



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗/๓๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่มีหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๘๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ข้อมความเข้าใจกรณีการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตามสัญญาเมื่อครั้งได้มาไม่ระบุว่าได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วยว่า การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังเช่นโฉนดที่ดินที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้นกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ตามสัญญาเมื่อครั้งได้มาไม่ระบุว่าได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนก่อนว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ ผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้ โดยในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนว่า ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ยังมีพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยอ้างว่าตามสัญญาเมื่อครั้งได้มาไม่ระบุว่าได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่สอบสวนก่อนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ ทำให้ประชาชนที่สุจริตซึ่งเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างแท้จริงต้องได้รับความเดือดร้อน เพราะไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดแจ้งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า กรณีที่มีผู้ขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ตามสัญญาเมื่อครั้งได้มาไม่ได้ระบุว่าได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยอาศัยอำนาจตามนัยมาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้ชัดเจนเสียก่อนว่า

-/ สิ่งปลูกสร้าง ...

สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงอย่างเคร่งครัด หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวโดยไม่มีการสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดินหรือไม่ ถือว่าเป็นการปฏิเสธการจดทะเบียนโดยไม่มีเหตุผลที่สมควร ซึ่งอาจทำให้ผู้จดทะเบียนได้รับความเสียหายและอาจฟ้องดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญาได้ และกรมที่ดินจะดำเนินการทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ที่ปฏิเสธการจดทะเบียน ฐานไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งตามสมควรแก่กรณีอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ เวชวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