

## การอายัดที่ดิน

### ● ความหมาย

อายัดที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

### ● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

### ● หลักการ

มาตรา ๘๓ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

### ๑. องค์ประกอบและสาระสำคัญการอายัดที่ดิน

#### - องค์ประกอบ

คำว่า “อายัด” ตามมาตรานี้ หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง

คำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องร้องบังคับให้เจ้าของที่ดินทำการจดทะเบียน หรือบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแก่ตนได้

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ตัวอย่างเช่น ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ทายาทของเจ้ามรดก ผู้รับค้ำประกันที่ดิน หรือสามีในกรณีที่เกี่ยวข้องกับสมรส เป็นต้น **และต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดนั้นโดยตรง**

**“อันอาจจะฟ้องบังคับ”** พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดไม่ต้องพิจารณาสอบสวนลึกซึ้งไปถึงว่า ผู้ขออายัดฟ้องคดีแล้วจะแพ้หรือชนะ เมื่อผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย อันอาจจะนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะต้องรับอายัดไว้

**“การจดทะเบียน”** หมายถึง การจดทะเบียนที่ก หลักฐานของผู้มีสิทธิลงไปในโฉนดที่ดิน เช่น การจดทะเบียนขาย ให้ จำนอง หรือขายฝาก เป็นต้น

**“การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน”** หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรายการจดทะเบียนที่ได้จดลงไปแล้วในโฉนดที่ดิน อาจเป็นการเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จาก นาย ก. เป็น นาย ข. หรือเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓ คน เหลือ ๒ คน หรือเพิ่มเป็น ๔ คน ก็ได้แล้วแต่กรณี นอกจากนี้การเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียน เช่น จาก “ขาย” เป็น “โอนมรดก” หรือจากประเภท “โอนมรดก” เป็น “การได้มาโดยการครอบครอง” ก็อาจเป็นได้ ซึ่งเป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงหลังจากได้มีการอายัดและฟ้องคดีกันแล้ว

การอายัดตามมาตรา ๕๓ แม้กฎหมายจะไม่ได้เขียนไว้ชัดเจนว่าห้ามมิให้อายัดหลังจากฟ้องคดีแล้วก็ตาม ในทางปฏิบัติเมื่อคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ก็เป็นเรื่องของคู่ความที่จะใช้อำนาจศาลให้อายัดหรือยึดทรัพย์ตามกระบวนการวิธีพิจารณาคำพิพากษา คู่ความจะมาใช้สิทธิตามมาตรา ๕๓ โดยไม่ขอให้ศาลสั่งหาได้ไม่ ฉะนั้น การอายัดตามมาตรา ๕๓ จะทำได้ก่อนฟ้องศาลเท่านั้น ถ้อยคำในบทบัญญัติมาตรา ๕๓ จะเห็นเจตนารมณ์ได้ว่า ต้องการให้อายัดไว้ก่อนเพื่อจะไปฟ้องศาล และเมื่อฟ้องแล้วก็เป็นเรื่องของศาลที่จะดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปจนถึงที่สุด

#### - **สาระสำคัญการอายัดที่ดิน**

(๑) ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ยื่นคำขออายัดที่ดิน

(๒) การยื่นคำขออายัดที่ดิน ต้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขออายัดที่ดิน

(๓) กรณีที่จะรับอภัยต้องเป็นกรณีที่ผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงที่ขออภัยโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

(๔) การสั่งรับอภัยไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอภัย

(๕) เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอภัย การอภัยสิ้นสุด และผู้นั้นจะขออภัยซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

(๖) ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอภัย เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอภัยที่ดินหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอภัยที่ดินได้

(๗) เมื่อผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า คำสั่งรับอภัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นและเชื่อได้ว่าคำสั่งที่รับอภัยไว้ นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ให้สั่งยกเลิกการอภัยได้

(๘) การสั่งรับอภัยหรือไม่รับอภัย หรือคำสั่งยกเลิกอภัย ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย

## ๒. หลักเกณฑ์การพิจารณาคำขออภัยที่ดิน

(๑) ททรัพย์ที่ขออภัยได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น

(๒) ประเด็นที่ขออภัยจะต้องยังไม่มีที่ยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้ว แต่ถ้าได้มีที่ยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอภัยได้ เป็นเรื่องที่มีผู้มีส่วนได้เสียจะไปขอให้ศาลสั่งอายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำหรับในทางปฏิบัติแม้ผู้ขอจะได้อื่นฟ้องต่อศาลแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้มายื่นขออภัยเจ้าพนักงานที่ดินก็ต้องรับคำขอแล้วพิจารณาสั่งไม่รับอภัย ไม่ใช่จะต้องปฏิเสธคำขอ

กรณีที่ผู้ขออภัยนำคำฟ้องมาแสดงประกอบจะต้องพิจารณาว่าคำฟ้องกับกรณีที่ขออภัยเป็นกรณีเดียวกันหรือไม่ ถ้าเป็นกรณีเดียวกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอภัยได้ แต่ถ้าเป็นคนละกรณีก็ต้องพิจารณาว่าการขออภัยนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอภัยได้หรือไม่

(๓) ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด แต่ไม่รวมถึงพยานบุคคล

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงเท่านั้น โดยไม่อาจสอบสวนพยานบุคคลหรือเจ้าของที่ดินที่ถูกขออายัดได้แต่อย่างใด

### ๓. สารระสำคัญในคำขออายัด

การรับคำขออายัดเป็นขั้นตอนที่สำคัญของการพิจารณาปรับอายัดที่ดิน ดังนั้น ในคำขออายัดควรมีสารระสำคัญในคำขอเพื่อการพิจารณา ดังนี้

- (๑) ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร
- (๒) การมีส่วนได้เสียนั้นมีผลโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัดและอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่
- (๓) มีหลักฐานอะไรมาแสดงประกอบคำขอ
- (๔) มีความจำเป็นอย่างไรจึงขออายัด
- (๕) เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด
- (๖) ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร
- (๗) การขออายัดต้องยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำไปแสดงประกอบคำขออายัด ต้องใช้ต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ตามข้อ ๑๓ วรรคท้าย ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

### ๔. การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครอง

คำสั่งรับ หรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้กำหนดขั้นตอน หรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ การจัดทำคำสั่งจึงต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์

ให้คู่กรณีทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๗๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๙)

#### ๕. การอายัดห้องชุด

โดยที่มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม ดังนั้น การอายัดห้องชุดจึงต้องนำหลักเกณฑ์อายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับการอายัดห้องชุดด้วย

#### ● แนวทางปฏิบัติ

##### ๑. การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

กรณีเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร จากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินข้อ ๑๙ เสร็จแล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงานพร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่า ให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึด อายัด ดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับคำสั่งยึดอายัดที่ดินจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวบรวมสำเนาคำสั่งที่ส่งมาด้วยเข้าไว้ในสารบบที่ดินโดยไม่ต้องบันทึกอายัดซ้ำอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๙๙๕๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

## ๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองกรณีที่ดินถูกยึดหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจํานองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจํานอง ต่อมาผู้รับจํานองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจดทะเบียนจํานองที่ดินเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น มีผลให้สิทธิการรับจํานองที่ดินตกไปแก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจํานอง (ผู้โอน) และผู้รับโอน มีความประสงค์จะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จํานอง เพื่อผู้รับโอนจะได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากอธิบดีกรมสรรพากรได้สั่งยึดหรืออายัดที่ดินที่จํานองนั้นซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ต้องรับผิดเสียภาษีอากรไว้ก่อนแล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งคำสั่งศาลให้ยึดหรืออายัดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจํานองนั้นไว้ก่อนแล้ว ตามมาตรา ๒๕๔ และมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่การโอนสิทธิการรับจํานองมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจํานองในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนต่อไปได้ และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจํานองนั้นไปให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดทราบด้วย (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖ )

## ๓. การขออายัดหรือระงับการจดทะเบียนกรณีอื่น ๆ

(๑) การขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างราษฎรร้องทุกข์ และทูลเกล้าฯ ถวายฎีกา การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งการจะสั่งให้ระงับการโอน กล่าวคือ ยึดหรืออายัดที่ดิน จะต้องมียุทธศาสตร์สนับสนุนให้กระทำ เช่น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือตามที่ศาลสั่งยึดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงจะกระทำได้ สำหรับกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการตรวจและติดตามการปฏิบัติราชการ สํานักนายกรัฐมนตรี ขอความร่วมมือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับนายทุนเงินกู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ราษฎรกำลังร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อรัฐบาลและทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาต่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวไว้ก่อนจนกว่าจะมีการสั่งการจากผู้ซึ่งรัฐบาลแต่งตั้งให้เป็นผู้ดำเนินการ โดยแจ้งให้ผู้โอนและผู้รับโอนทราบถึงเหตุผลความจำเป็นตามควรแก่กรณี และแจ้งให้ทราบด้วยการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งยังอยู่ระหว่างพิพาทกันนั้น ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจในการยึดหรืออายัดไว้ จึงไม่อาจระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่อย่างไรก็ดีพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรให้ความร่วมมือเท่าที่จะไม่

ขัดต่อระเบียบและกฎหมาย โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงที่พิพาททราบถึงเหตุที่มีราษฎรร้องทุกข์หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยังคงยืนยันให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะระงับการจดทะเบียนได้ แต่ก็ควรบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้ในเรื่องให้ปรากฏเป็นหลักฐานเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนให้ไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

(๒) การอายัดที่ดินของพนักงานสอบสวน

กรมตำรวจ (เดิม) ได้พิจารณาว่า ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๘๕ ให้อำนาจพนักงานสอบสวนยึดสิ่งของต่างๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานไว้ได้ จนกว่าคดีถึงที่สุด และในมาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา คงมีอำนาจเพียงยึดไว้ซึ่งสิ่งของที่มีไว้เป็นความผิด หรือได้มาโดยการกระทำความผิด หรือได้ใช้หรือสงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำความผิดที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานได้ไว้เท่านั้น ส่วนตามประมวลกฎหมายอาญา ให้ศาลมีอำนาจริบทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๒ ถึงมาตรา ๓๔ แต่ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจพนักงานสอบสวนอายัดทรัพย์สินได้ การที่พนักงานสอบสวนแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินอายัดโฉนดที่ดินและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในคดีไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดนั้นจึงกระทำไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๙๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๑)

(๓) ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอให้ชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดิน เป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะชะลอหรือระงับการจดทะเบียนและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินได้จึงต้องมีกฎหมายให้อำนาจให้กระทำไว้ หรือผู้ที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรืออายัดที่ดินจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมายให้อำนาจในการสั่งการให้สามารถรอนสิทธิเจ้าของที่ดินได้เท่านั้น เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งยึดหรืออายัดของศาลตามมาตรา ๒๕๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือการอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น มิฉะนั้นแล้ว การดำเนินการไปโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมายจะเป็นการละเมิดและอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินได้ ดังนั้น หาก ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินรายใดที่ผิดสัญญาตกลงจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. แล้ว ให้ ส.ป.ก. ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดย ส.ป.ก. ต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ส.ป.ก. เป็น

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ได้อันอาจจะต้องฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัดและใช้ดุลพินิจพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะต้องฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะมีคำสั่งรับอายัดไว้ ดังนี้ หากมีบทบัญญัติของกฎหมายใดให้อำนาจ ส.ป.ก. ยึดหรืออายัด หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. ไว้แล้ว ก็สามารถแจ้งการอายัดที่ดินหรือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้โดยตรง (สารบบเลขที่ ๑๐๐๒ - สมท.)

#### ๔. การขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

(๑) กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้มอบอำนาจไว้ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบและดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นทราบโดยอนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

กรณีตาม (๑) และ (๒) ไม่ให้เจ้าหน้าที่รับทราบหรือรับรู้หากมีการจดทะเบียนตามหนังสือมอบดังกล่าว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐)

#### ๕. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บเอกสารการผิติดไว้ในสารบบที่ดิน

(๑) เมื่อมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานเกี่ยวกับการผิติด หรือแจ้งให้ทราบการผิติดเกี่ยวกับที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง หรือให้เก็บหนังสือ



สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารต่าง ๆ ไว้ในสารบบที่ดิน ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เป็นเรื่องของคู่กรณีที่จะต้องไปวาทกล่าวกันเอง โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้ในคำร้องพร้อมทั้งคืนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่ผู้ร้องไป ส่วนคำร้องให้เก็บเข้าแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บเข้าสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้นั้นทราบโดยเร็ว อนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือและหลักฐานคืนผู้แจ้งมานั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๑)

## ๖. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บคำสั่งศาลที่สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถไว้ในสารบบที่ดิน

โดยที่ตามมาตรา ๒๘ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ประกาศคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถในราชกิจจานุเบกษา ประกอบกับก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น เมื่อมีผู้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถ มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอภัยไว้เพื่อตรวจสอบ แต่ไม่ถือว่าเป็นการอภัยตามกฎหมาย เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า เจ้าของที่ดินถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หากจะมีการทำนิติกรรมใด ๆ ให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการแทน และนิติกรรมใดที่ผู้อนุบาลกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลอนุญาต ก็จะต้องให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการและได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๘/ว ๐๕๕๖๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๔)

## ๗. แนวทางปฏิบัติที่น่าสนใจอื่น ๆ

(๑) เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราว จึงมีลักษณะเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ในการพิจารณา

สั่งรับอภัยหรือไม่รับอภัยที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ จึงกำหนดไว้ชัดเจนว่า ในการพิจารณาสั่งรับอภัยหรือไม่รับอภัยเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินโดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอภัยได้ต้องปรากฏว่าผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออภัยโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออภัยนำมาแสดงประกอบคำขออภัย หากพิจารณาเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่า ผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออภัยอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอภัย แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออภัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออภัย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็สั่งไม่รับอภัย

(๒) การอภัยที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอภัยอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอภัยที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออภัยมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอภัย การอภัยย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอภัย หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด (ที่ขึ้นอยู่กับขณะนั้น) แม้ปัจจุบันการอภัยตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับอภัยที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ (เดิม) ผลของการอภัยก็ยังคงสมบูรณ์อยู่ต่อไป ดังนั้น หากในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกอภัยตามกฎหมายเดิมไว้ ต้องการที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น จะต้องนำคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออภัยแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกการอภัยดังกล่าวเสียก่อน จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อไปได้ หากไม่ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกการอภัยและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปได้

(๓) การถอนอภัยและการจำหน่ายบัญชีอภัย กรณีศาลสั่งอภัยตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอภัยอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) ซึ่งกำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอภัยที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออภัยมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอภัย การอภัยย่อมมีผลต่อไป

จนกว่าศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ยกคำฟ้องที่ขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว หรือศาลสั่งให้ถอนการอายัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๗ (๒) และ (๔) ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายัดแล้ว หากผลของคำพิพากษาศาลฎีกานั้นทำให้การอายัดสิ้นสุดลง ก็ชอบที่จะดำเนินการบันทึกการอายัดสิ้นสุดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวซึ่งเป็นคำสั่งที่ใช้อยู่ในขณะนั้นได้

(๔) การดำเนินการกรณีมีรายการอายัดเกิน ๑๐ ปี กรณีมีรายการอายัดที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นนานเกินกว่าสิบปี หรือมีรายการอายัดค้างบัญชีเป็นเวลานาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้นก่อนว่า การอายัดดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้วหรือไม่ หากการอายัดนั้นได้สิ้นสุดแล้วจึงพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายัดต่อไป และสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ยกเลิกข้อมูลที่ดินที่การอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกันด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๙๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

(๕) กรณีมีหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสั่งห้ามทรัพย์มีการฟ้องในศาล กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด หรือกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสั่งห้ามทรัพย์ที่ได้ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีได้ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนั้น กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสั่งห้ามทรัพย์ที่ได้ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้แจ้งทั้งสองกรณีได้ เนื่องจากการกระทำใด ๆ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย หากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติรองรับอำนาจไว้ เจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมไม่สามารถดำเนินการได้

ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าว เป็นการกระทบทสิทธิของผู้มีชื่อในทางทะเบียนหรือคู่มือที่เกี่ยวข้องและเกิดการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้กฎหมายได้ (สารบบเลขที่ ๙๑๘ -สมท./บันทึกสำนักกฎหมายที่ มท ๐๕๐๕.๔/๔๘๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕)

### • แนวทางวินิจฉัยที่สำคัญ

๑. การอายัดที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินข้อ ๕ และ ข้อ ๖ กำหนดไว้ว่า ผู้ใดมีความประสงค์ที่จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ตามแบบ (ท.ด. ๙) พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานโดยในคำขออายัด ผู้ขออายัดต้องระบุให้ชัดเจนว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดอย่างไร มีเอกสารอย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร เมื่อขออายัดแล้วจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด ถ้ามีหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น ในกรณีที่ขออายัดได้มีการโอนไปบุคคลภายนอกแล้ว ให้ระบุด้วยว่าจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร โดยเจตนากรณีในการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะอายัดเพื่อมิให้เจ้าของที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินก่อนที่จะมีการเสนอคดีขึ้นสู่ศาล ดังนั้น เมื่อผู้ขออายัดได้ยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว สิทธิของผู้ขออายัดมีอย่างไรต้องไปดำเนินการทางศาล จะกลับมาขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดินลับ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๕๗๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗)

๒. การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ แต่ในการอายัดรายนี้ผู้ขออายัดได้ขออายัดที่ดินเพื่อให้มีการโอนขายกันตามหลักฐาน น.ส. ๓ และ ส.ค.๑ ซึ่งหลักฐาน ส.ค.๑ เป็นเพียงหลักฐานที่เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ถือได้ว่า เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึงไม่อาจจะฟ้องศาลบังคับให้จดทะเบียนโอนให้แก่กันได้ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๐/๒๕๐๙) ซึ่ง ส.ค.๑ กระทำได้ก็เพียงส่งมอบการครอบครองกันไม่อาจทำการจดทะเบียนหรือ

เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ดังนั้น การขออายัดที่ดิน เพื่อป้องกันการโอนขายกันตามหลักฐาน ส.ค. ๑ จึงไม่อาจทำได้ คงอายัดได้เฉพาะที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ เท่านั้น

