



ที่ ชร ๐๐๑๙.๔/ว ๒๕๕

ถึง ที่ว่าการอำเภอทุกอำเภอ

ด้วยกรมการพัฒนาชุมชน โดยสำนักงานกองทุนพัฒนาบทบาทสตรีได้ดำเนินการจัดทำ และเรียบเรียงความรู้เกี่ยวกับข้อกฎหมาย คำพิพากษา ข้อสังเกต ข้อควรระมัดระวังเกี่ยวกับการทำนิติกรรม และในการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่พัฒนาชุมชนและทุกภาคส่วนได้ศึกษาเป็นความรู้ และถือเป็นข้อปฏิบัติ

เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน จังหวัดเชียงราย จึงขอความร่วมมืออำเภอ แจ้งสำนักงานพัฒนาชุมชนอำเภอ เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ตามโอกาสและช่องทางสื่อต่าง ๆ ตามที่เห็นสมควร ในครั้งนี้ได้เผยแพร่บทความกฎหมายน่ารู้ เรื่อง “สิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน และการรักษาไม่ให้ผู้อื่น เข้าครอบครองทรัพย์สิน” และสามารถดาวน์โหลดบทความได้ที่เว็บไซต์ [www.womenfund.in.th](http://www.womenfund.in.th) หัวข้อ “สื่อเผยแพร่” ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบ



สำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัด  
กลุ่มงานประสานและสนับสนุนฯ  
โทร ๐ ๕๓๑๗-๓๗๕๐

เศรษฐกิจฐานรากมั่นคง ชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน  
ด้วยหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง



Change for Good

กรมการพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย



กฎหมายน่ารู้

# “สิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน และ

## การรักษาไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาครอบครองทรัพย์สิน”



หากมีการอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินมาโดยสงบ เปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันมาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว ศาลจะพิพากษาให้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ทรัพย์สินได้หรือไม่?

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

หลักการของการครอบครองทรัพย์สินที่จะได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ นั้น ต้องเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของในลักษณะที่เป็นปรปักษ์ต่อผู้เป็นเจ้าของ หมายความว่า เจ้าของเดิมจะต้องยังคงมีทรัพย์สินเป็นเจ้าของอยู่ในกรรมสิทธิ์นั้น ถ้าไม่มีกรรมสิทธิ์ หรือกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่สิ้นไปแล้ว การที่มีบุคคลใดเข้ามาใช้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินแทน ก็ใช่ว่าจะเป็นการครอบครองโดยปรปักษ์เสมอไม่ ประเด็นสำคัญคือ จะต้องเป็นที่ดินของผู้อื่นแล้วเราได้เข้าไปปรปักษ์ในทรัพย์สินนั้นมา

ตามตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา ดังนี้

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

# 5 เรื่องต้องรู้ เพื่อไม่ให้ที่ดิน หรือบ้านเราโดน ครอบครองปรปักษ์

แล้วทำอย่างไรที่จะป้องกันไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาครอบครอง ทรัพย์สินในที่ดิน?

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



นายธีรนิติ กัลยาน้อย นิติกร  
เรียบเรียง  
นายธีระพล คูคิต ผู้อำนวยการกลุ่มกฎหมาย  
ตรวจทาน