



วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๓ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม – เมษายน ๒๕๖๐

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

คณะกรรมการอำนวยการ

อธิบดี	ประธานกรรมการ
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ	กรรมการ
ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ	กรรมการ
รองอธิบดี	กรรมการ
ผู้อำนวยการสำนัก	กรรมการ
ผู้อำนวยการกอง	กรรมการ
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
เลขานุการกรม	กรรมการ
ผู้อำนวยการกองแผนงาน	กรรมการและเลขานุการ

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นายยุทธนา ไพฑูรย์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพุทธไทย พักเหลือง
นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์ นางสาวนริสรา มัลลย์พงษ์
นางเจริญลาภ สิ้นสุวรรณภรณ์

กองบรรณาธิการ : นายชัชวาล สมจิตต์
นางสาวลินดาวรรณ ธรรมวุฒิชัย นายสยมภู สุระเกียรติ
นางสาวสมศรี ประทุมเมธ นายณัฐพล ทิพย์มนตรี
นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายสงวน มณีรัตนศักดิ์
นายวัชร มัลลย์มาต นายขวัญชัย อนันทานนท์
นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ นายชัยวัฒน์ นิมนันตกุล
นายภิระ ยมวัน นางสาวญาณารินทร์ แข็งแรง

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์
นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางอภิวรรณ สวัสดิ์ นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์
นางสาวปัทมา เหลืองเพชรงาม นางพรพรรณ ฤทธิแผลง
นางภคนันท์ ภูคงน้ำ นางสาวพนิดา เต็งทับทิม
นายชูเกียรติ พวงเงิน

คุยกับ บ.ก.

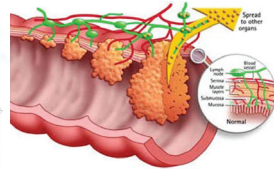
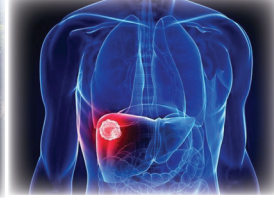
สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ แต่งตั้ง สมเด็จพระมหามุณีวงศ์ (อัมพร อมฺพโร) เจ้าอาวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมารามราชวรวิหาร เป็นสมเด็จพระสังฆราชองค์ที่ ๒๐ ยังความปราบปลื้มปิติ และเป็นมงคลที่สุดของคนไทยชาวพุทธทั้งปวงตามตำนานคณะสงฆ์ พระนิพนธ์สมเด็จพระกรมพระยาตำราจราชานุภาพ “สมเด็จพระสังฆราช” ถือได้ว่าเป็นประมุขที่เคารพสักการะของคณะสงฆ์ และเป็นผู้นำหมู่สงฆ์ ที่เรียกว่า “สกลมหาสังฆปริณายก” ตำแหน่งนี้มีมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย มีจารึกไว้ในศิลาจารึกพ่อขุนรามคำแหง ราว พ.ศ. ๑๘๓๕ ว่า “พระนครสุโขทัย มีสังฆราช มีปุครู มีมหาเถร มีเถร” และพระพุทธศาสนา ถือเป็นศาสนาประจำชาติ คนไทยส่วนใหญ่เคารพนับถือพระพุทธศาสนาเป็นสรณะแห่งชีวิต สืบต่อกันมาเป็นเวลาช้านาน นับแต่โบราณกาลจวบจนปัจจุบัน

วารสารที่ดินฉบับนี้ ได้คัดสรรเนื้อหาสาระที่ดีมีประโยชน์ โดยเฉพาะปณิธานของท่านอธิบดีกรมที่ดิน (นายประทีป กิรติธรา) ได้แสดงในวันที่เข้ารับตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน “**ว่าจะนำพาพี่น้องข้าราชการกรมที่ดิน รับใช้ปวงประชา ด้วยความตั้งใจ ซื่อสัตย์ สุจริต อย่างเต็มความสามารถ**” จึงเป็นพันธกรณีที่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินทุกคนต้องนำไปปฏิบัติ เพื่อให้ปณิธานของท่านอธิบดีกรมที่ดินเกิดผลสำเร็จเป็นรูปธรรมและยอมรับจากประชาชน ประกอบกับการให้สัมภาษณ์ของท่านอธิบดีในการขับเคลื่อนแผนงานหลักอันจะส่งผลให้กรมที่ดิน เข้าสู่ยุคดิจิทัล เป็นการพลิกโฉมหน้าสู่ “กรมที่ดินเรียลไทม์” เพื่อให้สอดคล้องยุทธศาสตร์ไทยแลนด์ ๔.๐ ของรัฐบาล นอกจากนี้ยังมีปัญหาที่ควรลด ละ เลิก ก่อนที่จะผิดใจกับคนข้างบ้าน รวมถึงเรื่องข้อควรรู้เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยการรวบรวมประเด็นปัญหาที่นิติบุคคลอาคารชุด มักสอบถามมาที่กรมที่ดิน ส่วนเปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...ในครั้งนี้นำเรื่องราวของสะพานข้ามทะเลที่สร้างขึ้นเพื่อเชื่อมต่อระหว่างประเทศเดนมาร์ก – สวีเดน ซึ่งสองประเทศอยู่ใกล้กันมาก แต่มีทะเลผืนหนึ่งขวางกั้นตรงกลางเท่านั้น และมีสาระดีๆ อีกมากมาย ที่ได้คัดสรรมานำเสนอ ในวารสารฉบับนี้ เพื่อพี่น้องชาวดินและสมาชิกวารสารที่ดินไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

พบกันใหม่ฉบับหน้า
บ.ก.

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๓ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม – เมษายน ๒๕๖๐



๓ สมเด็จพระสังฆราชฯ องค์ที่ ๒๐

เรื่องน่ารู้...

- ๓/ คำกล่าวของท่านสุธี มากบุญ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เนื่องในวันคล้ายวันสถาปนากกรมที่ดิน
- ๑๐ บทสัมภาษณ์ของท่านอธิบดีกรมที่ดิน (นายประทีป กิริติเรขา) ในหัวข้อข่าว “กรมที่ดิน” ยุคดิจิทัล โฉนดลงพิภพดาวเทียม
- ๑๓ ความกล้าหาญทางจริยธรรม
- ๑๖ ข้อควรรู้เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด
- ๒๑ ๒๐ คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ๓๑ ปัญหาที่ควรลด ละ เลิก ก่อนผัดใจกับคนข้างบ้าน

ข้อคิด...

- ๔๔ คิดดี หรือ คิดชั่ว

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๔๕ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

- ๕๔ ชอบในสิ่งที่มี

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๕๕ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓) พ.ศ. ๒๕๕๙
- ๕๖ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๙
- ๕๗/ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

- ๕๙ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๙

- ๖๐ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

- ๖๒ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

- ๖๔ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนห้องชุดของผู้ถือหุ้นเพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ตามมาตรการเพื่อส่งเสริมให้บุคคลธรรมดาประกอบธุรกิจในรูปของนิติบุคคลตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

- ๖๕ ลานกวี... อำเภอเมืองสุราษฎร์

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๖๖ สะพานกระจก “จางเจียเจีย” ยาวและสูงที่สุดในโลก
- ๖๘ สะพานข้ามทะเล เดนมาร์ก – สวีเดน

ความรู้คู่สุขภาพ...

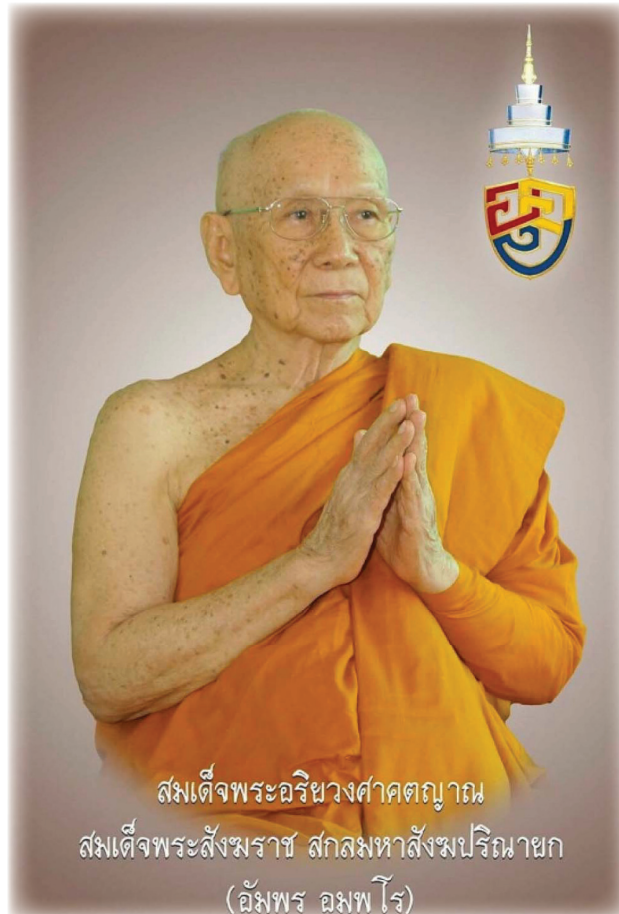
- ๖๙ ทางรอดมะเร็ง

- ๗/๓ เคล็ด (ไม่) ลับ

- ๗๖ ใต้อารมณ์... หลักการทำงาน

- ๗/๗ ภาพเล่าเรื่อง... (ภาพผู้บริหาร)

สมเด็จพระสังฆราช สกลมหาสังฆปริณายก องค์ที่ ๒๐



สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร โปรดสถาปนา สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ เจ้าอาวาสวัดราชบพิธสถิตมหาสีมารามฯ เป็นสมเด็จพระสังฆราช องค์ที่ ๒๐ แล้ว โดยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ จะเสด็จประกอบพระพิธีสถาปนาในวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ณ วัดพระแก้ว เวลา ๑๑.๐๐ น. “วิษณุ” เผย ใช้พระนาม “สมเด็จพระอริยวงศาคตญาณ”

เมื่อเวลา ๑๔.๐๐ น. วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ที่ทำเนียบรัฐบาล พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีและหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) กล่าวภายหลังเป็นประธานการประชุม คณะรัฐมนตรี (ครม.) ถึงการแต่งตั้งสมเด็จพระสังฆราชองค์ใหม่ ว่า หลังจากมีการดำเนินการตามขั้นตอน พิจารณารายชื่อผู้ที่ได้รับคัดเลือกดำรงตำแหน่งสมเด็จพระสังฆราชองค์ที่ ๒๐ โดยพิจารณาเสนอรายชื่อไป ๕ องค์ ซึ่งหลังจากมีการนำขึ้นทูลเกล้าฯ ไปแล้วนั้น ขณะนี้ได้รับแจ้งว่า สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร ทรงพระกรุณาโปรดสถาปนา สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ (อัมพร อมฺพโร) เจ้าอาวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมารามราชวรวิหาร เป็นสมเด็จพระสังฆราชองค์ที่ ๒๐ โดย สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร จะเสด็จพระราชดำเนินไปประกอบพระราชพิธีตามราชประเพณี ในวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ เวลา ๑๑.๐๐ น. ณ วัดพระศรีรัตนศาสดาราม



ประกาศ

สถาปนาสมเด็จพระสังฆราช

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

มีพระราชโองการโปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้ประกาศว่า โดยที่ตำแหน่งสมเด็จพระสังฆราช สกลมหาสังฆปริณายก ว่างลง สมควรที่จะสถาปนา สมเด็จพระราชาคณะขึ้นดำรงตำแหน่ง สมเด็จพระสังฆราช เพื่อจักได้บริหารการพระศาสนา ให้สมบูรณ์สืบไป

จึงทรงพระราชมารว่า สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ เป็นพระเถระผู้เจริญในสมณคุณยี่สิบในเนกขัมมปฏิบัติ สมบูรณ์ด้วยศีลสมาจารวัตร รัตตัญญูมหาเถรกรรมธรรม ดำรงสถาพรอยู่ในสมณพรหมจรรย์ตลอดมา เป็นเวลาช้านาน ได้ประกอบกรณียกิจเป็นhitานุहितประโยชน์แก่พุทธจักรและราชอาณาจักรอย่างไพศาล ดั่งมีอรรถจริยาปรากฏเกียรติสมภาร ในประกาศสถาปนาสมณศักดิ์ เป็นสมเด็จพระราชาคณะมหาสังฆนายก เมื่อวันที่ ๕ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๕๒ แล้ว นั้น

ครั้นต่อมา สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ ยิ่งเจริญด้วยอุตสาหวิริยาธิคุณ สามารถรับภาระธุระ พระพุทธศาสนา เป็นพาหุกิจนิตยสมาทานมิได้หือออย ยังการพระศาสนาให้เรียบร้อยและเจริญมั่นคง ยิ่งขึ้นเป็นลำดับตลอดมา ในการบริหารและการปกครองคณะสงฆ์ สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ ได้รับแต่งตั้ง ให้เป็นเจ้าอาวาสวัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม ราชวรวิหาร พระอารามหลวง กรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการมหาเถรสมาคม แม่กองงานพระธรรมทูต และที่ปรึกษาเจ้าคณะภาค ๑๔ - ๑๕ (ธรรมยุต) ประธานกรรมการคณะธรรมยุต กรรมการเถรสมาคมธรรมยุต เป็นพระอุปัชฌาย์ นายกสภามหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัยและนายกกรรมการบริหารมูลนิธิมหามกุฏราชวิทยาลัย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ด้านการศึกษา รับเป็นอาจารย์สอนธรรมวินัยแก่พระภิกษุสามเณร เป็นกรรมการสนามหลวงแผนกธรรม และแผนกบาลี เป็นประธานศูนย์ธรรมศึกษา ในสำนักเรียนวัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม และเป็นองค์อุปถัมภ์โรงเรียนวัดราชบพิธ ด้านการศึกษาสงเคราะห์ เป็นกรรมการฝ่ายการศึกษาสงเคราะห์ของมหาเถรสมาคม ได้จัดมอบทุนสนับสนุนและส่งเสริมแก่นักเรียนที่มีผลการเรียนดีแต่ขาดแคลนทุนทรัพย์

ทั้งสามัญศึกษาและปริยัติศึกษา เพื่อให้ศิษยานุศิษย์มีโอกาสดำเนินการศึกษาชั้นสูงยิ่งขึ้น ด้านสาธารณูปการ เป็นประธานกรรมการควบคุมดูแลการปฏิสังขรณ์เสนาสนะวัดราชปิตุสถิตมหาสิมาราม ให้มีสภาพมั่นคงสง่างามดังที่ปรากฏในปัจจุบัน นอกจากนั้นยังได้อุปการะการสร้างและปฏิสังขรณ์เสนาสนะให้แก่วัดต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก ด้านการสาธารณสงเคราะห์ ได้รับเป็นประธานมูลนิธิพระอาจารย์ฝั้น อาจาโร และสนับสนุนช่วยเหลือทางราชการในการสงเคราะห์ผู้ประสบภัยต่าง ๆ ตามเหตุการณ์ทุกครั้ง ด้านการเผยแผ่พระพุทธศาสนา ได้รับอาราธนาแสดงธรรมเทศนาในวันธรรมสวนะ ให้แก่ผู้มารักษาศีลปฏิบัติธรรม เป็นผู้บุกเบิกนำพระพุทธรูปไปเผยแผ่ที่นครซิดนีย์ รัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย รวมทั้งได้วางรากฐานการเผยแผ่พระพุทธศาสนาอย่างมีรูปแบบ ทำให้พระพุทธรูปฝ่ายเถรวาทมีความมั่นคงในโพธิ์ประเทศ มีวัดและพระสงฆ์ไทยอยู่ประจำที่เครือรัฐออสเตรเลียหลายแห่ง รวมทั้งเป็นผู้แทนมหาเถรสมาคมในคราวที่ประเทศไทยเป็นเจ้าภาพจัดงานวันวิสาขบูชา วันสำคัญสากลของโลก ณ สำนักงานใหญ่ องค์การสหประชาชาติ นครนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา

บัดนี้ เป็นที่ประจักษ์ว่า สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ เป็นผู้เจริญยิ่งด้วยพรบารมีคุณ รัตตัญญู มหาสถาวิธรรม ยินดีในเนกขัมมปฏิบัติ ทั้งคันถธุระและวิปัสสนาธุระ เป็นอจลพรหมจริยาภิรัต ดำรงมั่นในไตรสิกขาได้เลื่อมถอย มีจริยาการสำรวมเรียบร้อย ไม่หวั่นไหวต่อโลกามิส เป็นครุฐานิยบัณฑิต ผู้มีกิตติประวัติอันผ่องแผ้ว สงเคราะห์พุทธบริษัท ปกครองคณะสงฆ์ เป็นอุปัชฌายจารย์ของมหาชนมากมาย มีศิษยานุศิษย์แพร่หลายไพศาล เป็นที่เคารพสักการแห่งมวลพุทธศาสนิกบริษัททั่วสังฆมณฑลตลอดจนประชากรราษฎร์ทั่วไป สมควรจะได้สถาปนาขึ้นเป็นสมเด็จพระสังฆราช สกลมหาสังฆปริณายก ประธานาธิบดีแห่งสังฆมณฑล เพื่อเป็นศรีศุภมงคลแห่งพระบวรพุทธศาสนาสืบไป

จึงมีพระราชโองการโปรดสถาปนา สมเด็จพระมหามุนีวงศ์ ขึ้นเป็นสมเด็จพระสังฆราช มีพระนามตามที่จารึกในพระสุพรรณบัฏว่า สมเด็จพระอริยวงศาคตญาณ สุขุมธรรมวิธานธำรง สกลมหาสังฆปริณายก ตรีปิฎกธราจารย์ อัมพรภาภิธานสังฆวิสุต ปาพจนุตตมสาสนโสภณ กิตตินิรมลครุฐานิยบัณฑิต วชิราลงกรณนริศรปன்னานิสิตประกาศ วิสารทนาถธรรมทูตาทิฎฐ ทศมินทรสมมุติปฐมสกลคณาธิเบศร ปวิธเนตโยภาสวาสนวงศ์วิวัฒน์ พุทธบริษัทคารวสถาน วิบูลสถิตสมาจารวัตรวิปัสสนสุนทร ชินวรมหามุนีวงศานุศิษฏ บวรธรรมบพิตร สมเด็จพระสังฆราช เสด็จสถิต ณ วัดราชปิตุสถิตมหาสิมาราม ราชวรวิหาร พระอารามหลวง กรุงเทพมหานคร เป็นประธานในสังฆมณฑลทั่วราชอาณาจักร

ขออาราธนาให้ทรงรับธุระพระพุทธศาสนา เป็นภาระสั่งสอน ช่วยระงับอธิกรณ์ และอนุเคราะห์พระภิกษุสามเณรในสังฆมณฑลทั่วไป โดยสมควรแก่พระอิสริยยศซึ่งพระราชทานนี้ ทรงเจริญพระชนมายุ วรณสุข พล ปฏิภาณ คุณสารสิริสวัสดิ์ จิรัฏฐิติวิรุฬหิไพบูลย์ ในพระพุทธศาสนา เทอญ

ให้ทรงมีพระราชคณะและพระครูฐานานุกรมระดับพระอิสริยยศ ๑๕ รูป คือ พระมหาคณิสสร พุทธศาสนิกนิกรปสาทาภิบาล สกลสังฆประธานมหาสถาวิธรรมิกการี นายกบตีศรีรัตนคมกัจจารย์ พระราชาคณะปลัดขวา ๑ พระจุลคณิศร สัทธรรมนิตธิธรมหาเถรานุการ คณกิจบรรหารธรรการี สมุหบดีศรีธรรมภาณกัจจารย์ พระราชาคณะปลัดซ้าย ๑ พระครูวินยาภิวัตน์ ๑ พระครูสุตตาทิรม ๑

พระครูวิจารณ์ธรรมกิจ พระครูพระปริต ๑ พระครูวิจิตรธรรมการ พระครูพระปริต ๑ พระครูวินัยธร ๑
พระครูธรรมธร ๑ พระครูโฆสิตสุทธสร พระครูคู่สวด ๑ พระครูอมรสรนาท พระครูคู่สวด ๑
พระครูพิลาสบรรณวัตร ๑ พระครูพิพัฒนบรรณกร ๑ พระครูสังฆวิธาน ๑ พระครูสมุห์ ๑ พระครูใบฎีกา ๑
ขอให้พระคุณผู้ได้รับตำแหน่งทั้งปวงนี้ มีความสุขสิริสวัสดิ์สถาพรในพระบวรพุทธศาสนา เทอญ

ประกาศ ณ วันที่ ๖ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๖๐ เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

คำกล่าวของ ท่านสุธี มากบุญ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย เนื่องในวันคล้ายวันสถาปนา ๑๑๖ ปี กรมที่ดิน



