



คู่มือ

แนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๓



คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๓





คู่มือ

แนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๓

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน



คำนำ

คู่มือฉบับนี้ จัดทำขึ้นต่อเนื่องจาก “คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๑” และ “คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๒” ที่ได้จัดทำขึ้นและเผยแพร่ไปแล้ว ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๕ และ พ.ศ. ๒๕๕๖ ตามลำดับ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้รวบรวมแนวทางการวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องที่น่าสนใจให้เป็นปัจจุบัน โดยจัดทำเป็น “คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๓” เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นคู่มือสำหรับค้นคว้าอ้างอิงในการปฏิบัติงานได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า “คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เล่ม ๓” จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้เกิดผลสัมฤทธิ์ รวมทั้งประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาหาความรู้

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒



สารบัญ

เรื่อง	หน้า
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
เรื่องที่ ๑ การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา	๑
เรื่องที่ ๒ การจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์	๖
เรื่องที่ ๓ แนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียน ตามคำพิพากษาศาล	๑๓
เรื่องที่ ๔ การจดทะเบียนตามคำพิพากษากรณีโอนคืน เจ้าของเดิมมิได้เป็นการโอนให้แก่บุคคลอื่น	๑๙
เรื่องที่ ๕ การเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียน ตามพิพากษาของศาล	๒๓
เรื่องที่ ๖ ผู้ร้องมีหนังสือให้ดำเนินการ จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินตามคำพิพากษา	๒๙
เรื่องที่ ๗ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ของกระทรวงการคลังไปเป็นการยาสูบ แห่งประเทศไทย	๓๓
เรื่องที่ ๘ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในโฉนดที่ดิน	๓๗

	เรื่อง	หน้า
เรื่องที่ ๙	การจดทะเบียนเลิกการระจำยอม ตามสัญญาประนีประนอมยอมความในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด (แปลงสามทรัพย์)	๔๗
เรื่องที่ ๑๐	เอกสารที่สามารถใช้ในการแสดงกรรมสิทธิ์ สิ่งปลูกสร้าง	๕๔
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการขายฝาก		
เรื่องที่ ๑๑	การนับระยะเวลาขายฝาก	๕๙
เรื่องที่ ๑๒	การขายกำหนดเวลาไถ่ถอนขายฝาก	๖๐
เรื่องที่ ๑๓	ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ไถ่จากการขายฝาก และกรณีการ จดทะเบียนขายฝากที่ดิน และไถ่จากการ ขายฝากรวมหลายครั้ง	๖๕
เรื่องที่ ๑๔	หรือแนวทางปฏิบัติ กรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก	๖๘
เรื่องที่ ๑๕	ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการไถ่ถอนขายฝาก	๗๗
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการเช่า		
เรื่องที่ ๑๖	การจดทะเบียนเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	๘๑
เรื่องที่ ๑๗	บริษัทต่างชาติขอจดทะเบียนเช่าที่ดิน ในประเทศไทย	๘๔

	เรื่อง	หน้า
เรื่องที่ ๑๘	ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วง	๘๖
เรื่องที่ ๑๙	เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนเช่า/ซื้อที่ดิน	๙๒
เรื่องที่ ๒๐	การจดทะเบียนเช่าที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	๙๖
เรื่องที่ ๒๑	การเช่าทำเทียบเรือ	๙๙
เรื่องที่ ๒๒	การจดทะเบียนเช่ามีกำหนดห้าสิบปีตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒	๑๐๒
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจำนอง		
เรื่องที่ ๒๓	การจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้กับชาวต่างชาติ	๑๑๑
เรื่องที่ ๒๔	การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนองและการโอนชำระหนี้จำนอง	๑๑๕
เรื่องที่ ๒๕	การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองแต่ไม่มีหลักฐานการชำระหนี้	๑๒๒
เรื่องที่ ๒๖	แนวทางปฏิบัติกรณียกเลิกการจดทะเบียนจำนองที่ดิน	๑๒๕

เรื่อง

หน้า

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับภาระจำยอม

- เรื่องที่ ๒๗ การจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินที่มี
ชื่อผู้เยาว์เป็นเจ้าของร่วม
โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล ๑๓๑
- เรื่องที่ ๒๘ เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติหน้าที่นอกเหนือ
อำนาจหน้าที่โดยมิชอบและทำให้เกิด
ความเสียหาย ๑๓๗
- เรื่องที่ ๒๙ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตกอยู่ใน
ภาระจำยอม ๑๔๒

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับมรดก

- เรื่องที่ ๓๐ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและ
โอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง ๑๕๑
- เรื่องที่ ๓๑ พิณัยกรรมแบบธรรมดา ๑๕๓
- เรื่องที่ ๓๒ การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่
ทายาทของพระภิกษุ ๑๕๘

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการอายัด

- เรื่องที่ ๓๓ ขอให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์
ให้ชั่วคราว ๑๖๕

เรื่อง	หน้า
เรื่องที่ ๓๔ ส่งสำเนาคำฟ้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นหลักฐานว่ามีการฟ้อง ตามที่ขออายัดแล้ว	๑๖๘
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษี	
เรื่องที่ ๓๕ การขอคืนค่าธรรมเนียมและ เพิกถอนรายการจดทะเบียน	๑๗๕
เรื่องที่ ๓๖ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ กรณีการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	๑๗๙
เรื่องที่ ๓๗ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีเงินได้ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ หน่วยงานราชการ	๑๘๕
เรื่องที่ ๓๘ การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างเพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	๑๙๑
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ในที่ดินจัดสรร	
เรื่องที่ ๓๙ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์	๒๐๑

เรื่อง	หน้า
เรื่องที่ ๔๐ การจดทะเบียนโอนห้องชุดหรือที่ดินจัดสรร ให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล	๒๐๖
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการตรวจสอบหลักทรัพย์	
เรื่องที่ ๔๑ ทารือแนวทางปฏิบัติในการขอตรวจสอบ หลักทรัพย์และการขอยกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าพยานของส่วนราชการ	๒๑๓
เรื่องที่ ๔๒ ขอยกเว้นค่าธรรมเนียมขอคัดถ่าย เอกสารที่ดิน	๒๑๘
เรื่องที่ ๔๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ของผู้ประกัน	๒๒๐
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการเพิกถอน	
เรื่องที่ ๔๔ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนตาม คำพิพากษา	๒๒๗
เรื่องที่ ๔๕ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน	๒๓๑
เรื่องที่ ๔๖ การแก้ไขการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไป ตามคำพิพากษาของศาล	๒๓๗
เรื่องที่ ๔๗ แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและเพิกถอน การจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน	๒๔๑

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



เรื่องที่ ๑ การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา

✿ ประเด็นปัญหา

ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามคำสั่งศาลโดยอ้างว่า ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะจดทะเบียนขายให้แก่บุคคลภายนอก พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

คำพิพากษาศาลฎีการะหว่าง นาย ก. โดย นาย ข. ผู้เช่าเป็นคู่ความแทน (ผู้ร้อง) กับ นาย ค. ผู้คัดค้าน สรุปความได้ว่า ผู้ร้องครอบครองที่ดินด้วยความสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลานานเกิน ๑๐ ปี โดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านหรือขัดขวาง ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษา บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ผู้รับโอนสิทธิการรับจ้างนองโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวได้จดทะเบียนรับโอนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ และได้จดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ นาย ง. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือสอบถามไปยังศาลในประเด็นดังกล่าว โดยศาลแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบว่า คำพิพากษาศาลฎีกามีผลผูกพันคู่ความ ส่วนข้อเท็จจริงที่ว่าบุคคลภายนอกเป็นผู้รับโอนโดยสุจริตหรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ เป็นเรื่องนอกสำนวนคดีศาลวินิจฉัยไม่ได้

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙
วรรคสอง และมาตรา ๑๓๘๒

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๑) และ (๒)

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑๑/๒๕๑๘ วินิจฉัยว่า “ชื่อที่ดิน
ตามแผนที่ระวางใหญ่ไม่เคยออกไปคูที่ดินก่อน ไม่รู้ว่ามีการครอบครองที่ดินนั้น
ถือว่าสุจริต”

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๔๖/๒๕๒๙ วินิจฉัยว่า “จำเลยที่ ๑
ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เป็นการได้ทรัพย์สินอัน
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อจำเลยที่ ๑
ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา จำเลยที่ ๑ จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์
ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียน
สิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และตามมาตรา ๖
ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต เมื่อจำเลยที่ ๑
มิได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ว่า โจทก์รับโอนที่ดินมาโดยไม่สุจริต จึงต้องฟังว่า
โจทก์ได้รับโอนมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียน
สิทธิโดยสุจริตแล้ว จำเลยที่ ๑ จึงอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้มา
โดยการครอบครองปรปักษ์ยันโจทก์ไม่ได้”

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔๕/๒๕๔๑ วินิจฉัยว่า “จำเลย เข้าครอบครองและปลูกบ้านอยู่ในที่ดินพิพาทมากกว่า ๑๐ ปี จนจำเลยได้ กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์มาก่อนที่โจทก์จะได้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมาจาก ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม แม้จำเลยจะมีได้ จดทะเบียนสิทธินั้น จึงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ที่ซื้อที่ดินนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิ โดยสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ได้ก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่า โจทก์เองมิได้ดำเนินการเพื่อแสดงสิทธิดังกล่าวแก่จำเลย กลับปล่อยปะละเลย ให้จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทจนกลายเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์ ต่อมาอีก ฉะนั้น เมื่อจำเลยได้ครอบครองที่ดินพิพาทต่อมานับตั้งแต่โจทก์ซื้อ ที่ดินพิพาทโดยสงบ และเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครอง ปรปักษ์ และยกขึ้นใช้ยันโจทก์ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒”

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗/๒๕๔๒ วินิจฉัยว่า “ผู้คัดค้าน ซื้อที่ดินโฉนดพิพาทซึ่งรวมที่พิพาทมาด้วยจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ โดยสุจริต ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทจนได้ กรรมสิทธิ์แล้วก่อนที่ผู้คัดค้านจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจาก ส. แต่เมื่อผู้ร้องมิได้จดทะเบียนได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ร้องจึงยก เอาสิทธิที่ได้มาอยู่ก่อน และยังมิได้จดทะเบียนนั้นขึ้นใช้ยันผู้คัดค้านซึ่งเป็น บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จด ทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้ผู้ร้องจะครอบครองที่ดินพิพาทต่อมาก็ต้อง

เริ่มต้นนับระยะเวลาครอบครองใหม่ เมื่อยังไม่ถึง ๑๐ ปี สิทธิของผู้ร้อง จึงยกขึ้นอ้างต่อผู้คัดค้านไม่ได้”

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๒๒/๒๕๕๗ วินิจฉัยว่า “แม้จำเลย จะได้กรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งของที่ดินโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ โดยคำสั่งศาล แต่เป็นการได้มาภายหลังที่โจทก์ได้ กรรมสิทธิ์โดยเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว เมื่อการ ได้ที่ดินของจำเลยดังกล่าวเป็นการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม และในขณะที่ได้มาโจทก์จดทะเบียนรับโอนที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมแล้ว แต่จำเลยยังมีได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยจึง ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ได้ แม้จำเลย จะครอบครองที่ดินต่อมาก็ต้องเริ่มต้นระยะเวลาครอบครองใหม่นับแต่วันที่ จดทะเบียนรับโอนที่ดิน เมื่อยังไม่ครบ ๑๐ ปี จำเลยจึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครอง”

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖๘/๒๕๕๒ วินิจฉัยว่า “บุคคล ภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง หมายถึง บุคคลใดๆ ก็ได้ ที่มีใจเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เมื่อธนาคาร ก. เป็นทั้งผู้รับจำนอง ที่ดินพิพาทจากเจ้าของที่ดินเดิม และยังเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากการ ขายทอดตลาดโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียน สิทธิโดยสุจริตแล้ว ธนาคาร ก. จึงเป็นบุคคลภายนอกย่อมได้รับความ คุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง”

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๐/๒๕๕๘ วินิจฉัยว่า “สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอกที่ได้มาโดยสุจริตตาม ป.พ.พ.

มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง หมายถึง การได้มาโดยไม่รู้ว่ามีบุคคลอื่นได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มาก่อนแล้ว ถ้าได้มาโดยรู้เช่นนั้นย่อมไม่สุจริต”

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง บัญญัติไว้ว่า ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไซ้ร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เมื่อกรณีของเรื่องนี้ปรากฏตามคำพิพากษาศาลฎีกา ระหว่าง นาย ก. โดย นาย ข. ผู้เช่าเป็นคู่ความแทน (ผู้ร้อง) กับ นาย ค. ผู้คัดค้านว่า ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ดังนั้น ผู้ร้องจึงเป็นผู้ได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีสิทธิของจดทะเบียนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏชื่อของตนเองในโฉนดที่ดิน ตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๘ แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ก่อนที่ศาลฎีกาจะมีคำพิพากษา บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนองได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ จากนั้นก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษา บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้จดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ นาย ง.

เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ประกอบกับจากข้อเท็จจริงที่สำนักงานที่ดินแจ้งให้ทราบไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า การที่ นาย ง. ผู้ถือกรรมสิทธิ์จดทะเบียนซื้อที่ดินโฉนดที่ดินมาโดยไม่เสียค่าตอบแทน ไม่สุจริต และจดทะเบียนโดยไม่สุจริต หรือไม่ อย่างไร ในชั้นนี้ จึงต้องรับฟังไว้ก่อนว่า นาย ง. ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินและเป็นบุคคลภายนอกไม่ใช่คู่ความในคดีดังกล่าว รับโอนที่ดินโฉนดที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๑๑/๒๕๑๘, ที่ ๒๗๔๖/๒๕๒๙, ที่ ๒๕๙๕/๒๕๔๑, ที่ ๑๘๗/๒๕๔๒, ที่ ๒๗๒๒/๒๕๔๗, ที่ ๒๐๖๘/๒๕๕๒ และที่ ๑๐๙๐/๒๕๕๘) ประกอบกับสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือสอบถามไปยังศาลฎีกาในประเด็นดังกล่าวแล้ว และศาลฎีกาแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบว่า คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวมีผลผูกพันคู่ความ ส่วนข้อเท็จจริงที่ว่า มีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับโอนโดยสุจริตหรือเสียค่าตอบแทนหรือไม่ เป็นเรื่องนอกสำนวนคดี ศาลฎีกาวินิจฉัยไม่ได้ จึงเห็นพ้องกับความเห็นของสำนักงานที่ดินว่า ไม่สามารถรับจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามคำขอของนาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ผู้ร้องได้

เรื่องที่ ๒ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

❁ ประเด็นปัญหา

นาย ข. ผู้ได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลยื่นคำขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามคำสั่งศาล ช่างรังวัดได้

ทำการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ได้เนื้อที่ ๐-๐-๖๓ ไร่ แต่จากการตรวจสอบโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามคำสั่งศาล ให้แก่ นาย ก. ทั้งแปลง ทั้งที่โฉนดที่ดินยังคงมีเนื้อที่เหลืออยู่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ นาย ข. ตามคำสั่งศาลในโฉนดที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลในโฉนดที่ดิน มีเนื้อที่ ๔-๐-๒๘ ไร่ ให้แก่ผู้ได้มาโดยการครอบครองจำนวนหลายราย โดยในการรังวัดแต่ละครั้งได้ทำการรังวัดแบ่งแยกโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน ในการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเฉพาะส่วนที่ผู้ครอบครองได้ครอบครองอยู่เท่านั้น ไม่ได้รังวัดรอบแปลง และในการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองทุกราย ไม่ปรากฏว่า มีการคัดค้านแนวเขตหรือมีการนำเอาที่ดินนอกหลักฐานโฉนดที่ดินเข้ามารวมด้วยแต่อย่างใด ก่อนรายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายเนื้อที่ตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินคงเหลือ จำนวน ๐-๒-๕๔ ไร่ ต่อมา นาย ก. นำคำสั่งศาลซึ่งสั่งให้ตนเองได้กรรมสิทธิ์ จำนวน ๐-๓-๑๙ ไร่ มายื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดตามที่ นาย ก. และช่างเคียงนำชี้ คำนวณเนื้อที่ทางพิกัฏฉากได้เนื้อที่ตรงตามคำสั่งศาล และยังคงมีที่ดินส่วนที่เหลือ ซึ่งเนื้อที่มากกว่าที่

ปรากฏในโฉนดที่ดิน และกรณีดังกล่าวเป็นการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลง จึงไม่สามารถใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นผลการรังวัดสอบเขตเพื่อแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ได้ สำนักงานที่ดินเห็นว่า ศาลมีคำสั่งให้ นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒ จำนวนเนื้อที่ ๐-๓-๑๙ ไร่ จึงถือว่า นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน เนื่องจากยังมีที่ดินส่วนที่เหลือของโฉนดที่ดินอยู่อีกแต่ในการรังวัดเพื่อแสดงการครอบครองต่อศาล ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเฉพาะส่วนที่ผู้ครอบครองได้ครอบครองอยู่เท่านั้น โดยไม่ได้รังวัดรอบแปลง เมื่อ นาย ก. นำคำสั่งศาลซึ่งสั่งให้ตนเองได้กรรมสิทธิ์ จำนวน ๐-๓-๑๙ ไร่ เนื้อที่จึงมากกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินซึ่งมีจำนวน ๐-๒-๕๔ ไร่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง (ทั้งแปลง) ให้ผู้ขอ ที่ดินส่วนที่เหลือจึงยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน และเนื่องจากผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินได้เสียชีวิตแล้ว จึงไม่อาจให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกและจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง แต่ปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง (ทั้งแปลง) ให้ผู้ขอ จึงทำให้ นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ซึ่งไม่ตรงตามที่ศาลมีคำสั่ง ประกอบกับที่ดินแปลงนี้ยังมีผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามคำสั่งศาล โดยแย่งการครอบครองจากผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินและตามคำสั่งของศาลก็

พิจารณาให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์แยกเป็นแต่ละรายๆ ไปคนละคดี ตามที่ผู้ร้อง ได้มีคำขอต่อศาล จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มา โดยการครอบครองให้กับ นาย ข. ผู้ซึ่งศาลได้มีคำสั่งต่อจากรายการจดทะเบียนของ นาย ก. ได้

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง และ มาตรา ๗๘

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๓)

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๙ (๔) และข้อ ๑๔

๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการ ของกรมชลประทาน

๕. กรมที่ดินได้ให้ความเห็นชอบไว้ตามบันทึกสำนัก มาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๔๔๑ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ว่า การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง และระเบียบกรมที่ดิน โดยจดทะเบียน ไม่ถูกต้องตามประเภท ไม่ถึงขนาดต้องเพิกถอนแต่สามารถแก้ไขได้ โดยการแก้ประเภทการจดทะเบียนเป็นประเภทแบ่งได้มาโดยการ ครอบครอง ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๖. กรมที่ดินได้ให้ความเห็นชอบไว้ตามบันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๔๒๕ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๐ ว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองสามารถดำเนินการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการชลประทานได้โดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ แต่ให้ผู้ได้มาเป็นผู้นำรังวัดชี้เขตเฉพาะส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแล้ว ควรให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ (ถ้ามี) หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดที่ดินให้ได้ความชัดเจนว่าได้มีการรังวัดเกินเขตโฉนดที่ดินหรือรุกล้ำเข้าไปในที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ และข้างเคียงเดิมได้เปลี่ยนแปลงหรือไม่ อย่างไร เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองต่อไปได้ หลังจากจดทะเบียนแล้วยังมีที่ดินแปลงคงเหลือที่เป็นของเจ้าของเดิมอยู่อีก ในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองทุกรายการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุลงในสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ดินด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้คำนวณระยะรอบแปลงทางคณิตศาสตร์ได้เนื้อที่ประมาณไร่งานตารางวา รังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล เป็นเนื้อที่ไร่งานตารางวา แล้ว คงเหลือเนื้อที่จากการคำนวณทางคณิตศาสตร์โดยประมาณไร่งาน....ตารางวา” สุดท้ายแปลงคงเหลือให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้ในโฉนดที่ดินว่า “หากเจ้าของที่ดินจะทำนิติกรรมใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน

แต่ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขต และยืนยันโดยยินยอม
รับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการต่อไป”

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

นาย ข. ผู้ได้สิทธิจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตาม
คำสั่งศาลยื่นขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่ง
ศาลในโฉนดที่ดิน และผลการรังวัดปรากฏตามรายงานผลการรังวัด (ร.ว.๓ ก.)
ได้เนื้อที่ตามที่ศาลมีคำสั่ง แต่จากการตรวจสอบโฉนดที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่
ได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในโฉนดที่ดิน (ทั้งแปลง) ให้แก่ นาย ก. จึงมีประเด็น
ที่จะต้องพิจารณาก่อนว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ในโฉนดที่ดิน (ทั้งแปลง) ให้แก่ นาย ก. ถูกต้องหรือไม่ เมื่อเรื่องนี้ปรากฏว่า
โฉนดที่ดินมีเนื้อที่ ๔-๐-๒๘ ไร่ ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียน
แบ่งได้มาโดยการครอบครองและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม
คำสั่งศาลให้แก่ ผู้ได้มาโดยการครอบครองจำนวนหลายรายทำให้โฉนดที่ดิน
ไม่มีเนื้อที่คงเหลืออีกแต่อย่างใด โดยในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามคำสั่งศาล (ทั้งแปลง) ให้ นาย ก. โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมีเนื้อที่
คงเหลือเพียง ๐-๒-๕๔ ไร่ แต่ศาลมีคำสั่งให้ นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน
เนื้อที่ ๐-๓-๑๙ ไร่ (เนื้อที่มากกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน) ประกอบกับผลการ
รังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองของ นาย ก. ซึ่งช่างรังวัดได้ทำการรังวัดตามที่
นาย ก. และช่างเคียงน้ำชี้ คำนวณเนื้อที่ทางพิกต์ฉากได้เนื้อที่ตรงตามคำสั่งศาล
และที่ดินตามโฉนดที่ดินยังคงมีเนื้อที่ดินเหลืออยู่อีก แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จด

ทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้แก่ นาย ก. ตามเนื้อที่คงเหลือที่ปรากฏในโฉนดที่ดินดังกล่าว (น้อยกว่าที่ศาลสั่งให้ได้กรรมสิทธิ์) และในการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองทุกรายไม่ปรากฏว่า มีการคัดค้านแนวเขตหรือมีการนำเอาที่ดินนอกหลักฐานโฉนดที่ดินเข้ามารวมด้วยแต่อย่างใด และได้ทำการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาทุกรายออก โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ โดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่แต่อย่างใด เป็นผลให้เนื้อที่และรูปแผนที่ของโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือไม่ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในโฉนดที่ดิน (ทั้งแปลง) ให้แก่นาย ก. ถือได้ว่าไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ก. ได้ขอรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองที่ดินโฉนดที่ดินตามคำสั่งศาล ซึ่งผลการรังวัดได้เนื้อที่ตรงตามคำสั่งศาล ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ผู้ขอมาชี้เขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันว่าถูกต้อง ก็ควรที่จะแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองเป็นประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองและออกโฉนดที่ดินแปลงแยกให้แก่ นาย ก. ต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุลงในสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้คำนวณระยะรอบแปลงทางคณิตศาสตร์ได้เนื้อที่ประมาณ.....ไร่ รังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลเป็นเนื้อที่.....ไร่ คงเหลือเนื้อที่จากการคำนวณทางคณิตศาสตร์โดยประมาณ.....ไร่” หลังจากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ นาย ข. ตามคำสั่งศาลใน

โฉนดที่ดินโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ต่อไปได้

อนึ่ง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในโฉนดที่ดิน (ทั้งแปลง) ให้แก่ นาย ก. ถือได้ว่าไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและตามกฎกระทรวง แต่ไม่ถึงขนาดต้องเพิกถอนและสามารถแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในชั้นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงยังไม่สามารถจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาศาลได้ จะต้องมีการดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถูกต้องเสียก่อน

เรื่องที่ ๓ แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล

✿ ประเด็นปัญหา

๑. บุตรของคนต่างด้าวได้นำคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้มีคำวินิจฉัยว่า ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนบิดาและมารดา (คนต่างด้าว) จึงมีความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อตนเองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวแทนบิดามารดาคนต่างด้าวซึ่งเสียชีวิตแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้หรือไม่ และจดทะเบียนประเภทใด

๒. บุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวมีความผิดหรือไม่

❁ ข้อเท็จจริง

ศาลฎีกาได้พิเคราะห์และรับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า “.....จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ซื่อที่ดินพิพาทแต่ได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทใส่ชื่อ นาย ก. บุตรชายของจำเลยที่ ๓ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน เนื่องจากจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลต่างด้าว แต่จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา ดังนั้น แม้จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ จะเป็นบุคคลต่างด้าวซึ่งตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ คนต่างด้าวจะมีที่ดินได้ต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน แต่กฎหมายดังกล่าวก็ไม่ได้ห้ามเด็ดขาดไม่ให้คนต่างด้าวทำสัญญาซื้อขายที่ดิน และมีได้ห้ามเด็ดขาดไม่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ซื่อและครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นเวลากว่า ๑ ปี จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ย่อมได้สิทธิครอบครองการที่ จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมอบหมายให้ นาย ก. ไปดำเนินการรับโอนที่ดินพิพาทโดยที่จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาหลังจากนั้น ก็ต้องถือว่า นาย ก. เป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไว้แทนจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ นาย ก. ไม่มีสิทธิใดๆ ในที่ดินพิพาทแต่ประการใด..... ต่อมา นาย ก. ได้จดทะเบียนใส่ชื่อ นาย ข. ญาติของโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไว้แทน และต่อมาก็ได้มีการโอนทางทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็น

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน ดังนั้น เมื่อ นาย ข. และโจทก์เป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ประกอบกับในส่วนตัวโจทก์ก็ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงใดว่าได้ซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต จึงไม่อาจอ้างสิทธิใดๆ ในที่ดินอันจำเลยทั้งสามได้โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๓ เป็นคดีนี้ ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น”

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖, ๙๔, ๙๖, ๑๑๑ และ ๑๑๓
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๓๙
๓. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๘๔, ๙๕ และ ๒๖๗
๔. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙
๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๒๕/๒๕๓๙
๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒
๗. คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๑๑) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔
๘. หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ แจ้งแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ประเด็นพิจารณาข้อที่ ๑ กรณีจำเลยที่ ๒ บุตรของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินมีความประสงค์ขอให้มีการจดทะเบียนลงชื่อตนเองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เห็นว่า ตามคำพิพากษาศาลไม่ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๒ โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่อย่างไร จำเลยที่ ๒ จึงไม่อาจขอจดทะเบียนลงชื่อจำเลยที่ ๒ เป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาศาลดังกล่าวได้

แต่โดยที่ศาลฎีกาได้พิเคราะห์และรับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ซื้อที่ดินพิพาทและได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา ดังนั้น แม้จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ จะเป็นบุคคลต่างด้าวซึ่งตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว พ.ศ.๒๔๘๖ คนต่างด้าวจะมีที่ดินได้ต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน แต่กฎหมายดังกล่าวก็ไม่ได้ห้ามเด็ดขาดไม่ให้คนต่างด้าวทำสัญญาซื้อขายที่ดินและมีได้ห้ามเด็ดขาดไม่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ครอบครองที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นเวลากว่า ๑ ปี ย่อมได้สิทธิครอบครอง การที่จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ มอบหมายให้ นาย ก. ไปดำเนินการรับโอนที่ดินพิพาทโดยที่จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ยังคงครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา จึงต้องถือว่า นาย ก. เป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไว้แทนจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ นาย ก. จึงไม่มีสิทธิใดๆ ในที่ดินพิพาทแต่ประการใด แม้ นาย ก.

จดทะเบียนใส่ชื่อ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและต่อมาได้มีการโอนทางทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ข. และโจทก์เป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ เท่านั้น จึงไม่อาจอ้างสิทธิใดๆ ในที่ดินพิพาทย้อนจำเลยทั้งสามได้ ดังนั้น นาย ก. นาย ข. และโจทก์ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินไว้แทนจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ (คนต่างด้าว) ต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ตราบใดที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินตามมาตราดังกล่าว ที่ดินก็ยังเป็นของจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ที่ดินแปลงดังกล่าวย่อมเป็นทรัพย์มรดกตกทอดแก่ทายาทของจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๒๕/๒๕๓๙) จึงไม่มีกรณีที่จะต้องจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งจำเลยที่ ๒ (บุตร) เป็นผู้จัดการมรดกของจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดา ดังนั้น จำเลยที่ ๒ (บุตร) ก็ชอบที่จะขอให้มีการจดทะเบียนลงชื่อตนในฐานะผู้จัดการมรดกจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดา ในโฉนดที่ดินที่โจทก์ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนได้ โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....) และลงชื่อ “จำเลยที่ ๒ ผู้จัดการมรดกของจำเลยที่ ๓ ผู้ตายที่ ๑ และมารดาผู้ตายที่ ๒” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท และไม่มีกรณีต้องเสียภาษีอากร

๒. ประเด็นพิจารณาข้อที่ ๒ การดำเนินการกับบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวเห็นว่า

๒.๑ จำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ (คนต่างด้าว) มีความผิด ตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติ ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานใช้ให้ผู้อื่นแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา เมื่อจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ (คนต่างด้าว) ได้เสียชีวิตไปแล้ว ความผิดจึงระงับตามมาตรา ๓๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา จึงเห็นควรยุติเรื่อง

๒.๒ นาย ก. นาย ข. และโจทก์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าว และมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗ ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการมีความเห็นดังนี้

(๑) ความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา กรณีนี้ นาย ก. และ นาย ข. ได้ครอบครองที่ดินแทนบุคคลต่างด้าวอยู่ตลอดเวลาถึงวันที่ นาย ก. และ นาย ข. จำหน่ายที่ดินพิพาทโดยการจดทะเบียนขายให้โจทก์ เมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ นาย ก. และ นาย ข. ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบันเกิน ๑๐ ปี คดีจึงขาดอายุความ สิทธินำคดีอาญามาฟ้องย่อมระงับไปตามมาตรา ๓๙ (๖) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

สำหรับโจทก์มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในฐานะ
เจ้าของแทนจำเลยที่ ๓ (บิดา) และมารดาของจำเลยที่ ๒ ตั้งแต่วันที่
รับโอนตลอดจนถึงปัจจุบัน

(๒) ความผิดตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวล
กฎหมายอาญา มีระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ ปี หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท
หรือทั้งจำทั้งปรับ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓)
แห่งประมวลกฎหมายอาญา เมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่ นาย ก. นาย ข. และ
โจทก์ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวจนถึงปัจจุบันเกิน ๑๐ ปี คดีจึงขาดอายุความ
สิทธินำคดีอาญามาฟ้องย่อมระงับไปตามมาตรา ๓๙(๖) แห่งประมวล
กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

เห็นควรยุติเรื่องการดำเนินคดีอาญากับ นาย ก. และ นาย ข.
สำหรับโจทก์เห็นว่าควรให้จังหวัดสั่งการให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งความ
ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ต่อไป

**เรื่องที่ ๔ การจดทะเบียนตามคำพิพากษา กรณีโอนคืนเจ้าของเดิม
มิได้เป็นการโอนคืนให้แก่บุคคลอื่น**

✽ ประเด็นปัญหา

โจทก์นำคำพิพากษามาจดทะเบียนโอนคืนการให้ที่ดิน
แต่โฉนดที่ดินอยู่ระหว่างห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้
หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

โจทก์นำคำพิพากษาศาล พร้อมหนังสือซึ่งแสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้ว มายื่นขอจดทะเบียนโอนคินการให้ที่ดินในโฉนดที่ดินที่มีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบังคับห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คินให้แก่ตนเองตามคำพิพากษาศาลสืบเนื่องจากโจทก์ได้ให้ที่ดินพิพาทซึ่งเดิมเป็นที่ดินมือเปล่าแก่จำเลย (ลูกสะใภ้) ไปโดยเสนหา ต่อมาจำเลยได้นำที่ดินดังกล่าวไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน และประพุดิเนอร์คุณโจทก์ บกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นในการเลี้ยงชีพแก่โจทก์ผู้ให้ในเวลาและผู้ให้ยากไร้และผู้รับให้ยังสามารถให้ได้ จึงเป็นเหตุให้โจทก์ผู้ให้ฟ้องโอนคินการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพุดิเนอร์คุณ ตามหลักฐานใบไต่สวน (น.ส.๕) ปรากฏข้อเท็จจริงสอดคล้องกันว่าจำเลยได้ที่ดินดังกล่าวซึ่งขณะนั้นยังเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิมาโดยการรับให้มาจากโจทก์เมื่อประมาณปี พ.ศ.๒๕๓๙ ซึ่งโจทก์ก่อสร้างทำประโยชน์มาด้วยตนเองเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และครอบครองทำประโยชน์ตลอดมาโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) และมีได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน สภาพที่ดินเป็นสวนปลูกยางพาราปลูกมาประมาณ ๑๑ ปี ทำประโยชน์เต็มทั้งแปลง ต่อมาจำเลยได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอยู่ในบังคับห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นับแต่วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๔

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๒ (๙)
และข้อ ๑๔ (๓)

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๕๒

✻ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์นำคำพิพากษาศาลพร้อมหนังสือซึ่งแสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้วมายื่นขอจดทะเบียนถอนคืนการให้ที่ดินในโฉนดที่ดินที่มีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบังคับห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คืนให้แก่ตนเองตามคำพิพากษาศาล จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า การที่โจทก์ขอจดทะเบียนถอนคืนการให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินที่มีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กลับคืนมาเป็นของตนเองตามคำพิพากษาศาล เป็นการขัดต่อมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่า เมื่อสัญญาให้เกิดขึ้นและส่งมอบทรัพย์สินแก่กันเสร็จเด็ดขาดไปแล้ว

