

# กฎหมาย

สำหรับ



## นักธุรกิจ อสังหาฯ

“**หนึ่งปัญหา**”

อาจมีค่ามากกว่าโครงการทั้งโครงการ  
พ.ต.ท.วิศณุ แปะยาแก้ว





## BOOK & DIGITAL

สนับสนุนให้คนไทย  
มีขอบนปกหนังสือ  
มีคอร์สสอนผ่านออนไลน์  
แบ่งปันความรู้  
ขับเคลื่อนประเทศไทย



 สำนักพิมพ์ 7D Book & Digital

# กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดย พ.ต.ท.วิศณุ แปงยาแก้ว

ราคา 295 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ.2558

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์ หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

วิศณุ แปงยาแก้ว.

กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. -- กรุงเทพฯ : เซเวนตี บুক, 2566. 344 หน้า.

346.043

ISBN 978-616-275-992-5

**ประธานบริหาร**

**บรรณาธิการอำนวยการ**

**กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร**

**บรรณาธิการ**

**กองบรรณาธิการ**

ธวัชชัย พิษผล

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิษผล

สทวัสต์ เฉลิมชัยวัฒน์

ณัฐริกา ทลิสมไทยงาม สุภธิดา รัสพันธ์

กิตติภักดิ์ ฐิติเกษมสรรค์ กฤตเมธ อันสมัค

ภูริณัฐ โลหะประภิตกุล

กุลนิภา บุตรลุน

ณัฐนันท์ ไจรินทร์ / สุทัศน์ สุขแก้ว

Design by Freepik

**เลขานุการกองบรรณาธิการ**

**ออกแบบปก/จัดหน้า/วิดิทัศน์**

**เครดิตภาพประกอบ**

ภูมิโจสร้างสรรคโดย

สำนักพิมพ์ เซเวนตี บุก

ในเครือบริษัท เอ็ดดูเคชั่น ไมนด์ โน้ต มัลติมีเดีย จำกัด

269/1 ซอยลาดพร้าว 101 ถนนลาดพร้าว

แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2023-2229

**พิมพ์ที่**

**บริษัท กู๊ดเฮด พรินท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป จำกัด**

6/1 ซอยเสรีไทย 58

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

**จัดจำหน่ายโดย**

**บริษัท อมรินทร์ บุก เซ็นเตอร์ จำกัด**

108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกรวย-จตุรนต์

ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130

โทรศัพท์ 0-2423-9999 โทรสาร 0-2499-9222

Homepage : <http://www.naiin.com>



กฎหมาย

สำหรับ

นักธุรกิจสงขลา

# คำแนะนำนักพิมพ์

## “ยิ่งสร้างของใหญ่ ฐานยิ่งต้องแน่น”

แต่ในฐานะของนักธุรกิจมองหา ฐานที่ต้องคอยตรวจสอบและให้ความสำคัญกลับไม่ใช่แค่ในแง่ของการก่อสร้าง แต่รวมถึงองค์ความรู้ในส่วนของการบริหาร 3 ด้าน (ต้นทุน แรงคน และการตลาด) แต่สิ่งที่นักธุรกิจมองหา ส่วนใหญ่ โดยเฉพาะผู้ที่เพิ่งลงสนามเป็นครั้งแรกมักหลงลืมหรือมองข้ามไป กลับเป็นเรื่องของกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ในการทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์ นึกภาพว่าคุณคือนัก ‘หัดเล่น’ ฟุตบอล จู่ๆ นึกอยากลงสนามแข่งขันระดับมีอาชีพ ข้ามขั้นจากสตั๊ดปูนยู่ไปชั้นที่หนึ่งร้อย ถ้าไม่พลัดตกตั้งแต่ก้าวแรก ก็ถือว่าโชคช่วยสุดๆ แล้ว เพราะไม่ใช่ทุกคนจะโชคดีไปเสียตลอดรอดฝั่ง

คุณลงไปเล่นในสนาม ลูกล่อลูกชน เทคนิคต่างๆ ถูกผู้เล่นคนอื่นๆ  
นำมาใช้ เกิดคุณไปขัดขวางคนอื่นโดยไม่ได้ตั้งใจ หรือไปใช้มือรับ  
ลูกบอลโดยอ้างว่าไม่รู้กฎเกณฑ์ อย่างดีคุณก็โดนตักเตือนหรือโดน  
ใบเหลือง แต่ถ้าความผิดพลาดเข้าขั้นรุนแรง กรรมการก็คงไม่พิน  
พาตใบแดงใส่หน้าคุณ หรืออาจถึงขั้นถอดคุณออกจากผู้เล่นในทีม  
เลยก็ได้