ที่ดิน ส.ค.๑ ถ้าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียกับการจ้างหรือเช่า ก็อาจรับอายัดได้เพราะการจ้างหรือเช่าไม่ใช่การโอน จึงชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้

๓. ผู้ขออายัดไปดำเนินคดีทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออายัด เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีคำสั่งไม่รับอายัด แต่ต่อมาผู้ขออายัดได้ถอนฟ้องคดี ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความแล้ว ผลแห่งการถอนฟ้องย่อมลบล้างผลแห่งการยื่นคำฟ้องและทำให้คู่ความกลับคืนเข้าสู่ฐานะเดิม เสมือนหนึ่งมิได้มีการฟ้องเลยตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๗๖ ดังนั้น เมื่อผู้ขออายัดยื่นคำขอใหม่ก็ต้องถือว่าการขออายัดรายนี้มีใช่เป็นการใช้สิทธิทางศาลก่อนแล้วจึงมาขออายัดใหม่ และเมื่อ ส. ซึ่งเป็นหลานของเจ้ามรดกขออายัดโดยอ้างว่าการโอนมรดกไม่ชอบ ผู้ขอเป็นผู้มีส่วนได้เสียเพราะเป็นผู้รับมรดกตกทอดในที่ดินที่ขออายัด ดังนี้ เห็นว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๔. ตามมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ระบุว่า “ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์ขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” คำว่า “อันอาจจะฟ้อง” มีความหมายในตัวเองแล้วว่าอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องศาล มิใช่ฟ้องแล้ว จึงมาขออายัด และโดยเจตนาแล้ว การอายัดไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็เพื่อช่วยเหลือผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ที่ไม่สามารถไปใช้สิทธิทางศาลได้ทัน่วงที เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีกรรมวิธีอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้ว ถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล ผู้ขอชอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ นอกจากนี้กรณีตามมาตรา ๘๓ วรรคสองเดิมก่อนแก้ไขใหม่มีข้อความระบุว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้ปรากฏแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้ได้มีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ขออายัด โดยให้ผู้นั้นไปดำเนินการทางศาล” แต่ตามมาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขใหม่ไม่มีข้อความดังกล่าวระบุไว้ก็เนื่องมาจากตามมาตรา ๘๓ เดิมก่อนแก้ไข ผลของการอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินจะคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอน

การอายัด หรือมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุด หากผู้ขอไปดำเนินการทางศาลแล้วนำหลักฐาน ยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดภายใน กำหนดเวลาที่อายัด แต่ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขใหม่ (แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓) การอายัด ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะสิ้นสุดลงทันทีเมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่พนักงาน เจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด ไม่ว่าผู้ขอจะไปดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่มีผลให้การอายัดมีอยู่ ต่อไป จึงไม่มีข้อความดังกล่าวระบุไว้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ก. ได้ไปฟ้องต่อศาลใน ประเด็นที่ขออายัดก่อนแล้วจึงมาขออายัดที่ดิน กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ตาม มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำสั่งไม่รับอายัดของเจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบแล้ว (สารบบ เลขที่ ๗๕๕๒ -ส.กทม.)

๕. นาย ป. ขอให้อธิบดีกรมที่ดินอายัดที่ดินของบริษัท ร. ไว้ก่อนจนกว่าผลการ พิจารณาเพื่อให้รัฐมนตรีตรวจสอบการดำเนินการของคณะกรรมการบริษัท ร. ว่ามีพฤติการณ์ที่ ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลให้การซื้อขายทรัพย์สินของบริษัทไม่ถูกต้องตาม กฎหมายด้วยนั้น เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้มีส่วน ได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และการ พิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของ พนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินหรือสั่ง ให้พนักงานงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอายัดที่ดินได้ โดยในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ จะพิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอเท่านั้น และหากเห็นสมควร เชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินก็จะสั่งรับอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด เมื่อพ้น กำหนดระยะเวลาดังกล่าว การอายัดจะสิ้นสุดลงและผู้ยื่นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้ (สารบบเลขที่ ๑๑๐๙๘ -จังหวัด)

๖. หนังสือยินยอมที่ ๖. ลงลายมือชื่อยินยอมให้บ้านของ น. ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนด เลขที่ ๑ ใช้พื้นที่ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เป็นที่จอดรถ เป็นคำเสนอ เมื่อ น. ได้เข้าใช้ประโยชน์ ในพื้นที่ของที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งเท่ากับเป็นการสนองรับ มีผลให้สัญญาระหว่าง ๖. กับ น. เกิดขึ้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙๕/๒๕๒๓) และสัญญาเช่นนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นข้อสัญญาก่อตั้ง ภาระจำยอมอย่างหนึ่ง ซึ่งแม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้เป็นทรัพย์สินสิทธิสมบูรณ์ตามกฎหมายแต่ก็สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิซึ่งบังคับกันได้ระหว่างคู่กรณี โดยคู่กรณีฝ่ายหนึ่งอาจบังคับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๓๐๑ เพื่อให้บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๗๗/๒๕๓๖) ดังนั้น น. ผู้ขออายัดจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๗. กรณีที่มีการขออายัดที่ดินโดยผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน เนื่องจากผู้ซื้อได้ชำระเงินเป็นเช็คของธนาคาร เมื่อผู้ขออายัดนำเช็คไปขึ้นเงินที่ธนาคาร ปรากฏว่า ธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินตามเช็คโดยให้เหตุผลว่าเงินในบัญชีไม่พอจ่าย จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องให้ผู้ซื้อโอนที่ดินคืนให้ผู้ขออายัด (ผู้ขาย) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง จึงถือได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๘. เมื่อที่ดินอยู่ในระหว่างการอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ศาลจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้คู่กรณีได้ หากคำพิพากษาตามยอมนั้นไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์นั้นแล้วผลคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่อาจใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔) เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมได้

๙. กรณีที่ขออายัด ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีที่ฟ้องตามประเด็นที่ขออายัด และคดีถึงที่สุด จึงต้องถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) การที่คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ (ซึ่งใช้ขณะนั้น) กำหนดให้การอายัดสิ้นสุดลงเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินตามคำพิพากษาในกรณีที่ขออายัด ก็เพื่อคุ้มครองผู้ขออายัด มิให้ได้รับความเสียหายระหว่างที่ยังไม่ไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของศาล (ที่ยึดไว้ในอีกคดีหนึ่ง) ไปแล้ว และตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป แม้จะปรากฏภายหลังว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ ประกอบกับคำพิพากษาตามยอมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันไปถึงบุคคลภายนอก (มาตรา ๑๔๕ แห่งประมวล

กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เทียบฎีกา ที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓) ผู้ซื้อทอดตลาดย่อมมีสิทธิที่จะทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนต่อไปได้ สภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องให้โจทก์หรือบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษานำสัญญาประนีประนอมยอมความมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมโดยลงชื่อบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยได้ เว้นเสียแต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบันจะมาขอจดทะเบียนให้เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมได้ จึงถือว่าการอายัดที่มีอยู่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยเพื่อรอการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้สิ้นผลไปโดยปริยาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะจำหน่ายบัญชีอายัดเสียได้ (สารบบเลขที่ ๘๔๗๕ -ส.กทม)

๑๐. กรณีที่ผู้ขออายัดนำหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านเลขที่ ๑ อันเป็นบ้านหลังที่ ส. ซ้อมาพร้อมที่ดินที่ขออายัดเมื่อปี ๒๕๓๘ โดยมีชื่อ น. ผู้ขออายัดย้ายเข้ามาเป็นเจ้าบ้านเมื่อปี ๒๕๓๘ มาแสดงประกอบคำขออายัดเพื่อดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลขอแบ่งทรัพย์สินที่ร่วมกันทำมาหาได้ ซึ่งตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔ เจ้าบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน อาจหมายถึงผู้เช่า ผู้ดูแลบ้าน หรือผู้ซึ่งเป็นหัวหน้าครอบครัวครอบครองบ้านในฐานะใดก็ตาม นอกจากนี้การมีชื่อในสำเนาทะเบียนบ้าน ในฐานะเจ้าบ้านก็มิได้แสดงว่าที่ดินที่ขออายัดเป็นทรัพย์สินที่ น. กับ ส. ทำมาหาได้ร่วมกันและมีได้หมายความว่าผู้ขออายัดจะต้องมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินที่ขออายัดด้วย เพราะหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินเป็นของ ส. เพียงคนเดียว แม้ผู้ขออายัดจะเป็นเจ้าบ้านก็มิได้ทำให้ผู้ขออายัดมีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมด้วย หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านนี้จึงยังฟังไม่ได้ว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด

๑๑. การที่ผู้ขออายัดที่ดินอ้างว่ามีชื่อในโฉนดที่ดินลงชื่อไว้แทนผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่ดินคืนให้แก่ตน โดยผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องคดีอาญารัฐบาลยกฟ้องทรัพย์และผู้สนับสนุนที่ศาลมีคำสั่งว่าคดีโจทก์มีมูลให้ประทับฟ้องไว้พิจารณาประกอบคำขออายัดที่ดิน กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน (ฝ่ายที่ ๒) ว่าสำเนาคำฟ้องคดีอาญาดังกล่าวถือว่าเป็นหลักฐาน แต่ยังไม่ควรเชื่อถือว่ามีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด (มติคณะกรรมการ



พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๙ เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๓๙)

๑๒. นาย ฮ. ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทมีหนังสือขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนไว้เนื่องจากเกรงว่ากรรมการบริษัท จะไปทำการจดทะเบียนโอนหรือก่อภาระผูกพันในที่ดินโดยไม่สุจริตเท่านั้น ไม่ปรากฏว่า นาย ฮ. จะไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะอาศัยได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนกรณีที่นาย ฮ. ยื่นคำขออาศัยซึ่งตามหนังสือรับรองของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่นาย ฮ. ยื่นประกอบการอาศัย ปรากฏว่าการจดทะเบียนขายของบริษัท ได้ดำเนินการไปโดยกรรมการผู้มีอำนาจและอยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของบริษัท การขายดังกล่าวจึงเป็นการจัดกิจการของบริษัท อย่างหนึ่งซึ่งกรรมการมีอำนาจกระทำได้ นาย ฮ. แม้จะเป็นกรรมการของบริษัท แต่ไม่มีอำนาจเข้าจัดการกิจการของบริษัทเพียงลำพังคนเดียวได้ จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนขายที่ดิน เพราะการฟ้องคดีดังกล่าวเป็นการจัดกิจการของบริษัทอย่างหนึ่ง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๓๗/๒๕๑๙) หากการขายที่ดินทำให้บริษัทเสียหาย นาย ฮ. ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง ก็สามารถฟ้องร้องเรียกเอาสินไหมทดแทนจากกรรมการผู้ทำให้บริษัทเสียหายได้ตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๑๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น จะก้าวล่วงเข้าไปฟ้องร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมซึ่งผู้มีอำนาจจัดการกิจการของบริษัทได้กระทำไปแล้วกับบุคคลภายนอกไม่ได้ จึงถือไม่ได้ว่านาย ฮ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อย่างไรก็ดีในการขออาศัย ผู้ขออาศัยจะต้องมีหลักฐานมาแสดงประกอบการขออาศัย แต่การขออาศัยรายการที่ผู้ขออ้างว่าการโอนขายที่ดินเป็นการโอนโดยแสดงเจตนาลงนั้นเป็นเพียงการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่มีหลักฐานมาแสดง จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ (สารบบเลขที่ ๖๒๐/๓๓ - สล.)

๑๓. กรณีมีผู้ยื่นขออาศัยที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งรับหรือไม่รับอาศัยโดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออาศัยนำมาแสดงประกอบกับคำกล่าวอ้างในคำขออาศัยเท่านั้น ไม่อาจพิจารณาจากเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่ผู้ขออาศัยส่งมาประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมภายหลังได้ แม้บริษัท พ. จะส่งหนังสือสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมมาให้ภายหลัง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจนำเอกสารหลักฐานนั้นมาประกอบการพิจารณาอาศัยได้

หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ผู้ขอนำมาประกอบคำขออาศัยว่า บริษัท พ. (โดยนาย ส. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ) ได้ทำสัญญาตกลงให้บริษัท พ. ผู้ขออาศัยเช่าช่วงที่ดิน โดยในขณะที่ทำสัญญานาย ส. ในฐานะเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าเดิมได้ลงนามรับรู้และยินยอมให้บริษัท พ. นำที่ดินไปให้เช่าช่วงได้ กรณีเท่ากับว่านาย ส. เจ้าของที่ดินยอมรับว่า ได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินให้กับ บริษัท พ. มิฉะนั้นแล้วก็คงไม่ยอมให้บริษัท พ. นำที่ดินของตนไปเช่าต่อ ดังนั้น แม้ว่าบริษัท พ. ผู้ขออาศัยจะไม่มีนิติสัมพันธ์โดยตรงกับนาย ส. เจ้าของที่ดิน แต่การที่นาย ส. ผู้ให้เช่าเดิมซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทราบถึงการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างบริษัท พ. กับบริษัท พ. ผู้ขออาศัยแล้วไม่ทักท้วงกลับยินยอมให้นำที่ดินของตนไปให้เช่าช่วง ก็ต้องเข้าใจว่า บริษัท พ. เป็นผู้เช่าที่ดินดังกล่าว และสามารถนำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงต่อได้ เมื่อต่อมา บริษัท พ. บอกลีกสัญญาเช่าช่วง และบริษัท พ. ขออาศัยที่ดินซึ่งแม้คำขออาศัยไม่ชัดเจนว่า ผู้ขออาศัยขออาศัยที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลในประเด็นใด แต่จากเอกสารหลักฐานแนบท้ายที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการให้ถ้อยคำพอสรุปได้ว่า บริษัท พ. ได้ขออาศัยโฉนดที่ดินเลขที่ ๔ เพื่อไปฟ้องบังคับให้บริษัท พ. ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ได้กระทำไว้ต่อกัน คือ จดทะเบียนเช่าช่วงหรือจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่บริษัทฯ ผู้ขออาศัย กรณีถือได้ว่าผู้ขออาศัยเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินที่ขออาศัย อันอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนข้อเท็จจริงจะเป็นเช่นไรใครเป็นฝ่ายผิดสัญญา นาย ส. ในฐานะเจ้าของที่ดินต้องผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวหรือไม่เป็นเรื่องที่ควรต้องไปพิสูจน์กันในชั้นศาล

โดยที่คำขออาศัยรายนี้ไม่ได้ระบุว่า ขออาศัยเพื่อไปฟ้องศาลในประเด็นใด หากผู้ขออาศัยมิได้มีเอกสารมาประกอบการให้ถ้อยคำ ย่อมไม่อาจพิจารณาได้ว่า กรณีที่ขออาศัยนั้นเพื่อจะไปฟ้องศาลบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขออาศัยให้เป็นที่แน่ชัดด้วยว่าจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด เพราะหากการขออาศัยมิใช่เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออาศัยแล้ว ย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาศัยได้ (สารบบเลขที่ ๘๘๕๙ - ส.กทม.)

๑๔. ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันนั้น การที่ผู้จะซื้อเข้าทำสัญญาด้วยนั้นก็ด้วยประสงค์ต้องการได้มาซึ่งที่ดิน แม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีได้ระบุข้อความให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้โอนที่ดินขายแก่ผู้จะซื้อได้เมื่อฝ่ายผู้จะขายผิดสัญญาก็ตาม ผู้จะซื้อนั้นก็ฟ้องบังคับให้โอนขายตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๓ วรรคหนึ่ง

อย่างไรก็ดีเมื่อผู้จะซื้อได้มีหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงและข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีได้มีการโอนขายที่ดินให้ตามสัญญา โดยผู้จะซื้ออ้างว่าผู้จะขายผิดสัญญาไม่ยอมโอนให้เช่นนี้ ย่อมถือได้ว่าผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุได้ ส่วนผู้จะซื้อจะฟ้องให้โอนที่ดินตามสัญญาได้หรือไม่ เป็นเรื่องที่ศาลเป็นผู้วินิจฉัยต่อไป

๑๕. นาย จ. ขออายัดที่ดินโฉนดที่ดินจำนวนสองแปลง โดยอ้างว่าเดิม นาย พ. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นาย ว. และ นาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๖ ต่อมา นาย พ. ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่ตนอีกทอดหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๗ จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลขอให้บังคับจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนนั้นตามข้อเท็จจริงแม้ว่านาย จ. จะมีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นาย ว. และนาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็มีได้บังคับถึงขนาดว่า ผู้ขออายัดต้องมีนิติสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินโดยตรง กฎหมายเพียงแต่บัญญัติว่าผู้ขออายัดที่ดินต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เท่านั้น ดังนั้น เมื่อเหตุผลที่นาย จ. ผู้ขออายัดกล่าวอ้างมีมูลที่อาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว กรณีเช่นนี้ย่อมถือได้ว่า นาย จ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายัดที่ดินไว้ (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๘)

๑๖. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ กรณีที่จะอายัดที่ดินได้ ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินและต้องเป็นการอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน ดังนั้น แม้ผู้ขออายัดจะเป็นผู้ซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินเพราะหากมีการโอนหุ้นทั้งหมดตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นผู้ขออายัดนั้นเท่ากับเป็นเจ้าของบริษัทและย่อมเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมทั้งที่ดินที่เป็นของบริษัทด้วยก็ตาม แต่การอายัดรายนี้ผู้ขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลเพื่อให้โอนหุ้นให้แก่ผู้ขออายัดและห้ามมิให้จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินที่ขออายัด มิได้อายัดไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน การอายัดรายนี้จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุได้