ผู้ให้จะเรียกทรัพย์สินนั้นคืนไม่ได้ การเรียกคืนทรัพย์สินเช่นนี้กฎหมาย เรียกว่า “ถอนคืนการให้” โดยกฎหมายบัญญัติให้มีการถอนคืนการให้ได้ในบางกรณี ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ บัญญัติไว้ว่า อันผู้ให้จะเรียกคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤตินेरคุณนั้น ท่านว่า อาจจะเรียกได้เพียงในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ (๓) ถ้าผู้รับได้บอกปิด ไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้และผู้รับยังสามารถจะให้ได้ เมื่อกรณีของเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงจากคำพิพากษาศาลว่า โจทก์ได้ให้ที่ดินพิพาทซึ่งเดิมเป็นที่ดินมือเปล่าแก่จำเลยไปโดยเสนหา ต่อมาจำเลยได้นำที่ดินดังกล่าวไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน และจำเลยซึ่งเป็น ผู้รับได้บอกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่โจทก์ผู้ให้ในเวลาที่ผู้ให้ ยากไร้และผู้รับให้ยังสามารถให้ได้ นั้น จึงเป็นเหตุให้โจทก์ผู้ให้อาจเรียกถอนคืน การให้ เพราะเหตุผู้รับประพฤตินेरคุณได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์มาตรา ๕๓๑ จึงพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดินตามโฉนดที่ดิน ที่โจทก์ยกให้จำเลย และให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวคืนแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของ จำเลย นอกจากนั้นตามหลักฐานใบไต่สวน (น.ส.๕) ปรากฏข้อเท็จจริง สอดคล้องกันว่า จำเลยได้ที่ดินดังกล่าวซึ่งขณะนั้นยังเป็นที่ดินที่ไม่มี เอกสารสิทธิมาโดยการรับให้มาจากโจทก์ เมื่อประมาณปี พ.ศ.๒๕๓๙ ซึ่งโจทก์กันสร้างทำประโยชน์มาด้วยตนเอง เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และ ครอบครองทำประโยชน์ตลอดมาโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) และ มิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน สภาพที่ดินเป็นสวนปลูกยางพารา ปลูกมาประมาณ ๑๑ ปี ทำประโยชน์เต็มทั้งแปลง ต่อมาจำเลยได้นำ เตินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน โดยอยู่ในบังคับห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นับแต่วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๔ ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนคินการให้ตามคำพิพากษาศาลในกรณีนี้ จึงเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินคืนให้แก่โจทก์เจ้าของที่ดินคนเดิมก่อนที่ จำเลยผู้รับให้จะนำที่ดินดังกล่าวมาออกเป็นโฉนดที่ดิน เพราะไม่ใช่กรณีที่ จำเลยผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๕๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้แก่โจทก์ได้

อย่างไรก็ดี เมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนคินการให้ตาม คำพิพากษาศาลดังกล่าว การห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไป และโดยที่เรื่องนี้ได้มีการให้ในขณะที่ที่ดินดังกล่าวยังไม่มีกรออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนคินการให้ตามคำพิพากษาศาลจึงควรให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “โอนคินการให้ตามคำพิพากษาศาลลงวันที่.....(ระหว่างห้ามโอน) โดยถือปฏิบัติ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการ ให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.๒๕๕๘ ข้อ ๑๒(๙) และข้อ ๑๔(๓)

เรื่องที่ ๕ การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล

✿ ประเด็นปัญหา

ผู้รับมอบอำนาจจากผู้เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ (โจทก์ถึงแก่กรรม) ได้นำสำเนาคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด มาแสดงเพื่อขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพิกถอนรายการ

จดทะเบียนจำนองและขายที่ดินตามโฉนดที่ดินจำนวน ๒ แปลง ตามคำพิพากษาศาล ซึ่งมีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามคำพิพากษาอย่างไร และจะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อโจทก์ (ผู้ตาย) ในโฉนดที่ดินอย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงเดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามสารบัญญัติจดทะเบียนแปลงที่ ๑ ปรากฏรายการจดทะเบียนประเภท โอนมรดกระหว่าง นาย ก. (ผู้ตาย) กับ จำเลยที่ ๑ ผู้รับโอนมรดก และรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน ระหว่าง จำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ผู้รับจำนอง แปลงที่ ๒ ปรากฏรายการจดทะเบียนประเภทโอนมรดกระหว่าง นาย ก. เจ้ามรดก กับ จำเลยที่ ๑ ผู้รับโอนมรดก และรายการจดทะเบียนประเภทขายระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๓ โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมกรจำนองที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ ๑ ขอให้เพิกถอนนิติกรรมกรขายที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ ๒ โดยศาลชั้นต้นพิเคราะห์แล้วรับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติได้ว่า โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงเป็นทรัพย์มรดกที่ตกทอดแก่โจทก์และจำเลยที่ ๑ คนละกึ่งหนึ่ง การที่จำเลยที่ ๑ รับมรดกเป็นของตนทั้งหมดแล้วนำที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกไปจำนองและขายโดยไม่แบ่งปันเงินหรือกันส่วนของโจทก์ไว้ เป็นการเบียดบังที่ดินมรดกในส่วนของโจทก์โดยมิชอบ เมื่อทรัพย์มรดกยังไม่มี การแบ่งกันหรือแยกการครอบครองเป็นส่วนสัด สิทธิของโจทก์ในทรัพย์มรดกดังกล่าวย่อมครบไปทั้งแปลง การที่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนจำนองให้แก่จำเลยที่ ๒ และขายที่ดินมรดกให้แก่จำเลยที่ ๓ ทั้งแปลง โดยโจทก์ไม่ยินยอมจึงกระทบ

ต่อโจทก์และไม่มีผลผูกพันโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ ประกอบมาตรา ๑๗๔๕ และเนื่องจากสิทธิของจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ในที่ดินมรดกเป็นการได้สิทธิสืบเนื่องจากการกระทำความผิดอาญา ฐานเบียดบังทรัพย์ไม่ว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จะสุจริตเพียงใดก็ไม่อาจอ้าง ข้อต่อสู้ยืนยันโจทก์ได้ จึงมีคำพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมจำนอง ระหว่าง จำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ให้กลับเป็นชื่อของจำเลยที่ ๑ และเพิกถอน นิติกรรมซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๓ ให้กลับเป็นชื่อของ จำเลยที่ ๑ และให้จำเลยที่ ๑ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองแปลงให้โจทก์ จำนวนครึ่งหนึ่ง หากจำเลยที่ ๑ ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทน การแสดงเจตนา จำเลยที่ ๑ และที่ ๓ อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิเคราะห์แล้ว รับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติได้ว่า โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงเป็นทรัพย์มรดก ที่ตกทอดให้แก่โจทก์และจำเลยที่ ๑ แปลงละกึ่งหนึ่ง ที่ดินเฉพาะส่วน ของโจทก์แปลงละกึ่งหนึ่งที่จำเลยเบียดบังมานั้น ถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ ๑ ได้กรรมสิทธิ์มาโดยสุจริต จำเลยที่ ๑ และที่ ๓ จึงไม่อาจอ้างการได้รับ กรรมสิทธิ์ในส่วนของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง เมื่อที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวมิได้มีการแบ่งแยก การครอบครองเป็นส่วนสัดของโจทก์หรือของจำเลยที่ ๑ อยู่ที่ใด โจทก์และจำเลยที่ ๑ จึงเป็นเจ้าของรวมคนละครึ่ง การที่จำเลยที่ ๑ ทำสัญญาจำนองที่ดินทั้งแปลงกับจำเลยที่ ๒ และทำสัญญาขายที่ดิน ทั้งแปลงกับจำเลยที่ ๓ จึงเป็นการจำนองหรือซื้อขายตัวทรัพย์ ซึ่งมีใช้ เป็นการจำนองหรือซื้อขายเฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๑ เมื่อโจทก์ไม่ยินยอมด้วย จึงไม่ผูกพันโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง ที่ศาลชั้นต้นเห็นว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจำนอง

และขายที่ดินทั้งแปลง ศาลอุทธรณ์ไม่เห็นพ้องด้วย พิพากษาแก้เป็นว่า ให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๓ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์กึ่งหนึ่ง และให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์กึ่งหนึ่ง นอกจากนี้แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น และคดีถึงที่สุดแล้ว จังหวัดมีความเห็นว่า ควรแก้ไขประเภทการจดทะเบียนโอนมรดกเป็นประเภทโอนมรดกบางส่วน และแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันในลำดับต่อมาเป็นประเภทจำนองเฉพาะส่วน แล้วจึงโอนมรดกเฉพาะส่วนที่โจทก์มีสิทธิรับมรดกให้แก่โจทก์

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๘

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีของเรื่องนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ซึ่งคดีถึงที่สุด โดยศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่ให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ให้กลับเป็นชื่อของจำเลยที่ ๑ และให้จำเลยที่ ๑ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของโจทก์จำนวนครึ่งหนึ่ง หากจำเลยที่ ๑ ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เป็นว่าให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ครึ่งหนึ่ง นอกจากนี้ก็แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น เนื่องจากศาลพิเคราะห์แล้วฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเป็นทรัพย์สินรดกที่ตกทอดแก่โจทก์และจำเลยที่ ๑ คนละครึ่งหนึ่ง โจทก์และจำเลยเป็นเจ้าของรวมคนละครึ่ง การที่จำเลยที่ ๑ ทำสัญญาจำนองกับจำเลยที่ ๒ เมื่อโจทก์ไม่ได้ยินยอมด้วย จึงไม่ผูกพันโจทก์ ผลจากคำพิพากษาดังกล่าวย่อมแสดงได้ว่า การโอนมรดกระหว่าง นาย ก. (ผู้ตาย) กับจำเลยที่ ๑ (ผู้รับโอนมรดก) และการจำนองระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ มีผลสมบูรณ์เฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๑ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ให้สอดคล้องตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว โดยดำเนินการดังนี้

๑. ชีตฆ่าตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาศาลในสารบัญญัติทะเบียน ในรายการจดทะเบียนประเภทโอนมรดกเป็นประเภทโอนมรดกบางส่วน ผู้ให้สัญญาคือ นาย ก. ผู้ตาย ผู้รับสัญญาคือ ๑. จำเลยที่ ๑ ๒. นาย ก. (ตาย) แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “จำเลยที่ ๑ รับมรดกบางส่วนของผู้ตาย” และ “ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. ชีตฆ่าตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาศาลในสารบัญญัติทะเบียน ในรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันเป็นประเภทจำนองเฉพาะส่วน ผู้รับสัญญา (ที่ถูกต้องคือผู้ให้สัญญา) คือ ๑. จำเลยที่ ๑ ๒. นาย ก. (ตาย) แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “จำเลยที่ ๑ จำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่จำเลยที่ ๒ ส่วนของ นาย ก. คงเดิม” และ “ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

สำหรับกรณีจะดำเนินการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อโจทก์ตามคำพิพากษานั้น เมื่อดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนด้วยวิธีการดังกล่าว

ข้างต้นแล้ว มีผลให้โฉนดที่ดินมีชื่อ ๑. จำเลยที่ ๑ ๒. นาย ก. (ตาย) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยที่กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ที่นำคำพิพากษาศาลมาขอดำเนินการคือผู้เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ (ผู้ตาย) ในคดีเท่านั้น ซึ่งการเข้าเป็นคู่ความแทนที่ผู้ตาย ผู้เข้าแทนที่หาได้สิทธิหรือเสียสิทธิตามคำพิพากษาศาลแต่อย่างใดไม่ เป็นเพียงดำเนินการแทนผู้ตายเท่านั้น กรณีจึงไม่ทำให้ผู้เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ตามคำพิพากษาศาลในฐานะส่วนตัว ในการดำเนินการจึงควรให้ทายาทของโจทก์มายื่นคำขอรับโอนมรดกเฉพาะส่วนในส่วนของ นาย ก. เจ้ามรดกตามคำพิพากษาศาล โดยใส่ชื่อโจทก์ (ผู้ตาย) เป็นผู้รับมรดกก่อน แล้วให้ทายาทของโจทก์ (เจ้ามรดก) ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะส่วนของโจทก์ (เจ้ามรดก) ตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายต่อไป แต่โดยที่ที่ดินแปลงนี้มีภาระการจำนองเฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๑ ผูกพันอยู่ เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้แบ่งการครอบครองไว้เป็นสัดส่วนชัดเจน การจำนองย่อมครอบคลุมที่ดินทั้งแปลง ฉะนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายต่อไป ในภายหน้า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดบันทึกข้อความ “ระหว่างจำนอง” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนไว้ด้วย

เรื่องที่ ๖ ผู้ร้องมีหนังสือให้ดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินตามคำพิพากษา

✿ ประเด็นปัญหา

ผู้ร้องในฐานะบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นผู้จัดการมรดกของโจทก์มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งแยก

โฉนดที่ดินโดยไม่ได้มายื่นคำขอ และปัจจุบันโฉนดที่ดินไม่มีชื่อจำเลยตามคำพิพากษาศาลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการตามหนังสือของผู้ร้องได้หรือไม่ ประการใด

✿ ข้อเท็จจริง

โฉนดที่ดินตามคำพิพากษาออกสืบเนื่องมาจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เดิมมีชื่อจำเลย เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองและจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก (ระหว่างจำนอง) ให้แก่ นาง ก. และได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปออกโฉนดที่ดินมีชื่อ นาง ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามหนังสือของผู้ร้องแจ้งว่า ศาลพิพากษาว่าที่ดินตาม น.ส.๓ ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน ส่วนหนึ่งทางทิศใต้เนื้อที่ประมาณ ๑๐ ไร่ เป็นของโจทก์และให้จำเลยไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนแบ่งแยกให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ต่อมา นาง ก. บุตรและผู้จัดการมรดกของจำเลยได้นำที่ดินทั้งหมดรวมถึงที่ดินของโจทก์จำนวน ๑๐ ไร่ ไปออกโฉนดที่ดินเป็นของตนเองทั้งหมด การกระทำดังกล่าวทำให้สิทธิของผู้ร้องซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของโจทก์สิ้นไป ผู้ร้องได้ติดต่อให้ นาง ก. ไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองและแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว จนถึงปัจจุบันยังไม่ยินยอมจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวให้ โดยอ้างว่าต้องไปดำเนินการบังคับคดีภายใน ๑๐ ปี ถ้าไม่ไปดำเนินการถือว่าสิทธิในที่ดินของโจทก์สิ้นไป ผู้ร้องเห็นว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน ๑๐ ไร่

ผู้ร้องมีสิทธิที่จะได้รับการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นสิทธิของบุคคลผู้อยู่ใน
ฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ และสิทธิดังกล่าวมีลักษณะเป็นทรัพย์สินสิทธิ
ที่ไม่สิ้นไปเพราะเหตุแห่งการไม่ใช่สิทธิ แม้จะไม่ได้ร้องขอบังคับคดีจนล่วง
พ้นกำหนดเวลา ๑๐ ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาตามประมวล
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๑ (ปัจจุบันแก้ไขเป็น
มาตรา ๒๗๔) นอกจากนี้ ที่ดินดังกล่าวผู้ร้องได้ครอบครองและ
ทำประโยชน์อยู่จนถึงปัจจุบัน เพียงแต่ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียน
แบ่งแยกที่ดินได้ จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน
ดังกล่าวจำนวน ๑๐ ไร่ ออกจากที่ดินของ นาง ก. ตามคำพิพากษา
ของศาล จังหวัดเห็นว่า ผู้ร้องในฐานะบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายและ
เป็นผู้จัดการมรดกของโจทก์ขอใช้สิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษาของโจทก์
โดยขอให้แบ่งแยกที่ดินตามคำพิพากษาดังกล่าวนับแต่วันที่คำพิพากษา
ถึงที่สุดแล้ว เมื่อเวลาล่วงเลย ๑๐ ปี เป็นการใช้สิทธิไม่ชอบด้วย
มาตรา ๒๗๑ (ปัจจุบันแก้ไขเป็นมาตรา ๒๗๔) แห่งประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่ง และคำพิพากษาดังกล่าวไม่ผูกพัน นาง ก.
เนื่องจากไม่ใช่คู่ความในคำพิพากษาดังกล่าว ตามมาตรา ๑๔๕ แห่ง
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงขอหาหรือว่าความเห็น
ของจังหวัดในปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ เพียงใด

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๔

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๙ (๔)

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

การที่จะให้กรมที่ดินพิจารณาข้อหาหรือเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใดๆ จำเป็นต้องได้ข้อเท็จจริงที่มีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและสอบสวนผู้ขอตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้อง หากพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามลำดับชั้นไม่สามารถพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ จึงจะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาต่อไป สำหรับกรณีของเรื่องนี้ปรากฏว่า ผู้ร้องในฐานะบุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นผู้จัดการมรดกของโจทก์มีหนังสือชี้แจงและขอให้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินพร้อมทั้งส่งสำเนาคำสั่งศาลและคำพิพากษาศาลมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษา โดยผู้ร้องยังไม่ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องมาดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน หากผู้ร้องมายื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งศาลดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และจังหวัดยังมีประเด็นสงสัยตามที่ส่งหาหรือมา เมื่อการจดทะเบียนกรณีนี้เป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๙ (๔) กำหนดไว้ว่า “ถ้าโฉนดที่ดิน

มีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมาหรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง
เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมา
อย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี” พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะ
ดำเนินการแจ้งข้อเท็จจริงให้ศาลทราบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน
(ออกสืบเนื่องมาจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓))
ไม่ใช่ชื่อจำเลยตามคำพิพากษา เนื่องจาก นาง ก. ได้จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดิน
ดังกล่าวมาจากจำเลย (เจ้ามรดก) และแจ้งให้ศาลทราบด้วยการ
การสอบถามเป็นการปฏิบัติตามข้อ ๙ (๔) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย
ที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ พร้อมนี้ขอให้สอบถามศาลไปในคราวเดียวกันด้วยว่า
การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของโจทก์แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติตาม
คำพิพากษาศาล และขอใช้คำพิพากษาดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของ
จำเลย ซึ่งคำพิพากษาดังกล่าวเกิน ๑๐ ปี จะเป็นการขัดกับมาตรา ๒๗๔
แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือไม่ ประการใด เมื่อศาล
แจ้งมาอย่างไรก็ให้ดำเนินการตามควรแก่กรณีต่อไป

เรื่องที่ ๗ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของกระทรวงการคลังไป เป็นการยาสูบแห่งประเทศไทย

✿ ประเด็นปัญหา

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์พร้อมสิ่งปลูกสร้างของกระทรวงการคลังไปเป็นของ

การยาสูบแห่งประเทศไทย (ยสท.) พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนประเภทใด และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเท่าใด

✿ ข้อเท็จจริง

การยาสูบแห่งประเทศไทย (ยสท.) เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๑ โดยพระราชบัญญัติฯ มาตรา ๓๙ กำหนดว่า “ให้กระทรวงการคลังโอนบรรดากิจการเงิน ทรัพย์สิน สิทธิ หน้าที่ หนี้ และความรับผิดชอบของกระทรวงการคลัง ในส่วนที่เกี่ยวกับกิจการของโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลังที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับไปเป็นของการยาสูบแห่งประเทศไทย แต่ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้โอนเฉพาะในส่วนที่จำเป็นต่อการดำเนินกิจการของ ยสท. ดังนี้

๑. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงาน โรงพยาบาล โรงงานยาสูบ หรือใช้ในกิจการของโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง ตามรายการที่รัฐมนตรีกำหนดตามข้อเสนอของกรมธนารักษ์ร่วมกับโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ให้โอนไปเป็นของการยาสูบแห่งประเทศไทยในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๒. อสังหาริมทรัพย์อื่นตามที่กรมธนารักษ์และการยาสูบแห่งประเทศไทยตกลงร่วมกัน และรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสามปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ...”

✿ ข้อกำหนด/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ (๗) (๗)
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบโต้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๖
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๙๒๗ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การแก้ไขชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นชื่อของการยางแห่งประเทศไทย

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๓๙ กำหนดให้กระทรวงการคลัง โอนบรรดากิจการ เงิน ทรัพย์สิน สิทธิ หน้าที่ หนี้ และความรับผิดชอบของกระทรวงการคลังในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการของโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง ที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับไปเป็นของการยาสูบแห่งประเทศไทย ซึ่งตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้แต่ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้ออนเฉพาะในส่วนที่จำเป็นต่อการดำเนินกิจการของ ยสท. โดยมาตรา ๓๙ (๑) กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงาน โรงพยาบาล โรงงานยาสูบ หรือใช้ในกิจการของโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง ตามรายการที่รัฐมนตรีกำหนดตามข้อเสนอของกรมธนารักษ์ร่วมกับ

โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ให้โอนไป เป็นของการยาสูบแห่งประเทศไทยในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และมาตรา ๓๙ (๒) กำหนดว่า อสังหาริมทรัพย์อื่นตามที่กรมธนารักษ์และการยาสูบแห่งประเทศไทยตกลงร่วมกัน และรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสามปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๑) ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อของกระทรวงการคลังไปเป็นของการยาสูบแห่งประเทศไทย คู่กรณีสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ หรือจะยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ เว้นแต่การจดทะเบียน ที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.๒๕๕๘ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๑)” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) โดยกระทรวงการคลัง ผู้โอนและการยาสูบแห่งประเทศไทย ผู้รับโอน ไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค

๐๗๐๒/๖๔๙๐ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๑ ที่การยาสูบแห่งประเทศไทย
ส่งให้กรมที่ดิน

เรื่องที่ ๘ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดิน

✿ ประเด็นปัญหา

จังหวัดขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินโดยถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาว่า กรณีที่ศาลมิได้มีคำพิพากษาให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย เมื่อจำเลยไม่มาดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ขอโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยได้ ความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ เพียงใด

✿ ข้อเท็จจริง

มารดาของ นาย ก. เจ้ามรดก (ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน) เป็นโจทก์ฟ้องผู้จัดการมรดกและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ นาย ก. เป็นจำเลยต่อศาล เรื่อง เรียกร้องคืน โดยขอให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสามแปลงจาก นาย ก. เจ้ามรดกกลับมาเป็นชื่อโจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยขอถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยเพื่อดำเนินการต่อไป ศาลชั้นต้นพิเคราะห์แล้วมีปัญหาต้องวินิจฉัยว่า โจทก์มีสิทธิเรียกร้องพิพาททั้งสามแปลงคืนหรือไม่ เห็นว่าข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์เป็นผู้ดำเนินการติดต่อซื้อและผ่อนชำระเงินที่ดินพิพาททั้งสามแปลง และใส่ชื่อ นาย ก. เจ้ามรดกไว้ใน

โฉนดที่ดินพิพาททั้งสามแปลงแทน เพราะไม่ต้องการให้สามที่โจทก์กำลังดำเนินการฟ้องหย่าอยู่ในขณะนั้นมีสิทธิฟ้องแบ่งได้ การที่โจทก์ใส่ชื่อนาย ก. เจ้ามรดกในโฉนดที่ดินพิพาททั้งสามแปลงไว้แทนโจทก์เช่นนี้จึงไม่ใช่การยกที่ดินให้แก่เจ้ามรดก และไม่ใช้ทรัพย์สินมรดกที่จะตกทอดแก่ทายาท เมื่อ นาย ก. ถึงแก่ความตาย โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงย่อมมีสิทธิฟ้องให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ผู้ตาย ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขชื่อโฉนดที่ดินเป็นชื่อโจทก์ตามสิทธิที่เรียกทรัพย์สิน ส่วนค่าขอของโจทก์ที่ว่า หากจำเลยไม่ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยนั้น เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ มาตรา ๖๑ วรรคแปด ได้บัญญัติไว้ความว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด ดังนั้น โจทก์สามารถนำสำเนาคำพิพากษาของศาลไปให้เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาได้ โดยไม่มีความจำเป็นต้องถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยแต่อย่างใด คำขอของโจทก์ส่วนนี้จึงให้ยก และพิพากษาให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ผู้ตาย แก้ไขจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดิน จากชื่อ นาย ก. เป็นชื่อโจทก์ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาเห็นว่า เป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายซึ่งศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ชอบด้วยเหตุผลและถูกต้องแล้ว

ศาลฎีกาไม่รับคดีไว้พิจารณาตามพระธรรมนูญศาลยุติธรรม มาตรา ๒๓
วรรคหนึ่ง จึงมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความศาลฎีกา

✽ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๔
บัญญัติว่า “ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การ
เป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมและเพื่อจัดการมรดก
โดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก”

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
บัญญัติว่า “ ภายใต้งบบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยการ
อุทธรณ์ฎีกา และการพิจารณาใหม่ คำพิพากษาหรือคำสั่งใด ๆ ให้ถือว่า
ผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่ง นับตั้งแต่นั้น
วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่ง จนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ถูก
เปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับ หรือดลเสีย ถ้าหากมี

..... ฯลฯ.....

๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๑ มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ วรรคแปด
บัญญัติว่า “ ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือ
แก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง
นั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด”

๓.๒ มาตรา ๗๘ บัญญัติว่า “ การขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มี โฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน กฎกระทรวง”

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๙ กำหนด ว่า “การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนใน ประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตาม ความใน (๒) โดยอนุโลม

..... ฯลฯ.....

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐ วินิจฉัยว่า “คำพิพากษา ศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ ดังนั้น ผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณา ของศาลที่พิพากษานั้นนับแต่วันที่คำพิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นได้ถูก เปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรือดเสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ ก็ไม่ปรากฏว่า หลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้วจำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไป

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๑ และจำเลยที่ ๓ ก็มิได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่า จำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์คดีจึงสามารถ วินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งงด สืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสาม ส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้น ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถ นำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องอาศัย คำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอ ในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย ของประชาชน แม้จำเลยทั้งสามมิได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้น วินิจฉัยแก้ไขเสียให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗”

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

ข้อ ๘ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่ง ศาลอันถึงที่สุดซึ่งได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทว่าคู่ความเป็นตัวแทนตัวการกัน จริง หรือปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่า ตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นไว้แทนตัวการ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล”
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....
ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.)

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๗) กรณีจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ
ตามคำสั่งศาล ให้หมายเหตุไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียน
ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก.) และในสารบัญญ
จดทะเบียนว่า (ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล..... ที่.....
ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.)

๗. ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้อธิบายเรื่องการได้มา
โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ ไว้ในหนังสือคำบรรยายกฎหมายลักษณะทรัพย์ พิมพ์โดย
สำนักพิมพ์กรุงสยามการพิมพ์ พ.ศ. ๒๕๒๘ ว่า “การได้มาโดยทางอื่น
นอกจากนิติกรรมนั้น หมายถึง การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน
อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมายประการหนึ่ง เช่น การได้
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒
และหมายถึงการได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะ
ทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับพินัยกรรมซึ่งก็ถือเป็นการได้มาโดยผลของ
กฎหมายอย่างหนึ่งอีกประการหนึ่ง และประการสุดท้ายหมายถึงการได้มา
โดยคำพิพากษาศาล

..... ฯลฯ.....

ส่วนการได้มาโดยคำพิพากษา มีคำอธิบายโดยละเอียด

อยู่ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๘๘ ดังนี้ คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคล
ได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษา
โดยบริบูรณ์แม้จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจด
ทะเบียนเป็นแต่เพียงทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ ฉะนั้น ผู้อาศัย
ซึ่งขณะคดีผู้ให้อาศัยย่อมมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลบังคับ
เสมอไป และใช้ยื่นคู่กรณีได้เสมอโดยไม่ต้องจดทะเบียนสิทธินั้น”

๘. กรมที่ดินได้ให้ความเห็นชอบตามบันทึกสำนักมาตรฐาน
การทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๒๑๓ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๔
กรณีศาลฎีกาพิพากษานางอารีรัตน์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลง
นางอารีรัตน์ก็ย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษานั้นและใช้ยื่นคู่กรณีได้
ตามมาตรา ๑๔๕ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงถือได้ว่า
นางอารีรัตน์เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิ
ขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อตนแต่เพียงผู้เดียวในโฉนดที่ดิน
ตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้นางอารีรัตน์ไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้
พันเอกสุวิทย์มาจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่นางอารีรัตน์ หรือให้ศาลมีคำสั่ง
ให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของพันเอกสุวิทย์อีก (เทียบเคียง
คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนเฉพาะส่วน
ตามคำสั่งศาล” อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่
๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

๙. คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (เรื่องที่ ๔๗

หน้า ๑๐๕ กาจจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลกรณีศาลมิได้สั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของคู่ความ ซึ่งเป็นคำวินิจฉัยเดียวกับข้อ ๘.)

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ ได้กำหนดให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” ประกอบกับคำว่า “การได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้อธิบายไว้ว่า การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น หมายถึง การได้มาโดยคำพิพากษาของศาลด้วย ประกอบกับฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๘๘ ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยสมบูรณ์และใช้ยื่นคู่กรณีได้เสมอแม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน

เมื่อกรณีของเรื่องนี้ปรากฏว่า มารดาของ นาย ก. เป็นโจทก์ฟ้องผู้จัดการมรดกและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ นาย ก. เป็นจำเลยต่อศาลเรื่อง เรียกรทรัพย์คืน โดยขอให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง

ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสามแปลงจาก นาย ก. กลับมาเป็นชื่อโจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยขอถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ จำเลยเพื่อดำเนินการต่อไป ซึ่งจากข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาล ศาลพิเคราะห์แล้วว่า โจทก์เป็นผู้ดำเนินการติดต่อซื้อและผ่อนชำระเงิน ที่ดินพิพาททั้งสามแปลง และใส่ชื่อ นาย ก. ไว้ในโฉนดที่ดินพิพาททั้ง สามแปลงแทน การที่โจทก์ใส่ชื่อ นาย ก. ในโฉนดที่ดินพิพาททั้งสามแปลงไว้ แทนโจทก์เช่นนี้ จึงไม่ใช่การยกที่ดินให้แก่ นาย ก. และไม่ใช่ทรัพย์สินมรดก ของ นาย ก. ที่จะตกทอดแก่ทายาท และพิพากษาให้จำเลยในฐานะผู้จัดการ มรดกของ นาย ก. ผู้ตาย แก่ไขจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินในโฉนดที่ดิน จากชื่อ นาย ก. เป็นชื่อโจทก์ ส่วนคำขอของโจทก์ที่ว่า หากจำเลยไม่ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยนั้น ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ มาตรา ๖๑ วรรคแปด ได้บัญญัติไว้ความว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด ดังนั้น โจทก์สามารถนำสำเนาคำพิพากษาของศาลไปให้เจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาได้ โดยไม่มีความจำเป็นต้องถือเอา คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยแต่อย่างใด คำขอโจทก์ส่วนนี้ จึงให้ยก จากคำพิพากษาดังกล่าวแสดงว่า มารดาของเจ้ามรดกมีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว ดังนั้น มารดาของเจ้ามรดกโจทก์ก็ย่อมได้สิทธิ ตามคำพิพากษานั้นและใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๘๘)

จึงถือได้ว่ามารดาของเจ้ามรดกเป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจาก นิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อของตนแต่ผู้เดียว ในโฉนดที่ดิน ตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้มารดา ของเจ้ามรดกไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกหรือ ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ นาย ก. มาจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งสามแปลง ดังกล่าวให้แก่มารดาเจ้ามรดกโจทก์อีก (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐) การที่มารดาของเจ้ามรดกโจทก์นำคำพิพากษาดังกล่าวมา ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์และพนักงานเจ้าหน้าที่รับ คำขอดังกล่าว จึงเป็นการไม่ถูกต้องกับข้อเท็จจริงและผลของคำพิพากษา ดังกล่าว โดยกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล” ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและ การสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) ในข้อ ๒ ให้ลงชื่อ นาย ก. (ผู้ตาย) เป็นผู้โอน และ ข้อ ๓ ให้ลงชื่อมารดาของเจ้ามรดกโจทก์ เป็นผู้รับโอน สำหรับช่องลงชื่อ ผู้ขอให้มารดาของเจ้ามรดกลงลายมือแต่ฝ่ายเดียวแล้ว หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ท้ายลายมือชื่อมารดาเจ้ามรดกว่า “ตามคำสั่ง ศาล.....ลงวันที่.....” และคำขอโอนให้ตัวการ ตามคำสั่งศาล (ท.ด. ๙) ในช่องผู้ขอให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการ โอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๘ และข้อ ๑๓ (๗)

เรื่องที่ ๙ การจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด (แปลงสามยทรัพย์)

✿ ประเด็นปัญหา

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์ได้นำสัญญาประนีประนอมยอมความ และคำพิพากษาตามยอมมายื่นขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด โดยให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอมเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

โฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เรียบร้อยแล้ว ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงภารยทรัพย์เป็นโจทก์ฟ้อง นิติบุคคลอาคารชุดที่ ๑ ผู้จัดการจำเลยที่ ๑ และในฐานะส่วนตัวที่ ๒ เป็นจำเลย เรื่อง เพิกถอนภาระจำยอม โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ที่ดินภารยทรัพย์สิ้นผลภาระจำยอมสำหรับที่ดินแปลงสามยทรัพย์ที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด เพราะไม่ใช้สิบบิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๙ ในระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยทั้งสองตกลงยินยอมไปจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม หากจำเลย

ทั้งสองไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลยทั้งสองและศาลได้พิพากษาให้คดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาโจทก์ได้นำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมมา ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ โดยถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมเป็น การแสดงเจตนาแทนจำเลย เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิก ภาระจำยอมเพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ได้นำโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์มาแสดง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินเห็นว่า การที่จำเลยซึ่งเป็นผู้แทน หรือผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้จัดการ ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ทำ ข้อตกลงหรือสัญญาประนีประนอมยอมความกับโจทก์โดยยินยอมไป ดำเนินการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีสิทธิ ใช้สอยทรัพย์สินหรือที่ดินแปลงนี้ได้ อีกทั้งมีสิทธิในการเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดิน แปลงภารยทรัพย์ของโจทก์ ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมที่ได้มีการ จดทะเบียนไว้ก่อนแล้ว โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมในอาคารชุด และเป็นการดำเนินการที่นอกเหนือไปจากที่กฎหมายให้อำนาจไว้ จึงเป็น ข้อตกลงที่กระทบต่อสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ประกอบกับข้อตกลง ดังกล่าวเป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งตามความนัยมาตรา ๑๐ แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดิน

ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนเลิก
การจ่ายอัตราก้าวได้

✽ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยก
การถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และ
หมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด
แต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยก
การถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด
ที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้
หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

.....”

“มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน
อาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยัง
เจ้าพนักงานที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวัน เพื่อให้จดแจ้ง
ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับ
แห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้”

“มาตรา ๑๐ บัญญัติว่า เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว”

“มาตรา ๑๓ บัญญัติว่า เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง”

“มาตรา ๑๕ บัญญัติว่า ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๓)

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาคความแพ่ง

“มาตรา ๑๔๕ บัญญัติว่า ภายใต้บังคับบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยการอุทธรณ์ฎีกา และการพิจารณาใหม่ คำพิพากษาหรือคำสั่งใดๆ ให้ถือว่าผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่งนั้นตั้งแต่วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่งจนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับหรืองดเสีย ถ้าหากมี

ถึงแม้ศาลจะได้กล่าวไว้โดยทั่วไปว่าให้ใช้คำพิพากษา บังคับแก่บุคคลภายนอกซึ่งมิได้เป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาล ด้วยก็ดี คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นย่อมไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เว้นแต่ที่บัญญัติในมาตรา ๑๔๒ (๑), ๒๔๕ และ ๓๖๖ และในข้อต่อไปนี้

(๑) คำพิพากษาเกี่ยวกับฐานะหรือความสามารถของบุคคล หรือคำพิพากษาสั่งให้เลิกนิติบุคคล หรือคำสั่งเรื่องล้มละลายเหล่านี้ บุคคลภายนอกจะยกขึ้นอ้างอิงหรือจะใช้ยันแก่บุคคลภายนอกก็ได้

(๒) คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินใดๆ เป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจใช้ยันบุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกนั้นจะพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิดีกว่า”

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๑๙/๒๕๔๐ สรุปความได้ว่า โจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดกับจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้จัดการที่มีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ ๑ ให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นเพื่อออกสู่ทางสาธารณะ อันเป็นการฟ้องบังคับให้จำเลยที่ ๑ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการในที่ดินของจำเลยที่ ๑ เพื่อประโยชน์ของที่ดินของโจทก์ ส่วนผู้ร้องสอดทั้งสี่อ้างว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทางเข้าออกพิพาทตลอดจนสถานที่ต่างๆ ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดินของจำเลยที่ ๑ อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของจำเลยที่ ๑ ดังนี้ แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่าผู้ร้องสอดทั้งสี่มีสิทธิดังกล่าว แต่ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็หาได้มีหน้าที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใดๆ ตามคำฟ้องของโจทก์ไม่ เพราะผู้ร้องสอดทั้งสี่ไม่มีอำนาจจัดการใดๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แม้ศาลจะพิพากษาให้โจทก์เป็นฝ่ายชนะคดี ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็ไม่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๗ (๒) กรณีจึงไม่มีเหตุสมควรอนุญาตให้ผู้ร้องสอดทั้งสี่เข้ามาเป็นจำเลยร่วมในคดี

๔. กรมที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบกับความเห็นของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดินเดิม) ตามหนังสือ ที่ มท

๐๖๑๐.๑/๑๖๑ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๓๖ ตอบข้อหาหรือนิติบุคคล อาคารชุดบ้านไข่มุก เรื่อง การขอจดทะเบียนภาระจำยอม บริษัท แสนสุขสำราญ จำกัด สรุปความได้ว่า ห้องชุดแม้จะไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนที่ ติดกับที่ดินโดยตรงเหมือนอาคารชุด แต่เมื่อห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของ อาคารชุด ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งโดย สภาพไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปร่างหรือสภาพไป จึงนับว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกันประกอบกับห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และเจ้าของห้องชุดผู้มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับห้องชุดของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น ในกรณีของเรื่องนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๕๑๕๑ อำเภอหัวหิน ของบริษัทแสนสุขสำราญ จำกัด บางส่วนตก เป็นภารยทรัพย์ของห้องชุดแต่ละห้องของอาคารชุดบ้านไข่มุก ซึ่งตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๐๒ อำเภอหัวหินได้ สำหรับวิธีการในการจดทะเบียน เห็นควรอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔ ข้อ ๒

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งใน โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เรียบร้อยแล้ว ถือได้ว่าโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ดังกล่าว

เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ดังนั้น เจ้าของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดจึงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และห้องชุดทั้งหมดจึงได้ทรัพย์สินสิทธิในภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ ทำให้การขอเลิกภาระจำยอมดังกล่าวจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนกับเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดทุกห้องซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔, ๑๐, ๑๓, ๑๔ และ ๑๕ (๑) (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์นำสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาล โดยมีนิติบุคคลอาคารชุด ที่ ๑ ผู้จัดการนิติบุคคลจำเลยที่ ๑ และในฐานะส่วนตัวที่ ๒ เป็นจำเลย มายื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์โดยถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย แต่เนื่องจากสัญญาประนีประนอมยอมความมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่เกิดลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดทุกห้อง รวมถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี หากโจทก์ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์และเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดทุกห้องซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ดังกล่าวต้องการที่จะจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมก็สามารถ

ดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมได้ ส่วนจะจดทะเบียนประเภทใด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

เรื่องที่ ๑๐ เอกสารที่สามารถใช้ในการแสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

✿ ประเด็นปัญหา

เอกสารใดบ้างที่สามารถใช้แสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน

✿ ข้อเท็จจริง

ธนาคารขอหารือเกี่ยวกับเอกสารที่สามารถใช้ในการแสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากธนาคารพบว่า มีทรัพย์สินหลักประกันที่ซื้อจากการขายทอดตลาดที่ไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างมาแสดง ทำให้ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินได้เป็นจำนวนหลายรายการ จึงขอหารือว่า เอกสารที่อาจใช้แสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างแทน เช่น เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างของลูกค้านี้ ได้แก่ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ใบรับรองการก่อสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ใบเสียภาษีโรงเรือน เป็นต้น ส่วนเอกสารที่สันนิษฐานได้ว่า ลูกค้านี้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ใบคำร้องขอเลขรหัสประจำบ้าน ใบขอเลขที่บ้าน ใบอนุญาตการก่อสร้าง ใบอนุญาตเปิดโรงแรม ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดิน และประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

เป็นต้น มีเอกสารใดบ้างที่สามารถใช้แสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความ

ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ บัญญัติว่า “ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามควรแก่กรณี” ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ไม่ปรากฏหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียนไม่เหมือนที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งเป็นหลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่แสดงประวัติความเป็นมา หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินแต่ละแปลง และกฎหมายให้สันนิษฐานว่า ผู้มีชื่อในทางทะเบียน (มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)

เป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนว่า จะให้ใช้หลักฐานเอกสารใดแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างในทางปฏิบัติ จึงเป็นเรื่องของข้อเท็จจริงที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนจากผู้ขอ รวมทั้งตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกอบกัน เช่น คำพิพากษาศาล หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ใบรับรองการก่อสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาให้สิ่งปลูกสร้าง ใบคำร้องขอเลขรหัสประจำบ้าน ใบขอเลขที่บ้าน ใบอนุญาตการก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งหากผลการสอบสวนข้อเท็จจริงได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนให้แก่ธนาคารต่อไป

แนววิจัยเกี่ยวกับการขายฝาก



เรื่องที่ ๑๑ การนับระยะเวลาขายฝาก

✿ ประเด็นปัญหา

กรณีวันครบกำหนดระยะเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากตรงกับวันหยุดราชการ จะนับวันครบกำหนดระยะเวลาอย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

ผู้รับซื้อฝากได้รับซื้อฝากห้องชุดมีกำหนดหกเดือน เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๔ ต่อมามีการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากจำนวนสองครั้ง ครั้งละหกเดือน ครั้งที่หนึ่ง วันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๕ และครั้งที่สอง วันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ ซึ่งสัญญาขายฝากจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๖ ซึ่งเป็นวันอาทิตย์ วันจันทร์ที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๖ ผู้ขายฝากได้ไปติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อทำการไถ่ถอนการขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งว่า สัญญาขายฝากครบกำหนดระยะเวลาการขยายกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว ไม่รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๘
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๑๑ และข้อ ๒๒ วรรคห้า

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อเท็จจริงตามที่ได้รับซื้อฝากแจ้งมาปรากฏว่า สัญญาขายฝาก มีกำหนดหกเดือน จดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๔ มีการจดทะเบียนขยายระยะเวลาไถ่จากขายฝากออกไปสองครั้ง ครั้งละหกเดือน ครั้งที่หนึ่งจดทะเบียน เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๕ และครั้งที่สอง จดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ แต่วันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๖ ตรงกับวันอาทิตย์ จึงต้องนับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดราชการนั้น เป็นวันสุดท้ายของระยะเวลาครบกำหนดไถ่จากการขายฝาก คือวันจันทร์ที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๖ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๘ ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๑๑ และ ข้อ ๒๒ วรรคห้า

เรื่องที่ ๑๒ การขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

✿ ประเด็นปัญหา

การขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญอย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

ผู้หรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับระเบียบและข้อกำหนดในเรื่อง เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาไถ่จากขายฝากที่ดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๖ ดังนี้

๑. หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือขยายกำหนดเวลาได้ กฎหมายกำหนดให้ลงลายมือชื่อผู้รับได้ จะต้องให้ผู้ขายฝากหรือพยาน ลงลายมือชื่ออีกหรือไม่

๒. การขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากที่ดิน หากประสงค์ เพียงให้มีผลบังคับเฉพาะคู่กรณีสามารถทำกันเองโดยไม่จำเป็นต้องนำความไป จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ใช่หรือไม่

๓. เมื่อขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากที่ดินโดยทำกันเอง แล้ว ผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิตามหนังสือขยายเวลาได้ หากผู้ขายฝากต้องการ นำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝากที่ดินที่ผู้รับได้ลงลายมือชื่อไว้แล้วจะไป ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยลำพังฝ่ายเดียวได้หรือไม่

๔. กรณีไม่ได้นำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝากที่ดินไปจด ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากอยู่ในกำหนดตามหนังสือขยายเวลาได้ จากขายฝาก แม้พ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝากเดิม คู่สัญญาทั้งสอง ฝ่ายก็สามารถนำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝากที่ดินที่ไม่ได้จด ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการไถ่ถอนจากการขายฝากต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้เลยโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนหนังสือขยายเวลาได้ จากขายฝากที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อน ใช่หรือไม่

๕. กรณีขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี ระหว่างกำหนดเวลา ดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝาก ที่ดินนั้นต่อไปอีกเก้าปีโดยทำกันเอง ไม่ได้ไปจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่โดยให้ผู้ขายฝากที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง กรณีนี้ผู้ขายฝากที่ดิน สามารถนำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝากที่ดินไปจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อใดก็ได้ ภายในกำหนดเวลาเก้าปีใช่หรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙, ๔๙๔ และ ๔๙๖
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ เวียนทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๗๗ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๔๙

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามหลักการของกฎหมายและระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงตอบข้อสอบถามให้ผู้หรือ ดังนี้

๑. กรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยาย กำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง โดยหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือ ขยายกำหนดเวลาไถ่นั้นไม่จำเป็นต้องให้ผู้ขายฝากหรือพยานลงลายมือชื่อ แต่อย่างใด เพียงแต่ผู้รับไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) จะต้องลงลายมือชื่อไว้ตาม มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒

๒. กรณีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากไม่นำความ
ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะยกการขยายเวลานั้นขึ้นเป็น
ข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต
และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ตามมาตรา ๔๙๖ วรรคสอง
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากในทางทะเบียนที่ปรากฏ
ด้านหลังหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากครบกำหนดขายฝากแล้วไม่มี
การจดทะเบียนไถ่ถอนหรือขยายระยะเวลาขายฝากแล้ว จะเข้า
ข้อสันนิษฐานว่าได้ครบกำหนดขายฝาก ผู้ขายฝากย่อมหมดสิทธิไถ่
ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากโดย
เด็ดขาดแล้ว

๓. กรณีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ผู้รับซื้อฝาก
และผู้ขายฝากจะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย
ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก
มายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๒ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ การที่ผู้ขายฝากจะไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่และแต่เพียงฝ่ายเดียวทำไม่ได้

๔. กรณีขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากเมื่อพ้น
กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝากเดิม แต่คู่กรณีนำหนังสือขยายเวลาไถ่จาก
ขายฝากที่ดินภายในกำหนดเวลาไถ่มาแสดง ก่อนจดทะเบียนไถ่จาก

ขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จาก
ขายฝากเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันตามนัย
ข้อ ๒๒ วรรคท้าย แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๙

๕. กรณีขายฝากที่ดินมีกำหนดเวลาหนึ่งปี ระหว่างภายใน
กำหนดเวลาได้จากขายฝาก คู่กรณีทำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝาก
ออกไปอีกเก้าปี โดยทำขึ้นเองไม่ได้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
แต่ให้ผู้ขายฝากถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากสามารถนำหนังสือขยายเวลาได้
จากขายฝากไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อใดก็ได้ภายใน
ระยะเวลาเก้าปีใช่หรือไม่ กรณีนี้กฎหมายมิได้กำหนดระยะเวลาที่คู่กรณี
จะต้องนำหนังสือขยายเวลาได้จากขายฝากไปจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่เมื่อใด เพียงแต่กำหนดไว้ในวรรคสองของมาตรา ๔๙๖
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่า การขยายกำหนดเวลาได้
อย่างน้อยจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก
ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียน
โดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไป
จดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้น เพื่อป้องกันปัญหา
ที่อาจเกิดขึ้น แนะนำให้ไปดำเนินการขอจดทะเบียนขยายเวลาได้จาก
ขายฝากก่อนที่จะครบกำหนดเวลาได้ หรือหากมีการทำหนังสือขยายเวลา
ได้ก่อนกันเองไว้ก่อนครบกำหนดเวลาได้ ก็ควรนำไปจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ให้เร็วที่สุดไม่ควรปล่อยทิ้งไว้ เพราะในทางทะเบียนนั้น

จะปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ครบกำหนดขายฝากแล้วจะมีผลทำให้ผู้อื่นเข้าใจว่ากรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาดไปแล้ว

๖. การจดทะเบียนขยายระยะเวลาขายฝากนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ต่อเมื่อมีคำขอของทั้งสองฝ่ายขอให้จดทะเบียนขยายระยะเวลาขายฝาก และคำขอนั้นจะต้องมีหลักฐานครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะมีหน้าที่จดทะเบียนให้ตามคำขอนั้น หากไม่มีคำขอดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จดทะเบียนให้แต่อย่างใด

เรื่องที่ ๑๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากการขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง

✿ ประเด็นปัญหา

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากการขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน และไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

กรมที่ดินได้หารือกรมสรรพากรเกี่ยวกับปัญหาการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สรุปได้ดังนี้

๑. กรณีผู้ขายได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้าน และจดทะเบียนไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ และประสงค์ จดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน ซึ่งเมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่ผู้ขาย จดทะเบียนรับโอนที่ดินพร้อมบ้านมาก่อนขายฝาก ระยะเวลาระหว่าง ขายฝาก จนถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากและจดทะเบียนขายใน วันเดียวกัน รวมระยะเวลาแล้วไม่ถึงห้าปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร มาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียน ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมบ้านตั้งต่อก่อนขายฝาก กรณีนี้จะเสีย ภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์

๒. กรณีจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากขายฝาก รวมหลายครั้ง ครั้งสุดท้ายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจะจดทะเบียน ขายหรือขายฝากต่อไป การนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินจะเริ่มนับตั้งแต่ เมื่อใด

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๙๑/๒ (๖)

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

❀ ความเห็นกรมที่ดิน

กรมสรรพากรได้ตอบข้อหารือและกรมที่ดินได้เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. การนับระยะเวลาที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขายที่ดินพร้อมบ้าน ภายหลังที่ได้ไถ่จากขายฝาก ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนไถ่จากการขายฝากซึ่งเป็นวันที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านตกเป็นของผู้ขาย จนถึงวันที่จดทะเบียนขายครั้งต่อไป เมื่อวันจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก และจดทะเบียนขายเป็นวันเดียวกัน จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒(๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔(๖)(ค) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ.๒๕๔๑

๒. การนับระยะเวลาการไดมาซึ่งที่ดิน กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากขายฝากรวมหลายครั้ง ครั้งสุดท้ายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจะจดทะเบียนขายหรือขายฝากต่อไป ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายจดทะเบียนไดมาซึ่งที่ดินครั้งแรก ระยะเวลา

ระหว่างขายฝากทุกครั้ง ระยะเวลาหลังจากวันไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป เมื่อรวมระยะเวลา ทุกช่วงเข้าด้วยกันแล้วเกินห้าปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ไม่ต้องเสีย ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตาม ความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้น ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช กฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

เรื่องที่ ๑๔ หรือแนวทางปฏิบัติกรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

✿ ประเด็นปัญหา

ผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝากยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อ ผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินโดยนำหลักฐานที่เป็น คำพิพากษาศาลซึ่งได้วินิจฉัยว่า ที่ดินเป็นทรัพย์มรดกและได้ไถ่ถอน การขายฝากโดยไม่มีหลักฐานการชำระเงินมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะ สามารถนำหลักฐานคำพิพากษาศาลดังกล่าวเป็นหลักฐานในการไถ่ถอน จากการขายฝากให้ผู้ขอได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

โฉนดที่ดินมีชื่อ นาง ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ มีรายการ จดทะเบียนประเภทขายฝาก เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๖ นาย ล. ผู้จัดการมรดกของ นาง ม. นำคำสั่งศาลมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อ ผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากโดยอ้างคำพิพากษาศาลฎีกา

ที่ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สินมรดกของ นาง ม. ผู้ขายฝาก และ นาง ม. ได้มีการชำระเงินไถ่ถอนขายฝากแก่ผู้รับซื้อฝากแล้วแทนหลักฐานการชำระเงิน จังหวัดเห็นว่า นาง ม. ขายฝากที่ดินก่อนที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับ เมื่อ นาง ม. ไถ่ถอนขายฝากที่ดินจากผู้รับซื้อฝากแล้ว ไม่ว่าจะไถ่ถอนก่อนหรือหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมกลับคืนมาเป็นของ นาง ม. สมบูรณ์ทันที ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มีผลให้การไถ่ถอนขายฝากไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากว่า ได้มีการไถ่ถอนแล้วเพียงประการเดียวเท่านั้น จึงจะไถ่ถอนได้ เช่น มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดไว้จากข้อเท็จจริงและคำพิพากษาศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สินมรดกของ นาง ม. จึงสันนิษฐานได้ว่า นาง ม. ได้ชำระเงินให้แก่ผู้รับซื้อฝากและไถ่ถอนขายฝากแล้ว แต่ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจึงควรไถ่ถอนขายฝากให้ผู้ขอได้

✽ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรัตนโกสินทรศก ๑๒๗ หมวดที่ ๘ ว่าด้วยไถ่ถอนที่ดิน มาตรา ๕๔

“มาตรา ๕๔ ถ้าที่ดินรายใดเจ้าของจะไถ่จากจำนำก็ดี จะไถ่จากขายฝากก็ดีให้สลักหลังหนังสือสัญญาฉบับของผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝากซึ่งได้กระทำไว้ต่อกันแลลงสำคัญว่า ทั้ง ๒ ฝ่ายได้บอกเลิกการนั้นแล้วให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือสัญญาซึ่งมีข้อความสำคัญเช่นว่านี้กับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้

ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้แก้ทะเบียนแลสลักหลังโฉนดบอกการ
ไถ่ถอนนั้นและให้เก็บต้นหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการนั้นไว้กับสารบบ
ที่ดินแปลงนั้นในหอทะเบียน”

๒. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
มาตรา ๔ และมาตรา ๑๓

“มาตรา ๔ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ
ให้ยกเลิก

(๑) ...

(๒) พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรัตนโกสินทรศก
๑๒๗

(๓) ...

(๔) ...

(๕) พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๒๕ แห่ง
พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

..... ฯลฯ.....

(๑๕) บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นๆ ในส่วน
ที่มีบัญญัติไว้แล้วในประมวลกฎหมายที่ดินหรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อบทแห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน”

“มาตรา ๑๓ บุคคลใดได้ขายฝากที่ดินไว้ก่อนวันที่
พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้ทำการไถ่ถอนที่ดินนั้นเมื่อประมวล
กฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับแล้วให้ถือเสมือนว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อน
วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ”

๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐

“มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วเมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้องก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น”

๔. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕

“มาตรา ๑๔๕ ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการอุทธรณ์ฎีกา และการพิจารณาใหม่คำพิพากษาหรือคำสั่งใดๆ ให้ถือว่าผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่งนับตั้งแต่วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่งจนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรืองดเสียถ้าหากมี

ถึงแม้ศาลจะได้กล่าวไว้โดยทั่วไปว่าให้ใช้คำพิพากษาบังคับแก่บุคคลภายนอกซึ่งมิได้เป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลด้วยก็ดีคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นย่อมไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เว้นแต่ที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๑๔๒ (๑), ๒๔๕ และ ๒๗๔ และในข้อต่อไปนี้

(๑) คำพิพากษาเกี่ยวกับฐานะหรือความสามารถของบุคคลหรือคำพิพากษาสั่งให้เลิกนิติบุคคลหรือคำสั่งเรื่องล้มละลายเหล่านี้บุคคลภายนอกจะยกขึ้นอ้างอิงหรือจะใช้ยันแก่บุคคลภายนอกก็ได้

(๒) คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินใดๆ เป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจใช้ยันแก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่บุคคลภายนอกนั้นจะพิสูจน์ได้ว่าตนมีสิทธิดีกว่า”

๕. กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ ว่าด้วยวิธีแก้ทะเลเบียนโฉนดซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่และวิธีจองที่ดิน ในท้องที่ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ กันยายน รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ หมวดที่ ๕ ว่าด้วยไถ่ถอนที่ดิน

“ข้อ ๑๔ ถ้าที่ดินรายไต่เจ้าของจะไถ่จากจำนำก็ตีจะไถ่จากขายฝากก็ดีให้สลักหลังหนังสือสัญญาฉบับของผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝากซึ่งได้กระทำไว้ต่อกันแลลงสำคัญว่าทั้ง ๒ ฝ่าย ได้บอกเลิกการนั้นแล้วให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือสัญญาซึ่งมีข้อความสำคัญเช่นว่ามานี้กับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้แก้ทะเลเบียนแลสลักหลังโฉนดบอกการไถ่ถอนนั้นแลให้เก็บต้นหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการนั้นไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้นในหอทะเบียน”

๖. หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๒๐๙/๔๖๐๖ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๔๕๖ เรื่อง การเลิกสัญญาจำนำหรือขายฝาก

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การที่ผู้จัดการมรดกของ นาง ม. ผู้ขายฝากนำคำพิพากษาศาลมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับผู้รับซื้อฝาก เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๕๖ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้หรือไม่ เห็นว่า จากข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลปรากฏว่า ผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝาก (โจทก์) ได้ฟ้อง นาย จ. เป็นจำเลย เพื่อขอให้ศาลพิพากษาว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทรัพย์สินมรดกของ นาง ม. โดยปลอดจากการ

จดทะเบียนขายฝาก ให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของจำเลย โดยการครอบครองปรปักษ์ออกจากโฉนดที่ดิน ซึ่งโจทก์อ้างว่า นาง ม. ได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้ ต่อมาได้ถอนการขายฝากแล้ว แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่จากขายฝาก และนาง ม. ได้ครอบครองที่ดินโดยสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดต่อกันมาเป็นเวลา ๑๕ ปี จนถึงแก่กรรม พ.ศ. ๒๔๗๔ ส่วนจำเลยให้การต่อศาลว่า ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับซื้อฝาก เนื่องจาก นาง ม. ผู้ขายฝากไม่ได้ได้ถอนการขายฝาก ผู้รับซื้อฝากขายที่ดินให้แก่มารดาของจำเลยก่อนตาย มารดาของจำเลยยกที่ดินและส่งมอบโฉนดที่ดินให้จำเลย จำเลยครอบครองทำประโยชน์โดยสงบ และเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเกินกว่า ๑๐ ปี ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องด้วยพิเคราะห์เห็นว่า เป็นกรณีฟ้องซ้อน โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ไม่เป็นฟ้องซ้อน และเห็นว่าจำเลยมีได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสงบเปิดเผย ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านตามที่จำเลยกล่าวอ้าง แต่มีพฤติการณ์สมรู้ร่วมคิดกับน้องสาวจำเลยเพื่อจะได้ที่ดินพิพาทมาเป็นของตนเอง พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบมีน้ำหนักดีกว่า ฟังได้ตามที่โจทก์นำสืบว่าที่พิพาทเป็นทรัพย์มรดกของ นาง ม. แต่ที่โจทก์ขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่พิพาทเป็นทรัพย์มรดกของ นาง ม. โดยปลอดจากการจดทะเบียนขายฝากนั้น ศาลไม่รับวินิจฉัย เนื่องจากคู่ความมิได้พิพาทเรื่องการแบ่งทรัพย์มรดกหรือการจดทะเบียนขายฝากชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และโจทก์มิได้ฟ้องผู้รับซื้อฝากเป็นจำเลยในคดีจึงพิพากษากลับให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองของจำเลยออกจากโฉนดที่ดิน คำขออื่นให้ยก ศาลฎีกาพิพากษายืน ดังนั้น เมื่อคำให้การของโจทก์จำเลยขัดกัน โดยโจทก์

กล่าวอ้างว่า นาง ม. ได้ถอนขายฝากแล้ว แต่จำเลยให้การโต้แย้งว่า นาง ม. ยังไม่ได้ถอนการขายฝาก และศาลพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองของจำเลยด้วยฟังข้อเท็จจริงได้ว่า จำเลยไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดิน เนื่องจากมีพฤติการณ์สมรู้ร่วมคิดกับ น้องสาวจำเลยเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยศาลไม่ได้วินิจฉัยว่า นาง ม. ได้ถอนขายฝากที่ดินแล้วดังที่โจทก์อ้างหรือไม่ ประการสำคัญศาลยังสั่ง ยกคำร้องที่ขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สินมรดกของ นาง ม. โดยปลอดจากการจดทะเบียนขายฝาก เพราะเหตุว่าคดีมิได้พิพาทกันในเรื่อง จดทะเบียนขายฝากและโจทก์มิได้ฟ้องผู้รับซื้อฝากเป็นจำเลย ฉะนั้น คำพิพากษาศาลจึงไม่มีผลผูกพันไปถึงผู้รับซื้อฝาก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนถอนการขายฝากโดยอ้างอิงคำพิพากษา ดังกล่าวได้

๒. ปัญหาที่จะต้องพิจารณาต่อไปก็คือ กรณีจังหวัดเห็นว่าการขายฝากที่ใช้บังคับอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินให้ปฏิบัติตามหนังสือ กรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๒๐๙/๔๖๐๖ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๔๕๖ ซึ่งกำหนดวิธีการเลิกสัญญาจำนำหรือขายฝาก แต่ไม่ได้กำหนดว่า เมื่อผู้ขายฝากได้ถอนการขายฝากแล้ว จะต้องจดทะเบียนถอนการขายฝากก่อนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงจะตกกลับคืนมายังผู้ขายฝาก จากหลักฐานคำพิพากษาสันนิษฐานได้ว่า นาง ม. ได้ชำระเงินให้แก่ผู้รับซื้อฝากแล้ว ถือว่ามีการถอนการขายฝาก เพียงแต่ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงควรใช้คำพิพากษาศาลเป็นหลักฐาน ในการถอนจากการขายฝากให้ผู้ขอได้ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติ

การออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗ หมวดที่ ๘ ว่าด้วยโฉนดที่ดิน มาตรา ๕๕ (ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ในขณะที่จดทะเบียนขายฝากภายหลังได้มีการยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๔ และปัจจุบันการจดทะเบียนโฉนดจากขายฝากเป็นไปตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) บัญญัติไว้ว่า “ถ้าที่ดินรายใดเจ้าของจะไถ่จากจำนำก็ดี จะไถ่จากขายฝากก็ดี ให้สลักหลังหนังสือสัญญาฉบับของผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝากซึ่งได้กระทำไว้ต่อกัน แลลงสำคัญว่า ทั้ง ๒ ฝ่ายได้บอกเลิกการนั้นแล้ว ให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือสัญญาซึ่งมีข้อความสำคัญเช่นว่ามานี้กับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้แก้ทะเบียน แลสลักหลังโฉนดบอกการไถ่ถอนนั้น แลให้เก็บต้นหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการนั้นไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้นในหอทะเบียน” นอกจากนี้ตามกฎหมายเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ ว่าด้วยวิธีแก้ทะเบียนโฉนดซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่และวิธีจองที่ดินในท้องที่ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ กันยายน รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ หมวดที่ ๕ ว่าด้วยโฉนดที่ดิน ข้อ ๑๔ (ซึ่งใช้ในขณะที่จดทะเบียนขายฝากนั้น) กำหนดไว้ว่า “ถ้าที่ดินรายใดเจ้าของจะไถ่จากจำนำก็ดี จะไถ่จากขายฝากก็ดี ให้สลักหลังหนังสือสัญญาฉบับของผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝากซึ่งได้กระทำไว้ต่อกัน แลลงสำคัญว่าทั้ง ๒ ฝ่ายได้บอกเลิกการนั้นแล้ว ให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือสัญญาซึ่งมีข้อความสำคัญเช่นว่ามานี้ กับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียนเมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้ว ก็ให้แก้ทะเบียน แลสลักหลังโฉนดบอกการไถ่ถอนนั้น แลให้เก็บต้นหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการนั้นไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้น

ในหอทะเบียน” เมื่อกรณีของเรื่องนี้ปรากฏว่า การจดทะเบียนขายฝาก โฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ..๕๖ (ไม่ปรากฏว่าการขายฝากมี กำหนดระยะเวลาที่ปี) ไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ที่ดิน จึงต้องถือว่าการจดทะเบียนขายฝากที่ดินยังคงมีผลผูกพันอยู่นกว่า จะได้มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเสียก่อน ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติ การออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗ มาตรา ๕๔ (ซึ่งเป็นกฎหมาย ที่ใช้ในขณะจดทะเบียนขายฝาก) และตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน (ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน) ส่วนกรณีที่ผู้จัดการ มรดกของ นาง ม. ผู้ขายฝากมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และจดทะเบียนไถ่จากขายฝากที่ดินโดยนำหลักฐานที่เป็นคำพิพากษาศาล ซึ่งเป็นคำพิพากษาที่ไม่มีผลผูกพันผู้รับซื้อฝากตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ตามความเห็น ๑.) และไม่ปรากฏว่า ผู้จัดการมรดกของ นาง ม. ผู้ขายฝากได้นำหลักฐาน สัณญาขายฝากที่ผู้รับซื้อฝากได้สลักหลังบอกเลิกสัญญามาประกอบการ จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ในขั้นนี้ จึงไม่อาจนำเอาคำพิพากษาดังกล่าวมาเป็นหลักฐานในการจดทะเบียน ไถ่จากขายฝากให้ผู้ขอได้

อย่างไรก็ดี กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้จัดการ มรดก นาง ม. ทราบว่า หากการขายฝากได้มีการไถ่ถอนขายฝากอันมีผล ทำให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นของ นาง ม. ตามกฎหมายแล้ว ก็ควรไป ดำเนินการเจรจากับทายาทของผู้รับซื้อฝากหรือผู้จัดการมรดกของผู้รับซื้อฝาก แล้วแต่กรณี เพื่อขอให้บุคคลดังกล่าวมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่จาก

ขายฝากให้ถูกต้องตามระเบียบและกฎหมาย แต่หากไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ก็ขอให้ไปดำเนินการใช้สิทธิทางศาลต่อไป

เรื่องที่ ๑๕ ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการไถ่ถอนขายฝาก

✿ ประเด็นปัญหา

การไถ่ถอนขายฝากจากผู้รับซื้อฝากที่เป็นนิติบุคคลต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

ผู้ขอหารือได้ส่งคำถามทางอินเทอร์เน็ตในประเด็นคำถามว่าการไถ่ถอนขายฝากจากผู้รับซื้อฝากที่เป็นนิติบุคคลภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะใช่หรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๕๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๕๓

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๕๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕)

พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๓ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการดังต่อไปนี้ (๑๕) (ก) กำหนดให้กิจการขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากการรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการได้อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด จะเห็นได้ว่า พระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าวกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการได้อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดโดยไม่มีข้อกำหนดว่า ผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลไว้แต่อย่างใด ดังนั้น การจดทะเบียนโอนจากขายฝาก ไม่ว่าจะผู้รับซื้อฝากจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตาม หากโอนภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้วย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

แนววิจัยเกี่ยวกับการเช่า



เรื่องที่ ๑๖ การจดทะเบียนเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

✿ ประเด็นปัญหา

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำกัด เป็นสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์รับซื้อฝากและให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามกฎหมายลักษณะเช่าซื้อไม่ได้มีการกำหนดให้ต้องจดทะเบียน แต่บริษัทมีความประสงค์จะจดทะเบียน จึงขอทราบแนวทางปฏิบัติกรณีเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

✿ ข้อเท็จจริง

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์รับซื้อฝาก และให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัททำนิติกรรมซื้อที่ดินจากผู้ขายแทนลูกค้าโดยจดทะเบียนซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดิน ในราคาที่อนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้า และให้ลูกค้าทำสัญญาเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับบริษัท ตามกฎหมายลักษณะเช่าซื้อไม่ได้มีการกำหนดให้ต้องจดทะเบียน แต่เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าอาจเกิดความเสียหายหากเกิดความผิดพลาดนำที่ดินไปขายต่อให้บุคคลภายนอกซึ่งไม่อาจทราบว่าทรัพย์ดังกล่าวติดภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซื้อกับลูกค้าอยู่ จึงขอทราบว่ากรมที่ดินมีแนวทางปฏิบัติกรณีเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๒ และ
มาตรา ๑๒๙๙

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑

๓. คำสั่งที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔ เรื่อง วิธี
ทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์จากการเช่าซื้อ

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๒๖

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๑๙/๒๕๓๑ วินิจฉัยว่า “โจทก์
เช่าซื้อที่ดินพิพาทจาก ป. และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว แต่การได้มา
โดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อนั้นไม่บริบูรณ์ กรรมสิทธิ์
ในที่ดินพิพาทยังไม่ตกเป็นของโจทก์จนกว่าจะได้ทำเป็นหนังสือและ
จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง...”