เรียน อธิบดีกรมที่ดิน อดีตอธิบดีกรมที่ดิน อดีตผู้บริหารกรมที่ดินทุกท่าน รวมทั้งท่าน ศิริ เภวสินสฤทธ์ ซึ่งเป็นอาจารย์ของผม เพื่อนข้าราชการกรมที่ดิน ที่ปรึกษา ท่านคิระ แสงมณี ท่านวิชานิลเพ็ชรพลอย ท่านนายกสมาคมทั้งสามท่าน ผู้มีเกียรติและพี่น้องสื่อมวลชนที่เคารพรัก เนื่องจาก ท่านพลเอกอนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตัดภารกิจสำคัญของรัฐบาลไม่สามารถมาเป็นประธานในวันนี้ได้ จึงได้กรุณามอบหมายให้กระผมมาปฏิบัติหน้าที่แทน

กระผมในนามของกระทรวงมหาดไทย ในนามของท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รู้สึกเป็นเกียรติและมีความภาคภูมิใจที่ได้มีโอกาสเป็นประธานในพิธีวันคล้ายวันสถาปนา ๑๑๖ ปี กรมที่ดิน เป็นปีที่ ๓ จากคำกล่าวรายงานของท่านอธิบดีกรมที่ดิน ทำให้ทราบถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายของการดำเนินการทั้งในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต ที่เราจะก้าวเป็นกรมที่ดิน ๔.๐ ซึ่งมีการกิจอีกหลายด้านที่จะต้องร่วมมือในเชิงบูรณาการร่วมกันในนามกระทรวงมหาดไทย

ก่อนอื่น กระผมขอแสดงความขอบคุณ ขอแสดงความยินดี และขอขอบพระคุณทั้ง ๓ สมาคมที่มีอุปการคุณในวันนี้

ประการแรก กระผมขอชื่นชม ๘ สำนักงานที่ดิน ที่ได้รับรางวัลการบริหารจัดการดีเด่น ขอเรียนว่า กรมที่ดินมีสำนักงานที่ดินทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น ๘๓๐ แห่ง เพราะฉะนั้น สำนักงานที่ดินที่ได้รับรางวัลในวันนี้จะต้องรักษามาตรฐานคุณภาพให้ได้ยาวนาน เพื่อรักษาเกียรติภูมิของสำนักงาน คักดีศรีของการที่ได้รับรางวัลดีเด่นนี้ และเป็นตัวอย่างที่ดีให้กับ ๘๓๐ แห่ง ที่จะต้องพัฒนาเข้าสู่ความเป็นเลิศเช่นกัน

ประการที่สอง ขอขอบคุณพี่น้องชาวดินที่ได้รับรางวัลผู้มีคุณธรรมจริยธรรมดีเด่น ขอให้รักษาคุณงามความดีนี้ไว้ เพราะจะเป็นตัวอย่างที่ดีให้กับพี่น้องชาวดินท่านอื่นๆ และจะต้องรักษาสິงนี้ไว้เพื่อเป็นเกียรติภูมิของตน ครอบครัว และสถาบันองค์กรของตน ที่จะต้องมีความภาคภูมิใจตรงนี้อย่างต่อเนื่อง สิ่งที่น่าสังเกตคือข้าราชการ ที่ได้รับรางวัลคุณธรรมจริยธรรมดีเด่น ขออนุญาตแซว เพราะสุภาพสตรี

เป็นส่วนใหญ่ ต้องมีคำถามต่อมาว่า สุภาพบุรุษหายไปไหน เพราะบุคลากรที่เป็นสุภาพบุรุษก็มีจำนวนมาก เป็นข้อสังเกตเล็กๆ น้อยๆ ให้เราเห็นว่า เราเห็นสิ่งละอันพันละน้อยนี่จะเป็นประโยชน์มาก

ประการที่สาม ขอชื่นชมและชมเชยว่า จากการที่กรมที่ดินได้รับการสถาปนาตั้งแต่ พ.ศ.๒๔๔๔ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว สถาบันพระมหากษัตริย์ ซึ่งทรงมีพระกรุณาธิคุณ ต่อระบบราชการไทย ต่อความผาสุกของประชาชน ๑๑๖ ปี กรมที่ดิน ณ วันนี้ ยอยากเห็นกรมที่ดินมีการพัฒนา การในการที่จะพัฒนาบุคลากร คุณธรรม จริยธรรม หลักธรรมาภิบาล เน้นความโปร่งใส รวมถึงทำอย่างไร ที่จะให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่พี่น้องประชาชนให้มากที่สุดตามศักยภาพของทุกฝ่าย เพราะจะเป็นจุดหนึ่งของกรมที่ดินที่จะเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจ สังคม เป็นส่วนใหญ่ เราจะพัฒนาอย่างไรที่จะนำระบบ ICT มาใช้ ใช้อย่างไร การพัฒนาเทคโนโลยี กระผมขอกล่าวกับพวกเราสักเล็กน้อย

ประการที่สี่ ขอกราบขอบพระคุณทั้ง ๓ สมาคม ซึ่งมีอุปการคุณกับกรมที่ดินในการจัดงาน วันคล้ายวันสถาปนา ๑๑๖ ปี กรมที่ดิน ขอกราบเรียนผู้มีเกียรติและพี่น้องชาวดิน กระผมได้ทราบว่าการดำเนินงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคอนโดมิเนียม สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคอรัล สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานอชงแถม ได้รับคำชมเชย เนื่องจากประชาชนได้รับบริการที่ดี ตรงนี้เป็นสิ่งที่ กระผมประทับใจมาก สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา ๑๓ แห่ง กระผมเชื่อว่าจะก่อประโยชน์สุขให้กับผู้ที่มีโฉนดที่ดิน หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การได้รับคำชมเชยไม่ง่าย ขอให้รักษาคุณงามความดีไว้ สำหรับกระผมนั้น ถึงแม้จะอยู่ในกระทรวงมหาดไทยมานานในช่วงเป็นข้าราชการประจำ ทำงานสัมผัสกับพวกเราามาก และเมื่อมาเป็นผู้บริหารกระทรวงมหาดไทย กำกับดูแลงานฝ่ายความมั่นคงและที่ดิน สิ่งที่จะฝากกรมที่ดิน กระผมขอขอบพระคุณด้วยความชื่นใจ

ประการแรงงานรังวัดที่ค้างอยู่ ๑๔๐,๐๐๐ ราย ที่จะต้องเร่งรัด ต้องขอขอบคุณด้วยความจริงใจจากพี่น้องชาวดินที่จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๐ ณ วันนี้ ที่ได้เร่งรัดแก้ไข ปัญหา งานเสร็จประมาณ ๓๐,๐๐๐-๔๐,๐๐๐ ราย แล้ว ขอฝากต่อว่านี่คือสิ่งที่พี่น้องประชาชนรอคอย ถึงแม้จะต้องอยู่ภายใต้การบริหารที่จำกัด อาทิ บุคลากร หรือปัจจัยบริหารอื่นๆ แต่ ณ วันนี้ ได้สนับสนุนเรื่องบุคลากรให้แล้วอยู่ที่เชิงบริหารจัดการ ฝากพี่น้องชาวดินฝ่ายบริหารให้ช่วยดู ตรงนี้ทำเพื่อประโยชน์สุขให้กับพี่น้องประชาชนจริงๆ

ประการที่สอง ระบบเทคโนโลยี สิ่งที่เราได้รับงบประมาณจากรัฐบาลนี้ ในช่วงที่เราบริหารจัดการกันอยู่ ผมมุ่งหวังว่า ศูนย์ข้อมูลที่ดินแห่งชาติ น่าจะสัมฤทธิ์ผลในรัฐบาลนี้ เพราะผลคือ ทำให้กรมที่ดินเข้าสู่กรมที่ดิน ๔.๐ ได้อย่างสมบูรณ์ และจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการต่อไปในอนาคต ฝากน้องๆ ชาวดินได้ช่วยกันทำหน้าที่ต่อ

ประการที่สาม กรมที่ดินสนองนโยบายของ คสช. ของรัฐบาล ของกระทรวงมหาดไทยได้ดีมาก ในทุกเรื่อง ในส่วนที่จะมีปัญหาที่จะต้องแก้ไข ผมเชื่อมั่นว่า ณ วันนี้ ผมต้องให้กำลังใจพวกเรากรมที่ดินทั้งหมด รวมถึงผู้บริหารในอดีตที่สั่งสมคุณูปการที่ทำให้กรมที่ดินมีประสิทธิภาพขึ้นมา กระผมต้องขอขอบคุณด้วยความจริงใจ และสิ่งที่กระผมอยากเห็นต่อ ในประการที่สี่ คือคำขวัญกรมที่ดิน บริการดี ไม่มีทุจริต ตรงนี้เป็นสิ่งที่ต้องฝากให้กรมที่ดินช่วยทำต่อเพราะไม่อยากเห็นว่า พวกเราเป็นด่านสุดท้าย แล้วกลายเป็นจำเลยสังคมค่อนข้างมาก ทั้งที่ให้บริการดีมาก และหลักธรรมาภิบาลสูงขึ้นมา แต่เราเป็นปราการสุดท้ายในการที่จะต้องแบกรับ เพราะฉะนั้น ฝากน้องๆ ชาวดินต้องช่วยกันสนับสนุนหลักการทำงาน บริการดี ไม่มีทุจริต และทำให้กรมที่ดินก้าวสู่ความเป็นเลิศให้ได้ อย่างไรก็ตาม สิ่งที่จะฝากไว้ตอนท้าย คือท่านรัฐมนตรี

ว่าการกระทรวงมหาดไทย ฝากความรักความปรารถนาดี มายังพวกเราทุกคน และอยากเห็นว่ากระทรวงมหาดไทยนั้น เป็นกระทรวงที่บำบัดทุกข์ บำรุงสุข ทำให้เกิดประโยชน์สุขแก่พี่น้องประชาชนจริง สมกับเจตนารมณ์ที่พวกเราบริหาร และเราให้เกียรติเพื่อนข้าราชการทุกฝ่าย ที่ผมต้องพูดอย่างนี้ ในอดีต ผมเป็นข้าราชการประจำ แต่วันนี้มาในสถานะหนึ่งแต่ไม่ใช่ภาคการเมือง ๑๐๐% เพราะฉะนั้นอยากเห็นกรมที่ดินก้าวสู่ความเป็นเลิศในทุกเรื่อง ณ โอกาสนี้ ขอกราบขอบพระคุณทุกท่านที่เอ่ยนามและไม่ได้เอ่ยนาม รวมทั้งเพื่อนข้าราชการและสื่อมวลชน ให้กำลังใจพี่น้องชาวดิน เพื่อที่จะได้ทำหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์ และขออำนาจพรให้การดำเนินการในวันนี้จงสำเร็จตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายในสิ่งที่ปรารถนาไว้ เมื่อเสร็จสิ้นการดำเนินการแล้ว ก็ขอให้ทุกท่านเดินทางกลับโดยสวัสดิภาพ ขอขอบคุณครับ



บทสัมภาษณ์ของท่านอธิบดีกรมที่ดิน (นายประทีป กิริติเรขา) ในหัวข้อข่าว “กรมที่ดิน” ยุคดิจิทัล โฉนดลงพิกัดดาวเทียม



หลังเข้ารับตำแหน่งตุลาคม ๒๕๕๙ นายประทีป กิริติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน ได้ขับเคลื่อนแผนงานหลัก ๒ – ๓ ประการให้คืบหน้าจนเชื่อมั่นได้ว่าจะสำเร็จตามเป้าหมาย อันจะส่งผลเป็นการพลิกโฉมหน้าสู่ “กรมที่ดินเรียลไทม์” คือ สามารถให้บริการประชาชนที่มายื่นคำร้องขอรับบริการที่ดินได้ทันที สอดคล้องยุทธศาสตร์ไทยแลนด์ ๔.๐ ของรัฐบาล อีกทั้งบรรลุนโยบายของพล.อ.อนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ที่มอบหมายไว้ ดังนี้

พล.อ.อนุพงษ์ ได้มอบนโยบาย ๒ คำ คือ “บริการดี ไม่มีทุจริต” ในเรื่องของบริการดินนั้น ในช่วงเกือบ ๑๕๐ วัน ที่มารับผิดชอบกรมที่ดิน ซึ่งหลักคืองานให้บริการเกี่ยวกับที่ดิน งานเอกสารที่ดิน รักษาคุ้มครองสิทธิ ให้ประชาชน ให้ได้รับบริการที่ดี มีความสะดวกรวดเร็ว

นาง “สค.๑” ค้าง ๑.๔ แสน

อธิบดีกรมที่ดิน กล่าวว่า แผนงานแรกคือเร่งรัดการให้บริการประชาชนนั้น ส่วนแรกคือ สะสางงานค้างเก่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งการออกเอกสารสิทธิจาก ส.ค.๑ ที่รัฐบาลมีนโยบายเมื่อปี ๒๕๕๒ ให้เปลี่ยนเป็นโฉนด ทำให้มีคำร้องทะลักเข้ามาถึง ๖ แสนคำร้อง ซึ่งพนักงานกรมที่ดินทยอยดำเนินการมาต่อเนื่อง ปัจจุบันยังคงค้างอีก ๑.๔ แสนเรื่อง

“ผมตั้งเป้าหมายจะสะสางเรื่องค้างนี้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๐ นี้ โดยทำงานควบคู่กับคำร้องใหม่ที่ยังมีเข้ามาตามปกติเป็นประจำวัน มีทั่วประเทศเฉลี่ยเดือนละ ๓ หมื่นคำร้อง โดยให้กระบวนการบริหารจัดการด้วยกำลังคนเดิมที่มีอยู่ด้วยงบประมาณปกติ ซึ่งจากการปรับกระบวนการทำงานที่ผ่านมาได้ผลเป็นที่น่าพอใจและเชื่อมั่นว่าจะเสร็จสิ้นตามเป้าหมายที่วางไว้”

กระบวนการบริหารที่ปรับใหม่ได้แก่ ๑. มอบอำนาจให้ระดับจังหวัดเป็นผู้จัดการในพื้นที่ที่สามารถโยกย้ายอัตรากำลังภายในพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณงาน ๒. เปลี่ยนจากการออกเร่งรัดตาม

คำร้องเป็นรายพื้นที่ พยายามบริหารเป็นพื้นที่โดยนัดหมายเป็นกลุ่ม ออกไปครั้งเดียวแต่ได้เนื้องานเพิ่มขึ้น ทำพร้อมกันลดความซ้ำซ้อน ๓. เพื่อนช่วยเพื่อน ให้จังหวัดที่ปริมาณงานเบาบางแล้ว มาช่วยจังหวัดที่ยังมีงานค้างมาก โดยเฉพาะจังหวัดชายแดนภาคใต้ ที่มีข้อจำกัดในการเข้าพื้นที่ มอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจากนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ จับคู่กับจังหวัดชายแดนใต้ โดยให้เจ้าหน้าที่ในจังหวัดชายแดนภาคใต้ ที่ทำงานสนาม แล้วส่งข้อมูลการรังวัดต่างๆ ทางออนไลน์ให้จังหวัดคู่มือีตรช่วยทำงานเอกสาร อาทิ การขึ้นรูปแปลงที่ดิน เป็นต้น แล้วส่งกลับให้พื้นที่ตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง ทำให้งานเร็วขึ้น

อีกส่วนหนึ่งได้มอบหมายผู้ตรวจการกรมทั้ง ๑๒ คน พร้อมทีมทำงานรวมเป็นประมาณ ๔๐ คน แบ่งพื้นที่กันเข้าไปช่วยติดตามตรวจสอบกำกับดูแล ทั้งคำร้องปกติของประชาชนที่ยื่นขอรับบริการจากสำนักงานที่ดิน รวมถึงเรื่องร้องเรียนด้านที่ดินที่มีมาถึงศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน ซึ่งค้างอยู่ราว ๓.๕ พันเรื่อง โดยทีมผู้ตรวจต้องไปติดตามสถานะเรื่องคำร้องของประชาชนที่เข้ามา ได้ข้อยุติหรือไม่อย่างไร ถ้ายังไม่ยุติติดขัดอะไร จะใช้เวลาดำเนินการให้ลุล่วงภายในเมื่อไหร่ เพื่อแจ้งกลับผู้ยื่น และต้องรายงานกรมทุกเดือน

ออกโฉนดรุ่นใหม่

แผนงานที่ ๒ ระบบแผนที่ชั้น ๑ หรือการออกโฉนดรุ่นใหม่อัตราส่วน ๑ ต่อ ๔,๐๐๐ โดยจะมีการกำหนดพิกัดดาวเทียมควบคู่กับหมายเลขหมู่ที่ดินตามแนวแปลงที่ดินด้วย ซึ่งการวัดด้วยพิกัดดาวเทียมในอัตราส่วนดังกล่าว จะมีความคลาดเคลื่อนน้อยมากเพียงไม่เกิน ๑ เซนติเมตร



ตามแผนงานนี้จะทยอยตั้งสถานีฐาน ซึ่งจะต้องมีทั้งสิ้น ๒๒๒ สถานี จึงจะครบถ้วนทำงานได้เต็มศักยภาพ แต่จะทยอยติดตั้งตามกำลังงบประมาณ ซึ่งได้เริ่มทยอยดำเนินการแล้ว และจะมีครบในปีงบประมาณ ๒๕๖๒ แต่ในการทำงานจะทยอยดำเนินการควบคู่กันไป โดยอีกส่วนหนึ่งต้องเร่งหางบประมาณจัดซื้อเครื่องรับสัญญาณเพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่ออกรังวัดนำไปใช้วัดพิกัดด้วย

การจัดทำแผนที่รุ่นใหม่ที่จะนำพิกัดดาวเทียมในฐานข้อมูลแบบของเจ้าหน้าที่ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าพนักงานที่ดินในอนาคต เพราะตำแหน่งตามพิกัดดาวเทียมจะมีความแม่นยำ ลดปัญหาความคลาดเคลื่อนของตำแหน่งหมู่ที่ดินแบบเดิม ลดปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดิน รวมถึงต้องปรับแก้ระเบียบใหม่ จากเดิมที่การรังวัดแนวเขตที่ดินต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงร่วมชี้และรับรองแนวเขต

ซึ่งมีปัญหาข้อยุ่งยากมากกว่าจะนัดหมายให้มาพร้อมกันครบถ้วน ต่อไปถ้าใช้แนวเขตจากพิกัดดาวเทียม อาจลดความยุ่งยากตรงนี้ลง ขณะเดียวกันกรมอยู่ระหว่างยกร่างแก้ไขปรับปรุงระเบียบกฎหมายข้อบังคับต่างๆ ให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีที่พัฒนาขึ้น

ทำฐานข้อมูลที่ดินแห่งชาติ

แผนงานสุดท้าย คือ ระบบสารสนเทศที่ดิน ซึ่งจะเป็นฐานข้อมูลที่ดินแห่งชาติ โดยเมื่อกรมที่ดิน สะสมเรื่องค่าง่าหมดไปแล้ว ติดตั้งสถานีฐานเสร็จ จะระดมกำลังดำเนินการจัดทำแผนที่ดินตามพิกัดดาวเทียม ซึ่งนอกจากรูปแบบที่ดินตามปกติแล้ว จะมีผังที่ดินรายแปลงในพื้นที่ ๔ ตารางกิโลเมตร ว่ามีลักษณะอย่างไร ตั้งอยู่ที่ไหน พร้อมข้อมูลประวัติที่ดินแต่ละแปลง ในระบบดิจิทัล ที่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างกันได้ทันที โดยขณะนี้มีความก้าวหน้าที่ดินทั่วประเทศประมาณ ๓๓ ล้านแปลง และที่ยังเป็น น.ส.๓ และ น.ส.๓ ก. อีกประมาณ ๕ ล้านแปลง

“เมื่อเราทำฐานข้อมูลรายแปลงที่ดินเสร็จสามารถเรียกข้อมูลมาป้อนเครื่องแปลงที่ดินได้ทันที มีขอบเขตที่ดินชัดเจน ว่าตรงไหนเป็นที่เอกสารสิทธิของชาวบ้าน ส่วนที่ไม่ใช่ก็จะเป็นที่ป่า ที่ของรัฐ หรือที่สงวนหวงห้าม ซึ่งก็จะมีพิกัดและขอบเขตที่ดินชัดเจนแน่นอน ตามนโยบายวันแม่ของรัฐบาล”

อธิบดีกรมที่ดินเผยอีกว่า ฐานข้อมูลที่ดินแห่งชาตินี้ จะมีประโยชน์อย่างน้อย ๒ ประการคือ

ประการแรก ประโยชน์ในการบริหารจัดการ ทำให้มีข้อมูลแน่นอนชัดเจนว่า ใครถือครองที่ดินแปลงไหน เนื้อที่เท่าไร อยู่ที่ไหน เรียกมาดูได้ทันที เป็นประโยชน์ในการวางแผนดำเนินนโยบายของรัฐ เช่น การช่วยเหลือผู้ไร้รายได้ของรัฐบาล การวางแผนใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประการที่สอง ลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน จากการที่ฐานข้อมูลถูกต้องแม่นยำ ชัดเจน การทำนิติกรรมที่ดินต่อไปเจ้าของเอกสารสิทธิจะต้องมาดำเนินการเองเฉพาะกรณีที่ต้องยื่นยันตัวบุคคลเท่านั้น ลดเวลาในการทำนิติกรรม มีกรอบระยะเวลาการให้บริการแต่ละเรื่องที่ชัดเจนและเร็วขึ้น เมื่อมีความชัดเจนรวดเร็วแล้ว การทุจริตก็จะน้อยลงด้วย ควบคู่กับการติดตามตรวจสอบอย่างเข้มข้นแล้วในเวลานี้