๑๗. การขายฝากที่ดินนั้นเมื่อพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว ที่ดินที่ขายฝากนั้นย่อมหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝาก ต่อมาผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือกันขึ้นใหม่ว่า ผู้รับซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากซื้อที่ดินนั้นคืนได้ จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๙๖ แต่เป็นคำมั่นจะขายชอบที่จะบังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๔ (คำพิพากษาฎีกา ๓๔๗/๒๔๘๘) กรณีที่ จ. ได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินมีกำหนด ๓ ปี ไว้กับ น. ต่อมาพ้นกำหนดไถ่ถอนจากการขายฝากแล้ว จ. ผู้ขายฝาก ซึ่งเป็นโจทก์ และ น. ผู้ซื้อฝากซึ่งเป็นจำเลยได้ประนีประนอมกันต่อหน้านายอำเภอ ว่า น. ยินยอมให้ จ. ซื้อที่ดินดังกล่าวคืนได้ การยอมความดังกล่าวจึงเป็นคำมั่นจะขาย จ. ชอบที่จะฟ้องขอซื้อคืนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๕๔ กรณีที่ จ. ขออายัดที่ดินดังกล่าวโดยอ้างว่า น. ไม่รับชำระเงินและโอนที่ดินให้ตามที่ได้ตกลงกัน และได้นำเงินไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์แล้ว จึงขออายัดเพื่อไปฟ้องศาลมีคำสั่งให้ น. โอนที่ดินให้ตนต่อไป จึงยอมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๑๘. นาง พ. ขออายัดที่ดินโดยอ้างว่า ตนได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับนาง ภ. ผู้รับซื้อฝากมีกำหนดหนึ่งปี แต่ผู้รับซื้อฝากจ่ายเงินไม่ครบตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเพราะมีเงินไม่เพียงพอ จึงให้ตนทำสัญญากู้เงินจากนาย ส. ผู้เป็นหลานชายของนาง ภ. โดยตกลงกันไว้ว่าจะทำสัญญาขายฝากสองปี แต่เมื่อมาจดทะเบียนขายฝากกับพนักงานเจ้าหน้าที่นาง ภ. กลับแจ้งว่ากำหนดเวลาไถ่ถอนหนึ่งปี หากใกล้ครบกำหนดจึงค่อยมาจดทะเบียนขยายระยะเวลาเป็นปี ๆ ไป แต่เมื่อใกล้ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาขายฝากนาง ภ. กลับขอขึ้นดอกเบี้ย ทำให้ตนมีเงินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ เมื่อตกลงกันไม่ได้ นาง ภ. จึงไม่ยอมขยายระยะเวลาขายฝากให้จนสัญญาขายฝากสิ้นสุดลง จึงขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องศาลให้นาง ภ. ขยายระยะเวลาไถ่ถอนขายฝากถ้าไม่ได้ก็จะขอให้ศาลบังคับให้นาง ภ. ขายที่ดินคืนให้ตน หากพิจารณาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงได้แก่ สำเนาสัญญาขายฝากที่ดิน สำเนาหนังสือสัญญากู้เงิน แสดงให้เห็นว่า ผู้ขออายัดประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินที่ขออายัดโดยตรง ถือว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่นาง ภ. อ้างว่า หากมีการขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อตนยินยอมให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนผู้ขออายัดเองก็อ้างว่า นาง ภ. จ่ายค่าขายฝากให้ไม่ครบและบิดพลิ้วไม่ขยายกำหนดไถ่ถอนตามที่

ตกลงกันได้ เท่ากับไม่ยอมทำหลักฐานเป็นหนังสือยินยอมขยายเวลาไถ่ให้กับผู้ขออายัด ซึ่งข้ออ้างของทั้งสองฝ่ายเป็นข้อเท็จจริงที่จะต้องไปพิสูจน์และนำสืบกันในชั้นศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครถูกใครผิดอย่างไร การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดที่ดินรายนี้ไว้ จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ แล้ว (สารบบเลขที่ ๘๗๒๔ - ส.กทม.)

๑๙. นาย ธ. ผู้ขออายัด อ้างว่า นาย น. ผู้รับซื้อฝากฉ้อฉลหลอกลวงไม่ชำระเงินค่าขายฝากให้แก่ผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อเพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินและบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนขายฝากพร้อมทั้งเรียกค่าเสียหาย หากพิจารณาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกอบคำขออายัดได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน บันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากการขายฝาก หนังสือบอกล้างนิติกรรมขายฝาก ใบตอบรับหนังสือทางไปรษณีย์ ประกอบกับข้ออ้างของผู้ขออายัดที่ดินที่ปรากฏในคำขออายัดว่า ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระเงินค่าขายฝากที่ดินให้แก่ผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องเพิกถอนสัญญาขายฝากและบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนขายฝาก เอกสารดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้ขออายัดประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง ถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ (สารบบเลขที่ ๗๖๘๔ - ส.กทม.)

๒๐. ตามพินัยกรรมของนาง ม. แสดงให้เห็นถึงเจตนาของนาง ม. ผู้ทำพินัยกรรมว่าประสงค์ให้นาง ธ. และนาง ว. อยู่อาศัยในที่ดินและบ้านของนาง ม. ผู้ตายตลอดไป ซึ่งแม้แต่ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมจะมีได้ระบุให้ต้องจดทะเบียนสิทธิอาศัยหรือสิทธิเหนือพื้นดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่กระบุให้บุคคลที่กล่าวในพินัยกรรมรวมถึงนาง ว. ผู้ขออายัด มีสิทธิอาศัยอยู่ในที่ดินและบ้านได้ตลอดชีวิต สิทธิอาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๑๐ และเป็นทรัพย์สินที่ผู้ขออายัดได้รับมาตามพินัยกรรม ผู้ขออายัดจึงย่อมมีสิทธิเรียกให้นาย จ. ผู้ซึ่งรับมรดกที่ดินจดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือน หรือสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่ตนตามพินัยกรรมได้ แม้ตามคำขออายัดของนาง ว. จะระบุเพียงว่านาย จ. จดทะเบียนสิทธิอาศัยบนที่ดินให้แก่ตนตามพินัยกรรม กรณีอาจแปลได้อีกทางหนึ่งว่าผู้ขออายัดขออายัดไว้เพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินลงบนที่ดินทั้งสองแปลง ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ตามคำขออายัดประกอบกับเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะนั้นฟังได้ว่า

ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินทั้งสองแปลงข้างต้นอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับอายัดที่ดินตามคำขอของนาง ว. จึงเป็นการไม่ชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวหนึ่งเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันทั่วๆไป เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีการวินิจฉัยอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้วต้องถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล และไม่มีเหตุจะต้องได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อที่จะได้ไปฟ้องคดีต่อศาลอีกต่อไป หากผู้ขออายัดประสงค์ให้ที่ดินมีการอายัดหลังจากที่ฟ้องศาลแล้วก็ชอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า ภายหลังจากที่นาง ว. อุทธรณ์คำสั่งไม่รับอายัดและเรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาอุทธรณ์ นาง ว. ได้ไปฟ้องคดีในกรณีที่ขออายัดต่อศาล กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งรับอายัดที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สารบบเลขที่ ๘๘๔๒ -ส.กทม.)

๒๑. กรณีที่ทายาทโดยธรรมสละมรดก ผู้สืบสันดานของทายาทคนนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของผู้สละมรดก และชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับส่วนแบ่งที่ผู้สละมรดกจะได้รับตามป.พ.พ. มาตรา ๑๖๑๕ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ป. ผู้ขออายัดเป็นบุตรของ ข. ส่วน ข. เป็นบุตรของ ต. เมื่อ ข. ได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือสละมรดกของ ต. ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของ ข. ย่อมมีสิทธิสืบมรดกและชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งจากที่ดินมรดกของ ต. ด้วย ป. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงนี้ การที่ ป. ขออายัดที่ดินนี้ไว้เพื่อไปดำเนินการฟ้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก และบังคับให้ผู้จัดการมรดกแบ่งปันมรดกที่ดินแปลงนี้ให้แก่ตน และบุตรของ ข. ผู้สละมรดกย่อมถือได้ว่า ป. ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้

๒๒. นาย ว. ขออายัดโดยอ้างว่า นาง พ. ผู้จัดการมรดกของนาง ร. โอนมรดกเฉพาะส่วนของนาง ร. ให้กับนาย น. โดยผู้ขออายัดซึ่งเป็นทายาทและทายาทโดยธรรมอื่นไม่ได้รับทราบการโอนด้วย จึงขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลให้มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียน

โอนมรดกเฉพาะส่วนและให้มีการแบ่งปันทรัพย์มรดกใหม่ โดยที่สำเนาคำสั่งศาลที่ผู้ขออายัดนำมาเป็นหลักฐานปรากฏว่าผู้ขออายัดเป็นบุตรของนาง ร. เจ้ามรดก ผู้ขออายัดจึงอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่จะเพิกถอนคำสั่งรับอายัดได้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่านาย ว. ไม่ใช่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาง ร. แต่จากคำอุทธรณ์ของนาง พ. จะเห็นได้ว่านาง พ. รับว่านาย ว. ผู้ขออายัดเป็นทายาทโดยธรรมคนหนึ่งของนาง ร. เจ้ามรดก ตรงกับที่ผู้ขออายัดให้ถ้อยคำไว้ในคำขออายัด สำหรับข้อความในคำอุทธรณ์ว่า การแบ่งมรดกดังกล่าวผ่านมา ๑๘ ปีแล้วไม่มีทายาทคนใดโต้แย้งคัดค้าน ฉะนั้น การที่ผู้ขออายัดอ้างว่าไม่ทราบการแบ่งมรดกจึงเป็นไปไม่ได้ รวมถึงเหตุผลที่ผู้ขออายัดได้รับการแบ่งมรดกที่แปลงอื่นแล้ว แต่ที่ผู้ขออายัดที่ดินแปลงนี้เนื่องจากไม่ต้องการให้นาง พ. ชายที่ดินเพราะจะทำให้ผู้ขออายัดลำบาก นั้น มิใช่เหตุผลที่จะนำมาพิจารณาได้ว่า ผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน แต่เป็นข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการแบ่งปันทรัพย์มรดกซึ่งจะต้องไปพิสูจน์กันในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร ในชั้นนี้จึงต้องถือว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ไม่มีเหตุผลต้องเพิกถอนคำสั่ง (สารบบเลขที่ ๘๗๑๐ - ส.กทม.)

๒๓. นาย ช. และนาง ส. ขออายัดที่ดินที่มีชื่อ นาย ช. และนางสาว พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งศาลได้พิพากษาแล้วว่าเป็นการถือไว้แทน นาย ท. และ นาง น. โดยอ้างว่านาง น. ทำพินัยกรรมจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสในส่วนของนาย ท. ผู้เป็นบิดา ให้แก่นางสาว พ. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมีการปลอมแปลงพินัยกรรมขึ้น จึงขออายัดที่ดินไว้เพื่อไปฟ้องคดีต่อศาลขอรับโอนมรดกในที่ดินในส่วนของนาย ท. และพินัยกรรมปลอม อันจะทำให้ต้องมีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ซึ่งจากสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้ขออายัดนำมาเป็นหลักฐานปรากฏว่า ผู้ขออายัดเป็นบุตรนาย ท. กับนาง น. เจ้ามรดก จึงถือได้ว่าผู้ขออายัดอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ทั้งกรณีที่จะเพิกถอนคำสั่งรับอายัดได้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่านาย ช. และนาง ส. ไม่ใช่ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาย ท. และนาง น. แต่จากคำอุทธรณ์ทั้งหมดของนางสาว พ. รับว่านาย ช. และนาง ส. ผู้ขออายัดเป็นทายาทโดยธรรมของนาย ท. และนาง น. เจ้ามรดก ซึ่งตรงกับหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมายื่นประกอบคำขออายัด สำหรับข้อความในคำอุทธรณ์ที่ว่า นาย ท. ถึงแก่ความตายไปประมาณ ๑๖ ปีเศษแล้ว จึงไม่มีทรัพย์มรดกของนาย ท. ที่จะต้องแบ่งปันให้ทายาทอีก ย่อมเป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์ในชั้นศาล และพินัยกรรมของนาง น. ไม่ใช่

พินัยกรรมปลอมเนื่องจากมีการพิสูจน์ในศาลแล้ว (แต่ผู้อุทธรณ์มิได้ออกสารหลักฐานมาแสดง เพื่อประกอบข้อกล่าวอ้างในการอุทธรณ์แต่อย่างใด เพียงแต่แจ้งว่าอยู่ในระหว่างดำเนินการขอคัด ขอลายจากศาลเท่านั้น) นอกจากนี้ยังโต้แย้งว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินดังกล่าว โดยไม่ได้ให้โอกาสผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริง ตามนัยมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เห็นว่า ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนด หลักเกณฑ์การพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดไว้เป็นการเฉพาะว่า พนักงานเจ้าหน้าที่มี อำนาจสอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว คำโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ จึงมิใช่เหตุผลที่จะนำมาพิจารณาว่าผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว ส่วนการที่นาง น. ทำพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินเกินส่วนของตนเองหรือไม่ และพินัยกรรมของนาง น. จะปลอม หรือไม่เป็นเรื่องที่ต้องไปพิสูจน์ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร ในชั้นนี้ จึงต้องถือว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ ๘๘๒๕ - ส.กทม.)

๒๔. นาย ป. ผู้ขออายัดเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของนาย ส. และนาย ส. เป็น บุตรของนาง ย. เจ้ามรดก แต่นาย ส. ถึงแก่กรรมก่อนนาง ย. ดังนั้น นาย ป. ซึ่งเป็นผู้สืบสันดาน ของนาย ส. จึงเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของนาง ย. แทนที่นาย ส. ตามมาตรา ๑๖๓๙ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ส. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของ นาง ย. กรณีที่ผู้ขออายัดจะอยู่ในฐานะอันอาจฟ้องบังคับให้มีจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทาง ทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดได้หรือไม่ เนื่องจากปรากฏว่า ยังไม่ได้มีการจดทะเบียนลงชื่อ ผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินที่ขออายัด และผู้ขออายัดก็ไม่ได้ขออายัดเพื่อไปฟ้องบังคับให้มีการ จดทะเบียนหรือฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามที่ตนมีสิทธิ เพียงแต่ขออายัด เพื่อฟ้องขอถอนผู้จัดการมรดก ซึ่งยังไม่มีชื่อในโฉนดที่ดิน โดยที่เจตนารมณ์ของมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การอายัดที่ดินก็เพื่อมิให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ฉะนั้น เพียงแต่ผู้ขออายัดจะฟ้องเพิกถอนผู้จัดการมรดก โดยเกรงว่าผู้จัดการมรดกจะมาขอลงชื่อ ผู้จัดการมรดกแล้วโอนขายไปเสียก่อน ก็ถือว่าอยู่ในความหมายของคำว่าอายัดแล้ว และเมื่อศาล แต่งตั้งให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดก ก็ย่อมถือว่าที่ดินทุกแปลงตกอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกแล้ว การลงชื่อผู้จัดการมรดกเป็นเพียงวิธีการทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น กรณีนี้จึงต้องถือว่าผู้ขออายัด แม้จะยังคงมีชื่อผู้จัดการมรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าวได้อยู่ในอำนาจการ จัดการของผู้จัดการมรดกแล้วโดยปริยาย และหากต่อมาศาลสั่งให้เพิกถอนผู้จัดการมรดกก็



ย่อมมีผลเป็นการถอนชื่อผู้จัดการมรดก (ที่ยังไม่ได้ลงชื่อในโฉนด) โดยปริยายเช่นกัน กรณีเช่นนี้ จึงถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุต์ ส่วนกรณีที่ นาย ม. อุทธรณ์ว่าคำกล่าวหาของนาย ป. เป็นเท็จ แท้จริงแล้วผู้อุทธรณ์มีเจตนาแบ่งที่ดิน กองมรดก แต่มีปัญหาเกี่ยวกับแนวเขตการแบ่งแยกที่ดิน จึงจำเป็นต้องมีการตกลงกันไว้ก่อน ดำเนินการนั้น เห็นว่าเป็นข้อเท็จจริงที่ต้องไปพิสูจน์กันในศาลว่าสมควรให้ผู้จัดการมรดกคนเดิม จัดการมรดกต่อไปหรือไม่ อย่างไร พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจพิจารณาได้ว่าใครผิดใครถูกอย่างไร การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายุต์ที่ดินรายนี้จึงเป็นการชอบด้วยมาตรา ๘๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินแล้ว (สารบบเลขที่ - ๘๘๓๐ ส.กทม.)