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๘/๒๕๐๘ วินิจฉัยว่า “สัญญา
เช่าซื้อก็คือสัญญาเช่าทรัพย์สินนั่นเอง โดยเจ้าของทรัพย์สินให้ค้ำประกันว่าจะขาย
ทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า ในเมื่อผู้เช่าได้ใช้
เงินตามงวดหรือครั้งคราวตามที่ได้ตกลงกันแล้วเท่านั้น”

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศ
สัญญาลักษณะ ๕ เช่าซื้อ (มาตรา ๕๗๒ ถึงมาตรา ๕๗๔) มาตรา ๕๗๒

วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สิน ออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้น ตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว” และวรรคสอง บัญญัติว่า “สัญญาเช่าซื้อนั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ” ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๘/๒๕๐๘ วินิจฉัยว่า “สัญญาเช่าซื้อก็คือสัญญาเช่าทรัพย์สินนั่นเอง โดยเจ้าของทรัพย์สินให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้น เป็นสิทธิแก่ผู้เช่า ในเมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินตามงวดหรือครั้งคราวตามที่ได้ตกลง กันแล้วเท่านั้น” ดังนั้น สัญญาเช่าซื้อจึงมีองค์ประกอบสำคัญที่ไม่สามารถ แยกออกจากกันได้ คือ การเช่าและค้ำประกันว่าจะขาย เมื่อผู้ซื้อชำระราคา ครบถ้วนแล้วกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินจะโอนไปเป็นของผู้เช่าซื้อทันทีตามผล ของกฎหมาย แต่หากเป็นการเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์กรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน การได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๒ วรรคสอง บัญญัติว่า “สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ” หมายความว่า สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือจึงจะมีผลผูกพันกันและ บังคับกันได้ โดยมีได้บังคับให้ต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ยื่นแต่อย่างใด ในทางปฏิบัติของกรมที่ดินเมื่อทบทบัญญัติ มาตรา ๕๗๒ วรรคสอง มิได้มีบทบัญญัติบังคับให้ต้องจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มี หน้าที่ต้องจดทะเบียนและทำสัญญาเช่าซื้อ (เทียบแนวทางปฏิบัติกรณี

มีผู้ขอจดทะเบียนเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนและทำสัญญาให้ ตามข้อ ๒๖ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.๒๕๕๑) แต่หากเป็นกรณี เมื่อคู่สัญญาเช่าซื้อที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ปฏิบัติครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวแล้ว เมื่อผู้ให้เช่าซื้อจะปฏิบัติตามสัญญาโดยมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้แก่ผู้รับเช่าซื้อ ก็ขอขบที่ยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๑๙/๒๕๓๑) และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๗๔ เรื่อง วิธีทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์จากการเช่าซื้อโดยได้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนจากการเช่าซื้อ” ตามแบบหนังสือสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากการเช่าซื้อ (ท.ด.๕๒)

เรื่องที่ ๑๗ บริษัทต่างชาติขอจดทะเบียนเช่าที่ดินในประเทศไทย

✿ ประเด็นปัญหา

บริษัทต่างชาติขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทย จะสามารถกระทำได้ หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

บริษัท ฟ. หรือเกี่ยวกับการเช่า กรณีบริษัท ฟ. ซึ่งเป็นสัญชาติอเมริกันตั้งขึ้นมาเพื่อการกุศลช่วยเหลือและป้องกันการค้ามนุษย์ การค้าเด็กมีความประสงค์จะจดทะเบียนเช่าที่ดินมีกำหนดเวลา ๓๐ ปี เพื่อใช้เป็นสถานที่ดูแลเด็กด้อยโอกาสในจังหวัดชายแดนทางภาคเหนือหรือกรณีบริษัทต่างด้าวจะให้ผู้เข้ารับการรักษา ผู้เข้ารับการบำบัดด้วยเครื่องมือทางการแพทย์และโปรแกรมสุขภาพต่างๆ ผู้ที่สนใจพักอาศัยเช่าห้องชุดเป็นระยะเวลา ๓๐ ปีว่าจะสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินได้แจ้งให้ผู้หารือทราบว่า ในการจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือห้องชุดต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และต้องไม่ใช่กรณีนิติกรรมอำพรางและหลบเลี่ยงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น คนต่างด้าวทำนิติกรรมเช่าที่ดินเพื่ออำพรางการซื้อที่ดินซึ่งคนต่างด้าวไม่สามารถถือครองที่ดินได้ เป็นต้น และการพิจารณาข้อหารือใดๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่และเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนนำไปประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นๆ เป็นสำคัญ ประกอบกับดุลยพินิจในการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เป็นของพนักงาน

เจ้าหน้าที่ ดังนั้น แนะนำให้บริษัทต่างชาตินำเอกสารหลักฐานไปยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาประกอบการพิจารณาและสอบสวนคู่กรณี หากมีปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติประการใด และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามลำดับชั้นไม่อาจพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ จะสรุปข้อเท็จจริง ความเห็น และส่งเอกสารหลักฐานต่างๆ หรือมายังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาต่อไป

**เรื่องที่ ๑๘ ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์
ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วง**

✽ ประเด็นปัญหา

บริษัทขอหารือเกี่ยวกับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการเช่าช่วง และการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าหรือเช่าช่วง ดังนี้

๑. การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าและโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน หากเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าได้ให้คำยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าและให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิการเช่าช่วงได้ในสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้าแล้ว ในวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าและโอนสิทธิการเช่าช่วง เจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าไม่ต้องมาให้ความยินยอมอีก ใช่หรือไม่

๒. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง หากเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าได้ให้คำยินยอมให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงสามารถปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าได้ในสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้าแล้ว ในกรณีผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง เช่นนี้ การจดทะเบียนนิติกรรมขายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าและผู้เช่าให้ความยินยอมอีกใช่หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาค่ากฎหมาย ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการเช่าช่วง และการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าและบนที่ดินที่เช่าช่วง มีข้อเท็จจริงดังนี้

ที่ดินแปลงเลขที่หนึ่งมี นาง ก. เป็นเจ้าของที่ดินและได้นำที่ดินออกให้เช่าแก่บริษัทแดง โดยที่บริษัทแดงได้ปลูกสร้างอาคารเอลงบนที่ดินแปลงที่หนึ่ง

ที่ดินแปลงเลขที่สองมี นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินและได้นำที่ดินออกให้เช่าแก่บริษัทเขียว และบริษัทเขียวได้นำที่ดินดังกล่าวออกให้บริษัทแดงเช่าช่วง และปลูกสร้างอาคารบี ลงบนที่ดินแปลงที่สอง

ต่อมาบริษัทแดงประสงค์จะดำเนินการดังนี้

๑) โอนสิทธิการเช่าที่ดินแปลงเลขที่หนึ่ง พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารเอ ให้แก่บริษัทฟ้า

๒) โอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินแปลงเลขที่สอง พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารปี ให้แก่บริษัทฟ้า

ซึ่งบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่ละฝ่ายได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมีสัญญาที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดที่สำคัญภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑. สัญญาเช่าที่ดินแปลงเลขที่หนึ่ง ระหว่าง นาง ก. (ในฐานะผู้ให้เช่า) และบริษัทแดง (ในฐานะผู้เช่า) (สัญญาเช่าที่ดินแปลงเลขที่หนึ่ง)

(๑) บริษัทแดง สามารถนำที่ดินที่เช่าไปเช่าช่วงได้

(๒) บริษัทแดง สามารถปลูกสร้างอาคารเอ ลงในที่ดินที่เช่าได้

(๓) นาง ก. ตกลงยินยอมให้บริษัทแดง โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินแปลงเลขที่หนึ่งให้แก่บริษัทฟ้าได้

(๔) นาง ก. ไม่ขัดข้องและยินยอมให้บริษัทแดง โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารเอ สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้แก่บริษัทฟ้าได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตหรือความยินยอมจากนาง ก. อีก

๒. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงเลขที่สอง

๒.๑ สัญญาเช่าที่ดินแปลงเลขที่สอง ระหว่าง นาย ข. (ในฐานะผู้ให้เช่า) และบริษัทเขียว (ในฐานะผู้เช่า) (สัญญาเช่าที่ดินแปลงเลขที่สอง)

(๑) บริษัทเขียว สามารถนำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ และ

(๒) นาย ข. ตกลงยินยอมให้บริษัทเขียว หรือผู้เช่าช่วง ปลูกสร้างอาคารปีลงในที่ดินที่เช่าได้ นาย ข. ไม่ขัดข้องและยินยอมให้ บริษัทเขียว หรือผู้เช่าช่วง โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารปี สิ่งปลูกสร้าง และ ทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้แก่ บริษัทฟ้าได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตหรือความยินยอมจากนาย ข. อีก

๒.๒ สัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงเลขที่สอง ระหว่าง บริษัทเขียว (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง) และบริษัทแดง (ในฐานะผู้เช่าช่วง)

(๑) บริษัทเขียวตกลงยินยอมให้บริษัทแดง โอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วง ที่ดินแปลงเลขที่สองให้แก่บริษัทฟ้าได้

(๒) บริษัทแดงสามารถปลูกสร้างอาคารในที่ดิน ที่เช่าช่วงได้ และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงเลขที่สอง บริษัทเขียวสามารถเลือกให้อาคารที่ก่อสร้างขึ้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัทเขียวหรือให้บริษัทแดงรื้อถอนอาคารออกไปและทำให้ที่ดินกลับคืน สู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทแดงเอง

(๓) บริษัทเขียวไม่ขัดข้องและยินยอมให้บริษัทแดง โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารปี สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วน ควบของอาคารปีและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้บริษัทฟ้าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก นาย ข. และบริษัทเขียวอีก

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ และ ๗๔

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนและปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๑) ๓.

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๑ ข้อ ๑๑

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/๘๓๑ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ตอบข้อหารือของบริษัท เอรารวัฒน์เพลินิจิต จำกัด กรณีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินและการโอนกรรมสิทธิ์อาคารบนที่ดินที่เช่า ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าหรือไม่ว่าหากผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีข้อตกลงในสัญญาเช่าไว้ต่อกันว่าผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าไปยังบุคคลภายนอกได้ผู้เช่าสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าได้ตามข้อตกลงดังกล่าว ส่วนการโอนสิ่งปลูกสร้างหากมีข้อตกลงให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงระหว่างที่อาคารยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าบริษัทฯ ในฐานะเจ้าของอาคารยอมที่จะโอนอาคารแก่บุคคลภายนอกได้ โดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินให้คำยินยอม แต่ต้องได้รับคำยินยอมจากเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าหรือไม่ยอมขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาเช่า

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

การพิจารณาข้อหาหรือใดๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียน เพราะหากข้อเท็จจริงตามเอกสารหลักฐานที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียนไม่ตรงกับข้อเท็จจริงที่ได้รับแจ้งจากทางบริษัท ย่อมมีผลให้การพิจารณาแตกต่างกันได้ ฉะนั้น เมื่อบริษัทผู้หาหรือยังไม่ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงแนะนำบริษัทไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ในขั้นนี้ จึงตอบหลักการในข้อกฎหมายให้บริษัททราบ ดังนี้

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔ บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเขานั้นผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตน อันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า” ดังนั้น หากผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีข้อตกลงไว้ต่อกันในสัญญาเช่าว่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าไปยังบุคคลภายนอกได้เพียงประการเดียว มิได้มีเงื่อนไขกำกับไว้เป็นอย่างอื่น ผู้เช่าก็สามารถขอจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าได้ตามข้อตกลงดังกล่าว

๒. ส่วนการโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของผู้อื่นนั้น ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่ของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนและปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๑) ๓. กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงหลักฐานการรับรองและความยินยอมของเจ้าของที่ดิน ก็เพื่อให้แน่ชัดว่าสิ่งปลูกสร้างมิใช่ส่วนควบของที่ดิน เพราะถ้าเป็นส่วนควบแล้วย่อมตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น หากข้อเท็จจริงเป็นกรณีผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าหรือเช่าช่วง โดยอาศัยสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง โดยเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าได้ให้คำยินยอมให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าได้ไว้ในสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของสิ่งปลูกสร้างย่อมโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นแก่บุคคลภายนอกได้ โดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินให้คำยินยอมตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว แต่กรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าหรือไม่ ย่อมขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาเช่า หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่า เจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าได้ให้คำยินยอมให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าและยินยอมให้โอนสิ่งปลูกสร้างนั้นแก่บุคคลภายนอกได้ไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาเช่าแล้ว ในขณะจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ก็ไม่จำเป็นต้องให้เจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ามาให้ถ้อยคำยินยอมดังกล่าวอีก

เรื่องที่ ๑๙ เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนเช่า/ซื้อที่ดิน

❁ ประเด็นปัญหา

กระทรวงการต่างประเทศขอหารือเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนและเช่า/ซื้อที่ดินสำหรับสถานกงสุลใหญ่สาธารณรัฐ

ประชาชนจีนและความเป็นไปได้ที่จะยกเว้นการเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

✿ ข้อเท็จจริง

กระทรวงการต่างประเทศแจ้งว่า โดยที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของไทย ฝ่ายจีนไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ กรมธนารักษ์จึงจะเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของที่ดินเอกชนและถือครองกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแทนฝ่ายจีน โดยกรมธนารักษ์จะดำเนินการจดทะเบียน ณ กรมที่ดิน ในฐานะผู้ให้เช่า และรัฐบาลสาธารณรัฐประชาชนจีนจะเป็นผู้เช่า จึงขอหารือเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนเช่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และความเป็นไปได้ที่จะยกเว้นการเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนเช่าที่ดิน หากกรมที่ดินมีข้อมูลการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ก็จะเป็นประโยชน์ในการใช้ประกอบพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติ

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗, ๕๓๗, ๕๓๘ และ ๕๓๙
๒. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒๑
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) และ (ฐ)

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีกรมธนารักษ์เป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗ กำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ขายมีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมเท่ากันทั้งสองฝ่าย เว้นแต่คู่กรณีจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) และผู้ขายซึ่งเป็นผู้มีเงินได้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร

๒. กรณีกรมธนารักษ์เป็นผู้ให้เช่า โดยหลักการ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลากว่าสามปีขึ้นไปต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แต่เพียงสามปี ตามมาตรา ๕๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนเช่า ระหว่างกรมธนารักษ์ ผู้ให้เช่า และรัฐบาลสาธารณรัฐประชาชนจีน ผู้เช่า คู่กรณีจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยกรมที่ดินได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนเช่าไว้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีดังนี้

(๑) เอกสารฝ่ายผู้ให้เช่า ได้แก่ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก.) เป็นต้น) หนังสือมอบอำนาจของอธิบดีกรมธนารักษ์ สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการของผู้มอบอำนาจพร้อมรับรองสำเนา และบัตรประจำตัวข้าราชการของผู้รับมอบอำนาจ

(๒) เอกสารฝ่ายผู้เช่า ได้แก่ หนังสือมอบอำนาจของรัฐบาลสาธารณรัฐประชาชนจีน สำเนาบัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจพร้อมรับรองสำเนา และบัตรประจำตัวของผู้รับมอบอำนาจ

๓. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๙ กำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมเท่ากันทั้งสองฝ่าย เว้นแต่คู่กรณีจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม อัตราร้อยละ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ) โดยคำนวณจากค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน

๔. ค่าอากรแสตมป์การเช่า เมื่อกรมธนารักษ์เป็นผู้ให้เช่า จึงได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะยกเว้นค่าธรรมเนียมให้ได้นั้น ต้องเป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมไว้ แต่อย่างไรก็ตาม กรณีนี้เป็นเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศย่อมขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยและรัฐบาลจีนที่จะเจรจาตกลงกันบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน (ต่างตอบแทน)

เรื่องที่ ๒๐ การจดทะเบียนเช่าที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

✿ ประเด็นปัญหา

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จัดที่ดินให้ผู้ประกอบกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานลม (กังหันลม) เช่าที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน มีความประสงค์จดทะเบียนการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) แจ้งว่า ส.ป.ก. จะจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๒ ให้ผู้ประกอบกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานลม (กังหันลม) เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดิน

ซึ่งที่ดินดังกล่าวไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้เขามีกำหนดระยะเวลา ๒๒ ปี จึงหาหรือว่า ส.ป.ก. จะสามารถจดทะเบียนให้เขาที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ ได้หรือไม่ หรือจะต้องดำเนินการอย่างไร

✿ แนวทางปฏิบัติ

๑. หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดพิจิตรสรุปได้ว่า แม้จะปรากฏว่าที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะให้จดทะเบียนเข้าให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนเข้าให้ได้ โดยจดลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ตามนัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๘๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๘ แจ้งแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ สรุปว่า กรณีกรมธนารักษ์ประสงค์จดทะเบียนให้เขาที่ดินราชพัสดุที่มีหรือไม่มีหลักฐานหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนการเข้าได้ โดยจดลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ตามนัยคำสั่งกระทรวง มหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนให้เช่าที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากข้อเท็จจริงปรากฏเป็นที่แน่ชัดว่า ที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิซึ่ง ส.ป.ก. ประสงค์จดทะเบียนให้เช่านั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. และ ส.ป.ก. มีอำนาจที่จะนำที่ดินดังกล่าวไปให้เช่าได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนการเช่าโดยจดลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ตามนัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ อย่างไรก็ตาม โดยที่ การพิจารณาข้อหาหรือในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น หาก ส.ป.ก. มีความประสงค์จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อหาหรือให้คู่กรณีทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่านำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ที่ดินที่จะให้เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. และหลักฐานที่แสดงว่า ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นไปจดทะเบียนให้เช่าได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวน และพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายต่อไป หากมีปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อขัดข้องประการใดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ ก็จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา หรือกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอของคู่กรณี และคู่กรณีผู้ขอจดทะเบียนไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าวก็สามารถอุทธรณ์คำสั่งนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

เรื่องที่ ๒๑ การเช่าทำเทียบเรือ

✿ ประเด็นปัญหา

นาย จ. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านยื่นคำขอจดทะเบียนให้เช่าบ้านและทำเทียบเรือรวมถึงเสาหลักผูกเรือแก่บริษัท ส. จำกัด ผู้เช่า มีกำหนดเกินกว่าสามปี แต่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งว่า หากจะนำทำเทียบเรือและเสาหลักผูกเรือมาจดทะเบียนการเช่าต้องได้รับคำยินยอมจากกรมเจ้าท่าก่อน จึงขอหารือว่าหากจะนำทำเทียบเรือและเสาหลักผูกเรือไปจดทะเบียนการเช่าจะสามารถกระทำได้หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

นาย จ. เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินมีหนังสือหารือกรมที่ดินกรณีผู้หารือได้นำบ้านและทำเทียบเรือรวมถึงเสาหลักผูกเรือไปให้บริษัท ส. จำกัด เช่ามีกำหนด ๔ ปี โดยยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ในการยื่นคำขอดังกล่าวได้นำเอกสารหลักฐานไปประกอบการขอจดทะเบียน คือ หนังสืออนุญาตจากสำนักงานเทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่าให้ซ่อมแซมสะพานทำเทียบเรือ หนังสือผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๑ ยืนยันว่าทำเทียบเรือหน้าโฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอจริง และใบอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ได้แก่ เครื่องผูกจอดเรือ (ปักเสาคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๑๕ ต้น) จากกรมเจ้าท่า แต่พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินแจ้งว่า หากจะนำทำเทียบเรือและเสาหลักผูกเรือมาจดทะเบียนการเช่า ต้องได้รับคำยินยอมจากกรมเจ้าท่าก่อน เมื่อผู้ยื่นคำขอสอบถามไปยังกรมเจ้าท่าได้รับแจ้งว่า

กรมเจ้าท่ามีหน้าที่อนุญาตให้ทำสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ แต่ไม่มีอำนาจในการให้เช่าสิ่งปลูกสร้างแต่ประการใด จึงขอหารือว่า หากจะนำท่าเทียบเรือและเสาหลักผูกเรือไปจดทะเบียนเช่าจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

✿ แนวทางปฏิบัติ

กรมที่ดินเห็นชอบตามบันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๖๕๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนชำระหนี้ท่าเรือ สรุปได้ว่า การโอนชำระหนี้ท่าเรือเป็นการโอนตัวทรัพย์สินซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนให้ได้ โดยถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินไม่รวมกับที่ดินตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗)ฯ ก่อนจดทะเบียนต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าท่าก่อน ตามนัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๗ โดยใช้ใบอนุญาตให้ใช้ท่าเทียบเรือ (แบบ บ.๑๐๙) และใบอนุญาตให้ทำการล่วงล้ำลำน้ำ เป็นหลักฐานประกอบในการรับคำขอจดทะเบียน แต่ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไปทำการตรวจสอบสภาพของท่าเทียบเรือที่ขอจดทะเบียนโอนก่อนว่า มีลักษณะตรงตราแนวนหนาถาวรเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดินได้ลำน้ำ อันแสดงว่าท่าเทียบเรื่อนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เสียก่อน

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีนี้หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่าเทียบเรือที่ขอจดทะเบียนแล้วปรากฏว่า มีลักษณะตรงตราแนวนหาถาวรเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดินใต้น้ำ อันแสดงว่า ท่าเทียบเรื่อนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมรับจดทะเบียนได้ โดยถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินไม่รวมกับที่ดินตามนัยข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แต่โดยที่ท่าเทียบเรือปลูกสร้างอยู่ในลำน้ำซึ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์อยู่ในความดูแลของกรมเจ้าท่า ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ จึงต้องได้รับความยินยอมจากกรมเจ้าท่าตามนัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ จึงแจ้งให้ผู้หารือทราบว่าจะหากประสงค์ขอจดทะเบียนให้เข้าท่าเทียบเรือมีกำหนดสี่ปี ตามข้อหารือให้นำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ท่าเทียบเรือที่ขอจดทะเบียนใบอนุญาตให้ใช้ท่าเทียบเรือ (แบบ บ.๑๐๙) และใบอนุญาตให้ทำการล่องลำลำน้ำ ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนและดำเนินการตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายต่อไป หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อขัดข้องในทางปฏิบัติที่ไม่สามารถพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้ก็จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา หรือกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอและผู้ยื่นคำขอไม่เห็นด้วยกับ

คำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะอุทธรณ์คำสั่งนั้นได้ ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองพ.ศ. ๒๕๓๙

**เรื่องที่ ๒๒ การจดทะเบียนเช่ามีกำหนดห้าสิบปีตามพระราชบัญญัติ
การเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒**

✽ ประเด็นปัญหา

การเช่าที่ดินเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์และโกดังเก็บสินค้าแล้ว ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงต่อไป จะอยู่ในความหมายของการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามพระราชบัญญัติการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

✽ ข้อเท็จจริง

วัด ก. (ที่ธรณีสงฆ์) ยื่นคำขอจดทะเบียนให้บริษัท พ. จำกัด เช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินมีกำหนดห้าสิบปี (ระหว่างภาระจำยอม) ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยผู้ขอจดทะเบียนให้ถ้อยคำว่า เช่าเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์ และโรงงานอุตสาหกรรมหรือคลังสินค้า และให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อไป รายละเอียดการเช่าและเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามหนังสือสัญญาเช่าที่คู่กรณีจัดทำกันขึ้นเอง สำนักงานที่ดิน มีความเห็นว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒ ต้องเป็น การเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ บริษัท พ. จำกัด (ผู้เช่า) มีความประสงค์จะเช่าเพื่อทำเป็นอาคารพาณิชย์ (ซึ่งใช้เพื่อพาณิชย์

และพักอาศัย) และโกดังเก็บสินค้า โดยให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างตามแผนงานโครงการ แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มิได้ให้คำจำกัดความคำว่า “พาณิชยกรรม” และ “อุตสาหกรรม” ไว้ อย่างชัดเจนว่า หมายถึงการประกอบกิจการประเภทใด จึงหาหรือว่า การเช่าที่ดินเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์และโกดังเก็บสินค้าดังกล่าว อยู่ใน ความหมายของการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติ ฉบับนี้คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ยังไม่สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมบางประเภทที่ต้องมีการลงทุนในระยะยาว และต้องการความมั่นคงของสิทธิตามสัญญาเช่า ดังนั้น จึงต้องมีการตรากฎหมายรองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรมในระยะยาวโดยให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น โดยให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิตกทอดทางมรดกให้เช่าช่วงและใช้เป็น หลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้อันจะเป็นการส่งเสริมการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ในระยะยาวซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ โดยรวม

๒. กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมและการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ประเด็นการเช่าที่ดินเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์และโกดังเก็บสินค้า โดยมีข้อตกลงให้อาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เมื่อสร้างเสร็จหลังจากนั้นผู้เช่าจึงนำที่ดินและอาคารพาณิชย์นั้นให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่งเป็นการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้กำหนดค่านิยาม “การเช่า” ไว้หมายความว่า เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี ซึ่งเท่ากับจะเช่าเพื่อประกอบการประเภทพาณิชยกรรมหรือประเภทอุตสาหกรรมตามลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นการเช่าเพื่อประกอบการทั้งสองประเภทรวมด้วยกันแต่ประการใด เพียงแต่

ตามกฎหมายมิได้ให้คำนิยามของคำว่า“พาณิชย์กรรม”ไว้ว่าหมายถึงการประกอบกิจการประเภทใด เพียงแต่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๕ วรรคสามว่า “การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้ทำการเช่าและการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง” และตามกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕ กำหนดประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนเช่าไว้เพียงว่า ต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ คือ (๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท (๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือ (๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี เมื่อตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวไม่ได้ให้คำนิยามของคำว่า“พาณิชย์กรรม”ไว้โดยเฉพาะเจาะจงว่า หมายถึงการประกอบกิจการประเภทใด กรณีจึงต้องถือตามความหมายที่กำหนดไว้ในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒ ว่า “พาณิชย์” หมายถึง การค้าขาย พาณิชยกรรม น. การค้า ซึ่งความหมายทั่วไปคือ การลงทุนเพื่อประกอบกิจการค้าหากำไรทุกชนิด ประกอบกับการตราพระราชบัญญัติฉบับนี้ขึ้นก็เพื่อรองรับการลงทุนในระยะยาวและต้องการความมั่นคงของสิทธิการเช่าซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ดังนั้น การเช่าที่ดินเพื่อลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์แล้วนำที่ดินและอาคารพาณิชย์ออกให้เช่าต่อเพื่อแสวงหากำไร หากการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์นั้นมี

ลักษณะการลงทุนและดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ถือเป็นการเช่าเพื่อประกอบการพาณิชยกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

๒. กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีเนื้อที่เพียง ๗๑ ไร่ ๑ งาน ๒๔ ตารางวา เท่านั้น ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ จึงเป็นกรณีที่อยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินสามารถพิจารณาและจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดินก่อนตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องนำหลักเกณฑ์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งเป็นกรณีเช่าที่ดินมีเนื้อที่ที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ มาใช้ประกอบการพิจารณาแต่อย่างใด กรณีนี้จึงเป็นกรณีที่พิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เท่านั้น ส่วนวิธีการสอบสวนและจดทะเบียนในรายละเอียดเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติและกฎกระทรวงต้องถือตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งกรมที่ดิน กำหนดไว้ชัดเจนแล้ว

๓. ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนเช่าให้แก่ผู้ขอ จะต้องตรวจสอบและสอบสวนให้ได้ข้อยุติที่ชัดเจนว่าเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงหรือไม่ เช่น

(๑) สัญญาที่จะนำมาแนบท้ายสัญญาเช่านั้นขัดหรือแย้ง หรือตรงกับแผนงานโครงการเกี่ยวกับการลงทุน ฯลฯ ที่เสนอมาร่วม ประกอบการขอเช่าตามหลักเกณฑ์ของการเช่าตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่ เพราะหากไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงออกตาม ความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ อาจมีผลทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนเช่าตาม พระราชบัญญัติ ฯ ได้

(๒) ตามแผนงานโครงการและการเช่าตามพระราช บัญญัติ ฯ ของบริษัท พ.จำกัด กำหนดลักษณะไว้ชัดเจนว่าเช่าที่ดินเพื่อ ก่อสร้างอาคารแล้วนำไปให้เช่าต่อ ฉะนั้น ในวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เรื่องการให้เช่าที่ดินและอาคารต่อไป (ให้เช่าช่วง) จะต้องระบุไว้ใน วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ด้วย เพราะถือเป็นกิจการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จึงต้องตรวจสอบให้ชัดเจนถึงความสามารถของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับ กิจการที่ขอเช่า หรือไม่ ประการใด

(๓) สำหรับกรณีการที่บริษัทฯ นำไปให้บุคคลอื่น เช่าต่อ นั้น การเช่าดังกล่าวในทอดสองจะไม่ใช้การเช่าตามพระราชบัญญัติฯ

แต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นเพียงการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้นเพราะไม่มีการลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กฎกระทรวงกำหนดไว้

อนึ่ง การสอบสวนตามข้อ ๓. เป็นเพียงข้อสังเกตเบื้องต้น เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินประกอบการพิจารณาตรวจสอบเท่านั้น ส่วนรายละเอียดในประเด็นอื่นอยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินสามารถตรวจสอบและสอบสวนตามอำนาจหน้าที่ได้ และหากเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ ต้องปฏิเสธคำขอตามอำนาจหน้าที่ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบต่อไป

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจ้าง



เรื่องที่ ๒๓ การจดทะเบียนของสังหาริมทรัพย์ให้กับชาวต่างชาติ

✿ ประเด็นปัญหา

การนำที่ดินของบริษัทไปจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้กับชาวต่างชาติ มีระเบียบกฎหมายให้ดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

บริษัท ย. มีหนังสือขอหารือสรุปได้ว่า บริษัทมีความประสงค์จะดำเนินการธุรกิจห้องเช่าเย็นผลไม้อ่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนประมาณ ๒๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สองร้อยล้านบาท) ทำให้บริษัทมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากต่างประเทศเพื่อนำเงินมาลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์นำที่ดินของบริษัท จำนวน ๙ แปลง ไปจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้กับชาวต่างชาติ จึงขอหารือว่า ในเรื่องการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวกับชาวต่างชาติสามารถดำเนินการได้หรือไม่ มีระเบียบขั้นตอนการปฏิบัติอย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ ๗๒ และ ๗๔
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ วรรคแรก บัญญัติว่า “อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนองเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง”

๓. พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ.๒๕๕๑

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

..... ฯลฯ.....

“ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือรับเงินจากประชาชนที่จะจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้และใช้ประโยชน์จากเงินนั้นอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) การให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก

..... ฯลฯ.....

มาตรา ๘ การประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์จะกระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด โดยได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าวรัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

..... ฯลฯ.....