ขณะเดียวกันเวลานี้กรมที่ดินอยู่ระหว่างยกร่างแก้ไขระเบียบกฎหมายข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนไป เมื่อใช้พิกัดดาวเทียมกำหนดขอบเขตที่ดิน ซึ่งมีความคลาดเคลื่อนต่ำไม่เกิน ๑ เซนติเมตร ต่อไปไม่จำเป็นต้องให้พื้นที่ข้างเคียงมาคอยระวังและรับรองแนวเขตช่วยลดความยุ่งยาก และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม เจ้าของที่ดินต้องมาแสดงตัวยืนยันเฉพาะรายการที่จำเป็นต้องยื่นยันด้วยตนเองเท่านั้น ส่วนกรณีอื่นสามารถใช้ระบบออนไลน์ได้เลย การใช้ประโยชน์จากที่ดินสะดวกรวดเร็วขึ้น เช่น เจ้าของที่ดินอยู่เชียงใหม่ ต้องการข้อมูลที่ดินในกรุงเทพฯ ต่อไปสามารถใช้ระบบออนไลน์จากสำนักงานที่ดินในพื้นที่ได้เลย

การพัฒนากรมที่ดินสู่มิติใหม่บนฐานข้อมูลดิจิทัลนี้ ได้เริ่มเทกออฟ (Take off) โดยอธิบดีกรมที่ดินย้ำว่าจะเห็นชัดภายในปี ๒๕๖๒ - ๒๕๖๓ นี้แล้ว จึงนับเป็นการเริ่มต้นหนึ่งสัปดาห์ “เรียลไทม์” ในวาระการสถาปนาครบรอบ ๑๖๖ ปี ในวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์นี้ กับมิติใหม่กรมที่ดิน



ข้อมูล : จากหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ ๓๗ ฉบับที่ ๓,๒๓๖ วันที่ ๑๖ - ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เข้าถึงได้จาก : <http://www.thansettakij.com/2017/02/16/130433>

ความกล้าหาญทางจริยธรรม*



สืบเนื่องจากการที่นายประทีป กิริติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน ได้แสดงปณิธานไว้เป็นหลักฐาน เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ความว่า

“วันนี้เป็นวันที่เข้ารับตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน จะนำพาพี่น้องข้าราชการกรมที่ดินรับใช้ปวงประชาด้วยความตั้งใจ ซื่อสัตย์ สุจริต อย่างเต็มความสามารถ”

คาดว่าประชาชนคงจะได้รับรู้ปณิธานดังกล่าวด้วยเช่นเดียวกัน จึงเป็นพันธกรณีที่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินทุกคนต้องนำไปปฏิบัติเพื่อให้ปณิธานของท่านอธิบดีกรมที่ดินเกิดผลสำเร็จเป็นรูปธรรมและยอมรับจากประชาชนผู้เขียนในฐานะประธานกรรมการจริยธรรมประจำกรมที่ดิน

ขอเสนอข้อคิดและแนวทางเกี่ยวกับ “ความกล้าหาญทางจริยธรรม” สนับสนุนส่วนของคุณความซื่อสัตย์ สุจริต ดังนี้

ความกล้าหาญทางจริยธรรม (moral courage) เป็นความกล้าหาญที่ปฏิเสธความไม่ชอบธรรม แต่ก่อนอื่นใดคนจะมีจริยธรรมได้ต้องมีความกล้าที่จะฟันกิเลส เพราะถ้าเราไม่กล้าที่จะฟันกิเลสตนเองก็จะไม่สามารถต้านกระแสจากภายนอกที่จะพัดพาเราให้ออกจากความถูกต้อง ซึ่งความกล้าหรือความไม่กล้า มีผลต่อสังคมโดยรวม

สังคม หมายถึง ชุมชนหรือองค์กรที่มีสภาพของการอยู่ร่วมกันของมนุษย์มีลักษณะความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน การที่มนุษย์รวมกันเป็นสังคมช่วยให้มนุษย์สร้างและพัฒนาสิ่งต่างๆ ให้ประสบความสำเร็จได้ ขณะเดียวกันสังคมที่พัฒนาและกำลังพัฒนาเป็นเมืองใหญ่ ส่งผลให้ประชาชนมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมที่เห็นแก่ตัว เอาวัดเอาเปรียบ มีการเบียดเบียนกันในรูปแบบต่างๆ ยึดเอาลาภยศ ความมีหน้ามีตาในสังคมเป็นวิถีดำรงชีวิต กล้าด่า กล้าตำหนิ แต่ไม่กล้าขอโทษทั้งที่รู้ว่าเราผิด ทำให้สังคมเสื่อมไม่เว้นแม้สังคมไทย กรณีเช่นนี้พระไพศาล วิสาโล ได้แสดงธรรมบรรยายว่า เป็นการ “กล้าทำชั่ว กลัวทำดี” ซึ่งการดังกล่าวมีสาเหตุเกี่ยวกับจริยธรรมอย่างน้อย ๓ ประการ ได้แก่

๑. ความเข้าใจเกี่ยวกับจริยธรรม

คำว่า “จริยธรรม” ยังมีความเข้าใจไม่ตรงกัน จึงควรทำความเข้าใจเป็นเบื้องต้น โดยจะขอแนะนำเสนอ “จริยธรรม” ในความหมายง่ายๆ คือ ความประพฤติดีงามเพื่อประโยชน์สุขแก่ตนเอง สังคม และประเทศชาติ ซึ่งมีพื้นฐานมาจากหลักศีลธรรมทางศาสนา ค่านิยมทางวัฒนธรรม ประเพณี หลักกฎหมาย และจรรยาวิชาชีพ

ดังนั้น จริยธรรมจึงมิได้หมายความว่าเฉพาะการถือศีล กินเพล เข้าวัดฟังธรรม จำศีล ภาวนาโดยไม่ช่วยเหลือทำประโยชน์ให้แก่สังคม แต่จริยธรรมยังมีความหมายรวมถึงความประพฤติ การกระทำหน้าที่ของตนอย่างถูกต้อง สมบูรณ์ ทำในสิ่งที่ควรทำ เว้นในสิ่งที่ควรเว้น ด้วยความฉลาด รอบคอบ รู้เหตุผล ถูกต้องตามกาลเทศะและบุคคล จริยธรรมจึงเป็นพฤติกรรมของบุคคลที่แสดงออกถึงความดีงามทั้งต่อตนเอง

* เอนก เกษมสุข ประธานกรรมการการจริยธรรมประจำกรมที่ดิน

ต่อผู้อื่น ต่อสังคมและประเทศชาติ เพื่อให้เกิดความสงบสุข ความเจริญรุ่งเรือง เป็นประโยชน์ต่อสังคม ประเทศชาติ จริยธรรมจึงมีความจำเป็นและมีคุณค่าสำหรับทุกคนในทุกวิชาชีพ และทุกสังคม

๒. ความกล้าหาญทางจริยธรรม

ความกล้าหาญทางจริยธรรม ได้กล่าวไว้ในข้างต้นบ้างแล้วว่า เป็นความกล้าที่จะฝ่าฝืนกิเลส เพราะกิเลสเป็นปัจจัยสำคัญที่สัมพันธ์กับการทำดีหรือทำไม่ดีของคน กล่าวคือ

การทำดี เป็นการกระทำที่ทวนกระแสกิเลส ไม่ทำสิ่งต่างๆ ตามอำเภอใจ จะทำสิ่งใดคำนึงถึงความถูกต้อง ดีงามเป็นที่ตั้ง ไม่ยอมเป็นทาสของความอยากเป็น อยากได้

การทำไม่ดี เป็นการกระทำที่ตามกระแสกิเลส ทำสิ่งต่างๆ ตามอำเภอใจ จะทำสิ่งใดไม่คำนึงถึงความถูกต้อง ดีงามเป็นที่ตั้ง ยอมเป็นทาสของความอยากเป็น อยากได้

เมื่อทราบเช่นนี้ ความหมายของ “ความกล้าหาญทางจริยธรรม” ในทางปฏิบัติน่าจะหมายถึง “ความกล้าที่จะประพฤติดนและแนะนำให้ผู้อื่นปฏิบัติตามในทางที่ถูกต้องเหมาะสมด้วยการใช้ปัญญาพิจารณาเหตุผลและความเข้มแข็งของจิตใจ ไม่ใช่บ้าปิ่น”

จากความหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ความกล้าหาญทางจริยธรรมเป็นเรื่องที่ทำได้ยากกว่า การทำความเข้าใจความหมายของจริยธรรม และทราบดีที่เรามุ่งแต่ประโยชน์ส่วนตนและชนะโดยไม่สนใจว่าสิ่งนั้นถูกต้อง ดีงาม เหมาะสมหรือไม่ ความกล้าหาญทางจริยธรรมก็จะน้อยลงหรือเกิดขึ้นไม่ได้เลย

สำหรับปัจจัยที่ทำให้ความกล้าหาญทางจริยธรรมน้อยลงหรือไม่อาจเกิดขึ้น ได้แก่ ความเห็นแก่ตัวที่มากขึ้น เมื่อเห็นแก่ตัวมากขึ้นเราก็จะนึกถึงประโยชน์และชัยชนะของตนเอง เราจะทำทุกอย่างที่สมประโยชน์ของตนเองไม่ใช่เพียงทรัพย์สินแต่รวมถึงความสำเร็จและชัยชนะ เมื่อเป็นเช่นนี้เราจึงไม่กล้าทบทวนคำสั่งหรือมติที่จะทำให้เสียหายแก่ราชการหรือเป็นการไม่รักษาประโยชน์ของทางราชการซึ่งบัญญัติเป็น (๔) ของมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. การสร้างความกล้าหาญทางจริยธรรม

ใครก็ตามที่จะแสดงออกถึงความกล้าหาญทางจริยธรรมได้ คนนั้นต้องมีความถูกต้องในตัวเองเสียก่อน มิเช่นนั้นจะเอาความถูกต้องที่โหมมาแสดงให้คนอื่นยอมรับ ซึ่งความถูกต้องในที่นี้สามารถสร้างได้จาก ๒ ส่วน คือ

(๑) การสร้างจากภายใน เป็นการสร้างโดยใช้หลักศาสนา ได้แก่ “หิริโอตตปปะ” ซึ่งเป็นคำสมาสระหว่าง “หิริ” และ “โอตตปปะ”

หิริ หมายถึง การละอายต่อการทำบาป ละอายต่อการกระทำชั่วของตนเอง คนอื่นจะรู้เห็นหรือไม่ก็ตาม แต่ใจของเราู้เห็นตลอดเวลา ทำให้ใจตนเองเศร้าหมอง

โอตตปปะ หมายถึง ความเกรงกลัวต่อบาป ความเกรงกลัวต่อผลของการทำความบาป การทำชั่วของตนเอง

หิริโอตตปปะ จึงเป็นการเตือนคนให้มีสติยั้งคิด ไตร่ตรอง ก่อนกระทำการใดๆ ให้วิเคราะห์ว่าสิ่งที่ตนจะกระทำ หรือกำลังกระทำนั้นเป็นสิ่งที่ถูกต้อง ดีงาม เหมาะสม หรือไม่ถูกต้อง ไม่ดีงาม ไม่เหมาะสม หรือถ้าไม่เป็นสิ่งที่ถูกต้อง ดีงาม เหมาะสมก็ทำ แต่ถ้าเป็นสิ่งที่ถูกต้อง ไม่ดีงาม ไม่เหมาะสม ก็ให้นึกละอายที่จะทำเช่นนั้น และให้นึกเกรงกลัวผลที่เกิดขึ้นจากการกระทำของตน แล้วตัดสินใจไม่ทำ

นอกจากความถูกต้องแล้ว ต้องเป็นคนที่มีความเข้มแข็งทางจิตใจ เห็นอะไรไม่ถูกต้องจะต้องมีความกล้าในการแสดงออกโดยไม่หวั่นเกรง นั่นคือ ถูกก็ว่าถูก ผิดก็ว่าผิด และพูดไปตามความเป็นจริง จึงต้องมีความเข้มแข็งทางจิตใจด้วย เพื่อจะให้เกิดความกล้าที่จะฝ่าฝืนกิเลสหรือทวนกระแสที่ไม่ถูกต้องของสังคม

(๒) การสร้างจากภายนอก เป็นการสร้างโดยใช้หลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง ได้แก่ ความพอประมาณ ความมีเหตุผล ความมีภูมิคุ้มกันในตัวที่ดี ภายใต้เงื่อนไขความรู้คู่คุณธรรม นั่นคือ เรียนรู้ความเป็นอยู่ที่เรียบง่าย แต่ชัดเจนในรูปแบบของคนที่มีวัฒนธรรมประเพณีที่ดี เพื่อจะได้ไม่ยอมเป็นทาสของความอยากเป็น ความอยากได้ อันเป็นกิเลส

บทส่งท้าย

หากชาวดินมีความเข้าใจและปฏิบัติได้เช่นนี้ เราก็จะเป็นคนกล้าหาญทางจริยธรรม ซึ่งจะ
เป็นเครื่องหล่อเลี้ยงความสุขจากภายใน เป็นความสุขจากความภาคภูมิใจในการทำความดี ทำสิ่งที่ถูกต้อง
ได้ช่วยเหลือผู้อื่น สิ่งเหล่านี้จะช่วยให้เรามีกำลังใจที่จะยืนหยัดต่อสู้ต่อไป แต่ต้องไม่เกิดความหลงตัวเองว่า
เราดี คนอื่นเลว เพราะถ้าเมื่อใดเรามีความคิดแบบนี้จะเป็นอันตรายต่อความสำเร็จของความกล้าหาญ
ทางจริยธรรม



ที่มา : www.vcharkarn.com, ความกล้าหาญของคนในสังคมไทย, ถอดความจากธรรมบรรยาย
ของพระไพศาล วิสาโล โดยนายแพทย์ธิตีวัฒน์ ประชาธำรงพิวัฒน์

ข้อควรรู้เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด*

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ โดยเพิ่มเติมมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมีผลเป็นการยกเว้นบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ส่งผลให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลของกรมบังคับคดีต้องพิจารณาดำเนินการเป็น ๒ กรณีคือ

๑. กรณีห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีที่เป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิมเจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาลได้ต่อเมื่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด มีหนังสือรับรองการปลดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กรณีห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีที่เป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาลโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มีประเด็นปัญหาที่ตามมาที่ดินบุคคลอาคารชุดมักสอบถามอยู่เสมอว่า การขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวข้างต้นทั้งสองกรณีนิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมที่ค้างชำระหรือไม่ โดยวิธีการใด และจากบุคคลใด จากเจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดเดิมหรือจากเจ้าพนักงานบังคับคดี กรณีนี้ต้องแยกพิจารณาเป็น ๒ กรณีด้วยเช่นกัน กล่าวคือ

(๑) กรณีห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีที่เป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม ซึ่งผู้ซื้อห้องชุดจะต้องมีหนังสือรับรองการปลดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งกรณีนี้เป็นกรณีที่กรมบังคับคดีได้รับเรื่องร้องเรียนเข้ามามากที่สุดว่า ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่สามารถไปโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อได้ เนื่องจากหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ดินบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บโดยอ้างว่าเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระเป็นจำนวนเงินที่สูงมาก บางรายหนี้ค่าส่วนกลางสูงกว่าราคาซื้อห้องชุดที่ประมูลได้ ซึ่งทั้งสองฝ่ายมักโต้เถียงกันเสมอ โดยฝ่ายผู้ซื้อห้องชุดได้อ้างว่าหนี้ที่ค้างชำระกันนั้นเป็นหนี้ที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระไม่ใช่หนี้ของตนจะมาบังคับกับตนไม่ได้ บางรายก็ยินยอมชำระหนี้เฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างอยู่แต่ไม่ยอมชำระเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับ โดยอ้างว่าเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับไม่ใช่ค่าส่วนกลาง ไม่สามารถมาเรียกเก็บได้

* นางนันทิยา ทองยิ่งสกุล นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด

ประเด็นที่ต้องพิจารณาคือ ผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ตามกฎหมายเดิมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระอยู่หรือไม่ และหากมีเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับจะต้องชำระด้วยหรือไม่ หากผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวไม่ยอมชำระเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถปฏิเสธไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้กับผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวได้หรือไม่

สำหรับผู้ซื้อห้องชุดที่ได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระอยู่หรือไม่ เรื่องนี้ศาลฎีกาเคยมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๔๑/๒๕๕๒ วินิจฉัยว่า “ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๙ บัญญัติว่า ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ มาแสดงด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการทั่วไปโดยไม่ข้อยกเว้น จึงยอมนำมาใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลด้วย หาใช้บังคับเฉพาะกรณีที่เจ้าของห้องชุดเป็นผู้ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังที่ผู้ร้องอ้างไม่

สำหรับหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ดังกล่าว แม้เจ้าของร่วมคือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระดังที่มาตรา ๑๘ บัญญัติไว้ก็ตาม แต่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นก็มิได้ห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุดแต่อย่างใด ดังนั้น ข้อกำหนดเงื่อนไขของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยที่ให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด ไม่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ และเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ในอันที่จะรับชำระหนี้ ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ขายทอดตลาด จ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษาลดจนค่าฤชาธรรมเนียมให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็มีอำนาจกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวในประกาศขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยลูกหนี้เพื่อให้การขายทอดตลาดและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีไม่มีข้อขัดข้อง หากผู้ร้องจะเข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ก็ชอบที่จะอ่านข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เข้าใจและตรวจสอบข้อมูลให้แน่ชัดว่าจำเลยค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือไม่อย่างไรเพื่อประกอบการตัดสินใจในการเข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ และเมื่อผู้ร้องได้เข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ ก็เท่ากับเป็นการตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศดังกล่าวกับเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า หากผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้และมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระอยู่ ผู้ร้องยินยอมจะรับผิดชอบชำระหนี้รายนี้ นอกจากนี้ข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศดังกล่าวยังมีผลเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ร้องอยู่ในตัวด้วยว่า ผู้ร้องต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย เพราะเมื่อผู้ร้องต้องรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวแทนลูกหนี้แล้ว ก็ย่อมมีสิทธิขอให้นิติบุคคลอาคารชุดผู้เป็นเจ้าของนี้ออกหลักฐานการชำระหนี้หรือหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งแสดงถึงการปลอดหนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางค้างชำระอยู่ตามเอกสารทำฎีกาของผู้ร้อง ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ได้จึงต้องรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวตลอดจนมีหน้าที่ขอให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะอ้างว่าเป็นหน้าที่ของจำเลยเจ้าของห้องชุดที่จะต้องชำระหนี้ดังกล่าวหรือเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่จะต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีนี้หรือไปฟ้องร้องบังคับเอาแก่จำเลยเป็นคดีใหม่เพื่อปิดความรับผิดชอบของตนหาได้ไม่”

จากคำพิพากษาศาลฎีกานี้จึงชัดเจนว่าผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีตามกฎหมายเดิม มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระ

ส่วนประเด็นที่ว่า ผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดจะต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมด้วยเงินเพิ่มเบี้ยปรับหรือไม่ เนื่องจากเดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ต่อมามีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยเพิ่มเติมเป็น มาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ กำหนดให้ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนดจะต้องเสียเงินเพิ่มตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ดังนั้น ในการเรียกเก็บเงินเพิ่มจึงต้องแยกพิจารณา ดังนี้

- **สำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑** นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ต้องชำระเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับไว้ ดังนั้น หากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดเรื่องเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับไว้ก็ต้องชำระไปตามนั้น หากมีข้อโต้แย้งว่าผู้ซื้อต้องชำระเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับหรือไม่ หรืออัตราเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนั้น เป็นอัตราที่สูงเกินไป คู่กรณีจะต้องใช้สิทธิทางศาล **ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับมารวมเป็นยอดหนี้เพื่อปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้** เนื่องจากเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับไม่ใช่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘

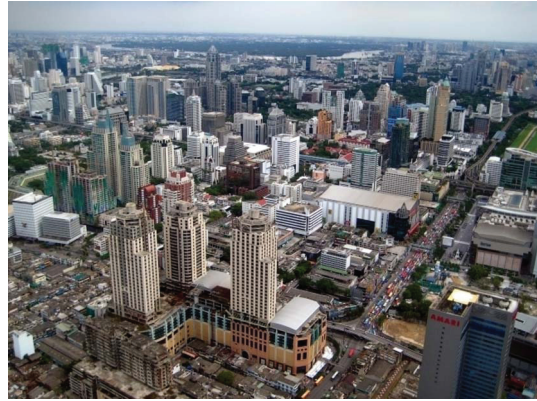
- **สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นหลังวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑** ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ใช้บังคับ ซึ่งมีบทบัญญัติในมาตรา ๑๘/๑ กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนดจะต้องเสียเงินเพิ่มตามที่กำหนดในข้อบังคับ กรณีค้างชำระไม่เกินหกเดือนต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และหากค้างชำระเกินกว่าหกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

ทั้งนี้ อัตราเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘/๑ กฎหมายเพียงกำหนดอัตราเพดานขั้นสูงไว้เท่านั้น ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องไปกำหนดอัตรารายเรียกเก็บเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับจึงจะสามารถเรียกเก็บได้ ตามอัตราที่กำหนดไว้ และเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘/๑ นี้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ หากเจ้าของร่วมไม่ชำระ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้

(๒) กรณีห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีที่เป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ.๒๕๕๔ ได้เพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรคสองและวรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เกี่ยวกับหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ไว้ดังนี้

“ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้



หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้”

สำหรับห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีที่เป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือเป็นการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นมา ผู้ซื้อสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้จากเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยตรง

ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องทำความเข้าใจกับกระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีพร้อมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวจะได้รับชำระจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องไปดำเนินคดีฟ้องร้องเอง ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุดต้องส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้หนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นบุริมสิทธิอยู่ในลำดับก่อนจำนอง ตามมาตรา ๔๑ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒ ก่อนทำการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว

๒.๓ สำหรับรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามที่ระบุในมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นั้น หมายความว่าถึงค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับที่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถเรียกเก็บได้ตามกฎหมายดังที่ได้อธิบายไว้ข้างต้นแล้วเท่านั้น



๒.๔ เมื่อขายทอดตลาดแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการตามข้อ ๒.๑ ก่อน จึงจะได้รับชำระหนี้ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง

๒.๕ ในกรณีที่ปรากฏว่าในวันขายทอดตลาดยังไม่มีผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะคำนวณค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดจนถึงวันที่มีผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

๒.๖ หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ค้างชำระ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ ในกรณีนี้นิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้สิทธิ ทางศาล เรียกร้องจากเจ้าของร่วมเดิมที่ค้างชำระ ไม่สามารถเรียกร้องเอาจากผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้



๒๐ คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๑.

คำถาม : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่รัฐบาลจะนำมาใช้เพื่อจัดเก็บภาษีเพิ่มเติมเนื่องจากรัฐบาลมีรายได้จากภาษีประเภทอื่นไม่เพียงพอจึบรายจ่ายของรัฐบาลใช่หรือไม่

คำตอบ : ไม่ใช่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นของ อปท. เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น ไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือรายได้ของรัฐบาล

ข้อ ๒.

คำถาม : ทำไมจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่

คำตอบ : พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ และ พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ เป็นกฎหมายที่ออกมานาน ทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ทำให้ อปท. มีรายได้ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม

๑) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี จึงซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เขาได้ในปีหนึ่ง นอกจากนี้ อัตราภาษีก้กำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง

๒) ภาษีบำรุงท้องที่

(๑) ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากใช้ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุก ๔ ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษี ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๒๔ และยังมีการลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก

(๒) อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดิน ถึง ๓๔ ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราภาษีเฉลี่ยต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ

ข้อ ๓.

คำถาม : การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคาดว่าจะมีประโยชน์อย่างไรบ้าง

คำตอบ : ๑. ลดความเหลื่อมล้ำ ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

๒. เพิ่มประสิทธิภาพ ลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี กระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

๓. เพิ่มรายได้ อปท. มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่มากขึ้น

๔. ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กระตุ้นให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานของ อปท. ว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงการติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งเก็บภาษีจากประชาชนในพื้นที่ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและตรงกับความต้องการของประชาชนหรือไม่

ข้อ ๔.

คำถาม : ใครคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำตอบ : ๑. เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

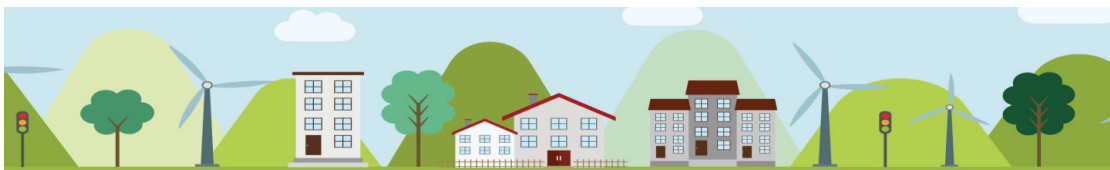
๒. เจ้าของอาคารชุด

๓. ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

ข้อ ๕.

คำถาม : หน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดเก็บภาษี

คำตอบ : เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา



ข้อ ๖.

คำถาม : ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ทรัพย์สินประเภทใดบ้าง

คำตอบ : ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีประกอบด้วยทรัพย์สินต่างๆ ดังนี้

- ๑) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- ๒) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ๓) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ๔) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ที่ประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นภาษีตามสนธิสัญญาหรือความตกลง
- ๕) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศตามหลักกฏอภัยที่ถือปฏิบัติต่อกัน
- ๖) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
- ๗) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ๘) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ๙) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ๑๐) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือทรัพย์สินของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น
- ๑๑) ทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่มิได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์
- ๑๒) ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ข้อ ๗.

คำถาม : ภาระภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปีจะต้องคำนวณอย่างไร

คำตอบ : ฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง
วิธีการคำนวณภาระภาษีในแต่ละกรณี
กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$$

ทั้งนี้ กำหนดให้

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$$

ทั้งนี้กำหนดให้

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) $\times$ ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) $\times$ ขนาดพื้นที่ (สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

กรณีห้องชุด

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}$$

ทั้งนี้ กำหนดให้

มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) $\times$ ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

ทั้งนี้ กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา

ข้อ ๘.

คำถาม : สิ่งปลูกสร้างมีการหักค่าเสื่อมราคาอย่างไร

คำตอบ : การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)
ตึก	1 - 10	1 ต่อปี
	11 - 42	2 ต่อปี
	43 เป็นต้นไป	76 ตลอดอายุการใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	1 - 5	2 ต่อปี
	6 - 15	4 ต่อปี
	16 - 21	5 ต่อปี
	22 เป็นต้นไป	85 ตลอดอายุการใช้งาน
ไม้	1 - 5	3 ต่อปี
	6 - 15	5 ต่อปี
	16 - 18	7 ต่อปี
	19 เป็นต้นไป	93 ตลอดอายุการใช้งาน

ข้อ ๙.

คำถาม : สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไรบ้าง

คำตอบ : สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องนำมาคำนวณหามูลค่าเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแฟลต ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย แต่ไม่รวมถึงเครื่องจักรหรือส่วนควบ ที่สำคัญที่มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำ เครื่องกำเนิดสินค้า หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา

ข้อ ๑๐.

คำถาม : ผู้เสียภาษีสามารถตรวจสอบได้หรือไม่ว่า อบท.มีการประเมินภาษีที่ถูกต้องแล้ว

คำตอบ : อบท.จะต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ จำนวนภาษีที่ต้องชำระ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการของ อบท. ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของปีภาษีนั้น และหากผู้เสียภาษีเห็นว่าข้อเท็จจริงตามประกาศดังกล่าวไม่ถูกต้อง สามารถอุทธรณ์ให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนและแก้ไขให้ถูกต้องได้

ข้อ ๑๑.

คำถาม : อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการกำหนดไว้อย่างไร และใครเป็นผู้กำหนดอัตราภาษี

คำตอบ : อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จะเป็นอัตราเพดานภาษีสูงสุด ไม่ใช่อัตราที่จะใช้จัดเก็บจริง โดยจะแบ่งอัตราตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราเพดาน (ร้อยละ)
1. เกษตรกรรม	0.2
2. ที่อยู่อาศัย	0.5
3. อื่น ๆ (เช่น พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม)	2
4. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน	5

สำหรับอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดโดยรัฐบาล และออกเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยอัตราภาษีที่จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ ดังนี้

๑. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก

เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่เกษตรกรและเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนด อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	50	ยกเว้น
50	100	0.05
100	ขึ้นไป	0.10

๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยหลังที่ ๒

ในส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยหลายหลัง จะต้องเสียภาษีสำหรับที่พักอาศัยหลังอื่นๆ ที่ไม่ได้ใช้เป็นบ้านพักอาศัยหลักในอัตรา ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	5	0.03
5	10	0.05
10	20	0.10
20	30	0.15
30	50	0.20
50	100	0.25
100	ขึ้นไป	0.30

๓. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือไปจากใช้เพื่อการเกษตรและพักอาศัย กฎหมายกำหนดให้เสียภาษีในอัตรา ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตรากาซีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	20	0.3
20	50	0.5
50	100	0.7
100	1,000	0.9
1,000	3,000	1.2
3,000	ขึ้นไป	1.5

ทั้งนี้ การที่กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ เสียภาษีในอัตราที่เหมือนกันไม่ว่าเจ้าของจะใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำการกิจการใดๆ นั้น เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจในการประเมินภาษี ดังนั้นการเลือกที่จะใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการทำธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นประเภทใด ก็จะมีต้นทุนที่เกิดจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากัน ไม่เกิดการบิดเบือน

ข้อ ๑๒.

คำถาม : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างไร

คำตอบ : กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน จะถูกเก็บภาษีในอัตราที่สูงและปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี เพื่อเป็นการกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยกำหนดอัตรากาซีที่ใช้จัดเก็บจริง ดังนี้

ปีที่	อัตรากาซี (ร้อยละ)
ปีที่ 1 – 3	1
ปีที่ 4 – 6	2
ปีที่ 7 ขึ้นไป	3

ข้อ ๑๓.

คำถาม : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระภาษีหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาลและผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. การบรรเทาภาระภาษีโดยรัฐบาล รัฐบาลสามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาภาระภาษี มีมาตรการ ดังนี้

(๑.๑) **ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ ๗๕** ของภาระภาษีที่ต้องเสีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาลและโรงเรียน เป็นต้น

(๑.๒) **ลดอัตราภาษี** ให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินที่เจ้าของซื้อมาเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นเวลา 1 ปี และที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา 3 ปี เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง เป็นต้น

๒. การลดและยกเว้นภาษีโดยผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือ รมว.มหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีต่อไปนี้

(๒.๑) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น

(๒.๒) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น

ข้อ ๑๔.

คำถาม : การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีผลกระทบต่อเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยหรือไม่

คำตอบ : **ไม่มีผลกระทบ** เนื่องจากเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะได้รับยกเว้นภาษี

ภาคเกษตรกร

เนื่องจากที่ดินเกือบทั้งหมดใช้ทำการเกษตรกรรม หรือคิดเป็นร้อยละ ๙๙.๙๙ ของที่ดินเกษตรทั่วประเทศ (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี ๒๕๕๖) มีมูลค่าต่ำกว่า ๕๐ ล้านบาท ซึ่งอัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บอยู่ที่ร้อยละ ๐ ดังนั้น เกษตรกรโดยเฉพาะเกษตรกรรายย่อยจะไม่ได้รับผลกระทบ แต่จะได้ประโยชน์จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เจ้าของที่พักอาศัย

เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักเกือบทั้งหมดจะได้รับการยกเว้นภาษี เนื่องจากที่พักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ ๙๙.๙๖ ของที่พักอาศัยทั้งหมด (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี ๒๕๕๖) ส่วนที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักที่มีมูลค่าสูงกว่า ๕๐ ล้านบาท ซึ่งทั่วประเทศมีทั้งหมดประมาณ ๘,๕๐๐ หลัง จะต้องเสียภาษีโดยคำนวณจากมูลค่าของทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เกินกว่า ๕๐ ล้านบาท

ข้อ ๑๕. คำถาม : บ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะเสียภาษีเหมือนกันหรือไม่

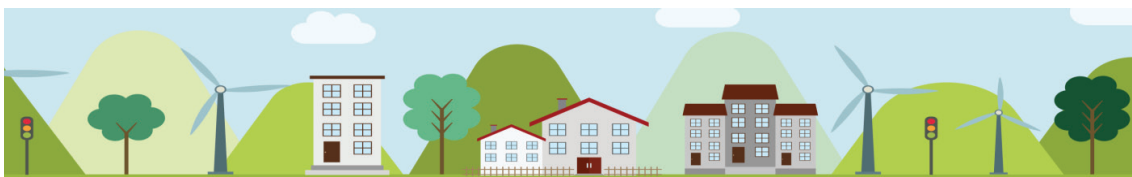
คำตอบ : บ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะต้องเสียภาษีต่างกัน โดยบ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองจะต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัย แต่การให้เช่าบ้านเป็นการทำธุรกิจ ซึ่งเจ้าของได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่าดังกล่าว จึงต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ เช่นเดียวกับห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์และห้องชุดที่มีสิทธิการเช่าระยะยาว

ข้อ ๑๖. คำถาม : เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจขนาดเล็ก และ SMEs จะได้รับผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

คำตอบ : **ไม่ได้รับผลกระทบ** เพราะอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างกฎหมายจะใกล้เคียงกับอัตราภาษีที่เสียอยู่ในปัจจุบัน

ข้อ ๑๗. คำถาม : กรณีธุรกิจบางประเภทที่มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาเชิงธุรกิจ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการขาย จะมีการจัดเก็บภาษีที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาจะเสียภาษีในอัตราของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินหรือไม่ ซึ่งจะทำให้ภาระต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น

คำตอบ : เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง และลดภาระภาษีที่ประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกผู้ประกอบการผลักภาระมาให้ รัฐบาลจึงลดอัตราภาษีสำหรับที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย โดยให้จัดเก็บภาษีในอัตราต่ำที่ร้อยละ ๐.๐๕ ของฐานภาษีเป็นเวลา ๓ ปี นับตั้งแต่เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งนี้ จะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขสำหรับที่ดินประเภทดังกล่าวเพื่อให้เกิดความชัดเจนต่อไป



ข้อ ๑๘.

คำถาม : กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่

คำตอบ : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ที่ไม่มีการนำไปหาประโยชน์ตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๑๙.

คำถาม : กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท เช่น กรณีอาคาร ๒ ชั้นที่เจ้าของเปิดเป็นร้านค้าชั้นล่าง ส่วนชั้น ๒ ใช้เป็นที่พักอาศัยของตนเอง จะเสียภาษีในอัตราเท่าใด

คำตอบ : เสียภาษีตามลักษณะของการใช้ประโยชน์จริง



อัตราที่อยู่

อัตราอื่นๆ
(พาณิชย์กรรม)

ข้อ ๒๐.

คำถาม : จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อไหร่

คำตอบ : จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๐ ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทยและกระทรวงการคลัง และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องจัดเตรียมพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการในด้านอื่นๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จ ก่อนที่จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อมูลจาก : สำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

เข้าถึงได้จาก : http://www.fpo.go.th/FPO/member_profile/it-admin/upload/file/Untitled-2.pdf

(ค้นเมื่อ วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐)



ปัญหาที่ควรลด ละ เลิก ก่อนผิดใจกับคนข้างบ้าน



ปัญหาใหญ่ที่สร้างความรำคาญให้กับเพื่อนบ้านมีอะไรบ้าง เพราะบางเรื่องอาจเป็นเรื่องเล็กๆ สำหรับคุณ แต่สำหรับบางคนอาจเป็นเรื่องใหญ่

เป็นเรื่องธรรมดาที่คนบ้านใกล้เคียงจะมีเรื่องกระทบกระทั่งจิตใจกันบ้าง ซึ่งอีกฝ่ายก็คงจะยอมอภัยให้กันได้หากเกิดขึ้นครั้งแรกหรือไม่ใช่เรื่องที่สร้างความรำคาญมากนัก แต่เมื่อใดก็ตามที่ความสนิทสนม ทำให้ความเกรงอกเกรงใจที่เคยมีต่อบ้านใกล้เคียงลดน้อยลง คงจะไม่แปลกหากเพื่อนบ้านที่เคยดีต่อกันจะเบือนหน้าหนีไปเสียดีๆ เอาเป็นว่าถ้าไม่ยอมให้ความสัมพันธ์กับคนบ้านใกล้เคียงต้องสั้นคลอน โปรดเลียงทำพฤติกรรมเหล่านี้ ก่อนที่จะกลายเป็นที่รังเกียจของบ้านใกล้เคียง และอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขตลอดไป ที่จะช่วยให้เราเข้าใจกันมากขึ้น รวมไปถึงข้อกฎหมายต่างๆ แล้วสิ่งไหนที่ไม่ควรทำเพราะบางครั้งเราอาจไม่รู้ว่สิ่งไหนควรทำบางคนถึงขั้นขึ้นโรงขึ้นศาลเลยทีเดียวทีเดียวจนกลายเป็นเรื่องใหญ่โต น้อยๆ ตั้งแต่เรื่องเล็กๆ บ้านที่อยู่ข้างเคียงก่อนเคยรักก็แปรเปลี่ยนเป็นชดแย้งกัน ความเห็นอกเห็นใจกันก็อาจจะลดเลือน แต่ด้วยวิถีและสังคมในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไป



๑. ขอบเขตของแดนกรรมสิทธิ์

ความรู้และความเข้าใจในขอบเขตและกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นสิ่งที่สำคัญ เพราะบางคนชอบสร้างสิ่งปลูกสร้างยื่นเข้าไปในที่ดินของคนอื่น หรือซดฝักรากยื่นล้ำเข้าไปใต้ดินบริเวณบ้านของบ้านข้างๆ โดยเข้าใจว่าตัวเองนั้นสามารถทำได้ เพราะไม่ได้ละเมิดผิวดินแต่อย่างใด แต่ในทางกฎหมายนั้นจะถือว่า “แดนแห่งกรรมสิทธิ์” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๕ “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้น พื้นดินและใต้พื้นดินด้วย” ดังนั้นการที่เรารุกล้ำไปยังที่ดินของเพื่อนบ้านนั้น ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้อื่นในทางกฎหมาย ซึ่งจะส่งผลให้เจ้าของที่ดินนั้นสามารถฟ้องร้องและเรียกค่าเสียหายได้

ในกรณีที่เรารู้ต้องการจะต่อเติม ควรศึกษากฎหมายให้แน่ชัดก่อน ว่าควรเว้นระยะจากเขตแดนกรรมสิทธิ์ของเราเท่าไร หากมีความจำเป็นหรือต้องการที่จะต่อเติมชิดกับเขตแดน จะต้องมีการพูดคุยกับบ้านข้างเคียงเพื่อไม่ให้เกิดปัญหา เพราะหากเกิดปัญหาขึ้นมาเพื่อนบ้านมีสิทธิฟ้องร้องได้ตามกฎหมาย

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา ส. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จากจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของและมีจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เป็นผู้ครอบครองอาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งสองทำให้อาคารพาณิชย์ของโจทก์ทั้งสองเสียหาย เมื่อตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๑ เจ้าของอาคารมีหน้าที่ต้องตรวจไม่จัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้างดัดแปลงอาคารที่ตนเป็นเจ้าของจนกว่าที่จะได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว จึงถือว่า ส. รวมทั้งเจ้าของและผู้ครอบครองอาคารพาณิชย์ ร่วมกันกระทำละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๓๒ โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ชอบที่จะฟ้องขอให้ศาลพิพากษาหรือถอนอาคารส่วนที่รุกล้ำนั้นเสียไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ และเมื่อเป็นที่เห็นว่าโจทก์ทั้งสองจะประสบความเสียหายอันพึงเกิดจากการต่อเติมอาคารพาณิชย์ดังกล่าว โจทก์ทั้งสองก็ชอบที่จะเรียกให้จัดการตามที่จำเป็นเพื่อบำบัดป้องกันอันตรายนั้นเสียได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๓๕ อันเป็นมาตรการเพื่อความปลอดภัยนอกเหนือจากชดเชยค่าสินไหมทดแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ การที่ ส. เป็นผู้ต่อเติมอาคารดังกล่าว จึงไม่มีผลทำให้จำเลยทั้งสามหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในทางละเมิดไปโดยปริยาย^๑

^๑ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๑/๒๕๕๓



๒. รื้อกันเขตบ้าน

กรณีที่เป็นรื้อหมู่บ้านจัดสรร ปัญหากรรมสิทธิ์ในรื้อกำแพง หรือรื้อต้นไม้ ซึ่งเป็นปัญหาที่ไม่ชัดเจนว่าเป็นของใครกันแน่ที่เป็นเจ้าของ และแต่ละฝ่ายมีสิทธิมากน้อยเพียงใด ซึ่งในทางกฎหมายถือได้ว่าทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของรื้อร่วมกันต้องรับผิดชอบร่วมกันในการซ่อมแซมรื้อ โดยรื้อบางประเภทถือเป็นอาคารตามกฎหมาย แต่ไม่ใช่รื้อทุกประเภทจะเป็นอาคาร โดยสามารถแบ่งรื้อออกเป็น ๒ ประเภท^๒

