

ปัญหากฎหมายการแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่าตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

Legal Issues for Seizing Land Occupy According to the Civil and Commercial Code and the Land Code B.E. 2497

ฉัตรวรินทร์ ภูวัชรพิบูล¹

บทคัดย่อ

ที่ดินมือเปล่ามิใช่ถ้อยคำที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย แต่เป็นถ้อยคำที่นักกฎหมายหรือคำพิพากษาฎีกาบางฉบับใช้กันอยู่ ถือได้ว่าเป็นถ้อยคำที่ได้รับการยอมรับนับถือในวงการนักกฎหมายแล้ว เช่นเดียวกับคำว่าการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งแม้จะมีใช้ถ้อยคำในกฎหมายแต่ก็ได้ใช้กันแพร่หลายจนเป็นที่ยอมรับกันอยู่ทั่วไป แต่เหตุที่มีได้มีการบัญญัติคำว่า ที่ดินมือเปล่า ส่งผลให้มีคดีฟ้องร้องขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมาก

จากการศึกษาพบว่า ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่า นั้น มีความเข้าใจคลาดเคลื่อนว่า ตนเองย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375 ในส่วนของการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองนั้น ไม่ใช่เรื่องอายุความฟ้องร้อง เป็นระยะเวลาเรียกคืนทรัพย์สินเท่านั้น ปัญหาดังกล่าวส่งผลเสียถึงผู้ครอบครอง โดยเฉพาะในเรื่องระยะเวลาของการถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 ว่า จะเกินกำหนด 1 ปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองเมื่อใด เพราะถ้าถูกแย่งการครอบครองจนเกินกำหนดระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าวแล้ว ก็มีอาจะฟ้องเรียกคืนที่ดินมือเปล่าของตนกลับมาได้ ดังนี้ จึงควรมีการแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนของการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาที่รู้ถึงการถูกแย่งการครอบครอง และมีการเพิ่มเติมมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

¹ อาจารย์สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุบลราชธานี

E-mail : niceguy2498@yahoo.com

พ.ศ.2497 โดยให้เพิ่มเติมนิยามคำว่า ที่ดินมือเปล่า เมื่อมีการแก้ไขหลักกฎหมายดังกล่าว ก็จะส่งผลให้ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินมีเวลาในการฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น และเป็นการสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ถือครองที่ดินมือเปล่าอีกด้วย

คำสำคัญ: ที่ดิน, การครอบครอง, กรรมสิทธิ์

บทคัดย่อ

Land that was left in the law But is overlapping the lawyers or the Supreme Court's judgment, as well as the word "hostile possession. Although it is not a word in the law but is widely used, is widely accepted. But the reason that there was no commandment land resulting in a large number of cases brought to court.

From that studies, it has been found that the owner of that land there is a misunderstanding that self has ownership of that land And according to the Civil and Commercial Code, Section 1375, in the case of a lawsuit to return that possession had to sue within one year from the time of the possession. Not about the age of the prosecution for a period of time to return the property only such problems result in damage to the occupant. Especially in terms of the period of the possession of the throne under section 1375 that will be over 1 year from the time of the occupation. Because if being taken over for a period of 1 year, then could not sue for the return of his own land. Therefore, the provisions of section 1375 of the Civil and Commercial Code should be amended. In the case of a lawsuit to return that possession had to sue within one year from the time was aware of his possession. And with the addition of section 1 of the Land Code B.E. 2497 by adding the definition land. When the amendment of the law, will result in the person having the right to possession in the land, has time to sue for the return of that possession and to create fairness for land holders.

Keywords: Land, Occupy, Ownership

บทนำ

สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง กฎหมายไม่ได้กำหนดว่า ผู้ทรงสิทธิครอบครองจะมีสิทธิอย่างใดบ้าง โดยในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1372 บัญญัติว่า สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ในทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย ดังนั้นสิทธิครอบครองเป็นแต่เพียงข้อสันนิษฐานว่า ถ้าผู้มีสิทธิครอบครองกระทำการสิ่งใดไปถือว่ามิได้โดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น ซึ่งอาจถูกพิสูจน์หักล้างโดยผู้มีสิทธิดีกว่าก็ได้ ฉะนั้นสิทธิที่ผู้ครอบครองมีอยู่ในทรัพย์สินที่ครอบครองจึงไม่แน่นอนและมั่นคงเหมือนดังเช่นหลักกรรมสิทธิ์

สิทธิครอบครองกับกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินเช่นเดียวกัน แต่ต่างกันในรูปแบบของสิทธิ กล่าวคือ สิทธิครอบครองนั้นกฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้โดยตรงว่าผู้ทรงมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินแล้วจะมีสิทธิอย่างใดบ้าง ส่วนในเรื่องกรรมสิทธิ์กฎหมายได้บัญญัติถึงสิทธิผู้ทรงกรรมสิทธิ์ไว้ในมาตรา 1336 บัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

การเอาไป เป็นองค์ประกอบในส่วนของกรกระทำ หมายความว่า พาทรัพย์สินเคลื่อนที่ไปจากการครอบครองของผู้อื่น จึงต้องมีการกระทำเป็นสองประการคือ แย่งการครอบครองและพาเคลื่อนที่ไป ดังนั้นการแย่งการครอบครองจะต้องมีผู้อื่นครอบครองทรัพย์สินขณะเอาไปจึงจะมีการแย่งการครอบครองได้ หากไม่มีผู้ใดครอบครองอยู่ก็ไม่อาจเป็นการแย่งการครอบครอง เช่น ทรัพย์สินหาย หรือเจ้าของทรัพย์สินสละเจตนาที่จะครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้ว กรณีนี้ไม่เป็นการแย่งการครอบครอง การพาเคลื่อนที่ไปหมายถึง พาเอาทรัพย์สินไปจากความครอบครองนั้น การเอาไปนอกจากเป็นการแย่งการครอบครองของผู้อื่นแล้ว ยังเป็นการแย่งกรรมสิทธิ์ด้วย และในขณะเดียวกันก็เป็นการก่อการครอบครองขึ้นใหม่

ส่วนการครอบครองปรปักษ์ ตามหลักกฎหมายนั้น ต้องมีการแย่งการครอบครองเกินกว่า 10 ปี ซึ่งเป็นความเข้าใจที่คลาดเคลื่อน เพราะที่ดินอันจะแย่งการครอบครองโดยใช้เวลา 10 ปีนั้น ต้องเป็นที่ดินมีโฉนดหรือกรรมสิทธิ์ หากเป็นที่ดินมีเพียง

สิทธิครอบครองนั้น เช่น นส.3 สค.1 หรือ สปก. อาจถูกการครอบครองปรปักษ์โดยใช้ระยะเวลาเพียง 1 ปี เท่านั้น

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375 บัญญัติว่า ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบ ด้วยกฎหมายไซ้ร้ท่านว่า ผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่า ซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้ การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ไม่ใช่เรื่องอายุความฟ้องร้อง เป็นระยะเวลาเรียกคืนทรัพย์สินเท่านั้น ปัญหาดังกล่าวส่งผลเสียหายถึงผู้ครอบครอง โดยเฉพาะในเรื่องระยะเวลาของการถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 ว่า จะเกินกำหนด 1 ปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองเมื่อใด เพราะถ้าถูกแย่งการครอบครองจนเกินกำหนดระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าวแล้ว ก็มิอาจจะฟ้องเรียกคืนที่ดินมือเปล่าของตนกลับมาได้

ฉะนั้น ผู้เขียนจะทำการศึกษาวិเคราะห์ หลักกฎหมาย ทฤษฎีที่เกี่ยวกับสิทธิครอบครอง และการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งตัวอย่างคำพิพากษาที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เห็นปัญหาทางกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันและจะได้มีการเสนอให้มีการแก้ไข ดังจะกล่าวเป็นลำดับต่อไป

แนวคิดและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการครอบครองและกรรมสิทธิ์

ในระบบกฎหมายนั้น บุคคลใดจะมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอยู่ด้วยกัน 2 ระบบ คือ ระบบของกรรมสิทธิ์ และระบบการครอบครอง

