

วารสารธรรมเพื่อชีวิต

JOURNAL OF DHAMMA FOR LIFE

ISSN: 2822-048X

<https://soo8.tci-thaijo.org/index.php/dhammalife/index>

Original Research Article

The Protection of a Temple's Rights as a Transferee of Ownership in Immovable Property Acquired by Adverse Possession

การคุ้มครองสิทธิของวัดในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

จากการครอบครองปรปักษ์

Phrakruworadhammawathi Chandawuttho Raklaemthong^{1*}พระครูวรธรรมวาที ฉันทวุฒิโธ รักแหลมทอง^{1*}

ARTICLE INFO

Name of Author &
Corresponding Author: *1. Phrakruworadhammawathi
Chandawuttho Raklaemthong*พระครูวรธรรมวาที ฉันทวุฒิโธ รักแหลมทอง
Mahachulalongkornrajavidyalaya
University, Thailand.

มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

Email: Phrakruworadhammawathi@gmail.com

คำสำคัญ :

การคุ้มครองสิทธิ, การครอบครองปรปักษ์, วัด

Keywords:

Protection of Rights, Adverse Possession,
Temple

Article history:

Received: 09/05/2026

Revised: 20/06/2026

Accepted: 01/07/2026

Available online: 14/07/2026

How to Cite:

Raklaemthong, P. (2026). The Protection of a Temple's Rights as a Transferee of Ownership in Immovable Property Acquired by Adverse Possession. *Journal of Dhamma for Life*, 32(4), 235-247.

ABSTRACT

This research article aims to 1) study the process of acquiring ownership of property and the protection of the rights of transferees, 2) study the concepts and theories related to the protection of rights of transferees acquiring property from adverse possession, 3) study the problems and causes regarding the protection of rights of transferees of property acquired through adverse possession, and 4) propose guidelines for improving relevant laws and regulations to provide appropriate and fair protection for good-faith transferees who acquire immovable property derived from adverse possession for valuable consideration.

The research results reveal that acquiring ownership through adverse possession is an acquisition by operation of law. Possessors must petition the court for an inquiry and a certifying order before land registration. Although the Civil and Commercial Code contains provisions protecting good-faith transferees in several scenarios, it does not cover cases of transfers derived from adverse possession. The problem arises when the court subsequently revokes irregular judicial proceedings, rendering the ownership order void and the land registration revoked. Consequently, a temple, acting as a juristic person purchasing land in good faith for religious purposes, loses ownership based on the principle that a transferee has no better right than a transferor. The researcher proposes amending the Civil and Commercial Code by adding Section 1332/1 to close this legal loophole and fairly protect the rights of good-faith transferees who acquire land from adverse possession for valuable consideration.

ศูนย์ดัชนีการอ้างอิงวารสารไทย
Thai Journal Citation Index Centre<https://so08.tci-thaijo.org/index.php/dhammalife/index>

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษากระบวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและการคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ 2. ศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากทรัพย์สินที่ได้จากการครอบครองปรปักษ์ 3. ศึกษาปัญหาและสาเหตุของปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ได้จากการครอบครองปรปักษ์ และ 4. เพื่อหาแนวทางเสนอแนะปรับปรุงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์จากการครอบครองปรปักษ์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้รับความคุ้มครองอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

ผลการวิจัยพบว่า การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ผู้ครอบครองต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อไต่สวนและมีคำสั่งรับรองกรรมสิทธิ์ก่อนนำไปจดทะเบียน แม้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะมีบทบัญญัติคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริตในหลายกรณี แต่ยังไม่ครอบคลุมถึงกรณีการรับโอนจากการครอบครองปรปักษ์ ปัญหาเกิดขึ้นเมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบในภายหลัง ทำให้คำสั่งรับรองกรรมสิทธิ์สิ้นผลและทะเบียนถูกเพิกถอน ส่งผลให้วัดซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดซื้อที่ดินมาโดยสุจริตเพื่อประโยชน์ทางศาสนา ต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ผู้วิจัยจึงเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1332/1 เพื่ออุดช่องว่างทางกฎหมายและคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนที่ดินจากการครอบครองปรปักษ์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม

บทนำ

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Ownership) เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ได้รับการรับรองตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 ซึ่งบัญญัติให้บุคคลมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบทอดอันสะท้อนหลักการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินซึ่งเป็นรากฐานของระบบกฎหมายเอกชนและระบบเศรษฐกิจสมัยใหม่ (ราชบัณฑิตยสถาน, 2556) แนวคิดดังกล่าวมีความสอดคล้องกับทฤษฎีกรรมสิทธิ์ของ Aristotle ที่มองว่ากรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเป็นองค์ประกอบสำคัญของเสรีภาพในการดำรงชีวิต และแนวคิดสิทธิธรรมชาติของจอห์น ล็อก (John Locke) ที่อธิบายว่ากรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ติดตัวมนุษย์มาตั้งแต่กำเนิดและรัฐมีหน้าที่ให้การรับรองและคุ้มครอง (เดชชาติ วงศ์โกมลเชษฐ์, 2530) ด้วยเหตุนี้ ความมั่นคงแห่งกรรมสิทธิ์จึงมีความสำคัญต่อการสร้างความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรม การหมุนเวียนทรัพย์สิน และการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมโดยรวมภายใต้ระบบกฎหมายไทย กรรมสิทธิ์อาจได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมาย เช่น การครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 (จิตติ ตังศภัทย์, 2527) แม้ว่าหลักการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อรับรองสถานะทางกฎหมายของผู้ครอบครองทรัพย์สินเป็นเวลานานและสร้างความแน่นอนของสิทธิในทรัพย์สิน แต่ในทางปฏิบัติกลับก่อให้เกิดข้อพิพาทที่ซับซ้อน เมื่อคำสั่งศาลที่รับรองกรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ถูกเพิกถอนภายหลังจากการดำเนินกระบวนการพิจารณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประมวล

กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 27 ส่งผลให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่อาศัยคำสั่งศาลดังกล่าว ต้องถูกเพิกถอนตามไปด้วย

ปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลภายนอกผู้รับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน โดยเฉพาะกรณีของวัดซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 31 และมีบทบาทสำคัญในการดำเนินกิจการทางพระพุทธศาสนา รวมถึงการจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการขยายพื้นที่ประกอบศาสนกิจตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการสร้างวัด พ.ศ. 2559 ที่กำหนดให้วัดต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ไร่ ในหลายกรณี วัดได้จัดซื้อที่ดินโดยสุจริต ใช้เงินบริจาคของประชาชน และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย แต่ภายหลังกลับสูญเสียกรรมสิทธิ์เนื่องจากคำสั่งศาลเดิมถูกเพิกถอน ส่งผลให้วัดต้องคืนที่ดิน ถูกฟ้องขับไล่ และอาจต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายเพิ่มเติม ทั้งที่มิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำโดยมิชอบของผู้โอน กรณีศึกษาของมูลนิธิวัดสวนแก้วสะท้อนให้เห็นถึงผลกระทบดังกล่าวอย่างเป็นรูปธรรม เมื่อมูลนิธิได้ซื้อที่ดินโดยสุจริตในราคา 10 ล้านบาทจากผู้ซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์ตามคำสั่งศาลเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ แต่ภายหลังคำสั่งศาลดังกล่าวถูกเพิกถอนเนื่องจากกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบ ส่งผลให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ถูกเพิกถอน วัดถูกฟ้องขับไล่ และต้องชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวน 1.9 ล้านบาท เหตุการณ์เช่นนี้สะท้อนให้เห็นถึงความไม่สมดุลระหว่างการคุ้มครองเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมกับการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้รับโอนโดยสุจริต ซึ่งกระทบต่อหลักความมั่นคงแห่งนิติกรรมและความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่างานศึกษาที่ผ่านมาและแนวคำพิพากษาศาลฎีกา เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3476/2538 และ 7949/2544 ได้อธิบายหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอำนาจศาลในการเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบและผลทางกฎหมายของการเพิกถอนดังกล่าว แต่การศึกษาส่วนใหญ่ยังมุ่งเน้นการตีความบทบัญญัติกฎหมายและผลของคำพิพากษาเป็นสำคัญ โดยยังขาดการวิเคราะห์เชิงระบบเกี่ยวกับผลกระทบต่อบุคคลภายนอกผู้รับโอนโดยสุจริต โดยเฉพาะวัดซึ่งเป็นนิติบุคคลสาธารณประโยชน์ อีกทั้งยังไม่มีข้อเสนอเชิงนโยบายหรือแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายเพื่อสร้างสมดุลระหว่างการคุ้มครองเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมกับการคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริตภายใต้หลักความมั่นคงแห่งนิติกรรมและความแน่นอนของกฎหมาย

งานวิจัยจึงอยู่ที่การขาดองค์ความรู้เกี่ยวกับกลไกทางกฎหมายในการคุ้มครองวัดหรือบุคคลภายนอกผู้รับโอนโดยสุจริต เมื่อคำสั่งศาลที่เป็นฐานแห่งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ถูกเพิกถอนภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ทั้งในด้านหลักกฎหมายเปรียบเทียบ หลักคุ้มครองผู้สุจริต (Protection of Bona Fide Purchasers) และแนวทางการปฏิรูปกฎหมายที่สามารถสร้างความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของเดิมกับความมั่นคงของการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเหตุนี้ การวิจัยครั้งนี้จึงมุ่งศึกษาปัญหาทางกฎหมายที่เกิดจากการเพิกถอนคำสั่งศาลเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ซึ่งส่งผลกระทบต่อวัดในฐานะผู้รับโอนโดยสุจริต วิเคราะห์ความเหมาะสมของกฎหมายไทยโดยเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายต่างประเทศ และเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของเดิมและการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริต อันจะนำไปสู่การเสริมสร้างความมั่นคงของระบบกรรมสิทธิ์และความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย



ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและกรอบแนวคิดในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ศึกษาปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตในกรณีที่สิทธิของผู้โอนเกิดจากการครอบครองปรปักษ์ โดยอาศัยการสังเคราะห์แนวคิดทางกฎหมายจากทฤษฎีสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ (1) ทฤษฎีกรรมสิทธิ์ (Theory of Ownership) (2) ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) และ (3) ทฤษฎีความยุติธรรม (Theory of Justice) เพื่อใช้เป็นกรอบในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายให้เกิดความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของเดิมกับผู้รับโอนโดยสุจริต

ประการแรก ทฤษฎีกรรมสิทธิ์ (Theory of Ownership) อธิบายว่ากรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute Right) ที่เจ้าของมีอำนาจใช้สอย จำหน่าย และหวงก้นบุคคลอื่นมิให้เข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตน อีกทั้งเป็นสิทธิที่มีลักษณะถาวร (Perpetual Right) จนกว่าจะสิ้นไปตามกฎหมาย (บัญญัติ สุขีวะ, 2562; วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, 2561; ศิริราชา (เจริญพานิช) ศิริราชวงศาจารย์, 2560) แนวคิดดังกล่าวสะท้อนหลักพื้นฐานของกฎหมายทรัพย์สินที่ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองเจ้าของกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ระบบกฎหมายยังยอมรับข้อยกเว้นบางประการ เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความมั่นคงแห่งสิทธิและความแน่นอนของนิติสัมพันธ์ในสังคม

ประการที่สอง ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) ตั้งอยู่บนหลักปัจเจกชนนิยมและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ซึ่งได้รับอิทธิพลจากแนวคิดของ Adam Smith โดยถือว่าบุคคลย่อมมีเสรีภาพในการกำหนดความสัมพันธ์ทางกฎหมายของตนผ่านนิติกรรมและสัญญา ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี หลักดังกล่าวเชื่อมโยงกับหลัก Pacta Sunt Servanda ซึ่งกำหนดให้สัญญาที่คู่สัญญาทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและโดยสมัครใจย่อมมีผลผูกพันและต้องได้รับการเคารพ (ดาราพร ธีระวัฒน์, 2542) ดังนั้น เมื่อผู้รับโอนได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ย่อมเกิดความคาดหวังอันชอบธรรม (Legitimate Expectation) ว่านิติกรรมดังกล่าวจะได้รับการรับรองและคุ้มครองตามกฎหมาย

ประการที่สาม ทฤษฎีความยุติธรรม (Theory of Justice) อาศัยหลักกฎหมายธรรมชาติและแนวคิดของ Plato และ Aristotle ซึ่งมองว่ากฎหมายมิได้มีหน้าที่เพียงบังคับใช้บทบัญญัติเท่านั้น แต่ต้องธำรงไว้ซึ่งความยุติธรรม ความสมเหตุสมผล และความเสมอภาคในการคุ้มครองสิทธิของบุคคล การใช้กฎหมายจึงควรคำนึงถึงการป้องกันมิให้บุคคลผู้กระทำการโดยสุจริตและได้เสียค่าตอบแทนต้องรับผลเสียจากความบกพร่องของระบบกฎหมายหรือการกระทำของบุคคลอื่น ทั้งนี้ หลักความยุติธรรมยังทำหน้าที่เป็นเกณฑ์ในการประเมินว่าบทบัญญัติของกฎหมายสามารถสร้างดุลยภาพระหว่างสิทธิของเจ้าของเดิมกับความมั่นคงแห่งนิติสัมพันธ์ของบุคคลภายนอกได้เพียงใด

จากการสังเคราะห์แนวคิดทั้งสามประการ พบว่าทฤษฎีกรรมสิทธิ์ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของทรัพย์ ขณะที่ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและทฤษฎีความยุติธรรมให้ความสำคัญกับการ

คุ้มครองความสุจริต ความเชื่อถือได้ของนิติกรรม และความมั่นคงของการหมุนเวียนทรัพย์สินในระบบเศรษฐกิจ การบังคับใช้กฎหมายจึงควรสร้างความสมดุลระหว่างหลักการทั้งสองด้าน มากกว่าการให้ความสำคัญกับหลักใดหลักหนึ่งเพียงลำพัง

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การวิจัยมุ่งวิเคราะห์ความสอดคล้องของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับหลักการทางทฤษฎีทั้งสามประการ เปรียบเทียบกับแนวทางของกฎหมายต่างประเทศและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอเชิงนโยบายและแนวทางการปรับปรุงกฎหมายที่สามารถสร้างความสมดุลระหว่างการคุ้มครองกรรมสิทธิ์ ความมั่นคงของธุรกรรม และความยุติธรรมในระบบกฎหมายไทย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษากระบวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและการคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์
2. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากทรัพย์สินที่ได้จากการครอบครองปรปักษ์
3. เพื่อศึกษาปัญหาและสาเหตุของปัญหา การคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ได้จากการครอบครองปรปักษ์
4. เพื่อหาแนวทางเสนอแนะปรับปรุงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จากการครอบครองปรปักษ์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้รับความคุ้มครองอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

