

บุกรุกบ้านตัวเอง...ผิดด้วยหรือ???

นักศึกษา : “สวัสดิ์คะอาจารย์”

อาจารย์ : สวัสดิ์เป็นไงบ้างจะ ปิดเทอมตั้งนาน...สบายดีหรือเปล่า ที่บ้านน้ำท่วมมั๊ย?

นักศึกษา : “อาจารย์ถามซะยาวเลยจะตอบเรื่องไหนก่อนดีคะ หนูสบายดีคะและน้ำไม่ท่วมคะ...ตอบครบทุกคำถามเลยคะ คิดถึงอาจารย์จัง ปิดเทอมไม่เคยทิ้งประมวลเลยนะคะ หนูกลับไปช่วยงานแม่ที่ต่างจังหวัด ตอนกลางคืนหนูก็อ่านหนังสือ”

อาจารย์ : “ดีแล้วละจะ จะได้เรียนจบไวๆ รีบหางานทำจะได้มีเงินใช้ทุนรัฐบาล นื่องๆ รุ่นหลังจะได้มีโอกาสดีๆ ในชีวิตเหมือนเธอ”

นักศึกษา : “คะอาจารย์ เพราะทุนรัฐบาลแท้ๆ ทำให้หนูได้มีโอกาสเรียนหนังสือ! อาจารย์ขาช่วงที่หนูอยู่ต่างจังหวัด หนูมีเรื่องสงสัยมากเลยคะ”

อาจารย์ : “เรื่องอะไรเธอ”

นักศึกษา : คนที่เป็นเจ้าของบ้าน เขาจะมีความผิดฐานบุกรุกบ้านตนเองได้ด้วยหรือคะ?

อาจารย์ : โดยปกติก็ไม่น่าจะผิดนะ...ว่าแต่เรื่องมันเป็นไงมาไงละ ต้องมีข้อเท็จจริงอื่น ประกอบด้วยนะ...อาจารย์ถึงจะให้คำตอบเธอได้

นักศึกษา : “ก็บ้านหนูนะคะ...เขามีบ้านอยู่ 2 หลังก็เลยให้คนอื่นเช่าหนึ่งหลัง ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือมีกำหนด 2 ปี ก็จ่ายค่าเช่าดีหรอกคะ แต่พักหลังๆจ่ายค่าเช่าไม่ตรงเวลา สองเดือนที่แล้วไม่จ่ายค่าเช่าเลย ป้าก็บอกเลิกสัญญาเช่า ให้เวลาขนของ 2 อาทิตย์ ก็ไม่ยอมย้าย...แถมลืดอกฎญแจบ้านแล้วหายตัวไปตั้งหลายวัน ป้าก็เลยเปลี่ยนกุญแจบ้านใหม่ พอคนเช่ากลับมา ป้าก็ไม่ยอมให้ลูกกุญแจเขา บอกว่าอยากได้ให้จ่ายค่าเช่าที่ค้างมาก่อน เขาก็ไม่ยอมจ่ายแถมไปเอาตำรวจมาจับป้าอีกนะคะ ป้าก็

บุกรุกบ้านตัวเอง...ผิดด้วยหรือ???

ไม่กลัว...ก็บ้านของป้านี่คะ พอตำรวจมาถึงก็เชิญป้าไปโรงพักและแจ้งข้อหาว่า ป้ามีความผิดฐานบุกรุก ป้าตกใจมากเลยคะ หนูเองก็ตกใจ..ผิดได้ยังไงคะอาจารย์”

อาจารย์ : “ถ้าเป็นอย่างที่เธอบอกก็มีโอกาสผิดอยู่หรอก ความผิดฐานบุกรุกเป็นการละเมิดต่ออำนาจการครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ ไม่จำเป็นที่ผู้ครอบครองต้องมีกรรมสิทธิ์หรอกนะ อย่างที่เธอเล่ามา แม้ป้าจะเป็นเจ้าของบ้าน ป้ามีกรรมสิทธิ์ในบ้านแต่เมื่อให้คนอื่นเช่าบ้าน ถือว่าได้มีการโอนการครอบครองบ้านให้ผู้เช่าไป.....เพื่อเขาจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในบ้าน

เช่าได้.....เรียกว่าเป็นสิทธิครอบครอง ตามสัญญาเช่า แต่ป่าก็ยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่...ต่อเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้ว ผู้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองคืนให้ป่า ป่าถึงจะได้รับสิทธิครอบครองคืน”

นักศึกษา : “แล้วเขาส่งมอบสิทธิครอบครองกันยังไงคะอาจารย์”

อาจารย์ : “มีหลักกฎหมายอยู่ว่า จะทำอย่างไรก็ได้ก็ได้ สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของเขา (ป.พ.พ. มาตรา 462) เช่นมอบกุญแจบ้านให้ก็ถือว่าส่งมอบแล้วการที่ป่าไปรบกวนการครอบครองบ้านโดยการเปลี่ยนกุญแจใหม่แล้วไม่ยอมให้ลูกกุญแจแก่เขา ย่อมเข้าข่ายรบกวนการครอบครองเป็นความผิดอาญฐานบุกรุกตามมาตรา 362”

นักศึกษา : “อย่างนี้ผู้ให้เช่าก็เสียเปรียบซิคะ อาจารย์.....ถ้าผู้เช่าเขาไม่ยอมจ่ายค่าเช่าแล้วไม่ยอมออกจากบ้านเช่า”

อาจารย์ : “ก็ไม่ขนาดนั้นหรอก....ยังมีวิธีการช่วยได้ ทางแรกเป็นการป้องกัน เราต้องทำสัญญาเช่า โดยมีข้อตกลงว่า ถ้าผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่า หรือมีการผิดสัญญา เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที หรือใช้ทางที่สองเป็นการแก้ไข ในกรณีไม่ได้ระบุไว้ในสัญญา เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วหากผู้เช่าไม่ยอมออกไป เราก็ต้องฟ้องศาล แล้วเรียกค่าเสียหายฐานอยู่ โดยละเมิดด้วยนะ...แต่อาจารย์ว่าป้องกันไว้ก่อนจะดีกว่านะ”

นักศึกษา : “อย่างนี้เอง.....อาจารย์ขานหนูเข้าใจแล้วขอบคุณมากนะคะ...หนูต้องไปเรียนแล้วละคะ แล้วหนูจะมาคุยด้วยใหม่นะคะสวัสดีค่ะ”

โดย....อาจารย์ชลธิชา สมสะอาด