ประเภทแรก คือ รื้อที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ รื้อประเภทนี้เข้าข่ายเป็นอาคารอยู่ภายใต้กฎหมาย มาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ประเภทที่สอง คือ รื้อที่สร้างติดกับที่ของเอกชน รื้อประเภทอย่างนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมาย

● กรณีบ้านอยู่แปลงหัวมุมถนนสาธารณะ หากรื้อหรือกำแพงกันมีความกว้าง ๓ เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปาดมุมรื้อหรือกำแพงกัน โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน กฎหมายข้อนี้ออกมาเพื่อให้เกิดการใช้ทางร่วมสามารถเลี้ยวได้อย่างสะดวกและปลอดภัยยิ่งขึ้น โดยเจ้าของที่ดินต้องเสียสละให้ชุมชนในการใช้งานแต่ที่ดินยังคงเป็นเจ้าของต่อไป จะว่าไปแล้วเจ้าของที่ดินก็ได้เสียเปรียบหรือครับ อยู่อาศัยแปลงหัวมุม ได้ใช้ถนนถึง ๒ ด้าน ได้เปรียบกว่าบ้านอื่น

● รื้อหรือกำแพงบ้าน ให้มีความสูงได้ไม่เกิน ๓ เมตร โดยนับจากระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ โดยจะใช้หลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งด้านหน้า ด้านข้างและหลังบ้านครับ แต่ทั้งนี้ในความเป็นจริงแล้วรื้อ ๓ เมตรนับว่าสูงมาก หากสูงมากไปบ้านจะดูอึดอัด อากาศไม่ถ่ายเทได้เช่นกัน

● กรณีรื้อติดกับที่ดินเพื่อนบ้าน สามารถสร้างรื้อโดยใช้ที่ดินร่วมกันได้ อาจทำรั้วคร่อมหมุดโฉนดไว้ เจ้าของทั้ง ๒ หลังจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน หรือแม้แต่กรณีที่เราเป็นผู้มาอยู่หลัง หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงสร้างรั้วบนที่ดินร่วมกันแล้ว ผู้เข้ามาอยู่ใหม่ก็สามารถใช้รั้วเดิมได้ทันที ยกเว้นจะไม่ถูกใจในรูปแบบรั้วอาจนำแบบใหม่เข้าไปพูดคุยกับเจ้าของรั้วเดิมเพื่อการปรับเปลี่ยน แต่ในทางปฏิบัติแล้วผู้เข้ามาอยู่ใหม่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเองทั้งหมดครับ มิเช่นนั้นก็ใช้รั้วเดิมต่อไป หรือทำรั้วใหม่บนที่ดินของผู้มาอยู่ใหม่เอง

^๒ ชมรมสถาปนิกกรุงเทพมหานคร



๓. ฝนที่ตกทางโน้นหนาวถึงคนทางนี้

เมื่อเข้าฤดูฝน มักจะมีปัญหากับเพื่อนบ้าน เพราะน้ำฝนที่พากันไหลจากหลังคาเพื่อนบ้าน ตกมาบริเวณพื้นที่บ้านเรา หรือในบางครั้งน้ำฝนจากหลังคาบ้านเราที่ไหลไปตกในพื้นที่ของบ้านเพื่อนบ้าน จนเกิดปัญหาตามมาหลายอย่าง เช่น ดินเกิดการกัดเซาะ มีน้ำท่วมขังจนระบายไม่ทัน หรือแม้แต่พื้นที่กระเด็นไปโดนสิ่งของเพื่อนบ้านเกิดการเสียหาย

ดังนั้นเราจึงต้องระมัดระวังในเรื่องของหลังคาเป็นพิเศษ ถึงแม้เราจะไม่ได้สร้างหลังคาบ้าน รุกกล้าเข้าไปในที่ดินของเพื่อนบ้านก็ตาม แต่เวลาฝนตกน้ำฝนจากหลังคาอาจตกลงในเขตบ้านข้างเคียง จนอาจเกิดความเสียหายได้ ในทางกฎหมายเพื่อนบ้านมีสิทธิฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทน และฟ้องร้องให้มีการรื้อถอนได้

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา นางสาวสดศรี กับนางอุบลศรี บุกบ้านเรือนในที่ดินติดต่อกัน อยู่กันอย่างสงบสุขตลอดมาไม่มีอะไรเกิดขึ้น อยู่มาวันหนึ่งนางอุบลศรีให้ช่างมาทำหลังคาพอดีกับรั้วของ นางสาวสดศรี และเอาปูนมาพอกตรงที่น้ำฝนจะกระเซ็นในที่ของตนบนกำแพงรั้วของนางสดศรี ทำให้น้ำที่ตกจาก หลังคาไหลลงบนกำแพงตกลงในบ้านของนางสดศรี เปียกนองแฉะขังอยู่ทำให้นางสดศรีเดือดร้อนในบ้าน ของนางสดศรี และเกิดความเสียหาย นางสาวสดศรีจึงให้นางอุบลศรีรื้อถอนปูนที่พอกบนกำแพงรั้วออก และ ทำให้น้ำฝนหรือน้ำตกจากหลังคาไม่ไหลลงในบริเวณบ้าน นางอุบลศรีเพิกเฉยไม่ยอมกระทำการดังนางสดศรีบอก นางสาวสดศรีจึงฟ้องศาล ศาลชั้นต้นพิพากษาให้นางอุบลศรีจำเลยจัดทำรางน้ำไม่ให้น้ำตกในที่ของนางสดศรีโจทก์ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แก้เป็นให้จำเลยเอาหลังคาออกให้พ้นแนวรั้วของโจทก์ ให้ทำกำแพงให้อยู่ สภาพเดิม นอกนั้นให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การกระทำของ จำเลยที่ต่อเติมอาคารใช้กำแพงรั้วของโจทก์เป็นที่สุด และก่อปูนปิดมิให้น้ำฝนไหลลงในที่ของจำเลย ทำให้น้ำฝนตกลงในบริเวณบ้านของโจทก์ เป็นการใช้สิทธิมีแต่จะเกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เป็นการกระทำ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และโจทก์ก็มีสิทธิที่จะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปได้ การกระทำ เป็นการละเมิดต่อโจทก์ เป็นการกระทำละเมิดตามมาตรา ๔๒๐ มาตรา ๑๓๓๗ ตามที่ศาลอุทธรณ์ พิพากษานั้นชอบแล้ว จึงพิพากษายืน^๓

^๓เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓/๓๓/๑/๒๕๓๓



๔. วิถีชีวิตชนชั้นกลางที่ไม่มีใครเป็นเจ้าของ

คนส่วนใหญ่มองหาทำเลสวยๆ บรรยากาศดีๆ เพื่อปลูกไว้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ แต่หลายๆ คนต้องเกิดอาการหนักอกหนักใจ เมื่อเพื่อนบ้านต่อเติมบ้านหรือปลูกต้นไม้บดบังวิวของเราซึ่งตามกฎหมายของเราไม่มีสิทธิในแสงแดด อากาศ วิว ทางกฎหมายระบุว่าห้ามปลูกต้นไม้สูงและสิ่งก่อสร้างที่จะทำให้บังวิวของเพื่อนบ้าน โดยเจ้าของบ้านที่ถูกบังวิวสามารถยื่นฟ้องร้องเพื่อรักษาสีทิวทัศน์ของตัวเองได้

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๓/ บัญญัติไว้ว่า “บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติ และเหตุอันควรในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยุติความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

นอกจากนี้ยังมีเรื่องละเมิดดังที่มาตรา ๔๒๐ บัญญัติว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิด จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น” และมาตรา ๔๒๑ “การใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดเสียหายแก่บุคคลอื่นนั้น ท่านว่าเป็นการอันมิชอบด้วยกฎหมาย”

ทั้งสามมาตรามีความเกี่ยวพันกัน คือกรณีของมาตรา ๑๓๓๓/ เป็นเรื่องเขาใช้สิทธิตามที่สามารทำได้และมีได้แก่เราโดยตรง กรณีมาตรา ๔๒๐ เป็นมาตราหลักที่วางหลักเรื่องละเมิดไว้ไม่ว่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อก็ตาม ส่วนมาตรา ๔๒๑ ก็ยังระบุเรื่องการใช้สิทธิตามกฎหมายที่เขาทำได้ เรียกว่าไม่ผิดกฎหมายแต่เป็นการก่อกวนให้เราได้รับความเสียหาย จึงถือว่าไม่ชอบด้วยกฎหมาย ย้อนกลับไปกลายเป็นละเมิดตามมาตรา ๔๒๐ ต้องใช้ค่าเสียหายให้กับผู้เสียหาย

กรณีที่นำมากล่าวในวันนี้เป็นเรื่องการใช้สิทธิโดยไม่ผิดกฎหมายแต่ทำให้เราเสียหายตามมาตรา ๑๓๓๓/ กรณีหนึ่ง และการก่อกวนให้เราต้องเสียหาย (อีกกรณีหนึ่ง)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่วางแนวเรื่องนี้ไว้ และเป็นกรณีเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยและการปลูกสร้าง เช่น “เดิมบ้านของโจทก์ได้รับลมและแสงสว่างจากภายนอกพอสมควร เมื่อจำเลยสร้างอาคารพิพาทสูงกว่าบ้านโจทก์มาก จึงปิดกั้นทางลมที่พัดมาจากทางด้านทิศใต้ถึงปีละ ๖ เดือน และปิดกั้นแสงสว่างเป็นเหตุให้โจทก์ต้องใช้แสงไฟฟ้าในเวลากลางวัน ดังนั้นการกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ แม้จำเลยจะมีแผนกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินของตน แต่ก็ต้องอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ การใช้สิทธิปลูกสร้างอาคารของจำเลยเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญ เกินที่ควรคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปได้ตามปกติและเหตุอันสมควร เพราะตรงที่จำเลยปลูกสร้างอาคารพิพาทเป็นย่านประชาชนอยู่อาศัย ไม่ใช่ย่านการค้าหรือประกอบธุรกิจ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะกำจัดความเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไปได้ตาม มาตรา ๑๓๓๗”^๔

เรื่องนี้จำเลยไม่ผิดตามมาตรา ๔๒๑ เพราะมิใช่การกั้นแสง แต่ผิดตามมาตรา ๔๒๐ ซึ่งเป็นเรื่องหลัก นอกจากนั้นโจทก์ยังมีสิทธิกำจัดความเดือดร้อนรำคาญตามมาตรา ๑๓๓๗ ได้ โดยการรื้อถอนออกไปและชำระค่าเสียหาย จุดสำคัญอยู่ที่ว่าบริเวณนั้นโจทก์หรือเจ้าของบ้านที่เดือดร้อนควรคาดหมายได้ไหมว่าอาจมีการก่อสร้างอาคารสูงนั่นเอง หากอยู่ในย่านธุรกิจการค้าก็อาจคาดหมายได้ว่าอาจมีการก่อสร้างอาคารสูงบดบัง ก็คงเรียกค่าเสียหายตามมาตรา ๔๒๐ ได้เท่านั้น จะให้รื้อถอนคงไม่ได้

^๔เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๔๙/๒๕๒๖



๕. ขุดบ่อ ขุดสระหลุมรับน้ำโสโครก

กรณีของการขุดหลุมส้วมและบ่อทิ้งน้ำเสีย หากไม่ทำตามกฎหมาย น้ำชำระส้วมและน้ำในหลุมทิ้งน้ำเสียอาจซึมลงใต้ดินไม่หมด เอ่อล้น ซึมเข้าไปในที่ดินของบ้านข้างเคียงได้ ที่สำคัญอาจเกิดการขังนอง และส่งกลิ่นเหม็นสร้างความรำคาญจนเกิดปัญหาตามมา ซึ่งกรณีนี้ถือเป็นความผิดตามกฎหมายที่ บ้านข้างเคียงสามารถเอาผิดเราได้

ตัวอย่าง นายตั้งขุดหลุมส้วมและบ่อทิ้งน้ำเสีย ห่างจากเส้นแบ่งเขตคือรั้วเพียง ๕๐ เซนติเมตร ทำให้น้ำชำระส้วม และน้ำในหลุมทิ้งน้ำเสียซึมลงใต้ดินไม่หมดล้นเอ่อซึมเข้ามาในที่ดินของนายต่าย เจ้าของบ้านใกล้เคียง ขังนองและส่งกลิ่นเหม็น ทำความรำคาญให้แก่นายต่าย และคนในบ้าน นายต่ายบอกให้นายตั้งแก้ไข นายตั้งกับบอกว่าเขาขุดหลุมในที่ดินของเขาส่วนน้ำไหลมาท่วมและส่งกลิ่นเหม็นก็เพียงบางครั้งไม่มาก ทำให้เสียหายแก่นายต่ายจึงนิ่งเฉยไม่ทำอะไร เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้หมดไป การกระทำที่นายตั้งอ้างนี้ นายตั้งมีสิทธิจะทำได้ไหม

เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๒ บัญญัติว่า **“บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอย ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้”** เห็นไหมกฎหมายใช้คำว่า ในระยะสองเมตรจากแนวเขตไม่ได้ ก็หมายความว่า ต้องห่างจากแนวเขตเกินสองเมตรไม่ใช่ ๕๐ เซนติเมตร ตามปัญหาเทียบกับคำพิพากษาศาลฎีกา วินิจฉัยว่า **“ถ้าส้วมที่ใช้เป็นที่เก็บอุจจาระมีลักษณะเช่นเดียวกับหลุมรับน้ำโสโครก จึงรวมอยู่ในความหมายของคำว่า หลุมรับน้ำโสโครกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๔๒ ด้วย”**^๕ ถึงส้วมจะเป็นถึงถังอย่างไรก็ตามจะสร้างอยู่ในระยะ ๒ เมตรจากแนวเขตที่ดินติดต่อกันไม่ได้ แม้โจทก์จะไม่นำสืบเรื่องละเมิด ศาลก็พิพากษาให้ถมหลุมนั้นได้ ลักษณะคล้ายคลึงกับในกรณีไม่ขุดหลุมแต่ขุดคลอง ศาลพิจารณาเห็นว่าขุดหลุมขุดคูหรือคลอง ก็คือการลักษณะคล้ายกันต้องขุดห่างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และถ้าลึกต้องทำที่กันบ่อนดินพังให้อีกด้วย^๖

^๕เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๐๓/๒๕๑๘

^๖เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๘๒๒/๒๕๓๘



๖. ปลุกต้นไม้ที่ริมรั้ว

ปัญหากิ่งไม้รูกล้ำ แตกกิ่งก้านเข้ามาในเขตบ้าน หรือโอนเอนจนกลัวว่าจะล้มมาทับบ้านของเรา ตามหลักเราสามารถตัดกิ่งที่ล้ำเขตแดนเข้ามาในบ้านของเราได้ แต่เราไม่สามารถทำลายหรือตัดต้นไม้ของเพื่อนบ้านทั้งทั้งหมด

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และแนวคำพิพากษาศาลฎีกาเทียบเคียง

มาตรา ๑๓๔๗ เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อกัน และเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกันให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดิน ตัดเอาเสียได้

โจทก์จำเลยมีที่ดินเขตติดต่อกันกึ่งยางพาราในที่ดินของจำเลยได้ยื่นล้ำและปกคลุมที่ดินของโจทก์ โจทก์จึงฟ้องขอให้จำเลยตัดกิ่งไม้ที่ปกคลุมที่ดินของโจทก์ออกไปให้พ้น โดยกล่าวในฟ้องว่า โจทก์เตือนจำเลยให้ตัดกิ่งยาง จำเลยรับจะตัดแล้วไม่ยอมตัด แต่จำเลยให้การไม่รับรองข้อเท็จจริงข้อนี้ กลับต่อสู้ว่า โจทก์เคยจัดการตัดเอาเอง จำเลยก็ไม่ว่ากล่าวอย่างไรโจทก์ไม่เคยเกี่ยวข้องห้ามปรามจำเลย จำเลยไม่เคยสัญญาจะตัดกิ่งยางให้ ดังนี้ ข้อเท็จจริงเรื่องการบอกกล่าวยังไม่แน่ชัด ฉะนั้นศาลจะชี้ขาดว่า โจทก์อาจตัดกิ่งยางเอาเองนั้นได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๗ หาได้ไม่

ตามมาตรา ๑๓๔๗ มิได้ห้ามเจ้าของที่ดินติดต่อกันใช้สิทธิทางศาล (หากเป็นเพียงอนุญาโตไว้ เพราะในบางกรณีอาจฉุกเฉินรีบด่วน และเจ้าของที่ดินติดต่อกันอีกฝ่ายหนึ่งได้ละเลยเพิกเฉยต่อคำบอกกล่าว และถ้าจะไปใช้สิทธิทางศาลอาจไม่รวดเร็วทันกับความจำเป็น ก็ให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับความเดือดร้อนนั้นจัดการเอาเองได้โดยกฎหมายไม่ถือเป็นละเมิด



๓. สัตว์เลี้ยงมาทำให้เกิดความเสียหายแก่เพื่อนบ้าน

การเลี้ยงสัตว์ ปัญหาที่ก่อความรำคาญ ได้แก่ เสียง กลิ่น และสัตว์ที่เป็นอันตราย อันติดมากับสัตว์เลี้ยงแล้วแพร่กระจายไปสู่พื้นที่รอบข้างได้ อาทิ เห็บ หมัด เป็นต้น สัตว์เลี้ยงแต่ละชนิดอาจก่อปัญหาเดือดร้อนรำคาญไปสู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงได้ แต่ควรพิจารณาเป็น เรื่องๆ ไป สุนัข บางตัวไม่ส่งเสียงก่อความรำคาญ สุนัขบางตัวทำเช่นนั้น แมวบางตัวหากเลี้ยงแบบระบบเปิด อาจขับถ่ายก่อความเดือดร้อนรำคาญ บางตัวไม่เป็นเช่นนั้น หรือหากเลี้ยงสุกรแต่สุกรไม่ส่งเสียงให้เดือดร้อน หรือรำคาญ แต่อาจสร้างกลิ่นอันไม่พึงประสงค์ไปสู่บริเวณรอบข้าง การแก้ปัญหาจึงเป็นไปตามผลที่กระทบ โดยมีตั้งแต่ให้กำจัดสิ่งปฏิกูลเน่าเหม็นและคอยดูแลความสะอาด ไปจนถึงย้ายพื้นที่เลี้ยงดู เพื่อไม่เป็นการ ละเมิดต่อสิทธิของโจทก์อีกต่อไป

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๓๓ ถ้าความเสียหายเกิดขึ้นเพราะสัตว์ ท่านว่าเจ้าของสัตว์หรือบุคคลผู้รับเลี้ยงรักษาไว้แทนเจ้าของจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ ฝ่ายที่ต้องเสียหายเพื่อความเสียหายอย่างใดๆ อันเกิดแต่สัตว์นั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้ใช้ ความระมัดระวังอันสมควรแก่การเลี้ยงการรักษาตามชนิดและนิสัยของสัตว์หรือตามพฤติการณ์ อย่างอื่นหรือพิสูจน์ได้ว่าความเสียหายนั้นย่อมจะต้องเกิดมีขึ้นทั้งที่ได้ใช้ความระมัดระวังถึงเพียงนั้น อนึ่ง บุคคลผู้ต้องรับผิดชอบดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้นจะใช้สิทธิไล่เบี้ยเอาแก่บุคคลผู้ที่เร้าหรือยั่ว สัตว์นั้นโดยละเมิด หรือเอาแก่เจ้าของสัตว์อื่นอันมาเร้า หรือยั่วสัตว์นั้นๆ ก็ได้

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา สุนัขในบ้านจำเลยออกจากบ้านไปกัดโจทก์ ภริยาจำเลยรับว่า เป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นที่สงสัย ต้องสันนิษฐานว่าสุนัขเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓/๔ จำเลยจึงเป็นเจ้าของสุนัขด้วย สุนัขหลบหนีออกไปได้ขณะจำเลยเปิดประตู สุนัขจึงออกไป กัดโจทก์ได้แสดงว่าจำเลยมิได้ใช้ความระมัดระวังอันสมควรในการเลี้ยงดูสุนัขจำเลยต้องชดใช้ค่าเสียหาย ให้โจทก์รวมทั้งทดแทนความตกใจและทุกข์ทรมานด้วย^{๓/}

^{๓/}เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๔๘/๒๕๒๓



๘. กลิ่น (ไม่) พึงประสงค์

โดยทางกฎหมายระบุไว้ว่า กลิ่นจากการประกอบอาหาร ถึงแม้จะอยู่ในบ้านของเรา และเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายตามปกติของเราก็ตาม แต่เมื่อการกระทำนี้ก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อคนอื่น ถือว่าเป็นการกระทำผิดกฎหมาย ทำให้เสียสุขภาพอนามัย ซึ่งเพื่อนบ้านสามารถฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้อีกด้วย ดังนั้นเราจึงควรใส่ใจและดูแลไม่ให้เกิดกลิ่นควนต่างๆ ไปยังข้างบ้านโดยการติดตั้งเครื่องดูดอากาศ เครื่องกรองอากาศ หรือหันหน้ามาคุยกันเพราะใครๆ ก็อยากมีบ้านที่อากาศดีด้วยกันทั้งนั้น

