

การแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายเพื่อการจัดการ เรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน

An Amendment to a Legal Measure for Governing Usucaption on Land

จาดูรณ์ บุญยธนะ¹

สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 9/9 หมู่ 9 ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี 11120 เมลติดต่อ: Aj.banklaw@gmail.com

Jaturon Bhunyathana

School of Law, Sukhothai Thammathirat Open University, 9/9, Moo 9, Bangphut Pakkret,
Nonthaburi, 11120, E-mail: Aj.banklaw@gmail.com

ตะวัน เดชภีร์ตมมงคล²

สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 9/9 หมู่ 9 ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี 11120 เมลติดต่อ: tawan.pit@gmail.com

Tawan Detpiratmongkol

School of Law, Sukhothai Thammathirat Open University, 9/9, Moo 9, Bangphut, Pakkret,
Nonthaburi, 11120, E-mail: tawan.pit@gmail.com

Received: October 17, 2023; Revised: May 20, 2024, Accepted: May 28, 2024

¹ ผู้ช่วยศาสตราจารย์, สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช (Assistant Professor, School of Law, Sukhothai Thammathirat Open University).

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์, สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช (Assistant Professor, School of Law, Sukhothai Thammathirat Open University).

บทคัดย่อ

หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ที่ดินของประเทศไทยมีผลบังคับใช้มาอย่างยาวนาน และได้ปรากฏปัญหาดังนี้ ประการแรก ปัญหาในการตีความและการบังคับใช้หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 เนื่องจากมิได้มีการบัญญัติถึงหลักเกณฑ์โดยสุจริตเอาไว้ ประการที่สอง เกิดปัญหาความทับซ้อนของอายุความ ระหว่างอายุความ 10 ปีของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 และอายุความอายุ 10 ปี ของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินซึ่งได้มาจากการกระทำความผิด ตามมาตรา 1383 และประการสุดท้าย ปัญหาเกี่ยวกับการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์ จากการวิจัยพบว่ากฎหมายโรมันและกฎหมายในกลุ่มตัวอย่างซึ่งใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ได้ให้ความสำคัญกับหลักเกณฑ์สุจริต ทรัพย์ที่กรรมสิทธิ์บกพร่อง และมูลเหตุอันอ้างตามกฎหมายได้ นอกจากนี้ ยังพบว่าประเทศกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ประเทศเกาหลีใต้ เยอรมนี และประเทศสวีเดน ได้พัฒนาและใช้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักเกณฑ์ของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ดังนั้น จึงควรปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ดังต่อไปนี้ (1) ควรปรับปรุงแก้ไขมาตรา 1382 โดยเพิ่มเติมหลักเกณฑ์สุจริต (2) ควรปรับปรุงแก้ไขมาตรา 1383 ในเรื่องอายุความ โดยให้ใช้อายุความ 30 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงไปของสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน และ (3) ควรปรับปรุงแก้ไขมาตรา 188 (2) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยกำหนดให้ศาลมีอำนาจเรียกบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียน หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินเข้ามาในคดี หากไม่สามารถเรียกเข้ามาในคดีได้ ให้เรียกเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองที่ปฏิบัติหน้าที่ในพื้นที่เข้ามาเพื่อแสวงหาเจ้าของที่ดินเดิม เพื่อแก้ปัญหาการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์

คำสำคัญ: การครอบครองปรปักษ์ โดยสุจริต ทรัพย์ที่บกพร่องในกรรมสิทธิ์ อายุความ



Abstract

The criteria for usucaption on land in Thailand has been in effect for long time. The problems arising from usucaption are as followings. The first problem is interpreting and using such legal measure, according to the Civil and Commercial Code Section 1382, in which the good faith principle was not prescribed. The second is the problem of overlapping prescription between 10 years prescription for usucaption on land under Section 1382 and the use of 10 years criminal prescription for usucaption on land through an offence under Section 1383 of the Civil and Commercial Code. The last one is the problem relating to opposing and revoking the land ownership after acquiring ownership through usucaption. From the research, Roman Law and laws amongst selected civil law legal regimes placed importance on *bona fide*, Just Title, and *justa causa*. Besides, some selected regal regimes including South Korea, Germany, and Sweden have developed and used real estate registration system as a fundamental for usucaption on land. Thus, amendments to laws regarding usucaption on land were suggested as follows; (1) Section 1382 was proposed to be amended by including good faith principle; (2) The period of prescription under Section 1383 was proposed to be amended to be 30 years for being consistent with changes in current economic and social conditions; and (3) Section 188 (2) of the Civil Procedure Code was suggested to be amended by allowing the court to summon a person whose name was recorded on the land register or his heirs into the case. If such persons could not appear, the court could summon administrative authorities locally working in the area where the land situated into the case to ascertain real land owner. The rationale was to solve the problem of opposing and revoking the land ownership after acquiring ownership through usucaption.

Keywords: Usucaption, Good Faith, Just Title, Prescription

1. บทนำ

การครอบครองปรปักษ์ (Usucaption) เป็นหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่ถูกสร้างขึ้นตั้งแต่สมัยโรมัน เมื่อประเทศไทยได้มีการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ร่างกฎหมายได้นำหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ มาบัญญัติไว้ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า ป.พ.พ.) มาตรา 1382 และ มาตรา 1383 จากคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง บทบัญญัติดังกล่าวได้ถูกบังคับใช้อย่างต่อเนื่องตลอดจนถึงปัจจุบัน โดยจะไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการปรับปรุงแก้ไข ดังนี้ จากการศึกษาพบปัญหาต่อไปนี ประการแรก มาตรา 1382 มิได้วางหลักเกณฑ์ความสุจริตเอาไว้ ในฐานะที่เป็นองค์ประกอบ ภายใต้บทบัญญัติมาตราดังกล่าว ดังนี้ ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินอาจเข้าครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินโดยอาศัยมูลเหตุสุจริตหรือไม่สุจริตก็ได้³ ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ภายใต้กฎหมายโรมันที่ได้กำหนดให้หลักเกณฑ์ความสุจริต เป็นองค์ประกอบของหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์⁴ นอกจากนี้ การที่มีได้บัญญัติให้ความสุจริตเป็นองค์ประกอบของหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ ภายใต้ มาตรา 1382 นั้น ย่อมอาจเกิดปัญหาตามมา ในกรณีบุคคลได้เข้าครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินของผู้อื่นในลักษณะเป็นการละเมิดสิทธิในที่ดินของผู้อื่น แต่ไม่ถึงขั้นกระทำความผิดอาญา ก็อาจจะได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินผู้อื่นได้ เช่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินทราบว่ากรรมสิทธิ์ของผู้ขายถูกเพิกถอนไปแล้วภายหลังจากที่ตนได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ผู้ซื้อย่อมทราบได้ว่าเมื่อผู้ขายสูญสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์แล้ว ตนย่อมเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นไปด้วย ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน หากผู้ซื้อยังได้ครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินอย่างต่อเนื่อง ผู้ซื้อย่อมไม่อาจอ้างความสุจริตในการครอบครองปรปักษ์ได้ แต่เพราะ มาตรา 1382 ไม่ได้กำหนดให้หลักเกณฑ์ความสุจริตเป็นองค์ประกอบของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน เมื่อผู้ซื้อได้ครอบครองด้วยความสงบ และเปิดเผย แม้จะละเมิดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงก็สามารถได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม มาตรา 1382 ได้

³ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 10 (กรุงเทพฯ: พลสยามพรีนติ้ง, 2550), 14.

⁴ ประชุม โฉมฉาย, หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), 19.