2.1.2 ระบบกรรมสิทธิ์ (Ownership) ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ย่อมมีสิทธิในตัวทรัพย์สินเหล่านั้น กรรมสิทธิ์คือทรัพย์สินที่แสดงความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยอำนาจมากที่สุด เป็นที่ประชุมแห่งสิทธิต่างๆ โดยมีลักษณะเด็ดขาดและถาวรไม่มีวันสิ้นไปเองตามลำพังกล่าวคือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินนั้นในลักษณะถาวร ตลอดกาล และแม้ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์จะไม่ได้ใช้สอยทรัพย์สินนั้นก็ทำให้พ้นสภาพจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนไม่ บุคคลอาจมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ทุกชนิด เว้นแต่มีข้อยกเว้นตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ ให้สิทธิใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สิน ได้ดอกผลติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งนับได้ว่ากรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ยิ่งใหญ่มาก บุคคลต่างๆ ไปยืมปรารถนาที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ เป็นของตน โดยลักษณะของกรรมสิทธิ์จะให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวที่เป็นผู้มีสิทธิเต็มที่ในทรัพย์สินต่างๆ

2.1.2 การครอบครอง (Possession) สิทธิครอบครองเป็นสิทธิส่วนหนึ่งของกรรมสิทธิ์และเป็นสิทธิที่มีความยิ่งใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์ เจ้าของสิทธิครอบครองมีอำนาจใช้สอยทรัพย์สิน ให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง เรียกเอาคืนซึ่งการครอบครอง ได้ดอกผล และโอนสิทธิครอบครองได้ คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งเป็นสิทธิที่ไซ้ยันต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น การได้สิทธิครอบครองนั้นจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ คือ มีการยึดถือทรัพย์สิน และเจตนายึดถือเพื่อตน

ก. การยึดถือทรัพย์สิน มีความหมายเพียงว่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินได้เท่านั้น และการยึดถือนี้ไม่จำเป็นจะต้องยึดถือหรือครอบครองนั้นไว้ด้วยตนเอง ผู้อื่นยึดถือหรือครอบครองแทนก็เป็นกรยึดถือได้ดังที่ มาตรา 1368 บัญญัติว่า “บุคคลได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้” เช่น นายจ้างให้ลูกจ้างครอบครองทำนาแทนตน ก็ถือว่านายจ้างให้ยึดถือที่นาแล้ว แม้วานายจ้างจะมีได้เข้าครอบครองทำนาด้วยตนเองก็ตาม

ข. เจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน หมายความว่ามีความเจตนาที่จะยึดถือ (ไม่ว่าจะยึดถือด้วยตนเองหรือผู้อื่นยึดถือไว้ให้ดังกล่าวมาแล้ว) ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของตนเองแต่หากเป็นที่จะต้องมีเจตนาจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นไม่ เช่น ผู้เช่าบ้านยอมถือได้ว่ามีการยึดถือหรือครอบครองบ้านนั้นแล้ว และการที่เช่าบ้านไว้ยอมแสดงว่าได้ยึดถือไว้เพื่อประโยชน์ของตนในอนาคตจะได้ใช้สอยบ้านภายในกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่านั้นจึงได้สิทธิครอบครองในบ้านนั้น

ตามที่กล่าวมา การครอบครองนั้นจะให้สิทธิที่คล้ายคลึงกับเรื่องกรรมสิทธิ์ แต่ก็มีแตกต่างจากเรื่องของกรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองจะประกอบด้วยกรยึดถือทรัพย์สินไว้ภายใต้อำนาจของผู้ครอบครองและมีการควบคุมทรัพย์สินตามสภาพแห่งความเป็นจริง การครอบครองจึงหมายถึงการที่บุคคลมีอำนาจเหนือทรัพย์สินตามสภาพความเป็นจริง โดยผู้ครอบครองไม่จำเป็นต้องแสดงอาการของการยึดถือทรัพย์สินไว้

ในมือของตน หรือจะต้องมีการควบคุมทรัพย์สินให้อยู่ในสายตาของตนตลอดเวลา การครอบครองย่อมเกิดขึ้นได้แต่เพียงบุคคลมีอำนาจที่จะควบคุมทรัพย์สินนั้นไว้ลักษณะที่ปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอก ในปัจจุบันนี้หากเปรียบเทียบเรื่องของการครอบครองกับกรรมสิทธิ์แล้ว จะพบได้ว่า การครอบครองนั้นมีลักษณะเกือบจะใกล้เคียงกับกรรมสิทธิ์ทีเดียว จึงมีนักนิติศาสตร์กล่าวไว้ว่า ครอบครองนั้นเป็นก้ำในสิบส่วนของกรรมสิทธิ์