ตัวอย่าง ทั้งสองอยู่ห้องแถวติดกัน นาย ก ประกอบกิจการค้าขายอาหารตามสั่งซึ่งส่งกลิ่น, ควน และคราบน้ำมันรบกวนเข้าไปในห้องแถวของนาย ข นาย ข จึงนำไม้และสังกะสีมาดกเป็นผนังกันควนและไอน้ำมันภายในห้องแถวของนาย ข เอง ซึ่งส่งผลให้กระแสมไม่หมุนเวียน (คือควนและกลิ่นย้อนกลับเข้าไปในร้านของนาย ก เอง) และสังกะสีกับไม้ตอกนั้นยังบังป้ายร้านของโจทก์ด้วยบางส่วน

การใช้สิทธิปิดกันฝาห้องแถวของตนเพื่อเป็นส่วนสัดและป้องกันกลิ่นไออาหาร และเพื่อมิให้น้ำกระเซ็นเข้ามาในห้องโดยมิได้ทำให้ผู้อาศัยอยู่ในห้องข้างเคียงเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมาย และสภาพของห้องแถวที่ปลูกติดต่อกันจะต้องทำเช่นนั้น มิถือว่าเป็นละเมิด^๔

ข้อเท็จจริงตามฎีกานี้คือโจทก์กับจำเลยอยู่ห้องแถวติดกัน โจทก์ประกอบกิจการค้าขายอาหารตามสั่งซึ่งส่งกลิ่น, ควน และคราบน้ำมันรบกวนเข้าไปในห้องแถวของจำเลย จำเลยจึงนำไม้และสังกะสีมาดกเป็นผนังกันควนและไอน้ำมันภายในห้องแถวของจำเลยเอง ซึ่งส่งผลให้กระแสมไม่หมุนเวียน (คือควนและกลิ่นย้อนกลับเข้าไปในร้านของโจทก์เอง) และสังกะสีกับไม้ตอกนั้นยังบังป้ายร้านของโจทก์ด้วยบางส่วน

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า จำเลยมีสิทธิกระทำได้ด้วยอำนาจเจ้าของทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓๖ และจำเลยก็สร้างกำแพงนั้นในที่ของจำเลยเอง ไม่ได้ไปสร้างในที่ของโจทก์ อีกทั้งการทำอาหารซึ่งส่งทั้งกลิ่น, ควน และคาบไอน้ำมันเข้าไปในห้องแถวของจำเลยนั้น เป็นการละเมิดจำเลยก่อน จำเลยจึงมีสิทธิที่จะป้องกันตัวเอง หากการกระทำนั้นมิได้สร้างความเดือดร้อนต่อผู้อื่นเกินกว่าที่ควร

^๔เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๓/๒๕๐๓



๙. ที่จอดรถ

อีกปัญหาหนึ่งที่เป็นปัญหาในหลายพื้นที่ เพราะพื้นที่ของบ้านส่วนใหญ่ที่มีอยู่อย่างจำกัด เช่น ทาวน์เฮาส์หรืออาคารพาณิชย์ จึงทำให้มีเนื้อที่เหลือน้อย และไม่เพียงพอสำหรับการจอดรถ คนส่วนใหญ่ จึงหันมาจอดรถบริเวณหน้าบ้าน ซึ่งบางท้องถิ่นอาจมีกฎระเบียบออกมา ห้ามมิให้นำรถมาจอดบริเวณสาธารณะเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่บางท้องถิ่นก็อนุญาตให้นำรถมาจอดบริเวณหน้าบ้านของตนได้ กรณีที่เป็นปัญหามากที่สุดคือการจอดรถขวางหน้าบ้านผู้อื่น ทำให้เขาไม่สามารถเข้าออกบ้านได้ ทางกฎหมาย ถือว่ากระทำความผิดฐานก่อความเดือดร้อนรำคาญใจ ซึ่งเจ้าของบ้านมีสิทธิเรียกร้อง ดังนั้นหากเรามีความจำเป็นที่จะจอดรถ แล้วที่จอดรถไม่เพียงพอควรขออนุญาตเพื่อนบ้านก่อน

จำเลยจอดรถขวางกั้นไม่ให้โจทก์ถอยรถออกไปจากซอยที่เกิดเหตุ เป็นเพียงขัดขวางไม่ให้โจทก์นำรถออกไปได้เท่านั้น ส่วนตัวโจทก์มีอิสระที่จะออกไปจากซอยได้ การกระทำของจำเลยยังไม่ใช่ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๑๐ แต่เป็นการรังแกข่มเหงทำให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญ แม้ซอยนั้นจะอยู่ในที่ดินของผู้มีชื่อซึ่งแบ่งให้ผู้อื่นเช่าปลูกบ้าน แต่ประชาชนก็ชอบที่จะเข้าออกไปติดต่อกับผู้ที่อยู่ในซอยนั้นได้ ถือได้ว่าจำเลยได้กระทำในที่สาธารณะสถาน จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๙๓^๙

^๙เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๐๘/๒๕๑๘



๑๐. เสียงที่ไม่อยากได้ยิน

ปัญหาเรื่องการส่งเสียงดังรบกวนข้างบ้าน เป็นปัญหาอันดับต้นๆ ของการอยู่ร่วมกัน ไม่ว่าจะมาจากการตั้งใจหรือไม่ตั้งใจก็ตาม แต่ปัญหาเหล่านี้ก็ไม่สามารถแก้หมดสักที เช่น การเปิดวิทยุเสียงดัง จัดงานเลี้ยง ต้มสุรา เม้าแล้วไววาย ตามกฎหมายแล้วถือเป็นความผิด โทษฐานทำให้เกิดเสียงดัง จนเป็นเหตุให้เพื่อนบ้านที่อยู่ใกล้ๆ ตกใจและเดือดร้อน ซึ่งเรามีสิทธิฟ้องร้องได้

ในกรณีที่เราจำเป็นต้องใช้เสียงจริงๆ ก็ควรจะเจรจากับเพื่อนบ้านก่อน เพื่อไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น โดยกฎหมายจะกำหนดเวลาเงียบสงบ เพื่อไม่ให้เป็นการรบกวนเพื่อนบ้าน ในช่วงเวลา ๒๒.๐๐ น. จนถึง ๐๗.๐๐ น. สำหรับวันธรรมดา และกรณีวันหยุดตั้งแต่เวลา ๒๒.๐๐ น. จนถึง ๐๙.๐๐ น. ดังนั้นเราไม่ควรจะส่งเสียงในช่วงเวลานั้นเพื่อไม่ให้ละเมิดสิทธิของผู้อื่น

พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดการ ป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษที่เกี่ยวกับเหตุรำคาญด้านพิษทางเสียง ดังนี้

มาตรา ๒๕ ในกรณีที่มีเหตุอันอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อน แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง หรือผู้ที่ต้องประสบกับเหตุนั้น ดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุรำคาญ (๔) การกระทำใดๆ อันเป็นเหตุให้เกิดกลิ่น แสง รังสี เสียง ความร้อน สิ่งมีพิษ ความสั่นสะเทือนฝุ่น ละออง เขม่า เถ้า หรือกรณีอื่นใด จนเป็นเหตุให้เสื่อมหรืออาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ

มาตรา ๒๖ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจห้ามผู้ใดผู้หนึ่งมิให้ก่อเหตุรำคาญ ในที่ หรือทางสาธารณะหรือสถานที่เอกชนรวมทั้งการระงับเหตุรำคาญด้วย ตลอดจนการดูแล ปรับปรุง บำรุงรักษา บรรดาถนน ทางบก ทางน้ำรางระบายน้ำ คู คลอง และสถานที่ต่างๆ ในเขตของตนให้ปราศจากเหตุรำคาญ ในการนี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือเพื่อระงับ กำจัด และควบคุมเหตุรำคาญต่างๆ ได้

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่มีเหตุรำคาญเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นในที่หรือทางสาธารณะ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้บุคคล ซึ่งเป็นต้นเหตุ หรือเกี่ยวข้องกับการก่อเหตุอันอาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญนั้น ระงับ หรือป้องกันเหตุรำคาญภายในเวลาอันสมควร ตามที่ระบุไว้ในคำสั่ง และถ้าเห็นสมควรจะให้กระทำโดยวิธีใดเพื่อระงับหรือป้องกันเหตุรำคาญนั้น หรือสมควรกำหนดวิธีการเพื่อป้องกันมิให้เกิดขึ้นได้อีกในอนาคต ให้ระบุไว้ในคำสั่งในกรณีที่ปรากฏแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นว่าไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเหตุรำคาญที่เกิดขึ้นอาจเกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นระงับเหตุนั้นและอาจจัดการตามความจำเป็นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุรำคาญนั้นขึ้นอีก โดยบุคคลซึ่งเป็นต้นเหตุหรือเกี่ยวข้องกับการก่อหรืออาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดการนั้น

มาตรา ๓๗๔ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๓๗ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๒๔๔ วรรคหนึ่งหรือวรรคสาม โดยไม่มีเหตุหรือข้อแก้ตัวอันสมควร หรือขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๓๗ วรรคสอง หรือมาตรา ๒๔๔ วรรคสอง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ประมวลกฎหมายอาญามีการกำหนดโทษไว้ดังนี้

มาตรา ๓๗๐ ผู้ใดส่งเสียงหรือทำให้เกิดเสียงหรือกระทำความอื้ออึงโดยไม่มีเหตุอันควร จนทำให้ประชาชนตกใจหรือเดือดร้อน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐ บาท

มาตรา ๓๗๒ การทะเลาะกันอื้ออึงในทางสาธารณะ หรือสาธารณสถานก็อาจทำให้ผู้ทะเลาะเบาะแว้งส่งเสียงดังอื้ออึง มีโทษปรับไม่เกิน ๕๐๐ บาท

มาตรา ๓๗๖ ผู้ใดยิงปืนหรือใช้ดินระเบิดโดยใช้เหตุในเมือง หมู่บ้านหรือที่ชุมนุมชน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑๐ วัน หรือปรับไม่เกิน ๕๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

เสียงดังที่มาจาก งานเลี้ยงดื่มสุรา เม้าแฉ่วไวไววายเป็นประจำ ตามกฎหมายแล้วถือเป็นความผิดทางอาญาละหุโทษ ฐานส่งเสียง หรือทำให้เกิดเสียง เพื่อนบ้านมีสิทธิฟ้องร้องได้ ถ้าหมาของเพื่อนบ้านเห่าไม่หยุด ให้ขอความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่ดูแลสัตว์ (animal control authorities) ถ้าเจ้าหน้าที่ไม่สามารถแก้ปัญหาให้ สุดท้ายสามารถยื่นฟ้องร้องเพื่อนบ้านเพื่อขออำนาจศาลสั่งแก้ปัญหาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่วางแนวเรื่องนี้ไว้ว่า การประกอบกิจการของจำเลยทั้งสองก่อให้เกิดเสียงดังและส่งกลิ่นเหม็นรบกวนสิทธิที่จะอยู่อาศัยในเคหะสถานของโจทก์ทั้งสองโดยปกติสุข โจทก์ทั้งสองย่อมมีสิทธิที่จะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหาย หรือเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไป ได้แก่ การดำเนินการให้จำเลยทั้งสองหยุดการกระทำที่ก่อให้เกิดเสียงดังและส่งกลิ่นเหม็นหรือหาวิธีป้องกันมิให้เกิดเสียงดังและส่งกลิ่นเหม็นอันเป็นการละเมิดต่อสิทธิของโจทก์ทั้งสอง เมื่อศาลมีคำพิพากษาห้ามมิให้จำเลยทั้งสองกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดเสียงดังและพ่นกลิ่นเหม็นสร้างความสะดวกเดือดร้อนรำคาญให้แก่โจทก์ทั้งสองแล้ว หากจำเลยทั้งสองมิได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล โจทก์ทั้งสองชอบที่จะให้บังคับคดีได้ ซึ่งย่อมทำให้ความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญจากเสียงดังและกลิ่นเหม็นนั้นระงับสิ้นไป ไม่เป็นการละเมิดต่อสิทธิของโจทก์อีกต่อไป การตั้งโรงงานของจำเลยทั้งสอง แม้จะเป็นการฝ่าฝืนต่อ พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และสมควรจะย้ายไปตั้งในนิคมอุตสาหกรรมตามที่โจทก์อ้างมา ก็เป็นเรื่องที่จำเลยทั้งสองกระทำผิดต่อรัฐ พนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐซึ่งมีอำนาจหน้าที่กำกับและดูแลจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย โจทก์ทั้งสองไม่มีสิทธิขอให้จำเลยทั้งสองย้ายโรงงานไปอยู่ที่อื่น ค่าใช้จ่ายในการป้องกันเสียงดังและระงับกลิ่นเหม็น อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในบ้านโจทก์ทั้งสอง ค่าใช้จ่ายในการกู้เงินมาสร้างบ้านอีกหนึ่งหลัง และค่าใช้จ่ายที่ต้องจ้างคนเฝ้าบ้านนั้น มิใช่ผลธรรมดาที่เกิดจากเหตุกระทำละเมิดของจำเลยทั้งสอง แต่เป็นความเสียหายที่ไกลเกินเหตุ ซึ่งจำเลยทั้งสองไม่ต้องรับผิดชอบ^{๑๐}



ขอบคุณข้อมูล : ปัญหาทวงใจ ที่ทำให้คนบ้านใกล้สั่นคลอน (my home) จาก : ศรีทอง นภสร : Story poo jimmy : Illus

^{๑๐} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๐๙/๒๕๔๘

“คิดดี” หรือ “คิดชั่ว”



ความคิดนั้น
ไม่ว่าจะคิดดีหรือคิดชั่ว
เมื่อเกิดขึ้นแล้ว...
จะไม่ลบหายไปจากจิตใจ
การพยายามควบคุมความคิด
ให้ถูกต้องอยู่เสมอ
เป็นสิ่งที่ควรทำด้วยกันทุกคน

สมเด็จพระญาณสังวร สมเด็จพระสังฆราช
สกลมหาสังฆปริณายก

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง*

ฉบับนี้ขอเสนอคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่เกี่ยวข้องกับการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายและเกิดจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติซึ่งคดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองฯ ผู้เสียหายสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองเรียกค่าสินไหมทดแทนจากหน่วยงานของรัฐได้โดยตรง ตาม**พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง** และเมื่อศาลปกครองพิพากษาว่าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้กระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกอันเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ราชการดังกล่าว หน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่สังกัดอยู่ ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนต่อผู้ฟ้องคดี ในฐานะเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ดังนั้น เมื่อหน่วยงานของรัฐได้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้วหน่วยงานของรัฐนั้นก็มิมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐนั้นซึ่งได้กระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงชดใช้ค่าเสียหายที่กรมที่ดินได้ชดใช้ให้ผู้ฟ้องคดีไป

ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๑๔/๒๕๕๙

- **อ้างถึง** คำพิพากษาและคำสั่งศาลปกครองสูงสุด พ.ศ. ๒๕๕๙
- **ผู้ฟ้องคดี** พลโท ร
- **ผู้ถูกฟ้องคดี** กรมที่ดิน ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน
- **เรื่อง** คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร (อุทธรณ์คำพิพากษา)

● กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง

- พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (มาตรา ๕)
- พ.ร.บ. จัดตั้งศาลปกครองฯ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓))

● คำวินิจฉัยของศาล

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าหน้าที่นาง ก ตามคำพิพากษาศาลจังหวัดฉะเชิงเทรา คดีหมายเลขแดงที่ ๓๗๐/๒๕๔๓ ผู้ฟ้องคดีขอคัดสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ตำบลผ่านศึก อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว มีชื่อพันตรี ก สามีโดยชอบด้วยกฎหมายของนาง ก ซึ่งเสียชีวิตแล้วเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม ๒ ฉบับ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เพื่อนำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดฉะเชิงเทรา และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้ว เพื่อยึดที่ดินแปลงดังกล่าวที่นาง ก ได้รับมรดกมาจากพันตรี ก โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ทั้งสองฉบับ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๖ ผู้ฟ้องคดีได้นำสำเนาโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจำนวน ๑ ฉบับ ไปยื่นคำขอยึดทรัพย์สินของพันตรี ก ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดฉะเชิงเทรา ส่วนสำเนาอีก ๑ ฉบับ ผู้ฟ้องคดีได้เก็บไว้เพื่อนำไปยื่น

*ขวัญชัย อนันตานนท์ นิติกรชำนาญการพิเศษ กลุ่มคดีปกครอง ๒ สำนักกฎหมาย

ต่อสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้ว เพื่อให้บังคับคดีแทนสำนักงานบังคับคดีจังหวัดฉะเชิงเทรา ผู้ฟ้องคดีได้นำสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ไปยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วเพื่อยึดที่ดินแปลงดังกล่าว แต่เนื่องจากการรับรองสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ได้รับรองมาเกินกว่า ๓๐ วันแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงได้ไปยื่นคำขอคัดสำเนาโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นำต้นฉบับโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ซึ่งเก็บไว้ในสารบบของสำนักงานที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไปถ่ายเอกสารและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารที่ถ่ายด้วยตนเอง และส่งมอบสำเนาที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับรองแล้วให้ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงได้นำสำเนาโฉนดที่ดินที่รับรองใหม่ไปมอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วเพื่อทำการยึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗/๙๑ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๖ เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้วขอให้ระงับการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ไว้ชั่วคราว แจ้งการยึดที่ดินและขอทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่ทำการบันทึกการยึดหรืออายัดที่ดินแปลงดังกล่าว และไม่ตอบหนังสือของเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วจนทำให้เกิดความเสียหายต่อผู้ฟ้องคดี ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วได้ประกาศขายทอดตลาดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ไปถึง ๑๒ ครั้ง เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๘ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว สาขารัฐประเทศ ได้มีหนังสือแจ้งสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วว่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ได้มีการจดทะเบียนให้นาย ก ไปแล้ว เมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ และนาย ก ได้ไปจดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้กับนาย ส ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการแจ้งหนังสือดังกล่าวของสำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว สาขารัฐประเทศ เป็นการแจ้งภายหลังจากที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้วได้รับหนังสือเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วเป็นระยะเวลากว่า ๑ ปี ๓ เดือน ซึ่งการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้ว ทำการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ไปถึง ๑๒ ครั้ง แต่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับรองสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ตาบลผ่านศึกเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๖ จำนวน ๒ ฉบับ โดยลงลายมือชื่อและลงตำแหน่งพร้อมวันที่ครบถ้วนตามระเบียบของราชการแต่กลับแจ้งคณะกรรมการสอบสวนว่าไม่ได้ลงวันที่ไว้ในสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ และหากผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่า มิใช่ลายมือชื่อของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในเอกสารดังกล่าวก็สามารถส่งกองพิสูจน์หลักฐานให้พิสูจน์ลายมือชื่อได้และกล่าวอ้างว่าเป็นสำเนาเอกสารที่ได้คัดถ่ายไว้ก่อนที่มีการจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ แล้วมาใช้เมื่อวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ ไม่ถูกต้อง เพราะผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ลงลายมือชื่อของตนในสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ จากต้นฉบับซึ่งอยู่ในสำนักงานของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และที่ ๒ รับรอง ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ตลอดเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดและยังไม่แจ้งเพิกถอนการยึดที่ดินแปลงดังกล่าว หนังสือเจ้าพนักงานบังคับคดียอมผูกพันเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว สาขารัฐประเทศ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เพราะเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วได้กระทำการภายใต้บังคับคดีของศาล ซึ่งหากผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองได้ปฏิบัติตามคำขอของเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย และเป็นการใช้สิทธิโดยชอบโดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลใดๆ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่บันทึกการยึดอายัดที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ และไม่ตอบหนังสือของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้ว รวมทั้งการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับรองสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ ฉบับลงวันที่

