอบครองได้เฉพาะอินทรีย์ทรัพย์ เช่น เมีย

ข. การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองเป็นเวลานานเกิดขึ้นได้

เฉพาะอินทรีย์ทรัพย์เท่านั้น เรียกว่า Usucapio

การครอบครองเป็นเวลานาน (Usucapio)

Usucapio เป็นข้อยกเว้นหลักพื้นฐานของกฎหมายโรมันที่ว่า "สิทธิในทรัพย์สินของบุคคลจะละเมิดมิได้" หรือ "กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลจะละเมิดไม่ได้"

Usucapio เป็นส่วนหนึ่งของ Jus Civile มีวัตถุประสงค์คือ

1. ต้องการให้ผู้ซึ่งได้รับโอนทรัพย์มาโดยนิติวิธี สามารถได้รับกรรมสิทธิ์ได้

2. เพื่อแก้ไขความบกพร่องในสิทธิของผู้ส่งมอบ

หลักเกณฑ์การครอบครองเป็นเวลานาน

1. Res Habilis ทรัพย์ที่ครอบครองต้องเป็นทรัพย์ที่เหมาะสม

ทรัพย์ที่ไม่ใช่ Res Habilis ได้แก่ ทรัพย์นอกพาณิชย์ เช่น กำแพงเมือง โบสถ์ ป่าช้า บุคคลที่ไม่ใช่ทาส ที่ดินนอกกรุงโรม ของโจร

2. Jus Tus Titulus หรือ Justa Causa คือมีจุดเริ่มต้นที่ชอบด้วยกฎหมาย

หมายความว่า ก่อนที่เป็นการครอบครองเป็นเวลานานได้ จะต้อง
มีนิติกรรมเกิดขึ้นก่อน เช่น ซื้อขาย ให้ รับมรดก

Jus Causa รวมถึงการครอบครองโดยคนอื่นเขาซะแล้ว¹

3. Bona Fides จะต้องมีความบริสุทธิ์

หมายความว่า ถ้าได้ทรัพย์สินจากผู้ซึ่งมิได้เป็นเจ้าของ จะต้อง
มีความบริสุทธิ์ใจว่าทรัพย์สินได้ตกเป็นของตนแล้ว รวมถึงเชื่อว่าผู้มอบให้เป็น
เจ้าของทรัพย์สิน

ความเชื่อโดยสุจริตใจจะมีพร้อม ๆ กับความสำคัญผิดได้หรือไม่ แยก
พิจารณาเป็น 2 กรณีคือ

1. สำคัญผิดในข้อเท็จจริง ทำให้ผู้อ่างกรรมสิทธิ์นั้นสามารถที่จะยืนยัน
ความบริสุทธิ์ใจได้ เช่น เข้าใจว่าผู้ที่ส่งมอบเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์

2. สำคัญผิดในข้อกฎหมาย ถือว่าเจตนาไม่บริสุทธิ์ เจตนาบริสุทธิ์
จะต้องปีกลอดไปหรือไม่

กฎหมายโรมันสมัย Empire มีหลักกว่าขอให้เริ่มต้นครอบครองด้วยเจตนา
บริสุทธิ์ก็พอแล้ว

ในสมัยจักรพรรดิ Justinian ก็ถือหลักเช่นเดียวกันนี้

ในสมัยกลางกฎหมายยุโรปส่วนใหญ่ถือว่าต้องมีเจตนาบริสุทธิ์ตลอดไป

4. Possessio ผู้ที่อ้างกรรมสิทธิ์จะต้องครอบครองทรัพย์สิน
โดยชอบด้วยกฎหมาย

¹ ประชุม โฉมฉาย, "กฎหมายโรมันและแองโกลแซกซอน", บรรยาย
ณ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 21 มิถุนายน 2521 (พิมพ์ติด)

การครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายมีองค์ประกอบ 2 ส่วนคือ

1. อินทรีย์ (Corpus) ซึ่งหมายความว่า เป็นทรัพย์สินที่มีตัวตน และผู้ครอบครองสามารถควบคุมทรัพย์สินได้
2. จิตใจ (Animus) หมายความว่าปรารถนาที่จะครอบครองทรัพย์สินอย่างเป็นเจ้าของ

