



สิทธิในที่ดินของเอกชน

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้บัญญัติถึงความหมายของสิทธิในที่ดินไว้ว่า "สิทธิในที่ดิน" หมายความว่ากรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย ดังนั้น สิทธิของเอกชนในที่ดินได้แก่กรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครอง โดยกรรมสิทธิ์คือทรัพย์สินซึ่งแสดงความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน ดังนั้น ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สิน สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ตลอดจนมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ทุกชนิด เช่นเดียวกับที่ดินซึ่งจะมีกรรมสิทธิ์ได้ต่อเมื่อเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ถ้าหากเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ผู้ถือที่ดินก็ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินคงมีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น สิทธิครอบครอง คือ สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อตน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ความว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง" สิทธิครอบครองจึงเป็นสิทธิที่มีความยิ่งใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์ และเป็นสิทธิส่วนหนึ่งของกรรมสิทธิ์ ผู้มีกรรมสิทธิ์จะมีสิทธิครอบครองอยู่ในตัว ผู้มีสิทธิครอบครองย่อมมีสิทธิต่าง ๆ ที่คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ อันได้แก่สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน สิทธิให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง สิทธิเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครอง สิทธิได้ดอกผล สิทธิที่จะโอนการครอบครองไปให้ผู้อื่น นอกจากนี้ยังเป็นสิทธิที่ไต่ถามต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่บุคคลอื่นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งต่อไปนี้จะได้กล่าวถึงกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครองในเรื่องของความหมาย การได้มา การสิ้นไป และผลทางกฎหมายอย่างละเอียด

กรรมสิทธิ์

1. ความหมายของกรรมสิทธิ์

คำว่า "กรรมสิทธิ์" นั้น ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะว่ามีความหมายเช่นใด แต่ถือกันว่ากรรมสิทธิ์นั้นเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ที่กฎหมายคุ้มครองและรับรองให้ ดังจะเห็นได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1298 ซึ่งบัญญัติว่า "ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้ แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น" กรรมสิทธิ์จึงเกิดขึ้นมาโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งเป็นอำนาจที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สิน และเป็นอำนาจที่สมบูรณ์ที่สุดที่บุคคลจะพึงมีเหนือทรัพย์สินได้ หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นอำนาจแห่งความเป็นเจ้าของ ที่เจ้าของสามารถใช้ โอนและสละได้

ผศ. วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์ (2524) ได้กล่าวไว้ในวิทยานิพนธ์ของท่านว่า "กรรมสิทธิ์ หมายถึง สิทธิของเจ้าของหรือความเป็นเจ้าของ ดังนั้นคำว่า "กรรมสิทธิ์" กับคำว่า "เจ้าของ" จึงเป็นสิ่งเดียวกันแยกจากกันไม่ได้ หรือใครเป็นเจ้าของก็ต้องมีกรรมสิทธิ์ และใครมีกรรมสิทธิ์ก็ต้องเป็นเจ้าของ และคำสองคำนี้ก็ใช้แทนกันได้ แต่จะใช้ไปในจุดมุ่งหมายที่ต่างกัน ถ้ามุ่งไปที่ตัวบุคคลจะใช้คำว่า "เจ้าของ" แต่ถ้ามุ่งไปที่สิทธิหรือความเป็นเจ้าของที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้นใช้คำว่า "กรรมสิทธิ์" เช่น แทนที่จะพูดว่า นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ในเงินจำนวนนั้น ก็พูดว่า นาย ก. เป็นเจ้าของเงินจำนวนนั้นได้"

ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้บัญญัติถึงอำนาจของเจ้าของทรัพย์สินไว้ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์นั้นมีสิทธิต่าง ๆ ดังนี้ คือ

1. สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน
2. สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน
3. สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน
4. สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้
5. สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

จากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 จะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์ เป็นสิทธิที่มีอำนาจอุปถัมภ์มากที่สุดเท่าที่กฎหมายจะรับรองให้มิได้ในบรรดาทรัพย์สินทั้งหลาย ประกอบด้วยอำนาจมากกว่าทรัพย์สินชนิดอื่นอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น เนื่องจากทรัพย์สินชนิดที่จำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน และภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตกอยู่ในบังคับแห่งข้อจำกัดที่จะต้องสงวนอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่

ถูกจำกัดตัดทอนไว้ไม่มากนัก และผู้ทรงทรัพย์สินชนิดที่จำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์เหล่านี้ ไม่มีสิทธิที่จะทำลายภาวะแห่งทรัพย์สินได้ ซึ่งต่างจากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ ถ้าไม่ตกอยู่ภายใต้ขอบเขตข้อจำกัดแห่งกรรมสิทธิ์แล้ว ก็มีอำนาจที่จะจำหน่ายทำลายภาวะแห่งทรัพย์สินนั้นได้ ดังนั้น จึงถือได้ว่าสิทธิและอำนาจที่มีอยู่ในกรรมสิทธิ์จึงมีมากกว่าทรัพย์สินชนิดอื่น ¹

2. ลักษณะของกรรมสิทธิ์

2.1 กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute) กล่าวคือ ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ชอบที่จะใช้อำนาจในกรรมสิทธิ์ตามที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้โดยพลการ ไม่ต้องไปขออนุญาตจากผู้อื่น หรือศาลให้บังคับตามสิทธิให้ ซึ่งสิทธิเด็ดขาดนี้เป็นลักษณะของทรัพย์สินชนิดอื่น ๆ ด้วย ต่างจากบุคคลสิทธิซึ่งเป็นสิทธิทางหนี้ เมื่อจะบังคับตามสิทธิต้องไปขออำนาจของศาลให้บังคับให้ จะไปบังคับตามสิทธิโดยพลการไม่ได้ เนื่องจากเป็นสิทธิทางหนี้หรือเป็นสิทธิเรียกร้องระหว่างเอกชนต่อเอกชน ต้องไปขออำนาจศาลให้บังคับให้

แต่อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่ากรรมสิทธิ์จะมีลักษณะเด็ดขาด ก็อาจถูกจำกัดโดยหลัก 2 ประการ คือ

1. การจำกัดสิทธิเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก ได้แก่ การจำกัดเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินข้างเคียง เช่น ภารจำยอม เป็นต้น
2. การจำกัดสิทธิเพื่อประโยชน์ของมหาชน ซึ่งในกรณีนี้มุ่งถึงประโยชน์ด้านความปลอดภัยและสาธารณสุขของประชาชนเป็นสำคัญ และมักถูกจำกัดโดยผลของกฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น ²

2.2 กรรมสิทธิ์ก่อให้เกิดอำนาจหวงกันไว้โดยเฉพาะ (Exclusive) กล่าวคือ ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ชอบที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนได้อย่างเต็มที่ ผู้อื่นจะเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของเขาไม่ได้ ถ้าผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ ถือได้ว่าเป็นสิทธิป้องกันทรัพย์สินของตน ลักษณะของกรรมสิทธิ์ในข้อนี้จึงต่างจากทรัพย์สินชนิดอื่น ๆ โดยผู้ทรงทรัพย์สินชนิดอื่นไม่มีอำนาจหวงกันทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะได้อย่างเช่นกรรมสิทธิ์ ต้องยอม

¹ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์ คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ, 2497), หน้า 220.

²นิติ ผดุงชัย, "การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต แผนกวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2521) หน้า 7.

ให้ผู้ทรงทรัพย์สินชนิดอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นได้ เช่น หนึ่งเป็นเจ้าของสามานยทรัพย์ มีสิทธิเดินผ่านที่ดินของสอง เช่นนี้หนึ่งจะหวงกันไม่ยอมให้สองใช้ที่ดินนั้นด้วยไม่ได้ เนื่องจากผู้ที่ทรงทรัพย์สินภารจำยอมต้องสงวนอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ถูกจำกัดตัดทอนไว้ไม่มากนักน้อย ไม่มีอำนาจที่จะหวงกันการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินไว้แต่ผู้เดียว

2.3 กรรมสิทธิ์มีลักษณะถาวรโดยแท้ (Perpetual) กล่าวคือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งแล้ว ย่อมมีสิทธินั้นอยู่ตลอดไป ไม่มีกฎหมายบทบัญญัติให้กรรมสิทธิ์สิ้นไปโดยกาลเวลาได้³ แต่กรรมสิทธิ์จะสูญสิ้นไปต่อเมื่อทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งกรรมสิทธิ์ได้สูญสิ้นไปซึ่งทำให้กรรมสิทธิ์ต่างจากทรัพย์สินชนิดอื่นที่อาจมีกำหนดเวลาสิ้นไปโดยกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น ภารจำยอมถ้าไม่ได้ใช้สืบบียอมระงับสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 เป็นต้น การที่กรรมสิทธิ์มีลักษณะถาวรไม่สิ้นไปโดยกาลเวลานี้ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 3978/2524 วินิจฉัยไว้ดังนี้คือ การใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 นั้น ไม่มีกำหนดเวลา เว้นแต่ผู้ยึดถือจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์

จากการที่กรรมสิทธิ์มีลักษณะถาวรไม่สิ้นไปโดยกาลเวลานี้ แม้ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะไม่ได้ใช้ทรัพย์สินนั้น กรรมสิทธิ์ก็ไม่สิ้นไปเพราะการไม่ใช้ แต่ถ้าเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้ใช้ทรัพย์สินแล้ว มีผู้มาครอบครองทรัพย์สินนั้นใหม่ครบกำหนดเวลา 10 ปี จนได้ครอบครองปรบักษ์ ผู้ครอบครองคนใหม่ก็ได้กรรมสิทธิ์ การที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้ใช้ทรัพย์สิน ถ้าไม่มีผู้เข้ามาครอบครองใหม่ กรรมสิทธิ์ก็ไม่สิ้นไป เจ้าของทรัพย์สินยังคงมีกรรมสิทธิ์อยู่เช่นเดิม

สำหรับในเรื่องที่กล่าวว่า กรรมสิทธิ์มีลักษณะถาวรโดยแท่นั้น ในปัจจุบันได้มีข้อยกเว้นในลักษณะของกรรมสิทธิ์ข้อนี้ไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 กล่าวคือ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 (พ.ศ.2515) ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดิน หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินสิบปีติดต่อกัน ให้ถือว่าเจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า และให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐ แต่มีนักทฤษฎีบางท่านยืนยันว่า ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 นี้ไม่ได้ทำให้หลักกรรมสิทธิ์มีลักษณะถาวรโดยแท้เปลี่ยนไป แต่เป็นเรื่องทอดทิ้งหรือการสละกรรมสิทธิ์ต่างหาก⁴

³ คมกริช วัฒนเสถียร, กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ : เทพพิทักษ์การพิมพ์, 2520), หน้า 47.

⁴ ประมุข สุวรรณสร, คำอธิบายตอนที่ 2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ศรีวิกรมชาติ, 2501), หน้า 40.

2.4 กรรมสิทธิ์มีลักษณะแยกออกจากการครอบครองโดยเด็ดขาด ลักษณะของกรรมสิทธิ์ในข้อนี้ทำให้บุคคลสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้โดยไม่ต้องมีการครอบครองหรือสิทธิครอบครองและทำให้บุคคลสามารถมีการครอบครองหรือสิทธิครอบครองได้โดยไม่ต้องเป็นเจ้าของ ทำให้สิทธิของเจ้าของ หรือกรรมสิทธิ์แยกออกต่างหากจากการครอบครองได้อย่างแจ่มชัด สิทธิของเจ้าของหรือกรรมสิทธิ์ไม่สูญสิ้นไปเพราะปล่อยให้การครอบครองหรือสิทธิครอบครองไปอยู่กับบุคคลอื่น เนื่องจากกรรมสิทธิ์ไม่ได้ผูกพันอยู่กับการครอบครอง 5

3. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จะได้มา 2 ทาง คือ

3.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม

3.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย

3.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม คือ การได้กรรมสิทธิ์มาโดยที่ผู้อื่นโอนให้มาโดยการทำนิติกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น และการโอนทรัพย์สินโดยทางนิติกรรมนี้มีอยู่ 2 ระบบ คือ

3.1.1 การโอนทรัพย์สินโดยระบบนิติกรรมคู่ กล่าวคือ การโอนทรัพย์สินจะสมบูรณ์โดยมีนิติกรรมเกิดขึ้น 2 อัน คือ นิติกรรมทางหนี้และนิติกรรมทางทรัพย์สิน นิติกรรมทางหนี้จะเป็นนิติกรรมที่เป็นมูลเหตุแห่งการโอน ส่วนนิติกรรมทางทรัพย์สินจะเป็นนิติกรรมที่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งทรัพย์สินในทรัพย์สิน โดยถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมีการจดทะเบียน หรือถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สิน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปอย่างสมบูรณ์ต่อเมื่อนิติกรรมทั้งสองอันสมบูรณ์ ถ้านิติกรรมอันใดอันหนึ่งไม่สมบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็จะไม่โอนไป เช่น ถ้านิติกรรมทางหนี้เป็นโมฆะ แต่นิติกรรมทางทรัพย์สินสมบูรณ์ เช่นนี้ก็ถือว่าผู้รับโอนทรัพย์สินได้ทรัพย์สินไปโดยไม่มีมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ ต้องคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้โอนในฐานะลาภมิควรได้ หรือถ้านิติกรรมทางหนี้สมบูรณ์ แต่นิติกรรมทางทรัพย์สินไม่สมบูรณ์ เช่นนี้กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้รับโอนจนกว่าจะได้ไปดำเนินการตามขั้นตอนของการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินให้ถูกต้อง แต่นิติกรรมทางหนี้ก็ยังสมบูรณ์อยู่ คู่กรณีใช้บังคับกัน

5 วริยยะ นามศิริพงศ์พันธ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์,"

(วิทยานพนธ์ปริญาตมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2524), หน้า 94.

ได้ในทางบุคคลสิทธิ ตัวอย่างเช่น นาย ก. ยกที่ดินให้ นาย ข. แต่ยังไม่ได้ไปเปลี่ยนชื่อในทะเบียนเช่นนี้ นาย ข. ก็ยังไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นจนกว่าจะได้ไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เปลี่ยนจากชื่อ นาย ก. เป็นชื่อนาย ข. ซึ่งในกรณีนี้สัญญาให้ระหว่าง นาย ก. และ นาย ข. ซึ่งเป็นนิติกรรมทางหนี้สมบูรณ์ แต่นิติกรรมทางทรัพย์สินซึ่งเป็นนิติกรรมที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางทรัพย์สินยังไม่สมบูรณ์ แต่ในระหว่างคู่กรณีก็ยังคงบังคับกันได้ตามนิติกรรมทางหนี้ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิ

การโอนทรัพย์สินโดยระบบนี้ มีปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค แรก

3.1.2 การโอนทรัพย์สินโดยระบบนิติกรรมเดียว กล่าวคือ การโอนทรัพย์สินสมบูรณ์โดยอาศัยนิติกรรมเพียงอันเดียว นิติกรรมเพียงอันเดียวก่อให้เกิดทั้งหนี้ และก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งทรัพย์สิน เมื่อได้มีการทำนิติกรรมขึ้นมา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็โอนไปยังผู้รับโอนทันที ดังที่ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ความว่า "กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน" เช่น นาย ก. ทำสัญญาซื้อขายนาฬิกา กับนาย ข. เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นก็เกิดการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินทันที กรรมสิทธิ์ในนาฬิกา ก็โอนไปยังนาย ก. ถ้าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อจะมีการโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

3.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ได้แก่

3.2.1 การได้มาโดยหลักส่วนควบ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308-1317)

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติว่า "เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น" ดังนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินประเภทที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบด้วย และในกรณีถ้ามีการโอนทรัพย์สินโดยไม่ได้กล่าวถึงส่วนควบไว้ด้วย ก็ถือว่ามี การโอนส่วนควบไปด้วย ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาที่ 685/2507 วินิจฉัยว่า สัญญาซื้อขายวรรคแรกกว่าที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง วรรคต่อไประบุเจตนาของคู่กรณีว่า ตกลงซื้อขายที่ดินแปลงนี้ แม้จะไม่ระบุว่าที่ดินพร้อมห้องแถวด้วยก็ตาม ก็ต้องหมายความว่า ตกลงซื้อขายห้องแถวกันด้วย เพราะห้องแถวเป็นส่วนควบของที่ดินย่อมตกติดไปกับที่ดิน ถ้าจะไม่ซื้อขายกันก็ต้องระบุข้อยกเว้นไว้เป็นพิเศษ

ทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบมีลักษณะดังนี้ คือ

- ต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สิน โดยไม่ว่าจะเป็นสาระสำคัญโดยสภาพแห่งทรัพย์สินนั้นเอง เช่น เสน่ห์แว่นตาเป็นสาระสำคัญของแว่นตา เป็นต้น หรือเป็น

สาระสำคัญโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น เช่น ครัวโดยจารีตประเพณีถือว่าเป็นสาระสำคัญของบ้าน เป็นต้น

- ต้องมีสภาพไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากทำลาย ทำบุงสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง หรือสภาพไป เช่น ล้อรถยนต์ไม่อาจแยกออกจากตัวรถยนต์ได้ เพราะถ้าแยกออกแล้วรถยนต์ก็แล่นไม่ได้ ดังนั้นล้อรถยนต์จึงเป็นส่วนควบของรถยนต์ เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าทรัพย์สินบางอย่างจะมีลักษณะเป็นส่วนควบของทรัพย์สินประธาน แต่กฎหมายไม่ถือว่าเป็นส่วนควบ ได้แก่

1. ไม้ล้มลุก หรือ รัชชาติ ซึ่งจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่ง หรือหลายคราวต่อปี

2. ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดิน หรือติดกับโรงเรือนชั่วคราว

3. โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น ได้ใช้สิทธิปลูกสร้างลงไว้ในที่ดินนั้น ซึ่งสิทธิในที่ดินของผู้อื่นรวมทั้งทรัพย์สินสิทธิ และบุคคลสิทธิด้วย

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบตัวอย่างเช่น กรณีที่ขังกริมตลิ่ง ถ้าที่ดินแปลงใดเกิดขังกริมตลิ่งขึ้นมา ทั้งกริมตลิ่งที่เกิดขึ้นมาใหม่ ก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน เนื่องจากถือว่าขังกริมตลิ่งนั้นเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประธาน ดังนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินประธาน ก็ย่อมเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนควบด้วย ตามหลักในมาตรา 144 วรรค 2 เรื่องส่วนควบ หรือในกรณีของการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต คือ ไม่รู้ว่าที่ดินนั้นเป็นของผู้อื่น หรือคิดว่าตนเองมีสิทธิปลูกโรงเรือนในที่ดินนั้นได้ เมื่อได้ปลูกโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นแล้ว ผู้เป็นเจ้าของที่ดินก็มีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนนั้นด้วย เนื่องจากโรงเรือนนั้นเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินต้องจ่ายเงินให้แก่ผู้ปลูกโรงเรือนเป็นการตอบแทน เป็นต้น

3.2.2 การได้มาโดยเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์อันไม่มีเจ้าของ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1318-1322)

โดยปกติแล้วทรัพย์สินต้องมีเจ้าของเสมอ เช่น ที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็ต้องมีเจ้าของเสมอ ถ้าไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินนั้นก็ตกเป็นของแผ่นดิน แต่ในกรณีของสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของก็ได้ ซึ่งจะเกิดในกรณีต่อไปนี้คือ

1. สังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของมาตั้งแต่ต้น เช่น ดอกไม้ที่ขึ้นอยู่ในป่า เป็นต้น

2. สังหาริมทรัพย์นั้นมีเจ้าของ แต่เจ้าของได้มีเจตนาสละกรรมสิทธิ์ และเลิกเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้น

ผู้ใดจะได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ต้องได้มีการเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์นั้น โดยต้องเป็นการเข้ายึดถือ หรือแสดงอาการหวงแทนด้วยเจตนาจะเอา

เป็นของตน ซึ่งการยึดถืออื่นไม่จำเป็นต้องเข้าครอบครองทรัพย์จริงจึ่งเสมอไป เพียงแต่แสดงอาการหวงกันไว้เป็นของตนก็เป็นการเพียงพอ⁶ และการยึดถือหรือการแสดงอาการหวงแทนนั้นต้องมีเจตนาที่จะเอาเป็นเจ้าของด้วย จึงจะถือว่าเป็นการเข้าถือเอา⁷ ไม่ใช่เพียงยึดถือ หรือแสดงอาการหวงกันไว้เฉย ๆ

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์อันไม่มีเจ้าของตัวอย่างเช่น ในกรณีของสัตว์ป่าที่ไม่มีเจ้าของ ซึ่งอาจเป็นสัตว์ป่าที่ยังเป็นอิสระอยู่ คือสามารถไปไหนมาไหนได้ตามลำพังไม่มีอะไรมาขวางกั้น หรือไม่ได้ตกอยู่ในอำนาจการหวงกันของบุคคลใด ผู้ที่ได้เข้าถือเอาสัตว์ป่าที่ไม่มีเจ้าของโดยได้เข้ายึดถือ หรือหวงแทนด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ผู้นั้นก็จะมีกรรมสิทธิ์ในสัตว์ป่านั้น เป็นต้น

3.2.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1323-1328)

ทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครอง ได้แก่ ทรัพย์สินหาย, ทรัพย์สินตกน้ำ, ทรัพย์สินแผ่นดิน

ทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครองต่างจากสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครองนั้นมีเจ้าของ เพียงแต่มีเหตุการณ์บางอย่างที่ทำให้เจ้าของไม่อาจครอบครองทรัพย์ของตนได้ แต่สังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้านั้น เป็นทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของมาตั้งแต่ต้น หรือมีเจ้าของแต่เจ้าของได้สละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ทำให้กลายเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ซึ่งผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของต้องได้มีการเข้าถือเอาสังหาริมทรัพย์นั้น แต่ทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครอง เพียงแต่การเข้าถือเอาทรัพย์สินนั้นยังไม่ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ ต้องทำตามบทบัญญัติที่ได้บัญญัติไว้ในเรื่องนั้น ๆ โดยเฉพาะ ดังเช่น

ในกรณีของทรัพย์สินหาย ถ้าผู้เก็บได้ได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้น หรือแจ้งแก่เจ้าของหรือผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินแล้ว หรือถ้าไม่ทราบตัวผู้เป็นเจ้าของ ก็ได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ตำรวจ หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องภายใน 3 วันแล้ว และผู้มีสิทธิจะรับทรัพย์สินไม่ได้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่หายนั้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เก็บได้ เช่นนี้ กฎหมายก็ให้ผู้ที่เก็บทรัพย์สินได้ ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เป็นต้น

⁶สมจิตร์ ทองศรี, ย่อหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2533), หน้า 92.