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติกรณี กระทรวงการคลังมีหนังสือ ที่ กค ๑๐๐๓/๑๙๗๒๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒ แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติกรณี กระทรวงการคลังมีหนังสือ ที่ กค ๑๐๐๓/๑๐๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือของกรมที่ดินเกี่ยวกับการรับจํานองอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคล ต่างประเทศ ธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรมที่ดินได้มีหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ ตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๓/๑๙๗๒๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ สรุปได้ว่า การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ต้องมีองค์ประกอบ ครบทั้ง ๒ กรณี (๑) ต้องมีการรับฝากเงินจากประชาชน และ (๒) ใช้เงินนั้น ในการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์หรือ การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก จึงจะเป็นการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะกระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภท บริษัทมหาชนจำกัดโดยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ตามความในมาตรา ๔ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว ดังนั้น กรณีนิติบุคคลไทยและบุคคลธรรมดาเป็นผู้รับจํานองและรับซื้อ อสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงที่มา ของเงินที่นำมารับจํานองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ด้วยว่า เป็นเงินที่ ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจาก

การรับฝากเงินจากประชาชน ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจับตหะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒ แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือ กระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๓/๑๐๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒ สรุปได้ว่า กรณีนิติบุคคลต่างประเทศ ธนาकार หรือสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศและไม่มีสาขาในประเทศไทยจะ ดำเนินการรับจํานองอสังหาริมทรัพย์ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับจํานองด้วยว่า เป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจ สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจับตหะเบียน ได้ตามอำนาจหน้าที่

กรณีบริษัทมีความประสงค์กู้ยืมเงินจากชาวต่างชาติ โดยนำที่ดินจํานวน ๙ แปลง ที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และสิทธิ ครอบครองไปจดทะเบียนจํานองเป็นประกันหนี้เงินกู้ดังกล่าว เห็นว่า การจํานองเป็นสัญญาที่ผู้จํานองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่ผู้รับจํานองเป็นประกัน การชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจํานอง ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจํานองไม่มีผลเป็นการ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จํานองจากผู้จํานองไปยัง ผู้รับจํานอง ซึ่งในกรณีที่ผู้รับจํานองเป็นชาวต่างชาติ ชาวต่างชาตินั้น จะต้องมึลักษณะการดำเนินการซึ่งไม่ใช่กิจการที่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจ

เครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ กล่าวคือ มิได้ดำเนินการอันเป็นการประกอบธุรกิจการรับฝากเงิน หรือรับเงินจากประชาชนในประเทศ และใช้ประโยชน์จากเงินนั้นในการให้กู้ยืมเงิน โดยรับจ้างนองอสังหาริมทรัพย์หรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการขายฝาก ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว

อนึ่ง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการสอบสวนสิทธิและความสามารถรวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา ๗๒ และ ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๒๔ การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจ้างนองและการโอนชำระหนี้จ้างนอง

✽ ประเด็นปัญหา

ผู้หาหรือมีหนังสือขอทราบระเบียบ ขั้นตอน แนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกระหว่างจ้างนอง” “ไถ่ถอนจ้างนอง” และ “โอนชำระหนี้”

✿ ข้อเท็จจริง

ผู้หรือขอทราบระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนมรดก
ระหว่างจำนอง ดังนี้

๑. การจดทะเบียนประเภท“โอนมรดกระหว่างจำนอง”
พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเอกสารอะไรบ้าง จากใครบ้าง คู่กรณี (ผู้ขอโอน)
(ผู้จำนอง), ผู้รับจำนอง เอกสารที่แต่ละคนแต่ละฝ่ายจะต้องยื่นให้
เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ขึ้นตอนต่างๆ ตั้งแต่เริ่มต้น จนกระทั่งเจ้าหน้าที่
ลงมือจดลงไปในสารบัญญัตินิติกรรมที่มีผลลัพท์เป็นการแสดงว่า ที่ดิน
ถูกโอนแล้ว ถูกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถูกต้องตามระเบียบของ
กรมที่ดินไปเรียบร้อยแล้ว โดยประเภทการจดทะเบียน คือ “โอนมรดก
ระหว่างจำนอง”

๒. กรณี นาย ก. นำที่ดิน น.ส.๓ จำนวน ๒ แปลง ไปจด
ทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร ต่อมา นาย ก. ถึงแก่ความตายและศาลได้มี
คำสั่งแต่งตั้ง นาง ล. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. การที่ นาง ล.
(ผู้จัดการมรดก นาย ก.) จะต้องนำฉบับจริงที่ได้รับมาจากธนาคาร
(ผู้รับจำนอง) แล้วนั้นเจ้าหน้าที่จะรับลงมือจดลงในสารบัญญัตินิติกรรม
น.ส.๓ ทั้งสองแปลง โดยจดลงไปให้เป็นประเภทการจดทะเบียนว่า
“ไถ่ถอนจากจำนอง” ได้ทันทีเลยหรือไม่ ต้องจดไถ่ถอนจากจำนอง
ก่อนอื่นไซ้หรือไม่ หลังจากจดไถ่ถอนจากจำนองแล้ว ถ้าจะจดอย่างอื่น
ค่อยจดเป็นรายการต่อไปถัดจากนี้ไปเป็นการจดตามลำดับตามระเบียบ
กรมที่ดินอย่างนี้ถูกไซ้หรือไม่ เช่น จดโอนมรดกก็จดลงไปว่า “โอนมรดก”
โดยมีใครเป็นผู้รับมรดกอย่างไรถูกต้องตรงกับระเบียบกรมที่ดินหรือไม่

ถ้า นาง ล. (ผู้จัดการมรดกนาย ก.) กับบุตร นาย ก. ร้องขอให้เจ้าหน้าที่จดทะเบียน “โอนมรดกระหว่างจำนอง” เป็นอันดับแรกแทนที่จะจดทะเบียนจากจำนองก่อน อย่างนี้สามารถทำได้หรือไม่ ถ้าเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนอง โดยที่ไม่มีหลักฐานบ่งชี้รองรับว่ามีสัญญาจำนองได้หรือไม่ เป็นการจดทะเบียนที่ถูกต้องหรือไม่ การทำเช่นนี้มีระเบียบคำสั่ง ข้อกำหนด ข้อยกเว้น ห้ามหรือให้ปฏิบัติหรือไม่

๓. เมื่อไม่มีหลักฐานว่า ที่ดินที่ถูกโอนไปมีคู่สัญญาจำนองระหว่างใครกับใคร แต่จดทะเบียนไปเป็นโอนมรดกระหว่างจำนองนั้น ในทางปฏิบัติของกรมที่ดินถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปผิดระเบียบใช่หรือไม่ จะแก้ไขรายการที่จดทะเบียนไปผิดเช่นกรณีนี้ ระเบียบมีเปิดช่องไว้ให้เจ้าหน้าที่ทำการลงมือแก้ไขที่ผิด เพื่อให้ถูกต้องได้หรือไม่ มีขั้นตอนทำได้อย่างไรบ้าง

๔. ประเภทการจดทะเบียน “โอนมรดก” กับ “โอนชำระหนี้” เป็นการจดทะเบียนประเภทเดียวกันหรือไม่ มีระเบียบ คำสั่งกำหนดให้สามารถใช้แทนกันได้หรือไม่ มีข้อยกเว้นว่า ระหว่างการโอนสองประเภทนี้ไม่ว่าจะเป็นการโอนอย่างใดอย่างหนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะเลือกใช้แทนกันได้ ข้อกำหนด ยกเว้น ห้าม หรือให้ปฏิบัติอย่างนี้มีหรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๗ (๑) และข้อ ๕๒ (๑)

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง ข้อ ๒๔ (๑๓) และข้อ ๓๘

๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๘๐๙๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๑ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทโอนชำระหนี้

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

การพิจารณาข้อหาหรือใดๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่และเอกสารหลักฐานที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาเป็นสำคัญ ประกอบกับดุลยพินิจในการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เป็นของเจ้าพนักงานที่ดิน จึงชี้แจงหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนองตามคำถาม ดังนี้

๑. กรณีตามคำถามข้อ ๑ การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนองโดยมีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ บัญญัติไว้ว่า ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก ประกอบกับกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) ในข้อ ๕๒ (๑) กำหนดไว้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับดำเนินการ

จดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ ในกรณีผู้จัดการมรดกที่ไม่มีพินัยกรรมจะจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทโดยผู้จัดการมรดกนั้น จะมีส่วนได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมด้วยหรือไม่ก็ตาม ไม่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกและไม่ถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกับทายาท นอกจากนั้นตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง กำหนดไว้ว่า กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สินสิทธิ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้ ซึ่งในการสอบสวนเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนมรดกในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนผู้ขอ หากสอบสวนแล้วเห็นว่ายังมีข้อสงสัยก็สามารถดำเนินการสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง และเรียกเอกสารหลักฐานใดเพิ่มเติมได้ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น หากผู้หารือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนมรดกในกรณีนี้สามารถติดต่อสอบถามเพิ่มเติมได้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒. กรณีตามคำถามข้อ ๒ และข้อ ๓ ในการจดทะเบียนโอนก่อนจากจำนองกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๓๘ ว่ากรณีจดทะเบียนจำนอง

ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้วปรากฏว่าผู้จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ไว้ก่อนแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจากจำนองได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานโดยสลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่า ได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้วให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ดังนั้น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าใครเป็นผู้ชำระหนี้จำนองรายนี้ หากก่อนที่ นาย ก. จะถึงแก่ความตาย นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว และผู้รับจำนองได้สลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่า ได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้ว เมื่อ นาย ก. ถึงแก่ความตายและศาลได้มีคำสั่งแต่งตั้ง นาง ล. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. เมื่อ นาง ล. ผู้จัดการมรดกของ นาย ก. นำหลักฐานการที่ผู้รับจำนองได้สลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่า ได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้แก่ผู้ขอได้โดยลงชื่อ นาย ก. ผู้ตายเป็นผู้ไถ่ถอน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเรียบร้อยแล้ว นาง ล. ผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก

เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของ นาย ก. คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือทุกคนตามที่กฎหมายให้อำนาจต่อไปได้

แต่หากเป็นกรณีที่ นาย ก. ถึงแก่ความตายโดยที่ยังไม่ได้ชำระหนี้จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง เมื่อศาลได้มีคำสั่งแต่งตั้ง นาง ล. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. และนาง ล. ผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเรียบร้อยแล้ว หาก นาง ล. ผู้จัดการมรดกของ นาย ก. จะโอนมรดกให้แก่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของ นาย ก. คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือทุกคน ในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการชำระหนี้จำนองดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดกระหว่างจำนอง” และเมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของ นาย ก. คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือทุกคนมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวแล้วก็ชอบที่จะไปใช้สิทธิไถ่ถอนจากจำนองจากผู้รับจำนองต่อไปได้

๓. กรณีตามคำถามข้อ ๔ เกี่ยวกับประเภทการจดทะเบียน “โอนมรดก” กับ “โอนชำระหนี้” เห็นว่า ในการจดทะเบียนประเภท “โอนมรดก” กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๘ ข้อ ๗ (๑) ส่วนการจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้” กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ ๑๘๐๙๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๑ นอกจากนั้นในการจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๑๓) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ
จดทะเบียนประเภทใดนั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและเจตนาที่ผู้ยื่นคำขอ
แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการมรดกยื่นคำขอ
จดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
ผิดประเภทไปจากที่มีการยื่นคำขอจดทะเบียนก็สามารถแก้ไขรายการ
จดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนองดังกล่าวได้ ตามมาตรา ๖๑ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ผู้ที่มายื่นคำขอโอนมรดกระหว่างจำนองไป
ติดต่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

เรื่องที่ ๒๕ การจดทะเบียนโฉนดจำนองแต่ไม่มีหลักฐานการชำระหนี้

✿ ประเด็นปัญหา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง
โดยผู้รับจำนองไม่สามารถออกหนังสือรับรองการชำระหนี้ให้แก่ผู้จำนองได้
และไม่ใช้กรณีที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองมายื่นคำขอจดทะเบียนโฉนด
จากจำนองตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะดำเนินการได้หรือไม่
อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลได้ยื่นคำขอโฉนดจากจำนองและ
ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดิน น.ส.๓ ที่มีชื่อ

ผู้จ้าง (เจ้ามรดก) เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง โดยได้จดทะเบียนจ้างไว้กับ สหกรณ์ แต่ไม่มีหลักฐานยืนยันการชำระหนี้จากสหกรณ์ผู้รับจ้าง สำนักงานที่ดินได้ตรวจสอบสถานะของสหกรณ์ผู้รับจ้างกับสหกรณ์จังหวัด ได้รับแจ้งว่า สหกรณ์หาทุน จำนวน ๒๗ สหกรณ์ ได้ควบเข้ากันเป็นสหกรณ์ ใหม่ในชื่อว่าสหกรณ์การเกษตร แต่ไม่ปรากฏชื่อสหกรณ์ผู้รับจ้างเป็นหนึ่งใน สหกรณ์ที่เข้าควบเข้ากันเป็นสหกรณ์การเกษตร ดังนั้น สหกรณ์จังหวัดและ สหกรณ์การเกษตรไม่สามารถออกหนังสือรับรองว่าได้มีการชำระหนี้แล้วให้แก่ ผู้จ้างได้ เนื่องจากไม่มีข้อมูลดังกล่าว จังหวัดเห็นว่า การไถ่ถอนจากจ้าง รายนี้ผู้ขอจะต้องมีหนังสือสัญญาจ้างฉบับผู้รับจ้างซึ่งได้สลักหลังไว้ใน สัญญาว่า ได้มีการชำระหนี้จ้างหรือผู้รับจ้างได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือ ว่าได้มีการไถ่ถอนจากจ้างมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ผู้ขอไม่มีหลักฐานดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ จึงขอหารือว่าการดำเนินการในกรณีนี้จะต้องปฏิบัติอย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ และมาตรา ๘๐
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธีคือ (๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้าง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ (๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจ้างได้ทำเป็น

หนังสือว่า ได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้วมาจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๘๐ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส.๓ ได้นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับสหกรณ์ และผลการตรวจสอบสถานะของสหกรณ์กับสำนักงานสหกรณ์จังหวัด ปรากฏว่ามีสหกรณ์หาทุน จำนวน ๒๗ สหกรณ์ ได้ควบเข้ากันเป็นสหกรณ์ใหม่ใช้ชื่อว่า สหกรณ์การเกษตร แต่ไม่ปรากฏชื่อ สหกรณ์ผู้รับจำนองแต่อย่างใด นอกจากนี้สำนักงานสหกรณ์จังหวัดไม่สามารถดำเนินการออกหนังสือรับรองการชำระหนี้ให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากไม่มีข้อมูลดังกล่าว จากข้อเท็จจริงดังกล่าวย่อมไม่เป็นเหตุให้การจำนองดังกล่าวระงับสิ้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ ดังนั้น การที่ผู้จัดการมรดกของผู้จำนอง ยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลโดยไม่มีหลักฐานยืนยันการชำระหนี้จากสหกรณ์ (ผู้รับจำนอง) และไม่ใช้กรณีที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้กับผู้ขอได้ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จังหวัดแนะนำผู้ขอไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ศาลพิจารณาและมีคำพิพากษาเกี่ยวกับการจำนองต่อไป

สำหรับกรณีที่ผู้ร้องยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ขอขบที่จะรับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อผู้จัดการมรดก (ระหว่างจำนอง)” ให้แก่ผู้ขอได้

เรื่องที่ ๒๖ แนวทางปฏิบัติกรณียกเลิกการจดทะเบียนจำนองที่ดิน

✿ ประเด็นปัญหา

กรณีผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนอง ศาลพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากคดีขาดอายุความ และคดีถึงที่สุดแล้ว ผู้จำนองจะนำคำพิพากษาศาลดังกล่าวมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกการจดทะเบียนจำนองได้หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

นาย ย. ผู้ร้องมีหนังสือร้องขอให้ยกเลิกการจดทะเบียนจำนองที่ดิน โดยอ้างว่าการจำนองที่ดินดังกล่าวธนาคารออมสิน ผู้รับจำนองได้ฟ้องคดีบังคับจำนองแก่ผู้จำนอง และศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องเนื่องจากคดีขาดอายุความ จึงทำให้การจำนองดังกล่าวระงับสิ้นสุดไปตามมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และผู้จำนองไม่ผูกพันต่อผู้รับจำนองตามสัญญาจำนองอีกต่อไป จังหวัดเห็นว่า ศาลพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ (ผู้รับจำนอง) ด้วยเหตุของอายุความ ผลทำให้โจทก์ไม่สามารถเรียกให้จำเลย ผู้จำนองชำระหนี้เงินกู้ให้แก่โจทก์ได้ และในส่วนของกรการจำนอง ศาลวินิจฉัยว่า โจทก์ไม่มีอำนาจบังคับจำนอง แต่ไม่ได้วินิจฉัยในประเด็นการจำนองมีผลเป็นอันระงับสิ้นไป ตามมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการจำนองดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร ประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑) บัญญัติว่า การจำนองย่อม

ระงับเมื่อหนี้ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นมิใช่อายุความ ดังนั้น การจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้จึงไม่ระงับสิ้นไป ทำให้ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนองหรือเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากคำพิพากษาของศาล มีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในคดี ไม่มีผลผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็น บุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๕ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง จึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) และมาตรา ๗๔๕
๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๕๗/๒๕๓๙, ที่ ๑๔๑๖/๒๕๔๐ และ ที่ ๗๑๕๕/๒๕๔๑

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำพิพากษาศาล ศาลมิได้พิพากษาว่าการจดทะเบียน จำนองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ระหว่าง นาย จ.(จำเลย) กับธนาคารออมสิน ผู้รับจำนอง (โจทก์) เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๐ ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือเป็นโมฆะต้องเพิกถอน แต่อย่างใด เพียงแต่พิพากษายกฟ้องโจทก์ที่ขอให้ศาลบังคับจำเลยชำระหนี้ แก่โจทก์ตามสัญญาเงินกู้ฉบับลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๐ เนื่องจากศาล ฟังข้อเท็จจริงว่า เป็นการทำสัญญาประนีประนอมยอมความและรับสภาพ หนี้ตามสัญญาฉบับลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๔ มิใช่สัญญากู้ฉบับลงวันที่

๑๕ ธันวาคม ๒๕๔๐ ตามฟ้องโจทก์ จึงมิใช่การทำสัญญาประนีประนอมยอมความและรับสภาพหนี้ตามสัญญากู้ อันเป็นฐานแห่งสิทธิเรียกร้องที่โจทก์นำมาฟ้องจำเลย เมื่อโจทก์นำสืบไม่ได้ว่าหนี้ตามสัญญากู้ดังกล่าวยังไม่ขาดอายุความ จึงต้องถือว่าคดีของโจทก์ขาดอายุความแล้ว กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนี้ กรณีที่สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปโดยเหตุประการอื่นใดที่มีใช้เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้มีผลทำให้หนี้ระงับสิ้นไปมีผลเพียงลูกหนี้มีสิทธิที่จะปฏิเสธการชำระหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้นเท่านั้น แต่เจ้าหนี้มีสิทธิฟ้องให้ผู้จำนองรับผิดชอบตามสัญญาจำนองได้ตามนัยมาตรา ๗๔๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้รับจำนองสามารถบังคับจำนองหนี้ที่ประกันขาดอายุความได้เพียงแต่ไม่สามารถบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๕๗/๒๕๓๙, ที่ ๑๔๑๖/๒๕๔๐ และ ที่ ๗๑๕๕/๒๕๔๑) ดังนั้น การที่จำเลยขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนองให้ได้



แนววินิจฉัยเกี่ยวกับภาระจำยอม



เรื่องที่ ๒๗ การจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินที่มีชื่อผู้เยาว์เป็นเจ้าของร่วม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล

*** ประเด็นปัญหา**

ผู้ใช้อำนาจปกครองแทนผู้เยาว์ยื่นคำขอจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) ในที่ดินที่มีชื่อผู้เยาว์เป็นเจ้าของร่วมโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล ได้หรือไม่

*** ข้อเท็จจริง**

ผู้ใช้อำนาจปกครองแทนผู้เยาว์ในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์ (บุตร) ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เพื่อให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินซึ่งมีผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้ใช้อำนาจปกครองตกเป็นที่ดินแปลงภารยทรัพย์ เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ แก่ที่ดินแปลงสามยทรัพย์ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล ตามนัยมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้หรือไม่ จังหวัดเห็นว่า กรณีของเรื่องนี้ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของบทบัญญัติมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นมาตรการคุ้มครองทรัพย์สินของผู้เยาว์เป็นการห้ามการกระทำไว้อย่างชัดแจ้ง ทำให้นิติกรรมใดที่ได้กระทำลงโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าว นิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะทันทีตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่

จึงไม่อาจรับจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเทียบเคียงได้กับกรณีที่ดินขอให้คณะกรรมการการกฤษฎีกา ให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเก็บบิน ของผู้เยาว์ ซึ่งคณะกรรมการการกฤษฎีกาเห็นว่า การที่ผู้ใช้อำนาจปกครอง ในฐานะที่ทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับที่ดินที่ให้โดยผู้ให้จะจดทะเบียน สิทธิเก็บบินในที่ดินดังกล่าวไว้ในคราวเดียวกันย่อมเป็นการให้ซึ่งมีเงื่อนไข และมีภาระติดพัน ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน แต่เนื่องจากคำพิพากษาศาล กฎีกาที่ ๖๘๓๘/๒๕๕๕ วินิจฉัยสรุปว่า การที่ผู้แทนโดยชอบธรรมกระทำการ แทนผู้เยาว์โดยไม่ได้ขออนุญาตศาล อันเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของ กฎหมาย การขออนุญาตศาลหรือไม่ ไม่ใช่แบบของนิติกรรม และ กฎหมายก็มีได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่าให้นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าว เป็นโมฆะกรรม ทั้งการที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้แทนโดยชอบธรรมทำ นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๗๔ ไม่ได้ เว้นแต่ศาล จะอนุญาต เป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์ให้ศาลเป็นผู้กำกับดูแล ผลประโยชน์ได้เสียของผู้เยาว์ นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวจึงไม่ถึง ขนาดตกเป็นโมฆะกรรมมีผลเพียงไม่ผูกพันผู้เยาว์ จึงหาหรือว่าความเห็น ของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๖/๒๕๒๕ วินิจฉัยว่าการที่มารดาโจทก์ไปตกลงให้หักเงินบำเหน็จตกทอดของผู้ตายที่จะได้แก่โจทก์บางส่วนชำระหนี้แก่จำเลยนั้น เป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่งที่ได้กระทำไปแทนโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์ และเป็นผลให้โจทก์ต้องชำระหนี้เมื่อมารดาโจทก์ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลจึงเป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๓) ข้อตกลงดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะ จำเลยไม่มีมูลที่จะอ้างเพื่อการชำระหนี้จากโจทก์ได้

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๘๔/๒๕๓๗ วินิจฉัยว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ผู้เยาว์เองหรือผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ เมื่อผู้แทนโดยชอบธรรมต้องห้ามโดยกฎหมายมิให้ทำนิติกรรมขายที่ดินซึ่งหมายความรวมถึงนิติกรรมจะขายที่ดินแทนผู้เยาว์โดยลำพังแล้ว จะถือว่าการที่ผู้เยาว์ทำนิติกรรมพร้อมกับผู้แทนโดยชอบธรรมมีผลว่า ผู้แทนโดยชอบธรรมอนุญาตให้ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากศาลก่อน ก็เท่ากับเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ต้องมาขออนุญาตจากศาล ซึ่งเป็นการผิดไปจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย สัญญาจะซื้อจะขายที่จำเลยที่ ๓ ได้กระทำในขณะที่ยังเป็นผู้เยาว์อยู่ จึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ ๓ และกรณีมิใช่โมฆียกรรม แม้ภายหลังจำเลยที่ ๓ จะบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสจำเลยที่ ๓ ก็ไม่อาจให้สัตยาบันได้

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๑๔/๒๕๔๒ วินิจฉัยว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔(๑๒) ห้ามผู้ใช้

อำนาจปกครองทำสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นนิติกรรม
เกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ไม่ว่าจะสัญญา
ประนีประนอมยอมความนั้นผู้เยาว์จะได้รับประโยชน์หรือเสียประโยชน์
ก็ตาม ก็ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน โจทก์ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง
ผู้เยาว์ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลให้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ
สัญญาประนีประนอมยอมความจึงตกเป็นโมฆะใช้บังคับไม่ได้

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘๓๘/๒๕๕๕ วินิจฉัยว่า
“แม้บันทึกข้อตกลงแบ่งปันทรัพย์สินมรดกจะมีลักษณะเป็นสัญญา
ประนีประนอมยอมความตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๔(๑๒) ที่ผู้แทน
โดยชอบธรรมจะกระทำแทนผู้เยาว์ไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาตและ
จำเลยที่ ๒ ได้กระทำให้บันทึกดังกล่าวแทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบุตรผู้เยาว์
โดยไม่ได้ขออนุญาตศาลอันเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติดังกล่าวก็ตาม
แต่การขออนุญาตศาลหรือไม่ ไม่ใช่แบบของนิติกรรมและกฎหมายก็มีได้
บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าให้นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวเป็น
โมฆะกรรม ทั้งการที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้แทนโดยชอบธรรมทำนิติกรรม
เกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๗๔ ไม่ได้ เว้นแต่ศาลอนุญาตนั้น
เป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์ให้ศาลเป็นผู้กำกับดูแลผลประโยชน์
ส่วนได้เสียของผู้เยาว์โดยดูแลให้ผู้แทนโดยชอบธรรมปฏิบัติหน้าที่ของตน
ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เพื่อประโยชน์ของผู้เยาว์อย่างถูกต้องแท้จริง
เท่านั้นนิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าว จึงไม่ถึงขนาดตกเป็น
โมฆะกรรม คงมีผลเพียงไม่ผูกพันผู้เยาว์ที่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว
มุ่งประสงค์ที่จะคุ้มครองเท่านั้น...”

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๑๑๕/๒๕๕๕ วินิจฉัยว่า การทำนิติกรรมโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุทำขณะที่โจทก์ทั้งสอง ยังเป็นผู้เยาว์อยู่ได้กระทำได้โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) นิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะทันที และยังเป็นกิจการที่ประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล กิจการนั้นย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๕ ถือเสมือนว่า มิได้มีนิติกรรมโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเกิดขึ้นเลย สิทธิการเช่าดังกล่าวยังคงเป็นของโจทก์ทั้งสองการที่จำเลยรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไว้ แม้จะอ้างว่ารับโอนโดยสุจริตก็หาไม่ผลทำให้จำเลยกลับมีสิทธิตาม นิติกรรมโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ และเป็นกรณีมิใช่โมฆียกรรม ไม่อาจให้สัตยาบันหรือบอกล้างนิติกรรมได้

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของบุตรผู้เยาว์ที่กฎหมายได้ กำหนดวิธีการคุ้มครองไว้โดยให้บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องขอ อนุญาตจากศาลเสียก่อนจึงจะทำนิติกรรมนั้นได้สำหรับการจดทะเบียน ภาระจำยอมเป็นข้อกำหนดหนึ่งตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องขออนุญาตศาลโดยที่ กฎหมายมิได้บัญญัติผลทางกฎหมายของนิติกรรมที่ฝ่าฝืน มาตรา ๑๕๗๔ ไว้โดยชัดแจ้ง ศาลฎีกาได้วินิจฉัยผลทางกฎหมายไว้เป็นสองแนวทาง ด้วยกัน แนวทางแรก วินิจฉัยว่านิติกรรมนั้นไม่ผูกพันผู้เยาว์เพราะถือว่าเป็นนิติกรรมที่ได้กระทำไปโดยปราศจากอำนาจ แต่นิติกรรมดังกล่าว ก็ไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๘๔/๒๕๓๗

และที่ ๖๘๓๘/๒๕๕๕) แนวทางที่สอง วิจัยว่า นิติกรรมนั้นเป็น นิติกรรมที่แตกต่างจากบทกฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยหรือ ศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงตกเป็นโมฆะและไม่มีผลผูกพันผู้เยาว์ (เทียบ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๖/๒๕๒๕ ที่ ๙๔๑๔/๒๕๔๒ และที่ ๑๒๑๑๕/๒๕๕๕) แนวทางการวิจัยทั้งสองแนวทางต่างก็ไม่ผูกพัน ผู้เยาว์ซึ่งอำนาจในการวิจัยในประเด็นแห่งคดีเป็นอำนาจของตุลาการ ในการตีความข้อกฎหมายในคดีเพื่ออำนวยความสะดวกยุติธรรม แต่พนักงาน เจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่มีอำนาจในการตีความข้อกฎหมาย แต่อย่างไรก็ดี เมื่อมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย บัญญัติห้ามผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำการก่อตั้งภาระจำยอม ในทรัพย์สินของผู้เยาว์ เว้นแต่ศาลจะอนุญาตการที่ผู้ใช้อำนาจปกครอง ในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์ (บุตร) ขอจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) โดยให้ที่ดิน โฉนดที่ดินซึ่งมีผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม โดยไม่มีค่าตอบแทนใดๆ และไม่ได้รับอนุญาตจากศาลเท่ากับเป็นการ ตกกลางที่ผู้เยาว์เสียเปรียบโดยชัดเจน เมื่อไม่ได้ขออนุญาตต่อศาลไม่ว่า กรณีใดย่อมไม่ผูกพันผู้เยาว์และนิติกรรมดังกล่าว ถือเป็น การหลีกเลี่ยง เจตนาารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์ให้ศาลเป็นผู้กำกับดูแลผลประโยชน์ ส่วนได้เสียของผู้เยาว์ย่อมถือได้ว่านิติกรรมดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย โดยแจ้งชัด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะไม่รับจดทะเบียนให้ได้

เรื่องที่ ๒๘ เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติหน้าที่นอกเหนืออำนาจหน้าที่
โดยมิชอบและทำให้เกิดความเสียหาย

✽ ประเด็นปัญหา

ผู้ร้องขอให้ตรวจสอบการกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่และเพิกถอนบันทึกข้อความด้านหลังบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกโดยไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้

✽ ข้อเท็จจริง

ผู้ร้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (มีค่าตอบแทน) พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าวให้ผู้ร้อง โดยมีการบันทึกข้อความไว้ด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนว่า “ข้าพเจ้าคู่สัญญาขอให้ถ้อยคำรับรองว่า โฉนดที่ดินที่นำมาจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนตามคำขอฉบับนี้เป็นที่ดินนอกโครงการจัดสรร แต่อยู่ในรั้วของหมู่บ้านกฤษดานคร ๑๐ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้ทราบแล้วว่า รั้วของหมู่บ้านจะเป็นสิ่งกีดขวางภาระจำยอมและไม่อาจรื้อหรือทำลายสภาพสิ่งกีดขวางดังกล่าวได้ เนื่องจากสิ่งกีดขวางดังกล่าวได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายอื่น ซึ่งข้าพเจ้าทราบแล้วและยืนยันว่า ข้าพเจ้าจะไม่รื้อรั้วหรือทำลายให้เสื่อมสภาพของรั้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนให้ข้าพเจ้าด้วย หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นในภายหน้าข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น

ไม่เกี่ยวกับเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจความข้างต้นดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ” และผู้ร้องได้เขียนข้อความโต้แย้งข้อความดังกล่าวว่า “ข้าพเจ้าขอโต้แย้งคัดค้านบันทึกข้อความต่อท้ายของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งข้อความดังกล่าวเจ้าพนักงานบันทึกขึ้นเอง ข้อความไม่ตรงตามความเป็นจริง ตามที่เจ้าหน้าที่บันทึกอาจทำให้ข้าพเจ้าได้รับความเสียหาย ซึ่งข้าพเจ้าได้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานไว้แล้ว จึงบันทึกไว้เป็นหลักฐาน” เนื่องจากโฉนดที่ดินไม่ได้ตกอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรร แม้นที่ดินด้านหลังจะมีรั้วแต่รั้วไม่ได้อยู่ในผังจัดสรร เมื่อผู้ร้องเป็นเจ้าของที่ดินจึงเป็นเจ้าของรั้วด้วยตามกฎหมาย นอกจากนี้การบันทึกข้อความด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วน (ท.ด.๑๖) เจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่นอกเหนืออำนาจหน้าที่ เพราะไม่มีระเบียบใดให้อำนาจไว้ จึงขอให้ตรวจสอบการกระทำของเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และขอให้เพิกถอนบันทึกข้อความต่อท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน จังหวัดเห็นว่า บริษัทผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้มีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคประเภทถนนในโครงการให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว สำหรับโฉนดที่ดินดังกล่าวปรากฏในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินระบุเป็นที่ดินว่างเพื่อรวมกับที่ดินในอนาคตไม่อยู่ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน แต่อยู่ในรั้วโครงการของโครงการจัดสรรที่ดิน ส่วนการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ชี้แจงข้อเท็จจริงให้ผู้ร้องทราบ และบันทึกต่อท้ายภาระจำยอมบางส่วน เพื่อแจ้งให้ผู้ร้องทราบสิทธิและหน้าที่กรณีมีรั้วของโครงการปิดกั้นอยู่ ซึ่งถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์

แห่งการจ่ายอเมล็ดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ มิได้มีเจตนาทำให้ผู้ร้องเกิดความเสียหายหรือกระทำการนอกเหนือไปจากอำนาจหน้าที่ แต่เป็นการกระทำตามอำนาจหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

❁ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๗๔
๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕
๓. กรมที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบกับความเห็นของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๒๒๑ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๗ ตอบข้อหารือ นาย ก. เรื่องขอให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเพิกถอนการขีดฆ่าบันทึกข้อความ สรุปความได้ว่า กรณีโต้แย้งกันในเรื่องการขีดฆ่าข้อความตามบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีซึ่งเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในขณะที่มีการบันทึกถ้อยคำนั้น และการขีดฆ่าข้อความตามบันทึกถ้อยคำของผู้จดทะเบียนดังกล่าวมิใช่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง ดังกล่าวข้างต้น อธิบดีกรมที่ดินจึงไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะสั่งเพิกถอนการขีดฆ่าบันทึกข้อความด้านหลังคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ตามความประสงค์ของผู้ร้องได้

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

การที่อธิบดีกรมที่ดินจะสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้นั้น ต้องเป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ เช่น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้” เป็นต้น การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน หมายถึง การยกกรรายการจดทะเบียนที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไปไต่สวน มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกแปลงหนึ่ง เช่น โฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้เมื่อมีการแบ่งแยก ถ้าไม่ให้แปลงแยกปลอดหรือพ้นไปก็ต้องยกรายการภาระจำยอมในโฉนดที่ดินแปลงแม่มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงแยก เป็นต้น นอกจากนี้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ

หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี”

สำหรับกรณีผู้ร้องในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลง ภารยทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (มีค่าตอบแทน) มีหนังสือร้องเรียนขอให้ตรวจสอบการกระทำของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดและมีคำสั่งเพิกถอนบันทึกข้อความด้านหลังบันทึก ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน (ท.ด.๑๖) ที่นำมาจดทะเบียน ภาระจำยอมบางส่วน จากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกข้อความด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วน (ท.ด.๑๖) เพื่อแจ้งให้ผู้ร้องทราบสิทธิและหน้าที่ เนื่องจากมีรั้วของโครงการจัดสรร ปิดกั้นอยู่ ซึ่งรั้วดังกล่าวถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ มิได้มีเจตนาทำให้ผู้ร้องเกิดความเสียหาย หรือกระทำการนอกเหนือ ไปจากอำนาจหน้าที่แต่เป็นการกระทำการตามอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ร้องไม่ได้มีการลงลายมือชื่อรับทราบ ข้อความดังกล่าวไว้แต่อย่างใด ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ ดุลยพินิจในการบันทึกข้อความด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม บางส่วน (ท.ด.๑๖) โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจใน การสอบสวนเพื่อให้ได้สาระสำคัญเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน และการบันทึก ข้อความด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าว มิใช่การ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสาร
รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย
กฎหมายที่อธิบดีกรมที่ดินจะสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
เพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสาร
รายการจดทะเบียน รวมถึงเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนได้ตามประมวลกฎหมาย
ที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง อธิบดีกรมที่ดินจึงไม่มีอำนาจตามกฎหมาย
ที่จะสั่งเพิกถอนบันทึกข้อความด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม
บางส่วน (ท.ด.๑๖) ตามความประสงค์ของผู้ร้องแต่อย่างใด

สำหรับการที่พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อความด้านหลัง
บันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าว จะเกี่ยวข้องกับ
จดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (มีค่าตอบแทน) หรือไม่ เป็นดุลยพินิจ
ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องเป็นผู้พิจารณา หากการบันทึกข้อความ
ด้านหลังบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนไม่ใช่เรื่องที่เกี่ยวข้องกับ
การจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (มีค่าตอบแทน) ดังกล่าว พนักงาน
เจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการชี้ด่าบันทึกข้อความด้านหลังบันทึก
ข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าวได้

เรื่องที่ ๒๙ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำยอม

✿ ประเด็นปัญหา

โฉนดที่ดินมีรายการจดทะเบียนว่า ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับ
ภาระจำยอมเรื่องทางเดินของโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์เป็นที่ดิน

สาธารณประโยชน์หรือไม่ และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สามารถนำที่ดินแปลงดังกล่าวออกขายทอดตลาดและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

กองบังคับคดีล้มละลายมีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินแจ้งว่า เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ยึดและขายทอดตลาดที่ดินโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาง ล. ลูกหนี้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำนองกับธนาคาร มี นาย ล. เป็นผู้ซื้อได้ต่อมา นาย ล. ได้ยื่นคำร้องต่อศาล ขอให้มีการฟ้องเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินตามโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดินของโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ จำนวน ๖ แปลง จึงเป็นที่สาธารณะไม่สามารถนำออกขายทอดตลาดได้ การที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์นำที่ดินซึ่งเป็นทางสาธารณะหรือที่ดินอันตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่นๆ ออกขายทอดตลาดทรัพย์ จึงมิชอบด้วยกฎหมาย ขอให้มีการฟ้องเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงขอหารือว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวที่ได้ระบุในสารบัญชาการจดทะเบียนว่าที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดินของโฉนดที่ดินเลขที่.....เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์หรือไม่ และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สามารถนำที่ดินแปลงดังกล่าวออกขายทอดตลาดและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้หรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๐๔ “ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันเช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่งทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะเป็นต้นว่า บ่อและโรงทหารสำนักราชการบ้านเมือง เรือรบอาวุธยุทธภัณฑ์

มาตรา ๑๓๐๕ ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓๘๗ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาวะจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

มาตรา ๑๓๙๐ ท่านมิให้เจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

มาตรา ๑๓๙๓ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะจำยอมไซ้ ท่านว่าภาวะจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่าย หรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

ท่านว่าจะจำหน่าย หรือทำให้ภาระจำยอมตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่นต่างหากจากสามยทรัพย์ไม่ได้

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. ๒๒๙/๒๕๕๑ วินิจฉัยว่า การเกิดหรือการได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกันมี ๔ กรณีดังนี้ (๑) เกิดจากสภาพธรรมชาติ (๒) เกิดจากการใช้ร่วมกันของประชาชน (๓) ได้มาโดยทางนิติกรรม ซึ่งได้แก่ การซื้อขายแลกเปลี่ยนให้หรืออุทิศให้ (๔) ได้มาโดยผลของกฎหมาย ได้แก่ การได้มาโดยการสงวนหรือหวงห้ามและการได้มาโดยการเวนคืน

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๙๐ วินิจฉัยว่า “การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะแล้วจะให้แก่รัฐหรือเทศบาล ก็มีผลเช่นเดียวกัน และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้แก่เอกชน”

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๒/๒๕๒๓ วินิจฉัยว่า การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕. ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ได้อธิบายลักษณะสำคัญของภาระจำยอมว่า “ภาระจำยอมย่อมตกติดไปกับภารยทรัพย์เสมอ ไม่ว่าภารยทรัพย์จะโอนไปเป็นของผู้ใด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒) เว้นแต่ถ้าเป็นภาระจำยอมซึ่งได้มาโดยนิติกรรม และนิติกรรมนั้นกำหนดให้ภาระจำยอมระงับไปเมื่อมีการเปลี่ยนเจ้าของ”

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒ “ภาระจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๗, ๑๓๙๘ และ

ในลักษณะซื้อขาย ตามมาตรา ๔๘๐ ก็ยังบัญญัติว่า “ถ้าอสังหาริมทรัพย์ ต้องแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการระจำยอมโดยกฎหมายไซ้ร้ ท่านว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ผู้ขายจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้น ปลอดภัยจากการระจำยอมอย่างใดๆ ทั้งสิ้น หรือปลอดภัยจากการระจำยอม อันนั้น”

ตามมาตรา ๑๒๙๙ หมายถึง แต่กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริต ซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกันกับสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินซึ่งมีการระจำยอมติดอยู่หาได้สิทธิในการระจำยอมไปด้วยแต่อย่างไรไม่ สำหรับที่ดินอันเป็นภารยทรัพย์สินนั้น การระจำยอมที่มีอยู่เป็นแต่การรอนสิทธิ ตามมาตรา ๔๘๐ เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยกการรับโอน กรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินนั้น ต้องสิ้นไปหาได้ไม่”

❀ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๑๓๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการระจำยอมอันเป็นเหตุ ให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือ ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น” และการระจำยอมย่อมตกติดไปกับ ภารยทรัพย์สินเสมอ ไม่ว่าภารยทรัพย์สินโอนไปเป็นของผู้ใด (หนังสือคำอธิบาย กฎหมายลักษณะทรัพย์ ของศาสตราจารย์บัญญัติ สุขีวะะ ปรับปรุง โดยศาสตราจารย์พิเศษไพโรจน์ วายุภาพ ประกอบกับคำพิพากษาฎีกา ที่ ๘๐๐/๒๕๐๒) เว้นแต่ถ้าเป็นการระจำยอมซึ่งได้มาโดยนิติกรรมและ

นิติกรรมนั้นกำหนดให้ภาระจำยอมระงับไปเมื่อมีการเปลี่ยนเจ้าของ
ตามนัยมาตรา ๑๓๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม
เรื่องทางเดินซึ่งเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมขึ้นโดยทางนิติกรรม ดังนั้น
เจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์จึงต้องรับภาระที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียน
ภาระจำยอมดังกล่าว แม้จะได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนมือไปแล้วก็ตาม
และมีผลผูกพันกับที่ดินแปลงสามยทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้เท่านั้น
โดยเจ้าของการยทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการใดๆ อันจะเป็นเหตุให้
ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยหรือเสื่อมความสะดวก ตามนัยมาตรา ๑๓๔๐
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งต่างจากที่สาธารณประโยชน์
เนื่องจากที่สาธารณประโยชน์นั้นเป็นที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้
ประโยชน์ร่วมกันได้ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง
ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔
วรรคสอง และไม่สามารถโอนให้แก่กันได้เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่ง
บทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาตามนัยมาตรา ๑๓๐๕ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเกิดขึ้นหรือได้มา มี ๔ กรณี ได้แก่
(๑) เกิดจากสภาพธรรมชาติ (๒) เกิดจากการใช้ร่วมกันของประชาชน
(๓) ได้มาโดยทางนิติกรรม ซึ่งได้แก่ โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้หรือ
อุทิศให้และ (๔) ได้มาโดยผลของกฎหมายได้แก่การได้มาโดยการสงวน
หรือหวงห้าม และการได้มาโดยการเวนคืน ตามนัยคำพิพากษาศาล
ปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๙/๒๕๕๑ แต่กรณีการได้มาซึ่ง

ที่สาธารณประโยชน์โดยการที่มีผู้ยกให้หรืออุทิศให้ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เหมือนอย่างเช่นการโอนให้แก่เอกชนด้วยกัน (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๙๐ และ ที่ ๗๘๒/๒๕๒๓) เมื่อสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินที่มีเพียงรายการจดทะเบียนภาระจำยอมเท่านั้น ไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่สามารถยืนยันได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์หรือไม่ ส่วนกรณีจะสามารถนำที่ดินออกขายทอดตลาดและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินหรือไม่ นั้น เห็นว่า การดำเนินการเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่ดินต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการพิจารณาดำเนินการดังกล่าวเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมบังคับคดี กรมที่ดินจึงไม่อาจให้ความเห็นได้ เจ้าพนักงานที่ดินมีเพียงหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งเท่านั้น และเมื่อโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนภาระจำยอม ผู้รับโอนจะต้องรับภาระที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไปด้วย

แนววิจัยเกี่ยวกับมรดก



เรื่องที่ ๓๐ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง

✿ ประเด็นปัญหา

การที่เจ้ามรดกซื้อสิ่งปลูกสร้างจากผู้ขายที่ได้กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างโดยการรับโอนใบอนุญาตภายหลังวันที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสิ้นสุดอายุและมีการกำหนดบ้านเลขที่เรียบร้อยแล้ว จะถือว่ากรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ขายหรือไม่ และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาค่าขอจดทะเบียนโอนมรดกได้หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

จังหวัดहारหรือ กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลยื่นขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกในสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งบนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) และขอจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ตนเองและทายาทผู้รับพินัยกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ นาง ย. เมื่อวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕ โดยใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๖ เมื่อไม่มีการบันทึกการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ย่อมถือว่า ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสิ้นสุดอายุตั้งแต่วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๖ การที่นายกองค์การบริหารส่วนตำบลได้โอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ. ๑) จาก นาง ย. ให้แก่ นาง ม. เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ จึงไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกไปยัง นาง ม.แต่อย่างใด เนื่องจากเป็นการโอน

ภายหลังวันที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสิ้นอายุ และเป็นการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายหลังจากที่มีการกำหนดบ้านเลขที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ ประกอบหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๐๔๗๓ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๐ หาก นาง ย. จะขายบ้านดังกล่าว ต้องนำมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในบ้านจึงยังไม่ตกเป็นของนาง ม. การที่ นาง ม. จดทะเบียนขายบ้านให้แก่ นาย เอ. จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ นาย เอ. ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในบ้านดังกล่าว และไม่ตกเป็นทรัพย์มรดกของ นาย เอ. การที่ทายาทผู้รับพินัยกรรมของ นาย เอ. ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก จึงไม่สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกได้ เนื่องจากการจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ ต่อมาเทศบาลตำบล (ปัจจุบันยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล) ชี้แจงว่าการโอนใบอนุญาตของ นาง ย. ให้แก่ นาง ม. เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาตเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๘ แล้ว

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

๒. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๘

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้แจ้งผลการพิจารณาว่า การโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมาย และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาคำขอ เมื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของ นาย เอ. ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) ดังกล่าว ให้แก่ทายาทตามพินัยกรรม หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าไม่อาจรับจดทะเบียนโอนมรดกตามคำขอได้ ย่อมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

เรื่องที่ ๓๑ พินัยกรรมแบบธรรมดา

✿ ประเด็นปัญหา

๑. หัวข้อด้านบนพินัยกรรมระบุว่า “พินัยกรรม” แล้วยังมีข้อความระบุต่อไปว่า ขอทำพินัยกรรมโดยมีข้อกำหนดที่ว่า... “ข้าพเจ้า

ขอตั้งให้ นาย ก. ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพินัยกรรมนี้” จะถือว่าเป็นพินัยกรรมหรือไม่

๒. พินัยกรรมที่เลขของวันที่ เดือน ปีเขียนด้วยลายมือ แต่ข้อความตามพินัยกรรมส่วนอื่นๆ เป็นการพิมพ์ทั้งสิ้นจะถือว่าเป็นพินัยกรรมดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ใช้ได้หรือไม่

✽ ข้อเท็จจริง

จังหวัดขอนแก่น กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลได้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกให้แก่ผู้เยาว์ตามพินัยกรรม โดยพินัยกรรมมีข้อความอื่นๆ เป็นตัวพิมพ์ทั้งสิ้น ยกเว้นในช่องวัน - เดือน - ปี ที่เป็นการเขียนด้วยลายมือ สรุปความได้ดังนี้

“ข้าพเจ้านาง จ. อายุ...ตั้งบ้านเรือนอยู่บ้านเลขที่....ขอทำพินัยกรรมโดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ข้อ ๙ ขอยกทรัพย์สินที่เหลือทั้งหมดให้แก่ เด็กหญิง ก. โดยตั้งให้ นาง ข. และนาย ค. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินร่วมกัน จนกว่าเด็กหญิง ก. จะบรรลุนิติภาวะ

ข้อ ๑๐ ข้าพเจ้าขอตั้งให้ นาย ว. ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการมรดก เพื่อจัดการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพินัยกรรมนี้

..... ฯลฯ.....”

จังหวัดเห็นว่า

๑. พินัยกรรมของ นาง จ. จะถือว่าเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าเมื่อตามพินัยกรรม ข้อ ๑๐ มีการตั้งให้ นาย ว. ทำหน้าที่เป็น

ผู้จัดการมรดก ซึ่งการตั้งผู้จัดการมรดกจะมีได้ก็แต่เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายแล้ว ซึ่งเป็นการพิจารณาได้ว่า ได้แสดงเจตนาทำพินัยกรรมกำหนดการเพื่อตายในทรัพย์สินของตนเองไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ แล้ว

๒. พินัยกรรมที่เลขของวันที่ เดือน ปี เขียนด้วยลายมือ แต่ข้อความตามพินัยกรรมส่วนอื่นๆ เป็นการพิมพ์ทั้งสิ้น จะถือว่าพินัยกรรมฉบับดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ใช้ได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อกรณีดังกล่าวพบว่าข้อความอื่นในพินัยกรรมได้มีการพิมพ์ทั้งสิ้น เว้นแต่เลขของวันที่ เดือน ปี ได้มีการเติมข้อความลงไปด้วยมือ ซึ่งย่อมมีผลทำให้พินัยกรรมนั้นไม่สมบูรณ์ แต่จะไม่สมบูรณ์เฉพาะข้อความที่ทำไม่ถูกต้องเท่านั้น มิได้ทำให้พินัยกรรมในส่วนอื่นไม่สมบูรณ์ไปด้วยแต่อย่างใด เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๕๓/๒๕๓๑ ที่วินิจฉัยว่า เมื่อการตกเติมข้อความในพินัยกรรมฉบับพิพาทไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๖๕๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้ว ย่อมมีผลให้ข้อความที่ตกเติมเท่านั้นไม่สมบูรณ์ ส่วนข้อความเติมในพินัยกรรมย่อมสมบูรณ์ใช้บังคับได้ไม่ตกเป็นโมฆะ ไม่ว่าข้อความที่ตกเติมจะเป็นข้อสาระสำคัญหรือไม่ ก็มีผลเหมือนกัน ดังนั้น หากพินัยกรรมในส่วนที่ผู้ขอขอโอนมรดกไม่มีตกเติม ชิดฆ่า หรือแก้ไขประการใดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการโอนมรดกให้แก่ผู้ขอได้ จึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ ประการใด

✽ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖, ๑๖๔๗ และมาตรา ๑๖๕๖

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๑๒/๒๕๔๒

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๐/๒๕๓๖

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๗/๒๕๖๙

๕. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ความหมายคำว่า “พินัยกรรม” หมายถึง คำสั่งของบุคคลที่กำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตน หรือในการต่างๆ อันจะให้เกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อคนตายแล้ว

✽ ความเห็นกรมที่ดิน

ประเด็นที่ ๑ พินัยกรรมของ นาง จ. จะถือว่าเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ บัญญัติว่า บุคคลใดจะแสดงเจตนาโดยพินัยกรรมกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนเอง หรือในการต่างๆ อันจะให้เกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตายก็ได้ และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๗ บัญญัติว่า การแสดงเจตนา กำหนดการเผื่อตายนั้น ย่อมทำได้ด้วยคำสั่งครั้งสุดท้ายกำหนดไว้ในพินัยกรรม เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามพินัยกรรมของ นาง จ. ว่า นอกจากหัวข้อด้านบนจะระบุว่าเป็นพินัยกรรมแล้ว ยังมีข้อความระบุต่อไปว่า ขอทำพินัยกรรมโดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้... ในข้อ ๙ ระบุว่า ขอยกทรัพย์สินที่เหลือทั้งหมดให้แก่เด็กหญิง ก. โดยตั้งให้ นาง ข. และ นาย ค. เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินร่วมกัน

จนกว่า เด็กหญิง ก. จะบรรลุนิติภาวะ และในข้อ ๑๐ ระบุว่าข้าพเจ้าขอตั้งให้ นาย ว. ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการมรดก เพื่อจัดการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพินัยกรรมนี้ยอมเข้าใจได้ว่า เจ้ามรดกมีเจตนาจะยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้มีชื่อในพินัยกรรมเมื่อเจ้ามรดกเสียชีวิต นอกจากนี้ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ให้ความหมาย คำว่า “พินัยกรรม” ไว้ว่า คำสั่งของบุคคลที่กำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตน หรือในการต่างๆ อันจะทำให้เกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตายแล้ว จึงถือได้ว่า นาง จ. ได้กำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนไว้แล้ว ดังนั้น พินัยกรรมของ นาง จ. จึงมีลักษณะเป็นพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๑๒/๒๕๔๒)

ประเด็นที่ ๒ พินัยกรรมที่เลขของวันที่ เดือน ปี เขียนด้วยลายมือ แต่ข้อความตามพินัยกรรมส่วนอื่นๆ เป็นการพิมพ์ทั้งสิ้น จะถือว่าพินัยกรรมดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ใช้ได้หรือไม่ เห็นว่า พินัยกรรมแบบธรรมดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า พินัยกรรมนั้น จะทำตามแบบดังนี้ก็ได้อีกกล่าวคือ ต้องทำเป็นหนังสือลงวัน เดือน ปี ในขณะที่ทำขึ้น และผู้ทำพินัยกรรมต้องลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน ซึ่งพยานสองคนนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อของผู้ทำพินัยกรรมไว้ในขณะนั้น และในมาตรา ๑๖๕๖ วรรคสอง บัญญัติว่า การชูด ลบ ตก เติม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นซึ่งพินัยกรรมนั้นยอมไม่สมบูรณ์ เว้นแต่จะได้ปฏิบัติตามแบบอย่างเดียวกับการทำพินัยกรรมตามมาตรานี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามพินัยกรรมของ นาง จ. ว่าพินัยกรรมดังกล่าว

มีลักษณะเป็นการพิมพ์ทั้งฉบับ ยกเว้นในช่องวันที่ เดือน ปี ที่มีการเขียนด้วยลายมือ ซึ่งการกระทำเช่นนี้ไม่ใช่ตกเติมข้อความในพินัยกรรมที่ต้องลงลายมือชื่อรับรอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ วรรคสอง ประกอบกับไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอื่นใดที่แสดงให้เห็นว่า พินัยกรรมของ นาง จ. ดังกล่าวเป็นโมฆะ ในชั้นนี้ จึงต้องถือว่า พินัยกรรมของ นาง จ. ดังกล่าวมีผลใช้ได้สมบูรณ์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๗/๒๕๖๙ และที่ ๔๗๐๐/๒๕๓๖)

เรื่องที่ ๓๒ การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทของพระภิกษุ

✿ ประเด็นปัญหา

ที่ดินที่มีชื่อของพระภิกษุ เมื่อมรณภาพโดยไม่มีพินัยกรรม ที่ดินแปลงนี้จะเป็นมรดกตกได้แก่ทายาทของพระภิกษุหรือตกได้แก่วัด

✿ ข้อเท็จจริง

จังหวัดहारือ กรณี นาง บ. ผู้จัดการมรดก พระ ก. และนาง ท. ผู้ขอรับโอนมรดก ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินของพระ ก. เนื่องจากผู้ขอรับมรดกเป็นน้องร่วมบิดามารดาของ พระ ก. เจ้ามรดก โดยเจ้ามรดกไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ โดยอ้างว่าที่ดินแปลงนี้เป็นทรัพย์ที่ พระ ก. ได้รับมรดกมาขณะอยู่ในสมณเพศครั้งแรก และ พระ ก. ได้ลาสิกขาเป็นฆราวาสอยู่ประมาณหนึ่งปี ต่อมาได้อุปสมบทใหม่เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ จนกระทั่งมรณภาพเมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ณ วัด ข. แต่เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีความเห็นแตกต่างกัน

เป็นสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเห็นว่าที่ดินแปลงนี้ได้มาก่อนอุปสมบทครั้งหลัง จึงตกได้แก่ทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ฝ่ายที่สองเห็นว่า ที่ดินแปลงนี้ ตกได้แก่วัด ข. ซึ่งเป็นวัดภูมิลำเนาของ พระ ก. เนื่องจากเป็นทรัพย์สิน ที่ได้มาระหว่างอยู่ในสมณเพศ ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จังหวัดเห็นด้วยกับความเห็นฝ่ายแรก จึงขอหารือว่า ความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙, ๑๕๙๙, ๑๖๒๓, ๑๖๒๔ และ ๑๖๒๕

๒. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ ว่าด้วยมรดก โดยนายอัมพร ณ ตะกั่วทุ่ง อธิการประธานศาลฎีกา (หน้า ๗๑) “คำว่า “ก่อนอุปสมบท” หมายความว่า ถ้าบุคคลนั้นอุปสมบทแล้ว สืบจากสมณเพศ แล้วอุปสมบทใหม่หลายโบสถ์ ดังนี้ ทรัพย์สินก่อนอุปสมบทครั้งสุดท้าย ซึ่งแม้จะได้มาระหว่างอุปสมบทครั้งก่อนๆ คงตกได้แก่ ทายาทของพระภิกษุที่มีรณภาพ หากตกเป็นสมบัติของวัดไม่”

๓. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ ว่าด้วยมรดก โดยรองศาสตราจารย์พรชัย สุนทรพันธุ์ (หน้า ๑๘๙) “ทรัพย์สินใดเป็นของบุคคลก่อนอุปสมบทเป็นพระภิกษุ หมายถึง การได้ทรัพย์สินมาในระหว่างอุปสมบทครั้งสุดท้าย ถ้าพระภิกษุของคณีนี้อุปสมบทสองครั้ง อุปสมบทครั้งแรกมีคนถวายพระพุทธรูปทองคำแล้วพระภิกษุของคณีนี้อีก ต่อมากลับมาอุปสมบทใหม่เป็นอุปสมบทครั้งที่สองมีคนถวาย

พระพุทธรูปสัมฤทธิ์ ต่อมาพระภิกษุของคณีนีถึงแก่มรณภาพพระพุทธรูปทองคำตกแก่ทายาทโดยธรรม เพราะถือว่าได้มาก่อนอุปสมบทครั้งสุดท้าย

๔. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ ว่าด้วยมรดก โดยนายสหัส สิงหวิริยะ อดีตผู้พิพากษาหัวหน้าคณะในศาลฎีกา (หน้า ๙๔) “ถ้าพระภิกษุสึกแล้วบวชใหม่ เฉพาะทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างบวชครั้งหลังเท่านั้นจะตกเป็นสมบัติของวัด ส่วนทรัพย์สินที่ได้รับถวายมาเมื่อคราวอุปสมบทครั้งแรกย่อมตกได้แก่ทายาทโดยธรรมของพระภิกษุนั้น”

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๓/๒๔๗๕ วินิจฉัยว่า ความหมายว่า พระภิกษุได้รับมรดกที่ดินก่อนอุปสมบท แต่ต่อมาโอนใส่ชื่อตนในโฉนดเมื่ออุปสมบทแล้ว เมื่อพระภิกษุนั้นมรณภาพลงที่ดินหาดตกเป็นสมบัติของอารามไม่ ที่ดินเป็นของ จ. ผู้เป็นญาติสนิทของพระภิกษุ ส.”

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศนั้น เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นไว้แต่พระภิกษุนั้นจะได้อำนาจไปนาระหว่างชีวิตหรือโดยพินัยกรรม” และมาตรา ๑๖๒๔ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินใดเป็นของบุคคลก่อนอุปสมบทเป็นพระภิกษุ ทรัพย์สินนั้นหาดตกเป็นสมบัติของวัดไม่ และให้เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมของบุคคลนั้น หรือบุคคลนั้นจะจำหน่ายโดยประการใดตามกฎหมายก็ได้”

ประกอบกับคำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ ว่าด้วยมรดก จำนวน ๓ เล่ม (โดยนายอัมพร ณ ตะกั่วทุ่ง, รองศาสตราจารย์พรชัย สุนทรพันธุ์ และนายสหัส สิงหวิริยะ) สอดคล้องกันรับฟังได้ว่า คำว่า “ก่อนอุปสมบท” หมายความว่า “ถ้าบุคคลนั้นอุปสมบทแล้วสึกจากสมณเพศแล้วอุปสมบทใหม่หลายโบสถ์ดังนี้ ทรัพย์สินก่อนอุปสมบทครั้งสุดท้าย ซึ่งแม้จะได้มาระหว่างอุปสมบทครั้งก่อนๆ คงตก ได้แก่ ทายาทของพระภิกษุที่มีมรณภาพตกเป็นสมบัติของวัดไม่”

เรื่องนี้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเดิมเคยเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดที่ดินที่ พระ ก. ได้รับมรดกเฉพาะส่วนจากบิดาซึ่งเสียชีวิต โดยได้จดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะส่วน และรับมรดกเฉพาะส่วนของมารดา และได้จดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะส่วนเมื่อบิดาและมารดาถึงแก่ความตายมรดกของทั้งสองคนยอมตกให้แก่ พระ ก. ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนการจดทะเบียนโอนมรดกในโฉนดที่ดินเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเพื่อให้ปรากฏสิทธิของ พระ ก. ในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงเป็นกรณีที่ พระ ก. ได้รับมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวมาในขณะอุปสมบทครั้งแรก (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๓/๒๔๗๕) เมื่อ พระ ก. ได้ลาสิกขาเป็นฆราวาสอยู่ประมาณหนึ่งปีเศษ (วันและเวลาไม่แน่ชัด) ต่อมา พระ ก. ได้อุปสมบทอีกครั้ง เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จนกระทั่งมรณภาพเมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ทั้งนี้ ตามหลักฐานหนังสือสุทธินิพนธ์สำหรับพระภิกษุฯ ของ พระ ก. ออกให้เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๐๐ และฉบับที่ออกให้เมื่อวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๓ และใบมรณบัตรฉบับลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และบันทึก

ถ้อยคำของผู้ขอรับมรดกและผู้จัดการมรดก พระ ก. ดังนั้น ที่ดินแปลงนี้ จึงเป็นทรัพย์สินของ พระ ก. ที่ได้มาก่อนอุปสมบทครั้งหลังมิได้ตกเป็นสมบัติ ของ วัด ข. ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของ พระ ก. ในขณะที่มรณภาพ (ตามคำอธิบาย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ ว่าด้วยมรดกตาม ๒-๔) แต่เป็นมรดกตกได้แก่ทายาทของ พระ ก. ทายาทของพระ ก. สามารถ ขอรับโอนมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวได้

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการอายุัด



เรื่องที่ ๓๓ ขอให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์ให้ตัวการ

✿ ประเด็นปัญหา

อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดได้หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

นาง ด. ผู้ร้องมีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดิน สรุปลงได้ว่า นาง ด. ได้มอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอให้ระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ตัวการตามโฉนดที่ดินรวม ๗๗ โฉนด ของ บริษัท ง. ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๘๔/๒๕๕๘ ที่มาขอรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวติดจำนองกับธนาคาร และถูกบังคับคดียึดไว้ซึ่งคดีนี้ได้ถึงที่สุดมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ก่อนคดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ๑๙๒๒/๒๕๕๐ จะถึงที่สุด กฎหมายจึงไม่เปิดช่องให้ บริษัท ง. นำคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๘๔/๒๕๕๘ มาบังคับคดีได้ ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัดมีหนังสือถึงตนแจ้งว่ากรณีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการสอบถามศาลแพ่ง ต่อมา บริษัท ง. ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี อ้างว่า เป็นเจ้าของที่ดิน ๗๗ โฉนดตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๘๔/๒๕๕๘ ขอร้องเงินชำระหนี้แทนผู้ร้อง เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้วางเงินชำระหนี้ได้ แต่ตนไม่เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการขึ้นใจลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๓๑๔ วรรคสอง จึงได้ยื่นคำร้องคัดค้านต่อศาลแพ่ง ศาลแพ่งยกคำร้อง ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลแพ่งและขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีระงับการรับชำระหนี้จาก บริษัท ง. ไว้ก่อนจนกว่าคดีนี้จะถึงที่สุด ซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีได้มีคำสั่งให้รอการรับชำระหนี้ไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุดเมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๐ บริษัท ง. จึงยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดี ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๐ ศาลแพ่งไต่สวนแล้วมีคำสั่งยกคำร้องของ บริษัท ง. ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ จึงขอให้กรมที่ดินมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการทำนิติกรรมประเภทโอนให้ตัวการ ตามคำขอของ บริษัท ง. ไว้ก่อนจนกว่าคดีแพ่งระหว่าง ธนาคาร (ผู้รับจำนอง) โจทก์ กับ ผู้ร้อง จำเลยที่ ๒ จะถึงที่สุด

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับการจดทะเบียนที่ดินได้จะต้องมีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เพราะเป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน เช่น การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือการที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายพิจารณาความแพ่ง เป็นต้น ซึ่งการพิจารณาสั่งระงับหรือไม่รับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย
ที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ
สำนักงานที่ดินท้องที่โดยเฉพาะที่สั่งรับหรือไม่รับอายุ อธิบดีกรมที่ดิน
ไม่อยู่ในฐานะที่จะระงับการจดทะเบียนหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับ
หรือไม่รับอายุได้ และกรณีที่จะรับอายุต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออายุต้อง
เป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่จะขออายุโดยตรง อันอาจจะ
ฟ้องบังคับคดีให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้
โดยในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาจากเอกสารหลักฐาน
เท่าที่ผู้ขออายุนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายุเท่านั้น ตามมาตรา ๘๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/
๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

เมื่อกรณีของเรื่องนี้ปรากฏว่า ผู้ร้องขอให้กรมที่ดินมีคำสั่ง
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
โฉนดที่ดิน รวม ๗๗ โฉนด ไว้ก่อน เนื่องจากที่ดิน ๗๗ โฉนดดังกล่าว
ติดจำนองและถูกธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาบังคับคดียึดไว้ใน
คดีหมายเลขแดงที่ ๑๘๗๒๓/๒๕๔๐ ซึ่งคดีถึงที่สุดมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๐
ก่อนคดีศาลแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ๑๙๒๒/๒๕๕๐ จะถึงที่สุด กฎหมาย
จึงไม่เปิดช่องให้ บริษัท ง. นำคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๘๔/๒๕๕๘
มาบังคับคดีได้ โดยให้รอผลจนกว่าคดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ๑๘๗๒๓/
๒๕๔๐ จะถึงที่สุด เมื่อการขอให้ระงับการจดทะเบียนกรณีนี้ไม่ปรากฏว่า
มีกฎหมายใดให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินดำเนินการระงับการจดทะเบียน
โอนให้ตัวการดังกล่าวได้ ดังนั้น อธิบดีกรมที่ดินจึงไม่มีอำนาจสั่งให้
พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งอายัดที่ดินดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อขณะนี้ได้มีการ

ดำเนินคดีอยู่ในศาล จึงแจ้งให้ผู้ร้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งระงับหรืออายัดที่ดินดังกล่าวต่อไป

เรื่องที่ ๓๔ ส่งสำเนาคำฟ้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานว่า
มีการฟ้องตามที่ขออายัดแล้ว

✿ ประเด็นปัญหา

การที่ผู้ขออายัดมีหนังสือส่งสำเนาคำร้องของศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า ได้มีการฟ้องตามที่ขออายัดไว้แล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ทราบว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้ เป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