2.1.3 การครอบครองปรปักษ์ (Adverse possession) เป็นการที่บุคคลอื่นจะได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเราโดยการครอบครองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ว่า "บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์"

หลักเกณฑ์แห่งการครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์ ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 6 ประการ ดังนี้

- 1) ครอบครอง หมายถึง กริยายึดถือทรัพย์สิน เช่น เข้าทำประโยชน์ ปลูกพืช เลี้ยงสัตว์ในเรือกสวนไร่นาถือว่าได้ครอบครองเรือกสวนไร่นานั้นแล้ว เป็นต้น
- 2) ทรัพย์สินของผู้อื่น หมายถึง ทรัพย์สินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่ในกรณีที่ดินจะต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนด หรือตราจองเท่านั้น
- 3) โดยสงบ คือ การครอบครองโดยปราศจากการข่มขู่ การใช้กำลัง การหลอกลวง และไม่มีใครมาหวงห้ามกีดกัน แสดงความเป็นเจ้าของ หรือฟ้องร้องขับไล่
- 4) โดยเปิดเผย คือ การครอบครองโดยมิได้หลบซ่อนเร้น ปิดบัง หรืออำพรางใด ๆ
- 5) ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คือ การครอบครองโดยเจตนาตั้งใจที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่การครอบครองแทนผู้อื่น เช่น คนสวนเฝ้าสวนแทนเจ้าของสวน หรือครอบครอง ตามสัญญาที่ให้อำนาจไว้ เช่น การครอบครองที่นันท่านตามสัญญาเช่านา เป็นต้น
- 6) ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ติดต่อกันสิบปี หรือสังหาริมทรัพย์ห้าปี ความหมายของ อสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไป หมายถึง ที่ดินรวมทั้งทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน เช่น ตึกรามบ้านช่อง อาคารถาวรวัตถุ เป็นต้น

สังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินเคลื่อนที่ได้ในตัวเอง ส่วนการครอบครอง
ปรปักษ์ จะได้กรรมสิทธิ์ต้องปรากฏว่า ครอบครองติดต่อกันตลอดมาเป็นเวลานาน ถ้า
เป็นการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ต้องครองครองติดต่อกันสิบปี หรือสังหาริมทรัพย์ต้อง
ครอบครองติดต่อกันห้าปี

2.2 แนวคิดและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ดินมือเปล่า กับการแย่ง สิทธิการครอบครอง

ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินที่มีราคา โดยปัจจุบันมีแนวโน้มที่มูลค่า
ที่ดินจะสูงขึ้นไปอย่างต่อเนื่อง เพราะการขยายตัวเพิ่มขึ้นของประชากร และทุกคนต่างก็
ต้องการที่อยู่ ที่ทำกิน เมื่อความต้องการมีมาก แต่ที่ดินมีอยู่จำกัด ราคาย่อมสูงขึ้นเป็น
ธรรมดา

ที่ดินมือเปล่า คือ ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์แต่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย
เช่นกัน ไม่ว่าจะมียสิ่งปลูกสร้าง หรือจะมีการทำประโยชน์อยู่ในที่ดินนั้นหรือไม่ก็ตาม แต่ไม่
รวมถึง ที่ราชพัสดุ ที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน ตลอดจนที่ป่าสงวนต่างๆ ที่ดินประเภท
นี้ จะมีได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ยังไม่ถือว่าที่ดินมือเปล่านั้นมีกรรมสิทธิ์ตาม
กฎหมาย ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก็ได้ไปเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินที่ตนทำ
ประโยชน์อยู่ ซึ่งตามหลักกฎหมายแล้วบุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน
ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา
1367 ซึ่งการที่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นเอง ผู้ถือครองที่ดินจึงต้องระมัดระวังให้
มากกว่าที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เหตุเป็นเพราะ สิทธิครอบครองนั้นสามารถแย่งกันได้ และเมื่อ
ถูกแย่งแล้วก็เสียสิทธิครอบครองไปในทันที แต่ผู้ถูกแย่งการครอบครองสามารถใช้สิทธิ์
ฟ้องเรียกคืนการครอบครองได้ภายในเวลา 1 ปี นับแต่ถูกแย่งการครอบครอง ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ซึ่งประเด็นนี้ ยังมีผู้เข้าใจสับสนอยู่อีก
มากกว่า การแย่งสิทธิครอบครองจะต้องใช้เวลาถึง 1 ปี จึงจะได้สิทธิครอบครองไป แต่
ความจริงแล้วไม่เป็นเช่นนั้น ที่ถูกต้องคือ นับแต่แย่งก็ได้สิทธิครอบครองไปในทันที