๒๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดปะหมายเหตุการอายุต์ที่ดินไว้ในโฉนดที่ดินเป็น เพียงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ทราบ และแจ้ง ผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินทราบว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการเพิกถอน และแก้ไขเท่านั้น มิได้เป็นการอายุต์ที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ เป็นคำสั่งทางปกครอง

การที่นาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก จึงมีอำนาจจัดการมรดกตามนัย มาตรา ๑๗๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ย่อม ที่จะขออายุต์ที่ดินได้ และเมื่อการปิดปะหมายเหตุการอายุต์ไม่เป็นการอายุต์ที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่เป็นการอายุต์ซ้ำ และเมื่อนาง ข. มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็น ตัวแทนยื่นคำขออายุต์ที่ดินในฐานะผู้จัดการมรดก เพื่อไปฟ้องศาลให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน และเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกจึงถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง อันอาจฟ้อง บังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขออายุต์ ได้มีการฟ้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายุต์แล้ว การสั่งรับอายุต์จึงเป็นการใช้ดุลยพินิจโดยชอบ ด้วยกฎหมาย

กรณีที่นางสาว ค. ขออายุต์ที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ค. เป็น ทายาทของเจ้ามรดกด้วย ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่นางสาว ค. ด้วยตาม นัยมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นางสาว ค. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียอัน อาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน การที่นางสาว ค. ขออายุต์ที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการจัดการทรัพย์มรดกที่ทายาทไม่มี สิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก แต่เป็นการใช้สิทธิของตนที่มีอยู่ตามกฎหมายในฐานะทายาทโดยธรรม

เท่านั้น และการอายัดที่ดินของนางสาว ค. แม้จะเป็นประเด็นเดียวกับการขออายัดของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกก็ตาม ก็ไม่เป็นการอายัดซ้ำเพราะผู้ขออายัดเป็นคนละคนกัน (สารบบเลขที่ ๑๓๖๖ -ม. ๖๑)

๒๖. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศโอนมรดกตามพินัยกรรมครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมรดก ดังนี้ หากมีผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกอ้างว่า พินัยกรรมปลอม และขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อฟ้องศาลให้ทำลายพินัยกรรมและขอเป็นผู้จัดการมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้หรือไม่ นั้น กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า เมื่อทนายทโดยธรรมผู้ซึ่งมีสิทธิรับมรดกมายื่นคำขออายัดที่ดินแม้จะอ้างว่าขออายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาลในข้อหาพินัยกรรมปลอม เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะมีคำสั่งรับอายัดได้ เพราะถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามบทบัญญัติ มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒๗. เด็กชาย ส. ได้ยื่นคำขออายัดที่ดินมรดกตามพินัยกรรมโดยอ้างว่า ได้เรียกร้องให้ นาย ค. ผู้จัดการมรดกจัดการมรดกให้เสร็จสิ้นไป แต่ นาย ค. ผู้จัดการมรดกละเลยไม่ยอมดำเนินการจึงขออายัดที่ดินเพื่อดำเนินคดีทางศาลฟ้องเพิกถอนผู้จัดการมรดก

สิทธิและความสามารถของผู้เยาว์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำกัด เฉพาะการทำนิติกรรมเท่านั้นที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อนการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ถือว่าเป็นการทำนิติกรรม เพราะไม่ได้เป็นการกระทำมุ่งตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การอายัดเป็นการกระทำเพื่อรักษาสิทธิของผู้ขออายัดแต่ฝ่ายเดียว ดังนั้น เด็กชาย ส. ผู้ขออายัดที่ดิน ชอบที่จะขออายัดที่ดินด้วยตนเองได้ ส่วนเมื่ออายัดแล้วเด็กชาย ส. ผู้เยาว์จะไปดำเนินการทางศาลต่อไปอย่างไร ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความแพ่ง

๒๘. การที่ทนายทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ดินแต่ยังมีได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินเพียงบางคนตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมรดกที่ตนเองมีสิทธิรับมรดกเพียงบางส่วนไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเฉพาะที่ดินที่ทนายททำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทนายทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้เพียงบางแปลง ดังนี้ เมื่อทนายท

ผู้จะขายผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะขออายัดที่ดินรวมไปถึงโฉนดที่ดินแปลงแยกอื่น ๆ และแปลงคงเหลือซึ่งมิได้มีชื่อทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้หรือไม่ กรมที่ดินเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินว่า ผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจึงขออายัดได้ แต่จะขออายัดได้เฉพาะส่วนที่ผู้ขายมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินควรรับอายัดที่ดินเฉพาะส่วนที่มีชื่อผู้จะขายเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ เรื่องเสร็จที่ ๑๘/๒๕๓๙)

๒๙. การอายัดที่ดินเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ กำหนดไว้ชัดเจนว่าในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบคำขออายัด หากพิจารณาจากเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอายัด แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็จะสั่งไม่รับอายัด จากใบสำคัญการสมรส และสำเนาสูติบัตรของเด็กชาย อ. เด็กหญิง ก. และเด็กหญิง พ. ระบุว่าบุตรของนาย บ. และนาง ว. จึงพอสันนิษฐานได้ว่า หลังจากที่เด็กหญิง พ. เกิดนาย บ. และนาง ว. ยังคงอยู่กินกันฉันสามีภรรยาเรื่อยมาจนมีการจดทะเบียนสมรสกัน เพราะถ้าหากช่วงนั้นเกิดเลิกรากันแล้วก็คงไม่มีการจดทะเบียนสมรสเกิดขึ้น อีกทั้งสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ปรากฏในรายการจดทะเบียนว่านาง ว. ซื้อที่ดินมาจากนาย ข. หลังเด็กหญิง พ. เกิด และก่อนที่นาย บ. กับนาง ว. จดทะเบียนสมรสกัน นอกจากนี้ยังปรากฏว่าขณะจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่นาง ว. นั้น นาย บ. ยังได้ให้ถ้อยคำไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านหลังหนังสือสัญญาขายที่ดินว่า ยินยอมให้นาง ว. ทำนิติกรรมซื้อที่ดินแปลงนี้ ประกอบกับคำอุทธรณ์นาง ว. ก็ได้โต้แย้งว่า ขณะที่ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวนาง ว. มิได้อยู่กินฉันสามีภรณากับนาย บ. เพียงแต่โต้แย้งว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเงินที่นำมาซื้อเป็นเงินส่วนตัว ซึ่งหากเงินที่นำมาซื้อเป็นเงินส่วนตัวก็ควรระบุให้ชัดเจนในสัญญาขาย และไม่ต้องให้นาย บ. ให้ถ้อยคำยินยอมในการซื้อที่ดิน จากเอกสารหลักฐานดังกล่าวมาพอเชื่อได้ว่านาง ว. ซื้อที่ดินดังกล่าวในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรณากับนาย บ. ซึ่งกรณีชายหญิงแต่งงานกันโดยมิได้

จดทะเบียนสมรส แม้ในทางกฎหมายจะไม่ถือว่าเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายก็หา  
กระทบกระเทือนถึงสิทธิในทรัพย์สินที่ชายหญิงจะพึงมีพึงได้ตามกฎหมายทั่วไป (คำพิพากษาฎีกาที่  
๘๓/๒๕๑๒) เมื่อคำขออายุัดของนาย บ. อ้างว่าขออายุัดเพื่อไปฟ้องศาลขอลงชื่อร่วมในที่ดินใน  
ฐานะผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินฉันสามี  
ภรรยากับนาง ว. ก่อนที่จะจดทะเบียนสมรส จึงต้องถือได้ว่านาย บ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน  
อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามมาตรา ๘๓  
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้ ส่วนเรื่องที่ดินนาง ว. อุทธรณ์ว่าเงินที่  
นำมาซื้อที่ดินไม่ใช่เงินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่เป็นเงินส่วนตัวของนาง ว. เป็นเรื่องของข้อเท็จจริง  
ที่จะต้องนำไปสืบกันในชั้นศาลเพื่อหากลางข้อสันนิษฐานที่ว่า เป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน  
ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินส่งรับอายุัดที่ดินรายนี้ไว้เป็นระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ส่งรับอายุัด  
จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ แล้ว (สารบบเลขที่ ๘๙๙๘ -ส.กทม.)

๓๐. ผู้ใช้อำนาจปกครองนำที่ดินของผู้เยาว์ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ผู้อื่น ถึงแม้  
กำหนดวันจดทะเบียนห้ามโอนกันเมื่อผู้เยาว์อายุครบ ๒๐ ปีแล้ว การทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น  
เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่ได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองก็ไม่มีอำนาจนำที่ดิน  
ของผู้เยาว์ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่น เมื่อผู้จะขายไม่ยอมโอนขายตามสัญญาจะ  
ซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะนำสัญญาจะซื้อจะขายมาขออายุัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลขอให้ผู้จะขาย  
ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้ (เทียบคำพิพากษาที่ ๔๖๒/๒๔๘๘,  
๘๑๖/๒๔๙๔

๓๑. กรณีที่ผู้ขายที่ดินขออายุัดที่ดินเพื่อไปฟ้องต่อศาลให้บังคับผู้ซื้อชำระราคา  
ที่ดินที่ยังชำระไม่ครบถ้วน ไม่ถือว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มี  
การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายุัด เนื่องจากการฟ้องบังคับให้ชำระราคาที่ดิน  
เป็นการบังคับชำระหนี้ทั่วไปไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายุัดตามมาตรา ๘๓  
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีที่ผู้ขายที่ดินอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน  
จึงได้ขออายุัดที่ดินเพื่อฟ้องบังคับให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อชายนั้น แสดงให้เห็นว่าผู้ขาย  
ที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายุัดโดยตรง  
กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า ผู้ขายที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลง  
ทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายุัดที่ดิน

ในกรณีดังกล่าว (มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๓๗ เรื่องเสร็จที่ ๑๕/๒๕๓๗)

๓๒. การที่ผู้ขออายัดมิได้นำต้นฉบับสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเพียงสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันสมควรเชื่อถือเจ้าพนักงานที่ดินจะใช้ดุลยพินิจสั่งรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่นั้น กรมที่ดินเห็นว่า เรื่องนี้เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งไม่รับอายัดที่ดินไปแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นที่ว่าเอกสารสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่การมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขายและหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันควรเชื่อถือหรือไม่ แต่ในการพิจารณาเรื่องนี้ต่อไปควรพิจารณาในประเด็นที่ว่าในกรณีที่ผู้ขออายัดคัดค้านคำสั่งไม่รับอายัดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะมีอำนาจพิจารณาทบทวนคำสั่งดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดดังกล่าวได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาแล้วมีมติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนหลักฐานที่ผู้ขออายัดที่ดินนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอและมีคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินตามที่ขออายัดไปแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินย่อมไม่มีอำนาจยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบทบัญญัติตามความในมาตรา ๘๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณายกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งเกี่ยวกับการอายัดที่ดินได้เฉพาะกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินเท่านั้น”

๓๓. แม้หนังสือแจ้งให้นาย ส. รับชำระหนี้เงินกู้และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืน จะกล่าวอ้างว่าสัญญาซื้อขายที่ดินที่ขออายัดเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน แต่ก็เป็นการกล่าวอ้างของฝ่ายผู้อุทธรณ์เพียงฝ่ายเดียว ไม่ปรากฏหลักฐานที่นาย ส. รับว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นนิติกรรมอำพรางการให้กู้ยืมเงิน สำหรับตารางดอกเบี้ยที่ระบุยอดเงินต้นและอัตราดอกเบี้ย แม้จะพอฟังได้ว่าน่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงิน แต่ไม่ปรากฏชื่อผู้กู้ ผู้ให้กู้ และข้อมูลอื่นใดที่พอเชื่อมโยงได้ว่าเป็นเรื่องการกู้ยืมเงินระหว่างผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายกับนาย ส. โดยนำที่ดินที่ขออายัดมาจดทะเบียนซื้อขายเพื่ออำพรางนิติกรรมการกู้ยืมเงิน ส่วนสัญญาซื้อขายที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมเป็นหลักฐานยืนยันถึงเจตนาของคู่กรณีได้เป็นอย่างดีว่า การทำนิติกรรมในวันดังกล่าวเป็นการซื้อขายที่ดิน ไม่ปรากฏข้อความใด ๆ ที่แสดงว่าเป็นการซื้อขายที่ดินเพื่ออำพรางการกู้ยืมเงินแต่อย่างใด ประกอบกับราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดรวมกันไม่ตรงกับจำนวนเงินที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างว่าเป็นเงินที่นาย ส. ให้กู้ยืม เมื่อเอกสารที่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองนำมาแสดงต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานประกอบคำขออายุต์ไม่มีข้อความใดๆ ที่พอจะฟังได้ว่านิติกรรมการซื้อขายที่ดินรายที่ขออายุต์เป็นนิติกรรมอำพรางการกั้มเงินตามที่มีผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง จึงถือไม่ได้ว่าผู้ขออายุต์เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายุต์อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุต์ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สารบบเลขที่ ๘๙๒๙ - ส.กทม.)

๓๔. บริษัทฯ ผู้ขออายุต์เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิรับชำระหนี้ค่าสินค้าพร้อมดอกเบี้ยจากนาย ๖. ลูกหนี้ร่วมตามคำพิพากษา แม้หากจะปรากฏว่านาย ๖. มีพฤติการณ์ยกย้ายถ่ายเททรัพย์สินเพื่อหลีกเลี่ยงการบังคับคดี และผู้ขออายุต์อาจจะฟ้องให้มีการเพิกถอนนิติกรรมที่นาย ๖. กระทำไปโดยฉ้อฉลเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๒๗๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งทำให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินก็ตาม แต่เมื่อผู้ขออายุต์ไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงในที่ดินแปลงที่ขออายุต์ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุต์ได้ (สารบบเลขที่ ๗๘๗๙ - ส.กทม.)

๓๕. ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายุต์ที่ดิน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอายุต์ต้องเป็นกรณี que ผู้ขออายุต์มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายุต์โดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงแต่พิจารณาจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายุต์นำมาแสดงในขณะที่ยื่นคำขออายุต์เท่านั้น เมื่อเรื่องนี้ปรากฏว่า บริษัท เอ ผู้ขออายุต์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้กล่าวอ้างในคำขออายุต์ว่า เดิม ท. ได้แสดงเจตนาขายที่ดินแปลงที่ขออายุต์ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๘๕ โดยแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเป็นถนนกว้าง ๑๔ เมตร เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินของ ท. และประชาชนใช้เป็นถนนออกสู่ทางสาธารณะ และผู้ขออายุต์ก็ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกเป็นประจำตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ ด้วยเช่นกัน ซึ่งจากรูปแผนที่แสดงให้เห็นสภาพของที่ดินแปลงที่ขออายุต์ว่าเป็นทางและอยู่ติดกับที่ดินแปลงของผู้ขออายุต์อย่างไร เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับรูปแผนที่หลังสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินและภาพถ่ายระวางแล้ว จะเห็นได้ว่ามีลักษณะใกล้เคียงกัน และที่ดินของผู้ขออายุต์ก็อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ขออายุต์ โดยที่ดินแปลงที่ขออายุต์มีลักษณะเป็นรูปทางเชื่อมต่อออกสู่ถนน แต่ ท. จะเป็นผู้แบ่งขายที่ดินให้จริงตามที่กล่าวอ้างหรือไม่ ในเรื่องนี้เห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถพิสูจน์ข้อกล่าวอ้างดังกล่าวได้จากการตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หากตรวจแล้วปรากฏว่าเป็นจริงตามที่กล่าวอ้าง โดยสภาพของการแบ่ง

ขายที่ดินย่อมต้องมีทางให้ผู้ซื้อเข้าออกได้ ประกอบกับตามภาพถ่ายระวางที่ดินแปลงที่ขออายัดมีลักษณะเป็นทางออกสู่ถนน จึงควรถือได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ซึ่งหากศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าที่ดินดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ขออายัดยอมที่จะนำคำพิพากษานั้นมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้เป็นหลักฐานในทางทะเบียนได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงเห็นว่าการฟ้องขอให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ให้กรมที่ดินดำเนินการให้ปรากฏในสารบัญญัตินี้ที่ดินว่าที่ดินแปลงนี้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ย่อมถือได้ว่าเป็นการฟ้องคดีเพื่อให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ แต่ถ้าหากตรวจพิสูจน์หลักฐานทางทะเบียนแล้วไม่เป็นจริงตามข้อกล่าวอ้าง ก็ถือได้ว่าผู้ขออายัดไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ ส่วนข้อเท็จจริงว่า ท. ให้ผู้ซื้อและประชาชนใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกจนกระทั่งที่ดินตกเป็นถนนสาธารณะประโยชน์จริงหรือไม่ เป็นข้อเท็จจริงซึ่งต้องไปพิสูจน์กันในชั้นศาลต่อไป แต่อย่างไรก็ดี ในการรับอายัดที่ดินเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินตามนัยมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะสั่งรับอายัดหรือไม่รับเรื่องอายัด

๓๖. บริษัท อ. ขออายัดที่ดิน โดยอ้างว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขออายัดซึ่งจำนองเป็นประกันหนี้กับธนาคาร ท. ต่อมา บริษัท บ. รับโอนสิทธิการรับจำนองจากธนาคาร ท. เมื่อบริษัท บ. เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนธนาคาร ท. แล้วจะต้องดำเนินการบังคับคดีไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น จะใช้วิธีอื่นในพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๗๖ ไม่ได้ การโอนตามมาตรา ๗๖ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลขอเพิกถอนนิติกรรมการโอนตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามมาตรา ๗๖ โดยมีหลักฐานเป็นสำเนาคำพิพากษาของศาลที่ได้วินิจฉัยกรณีของบุคคลอื่นที่เป็นคู่ความกับ บริษัท บ. ในประเด็นเดียวกับผู้ขออายัดซึ่งศาลพิเคราะห์แล้วว่า หากบริษัท บ. เลือกที่จะร้องเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนที่ดำเนินคดีต่อไปหรือสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการบังคับคดีไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเท่านั้น จะใช้วิธีอื่นๆ ไม่ได้และศาลก็ได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทกลับมาเป็นชื่อของโจทก์หรือผู้รับจำนองเดิม กรณียอมฟังได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจฟ้องให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

กรณีที่บริษัท บ. อุทธรณ์โต้แย้งสิทธิในประเด็นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้มา โดยการบังคับจำนองตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเป็นการได้มาโดยไม่ชอบ และได้มีการฟ้องขับไล่ผู้ขออายัด โดยศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ขออายัดออกจากที่ดิน ผู้ขออายัดจึงไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย นั้น เป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ฟ้องขับไล่ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มาตามนัยมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเป็นคนละประเด็นกับที่ผู้ขออายัดกล่าวอ้าง จึงถือได้ว่า บริษัท อ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ (สารบบเลขที่ ๘๙๐ - ส.กทม.)