ประการที่สอง กฎหมายโรมันไม่อนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ ในทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด⁵ แต่ มาตรา 1383 ได้วางหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ที่ได้มาจากการกระทำความผิด หรือได้รับโอนมาโดยไม่สุจริตเอาไว้ กำหนดให้ผู้กระทำความผิดหรือรับโอนที่ดินมาโดยไม่สุจริตได้กรรมสิทธิ์เมื่อพ้นอายุความอายุ หรือพ้นระยะเวลา 10 ปี ตาม มาตรา 1382 และในบางกรณี เช่น ความผิดฐานบุกรุกที่ดินผู้อื่น กฎหมายได้กำหนดอายุความอายุไว้ 10 ปี เท่ากับระยะเวลา 10 ปี ของการครอบครองปรปักษ์ตาม มาตรา 1382 จึงเกิดปัญหาความทับซ้อนของระยะเวลา และอายุความของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ของทั้งสองมาตรา อาจสังเกตได้ว่า ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยสุจริตกับผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยการกระทำความผิด หรือรับโอนมาโดยไม่สุจริต มีพื้นฐานความรู้ข้อเท็จจริง และความบริสุทธิ์ของเจตนา ในขณะที่เข้าครอบครองปรปักษ์ที่ดินแตกต่างกัน ดังนั้น ควรต้องกำหนดให้มีความแตกต่างกันของระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่แตกต่างกัน ประการสุดท้าย จากการศึกษาคำพิพากษาฎีกาในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพบว่า มีปัญหาเรื่องการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ ของผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดิน กล่าวคือ ภายหลังจากที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยการครอบครองปรปักษ์แล้ว และได้ยื่นคำร้องต่อศาลอย่างคดีไม่มีข้อพิพาท เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยการครอบครองปรปักษ์ระหว่างการพิจารณาของศาล บางกรณี ผู้ร้องไม่อาจส่งสำเนาคำร้องให้แก่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน เพื่อเรียกให้เข้ามาต่อสู่อคดีได้ หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้ร้องทราบดีว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน อาศัยอยู่ที่อื่น ไม่ใช่ที่อยู่ที่ปรากฏในทะเบียนราษฎร แต่จงใจไม่แถลงให้ศาลทราบ และไม่ส่งสำเนาคำร้องไปให้เจ้าของที่ดิน ตามที่อยู่ที่แท้จริง ศาลอาจสั่งให้มีการประกาศในหนังสือพิมพ์แห่งท้องถิ่น ซึ่งไม่ใช่ช่องทางประกาศที่เป็นที่นิยมและเหมาะสมในยุคสมัยปัจจุบัน จึงเป็นการยากยิ่งที่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน หรือผู้มีส่วนได้เสียของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน จะทราบถึงการยื่นคำร้องดังกล่าวนั้นได้ทัน่วงที และเมื่อไม่ทราบ ก็ย่อมต้องเสี่ยงที่จะเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ภายหลัง หากทราบผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน หรือผู้มีส่วนได้เสียทราบ อาจยื่นฟ้องต่อศาลขอให้เพิกถอนการได้กรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์นั้นเสียก็ได้ เพราะคำสั่งหรือคำพิพากษาในคดีเดิมย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความไม่ผูกพันตน คำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ควรที่จะถูกยกเลิกหรือเพิกถอนโดยศาลในอีกคดีหนึ่ง ดังนี้ หากไม่มีมาตรการหรือกลไกทางกฎหมายในการแก้ไขปัญหาแล้ว ย่อมส่งผลให้คำสั่งของศาลหรือคำพิพากษาเสื่อมความศักดิ์สิทธิ์ลงไป

⁵ Andrew Borkowski and Paul du Plessis. *Textbook on Roman Law*, 3rd ed. (Oxford: Oxford University Press, 2005), 67.

บทความวิจัยนี้เป็นวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยใช้เทคนิคการวิจัยเอกสาร (Documentary research) และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) โดยศึกษาแนวคิดและความเป็นมาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ ภายใต้กฎหมายโรมัน รวมทั้งแนวคิดเกี่ยวกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (*res judicata*) และบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน โดยการศึกษาเปรียบเทียบ กฎหมายของประเทศกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส เกาหลีใต้ โปแลนด์ สเปน สวิตเซอร์แลนด์ เยอรมนี และสวีเดน เพื่อทราบถึงหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาของบทบัญญัติดังกล่าว เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนาบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินต่อไป

2. แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ และผลการวิจัย

หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ เป็นหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่มีลักษณะเป็นการได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่นภายใต้หลักเกณฑ์และกำหนดระยะเวลาของกฎหมาย โดยแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ และผลการวิจัยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์

แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์มีดังนี้

2.1.1 แนวคิดการครอบครองปรปักษ์ในสมัยโรมัน

การครอบครองปรปักษ์ (*usucapio*) หรือ (usucaption) คือ การได้มาโดยผ่านการใช้ โดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นการได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรูปแบบหนึ่งที่ได้รับการรับรองภายใต้กฎหมายโรมัน โดยมีลักษณะเป็นอายุความได้สิทธิ (Prescriptive acquisition) ไม่ว่าจะเป็นการได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านการใช้ครอบครอง และมีเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันจนครบระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด⁶ เมื่อบุคคลใดได้ครอบครองทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายกำหนดแล้ว บุคคลนั้นย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว

อนึ่ง พื้นฐานของแนวคิด การครอบครองปรปักษ์ นั้น ได้ถูกพัฒนาขึ้น และถูกใช้กับกรณีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบกพร่อง เพราะรับโอนทรัพย์สินจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน หรือได้รับมอบทรัพย์สินมาโดยมิได้ทำตามแบบพิธีการโอนทางทรัพย์สินโดยการใช้ต่างชาติ (*mancipatio*) และการโอนโดยแสวงฟ้องร้องทางศาล (*in iure cessio*) และมีเหตุผลที่กฎหมาย

⁶ Charles P. Sherman, "Acquisitive Prescription-Its Existing World-Wide," *The Yale Law Journal* 21, no.2 (1911): 148.

รับรองความชอบธรรม (*iusta causa*) กล่าวคือ เป็นทรัพย์สินที่กฎหมายอนุญาตให้โอนเปลี่ยนมือได้โดยนิติกรรมสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาให้ เป็นต้น⁷ หากเป็นทรัพย์สินที่มีการได้มาโดยการกระทำความผิด (*res furtiva*) หรือทรัพย์สินที่ได้มาโดยการใช้อำนาจ (*res vi possessae*) ตามกฎหมายโรมันทรัพย์สินนั้นไม่อาจครอบครองปรปักษ์ได้⁸ นอกจากนี้ การบังคับใช้หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้รับโอนทรัพย์สินที่บกพร่องนั้น เข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยคำสั่งของผู้พิพากษาหรือขุนนางชั้นปกครองผู้มีอำนาจในคดี (*Praetor*)⁹

ระยะเวลาภายใต้หลักเกณฑ์ การครอบครองปรปักษ์ ในกรณี ครอบครองที่ดิน โดยสุจริต มีเหตุผลที่กฎหมายรับรองความชอบธรรม กฎหมายโรมันให้ใช้ระยะเวลา 10 ปี¹⁰ นอกจากนี้ อีกวิธีการหนึ่งในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ภายใต้กฎหมายโรมัน คือ การครอบครองเป็นระยะเวลายาวนานที่สุด (*longissimi temporis praescriptio*) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่อนุญาตให้ผู้ครอบครองเป็นเจ้าของทรัพย์สินได้ หากครอบครองตลอดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าว ได้ถูกพัฒนาขึ้นในยุคของจักรพรรดิคอนสแตนติน โดยกำหนดให้ใช้ระยะเวลา 40 ปี เมื่อได้ครอบครองทรัพย์สินต่อเนื่องตลอดระยะเวลาครบ 40 ปีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินเดิม ย่อมสิ้นอำนาจตามกฎหมาย ในการฟ้องติดตามเอาคืนทรัพย์สิน ต่อมา ในสมัยพระเจ้าจัสติเนียน ระยะเวลาถูกแก้ไขเป็น 30 ปี สำหรับทรัพย์สินทั่วไป และ 40 ปี สำหรับทรัพย์สินพิเศษอย่างทรัพย์สินของโบสถ์ หรือของคริสตจักร¹¹ สำหรับประเทศไทยนั้น แนวคิดเรื่องการครอบครองปรปักษ์ ปรากฏอยู่ใน ป.พ.พ. มาตรา 1382 และ มาตรา 1383

2.1.2 แนวคิดเรื่องหลักความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษา

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษา (*res iudicata*) เป็นแนวความคิดที่ถูกพัฒนาขึ้นมาอย่างยาวนาน เช่น ในสมัยโรมันได้มีการจารึกเกี่ยวกับความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาไว้ในกฎหมายสิบสองโต๊ะ เป็นต้น แนวคิดดังกล่าวช่วยให้คำพิพากษามีความเด็ดขาดและได้ข้อยุติ ส่งผลให้เกิดความสงบเรียบร้อยของสังคม แนวคิดนี้จึงได้รับการยอมรับ ทั้งในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ และคอมมอนลอว์¹²

⁷ Max Kaser, *Roman Private Law*, trans. Rolf Dannenbring, 6th ed. (London: Butterworths, 1968), 92.

