



ที่ มท ๐๕๐๘/ว 38814

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง จดทะเบียนบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๗๓ เรื่อง จดทะเบียนบุริมสิทธิ

ทรัพย์สิน และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างเอกสารการจดทะเบียนรวม ๓ ฉบับ

ด้วยสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ได้ขอให้กรมที่ดินวางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๗๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้สมาชิกของสมาคมฯ นำมูลหนี้ค่าก่อสร้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีการออกระเบียบหรือวิธีปฏิบัติเพื่อรองรับการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๗๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น กรมที่ดินเคยมีคำสั่งที่ ๒/๒๕๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๗๓ เรื่อง จดทะเบียนบุริมสิทธิ ทรัพย์สิน และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในข้อ ๓) ก. ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับจดทะเบียนให้ แต่โดยที่คำสั่งดังกล่าวมานานมากแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ในปัจจุบันอาจไม่ทราบว่ามีคำสั่งให้รับจดทะเบียน ประกอบกับตามคำสั่งมิได้กำหนดแนวทางในการรับจดทะเบียนและวิธีการจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.จ. ๑ , ท.จ. ๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.จ. ๑๖) และการจดบันทึกรายการในสารบัญญัตินิติกรรม ไว้ว่าต้องปฏิบัติอย่างไร

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันว่า กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็น

/การงาน...

การงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการตามนัยมาตรา ๒๗๓ (๒) ประกอบมาตรา ๒๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท "บุริมสิทธิ" โดยค่าของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ต. ๑ , ท.ต. ๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ต. ๑๖) และการจดบันทึกรายการในสารบัญจดทะเบียน ให้อนุโลมปฏิบัติ ตามตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้ สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเรียกเก็บตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ส่วนอากรแสตมป์อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. นิ่ง ๒๒๖;
(พันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖
โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๔๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



บันทึกข้อตกลง ข้อตกลงบูรณสิทธิ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงบูรณสิทธิ

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่า ทำบันทึกข้อตกลงดังนี้

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ได้ตกลงว่าจ้าง นาย ข. ทำการก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินข้างต้น
ประมาณราคาค่าก่อสร้างจำนวนเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สองล้านบาทถ้วน) ปราบกฏตามสัญญาจ้างเหมาที่แนบมาพร้อมนี้
เพื่อให้หนี้ค่าก่อสร้างอาคารตามประมาณราคาที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างเหมาดังกล่าวมีผลบริบูรณ์เป็นบูรณสิทธิพิเศษ
ใช้ยื่นเจ้าหนี้อื่นในการที่จะได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินของข้าพเจ้า นาย ก. ก่อนเจ้าหนี้อื่น ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงนำ
ประมาณราคาค่าก่อสร้างตามสัญญาจ้างเหมามาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการก่อสร้างอาคาร

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง
และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อ)

(ลงลายมือชื่อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