บุคคลที่ไม่สามารถครอบครองทรัพย์สินอย่างเป็นเจ้าของได้คือ

1. ผู้ยึดถือทรัพย์สินไว้ตามสัญญา เช่น ผู้เช่า ผู้ยืม ผู้รับฝาก
2. บุคคลที่มีทรัพย์สินน้อยกว่ากรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิเก็บกิน

5. เวลา (Tempus) หมายความว่า การครอบครองต้องเป็นไปโดยต่อเนื่องไม่ขาดตอนตามกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ตามหลักกฎหมาย 12 โຕะ 1 ปี สำหรับสังหาริมทรัพย์ และ 2 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์

เวลานี้ไม่ใช่หลักเกณฑ์ที่สำคัญ ในยุคกลางเพียงแต่ครอบครองตามหลักเกณฑ์ตาม 1-4 ก็เพียงพอแล้ว

การครอบครองอาจขาดตอนได้ เช่น เจ้าของมารับทรัพย์สินกลับคืนไปในขณะที่ครอบครองยังไม่ครบกำหนดเวลา ในสมัยยุคทองแม่เจ้าของมาร้องเรียกทรัพย์สิน ระยะเวลาคงเดินต่อไปซึ่งหมายความว่า ถ้าขณะตัดสินภายหลังจากครบเวลาครอบครอง เจ้าของก็หมดสิทธิในทรัพย์สิน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะกฎหมายโรมันเห็นความสำคัญในเศรษฐกิจเป็นใหญ่ แต่ในสมัยจักรพรรดิ Justinian ซึ่งอยู่ในสมัยจักรวรรดิตอนปลายแก้ไขกฎหมายโดยถือว่า เมื่อเจ้าของฟ้องร้องเรียกทรัพย์สินคืน การนับเวลาก็ยุติลง

การครอบครองจะต่อเนื่องกันหรือไม่เมื่อเปลี่ยนตัวผู้ครอบครอง ในสมัยโบราณถ้าเปลี่ยนตัวผู้ครอบครองต้องเริ่มนับเวลาใหม่ ต่อมาถือว่าผู้รับมรดกครอบครองต่อจากผู้ตายได้เพราะในยุคทองถือว่า ผู้รับมรดกเหมือนตัวผู้ตายหรือแทนตัวผู้ตาย แต่ผู้มีมรดกและผู้ไต่ทรัพย์มาโดยเสนหาจะครอบครองต่อไปไม่ได้ เพราะไม่ถือเป็นตัวแทนหลังจากยุคทอง มีกฎหมายออกมาให้นับเวลาต่อจากผู้ตายได้

สมัยจักรวรรดิคอนปลาย Usucapio ได้เปลี่ยนแปลงไปจากสมัยยุคทอง ซึ่งอยู่ในสมัยจักรวรรดิคอนตันคือ

1. ใช้เฉพาะทรัพย์สินที่คนโรมันเป็นเจ้าของได้ ไม่ใช่กับทรัพย์สินที่อยู่ในชนบท
2. ใช้เฉพาะคนโรมันเท่านั้น

ต่อมาได้เกิดวิธีทางอีกแบบหนึ่งคล้ายกับ Usucapio คือ Longi Temporis Praescriptio หรือการครอบครองเป็นเวลานาน ในสมัยจักรวรรดิเพื่อนำไปใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ในชนบท หลักเกณฑ์เหมือน Usucapio แต่ต่างกันที่ระยะเวลาที่ยืดออกไป ถ้าอยู่ในบริเวณเดียวกันใช้เวลา 10 ปี ถ้าอยู่นอกบริเวณใช้เวลา 20 ปี และใช้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์

ในสมัยจักรวรรดิ Justinian ซึ่งอยู่ในสมัยจักรวรรดิคอนปลาย มีวิวัฒนาการเกี่ยวกับ Usucapio คือ

1. Usucapio ใช้เฉพาะสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และแก้ไขระยะเวลาจาก 1 ปี เป็น 3 ปี ส่วนอสังหาริมทรัพย์ใช้หลัก Longi Temporis Praescription
2. สร้างแบบการครอบครองเป็นเวลานานขึ้นใหม่คือ Longissimi Temporis Praescriptio ใช้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โดยมีหลักเกณฑ์ 2 ประการคือ