หนังสือ กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ เล่มนี้ รวบรวมข้อบท  
กฎหมายที่นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมือใหม่ต้องรู้ก่อน  
ลงสนามจริง

บรรณาธิการบริหาร  
สำนักพิมพ์ เซเวนตี บัค

# คำแนะนำผู้เขียน

หนังสือ “กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ผมได้รวบรวมขึ้นสำหรับนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ เนื่องด้วยการทำธุรกิจหรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลากหลายฉบับและผู้ลงทุนจำเป็นต้องรู้ในเนื้อหาของกฎหมายนั้นๆ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

การทำนิติกรรมสัญญาหรือธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนควรศึกษาหมั่นเรียนรู้ให้เข้าใจเป็นอย่างดีและสามารถนำไปประกอบอาชีพที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดิน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจการรับขายฝาก-จำนองที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าทรัพย์สิน ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายคอนโดมิเนียม รวมถึงเจ้าของที่ดินเอง เป็นต้น

ผมเป็นคนหนึ่งที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน โดยเห็นปัญหาข้อกฎหมายต่างๆ ที่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่ยังไม่เข้าใจและไม่มีความรู้กฎหมายในเรื่องนั้นๆ ก่อให้เกิดความเสียหายในด้านทรัพย์สินอย่างมากมาย อีกทั้งยังเสียเวลาในการแก้ไขปัญหาที่ใช้เวลานาน เสียเวลาในการตกลงเจรจา เสียเวลาที่จะต้องปรึกษาผู้รู้กฎหมายหรือทนายความจนถึงขั้นขึ้นศาล ทำให้เสียโอกาสดีๆ ในช่วงระยะเวลาหนึ่งในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปด้วย

ผมหวังว่าหนังสือเล่มนี้จะช่วยคลายข้อสงสัยทางด้านกฎหมาย ทำให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่มีความมั่นใจในการลงทุนและดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างราบรื่น ตลอดจนได้ข้อคิด มุมมอง ทศมคติเกี่ยวกับการใช้กฎหมายว่าไม่ได้ยากอย่างที่คิด และสนุกกับการเรียนรู้เรื่องกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครับ

พ.ต.ท.วิศณุ แอปงยาแก้ว

## บทที่ 1

กฎหมายต้องรู้

11

## บทที่ 2

อสังหาริมทรัพย์

19

## บทที่ 3

กฎหมายสำหรับผู้ประกอบ  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

69

- ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ 70
  1. ลักษณะของสัญญาซื้อขายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 70
  2. เกร็ดความรู้เรื่องซื้อขาย 81
  3. ค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ 92
- ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายฝาก-จำนองอสังหาริมทรัพย์ 108
  1. ความหมายและลักษณะของสัญญาขายฝาก 108
  2. ความหมายและลักษณะของสัญญาจำนอง 118
  3. เกร็ดความรู้เรื่องขายฝากกับจำนอง 124
- ผู้ประกอบธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 136
  1. ความหมายและลักษณะของสัญญานายหน้า 136
  2. เกร็ดความรู้เกี่ยวกับนายหน้า 146
- ผู้ประกอบธุรกิจเช่าทรัพย์สิน 180
  1. ลักษณะความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน 180
  2. เกร็ดความรู้สัญญาเช่าทรัพย์สิน 192

## บทที่ 4

205

### กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และอาคารชุด

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ  
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 206
  - 1. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 206
  - 2. กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 218
  - 3. บทสรุปกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 260
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอาคารชุด 261
  - พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 261
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษี 282
  - 1. ประมวลรัษฎากร พ.ศ.2481 284
    - สรุป กฎหมายเกี่ยวกับภาษีตามประมวลรัษฎากร 293
  - 2. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 297
    - สรุป กฎหมายเกี่ยวกับภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 308

## บทที่ 5

311

### ถาม-ตอบ ข้อกฎหมาย

- 1. การครอบครองปรปักษ์ 312
- 2. ซื้อขายที่ดินโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ 314
- 3. ทางจำเป็น 317
- 4. ซื้อขายที่ดินที่มีกฎหมายห้ามโอน 322
- 5. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 325
- 6. ตัวแทนนายหน้า 327
- 7. ขายฝากที่ดิน 329
- 8. บังคับจำนอง 332
- 9. ซื้อขายที่ดินมือเปล่า 335