กรณีที่ดินที่มีหลักฐานต่อไปนี้อย่าว่ามีสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่ถือว่ามีการมสิทธิ์
ซึ่งรู้จักหรือเรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า กล่าวคือ

1. น.ส.3 คือ หนังสือรับรองจากเจ้าหน้าที่ว่า ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วแต่มี
เพียงสิทธิครอบครองไม่มีการมสิทธิ์ โดยหนังสือเป็นแบบธรรมดาที่มีการรังวัด และจัดทำ
แผนที่ของที่ดิน

2. น.ส.3ก. คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ออกโดยใช้การถ้อยคำรูปทางอากาศ

3. น.ส.2 คือ ใบจอง เป็นหนังสือที่รัฐอนุญาตให้ครอบครองที่ดินชั่วคราว ผู้มี น.ส.2 ต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้ได้อย่างน้อย 75 เปอร์เซ็นต์ ของที่ดินที่จัดให้ภายใน 3 ปี เมื่อทำได้ตามเงื่อนไข จึงมีสิทธิขออนุญาต น.ส.3 หรือ น.ส.3ก. หรือโฉนดที่ดินได้ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิ์ดังกล่าวให้ผู้อื่นได้

4. น.ส.5 คือ ใบได้สวน เป็นหนังสือที่สร้างขึ้นเพื่อการจะออกโฉนดที่ดิน

5. ใบนำ เป็นหนังสือที่ออกให้แก่ครอบครองที่ดิน นำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดิน

6. ส.ค.1 คือ ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งสามารถใช้เป็นหลักฐานในการแจ้งความต่อทางราชการได้ว่า กำลังครอบครองที่ดินแปลงนั้นอยู่ แต่ไม่ใช่หนังสือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและใช้โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ใช้เพียงสละการครอบครองที่นั้นแก่ผู้รับโอนเท่านั้น

7. ที่ดินที่มีสิทธิครอบครองแล้ว แม้ไม่มีหนังสือสำคัญใด ๆ แสดงสิทธิเลย ที่ดินมือเปล่าข้างต้นทั้ง 7 ซ้อข้างต้น หากถูกแย่งการครอบครองจะไม่ใช่อายุ ความ 10 ปี ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 แต่จะอยู่ในบังคับของ บทบัญญัติมาตรา 1375 "ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ไซ้ร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือ ทรัพย์สิน ดี ก ว่า ซึ่ง จะ เป็น เหตุ ให้ เรียก คืน จาก ก็ ผู้ ครอบ ครอง ได้ การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูก แย่งการครอบครอง"

ดังนั้น หากท่านมีที่ดินมือเปล่าอยู่ในการครอบครองจึงต้องพึงตรวจสอบที่ดิน ของตนอยู่เสมอ และต้องแสดงออกถึงการครอบครอง ใช้ประโยชน์ให้เด่นชัดอย่างต่อเนื่อง เมื่อถูกรบกวนการครอบครองก็จำเป็นที่จะต้องแสดงออกให้ชัดว่าท่านเป็นเจ้าของที่ดิน และหากถูกแย่งการครอบครองก็จำเป็นที่จะต้องดำเนินคดีเรียกคืนการครอบครองกลับมา ภายในระยะเวลา 1 ปี ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งหากละเลยไม่ฟ้องเรียกคืนการ ครอบครองภายในระยะเวลาดังกล่าว สิทธิในการฟ้องเรียกคืนก็เป็นอันสิ้นสุดไป ในส่วน การเริ่มนับระยะเวลา กฎหมายกำหนดว่า นับแต่เมื่อถูกแย่งการครอบครอง ไม่ใช่ นับแต่รู้ ว่าถูกแย่งการครอบครองไป

หลักดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ครอบครองที่ดินซึ่งไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นอย่างมาก เพราะผู้ครอบครองที่ดินมีอาจจะไปตรวจสอบที่ดินของตนอยู่เสมอ อาจส่งผลให้ถูกแย่งการครอบครองที่ดินได้

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ปัญหาการแย่งครอบครองที่ดินมือเปล่า นั้น มีหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ดังต่อไปนี้

2.3.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 3

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ลักษณะ 3 นั้น มาตรา 1367 บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” ซึ่งการที่มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นเอง ผู้ถือครองที่ดินจึงต้องระมัดระวังให้มากกว่าที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เหตุเป็นเพราะ สิทธิครอบครองนั้นสามารถแย่งกันได้ และเมื่อถูกแย่งแล้วก็เสียสิทธิครอบครองไปในทันที แต่ผู้ถูกแย่งการครอบครองสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนการครอบครองได้ภายในเวลา 1 ปี นับแต่ถูกแย่งการครอบครอง ตาม มาตรา 1375

2.3.2 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

คำว่า โฉนดที่ดิน ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว สำหรับที่ดินมือเปล่า นั้นมิได้มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยตรงว่าผู้เป็นเจ้าของมีสิทธิอย่างใดในที่ดินนั้น แต่ถ้าพิจารณาจากประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 ข้อ 14 ข้อ 10 และพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 มาตรา 35 ตลอดจนประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 3 แล้วจะเห็นได้ว่าที่ดินใดหากยังไม่มีโฉนดที่ดินแล้ว ผู้เป็นเจ้าของย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นแต่ประการใดแต่ผู้เป็นเจ้าของจะมีสิทธิอย่างใดในที่ดินนั้น มีคำพิพากษาฎีกาได้วางหลักไว้ว่า ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1005/2519 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ที่ดินที่มี น.ส. 3 ผู้เป็นเจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของเรือนและยังชาวที่ปลูกบนที่ดินดังกล่าว จึงมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเช่นกัน

การที่ศาลฎีกาวินิจฉัยเป็นหลักว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น น่าจะเป็นเพราะกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินทั้งหลายบัญญัติว่า

เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดหรือโฉนดที่ดินเท่านั้นที่มีกรรมสิทธิ์ ดังนั้นผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าจึงมีอาจอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ และมีคดีฟ้องร้องกันเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า ศาลจึงต้องแสวงหาว่ามีสิทธิใดบ้างที่มีอำนาจเกือบจะเท่าเทียมกรรมสิทธิ์ก็จะพบว่ามีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

การวิเคราะห์ประเด็นปัญหากฎหมาย

ในเรื่องของปัญหาการแย่งครอบครองที่ดินมือเปล่า นั้น เกิดจากการที่ศาลปรับใช้มาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับกรณีแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า ซึ่งถือเอาระยะเวลาในการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองต้องฟ้องภายใน 1 ปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง เมื่อพิจารณาถึงการเสียสิทธิตามมาตรา 1375 แล้ว จะเห็นได้ว่า ถ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าปล่อยปละละเลยในที่ดินมือเปล่า นั้นจนบุคคลอื่นเข้ามายึดถือครอบครองที่ดินของตน โดยผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าไม่ได้ฟ้องเรียกทรัพย์สินจนเกิดกำหนดหนึ่งปีไปแล้ว ก็ย่อมหมดสิทธิที่จะฟ้องร้องเพื่อเรียกคืนการครอบครองที่ดินมือเปล่าแปลงนั้น ซึ่งกรณีนี้จะแตกต่างจากที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่นที่ดินที่มีโฉนด ที่บ้าน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 3 มาตรา 1382 ซึ่งผู้แย่งการครอบครองจะต้องใช้เวลาในการแย่งการครอบครองถึง 10 ปี จึงจะได้ที่ดินแปลงนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของตน การใช้ระยะเวลา 1 ปีในการฟ้องคดีเพื่อคืนการครอบครองกับกรณีของที่ดินมือเปล่า นั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าเป็นอย่างมาก และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าอันไร้เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์เป็นวงกว้าง เนื่องจากระยะเวลาดังกล่าวสั้นมาก เพียง 1 ปีเท่านั้นก็อาจทำให้ผู้เป็นเจ้าของต้องเสียสิทธิในที่ดินของตนไปอย่างง่ายดาย

