

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์



นางสาวอภิพรรณ ฉวีรัตน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการศึกษาค้นคว้าตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๓๙

ISBN 974 - 634 - 454 - 4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**LEGAL PROBLEMS RELATIGN TO LAND
WITH DOCUMENT OF UTILIZATION**



Miss Apeepun Chavirat

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements of
the Degree of Master of Law Department of Law
Graduate School**

Chulalongkorn University

1996

ISBN 974 - 634 - 454 - 4

หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
นางสาวอภิพรรณ ฉวีรัตน์
นิติศาสตร์
รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

.....
คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ถุงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์บุญฤดี สุขีวะ)

.....
อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)

.....
กรรมการ
(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต)

.....
กรรมการ
(อาจารย์อมร อนุทธีกร)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

อาภีพรรณ จวีรัตน์ : ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(LEGAL PROBLEMS RELATING TO LAND WITH DOCUMENT OF UTILIZATION)

อ.ที่ปรึกษา : รศ.ประสิทธิ์ ไชวโกลล, 131 หน้า. ISBN 974-634-454-4

ตามหลักกฎหมายแห่งที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ปัญหาก็คือว่าแล้วกรรมสิทธิ์
ในที่ดินมือเปล่าไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่มีเอกสาร สค. 1 หรือ นส.3 หรือ นส.3ก หรือที่ดินมือเปล่าที่มี
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะมีหรือไม่ และอยู่ที่ใครหรืออยู่กับใคร ประเด็นปัญหากฎหมายนี้มีความเห็น
แตกต่างกันเป็นสองฝ่าย คือ ก. เห็นว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินมือเปล่าตกอยู่กับรัฐ/บ. เห็นว่ากรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินมือเปล่าอยู่ที่ผู้ถือครองที่ดิน

ผู้เขียนมีความเห็นว่าที่ดินมือเปล่านั้น กรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้ไม่ได้อยู่ที่ผู้ถือครองที่ดิน แต่
กรรมสิทธิ์นี้จะตกเป็นของรัฐ โดยรัฐอาจจะมอบกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ให้ผู้ถือครอง หากผู้ถือครอง
ได้ปฏิบัติตามถูกต้องตามหลักกฎหมายทุกประการครบถ้วน หน่วยงานของรัฐก็จะมอบเอกสารสิทธิ เช่น
โฉนดให้แก่ผู้ถือครองต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....นิติศาสตร์
สาขาวิชา.....นิติศาสตร์
ปีการศึกษา.....2538

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



C570021 : MAJOR LAW
KEY WORD: LAND WITHOUT DOCUMENT / POSSESSORY RIGHT

APEEPUN CHAVIRAT : LEGAL PROBLEMS RELATING TO LAND WITH DOCUMENT
OF UTILIZATION) THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.PRASIT KOVILAIKOOL,
131 pp. ISBN 974-634-454-4

Under the principle of Civil law, the holder of the land without document has merely the possessory right. The problem is that whether there is an ownership existing in the land without document, be it the land with document of Sor Kor 1. or Nor Sor 3 or Nor Sor 3 kor or the land without document but having certificate of utilization. If there exists such ownership, where and with whom does it exist? There are two school of thoughts :

- A. The ownership in the land without document vests with the state.
- B. The ownership in the land without document vests with the holder of the land.

The researcher is of opinion that the ownership of the land without document does not vests with the holder but with the state for which the state may grant the ownership in such land to the holder if the holder has fully complied with the principles of laws. In such situation the state will grant the document of title, e.g. the title deed to the holder.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....
สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....
ปีการศึกษา..... 2538.....

