

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๙-๐๗/๘๓๓๕

เรื่อง โอนมรดก, ครอบครองปรปักษ์

คำถาม : โฉนดที่ดินเป็นของยาย บนที่ดินผืนนี้มีบ้านยาย ๑ หลัง ซื้อเมื่อประมาณ ๒๐ ปีที่แล้ว โดยมีหลานของยายมาขออาศัยปลูกกระท่อบอยู่ด้วย ซึ่งต่อมายายได้เสียชีวิตไปเมื่อ ๗ ปีก่อน ยายมีลูก ๒ คน ซึ่งยังมีชีวิตอยู่ และลูกทั้ง ๒ คน ได้ทำเรื่องขอรับมรดกเรียบร้อยแล้ว โดยลูกทั้ง ๒ คน ประสงค์จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว อยากทราบว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของลูกยายใช่หรือไม่ เนื่องจากหลานของยายได้กล่าวอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์เพราะได้อยู่อาศัยมา ๒๐ ปีแล้ว

คำตอบ : กรณีโฉนดที่ดินเป็นของคุณยาย เมื่อคุณยายตายและลูกทั้ง ๒ คนของคุณยาย จดทะเบียนรับโอนมรดกมาแล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นของลูกทั้ง ๒ คน ส่วนหลานของคุณยายที่คุณยายอนุญาตให้ปลูกกระท่อบอยู่อาศัยในที่ดิน จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์หรือไม่ต้องดูเจตนาในการครอบครอง หากเป็นการเข้าครอบครองในที่ดินเพียงชั่วคราวโดยได้รับอนุญาตจากคุณยายและไม่ได้แสดงเจตนาเป็นเจ้าของ เช่นนี้ แม้จะครอบครองที่ดินมา ๒๐ ปีแล้ว ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๗ กันยายน ๒๕๕๓