⁷บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์ (กรุงเทพฯ : กรุงเทพมหานครการพิมพ์, 2530), หน้า 145.

ดังนั้น การจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครองนั้น ย่อมได้มาเฉพาะตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น การเข้าถือเอาทรัพย์สินอย่างเช่นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ ไม่ทำให้ผู้ที่เข้าถือเอาทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ปราศจากผู้ครอบครองเป็นทรัพย์สินที่มีเจ้าของอยู่ เจ้าของทรัพย์สินอาจจะตามมาเอาทรัพย์สินคืนได้ด้วยอำนาจของกรรมสิทธิ์ ดังนั้นจึงต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะว่าให้บุคคลอื่นได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป

3.2.4 การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1329-1332)

โดยหลักแล้ว ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีอำนาจที่จะใช้สอย จำหน่าย ได้ดั่งผลในทรัพย์สิน รวมทั้งยังมีสิทธิติดตามเอาคืน และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของอยู่โดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แต่มีข้อยกเว้นที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินบางกรณีได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยไม่ต้องคืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของ ถือเป็นการจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของ ซึ่งข้อยกเว้นดังกล่าวได้แก่การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษ

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยพฤติการณ์พิเศษได้แก่กรณีดังต่อไปนี้

3.2.4.1 การได้มาโดยมีค่าตอบแทน และโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1329

3.2.4.2 การซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330

3.2.4.3 การได้เงินตราโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1331

3.2.4.4 การซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาดหรือพ่อค้า ซึ่งขายของชนิดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1332

3.2.5 การได้มาโดยการครอบครองปรักษ์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382)

บุคคลใดได้ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยสงบเปิดเผย โดยเจตนาเป็นเจ้าของครบตามเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ บุคคลนั้นก็ได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งทรัพย์สินที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษ์ต้องเป็นทรัพย์สินที่มีเจ้าของ และเจ้าของทรัพย์สินต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นด้วย ไม่ใช่มีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ถ้าบุคคลใดได้ไปครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครอง บุคคลนั้นก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ดังเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2805/2522 วินิจฉัยว่า การครอบครองปรักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น เป็นบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการครอบครองที่ดินอันเป็นของผู้อื่น ซึ่ง

หมายถึงที่ดินนั้น เป็นที่ดินซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์มิใช่กรรมสิทธิ์ครอบครองที่ดินว่างเปล่าอันไม่มีเจ้าของ

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรักษมิตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1552/2493 วินิจฉัยว่ามอบที่ดินมีโฉนดให้เป็นการชำระหนี้เงินกู้ยืม ถือได้ว่าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ผู้รับโอนก็ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ถ้าตนยังครอบครองมาไม่ถึง 10 ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 1688/2493 วินิจฉัยว่า โจทก์เอาที่ดินมีโฉนด แต่ยังเป็นชื่อคนอื่น ยังไม่ได้โอน ของโจทก์ยกให้บิดาจำเลย เป็นการตีใช้หนี้เงินกู้ บิดาจำเลยก็รับชำระและยึดถือครอบครองที่ดินนั้นมาเกิน 10 ปีแล้ว ดังนี้ ฝ่ายจำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทในทางครอบครองโจทก์ไม่มีสิทธิเรียกพิพาทคืนได้

3.2.6 การได้ซึ่งที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1334)

ตามปกติแล้วอสังหาริมทรัพย์ต้องมีเจ้าของเสมอ ดังเช่น ที่ดิน ถ้ายังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใด ที่ดินนั้นก็เป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งรัฐจะได้สงวนไว้เพื่อให้ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อันได้แก่ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) บัญญัติว่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนั้น การที่บุคคลใดจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนี้ ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายที่ดินเท่านั้น ซึ่งในปัจจุบันผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 27, 29, 30, 31, 32, 33, 58, 58ทวิ และ 59

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตัวอย่างเช่น การที่รัฐจัดที่ดินให้ราษฎรจับจองเพื่อเข้าไปครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดิน เมื่อราษฎรได้เข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดที่คณะกรรมการกำหนดไว้ครบถ้วนแล้ว ก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 30 เป็นต้น

3.2.7 การได้มาโดยทางมรดก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599)

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางมรดกนี้ ทายาทจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเจ้าของมรดก เมื่อเจ้ามรดกได้ถึงแก่ความตายแล้ว ดังนั้น เมื่อมรดกได้ตกทอดมายังทายาท ทายาทก็จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมรดก ทายาทนี้รวมทั้งทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรมด้วยการที่ทายาทได้กรรมสิทธิ์โดยทางมรดก ต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะ ซึ่งถือว่า เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ดังที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 บัญญัติว่า "เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท"

4. การสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสิ้นไปด้วยเหตุดังนี้ คือ

4.1 โดยสภาพแห่งตัวทรัพย์สินเอง กล่าวคือ เมื่อตัวทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งกรรมสิทธิ์สูญสิ้นไป กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นก็สิ้นไปด้วย เช่น เราเป็นเจ้าของแจกันใบหนึ่ง เมื่อแจกันใบนั้นแตก เราก็ไม่มีกรรมสิทธิ์ในแจกันใบนั้นอีกต่อไป เนื่องจากตัวทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งกรรมสิทธิ์ได้สูญสิ้นไปแล้ว

4.2 โดยนิติกรรม กล่าวคือ เป็นการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการที่เราโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้อื่นโดยทางนิติกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น เมื่อเราโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้รับโอนไปแล้ว เราก็สิ้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เช่น นาย ก. ให้แหวนเพชรแก่นางสาว ข. 1 วง เช่นนี้ นางสาว ข. ก็ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในแหวนเพชรวงนั้น และนาย ก. ก็สิ้นกรรมสิทธิ์ในแหวนเพชรวงนั้นไป เป็นต้น

4.3 โดยผลของกฎหมาย กล่าวคือ เป็นการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยที่มีกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น กรณีของการครอบครองปรักษ, การเวนคืน เป็นต้น

การสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษนั้น เป็นกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินถูกผู้อื่นเข้ามาครอบครองทรัพย์สินของตนเอง โดยสงบ เปิดเผย และด้วยเจตนาที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น โดยถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ต้องครอบครองสืบติดต่อกัน จึงจะได้กรรมสิทธิ์ หรือถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ต้องครอบครองห้าปีติดต่อกัน จึงจะได้กรรมสิทธิ์ ดังนั้นเมื่อผู้ใดได้เข้าครอบครองปรักษในทรัพย์สินของผู้อื่นแล้ว ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินคนเดิมก็สิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ตนมีอยู่ และผู้ที่ได้เข้ามาครอบครองปรักษในทรัพย์สินนั้น ก็ได้กรรมสิทธิ์ไป

ส่วนการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการถูกเวนคืน เป็นกรณีที่รัฐมีความต้องการใช้ที่ดินของเอกชน เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการสร้างสาธารณประโยชน์ต่าง ๆ แก่ส่วนรวม รัฐ

ก็จะเวนคืนที่ดินของเอกชนนั้นไปเป็นของรัฐ โดยรัฐจะจ่ายค่าทดแทนให้แก่เอกชนเป็นค่าที่ดิน
 ดังนั้นเอกชนที่เป็นเจ้าของที่ดินก็สิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการถูกเวนคืน



5. ผลของการมีกรรมสิทธิ์

ดังที่เราได้ทราบมาในตอนต้นแล้วว่า คำว่า "กรรมสิทธิ์" นั้น ไม่มีบทบัญญัติของ
 กฎหมายให้คำนิยามไว้ว่ากรรมสิทธิ์คืออะไร แต่เป็นที่รู้กันทั่วไปว่า คำว่า "กรรมสิทธิ์" กับคำ
 ว่า "เจ้าของ" นั้น มีความหมายอย่างเดียวกันใช้แทนกันได้ กล่าวคือ เมื่อเรากล่าวว่าผู้ใดเป็น
 เจ้าของทรัพย์ ก็ถือว่าผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิ่งนั้น และผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์ ก็ย่อมมีสิทธิที่จะ
 ใช้ทรัพย์ของตนอย่างไรก็ได้ แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 มาตรา 1336 ได้บัญญัติถึงอำนาจของผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีกรรมสิทธิ์ไว้ กล่าวคือ
 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่ง
 ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึด
 ถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น
 ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีกรรมสิทธิ์มีสิทธิดังต่อไปนี้คือ

5.1 สิทธิใช้สอย หมายถึง อำนาจที่จะทำประโยชน์ ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินตาม
 ความต้องการโดยไม่เป็นการทำลายภาวะแห่งทรัพย์สินนั้น ถ้าเป็นการใช้ที่ทำลายภาวะแห่ง
 ทรัพย์สินก็จะเป็นสิทธิจำหน่าย 8 เช่น เราเป็นเจ้าของรถยนต์ก็มีสิทธิที่จะขับรถไปตามที่ต่าง ๆ
 ได้ เป็นต้น แต่การใช้สอยนี้ต้องอยู่ในขอบเขตของกฎหมาย โดยต้องไม่ใช้สอยให้เกิดความ
 เดือดร้อนเสียหายแก่ผู้อื่น ถ้าเกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น เจ้าของทรัพย์สินก็ต้องรับผิดชอบผู้อื่น 9
 เช่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ที่ห้ามเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิของตน
 เป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิด หรือคาดหมาย
 ได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินมาคำนึง
 ประกอบ แต่ถ้าเกิดความเสียหายขึ้นมา เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก็มีสิทธิที่จะปฏิบัติการ เพื่อ
 ให้ความเสียหายหรือความเดือดร้อนสิ้นไป และจะเรียกเอาค่าทดแทนด้วยก็ได้

8ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์ คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่ง
 และพาณิชย์, หน้า 341.

9บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (กรุงเทพฯ :
 โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2514), หน้า 171.

นอกจากนี้ การใช้สอยทรัพย์สินของเจ้าของอาจถูกจำกัดการใช้สอยโดยใช้สอยทรัพย์สินได้อย่างไม่เต็มที่ เนื่องจากถูกจำกัดด้วยสัญญา เช่น เอาทรัพย์สินของตนไปให้ผู้อื่นเช่าเช่นนี้เจ้าของทรัพย์สินก็ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่นำออกให้เช่านั้นได้ หรืออาจถูกจำกัดด้วยทรัพย์สินของผู้อื่นที่ตกทอดกรรมสิทธิ์ เช่น การที่มีผู้ทรงทรัพย์สินกิจการจำยอมในที่ดินของเรา เราก็ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้อย่างเต็มที่ เป็นต้น¹⁰

เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มกรรมสิทธิ์มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินได้ดังจะ เห็นได้จากคำพิพากษาฎีกา ที่ 1618/2522 วินิจฉัยว่า เมื่อห้องของโจทก์มิได้อ้างสิทธิว่าโจทก์ได้ทรัพย์สินกิจการจำยอมในลำเหมืองพิพาท ก็ต้องถือว่าโจทก์มิได้เป็นผู้ทรงทรัพย์สินกิจการจำยอมในลำเหมืองพิพาท จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ลำเหมืองพิพาทตั้งอยู่ย่อมมีสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 กลับลำเหมืองพิพาทเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ บทบัญญัติมาตรา 1337 หารบ้างสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในอันที่จะใช้สิทธิของตนตาม มาตรา 1336 ไม่

5.2 สิทธิจำหน่าย หมายถึง สิทธิที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปให้ผู้อื่น สิทธิที่จะเอาทรัพย์สินนั้นไปจำนำ จำนอง ซึ่งมีผลทำให้ทรัพย์สินเปลี่ยนมือไปเป็นของผู้อื่นได้ในภายหลัง สิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงรูปทรงของทรัพย์สิน สิทธิที่จะทำลายทรัพย์สิน รวมทั้งสิทธิที่จะก่อให้เกิดทรัพย์สินต่าง ๆ ในทรัพย์สินนั้น เช่น ก่อให้เกิดสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน เป็นต้น¹¹

เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิจำหน่าย ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้ คือ คำพิพากษาฎีกาที่ 874/2490 วินิจฉัยว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 และตามรัฐธรรมนูญนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินของตน เว้นแต่จะมีกฎหมายห้าม

คำพิพากษาฎีกาที่ 3880/2525 วินิจฉัยว่า การซื้อขายที่ดินเป็นเรื่องโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน ผู้มีกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจขายได้ สิทธิของจำเลยกับเจ้าของที่ดินตามที่อ้างว่า ได้ทำสัญญากันไว้ให้จำเลยมีโอกาสซื้อที่ดินส่วนที่จำเลยเช่าได้ก่อนคนอื่นนั้นไม่ผูกพันโจทก์ หากเจ้าของที่ดินผิดสัญญากับจำเลยก็ชอบที่จะว่ากล่าวกันต่างหาก การซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับ

¹⁰ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 341-342.

¹¹วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์", หน้า 91.

เจ้าของที่ดินมิใช่กรรมสิทธิ์ที่วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย หรือเป็นการขัดขวาง ต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่ประการใด นิติกรรมหาเป็นโมฆะกรรม ไม่

5.3 สิทธิได้ดอกลูกในทรัพย์สิน เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิที่จะได้ดอกลูกที่เกิดจากทรัพย์สิน ของตน ทั้งดอกลูกธรรมดาและดอกลูกดินนัย

ดอกลูกธรรมดา มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 148 หมายถึง สิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติของทรัพย์สิน ซึ่งได้มาจากตัวทรัพย์สิน (แม่ทรัพย์สิน) เนื่องจากได้มี หรือได้ใช้ทรัพย์สินตามปกติ โดยสามารถถือเอาทรัพย์สินนั้นได้เมื่อขาดจากตัวทรัพย์สิน (แม่ทรัพย์สิน) เช่น ผลไม้ถือเป็นดอกลูกธรรมดาของต้นไม้ เป็นต้น

ดอกลูกดินนัย มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 148 หมายถึง ทรัพย์สินที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ แต่เป็นทรัพย์สินหรือประโยชน์ที่เจ้าของทรัพย์สินได้มาเป็น ครั้งคราวจากผู้อื่นที่ให้เป็นค่าตอบแทนจากการที่ได้ใช้ทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สิน โดยสามารถ คำนวณและถือเอาได้เป็นรายวันหรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ เช่น ค่าเช่า ดอกเบี้ย เป็นต้น

ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีสิทธิได้ดอกลูกในทรัพย์สินของตน แต่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ บางอย่างไม่มีสิทธิที่จะได้ดอกลูกแห่งทรัพย์สิน เช่นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิการจำยอม มีสิทธิเดินข้ามใน ที่ดินของผู้อื่น แต่ไม่มีสิทธิที่จะเอาที่ดินนั้นไปให้ผู้อื่นเช่าได้ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาฎีกา ที่วินิจฉัยว่า ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิได้ดอกลูกในทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของ ดังเช่นคำพิพากษา ฎีกาที่ 276/2507 วินิจฉัยว่าเงินค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง ย่อมเป็นดอกลูกของสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าของ สิ่งปลูกสร้างย่อมมีสิทธิติดตามเอาดอกลูกคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ได้

5.4 สิทธิติดตามและเอาคืนทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ เจ้าของกรรมสิทธิ์มี สิทธิที่จะติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนได้จากผู้ไม่มีสิทธิเท่านั้น ถ้าผู้อื่นมีสิทธิในทรัพย์สิน นั้นอยู่ เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็จะใช้สิทธิติดตามและเอาคืนทรัพย์สินนั้นไม่ได้เช่น เจ้าของนำทรัพย์สิน ของตนออกให้ผู้อื่นเช่า ในระหว่างที่อยู่ในอายุสัญญาเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเอาทรัพย์สินคืนในระหว่าง นั้นไม่ได้ เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าของกรรมสิทธิ์จะใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจาก ผู้ไม่มีสิทธิโดยพลการไม่ได้ จะต้องทำการฟ้องร้องเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินคืนต่อศาล เนื่องจากเป็น การที่ผู้อื่นได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองของเขาแล้ว ถ้าเจ้าของไปติดตามและเอาคืนมาโดยพลการ ไม่ไปฟ้องร้องต่อศาล ก็เป็นการละเมิดสิทธิของผู้อื่น และทำให้เกิดความวุ่นวายขึ้นในสังคม เจ้าของจะเอาทรัพย์สินคืนได้โดยต้องไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลพิสูจนได้ว่าเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ จริงก็จะสั่งให้คืนทรัพย์สินแก่เจ้าของ ซึ่งต่างจากการใช้สิทธิขัดขวางของเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่มีสิทธิ

ขัดขวางหรือป้องกันไม่ให้ผู้อื่นเอาทรัพย์สินไปได้โดยพลการ เนื่องจากทรัพย์สินนั้นยังอยู่กับเจ้าของ ทรัพย์สินยังไม่ตกไปอยู่ในความครอบครองของผู้อื่น เป็นการป้องกันทรัพย์สินในเวลาที่ผู้อื่นจะเอาทรัพย์สินไป ซึ่งถ้าให้ไปฟ้องศาลก็จะไม่ทันการ แต่ถ้าทรัพย์สินตกไปอยู่ในความครอบครองของผู้อื่นแล้ว เจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเอาทรัพย์สินคืนได้โดยต้องไปฟ้องร้องต่อศาล

เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิติดตามและเอาคืนทรัพย์สินจากผู้ที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1188/2493 วินิจฉัยว่า กู้เงินกันแล้วภายหลังลูกหนี้ยอมยกที่ บ้านที่สวน ให้แก่ผู้ให้กู้แทนการชำระหนี้นั้น ย่อมกระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 321 ในกรณีเช่นนั้น แม้จะยังมีได้จดทะเบียนให้สมบูรณ์และครอบครองยังไม่ถึง 10 ปี ก็หาใช่การยึดถือครอบครองโดยปราศจากสิทธิไม่ ลูกหนี้จะใช้สิทธิติดตาม ตามมาตรา 1336 ติดตามเรียกทรัพย์สินคืนไม่ได้ เพราะสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจะกระทำได้แก่บุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3219/2525 วินิจฉัยว่า โจทก์ฟ้องให้จำเลยคืน หรือใช้ราคา ทรัพย์สินซึ่งเบียดบังเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว เป็นการฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินที่ จำเลยเอาของโจทก์ไปโดยมิชอบ โจทก์มีสิทธิติดตามเอาคืนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความ ไม่ใช่กรณีเรียกร้องให้ใช้ค่าเสียหายตามมาตรา 448 อายุความจึงไม่ใช่ 1 ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2171/2526 วินิจฉัยว่า จำเลยซื้อรถพิพาทจากโจทก์โดยมี เงื่อนไขกรรมสิทธิ์ในรดดังกล่าวยังไม่โอนไปยังจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 เมื่อจำเลยผิดสัญญาซื้อขายโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์และจำเลยยอมกลับคืนสู่ สถานะเดิม จำเลยต้องคืนรถพิพาทให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยไม่คืน โจทก์จึงชอบที่จะติดตามเอาคืน ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 จึงไม่มีอายุ ความ กรณีนี้หาใช่เป็นเรื่องโจทก์ในฐานะพ่อค้าฟ้องเรียกเอาค่าที่ได้ส่งมอบของตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 165 (1) ไม่ (ปัจจุบันคือมาตรา 193/34 (1))

ตามปกติการใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินไม่มีอายุความ และเจ้าของ ทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิติดตามและเอาคืนทรัพย์สินได้เสมอ เว้นแต่ผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปจะได้ครอบ ครองปรักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 และมาตรา 1383 ดังเช่น คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 424/2499 และ 466/2508 วินิจฉัยว่า ในกรณีที่ เจ้าของทรัพย์สินฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินที่ผู้ทำละเมิดยึดถือครอบครองไว้โดยผลละเมิด เจ้าของมี สิทธิติดตามเอาคืนได้ตามมาตรา 1336 ผู้ทำละเมิดจะได้กรรมสิทธิ์ก็ต้องครอบครองตามมาตรา

1382, 1383 จะใช้อายุความตามมาตรา 448 มิได้ เพราะมาตรา 448 ใช้บังคับเฉพาะในกรณีผู้เสียหายฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเกิดจากมูลละเมิดเท่านั้น¹²

นอกจากนี้ การใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินมีช้อยกเว้นในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1329-1332 กล่าวคือ ถึงแม้ว่าจะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่ก็ไม่สามารถใช้สิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินได้ในบางกรณี เช่น ในกรณีของมาตรา 1332 ถ้ามีคนขโมยนาฬิกาของเราไปแล้วนำไปขายในท้องตลาด ผู้ที่ได้ซื้อนาฬิกาของเราไปโดยสุจริต ก็ได้กรรมสิทธิ์ในนาฬิกาเรือนนั้นไป ไม่ต้องคืนนาฬิกาให้แก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่ว่าเจ้าของที่แท้จริงจะได้ใช้ราคาของนาฬิกาให้แก่ผู้ซื้อไป เป็นต้น

5.5 สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

การใช้สิทธิขัดขวางของเจ้าของกรรมสิทธิ์นี้ เป็นการใช้สิทธิป้องกันทรัพย์สินไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาละเมิดสิทธิในทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และการใช้สิทธิขัดขวางนี้จะขัดขวางได้ต่อเมื่อมีผู้เข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าผู้อื่นได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จะใช้สิทธิขัดขวางไม่ได้ เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีเข้ามายึดสิ่งของภายในบ้านตามหมายศาล เช่นนี้ ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีมีสิทธิที่จะยึดสิ่งของต่างๆ ได้ตามกฎหมาย เจ้าของไม่มีสิทธิที่จะไปขัดขวาง เป็นต้น แต่การใช้สิทธิขัดขวางเพื่อป้องกันทรัพย์สินโดยไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิขัดขวางได้โดยผลการ เนื่องจากทรัพย์สินนั้นยังอยู่ในความครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินอยู่ เจ้าของทรัพย์สินจึงมีสิทธิขัดขวางป้องกันมิให้ผู้อื่นเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนได้ ถ้าจะต้องไปฟ้องร้องต่อศาลก็ไม่ต้องทนการ ทำให้เจ้าของเสียทรัพย์สินของตนไป แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ตกไปอยู่ในความครอบครองของผู้อื่นแล้ว ก็ต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สิน จะไปแย่งเอาคืนมาโดยผลการไม่ได้ จะกลายเป็นการละเมิดต่อสิทธิของผู้อื่น

แต่อย่างไรก็ตาม การที่เจ้าของกรรมสิทธิ์จะใช้สิทธิขัดขวางนี้ ต้องใช้ในกรณีที่มีความจำเป็นในอันที่จะป้องกันขัดขวาง และต้องใช้โดยสมควรแก่เหตุ ถ้าใช้สิทธิขัดขวางโดยไม่มีกรณีจำเป็นที่จะต้องป้องกันขัดขวาง หรือใช้สิทธิขัดขวางเกินสมควรแก่เหตุ ก็จะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้อื่นไป เช่น มีขโมยเข้ามาในบ้านได้ขโมยเอาทรัพย์สินต่าง ๆ ไปแต่ไม่มีอาวุธ เช่นนี้ถ้าเจ้าของบ้านใช้สิทธิขัดขวางโดยการชกตีขโมย ร้องขอความช่วยเหลือและช่วยกันจับขโมยไว้ ก็เป็นการเพียงพอต่อการใช้สิทธิขัดขวาง แต่ถ้าเจ้าของบ้านใช้ปืนยิงขโมยได้รับบาดเจ็บ เช่นนี้ถือว่าเจ้าของบ้านใช้สิทธิขัดขวางป้องกันทรัพย์สินเกินสมควรกว่าเหตุ

¹²บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 181.

เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2762/2523 วินิจฉัยว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่พิพาทเป็นของจำเลยที่ 1 ไม่ใช่ของโจทก์ การที่จำเลยเข้าไปทำนาในที่พิพาท จึงไม่เป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ แต่โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะเข้าไปปลูกพืชผลในที่ดินนั้น การที่โจทก์เข้าไปปลูกจึงเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต จำเลยมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตน และเป็นการใช้สิทธิในที่ดินของจำเลยตามสมควรแก่การทำนาของจำเลย การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2207/2524 วินิจฉัยว่า จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินย่อมมีสิทธิเหนือพื้นดินหรือที่เรียกว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ด้วย โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะสร้างรางน้ำรูกกล้าเข้าไปในที่ดินของจำเลย การกระทำของโจทก์เป็นการกระทำโดยไม่สุจริต จำเลยมีสิทธิขัดขวางมิให้โจทก์สอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการใช้สิทธิในที่ดินของจำเลยตามสมควรแก่การสร้างตึกแถวของจำเลย จำเลยให้คนรื้อรางน้ำของโจทก์ จึงไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2954/2525 วินิจฉัยว่า เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท การที่จำเลยรื้อผนังไม้สำหรับการปลูกสร้างโรงเรียน ซึ่งผู้เสียหายได้ทำไว้ในที่ติดดังกล่าวแล้วนำไปกองไว้ ย่อมเห็นเจตนาได้ว่าเพื่อระงับยับยั้งมิให้ก่อสร้างอาคารโรงเรียนในที่ดินของจำเลย เป็นการใช้สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นก็มีเหตุสมควรที่จำเลยจะปฏิบัติเช่นนั้นได้ การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์

แต่เนื่องจากกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง เกิดขึ้นมาได้โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายดังที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1298 ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์จึงต้องใช้อำนาจของกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ให้เป็นไปตามกฎหมาย ไม่ใช่เมื่อมีกรรมสิทธิ์แล้วจะใช้สิทธิที่มีอยู่อย่างไรก็ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในการใช้ซึ่งอาจจะก่อความเสียหายให้แก่บุคคลอื่นได้ ดังนั้น ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ต้องใช้สิทธิที่ตนมีโดยสุจริต และไม่ใช้สิทธิของตนให้เป็นที่เสียหายแก่บุคคลอื่น มิเช่นนั้นผู้ที่ได้รับความเสียหายอันเกิดจากการใช้สิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนได้ และเมื่อเป็นเช่นนั้น จึงเกิดข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ขึ้นมา เพื่อให้ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ใช้สิทธิที่ตนมีภายในขอบเขตข้อบังคับของกฎหมาย ไม่ใช่สิทธิตามอำเภอใจของตน โดยอาจจะเป็นข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่นดังจะได้กล่าวต่อไปนี้ คือ

ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่ มาตรา 1337 จำกัดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ให้ใช้สิทธิให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ใกล้เคียงเกินที่ควรคาดคิด หรือคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบดังเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 931/2523 วินิจฉัยว่า ส่วนหนึ่งของสะพานของกรุงเทพมหานครสร้างขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์ แม้จะอยู่บนทางเท้าแต่ก็คขวางทางเข้าออกบ้านโจทก์ โจทก์เดือดร้อนเกินกว่าปกติและเหตุอันควร ดังนั้นเป็นละเมิดต่อโจทก์เป็นต้น นอกจากนี้ยังมี มาตรา 1338-1355 เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ของเพื่อนบ้านข้างเคียง เช่น ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่สูงกว่า จะกันเอาน้ำไว้ได้เท่าที่จำเป็นแก่ที่ดินของตนเท่านั้น จะกันเอาน้ำมากกว่าที่จำเป็นแก่ที่ดินของตนไม่ได้ ต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ต่ำกว่าได้ใช้ประโยชน์จากน้ำนั้นด้วย หรือในกรณีที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมที่ดินของผู้อื่นอยู่ โดยที่เขาไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่นั้นต้องยอมให้เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมผ่านไปสู่ทางสาธารณะได้ เป็นต้น

ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอื่น ได้แก่ พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของเอกชน กล่าวคือ เมื่อรัฐมีความจำเป็นต้องนำที่ดินของเอกชนไปใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น นำไปสร้างถนน เป็นต้น รัฐก็สามารถเวนคืนที่ดินของเอกชนนั้นไปเป็นของรัฐเพื่อนำไปทำให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมได้ โดยรัฐต้องจ่ายค่าทดแทนให้แก่เอกชน หรือตามพระราชบัญญัติประกาศใช้กฎอัยการศึก ซึ่งกำหนดให้ทหารสามารถตัดแปลงและใช้สอยบ้านเรือนของราษฎรในยามสงครามได้¹³ เมื่อเป็นเช่นนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ไม่สามารถใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนได้อย่างเต็มที่ แต่ต้องใช้สิทธิของตนภายใต้บังคับของกฎหมายเป็นเรื่อง ๆ ไป

ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่าผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเจ้าของทรัพย์ย่อมมีอำนาจและมีสิทธิในทรัพย์ของตน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แต่อย่างไรก็ตามผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์ก็ไม่สามารถที่จะใช้สิทธิที่ตนมีอยู่ได้ตามอำเภอใจจนเกิดความเสียหายต่อบุคคลอื่น แต่ต้องใช้สิทธิภายใต้ข้อบังคับของกฎหมาย ก็คือข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์นั่นเอง

¹³ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์", หน้า 93.

สิทธิครอบครอง

1. ความหมายของสิทธิครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ได้บัญญัติไว้ว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง"

ดังนั้น สิทธิครอบครอง หมายถึง สิทธิของบุคคลในอันที่จะยึดถือหรือครอบครองทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือ หรือครอบครองเพื่อประโยชน์ของตน ¹⁴ ฉะนั้นสิทธิครอบครองจึงมีองค์ประกอบ 2 ประการ คือ

1.1 การยึดถือทรัพย์สิน (Corpus) หมายถึง การที่บุคคลเข้าไปเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยลักษณะการหวงกั้นตัดความเกี่ยวข้องของผู้อื่นได้ตามควรแก่พฤติการณ์ หรือสภาพของทรัพย์สิน จนถึงขนาดว่า ผู้ยึดถืออยู่นั้นจะมีความมั่นใจได้ตามสมควรว่าคนอื่นจะไม่ขัดขวางรบกวนต่อการที่ตนจะยึดถือใช้อำนาจตามลำพัง และปล่อยทรัพย์สินนั้นไว้ตามลำพังของมัน ¹⁵

ดังนั้น การยึดถือทรัพย์สิน จึงมีสาระสำคัญดังนี้ คือ

1.1.1 ต้องมีการเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินพอที่จะใช้อำนาจใช้สอยได้ตามสภาพของทรัพย์สิน ¹⁶

1.1.2 การเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นต้องถึงขนาดพอที่จะหวงกั้นมิให้คนอื่นเข้ามาขัดขวางรบกวนได้ ¹⁷

การเข้าไปเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะถือว่าเป็นการยึดถือทรัพย์สินนั้น ไม่ต้องถึงขนาดที่จะต้องหยิบจับไว้ในมือ เพียงแต่แสดงพฤติการณ์ให้เห็นว่าผู้ครอบครองมีอำนาจเหนือทรัพย์สินนั้นให้ปรากฏแก่บุคคลทั้งหลายก็พอแล้ว

¹⁴ สมพงษ์ แพนเดซ, "เจ้าของ กรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครองในที่ดิน," วารสารที่ดิน 23 (มีนาคม - เมษายน 2520) : 88.

¹⁵ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์ คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 553.

¹⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 552.

¹⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 553.

ผู้มีสิทธิครอบครองอาศัยถือทรัพย์สินไว้ด้วยตนเอง เช่น การถือปากกาเอาไว้ในมือ เพื่อไม่ให้ผู้อื่นหยิบเอาไป เป็นต้น หรืออาจให้ผู้อื่นยึดถือไว้แทนตนเองก็ได้ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 ความว่า "บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้" เช่น นายจ้างสั่งให้ลูกจ้างทำการยึดถือทรัพย์สินสิ่งหนึ่งสิ่งใดไว้ตามคำสั่งของนายจ้าง เช่นนี้ก็ถือว่านายจ้างมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินสิ่งนั้น แม้นายจ้างไม่ได้ยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้ด้วยตนเองก็ตาม ในบางกรณีผู้ครอบครองไม่อาจยึดถือทรัพย์สินไว้ได้ตลอดเวลา การที่ผู้ครอบครองขาดการยึดถือทรัพย์สินเพียงชั่วคราวไม่ทำให้การครอบครองสิ้นสุดลง ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรค 2 ความว่า "ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไว้ ท่านว่าการครอบครองไม่สิ้นสุดลง"

1.2 เจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน (Animus) หมายถึง การมีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อประโยชน์ของตนเอง¹⁸ ที่จะได้ใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามสิทธิครอบครองของตน โดยการยึดถือทรัพย์สินเพื่อตนนี้ไม่จำเป็นต้องถึงขั้นยึดถือไว้โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ หรือเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ เช่น ผู้เช่าบ้านได้ยึดถือครอบครองบ้านเช่าเพื่อประโยชน์ของตนในอันที่จะได้อยู่อาศัยในบ้านเช่านั้น เช่นนี้ก็ถือว่า ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองในบ้านเช่านั้นแล้ว แต่ว่ากรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นยังอยู่ที่เจ้าของบ้านหรือในกรณีของผู้รับจำนำ ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จำนำ เนื่องจากว่าผู้รับจำนำได้ยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตนในอันที่จะเอาทรัพย์สินที่จำนำเป็นประกันนั้นจนกว่าจะได้มีการชำระหนี้จากผู้จำนำ เป็นต้น

การที่จะเกิดสิทธิครอบครองขึ้นได้นั้น จึงต้องประกอบด้วยองค์ประกอบ 2 ประการดังกล่าวจะขาดเสียอย่างใดอย่างหนึ่งไม่ได้ เมื่อขาดไปอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือขาดทั้งสองอย่าง สิทธิครอบครองก็ไม่เกิดขึ้น กล่าวคือ ถ้าหากไม่มีการยึดถือทรัพย์สินแล้ว สิทธิครอบครองก็เกิดขึ้นไม่ได้ ในทางกลับกันถ้าหากมีการยึดถือทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งไว้แล้ว แต่มิได้มีเจตนาจะยึดถือเพื่อประโยชน์ของตนแล้ว สิทธิครอบครองก็ไม่เกิดขึ้นเช่นเดียวกัน

¹⁸ บัญญัติ สุขีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 229.

จากความหมายและองค์ประกอบของสิทธิครอบครองที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าสิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่เกิดจากพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของตน เมื่อใดที่มีการยึดถือโดยมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตน สิทธิครอบครองก็สิ้นสุดลง แต่ถ้าขาดพฤติการณ์หรือข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งอย่างใดไป สิทธิครอบครองก็สิ้นสุดลง ดังจะเห็นได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 ความว่า "ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง" เมื่อเป็นเช่นนี้จึงทำให้สิทธิครอบครองต่างจากสิทธิอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นได้โดยมีกฎหมายรับรอง เช่น กรรมสิทธิ์ ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2. การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง จะได้มา 2 ทาง คือ

2.1 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรม

2.2 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย

2.1 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรม ได้แก่ การโอนการครอบครอง

การโอนการครอบครอง เป็นการกระทำที่ผู้โอนได้กระทำการแสดงออกอย่างใดอย่างหนึ่ง ที่จะทำให้ผู้รับโอนโดยตัวของเขาเอง หรือโดยผู้อื่นยึดถือไว้แทน ได้อยู่ในฐานะมีอำนาจในทรัพย์สินเช่นเดียวกับที่ผู้โอนมีฐานะอาจใช้อำนาจเกี่ยวข้องได้ ในขณะที่เมื่อก่อนที่จะได้โอนไปนั้น¹⁹ กล่าวคือ เป็นการทำให้ผู้รับโอนได้มีการยึดถือทรัพย์สินและมีเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตนเอง (เจตนาครอบครอง) ส่วนวิธีการโอนการครอบครองมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378-1380 กล่าวคือ ตามมาตรา 1378 โอนไปโดยผู้โอนส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับโอน ตามมาตรา 1379 โอนไปโดยการแสดงเจตนาของผู้โอน ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้รับโอน หรือผู้แทนผู้รับโอนได้ยึดถือทรัพย์สินไว้เรียบร้อยแล้ว และตามมาตรา 1380 โอนไปโดยการแสดงเจตนาของผู้โอนว่าจะยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้รับโอน หรือผู้โอนได้ส่งผู้แทนของตนให้ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้รับโอน ในกรณีที่ผู้โอนหรือผู้แทนของผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินที่โอนอยู่

เมื่อผู้โอนได้โอนสิทธิครอบครองไปให้ผู้รับโอน สิทธิครอบครองของผู้โอนก็สิ้นสุดลงทำให้ผู้รับโอนได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง

¹⁹ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์ คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 742.