### บทส่งท้าย

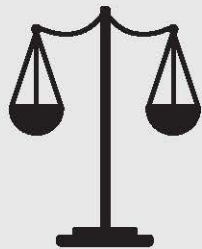
340

บทที่

1

# กฎหมายต้องรู้

“ความไม่รู้กฎหมายจะอ้าง  
เป็นข้อแก้ตัวไม่ได้”



# “การลงทุนมีความเสี่ยง

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อน

การตัดสินใจลงทุน”

---

คำกล่าวนี้ไม่ใช่เฉพาะการลงทุนใน “หุ้น” เท่านั้น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนหลักหมื่นบาท แสนบาท ล้านบาท หรือหลายสิบล้านบาท ย่อมมีความเสี่ยง (Risk) ด้วยเช่นเดียวกัน แต่ความไม่รู้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กลับสร้างความเสียหายมากมายยิ่งกว่าตัวเงินที่สูญเสียไป

เห็นได้จากความเสียหายอันมิใช่ตัวเงิน เช่น เสียเวลาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน ตั้งแต่ขั้นตอนของการพูดคุยตกลงเจรจา การผัดนัดชำระหนี้ การรวบรวมพยานเอกสาร การปรึกษาผู้รู้กฎหมายหรือทนายความ จนถึงกระบวนการในชั้นศาล ก่อให้เกิดความยุ่งยากซับซ้อนในการประกอบธุรกิจและทำให้เสียโอกาสทางธุรกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

## “ความไม่รู้กฎหมาย จะอ้างเป็นข้อแก้ตัวไม่ได้”

ดังนั้นความไม่รู้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จึงเป็น

### “ความเสี่ยง (Risk) คุณสอง”

สำหรับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มือใหม่ ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการซื้อขายที่ดิน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน หรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจการรับขายฝาก-จำนองที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน นักลงทุนซื้อขายคอนโดมิเนียม แม้กระทั่งเจ้าของที่ดินเองก็ตาม

# “ความไม่รู้”

นำมาซึ่งความเสียหายและ “ค่าโง่” สำหรับความไม่รู้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นแพงมากครับ ซึ่งในขณะที่ผมเขียนหนังสือเล่มนี้มีข่าวสะเทือนวงการอสังหาริมทรัพย์

เมื่อโครงการพัฒนาบนที่ดินแนวสูงในทำเลกลางเมืองย่านอโศก กรุงเทพมหานคร สร้างเป็นคอนโดเนียมสูง 50 ชั้น ทั้งโครงการสามารถปิดการขายได้ 100% มูลค่าโครงการประมาณ 6,000 ล้านบาท แต่ด้วยข้อกฎหมายเรื่องระยะร่นในการก่อสร้าง การขยายถนนที่มีความกว้าง 12 เมตรให้เป็น 18 เมตรขึ้นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร และมีการฟ้องร้องให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการหรือเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างนั่นเอง ถึงแม้ว่าทางคดียังต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไปยังศาลปกครองสูงสุดก็ตาม แต่ก็นำมาซึ่งความเสียหายต่อธุรกิจทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินในด้านอื่นๆ อีก เห็นได้ว่าทั้งข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายในแต่ละเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์จะแตกต่างกันไป แต่ผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ควรรู้ข้อกฎหมายเบื้องต้นไว้ก่อน

# ยกตัวอย่างเช่น

1

ซื้อขายที่ดินโดยไม่รู้จักประเภทของที่ดินว่าที่ดินแปลงนั้นมีเอกสารโฉนดที่ดิน น.ส.3 หรือ น.ส.4 เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า (ที่ดินมือเปล่า) หรือที่ดิน ส.ป.ก., ภ.ท.บ.5 ผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือมีสิทธิครอบครองได้หรือไม่ อย่างไร

2

ซื้อขายที่ดินโดยไม่ทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาจะซื้อขาย ต้องไปดำเนินการอย่างไร

# ยกตัวอย่างเช่น

## (ต่อ)

- 3 แบ่งแยกที่ดินเกิน 10 แปลงเพื่อจัดสรรที่ดินทำบ้านขาย มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างไร
- 4 เจ้าของที่ดินตั้งตัวแทนนายหน้าแบบ Exclusive ขายที่ดินโดยไม่ผ่านนายหน้า นายหน้าฟ้องบังคับตามสัญญาได้หรือไม่
- 5 ก่อสร้างบ้านไม่รู้ระยะร่นตามกฎหมาย จะขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่