๓๗. การขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำขอ ของ ส. มีผลเป็นการห้ามจดทะเบียนขายทอดตลาดที่พิพาทตามคำสั่งศาลหรือไม่ ประเด็นนี้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับอายัดที่ดินไว้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามศาลมิให้ยึดหรืออายัดซ้ำ จึงไม่เป็นเหตุขัดขวางมิให้จำเลยขอให้ศาลบังคับคดี กรณีมิใช่เป็นการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงไม่เป็นการต้องห้ามมิให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นยึดหรืออายัดซ้ำตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๐ ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการอายัดที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ตาม แต่เมื่อใจทักในคดีแพ่งอีกคดีหนึ่งได้ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวออกขายทอดตลาด และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด เจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนให้ไปตามนัยคำพิพากษาฎีกาข้างต้น ประกอบกับสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ก็หาทำให้การซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะไม่ (คำพิพากษาฎีกา ที่ ๖๘๒/๒๕๓๐) เมื่อยังพิสูจน์ไม่ได้ว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยไม่สุจริตอย่างไรแล้วก็ต้องถือว่าเป็นการซื้อโดยสุจริต จึงจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไปได้

๓๘. กรณีที่นาย ข. อ้างว่า ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้เก็บไว้ในสารบบ และเขียนข้อความห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องนำไปทำนิติกรรมอื่นนอกเหนือจากสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล หากไม่เป็นไปตามนั้นขอคัดค้านการโอนที่ดิน เห็นว่า ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินข้อ ๙ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดินแต่มิได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบว่าการอายัดที่ดิน



ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาต่อเมื่อผู้มีประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ หากประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้นั้นไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายกรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบ และไม่อาจเก็บเอกสารหลักฐานไว้ในสารบบที่ดินได้

๓๙. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเฉพาะกรณีนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรมเท่านั้น และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับการทำนิติกรรมใดๆ ได้ย่อมต้องปรากฏว่ามีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เพราะการระงับการทำนิติกรรมเป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งหรืออายัดของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การสั่งหรือยึดอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น ดังนั้น การที่มีผู้ขอถ่ายโอนที่ดินโดยแจ้งความประสงค์ว่าเพื่อไปดำเนินการยึดหรืออายัดที่ดิน หากต่อมามีผู้มายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้ว ไม่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีการยึดอายัดตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมต้องจดทะเบียนให้ การที่ขอถ่ายโอนที่ดินไปเพื่อดำเนินการยึดหรืออายัดที่ดินไม่ใช่เหตุที่จะนำมาระงับการทำนิติกรรมได้ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๒๓๙ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙)

๔๐. นาง ส. อ้างว่า นาง อ. ได้ใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมที่มีข้อความอันเป็นเท็จ เนื่องจากก่อนหน้านี้ ยื่นจดทะเบียนที่ดินให้ที่ดินโดยนาง ส. ไม่ได้แสดงเจตนาหรือยินยอมให้กรอกข้อความให้นาง อ. ดำเนินการดังกล่าว โดยมีหลักฐานประกอบคำขออายัดเป็นหนังสือซึ่งอ้างว่าตนได้เคยยื่นคำขอยืนยันแสดงเจตนาเกี่ยวกับที่ดินทั้งสองแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่า ก่อนหน้านี้ตนเคยมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่มีข้อความครบถ้วนไว้ กล่าวว่าจะเกิดความเสียหาย ในครั้งต่อไปจะดำเนินการต่างๆ ด้วยตนเอง และคำขอปรากฏอยู่ในสารบบที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจที่นาง อ. ใช้ยื่นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากตนเองไปเป็นของนาง อ. โดยแจ้งว่าขออายัดเพื่อไปใช้สิทธิดำเนินคดี ขอให้ศาลมีคำสั่งพิพากษาเพิกถอนนิติกรรม ดังนั้น หากนาง ส. ไปดำเนินคดีทางศาลแล้วศาลมีคำพิพากษาว่าหนังสือมอบอำนาจข้างต้นเป็นหนังสือมอบอำนาจปลอม ก็ย่อม

ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจากชื่อนาง อ. มาเป็นชื่อนาง ส. จึงถือได้ว่านาง ส. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุได้

ส่วนกรณีที่น่าง อ. อุทธรณ์ว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงของที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ขออายุได้เป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนเท่านั้น การที่ผู้ขออายุได้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจให้แก่ตนเองไว้ก็เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินได้ทันทีเมื่อมีความจำเป็น และตนเองได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินมาเป็นของตนเองโดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวแล้ว เป็นเรื่องข้อเท็จจริงที่จะต้องไปนำสืบกันในชั้นศาล (สารบบเลขที่ ๙๐๓๓ - ส.กทม.)

๔๑. เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือแจ้งและลงบัญชีอายุได้ไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกไปเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนให้โฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ และยังเป็นการจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้นิติกรรมที่กระทำไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ต้องตกเป็นโมฆะเพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวใช้ยื่นแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔) เมื่อปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว และไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มีการยกเลิกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่กระทำไปในระหว่างยึด จึงต้องถือว่าการจดทะเบียนแบ่งแยกและให้ที่ดินดังกล่าวยังคงใช้ได้อยู่ ไม่มีเหตุต้องยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนแต่อย่างใด (สารบบเลขที่ ๑๓๕๗ - ม. ๖๑)

๔๒. ตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ วรรคสอง มาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๒๙๐ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แสดงว่า แม้เจ้าพนักงานตามประมวลรัษฎากรจะทำการยึดที่ดินไว้แล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรอยู่ก่อนแล้วก็ตาม แต่เมื่อยังไม่ได้ขายทอดตลาดไป ที่ดินนั้นยังคงเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นเดิม เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมทำการยึดและขายทอดตลาด

ตามคำสั่งศาลได้ (คำพิพากษาที่ ๑๐๙๔/๒๕๑๐) และเมื่อได้มีการขายทอดตลาดที่ดินไปแล้ว ย่อมมีผลให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมิใช่ผู้ค้างชำระภาษีอากร กรมสรรพากรจึงไม่สามารถดำเนินการยึดทรัพย์เพื่อชำระหนี้ภาษีอากรค้างได้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร ส่วนสิทธิของกรมสรรพากรตามประมวลรัษฎากรในการที่จะได้รับชำระหนี้ค่าภาษีอากรค้างอยู่ อาจจะทำได้โดยการขอรับส่วนเฉลี่ยจากเงินที่เหลือจากการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๕๐ วรรคสาม ประกอบกับตามหนังสือกรมสรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร ๒๑ ที่ กค ๐๗๐๖.๑๒/๔.๖/๘๗๗๙ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๗ พิจารณาแล้วว่า “กรณีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อได้ เนื่องจากกรมสรรพากรได้แจ้งการยึดทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว กรมที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้โดยกรมสรรพากรไม่ต้องทำการถอนการยึดทรัพย์แต่อย่างใด เนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามการบังคับคดีของกรมบังคับคดี ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนเป็นผู้ซื้อมาได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา (๑๓๓๐) และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (มาตรา ๒๕๐ วรรคสาม)” กรณีบริษัท บ. ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและกรมบังคับคดี โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่โอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ดังกล่าว แต่ทรัพย์สินนั้นถูกกรมสรรพากรแจ้งยึดทรัพย์ไว้ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะสั่งถอนการยึดที่ดินของกรมสรรพากรได้ด้วยเหตุที่ศาลได้มีคำสั่งขายทอดตลาดและเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่บริษัท บ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยไม่ต้องให้กรมสรรพากรแจ้งถอนการยึดหรืออายัดก่อน และเมื่อดำเนินการจดทะเบียนฯ ตามนัยดังกล่าวเสร็จแล้วจะต้องทำหนังสือแจ้งให้กรมสรรพากรหรือหน่วยงานของกรมสรรพากรที่ขออายัดที่ดินนั้นทราบ (สารบบเลขที่ ๑๐๗๗-สมท.)

## ● ปัญหาที่น่าสนใจ

๑. ขายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรส ขออายัดได้

กรณีที่ดินเป็นสินสมรสแล้วสามีนำไปจดทะเบียนขายฝาก โดยไม่ได้รับความยินยอมจากภรรยา ภรรยาสามารถบอกล้างนิติกรรมนั้นได้ โดยฟ้องต่อศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝาก การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งนั้น มีผลเพียงทำให้นิติกรรมไม่สมบูรณ์ ไม่ถึงขนาดตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนได้

หากคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน อย่างไรก็ตามหากภรรยาไม่เห็นด้วยกับการขายฝากที่ดินของสามี ก็สามารถฟ้องศาลเพื่อขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายฝากนั้นได้ ซึ่งก่อนฟ้องศาล ฝ่ายภรรยาสามารถนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เช่น หลักฐานการสมรส ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ไปยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่การอายัดจะมีผลเพียง สามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัดเท่านั้น พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว การอายัดจะสิ้นผลทันที

๒. เจ้าพนักงานบังคับคดีขอยึดหรืออายัดไม่ต้องแสดงคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดหรืออายัดที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งการยึดหรืออายัดที่ดินมาให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการบันทึกการยึดหรืออายัดที่ดินไว้ในทะเบียน ส่วนกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องการที่จะขอคัดสำเนาโฉนดที่ดินและราคาประเมินมาในคราวเดียวกันกับการแจ้งการยึดหรืออายัดที่ดินก็ได้ โดยไม่ต้องแสดงคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

๓. อายัดที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส.๓ แล้วต่อมาเป็นโฉนดที่ดิน

กรณีที่ดินมีการอายัดตามคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งถอนการอายัดได้ต่อเมื่อโจทก์หรือจำเลยได้นำคำพิพากษาและหลักฐานที่แสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้วไปแสดงเพื่อขอจดทะเบียนให้เป็นที่ไปตามคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดนั้น หรือศาลสั่งถอนการอายัดหากที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) มีการอายัดตามคำสั่งศาล เมื่อศาลพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว แต่ยังมีได้นำคำพิพากษานั้นไปจดทะเบียนให้เป็นที่ไปตามคำพิพากษาของศาลต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งศาลก็ได้แจ้งถอนอายัดที่ดิน แต่อย่างไรแล้ว การอายัดที่ดินนั้นยังคงมีอยู่ต่อไป แม้ต่อมาที่ดินแปลงนั้นจะได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้วก็ตาม

## ● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๗/๒๔๘๘ สัญญาซึ่งไม่มีข้อความอันเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทย่อมไม่ใช่สัญญาประนีประนอมยอมความ

เมื่อพันกำหนดไถ่ถอนการขายฝากแล้ว คู่สัญญามาทำสัญญากันว่าผู้ขายยอมโอนที่ให้เป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อยอมให้ผู้ขายซื้อคืนได้เมื่อผู้ขายมาฟ้องขอซื้อคืนผู้ซื้อต่อสู้ว่าผู้ขายผิดสัญญา ดังนี้ ศาลบังคับให้ผู้ขายชนะคดี โดยถือว่าเป็นคำมั่นจะซื้อขาย

**๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๒/๒๔๘๘** บิดาจะเอาที่ดินของบุตรไปทำสัญญาขาย หรือทำสัญญาจะขาย โดยไม่รับอนุญาตจากศาลไม่ได้ในกรณีผิดสัญญาซื้อขายผู้ซื้ออ้างว่าจะต้อง เสียเปรียบปรับในการไปทำสัญญาขายให้ผู้อื่นและตนขาดกำไรนั้น ถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๒๒ วรรคสอง ผู้ขายต้องคาดเห็นความเสียหายนั้น จึงจะต้องรับผิดชอบ

**๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๘๖/๒๔๙๓** ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน ผู้ซื้อได้ชำระ ราคาส่วนใหญ่ให้แก่ผู้ขายไปแล้ว ราคาส่วนน้อยจะชำระเมื่อทำโอนกันและผู้ซื้อได้เข้า ครอบครองที่ดินนั้นแล้ว ดังนี้ แม้ในสัญญาจะมีว่าถ้าผู้ขายบิดพลิ้วไม่ยอมขาย ยอมให้ผู้ซื้อฟ้อง เรียกค่าเสียหาย และยอมให้ปรับอีกเป็นเงินจำนวนหนึ่งก็ตาม ผู้ซื้อที่ย่อมมีสิทธิที่จะมาฟ้องผู้ขาย ให้ชำระหนี้ตามสัญญา คือให้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ขายจะเถียงว่าผู้ซื้อยอมให้ผู้ขายเลือก ชำระหนี้หนี้ไม่ได้

**๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๖๕/๒๔๙๓** สัญญาจะขายที่ดินแก่เขาแล้ว กลับเอาไป ขายแก่คนอื่นเสีย เมื่อปรากฏว่า คนซื้อภายหลังนี้ทราบอยู่ก่อนแล้วว่าผู้ขายได้ตกลงจะขายที่ดินนี้แก่ ผู้ซื้อคนแรก ทั้งตนเองก็ยังได้เคยขอซื้อต่อจากเขา แต่เขาไม่ขายให้เช่นนั้น ดั่งนี้ย่อมฟังได้ว่าการซื้อ ขายรายหลังนี้ เป็นการสมยอมเพื่อฉ้อโกงผู้ซื้อ ผู้ซื้อย่อมฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนนี้ และ บังคับให้ผู้ขายโอนขายที่ดินนี้แก่เขา กับให้ผู้ซื้อรายหลังใช้ค่าเสียหายแก่เขาอีกได้

**๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๘/๒๔๙๔** 'เจ้าของร่วม' กับ 'หุ้นส่วน' ต่างกันในข้อสำคัญ ที่ว่าการเข้าร่วมกันเพื่อกระทำการกิจการด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แก่กิจการที่ทำนั้น หรือไม่ ถ้าไม่ประสงค์เช่นนั้นก็ไม่ใช้หุ้นส่วน เป็นแต่เจ้าของร่วมแต่ถ้าประสงค์จะแบ่งปันกำไร เช่นว่านั้น ก็เป็นหุ้นส่วนและเป็นเจ้าของร่วมด้วยในตัว

โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินและกิจการของ 'แม่ น้ำมอเตอร์โบ๊ต' โดยอ้างว่าเป็น เจ้าของร่วมกันกับจำเลย แต่บรรยายฟ้องมาในรูปว่า โจทก์จำเลยเป็นหุ้นส่วนร่วมกัน จึงเท่ากับ เป็นการฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินในหุ้นส่วนซึ่งจะทำได้ก็ต่อเมื่อเลิกหุ้นส่วนเสียก่อนโจทก์ไม่ได้ฟ้อง ขอให้เลิกหุ้นส่วนศาลจึงต้องพิพากษายกฟ้อง

**๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๑๖/๒๔๙๔** ผู้เยาว์เมื่อได้รับความยินยอมจากบิดาแล้ว ก็ยอมเป็นโจทก์ฟ้องคดีขอไถ่ถอนการขายฝากจากผู้รับซื้อฝากได้โดยลำพังตนเอง บิดาและผู้เยาว์ ทำสัญญาขายที่ดินของผู้เยาว์ให้แก่ผู้ซื้อได้รับเงินมัดจำกันแล้วส่วนหนึ่งในวันนั้นตกลงกันว่า เมื่อผู้เยาว์อายุครบ ๒๐ ปี จะไปทำสัญญาโอนขายกันยังหอทะเบียนที่ดิน ดังนี้ เมื่อไม่ได้รับอนุญาต

จากศาลก่อน บิดาก็ไม่มีอำนาจทำสัญญาขายหรือจะขายอสังหาริมทรัพย์ของบุตรผู้เยาว์ได้ ฉะนั้น จึงไม่ผูกพันผู้เยาว์ (อ้างฎีกาที่ ๔๖๒/๒๔๘๘)

**๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๙/๒๔๙๕** เจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ นั้น ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันรวมกันอยู่ไม่ทราบว่าเป็นส่วนของใครเท่าไร ตรงไหนในทรัพย์สินนั้น ๆ กฎหมายจึงให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน

โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคล ๒ คนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใครไว้ในโฉนดแล้วว่าของใครอยู่ตอนไหน เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไรชัดเจนแล้วเช่นนี้หาใช่เป็นเจ้าของรวมไม่

เงื่อนไขแห่งนิติกรรมนั้นหมายถึงเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจะเกิดขึ้นในอนาคตและไม่แน่นอน

สัญญาจะซื้อขายมีข้อตกลงกันว่าผู้ซื้อผู้ขายจะมาทำการโอนซื้อขายกันในวันมาทำการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินนั้น หาใช่เป็นเงื่อนไขไม่

แม้สัญญาจะซื้อขายที่ดินได้ กำหนดเบี้ยปรับกันไว้ในเมื่อผู้ขายผิดสัญญาก็ดี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๐ บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าหนี้เลือกเรียกเอาเบี้ยปรับหรือเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้แต่อย่างหนึ่งอย่างใดได้ ฉะนั้นถ้าผู้ขายทำผิดสัญญาโดยไม่ยอมขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อผู้ซื้อที่ย่อมมีสิทธิฟ้องร้องผู้ขายขอให้ศาลบังคับให้โอนขายตามสัญญาได้ (อ้างฎีกาที่ ๑๓๑/๒๔๘๙)

**๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๕/๒๔๙๕** สัญญาจะขายที่ดินให้แก่เขาแล้ว กลับเอาไปขายแก่คนอื่น โดยสมยอมกันเพื่อจะไม่ขายที่ดินให้ผู้ซื้อคนแรก ดังนี้ ผู้ซื้อคนแรกมีสิทธิฟ้องผู้ขายและผู้ซื้อรายหลังขอให้ทำลายนิติกรรมการซื้อขายรายหลังเสียและขอให้ผู้ขายโอนที่ดินให้แก่ตนได้

**๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๓/๒๔๙๙** ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ ถ้าผู้ขายได้รับเงินหมดแล้ว และส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครองแล้ว เท่ากับผู้ขายสละสิทธิในที่ดินแปลงนั้นแล้ว ต่อมาผู้ขายจะเอาที่ดินไปขายต่อบุคคลที่สาม ผู้ซื้ออายัดได้

**๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕/๒๕๐๒** จำเลยที่ ๑ รับมรดกที่ดินซึ่งเจ้าของจะขายให้โจทก์รับชำระราคาแล้ว แต่อยู่ระหว่างขอแบ่งแยกเพื่อโอนทางทะเบียน จำเลยที่ ๑ ขายให้จำเลยที่ ๓ โดยรู้ว่าไม่สามารถชำระหนี้แม้ที่ดินนอกที่พิพาทก็ขายให้คนอื่นไปแล้ว ย่อมเป็นการทำ

ให้โจทก์เสียเปรียบ ถ้าจำเลยที่ ๓ รู้ถึงความข้อนี้ โจทก์ก็ขอเพิกถอนได้ แต่ไม่ใช่ตามมาตรา ๑๓๐๐ เพราะโจทก์มีแต่บุคคลสิทธิไม่มีสิทธิร้องขอจดทะเบียนสิทธิได้เองตามลำพัง

**๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗/๒๕๐๒** สัญญาจะซื้อขายมีข้อความตอนหนึ่งว่า 'ฯลฯ ในการโอนนี้ผู้จะซื้อเป็นบุคคลต่างตัวหากการโอนขัดข้องผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อหาผู้รับโอนคนอื่นมารับโอนได้ โดยผู้จะขายต้องโอนให้ไม่ถือว่าผิดสัญญาและให้ถือว่าผู้ที่จะมารับโอนเท่ากับคู่สัญญานี้' ย่อมแสดงถึงเจตนาอันแท้จริงของแต่ละฝ่ายว่าไม่ประสงค์จะเลิกสัญญากัน จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนผูกพันคู่กรณี โจทก์ที่ ๑ มีสิทธิที่จะโอนการจะซื้อขายที่ดินรายนี้ให้แก่โจทก์ที่ ๒ ได้ตามข้อความในสัญญาดังกล่าว

**๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘/๒๕๐๓** แม้เมื่อจำเลยไปขอประกาศรับมรดก (ที่ดินตามโฉนด) โจทก์ทราบประกาศนั้นแล้วไม่คัดค้านก็ตาม โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขอแบ่งมรดก รายตามประกาศนั้นได้ ประกาศนั้นหาได้ปิดปากโจทก์มิให้ฟ้องคดีไม่ เพราะไม่มีกฎหมายห้ามว่า ถ้าไม่คัดค้านการประกาศรับมรดกเช่นนี้แล้วจะฟ้องไม่ได้

**๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔** คำพิพากษามาตามยอมความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้ตามสัญญาจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำเลยทำสัญญาขายที่ดินให้คนหนึ่งแล้ว มาทำสัญญาจะขายที่ดินนั้นให้อีกคนหนึ่ง ผู้ซื้อคนหลังฟ้องขอให้บังคับโอนที่ดินก่อน แล้วผู้ซื้อคนแรกจึงฟ้องขอให้โอนโดยจำเลยทำยอมความไม่สู้คดี ดังนี้ ไม่ขัดข้องที่ศาลจะพิพากษาให้จำเลยโอนที่ดินให้ผู้ซื้อคนหลัง

**๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๘/๒๕๐๙** การที่เจ้าพนักงานที่ดินรับอายุที่ดินไว้ก็ไม่ มีกฎหมายห้ามศาลมิให้ยึดหรืออายัดที่ดินนั้นซ้ำอีกการที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาขอให้ศาลยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นเป็นการใช้สิทธิทางศาลโดยสุจริตตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ จึงไม่เป็นการทำละเมิด

**๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๐/๒๕๐๙** ศาลจะบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินมือเปล่าซึ่งยังมิได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วไม่ได้

ความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ยอมให้บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินได้นั้น คำว่า "ผู้รับโอน" นั้นจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับโอนที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินโดยถูกต้องเสียก่อนแล้วผู้รับโอนนั้นจึงจะมีสิทธิมาขอรับโอนโฉนดที่ดิน

ฉะนั้น ที่ดินรายพิพาทซึ่งยังมีได้มีการโอนกันโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังเป็นที่ดินที่ไม่ได้รับ คำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จึงโอนกันมิได้

**๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๑/๒๕๐๙** แม้วิธีที่จะทำสัญญาจะซื้อขายกัน กฎหมาย กำหนดไว้หลายวิธีก็ตาม เมื่อคู่สัญญากำหนดจะทำกันโดยวิธีทำเป็นหนังสือสัญญาให้มีข้อตกลง ทุกข้อตามที่พูดกัน ก็ต้องเป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา จะนำเอาวิธีอื่นเช่นการวางเงินมัดจำมา วินิจฉัยว่าเป็นข้อตกลงจะซื้อขายกันแล้วโดยบริบูรณ์หาได้ไม่

การวางเงินมัดจำซึ่งกำหนดไว้ว่าจะต้องทำสัญญาจะซื้อขายเป็นหนังสือขึ้นอีกฉบับ หนึ่งในวันที่กำหนด (ตามเอกสารดังกล่าวในวรรคต้น) นั้น ผู้กพันต่อกันเพียงถึงวันที่กำหนดไว้ว่า จะทำหนังสือสัญญาขึ้นใหม่เท่านั้น และผู้กพันเท่าที่มีข้อความในวงเล็บกำกับไว้ว่า "ในระยณะนี้ ข้าพเจ้าจะทำการขายให้ใครไม่ได้" ซึ่งแปลความหมายได้ว่า ถ้าพ้นระยณะนี้และไม่มีการทำหนังสือ สัญญาขึ้นตามที่กำหนดกันไว้ จึงขายให้คนอื่นได้

คู่กรณีพูดกันว่า ข้อสัญญาจะต้องตกลงกันโดยทำเป็นหนังสือจึงถือว่ายังมีสัญญา ต่อกันจนกว่าจะได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ และการที่ได้ทำความเข้าใจกันไว้โดยพูดกันว่าโจทก์จะต้อง ชำระเงินในวันทำหนังสือสัญญาจะซื้อขาย และต้องชำระราคาล่วงหน้างวดที่ ๒ ในวันอื่นต่อไปนั้น ก็หาเป็นการผูกพันไม่ จนกว่าข้อตกลงเช่นว่านี้จะได้ทำเป็นหนังสือขึ้น

**๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๔/๒๕๑๐** ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความ แพง มาตรา ๒๙๐ ที่ห้ามมิให้ยึดช้ำนั้น จะต้องเป็นการยึดทรัพย์ช้ำกันในระหว่างเจ้าหนี้ ตามคำ พิพากษา ด้วยกันในทรัพย์รายเดียวกันของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ส่วนการที่เจ้าพนักงานตาม ประมวลรัษฎากรยึดไว้ก่อนอันเป็นการยึดตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ นั้น ไม่ใช่เป็นการยึด ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงทำการยึดได้ไม่เป็นการยึดช้ำและการที่ เจ้าพนักงานตามประมวลรัษฎากรทำการยึดก็ไม่ทำให้ทรัพย์ที่ยึดกลายเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ยึดยังเป็นของจำเลยจนกว่าจะได้ขายทอดตลาดไป ประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๒ เป็นแต่เพียงให้อำนาจพิเศษแก่ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอที่จะยึดทรัพย์สิน ของผู้ค้างชำระภาษีอากรเพื่อขายทอดตลาดได้โดยไม่ต้องฟ้องต่อศาลเท่านั้น ไม่ได้บัญญัติห้ามไว้ ว่าเมื่อยึดมาแล้วมิให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของลูกหนี้ทำการยึดหรือห้ามศาลไม่ให้ส่งขาย ทอดตลาดทรัพย์ที่ยึด ฉะนั้น เมื่อทรัพย์ที่ยึดไว้ยังไม่ได้ทำการขายทอดตลาดไป เจ้าพนักงาน บังคับคดีก็ย่อมทำการยึดเพื่อดำเนินการตามคำสั่งศาลได้ ส่วนสิทธิของกรมสรรพากรตาม



ประมวลกฎหมาย ในการที่จะได้รับชำระหนี้ค่าภาษีอากรที่ค้างมีอยู่อย่างไร ก็ต้องเป็นไปตามบทกฎหมายที่มีบัญญัติไว้

**๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๘/๒๕๑๑** ผู้มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินตามพินัยกรรมย่อมมีสิทธิขออายัดที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ และในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เพียงแต่พิจารณาจากหลักฐานและพฤติการณ์ที่ผู้ขออายัดแสดงก็พอ หากต้องสอบสวนเหมือนคดีอาญาไม่

**๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒** การที่ชายหญิงแต่งงานกันโดยมิได้จดทะเบียนสมรสแม้ทางกฎหมายจะไม่ถือว่าเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย ก็หากกระทบกระเทือนถึงสิทธิในทรัพย์สินที่ชายหญิงจะพึงมีพึงได้ตามกฎหมายทั่วไปไม่

ในระหว่างที่ผู้ร้องกับจำเลยยังมิได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ตามพฤติการณ์ที่ผู้ร้องกับจำเลยปฏิบัติต่อกันเช่นผู้ร้องไปทำมาค้าขายโดยตนเอง ส่วนจำเลยเลี้ยงบุตรเป็นแม่บ้าน และผู้ร้องออกเงินซื้อที่ดินปลูกตึกและสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดิน แล้วผู้ร้องจำเลยกับบุตรก็เข้าอยู่ด้วยกันตลอดมาก็เป็นการแสดงว่าผู้ร้องกับจำเลยได้ร่วมกันทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินมาเป็นสมบัติของผู้ร้องและจำเลยร่วมกัน ทั้งมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของในทรัพย์สินพิพาทโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน พฤติการณ์ดังกล่าวจึงเห็นได้ว่าบรรดาทรัพย์สินที่ผู้ร้องหรือจำเลยหามาได้ระหว่างนั้นแม้จะเป็นด้วยแรงหรือเงินของฝ่ายใดก็ไม่สำคัญก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยทั้งสองฝ่ายมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของร่วมกันและเมื่อผู้ร้องกับจำเลยได้จดทะเบียนสมรสกันทรัพย์สินทั้งหมดโดยเฉพาะทรัพย์สินพิพาทจึงเป็นสินบริกรรมที่ประเภทสินเดิมของผู้ร้องและจำเลยเท่าๆ กัน

**๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๓/๒๕๑๔** ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลย (ผู้ขาย) โอนที่ดินแก่วัง (ผู้ซื้อ) แล้วเมื่อใด ย่อมถือได้ว่าวังอยู่ในฐานะที่จะบังคับให้จดทะเบียนสิทธิได้

**๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๖/๒๕๑๕** ก่อนครบกำหนดไถ่คืนการขายฝาก ผู้ขายได้ติดต่อขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนจากผู้ซื้อและนัดวันที่จะไปจดทะเบียนไถ่ถอนกันแล้ว แต่ผู้ซื้อไม่ไปตามนัด หลังจากนั้นผู้ขายได้พยายามติดต่อกับผู้ซื้ออีก แต่ไม่สามารถติดต่อได้ผู้ขายจึงไปยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้เป็นหลักฐานว่าผู้ขายพร้อมแล้วที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนภายในกำหนดดังนี้ ถือได้ว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนภายในกำหนดแล้วโดยชอบ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับไถ่ (อ้างคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๙/๒๔๙๕)

ผู้ซื้อนำทรัพย์สินที่รับขายฝากไปโอนให้แก่ภริยาโดยเสนหาต่างๆ ที่ผู้ซื้อรู้ว่าผู้ขายยังมี สิทธิไถ่คืน ดังนี้ เป็นการฉ้อฉลอันทำให้ผู้ขายเสียเปรียบ ผู้ขายชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติ กรรมการโอนให้คืนเสียได้

**๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๐/๒๕๑๗** ศาลชั้นต้นสั่งงดสืบพยานโจทก์จำเลยแล้ว วินิจฉัยว่า โจทก์ไม่มีหลักฐานการซื้อขายที่ดินเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยผู้ต้องรับผิดชอบ เป็นสำคัญ ทั้งโจทก์มิได้วางมัดจำหรือชำระหนี้บางส่วน จึงฟ้องให้บังคับคดีไม่ได้ พิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ว่าเอกสารเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน เป็นหลักฐานฟ้องบังคับคดีได้ศาลอุทธรณ์พิพากษายกคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้ศาลชั้นต้นดำเนิน กระบวนพิจารณาและพิพากษาใหม่ จำเลยฎีกาว่าเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและ การสอบสวนสิทธิในที่ดินมิใช่สัญญาจะซื้อขายที่ดิน ขอให้ศาลฎีกาพิพากษากลับ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินเป็นหลักฐานที่แสดงว่า โจทก์จำเลยได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกัน โจทก์มีสิทธิจะฟ้องร้องบังคับคดีได้

**๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๑๐/๒๕๑๗** จำเลยเป็นเจ้าของที่ดิน ให้ผู้อื่นทำการ จัดสรรแบ่งที่ดินขาย โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อที่ดินนั้นกับผู้จัดสรร โดยจำเลยลงชื่อเป็นพยาน และผู้ให้คำยินยอม ย่อมถือได้ว่าจำเลยเชิดผู้จัดสรรออกเป็นตัวแทน หรือยอมให้ผู้จัดสรรเชิดตัว เขาเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตนในการขายที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบโจทก์

**๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๙/๒๕๑๘** บทบัญญัติมาตรา ๑๒ ประมวลรัษฎากร เป็นกฎหมายพิเศษให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานที่จะเรียกเก็บภาษีอากรค้างได้โดยสั่งยึดและสั่งขายทอดตลาด ทรัพย์สินได้เอง โดยไม่จำเป็นต้องนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาล จึงถือได้ว่าเป็นสิทธิอื่น ๆ ซึ่งบุคคลภายนอก อาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตามกฎหมาย ซึ่งบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่งว่าด้วยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่กระทบกระทั่งถึง ดังที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อกฎหมายให้อำนาจไว้ถึงขนาดนี้แล้ว แม้ผู้ร้อง (เจ้าพนักงานซึ่งเป็นเจ้าหนี้ค่าภาษีอากรค้าง) จะมีได้เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็มีสิทธิที่จะขอเข้าเฉลี่ยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๐ ได้ (ประชุมใหญ่ครั้งที่ ๑๔/๒๕๑๘)

**๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๐/๒๕๑๒** ศาลชั้นสองสถาน กะประเด็นไว้ ๒ ข้อว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องให้เพิกถอนการอายัดได้หรือไม่ และฟ้องเคลือบคลุมหรือไม่ แล้วโจทก์จำเลย แลกงข้อเท็จจริงที่รับกัน ถือว่าสละประเด็นข้อพิพาทที่ศาลกะไว้เดิม เมื่อจำเลยมีส่วนได้เสียใน

ที่ดินโดยอ้างว่าโจทก์ปลอมหนังสือมอบอำนาจของจำเลยโอนขายที่ดินให้โจทก์ จำเลยจึงอายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓

**๒๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๑๒/๒๕๒๓** จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ร่วมกันฉ้อโกงเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโจทก์ไป โดยหลอกว่ามีเงินฝากในธนาคารมากซึ่งไม่เป็นความจริง การแสดงเจตนาขายทรัพย์สินพิพาทของโจทก์จึงเกิดขึ้นเพราะกลฉ้อฉล นิติกรรมระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นโมฆียะ โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนเสีย เป็นการบอกล้างโมฆียะกรรม นิติกรรมจึงตกเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก จำเลยที่ ๒ ได้ทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ ได้ทรัพย์สินพิพาทมาด้วยการฉ้อโกงโจทก์เป็นการได้มาโดยไม่สุจริต จะอ้างสิทธิย้อนโจทก์ไม่ได้ นิติกรรมระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่มีผลตามกฎหมาย

**๒๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๖๗/๒๕๒๔** ที่ดินของชายถือกรรมสิทธิ์รวมกับมารดามาก่อนเป็นสามีภริยากับโจทก์เป็นสินส่วนตัวของชาย ต่อมาชายทำสัญญาประนีประนอมแบ่งกับมารดา เมื่อโจทก์จำเลยจดทะเบียนสมรสกันแล้ว ก็เป็นแต่แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างจำเลยกับมารดา ที่ดินไม่เป็นสินสมรส

ชายหญิงอยู่กินเป็นสามีภริยากันมาก่อน แล้วจดทะเบียนสมรสภายหลัง ทรัพย์สินที่ได้มาร่วมกันก่อนจดทะเบียนสมรส เป็นกรรมสิทธิ์รวมแบ่งกันคนละครึ่งเมื่อหย่ากัน

**๒๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๙๐/๒๕๒๔** จำเลยทั้งสองต่างเป็นผู้จัดการมรดกและต่างอยู่ในฐานะของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินมรดกที่จะขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินมรดกให้ทราบ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๖ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งประกาศให้จำเลยทราบแต่เพียงคนเดียวจึงขัดต่อบทกฎหมายดังกล่าว เป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบ

**๒๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔** เมื่อการยึดตีพิพาทเป็นการยึดแต่ตัวตึก โดยไม่ได้ยึดรวมกับที่ดินที่ตึกตั้งอยู่ด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เช่นนี้ได้แก่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดตีพิพาทและได้มีหนังสือแจ้งการยึดไปยังหัวหน้าเขตแล้ว ย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือได้ว่ามีการแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบแล้ว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๔ และย่อมมีผลตามมาตรา ๓๐๕ การที่จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้โอนตีพิพาทที่ถูกยึดแก่ผู้ร้องในภายหลัง จึงหาอาจใช้ยันแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่

**๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๔๕/๒๕๒๕** ที่นาพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในที่นาพิพาทอันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อขายขึ้นในระหว่างระยะเวลาการห้ามโอน จะขายที่นาพิพาทให้แก่ อ. เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท และได้รับเงินมัดจำมัดมอที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามการโอน ตามมาตรา ๓๑ ดังนี้ ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หนังสือสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓

แม้ต่อมาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ซึ่งห้ามการโอนจะได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติม อันมีผลมิให้ใช้บังคับข้อห้ามการโอนในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ก็ตาม ก็หาทำให้สัญญาจะซื้อขายดังกล่าว ซึ่งเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก กลับมีผลสมบูรณ์ขึ้นไม่

**๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๙๓/๒๕๒๕** ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนารมณ์จะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อยสิบปี ดังนั้น การที่โจทก์กับผู้มีสิทธิในที่ดินทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยส่งมอบ การครอบครองให้แก่กัน ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน แม้จะเรียกว่าสัญญาจะซื้อขายและระบุในสัญญาว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญานี้จึงเป็นโมฆะ และถึงแม้ต่อมา จะมีการยกเลิกความในมาตรา ๓๑ มิให้ใช้บังคับกับที่ดินในคดีนี้ ก็ตามก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่เป็นโมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก

**๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๒๐/๒๕๒๖** ประมวลระเบียบการ มาตรา ๑๒ ให้อำนาจแก่ผู้ร้องที่จะเรียกเก็บหนี้อันเกี่ยวกับภาษีอากร และให้อำนาจที่จะยึดและส่งขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยผู้ที่ค้างชำระได้โดยไม่ต้องนำคดีฟ้องร้องต่อศาล ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะเป็นบุคคลภายนอก ก็อาจใช้สิทธิขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินของจำเลยได้ตามกฎหมาย

โจทก์เป็นเจ้าของจำนองขอบังคับจำนอง โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิจึงอยู่ในฐานะที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นเมื่อปรากฏว่าจำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นที่ผู้ร้องจะเอาชำระได้ ผู้ร้องแม้จะไม่อยู่ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิก็ชอบที่จะได้รับส่วนเฉลี่ยจากเงินที่เหลือจากการชำระหนี้จำนองของโจทก์

**๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๒/๒๕๓๐** ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โดยสุจริตย่อมเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ แม้ความปรากฏขึ้นภายหลังว่าที่ดินดังกล่าวมิใช่ของจำเลยก็หาทำให้การซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะไม่

**๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๖๑/๒๕๓๐** การขออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ นั้น ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่จะอายัดได้ก่อนที่จะมีการเสนอคดีขึ้นสู่ศาลเท่านั้น ดังนี้ เมื่อโจทก์ได้ฟ้องร้องผู้จัดการมรดกให้แบ่งทรัพย์สินไว้แล้ว สิทธิของโจทก์มีอย่างไรต้องไปดำเนินการทางศาลจะกลับมาขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ อีกไม่ได้

**๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๐๗/๒๕๓๑** บริษัทจำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นกรรมการมอบอำนาจให้ ส. ไปแจ้งความต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ขออายัดที่ดินหลายโฉนดของโจทก์โดยอ้างว่าโจทก์เป็นลูกหนี้จำเลย ทั้ง ๆ ที่ศาลฎีกาพิพากษาแล้วว่า โจทก์มิได้เป็นลูกหนี้จำเลย จึงเป็นการกระทำโดยไม่สุจริตเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความเท็จ ลงในเอกสารราชการซึ่งมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นพยานหลักฐาน แม้ต่อมากรมที่ดินจะเห็นว่าจำเลยมิได้มีส่วนได้เสียจึงไม่รับอายัด ก็เป็นการกระทำโดยประการที่น่าจะเกิดความเสียหาย

**๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๔๑-๔๑๔๒/๒๕๓๒** ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยอยู่ในที่ดิน ไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสีย เพราะผู้เช่าเป็นผู้อาศัยโดยทั่ว ๆ ไปไม่อาจฟ้องร้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

**๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘๖/๒๕๓๔** ทะเบียนบ้านที่ระบุว่า ผู้ร้องเป็นเจ้าของบ้าน เป็นเพียงหลักฐานของทางราชการที่ระบุว่าใครเป็นเจ้าของบ้านและมีใครอาศัยอยู่ในบ้านบ้าง ไม่ใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน

**๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖** จำเลยทำสัญญายอมให้ พ. เจ้าของที่ดิน คนเดิมใช้ทางเดินผ่านที่ดินจำเลยเพื่อเข้าออกสู่ทางสาธารณะ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นการก่อให้เกิดภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอันเป็นสภายทรัพย์ ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสภายทรัพย์ ซึ่งได้โอนมาเป็นของโจทก์ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอม เป็นเพียงบุคคลสิทธิก็ตาม โจทก์ผู้รับโอนสภายทรัพย์ย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมได้

**๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๔๐/๒๕๓๗** การอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ มิได้มีบทบัญญัติถึงผลของการอายัดโดยชัดแจ้งว่าหากมีการโอนที่ดินไปยังบุคคลภายนอกในระหว่างอายัดแล้ว นิติกรรมการโอนไม่มีผลบังคับตั้งเช่นการอายัดตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น นิติกรรมโอนที่พิพาทระหว่างการอายัดยังถือไม่ได้ว่าเป็นนิติกรรมการโอนที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและทำให้นิติกรรมการโอนดังกล่าวเสียไป เพราะถ้าผู้รับโอนมาโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริต ทั้งมิได้รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบแล้ว นิติกรรมการโอนดังกล่าวย่อมสมบูรณ์มีผลผูกพันบังคับกันได้ หากทำให้นิติกรรมการโอนเสียไปไม่ การได้มาซึ่งที่พิพาทของจำเลยระหว่างอายัด จึงสมบูรณ์มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย

**๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๕๕/๒๕๓๙** เจตนารมณ์ของการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะมีการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นแล้วเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย ผู้ขออายัดและเจ้าของที่ดินมิให้ได้รับความเสียหายเกินกว่าจำเป็น เพราะถ้าไม่มีการอายัดและปล่อยให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เรื่อย ๆ ไป ผู้มีส่วนได้เสียอาจต้องฟ้องร้องเจ้าของที่ดินและผู้รับโอนต่อไป ถ้าขณะคดีก็ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายอีกมาก การอายัดที่ดินจึงมีผลเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินทุกประเภทที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขออายัดได้ มิได้จำกัดเฉพาะประเภทที่พิพาทกันเท่านั้น ดังนั้น จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจึงมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของโจทก์ให้แก่ ก. ได้ เพราะ ส. ได้ขออายัดที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ ๒ โดยอ้างสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทกับเจ้าของที่ดินและอยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของที่ดินให้จดทะเบียนการให้เช่าต่อไปตามสัญญา

**๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๑๓/๒๕๓๙** จำเลยทั้งห้ากล่าวในคำร้องขอขยายระยะเวลา ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับว่า ขอความกรุณาศาลขยายระยะเวลา ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับออกไปมีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดยื่นฎีกา ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม เห็นว่า แม้ในคำร้องของจำเลยทั้งห้าจะขอขยายระยะเวลา แต่คงมิได้หมายความว่า การขยายระยะเวลาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๓ ซึ่งเป็นเรื่องที่จะทำได้เฉพาะเมื่อมีพฤติการณ์พิเศษ จำเลยทั้งห้าประสงค์เพียงขอให้ศาลชั้นต้นใช้อำนาจทั่วไปที่มีอยู่กำหนดเวลายื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับให้ใหม่ และศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว

เห็นสมควรให้เวลาแก่จำเลยทั้งห้า โดยให้ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับได้ภายในวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๘ ซึ่งจำเลยทั้งห้าก็ได้ยื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับภายในกำหนดดังกล่าว ดังนี้ คำสั่งของศาลชั้นต้นที่อนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณา ตามคำฟ้องมีข้อความตอนหนึ่งว่า ฉ.ขอเยี่ยมเงินจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไปไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทแล้วทำสัญญายกที่ดินพิพาทให้แก่ทายาทคนละ ๑๔ ไร่ ๑ งาน โดยให้ทายาททุกคนชำระเงินคนละ ๔,๔๐๐ บาท แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ หลังจากนั้น ฉ.จึงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต่อมาเมื่อโจทก์ทั้งสองทราบถึงสัญญาจึงไปขอรับชำระหนี้ แต่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ บ่ายเบี่ยงไม่ยอมแบ่งให้ โดยโจทก์ทั้งสองได้แนบสำเนาสัญญาเอกสารหมายเลข จ.๑ มาทนายคำฟ้องด้วย จากถ้อยคำในคำฟ้องและสำเนาสัญญาเอกสารหมายเลข จ.๑ ซึ่งเป็นเอกสารท้ายฟ้องแสดงให้เห็นว่า ฉ. กับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้ทำสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามเอกสารหมายเลข จ.๑ การที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้แบ่งที่ดินพิพาทตามสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก จึงมิใช่เรื่องนอกฟ้องนอกประเด็น สัญญาเอกสารหมายเลข จ.๑ มีข้อความระบุว่า โจทก์ที่ ๑ ถึงที่ ๓ และ ข.จะต้องนำเงินคนละ ๔,๔๐๐ บาท ไปชำระให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ภายใน ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาเสียก่อนแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงจะแบ่งที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ ๒ ที่ ๓ และ ข.บิดาโจทก์ที่ ๔ ซึ่งได้ทราบถึงข้อกำหนดในสัญญาแล้ว แต่มิได้แสดงเจตนาแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญาเอกสารหมายเลข จ.๑ และเสนอชำระเงินคนละ ๔,๔๐๐ บาท ภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญา โจทก์ที่ ๒ ที่ ๓ และโจทก์ที่ ๔ บุตรของ ข. จึงหมดสิทธิที่จะเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ แบ่งที่ดินพิพาทให้ตามสัญญา สำหรับโจทก์ที่ ๑ แม้จะได้ไปยื่นคำขออายัดที่ดินพิพาทต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาเอกสารหมายเลข จ.๑ ก็ตามแต่คำขออายัดดังกล่าวมีข้อความเพียงว่า จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ สัญญาจะแบ่งที่ดินพิพาทให้โจทก์ที่ ๑ ภายในกำหนด ๕ ปี บัดนี้จะครบกำหนด ๕ ปีแล้ว ก็ยังไม่ยินยอมแบ่งให้ โจทก์ที่ ๑ จึงขออายัดที่ดินพิพาทเพื่อจะไปฟ้องร้อง โดยไม่มีข้อความว่า โจทก์ที่ ๑ ได้ชำระหรือเสนอจะชำระเงิน ๔,๔๐๐ บาท ให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ตามข้อกำหนดในสัญญาเอกสารหมายเลข จ.๑ แต่อย่างไรก็ตาม โจทก์ที่ ๑ จึงหมดสิทธิที่จะเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ แบ่งที่ดินพิพาทให้ตามสัญญาเช่นเดียวกัน และเมื่อโจทก์ทั้งสองหมดสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ แบ่งที่ดินพิพาทให้ดังกล่าวแล้ว ก็ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๕

**๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๙๐/๒๕๔๐** ศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ระงับการนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทจนกว่าคดีที่โจทก์จำเลยถูกฟ้องจะถึงที่สุด โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทและนำไปโอนขายให้แก่ผู้ร้องมาแต่ต้น ผู้ร้องจะอ้างว่าโจทก์ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้ว และโอนขายให้แก่ผู้ร้องก่อนมีคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ได้ คดีไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องคำพิพากษาผูกพันเฉพาะคู่ความโดยไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือในฐานะผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต จำเลยมีสิทธิขออายัดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้

**๔๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๓๓/๒๕๔๓** จำเลยอ้างว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ จ. ต้องโอนให้บริษัท อ. ตามข้อตกลงในการก่อตั้งบริษัท อ. แต่ จ. ถึงแก่กรรมก่อนที่จะโอนที่ดินให้บริษัทตามข้อตกลง จำเลยในฐานะผู้ชำระบัญชีของบริษัท อ. ได้ฟ้องโจทก์ให้โอนที่ดินคืนให้แก่บริษัทและยังไม่ปรากฏว่าคดีถึงที่สุดแล้วหรือไม่ ย่อมถือได้ว่าจำเลยเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ วรรคแรก ในอันที่จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินส่วนของ จ. ดังกล่าวมาเป็นของบริษัท อ. ตามข้อตกลงก่อตั้งบริษัท จำเลยจึงมีสิทธิขออายัดที่ดินดังกล่าวได้

**๔๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๗๙/๒๕๕๒** ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะฟ้องร้องให้บังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีสิทธิเสมือนหนึ่งผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ และไม่จำเป็นต้องมีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินโดยตรง ทั้งไม่จำเป็นต้องฟ้องร้องเอาที่ดินเป็นของตนเอง หรือฟ้องร้องให้ศาลบังคับให้ทำการจดทะเบียน หรือให้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง และคำพิพากษาก็ไม่จำเป็นต้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยตรง หากคำขอและผลของคำพิพากษานั้นบังคับให้กระทำการใด อันจะนำไปสู่การจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินที่ขออายัดแล้ว ก็อยู่ในบังคับมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง

การฟ้องร้องขอให้เลิกหุ้นส่วนและชำระบัญชี ผลของคำพิพากษาอาจทำให้ต้องมีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินอันเป็นสินทรัพย์ของห้างหุ้นส่วนเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและคำพิพากษาผู้เป็นหุ้นส่วนจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่จะขออายัดที่ดินของห้างหุ้นส่วนเพื่อไปฟ้องร้องขอให้เลิกหุ้นส่วนและชำระบัญชีได้



- **ค่าธรรมเนียม**

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท ค่ารับอายุัด แปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) และ (จ)

- กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึดหรืออายัด ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗

เรื่อง การอายัดที่ดิน

โดยที่มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เปลี่ยนแปลงหลักการไปจากเดิมบางประการ ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน

ข้อ ๒ บรรดาคำสั่งหรือระเบียบการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ใช้คำสั่งนี้แทน

หมวด ๑

แบบบัญชีอายัดและแบบคำสั่งห้ามโอน

ข้อ ๓ บัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) ให้แยกเป็น ๒ บัญชี ดังนี้

(๑) บัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษร ให้ลงบัญชีตามตัวอักษรชื่อตัวแรกของเจ้าของที่ดิน ในช่อง ๒ (เจ้าของที่ดินหรือผู้ขอ) โดยจัดแบ่งหน้าบัญชีตามลำดับตัวอักษร ก ถึง ฮ

(๒) บัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข ให้ลงบัญชีตามหมายเลขตัวแรกของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในช่อง ๓ (ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่) โดยจัดแบ่งหน้าบัญชีตามลำดับหมายเลข ๑ ถึง ๙

-/บัญชีอายัด...

บัญชีอายุตัดตาม (๑) และ (๒) ให้แยกเล่มกัน และแต่ละบัญชีให้แยกเป็นอำเภอ โดยจะใช้อำเภอละเล่ม หลายอำเภอต่อเล่ม หรืออำเภอละหลายเล่มก็ได้ ตามความเหมาะสม โดยแบ่งหน้าอักษรหรือหมายเลขที่จะต้องใ้ใช้มากหรือน้อยตามสมควร และบัญชีหน้าหนึ่ง ๆ ให้ลงเพียง ๕ ราย เว้นบรรทัดให้เท่ากัน

ข้อ ๔ คำสั่งห้ามโอน ให้ใช้แบบพิมพ์คำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๓๗)

## หมวด ๒

### การรับคำขอ

ข้อ ๕ เมื่อผู้ใดมีความประสงค์จะขออายุตัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามแบบ ท.ด.๙ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน โดยให้ระบุเวลาที่ยื่นคำขอให้ปรากฏ

ข้อ ๖ ในคำขออายุตัด ให้ผู้ขออายุตัดระบุให้ชัดเจนว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายุตัดอย่างไร มีเอกสารหลักฐานอย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นอย่างไร เมื่อขออายุตัดแล้วจะไปฟ้องต่อศาลในประเด็นใด ถ้ามีหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น ในกรณีที่ดินที่ขออายุตัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ให้ระบุด้วยว่า จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขออายุตัดที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ลงบัญชีอายุตัด (บ.ท.ด.๒๓๗) ตามข้อ ๓ ทันที โดยจดบันทึกลงในช่อง ๕ (จัดการอย่างไร) ทั้งสองบัญชีว่า “ระหว่างดำเนินการ”

ข้อ ๘ การขออายุตัดสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่สามารถรับอายุตัดได้

ข้อ ๙ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใด แต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายุตัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่า การอายุตัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ

-/พิจารณา...

พิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และแนะนำให้หากผู้ยื่นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

กรณีตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบแต่อย่างใด

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบ ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ ในกรณีเช่นนี้ให้แนะนำผู้ยื่นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่อไป

ข้อ ๑๑ การมีหนังสือแจ้งตามข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ให้ส่งโดยทางไปรษณีย์ตอบรับภายในวันนั้นหรือวันทำการรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า และให้ส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินตามข้อ ๙ หรือหนังสือที่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบตามข้อ ๑๐ คืนไปด้วย

#### หมวด ๓

#### การพิจารณาและสั่งอายัด

ข้อ ๑๒ กรณีที่จะรับอายัด ต้องเป็นกรณีที่ผู้ขอมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น มีสัญญาจะซื้อจะขาย มีสิทธิรับมรดกที่ดิน ถ้ากรณีไม่เกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่น เรื่องหนี้สินธรรมดา รับอายัดไม่ได้

ข้อ ๑๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียง

-/ฝ่ายเดียว...

ฝ่ายเดียว ให้ปรากฏถึงสิทธิอันจะพึงขออายุต์ได้ตามข้อ ๑๒ เมื่อพิจารณาเห็นว่ามิเอกสารหลักฐานอันควรเชื่อถือและสมควรรับอายุต์ได้ ก็ให้สั่งรับอายุต์ไว้มีกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งรับอายุต์ ถ้าหลักฐานไม่สมควรเชื่อถือก็ให้สั่งไม่รับอายุต์ การสั่งรับอายุต์หรือไม่รับอายุต์ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ขออายุต์ หรืออย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้น หากเป็นเรื่องที่จะต้องทำการหาหรือหน่วยงานในระดับที่สูงขึ้นไป ก็ให้จัดทำเรื่องหาหรือให้เสร็จสิ้นในวันที่ขออายุต์หรืออย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้นด้วย

การพิจารณาเกี่ยวกับการขออายุต์ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจด้วยความรอบคอบ โดยพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและข้ออ้างที่ผู้ขออายุต์กล่าวอ้างในคำขออายุต์เท่านั้น ถ้าผู้ขออายุต์ไม่มีเอกสารหลักฐานมาแสดงในขณะยื่นคำขออายุต์ ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุต์ และจะนำพยานบุคคลมาให้สอบสวนเพื่อรับอายุต์ไม่ได้

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงตามวรรคหนึ่ง ให้นำต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายุต์ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและรับรองว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับ แล้วเก็บสำเนาเข้าเรื่องไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๔ คำสั่งรับอายุต์หรือไม่รับอายุต์ ให้สั่งตามประเด็นแต่ละประเด็นและต้องมีความชัดเจน มีเหตุผลและกฎหมายอ้างอิง และระบุวัน เดือน ปี พร้อมลงลายมือชื่อและตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งอายุต์

ข้อ ๑๕ การนับระยะเวลารับอายุต์กำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายุต์ ให้นำบทบัญญัติของมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ โดยมีให้นับวันแรกแห่งระยะเวลานั้นรวมคำนวณเข้าด้วย

ข้อ ๑๖ หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับอายุต์ตามข้อ ๑๓ ก็ให้ขีดฆ่ารายการอายุต์ในบัญชีอายุต์ช่อง ๕ ด้วยหมึกสีแดง และจดบันทึกข้อความว่า “ไม่รับอายุต์” ไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี

ข้อ ๑๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายุต์ตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในบัญชีอายุต์ ให้จดบันทึกข้อความลงในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “รับอายุต์ถึงวันที่.... เดือน..... พ.ศ. ....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ปิดปะติดไว้ด้านหลังหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

-/ฉบับสำนักงานที่ดิน...

ฉบับสำนักงานที่ดิน หรือในทะเบียนการครอบครองที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกอายัดและสารบบที่ดินแปลงที่ถูกอายัด

ข้อ ๑๘ การส่งรับอายัดให้แก่เจ้าผู้อายัด เจ้าของที่ดินทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีและผู้ขออายัดหรือเจ้าของที่ดินอยู่ในเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่ง หรือเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่งรับอายัดเมื่อใด และการอายัดมีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งรับอายัด

การส่งไม่รับอายัดให้แก่เจ้าผู้ขออายัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีและผู้ขออายัดอยู่ในเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่ง หรือเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งภายในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

คำสั่งรับหรือไม่รับอายัดเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๙ กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือกรณีผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย เช่น ประมวลรัษฎากรหรือกฎหมายเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ลงบัญชีอายัดตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗ (๒) พร้อมทั้งให้ลงชื่อส่วนราชการ เลขที่ วัน เดือน ปี ของหนังสือที่แจ้งมาในบัญชีอายัดทั้งสองบัญชีในช่อง ๔ (คำขอ)

#### หมวด ๔

#### การตรวจอายัด

ข้อ ๒๐ ถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินด้วยประการใด ๆ ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดทั้งสองบัญชี ก่อนทุกราย

(๒) ที่ดินที่ยังมีการอายัดอยู่ ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เว้นแต่ศาลสั่งหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เสียหายแก่ผู้ขออายัด

-/ข้อ ๒๑ ก่อนการออก...