2.2 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย ได้แก่

2.2.1 การได้มาด้วยตนเอง ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ความว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง" ดังนั้น ผู้ที่จะได้สิทธิครอบครองนั้นต้องเป็นผู้ที่ยึดถือทรัพย์สินโดยมีเจตนายึดถือเพื่อตน ซึ่งจะเห็นได้ว่าการจะได้สิทธิครอบครองต้องประกอบด้วยองค์ประกอบ 2 ประการ คือ

1. ต้องมีการยึดถือทรัพย์สิน
2. มีเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน

ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งไป สิทธิครอบครองก็ไม่เกิดขึ้น

การยึดถือทรัพย์สินของผู้ที่จะได้สิทธิครอบครอง ต้องเป็นการได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินพอที่จะใช้อำนาจใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ตามสภาพ และต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น

เจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน หรือเรียกว่า เจตนาครอบครอง เป็นเจตนาในการที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของตนเอง ไม่จำเป็นต้องถึงขนาดที่มีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อเอาเป็นเจ้าของ

เนื่องจากสิทธิครอบครองนั้น เป็นสิทธิที่เกิดขึ้นโดยอาศัยพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ต้องมีการยึดถือทรัพย์สิน และมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน โดยต้องมีข้อเท็จจริงทั้งสองอย่างประกอบกัน จะขาดเสียอย่างหนึ่งอย่างใดไม่ได้ ถ้าขาดไปเสียอย่างใดอย่างหนึ่ง สิทธิครอบครองก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้เลย นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 บัญญัติว่า "ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง" ซึ่งเป็นการชี้ให้เห็นว่าสิทธิครอบครองจะมีอยู่ไม่ได้ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งไป ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ไม่มีการยึดถือทรัพย์สินหรือไม่เจตนาครอบครองทรัพย์สินแล้ว สิทธิครอบครองก็สิ้นสุดไป ดังนั้นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองด้วยตนเองตามมาตรา 1367 จึงต้องประกอบด้วยองค์ประกอบทั้งสองประการดังกล่าวข้างต้น สิทธิครอบครองจึงจะเกิดขึ้น

2.2.2 การได้มาโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 ความว่า "บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้"

การได้มาโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้ (ยึดถือไว้แทน) แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

2.2.2.1 ผู้ยึดถือแทนที่ไม่มีสิทธิครอบครอง 20 ผู้ยึดถือแทนประเภทนี้ไม่มีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตน เพียงแต่ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้ที่ตนยึดถือไว้ให้เท่านั้น สิทธิครอบครองยังคงอยู่ที่ผู้ต้นยึดถือไว้ให้ เช่น คนใช้ หรือลูกจ้างที่ได้ยึดถือทรัพย์สินไว้ตามคำสั่งของนายจ้าง ในกรณีเช่นนี้ลูกจ้างไม่ได้มีเจตนาที่ยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อประโยชน์ของตนเองเลย เพียงแต่ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนนายจ้างเท่านั้น ดังนั้น ลูกจ้างจึงไม่มีสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองยังคงอยู่ที่นายจ้าง

จากการที่ผู้ยึดถือแทนที่ไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ตนยึดถือไว้แทน เนื่องจากไม่ได้มีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตน ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งของการที่จะได้สิทธิครอบครอง ตามมาตรา 1367 ดังนั้น ผู้ยึดถือแทนก็ไม่อาจกล่าวอ้างสิทธิได้เช่นสิทธิของผู้มีสิทธิครอบครอง มีต่อผู้ต้นยึดถือไว้ให้ และต่อบุคคลภายนอกได้ ดังเช่นสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374 และมาตรา 1375 เนื่องจากตนไม่มีสิทธิครอบครอง มีฐานะเพียงผู้ครอบครองแทนเท่านั้น

2.2.2.2 ผู้ยึดถือแทนที่มีสิทธิครอบครอง 21 ผู้ยึดถือแทนประเภทนี้เป็นผู้ที่ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้อื่น แต่ในขณะเดียวกันก็มีเจตนาที่จะยึดถือไว้เพื่อใช้สิทธิของตนเองด้วยไม่ว่าจะเป็นสิทธิตามสัญญา หรือทรัพย์สินหรืออย่างใดอย่างหนึ่งที่เปิดช่องให้ผู้ยึดถือได้สิทธิครอบครอง กล่าวคือ ผู้ยึดถือแทนในกรณีนี้มีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตนเองด้วย เช่น ผู้เช่ายึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้ให้เช่า ผู้รับจำนำ ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้จำนำ หรือผู้ยืมยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้ให้ยืม เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ยึดถือแทนได้เช่ายึดถือโดยมีเจตนาเพื่อใช้สิทธิของตนเองตามสัญญา ซึ่งในสัญญานั้นก็มีระยะเวลาอันจำกัด ทำให้ผู้ยึดถือแทนมีอำนาจที่จะใช้ได้ ในระยะเวลาอันจำกัด เมื่อสิ้นระยะเวลาก็ต้องคืนให้แก่เจ้าของในสภาพอันดี เจตนาของผู้เช่ายึดถือต่อเจ้าของจึงเป็นอันไปไม่ได้ นอกจากจะเป็นเพียงผู้ยึดถือไว้แทนเจ้าของ 22

เนื่องจากผู้ยึดถือแทนพวกนี้มีเจตนาที่ยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตนเอง ดังนั้น จึงมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ยึดถือแทนเหล่านั้นด้วย เพราะมีพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ครบองค์ประกอบสองประการที่จะได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง (1. มีการยึดถือทรัพย์สิน 2. มีเจตนาที่ยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน) นอกจากนั้น ผู้ที่ให้ผู้ต้นยึดถือทรัพย์สินแทนก็ยังคงมีสิทธิ

20 เรื่องเดียวกัน, หน้า 604.

21 เรื่องเดียวกัน, หน้า 606.

22 เรื่องเดียวกัน, หน้า 607.

ครอบครองอยู่เช่นเดิม เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 ได้บัญญัติว่า "บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้"

ผู้ยึดถือแทนที่มีสิทธิครอบครอง เช่น ผู้เช่าที่ได้ยึดถือทรัพย์สินที่เช่าไว้แทนผู้ให้เช่า ผู้รับจำนำยึดถือทรัพย์สินที่จำนำไว้แทนผู้จำนำ ผู้ยืมยึดถือทรัพย์สินที่ยืมไว้แทนผู้ให้ยืม เป็นต้น ซึ่งในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่า, ผู้รับจำนำ, ผู้ยืม มีสิทธิครอบครองเนื่องจากได้มีเจตนายึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตนเองตามสัญญา แต่ผู้ให้เช่า หรือผู้จำนำ หรือผู้ให้ยืมก็ยังคงมีสิทธิครอบครองอยู่ถึงแม้ตนเองจะไม่ได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นด้วยตนเองก็ตาม เนื่องจากสิทธิครอบครองเกิดขึ้นได้แม้ผู้อื่นยึดถือไว้ให้ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1368

การที่ผู้ยึดถือแทนประเภทมีเจตนายึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตนเอง จึงถือว่ามีสิทธิครอบครอง ตามมาตรา 1367 ดังนั้นอาจใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1374 และมาตรา 1375 ต่อบุคคลภายนอกได้ แต่ในระหว่างผู้ที่ให้ยึดถือแทน กับผู้ยึดถือแทนต้องเป็นไปตามสัญญา ดังเช่นระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า โดยที่ผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาอันจะเป็นเหตุให้เลิกสัญญานั้นไม่ได้ หรือกรณีระหว่างผู้จำนำกับผู้รับจำนำ ผู้จำนำจะเรียกของจำนำคืนโดยยังไม่ได้ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนำก่อนไม่ได้ หรือกรณีระหว่างผู้ยืมกับผู้ให้ยืม ผู้ให้ยืมจะเรียกเอาทรัพย์สินที่ยืมก่อนที่ผู้ยืมจะใช้สอยเสร็จไม่ได้ เป็นต้น แม้ผู้ยึดถือแทนจะมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เนื่องจากได้มีเจตนาที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาก็ตาม แต่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาแล้ว เจตนาของผู้ยึดถือแทนจะเป็นอย่างไรไปไม่ได้ นอกจากจะยึดถือไว้แทนเจ้าของ

อย่างไรก็ตามไม่ว่าจะเป็นผู้ยึดถือแทนประเภทที่ 1 คือ ผู้ยึดถือแทนที่ไม่มีสิทธิครอบครอง หรือผู้ยึดถือแทนประเภทที่ 2 คือ ผู้ยึดถือแทนที่มีสิทธิครอบครอง ผู้ยึดถือแทนเหล่านี้ต้องได้เข้ายึดถือทรัพย์สินในลักษณะที่ต้องมีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พอที่จะใช้อำนาจใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ตามสภาพ และต้องเกี่ยวข้องถึงขนาดที่จะหวงกันคนอื่นมิให้เข้ามาขัดขวางรบกวน ทรัพย์สินนั้นได้ ซึ่งเป็นลักษณะของการยึดถือทรัพย์สินที่จะได้สิทธิครอบครอง ถ้าการยึดถือของผู้แทนไม่มีลักษณะของการยึดถือทรัพย์สินที่จะได้ซึ่งสิทธิครอบครอง ผู้ที่ตนได้ยึดถือไว้ให้ก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง และถ้าผู้ยึดถือแทนละทิ้งไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 ผู้ที่ตนยึดถือไว้ให้ก็จะสิ้นสิทธิครอบครองไปด้วย 23

2.2.3 ทิ้งอก ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 ความว่า "ที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งอกริมตลิ่ง ทิ้งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น" และมาตรา 144 วรรค 2 ความว่า "เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สิน"

ทิ้งอก คือ พื้นดินที่เกิดขึ้นต่อจากริมตลิ่งออกไปในน้ำซึ่งก่อนนั้นน้ำท่วมถึง ต่อมาน้ำท่วมไม่ถึงโดยธรรมชาติของมัน (คำพิพากษาฎีกาที่ 824/2510) ²⁴

ดังนั้น ทิ้งอกย่อมถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประชาชน ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินแม้จะเป็นเพียงที่ดินซึ่งมีแต่สิทธิครอบครองก็เป็น เจ้าของทิ้งอกนั้นด้วย ตามหลักเรื่องส่วนควบตามมาตรา 144 วรรค 2 และมาตรา 1308 แต่เจ้าของที่ดินจะมีเพียงสิทธิครอบครองในทิ้งอกนั้นไม่มีกรรมสิทธิ์ เนื่องจากที่ดินที่เป็นทรัพย์สินประชาชนเป็นที่ดินมือเปล่าที่มีเพียงสิทธิครอบครอง ดังนั้นทิ้งอกที่เกิดจากที่ดินแปลงนั้น เจ้าของที่ดินก็มีเพียงสิทธิครอบครอง

การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในกรณีทิ้งอกนี้ จึงเป็นกรณีที่ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินประชาชนเป็นที่ดินมือเปล่าที่มีเพียงสิทธิครอบครองแล้วเกิดทิ้งอกขึ้นมา ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนั้นจึงมีสิทธิครอบครองในทิ้งอกนั้นด้วย

2.2.4 มรดก ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ความว่า "เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท" และมาตรา 1600 ความว่า "ภายใต้บังคับของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ กองมรดกของผู้ตายได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่าง ๆ เว้นแต่ตามกฎหมายถือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้"

เมื่อบุคคลใดตายมรดกของบุคคลนั้นย่อมตกแก่ทายาททันที ไม่ว่าจะมรดกโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม โดยทายาทต้องรับมรดกของผู้ตายไปทั้งทรัพย์สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่าง ๆ ของผู้ตาย ถ้าทรัพย์สินที่เป็นมรดกของผู้ตาย มีแต่เพียงสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้น ทายาทก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นดังเช่นที่ผู้ตายมีอยู่

ดังนั้นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในมรดกนี้ เป็นกรณีที่ทายาทได้ทรัพย์สินมรดกที่มีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดินมือเปล่า เป็นต้น

²⁴ คมปรัชญ์ โศตรประทุม, "ความแตกต่างระหว่างสิทธิครอบครองกับการครอบครองเกี่ยวกับที่ดิน," บทบัญญัติ 24 (กรกฎาคม 2509) : 581.

3. การสิ้นไปซึ่งสิทธิครอบครอง

การสิ้นไปซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่

3.1 การสละการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377

3.2 การโอนการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 -1380

3.3 การถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375

3.1 การสละการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 ความเป็นเจ้าของ "ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง

ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าการครอบครองไม่สิ้นสุดลง"

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า สิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นโดยอาศัยพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงคือ ต้องมีการยึดถือทรัพย์สิน และมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน โดยต้องมีข้อเท็จจริงทั้งสองประการประกอบกัน จึงจะมีสิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ถ้าขาดไปเสียอย่างใดอย่างหนึ่ง สิทธิครอบครองก็จะเกิดขึ้นไม่ได้เลย ดังนั้น ถ้าบุคคลใดได้สละเจตนาครอบครอง (เจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน) หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไป สิทธิครอบครองก็สิ้นสุดลง เนื่องจากไม่ครบองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครอง

"การสละเจตนาครอบครอง" เป็นเรื่องที่พิสูจน์ได้ยาก เนื่องจากเป็นเรื่องที่อยู่ภายในจิตใจต้องดูจากพฤติการณ์ภายนอกที่แสดงออกมา²⁵ โดยต้องพิจารณาเป็นเรื่องราวๆ ไป ดังเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 844/2508 วินิจฉัยว่า ก่อนผู้ให้ตาย ได้ยกที่ดินและบ้านเรือนให้ผู้รับเข้าครอบครองแล้ว แม้การยกให้จะมีได้จดทะเบียนก็ตาม ที่ดินรายนี้เป็นที่ดินเมื่อเบลา การที่ผู้ให้ยกให้ถือได้ว่าเป็นการสละเจตนาครอบครองที่ดินและบ้านเรือน การครอบครองของผู้ให้ก็สิ้นสุด และผู้รับซึ่งเป็นผู้รับโอนก็ได้ไปซึ่งการครอบครองนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1005/2519 วินิจฉัยว่า ที่ดินเม น.ส.3 ผู้เป็นเจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของเรือนและยังข้าวที่ปลูกอยู่บนที่ดินดังกล่าว จึงมีแต่

²⁵ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 736.

สิทธิครอบครองเช่นเดียวกัน เมื่อผู้ร้องซื้อเรือนและยังข้าวจากจำเลยโดยชำระราคาและรับมอบ การครอบครองแล้วย่อมเป็นการแสดงเจตนาสละการครอบครองของจำเลย แม้การซื้อขายไม่ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะก็ตาม การครอบครองของจำเลยก็สิ้นสุดลง เรือนและ ยังข้าวดังกล่าวจึงเป็นของผู้ร้อง โจทก์ก็ไม่มีสิทธิยึดเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้โจทก์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1078/2523 วินิจฉัยว่า เมื่อโจทก์นำช่างแผนที่ไปทำการรังวัด แบ่งแยกที่ดิน จำเลยมิได้โต้แย้งสิทธิในที่ดินพิพาทว่าเป็นของจำเลยโดยได้ครอบครองมา ทั้งได้ลง ชื่อรับรองแนวเขตที่ดินของโจทก์ว่าถูกต้อง ดังนี้ แม้จะฟังว่าจำเลยได้เคยครอบครองที่ดินพิพาทมา ก่อน ก็ถือได้ว่าจำเลยสละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว การครอบครองที่มีมาก่อนย่อมสิ้นสุดลง ตาม บพพ.มาตรา 1377 การครอบครองของจำเลยซึ่งเริ่มนับใหม่หลังจากวันที่จำเลยรับรองแนว เขตที่ดินของโจทก์ถึงวันฟ้องยังไม่ครบ 1 ปี จำเลยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ปรบักษ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 718/2524 วินิจฉัยว่า ตามเอกสารมีข้อความแจ้งชัดว่า โจทก์ ยินดียกที่ดินพิพาทให้แก่กรรมสามัญศึกษาของจำเลยร่วมได้ใช้ปลูกสร้างโรงเรียน โดยโจทก์ก็ไม่ ประสงค์จะ เรียกค่าชดเชยแต่ประการใด ทั้งโจทก์ได้ลงชื่อเป็นผู้มอบที่ดินโดยมีศึกษาธิการจังหวัดฯ ลงชื่อเป็นผู้รับมอบที่ดินแทนจำเลยร่วม เป็นการแสดงชัดว่า โจทก์ได้สละเจตนาครอบครอง และ ได้โอนการครอบครองโดยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยร่วมไปแล้ว ย่อมถือว่ามีผล สมบูรณ์เด็ดขาด ตาม บพพ. มาตรา 1377 และมาตรา 1378 นับแต่วันที่โจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทนั้น ไป การครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์สิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 419/2525 วินิจฉัยว่า สัญญามีข้อความระบุว่า โจทก์ขายฝาก ที่นาพิพาทแก่จำเลย มีกำหนดไถ่ 1 ปี ถ้าไม่ถอนตามกำหนด โจทก์ยอมมอบที่นาให้จำเลยถือ ครอบครองกรรมสิทธิ์ต่อไป และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อไปในภายหลัง ดังนี้ข้อความดังกล่าวเป็น การแสดงเจตนาสละการครอบครองของโจทก์ในเมื่อโจทก์ไม่ได้ถอนภายในเวลาที่กำหนด สิทธิ ครอบครองที่นาพิพาทของโจทก์ก็ย่อมสิ้นสุดลง ตาม บพพ.มาตรา 1377

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 585/2525 วินิจฉัยว่า การที่ ก. ทำหนังสือมอบโอนบ้านและ ที่ดินให้จำเลย เมื่อที่ดินนั้นเป็นที่ดินมือเปล่า และจำเลยเป็นผู้อาศัยอยู่ที่ดินนั้น เป็นการแสดง เจตนาสละการครอบครองและส่งมอบที่ดินให้จำเลย การยึดถือที่ดินของจำเลยหลังจากนั้นจึงเป็น การยึดถือเพื่อตน ย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อบ้านเป็นส่วนควบของที่ดินจึงตก ได้แก่จำเลยผู้มีสิทธิในที่ดินด้วย โดยไม่ต้องทำนิติกรรมการโอน และจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ย่างใดอีก ถ้าแม้ต่อมาจำเลยกับ ก. จะได้ตกลงกันว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะ โอนให้เมื่อออก น.ส.3 เสร็จแล้ว ก็ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิครอบครองในที่ดินและบ้านที่ จำเลยได้รับการยกให้มาก่อนแล้ว

ส่วนการ "ไม่ยึดถือทรัพย์สิน" เป็นเรื่องที่ไม่เห็นได้ง่าย โดยดูจากการกระทำภายนอก การไม่ยึดถือทรัพย์สินอาจเป็นการแสดงให้เห็นว่ามีเจตนาสละการครอบครองได้²⁶ นอกจากนี้ การไม่ยึดถือทรัพย์สิน ทำให้ไม่ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐาน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1369 อีกด้วย เนื่องจากตามมาตรา 1369 ได้บัญญัติว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน" จากบทบัญญัติมาตรานี้เห็นได้ว่า ถ้าบุคคลใดได้มีการยึดถือทรัพย์สินไว้ กฎหมายก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อตน ซึ่งจะทำให้บุคคลนั้นได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองการสันนิษฐานว่ามีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน (เจตนาครอบครอง) ทำให้สิทธิครอบครองเกิดขึ้น ตัวอย่างของการไม่ยึดถือทรัพย์สิน ดังเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 939/2493 วินิจฉัยว่า เจ้าครอบครองที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยตั้งใจว่า เมื่อทางราชการต้องการก็จะคืนไป เพียงมีเจตนาเท่านั้นจะถือว่าไม่ได้ยึดถือโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 หรือสละเจตนาครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 ยังไม่ได้เพราะตราบดที่ทางการยังไม่ต้องการ ผู้นั้นก็ยังต้องการเอาไว้อยู่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1769/2514 วินิจฉัยว่า จำเลยขายที่ดินเมื่อเปล่าไม่มีโฉนดหรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ให้ภริยาโจทก์ จำเลยได้รับชำระราคาแล้ว และได้อพยพไปอยู่ที่อื่นให้โจทก์เข้าครอบครองเป็นเจ้าของ แสดงว่าจำเลยได้สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินนั้นต่อไป

แต่ถ้ามีเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมาขัดขวางการยึดถือทรัพย์สิน เช่นนี้ไม่ทำให้สิทธิครอบครองสิ้นสุดลง โดยแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 724/2476 วินิจฉัยว่า สิทธิครอบครองจะเกิดขึ้นได้อย่างไร ต้องวินิจฉัยตามเหตุการณ์ข้อเท็จจริงในกรณียึดถืออันเป็นการแสดงออกซึ่งเจตนาจะยึดถือเอาไว้เพื่อตนประกอบกับสภาพของทรัพย์สินที่ยึดถือ และตามพฤติการณ์ในคดีเป็นเรื่อง ๆ ไป ถ้ามีเหตุขัดข้องชั่วคราวที่ขัดขวางมิให้ยึดถือทรัพย์สินได้ เหตุเช่นนี้ไม่ทำให้สิทธิครอบครองเสียไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1533/2522 วินิจฉัยว่า จำเลยแย่งครอบครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของโจทก์มา 2 ปี ปีที่ 3 จำเลยเข้าทำนา แต่ถูกจับและอัยการฟ้องว่าบุกรุก โจทก์กลับเข้าทำนานั้น ศาลยกฟ้องคดีอาญาเพราะจำเลยทำโดยเข้าใจว่าเป็นนาของจำเลย ปีที่ 4 จำเลยกลับเข้าทำนาอีก ดังนี้โจทก์มิได้เรียกที่ดินคืนใน 1 ปี ตามมาตรา 1375 จำเลยมีสิทธิขึ้นใหม่ตั้งแต่วันนั้น โจทก์เข้าแย่งทำระหว่างคดีถือเป็นเหตุชั่วคราว การครอบครองของจำเลยไม่สิ้นสุดลง

²⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 738.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2954/2523 วินิจฉัยว่า การที่โจทก์ยอมออกจากที่พิพาทโดยเชื่อคำบอกกล่าวของเจ้าพนักงานว่าที่พิพาทเป็นที่สาธารณะตั้งแต่ก่อนฟ้องคดีนี้เป็นเวลาถึง 10 ปีเศษ ถือไม่ได้ว่ามีเหตุอันมีสภาพเป็นการชั่วคราวมาขัดขวางมิให้โจทก์ยึดถือทรัพย์สิน ตาม บพพ.มาตรา 1377 วรรค 2 การครอบครองของโจทก์จึงย่อมสิ้นสุดลง ตาม บพพ.มาตรา 1377 วรรค 1

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2782/2524 วินิจฉัยว่า จำเลยเข้าแย่งการครอบครองที่ดินตาม สค.1 ของโจทก์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2519 โจทก์ฟ้องคดีเมื่อเดือนมีนาคม 2521 เกินกำหนดหนึ่งปี จึงเสียสิทธิที่จะเอาคืนซึ่งการครอบครอง แม้จะปรากฏว่าในฤดูทำนาปี พ.ศ.2519 เกิดน้ำท่วมข้าวเสียหายจนฤดูทำนา ปี พ.ศ.2520 จำเลยจึงกลับเข้าทำนาใหม่ ต้องถือว่าเป็นเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมาขัดขวางมิให้จำเลยยึดถือที่พิพาท การครอบครองของจำเลยไม่สิ้นสุดลง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรค 2

ดังนั้น การสละเจตนาครอบครอง หรือการไม่ยึดถือทรัพย์สิน แต่เพียงอย่างเดียวหนึ่งก็ทำให้สิทธิครอบครองสิ้นสุดลง เนื่องจากขาดองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครองที่ต้องมีทั้งการยึดถือทรัพย์สิน และเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน (เจตนาครอบครอง)

3.2 การโอนการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1378-1380

การโอนการครอบครองเป็นการที่ผู้โอนสละการครอบครองที่ตนมีอยู่ โดยโอนการครอบครองนั้นให้ผู้รับโอน ซึ่งทำให้สิทธิครอบครองของผู้ครอบครองคนเดิมสิ้นสุดลงและสิทธิครอบครองตกไปอยู่กับผู้รับโอน การโอนสิทธิครอบครองมีวิธีการดังที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 กล่าวคือ การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้น ย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง ดังนั้น สิทธิครอบครองจึงสามารถโอนให้แก่กันได้โดยผู้โอนสละการครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองให้แก่ผู้รับโอน โดยไม่ต้องทำตามแบบแต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 917/2485)²⁷ แต่ถ้าในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิครอบครองหรือผู้แทนได้ยึดถือทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว การโอนสิทธิครอบครองกระทำเพียงการแสดงเจตนาของผู้โอนเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1379 หรือในกรณีที่ผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินอยู่ การโอนสิทธิครอบครองกระทำโดยการแสดงเจตนาของผู้โอนว่าจะยึดถือทรัพย์สินนั้นแทนผู้รับโอน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1380 วรรค 1 หรือในกรณีที่ผู้แทนของผู้โอนได้ยึดถือทรัพย์สินอยู่ การโอนสิทธิครอบครองกระทำโดยผู้โอนสั่งผู้แทนว่าต่อไปให้ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้รับโอน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1380 วรรค 2

²⁷ บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 247-248.