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ ภายหลังการโอนขายที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ แล้ว ส่งมอบให้ผู้ฟ้องคดีนำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปกปิดความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง เพื่อผู้ฟ้องคดี จะได้ทราบว่ามี การโอนขายที่ดินไปก่อนแล้ว ทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถฟ้องเพิกถอนนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ จึงเป็นการจงใจหรือประมาทเลินเล่อกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้อง ต่อศาลปกครองชั้นต้นให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินค่าเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถ ขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยขอดิดเพียง ๒๕๐,๐๐๑.๘๙ บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว จำนวน ๑๔,๗๓๘ บาท รวมเป็นเงิน ๒๖๔,๗๓๘.๘๙ บาท และให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของยอดเงิน ๒๕๐,๐๐๑.๘๙ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองชั้นต้นได้พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงินจำนวน ๒๕๐,๐๐๑.๘๙ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของยอดเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องคดีเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ โดยให้ชำระให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันคดีถึงที่สุด และให้คืนค่าธรรมเนียมศาลตามส่วนของการชนะคดีให้แก่ผู้ฟ้องคดี และยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อุทธรณ์ในประเด็นเกี่ยวกับการใช้สิทธิไม่สุจริต โดยอาศัยอำนาจของ ศาลปกครองบังคับให้หน่วยงานของรัฐชำระหนี้แทนนาง ก ลูกหนี้ที่ไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลจังหวัด ฉะเชิงเทรา และไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในคดีอาญาของศาลจังหวัดสระแก้ว มิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ ล่าช้าเกินสมควรของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่าคดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของ ผู้ฟ้องคดีว่าเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีกระทำความละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองหรือไม่ และหากการกระทำดังกล่าว เป็นการกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่ เพียงใด

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า ในขณะที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีคำสั่งให้ระงับ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของนาง ก ไว้เพื่อทำการยึดและนำออกขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้ให้แก่ ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของนาง ก ลูกหนี้ ตามคำพิพากษาแล้ว โดยสภาพของข้อเท็จจริงย่อมเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องรีบแจ้งข้อเท็จจริง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วทราบโดยเร่งด่วนเพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะได้ดำเนินการตามกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้อง หรือดำเนินการติดตามนำทรัพย์สิน ของลูกหนี้มาชำระหนี้ตามคำพิพากษา แต่ไม่ปรากฏว่า เจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว ได้ดำเนินการดังกล่าวแต่อย่างใด แม้ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้วมีหนังสือฉบับ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘ แจ้งสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วให้ทราบถึงการจดทะเบียนโอนขาย ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๙๑ แต่ก็เป็นระยะเวลาถึง ๑ ปีเศษ การกระทำของเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงาน ที่ดินจังหวัดสระแก้ว จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติล่าช้าเกินสมควรตามที่ข้อ ๔ ข.(๑)(ง) ของกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ และ ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้กำหนดไว้ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดที่ดินของพันตรี ก พร้อมทั้งขอทราบราคา ประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินก็ควรคาดหมายได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการขายทอดตลาด ที่ดินแปลงที่ได้สั่งยึดดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องจึงควร

จะต้องมีความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงาน การที่เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๕๗/๙๑ ไปให้สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วทราบล่าช้าเกินสมควร จึงเกิดจากการไม่เอาใจใส่ต่อการปฏิบัติงานที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของตน ซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ฟ้องคดีอันเป็นการกระทำละเมิดตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลเห็นว่ากรณีค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีและค่าพาหนะในการติดตามการขายทอดตลาดค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากการที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้วปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ทำให้ผู้ฟ้องคดีและเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสระแก้วเข้าใจว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของนาง ก ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้วจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเป็นค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีเป็นเงิน ๖,๐๐๐ บาท และค่าพาหนะในการติดตามการขายทอดตลาดโดยศาลพิจารณาจากภูมิฐานะของผู้ฟ้องคดีซึ่งอยู่ที่จังหวัดนนทบุรีกับสถานที่ทำการขายทอดตลาดซึ่งอยู่ที่จังหวัดสระแก้วจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่เหมาะสม และผู้ฟ้องคดีต้องชำระค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาทรัพย์ที่ยึดเป็นเงิน ๕,๙๙๔.๑๒ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒๑,๙๙๔.๑๒ บาท การที่ศาลปกครองชั้นต้นได้พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๒๘๐,๗๓๘.๘๙ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของยอดเงินดังกล่าวศาลปกครองสูงสุดเห็นด้วยบางส่วน และศาลปกครองสูงสุดได้พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๒๑,๙๙๔.๑๒ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของยอดเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องคดีเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดีภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด

● บทสรุป

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วางหลักไว้ว่า การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดที่ดินของพันตรี ก พร้อมทั้งขอทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินก็ควรคาดหมายได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการขายทอดตลาดที่ดินแปลงที่ได้สั่งยึดดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องจึงควรจะต้องมีความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงาน การที่เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๕๗/๙๑ ไปให้สำนักงานบังคับคดีทราบล่าช้าเกินสมควร จึงเกิดจากการไม่เอาใจใส่ต่อการปฏิบัติงานที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของตน ซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อ

ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๑๑/๒๕๕๙

- อ้างถึง คำพิพากษาและคำสั่งศาลปกครองสูงสุด พ.ศ. ๒๕๕๙
- ผู้ฟ้องคดี ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห
- ผู้ถูกฟ้องคดี กรมที่ดิน
- เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ อันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)
- กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง
 - พ.ร.บ. ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (มาตรา ๕)
 - พ.ร.บ. จัดตั้งศาลปกครองฯ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (ก))

● คำวินิจฉัยของศาล

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๓ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ตำบลท่านา อำเภอกะปง จังหวัดพังงา เนื้อที่ ๑๙ ไร่ ๑ งาน ๗๐ ตารางวา เนื้อที่ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๗๐ ตารางวา เนื้อที่ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๕๐ ตารางวา เนื้อที่ ๒ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา และเนื้อที่ ๑๔ ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวา ตามลำดับ ผู้ฟ้องคดีได้ที่ดินดังกล่าวมาโดยการซื้อจากเจ้าของที่ดินเดิมและได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๖๙๐๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ ถึงผู้ฟ้องคดีแจ้งว่า รองอธิบดีซึ่งได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดิน ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๓๒๐/๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๓ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ และเลขที่ ๑๕๔๙ โดยอ้างว่าเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏจากการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ของคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ว่า สภาพพื้นที่ตาม น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว เป็นป่าไม่ผลัดใบ ไม่ปรากฏว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงมีคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้งสี่แปลง ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๔ และผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๙๔๕๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๔ แจ้งว่า รองอธิบดีซึ่งได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๓/๒๓/๒๕๔๔ เรื่อง การแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๔ ให้แก้ไขรูปแบบที่ใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๙๐ ให้ถูกต้องตรงกับรูปแบบที่ต่อท้ายคำสั่ง และแก้ไขเนื้อที่จาก ๑๔ ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวาเป็น เนื้อที่ ๑ ไร่ ๗๔ ตารางวา โดยอ้างว่า น.ส. ๓ ก. ฉบับดังกล่าว ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงจากการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ของคณะอนุกรรมการการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ว่าสภาพพื้นที่ตาม น.ส. ๓ ก. บางส่วนเป็นป่าไม่ผลัดใบ ไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และบางส่วนมีสภาพเป็นพืชไร่จริง ผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๙ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การออก น.ส. ๓ ก. เป็นการใช้

อำนาจตามกฎหมายที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเจ้าหน้าที่ที่ดินอำเภอกะปงซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี จะต้องตรวจสอบและดำเนินการให้ถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้กระทำโดยประมาทเลินเล่อ ไม่ตรวจสอบให้รอบคอบก่อนว่าที่ดินทั้งห้าแปลงได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ทำให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว และความเดือดร้อนเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับเป็นผลโดยตรงมาจากการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๓/ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานต้นสังกัดจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นค่าสูญเสียที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวทั้งห้าแปลง รวมเนื้อที่ ๗๙ ไร่ ๒ งาน ๘๒ ตารางวา ราคาไร่ละ ๕๕,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๔,๓๘๓,๗๗๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๙ จนถึงวันฟ้องเป็นเงิน ๓๒๓,๓๐๓.๒๑ บาท และค่าต้นยางพาราที่ปลูกในที่ดินดังกล่าวเต็มพื้นที่ ไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๑,๗๗๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๖,๔๗๗,๐๗๘.๒๑ บาท ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงิน ๖,๔๗๗,๐๗๘.๒๑ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โดยศาลเห็นว่า การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๓/ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ตำบลท่านา อำเภอกะปง จังหวัดพังงา เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๓/ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ตำบลท่านา อำเภอกะปง จังหวัดพังงา เป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินดังกล่าวมาโดยเชื่อว่าเป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่ถูกต้องและเสียค่าตอบแทน รวมทั้งได้จดทะเบียนและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี แต่เมื่ออธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งเพิกถอนและแก้ไขเนื้อที่ใน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ความเดือดร้อนเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับเป็นผลโดยตรงจากการออก น.ส. ๓ ก. ทั้งห้าแปลงโดยผิดพลาด เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี และทำให้เกิดความเสียหายต่อการปลูกต้นยางพาราและต้นปาล์มของผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่าคดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยตามคำอุทธรณ์ว่าการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๓/ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ตำบลท่านา อำเภอกะปง จังหวัดพังงา ให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม แล้วต่อมา น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวถูกเพิกถอนและแก้ไขเนื้อที่ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนหรือไม่ เพียงใด

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า จากผลการตรวจสอบปรากฏว่า พื้นที่เกือบทั้งหมดมีสภาพเป็นภูเขาและป่าดงดิบ ไม่ปรากฏร่องรอยการเข้าทำประโยชน์ และเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตติดต่อกับป่าสงวนแห่งชาติปลายไต่-เขาศก ซึ่งเป็นป่าจำแนกตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๔ และ

สำนักงาน ป.ป.ป. (ในขณะนั้น) ได้มีหนังสือ ลับ ด่วน ที่ นร ๑๕๐๔/๑๓๖๔๖ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๑ ขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการทางวินัยกับเจ้าหน้าที่ เนื่องจากได้มีการร้องเรียนกล่าวหาว่า เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีทุจริตประพฤติมิชอบในการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ในเขตท้องที่อำเภอกะปง จังหวัดพังงา โดยมีข้อด้วยกฎหมาย คณะกรรมการ ป.ป.ป. ได้ดำเนินการสอบสวนแล้วมีมติให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการทางวินัยเจ้าหน้าที่ และดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว จังหวัดพังงาได้ให้คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทำการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ผลปรากฏว่ามี น.ส. ๓ ก. จำนวน ๕๙๑ แปลง เป็นป่าไม้ผลัดใบ ไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ โดยมี น.ส. ๓ ก. ของผู้ฟ้องคดีทั้งห้าแปลงรวมอยู่ด้วย จังหวัดพังงา พิจารณาแล้วเห็นว่า มีหลักฐานชัดเจนว่า น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๕๙๑ แปลง ไม่ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับจริง น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจึงออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบข้อ ๔ (๑) แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และขัดกับข้อ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ประกอบข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงเห็นควรพิจารณาเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๕๙๑ แปลง ร้องอธิบดีซึ่งได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดินจึงมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๓๒๐/๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๓ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ และเลขที่ ๑๕๔๙ และคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๓/๓๒/๒๕๔๔ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ ให้แก้ไขรูปแผนที่ใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๙๐ จากเนื้อที่ ๑๔ ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวา เป็นเนื้อที่ ๑ ไร่ ๗๘ ตารางวา ข้อเท็จจริงปรากฏจากรายงานการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศของคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ว่า ที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๓ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ และเลขที่ ๑๕๔๙ มีสภาพพื้นที่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๐ เป็นป่าไม้ผลัดใบโดยไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในเวลาดังกล่าว กรณีจึงรับฟังได้ว่า บริเวณที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. ไม่มีการทำประโยชน์ในปี พ.ศ. ๒๕๑๐ หรือก่อนหน้านั้น และเชื่อว่าที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๗ อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทเดิม จึงมิใช่บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิวรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่พนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๓ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ของผู้ฟ้องคดีจึงออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า บริเวณที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. พิกัด ไม่มีการทำประโยชน์ในปี พ.ศ. ๒๕๑๐ หรือก่อนหน้านั้น ผู้นำทำการสำรวจวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อก่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงมิใช่บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๓ เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ให้แก่ผู้นำทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ตามโครงการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อก่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๙

จึงเป็นการกระทำโดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ของผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีสามารถตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวได้แต่หาได้ใช้ความระมัดระวังให้เพียงพอไม่ ถือได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีกระทำโดยประมาทเลินเล่อในการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๗ เลขที่ ๑๒๑๘ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ต่อมา น.ส. ๓ ก. ทั้งห้าแปลงถูกเพิกถอนและแก้ไขเนื้อที่ จึงเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินอยู่ในเวลาที่ถูกเพิกถอนได้รับความเสียหาย

กรณีนี้ศาลได้กำหนดค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามราคาที่ดินที่ซื้อที่ดินพิพาททั้งห้าแปลงจากเจ้าของที่ดินเดิม เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ที่ดินพิพาททั้งห้าแปลงมาโดยการซื้อจากเจ้าของเดิม มีหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนซื้อขายที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๑๗๗,๐๐๐ บาท ส่วน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๙๐ มีหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนซื้อขายที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ตามสัญญาซื้อขายลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ ในราคา ๕๔,๐๐๐ บาท ผู้ถูกฟ้องคดีแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่จาก ๑๔ ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวา เป็นเนื้อที่ ๑ ไร่ ๗๘ ตารางวา ผู้ฟ้องคดีจึงได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๕๐,๔๙๓ บาท ผู้ฟ้องคดีจึงได้รับความเสียหายรวมทั้งสิ้นเป็นเงิน ๒๒๗,๔๙๓ บาท

ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ได้ลงทุนปลูกต้นยางพาราในที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ศาลเห็นว่าผู้ฟ้องคดียังคงทำประโยชน์และสงวนทรัพย์สินในที่ดินทั้งสามแปลงตลอดมา กรณีจึงถือไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างแต่อย่างใด

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วยจึงพิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงิน ๒๒๗,๔๙๓ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวน ๑๗๗,๐๐๐ บาท นับแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวน ๕๐,๔๙๓ บาท นับแต่วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มิคำพิพากษาและให้คืนค่าธรรมเนียมศาลในศาลปกครองชั้นต้นและในชั้นอุทธรณ์ให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามส่วนของการชนะคดี ค่าขออื่นนอกจากนี้ ให้ยก

● บทสรุป

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วางหลักไว้ว่า บริเวณที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. หากไม่มีการทำประโยชน์ในปี พ.ศ. ๒๕๑๐หรือก่อนหน้านั้น และเชื่อว่าที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๗ อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทเดิม จึงมิใช่บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการออกเอกสารสิทธิได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๗ เลขที่ ๑๒๑๘ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ให้แก่ผู้นำทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ตามโครงการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๙ จึงเป็นการกระทำโดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ของผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีสามารถตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวได้

แต่หาได้ใช้ความระมัดระวังให้เพียงพอไม่ ถือได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีกระทำโดยประมาทเลินเล่อในการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๗ เลขที่ ๑๒๑๘ เลขที่ ๑๒๕๑ เลขที่ ๑๕๔๙ และเลขที่ ๑๕๙๐ ต่อมาเมื่อ น.ส. ๓ ก. ทั้งห้าแปลงถูกเพิกถอนและแก้ไขเนื้อที่ จึงเป็นเหตุให้ ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินอยู่ในเวลาที่ถูกเพิกถอนได้รับความเสียหาย ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบต่อผู้ฟ้องคดีในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

ทั้งสองกรณีนี้จะเห็นได้ว่าศาลได้มีคำพิพากษาโดยมีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกที่เป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของศาลยุติธรรมที่ต้องดำเนินการบังคับคดีของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินแปลงพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน และได้รับความเสียหายจากการเพิกถอนหรือแก้ไข จึงเป็นอุทธรณ์สำหรับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนหรือวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินและตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้กำหนดไว้ และต้องให้ความสำคัญในการตรวจสอบเอกสารต่างๆ และรอบคอบ อย่าได้ละเลยในการปฏิบัติหน้าที่จนเกิดการล่าช้าเกินสมควร และต้องไม่ประมาท หวังเป็นอย่างยิ่งว่า หากท่านมีความเอาใจใส่ มีความตั้งใจ มีความรอบคอบ และมีความรับผิดชอบ ความผิดพลาดในการปฏิบัติหน้าที่ราชการก็จะไม่เกิดขึ้น ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย

สวัสดิ์ศรีครับ



ชอบในสิ่งที่มี



เมื่อไม่มี...สิ่งที่ท่านชอบ
ก็ต้องชอบ...สิ่งที่ท่านมี



(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓)

พ.ศ. ๒๕๕๙

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

เป็นปีที่ ๑ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓) พ.ศ. ๒๕๕๙”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๒๖) ของมาตรา ๔๒ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๐) พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒๖) เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายซึ่งไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม เฉพาะเงินได้จากการโอนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายนั้น ในส่วนที่ไม่เกินยี่สิบล้านบาทต่อบุตรหนึ่งคนตลอดปีภาษีนั้น”

ผู้รับสนองพระราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนที่ ๑๐๙ ก ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๔๒ (๒๖) แห่งประมวลรัษฎากรได้กำหนดให้เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายซึ่งไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินยี่สิบล้านบาทเป็นเงินได้พึงประเมินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษี แต่บทบัญญัตินี้ยังไม่ชัดเจนว่าเงินได้พึงประเมินที่ได้รับยกเว้นในส่วนที่ไม่เกินยี่สิบล้านบาทนั้น ให้ใช้บังคับแก่กรณีการโอนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายแต่ละคน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา ๔๒ (๒๖) แห่งประมวลรัษฎากร เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมการกำหนดเกี่ยวกับจำนวนบุตร สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีในกรณีดังกล่าว ให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ และมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ ๒ กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อุนพงษ์ เฝ้าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจนสนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนเพื่อให้มีการระดมทุนในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕๗/ (พ.ศ. ๒๕๕๙)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ข/๒) ของ (๓) ในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

“(ข/๒) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์

เฉพาะในกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่ ตามกฎหมาย

ว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ให้เรียกตาม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ข/๒) ของ (๓) ในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๕๗) (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

“(ข/๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่ ตามกฎหมาย

ว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ข/๒) ของ (๓) ในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๕๗) (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

“(ข/๒) ค่าจดทะเบียนการเช่า

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิการเช่า

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มี กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจน สนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนอันจะช่วยให้การระดมทุนในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น ประกอบกับ ในการบริหารกองทรัสต์จะมีทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวทรัสต์จะต้อง เปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ทรัสต์รายใหม่เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนิน ธุรกรรมในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ ๒ กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุด ประเภท
มีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการ
ภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อนุพจนันท์ เฝ้าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๙

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มีการ
แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไปเป็น
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจน
สนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนเพื่อให้มีการระดมทุนในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น สมควรกำหนด
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่าย
ในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนิน
ธุรกรรมในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ก/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“(ก/๑) ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุด

เฉพาะในกรณีการโอนห้องชุด

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ง/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“(ง/๑) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

คิดตามราคาที่ดินจำนองหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความใน (จ) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(จ) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า

ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า

หรือทั้งสองอย่างรวมกัน

ร้อยละ ๑

ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า

เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี”

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (จ/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“(จ/๑) ค่าจดทะเบียนการเช่า

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิการเช่า

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า

หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า

เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี

ข้อ ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๑/๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“ข้อ ๑/๑ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๑ (๓) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อนุพจนธ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๙

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจนสนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน อันจะช่วยให้มีการระดมทุนในตลาดทุนมากขึ้น ประกอบกับการบริหารกองทรัสต์จะมีทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวทรัสต์จะต้องเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ทรัสต์รายใหม่เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนมากขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ เห็นชอบในหลักการการลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการธนาคารที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ในการบริหารจัดการธนาคารที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การ
มหาชน) ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่สถาบันบริหารจัดการ
ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหาร
จัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกร หรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกิน
เป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอน
อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ

(๒) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การ
มหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจน
ที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในส่วนที่ผู้โอน
และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ

(๓) กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การ
มหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกร หรือผู้ยากจน ในส่วนที่ผู้ขอจดทะเบียนมีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศถึงวันที่ ๓๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือหุ้นเพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัทหรือ
ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ตามมาตรการเพื่อส่งเสริมให้บุคคลธรรมดา
ประกอบธุรกิจในรูปของนิติบุคคล ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อน
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์
สำหรับกรณีบุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ตามมาตรการนี้
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่นิติบุคคลดังกล่าว เพื่อสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคคลธรรมดา
ประกอบธุรกิจในรูปของนิติบุคคล อันจะทำให้ผู้ประกอบการแสดงผลการประกอบการที่แท้จริง และ
การดำเนินธุรกิจมีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ง่าย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทาง
เศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับ
กรณีบุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ถือหุ้นโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น
ตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัทหรือ
ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลดังกล่าว