**ปัญหาตามที่ยกตัวอย่างเหล่านี้จะไม่เกิดขึ้น** ถ้า  
นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่มีความรู้และความ  
เข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้องและนำข้อเท็จจริงและ  
ข้อกำหนดในเรื่องนั้นๆ มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์  
ต่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเพิ่ม  
ความมั่นใจให้กับตัวนักลงทุนเองในการประกอบ  
ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจได้  
อย่างราบรื่นต่อไป



บทที่

2

# อสังหาริมทรัพย์

“ที่ดิน”



# กฎหมายเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ เราจะเห็นคำว่า “อสังหาริมทรัพย์”

เป็นคำสำคัญและปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ **มาตรา 139** โดยบัญญัติไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

**ดังนั้น “อสังหาริมทรัพย์” จึงหมายถึง**

**- ที่ดิน**

หมายถึง พื้นที่ยื่นพื้นดิน แต่ไม่รวมถึงเนื้อดินที่ขุดออกมาจากพื้นดิน

**- ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวร**

หมายถึง ทรัพย์อื่นใดซึ่งไม่ใช่ที่ดิน แต่ทรัพย์นั้นได้ยึดติดตั้งตราอยู่กับที่ดินอย่างแน่นหนาและยากต่อการเคลื่อนย้าย หรือยึดติดกับที่ดินในลักษณะถาวร

**- ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน**

หมายถึง ทรัพย์ที่ประกอบเป็นเนื้อเดียวกับที่ดิน เช่น กรวด หิน ดิน ทราย แร่ธาตุ

**- ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับที่ดิน**

หมายถึง ทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวร หรือทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระจำยอม เป็นต้น

## สาระสำคัญในความหมายของ “อสังหาริมทรัพย์”

มีคำว่า “ที่ดิน” รวมอยู่ด้วย ซึ่งคำว่า “ที่ดิน” ก็ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ตาม **มาตรา 1** “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

นอกจากนี้ยังมีคำจำกัดความสำคัญๆ ตาม **มาตรา 1** ในประมวลกฎหมายที่ดินที่ควรรู้ ได้แก่

- 1 **“สิทธิในที่ดิน”** หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย
- 2 **“โฉนดที่ดิน”** หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
- 3 **“การรังวัด”** หมายความว่า การรังวัดปักเขตและทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินหรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

เมื่อกล่าวถึงความหมายของ “อสังหาริมทรัพย์” และ “ที่ดิน” รวมถึงคำจำกัดความอื่นๆ ก็จะยึดถือตามประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## นิยามศัพท์ควรรู้

### 1. “โฉนดที่ดิน”

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 1

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

### 2. “กรรมสิทธิ์” “สิทธิครอบครอง” “การครอบครองปรปักษ์”

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 1

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการครอบครองปรปักษ์ มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ไร ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

“กรรมสิทธิ์” หมายถึง ทรัพย์สินที่แสดงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือสิทธิทั้งปวงที่ผู้เป็นเจ้าของมีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้นๆ ได้แก่ สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินนั้น สิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอน สิทธิในการได้ดอกผลในทรัพย์สิน สิทธิในการขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวกับทรัพย์สินของตน และสิทธิในการติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ กล่าวคือ เป็นการแสดงความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้นๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติรับรองสิทธิไว้

ในกรณี “ที่ดิน” ผู้มีชื่อปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ถือได้ว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น และเป็นเจ้าของที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารที่ทางราชการออกให้ เพื่อรับรองความเป็นเจ้าของ เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นต้น

หลัก “กรรมสิทธิ์” อาจจะถูกแย่งการครอบครองได้ หากปล่อยให้บุคคลอื่นครอบครองที่ดินโดยความสงบ เปิดเผยเจตนาด้วยเจตนาเป็นเจ้าของและครอบครองเกินกว่า 10 ปี ผู้ที่แย่งการครอบครองเกินกว่า 10 ปี สามารถร้องขอต่อศาล ยื่นแสดงการครอบครองปรปักษ์ต่อศาลได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ **มาตรา 1382** หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินทอดทิ้ง ไม่ทำประโยชน์ในที่ดินของตนเอง และไม่มีใครเข้าแย่งการครอบครองแล้วเจ้าพนักงานตามกฎหมายที่ดินหรือรัฐอาจจะเอาคืนมาตกเป็นของแผ่นดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน **มาตรา 6**