นาย ส. มีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดิน โดยอ้างว่า เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ได้ไปยื่นขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องเพิกถอนการเป็นผู้จัดการมรดก ต่อมาในวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ได้นำสำเนาคำฟ้องไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน แต่เจ้าหน้าที่ไม่ยอมรับสำเนาคำฟ้องและแจ้งว่าต้องมีหรือเป็นคำสั่งศาล จึงขอให้พิจารณาว่าการที่เจ้าหน้าที่ไม่รับสำเนาคำพิพากษาประกอบการอายัดที่ดินเป็นการปฏิบัติหน้าที่ชอบหรือไม่ หากเป็นการปฏิบัติหน้าที่ไม่ชอบให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๖๑ เรื่อง ขอให้เก็บเอกสารหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขาย หลักฐานการผิदनัด และแจ้งให้ทราบถึงการผิदनัด
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๓๖๐๐ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง ขอให้เก็บเอกสารหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขาย หลักฐานการผิदनัด และแจ้งให้ทราบถึงการผิदनัด

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บเอกสารต่างๆ เช่น หลักฐานสัญญาจะซื้อจะขาย หลักฐานการผิदनัด เป็นต้น เข้าไว้ในสารบบ และหากมีการทำนิติกรรมใดๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีทราบนั้น กรมที่ดินได้พิจารณาว่าการกระทำเช่นนี้อาจทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดิน เจ้าหน้าที่และทางราชการได้ เพราะหากเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีฝ่ายหนึ่งทราบข้อความดังกล่าว คู่กรณีอีกฝ่ายอาจไม่ยอมทำนิติกรรมด้วย และเมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำเช่นนี้ได้ เจ้าของที่ดินก็อาจฟ้องเจ้าหน้าที่ให้รับผิดชอบได้ กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางการปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๖๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๓๖๐๐ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ ว่า เมื่อมีผู้ยื่นคำขอหรือ

มีหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นทราบ ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุน ให้กระทำเป็นเรื่องที่คู่กรณีต้องไปว่ากล่าวกันเอง พร้อมทั้งส่งหนังสือแจ้ง และเอกสารที่ส่งมาคืนผู้แจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

สำหรับกรณี นาย ส. ผู้ร้องขอให้พิจารณาว่า การที่เจ้าหน้าที่ ไม่รับสำเนาคำฟ้องขอถอนผู้จัดการมรดกไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่าได้มี การฟ้องตามที่ขออายัดไว้แล้ว เป็นการปฏิบัติหน้าที่ชอบหรือไม่ เห็นว่า เป็นการปฏิบัติหน้าที่ไม่ชอบให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เห็นว่า เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ ชั่วขณะหนึ่ง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันท่วงที เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีกรรมวิธีอันอาจจะใช้เวลา เมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้วต้องถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล จึงไม่มี เหตุที่จะต้องได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน เพื่อที่จะได้ไปฟ้องคดีต่อศาลอีกต่อไป หากผู้ขออายัดประสงค์ ให้ที่ดินมีการอายัดหลังจากที่ฟ้องศาลแล้วก็ชอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึด หรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่งได้ กรณีนี้ปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ นาย ส. ผู้ร้องได้ยื่นคำขออายัดที่ดินซึ่งมีชื่อ นาง ย. ผู้จัดการมรดก นาย ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพื่อจะได้ไปดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลให้ถอน นาง ย. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ล. เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่ง

รับอายุัดที่ดินดังกล่าวมีกำหนด ๓๐ วัน และในวันเดียวกันนี้ นาย ส. ได้รับทราบการอายุัดที่ดินดังกล่าวแล้ว ย่อมมีผลทำให้ที่ดินดังกล่าวมีการอายุัดเป็นกำหนดเวลา ๓๐ วันนับแต่วันที่สั่งอายุัด และเมื่อมีการอายุัดที่ดินดังกล่าวครบกำหนด ๓๐ วันแล้ว จะสิ้นสุดลงทันที ไม่ว่า นาย ส. จะไปดำเนินการฟ้องคดีตามที่ขออายุัดที่ดินดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

เมื่อต่อมา นาย ส. ได้ไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอถอน นาง ย. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ล. หาก นาย ส. ต้องการที่จะให้การอายุัดที่ดินมีผลต่อไป ก็ต้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายุัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดย นาย ส. ไม่จำเป็นต้องนำคำร้องของศาลดังกล่าวมาส่งมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังเช่นการอายุัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) (ปัจจุบันการอายุัดที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓) ดังนั้น การที่ นาย ส. มีหนังสือส่งสำเนาคำร้องของศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า ได้มีการฟ้องตามที่ขออายุัดไว้แล้ว และสำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้ง นาย ส. ว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำพร้อมทั้งส่งหนังสือและเอกสารคืน นาย ส. จึงเป็นการดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินวางไว้แล้ว



แนววิจัยเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษี



เรื่องที่ ๓๕ กรณีขอคืนค่าธรรมเนียมและเพิกถอนรายการจดทะเบียน

✿ ประเด็นปัญหา

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน โฉนดที่ดินปลอม จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ และต้องคืน ค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอ หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

จังหวัดหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการคืนค่าธรรมเนียม และเพิกถอนรายการจดทะเบียน กรณี นาง พ. ได้นำ น.ส.๓ ก. มายื่น คำขอยกโฉนดที่ดิน (ระหว่างจำนอง) ช่างรังวัดได้ออกไปทำการรังวัดและ ได้เขียนในแบบพิมพ์โฉนดที่ดินเลขที่.....ให้เป็นเลขโฉนดที่ดินเลขที่.....และ ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการ เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบปรากฏว่า มีการนำรังวัดทับลารางสาธาณะ เจ้าพนักงานที่ดินจึงสั่งให้ไปดำเนินการ กันส่วนที่ทับลารางสาธาณะออก แต่ปรากฏว่า นาย ร. ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการออก โฉนดที่ดินได้ดำเนินการปลอมแปลงโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าว โดยการ ปลอมแปลงลายมือชื่อของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและลายมือชื่อของ หัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๒ ในช่องผู้ทาทนและผู้ตรวจ ลงในแบบพิมพ์ก็ได้มีการประทับตราประจำตำแหน่งและแจกโฉนดที่ดิน ดังกล่าวให้กับผู้ขอไป เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๘ และในวันเดียวกัน

นาง พ. ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวมาจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองพร้อมกับขายให้กับ นาง อ. โดยมีการชำระค่าใช้จ่ายในการโอนรวมเป็นเงินจำนวน ๖๔,๖๔๑ บาท จังหวัดเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่มีการทำโฉนดที่ดินปลอม จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น รายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายเป็นการจดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินปลอมก็ไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นกัน สำหรับเรื่องค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจดทะเบียนจะต้องคืนให้กับผู้ขอหรือไม่นั้น เพื่อความเป็นธรรม จึงควรคืนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนให้กับผู้ขอสำหรับค่าภาษีและอากรแฉ่งให้ผู้ขอไปขอรับคืนจากกรมสรรพากรจึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓
๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การพิจารณาการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

✻ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นลำดับแรก คือ การจดทะเบียนประเภทโฉนดจากจำนองและขายในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามผลการสอบสวนของคณะกรรมการสืบสวนหาข้อเท็จจริง กรณีเจ้าหน้าที่ปลอมแปลงเอกสารราชการว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกไปโดยมิได้ผ่านกระบวนการพิจารณาของหัวหน้างาน หัวหน้าฝ่าย และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด โดยยังไม่ได้มีการพิจารณาให้ความเห็นในการออกโฉนดที่ดิน และได้มีการปลอมลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ลงนามในการออกโฉนดที่ดิน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเห็นว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นโฉนดที่ดินปลอมจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๒ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโฉนดจากจำนองและขายในโฉนดที่ดินปลอมดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากได้กระทำลงในเอกสารที่ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

ควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการจดทะเบียนดังกล่าวออกเสีย และให้หมายเหตุว่า “รายการจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้” พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๒

๒. สำหรับกรณี นาง พ. ขอสืบเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขาย เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๘ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าจะต้องคืนให้แก่ผู้ขอหรือไม่ เห็นว่า โดยปกติกรณีเงินค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อได้จดทะเบียนแล้วไม่สามารถคืนให้ได้ เนื่องจากเงินค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็น ค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎร เมื่อรัฐให้บริการแล้วจึงไม่สามารถ คืนให้ได้ ประกอบกับมิได้มีกฎหมายใดบัญญัติไว้ว่า เมื่อมีการเพิกถอน รายการจดทะเบียนแล้วให้คืนเงินค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนให้ผู้ขอ จดทะเบียนแต่อย่างใด แต่โดยที่กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดิน ซึ่งออกเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๘ เป็นโฉนดที่ดินปลอม และการจด ทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๘ ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากได้กระทำลง ในเอกสารที่มีใช้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนั้น เมื่อการจดทะเบียน ไถ่ถอนจากจำนองและขายดังกล่าว ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนแล้ว ก็ไม่มีเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด จึงให้คืนเงิน ค่าธรรมเนียมให้แก่ นาง พ. ส่วนกรณีการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

และอาคารแสดมภ์ กรมที่ดินเรียกเก็บไว้แทนกรมสรรพากร การขอคืน ต้องขอคืนจากกรมสรรพากร ให้เจ้าหน้าที่แนะนำ นาง พ. นำหลักฐาน การเสียภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และอาคารแสดมภ์ไปยื่นต่อกรมสรรพากร หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ต่อไป

**เรื่องที่ ๓๖ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอาคารแสดมภ์
กรณีการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**

✽ ประเด็นปัญหา

พุทธสมาคมแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออาคารแสดมภ์ และค่าใช้จ่ายอื่นใด หรือไม่ เพียงใด

✽ ข้อเท็จจริง

พุทธสมาคมแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์เป็น องค์การสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลัง ลำดับที่ ๖๖ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นสำนักงานถาวรจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๕๑ พุทธสมาคมแห่งประเทศไทย ได้ทำการก่อสร้างอาคารตึก ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร อยู่อาศัยวิปัสสนาตามใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ กทม.๖) เนื่องจากพื้นที่อาคารไม่ถึง

๒,๐๐๐ ตารางเมตร จึงไม่ต้องใช้ใบรับรองการก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) หลังจากนั้นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้แจ้งให้พุทธสมาคมแห่งประเทศไทยฯ ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอาคารตึก ๕ ชั้น ดังกล่าว ให้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (เจ้าของที่ดินและเป็นผู้ให้เช่า)

❁ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑.ประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑ มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินการรังวัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวงแต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้”

๑.๒ มาตรา ๑๐๓ ทวิ บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม”

๑.๓ มาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม มาตรา ๑๐๕ เบื้อง”

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

“ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

.....

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมิน

ทุนทรัพย์

ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๒”

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗

“ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

.....

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์

เฉพาะในกรณีที่ดิน น.ช.ด. ๕๕

ที่ดินสงเคราะห์ในเขตกรุงเทพมหานคร

พระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ

มูลนิธิสายใจไทยในพระบรม

ราชูปถัมภ์ สภาอากาศไทย มูลนิธิ

สงเคราะห์เด็กของสภาอากาศไทย

มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา

หรือมูลนิธิสมเด็จพระพันวัสสาอัยยิกาเจ้า

เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอนเรียกตามราคา
ประเมินทุนทรัพย์
ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์กำหนด
ร้อยละ ๐.๐๐๑”

๔. ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยภาษีเงินได้และ
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒) เรื่อง กำหนดองค์การสาธารณสุข
สถานพยาบาลและสถานศึกษาตามมาตรา ๔๗ (๗)(ข) แห่งประมวลรัษฎากร
และมาตรา ๓ (๔)(ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๓๙) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการ
ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๕๔) พ.ศ. ๒๕๓๕

ข้อ ๓ ให้กำหนดองค์การสาธารณสุข
สถานพยาบาลและสถานศึกษาดังต่อไปนี้ เป็นองค์การสาธารณสุข
สาธารณสุขสถานพยาบาลและสถานศึกษาตามมาตรา ๔๗ (๗)(ข)
แห่งประมวลรัษฎากร และมาตรา ๓ (๔)(ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออก
ตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม
(ฉบับที่ ๒๓๙) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม
(ฉบับที่ ๒๕๔) พ.ศ. ๒๕๓๕

..... ฯลฯ.....

ที่ (๖๖) พุทธศักราชแห่งประเทศไทย

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๐๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๒๐ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ความว่า ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาของสภาปฏิรูปการปกครองแผ่นดินแล้ว โดยมีมติให้ประกาศใช้เป็นกฎหมายได้ขณะนี้อยู่ระหว่างนำขึ้นทูลเกล้าฯ เพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป อนึ่ง กรมที่ดินขอชี้แจงเพื่อความเข้าใจในทางปฏิบัติว่า คำว่า “ทางราชการ” ในร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว หมายถึง ราชการตามกฎหมาย ว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๑๘ อันหมายถึง การจัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลางส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่นเท่านั้น มิได้หมายความรวมถึงองค์การหรือรัฐวิสาหกิจแต่อย่างใด

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ กำหนดให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง การที่ผู้จดทะเบียนจะได้ลดหย่อนหรือยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมก็แต่โดยมีกฎหมายลดหย่อนหรือยกเว้นให้ เช่น มาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาค ให้แก่ ทางราชการ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (คำว่า “ทางราชการ” ในร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว หมายถึง ราชการตามกฎหมาย ว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๑๘ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน

๒๕๑๕ (ปัจจุบันคือพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔) อันหมายถึง การจัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น เท่านั้น มิได้หมายความรวมถึงองค์การ หรือรัฐวิสาหกิจแต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๐๙๕๘ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๒๐ และหากไม่มีกฎหมายใด กำหนดให้ลดหย่อนหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่พุทธสมาคมแห่งประเทศไทยเป็นผู้โอนหรือ ผู้รับโอน เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ค) ที่ลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนเฉพาะในกรณีที่มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ มูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ สภากาชาดไทย มูลนิธิสงเคราะห์ เด็กของสภากาชาดไทย มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา หรือมูลนิธิ สมเด็จพระพันวัสสาอัยยิกาเจ้า เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอนแล้ว ดังนั้น การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างของพุทธสมาคมแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ให้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้ขอจดทะเบียนย่อมต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดตามมาตรา ๑๐๓ และมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

สำหรับการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีนี้จะได้รับลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ หรือไม่ เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมสรรพากรซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่พิจารณาตามประมวลรัษฎากร จึงขอแนะนำให้พุทธสมาคมแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์หารือกับกรมสรรพากรโดยตรงเมื่อกรมสรรพากรแจ้งผลการพิจารณาเป็นประการใดแล้วก็สามารถนำผลการพิจารณาดังกล่าวประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต่อไปได้

**เรื่องที่ ๓๗ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
ให้แก่หน่วยงานราชการ**

✿ ประเด็นปัญหา

๑. การประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อจดทะเบียน กรณีเวนคืนที่ดินจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามสภาพที่ดินก่อนสร้างทางหลวงได้หรือไม่

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเวนคืนที่ดินจะได้รับการยกเว้นไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะได้หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

กรมทางหลวงแจ้งว่า กรณีมีความจำเป็นต้องดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อเป็นทางหลวงแผ่นดินสายต่างๆ ตามนัยมาตรา ๖๘/๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๙

ทั้งสายทางที่มีงานตกค้างตามนัยคำวินิจฉัยของสำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกา ซึ่งที่ดินได้ถูกก่อสร้างเป็นทางหลวงไปเป็นเวลานานแล้ว
และสายทางที่ต้องจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมขึ้นมาใหม่ แต่ยังไม่ประกาศ
บังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตเวนคืน หรือตราพระราชบัญญัติ
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว
โดยวิธีการปรองดอง (ซื้อขายโดยกรมทางหลวงกำหนดราคาให้ตาม
หลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐) และผู้ขายที่ดินจะต้องเสียภาษีเงินได้จากการขาย
อสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย โดยได้รับการยกเว้นเฉพาะค่าธรรมเนียม
ต่างๆ และค่าอากรแสตมป์ แต่ปัจจุบันมีปัญหา กรณีสำนักงานที่ดินจะ
ประเมินราคาที่ดินและคำนวณภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ดิน
แปลงที่กรมทางหลวงจัดซื้อจากราษฎรในหน่วยราคาประเมินที่ดินติด
ทางหลวงแผ่นดินซึ่งมีราคาสูงกว่าราคาที่กรมทางหลวงจะจ่ายเงิน
ค่าทดแทนหลายเท่าตัว ทำให้ราษฎรถูกเรียกเก็บภาษีเงินได้จำนวนมาก
บางครั้งสูงกว่าเงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือใกล้เคียงกับเงินค่าทดแทน
จนเจ้าของที่ดินไม่ยอมรับเงินค่าทดแทนและไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้
อันเป็นปัญหาอุปสรรค ทำให้กรมทางหลวงไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินใน
เขตทางหลวงหรือตัวถนนนั้นๆ และมีข้อร้องเรียนตามมาว่าจ่ายเงิน
ทดแทนที่ไม่เป็นธรรม จึงขอหารือว่า

๑. กรมที่ดินหรือกรมธนารักษ์ จะไม่มีการประเมินทุนทรัพย์
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน
ที่กลายเป็นตัวถนนหรือทางหลวงไปแล้ว แต่จะประเมินราคาทุนทรัพย์ฯ
เฉพาะส่วนที่อยู่ถัดจากเขตทางหลวงออกไป กรณีนี้สำนักงานที่ดินจะต้อง

ประเมินเรียกเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของที่ดิน ในหน่วยราคาใด คือ หน่วยราคาอื่นๆ ในสภาพที่ดินเดิมก่อนก่อสร้าง ทางหลวงที่กรมทางหลวงใช้เป็นเกณฑ์พิจารณาจะจ่ายเงินทดแทนที่ดิน หรือต้องเรียกเก็บภาษีฯ ในหน่วยที่ดินติดทางหลวง (ซึ่งมีราคาสูงกว่า หน่วยราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่จ่ายเงินทดแทน) ที่สำนักงานที่ดินได้ ประเมินราคาทุนทรัพย์ฯไว้

๒. ปัจจุบันทราบว่า กรมธนารักษ์ได้มีการประเมินราคาที่ดิน เป็นมูลค่าถนนซึ่งมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ สำหรับที่ดินติด ถนนครั้งหนึ่ง แต่การจ่ายเงินทดแทนที่ดินของกรมทางหลวงใช้สภาพ ทำเลที่ดินเดิม จะอยู่ในหน่วยอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะมีราคาต่ำกว่ามูลค่า ถนนที่เพิ่งประเมินอยู่ในปัจจุบันเช่นกัน การประเมินราคาเพื่อเรียกเก็บ ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของที่ดินจะยึดราคา ประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมของที่ดินอย่างไร หากเรียกเก็บตามราคาราคามูลค่าถนนของ กรมธนารักษ์ ก็จะทำให้เกิดปัญหาเช่นเดียวกับข้อ ๑

๓. ตามระเบียบหรือคำสั่งของกระทรวงการคลังหรือ กรมสรรพากร ให้หน่วยงานผู้เบิกจ่ายเงิน (กรณีของกรมทางหลวง คือ สำนักงานทางหลวงในภูมิภาค ๑๘ แห่ง) ทำการหักภาษีเงินได้ ณ ขณะวางฎีกา พร้อมออกหลักฐานการหักภาษีให้ผู้รับเงินหรือนำเงินภาษี ที่หักส่งคลังจังหวัดหรือคลังอำเภอ จะใช้กับกรณีการจ่ายเงินค่าทดแทน ที่ต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ยังสำนักงานที่ดินท้องถิ่น

(ซึ่งสำนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องหักภาษีส่งสรรพากรพื้นที่) ของกรมทางหลวงหรือไม่ หรือเห็นสมควรให้สำนักงานที่ดินเป็นผู้เรียกหักภาษีแห่งเดียว

๔. กรณีกรมทางหลวงทำการปรองดองจัดซื้อที่ดิน เจ้าของที่ดินเปรียบเสมือนถูกบังคับให้ขายที่ดินมากกว่าจะเต็มใจขายเช่นกรณีซื้อขายทั่วไปและเป็นการโอนเพื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔(๒) ซึ่งบางรายได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาไม่เกิน ๕ ปี จะต้องถูกเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะอีก ร้อยละ ๓.๓ ซึ่งกรมทางหลวงเห็นว่า กรณีนี้ไม่ควรที่จะต้องถูกหักภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากการขายที่ดินให้กรมทางหลวงมิใช่การแสวงหากำไรหรือผลประโยชน์ทางธุรกิจ แต่ถูกบังคับขายโดยที่ไม่อาจต่อรองราคาจากกรมทางหลวงได้ และสูญเสียสิทธิต่างๆ ตามกฎหมาย เช่น การเสียสิทธิอุทธรณ์หรือฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อขอราคาค่าทดแทนเพิ่มสูงขึ้นอีกได้ ฉะนั้น กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินท้องที่จะไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะได้หรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๔ และ ๑๐๕ เบญจ
๒. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๔๙ ทวิ , ๖๙ ทวิ , ๙๑/๑ (๔) , ๙๑/๒ (๖) , ๙๑/๖ (๓) , ๙๑/๘ วรรคสาม , ๙๑/๑๐ วรรคหก และวรรคท้าย
๓. พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ มาตรา ๖๘/๑

๔. ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ ข้อ ๘ วรรคท้าย

๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ แจ้งแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ แจ้งแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีเงินได้และอากรแสตมป์

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อหาหรือของกรมทางหลวงมี ๒ ประเด็น คือ การประเมินราคาทุนทรัพย์ กับการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีผู้ขายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กรมทางหลวงโดยวิธีการปรองดอง (ซื้อขายโดยกรมทางหลวงกำหนดราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) ดังนี้

๑. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนฯ จะต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ณ วันจดทะเบียนฯ ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนฯ ที่สำนักงานประเมิน
ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัด
ทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จัดส่งให้สำนักงานที่ดินใช้ในการ
จดทะเบียนฯ ตามมาตรา ๑๐๔ และ ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มี ๒ แบบ คือ
แบบที่ ๑ ประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้
ราคาประเมินประจำแปลงนั้นเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนฯ
แบบที่ ๒ ประเมินราคาทุนทรัพย์เป็นโซน บล็อก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะ
สอบสวนเพื่อให้ทราบถึงตำแหน่งที่ดินในแผนที่ที่ใช้ประเมินราคาและ
กำหนดราคาประเมินในขณะที่จดทะเบียนฯ ดังนั้น ในการจดทะเบียน
ขายที่ดิน ให้แก่ กรมทางหลวงเพื่อให้ได้มาซึ่งทางหลวงแผ่นดิน ตามนัย
มาตรา ๖๘/๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙
หากกรมทางหลวงเห็นว่า ควรใช้ราคาประเมินราคาทุนทรัพย์ตาม
สภาพที่ดินก่อนสร้างทางหลวง จึงเป็นกรณีที่กรมทางหลวงจะต้อง
ร้องขอให้กรมธนารักษ์ทำการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ส่วนที่ขายให้แก่กรมทางหลวงนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็น
ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนฯ

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่
เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขาย
อสังหาริมทรัพย์เพื่อกรมสรรพากรตามประมวลรัษฎากรตามหลักเกณฑ์
และวิธีการที่กรมสรรพากรกำหนดในขณะที่จดทะเบียนฯ ดังนั้น ข้อหาหรือ

เกี่ยวกับการปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ของเจ้าพนักงานที่ดิน และหลักเกณฑ์ในการยกเว้นการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขาย อสังหาริมทรัพย์นั้น กรมที่ดินไม่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย จึงไม่อาจ พิจารณาเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะหรือวิธีการ เกี่ยวกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด ซึ่งกรณีดังกล่าว กรมทางหลวงอาจร้องขอให้กรมสรรพากรพิจารณาได้ และหาก กรมสรรพากรพิจารณาเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และวิธีการเรียกเก็บภาษี ดังกล่าวอย่างไร กรมที่ดินจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนฯ ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

เรื่องที่ ๓๘ การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมน และคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

✿ ประเด็นปัญหา

การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนและคำนวณ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย นับอย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการ

ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖ วางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ข้อ ๘ การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างให้ใช้ เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับ จำนวนปีของสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา สำหรับสิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่กำหนดหมายเลขประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร และสำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคารให้พิจารณาจากวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)

การนับจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้างเพื่อกำหนดหัก ค่าเสื่อมราคาให้เริ่มนับตั้งแต่สิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จนับเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และให้นับจำนวนปีตามปี ปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

.....

ข้อ ๙ การประเมินราคาทุนทรัพย์กรณีโอนอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำเรื่องเสนอ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ สิ่งก่อสร้างดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน เสียก่อน..... โดยคิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้น ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติไว้เป็น แนวทางปฏิบัติทั่วไป ดังนี้

(๑) การนับจำนวนปีเพื่อการคิดค่าเสื่อมราคา สำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณานับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาตก่อสร้าง

อาคาร (แบบ อ.๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่งจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการนับจำนวนปีให้นับตามปฏิทินเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งผู้ซื้อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวและเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายคือเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้น มิได้มายื่นคำขอด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณา นับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีกสองปี โดยถือจำนวนปีดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับคิดค่าเสื่อม

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน กำหนดว่า การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ถ้าเจ้าของเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน ให้นับวันที่นายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรได้ออกเลขประจำบ้านโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น สำหรับกรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งผู้ซื้อทอดตลาดเพียงฝ่ายเดียวเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขาย คือ เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องมายื่นคำขอด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดจะต้องทำหนังสือเพื่อตรวจสอบ

ไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น และหากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ถือว่าการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดิน ที่ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การประเมินราคาทุนทรัพย์

สิ่งปลูกสร้าง	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
๑.๑ สิ่งปลูกสร้างที่เสร็จแล้ว	- ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จนับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการโอนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปี ให้นับเป็นหนึ่งปี	(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน (๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)

สิ่งปลูกสร้าง	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
<p>๑.๒ สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ</p> <p>- หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์</p> <p>นำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์</p>	<p>(๑) ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยดูจากปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการโอนเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี</p> <p>(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล</p> <p>(๒.๑) กรณีที่มีหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง</p> <p>- การนับจำนวนปีที่ถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อมค่านวณตาม (๑)</p> <p>(๒.๒) กรณีไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง</p> <p>- การนับจำนวนปีที่ถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อมให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำสั่งจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนและให้บวกเพิ่มอีกสองปี</p>	<p>(๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑)</p> <p>(๒.๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑)</p> <p>(๒.๒) คำสั่งศาลที่สั่งขายทอดตลาด (หลักเกณฑ์สำหรับการประเมินราคาทุนทรัพย์ของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์)</p>

๒. การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน เพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ประเด็น	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
๒.๑ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกันและเจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน	-ให้นับตั้งแต่วันที่ออกเลขประจำบ้าน	๑. สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน ๒. สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)

ประเด็น	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
<p>๒.๒ กรณีขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน</p> <p>๒.๒.๑ เจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน</p> <p>๒.๒.๒ ไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน</p>	<p>๑. สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน</p> <p>๒. สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมพิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)</p> <p>-ให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่</p>	<p>(๑) หลักฐานการให้เลขประจำบ้าน</p> <p>(๒) หลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)</p> <p>(หลักเกณฑ์สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของกรมสรรพากร)</p>



**แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินในที่ดินจัดสรร**



เรื่องที่ ๓๙ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

✽ ประเด็นปัญหา

กรณีผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๔๔(๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ หากหน่วยงานที่จะรับโอน (องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น) แจ้งว่า “ยังไม่สามารถรับไว้พิจารณาในเวลาได้” พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้หรือไม่ ประการใด

✽ ข้อเท็จจริง

๑. จังหวัดहारือแนวทางปฏิบัติตามนัยมาตรา ๔๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ รวม ๓ ประการ ดังนี้

(๑) หนังสือที่หน่วยงานที่จะรับโอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณประโยชน์แจ้งผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะโอนฯ ทราบ โดยมีข้อความว่า “ยังไม่สามารถรับไว้พิจารณาในเวลาได้” ถือเป็นหลักฐานการรับทราบจากหน่วยงาน ตามนัยข้อ ๑๙ (๔) ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการ

เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ หรือไม่

(๒) กรณีหน่วยงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะรับโอนสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์รับทราบความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินแล้วไม่ยินยอมรับโอนพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนฯ โดยลงชื่อหน่วยงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับสัญญาได้หรือไม่ อย่างไร

(๓) การจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ในช่องผู้รับสัญญาจะลงชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์เป็นผู้รับสัญญา โดยหมายเหตุว่า “เป็นการรับโอนเพื่อดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่” หรือลงชื่อผู้รับสัญญาเป็น “ที่สาธารณประโยชน์/ทางสาธารณประโยชน์” ได้หรือไม่

๒. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นสรุปได้ ดังนี้

(๑) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๘ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ต้องแจ้งหน่วยงานผู้รับโอนทราบ และข้อ ๑๙ (๔) ของระเบียบฯ วางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนโอนฯ ว่าต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแสดงหลักฐานเป็นหนังสือที่เทศบาลเมือง

แจ้งผู้จัดสรรที่ดินโดยมีข้อความว่า “ยังไม่สามารถรับไว้พิจารณาได้” มาแสดงประกอบคำขอ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องพิจารณาดำเนินการให้กับผู้ขอโดยดูลยพินิจตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรกลางฯ ดังกล่าว

(๒) กรณีตามข้อ ๑ (๒) และ (๓) กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๓๗๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๕ โดยกำหนดให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนเป็น “โอนเป็นสาธารณประโยชน์ (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ (๓)) และกำหนดให้ลงชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอน และให้ความยินยอมตามแนวทางที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๕๙ โดยที่ข้อ ๑๙ กำหนดหลักฐานในการจดทะเบียนเพียงหลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนเท่านั้น ซึ่งแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่พิจารณาเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวไว้ตามกฎหมายฉบับเดิม กรณีเป็นเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินพิจารณาดำเนินการ

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔

๒. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๘๑๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๓๗๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

๔. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอน สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๘ และ ข้อ ๑๙

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินเห็นชอบกับบันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/๑๘๗๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๑ สรุปได้ว่า กรณีการโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรให้เป็น สาธารณประโยชน์ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๓๗๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ เป็นการปฏิบัติตามความเห็นของ คณะกรรมการกฤษฎีกาซึ่งส่วนราชการต้องถือปฏิบัติ ดังนั้น ประเด็นปัญหาตาม

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๙ (๔) ที่กำหนดว่า “หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอน...” ซึ่งแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ว่า “ต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้โอนด้วย” นั้น ในชั้นนี้เห็นว่า แนวทางปฏิบัติตามหนังสือเวียนข้อ ๓ กำหนดขึ้นเพื่อปฏิบัติตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเมื่อคณะกรรมการกฤษฎีกายังมิได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงความเห็นในเรื่องนี้ จึงยังคงต้องปฏิบัติตามแนวทางความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา

อย่างไรก็ตาม หากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวเป็นการพิจารณาตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ยังไม่มีมีการแก้ไขเพิ่มเติม และเป็นกรณีที่ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาและแนวทางปฏิบัติเดิมไม่สอดคล้องหรือเป็นข้อขัดข้องในการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้ว อันเป็นข้อกฎหมาย ก็ควรต้องนำข้อขัดข้องดังกล่าว เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาทบทวนและให้ความเห็น

**เรื่องที่ ๔๐ การจดทะเบียนโอนห้องชุดหรือที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อได้
จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล**

✿ ประเด็นปัญหา

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๑๑๐ ก วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘) เป็นต้นไป เกี่ยวข้องกับแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุดและที่ดินจัดสรร จึงวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติใหม่

✿ ข้อเท็จจริง

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ตามกฎหมายอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยเพิ่มเติมมาตรา ๓๐๙ จัดว่าแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลเป็นการยกเว้นบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และเกี่ยวข้องกับแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ในกรณี

ที่มีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจดทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘

“มาตรา ๓๐๙ จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแก่นายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าวเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าพนักงานและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือ

แจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกัณเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระหรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

การจ่ายเงินที่กัณไว้ตามวรรคสองและวรรคสี่ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในหมวดนี้”

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

เพื่อให้การจดทะเบียนโอนแก่ผู้ซื้อห้องชุดตามกฎหมาย อาคารชุด หรือที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเป็นไปตามกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ จึงวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีขายทอดตลาดห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือที่สำนักงานบังคับคดีแจ้งมาก่อนว่าเป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๓๐๙ จัดว่า แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือไม่ หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาลได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่นเดิม

๒. กรณีขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเช่นเดียวกับกรณีการขายทอดตลาดห้องชุด ตามข้อ ๑ หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวย่อมเป็นอันยกเลิกไป และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถ

จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้ตามผลของกฎหมายต่อไป โดยก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการบันทึกอายุัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง อายุัด หมวด ๕ การอายุัดการยกเลิกและสิ้นสุดการอายุัดให้เรียบร้อยก่อน แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิมที่ดินดังกล่าวยังคงต้องถือว่ามีภาระจบบังการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่นเดิม และยังคงต้องถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติเดิมต่อไป

๓. กรณีมีข้อสงสัยว่าการขายทอดตลาดตามที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งมาให้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเดิม หรือตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามสำนักงานบังคับคดีที่มีหนังสือแจ้งมาให้ได้ข้อยุติว่าเป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายใดก่อนจดทะเบียน

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๘๔๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดแจ้งในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการตรวจสอบหลักทรัพย์



เรื่องที่ ๔๑ แนวทางปฏิบัติในการขอตรวจสอบหลักทรัพย์และการขอยกเว้น ค่าธรรมเนียมและค่าพยานของส่วนราชการ