จากหลักกฎหมายดังกล่าว มีปัญหาเกี่ยวกับการแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า ซึ่งในประเด็นนี้ได้มีคำพิพากษาวางไว้เป็นบรรทัดฐานไว้แล้ว ดังนี้คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1566 - 1567/2509 การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 นั้น ต้องฟ้องภายใน 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง มิใช่ นับแต่วันรู้ว่าถูกแย่งการครอบครอง ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ตั้งแต่จำเลยขอรังวัดออกโฉนดทับที่ดินของโจทก์ และเจ้าพนักงานได้นัดให้เจ้าของที่ข้างเคียงไปคอยระวางเขตทำการรังวัดลงหลักเขตและออกโฉนดให้จำเลยรับไปแล้วจนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี ย่อมถือว่าโจทก์ถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปีแล้ว

จากคำพิพากษาจะเห็นได้ว่า จำเลยถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปีแล้ว ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375 นั้นนั้น ต้องฟ้องภายใน 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง มิใช่นับแต่วันรู้ว่าถูกแย่งการครอบครอง เป็นเหตุให้จำเลยเสียสิทธิในการครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 162/2536 กำหนดเวลาให้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 นั้น ไม่ใช่เรื่องอายุความ แต่เป็นกำหนดเวลาสำหรับฟ้องเมื่อโจทก์ผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ได้ฟ้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ย่อมเสียสิทธิที่จะเอาคืนซึ่งการครอบครองที่หลุดมือไปแล้วทันทีปัญหาข้อนี้เป็นเรื่องอำนาจฟ้องอันเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะมีได้ยกต่อสู้ไว้ในคำให้การเป็นประเด็นโดยตรง ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ย่อมมีอำนาจที่จะยกขึ้นวินิจฉัยได้

จากคำพิพากษาจะเห็นได้ว่า ศาลฎีกาได้มีคำตัดสินเมื่อปี พ.ศ.2536 ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1375 ดังกล่าวมาแล้วนั้นมิใช่เรื่องอายุความ แต่เป็นการกำหนดเวลาเมื่อเจ้าของที่ดินถูกแย่งการครอบครองไปและมิได้ฟ้องภายในอายุความ 1 ปี ย่อมเป็นเหตุให้เสียสิทธิในการเอาที่ดินมือเปลา่นั้นคืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 412/2547 โจทก์อ้างว่าเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทและเป็นผู้ครอบครองที่ดิน จำเลยไม่ยอมโอนใส่ชื่อโจทก์ในโฉนดที่ดินอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 ถึงแม้ว่าการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันทำให้สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะก็ตาม แต่ขณะทำสัญญาซื้อขายที่ดินยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อจำเลยส่งมอบการครอบครอง โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทเมื่อจำเลยโต้แย้งสิทธิ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

จากคำพิพากษาจะเห็นได้ว่า กำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง เป็นระยะเวลาให้สิทธิฟ้องเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองที่ดินมือเปลา่ มิใช่เรื่องอายุความ คดีนี้โจทก์ฟ้องให้จำเลยจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินส่วนของโจทก์ โดยโจทก์เป็นเจ้าของที่ดิน คดีจึงไม่มีประเด็นปัญหาการแย่งการครอบครองอันจะต้องใช้สิทธิฟ้องเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องคดีได้แม้จะเกิน 1 ปี นับแต่วันที่จำเลยขอออกโฉนดที่ดิน

อีกประเด็นคือ ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ไม่มีบทบัญญัติของคำว่า ที่ดินมือเปล่าในมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าว ส่งผลให้ศาลฎีกา เมื่อมีการ ตัดสินคดีที่เกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าทุกคนที่มาฟ้องร้องยังศาลจะอ้างว่าตนเป็นเจ้าของที่ดิน นั้นๆทั้งสิ้น ดังนั้นคำพิพากษาของศาลจึงจำเป็นต้องกล่าวว่า แม้ผู้นั้นจะเป็นเจ้าของที่ดินที่ ยังไม่มีโฉนดหรือโฉนดที่ดินหรือที่ดินมือเปล่า ผู้นั้นก็มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น การที่ ไม่มีคำว่า ที่ดินมือเปล่าบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินจะส่งผลให้ประชาชนไม่เข้าใจ ว่าตนมีสิทธิในที่ดินมากน้อยเพียงใด หากมีการบัญญัติไว้ก็จะทำให้ผู้ครอบครองที่ดินมี เปล่าทราบดีกว่าตนมีเพียงสิทธิครอบครอง หากกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไม่ และเป็นการลด ภาระการฟ้องคดีเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าขึ้นสู่ศาลอีกด้วย

