

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

● ความหมาย

สิทธิอาศัย หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา โดยผลของการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

● กฎหมายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ ถึงมาตรา ๑๔๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรือนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรือนของตน
๒. เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของและผู้อยู่อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรือนดังกล่าว

● สาระสำคัญ

- สิทธิอาศัยนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคหนึ่ง)
- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ สิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสอง)
- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม)
- สิทธิอาศัยจะจดทะเบียนได้เฉพาะโรงเรือนเท่านั้น จะจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่ดินไม่ได้ ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้อาศัยในที่ดินควรแนะนำให้จดทะเบียนประเภทการระดัดพัน

ในอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕

- สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะโอนสิทธิอาศัยให้แก่ผู้ใดไม่ได้เลย ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมระหว่างมีชีวิตอยู่หรือโดยพินัยกรรมหรือโดยการตกทอดทางมรดก (มาตรา ๑๔๐๔)

- สิทธิอาศัยไม่ใช่แต่จะผูกพันเฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้นที่จะอยู่ในโรงเรือนได้ บุคคลในครอบครัวของผู้ทรงสิทธิอาศัย เช่น สามี ภริยา ลูกหลาน ญาติพี่น้อง และบุคคลในครอบครัวจะอยู่ด้วยก็ได้ แต่ก็มีข้อยกเว้นว่า ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยนั้นจะได้ระบุไว้ว่าอยู่ได้เฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้น (มาตรา ๑๔๐๕)

- สิทธิอาศัยนั้นถึงแม้เป็นสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่เสียค่าเช่า แต่ก็มีได้หมายความว่าผู้ทรงสิทธิอาศัยและบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะมีสิทธิเฉพาะอยู่อาศัยอย่างเดียวนั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัยยังมีสิทธิเก็บดอกผลธรรมดา เช่น ผลไม้ที่ปลูกลงในดินที่โรงเรือนนั้นปลูกอยู่ แต่ต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นแก่ความต้องการเท่านั้น ยกเว้นนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยไว้ชัดแจ้งว่าเก็บดอกผลธรรมดาหรือผลผลิตของที่ดินมาใช้ไม่ได้ (มาตรา ๑๔๐๖)

- สิทธิอาศัยจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ (ประชุมใหญ่)) มิฉะนั้นจะมีผลเพียงเป็นบุคคลสิทธิ

- สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นนั้นจะเป็นสิทธิอาศัยได้ จะต้องเป็นการอยู่อาศัยใช้โรงเรือนเป็นที่กินอยู่หลับนอน ถ้าเพียงแต่จะใช้เป็นที่ประกอบการค้าหรือธุรกิจอย่างอื่นไม่ได้ เพราะถ้าใช้ประโยชน์ประการเช่นนี้ จะไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัยแต่เป็นสิทธิเก็บกิน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิอาศัย

- กรณีข้อกำหนดในพินัยกรรมยกบ้านและที่ดินให้แก่ อ. ส่วน จ. เป็นเพียงผู้มีสิทธิอาศัยโดยมิได้ระบุว่ามีสิทธิอาศัยในบ้านหรือที่ดิน ก็ย่อมหมายความว่า จ. มีสิทธิอาศัยในบ้านและมีสิทธิอาศัยในที่ดินด้วย ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕ ให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งสิทธิอาศัยในที่ดินตามข้อกำหนดในพินัยกรรมดังกล่าว จะต้องจดทะเบียนเป็นประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดย นาง จ. จะต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือนบุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า และตามมาตรา

๑๔๐๘ เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุด ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้อาศัย จึงเห็นได้ว่าตามกฎหมาย สิทธิอาศัยเป็นการได้สิทธิอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า เมื่อปรากฏว่าบ้านที่ นาย ก. ให้ นาย ข. อยู่อาศัย นาย ข. ได้รื้อถอนไปแล้วสิทธิอาศัยที่ นาย ข. ได้กระทำไว้กับ นาย ก. จึงสิ้นสุดลงไม่มีโรงเรือนที่จะมีสิทธิอาศัยตามกฎหมายข้างต้น การที่ นาย ข. ได้ปลูกโรงเรือนขึ้นใหม่แทนโรงเรือนเดิมหาได้ก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นใหม่แต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๓๙/๒๕๕๑) นาย ข. จึงไม่สามารถอ้างสิทธิอาศัยในบ้านได้อีกต่อไป

- ก่อนตาย นาย ก. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมให้นาย ข. มีสิทธิอาศัยในบ้านเลขที่ ๒ แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๔ สิทธิอาศัยจะโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดกก็ตาม แต่กรณีการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม เป็นการได้สิทธิมาโดยนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคต้น ไม่ได้เป็นการได้สิทธิมาโดยทางมรดกแต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๘๐๔/๒๕๑๔) ดังนั้น นาย ข. ได้สิทธิอาศัยในบ้านดังกล่าว แต่หากไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยก็ยังไม่บริบูรณ์

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับบอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม ถือว่า เป็นการได้มาโดยนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง หากมิได้จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่บริบูรณ์

