

คำสั่งศาลปกครองกลางคดีที่ ๗ (สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๐/ว.๓๒๔๔

กรมที่ดิน

๑๔ มีนาคม ๒๕๑๔

เรื่อง การประกาศการขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว.๓๑๗๗ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๐๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งปัญหาขอคิดเห็นและมติเนื่องจากการประชุมเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทั่วราชอาณาจักร พ.ศ. ๒๕๐๕ และ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาเพื่อทราบและถือเป็นทางปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

ตามมติที่ประชุม พ.ศ. ๒๕๐๕ ลำดับที่ ๘๒ คือจังหวัดภูเก็ตเสนอปัญหาว่า ประกาศขายที่ดินมือเปล่าและครบกำหนดแล้ว ผู้ชายเปลี่ยนตัวผู้ซื้อจะตองประกาศอีกหรือไม่ ที่ประชุมว่าให้เปลี่ยนตัวได้โดยไม่ต้องประกาศอีก แต่ตองได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อเสียก่อน กรมที่ดินได้พิจารณาปัญหานี้อีกครั้งหนึ่งเห็นว่าในกรณีที่มีการเปลี่ยนตัวผู้ซื้อนั้น เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยอมถือว่าคู่สัญญาเดิมได้ตกลงเลิกสัญญากันแล้ว และได้มีการทำสัญญากันใหม่ระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ซื้อคนใหม่ และเมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามกฎกระทรวง ๗ ฉบับที่ ๗ ๗ ข้อ ๕ และข้อ ๖ การประกาศเป็นการประกาศการขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อถือว่าสัญญาเดิมได้เลิกไปตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว คำขอกจดทะเบียนที่ได้ยื่นไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตองถือว่ายกเลิกไปด้วย และในระหว่างผู้ชายเดิมกับผู้ซื้อคนใหม่ก็ตองยื่นคำขอกจดทะเบียนใหม่ เมื่อมีการยื่นคำขอกจดทะเบียนใหม่ก็ตองมีการประกาศใหม่อีก อนึ่งการประกาศการขอกจดทะเบียนตามความเข้าใจในชั้นเดิมได้พิจารณาโดยเห็นว่าจะมีการโต้แย้งคัดค้านเฉพาะสิทธิของผู้ชายฝ่ายเดียวนั้นน่าจะไม่ต้องตอง การที่ให้มีการประกาศการขอกจดทะเบียนนั้นยอมตองการให้ผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาถึงสิทธิของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย คือสิทธิของผู้รับโอนด้วย เช่น ในกรณีผู้รับโอนอาจเป็นบุคคลล้มละลาย ผู้วิกลจริต หรือผู้เสมือนไร้ความสามารถ เป็นต้น ซึ่งบุคคลเหล่านี้ไม่มีความสามารถในการทำนิติกรรมโดยตนเอง หรือบางประเภทก่อนทำนิติกรรมตองได้รับความยินยอมจากผู้ที่มีหน้าที่ดูแลบุคคลนั้นก่อน เช่น ผู้พิทักษ์ เป็นต้น ประกอบกับกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ซื้อนั้นก็ไม่ใช่ชอยยกเว้นที่จะไม่ต้องทำการประกาศตามข้อ ๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ๗ ข้อ ๕ ด้วย ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นจึงให้เลิกปฏิบัติตามมติที่ประชุมตามที่กรมที่ดินได้เคยแจ้งมาให้ทราบและถือเป็นทางปฏิบัติเสีย เมื่อได้ประกาศการขอกจดทะเบียนขายตามกำหนดแล้ว ถ้าจะเปลี่ยนตัวผู้ซื้อตองให้ทำการประกาศใหม่อีก และจากหลักการดังกล่าวเมื่อมีการ

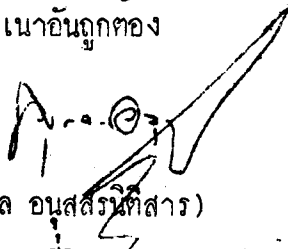
เปลี่ยนตัวผู้สัญญา เช่น ในเรื่องให้ แลกเปลี่ยน จำนอง หรือเช่า แล้วให้ทำการประกาศการขจัด
ทะเบียนใหม่เช่นเดียวกับกรณีเปลี่ยนตัวผู้ซื้อควย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
(ลงชื่อ) ประชุม กาญจนะจิตรา
(นายประชุม กาญจนะจิตรา)
รองอธิบดี ทำการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนสิทธิครอบครอง.

สำเนาอนุญาต



(นายสุกอล อนสูรรัตนาสาร)

หัวหน้ากองควบคุมที่ดินสาธารณะสมบัติ

ทำการแทน หัวหน้ากองทะเบียนสิทธิครอบครอง

เพ็ญศรี คัด

พันธิกา ทาน