ระเบียบวิธีการวิจัย

รูปแบบของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งมุ่งศึกษาประเด็นปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดการศาสนสมบัติของวัด โดยใช้การตีความหลักกฎหมาย แนวคิดทางนิติศาสตร์ และแนวคำพิพากษาศาลที่เกี่ยวข้อง เพื่ออธิบายสภาพปัญหา วิเคราะห์ข้อจำกัดของกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ตลอดจนเสนอแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงกฎหมายให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสังคมและหลักความยุติธรรม การวิจัยเชิงคุณภาพมีความเหมาะสมกับการศึกษาประเด็นดังกล่าว เนื่องจากการวิเคราะห์เนื้อหาของบทบัญญัติกฎหมาย หลักการทางวิชาการ และข้อเท็จจริงจากคดีตัวอย่าง อันนำไปสู่การสังเคราะห์องค์ความรู้เพื่อใช้เป็นข้อเสนอเชิงนโยบายและเชิงกฎหมาย



แหล่งข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ใช้การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) เป็นแหล่งข้อมูลหลัก โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Sources) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Sources) ข้อมูลปฐมภูมิประกอบด้วย รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พระราชบัญญัติคณะกรรมการการเลือกตั้ง พ.ศ. 2505 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ตลอดจนคำพิพากษาศาลฎีกาและคำพิพากษาศาลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการศาสนสมบัติของวัด ส่วนข้อมูลทุติยภูมิประกอบด้วยตำรา หนังสือวิชาการ บทความวิจัย วิทยานิพนธ์ รายงานการศึกษา และเอกสารทางวิชาการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ เปรียบเทียบ และสังเคราะห์แนวคิดเพื่อเพิ่มความสมบูรณ์และความน่าเชื่อถือของผลการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือสำคัญที่ใช้ในการวิจัย คือ กรอบแนวคิดการวิเคราะห์เอกสาร (Document Analysis Framework) ซึ่งผู้วิจัยพัฒนาขึ้นโดยบูรณาการหลักกรรมสิทธิ์ (Theory of Ownership) ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Theory of Sanctity of Intention) และทฤษฎีหลักความยุติธรรม (Theory of Justice) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์บทบัญญัติกฎหมาย แนวคำพิพากษา และข้อเท็จจริงจากกรณีศึกษาอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งใช้เปรียบเทียบความสอดคล้องระหว่างหลักกฎหมายกับการบังคับใช้ในทางปฏิบัติ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสืบค้น คัดเลือก และตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งกฎหมายลายลักษณ์อักษร ระเบียบราชการ ประกาศ คำสั่ง และเอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งวัด การได้มาซึ่งศาสนสมบัติ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของวัด นอกจากนี้ ยังศึกษาข้อเท็จจริงและถอดบทเรียนจากกรณีศึกษาของมูลนิธิวัดสวนแก้ว ได้แก่ คดีศาลจังหวัดนนทบุรี หมายเลขแดงที่ ส.1311/2546 และคดีหมายเลขแดงที่ 93/2565 เพื่อวิเคราะห์ประเด็นข้อกฎหมาย ปัญหาการตีความ และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้กฎหมายในสถานการณ์จริง

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยจำแนกข้อมูลตามประเด็นสำคัญของการศึกษา แล้วนำมาวิเคราะห์ร่วมกับหลักกฎหมาย แนวคิดทางนิติศาสตร์ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และแนวคำพิพากษาศาลฎีกา เพื่อค้นหาความสัมพันธ์ ความสอดคล้อง และช่องว่างของกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน จากนั้นจึงสังเคราะห์ผลการศึกษาเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการและเชิงนโยบายในการปรับปรุงกฎหมาย



เกี่ยวกับศาสนสมบัติของวัดให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และสามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับหลักนิติธรรม หลักความเป็นธรรม และบริบทของสังคมไทยในปัจจุบัน

ผลการวิจัย

1. กระบวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และการคุ้มครองสิทธิ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีสองทางคือ ทางนิติกรรมและโดยผลของกฎหมาย การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง บังคับให้ต้องจดทะเบียนจึงจะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกได้ กระบวนการนี้ผู้ครอบครองต้องยื่นคำร้องต่อศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 188 เพื่อให้ศาลไต่สวนและมีคำสั่งรับรองกรรมสิทธิ์ จากนั้นจึงนำไปจดทะเบียนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ปัจจุบันกฎหมายมีการคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนทรัพย์สินโดยสุจริตไว้ในมาตรา 1329 (นิติกรรมโมฆียะ) 1330 (การขายทอดตลาด) 1331 (เงินตรา) และ 1332 (การซื้อในท้องตลาด) แต่ยังไม่มียกเว้นให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจากการครอบครองปรปักษ์

สรุปได้ว่า การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นสามารถกระทำได้สองทางหลัก คือการได้มาโดยทางนิติกรรมและการได้มาโดยผลของกฎหมาย ซึ่งการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ถือเป็นได้มาโดยผลของกฎหมายประเภทหนึ่งที่มาตรา 1299 วรรคสอง กำหนดเงื่อนไขบังคับให้ต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเสียก่อนจึงจะสามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ โดยในทางปฏิบัติผู้ครอบครองจะต้องดำเนินการกระบวนการพิจารณาทางศาลด้วยการยื่นคำร้องขอตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 188 เพื่อให้ศาลทำการไต่สวนและมีคำสั่งรับรองกรรมสิทธิ์เสียก่อน จากนั้นจึงนำคำสั่งศาลดังกล่าวไปดำเนินการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ซึ่งออกตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปัจจุบันกฎหมายจะมีบทบัญญัติที่มุ่งคุ้มครองสิทธิของบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินโดยสุจริตในหลายกรณี ไม่ว่าจะเป็นกรณีจากนิติกรรมที่เป็นโมฆียะตามมาตรา 1329 การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตามมาตรา 1330 การได้มาซึ่งเงินตราตามมาตรา 1331 หรือการซื้อทรัพย์สินในท้องตลาดตามมาตรา 1332 แต่จากการศึกษากลับพบประเด็นสำคัญว่า กฎหมายไทยยังคงมีช่องว่างโดยปราศจากบทบัญญัติใดที่ให้ความคุ้มครองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ได้กรรมสิทธิ์มาสืบเนื่องจากการครอบครองปรปักษ์ไว้อย่างชัดเจน อันนำมาซึ่งปัญหาเรื่องความไม่มั่นคงแห่งสิทธิของผู้สุจริตในกระบวนการเปลี่ยนโอนทรัพย์สินในปัจจุบัน

2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ทฤษฎีหลักกรรมสิทธิ์รับรองว่าความเป็นเจ้าของเป็นสิทธิเด็ดขาด แต่ในทางปฏิบัติเมื่อเกิดข้อบกพร่องทางทะเบียน สิทธินี้กลับถูกสั่นคลอน ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาสนับสนุนว่า เมื่อวิญญูชน (เช่น วัด) ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดินซึ่งเป็นเอกสารมหาชนและตกลงทำสัญญาโดยสุจริต รัฐไม่ควรแทรกแซงให้สัญญานั้นไร้ผล ทฤษฎีหลักความยุติธรรมชี้ให้เห็นว่า การนำสุภาพ



กฎหมายโรมัน "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" มาบังคับใช้อย่างเคร่งครัดโดยไม่พิจารณาถึงความสุจริตและค่าตอบแทนที่บุคคลภายนอกได้เสียไป ย่อมขัดต่อหลักการแห่งความเที่ยงธรรมและกฎหมายธรรมชาติ

สรุปได้ว่า แม้ทฤษฎีหลักกรรมสิทธิ์จะให้การรับรองว่าความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นสิทธิที่มีลักษณะเด็ดขาด แต่ในสภาวะการณ์ปัจจุบันกลับปรากฏข้อเท็จจริงว่าเมื่อเกิดข้อบกพร่องในกระบวนการทางทะเบียนสิทธิที่ควรจะมีค้ำประกันกลับถูกสั่นคลอนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อพิจารณาผ่านทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาจะพบว่า เมื่อวิญญาณผู้มีใจเป็นธรรมได้ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดินอันเป็นเอกสารที่รัฐให้การรับรองอย่างรอบคอบและได้เข้าทำสัญญาโดยสุจริตแล้ว รัฐย่อมไม่ควรเข้าแทรกแซงเพื่อให้สัญญานั้นต้องกลายเป็นโมฆะหรือไร้ผลไป นอกจากนี้ ทฤษฎีหลักความยุติธรรมยังได้ชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่า การนำสุภาษิตกฎหมายโรมันที่ว่า "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" มาปรับใช้อย่างเคร่งครัดจนเกินไป โดยละเลยที่จะพิจารณาถึงองค์ประกอบเรื่องความสุจริตและค่าตอบแทนที่บุคคลภายนอกได้เสียไปเพื่อกระทำการผิดกรรมนั้น ย่อมส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมและถือเป็นการขัดต่อหลักการแห่งความเที่ยงธรรมรวมถึงหลักกฎหมายธรรมชาติอย่างรุนแรง อันส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในระบบกฎหมาย

3. ปัญหาและสาเหตุของปัญหา สาเหตุหลักเกิดจากการที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 27 ให้อำนาจศาลเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบได้ไม่ว่าเวลาใดๆ (ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3476/2538) หากการไต่สวนการครอบครองปรปักษ์เดิมมีการส่งหมายโดยไม่ชอบ เมื่อศาลเพิกถอนคำสั่งเดิม โฉนดที่ดินย่อมถูกแก้ไขกลับเป็นของเจ้าของเดิม ส่งผลให้วัดหรือบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินต่อมาต้องสูญเสียทรัพย์สิน ดังกรณีของมูลนิธิวัดสวนแก้วที่ซื้อที่ดินในราคา 10,000,000 บาท ครอบครองมากกว่า 10 ปี แต่ต้องถูกฟ้องขับไล่และเสียค่าเสียหายให้ทายาทเจ้าของเดิมถึง 1,900,000 บาท เนื่องจากไม่มีกฎหมายคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริตในกรณีนี้