ข้อ ๒๑ ก่อนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีใบไต่สวน ให้สอบถามไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ อำเภอท้องที่ก่อนว่ามีอายุหรือไม่ กรณีมีการอายุอยู่ให้นำข้อมูลอายุดังนั้นมาลงบัญชีอายุตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗(๒)

ข้อ ๒๒ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการอายุอยู่ เมื่อมีการแบ่งแยกและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่แล้วให้นำลงบัญชีอายุตามข้อ ๓ และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ ๑๗(๒)

ข้อ ๒๓ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในบัญชีอายุเรียงตามตัวอักษร

ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายุต่อไปลงตามอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายุทั้งชื่อเดิมและชื่อใหม่โยงถึงกันได้

ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่าหมายเลขเดิม แล้วเขียนหมายเลขใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายุ

(๒) ในบัญชีอายุเรียงตามหมายเลข

ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อเดิมแล้วเขียนชื่อใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายุ

ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายุต่อไปลงตามหมายเลขที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายุทั้งหมายเลขเดิมและหมายเลขใหม่โยงถึงกันได้

หมวด ๕

การยกเลิกและสิ้นสุดการอายุ

ข้อ ๒๔ ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายุไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

-/สอบสวน...

สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายุตัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้สั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบด้วย

การสั่งยกเลิกอายัดเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่ง ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๒๕ การอายัดสิ้นสุด เมื่อ

(๑) พันกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายุตัด

(๒) พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกการอายัด ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดไม่ชอบด้วยกฎหมาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนพยานหลักฐานแล้ว เชื่อได้ว่า ได้รับอายุตัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๓) ผู้ขออายัดขอถอนการอายัดนั้น

ข้อ ๒๖ เมื่อการอายัดสิ้นสุดลง ห้ามมิให้รับอายุตัดของผู้ขออายัดคนเดียวกันในกรณีเดียวกันนั้นซ้ำอีก

ข้อ ๒๗ กรณีศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึด หรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นมาแล้วเป็นเวลานานเกินกว่าสิบปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้น ว่า การอายัดดังกล่าวได้สิ้นสุดไปแล้วหรือไม่ เพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายัดต่อไป

ข้อ ๒๘ กรณีที่การอายัดสิ้นสุดลงตามข้อ ๒๕ หรือมีการแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกหรือครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกกรณีการอายัดสิ้นสุดไว้ในคำขออายัดแล้วให้ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกการอายัดสิ้นสุดไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

## หมวด ๖

การบันทึกการอายัดสำหรับสำนักงานที่ดิน

ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๙ สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มี

-/การบันทึกข้อมูล...



การบันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ โดยต้องพิมพ์รายการอายัดให้มีรายละเอียดตามบัญชี  
ในข้อ ๓ ทั้ง ๒ บัญชี อย่างน้อยเดือนละครั้ง แล้วจัดเก็บไว้เป็นข้อมูล

สำหรับบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) ให้ใช้บัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรตามข้อ ๓ (๑)  
เพียงบัญชีเดียว โดยไม่ต้องจัดทำบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลขตามข้อ ๓ (๒)

ข้อ ๓๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขออายัดที่ดินตามข้อ ๕ แล้วให้บันทึกข้อมูล  
การขออายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ทันที

ข้อ ๓๑ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๖  
แล้วให้ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกการอายัดไว้ตามข้อ ๓๐

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดตามข้อ ๑๓ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ และให้  
บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบ  
และลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๒ กรณีศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือกรณีที่ผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สิน  
ตามกฎหมาย แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ  
ตามข้อ ๑๙ แล้วให้บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในระบบคอมพิวเตอร์ และพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้า  
ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๓ กรณีที่การอายัดสิ้นสุดลงตามข้อ ๒๕ หรือมีการแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกหรือ  
ครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๘ และให้ยกเลิกข้อมูลที่บันทึก  
การอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานการยกเลิกข้อมูลเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบ  
และลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๔ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๒๓ (๑) แล้วดำเนินการบันทึกข้อมูลลงในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมทั้งพิมพ์  
รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบและลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวม  
เก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ ๒๙

ข้อ ๓๕ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินด้วยประการใด ๆ  
นอกจากตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดแล้วให้ตรวจสอบจากระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

หมวด ๗  
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๖ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอายุัดเป็นค่าคำขอและค่ารับอายุัดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง  
ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗

ข้อ ๓๗ กรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึดหรืออายัด  
ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๘ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งนี้ ให้หมายความรวมถึงนายอำเภอ  
หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอด้วย จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้  
ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามความใน  
มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘  
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) โภคิน พลกุล

(นายโภคิน พลกุล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



คำขอ.....อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....(รายละเอียดของผู้ขอ)..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ค้าย “ระบุรายละเอียดประกอบด้วย

๑. ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร

๒. ส่วนได้เสียตามข้อ ๑ มีผลบังคับโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัดหรือไม่ อย่างไร

๓. มีหลักฐานอะไร (มาแสดงประกอบคำขอว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง)

๔. มีความจำเป็นอย่างไร จึงขออายัด

๕. เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด

๖. ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่

ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร ”

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า คำธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขออาศัยตามสัญญาจะซื้อจะขายกรณี  
ผู้ขายไม่ไปโอนตามกำหนด



(ท.ด. ๕)

เวลา .....

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย บ.....

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย ป. เป็นเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน โดยข้าพเจ้า (นาย บ.) ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากนาย ป. เจ้าของที่ดิน ครั้นถึงกำหนดนัดโอนเมื่อวันที่..... นาย ป. ไม่ยอมมาโอนให้ตามสัญญา ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์ขออาศัยที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อจะได้ดำเนินการฟ้องต่อศาลให้นั่งล้ม นาย ป. โอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ที่นำมาแสดงพร้อมคำขอนี้

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง..... นาย บ..... ผู้ขอ ในแต่ละราย และการรับอาศัยได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน อาศัยไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออาศัยกรณีไม่ปฏิบัติตามที่ตกลง  
ไว้ในสัญญาจะซื้อขาย



(ท.ด. ๕)

เวลา .....

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ส.....

อายุ.....๓๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ค้าย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย บ. เป็นเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงนี้ โดยข้าพเจ้า (นาย ส.) ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับนาย บ. โดยมีข้อตกลงในสัญญาว่าจะต้องแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นถนนที่อยู่ที่ดินออกให้เสร็จสิ้นก่อน เมื่อถึงวัน โอน นาย บ. ยังไม่ไปแบ่งแยกส่วนที่เป็นถนนออกเสียก่อน ข้าพเจ้าจึงยังไม่รับโอน นาย บ. จึงบอกเลิกสัญญาแต่ข้าพเจ้าไม่ยินยอมเลิกสัญญาด้วย มีความประสงค์ให้นาย บ. ดำเนินการและปฏิบัติตามสัญญาต่อไป

ข้าพเจ้าจึงได้นำหลักฐานหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับลงวันที่.....มาขออาศัยเพื่อจะไปฟ้องให้นาย บ. แบ่งแยกถนนออกและโอนที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ข้าพเจ้าตามสัญญาดังกล่าว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาย ส.....ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอาศัยได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อาศัยไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดตามสัญญาจะซื้อจะขายกรณี  
ผู้ขายนำที่ดินขายให้แก่ผู้อื่น



(ท.ด. ๕)

เวลา .....

คำขอ...อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาง อ.....

อายุ.....๔๕.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้าย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้เดิมมีชื่อ นาย ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันมีชื่อ นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยข้าพเจ้า (นาง อ.) ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนาย ล. โดยได้จ่ายเงินมัดจำไว้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐. บาท แต่สัญญาจะซื้อจะขายมิได้กำหนดเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ ซึ่งต่อมาข้าพเจ้าได้มีหนังสือแจ้งให้นาย ล. ไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า แต่ นาย ล. ไม่ยอมมาโอนที่ดินให้ตามสัญญา และยังได้นำที่ดินแปลงนี้ไปขายให้แก่ นาย ส.

ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อจะไปฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขายระหว่างนาย ล. กับ นาย ส. และให้นาย ล. โอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามสัญญา เพราะนาย ส. ทราบอยู่แล้วว่า นาย ล. ได้ตกลงขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า โดยได้นำหลักฐานหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....และหลักฐานหนังสือแจ้งให้นาย ล. ไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า มาแสดงด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาง อ.....ผู้ขอ ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีอ้างว่าผู้ซื้อจ่ายเช็คไม่มีเงิน



(ท.ด. ๕)

เวลา ..... น.

คำขอ...อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ต.....

อายุ.....๕๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยข้าพเจ้าได้ขายให้แก่ นาย ป. และได้จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่..... นาย ป. ผู้ซื้อได้จ่ายเงินเป็นเช็คเลขที่..... ซึ่งข้าพเจ้าได้ไปขอรับเงินตามเช็คจากธนาคารแล้ว ธนาคารปฏิเสธจ่ายเงินให้เพราะเงินของนาย ป. ตามเช็คไม่มี

..... ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินดังกล่าว เพื่อไปดำเนินการทางศาล ฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินเมื่อวันที่..... เพราะถูกนาย ป. หลอกหลวงฉ้อฉล โดยข้าพเจ้าได้นำหลักฐานสำเนาเช็คเลขที่..... มาแสดงด้วยแล้ว พร้อมนี้ขออ้างสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงนี้ฉบับลงวันที่..... ระหว่างข้าพเจ้าผู้ขายกับ นาย ป. ผู้ซื้อ ซึ่งอยู่ในสำนักงานที่ดินเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง นาย ต..... ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อายัดไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออายุัดโดยอ้างคำขอ  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑)



(ท.ด. ๕)

เวลา ..... น.

คำขอ...อายุัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย พ. ....

อายุ.....๔๕.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย  
ในที่ดินแปลงนี้โดยข้าพเจ้าได้ตกลงซื้อจากนาย ส. และได้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่  
ได้สอบสวนบันทึกรายละเอียดลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) พร้อมได้จัดทำหนังสือสัญญาขายที่ดิน  
เมื่อวันที่..... โดยให้ข้าพเจ้าและผู้ขายลงชื่อในเอกสารดังกล่าว แต่ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบถาม  
ข้าพเจ้าและผู้ขายเกี่ยวกับการชำระเงินค่าซื้อที่ดิน ผู้ขายไม่ยอมรับชำระเงินและไม่ยอมโอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามที่ตกลงกันได้

ข้าพเจ้าจึงขออายุัดที่ดินดังกล่าว เพื่อจะได้ไปดำเนินการทางศาลฟ้องผู้ขายให้โอนที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า โดยใช้หลักฐาน  
คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) ฉบับลงวันที่..... ประกอบคำขออายุัด

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้  
ตามระเบียบ

**หมายเหตุ** เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง..... นาย พ. .... ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอายุัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐาน ที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อายุัดไว้ได้หรือไม่



ตัวอย่างคำขอายัดกรณีผู้ขายฝากขออายัดตาม  
สัญญาประนีประนอม



เวลา .....

คำขอ...อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.ป.....

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดยข้าพเจ้าได้จดทะเบียนขายฝากมี  
กำหนด.....ปี ไว้กับ นาย ส. เมื่อวันที่..... ซึ่งภายหลังสัญญาพ้นกำหนดไถ่ถอนแล้ว ข้าพเจ้ากับ นาย ส. ผู้รับซื้อฝาก  
ได้ตกลงทำหนังสือสัญญาประนีประนอมฉบับลงวันที่..... กำหนดข้อตกลงว่า ผู้รับซื้อฝากยินยอมให้ข้าพเจ้าผู้ขายฝาก  
ซื้อที่ดินนั้นคืนได้ แต่นาย ส. ผู้รับซื้อฝากไม่ยอมรับชำระเงินและโอนที่ดินให้ตามที่ตกลงกันไว้ตามสัญญาประนีประนอม

ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินดังกล่าวเพื่อไปดำเนินคดีทางศาลฟ้องให้นาย ส. โอนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าตามสัญญา  
ประนีประนอม พร้อมนี้ได้ยื่นหลักฐานสัญญาประนีประนอมฉบับลงวันที่..... ที่ทำไว้ต่อกันประกอบคำขออายัด

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน..... ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้  
ตามระเบียบ

**หมายเหตุ** เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน  
อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง .....นาย.ป.....ผู้ขอ  
ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน .....พยาน  
หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ  
อายัดไว้ได้หรือไม่ .....พยาน

ตัวอย่างคำขออาศัยกรณีอ้างว่ามีผู้ปลอมตัวมา  
จดทะเบียนขายที่ดินของตน



(ท.ด. ๕)

เวลา .....

คำขอ...อาศัยที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... น.ง. อ.....

อายุ..... ๖๕..... ปี เชื้อชาติ..... ไทย..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้าย..ที่ดินแปลงเรื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้.. เดิมมีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์.. ซึ่งปัจจุบันมีชื่อ นาย ป. เป็น  
ผู้ซื้อและได้มีการจดทะเบียนเมื่อวันที่..... โดยที่ข้าพเจ้ามิได้มาดำเนินการ.. ซึ่งเมื่อตรวจสอบหลักฐานบัตรประจำตัว  
ประชาชนในสารบบที่ดินและลายมือชื่อในสัญญาขายที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว.. มิได้เป็นของข้าพเจ้า.. ประกอบกับข้าพเจ้า  
มิได้มอบอำนาจให้ผู้ใดมาดำเนินการ.. แต่โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินของข้าพเจ้าได้สูญหายไป.. และมีผู้ปลอมตัวมาจดทะเบียนขาย  
ที่ดินของข้าพเจ้า.....

.....ข้าพเจ้าจึงขออาศัยที่ดินเพื่อจะ.. ไปดำเนินการทวงศาลฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว.. โดยยื่นสำเนาบัตร  
ประจำตัวประชาชนที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนขายพร้อมฉบับที่ถูกต้องแท้จริงและสัญญาขายที่ดิน.. ฉบับลงวันที่.....  
ประกอบคำขออาศัย.. ส่วนตัวต้นฉบับอยู่ที่สำนักงานที่ดินอยู่แล้ว.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.. ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า.. ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้.....  
ตามระเบียบ.....

**หมายเหตุ** เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและระบุรายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง..... นาง อ..... ผู้ขอ

ในแต่ละราย และการรับอาศัยได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน..... พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ..... พยาน

อาศัยไว้ได้หรือไม่

ตัวอย่างคำขออัยคดีอ้างว่าเป็นทรัพย์สิน  
ระหว่างสามีภริยาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน



(ท.ด. ๕)

เวลา ..... น.

คำขอ.....อัยคดีที่ดิน.....

ฉบับที่.....

**ที่ดิน**

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.ส..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....๕๕.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ค้าย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง บ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดย  
ข้าพเจ้า (นาย.ส.) เป็นสามีของ นาง บ. แต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน ซึ่งระหว่างอยู่ร่วมกันมีทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงนี้ ชื่อมา  
เมื่อ พ.ศ..... ปัจจุบันข้าพเจ้าและ นาง บ. ได้เลิกร้างกันแล้ว ข้าพเจ้าขอแบ่งที่ดินดังกล่าวครั้งหนึ่ง แต่นาง บ. ปฏิเสธ

ข้าพเจ้าจึงขออัยคดีที่ดินดังกล่าว เพื่อไปฟ้องศาลขอแบ่งที่ดินแปลงนี้ในฐานะหุ้นส่วน โดยนำสำเนาทะเบียนบ้าน  
ซึ่งมีชื่อเด็กชาย ม. แสดงว่าข้าพเจ้าและนาง บ. เป็นบิดามารดาเป็นหลักฐานการอยู่ร่วมกันระหว่างมีที่ดินประกอบคำขออัยคดี

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้  
ตามระเบียบ

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน

อาจสอบสวนและบรรยายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง

ในแต่ละราย และการรับอัยคดีได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....นาย.ส.....ผู้ขอ

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ.....พยาน

อัยคดีไว้ได้หรือไม่.....พยาน

ตัวอย่างคำขออายัดกรณีฟ้องพิทักษ์ผู้จัดการมรดก



(ท.ด. ๕)

เวลา .....

คำขอ...อายัดที่ดิน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ....

อายุ.....๓๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ค้ำย.....

ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งนาย ม. ได้ถึงแก่กรรมแล้ว

ไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้แต่อย่างใด และมีนาย ป. เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ซึ่งได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกใน

โฉนดที่ดินแล้วเมื่อวันที่..... ข้าพเจ้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยได้เรียกร้องให้นาย ป. ผู้จัดการมรดกจัดการทรัพย์สินมรดก

โดยโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้าตามสิทธิ ซึ่งข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย ม. แต่นาย ป. เพิกเฉยไม่ยอมโอนมรดกให้

..... ข้าพเจ้าจึงขออายัดที่ดินเพื่อไปดำเนินการทางศาลฟ้องขอให้เพิกถอนนาย ป. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ม.

โดยยื่นหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านและสูติบัตรที่แสดงว่าข้าพเจ้าเป็นบุตรของ นาย ม. ประกอบคำขออายัด

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ดำเนินการตามความประสงค์ให้แก่ข้าพเจ้า ค่าธรรมเนียมยินยอมเสียให้

ตามระเบียบ.....

หมายเหตุ เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น ในการยื่นคำขอเจ้าพนักงานที่ดิน.....ผู้ขอ

อาจสอบสวนและบรรยายละเอียดมากกว่านี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง.....นาย ก. ....พยาน

ในแต่ละราย และการรับอายัดได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพยาน.....พยาน

หลักฐานที่นำมาแสดงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์รับ

อายัดไว้ได้หรือไม่