“สิทธิครอบครอง” เป็นสิทธิครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น ไม่มีลักษณะดังเช่น “กรรมสิทธิ์” ทำให้เสียสิทธิบางประการตามกฎหมาย โดยทางราชการจะออกหนังสือแสดงสิทธิครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือเป็นการรับรองการทำประโยชน์ เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.) หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว หรือแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) คือ แบบแสดงสิทธิการครอบครองที่ดินหรือแจ้งการครอบครองที่ดินแปลงนั้น รวมถึงที่ดินมือเปล่า (ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิใดๆ) ที่ทางราชการยังไม่มีออกเอกสารรับรองสิทธิ

ในกรณี “ที่ดิน” ที่มีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน แม้แต่ที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อย่างเช่น น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข., ส.ค.1 ก็ตาม อาจเสียสิทธิในที่ดินได้ หากปล่อยให้บุคคลอื่นรบกวนการครอบครอง หรือถูกแย่งการครอบครอง หรือถูกบอกเปลี่ยนลักษณะการยึดถือในที่ดินเกินกว่า 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ **มาตรา 1374, 1375, 1381** หรือรัฐอาจจะเอาคืนตกเป็นของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน **มาตรา 6** ได้เช่นเดียวกัน

“การครอบครองปรปักษ์” คือ กรณีที่บุคคลใดครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี โดยความสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น กฎหมายให้ถือว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์

ซึ่งจะเป็นกรณีครอบครองปรปักษ์ได้นั้น จะต้องเป็นกรณีที่ดินมีเอกสารสิทธิเป็น “โฉนดที่ดิน” เท่านั้น กรณีที่ดินมือเปล่า เช่น น.ส.3, น.ส.3 ก., ส.ค.1 หรือ

ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ หรือที่ดินไม่มีเอกสารหลักฐาน  
ที่ทางราชการออกให้จะไม่มีการครอบครองปรปักษ์ มี  
เพียง “สิทธิครอบครอง” เท่านั้น

การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะใช้ยื่นต่อ  
บุคคลภายนอกตามกฎหมายนั้น ผู้ครอบครองปรปักษ์จะ  
ต้องยื่นคำร้องขอต่อศาล ให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษา  
ถึงที่สุดแสดงว่าเป็นผู้ครอบครองปรปักษ์ตาม **มาตรา**  
**1382** และได้้นำคำพิพากษานั้นไปยื่นขอจดทะเบียน  
ซื้อต้นลงในโฉนดที่ดินฉบับใหม่ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  
นั้น จึงจะครบถ้วนสมบูรณ์ตามกฎหมาย

## ดังนั้น การมี “กรรมสิทธิ์” ในที่ดิน ย่อมดีกว่าการมีเพียง “สิทธิครอบครอง”

ซึ่งตามกฎหมาย ผู้มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อย่างเช่น น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข., ส.ค.1 สามารถดำเนินการขอรังวัดสอบเขตและยื่นขอออกโฉนดที่ดิน น.ส.4 จากเจ้าพนักงานที่ดินได้ ทำให้มี “กรรมสิทธิ์” ตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน ควรรู้ถึงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือเอกสารแสดงสิทธิครอบครอง ดังนี้

**“เอกสารแสดง  
กรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิทธิ  
ครอบครองที่ดิน”**

---

**“หลักฐานแสดงสิทธิและ  
การครอบครองที่ดิน”**

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) คือ แบบแสดงสิทธิการครอบครองที่ดินหรือแจ้งการครอบครองที่ดินแปลงนั้น เป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่าตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงทำการโอนกันได้โดยการแสดงเจตนาสละการครอบครองและไม่ยึดถือพร้อมส่งมอบให้ผู้รับโอนไปก็เป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ผู้มี ส.ค. 1 มีสิทธินำมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข.) ได้ในอนาคต

**เอกสารสิทธิที่ราชการออกให้ แต่ไม่ใช่หนังสือแสดง  
กรรมสิทธิในที่ดิน เช่น**

**ภ.บ.ท.5** แบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีบำรุงท้อง  
ที่ ไม่ใช่เอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**ก.ส.น.5** เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออก  
ไว้ในนิคมสหกรณ์ตาม พ.ร.บ.จัดที่ดินเพื่อการครอง  
ชีพ พ.ศ.2511

**น.ค.3** เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกให้นิคมสร้างตนเอง ตาม พ.ร.บ.จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511

**สทก.** ให้สิทธิทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติเพื่อช่วยเหลือราษฎรที่มีความจำเป็นในการครองชีพ สามารถเข้าทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้

**ส.ป.ก.** สิทธิและการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตลอดจนการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518

“หนังสือ  
แสดงสิทธิในที่ดิน”