สรุปได้ว่า อุปสรรคสำคัญเกิดจากช่องว่างในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 27 ที่ให้อำนาจศาลในการเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบได้โดยไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลา ซึ่งเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าการไต่สวนการครอบครองปรปักษ์ในครั้งแรกมีการส่งหมายโดยไม่ชอบตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3476/2538 ศาลย่อมมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งเดิมที่เคยรับรองกรรมสิทธิ์ไว้ ส่งผลกระทบเป็นลูกโซ่ทำให้โฉนดที่ดินถูกแก้ไขกลับไปเป็นชื่อของเจ้าของเดิมโดยปริยาย สภาวะการณ์เช่นนี้ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างรุนแรงต่อบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานอย่าง เช่น มูลนิธิวัดสวนแก้วที่เข้าซื้อที่ดินมาโดยสุจริตในราคาสูงถึง 10,000,000 บาท และครอบครองทำประโยชน์มาอย่างต่อเนื่องกว่า 10 ปี แต่กลับต้องเผชิญกับคำพิพากษาขับไล่และต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ทายาทเจ้าของเดิมอีกเป็นจำนวน 1,900,000 บาท โดยที่ระบบกฎหมายในปัจจุบันยังไม่มีบทบัญญัติใดเข้ามาทำหน้าที่คุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนที่กระทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์นี้เลย ทำให้ความมั่นคงในทรัพย์สินของผู้สุจริตแขวนอยู่บนความเสี่ยงจากข้อบกพร่องในกระบวนการพิจารณาที่ตนไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องด้วยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

4. แนวทางเสนอแนะและปรับปรุงกฎหมาย เพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมนี้ รัฐควรปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการเพิ่มบทบัญญัติข้อยกเว้นในลักษณะเดียวกับมาตรา 1329 ถึง 1332 เพื่อให้



ความคุ้มครองแก่บุคคลภายนอกผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการครอบครองปรปักษ์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เพื่อให้เอกสารสิทธิทางทะเบียนที่สืบเนื่องจากคำสั่งศาลมีความน่าเชื่อถือ

สรุปได้ว่า เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาค่าไม่เป็นที่ธรรมที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกผู้สุจริต รัฐจำเป็นต้องพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยเร่งด่วน ด้วยการเพิ่มบทบัญญัติในลักษณะที่เป็น "ข้อยกเว้น" ของหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เช่นเดียวกับหลักการที่ปรากฏในมาตรา 1329 ถึง 1332 โดยควรกำหนดให้มีการคุ้มครองสิทธิแก่บุคคลภายนอกผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์มาสืบเนื่องจากคำสั่งศาลในคดีครอบครองปรปักษ์ หากบุคคลนั้นได้กระทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ทั้งนี้เพื่อให้ระบบการทะเบียนที่ดินและเอกสารสิทธิที่ออกโดยอาศัยอำนาจจากคำสั่งศาลมีความศักดิ์สิทธิ์และน่าเชื่อถือในสายตาของวิญญูชน ตลอดจนเป็นการสร้างหลักประกันความมั่นคงทางกฎหมายและการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายต่อไป

อภิปรายผล

จากการวิจัยสามารถอภิปรายผลตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

1. กระบวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และการคุ้มครองสิทธิ การค้นพบสะท้อนให้เห็นถึงความเปราะบางของระบบทะเบียนที่ดินไทย แม้ว่าประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 จะกำหนดให้คำสั่งศาลเป็นฐานในการจดทะเบียนสิทธิ แต่เมื่อคำสั่งศาลถูกเพิกถอนได้ตลอดเวลาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เอกสารสิทธิที่รัฐออกให้จึงขาดเสถียรภาพ สิ่งนี้สอดคล้องกับแนวคิดที่ว่าหากรัฐไม่สามารถคุ้มครองเอกสารมหาชนของตนเองได้ ย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจและการทำนิติกรรมของวิญญูชน ซึ่งประเด็นนี้สอดคล้องกับข้อสังเกตและคำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สินของ (มานิตย์ จุมปา, 2564)

2. แนวคิดทฤษฎีกับการปรับใช้ การใช้หลัก "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" ในบริบทนี้ขัดแย้งอย่างสิ้นเชิงกับ "ทฤษฎีหลักความยุติธรรม" (Theory of Justice) ของอริสโตเติล เพราะเป็นการลงโทษผู้รับโอนที่กระทำการโดยสุจริต (Good Faith) ในขณะที่ให้ประโยชน์แก่เจ้าของเดิมที่ละทิ้งทรัพย์สินของตนไปนานกว่า 10 ปี ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) ควรถูกนำมาใช้เพื่อรับรองนิติกรรมที่สร้างขึ้นโดยวิญญูชนที่ได้ตรวจสอบทะเบียนอย่างรอบคอบแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ (ดาราพร ธีระวัฒน์, 2542) ที่ค้นพบว่ากฎหมายควรมีมาตรการรักษาสถานะและคุ้มครองความตกลงในสัญญาที่กระทำโดยสุจริตเพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญา

3. ความรุนแรงของปัญหาและผลกระทบ ปัญหาที่พบมีความรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายทางทรัพย์สินอย่างมหาศาล ดังที่สะท้อนผ่านกรณีของ "มูลนิธิวัดสวนแก้ว" ที่ศาลอุทธรณ์และศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาขับไล่และให้ชดเชยค่าเสียหาย การที่วัดซึ่งเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่บำรุงพระพุทธศาสนาและใช้เงินบริจาคของประชาชนต้องมารับเคราะห์กรรมทางกฎหมาย เป็นการตอกย้ำว่าปัญหาการขาดบทคุ้มครองสิทธิ