- ก. เจตนาค้องบริสุทธิ์ คือ การเริ่มต้นนับเวลานันต้องเชื่อว่าเป็น
ทรัพย์สินของตนโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ออกมาภายหลังจะทราบความจริงก็ตาม
- ข. ต้องครอบครอง 30 ปี

กฎหมายอังกฤษ

ความหมายของคำว่าทรัพย์สินและการแบ่งทรัพย์สินตามกฎหมายอังกฤษ

ทรัพย์สิน (Property) หมายความว่า อะไรก็ตามที่เป็นของเฉพาะ
บุคคลถือว่าเป็นทรัพย์สิน

ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 อย่างคือ

1. Real Property คือสิทธิที่ใกล้เคียงกรรมสิทธิ์ที่สุด เพราะ
รัฐเป็นเจ้าของที่ดินแต่ผู้เดียว (Crown Property) เรียกว่า Freehold

2. Personal Property คือ โดยทั่วไปเป็นสิ่งหาทรัพย์สิน
แต่ก็รวมทั้งสิทธิบางอย่างในที่ดินที่เรียกว่า Leasehold คือ การเช่าที่กำหนด
ระยะเวลาที่แน่นอน

การแบ่งประเภทของทรัพย์สินของโรมันและอังกฤษไม่เหมือนกัน โรมันแบ่ง
ทรัพย์สินออกเป็นสิ่งหาทรัพย์สินและอสังหาทรัพย์สิน แต่อังกฤษแบ่งออกเป็น Real
Property ซึ่งหมายถึงอสังหาทรัพย์สิน และ Personal Property ซึ่งหมาย
รวมทั้งสิ่งหาทรัพย์สินและอสังหาทรัพย์สิน

การครอบครองเป็นเวลานาน

ดังที่กล่าวมาแล้วว่ากฎหมายโรมันถือว่า Usucapio เป็นทางหนึ่ง
ซึ่งทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กฎหมายอังกฤษไม่ยอมรับให้ข้อยกเว้นเช่นนี้



เกิดขึ้นเพราะเห็นว่าการครอบครองเป็นเวลานานเป็นการละเมิดในทรัพย์สินของบุคคล กฎหมายอังกฤษยอมให้มีการครอบครองเป็นเวลานานได้เฉพาะเรื่องของการจ่ายอมและสิทธิเก๋มกินเท่านั้น

การครอบครองเป็นเวลานานตามกฎหมายอังกฤษมีอยู่ 3 วิธีคือ

1. At Common Law เป็นไปตามจารีตประเพณีดั้งเดิม

ในทางทฤษฎี ผู้อ้างสิทธิจะต้องพิสูจน์ให้ได้ว่า ได้ใช้สิทธินั้นมาตั้งแต่เวลาก่อนประวัติศาสตร์ "Time immemorial" โดยทั่วไปแล้วพิสูจน์แต่เพียงว่าได้ใช้สิทธินั้นย้อนหลังไปถึง ค.ศ. 1189 โดยไม่ขาดตอน

ทางปฏิบัติ ศาลจะเชื่อว่าสิทธินั้นเริ่มมาตั้งแต่ ค.ศ. 1189 ก็ต่อเมื่อสิทธินั้นได้มีมานานแล้ว แต่นานเท่าใดก็ไม่ทราบ

2. Last Modern Grant เป็นข้อสมมติตามกฎหมายว่าผู้มี Freehold ได้รับสิทธิมากระยะหนึ่งอาจไม่ถึง ค.ศ. 1893 แต่หลักฐานการให้สูญหายไป ในกรณีนี้สิ่งที่ต้องพิสูจน์คือต้องพิสูจน์การใช้ติดต่อกันมานานถึง 20 ปี เป็นการแก้ไขข้อขัดข้องที่ไม่สามารถอ้างหลัก At Common Law ได้

การไต่มาตามข้อนี้ข้อแม้คือ

1. ใช้สิทธิต่อเนื่องกันไม่ขาดตอน
2. จะต้องไม่ได้สิทธิมาโดยความรุนแรงต้องเปิดเผย และโดยการที่เจ้าของอนุญาตให้ใช้สิทธิ