⁸ มณฑิรา จำนงค์, “การครอบครองปรปักษ์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526), 12-13.

⁹ Herbert Hausmaninger, and Gamauf, Richard, *A Casebook on Roman Property Law* (New York: Oxford University Press, 2010), 2.

¹⁰ มณฑิรา จำนงค์, “การครอบครองปรปักษ์,” 13-14.

¹¹ Joseph Declareuil, *Rome the Law-Giver* (London: Routledge, 2013), 237-238.

¹² นฤมล เทียนนาม, “การดำเนินกระบวนการพิจารณาในศาลสูงของไทย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555), 23.

แนวคิดดังกล่าว ปรากฏว่าถูกนำมาบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติกระบวนพิจารณาความแพ่ง รศ. 115 ในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยกำหนดไว้ว่า คดีใดที่มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดไปแล้ว หรือมีการยอมความกันแล้ว ห้ามมิให้มีการรื้อร้องฟ้องกันอีก¹³ นอกจากนี้ แนวคิดเรื่องหลักความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาถูกบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า ป.วิ.พ.) มาตรา 148 การฟ้องซ้ำ มาตรา 144 การดำเนินกระบวนพิจารณาซ้ำ และมาตรา 145 คำพิพากษาผูกพันคู่ความ

2.2 ผลการวิจัย

ผลการวิจัยในบทความนี้ คณะผู้วิจัยได้วิเคราะห์บูรณาการข้อมูลจากการวิจัยเอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อวิเคราะห์ประเด็นสำคัญทางกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของประเทศไทย กับกฎหมายของประเทศกลุ่มตัวอย่าง โดยอาศัยพื้นฐานด้านแนวคิดที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาก็ที่เกี่ยวข้อง และคำพิพากษาศาลฎีกา โดยรายละเอียดมีดังนี้

หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ของประเทศไทย มาตรา 1382 และ มาตรา 1383 ถูกสร้างขึ้นอย่างมีลักษณะเฉพาะ โดยหลักเกณฑ์พื้นฐานของการครอบครองปรปักษ์ในเรื่องการครอบครอง ภายใต้บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 และ มาตรา 1383 สอดคล้องกับทั้งหลักเกณฑ์การครอบครองภายใต้กฎหมายโรมัน และบทบัญญัติในเรื่องเดียวกันในกลุ่มประเทศตัวอย่าง กล่าวคือ ผู้ครอบครองต้องได้แสดงให้เห็นว่าได้ครอบครองที่ดินโดยสงบ ในขณะที่เข้าครอบครอง และเปิดเผยเป็นที่ประจักษ์ต่อบุคคลทั่วไป ไม่มีการปิดบัง หรือเกรงกลัวว่าบุคคลอื่นจะรู้ถึงการครอบครองดังกล่าว

2.2.1 วิเคราะห์มูลเหตุในการครอบครองปรปักษ์ที่ดินและกำหนดระยะเวลาแห่งการครอบครองปรปักษ์ที่ดินและปัญหาที่เกี่ยวข้อง

1) มูลเหตุแห่งการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382

การครอบครองปรปักษ์ตามกฎหมายไทย กับกลุ่มประเทศตัวอย่าง ต่างมีมูลเหตุแห่งการครอบครองปรปักษ์ที่แตกต่างกันไป ไม่ว่าจะเป็นการครอบครองโดยต้องอาศัยมูลเหตุแห่งความสุจริตก็ดี ไม่อาศัยมูลเหตุแห่งความสุจริตก็ดี หรืออาศัยมูลเหตุความไม่สุจริตก็ดี ซึ่งประเด็นนี้เมื่อนำแนวคิดเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ ภายใต้กฎหมายโรมันมาพิจารณาพบว่าหลักการดังกล่าว ให้ความสำคัญกับหลักความสุจริต โดยการกำหนดให้หลักสุจริตเป็นองค์ประกอบหนึ่งสำหรับ การครอบครองปรปักษ์ ชาวโรมันจะอ้าง การครอบครองปรปักษ์

¹³ เรื่องเดียวกัน, 22.

ได้ต่อเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้รับโอนเชื่อโดยสุจริต ว่าผู้โอนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้มีอำนาจในการที่จะกระทำการโอนเช่นนั้นได้

ขณะที่ มาตรา 1382 มีได้บัญญัติหลักความสุจริตเหมือนเช่นหลักการครอบครองปรปักษ์ ภายใต้กฎหมายโรมัน กล่าวคือ หลักความสุจริต ไม่ถูกบัญญัติเอาไว้ในฐานะเป็นองค์ประกอบของหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ อย่างไรก็ดี แม้ มาตรา 1383 ได้มีการระบุคำว่า “ไม่สุจริต” ลงไปเป็นองค์ประกอบของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายอย่างชัดเจน ดังนี้ ย่อมเป็นการเกิดข้อยุ่งยากในการตีความเพื่อบังคับใช้ มาตรา 1382 ว่า ผู้ครอบครองปรปักษ์ ต้องอาศัยมูลเหตุสุจริตหรือไม่ กล่าวคือ หากมีบุคคลยื่นคำร้องต่อศาลว่าตนได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้ร้องไม่ต้องนำสืบต่อศาลว่า ตนได้ครอบครองปรปักษ์โดยสุจริต เพราะหลักเกณฑ์ความสุจริต มีได้ปรากฏอยู่ใน มาตรา 1382

แม้การใช้สิทธิทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่ง หรือคำพิพากษาในเรื่องนี้อยู่ภายใต้หลักสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา 5 และ มาตรา 6 อันเป็นบทกฎหมายทั่วไปก็ตาม แต่มิได้หมายความว่า การนำคดีการครอบครองปรปักษ์ที่ดินขึ้นสู่ศาล ในทุกคดี ต้องนำสืบถึงความรับรู้ของผู้ครอบครอง ในขณะที่เข้าครอบครองปรปักษ์ที่ดินว่าสุจริตหรือไม่ ดังนี้ เพื่อให้หลักความสุจริตถูกนำไปใช้ได้อย่างชัดแจ้งและเป็นรูปธรรม ควรบัญญัติหลักสุจริตในฐานะเป็นหลักเกณฑ์อีกประการหนึ่งใน มาตรา 1382 เพื่อให้ความสุจริตเป็นมูลเหตุของการครอบครองปรปักษ์ในมาตราดังกล่าว แยกให้ชัดเจนกับความไม่สุจริตที่ถูกกำหนดลงไปใน มาตรา 1383 และในหัวข้อต่อไปจะได้ศึกษากำหนดระยะเวลาและมูลเหตุของการครอบครองปรปักษ์ภายใต้กฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่าง เพื่อสร้างความชัดเจนให้มากขึ้นในแง่มุมมองของการพัฒนาเรื่องกำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น

2) การกำหนดระยะเวลาแห่งการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน และมูลเหตุของการครอบครองปรปักษ์ระหว่างกลุ่มประเทศตัวอย่าง

จากการศึกษาวิจัยพบว่า ระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ตามกฎหมายของประเทศไทย และประเทศกลุ่มตัวอย่าง อาจแบ่งตามมูลเหตุของการครอบครองปรปักษ์ โดยแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะดังนี้