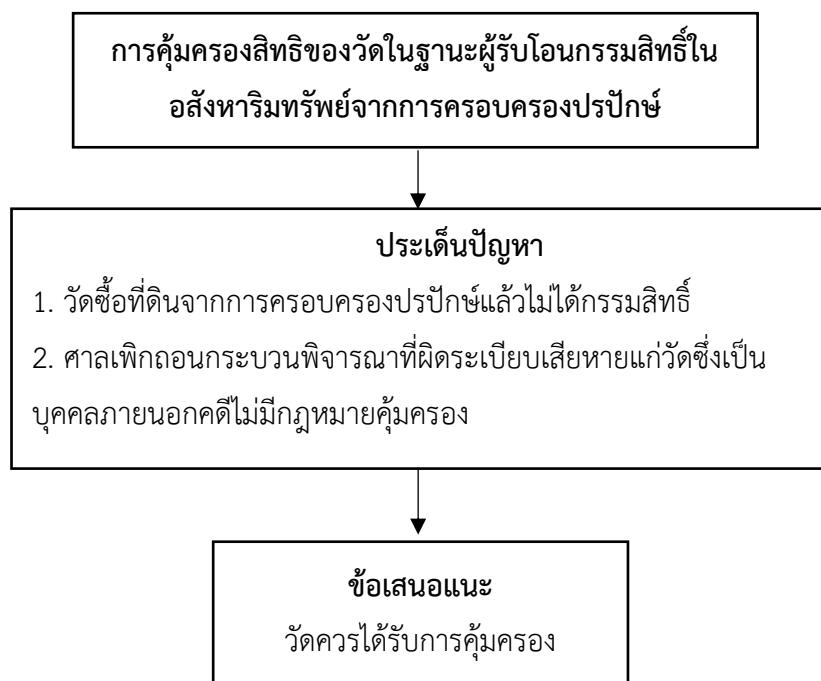


ผู้รับโอนจากการครอบครองปรปักษ์เป็นวาระเร่งด่วนที่ขัดต่อหลักมนุษยธรรมและศีลธรรมอันดี สอดคล้องกับงานวิจัยของ (พิทยา วิทยาไพโรจน์, 2549) ที่ค้นพบว่าเมื่อมีช่องว่างทางกฎหมายที่ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญาฝ่ายที่สุจริต รัฐจำเป็นต้องมีมาตรการหรือปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิมิให้เกิดการรอนสิทธิหรือถูกเอาเปรียบ

4. ความเหมาะสมของแนวทางแก้ไขกฎหมาย การเสนอให้เพิ่มมาตรา 1332/1 ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นแนวทางที่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ดั้งเดิมของประมวลกฎหมายที่มีการสร้าง "ข้อยกเว้น" เพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริตอยู่แล้ว (เช่น มาตรา 1330 ที่คุ้มครองผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล) การขยายความคุ้มครองมาสู่คำสั่งศาลในคดีครอบครองปรปักษ์จึงเป็นความสอดคล้องในทางตรรกะกฎหมาย (บัญญัติ สุชีวะ, 2562)

สรุปได้ว่า ระบบกฎหมายปัจจุบันยังมีช่องว่างในการคุ้มครองสิทธิระหว่างเจ้าของเดิมกับผู้รับโอนโดยสุจริต การเพิกถอนคำสั่งศาลที่ส่งผลกระทบต่อบุคคลภายนอกโดยไม่มีมาตรการเยียวยาหรือคุ้มครองสิทธิเป็นการสร้างภาระที่เกินสมควรแก่เหตุ (Unreasonable Burden) และขัดต่อหลักความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรม การตรากฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนที่สุจริตจึงมิใช่เพียงการแก้ปัญหาในทางแพ่งเท่านั้น แต่เป็นการธำรงไว้ซึ่งเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและความยุติธรรมในสังคม

องค์ความรู้จากการวิจัย



แผนภาพที่ 1 องค์ความรู้จากการวิจัย

1. ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายคุ้มครองผู้รับโอนที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน กรณีผู้โอนได้กรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ หากภายหลังศาลเพิกถอนคำสั่งรับรองกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนย่อมถูกเพิกถอน ผู้รับโอนทุกทอดไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามหลัก “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” แม้จะเรียกเงินคืนได้ก็อาจบังคับคดีไม่ได้ จึงไม่เป็นธรรม

2. เมื่อศาลเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ไม่ชอบ เช่น การส่งหมายไม่ถูกต้อง คำสั่งรับรองกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนที่ดินย่อมสิ้นผล ส่งผลให้ผู้รับโอนโดยสุจริตซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับความบกพร่องต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ จึงสมควรมีกฎหมายคุ้มครองผู้รับโอนในกรณีดังกล่าว

3. วัดซึ่งเป็นนิติบุคคลอาจซื้อที่ดินด้วยเงินศรัทธาเพื่อประโยชน์ทางศาสนา หากภายหลังถูกเพิกถอนกรรมสิทธิ์จากเหตุที่วัดมีส่วนเกี่ยวข้อง ย่อมสูญเสียทั้งที่ดิน เงินค่าซื้อ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี จึงควรมีกฎหมายคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน

สรุป

การศึกษาครั้งนี้บรรล่วัตถุประสงค์การวิจัยทั้ง 4 ประการ โดยสามารถอธิบายกระบวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์และกลไกการคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้กฎหมายไทย วิเคราะห์แนวคิดและทฤษฎีทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริต ศึกษาปัญหาและสาเหตุของข้อจำกัดในการบังคับใช้กฎหมาย ตลอดจนเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความมั่นคงในระบบกรรมสิทธิ์และการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า แม้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย แต่การใช้สิทธิในทางทะเบียนยังต้องอาศัยคำสั่งศาลรับรองก่อนดำเนินการจดทะเบียน เมื่อกระบวนการดังกล่าวถูกเพิกถอนในภายหลัง ผู้รับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนซึ่งได้รับโอนจากผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมได้รับผลกระทบจากการสิ้นผลของคำสั่งศาลและการเพิกถอนทะเบียนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้ไม่สามารถได้รับความคุ้มครองตามหลักกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ข้อค้นพบดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงช่องว่างของกฎหมายที่ยังไม่สามารถสร้างความสมดุลระหว่างการคุ้มครองเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมกับการคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริต ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของความมั่นคงแห่งนิติสัมพันธ์และความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ในเชิงวิชาการ งานวิจัยนี้ได้สังเคราะห์และเชื่อมโยงหลักกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ หลักการคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริต และหลักความมั่นคงแห่งนิติสัมพันธ์ เพื่ออธิบายข้อจำกัดของกฎหมายไทย และชี้ให้เห็นความจำเป็นในการพัฒนากฎหมายให้สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมและความปลอดภัยของการทำธุรกรรม นอกจากนี้ ผลการวิจัยยังเป็นองค์ความรู้ที่สามารถใช้เป็นกรอบในการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายและพัฒนานโยบายด้านกฎหมายทรัพย์สินในอนาคต จากผลการศึกษา ผู้วิจัยเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบัญญัติมาตรา 1332/1 เพื่อรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับโอนจากผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งได้กระทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน อันจะ



ช่วยอุดช่องว่างของกฎหมาย สร้างความเป็นธรรมแก่ผู้รับโอน เพิ่มความมั่นคงในการหมุนเวียนทรัพย์สิน และเสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบกฎหมายทรัพย์สินให้สอดคล้องกับหลักนิติธรรมและความเชื่อมั่นของสังคมต่อระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

จากผลการวิจัยพบว่า กฎหมายไทยยังมีช่องว่างในการคุ้มครองผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนจากผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เมื่อคำสั่งศาลรับรองกรรมสิทธิ์ถูกเพิกถอนภายหลังส่งผลให้ผู้รับโอนซึ่งกระทำการโดยสุจริตต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์และได้รับความเสียหาย แม้จะอาศัยความน่าเชื่อถือของระบบการจดทะเบียนและคำสั่งศาลในการทำธุรกรรมก็ตาม ผู้วิจัยจึงเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบัญญัติมาตรา 1332/1 เพื่อรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับโอนจากผู้ซึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ หากผู้รับโอนได้กระทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ทั้งนี้ เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของเดิมกับการคุ้มครองความเชื่อถือโดยสุจริตของบุคคลภายนอก อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมทางกฎหมาย

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยในอนาคตควรศึกษากฎหมายเปรียบเทียบเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริตจากการครอบครองปรปักษ์ในประเทศที่ใช้ระบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น ระบบ Torrens หรือประเทศที่มีแนวทางคุ้มครองผู้รับโอนโดยอาศัยหลักความเชื่อถือในทะเบียน เพื่อสังเคราะห์แนวปฏิบัติที่เหมาะสมกับบริบทของประเทศไทย นอกจากนี้ ควรศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมของการเพิกถอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังที่มีต่อความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนามาตรการชดเชยความเสียหายหรือระบบประกันความถูกต้องของทะเบียนที่ดิน เพื่อยกระดับประสิทธิภาพและความเป็นธรรมของระบบกฎหมายทรัพย์สินไทยในระยะยาว

เอกสารอ้างอิง

- จิตติ ดิงศรัทีย. (2527). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-6 (พิมพ์ครั้งที่ 10). กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครการพิมพ์.
- ดาราพร ถิระวัฒน์. (2542). กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เดชชาติ วงศ์โกมลเชษฐ์. (2530). ทฤษฎีการเมืองและสังคม (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: ดวงแดด.
- บัญญัติ สุชีวะ. (2562). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 16). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- พิทยา วิทยาไพโรจน์. (2549). ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาไม่เป็นธรรม: ศึกษากรณีสัญญาประกันวินาศภัย. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ). บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต).
- มานิตย์ จุมปา. (2564). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 11). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2556). พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: นานมีบุ๊คส์พับลิเคชั่นส์.
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. (2561). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 13). กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ศิริราชา ศรีราชวงศาจารย์. (2560). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.