3.3 การถูกแย่งการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375

การแย่งการครอบครอง หมายถึง การใด ๆ ที่ทำให้ผู้ครอบครองต้องสูญเสียการครอบครองในทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วน กล่าวคือ ทำให้เขาครอบครองทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนนั้นไม่ได้ โดยผู้แย่งจะเข้ายึดถือหวงกันไว้เสียเอง หรือจัดขวางมิให้ผู้ครอบครองได้เข้าครอบครองทรัพย์สินของเขา 28

เมื่อผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครอง สิทธิครอบครองก็สิ้นสุดลงทันที แต่ผู้ครอบครองยังมีสิทธิที่จะฟ้องเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืนได้ภายในเวลา 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง และถ้าผู้ครอบครองไม่ฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ครอบครองก็หมดสิทธิที่จะฟ้องเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืน

4. ผลของการมีสิทธิครอบครอง

ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ คือ

4.1 มีสิทธิให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374 ความว่า "ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้

การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกรบกวน"

การรบกวนการครอบครอง หมายถึง การกระทำที่ทำให้ผู้ครอบครองได้รับความเดือดร้อนเกินกว่าปกติ 29 โดยไม่สามารถครอบครองทรัพย์สินของตนได้โดยปกติสุข ซึ่งต้องวัดความรู้สึกจากวิสัยของบุคคลธรรมดาโดยทั่วไป

การที่ผู้มีสิทธิครอบครองจะปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองนั้น ต้องถูกรบกวนการครอบครองจากผู้ไม่มีสิทธิกระทำได้ตามกฎหมาย หรือไม่มีกฎหมายรับรองให้กระทำได้ 30

28 ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์ คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 663-664.

29 วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์", หน้า 120.

30 บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 240.

เมื่อมีผู้มารบวงการครอบครองแล้ว ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิที่จะปลดเปลื้องการ
รบวงการครอบครองได้ทันทีโดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล แต่ถ้ายังมีการรบวงนอยู่ก็ ผู้มีสิทธิ
ครอบครองต้องฟ้องร้องต่อศาล เพื่อให้ศาลสั่งห้ามไม่ให้ผู้อื่นเข้ามารบวงการครอบครองโดย
มิชอบด้วยกฎหมายอีก 31 แต่การฟ้องคดีต่อศาลเพื่อปลดเปลื้องการรบวงนนั้น ต้องฟ้องภายใน
ระยะเวลาหนึ่งปี นับตั้งแต่วันที่ถูกรบวงการครอบครอง

ดังนั้น ผู้มีสิทธิครอบครองเมื่อถูกรบวงการครอบครองทรัพย์สินจากผู้ถือสอดเข้ามา
เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ก็มีสิทธิที่จะปลดเปลื้องการรบวงการครอบครองนั้น
ได้ทันทีโดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล แต่ถ้าเห็นว่าจะมีการรบวงนการครอบครองนั้นต่อไปอีก ผู้มี
สิทธิครอบครองก็ต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งห้ามไม่ให้มีการรบวงนการครอบครองนั้นอีก
ต่อไป โดยต้องฟ้องร้องต่อศาลภายในเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ถูกรบวงการครอบครอง
ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 39/2495 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่า ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน
สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น ผู้ใดห้ามกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองแต่ประการใดไม่

แต่เมื่อมีผู้ไปปลูกโรงเรือนอยู่ในที่สาธารณสมบัติดังกล่าวแล้ว มีผู้อื่นไปรื้อเสียแล้ว
ปลูกโรงเรือนของตนขึ้นแทนบ้าง เช่นนี้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการรบวงนสิทธิของผู้ปลูกโรงเรือนคน
แรกในอันที่จะใช้ที่สาธารณสมบัตินั้น และถือว่าผู้ปลูกโรงเรือนคนแรกได้รับความเสียหายเป็น
พิเศษ จึงย่อมมีสิทธิฟ้องให้ผู้ปลูกโรงเรือนที่หลัง รื้อโรงเรือนที่ปลูกนั้นไปให้พื้นที่นั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 101/2509 วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นผู้ยึดถือครอบครองที่ดิน ได้ใช้
น้ำและทางสัญจรไปมาทางคลอง ๆ หนึ่ง จนได้การจ่ายอมแล้ว เมื่อจำเลยได้ปิดขวางคลองนั้น
แม้ที่ดินที่โจทก์ครอบครองจะอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้าม อันเป็นเหตุให้โจทก์
ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นก็ เมื่อโจทก์ถูกรบวงนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ยึดถือครอบครองจน
ได้รับความเสียหาย โจทก์ก็ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยผู้ซึ่งรบวงนสิทธิของโจทก์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2374/2521 วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นผู้เช่าและรับมอบที่พิพาทที่เช่า
มาจากผู้ให้เช่าแล้ว การเช่ามีกำหนดคราวละ 1 ปี โจทก์ได้ต่อสัญญาและชำระค่าเช่าทุกปีตลอด
มา แม้โจทก์ยังไม่เคยเข้าทำประโยชน์ในที่พิพาท แต่ได้ให้จำเลยอาศัยปลูกกระท่อมอยู่ ต่อมาจำ
เลยรื้อกระท่อมปลูกเป็นอาคารห้องแถวไม้ถาวรในที่พิพาทโดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์ ย่อม
ถือได้ว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทแล้ว เมื่อจำเลยปลูกห้องแถวไม้ในที่พิพาทหลังจากโจทก์
มีสิทธิครอบครองโดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์ ก็ย่อมเป็นการรบวงนสิทธิครอบครองของโจทก์
โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 41/2523 วินิจฉัยว่า ที่พิพาทเป็นป่าแต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.2507 โจทก์ยอมเข้ายึดถือครอบครองได้ ส่วนจะได้กรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิเพียงใดนั้น เป็นเรื่องระหว่างรัฐกับโจทก์ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกัน โจทก์ยอมมีสิทธิดีกว่าผู้อื่นซึ่งเข้าครอบครองภายหลังการที่จำเลยเข้าแจ้งการครอบครองอันเป็นการรบกวนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 318-319/2525 วินิจฉัยว่า การเข้าครอบครองที่ดินของรัฐโดยฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9 นั้น ไม่ปล้ำสภาพที่ดินอันเป็นของรัฐตลอดเวลาที่ยึดถือครอบครองอยู่โดยมิได้รับอนุญาตและผู้เข้าครอบครองก็ไม่ได้สิทธิครอบครองไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแสดงว่าที่ดินนั้นเป็นของตนได้ แต่มีอำนาจฟ้องขอห้ามผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นได้ เพราะเป็นการฟ้องขอให้ปลดเปลื้องการรบกวน

4.2 มีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืนจากผู้แย่งการครอบครองไปโดยมิชอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375 ความว่า "ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่า ซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง"

การแย่งการครอบครอง คือ การที่เข้าไปยึดถือทรัพย์สินที่ผู้อื่นครอบครองอยู่โดยเจตนายึดถือเพื่อตน ³² การแย่งการครอบครองนั้นอาจเป็นการแย่งเอาตัวทรัพย์สินโดยตรง หรือเพียงแต่ได้แย่งคัดค้านสิทธิครอบครองในเมื่อผู้โต้แย้งได้ยึดถือครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ก่อนแล้วก็ได้ ³³

เมื่อผู้มีสิทธิครอบครองถูกแย่งการครอบครองไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือผู้ที่แย่งการครอบครองไปนั้นไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่ตนแย่งไป ผู้มีสิทธิครอบครองก็มีสิทธิเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นได้ โดยต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง เว้นแต่ในกรณีที่มีผู้แย่งการครอบครองไปนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าผู้มีสิทธิครอบครอง กล่าวคือ อาจจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ถ้ากรณีเป็นเช่นนี้ ผู้มีสิทธิครอบครองก็จะเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองในทรัพย์สินนั้นไม่ได้ เนื่องจากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมีสิทธิที่จะติดตามเอาทรัพย์สินของเขาคืนไปได้เสมอ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

³² วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์", หน้า 120.

³³ บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, หน้า 242.

ดังนั้น ผู้มีสิทธิครอบครอง เมื่อถูกแย่งการครอบครองทรัพย์สินไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ ถูกแย่งการครอบครองไปโดยผู้ไม่มีสิทธิในทรัพย์สิน ผู้มีสิทธิครอบครองก็มีสิทธิเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองได้โดยต้องฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ถูกระงับการครอบครอง ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1686/2520 วินิจฉัยว่า ที่พิพาทเป็นของโจทก์ จำเลยอยู่ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ จำเลยเพิ่งคัดค้านมิให้บุตรโจทก์ปลูกเรือนในที่พิพาท อันเป็นการเปลี่ยนแปลงแห่งการครอบครองเอาที่พิพาทเป็นของตนยังไม่ถึง 1 ปี โจทก์ฟ้องเพื่อเอาคืนการครอบครองได้ไม่ขาดสิทธิฟ้องร้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1623/2522 วินิจฉัยว่า โจทก์ฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยออกจากนาที่เช่า อันเป็นที่ดินมือเปล่าของโจทก์ ปรากฏจากคำฟ้องและการนำสืบของโจทก์ว่า โจทก์ให้พี่เขยไปเก็บค่าเช่าและบอกเลิกการทำนา จำเลยไม่ยอมชำระค่าเช่า และไม่ออกจากที่พิพาท เห็นได้ว่าจำเลยได้โต้แย้งสิทธิของโจทก์ อันเป็นลักษณะบอกกล่าวเปลี่ยนแปลงจากการยึดถือครอบครองแทน เป็นการยึดถือครอบครองเพื่อตนเป็นปรปักษ์ต่อโจทก์ เข้าลักษณะแย่งการครอบครองแล้ว โจทก์ทราบจำเลยแย่งการครอบครองที่พิพาท เพิ่งมาฟ้องเมื่อพ้นกำหนด 1 ปีแล้ว โจทก์ย่อมหมดสิทธิที่จะฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองตาม บพพ.มาตรา 1375

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3044/2522 วินิจฉัยว่า ขออนุญาตหนังสือ น.ส.3 และเข้าครอบครองเป็นการแย่งครอบครองตั้งแต่นั้น ผู้ถูกแย่งร้องต่อทางราชการและเสียภาษีบำรุงท้องที่ก็ฟ้องเอาคืนเกิน 1 ปีไม่ได้ ศาลยกขึ้นวินิจฉัยว่าเกินกำหนดเวลาตามมาตรา 1375 ได้เอง แม้จำเลยไม่ยกขึ้นต่อสู้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2782/2524 วินิจฉัยว่า จำเลยเข้าแย่งการครอบครองที่ดินตาม ส.ค.1 ของโจทก์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2519 โจทก์ฟ้องคดีเมื่อเดือนมีนาคม 2521 เกินกำหนดหนึ่งปี จึงเสียสิทธิที่จะเอาคืนซึ่งการครอบครอง แม้จะปรากฏว่าในฤดูทำนาปี พ.ศ.2519 เกิดน้ำท่วมข้าวเสียหายจนฤดูทำนาปี พ.ศ.2520 จำเลยจึงกลับเข้าทำนาใหม่ ต้องถือว่าเป็นเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมาขัดขวางมิให้จำเลยยึดถือที่พิพาท การครอบครองของจำเลยไม่สิ้นสุดลงตาม บพพ.มาตรา 1377 วรรค 2

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 510/2525 วินิจฉัยว่า จำเลยยกที่ดินมือเปล่าให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ แต่ยังคงปลูกบ้านอยู่อาศัยในที่ดินเป็นส่วนสัด ต่อมาเมื่อกรณีพิพาทระหว่างโจทก์จำเลย จำเลยอ้างว่าที่ดินเป็นของตน ดังนี้ ถือได้ว่าจำเลยได้แย่งการครอบครองที่ดินส่วนนั้นแล้ว เมื่อโจทก์ไม่ฟ้องคดีภายใน 1 ปี จึงหมดสิทธิฟ้องเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองตาม บพพ.มาตรา 1375 วรรค 2

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2961/2525 วินิจฉัยว่าเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาขายฝากซึ่งทำไว้แก่ จ ถือว่าจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทแทน จ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่จำเลยเปลี่ยนแปลงการยึดถือเพื่อตนเอง อันถือได้ว่าเป็นวันที่โจทก์ถูกแย่งการครอบครอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 166/2533 วินิจฉัยว่า การที่จำเลยคัดค้านการรังวัดที่ดินพิพาทของโจทก์ และห้ามโจทก์ถมที่พิพาท เป็นแต่เพียงการโต้แย้งสิทธิของโจทก์เท่านั้น เมื่อจำเลยยังไม่ได้เข้าครอบครองที่พิพาท จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยได้แย่งการครอบครอง และต่อมาแม้จำเลยจะได้ล้อมรั้วและปลูกถั่วในที่พิพาทอันเป็นการแย่งการครอบครองก็ตาม เมื่อโจทก์ฟ้องคดีห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้อในที่พิพาทยังไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ถูkJจำเลยแย่งการครอบครอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3237/2533 วินิจฉัยว่า จำเลยได้รับอนุญาตจาก บ. เข้าไปเลี้ยงโคชั่วคราวในที่ดินของ บ. แล้วจำเลยถือวิสาสะนำโคไปเลี้ยงในที่ดินของโจทก์ คือที่พิพาทซึ่งไม่ถือว่าเป็นการแย่งการครอบครอง แต่หลังจาก บ. ตาย จำเลยอ้างว่าได้ซื้อที่ดินแปลงใหญ่รวมทั้งที่พิพาทจาก บ. เมื่อเจ้าหน้าที่มารังวัดที่ดินจำเลยได้โต้แย้งโจทก์ในเรื่องดังกล่าว ถือว่าจำเลยแสดงเจตนาเปลี่ยนแปลงแห่งการยึดถือมาเป็นของตนเองนับแต่วันรังวัด เมื่อจำเลยเข้ายึดถือครอบครองยังไม่ครบ 1 ปี ดังนั้น โจทก์จึงไม่ขาดสิทธิฟ้องร้องเรียกคืนการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375

การที่กฎหมายคุ้มครองผู้มีสิทธิครอบครองให้มีสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และมีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืนจากผู้แย่งการครอบครองไปโดยมิชอบนั้น ก็เนื่องจากสิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่เกิดจากพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือทรัพย์สิน และมีเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน ดังนั้น ไม่ว่าบุคคลใดก็ตามที่มีพฤติการณ์ดังกล่าวก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองที่กฎหมายรับรอง และคุ้มครองให้โดยไม่ว่าจะได้สิทธิครอบครองมาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม บุคคลอื่นไม่มีสิทธิที่จะเข้าไปรบกวน หรือแย่งการครอบครองของผู้มีสิทธิครอบครองโดยพลการได้ เพราะถ้าปล่อยให้เป็นอย่างนั้นก็จะเกิดความไม่สงบสุขขึ้นในสังคมได้ กฎหมายจึงต้องคุ้มครองผู้มีสิทธิครอบครองให้มีสิทธิดังกล่าว เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้อื่นเข้ามารบกวน หรือแย่งการครอบครองของเขาไปโดยพลการ

4.3 มีสิทธิได้ดอกผลในทรัพย์สินที่ครอบครองอยู่โดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1376 ความว่า "ถ้าจะต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่บุคคลผู้มีสิทธิเอาคืนไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 412 ถึง 418 แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลามิควรได้มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

มาตรา 415 ความว่า "บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต ย่อมจะได้ดอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่"

เมื่อมีกรณีที่ผู้ครอบครองต้องคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้มีสิทธิเอาคืน ซึ่งได้แก่ เจ้าของทรัพย์สิน กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ กล่าวคือ ถ้าในระหว่างเวลาที่ผู้ครอบครองได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ ถ้ามีดอกผลอันเกิดจากทรัพย์สินนั้น ผู้ครอบครองก็มีสิทธิได้ดอกผลอันเกิดจากทรัพย์สินนั้น โดยไม่ต้องคืนดอกผลให้แก่ผู้มีสิทธิเอาคืน แต่ผู้ครอบครองต้องได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยสุจริต ตามมาตรา 415

การที่ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิได้ดอกผลนี้ ผศ. วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์ ได้แสดงความเห็นไว้ในวิทยานิพนธ์ของท่านว่า สิทธิได้ดอกผลนี้จะถือเป็นสิทธิของผู้ครอบครองโดยตรงไม่ได้ แต่ถือเป็นสิทธิในทางอ้อม เนื่องจากผู้ครอบครองทุกคนไม่มีสิทธิเช่นนี้ สิทธิได้ดอกผลนี้จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ครอบครองได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้โดยสุจริต ³⁴

4.4 มีสิทธิโอนการครอบครองไปให้ผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378-1380

เมื่อผู้ใดมีสิทธิครอบครองแล้ว ก็มีสิทธิที่จะโอนสิทธิครอบครองที่ตนมีอยู่นั้นไปให้ผู้อื่นได้ต่อไป ซึ่งวิธีการโอนสิทธิครอบครองนี้สามารถทำได้โดยมีกฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 1378-1380 ดังที่กล่าวมาแล้วในเรื่องการสิ้นไปซึ่งสิทธิครอบครอง แต่เนื่องจากการโอนสิทธิครอบครองนี้ ผู้ครอบครองเดิมต้องสละการครอบครองแล้วส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้รับโอน นักกฎหมายบางท่านจึงเห็นว่า การโอนสิทธิครอบครองนี้ไม่ถือเป็นสิทธิของผู้ครอบครอง แต่ถือเป็นเรื่องการสิ้นไปซึ่งสิทธิครอบครอง ³⁵

³⁴ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์", หน้า 120-121.

³⁵ ม.ร.ว. เส็นีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์ คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, หน้า 470-471.



ลักษณะและผลทางกฎหมายของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ และที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง

1. ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ คือ ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ อันได้แก่ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือโฉนดที่ดิน หรือ เป็นที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 ที่ได้ครอบครองมาก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 พ.ศ. 2475 ใช้นับ

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ 2 ทาง คือ

- 1.1 การได้มาโดยทางนิติกรรม
- 1.2 การได้มาโดยผลของกฎหมาย

1.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม คือ เป็นการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาโดยที่ผู้อื่นโอนให้มาโดยทางนิติกรรมประเภทต่างๆ เช่น สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น การที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรมนี้จะมีผลสมบูรณ์เมื่อได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติในเรื่องนั้น ๆ โดยเฉพาะ เช่น การซื้อขายที่ดิน ก็ต้องมีการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 กรรมสิทธิ์จึงตกมาอยู่กับผู้ซื้อโดยสมบูรณ์ ถ้ามีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาซื้อขายที่ดินนั้นก็ตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับมาตั้งแต่นั้น ผู้ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น

1.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้ คือ

1.2.1 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่

1.2.1.1 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยหลักส่วนควบ ได้แก่การได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งอกริมตลิ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 ซึ่งบัญญัติว่า "ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น"

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติว่า "เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สิน" ดังนั้นผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินประธานก็มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบด้วย อย่างเช่น ในกรณีที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกตลิ่งขึ้นมา

ที่อกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นมาใหม่ก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน เนื่องจากที่อกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นใหม่นี้ ถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงเดิมซึ่งเป็นทรัพย์สินประชาชน ดังนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประชาชนก็มีกรรมสิทธิ์ในที่อกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นใหม่ด้วย ตามหลักส่วนควบ

แต่การที่เจ้าของที่ดินจะได้กรรมสิทธิ์ในที่อกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นมาใหม่นี้ เจ้าของที่ดินจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินประชาชน กล่าวคือ ที่ดินนั้นต้องมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งใน 4 อย่างนี้ คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โฉนดที่ดิน หรือถ้าไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ก็ต้องเป็นที่บ้านที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 เมื่อเจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว ที่อกรรมสิทธิ์ที่เกิดมาจากที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์นั้น ก็จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน แต่ถ้าเจ้าของที่ดินไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินนั้นเป็นที่ดินมือเปล่า เช่น ที่ดินที่มี ส.ค.1, น.ส.3 หรือ น.ส.3ก เป็นต้น ซึ่งเจ้าของที่ดินมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ที่อกรรมสิทธิ์ที่เกิดจากที่ดินแปลงนั้น เจ้าของที่ดินก็มีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่อกรรมสิทธิ์นั้น

1.2.1.2 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักภะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ และโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี..... ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"

ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยการครอบครองปรักภะ จะต้องมีการครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่ กล่าวคือ ที่ดินนั้นต้องมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่ง อันได้แก่ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือโฉนดที่ดิน หรือถ้าไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ต้องเป็น ที่บ้าน ที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42 โดยต้องครอบครองที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์นั้นโดยสงบ เบ็ดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลา 10 ปีติดต่อกัน จึงจะได้กรรมสิทธิ์ แต่ถ้าครอบครองที่ดินของผู้อื่นที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองแม้ครอบครองเป็นเวลาช้านานเพียงใดก็ตาม ผู้ครอบครองก็ไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2805/2522 วินิจฉัยว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น เป็นบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการครอบครองที่ดินอันเป็นของผู้อื่น ซึ่งหมายถึงที่ดินนั้นเป็นที่ดินซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ มิใช่กรณีการครอบครองที่ดินว่างเปล่าอันไม่มีเจ้าของ

1.2.1.3 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
ได้แก่ การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1334 โดยที่ดินดังกล่าวนี้ ถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งจะโอนให้แก่ผู้อื่นมิได้

เว้นแต่จะมีบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาออกมาให้โอนแก่ผู้อื่นได้ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 แต่อย่างไรก็ตาม บุคคลอาจได้กรรมสิทธิ์ในสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ตามกฎหมายที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1334 ความว่า "ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน" กล่าวคือ ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ ซึ่งในปัจจุบันการที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 27, 29, 30, 31, 32 และ 33 ตัวอย่างเช่น การที่รัฐได้จัดที่ดินผืนใหญ่ให้ราษฎรจับจองเพื่อเข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน โดยเมื่อราษฎรได้เข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดที่คณะกรรมการกำหนดไว้ครบถ้วนแล้ว ก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 30 หรือในกรณีที่ราษฎรได้ขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยต่อรัฐ เมื่อรัฐได้อนุญาตให้จับจองที่ดินซึ่งเป็นของรัฐแล้ว เมื่อราษฎรได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามเงื่อนไขที่รัฐกำหนดไว้แล้ว ก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้เช่นเดียวกันตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 33 เป็นต้น

1.2.1.4 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดก ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และมาตรา 1600 ตามปกติเมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาททันที ไม่ว่าจะ เป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม โดยที่มรดกของผู้ตายก็ได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ถ้าทรัพย์มรดกมีที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์อยู่ด้วย ทายาทก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นทันทีโดยบทบัญญัติของกฎหมาย

1.2.2 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีบัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 3
ได้แก่

1.2.2.1 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับนี้ จะมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งใน 3 อย่างนี้ คือ โฉนดแผนที่ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 และตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127, โฉนดตราจอง ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ.124 หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 6 พ.ศ.2479 หรือในกรณีที่ไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ใน 3 ประเภทข้างต้น ก็ต้องเป็นผู้ที่ได้ครอบครองที่ดินที่เป็นที่บ้าน หรือที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 (คือได้ครอบครอง

ที่บ้าน ที่ส่วนมาก่อนที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 พ.ศ.2475 (ฉบับบังคับ) จึงจะได้
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ³⁶

1.2.2.2 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ³⁷ ผู้ที่ได้
กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดิน
โดยอาจจะได้รับโฉนดที่ดินมาโดยการออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา
58 หรือการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 59, 59 ทวิ ทั้งนี้
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้ให้คำนิยามของโฉนดที่ดินว่า หมายถึง หนังสือสำคัญ
แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า
"ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ทั้ง 3 อย่างนี้ ได้ออกก่อนวันที่ประมวล
กฎหมายที่ดินฉบับบังคับบังคับได้กล่าวมาแล้วในข้อ 2.2.1

1.2.3 ตามกฎหมายอื่น ได้แก่

1.2.3.1 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
พ.ศ.2511 ³⁸ กล่าวคือ จะมีการจัดที่ดินให้กับบุคคลที่เป็นสมาชิกไม่ว่าจะเป็นสมาชิกนิคมสร้าง
ตนเอง หรือสมาชิกนิคมสหกรณ์ก็ตาม และเมื่อสมาชิกได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน
ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ ทั้งเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะออก นค.3 ให้เป็น
หลักฐาน เพื่อให้เข้ามาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ต่อไป ซึ่งเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้วก็ถือว่ามีการกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

1.2.3.2 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตร
กรรม พ.ศ.2517 เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปที่ดินของเจ้าของที่ดินใหม่ให้เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
โดยให้มีทางน้ำ หรือทางคมนาคมผ่าน เพื่อมุ่งในการส่งเสริมผลผลิตทางอุตสาหกรรมแล้ว เจ้าของ
ที่ดินที่ได้รับการจัดรูปใหม่ ก็จะได้รับหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งทำให้เจ้าของที่ดินมี
กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จัดรูปใหม่นั้น ³⁹

³⁶ ภาสกร ชุมพอไร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ.2497 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง, หน้า 165.

³⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 166.

³⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 166.

³⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 169.

1.2.3.3 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 เมื่อสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์โดยได้ซื้อมาจากเอกชน หรือจากการเวนคืนจากเอกชนก็ตาม ให้เกษตรกรได้เช่าซื้อ เมื่อเกษตรกรได้ชำระค่าเช่าซื้อครบทุกงวดแล้ว สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็จะโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกร เกษตรกรก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป

1.2.2.4 การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติที่ออกมาโดยเฉพาะ เพื่อโอนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้กับเอกชน ตามปกติแล้วที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จะโอนให้แก่กันไม่ได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายออกมาเฉพาะ หรือมีพระราชกฤษฎีกาให้โอนได้ โดยที่บางกรณีมีความจำเป็นที่อาจจะต้องมีการใช้ที่ดินของเอกชนเพื่อสร้างเป็นสถานที่ราชการ ฯลฯ จึงต้องมีการแลกเปลี่ยนที่ดินของรัฐกับที่ดินของเอกชน ดังนั้น จึงต้องมีการออกพระราชบัญญัติมาเป็นการเฉพาะให้โอนที่ดินนั้นให้แก่เอกชนได้ และเมื่อได้มีพระราชบัญญัติออกมาแล้ว ก็ถือว่าเอกชนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยเป็นไปตามกฎหมายเฉพาะนั้น ๆ 40

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์อาจสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ได้ 2 ทาง คือ การสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม เมื่อเจ้าของที่ดินได้โอนที่ดินให้ผู้อื่นไปโดยทางนิติกรรมประเภทต่างๆ เช่น สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น เมื่อโอนที่ดินให้ผู้อื่นไปแล้ว เจ้าของที่ดินก็สิ้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เช่น นาย ก. ได้ขายที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่งให้ นาย ข. โดยได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เรียบร้อยแล้ว เช่นนี้ นาย ข. ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นไป นาย ก. ก็ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นอีกต่อไป เนื่องจากได้โอนที่ดินให้แก่ นาย ข. โดยสัญญาซื้อขายแล้ว นอกจากนี้ ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ก็อาจสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้อีกด้วย กล่าวคือ มีบทบัญญัติของกฎหมายให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินสิ้นไป โดยที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่สมัครใจ เช่น การถูกเวนคืนที่ดิน การครอบครองปรักภษ เป็นต้น การครอบครองปรักภษนั้นมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 คือ เมื่อผู้ใดได้ครอบครองที่ดินของผู้อื่นไว้โดยสงบ และเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ผู้นั้นก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินไป ซึ่งทำให้เจ้าของที่ดินเดิมสูญสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ผู้ที่มาครอบครองที่ดินคนใหม่ก็ได้กรรมสิทธิ์ไป ด้วยการครอบครองปรักภษ ซึ่งถือว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์ไป โดยผลของกฎหมาย เนื่องจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้สมัครใจให้ตนสูญเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินไป แต่โดยผลของกฎหมายเรื่องการครอบครองปรักภษทำให้เจ้าของที่ดินคนเดิมสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ และให้ผู้ที่ได้ครอบครองปรักภษในที่ดินนั้นได้กรรมสิทธิ์ไป แต่มีข้อสังเกตว่า ที่ดินที่จะครอบครองปรักภษ

ได้ต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น คือ ต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่ง อันได้แก่ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โฉนดที่ดิน หรือเป็นที่บ้านที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ที่ได้ครอบครองมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 พ.ศ. 2475 ใช้บังคับ แต่ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่า ซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดินที่มี ส.ค.1, น.ส.3 หรือ น.ส.3ก. เป็นต้น ก็ไม่สามารถครอบครองประโยชน์ได้ เนื่องจากผู้ที่เป็นเจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ผู้ที่มาครอบครองถึงแม้ช้านานเพียงใด ก็ไม่ทำให้ได้กรรมสิทธิ์ คงได้ไปแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อ เรื่องกรรมสิทธิ์ว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ใน

ทรัพย์สินหรือ เป็นเจ้าของทรัพย์สินจะมีสิทธิ หรืออำนาจ ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 กล่าวคือ มีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน มีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้น มีสิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้า เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือ เป็นเจ้าของที่ดินจึงมีสิทธิตามมาตรา 1336 ดังกล่าวด้วย แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะมีสิทธิต่าง ๆ ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติไว้ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ต้องใช้อำนาจของกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ให้เป็นไปตามกฎหมาย ใช้สิทธิที่มีอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย ไม่ใช่สิทธิที่มีอยู่ให้เกิดความเดือดร้อน และเสียหายต่อบุคคลอื่น เช่น ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่บนจะกันเอาน้ำไว้ได้เท่าที่จำเป็นแก่ที่ดินของตนเท่านั้น จะกันเอาน้ำมากกว่าที่จำเป็นแก่ที่ดินของตนไม่ได้ ต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ต่ำกว่าได้ใช้ประโยชน์จากน้ำนั้นด้วย หรือในกรณีที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมที่ดินของผู้อื่นอยู่ โดยที่เขาไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่นั้น ต้องยอมให้เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะได้ เป็นต้น

ส่วนการโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินต้องการโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ของตนให้แก่ผู้อื่นก็ต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ กล่าวคือต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิเช่นนั้นจะเป็นโมฆะ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ

นอกจากนี้ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ ถ้าถูกผู้อื่นเข้ามาแย่งการครอบครองที่ดิน โดยได้ครอบครองโดยสงบ และเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นเวลาสิบปีติดต่อกัน ผู้นั้นก็จะได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ทำให้เจ้าของที่ดินคนเดิมสิ้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ดังที่จะเห็นได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1688/2593 วินิจฉัยว่า โจทก์เอาที่ดิน (มีโฉนด แต่ยังเป็นชื่อคนอื่นยังไม่ได้โอน) ของโจทก์ยกให้บิดาจำเลย เป็นการตีใช้หนี้เงินกู้ บิดาจำเลยก็รับชำระและยึดถือครอบครองที่ดินนั้นมาเกิน 10 ปีแล้ว ดังนั้นฝ่ายจำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทในทางครอบครองโจทก์ไม่มีสิทธิเรียกที่พิพาทคืนได้

ที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง (ที่ดินมือเปล่า)

ที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง อาจเรียกได้อีกอย่างหนึ่งว่า "ที่ดินมือเปล่า" ซึ่งมีความหมายว่า ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ อันได้แก่ ที่ดินที่มีใบเยียบย่ำ ตราจองที่เป็นใบอนุญาตใบจอง ส.ค.1 หนังสือแสดงการทำประโยชน์ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และยังคงรวมถึงที่ดินที่ได้เข้าไปครอบครองโดยผลการซึ่งไม่มีหนังสือที่เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินเลย และตามประมวลกฎหมายที่ดินฉบับปัจจุบัน ถือว่าผู้ที่เข้าไปครอบครองที่ดินโดยผลการดังกล่าว มีโทษตามมาตรา 9, 108 และ 108 ทวิ ผู้ที่ครอบครองที่ดินดังกล่าวข้างต้น จะมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 บัญญัติว่าหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน รวมทั้งโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ดังนั้น ผู้ที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่นนอกจากโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" รวมทั้งผู้ที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่อย่างใดเลย ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเพียงสิทธิครอบครอง

เนื่องจากที่ดินมือเปล่าเป็นที่ดินที่ผู้ถือที่ดินมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง การที่จะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่า ก็ต้องมีพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ผู้ถือที่ดินได้ยึดถือครอบครองที่ดินโดยเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน เนื่องจากสิทธิครอบครองเกิดขึ้นจากข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือครอบครองทรัพย์สินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ดังนั้น ผู้ที่จะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่า ต้องเป็นผู้ที่ยึดถือครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน ผู้ที่มีชื่อในหลักฐานสำหรับที่ดิน อาจไม่ใช่เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่าก็ได้ถ้าไม่ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน การเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินมือเปล่า เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองทำได้โดย

1. การยึดถือครอบครองที่ดินด้วยตนเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 กล่าวคือ เป็นการได้สิทธิครอบครองในที่ดินมาโดยได้เข้าไปยึดถือที่ดินโดยมีเจตนายึดถือที่ดินนั้นเพื่อตน คือ มีเจตนายึดถือที่ดินไว้เพื่อประโยชน์ของตนเอง ซึ่งเป็นการครบองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ซึ่งได้บัญญัติว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง" ดังนั้น ผู้ใดได้เข้าไปยึดถือที่ดินโดยมีเจตนายึดถือที่ดินเพื่อตน ก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น ตามมาตรา 1367

2. การยึดถือครอบครองที่ดินโดยมีผู้อื่นถือไว้ให้ (ยึดถือแทน)

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 เป็นกรณีของผู้ที่ดินมือเปล่าไม่ได้ยึดถือที่ดินนั้นไว้ด้วยตนเอง แต่มีผู้อื่นยึดถือไว้แทน โดยผู้ที่ดินมือเปล่าทำให้ผู้อื่นยึดถือที่ดินไว้แทนตนก็ยัง

คงมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นอยู่ดังที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 ความว่า "บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้" ผู้ยึดถือแทนอาจมีสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นก็ได้ เช่น กรณีที่ดินเมื่อเปล่าเป็นของผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าได้นำที่ดินไปให้ผู้อื่นเช่า ถือว่าผู้เช่าที่ดินเป็นผู้ยึดถือที่ดินแทนผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าเองได้ยึดถือที่ดินไว้โดยมีเจตนาเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินตามสัญญาเช่าดังนั้นผู้เช่าจึงมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นด้วย เนื่องจากการยึดถือทรัพย์สิน และมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน ซึ่งครบองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 และผู้ให้เช่าก็ยังคงมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นอยู่เช่นเดิม แม้ผู้เช่าจะได้ยึดถือที่ดินไว้แทนตนก็ตาม ส่วนผู้ยึดถือแทนที่ไม่มีสิทธิครอบครอง เช่น ลูกจ้าง กล่าวคือ เป็นกรณีที่นายจ้างซึ่งมีสิทธิครอบครองในที่ดินได้มอบหมายให้ลูกจ้างของตนยึดถือที่ดินนั้นไว้แทนตน ในกรณีเช่นนี้แม้นายจ้างไม่ได้ยึดถือที่ดินไว้ด้วยตนเองโดยให้ลูกจ้างยึดถือไว้แทน นายจ้างก็ยังคงมีสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ตามมาตรา 1368 แต่ลูกจ้างมีฐานะเป็นเพียงผู้ยึดถือแทนเท่านั้น ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยึดถือที่ดินของลูกจ้างไม่ได้มีเจตนาที่จะยึดถือที่ดินนั้นไว้เพื่อตน จึงไม่ครบองค์ประกอบที่จะได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367

ที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง (ที่ดินเมื่อเปล่า) จะสิ้นสุดสิทธิครอบครองไปโดย

1. การสละการครอบครอง
2. การโอนการครอบครอง
3. การถูกแย่งการครอบครอง

1. การสละการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377

กล่าวคือ เมื่อผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าได้สละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือที่ดินต่อไป สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นก็สิ้นสุดลง เนื่องจากสิทธิครอบครองจะเกิดขึ้นได้ต้องมียึดถืออย่างประกอบสองอย่างประกอบกัน คือ ต้องมีการยึดถือทรัพย์สิน และมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างหนึ่งไปสิทธิครอบครองก็ไม่เกิดขึ้น ดังนั้นเมื่อผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าได้สละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือที่ดินอย่างใดอย่างหนึ่ง ก็ทำให้สิทธิครอบครองที่มีอยู่สิ้นสุดไป เพราะขาดองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครอง ตามมาตรา 1367 แต่ถ้าผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าไม่ได้ยึดถือที่ดินไว้เพราะมีเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมาขัดขวาง เช่นนี้สิทธิครอบครองไม่สิ้นสุดลง ตามมาตรา 1377 วรรค 2 เช่น เกิดน้ำท่วมที่ดิน ทำให้ผู้ถือที่ดินเข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินไม่ได้เป็นการชั่วคราว แต่เมื่อน้ำลดลงผู้ถือที่ดินก็เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามเดิม ดังนั้น สิทธิครอบครองในที่ดินก็ไม่สิ้นสุดลง เป็นต้น

2. การโอนการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378-1380 เมื่อผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าได้โอนที่ดินของตนให้แก่ผู้อื่นโดยได้สละการครอบครอง และส่งมอบที่ดินให้ผู้นั้นไป สิทธิครอบครองของผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นสิ้นสุดลง การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินทำได้เพียงส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้รับโอนโดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนก็สมบูรณ์ทำให้ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าคนเดิมสิ้นไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 1297/2533 วินิจฉัยว่า โจทก์และสามีโจทก์ซื้อที่พิพาทซึ่งมี น.ส.3 จาก ก. โดยมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ก. ผู้ขายมีแต่สิทธิครอบครอง เมื่อได้ส่งมอบที่พิพาทให้โจทก์และสามีโจทก์แล้ว ก. ก็สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์และสามีโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตาม บพพ. มาตรา 1377, 1378 มิใช่ได้ตามสัญญาซื้อขาย ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ก. ไปจดทะเบียนการโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์กับ ก.