ดังนั้นแล้ว ผู้เขียนจึงเห็นว่า สมควรที่จะทำการปรับปรุงแก้ไขหลักการในการ แย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่านี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินมือ เปล่าด้วย

สรุปผล

จากการศึกษาพบว่า ปัญหากฎหมายการแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่าตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และนั้น จึงสรุปผลและเห็นควรมีข้อเสนอแนะดังนี้

จากการศึกษาเป็นที่สรุปได้ว่า เมื่อมีการนำเอาหลักการเรื่องสิทธิครอบครอง และการแย่งการครอบครองตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับ ใช้กับเรื่องที่ดินมือเปล่าแล้ว จึงส่งผลให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่านั้น ต้องมีความ ระมัดระวังเป็นพิเศษในที่ดินมือเปล่าของตน โดยเฉพาะในเรื่องระยะเวลาของการถูกแย่ง การครอบครองตามมาตรา 1375 ว่า จะเกินกำหนด 1 ปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง เมื่อใด เพราะถ้าถูกแย่งการครอบครองจนเกินกำหนดระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าวแล้ว ก็มี อาจจะฟ้องเรียกคืนที่ดินมือเปล่าของตนกลับมาได้ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว จึงเห็นสมควรให้มีการแก้ไขหลักกฎหมายดังกล่าว

ข้อเสนอแนะ

เห็นควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังความต่อไปนี้

1. ควรแก้ไขมาตรา 1375 ให้เป็นดังความต่อไปนี้

มาตรา 1375 ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาที่รู้ถึงการถูกแย่งการครอบครอง

2. ควรเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 โดยเพิ่มข้อความดังนี้

“ที่ดินมือเปล่า” หมายความว่า ที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ เป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่งอย่างใดใน 4 อย่างต่อไปนี้คือ ไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว โดยผู้ครอบครองไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่เป็นผู้มีสิทธิครอบครองเท่านั้น

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน. **ประเภทของเอกสารสิทธิที่ดิน**[ออนไลน์]. 2562. แหล่งที่มา:

<http://www.dol.go.th/Pages/7714652/> [21 มีนาคม 2562]

คณิต ฌ นคร. **กฎหมายอาญาภาคความผิด**. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.

ัญญลักษณ์ นิลศิริ. **ปัญหาทางกฎหมายของการใช้หลักกรรมสิทธิ์ติดตามเอาคืน :**

ศึกษากรณีคินเงิน, วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

บัญญัติ สุขีวะ. **คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์**. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพฯ : บริษัท

กรุงสยาม พับลิชชิ่ง จำกัด, เนติบัณฑิตยสภา, 2559.

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประจักษ์ วงศ์สันนิล. “ที่ดินมือเปล่ากับการแย่งสิทธิการครอบครอง. **วารสารการจัดการ**

ป่าไม้ 5(9) (มกราคม-มิถุนายน) (2554) : 60.

มรกต ศรีจรรุณรัตน์. **ปัญหาในกฎหมายแพ่ง LW204**. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพฯ:

สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2559.

สำนักกฎหมายนิติชนกิจ. **ครอบครองปรักรัษเป็นอย่างไร**[ออนไลน์]. 2662. แหล่งที่มา:

[http:// www.nitithanakij.com/Notary-33.html](http://www.nitithanakij.com/Notary-33.html) [23 มีนาคม 2562]

เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะ
ทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา, 2561.

อุกฤษ มงคลนาวิน. “กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายฝรั่งเศส. บทบัญญัติ 29 (มกราคม
2535) : 584.

De Becker, J.E., *The Principles and Practice of the civil of japan*. 6th ed.,
London : Butterworth & Co., 1999.