2.1) ระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยอาศัยมูลเหตุสุจริต

มาตรา 1382 กำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินไว้ 10 ปี โดยมีได้กำหนดมูลเหตุของการครอบครองปรปักษ์ว่าต้องสุจริต หรือไม่ ดังนี้ หากนำระยะเวลา 10 ปี มาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้ในระหว่างกลุ่มประเทศตัวอย่างพบว่า ประเทศกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ใช้กำหนดระยะเวลา 10 ปี นั้นกำหนดเรื่องมูลเหตุสุจริตเอาไว้เป็น



องค์ประกอบของหลักเกณฑ์ในการครอบครองปรปักษ์ที่ดินด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 2272 วรรคสอง กำหนดให้ใช้ระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ 10 ปี ในกรณีผู้ครอบครองปรปักษ์ได้แสดงว่าได้ครอบครองโดยอาศัยมูลเหตุสุจริตนั้น

กฎหมายแพ่งเกาหลีใต้ มาตรา 245 (2) กำหนดระยะเวลา 10 ปี และต้องปรากฏว่าได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอสังหาริมทรัพย์มีความบกพร่องในเรื่องกรรมสิทธิ์¹⁴

กฎหมายโปแลนด์ มาตรา 172 (1) กำหนดระยะเวลาในเรื่องนี้ไว้ยาวกว่าประเทศอื่น คือ 20 ปี และได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์ความสุจริตเช่นกัน¹⁵

กฎหมายสเปน มาตรา 1957¹⁶ ได้กำหนดระยะเวลา 10 ปี สำหรับการครอบครองปรปักษ์โดยอาศัยมูลเหตุสุจริต แต่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมว่าหากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ปรากฏ อาจเพราะได้เสียชีวิตไปแล้ว หรือได้ตกลงย้ายภูมิลำเนาไปอาศัยยังต่างประเทศ และอาจมิได้กลับมาอาศัยที่ประเทศสเปนตลอดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ หรือมีความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้ใช้กำหนดระยะเวลา 20 ปี

กฎหมายสวิสเซอร์แลนด์ มาตรา 661 ได้กำหนดระยะเวลา 10 ปี และหลักเกณฑ์ความสุจริตเอาไว้ ภายใต้เงื่อนไขเรื่องความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์¹⁷

กฎหมายที่ดินสวีเดน หมวด 16 มาตรา 1 วรรคสาม ได้กำหนดระยะเวลา 10 ปี และหลักเกณฑ์ความสุจริต ผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องไม่รู้ หรือควรจะได้รู้ถึงการบกพร่องในกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้โอนอีกด้วย¹⁸

ประเด็นนี้ คณะผู้วิจัยวิเคราะห์โดยอาศัยฐานจากหลักกฎหมายเปรียบเทียบ และแนวคิดเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ ภายใต้กฎหมายโรมัน ซึ่งใช้ระยะเวลา 10 ปี กรณีผู้ครอบครองทรัพย์สินได้ครอบครองโดยสุจริต (*bona fide*) และโดยมีเหตุอันควร (*just causa*) และหลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ ในกรณีผู้ครอบครองโดยสุจริต ใช้ระยะเวลา 10 ปี

คณะผู้วิจัย เห็นว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 1382 โดยบัญญัติให้ ใช้หลักสุจริตเป็นองค์ประกอบของการพิจารณา การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ โดยยังคง

¹⁴ The Civil Act, article 186 & 245 (2).

¹⁵ The Polish Civil Code, article 172 (1) & 173.

¹⁶ The Código Civil de España, article 1957.

¹⁷ The Swiss Civil Code, article 661.

¹⁸ The Land Code (SFS 1970:994), Chapter 16 Section 1.

ใช้ระยะเวลา 10 ปี ดังเดิม โดยบัญญัติดังนี้ “บุคคลใดครอบครองที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นที่ดินและได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์”

หากปรากฏข้อเท็จจริงในระหว่างการพิจารณาของศาลว่า เจ้าของที่ดินเดิมมี ภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศโดยตลอด ให้มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มระยะเวลาของการครอบครองปรักษอีก 10 ปี

มาตรา 1382/1 “ภายในบังคับแห่งมาตรา 1382 วรรคหนึ่ง ให้ใช้ระยะเวลาสิบปี ในกรณีเจ้าของที่ดินเดิมไม่ปรากฏ เพราะได้มีภูมิลำเนาอยู่ยังต่างประเทศโดยตลอด”

2.2) ระยะเวลาของการครอบครองปรักษที่ดินโดยไม่อาศัยมูลเหตุสุจริต

การครอบครองปรักษที่ดินโดยไม่อาศัยมูลเหตุสุจริตเป็นกรณีซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนด ให้หลักเกณฑ์ความสุจริตเป็นหลักเกณฑ์ของการครอบครองปรักษที่ดิน เช่นเดียวกับ ที่ปรากฏในมาตรา 1382 แต่จากการศึกษาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของ กลุ่มประเทศตัวอย่างที่ได้กำหนดให้มีการครอบครองปรักษที่ดินโดยไม่อาศัยมูลเหตุสุจริต นี้ พบว่า กฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่างได้กำหนดระยะเวลาไ้ยาวนานกว่าระยะเวลา 10 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

กฎหมายแฟงฝรั่งเศส มาตรา 2272 วรรคหนึ่ง¹⁹ กฎหมายแฟงสวิตเซอร์แลนด์ มาตรา 662²⁰ กฎหมายแฟงสเปน มาตรา 1959²¹ และ กฎหมายแฟงเยอรมนี มาตรา 900²² กำหนด ระยะเวลาไว้ 30 ปี ไม่แตกต่างกัน เพียงแต่กฎหมายแฟงเยอรมนี กำหนดให้การครอบครอง ปรักษอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และความบกพร่องในเรื่อง กรรมสิทธิ์ โดยให้สันนิษฐานไว้ว่าผู้มีชื่อในทะเบียนที่ดินย่อมถือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และให้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าว ขณะที่กฎหมาย ที่ดินสวีเดน หมวด 16 มาตรา 1 วรรคหนึ่ง กำหนดระยะเวลาไว้ 20 ปี²³

¹⁹ The Civil Code of France, article 2272.

²⁰ The Swiss Civil Code, article 662.

²¹ The Código Civil de España, article 1959.

²² The Bürgerliches Gesetzbuch, article 891 & 900.

²³ The Land Code (SFS 1970:994), Chapter 16 Section 1.

ดังนั้น จะสังเกตได้ว่า ประเทศต่าง ๆ นอกจากประเทศสวีเดน ได้กำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ในกรณีที่ไม่อาศัยมูลเหตุสุจริตไว้ 30 ปี สอดคล้องกับแนวคิดการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยวิธีการครอบครองเป็นระยะเวลายาวนานที่สุด (*longissimi temporis praescriptio*) ภายใต้กฎหมายโรมัน ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย ที่อนุญาตให้ผู้ครอบครองเป็นเจ้าของทรัพย์สินได้ หากครอบครองตลอดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

2.3) ระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยอาศัยมูลเหตุความไม่สุจริต

กฎหมายโรมันไม่อนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่มีการได้มาจากการกระทำความผิด (*res furtiva*) โดยถือเป็นทรัพย์สินที่มีมลทิน และไม่อาจโอนต่อไปได้ หากโอนไปยังผู้รับโอน ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว หากทรัพย์สินที่ครอบครองปรปักษ์มิใช่ทรัพย์สินที่มีการได้มาจากการกระทำความผิดแล้ว แต่ผู้ครอบครองได้ครอบครองโดยไม่สุจริต ภายใต้กฎหมายโรมัน ผู้ครอบครองอาจเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น โดยวิธีการครอบครองเป็นระยะเวลายาวนานที่สุด (*longissimi temporis praescriptio*) ซึ่งอาศัยระยะเวลา 30 ปี โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าว มีลักษณะเป็นอายุความเสียสิทธิ²⁴ โดยในเรื่องนี้กลุ่มประเทศตัวอย่างได้กำหนดระยะเวลาไว้ดังนี้

กฎหมายแพ่งเกาหลีใต้ มาตรา 245 (1) กำหนดระยะเวลาไว้ 20 ปี และต้องปรากฏว่าได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่สุจริต²⁵