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๙๓/๒๕๓๔ จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท และได้ให้ ต.เช่า ต.ให้ อ. อาศัยอยู่ในที่ดินพิพาท ดังนั้น การที่ อ.ชายที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์ก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง เพราะ อ.ไม่มีสิทธิครอบครองที่จะโอนให้แก่โจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ซึ่งในคำฟ้องของโจทก์บรรยายว่า โจทก์ฟ้องและนำสืบว่า โจทก์ให้จำเลยทั้งสามอยู่อาศัยในห้องแถวของโจทก์โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า เพราะจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นภรรยาจำเลยที่ ๓ และเป็นมารดาของจำเลยที่ ๑ เป็นลูกจ้างของโจทก์ ซึ่งเห็นได้ว่าการที่โจทก์อนุญาตให้จำเลยทั้งสามอยู่อาศัยดังกล่าว มิใช่เป็นสิทธิอาศัย อีกทั้งมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่บริบูรณ์ เป็นทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ไม่อาจนำบทบัญญัติบรรพ ๔ ลักษณะ ๕ ว่าด้วยสิทธิอาศัยมาใช้บังคับให้จำเลยทั้งสามรับผิดชอบโจทก์ได้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๘๐/๒๕๓๘ แม้สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อโจทก์ผู้ได้รับสิทธิอาศัยถึงแก่ความตายสิทธิอาศัยเป็นอันระงับลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์มาตรา ๑๔๐๔ แต่คำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่พิพากษาให้โจทก์มีสิทธิได้รับชดใช้ค่าเสียหายจากจำเลย นอกเหนือจากที่ให้ขังไล่นั้น มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่อาจเป็นมรดกตกทอดให้แก่ทายาทของโจทก์ได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ มิใช่สิทธิเฉพาะตัวอันทำให้ความมรณะของคู่ความฝ่ายโจทก์ยังให้คดีไม่มีประโยชน์ต่อไป แต่เมื่อล่วงเลยกำหนดเวลา ๑๐ปี หลังจากโจทก์ถึงแก่ความตายแล้วทายาทหรือผู้จัดการมรดกหรือบุคคลอื่นใดที่ปกครองทรัพย์สินมรดกของโจทก์มิได้เข้ามาเป็นคู่ความแทนที่ ทั้งที่จำเลยและจำเลยร่วมก็มีได้มีคำขอให้ศาลเรียกบุคคลดังกล่าวเข้ามาเป็นคู่ความแทน การที่ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งจำหน่ายคดีจึงชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๑๓๒ (๒)

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕๕/๒๕๕๒ จำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมเป็นผลสืบเนื่องมาจากจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ได้ทำสัญญาสิทธิอาศัยห้องชุดพิพาท จำเลยทั้งสามนั้น ไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิอาศัยห้องชุดพิพาท โดยปล่อยเวลาให้ล่วงเลยไปเกือบ ๑๐ ปี ก็ไม่ได้ทำให้สัญญาสิทธิอาศัย ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ เสียไปจนไม่สามารถใช้บังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้สิทธิของจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ในห้องชุดพิพาทตามสิทธิอาศัยดังกล่าวมีอยู่ก่อนหน้าคำภาษีอากรของจำเลยที่ ๑ ที่ค้างชำระแก่โจทก์ การที่จำเลยทั้งสามทำสัญญาประนีประนอมยอมความ จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามสมคบกันกระทำการโดยไม่สุจริตโดยรู้อยู่ว่าเป็นการฉ้อฉลโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙/๒๕๕๑ การอยู่อาศัยที่ ป.ได้ให้ไว้แก่ ฮ. และจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลสิทธิ ใช้ยื่นโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ป.ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองรื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรือนไปแล้ว สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลง จึงไม่มีโรงเรือนอันจะมีสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ และมาตรา ๑๔๐๘ การที่จำเลยทั้งสองปลุกบ้านขึ้นแทนภายหลังจากที่ ป.ถึงแก่ความตาย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ทั้งสองก็หาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นมาใหม่ไม่ และเป็นส่วนควบของที่ดินพิพาทตกเป็นของเจ้าของที่ดินพิพาทตามมาตรา ๑๔๔ ทั้งเป็นการปลุกเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามมาตรา ๑๓๑๑ ซึ่งการที่โจทก์ทั้งสองได้ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทและบ้านนั้น พอถือได้ว่า โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกของ ป. ประสงค์ให้บ้านคงอยู่ตามมาตรา ๑๓๑๑ ดังนั้น เมื่อจำเลยทั้งสองไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทและบ้าน โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกชอบ

ที่จัดการตามที่จำเป็นได้ตาม มาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๓๖ วรรคสอง จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิอาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันในอัตรา ร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● ค่าอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนสิทธิอาศัยโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากจำนวนค่าตอบแทนร้อยละ ๐.๕ ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทสิทธิอาศัย มีกำหนดสิบปี



- ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่.....
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิอาศัย มีกำหนดสิบปี

ก. ที่ดิน

- น.ส. ๓
- น.ส. ๓ ก.
- อื่น ๆ

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่..... เลขที่.....
 ตำบล..... เล่ม..... หน้า.....
 อำเภอ..... เลขที่ดิน.....
 จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่..... งาน.....ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
 บ้านเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ขนาดกว้าง.....ยาว.....ปลูกอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....
 อำเภอ.....จังหวัด.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ทรงสิทธิอาศัย