✿ ประเด็นปัญหา

สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (ก.พ.) ทหารือหลักเกณฑ์การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ การขอยกเว้นค่าธรรมเนียมของส่วนราชการ เพื่อดำเนินการตรวจสอบหลักทรัพย์ของนักเรียนทุนที่ผิดสัญญาและไม่ชดใช้เงินตามคำพิพากษาของศาล

✿ ข้อเท็จจริง

สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (ก.พ.) แจ้งว่าเป็นนิติบุคคลโดยเป็นส่วนราชการสังกัดสำนักนายกรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับทุนของรัฐบาลเพื่อสนองความต้องการกำลังคนของกระทรวง ทบวง กรม ฝ่ายพลเรือน รวมทั้งมีหน้าที่การจ่ายเงินทุนรัฐบาลให้แก่ นักเรียนทุนรัฐบาลที่ได้รับการคัดเลือกเพื่อศึกษาวิชา ในต่างประเทศ และมีอำนาจหน้าที่อื่นๆ ตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการทำสัญญาและการชดใช้เงิน กรณีรับทุนลาศึกษา ฝึกอบรม ปฏิบัติการวิจัย และปฏิบัติงานในองค์การระหว่างประเทศ พ.ศ.๒๕๔๘ ซึ่งในการดำเนินคดีกับนักเรียนทุนที่ผิดสัญญาบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลและการตัดหนี้สูญ ต้องดำเนินการตรวจสอบ

หลักทรัพย์ของนักเรียนทุนที่ผิดสัญญาและไม่ชดใช้เงินตามคำพิพากษาของศาล ทุกระยะ ๓ เดือน ๖ เดือน อย่างต่อเนื่อง จึงขอหาหรือหลักเกณฑ์การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียม ค่าพยาน และแนวทางการปฏิบัติในการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ การขอยกเว้นค่าธรรมเนียมของส่วนราชการ

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักทรัพย์ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐

❁ ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินตอบข้อหารือสำนักงาน ก.พ. สรุปได้ว่า ข้อมูลหลักฐานทางทะเบียนที่ดินในระบบสารสนเทศยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ อยู่ระหว่างพัฒนาระบบสารสนเทศตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๖๔) โดยคาดว่าจะระบบจะแล้วเสร็จภายใน ปี พ.ศ.๒๕๖๔ จึงจะสามารถดำเนินการตรวจสอบหลักทรัพย์ในระบบสารสนเทศทั่วประเทศทางส่วนกลางได้ ดังนั้น กรณีสำนักงาน ก.พ. ขอตรวจสอบหลักทรัพย์จึงต้องประสานไปยังสำนักงานที่ดินที่สงสัยว่าจะมีทรัพย์ของผู้ที่ขอให้ตรวจสอบตั้งอยู่โดยตรง เช่น ตามภูมิลำเนาเดิมที่เคยอยู่อาศัย สถานที่ที่เคยย้ายไปทำงาน หรือตามที่อยู่อาศัยในสำเนาทะเบียนบ้านปัจจุบันของผู้ยื่น ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. หน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ดำเนินการตรวจสอบหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียม (ค่าตรวจสอบรายละ ๑๐๐ บาท) ให้หน่วยงานของรัฐทราบ เพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียมให้สำนักงานที่ดินในภายหลังซึ่งจะชำระโดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระหรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์หรือธนาณัติหรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนดตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดถ่ายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๒๘ และข้อ ๓๒

๒. หน่วยงานของรัฐมอบหมายให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้มายื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ เพื่อการนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายกรณีนี้เป็นการตรวจสอบเพื่อประโยชน์ของราชการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ตามคำขอ แล้วแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ค่าตรวจสอบรายละเอียด ๑๐๐ บาท) ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๓๒

๓. หน่วยงานของรัฐมอบหมายให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้มายื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา/สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก) เพื่อการนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมาย โดยแจ้งความประสงค์ว่าจะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ในสำนักงานที่ดินท้องที่ใดบ้าง โดยสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะจัดทำคำขอ ๑ คำขอต่อ ๑ สำนักงานที่ดิน แล้วแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ค่าคำขอ รายละเอียด ๕ บาท ค่าตรวจสอบ รายละเอียด ๑๐๐ บาท) ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนาภาพลักษณะเอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๑๐ และ ข้อ ๒๗

๔. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์ ตาม ๑ , ๒ และ ๓ เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ดังนั้น กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศจึงต้องเสียค่าธรรมเนียม เว้นแต่จะมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ก็ให้แสดงกฎหมายเพื่อประกอบการยกเว้น

การเรียกเก็บค่าพยานตรวจสอบหลักทรัพย์คนละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อผู้ประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอ

๕. การขอยกเว้นค่าธรรมเนียมจะต้องมีกฎหมายรับรองให้อำนาจในการตรวจสอบหลักทรัพย์ เช่น สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (ป.ป.ส.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) อาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม

กฎหมายไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักทรัพย์
คำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัย
อำนาจตามกฎหมาย กรณีสำนักงาน ก.พ. ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของ
นักเรียนทุนที่ผิดสัญญาบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลไม่ใช่
กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย (พ.ร.บ. ระเบียบ
ข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑) และไม่มีกฎหมายให้อำนาจกรมที่ดิน
สามารถยกเว้นค่าธรรมเนียมได้จึงต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่กฎหมาย
บัญญัติไว้

เรื่องที่ ๔๒ ขอยกเว้นค่าธรรมเนียมขอคัดถ่ายเอกสารที่ดิน

✿ ประเด็นปัญหา

พนักงานสอบสวนขอคัด ขอถ่ายเอกสารทางทะเบียนที่ดิน
เพื่อใช้เป็นพยานหลักฐานในสำนวนคดีจะได้รับการยกเว้นการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการถ่ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองหรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

สำนักงานตำรวจแห่งชาติได้มีหนังสือแจ้งว่าได้ดำเนินการ
ปราบปรามผู้กระทำผิดเกี่ยวกับหนี้ในระบบตามนโยบายของรัฐบาล
จึงต้องดำเนินการคัดถ่ายเอกสารจากสำนักงานที่ดินเพื่อใช้ประกอบเป็น
พยานหลักฐานในสำนวนคดี จึงขอความอนุเคราะห์ยกเว้นค่าธรรมเนียม
เอกสารที่พนักงานสอบสวนหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจขอคัดข้อมูลการทำนิติกรรม
เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับคดีที่มีพฤติการณ์ให้ประชาชนกู้ยืมเงินโดยผิด

กฎหมาย โดยเรียกดอกเบี้ยเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดและลักษณะเป็นการทำสัญญาเอาไรต์เอาเปรียบทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๒๐

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๕๒ และมาตรา ๑๓๒ (๓)

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

พนักงานสอบสวนมีอำนาจออกหมายเรียกเอกสารซึ่งใช้เป็นพยานหลักฐานได้ตามมาตรา ๑๓๒ (๓) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๒๐ กำหนดว่า การที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมายขอลายสำเนาเอกสารในกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการถ่ายสำเนาเอกสารหรือค่าธรรมเนียมเอกสาร ดังนั้น เมื่อพนักงานสอบสวนมีหมายเรียกพยานเอกสารส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอคัด ขอลายเอกสารทางทะเบียนที่ดินใช้เป็น

พยานหลักฐานในสำนวนคดีจึงไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการถ่ายสำเนาเอกสารหรือค่ารับรองแต่อย่างใด

**เรื่องที่ ๔๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ประกัน**

✽ ประเด็นปัญหา

สำนักงานศาลยุติธรรมหาหรือปัญหาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ประกันในคดีอาญาที่ผิดสัญญาประกันต่อศาลเพื่อดำเนินการบังคับคดีตามที่ได้รับมอบหมายจากศาลอาญา จะได้รับการยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการถ่ายสำเนาเอกสารหรือค่ารับรองหรือไม่ อย่างไร

✽ ข้อเท็จจริง

สำนักงานศาลยุติธรรมหาหรือปัญหาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ประกันตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินการขอคัดถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๗ วรรคสอง เนื่องจากได้มอบหมายเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ประกันเพื่อดำเนินการบังคับคดีผู้ประกันในคดีอาญาที่ผิดสัญญาประกันต่อศาล โดยศาลมอบอำนาจให้สำนักกิจการคดีดำเนินการบังคับคดีผู้ประกัน เช่น การตรวจสอบข้อมูลผู้ประกัน สืบหาทรัพย์สินผู้ประกัน การจัดทำภาพถ่ายทรัพย์ แผนที่แสดงทางไป

ที่ตั้งทรัพย์สิน การนำเจ้าพนักงานที่ดินไปตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน เป็นต้น เพื่อดำเนินการยึดที่ดินของผู้ประกัน ณ สำนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์ ได้แก่ ค่าคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียม และค่าตรวจหลักฐาน จึงขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานที่ดินตามระเบียบดังกล่าวว่า กรณีที่เจ้าพนักงานศาลที่ได้รับแต่งตั้งดำเนินการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ประกันจะต้องเสียค่าธรรมเนียมหรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวอย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๑๑๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๕๘ วรรคสาม บัญญัติให้ เจ้าพนักงานศาลที่ได้รับแต่งตั้งและพนักงานอัยการเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับตามสัญญาประกันและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้ประกันและขายทอดตลาดตามที่ได้รับแจ้งจากศาลหรือพนักงานอัยการและถ้าจะต้องวางขายทรัพย์สินที่วางเป็นประกันไว้ต่อศาลเมื่อศาลได้ส่งทรัพย์สินหรือหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินนั้นไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีกรมบังคับคดีให้ถือว่าได้มีการยึดทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ห้ามมิให้หน่วยงานของรัฐเรียกค่าฤชาธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายจากผู้ดำเนินการบังคับคดี

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖

(แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๗) ข้อ ๒๘ วางแนวทางปฏิบัติ กรณีหน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอให้ตรวจสอบหลักทรัพย์ทุกกรณี ไม่ว่าจะ เป็นกรณีอื่นใดหรือเป็นกรณีมีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลหรือไม่ก็ตาม พร้อมทั้งขอให้จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ด้วยเพื่อนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายของหน่วยงาน ของรัฐนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่าคดีถึงที่สุดแล้วหรือไม่ เนื่องจากเป็นการตรวจสอบเพื่อประโยชน์ของทางราชการให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้โดยให้ถือว่าหนังสือนั้นเป็นคำขอ พร้อมทั้งแจ้ง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้ทราบเพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวมาให้ กรณีที่หน่วยงานของรัฐนั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ก็ให้หน่วยงานของรัฐแสดงกฎหมายดังกล่าวเพื่อประกอบการยกเว้นด้วย

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีที่สำนักกิจการคดีมีหนังสือแจ้งขอความอนุเคราะห์ สำนักงานที่ดินตรวจสอบกรรมสิทธิ์ของผู้ประกันในคดีอาญาที่ผิดสัญญา ประกันต่อศาล และคัดถ่ายสำเนาเอกสารสิทธิ พร้อมทั้งรับรองสำเนา เอกสารสิทธิ โดยมอบหมายเจ้าหน้าที่ถือหนังสือมาเป็นผู้ดำเนินการเพื่อใช้ ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมาย เป็นกรณีการดำเนินการบังคับคดีแก่ ผู้ประกันในคดีอาญาที่ผิดสัญญาประกันต่อศาลตามมาตรา ๑๑๙ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ที่แก้ไขเพิ่มเติม ที่บัญญัติ ห้ามมิให้หน่วยงานของรัฐ เรียกค่าฤชาธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายจาก ผู้ดำเนินการบังคับคดี ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจเรียกเก็บ

ค่าธรรมเนียม ค่าตรวจหลักฐาน และค่าใช้จ่ายได้ จึงให้คืนเงินให้กับ
สำนักกิจการคดี

เนื่องจากหนังสือสำนักกิจการคดีไม่ปรากฏชัดแจ้งว่าเป็นการ
ดำเนินการตามมาตรา ๑๑๙ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา
ความอาญา แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา
(ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงน่าจะเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินเข้าใจ
คลาดเคลื่อนและเรียกเก็บค่าคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียม
และค่าตรวจหลักฐาน จึงแจ้งให้สำนักศาลยุติธรรมขอให้ระบุในหนังสือ
แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่า เป็นการดำเนินการบังคับคดีแก่ผู้ประกันที่ผิด
สัญญาประกันต่อศาลตามมาตรา ๑๑๙ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความอาญา



แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการเพิกถอน



เรื่องที่ ๔๔ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษา

✿ ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขาย แต่คำพิพากษามีได้ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง ซึ่งผู้ซื้อ (จำเลย) ได้จดทะเบียนไว้ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษา จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

โจทก์ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายระหว่าง นาย ก. ผู้ขาย กับนาง ง. ผู้ซื้อ (จำเลย) ตามคำพิพากษาศาล ซึ่งศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์หนึ่งในสองส่วน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากในโฉนดที่ดินปรากฏรายการจดทะเบียนจำนอง ซึ่งผู้ซื้อ (จำเลย) ได้จดทะเบียนไว้ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย โดยศาลมิได้พิพากษาให้เพิกถอนด้วย จึงหวัดเห็นว่า ควรแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจาก “ขาย” เป็น “ขายเพียงบางส่วน” ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองควรคงไว้เช่นเดิม หากรายการจำนองดังกล่าวมีการเพิกถอนย่อมกระทบสิทธิของผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก มิใช่คู่ความที่จะต้องผูกพันตามคำพิพากษา จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาว่าจะดำเนินการอย่างไร

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๑๓๖๑

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕

๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ (หนึ่งในสองส่วน) เนื่องจากโจทก์และนาย ก.เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม การที่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงดังกล่าว และ นาย ก.ทำสัญญาขายที่ดินให้จำเลย โดยที่

โจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอม จึงไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง สัญญาดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ในส่วนของโจทก์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลดังกล่าว โดยใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทขายเป็นประเภทกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) ในช่องผู้รับสัญญาให้เพิ่มชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ลำดับที่ ๒ ต่อจากชื่อของจำเลย แล้วใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียนและหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาว่า “นาย ก. ให้จำเลยถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวนหนึ่งในสองส่วน” และหมายเหตุในรายการจดทะเบียนว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาล..... ลงวันที่

ประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไปคือ เมื่อแก้ไขรายการจดทะเบียนขายดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลแล้ว รายการจดทะเบียนจำนองระหว่างจำเลยกับธนาคาร ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมา ที่จำเลยได้จดทะเบียนไว้ก่อนที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายจำนวนหนึ่งในสองส่วนข้างต้น อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่าเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์หนึ่งในสองส่วน เท่านั้น ไม่ได้มีคำพิพากษาให้มีผลถึงรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวแต่อย่างใด ผลของคำพิพากษาศาลดังกล่าวจึงผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้นไม่อาจกระทบกระเทือนถึงสิทธิของธนาคารผู้รับจำนอง ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกคดี ประกอบกับโจทก์มิได้ฟ้องผู้รับจำนองเป็นคู่ความในคดีด้วย กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนแก้ไขรายการ

จดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อรายการจดทะเบียนจำนองที่ดินในโฉนดที่ดินไม่อาจเพิกถอนแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้แล้ว อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เห็นว่า การจดทะเบียนจำนองที่ดินตามโฉนดที่ดินได้เกิดขึ้นก่อนที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์จำนวนหนึ่งในสองส่วน ดังนั้น ผู้ซื้อ (จำเลย) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในขณะนั้น จึงสามารถนำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารได้ตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และเกี่ยวกับการจำนองนั้นศาลได้พิจารณาแล้วว่า ให้ภาระผูกพันต่างๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินตามที่ได้จดทะเบียนไว้ก็ให้คงอยู่ตามเดิม ดังนั้น กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ แต่เพื่อมิให้เกิดความสับสนเรื่องชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทางทะเบียน จึงควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในสารบัญญจดทะเบียนโฉนดที่ดินต่อจากรายการจดทะเบียนจำนองว่า “ที่ดินแปลงนี้ศาลมีคำพิพากษาที่ลงวันที่ ให้เพิกถอนสัญญาขายที่ดิน ไร่.....ผู้ขาย กับ.....ผู้ซื้อ เมื่อวันที่ จำนวนหนึ่งในสองส่วน ปัจจุบันจึงมีชื่อ ๑.๒. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์” เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย วันที่ เดือน ปี กำกับไว้

เรื่องที่ ๔๕ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน

✿ ประเด็นปัญหา

๑. การจดทะเบียนขายที่ดิน โดยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

๒. การจดทะเบียนประเภทจำนอง ประเภทขึ้นเงินจำนอง และประเภทเพิ่มหลักทรัพย์ที่ดิน ที่มีวงเงินสูงกว่าสองในสามส่วนของราคาประเมิน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

โดยทั้งสองกรณีดังกล่าวไม่เป็นไปตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน มีประเด็นต้องพิจารณาตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ อย่างไร

✿ ข้อเท็จจริง

๑. ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว จำนวน ๘๙ แปลง ต่อมาผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้นำโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับผู้รับจำนองตามสัญญาจำนองที่ดินรวมห้าสิบโฉนด และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองรวมห้าสิบโฉนด ครั้งหนึ่ง ต่อมาได้นำโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน จำนวน ๓ โฉนดไปจดทะเบียนเพิ่มหลักทรัพย์ตามสัญญาจำนองที่ดิน เพิ่มหลักทรัพย์

รวมสามโฉนด และได้จดทะเบียนปลอดจำนองที่ดินรวม ๒๖ แปลง และขายในวันเดียวกัน ซึ่งวงเงินที่จดทะเบียนจำนองดังกล่าวมิได้เป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ ต่อมาจังหวัดดำเนินการตรวจสอบการจดทะเบียนจำนองที่ดิน ขึ้นเงินจำนอง และจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ปรากฏว่าวงเงินจำนองเกินสองในสามของราคาประเมินที่ดิน โดยไม่พบหลักฐานว่า ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่อย่างไรก็ตามนอกจากนี้ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า ผู้จัดสรรได้นำที่ดินที่จัดสรรบางแปลงไปจดทะเบียนขายโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งผิดไปจากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ปรากฏว่า ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้มีการยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอีกด้วย

๒. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้ส่งเรื่องให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองที่ดิน การขึ้นเงินจำนอง และการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์วงเงินจำนองเกินสองในสามของราคาประเมินที่ดิน โดยไม่ได้มีการขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ปัจจุบันได้ไถ่ถอนจำนองแล้ว และการขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้มีการยื่นขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือ

วิธีการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินและการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จะมีผลทางกฎหมายอย่างไร

๓. กรมที่ดินเห็นชอบกับความเห็นของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่า ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เมื่อโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการเป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง จึงถือว่าผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เมื่อมีได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่เป็นไปตามแผนผังฯ ซึ่งเรื่องลักษณะดังกล่าวเทียบเคียงกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๘/๒๕๓๙ ที่วินิจฉัยว่า กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ซื้อที่ดินในโครงการที่มีได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ถือว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่เป็นการต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมาย จึงเห็นว่าการซื้อขายและการจดทะเบียนดังกล่าว แม้ไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก็ตาม แต่ไม่เป็นผลถึงขนาดทำให้นิติกรรมดังกล่าวตกเป็นโมฆะตามนัยมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด

ส่วนกรณีการก่อภาระผูกพันประเภทจำนองที่มีวงเงินอย่างสูงเกินกว่าสองในสามส่วนของราคาประเมิน จึงไม่เป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดไว้ เมื่อไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ จึงเป็นการก่อภาระผูกพันโดยมิชอบด้วยมาตรา ๓๓ แต่การก่อภาระผูกพันดังกล่าวได้มีการไถ่ถอนจากจำนองไปแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนแต่อย่างใด

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑

๒. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒, มาตรา ๓๓, มาตรา ๕๒ , และมาตรา ๖๕

๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

๔. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ เวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

๕. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ
จดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย
กฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๖. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
มาตรา ๕

๗. คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๑๕๑/๒๕๕๐ และ ที่ ๔๑๒/๒๕๕๐

๘. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๑๕๔๖ ลงวันที่
๑๗ มกราคม ๒๕๕๐ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจัดสรร

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

การใช้อำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช
บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
เพื่อเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมความต้องปรากฏว่า
ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือจดทะเบียน
เอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบ
ด้วยกฎหมาย และเมื่อการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ มีผลกระทบต่อ
สภาพของสิทธิและหน้าที่ของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง
ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
พ.ศ. ๒๕๓๙ (เทียบเคียงคำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๑๕๑/๒๕๕๐
และที่ ๔๑๒/๒๕๕๐) ดังนั้น การออกคำสั่งทางปกครองโดยหลักต้องอยู่
ภายใต้ขอบเขตของหลักความเหมาะสมและโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องคำนึงว่า
การใช้อำนาจจะบรรลุผลตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายนั้น
หรือไม่

สำหรับข้อเท็จจริงเรื่องนี้ แม้ว่าผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้นำโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน รวมห้าสิบโฉนดไปจดทะเบียนประเภทจำนอง ชำเงินจำนอง และเพิ่มหลักทรัพย์ที่ดินที่มีวงเงินสูงกว่าสองในสามส่วนของราคาประเมิน กับผู้รับจำนองโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เป็นการก่อภาระผูกพันโดยมิชอบด้วยมาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นผลให้การจดทะเบียนดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้จดทะเบียนปลอดจำนองและจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินทั้งหมดแล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงไม่มีภาระจำนองผูกพันอยู่ ประกอบกับอธิบดีกรมที่ดินพิจารณาเห็นชอบกับความเห็นของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่า เมื่อการก่อภาระผูกพันได้มีการไถ่ถอนจำนองไปแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนแต่อย่างใด ดังนั้น การใช้อำนาจเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมไม่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ใด และไม่สามารถบรรลุผลตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายอย่างแท้จริง และการคงรายการจดทะเบียนดังกล่าวไว้ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะ จึงไม่มีเหตุต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณีการจดทะเบียนขายที่ดิน ไม่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๓๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓ และการจดทะเบียนขายที่ดินไม่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการนั้น โดยที่ประเด็นดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การจดทะเบียนขายที่ดินโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างถือเป็นการผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งเรื่องดังกล่าวพอจะเทียบเคียงกับคำพิพากษาที่ ๒๑๘/๒๕๓๙ วินิจฉัยว่า กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ซื้อที่ดินในโครงการที่มีได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถือว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่เป็นการต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมาย ดังนั้น การซื้อขายและการจดทะเบียนดังกล่าว แม้ไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการก็ตาม แต่ไม่เป็นผลถึงขนาดทำให้นิติกรรมดังกล่าวตกเป็นโมฆะ ตามนัยมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไรก็ดี แต่การจดทะเบียนไปในกรณีดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนไปโดยมิได้ปฏิบัติตามระเบียบ กฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติหน้าที่จะมีความผิดทางวินัย

เรื่องที่ ๔๖ การแก้ไขการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

✿ ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการโอนที่ดินของจำเลย เฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของโจทก์ (ผู้จัดการมรดก) แต่เนื่องจาก

โฉนดที่ดินมีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว จะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

✿ ข้อเท็จจริง

จำเลยได้นำคำพิพากษาถึงที่สุด พิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนประเภทให้ในโฉนดที่ดินระหว่าง จำเลยที่ ๑ ผู้ให้ กับ จำเลยที่ ๓ ผู้รับให้ รายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินระหว่าง จำเลยที่ ๑ ผู้ขาย กับ จำเลยที่ ๒ ผู้ซื้อ และรายการจดทะเบียนประเภทขายในโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง จำเลยที่ ๑ ผู้ขาย กับ จำเลยที่ ๒ และ จำเลยที่ ๓ ผู้ซื้อเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของโจทก์ มาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และจังหวัดเห็นว่า ควรแก้ไขประเภทการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจากประเภทให้เป็นประเภทกรรมสิทธิ์รวมและแก้ไขการจดทะเบียนจากประเภทขายเป็นประเภทกรรมสิทธิ์รวม แล้วจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา...) โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของโจทก์เป็นผู้รับโอนแต่เนื่องจากกรณีดังกล่าว ไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน จึงหารือกรมที่ดินว่าความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐๑

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

❀ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีของเรื่องนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษา ถึงที่สุดแล้วพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนยกให้ที่ดินโฉนดที่ดิน แปลงที่ ๑ ระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๓ เพิกถอนรายการจดทะเบียน ชื่อขาย ระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ และเพิกถอนรายการจดทะเบียน ชื่อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโฉนดที่ดินแปลงที่ ๒ ระหว่างจำเลยที่ ๑, ๒ และ ๓ ทั้งนี้ ให้เพิกถอนเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของผู้ตาย โดยให้ จำเลยทั้งสามแล้วแต่กรณีดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เห็นว่าเมื่อศาลมี คำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะส่วนที่เป็นสินสมรสของผู้ตายในโฉนดที่ดิน ทั้งสามแปลง จึงเป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการ จดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นการสั่งเพิกถอนเฉพาะส่วนที่จำเลยที่ ๑ ถือไว้แทนผู้ตายตาม โฉนดที่ดินทั้งสามแปลง ซึ่งเมื่อโจทก์ถึงแก่กรรมจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิยกให้

ที่ดินและชายที่ดินในส่วนนี้ไปด้วย การจดทะเบียนจึงไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียทั้งหมด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขให้สอดคล้องตามคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้วได้

๒. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามข้อ ๑. แล้ว จะมีวิธีการจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้ตาย ผู้เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินแต่ละแปลงอย่างไรนั้น เห็นว่า เมื่อศาลวินิจฉัยแล้วว่า จำเลยที่ ๑ กับผู้ตายเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายยังผลให้การสมรสระหว่างจำเลยที่ ๑ กับผู้ตายสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐๑ ต้องแบ่งสินสมรสคนละส่วนเท่ากัน จึงพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ ๑ และเพิกถอนการจดทะเบียนชายที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ ๒ เฉพาะส่วนของผู้ตาย และให้จำเลยที่ ๑ ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา แสดงว่าศาลได้รับรองสิทธิในที่ดินของผู้ตายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเฉพาะส่วน (ตามคำพิพากษา...) ตามนัยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓ แต่โดยที่กรณีนี้จะปรากฏข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าโจทก์เป็นผู้จัดการมรดก ดังนั้น โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกชอบที่จะขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาดังกล่าวในโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงได้เช่นเดียวกับผู้ตายเป็นผู้ดำเนินการเองโดยในรายการจดทะเบียนแต่ละกรณีให้ลงชื่อโจทก์เป็นผู้รับโอน จึงเห็นด้วยกับวิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนและการดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้อนุในโฉนดที่ดินตามความเห็นของจังหวัดทั้งนี้ ในการแก้ไขรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

เรื่องที่ ๔๗ แก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน

✿ ประเด็นปัญหา

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบงาจะจ่ายอม) ในโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อน และได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกต่อไปอีก การจดทะเบียนในลำดับต่อมาอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

✿ ข้อเท็จจริง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบงาจะจ่ายอม) ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน

เนื่องจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน
ทั้งแปลงของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๑๔
สิงหาคม ๒๕๒๔ และตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถ
บางส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๒๙
สิงหาคม ๒๕๒๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
ออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยก โดยให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ (แปลงคงเหลือ)
และโฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลง
ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ และภาระจำยอมบางส่วนตาม
บันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ ครอบติดอยู่ ทั้งที่ตามสภาพ
ความเป็นจริงที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกไม่มีภาระจำยอมเรื่องทางเดิน
ทางรถบางส่วนแต่ต้องแต่อย่างใด จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภท
และเป็นเหตุให้มีการจดทะเบียนการจดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดิน
ทางรถบางส่วนในโฉนดที่ดินแปลงแยกไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน อีกทั้ง
ข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ซึ่งเป็นแปลงคงเหลือและ
โฉนดที่ดิน (แปลงการยทรัพย์) ซึ่งเป็นแปลงแบ่งแยก ได้มีการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมต่อไปอีก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยผิดพลาด
เนื่องจากการจดทะเบียนผิดประเภท อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไข
ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

✿ ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

✿ ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การจดทะเบียนประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบงาระจำยอม) เป็นการจดทะเบียนไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนโดยให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกอยู่ในบังคับเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนแก่โฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์ ในขณะนั้น และตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วน ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ เจ้าของที่ดินแปลงภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ได้กำหนดเป็นข้อตกลงว่า ส่วนที่เป็นทางเดินทางรถบางส่วนมีความกว้างประมาณ ๒๘ เมตร ต่อมาเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ กับพวก ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมออกเป็นแปลงย่อยออกไปอีก ๘ แปลง พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบงาระจำยอม) ออกเป็นโฉนดที่ดิน โดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกไปและแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนแต่ต้องอยู่ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม

๒๕๒๗ แต่โดยที่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า รูปแผนที่แสดงแนวเขต
ภาระจำยอมบางส่วนที่คู่กรณีจัดทำขึ้นในวันที่ยื่นคำขอปรากฏว่า
ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยก (จำนวน ๗ แปลง) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ทางทิศใต้
ไม่มีภาระจำยอมแต่ต้องแต่อย่างใด ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ โดยจดทะเบียนการครอบ
ภาระจำยอมโฉนดที่ดินแปลงแยก ๗ แปลง ทั้งที่ตามความเป็นจริงแล้ว
ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยก ๗ แปลง ไม่มีภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถ
บางส่วนแต่ต้องอยู่ การจดทะเบียนประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ครอบภาระจำยอม)” โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน
๒๕๓๒ จึงเป็นไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ที่ถูกต้องจดทะเบียนประเภท
“แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบภาระจำยอม) (ปลอด-ครอบภาระจำยอม
บางส่วน)” อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา
๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การจดทะเบียนประเภทขายโฉนดที่ดินเลขที่ ๑
เมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๓๔ เป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน
หรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียน
ภาระจำยอมเมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ และภาระจำยอมบางส่วน
เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๗ โดยให้ที่ดินดังกล่าวยังคงอยู่ในบังคับ
เรื่องภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ และตกอยู่ใน
บังคับเรื่องภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๓ การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑
ให้แก่ผู้ซื้อและพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปในประเภท “ขาย”
(โดยไม่มีภาระจำยอมผูกพันอยู่) จึงเป็นการจดทะเบียนไป

โดยตลาดเคลื่อน เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนผิดประเภท ที่ถูกต้องจดทะเบียนประเภท “ขาย (ระหว่างภาระจำยอม)” อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และสืบเนื่องจากความคลาดเคลื่อนดังกล่าว เป็นผลให้รายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน ประเภทขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่หนึ่ง และประเภทไถ่ถอนจำนองซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนลำดับต่อมา ไม่มีภาระจำยอมผูกพันอยู่ต่อไปด้วย การจดทะเบียนลำดับต่อมาทั้ง ๓ รายการดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภท ที่ถูกต้องจดทะเบียนประเภท “จำนองเป็นประกัน (ระหว่างภาระจำยอม)” ประเภท “ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันครั้งที่หนึ่ง (ระหว่างภาระจำยอม)” และประเภท “ไถ่ถอนจำนอง (ระหว่างภาระจำยอม)” ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกัน

๓. การจดทะเบียนให้เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๘ ในโฉนดที่ดินแปลงแยกเป็นการจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ เห็นว่าเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนภาระจำยอมเมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ โดยให้ที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในบังคับเรื่องภาระจำยอมเรื่องทางเดินของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ เมื่อต่อมามีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ ออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยก ๗ แปลง ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทั้งหมดและโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ยังคงมีภาระจำยอมดังกล่าวครบติดอยู่ตามเดิม การที่ นาง จ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงแยกขอจดทะเบียนให้แก่ นาย ล.

ผู้รับให้ เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๘ และพนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนให้ไปในประเภท “ให้” จึงเป็นการจดทะเบียนไป
โดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนผิดประเภท ที่ถูกต้อง
จดทะเบียนประเภท “ให้ (ระหว่างภาระจำยอม)” อยู่ในหลักเกณฑ์
ที่จะต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

โครงการจัดทำคู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เล่ม ๓



๑. ผู้อนุมัติโครงการ
นายประยูร รัตน์เสนีย์ อธิบดีกรมที่ดิน
๒. ผู้เห็นชอบโครงการ
นายชัยชาญ สิทธิวีริชธรรม รองอธิบดีกรมที่ดิน
๓. ผู้เสนอโครงการ
นายไศภณมิตร บุณนาค ผู้อำนวยการ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๔. คณะผู้จัดทำ
- นางสาวศิริรัตน์ ทรัพย์ไพบุลย์ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน
การทะเบียนที่ดิน
- นายณัฐชิตีพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัชต์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐาน
การจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม
- นางยุพา แต่งเส็ง หัวหน้ากลุ่มพิจารณาปัญหา
ข้อหาหรือและร้องเรียน

นางบุษบา	โพธิ์ทองศรีสิทธิ์	หัวหน้ากลุ่มเพิกถอนแก้ไข การจดทะเบียน
นายคุณากร	ทรัพย์ผล	หัวหน้ากลุ่มเพิกถอนแก้ไข การจดทะเบียน
นายสมพล	ธนวิชาบุรณ์	หัวหน้ากลุ่มพัฒนา การทะเบียนที่ดิน
นางโสภภาพิชญ์	แก้วจุฬา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวชญญา	มั่นคง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวจามจุรี	วงศ์หาญรุ่งโรจน์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวปณิตชนิต	ศิริสาร	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางสาววาสิตา	นามชุ่ม	พนักงานบันทึกข้อมูล
ว่าที่ร้อยตรีหญิงภคมณ	เอกวารีย์	เจ้าพนักงานธุรการ
นางสาวเพียงฝัน	แก้วไตรรัตน์	เจ้าพนักงานธุรการ



ตุลาคม ๒๕๖๑ – กันยายน ๒๕๖๒

