



ที่ สก ๐๖๑๒/๑/๒27651

กรมที่ดิน

๒๗-พฤศจิกายน ๒๕๑๘

เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

เนื่องจากปรากฏว่า การสอบสวนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ด้วย เจ้าหน้าที่บางจังหวัดยังไม่รักษุมหาที่ควร บางครั้งเป็นเหตุให้เกิดการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และอาจเกิดข้อพิพาทขึ้นได้ว่าการจดทะเบียนนั้นรวมถึงสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ฉะนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น กรมที่ดินจึงเห็นควรวางแนวทางการปฏิบัติให้เป็นระเบียบเดียวกัน โดยให้สอบสวนข้อเท็จจริงให้ชัดเจนและจดลงไว้ในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (พ.ก.๑) ดังนี้

๑. ถ้าเป็นที่ว่างเปล่า ให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"
๒. ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นของเจ้าของที่ดิน และประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์นั้นลงไว้
๓. ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นของผู้ที่รับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือของบุคคลภายนอก ให้สอบสวนรายละเอียดและระบุให้ชัดกว่า ใคร เป็นเจ้าของ มีอยู่หรือใครมาโดยวิธีใด เมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่า ผู้ที่รับโอนที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมากอน ก็ให้ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเป็นพันธพินัยในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายจัตต ฤ ตะกั่วหุ้ง)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๖๒๑๓๑ ต่อ ๒๓๘