3. เป็นไปตามพระราชบัญญัติ ค.ศ. 1832 (Under the Prescription of 1832)

พระราชบัญญัติฉบับนี้ต้องการจะแก้ไขความยุ่งยากของวิธีการเดิม โดยพยายามที่จะกำหนดระยะเวลาให้แน่นอนไว้ และได้จัดการจำยอมและสิทธิเก็บกิน เป็น 3 ประเภทคือ

1. การจำยอมเกี่ยวกับแสงสว่าง หมายความว่าถึงสิทธิของเจ้าของ สamayทรัพย์ที่จะให้แสงสว่างผ่านภรรยาทรัพย์มาถึงหน้าต่างของคน กฎหมายกำหนด เวลาไว้ 20 ปี
2. การจำยอมอื่น ๆ เช่น การใช้เส้นทางผ่านบางส่วนบนภรรยาทรัพย์ การจำยอมเกี่ยวกับการล้อมรั้ว ฯลฯ กฎหมายกำหนดเวลาไว้ 20 ปี และ 40 ปี
3. สิทธิเก็บกิน กำหนดเวลาไว้ 30 ปี และ 60 ปี

ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ การที่จะได้สิทธิบางอย่างตามเวลาที่กำหนด ก็มีได้หมายความว่า จะได้สิทธินั้นมาโดยชอบด้วยกฎหมาย ถ้าใช้สิทธิครบกำหนด เวลาเป็นแต่เพียงข้ออ้างที่จะใช้ในศาลได้ เป็นข้ออ้างในการป้องกันตัว เมื่อมี การกระทำบางอย่างเกิดขึ้นจนทำให้ต้องกระทำการป้องกัน เช่น ก. เชื่อว่าคน มีสิทธิที่จะผ่านที่ดินของ ข. เมื่อครบตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ก. จะขอให้ ศาลประกาศไม่ได้ จะทำได้ก็ต่อเมื่อ ข. มากีดขวางทาง ก. จึงจะร้องต่อศาล¹

กฎหมายสหรัฐอเมริกา

หลังจากอเมริกาได้ถูกค้นพบ ประชาชนจากภาคพื้นทวีปได้มาตั้งถิ่นฐาน และให้นำกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) และหลักความยุติธรรม

¹ ประชุม โฉมฉาย, "กฎหมายโรมันและแองโกลแซกซอน", บรรยาย ณ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 12 กรกฎาคม 2521 (พิมพ์ตัด)

(Equity) ซึ่งแพร่หลายในประเทศอังกฤษขณะนั้นไปใช้ด้วย

ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม ค.ศ. 1776 มลรัฐเก่า ๆ และรัฐบาลกลาง ฝ่ายนิติบัญญัติพยายามที่จะกำจัดกฎหมายศักดินาที่เหลืออยู่และได้ใช้กฎหมายซึ่งมีหลักจากกฎหมายแพ่งโรมันแทน ลักษณะเด่นที่สำคัญ ๆ ของกฎหมายจารีตประเพณีอังกฤษได้ถูกแก้ไขทีละน้อย พระราชบัญญัติได้ออกม. เพื่ออุดช่องว่างของ Common Law

แต่เดิมมามลรัฐต่าง ๆ ได้เอนตาม Common Law ของอังกฤษ ศาลอเมริกันทุกแห่งมีกฎหมายที่จะจำกัดระยะเวลาว่าเจ้าของที่ดินคนก่อนไม่มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาล หรือเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจากบุคคลอื่น

กฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ประกอบด้วยกฎหมายลายลักษณ์อักษร และกฎหมายที่มาจากคำพิพากษา¹

มีหลายทฤษฎีที่ก่อกำเนิดขึ้นเพื่ออธิบายนโยบายและวัตถุประสงค์ของการครอบครองปรปักษ์ในประเทศนี้

ทฤษฎีแรกเป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการลงโทษ (the theory of punishment) ทฤษฎีนี้เห็นว่าการครอบครองปรปักษ์สร้างขึ้นเพื่อลงโทษเจ้าของที่ดินที่ไม่ฟ้องคดีในระยะเวลาที่เหมาะสม

¹ Sriracha Charoenpanij, "Acquisition of Ownership of Land by Prescription Comparative Study between Thai Law and American Law" (Master's thesis Tulane University, 1974), pp. 9-10.

ทฤษฎีที่สอง เป็นทฤษฎีที่สนับสนุนการพัฒนาที่ดิน (the theory of encouragement of land development) ทฤษฎีนี้ตั้งใจที่จะอนุญาตบุคคลอื่นมากกว่าเจ้าของที่แท้จริง ที่จะพัฒนาที่ดินมากกว่าที่จะไม่ได้อาศัยประโยชน์

แต่ก็มีนักนิติศาสตร์บางท่านมีความเห็นแย้งว่า ทฤษฎีทั้งสองไม่ใช่เป็นวัตถุประสงค์ของการครอบครองปรปักษ์ วัตถุประสงค์ที่แท้จริงคือเพื่อทำให้สิทธิในที่ดินชัดเจน โดยทฤษฎีนี้มีพระราชบัญญัติเกี่ยวกับขอบเขตของการฟ้องในแต่ละเขตอำนาจศาล การฟ้องคดีเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินไม่ใช่วัตถุประสงค์ในทางสังคมหรือในทางเศรษฐศาสตร์ แต่อยู่ภายใต้นโยบายเกี่ยวกับความสะดวกในการโอนที่ดิน¹

กฎหมายมลรัฐ หลุยส์เซียนา

รัฐ Louisiana เป็นรัฐที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย และประมวลกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะนี้คือ The Louisiana Civil Code of 1870 กฎหมายลักษณะทรัพย์สินบัญญัติไว้ในบรรพ 2 และบรรพ 3 บ้าง

ประวัติศาสตร์กฎหมายของรัฐ Louisiana ได้เริ่มขึ้นใน ค.ศ. 1712 เมื่อ Antoine Crozat ได้รับพระบรมราชานุญาตจากพระเจ้าหลุยส์ที่ 14 ประเทศฝรั่งเศส ให้มาครอบครองดินแดนนี้ ดังนั้นกฎหมายและขนบธรรมเนียมของชาวปารีสได้ถูกนำมาใช้ใน ค.ศ. 1763 ดินแดนนี้ถูกยกให้ประเทศสเปน โดยสนธิสัญญาปารีส กฎหมายสเปนก็ถูกนำมาใช้แทน ต่อมา ค.ศ. 1803 รัฐ Louisiana ได้กลับมาเป็นของฝรั่งเศสอีกครั้งหนึ่งในสมัยพระเจ้า Napoleon และพยายามที่จะยกเลิกกฎหมายสเปนแต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จ

¹ Ibid., pp. 45-50

ใน ค.ศ. 1803 สหรัฐอเมริกาได้ครอบครองดินแดนนี้ทั้งหมด ประธานาธิบดี Jefferson แต่งตั้งให้ W.C.C. Claiborne เป็นผู้ใช้อำนาจทั้งหมด W.C.C. Claiborne เป็นนักกฎหมาย Common Law พยายามที่จะเอา Common Law มาใช้แต่ไม่ประสบความสำเร็จเพราะประชาชนขัดขวาง

เมื่อรัฐบุรุษชื่อ Edward Livingston นักกฎหมาย Civil Law ได้รับการสนับสนุนและประสบความสำเร็จในการที่ให้รัฐมีประมวลกฎหมายในวันที่ 31 มีนาคม ค.ศ. 1808 รัฐสภาของสหรัฐอเมริกาได้ออกกฎหมาย "A Digest of the Civil Law Now in Force in the Territory of Orleans" ซึ่งเป็นที่รู้จักในนามของ "The Louisiana Civil Code of 1808" ซึ่งมีรากฐานจากกฎหมายฝรั่งเศสซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายโปเลียนและสเปน กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกปรับปรุงแก้ไขมาจนกระทั่ง ค.ศ. 1870 และได้ใช้อยู่จนกระทั่งปัจจุบัน¹ และไม่มีข้อมูลที่จะนำมาอธิบายหลักการและเหตุผลที่ยอมให้เจ้าของทรัพย์สินต้องเสียกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ Ibid., pp. 8-10