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ
รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ
ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสถิตย์ รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ และอาจารย์อมร อนุรุทธิกร
ซึ่งได้กรุณาสละเวลาให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ เกี่ยวกับวิทยานิพนธ์ด้วยดีมาตลอด
และรองศาสตราจารย์ ธิติพันธ์ เชื้อบุญชัย ซึ่งได้กรุณาให้คำแนะนำในส่วนของบทคัดย่อภาษาอังกฤษ
รวมทั้งพี่ ๆ และเพื่อน ๆ ที่กรมที่ดิน ที่ได้กรุณาเอื้อเฟื้อข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียน
จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายที่สุดนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งได้สนับสนุนในด้านการเงินและ
เป็นกำลังใจอย่างดียิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
สมมติฐาน	3
ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย	3
วิธีดำเนินการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	4
บทที่ 2 ประเภทของที่ดินเมื่อเปล่าและผลทางกฎหมาย	5
ความหมายของที่ดินเมื่อเปล่า	5
ประเภทของที่ดินเมื่อเปล่า	5
1. ที่ดินเมื่อเปล่าที่ไม่มีหลักฐานในที่ดิน	5
2. ที่ดินเมื่อเปล่าที่มีหลักฐานในที่ดิน	6
2.1 ที่ดินที่มี "ใบเหยียบย่ำ" และ "ตราจองที่เป็นใบอนุญาต" ...	7
2.2 ที่ดินที่มีแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1)	10
2.3 ที่ดินที่มีใบจอง	13
2.4 ที่ดินที่มีหนังสือแสดงการทำประโยชน์	18
2.5 ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์	21
2.6 ที่ดินที่มีใบไต่สวน	28
ผลทางกฎหมายของผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่า	31

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 สิทธิในที่ดินของเอกชน	39
กรรมสิทธิ์	40
1. ความหมายของกรรมสิทธิ์	40
2. ลักษณะของกรรมสิทธิ์	41
2.1 กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด	41
2.2 กรรมสิทธิ์ก่อให้เกิดอำนาจหวงกันไว้โดยเฉพาะ	41
2.3 กรรมสิทธิ์มีลักษณะถาวรโดยแท้	42
2.4 กรรมสิทธิ์มีลักษณะแยกออกจากการครอบครอง โดยเด็ดขาด	43
3. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	43
3.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม	43
3.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย	44
4. การสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์	49
4.1 โดยสภาพแห่งตัวทรัพย์สินนั้นเอง	49
4.2 โดยนิติกรรม	49
4.3 โดยผลของกฎหมาย	49
5. ผลของการมีกรรมสิทธิ์	50
สิทธิครอบครอง	57
1. ความหมายของสิทธิครอบครอง	57
2. การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง	59
2.1 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรม	59
2.2 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผลของกฎหมาย	60
3. การสิ้นไปซึ่งสิทธิครอบครอง	64
3.1 การสละการครอบครอง	64
3.2 การโอนการครอบครอง	67
3.3 การถูกแย่งการครอบครอง	68
4. ผลของการมีสิทธิครอบครอง	68

	หน้า
ลักษณะและผลทางกฎหมายของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์และที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง ..	74
1. ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์	74
2. ที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง (ที่ดินเมื่อเปล่า)	80
สิทธิของผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์	85
การเปรียบเทียบสิทธิของผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่ากับผู้มีสิทธิครอบครอง ในทรัพย์สินทั่วไป	87
การเปรียบเทียบสิทธิของผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่ากับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	88
การเปรียบเทียบระหว่างที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์และที่ดินที่มีหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ในเรื่องการโอนสิทธิในที่ดิน และการขาดสิทธิในที่ดิน ..	90
1. การโอนสิทธิในที่ดิน	90
2. การขาดสิทธิในที่ดิน	94
บทที่ 4 บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินเมื่อเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์	99
การโอนที่ดินเมื่อเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	107
การโอนที่ดินเมื่อเปล่าตามประมวลกฎหมายที่ดิน	110
การถูกแย่งการครอบครองที่ดินเมื่อเปล่า	114
การโอนที่ดินเมื่อเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวล แพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน	119
ผลกระทบอันเกิดจากบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินเมื่อเปล่าที่มีหนังสือ รับรองการทำประโยชน์	121
การแก้ไขบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินเมื่อเปล่าที่มีหนังสือรับรอง การทำประโยชน์	126
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	125
รายการอ้างอิง	129
ประวัติผู้เขียน	131