3. การถูกแย่งการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 กล่าวคือ เมื่อผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าได้ถูกแย่งการครอบครองไป โดยผู้แย่งการครอบครองไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นมีสิทธิเรียกที่ดินคืน โดยต้องไปฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายในเวลา 1 ปี นับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครอง ถ้าผู้ที่ถูกแย่งการครอบครองในที่ดินไม่ไปฟ้องคดีภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็หมดสิทธิที่จะเรียกคืนซึ่งการครอบครอง ผู้แย่งการครอบครองก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน สิทธิครอบครองของผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นสิ้นสุดไป

ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นแม้จะมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน แต่ก็มีฐานะเป็นเจ้าของที่ดินด้วย⁴¹ ดังนั้นผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าจึงมีสิทธิต่าง ๆ เหมือนดังเช่นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่

1. มีสิทธิใช้สอย ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าโดยไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีหลักฐานสำหรับที่ดินประเภทใดก็ตาม เช่น ใบจอง ส.ค.1 หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น มีสิทธิที่จะเข้าไปครอบครองที่ดินเพื่อทำประโยชน์อย่างใดก็ได้ โดยไม่ต้องไปขออนุญาตจากใคร แต่ต้องอยู่ภายในบังคับของกฎหมาย ดังเช่น ที่ดินที่ราษฎรได้รับอนุญาตให้จับจองจากรัฐ โดยรัฐได้ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานแล้ว ราษฎรผู้นั้นก็มีสิทธิเข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นได้ โดยต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดิน และทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

⁴¹ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, "ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์", หน้า 126.

ไว้ และเมื่อได้ทำประโยชน์ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ทางกรก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ต่อไป เป็นต้น

2. มีสิทธิจำหน่าย ไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่การโอนอย่างเดียว แต่รวมถึงการเอาทรัพย์ไปจำนำ จำนอง การเปลี่ยนแปลงรูปทรงของทรัพย์ การทำลายทรัพย์สิ้น การก่อให้เกิดทรัพย์สิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์ด้วย ดังนั้น ผู้ถือที่ดินมือเปล่าจึงมีสิทธิที่จะโอนที่ดินของตนไปให้แก่ผู้อื่นได้ ซึ่งทำได้โดยการส่งมอบ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 แต่ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อจะโอนให้แก่ผู้อื่นต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9 แต่ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็สามารถโอนโดยการส่งมอบได้เช่นเดียวกับที่ดินมือเปล่าชนิดอื่น เนื่องจากที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครอง จึงสามารถโอนให้แก่กันได้โดยการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 นอกจากนี้ ผู้ถือที่ดินมือเปล่ายังมีสิทธินำที่ดินไปจำนอง หรือก่อให้เกิดทรัพย์สิทธิต่าง ๆ ในที่ดินได้ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม เป็นต้น

3. มีสิทธิได้ดอกผล เนื่องจากผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีสิทธิที่จะเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไรก็ได้ เมื่อมีดอกผลที่เกิดขึ้นจากการทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ซึ่งอาจจะเป็นดอกผลธรรมดา หรือดอกผลนิตยภัตตาม ผู้ถือที่ดินมือเปล่าก็มีสิทธิได้ดอกผลที่เกิดขึ้นด้วย

4. มีสิทธิติดตามและเอาคืน ผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งการครอบครองของตนที่ถูกผู้อื่นแย่งการครอบครองไปโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ โดยต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายในเวลา 1 ปี นับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครองไป ถ้าไม่ฟ้องร้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ถือที่ดินมือเปล่าก็หมดสิทธิที่จะฟ้องเรียกการครอบครองคืน

5. มีสิทธิขัดขวาง ผู้ถือที่ดินมือเปล่าย่อมมีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินที่ตนได้ครอบครองอยู่โดยมิชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีสิทธิที่จะเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่ ถ้ามีผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เพื่อที่จะไม่ให้ผู้ถือที่ดินมือเปล่าเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้แล้ว ผู้ถือที่ดินมือเปล่าก็มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้นั้นเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินของตนได้ แต่ต้องได้ทำไปโดยพอสมควรแก่เหตุ

6. มีสิทธิได้ส่วนควบ 42 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144 บัญญัติว่า "เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น" และมาตรา 1308 บัญญัติว่า "ที่ดิน

แปลงใดเกิดที่อกริมตลิ่ง ทุ่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น" เนื่องจากถือว่าผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีฐานะเป็นเจ้าของที่ดิน เมื่อที่ดินมือเปล่าแปลงนั้นเกิดที่อกขึ้นมา ผู้ถือที่ดินมือเปล่าก็เป็นเจ้าของที่อก ซึ่งถือเป็นส่วนควบกับที่ดินด้วย โดยผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครองในที่อก เพราะที่ดินมือเปล่าอันเป็นทรัพย์สินมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

7. มีสิทธิที่จะจัดความเสียหายหรือความเดือดร้อนที่ตนได้รับเป็นพิเศษในฐานะที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 เนื่องจากถือว่าผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีฐานะเป็นเจ้าของที่ดิน ดังนั้น จึงถือว่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ผู้ถือที่ดินมือเปล่าจึงมีสิทธิที่จะจัดความเสียหายและความเดือดร้อนที่ได้รับมากกว่าปกติเมื่อพิจารณาตามสภาพและตำแหน่งของที่ดินมือเปล่าประกอบแล้ว⁴³ เช่น ถ้ามีผู้มาตั้งโรงงานในย่านที่คนอยู่อาศัยแล้วปล่อยควันพิษมาทำให้ผู้ถือที่ดินมือเปล่าได้รับความเสียหายและเดือดร้อนเกินกว่าปกติในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งของที่ดินมือเปล่ามาคานึงประกอบแล้ว ผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีสิทธิที่จะจัดความเสียหายและความเดือดร้อนที่ได้รับนั้นให้สิ้นไปได้ ตามมาตรา 1337

นอกจากนี้ การที่ถือว่าผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงมีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับเรื่องที่ดินมือเปล่าด้วย ดังนั้น ผู้ถือที่ดินมือเปล่า จึงมีสิทธิต่าง ๆ ดังเช่น ผู้ที่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่ว ๆ ไปด้วย ได้แก่

1. มีสิทธิให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374

2. มีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืนจากผู้แย่งการครอบครองไปโดยมิชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375

ที่ดินมือเปล่าอันมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง เมื่อจะโอนให้แก่ผู้อื่นก็ต้องนำบทบัญญัติของสิทธิครอบครองมาใช้ กล่าวคือ การโอนย่อมทำได้โดยการส่งมอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ไม่ต้องทำตามแบบ(คือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่) แต่อย่างใด เมื่อผู้โอนสละการครอบครองที่ดินและส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้รับโอนที่ดินก็ตกไปยังผู้รับโอนโดยสมบูรณ์ แต่ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้มีกฎหมายบัญญัติว่าถ้าจะโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้อื่น ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน

⁴³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 129.

เจ้าหน้าที่ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ถ้าโอนโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โอนโดยการส่งมอบตามบทบัญญัติในเรื่องการโอนสิทธิครอบครองก็สามารถทำได้ การโอนไม่ตกเป็นโมฆะ เนื่องจากที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นที่ดินมือเปล่าที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครอง จึงสามารถโอนให้แก่กันได้โดยการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378

ที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง เมื่อถูกผู้อื่นเข้าแย่งการครอบครอง กล่าวคือ ผู้ถือที่ดินมือเปล่าได้สูญเสียการครอบครองในที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วน หรือถูกขัดขวางมิให้เข้าครอบครองที่ดินโดยผู้แย่งการครอบครองได้ เข้ายึดถือหวงกันที่ดินไว้เอง ผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีสิทธิเรียกคืนการครอบครองกลับมาได้ โดยต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อเรียกคืนซึ่งการครอบครองภายในกำหนดเวลา 1 ปี นับแต่เวลาที่ถูกรับการครอบครอง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าวก็หมดสิทธิจะเรียกเอาคืน

สิทธิของผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นที่ดินมือเปล่าที่มีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังเช่นโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ดังนั้น ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์ดังจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาที่ 1056/2507 วินิจฉัยว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เป็นเพียงคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วและให้โอนกันได้เท่านั้น หากใช้เป็นหลักฐานกรรมสิทธิ์ว่าผู้มีชื่อในหนังสือนั้นเป็นเจ้าของที่ดินทางทะเบียน เช่น โฉนดที่ดินไม่⁴⁴

ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อจะโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นสามารถทำได้ 2 วิธี คือ

1. โอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 กล่าวคือ ตามมาตรา 1378 ได้บัญญัติไว้ว่า "การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้

⁴⁴บัญญัติ สุชีวะ, "ที่ดินมือเปล่า," บทบัญญัติ 32(2518) : 8.

โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง" เมื่อที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน การจะโอนที่ดินนั้นไปให้ผู้อื่น ทำได้โดยการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้รับโอน การโอนที่ดินนั้นก็สมบูรณ์โดยไม่ต้องทำตามแบบแต่อย่างใด คือ ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนโดยการส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้รับโอนเช่นนี้จะใช้ยื่นต่อรัฐไม่ได้ ใช้ยื่นกันได้ระหว่างเอกชนต่อเอกชนเท่านั้น (ระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอน) เนื่องจากรัฐไม่ได้รับรู้ถึงการโอนแต่การโอนโดยการส่งมอบการครอบครองนี้มีข้อดีคือ กระทำได้โดยสะดวกและรวดเร็ว ไม่เสียเวลา เมื่อผู้รับโอนได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดิน เพราะสิทธิครอบครองเกิดขึ้นโดยมีพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือทรัพย์สิน และมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตนเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ส่วนข้อเสีย คือ ผู้รับโอนไม่สามารถไปทำนิติกรรมใด ๆ อันเกี่ยวกับที่ดินที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น จำนอง ขายฝาก เป็นต้น เพราะการโอนโดยการส่งมอบการครอบครองนี้รัฐไม่ได้รับรู้ถึงการโอน ผู้รับโอนไม่มีชื่อปรากฏเป็นหลักฐานในทางทะเบียนเลย ชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังคงเป็นชื่อของผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรายเดิม นอกจากนี้ผู้รับโอนไม่สามารถไปดำเนินการขอก่อออกโฉนดที่ดิน มาตรา 58 ทวิได้⁴⁵ เนื่องจากไม่มีชื่อปรากฏเป็นหลักฐานในทางทะเบียน กล่าวคือ ไม่มีชื่อปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้เป็นหลักฐานในการขอก่อออกโฉนดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ

2. โอนโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ กล่าวคือ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ใช้บังคับ (วันที่ 4 มีนาคม 2515) การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเจตนารมณ์คือ ต้องการให้การโอนปรากฏหลักฐานทางทะเบียน โดยไม่ให้มีการส่งมอบการครอบครอง ดังนั้น การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องโอนโดยทางทะเบียน คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยการโอนวิธีนี้สามารถยื่นต่อรัฐได้ เนื่องจากมีหลักฐานปรากฏทางทะเบียน และรัฐได้รับรู้ถึงการโอน การโอนโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีข้อดีคือ มีหลักฐานปรากฏแน่ชัดว่าใครเป็นผู้ครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่มีข้อเสียคือ ทำให้เกิดความยุ่งยากและเสียเวลาในการโอน

⁴⁵ ษณวิทย์ จำสรี และชัชชัย พิทยโสภณ, "ข้อควรพิจารณาในการรับโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์," รหัสพัฒนาศักดิ์ (สิงหาคม 2536) :9.

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้เข้ามาแย่งการครอบครองในที่ดิน โดยได้เข้ามาครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งเป็นการยึดถือที่ดินเพื่อประโยชน์ของตน ครอบครองประกอบของการเกิดสิทธิครอบครอง ผู้ถือที่ดินคนเดิมต้องฟ้องเรียกเอาการครอบครองของตนคืนมาโดยต้องฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี นับตั้งแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครอง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ถือที่ดินคนเดิมก็หมดสิทธิที่จะฟ้องเรียกเอาการครอบครองคืน จะเห็นได้ว่ากำหนดเวลาที่ให้ฟ้องร้องเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืนนั้นสั้นมาก ดังนั้น ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงมีโอกาสสูญเสียไปอย่างง่ายมาก

การเปรียบเทียบสิทธิของผู้ถือที่ดินเมื่อเปรียบกับผู้ถือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่วไป

ในวงการกฎหมายโดยทั่วไปถือกันว่า ที่ดินเมื่อเปล่านั้นมีเพียงสิทธิครอบครอง ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นจึงมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน และนอกจากนี้ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นยังมีฐานะเป็นเจ้าของที่ดินด้วย ซึ่งต่างจากผู้ถือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่วไป ที่จะมีแต่เพียงการยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนา ยึดถือเพื่อตนเองเท่านั้น แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ต่อไปนี้จะได้เปรียบเทียบระหว่างสิทธิของผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นกับผู้ถือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่วไป ดังนี้ คือ

1. ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นมีสิทธิต่าง ๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 อันเป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินอื่น อันได้แก่ สิทธิใช้สอย สิทธิจำหน่าย สิทธิได้ดอกผล สิทธิติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดิน โดยมีขอบด้วยกฎหมาย นอกจากนี้ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่านั้นยังมีสิทธิได้ทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 และมีสิทธิที่จะจัดการความเสียหายหรือความเดือดร้อนที่ได้รับเกินกว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินมาคำนึงประกอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ด้วย

ส่วนผู้ถือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่วไปเช่น กรณีของผู้เช่า เป็นต้น จะมีแต่เพียงการยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนเองเท่านั้น จะมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินที่ครอบครองอยู่ได้ก็ต่อเมื่อมีนิติกรรมหรือกฎหมายให้อำนาจไว้ เนื่องจากผู้ครอบครองไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ครอบครอง ผู้ครอบครองทั่ว ๆ ไป ไม่มีสิทธิที่จะได้ดอกผลในทรัพย์สินที่ครอบครองอยู่เว้นแต่จะได้อำนาจครอบครองโดยสุจริต นอกจากนี้ผู้ครอบครองไม่มีสิทธิจะนำทรัพย์สินที่ตนได้ครอบครองไปจำหน่าย หรือก่อให้เกิดทรัพย์สินต่าง ๆ ด้วย ทั้งนี้ก็เนื่องจากผู้ถือสิทธิครอบครองไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ครอบครองแต่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น แต่ผู้ถือสิทธิครอบครองจะมีสิทธิตามประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374 และมาตรา 1375 คือ มีสิทธิให้ปลดเปลื้องการครอบครองการครอบครอง และมีสิทธิฟ้องคดีเพื่อเรียกคืนการครอบครอง ซึ่งสิทธิที่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่วไป มิจะเป็นสิทธิในทางต่อสู้ ไม่ได้เป็นสิทธิในทางเพิ่มพูนเหมือนดังเช่นสิทธิของผู้ถือที่ดินมือเปล่า

2. สิทธิของผู้ถือที่ดินมือเปล่า ศาลจะยอมรับรู้เรื่องแดนกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมือเปล่าด้วย กล่าวคือ ถ้ามีใครบุกรุกเข้ามาในที่ดินมือเปล่า ศาลก็จะนำเรื่องแดนกรรมสิทธิ์มาวินิจฉัย ซึ่งจะเห็นได้จากคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2508 วินิจฉัยว่า ที่ดินมือเปล่าซึ่งโจทก์รับซื้อจากผู้ซื้อ และได้โอนการครอบครองให้โจทก์โดยชอบแล้ว แม้การซื้อขายระหว่างโจทก์กับผู้ซื้อนั้นจะทำการเองไม่ถูกต้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 โจทก์ก็เป็นเจ้าของสิทธิครอบครอง เมื่อจำเลยบุกรุกเข้ามาแย่งการครอบครอง โจทก์มีอำนาจฟ้องได้

ส่วนสิทธิของผู้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่วไป เมื่อถูกบุกรุกหรือถูกรบกวน การครอบครองจะมีสิทธิเพียงปลดเปลื้องการครอบครองการครอบครอง และฟ้องคดีเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืนเท่านั้น

การเปรียบเทียบสิทธิของผู้ถือที่ดินมือเปล่ากับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

แม้เราถือกันว่าที่ดินมือเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครอง แต่ผู้ถือที่ดินมือเปล่าก็อยู่ในฐานะเจ้าของที่ดินด้วย ดังนั้น การเป็นเจ้าของผู้ถือที่ดินมือเปล่าจึงเป็น เจ้าของที่ผูกพันอยู่กับการครอบครอง ซึ่งต่างจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังจะได้เปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างดังต่อไปนี้คือ

1. สิทธิของผู้ถือที่ดินมือเปล่าผูกพันอยู่กับการครอบครอง ดังนั้น เมื่อผู้ถือที่ดินมือเปล่าขาดการยึดถือครอบครองที่ดินไปโดยไม่ใช่เป็นการขาดการยึดถือครอบครองที่ดินเพียงชั่วคราว ก็ทำให้ผู้ถือที่ดินมือเปล่าหมดสิทธิในที่ดินนั้นได้ ดังจะเห็นได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377

ส่วนสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ได้ผูกพันอยู่กับการครอบครอง แม้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะขาดการครอบครองไป ก็ไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินสิ้นสุดไป ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่จำเป็นต้องครอบครองที่ดินไว้ตลอดเวลา จึงอาจกล่าวได้ว่า กรรมสิทธิ์มีลักษณะที่ถาวรไม่สิ้นสุดไปโดยกาลเวลา และมีลักษณะที่แยกออกจากการครอบครองอย่างเด็ดขาด

2. ที่ดินมือเปล่าสามารถโดนได้ด้วยการส่งมอบ เนื่องจากที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครองความเป็นเจ้าของของผู้ถือที่ดินมือเปล่าผูกพันอยู่กับการครอบครอง ดังนั้นที่ดินมือเปล่า

จึงสามารถโอนให้แก่กันได้ด้วยการส่งมอบ ดังจะเห็นได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 นอกจากนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2626/2525 วินิจฉัยว่า การโอนสิทธิครอบครอง ในที่ดิน ซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) นั้น อาจทำได้โดยสมบูรณ์ ด้วยการทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ซึ่ง เป็นการทำตามแบบของกฎหมายประกาศาหนึ่ง กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 ซึ่งไม่ต้องมีแบบอีกประการหนึ่ง แม้โจทก์จะมี หนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาท และผู้ขายทำหนังสือมอบอำนาจให้ไปจดทะเบียนโอนกับมอบหลักฐาน เกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ทุกฉบับให้โจทก์ไว้ก็ตาม เมื่อโจทก์ยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และยังมีได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาท โจทก์จึงยังไม่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ย่อมไม่มีอำนาจ พ้องขับไล่จำเลยซึ่งอยู่ในที่พิพาทนั้น

ส่วนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เมื่อจะทำการโอนต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456, 519, 525 ถ้าไม่ได้ทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาถือกันเป็นโมฆะ

3. ที่ดินมือเปล่าไม่ได้เป็นทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 ดังนั้นจึงไม่ตกอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค 2 ดังจะเห็น ได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1967/2520 วินิจฉัยว่า น.ส.3 ไม่ใช่ทะเบียนที่จะให้สันนิษฐานได้ว่าผู้ มีชื่อใน น.ส.3 เป็นผู้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 การ ที่ น.ส.3 ไม่ได้เป็นทะเบียน จึงไม่สามารถแสดงออกได้ว่าผู้ชื่อใน น.ส.3 เป็นผู้สิทธิในที่ดิน ผู้สิทธิในที่ดินที่แท้จริงอาจไม่มีชื่อปรากฏใน น.ส.3 ก็ได้ ดังนั้นถ้าให้ที่ดินมือเปล่าตกอยู่ในบังคับ ของมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว กล่าวคือ ถ้าให้ผู้รับโอนที่ดิน น.ส.3 ซึ่งได้รับโอนมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรค 2 แล้ว ก็อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้สิทธิในที่ดินที่แท้จริงได้ เนื่องจากผู้สิทธิในที่ดินที่แท้จริง อาจไม่มีชื่อปรากฏใน น.ส.3 ถ้าให้ผู้ชื่อปรากฏใน น.ส.3 ได้รับความคุ้มครอง ก็จะทำให้เกิด ความไม่เป็นธรรมแก่ผู้สิทธิในที่ดินที่แท้จริง

ส่วนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์นั้นเป็นทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 เนื่องจากชื่อผู้ที่เป็นเจ้าของจะปรากฏอยู่ในทะเบียน คือ โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินจึงเป็น ทะเบียนที่มีคุณค่ามากที่สุด สามารถแสดงออกได้ว่าใครเป็นเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ จึงอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค 2 คือ ผู้ที่มีชื่อปรากฏ ในทางทะเบียนจะมีสิทธิดีกว่าผู้ที่ไม่ชื่อปรากฏทางทะเบียน ผู้ที่ได้ที่ดินมีกรรมสิทธิ์มาถ้ายังไม่ได้ ไปจดทะเบียน ก็จะยกเป็นข้อต่อสู้ผู้ที่ได้ที่ดินมาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิ โดยสุจริตแล้วไม่ได้