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยืนยันว่าเป็นของตนเองจริง
 - (๔) ให้สิทธิอาศัยมีกำหนดสิบปี

(๕) ไม่มีค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใด ๆ
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
 ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ ทรงสิทธิอาศัย
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่.....
 อื่น ๆ.....
 ทะเบียนเล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่..... งาน.....ตารางวา
 คงเหลือ.....ไร่..... งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....
 (.....)
 พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องสิทธิอาศัย

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิอาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง บ้านเลขที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด
ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ อำเภอ จังหวัด
ที่ว่าการ
วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย
เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-
ข้อ ๑. นาย ก. เจ้าของกรรมสิทธิ์ บ้านเลขที่ อำเภอ จังหวัด ได้ตกลงยินยอมให้ นาย ข.
ผู้ทรงสิทธิอาศัย มีสิทธิอาศัยในบ้านเลขที่ดังกล่าวได้มีกำหนดสิบปี โดย นาย ข. ไม่ต้องเสียค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใด ๆ และ
ข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิอาศัยจากนาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนสิทธิอาศัยให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอด
แล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียน ประเภทสิทธิอาศัย

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(ท.อ. ๑๓)

สำหรับที่ว่าการกิ่งอำเภอ.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เลขที่	ประเภท	อสังหาริมทรัพย์และที่ตั้งอยู่ ของอสังหาริมทรัพย์	ผู้ให้สัญญา		ผู้รับสัญญา		วันที่,เดือน,ปี, ที่ทำนิติกรรม	ทุนทรัพย์ ที่จะจดทะเบียน		สัญญาหรือคำขอ ฉบับที่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ลงวัน,เดือน,ปี, ประทับตรา	หมายเหตุ
			ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ { บิดา มารดา	ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ { บิดา มารดา						
	สิทธิอาศัยมี กำหนดสิบปี	บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กว้าง.....ยาว..... ปลูกอยู่บน โฉนดที่ดิน เลขที่..... อำเภอ.....	นาย ก. อยู่บ้านเลขที่... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย นาง	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ อยู่บ้านเลขที่... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย..... นาง.....	วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	-	-/.....	ลงชื่อ.....	

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเลิกสิทธิอาศัย



กรมผู้กรณีตกลางเลิก
สิทธิอาศัย

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่.....
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกสิทธิอาศัย

ก. ที่ดิน

- น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก.
 อื่น ๆ

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่..... เลขที่.....
ตำบล..... เล่ม..... หน้า.....
อำเภอ..... เลขที่ดิน.....
จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

บ้านเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ขนาดกว้าง.....ยาว.....ปลูกอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....
อำเภอ.....จังหวัด.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย

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

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เลิกสิทธิอาศัยตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....

(๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ ทรงสิทธิอาศัย

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่.....

อื่น ๆ.....

ทะเบียนเล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกสิทธิอาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง.....บ้านเลขที่.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 ตั้งอยู่บนโฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
 ที่ว่าการ.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย.....
 นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. บ้านเลขที่ดังกล่าวข้างต้น ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัย ไว้ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย กับ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในบ้านเลขที่ดังกล่าว ได้ตกลงเลิกสิทธิอาศัยต่อกันแล้ว
 ตั้งแต่วันที่..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกสิทธิอาศัยให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย
 บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอด
 แล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเลิกสิทธิอาศัย
(กรณีผู้ทรงสิทธิอาศัยตาย)



บันทึกถ้อยคำเลิกสิทธิอาศัย

ที่ดิน

ระวาง.....บ้านเลขที่.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบ้านเลขที่ดังกล่าวข้างต้น ได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิอาศัย ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัยได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ปรากฏตามมรณบัตรเลขที่.....ที่ข้าพเจ้านำมาขึ้นประกอบการพิจารณาพร้อมกับบันทึกถ้อยคำนี้ด้วยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิอาศัยต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ว่าการกึ่งอำเภอ.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เลขที่	ประเภท	อสังหาริมทรัพย์และที่ตั้งอยู่ ของอสังหาริมทรัพย์	ผู้ให้สัญญา		ผู้รับสัญญา		วันที่,เดือน,ปี, ที่ทำนิติกรรม	ทุนทรัพย์ ที่จะจดทะเบียน		สัญญาหรือคำขอ ฉบับที่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ลงวัน,เดือน,ปี, ประทับตรา	หมายเหตุ
			ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ { บิดา มารดา	ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ { บิดา มารดา						
	เลิกสิทธิอาศัย	บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กว้าง.....ยาว..... ปลูกอยู่บน โฉนดที่ดิน เลขที่..... อำเภอ.....	นาย ข. (ตาย) ผู้ทรงสิทธิ อยู่บ้านเลขที่... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย นาง	นาย ก. อยู่บ้านเลขที่... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย..... นาง.....	วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	-	-/.....	ลงชื่อ.....	เนื่องจาก ผู้ทรงสิทธิ อาศัยตาย