

การจดทะเบียนสิทธิไ้บกิน

● ความหมาย

สิทธิไ้บกิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิไ้บกิน ในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเองหรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิไ้บกินมาโดยทางพินัยกรรม) ซึ่งสิทธิไ้บกินจะมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ ถึง มาตรา ๑๔๒๘

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิไ้บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิไ้บกิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิไ้บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิไ้บกิน โดยมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด

๒. สิทธิไ้บกินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิไ้บกิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน

๓. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ไว้ตั้งแต่สองสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปหรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียน สิทธิเก็บกินในที่ดินไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น หลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดสังหาริมทรัพย์หนึ่ง พ้นจากสิทธิเก็บกิน

๔. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกัน ให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย

๕. เลิกสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกิน ต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายและเจ้าของสังหาริมทรัพย์ มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย

● สารสำคัญ

๑. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย สิทธิเก็บกินระงับ
๒. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสองคนขอจดทะเบียน สิทธิเก็บกินให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนแต่ละคน คนละครั้งหนึ่งนั้น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดเจนและเข้าใจอะไร ไม่ได้ วินิจฉัยไม่ได้ว่าการขอเปลี่ยนแก้ความสัมพันธ์เช่นนั้นจะทำได้ หรือไม่ และเมื่อวินิจฉัยไม่ได้ก็รับจดทะเบียนไม่ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๐๑ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕)

(๒) กรณีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดิน ให้ภรรยาและบุตรอีกสองคนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีข้อกำหนดว่า

ให้ภรรยาที่มีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต ส่วนบุตรสองคนมีสิทธิเก็บกิน ไม่มีกำหนดเวลา และให้ผู้ยื่นคำขอหรือภรรยาที่มีสิทธิถอนคืนสิทธิเก็บกิน จากบุตรผู้หนึ่งผู้ใด หรือทั้งสองคนเมื่อใดก็ได้ นั่น ข้อตกลงดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกิน ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ยอมรับเงื่อนไขนี้มาตั้งแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์ อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายอันทำให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๘๔ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๓)

(๓) กรณีผู้ใช้อำนาจปกครองจะให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ พร้อมทั้งขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขและมีค่าภาระติดพันจะต้องได้รับอนุญาต จากศาลก่อน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๓. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์ ไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ ไม่ว่าผู้ใช้อำนาจปกครองหรือบุคคลอื่น จะเป็นผู้ทรงสิทธิก็ตาม เว้นแต่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะได้รับอนุญาต จากศาลแล้ว

๔. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของผู้ถือ กรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่เป็นการกำหนดความสัมพันธ์ ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการ จดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนที่คณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ให้ความเห็นไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้