การเปรียบเทียบระหว่างที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์และที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเรื่องการโอนสิทธิในที่ดินและการขาดสิทธิในที่ดิน

1. การโอนสิทธิในที่ดิน

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เมื่อจะโอนไปให้ผู้อื่น กฎหมายบังคับไว้ว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าโอนโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนจะตกเป็นโมฆะ ดังนั้น เมื่อจะทำสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังจะเห็นได้จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456, 519 และ 525 และตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ เหตุผลที่กำหนดให้การโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ต้องทำการโอนโดยทางทะเบียน คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาศัยการแสดงออกทางทะเบียน ผู้ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทางทะเบียนจึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ได้ผูกพันอยู่กับการครอบครอง ถึงแม้ว่าเจ้าของที่ดินไม่ได้ครอบครองที่ดินอยู่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ยังเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่ ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่จำเป็นต้องครอบครองที่ดินไว้ตลอดเวลา ดังนั้น จึงต้องอาศัยหลักฐานที่ปรากฏทางทะเบียนในการแสดงกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ การโอนทางทะเบียนนี้สามารถไต่ถามต่อรัฐได้ เมื่อรัฐต้องการที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์เพื่อนำไปใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ รัฐจะเอาที่ดินไปโดยพลการไม่ได้ ต้องมีกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐมีสิทธิเวนคืนที่ดิน ได้แก่ พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน การโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังจะเห็นจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 20/2534 วินิจฉัยว่า มารดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ด้วยวาจาไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525, 456 โจทก์จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทยังเป็นของมารดาโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกที่ดินพิพาทจากจำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของมารดาโจทก์ รูปคดีมิใช่เรื่องสามัคคีควรได้ตามที่โจทก์อ้างในคำฟ้อง

ส่วนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อจะโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ได้บัญญัติให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถ้าโอนกันโดยไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โอนกันโดยส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ก็สามารถทำได้ เนื่องจากที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นที่ดินมือเปล่าที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครอง เมื่อจะโอนการครอบครองที่ดินให้ผู้อื่นก็สามารถทำได้โดยผู้โอนสละการครอบครอง และส่งมอบที่ดินให้กับผู้รับ

โอน สิทธิครอบครองในที่ดินก็ตกไปยังผู้รับโอนอย่างสมบูรณ์ และนอกจากนี้การจะเข้าไปซึ่งสิทธิครอบครองนั้นขึ้นอยู่กับพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 กล่าวคือ เมื่อผู้รับโอนได้ยึดถือครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน ก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งเป็นการโอนโดยพิจารณาพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่มีการยึดถือเพื่อตน การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปให้ผู้อื่นโดยการส่งมอบการครอบครอง จะเห็นได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2519 วินิจฉัยว่า จำเลยขายฝากที่ดิน น.ส.3 พร้อมบ้านพิพาท ซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินดังกล่าวไว้กับ ส.แล้วไม่ได้ไถ่คืนภายในกำหนด ต่อมา ส.ขายที่ดินและบ้านดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องโดยทำสัญญาซื้อขายกันเอง ดังนั้น แม้สัญญาซื้อขายบ้านพิพาทระหว่าง ส.กับผู้ร้องเป็นโมฆะ เพราะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ดี แต่บ้านพิพาทปลูกอยู่บนที่ดิน น.ส.3 ซึ่งมีได้แต่สิทธิครอบครอง บ้านพิพาทอันเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าว จึงมีได้แต่เพียงสิทธิครอบครองเช่นเดียวกัน เมื่อ ส.ได้สละเจตนาครอบครองบ้านพิพาทให้ผู้ร้องการครอบครองของ ส. ก็สิ้นสุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 และผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนก็ได้ไปซึ่งการครอบครองตามมาตรา 1378 จำเลยไม่มีสิทธิใด ๆ ในบ้านพิพาทโจทก์จึงไม่มีสิทธิยึดบ้านพิพาทเพื่อขายทอดตลาด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1078/2520 วินิจฉัยว่า จำเลยขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ร้อง และสละเจตนาครอบครองที่พิพาทให้ผู้ร้องแล้วตั้งแต่วันทำสัญญา ดังนี้ การครอบครองของจำเลยย่อมสิ้นสุดลง ผู้ร้องเข้ายึดถือที่พิพาทโดยเจตนายึดถือเพื่อตน จึงได้สิทธิครอบครองทันทีที่จำเลยสละเจตนาครอบครอง

การโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 นั้น มีผลบังคับกันได้ ไม่ต้องมีแบบอยู่ในตัว การที่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนหาทำให้การซื้อขายเป็นโมฆะได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2626/2525 วินิจฉัยว่า การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) นั้น อาจทำได้โดยสมบูรณ์ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ซึ่งเป็นการทำตามแบบของกฎหมายประการหนึ่ง กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 ซึ่งไม่ต้องมีแบบอีกประการหนึ่ง แม้โจทก์จะมีหนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทและผู้ขายทำหนังสือมอบอำนาจให้ไปจดทะเบียนโอนกับมอบหลักฐานเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ทุกฉบับให้โจทก์ไว้ก็ตาม เมื่อโจทก์ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และยังมิได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาท โจทก์จึงไม่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งอยู่ในที่พิพาทนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2423/2528 วินิจฉัยว่า การโอนสิทธิครอบครองเนื่องจากมีการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วนั้น ย่อมทำได้โดยสมบูรณ์ด้วยการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 2 ซึ่งเป็นการกระทำตามแบบของกฎหมายประการหนึ่ง กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 อีกประการหนึ่ง ซึ่งไม่ต้องมีแบบ การทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์กันเอง และจำเลยได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาทหลังจากซื้อจากโจทก์แล้วโดยปลูกบ้าน ปลูกต้นไม้ และสร้างยุ้งข้าว จำเลยจึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยประการหลัง หากจำต้องทำตามแบบของนิติกรรมไม่ และไม่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 115 (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับปัจจุบันคือ มาตรา 152)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 371/2532 วินิจฉัยว่า ผู้ตายซึ่งมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้ยกที่ดินดังกล่าวให้ผู้ร้อง และได้มอบการครอบครองให้ผู้ร้องแล้ว ย่อมเป็นการยกให้ที่สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยมีพิกัดต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การยกให้ดังกล่าวผู้ตายไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ร้อง กรณีไม่จำเป็นต้องมีการจัดการมรดก จึงไม่จำเป็นต้องตั้งผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1297/2533 วินิจฉัยว่า โจทก์และสามีโจทก์ซื้อที่พิพาทซึ่งมี น.ส.3 จาก ก. โดยมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ก. ผู้ขายมีแต่สิทธิครอบครอง เมื่อได้ส่งมอบที่พิพาทให้โจทก์และสามีโจทก์แล้ว ก. ก็สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์และสามีโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 มิใช่ได้ตามสัญญาซื้อขาย ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ก. ไปจดทะเบียนการโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์กับ ก.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5225/2533 วินิจฉัยว่า การโอนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้ขายสละเจตนาครอบครองให้ผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็ได้สิทธิครอบครองทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 137/2535 วินิจฉัยว่า จำเลยขายที่พิพาทให้โจทก์โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง การที่โจทก์ครอบครองที่พิพาทหลังจากซื้อจากจำเลย โจทก์ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองจากการโอน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377,

1378 โดยไม่ต้องทำตามแบบนิติกรรม จำเลยจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนแบ่งแยกที่พิพาทให้โจทก์

จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ยกมาเป็นตัวอย่างข้างต้นจะเห็นได้ว่า แม้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปให้แก่ผู้อื่น จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ก็ตาม แต่ก็สามารถโอนให้แก่กันโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ได้ โดยการวินิจฉัยตามแนวของศาลฎีกาได้ยึดถือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลักใหญ่ เนื่องจากโดยสภาพของการเกิดสิทธิครอบครอง จะเกิดจากพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่มีการจัดถือเพื่อตน ดังนั้น การโอนสิทธิครอบครองจึงพิจารณาข้อเท็จจริงและพฤติการณ์เป็นสำคัญยิ่งกว่าการปฏิบัติตามแบบนิติกรรม⁴⁶ (ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่)

ดังนั้น ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถโอนให้แก่กันได้ 2 วิธี คือ

1. โอนโดยส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ซึ่งการโอนโดยวิธีนี้ เป็นการพิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือครอบครองที่ดินโดยเจตนาเพื่อตนเอง ซึ่งเป็นองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 การโอนโดยวิธีนี้ ทำให้ผู้ที่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินก็ได้ ถ้าไม่มีข้อเท็จจริงที่แสดงว่าผู้ที่จะได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน ได้เข้ายึดถือครอบครองที่ดินโดยเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน การโอนโดยการส่งมอบนี้ไม่สามารถนำไปยื่นต่อรัฐได้ เนื่องจากรัฐไม่ได้รับรู้ถึงการโอนดังกล่าว เพราะทำการโอนกันเอง แต่สามารถไต่สวนกันได้ระหว่างเอกชนด้วยกันเอง (ระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอน) นอกจากนี้ผู้รับโอนไม่อาจที่จะทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น จำนอง ขายฝาก เป็นต้น เนื่องจากชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังเป็นชื่อของผู้โอนอยู่ และผู้รับโอนยังขาดหลักฐานในการที่จะไปดำเนินการขอกออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ทวิ ของประมวลกฎหมายที่ดิน 47 แต่การโอนโดยวิธีนี้สามารถทำได้โดยสะดวก ไม่ยุ่งยาก และศาลฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานว่าที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถโอนได้ด้วยการส่งมอบ เนื่องจากศาลฎีกาได้พิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งข้อเท็จจริงที่ได้มีการยึดถือครอบครอง

⁴⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

⁴⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 45.

โดยมีเจตนาเพื่อตน ซึ่งเป็นองค์ประกอบของการเกิดสิทธิครอบครอง กล่าวคือ ศาลฎีกาได้ยึดถือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลัก

2. โอนทางทะเบียน คือ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ซึ่งการโอนโดยวิธีนี้ต้องการให้การโอนปรากฏหลักฐานทางทะเบียน ไม่ให้มีการส่งมอบการครอบครอง และยังเป็นที่ยืนยันหลักในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9 ที่บัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้"⁴⁸ ซึ่งการโอนตามมาตรา 9 นี้ เป็นการโอนทางทะเบียน คือ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนทางทะเบียนนี้สามารถไต่ถามต่อรัฐได้ เนื่องจากรัฐได้รับรู้ถึงการโอนเพราะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีหลักฐานปรากฏทางทะเบียนสามารถทำการตรวจสอบได้ง่าย และผู้รับโอนยังมีหลักฐานทางทะเบียนเพื่อดำเนินการขออนุญาตโฉนดที่ดิน หรือนำไปทำนิติกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินได้ เช่น จำนอง ขายฝาก เป็นต้น แต่การโอนโดยวิธีนี้เกิดความยุ่งยากและเสียเวลาต้องผ่านกระบวนการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁴⁸

2. การขาดสิทธิในที่ดิน

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ แม้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินไม่ได้ครอบครองอยู่ตลอดเวลา กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่สิ้นสุดไป เนื่องจากการได้กรรมสิทธิ์ไม่ได้ผูกพันอยู่กับการครอบครอง และกรรมสิทธิ์มีลักษณะที่ถาวรไม่สิ้นสุดไปโดยกาลเวลา ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อเรื่องกรรมสิทธิ์ แต่ถ้าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือเจ้าของที่ดินปล่อยปละละเลยที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ จนมีผู้อื่นเข้ามาครอบครองที่ดินนั้นโดยสงบ เบ็ดเตล็ด ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลายาวนานติดต่อกัน ผู้ที่เข้ามาครอบครองใหม่ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไป โดยการครอบครองปรกักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ซึ่งบัญญัติว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเบ็ดเตล็ดด้วยเจตนาเป็นเจ้าของถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี แต่ไม่ใช่เป็นการที่กรรมสิทธิ์ของผู้มีกรรมสิทธิ์เดิมสิ้นสุดลงไปโดยกาลเวลา แต่เป็นกรณีที่ได้มีผู้อื่นเข้ามาครอบครองที่ดินนั้นจนได้กรรมสิทธิ์ไป การที่ผู้อื่นจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือที่เรียกว่า การครอบครองปรกักษ์นั้น ผู้เข้ามาครอบครองต้อง

⁴⁸ บัญญัติ สุชีวะ, "ที่ดินมือเปล่า," บทบัญญัติ 32 (2518) : 9.

⁴⁹ ธนวิทย์ จำศรี และธวัชชัย พิทยโสภณ, "ข้อควรพิจารณาในการรับโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองทำประโยชน์," ทรัพย์สินศาสตร์ (สิงหาคม 2536) : 8-9.

ได้ครอบครองที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์โดยสงบ เปิดเผย และด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นเวลาถึงสิบปี ติดต่อกัน จึงจะได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งนับว่าเป็นระยะเวลาที่นานมาก

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรักษ์ จะเห็นได้จากตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา
ต่อไปนี้เป็น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1088/2519 วินิจฉัยว่า มาตรา 1382 การนับระยะเวลาครอบครองติดต่อกันกล่าวไว้เฉพาะด้านผู้ครอบครองว่า ถ้าได้ครอบครองตามหลักเกณฑ์ครบ 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ มิได้คำนึงถึงฝ่ายเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองแต่อย่างใด คำว่า ผู้นั้น ย่อมหมายถึงบุคคลทั่วไป ฉะนั้น การนับระยะเวลาครอบครองติดต่อกันตามมาตรา 1382 นี้ จึงนับเอาระยะเวลาครอบครองของฝ่ายครอบครองเท่านั้น ไม่ต้องพิจารณาถึงตัวเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองว่าจะได้อิทธิพลกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองให้แก่ผู้ใดหรือไม่ ทั้งไม่จำต้องถือเอาทางฝ่ายเจ้าของสังหาริมทรัพย์แต่ละคนมาเป็นเกณฑ์ในการเริ่มนับระยะเวลาใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1950/2531 วินิจฉัยว่า บิดามารดาโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พิพาทร่วมกับบิดามารดาจำเลย หลังจากบิดาโจทก์ตาย มารดาโจทก์ยกที่พิพาทเฉพาะส่วนที่บิดามารดาโจทก์ครอบครองให้แก่โจทก์ และโจทก์ได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวด้วยความสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของกว่า 10 ปี โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 3214/2531 วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ เมื่อจำเลยเข้าครอบครองโดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หากครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 แล้ว หากจำต้องเป็นการครอบครองโดยรู้ว่าเป็นที่ดินของบุคคลอื่นไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 6181/2533 วินิจฉัยว่า ผู้คัดค้านแสดงเจตนายกที่ดินพิพาทให้ผู้ร้องและผู้ร้องได้เข้าครอบครองที่ดินนับแต่ที่ผู้คัดค้านได้แสดงเจตนาสละกรรมสิทธิ์ให้ จึงเป็นการเข้าครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของนับแต่วันนั้น เมื่อผู้ร้องได้ครอบครองมาโดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี ดังนั้น ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

ส่วนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินถูกผู้อื่นแย่งการครอบครองที่ดินไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ ผู้แย่งการครอบครองไม่มีสิทธิในที่ดิน ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิเรียกการครอบครองคืนมาจากผู้แย่งการครอบครอง โดยต้องฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครอง ภายในเวลาหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ถูกละเมิดการครอบครอง ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ซึ่งบัญญัติว่า "ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งจะ เป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้"

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง" ถ้าไม่ฟ้องเพื่อเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินก็หมดสิทธิที่จะเรียกเอาคืน ดังนั้น ผู้แย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าได้ไปยึดถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของผู้อื่น โดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนแล้ว ก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นทันที นับแต่เวลาที่ไต่ยึดถือที่ดินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตน ไม่ใช่ต้องครอบครองให้ครบกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อนถึงจะได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองแต่ภายในระยะเวลาหนึ่งปี ผู้มีสิทธิครอบครองคนเดิมยังมีสิทธิฟ้องเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืนได้ โดยถ้าไม่ฟ้องเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืนภายในระยะเวลาดังกล่าวก็หมดสิทธิเรียกเอาคืน ซึ่งจะ เห็นได้ว่าที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินมีโอกาสจะสูญเสียที่ดินไปได้ง่าย เพราะ เมื่อมีผู้อื่นมาแย่งการครอบครองไปโดยผู้มีสิทธิครอบครองไม่ฟ้องเพื่อเรียกเอาการครอบครองคืน ภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครองก็ต้องสูญเสียที่ดินนั้นไป ซึ่งนับเป็นระยะเวลาที่สั้นมาก แต่ถ้าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ ผู้ที่เข้าไปครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์จนได้กรรมสิทธิ์ไปโดยการครอบครองปรบักษ์ ต้องได้ครอบครองที่ดินนั้นโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นเวลาถึงสิบปีติดต่อกัน ดังนั้นโอกาสของการสูญเสียที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองกับที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์มีผลแตกต่างกันมาก

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองจะเห็นจากตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้
คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1533/2527 วินิจฉัยว่า จำเลยแย่งครอบครองที่นามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของโจทก์มา 2 ปี ปีที่ 3 จำเลยเข้าทำแต่ถูกจับ และอัยการฟ้องว่าบุกรุกโจทก์กลับเจ้าทำนานั้น ศาลยกฟ้องคดีอาญาเพราะจำเลยทำโดยเข้าใจว่าเป็นของจำเลย ปีที่ 4 จำเลยกลับเข้าทำนาอีก ดังนี้ โจทก์มิได้เรียกที่ดินคืนใน 1 ปี ตามมาตรา 1375 จำเลยมีสิทธิขึ้นใหม่ตั้งแต่วันนั้น โจทก์เข้าแย่งทำระหว่างคดีถือเป็นเหตุชั่วคราว การครอบครองของจำเลยไม่สิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4072/2528 วินิจฉัยว่า จำเลยยึดถือที่ดินพิพาทโดยโจทก์ว่าจำเลยอาศัยโจทก์อยู่ การที่จำเลยคัดค้านในการที่เจ้าพนักงานจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในที่ดินพิพาทตามที่โจทก์ขอ ถือได้ว่าจำเลยได้ออกกล่าวไปยังโจทก์ว่า จำเลยไม่เจตนาจะยึดถือที่ดินพิพาทแทนผู้ครอบครองต่อไป โดยตนเป็นผู้ครอบครองเองตาม บพพ.มาตรา 1381 โจทก์ฟ้องคดีเกิน 1 ปี นับแต่วันที่จำเลยคัดค้านการรังวัดที่ดินเพื่อออก น.ส.3ก.ให้โจทก์ โจทก์จึงหมดสิทธิที่จะฟ้องเอาคืนการครอบครองในที่ดินพิพาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 596/2530 วินิจฉัยว่า การที่จำเลยเพียงแต่ยื่นคำร้องขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินและนำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดที่ดินพิพาท ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการแย่งการครอบครอง ฉะนั้น เมื่อรับระยะเวลาจากวันที่จำเลยบุกรุกเข้าไปที่พิพาทจนถึงวันที่โจทก์ฟ้องคดียังไม่เกิน 1 ปี โจทก์ก็ยังยังไม่ขาดสิทธิในการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2065/2533 วินิจฉัยว่า จำเลยด่าทำสัญญาขายผากที่ดินพิพาท ซึ่งมี น.ส.3ก.กับโจทก์มีกำหนด 1 ปี เมื่อครบกำหนดตามสัญญาขายผากแล้ว จำเลยยังคงครอบครองที่พิพาทตลอดมา โจทก์บอกให้จำเลยทำสัญญาเช่าที่พิพาทจากโจทก์ แต่จำเลยไม่ทำ ต่อมาจำเลยได้ไปร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อทางราชการเกี่ยวกับเรื่องขายผาก ดังนั้น ถือได้ว่าจำเลยได้แย่งสิทธิครอบครองต่อโจทก์แล้ว และได้บอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงลักษณะแห่งการยึดถือครอบครองที่พิพาทเป็นของตนต่อโจทก์แล้ว การที่โจทก์นำคดีฟ้องเรียกคืนการครอบครองที่พิพาทเกินกว่า 1 ปี นับแต่วันสัญญาขายผากครบกำหนด ซึ่งเป็นวันที่โจทก์ถูกแย่งการครอบครอง โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรค 2

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย