

การจดทะเบียนบรรยายส่วน

● ความหมาย

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคนว่าแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมุติให้แบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน เป็นของ ก. ๑ ส่วน ของ ข. ๒ ส่วน และของ ค. ๒ ส่วน เป็นต้น การสมมุติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมด มีกี่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวกมักจะสมมุติส่วนให้ใกล้เคียงโดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมุติให้ที่ดินแปลงนั้นมี ๑๐๐ ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้เท่านี้ส่วนเท่านี้ส่วน เมื่อเทียบแล้วส่วนหนึ่งจะเท่ากับ ๑ ไร่ โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่ยอมรับมีการซื้อขายเป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด ๒ ไร่ เท่ากับ ๘๐๐ ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมุติส่วนเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้วยังมีการบรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

● กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และมาตรา ๑๓๕๗
- หนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๒/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๙๘

- หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘

● **สาระสำคัญ**

- การบรรยายส่วนจะต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างน้อย ๒ คน โดยหลักการแล้ว การบรรยายส่วนควรกำหนดเป็นสัดส่วน เท่าที่ปฏิบัติกันอยู่มักจะแยกส่วนให้เป็นไปตามจำนวนเนื้อที่เป็นตารางวา

- การที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วมีการตกลงบรรยายส่วนกัน ย่อมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกัน ถ้ามีผู้เยาว์ร่วมอยู่ด้วย ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำได้เมื่อขออนุญาตต่อศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ควรจดทะเบียนจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกแต่เพียงว่าคนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ ๒ ใน ๓ นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น (หนังสือนายทะเบียน มณฑลอยุธยา ที่ ๔๐/๓๘๙๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๔๗๔)

- ผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมประสงค์จะให้จดทะเบียนส่วนตามพินัยกรรม ซึ่งเจ้ามรดกได้ระบุไว้แต่ปรากฏว่า ผู้รับมรดกมีผู้เยาว์ร่วมอยู่ด้วย กรณีนี้ไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๑๕๗๔) แต่อย่างไร เพราะการบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้ ผู้ขอขอให้บรรยายตามส่วนซึ่งตนมีสิทธิที่จะได้รับตามพินัยกรรมอยู่แล้ว มิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด ส่วนปัญหาที่ว่า จะต้องจดทะเบียนบรรยายส่วนหรือไม่นั้น กรรมที่ดินและโลหกิจเห็นว่าในระหว่างผู้รับมรดกด้วยกัน ข้อความในพินัยกรรมระบุส่วนเป็นหลักฐานอยู่แล้ว จะไม่ขอจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ได้ อยากรู้ก็ดี

การที่จะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนสุดแล้วแต่ความประสงค์ของผู้ขอ (กรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๕๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๘๑)

- การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน ปัจจุบันไม่มีประเภท การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนแล้ว หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคน เป็นเจ้าของตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียน เลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็น การโอนบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้อง จดทะเบียนให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียน เลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘)

- หากมีผู้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน แปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาจากรายการ จดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้รอบคอบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นเป็นจำนวนกี่ส่วน และการแบ่ง กรรมสิทธิ์รวมนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับที่ดินแปลงแยกตามที่ จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้วหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนให้แก่กัน ก็ต้องให้มีการจดทะเบียนโอน กันให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๙๘๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

- การบรรยายส่วนเป็นการบรรยายสัดส่วนความเป็น เจ้าของที่ดิน กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียน แบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้

รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่
ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน
อย่าให้มีกรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม
หากผลการรังวัดปรากฏว่า เจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดิน
มากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่
บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมาย
เสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการ
รังวัดดังกล่าว

- กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ซึ่งกฎหมาย
สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่ง
กรรมสิทธิ์รวมที่ดินออกจากกัน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของ
แต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอ
แบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไป
จากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดให้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน
แล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน
ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป (หนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒)

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนใช้แบบพิมพ์คำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖)
(คำสั่งที่ ๑๐/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๔๙๙ เวียนโดย
หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๖๕๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๔๙๙)