กฎหมายแพ่งโปแลนด์ มาตรา 172 (2) กำหนดระยะเวลาไว้ 30 ปี²⁶

ส่วนประเทศอื่น ๆ มิได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์โดยอาศัยมูลเหตุไม่สุจริตไว้โดยตรง ดังนั้น หากผู้ครอบครองปรปักษ์ไม่อาจอ้างว่าได้ครอบครองโดยสุจริต ก็ต้องใช้หลักเกณฑ์เรื่องการครอบครองปรปักษ์โดยมิได้อาศัยมูลเหตุสุจริตในหัวข้อก่อนหน้า ซึ่งระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์ คือ 30 ปี เช่นกัน

มาตรา 1383 อนุญาตให้มีการครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินอันได้มาโดยการกระทำความผิด หรือผู้รับโอนไม่สุจริตได้โดยอาศัยอายุความก็แต่เมื่อพ้นกำหนดอายุความอาญา หรือพ้นเวลาที่กำหนดไว้ 10 ปี ตาม มาตรา 1382 หากกำหนดให้นายกกว่าให้ใช้กำหนดนั้น โดยอายุความอาญา ตามประมวลกฎหมายอาญา (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า ป.อ.) มาตรา 95 ได้กำหนดอายุความอาญาสูงสุดไว้ 20 ปี และสำหรับในฐานความผิดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน เช่น ฐานบุกรุกที่ดินผู้อื่น เป็นต้น คือ 10 ปี ซึ่งเท่ากับระยะเวลาตาม มาตรา

²⁴ ประชุม โฉมฉาย, *หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น*, 20.

²⁵ The Civil Act, article 245 (1).

²⁶ The Polish Civil Code, article 172 (2).

1382 ดังนั้น คณะผู้วิจัย จึงมีความเห็นว่าควรกำหนดอายุความของการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ตาม มาตรา 1383 ไว้โดยเฉพาะไม่ควรใช้อายุความอาญาเข้ามาเกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังพบว่าประเทศกลุ่มตัวอย่างไม่ได้นำอายุความอาญาเข้ามาใช้กับการกำหนดอายุความทางแพ่งในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดินเลย เมื่อพิจารณาถึงการครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยไม่อาศัยมูลเหตุสุจริต และอาศัยมูลเหตุไม่สุจริต ภายใต้หลักเกณฑ์ทางกฎหมายระหว่างกลุ่มประเทศตัวอย่าง พบว่า ระยะเวลาของการครอบครองปรปักษ์มีความสอดคล้องกัน คือ 30 ปี ซึ่งมีความแตกต่างจากอายุความ ตาม มาตรา 1383 ดังนี้ การกำหนดอายุความสำหรับเรื่องนี้ โดยการกำหนดอายุความทางแพ่งสำหรับการครอบครองปรปักษ์ ตาม มาตรา 1383 ไว้อย่างชัดเจน ก็ย่อมจะสร้างความชอบธรรมให้กับทุกฝ่ายได้มากยิ่งขึ้น

ในอดีตการใช้อายุความอาญาสำหรับ มาตรา 1383 อาจถือได้ว่ามีความเหมาะสมแล้ว เพราะเมื่อสิ้นอายุความอาญา ก็เท่ากับเจ้าของเดิมไม่อาจอ้างฟ้องร้องเป็นคดีอาญาแก่บุคคลซึ่งครอบครองปรปักษ์ และให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินทางแพ่งไปด้วย แต่ในปัจจุบันความเจริญไม่ได้กระจุกตัวอยู่ในตัวเมือง ความต้องการในการใช้ที่ดิน เพื่อการทำธุรกิจ หรือการค้าขายเพิ่มมากขึ้นกว่าแต่ก่อน พื้นฐานทางเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย ได้เปลี่ยนแปลงไปมาก อีกทั้งราคาที่ดินก็มีราคาสูงขึ้นมาก หากอนุญาตให้อาจครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยการกระทำความผิดแล้วใช้อายุความ 10 ปีเท่ากับอายุความ ตาม มาตรา 1382 อาจไม่มีความเหมาะสมเท่าไรนัก ดังนั้น คณะผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรกำหนดระยะเวลาอายุความของการครอบครองปรปักษ์โดยสร้างอายุความทางแพ่งขึ้นใหม่สำหรับในเรื่องนี้ แต่หากจะนำอายุความทั่วไปทางแพ่ง คือ อายุความ 10 ปี ตาม มาตรา 193/30²⁷ มาใช้สำหรับเรื่องนี้ อาจจะไม่เหมาะสมเพราะจะทำให้อายุความของ มาตรา 1383 เท่ากับอายุความมาตรา 1382 เช่นเดิม และยังคงประสบปัญหาเรื่องการทับซ้อนของอายุความของทั้งสอง มาตรา เช่นเดิม

การกำหนดให้ใช้อายุความ 30 ปี สำหรับการครอบครองปรปักษ์ ตาม มาตรา 1383 ย่อมเป็นทางเลือกที่มีความเหมาะสม เพราะอายุความที่ยาวขึ้นย่อมช่วยให้แยกการครอบครองปรปักษ์โดยสุจริต และไม่สุจริตออกจากกันอย่างชัดเจน อีกทั้งอายุความที่ยาวย่อมช่วยป้องปรามและไม่ส่งเสริมให้ผู้กระทำความผิดอาศัยกฎหมายเป็นช่องทางในการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่น

²⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 193/30 บัญญัติว่า “อายุความนั้น ถ้าประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ให้มีกำหนดสิบปี”

คณะผู้วิจัย เห็นว่าการนำอายุความ 30 ปี มาบังคับใช้นั้น น่าจะเกิดประโยชน์สูงสุด เพราะนอกจากจะสอดคล้องกับ วิธีการครอบครองเป็นระยะเวลายาวนานที่สุด (*longissimi temporis praescriptio*) สอดคล้องกับกฎหมายของกลุ่มประเทศตัวอย่าง ทั้งใน กรณีไม่อาศัย มูลเหตุสุจริต และอาศัยมูลเหตุไม่สุจริตแล้ว ก็ยังเป็นประโยชน์ในการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินหรือทายาทของเจ้าของที่ดินได้มากขึ้น การใช้ระยะเวลา 30 ปี น่าจะเป็นการยากที่จะให้บุคคลฉวยโอกาสเข้ามาแย่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการกระทำที่ผิดกฎหมาย นอกจากนี้ ระยะเวลา 30 ปีดังกล่าว ก็มีได้ส่งเสริมให้เกิดปัญหาการเพิ่มขึ้นของที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันจะกระทบกับเศรษฐกิจของชุมชนซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เพราะหากเจ้าของที่ดินทิ้งร้างมิได้ทำประโยชน์ ในที่ดินมีโฉนดของตนเป็นเวลากว่า 10 ปี แล้ว มาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่า เจ้าของที่ดินมีโฉนดได้เจตนาสละสิทธิในที่ดิน เฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือที่ปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อให้ศาลสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐได้ ดังนั้น อายุความ 30 ปี จึงมีความเหมาะสมเพราะระยะเวลาที่ยาวนานดังกล่าว ย่อมไม่เป็นการส่งเสริมให้ผู้กระทำผิดได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของบุคคลอื่นได้โดยง่าย

ด้วยเหตุนี้ คณะผู้วิจัย จึงมีความเห็นว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 1383 ดังนี้ มาตรา 1383 บัญญัติว่า “ที่ดินอันได้มาโดยการกระทำผิดนั้นท่านว่าผู้กระทำผิด หรือได้ครอบครองหรือรับโอนไม่สุจริตจะได้กรรมสิทธิ์โดยอาศัยอายุความสามสิบปี”

2.2.2 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์

เมื่อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายแล้ว หากประสงค์จะเปลี่ยนชื่อในโฉนด อาจต้องนำคดีขึ้นยื่นคำร้อง หรือคำฟ้องเป็นคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อนำคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาลเพื่อดำเนินการทางกฎหมายต่อไป แต่ภายหลังจากที่เจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดโดยชอบแล้ว กรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์อาจถูกคัดค้านเพิกถอนได้ โดยในเรื่องนี้มีกรณีดังต่อไปนี้

1) การเสนอคดีขึ้นสู่ศาล

การเสนอคดีขึ้นสู่ศาลแพ่งนั้น ตาม ป.วิ.พ.ได้กำหนดให้การเสนอคดีอันเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ต่อศาลอาจทำได้ 2 วิธีด้วยกันดังนี้

1.1) ทำเป็นคำฟ้อง กล่าวคือ เป็นการเสนอคดีอย่างคดีมีข้อพิพาท หรือคดีที่มีข้อโต้แย้งสิทธิเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล โดยสิทธิหรือหน้าที่ดังกล่าวต้องได้รับการรับรองและคุ้มครองโดยกฎหมาย โดย ป.วิ.พ. มาตรา 172 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับบทบัญญัติ

มาตรา 57 ให้โจทก์เสนอข้อหาของตนโดยทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลชั้นต้น” เพื่อขอให้ศาลพิพากษาบังคับให้

1.2) ทำเป็นคำร้อง กล่าวคือ เป็นเรื่องและผู้ครอบครองทรัพย์สินจำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาล และเป็นการดำเนินคดีที่ไม่มีข้อพิพาท โดยต้องมีกฎหมายรับรองว่าคดีนี้มีความจำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาล โดยในคดีที่ไม่มีข้อพิพาท ป.วิ.พ. มาตรา 188 (1) บัญญัติ “ให้เริ่มคดีโดยยื่นคำร้องขอต่อศาล” เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองทรัพย์สิน ในระหว่างการไต่สวนของศาล ศาลย่อมเปิดโอกาสให้มีการคัดค้านได้ และเมื่อไม่มีผู้คัดค้าน และปรากฏข้อเท็จจริงว่า การครอบครองเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายแล้ว ศาลย่อมมีคำสั่งให้ผู้ครอบครองได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองทรัพย์สิน

การยื่นคำร้อง หรือคำฟ้องต่อศาล เพื่อให้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ศาลย่อมสันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้ครอบครองทรัพย์สินเป็นผู้สุจริต ตาม มาตรา 6 ศาลไม่มีหน้าที่ในการไต่สวนถึงความสุจริตของผู้ครอบครองทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมและเป็นการรักษาประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะผู้วิจัย มีความเห็นว่า ในคดีครอบครองทรัพย์สินในที่ดินนั้น ควรให้ศาลมีหน้าที่ไต่สวนความสุจริตของผู้ครอบครอง

2) การส่งคำคู่ความ

เมื่อศาลที่ผู้ครอบครองทรัพย์สินได้รับคำคู่ความ (คำฟ้อง หรือคำร้อง) ก็จะดำเนินการตรวจรับคำคู่ความตาม ป.วิ.พ. มาตรา 18 หากตรวจแล้วพบว่า มีความเหมาะสม เช่น อ่านเข้าใจดี การเขียนไม่เขียนฟุ่มเฟือยเกินไป และแนบเอกสารต่าง ๆ ครบถ้วน รวมทั้งได้วางค่าธรรมเนียมศาลโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว โจทก์ก็มีหน้าที่ในการเสียค่าธรรมเนียมในการส่งหรือนำส่งหมายเรียก และสำเนาคำฟ้องตามอัตราที่ศาลประกาศกำหนด และพนักงานเจ้าหน้าที่ของศาลจะเป็นผู้ดำเนินการส่งคำคู่ความ หรือเอกสารต่าง ๆ โดยกฎหมายเปิดช่องทางการส่งคำคู่ความไว้หลายวิธีด้วยกัน กฎหมายไม่ได้บังคับให้ส่งโดยวิธีการใดวิธีการหนึ่งเป็นการเฉพาะ การเลือกใช้วิธีการส่งรูปแบบใดย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ปรากฏ รวมทั้งต้องคำนึงถึงข้อเท็จจริงในเรื่องสถานที่ที่ทำการส่งด้วย ในคดีครอบครองทรัพย์สินที่ดินเป็นคดีมีข้อพิพาท มีความเป็นไปได้ว่าอาจมีการใช้วิธีการปิดหมายเรียก และสำเนาคำฟ้อง ณ ภูมิลำเนาของจำเลย หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับด่วนพิเศษ หรืออาจให้ประกาศหนังสือพิมพ์แทนการส่งตามปกติ เช่น ข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยได้แจ้งย้ายออก แล้วไม่ได้ย้ายชื่อเข้าอยู่ในทะเบียนบ้านหลังใด เป็นต้น และกรณีการยื่นคำร้องขอขึ้น ผู้ร้องขอต้องวางเงินค่าประกาศหนังสือพิมพ์ และค่านำหมายไปปิดไว้ในที่ชุมชนต่อศาลตามระเบียบ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีโอกาสได้ทราบถึงเหตุแห่งการใช้สิทธิทางศาลนั้น และเปิดโอกาสให้ได้ยื่นคำคัดค้านเสียก่อน เมื่อถึงวันนัด



ไต่สวนแล้ว หากไม่มีผู้คัดค้านศาลก็จะไต่สวนคำร้องขอไปฝ่ายเดียว แต่ในระหว่างการไต่สวน คำร้องศาลอาจเรียกพยานเข้ามาสืบได้เองตามที่เห็นจำเป็น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 188(2)²⁸ แล้ว ทำคำสั่งไปตามที่เห็นสมควรและยุติธรรม ก็ได้

ปัญหาน่าจะเกิดขึ้นจากการรับทราบข้อเท็จจริงของโจทก์ (ผู้ครอบครองปรปักษ์) ในเรื่องทางทะเบียนราษฎร และภูมิลำเนาของเจ้าของที่ดิน หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียว่ามีเพียงใด เพราะหากโจทก์บิดเบือนข้อเท็จจริงโดยอาศัยกฎหมาย เพื่อให้ศาลอนุญาตให้ปิดประกาศลงในหนังสือพิมพ์ ย่อมเกิดปัญหาขึ้น เช่น หากศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ผู้ร้องส่งสำเนาคำร้องขอให้แก่ผู้มีชื่อในโฉนด หรือทายาท ผู้ร้องยื่นคำแถลงว่าทายาทของผู้มีชื่อในโฉนดหายสาบสูญไม่ทราบที่อยู่แน่นอน ส่วนผู้มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรมแล้ว ของดส่งสำเนาคำร้องขอให้ผู้มีชื่อในโฉนดและทายาท และศาลชั้นต้นอนุญาตให้ประกาศคำร้องขอทางหนังสือพิมพ์และปิดประกาศคำร้องขอไว้ ณ บริเวณที่ทรัพย์ตั้งอยู่ ร้านค้าในหมู่บ้านอันเป็นที่ชุมชน ใกล้เคียงที่ทรัพย์ตั้งอยู่ หน้าที่ว่าการอำเภอและหน้าศาลชั้นต้น แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้มีชื่อในโฉนดมีภูมิลำเนาแน่นอน ดังนี้ ศาลอาจสั่งให้เพิกถอนการพิจารณาที่ผิดระเบียบนั้นเสียทั้งหมด หรือบางส่วน หรือสั่งแก้ไข หรือมีคำสั่งในเรื่องนั้นอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ศาลเห็นสมควร ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 27 วรรคหนึ่ง คณะผู้วิจัยเห็นว่า ปัญหานี้ส่งผลเสียอย่างมากต่อเจ้าของที่ดินที่มีชื่อในโฉนด เพราะผู้มีชื่อในโฉนดหรือทายาทไม่ทราบถึงคำร้องในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ที่ดิน จึงไม่อาจคัดค้านเข้ามาต่อสู้ในคดี จึงเกิดความไม่ชอบธรรมขึ้น ดังนั้น การที่ผู้ร้องแถลงความเท็จแล้วศาลเชื่อตามพยานหลักฐานที่ผู้ร้องยื่นเข้ามานั้น โดยกฎหมายไม่เปิดช่องให้ศาลลงไปค้นหาข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ด้วยตนเองนั้น ควรต้องได้รับการปรับปรุงแก้ไข

นอกจากนี้ ในกรณีที่ศาลอนุญาตให้ส่งหมาย สำเนาคำร้อง หรือคำฟ้อง โดยวิธีพิเศษนั้น อาจส่งผลให้เกิดการดำเนินกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบได้ เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6653/ 2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์อันเป็นการใช้สิทธิทางศาล ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 ศาลมีคำสั่งให้ผู้ร้องส่งสำเนาคำร้องขอให้แก่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน และประกาศคำร้องขอทางหนังสือพิมพ์รายวันแล้ว ไม่มีผู้ยื่นคำคัดค้าน จึงเป็นคดีที่ไม่มีข้อพิพาท ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 188 เมื่อศาลชั้นต้นได้ดำเนินการไต่สวน และมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ การดำเนินกระบวนการพิจารณา และคำสั่งของศาลชั้นต้นจึงชอบด้วยกฎหมาย

²⁸ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 188 (2) บัญญัติว่า “ศาลอาจเรียกพยานมาสืบได้เองตามที่เห็นจำเป็น และวินิจฉัยชี้ขาดตามที่เห็นสมควรและยุติธรรม”

แม้ผู้คัดค้านไม่ได้ร้องคัดค้านเข้ามาในคดีก่อนที่ศาลชั้นต้นจะมีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรบักษ์ ถือว่าผู้คัดค้านเป็นบุคคลภายนอกมีสิทธิพิสูจน์ว่ามีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าผู้ร้อง และคำสั่งศาลชั้นต้นที่แสดงกรรมสิทธิ์ไม่ผูกพันผู้คัดค้านตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 (2) ก็ตาม แต่คดีนี้คำสั่งศาลชั้นต้นถึงที่สุดไปแล้ว และข้อเท็จจริงตามคำร้องของผู้คัดค้านไม่ปรากฏว่าผู้ร้องโต้แย้งสิทธิอย่างใดแก่ผู้คัดค้านในชั้นบังคับคดี ผู้คัดค้านเพียงแต่อ้างว่ามีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าผู้ร้อง และขอให้มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้ที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องโดยการครอบครองปรบักษ์เท่านั้น มิได้ขอให้มีคำสั่งแสดงว่าผู้คัดค้านมีสิทธิเหนือที่ดินพิพาทแต่อย่างใด ผู้คัดค้านจึงไม่อาจร้องเข้ามาเป็นคู่ความ เพื่อยังให้ได้รับความรับรอง คุ้มครองหรือบังคับตามสิทธิของตนได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 57 (1) และไม่อาจขอให้เพิกถอนคำสั่งศาลชั้นต้นดังกล่าวได้

จากคำพิพากษาข้างต้น ภายหลังจากศาลได้มีคำสั่งให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรบักษ์แล้ว แต่เจ้าของที่ดินเดิมได้เข้ามาคัดค้านคำสั่งศาลในภายหลัง และฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งในคดีก่อนหน้า โดยอ้างว่าตนเป็นบุคคลภายนอก คำสั่งของศาลนั้นย่อมไม่ผูกพันตน ข้อเท็จจริงในระหว่างการไต่สวนของศาลปรากฏว่า เหตุที่เจ้าของที่ดินเดิมไม่อาจเข้ามาคัดค้านในคดีแรกได้นั้น เพราะไม่ทราบถึงการใช้สิทธิทางศาลของผู้ครอบครองปรบักษ์ เนื่องจากเป็นคดีไม่มีข้อพิพาท ศาลได้สั่งให้ผู้ร้องส่งสำเนาคำร้องขอแก่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน และให้ประกาศคำร้องขอทางหนังสือพิมพ์รายวันแล้ว เพื่อเปิดโอกาสให้เข้ามาคัดค้านสิทธิของผู้ครอบครองปรบักษ์ แต่กลไกดังกล่าวอาจไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอเพราะเจ้าของที่ดินเดิมไม่ทราบและไม่ได้ยื่นคำคัดค้านเข้ามา จึงเป็นคดีที่ไม่มีข้อพิพาทตาม ป.วิ.พ. มาตรา 188 แม้กฎหมายจะให้ศาลใช้ดุลพินิจในการเรียกพยานเข้ามาในคดีได้เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมตาม ป.วิ.พ. มาตรา 188(2) ได้ก็จริง แต่ในเรื่องนี้ผู้ร้องได้ดำเนินการตามขั้นตอนของศาลครบถ้วน ไม่มีประเด็นอันน่าเคลือบแคลงสงสัย

การที่ศาลไม่ได้ใช้ดุลพินิจในการเรียกพยานเข้ามาสืบเพิ่มเติม นั้น ก็น่าจะไม่ผิดอะไร แต่หากได้มีการปรับปรุงแก้ไข ป.วิ.พ. โดยกำหนดให้มีกลไกทางกฎหมายเพิ่มอำนาจศาลในเรื่องนี้เพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอก โดยให้เป็น “หน้าที่” ของศาลในการเรียกเจ้าของที่ดินเดิมผู้มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนที่ดิน หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว หากไม่สามารถค้นหาติดต่อเจ้าของที่ดินได้ ศาลต้องเรียกพยานบุคคลอื่นเพิ่มเติม เช่น ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินข้างเคียง เจ้าพนักงานฝ่ายปกครองที่มีอำนาจรับผิดชอบในพื้นที่เข้ามาในคดีด้วยแล้ว เช่น ผู้ใหญ่บ้าน กำนัน เป็นต้น หากกฎหมายกำหนดหน้าที่ให้ศาลเช่นนี้แล้ว ย่อมช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้ถึงการครอบครองปรบักษ์ดังกล่าว และส่งผลให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมีความศักดิ์สิทธิ์ ตามแนวคิดความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา (*res judicata*) ซึ่งเป็นแนวคิดพื้น

ฐานของการยอมรับผลบังคับของคำพิพากษา และถือว่าคำพิพากษามีความเด็ดขาดและเป็นที่ยุติแล้ว สามารถบังคับตามคำพิพากษาได้อย่างมีประสิทธิภาพ²⁹ ดังนั้น คณะผู้วิจัย เสนอให้แก้ไขปรับปรุง ป.วิ.พ. มาตรา 188 (2) ดังนี้

ป.วิ.พ. มาตรา 188 “ในคดีที่ไม่มีข้อพิพาท ให้ใช้ข้อบังคับต่อไปนี้

...

(2) ศาลอาจเรียกพยานมาสืบได้เองตามที่เห็นจำเป็น ในกรณีการครอบครองปรักษ์ที่ดิน ให้ศาลเรียกบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียน หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินเข้ามาในคดี หากไม่สามารถเรียกเข้ามาในคดีได้ ให้เรียกเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองที่ปฏิบัติหน้าที่ในพื้นที่ อันได้แก่ผู้ใหญ่บ้าน และกำนัน เป็นต้น หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงเข้ามาในคดีเพื่อประโยชน์ในการแสวงหาเจ้าของที่ดินเดิม หรือทายาทผู้มีส่วนได้เสียของเจ้าของที่ดินเดิม และวินิจฉัยชี้ขาดตามที่เห็นสมควรและยุติธรรม

...”

คณะผู้วิจัย มีความเห็นว่าหากเจ้าของที่ดินเดิมได้ฟ้องคัดค้านเข้ามาในคดี เพราะศาลได้หมายเรียกแล้ว ศาลก็จะดำเนินกระบวนการพิจารณาอย่างคดีมีข้อพิพาท โดยถือว่าผู้ร้องเป็นโจทก์ และผู้คัดค้านเป็นจำเลยต่อไป

3. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

3.1 บทสรุป

จากการศึกษาวิจัยประเด็นเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเพื่อจัดการเรื่อง การครอบครองปรักษ์ที่ดินมีดังนี้

1) หลักเกณฑ์ความสุจริตควรมีบทบาทสำคัญในการกำหนดให้อายุความของการครอบครองปรักษ์ การรับรู้ข้อเท็จจริงของผู้ครอบครองในขณะที่เข้าครอบครองที่ดินควรจะเป็นตัวแปรสำคัญในการกำหนดความชัดเจนในการกำหนดระยะเวลาของการครอบครองปรักษ์ จากการศึกษาและวิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายเพื่อจัดการเรื่อง การครอบครองปรักษ์ที่ดินของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส เกาหลีใต้ ไปแลนด์ สเปน สวิตเซอร์แลนด์ เยอรมนี และสวีเดน พบว่า กฎหมายไทยมิได้บัญญัติเรื่องความสุจริตไว้ใน

²⁹ กิตติพงษ์ จิตสว่างไศภิต, “ผลผูกพันของคำพิพากษาในคดีแพ่ง: กรณีศึกษาประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารนิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538), 11.

มาตรา 1382 ส่งผลให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินโดยไม่สุจริตใช้อายุความในการครอบครองปรปักษ์เท่ากัน ย่อมไม่เป็นธรรมและไม่ชอบธรรม ขณะที่กลุ่มประเทศที่ดำเนินการศึกษาลับมีหลักสุจริตบัญญัติไว้

2) ประเด็นเรื่องอายุความเสียสิทธิตามมาตรา 1383 ที่บัญญัติให้การครอบครองปรปักษ์ที่ดินที่ได้มาจากการกระทำผิดหรือได้รับโอนมาโดยไม่สุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์เมื่อพ้นอายุความอาญา หรือพ้นระยะเวลา 10 ปี ตามมาตรา 1382 กรณีจึงเกิดปัญหาความทับซ้อนของระยะเวลา และอายุความของการครอบครองปรปักษ์ที่ดินของทั้งสองมาตรา ที่อาจมองว่าไม่เป็นธรรมกับผู้ครอบครองโดยสุจริต ขณะที่กลุ่มประเทศที่ดำเนินการศึกษาบัญญัติอายุความในกรณีนี้ไว้ยาวนานกว่า ป.พ.พ.ของไทย คือ 30 ปี ซึ่งสร้างความแตกต่างอย่างชัดเจนของระยะระหว่างการได้มาโดยสุจริตและโดยไม่สุจริต

3) นอกจากนี้ กรณีที่กฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองปรปักษ์ทำเป็นคำร้องอย่างคดีไม่มีข้อพิพาท ก่อให้เกิดปัญหาเรื่องการเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์ตามคำสั่งศาลในภายหลัง ซึ่งขัดต่อแนวคิดเรื่องความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา หากมีการสร้างกลไกทางกฎหมาย เพื่อให้อำนาจศาลหมายเรียกบุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามาเพื่อค้นหาเจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มีส่วนได้เสียของเจ้าของที่ดินเดิม ย่อมช่วยส่งเสริมให้คำสั่งของศาลมีความศักดิ์สิทธิ์ และไม่ถูกเพิกถอนได้ง่าย และยังช่วยป้องกันมิให้เกิดช่องโหว่ของกฎหมายแก่ผู้มีเจตนาไม่สุจริตยื่นคำร้องเพื่อให้ตนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ได้

3.2 ข้อเสนอแนะ

1) การครอบครองปรปักษ์ที่ดิน ตาม มาตรา 1382 ควรนำหลักเกณฑ์ความสุจริตมาบัญญัติไว้เป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งภายใต้หลักเกณฑ์การครอบครองปรปักษ์ ตาม มาตรา 1382 ทั้งนี้ ย่อมเป็นการส่งเสริมให้การบังคับใช้บทบัญญัติเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ที่ดินเป็นไปได้อย่างเที่ยงธรรมมากขึ้น

2) บทบัญญัติ มาตรา 1383 ไม่ควรยกเลิก เนื่องจาก ยังมีประโยชน์และมีบทบาทสำคัญในการแก้ไขปัญหาความคลุมเครือในเรื่องกรรมสิทธิ์ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้ครอบครองปรปักษ์ การแก้ไขเพิ่มเติม อายุความภายใต้ มาตรา 1383 ขึ้นใหม่ เป็น 30 ปี ย่อมช่วยทั้งรักษาสิทธิของเจ้าของที่ดินเดิม และไม่ส่งเสริมให้เกิดการฉวยโอกาส จากการกระทำผิดอาญา เพื่อเข้าครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินผู้อื่นได้โดยง่าย



3) ในการแก้ไขปัญหาเรื่องการคัดค้านเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน กำหนดให้อำนาจศาลดำเนินการตามที่เห็นสมควรในการเรียกบุคคลผู้อาจทราบและติดต่อเจ้าของที่ดิน (เดิม) หรือทายาทของเจ้าของที่ดินดังกล่าวได้นั้น ช่วยแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้บุคคลใดแสวงหาประโยชน์จากการปกปิดข้อเท็จจริงเรื่องความรับรู้ของเจ้าของที่ดินเดิม และเปิดโอกาสให้มีโอกาสเข้ามาต่อสู้ในคดีได้ตั้งแต่ต้น จึงส่งผลให้คำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมีความเด็ดขาดและมีประสิทธิภาพ เป็นที่ยุติและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย สอดคล้องกับแนวคิดหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา

4) ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม คือ ควรมีบทบัญญัติเพิ่มเติม เพื่อคุ้มครองเจ้าของที่ดินเดิม หรือผู้มีส่วนได้เสียซึ่งเป็นผู้เยาว์ เนื่องจาก ความรับรู้ของผู้เยาว์ในเรื่องสิทธิตามกฎหมาย หรือการหวงกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมน้อยกว่าบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะ ดังนี้ จึงควรนำหลักเกณฑ์ภายใต้กฎหมายแพ่งไปแลนดมาใช้เพื่อคุ้มครองเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้เยาว์ โดยเสนอให้เพิ่มบทบัญญัติ ดังนี้ การครอบครองปรปักษ์นั้นไม่อาจสิ้นสุดได้จนกว่าผู้เยาว์ได้บรรลุนิติภาวะแล้ว

References

- Banyat Sucheewa. *An Explanation on Property Law*. 10th ed. Bangkok: Polsiam Printing, 2007. [In Thai]
- Borkowski, Andrew, and Paul D Plessis. *Textbook on Roman Law*. Third Edition ed. Oxford: Oxford University Press, 2005.
- Declareuil, Joseph. *Rome the Law-Giver*. London: Routledge, 2013.
- Domingo, Rafael. *Roman Law: An Introduction*. New York: Routledge, 2018.
- Hausmaninger, Herbert, and Gamauf, Richard. *A Casebook on Roman Property Law*. New York: Oxford University Press, 2010.
- Kaser, Max. *Roman Private Law*. Translated by Rolf Dannenbring. 6th ed. London: Butterworths, 1968.
- Kittipong Jitsawangsoptit. "The Binding of Judgment in Civil Case: Case Study of the Civil Procedure Code Section 145." Master's Thesis, Faculty of Law Chulalongkorn University, 1985. [In Thai]
- Montira Jamnong. "Adverse Possession." Master's Thesis, Faculty of Law Chulalongkorn University, 1983. [In Thai]
- Narumol Tien-nam. "Legal Proceeding in Supreme Court of Thailand." Master's Thesis, Faculty of Law, Thammasat University, 2011. [In Thai]
- Prachum Chomchai. *Introduction to Roman Law. 3rd Ed*. Bangkok: Textbook and Teaching Material Project Faculty of Law Thammasart University, 2006. [In Thai]
- Pramool Suwannasorn. *An Explanation on Thai Civil and Commercial Code: Property Laws*. Bangkok: Nitibannakarn, 1994. [In Thai]
- Sherman, Charles P. "Acquisitive Prescription-Its Existing World-Wide." *The Yale Law Journal* 21, no.2 (1911): 146-154.
- Siri Kevalinsalit. *An Explanation on Land Law*. Bangkok: Borpitkarpim, 1977. [In Thai]
- Steiner, Eva. *French Law: A Comparative Approach*. Oxford: Oxford University Press, 2010.
- Yud Saeng-uthai. *General Principles of Law*. 12th ed. Bangkok: Praguypuk, 1995. [In Thai]