

การครอบครองปรปักษ์

การครอบครองปรปักษ์ หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยการครอบครองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งได้บัญญัติว่า

“บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่า บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องปรากฏว่า ทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินของผู้อื่นที่เจ้าของจะต้องมีกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะที่ดิน ที่ดินที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องเป็นที่ดินที่มีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ถ้าหากที่ดินนั้นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เช่นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) แม้ผู้นั้นจะครอบครองที่ดินดังกล่าวมานานเพียงใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ แต่อย่างใด นอกจากนั้น การครอบครองดังกล่าวจะต้องเป็นการครอบครองโดยสงบ โดยเปิดเผยไม่มีการปิดบังอำพรางหรือซ่อนเร้นและมีเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นการครอบครองในฐานะผู้เช่า หรือผู้อาศัยไม่ได้ครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของก็ไม่เข้าองค์ประกอบที่จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ และการครอบครองปรปักษ์จะนำไปใช้แก่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ได้ เพราะต้องห้ามตามมาตรา ๑๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งจะนำไปใช้กับที่ธรณีสงฆ์หรือที่วัด ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ไม่ได้ด้วย

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ถือว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ซึ่งตามมาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง บัญญัติว่า ถ้ายังมีได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนมิได้และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ เมื่อผู้ใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเข้าตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ และได้กรรมสิทธิ์แล้ว จึงจำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๑๒๕๕ วรรคสองนี้ แต่โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๘ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การขอจดทะเบียนในกรณีนี้ไว้ว่า ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดแสดงว่า ตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว นั้น ดังนั้น ก่อนที่ผู้ได้กรรมสิทธิ์ใน

อสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์จะมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ยื่นจะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าตนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แล้วจึงนำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อจดทะเบียนลงชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ต่อไป

หลักฐานที่จะต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ได้แก่

- คำสั่งหรือคำพิพากษานถึงที่สุด ที่แสดงว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง
- บัตรประจำตัว สำเนาทะเบียนบ้าน
- โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน

กรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน กรณีผู้ขอไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วดำเนินการจดทะเบียนตามควรแก่กรณี ในกรณีนี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง

- ค่าคำขอแปลลงละ ๕ บาท
- ค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินของทางราชการ ร้อยละ ๒
- ค่าอากรแสตมป์ ไม่เสีย
- ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ไม่อยู่ในบังคับที่ต้องเสีย ณ ที่จ่ายตอนจดทะเบียนได้มาตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๗) แต่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามปกติ
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เสีย เนื่องจากการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๕๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมจึงไม่ใช่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ ข้อ ๑ (๓)

ค่าใช้จ่ายกรณีจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองแล้วจะจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ในขั้นตอนการจดทะเบียนขายต่อไปเสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

- ค่าคำขอแปลลงละ ๕ บาท

- ค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินของทางราชการ ร้อยละ ๒

- ค่าอากรแสตมป์ใบรับ ร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินของทางราชการ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

- ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย เสียตามปกติโดยนับจำนวนปีถือครองตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง มิใช่ปีที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง) จนถึงปีที่จดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มานั้นต่อไป (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๖

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เสียหากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย โดย “การนับระยะเวลาการได้มาในเรื่องของภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เริ่มนับระยะเวลาดังแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ และ “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (หนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒) ดังนั้น เมื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แล้วจะขายอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป การนับระยะเวลาการได้มาเพื่อพิจารณาว่าอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ จึงต้องเริ่มนับจากวันจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จนถึงวันจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป มิใช่เริ่มนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับข้างต้น

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน