

ที่ อบ ๐๐๑๙/๑๕๙๖



สำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัดอุบลราชธานี
ถนนแจ้งสนิท อบ ๓๔๐๐๐

๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๗

เรื่อง บทความกฎหมายนำรู้

เรียน พัฒนาการอำเภอ ทุกอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย บทความ

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัดอุบลราชธานี ได้รับแจ้งจากกรมการพัฒนาชุมชน เรื่อง “สิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน และการรักษาไม่ให้อื่นเข้ามาครอบครองทรัพย์สิน” โดยสำนักงานกองทุนพัฒนาบทบาทสตรีได้ดำเนินการจัดทำ และเรียบเรียงความรู้เกี่ยวกับข้อกฎหมาย คำพิพากษา ข้อสังเกต ข้อควรระมัดระวังเกี่ยวกับการทำนิติกรรม และในการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่พัฒนาชุมชนและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องได้ศึกษาเป็นความรู้และถือเป็นข้อปฏิบัติ

สำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัดอุบลราชธานี จึงขอให้สำนักงานพัฒนาชุมชนอำเภอ ดาวันโหลดบทความดังกล่าว ที่เว็บไซต์ www.womenfund.in.th หัวข้อ “สื่อเผยแพร่” เพื่อเผยแพร่ และประชาสัมพันธ์การดำเนินงานกองทุนพัฒนาบทบาทสตรีต่อไป รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายพิสดาร ประดา)
พัฒนาการจังหวัดอุบลราชธานี

กลุ่มงานประสานและสนับสนุนการบริหารงานพัฒนาชุมชน

โทร. ๐ - ๔๕๓๔ - ๔๖๒๘

โทรสาร ๐ - ๔๕๓๔ - ๔๖๒๘

เศรษฐกิจฐานรากมั่นคง ชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน
ด้วยหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง



Change for Good

กรมการพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย



“สิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน และ การรักษาไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาครอบครองทรัพย์สิน”



กฎหมายน่ารู้

หากมีการอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินมาโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันมาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว ศาลจะพิพากษาให้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ทรัพย์สินได้หรือไม่?

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

หลักเกณฑ์การครอบครองทรัพย์สินที่จะได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ นั้น ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของในลักษณะที่เป็นปรปักษ์ต่อผู้เป็นเจ้าของ หมายความว่า เจ้าของเดิมจะต้องยังคงมีทรัพย์สินเป็นเจ้าของอยู่ในกรรมสิทธิ์นั้น ถ้าไม่มีกรรมสิทธิ์ หรือกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่สิ้นไปแล้ว การที่มีบุคคลใดเข้ามาใช้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินแทน ก็เชื่อว่าจะเป็นการครอบครองโดยปรปักษ์เสมอไม่ ประเด็นสำคัญคือ จะต้องเป็นที่ดินของผู้อื่นแล้วเราได้เข้าไปปรปักษ์ในทรัพย์สินนั้นมา

ตามตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๙/๒๕๕๖ การที่ผู้ร้องบรรยายคำร้องมาว่าผู้ร้องครอบครองที่ดินมาโดยมือเปล่า (ที่ดิน นส.๓ หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ต่อมาภายหลังรัฐบาลได้ออกโฉนดให้ผู้ร้องครอบครองที่ดิน โดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของ อยู่ติดต่อกันมาเป็นเวลามากกว่า ๑๐ ปีแล้ว ศาลพิพากษาว่าให้ผู้ร้องได้ กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

5 เรื่องต้องรู้ เพื่อไม่ให้ที่ดิน หรือบ้านเราโดน ครอบครองปรปักษ์

แล้วทำอย่างไรที่จะป้องกัน
ไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาครอบครอง
ปรปักษ์ในที่ดิน?



- 1. **หมั่นไปดูที่ดิน เป็นระยะ**
หรือฝากช่างบ้านช่วยดูแล
- 2. **ติดป้าย หรือล้อมรั้ว**
เพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ
- 3. **เดินเรื่องกับ กรมที่ดินเนืองๆ**
เพื่อย้ำความเป็นเจ้าของ
- 4. **รับได้แย้ง หรือคัดค้าน**
ถ้ามีคนยื่นเข้ามาครอบครอง
- 5. **เราต่อสู้ได้เสมอ**
หากยังไม่มีการพิพากษาว่า
คนครอบครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์



นายธีรนิติ กัลยาน้อย นิตกร
เรียบเรียง
นายธีระพล คู่คิด ผู้อำนวยการกลุ่มกฎหมาย