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อнуพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการโอนห้องชุดของผู้ถือหุ้นเพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล
ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ตามมาตราการเพื่อส่งเสริมให้บุคคลธรรมดาประกอบธุรกิจในรูปของนิติบุคคล
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อน
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในการโอนห้องชุด
สำหรับกรณีบุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ตามมาตราการนี้
โอนห้องชุดเพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่นิติบุคคลดังกล่าว เพื่อสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคคลธรรมดาประกอบ
ธุรกิจในรูปของนิติบุคคล อันจะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจแสดงผลการประกอบการที่แท้จริง และการดำเนิน
ธุรกิจมีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ง่าย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของ
ประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุด ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณี
บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ถือหุ้นโอนห้องชุดให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐
สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วน
นิติบุคคลดังกล่าว

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

“อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี”

สูงเสียดยอดเสียดฟ้าท่าลมฝน
เป็นแนวเขตอุทยานตระการตา
ยอด “พระธาตุ เขาท่าเพชร สง่า”
ชม กว้างน้อย สัตว์ป่า วนาลี

มองละลือปลิวไกลจากยอดเขา
“งามตาสวนพืชผล” สูดงามตา
เป็นเรือกสวนไร่นาสารพัด
แม่ตาปี ทอดผ่านออกทะเล

เป็นศูนย์กลาง ทางค้า ของภาคใต้
มี รถ เรือ มากมายผ่านเข้ามา
“ชุมชนใหญ่บ้านดอน” ชนมากมาย
เรียงราตรีที่เที่ยวขับลำนำ

เป็น “เวนิซ” ตะวันออกในภาคใต้
หาที่ใดไม่มีเหมือนอีกเลย
คลองเป็นร้อยล่อยเรือได้เลี้ยวลัด
นำพักผ่อนในบางแต่ปางบรรพ์

หรือจะล่องตาปีมีนานนัก
ที่กลางอ่าวมากมายดูรายเรียง
ทั้งหอยแครง กุ้ง ปลา สารพัด
“ทะเลกว้าง อาหารดี” คนนิยม

รวมเป็นคำประจำเมืองแสนสะอาด
“งามตาสวนพืชผล” ชนรำลือ
ชุมชนใหญ่บ้านดอน ถิ่นพำนัก
นำพักผ่อนในบาง ย่านนที

ใกล้ชุมชนมองเห็นเด่นหน้า
มีไม้ป่ายืนต้นเขียวขจี
ดูงามตาสูงเด่นเป็นศักดิ์ศรี
ยังมากมีจัดไว้ให้ทัศน

สวยไม่เบาแหล่งเกษตรงามหน้า
ทั้งแนวป่าเงืงอ่าวขอบทะเล
ตัวจังหวัด เมืองบ้านดอน ไม่ห่างเห
เป็นเสน่ห์แม่ใครไปพบพา

เป็นชุมทางชวนให้คนมาหา
ทางท้องฟ้า เติบอากาศ มีประจำ
แหล่งสบายเรียงรมย์ให้คมขำ
จนคั่นคำบ้านดอนไม่หลับเลย

คลองมากมายเหลือล้นเกินเฉลย
แม้ไม่เคยควรไปพบอัศจรรย์
งามไปหมดสองฝั่งดั่งแดนฝัน
มะพร้าวแน่นมากมายต้นรายเรียง

ได้ประจักษ์ปากอ่าวไม่หลบเลี่ยง
แหล่งชื่อเสียงคือ “ฟาร์มหอยนางรม”
ไม่ข้องขัดช่วยสุราษฎร์ให้สุขสม
ไปเที่ยวชมสุราษฎร์ นามระบือ

มี “พระธาตุ เขาท่าเพชร” ให้นับถือ
จนเลื่องชื่อในเขตเมืองคนดี
เป็นแหล่งค้า แหล่งพัก สมศักดิ์ศรี
อาหารดี ทะเลกว้าง “อำเภอเมืองฯ”

สมหมาย หนูช่วย

สะพานกระจก “จางเจียเจีย” ยาวและสูงที่สุดในโลก



เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ จีนเปิดใช้งานสะพานแขวนพื้นกระจกที่ยาวและสูงที่สุดในโลก ในเมืองจางเจียเจีย มณฑลหูหนาน ประเทศจีนอย่างเป็นทางการ เชื่อมระหว่างหน้าผาที่รู้จักกันในชื่อภูเขาอวตาร หนึ่งเรื่องดังของฮอลลีวู้ดมาถ่ายทำที่ภูเขาแห่งนี้



สะพานมีความยาว ๔๓๐ เมตร สูงจากพื้น ๓๐๐ เมตร กว้าง ๖ เมตร มูลค่าราว ๑๑๓ ล้านบาท ไปด้วยกระจกบานหน้าต่าง ๙๙ แผ่น ชั้นสามชั้น ออกแบบโดยนายเฮม โตตัน สถาปนิกชาวอิสราเอล สะพานกระจกในจีนเป็นที่โด่งดังใหม่ห่มุคนักการถ่ายภาพทิวทัศน์งดงามในอุทยานแห่งชาติจางเจียเจีย ไปจนถึงการแสดงโยคะ การทดลองแต่งงานทางการจีนเคยใช้การใช้คอนกรีตใหญ่ทุบ และแม้กระทั่งใช้รถยนต์ที่บรรทุกผู้โดยสารเต็มคันแล่นข้ามเพื่อพิสูจน์ความแข็งแรงของสะพานเมื่อช่วงต้นปี (พ.ศ. ๒๕๕๙) ตั้งเป้าหมายรองรับนักท่องเที่ยววันละ ๘,๐๐๐ คน สำหรับจางเจียเจียเป็นเมืองมรดกโลกเป็นที่ตั้งของภูเขาเทียนเหมินซาน หรือภูเขาเทียนเหมินซาน หรือ ชงเหลียวซาน เรียกขานกันว่า ประตูละครสามารถเดินทางขึ้นไปด้วยเคเบิลคาร์ ตลอดทั้งปีมี ๔ ฤดู ในแต่ละฤดูจะมีเสน่ห์ที่แตกต่างกันไป



เส้นทางเดินเลาะขอบผาเพื่อให้นักท่องเที่ยวสัมผัสความน่าตื่นเต้น มีทางเดินแบบกระเจกไสหรือสกายวอล์ก ลงบันไดเลื่อนสู่ถ้ำเทียนเหมินต้ง หรือถ้ำประตูสวรรค์เทียนเหมินชาน มีบริการนั่งรถรางไฟฟ้าชมภาพเขียน ๑๐ ลี ซึ่งมีความยาว ๕ กิโลเมตร

วิวทิวทัศน์ของภูเขาที่มองเห็น อยู่ไกลๆ ว่าสวยงามเหมือนภาพเขียน ปรากฏภูเขาประมาณ ๒๐๐ แห่งเรียงราย ยอดเขารูปร่างแปลกตาเรียงรายกัน



ข้อมูล : สะพานกระเจก “จางเจียเจี๋ย” ยาวและสูงสุดในโลก

เข้าถึงได้จาก : http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=๑๔๓/๑๓/๕๐๕๐๒

สะพานข้ามทะเล... เดนมาร์ก - สวีเดน



เดนมาร์กและสวีเดนเป็นสองประเทศที่อยู่ใกล้กันมาก ที่ขวางกันตรงกลางมีเพียงแค່ทะเลผืนหนึ่ง เพื่อที่จะให้การคมนาคมสะดวกขึ้น สองประเทศก็เลยร่วมมือกันสร้างสะพานข้ามทะเล โดยมีสถาปนิกชาวเดนมาร์ก George K.S. Rotne ออกแบบสะพานเออเรอซุนด์ ที่เชื่อมเมือง Copenhagen และ Malmö งบประมาณการก่อสร้างทั้งหมด ๑๖๐,๐๐๐ ล้านบาท แต่สะพานนี้ข้ามทะเลไปได้เพียงครึ่งทางประมาณ ๔ กม. ก็หายไป ต่อจากนั้นรถจะวิ่งต่อไปในอุโมงค์ใต้ทะเล



ทางเข้าอุโมงค์ ซึ่งมีความยาวทั้งหมด ๔ กิโลเมตร
ลอดผ่านก็จะไปโผล่ในอีกประเทศ

สะพานเออเรอซุนด์ เป็นสะพานข้ามช่องแคบเออเรอซุนด์ ที่เชื่อมต่อจากประเทศสวีเดนไปยังประเทศเดนมาร์กและประเทศอื่นๆ ในยุโรป ประกอบด้วยทางยกระดับ สะพานขึง และอุโมงค์ลอดใต้ทะเลขนาด ๔ ช่องจราจร และทางรถไฟคู่ขนานไปกับถนนคอนกรีต ตัวสะพานมีระยะทางราว ๔ กิโลเมตร ส่วนถนนในอุโมงค์มีระยะทางราว ๔ กิโลเมตร ได้ชื่อว่าเป็นทางยกระดับก็ต้องมีการเก็บค่าผ่านทางเป็นธรรมดา หากต้องการจะข้ามสะพานนี้แล้วละก็ต้องเสียเงินค่าผ่านทางราว ๑,๘๐๐ บาท

ถ้าเรามองดูสะพานนี้จากมุมมองทางอากาศ จะเห็นได้ว่าตัวสะพานจู่ๆ ก็มุดหายไปใต้น้ำทะเล แต่ที่จริงแล้วคือ สะพานจากฝั่งสวีเดนนั้นค่อยๆ ลดระดับลงจนกลายเป็นอุโมงค์ลอดใต้ทะเลต่างหาก

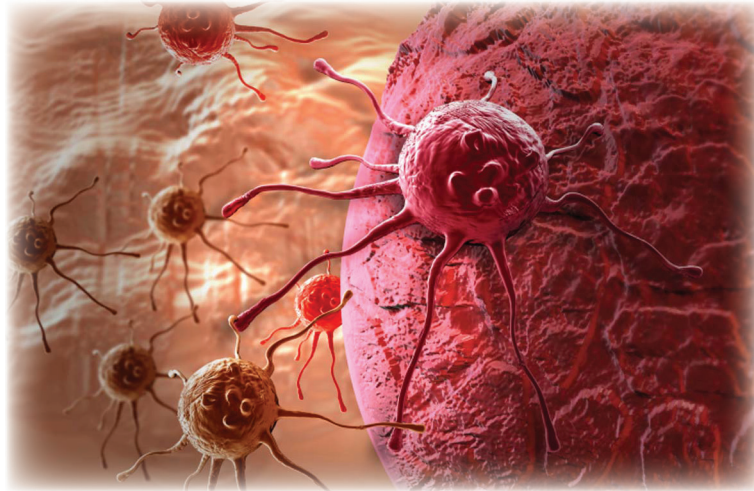
เนื่องจากถนนฟากเดนมาร์กนั้นอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานโคเปนเฮเกนมาก และบรรดาวิศวกรวิตกว่า หากสร้างทางเชื่อมเป็นสะพานทั้งหมด อาจเกิดอุบัติเหตุจากเครื่องบินที่อาจพลาดมาชนสะพานเมื่อกำลังลดระดับเพดานบินเพื่อลงจอดก็เป็นได้ วิศวกรจึงออกแบบให้มีสะพานและอุโมงค์อย่างละครึ่งนั่นเอง



ข้อมูล : สะพานข้ามทะเลมูลค่ากว่า ๑๖๐,๐๐๐ ล้านบาท

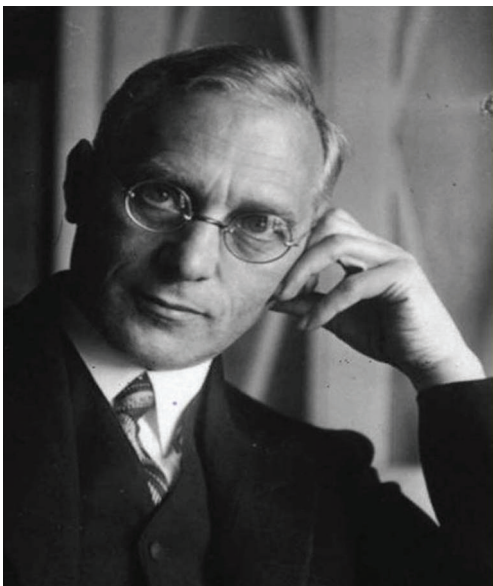
เข้าถึงได้จาก : <http://www.manyum.com/post/detail/๑๒๘๕๐๒.html>

ทางรอดมะเร็ง



แนวทางบำบัดมะเร็งของ น.พ. แมกซ์ เกอร์สัน หรือต่อไปจะเรียกสั้นๆ ว่า “แนวทางเกอร์สัน” ไม่ได้ถือเป็นแนวทางใหม่แต่อย่างใด ตรงกันข้ามแนวทางเกอร์สันได้เกิดขึ้นมาจากการทำงานของ น.พ. แมกซ์ เกอร์สัน ที่ใช้อาหารเป็นหลักในการรักษามะเร็งเมื่อเกือบ ๘๐ ปีที่แล้ว เพียงแต่นำแนวทางเกอร์สันไม่ได้จัดให้มีการเรียนการสอนในโรงเรียนแพทย์ ดังนั้นแพทย์ในปัจจุบันจึงไม่มีใครรู้จักแนวทางนี้ รวมถึงผมด้วย ถ้าผมไม่เป็นมะเร็งปอดระยะแพร่กระจายก็คงไม่มาสนใจศึกษาแนวทางเกอร์สันอย่างจริงจังและแนวทางเกอร์สันนี้มักถูกใช้เป็นพื้นฐานของแนวทางอาหารต้านมะเร็ง

“แนวทางเกอร์สัน” เป็นแนวทางบำบัดมะเร็งที่เป็นวิทยาศาสตร์ที่สุด น.พ.เกอร์สัน กล่าวว่า มะเร็งจะเกิดขึ้นไม่ได้เลยในสภาพของคนที่มีสุขภาพสมบูรณ์แข็งแรงดี และถ้ามะเร็งเกิดขึ้นได้ในคนคนใด



น.พ. แมกซ์ เกอร์สัน
มีอายุช่วงปี พ.ศ. ๒๔๒๔-๒๕๐๓

แสดงว่า สุขภาพร่างกายของคนคนนั้นถึงภาวะ “เสื่อม” อย่างมาก ดังนั้นการรักษามะเร็งจึงต้องเข็นและหนุนสุขภาพร่างกายของผู้ป่วยมะเร็งให้กลับมาสมบูรณ์ แข็งแรงสุดขีดอีกครั้ง ขณะเดียวกันหยุดป้อนอาหารให้มะเร็งทุกรูปแบบ และมะเร็งจะฝ่อตายไปเอง เมื่อสุขภาพร่างกายที่กลับมาสมบูรณ์อีกครั้งก็จะกำจัดเชื้อมะเร็งให้สิ้นซากไปได้

แนวคิดของ น.พ. เกอร์สัน เป็นแนวคิดที่แก้ไขทั้งระบบของร่างกายให้กับมาแข็งแรงต่อสู้กับมะเร็งได้ ผู้เขียนได้ยึดแนวทางเกอร์สันมาตลอดในการดูแลรักษาตัวเองจนเวลาผ่านไปประมาณปีครึ่ง ผู้เขียนรับทราบข่าวจากเพื่อนร่วมรุ่นมะเร็งมะเร็ง เช่น บางคนเป็นมะเร็งปอดวินิฉัยโรคได้ในเวลาไล่เลี่ยกับผู้เขียน บางคนเป็นมะเร็งตับ บัดนี้พวกเขาได้เสียชีวิตไปหมดแล้ว โดยเขาเหล่านั้นไม่ได้มาแนวทางเกอร์สันเลย จึงทำให้ผู้เขียนมั่นใจว่าการปฏิบัติตัวตามแนวทางเกอร์สันเก็บชีวิตผู้เขียนไว้ได้ หนึ่งปีกับสิบเดือนผ่านไป ผู้เขียนยังสามารถทำกิจวัตรประจำวันได้อย่างสบาย

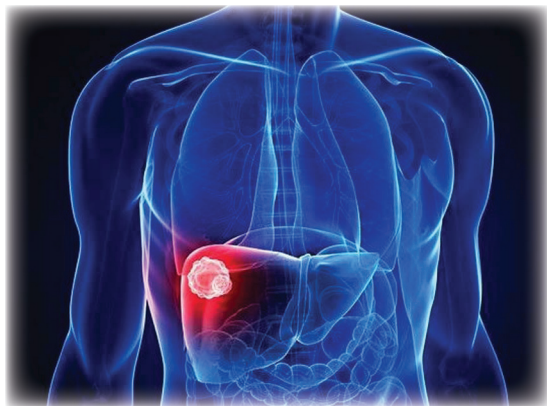
น.พ. แมกซ์ เกอร์สัน ได้พิสูจน์ผลงานของท่าน โดยท่านได้รักษาผู้ป่วยมะเร็งทำการบันทึกผลการรักษา เก็บแผ่นฟิล์มเอกซเรย์ และทุกๆครั้งที่ท่านถูกแพทยสมาคมของนครนิวยอร์กเรียกไปสอบสวน ท่านก็ให้ความร่วมมือด้วยดี ท่านถูกสอบสวนทั้งหมด ๕ ครั้ง แต่แต่ละครั้งท่านก็ให้ข้อมูลบันทึกผลการรักษาตามความเป็นจริงทุกประการ และปรากฏว่าผลการรักษามะเร็งตามแนวทางเกอร์สันได้ผลดี และท่านรวบรวมผลงานการรักษามาพิมพ์ไว้เป็นหนังสือ “การบำบัดมะเร็งแนวทางเกอร์สัน รายงานผลการรักษาในผู้ป่วย ๕๐ ราย” ปัจจุบันนี้แนวทางเกอร์สันยังได้รับการสนับสนุนต่อโดยคุณย่า ซาลอต เกอร์สัน ซึ่งเป็นลูกสาวคนสุดท้ายของ น.พ. เกอร์สัน คุณย่า ซาลอต อายุได้ ๙๕ ปี แล้วยังมีสุขภาพแข็งแรงดี ท่านอ่านหนังสือได้โดยไม่ต้องใช้แว่นตา เดินเหินเองได้อย่างคล่องแคล่ว คอยดูแลงานในสถาบันเกอร์สัน โดยคุณย่าซาลอต ยึดถือการกินอาหารตามแนวเกอร์สัน คือ กินมังสวิรัต ไม่กินเค็ม ไม่ใส่เกลือ ไม่ใส่ไขมัน ไม่ใส่เนย มาตั้งแต่เด็ก

ระยะหัวเลี้ยวหัวต่อ

คนที่ เป็นโรคมะเร็งส่วนใหญ่ (รวมถึงผู้เขียนด้วย) มักวินิจฉัยได้ตอนที่มีการชัดเจนแล้ว เมื่อถึงตอนนั้นก็ป่วยแล้วครับ คืออาการของมะเร็งมันจะค่อยๆ เป็นค่อยไป ข้อสังเกตที่สำคัญที่ผู้เขียนจะเล่าให้ฟังคือ มะเร็งพอมีอาการชัดเจนแล้วและแพทย์วินิจฉัยโรคได้ มันยังให้โอกาสเราอีกครั้งที่เราตัดสินใจจะไปทางไหน เรียกว่า เป็น “ระยะหัวเลี้ยวหัวต่อ” หมายความว่า ถ้าเลี้ยวกลับทันไปต่อการรักษาถูกทางมันก็รอด ถ้าเลี้ยวผิดทางไปต่อการรักษาผิดทางมันก็ไม่รอด แล้วช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อนี้ จะมีเวลาประมาณสองถึงสามสัปดาห์หรือไม่เกินเดือนครับ

บางคนเป็นมะเร็งตั้งแต่ก้อนโตและมีท้องมานน้ำแล้ว (ซึ่งส่วนใหญ่ก็วินิจฉัยได้ในระยะนี้เกือบทุกคน) บางคนเป็นมะเร็งเต้านม หรือมะเร็งปากมดลูก หรือมะเร็งลำไส้ใหญ่ ระยะสองหรือระยะสามรักษาตามวิธีแพทย์แผนปัจจุบัน เสร็จไม่กี่เดือนมะเร็งสามขึ้นเป็นระยะสี่ ตามรักษากันอีก พอก้อนมะเร็งยุบแต่ยังไม่ยุบดี ลามไปปอด ลามไปตับ ก็ตามไปรักษาอีกจนสุดท้ายผู้ป่วยอาการหนักขึ้นและเสียชีวิตจากภาวะแทรกซ้อนของการรักษาเอง โดยถ้าเจาะลึกๆ เป็นระยะๆ ที่มันลาม มันจะทิ้งเวลาประมาณสองถึงสามสัปดาห์ บางคนอาจเป็นสามถึงสี่สัปดาห์ที่มันจะลามต่อ ที่เป็นเช่นนี้เพราะมะเร็งมันเดินทางไปล่วงหน้าแล้ว มันไปก่อนที่เราจะเห็นหรือตรวจพบโดยเครื่องมือหรือเทคโนโลยีทางการแพทย์ พอผู้ป่วยถูกฉายแสงหรือถูกให้ยาเคมีแรงๆ ร่างกายจะทรุดแพทย์ก็จะหยุดให้ยาหรือหยุดฉายแสงก่อนแล้วหันมาตีบผู้ป่วยให้ร่างกายฟื้นจะได้มีแรงทนต่อการรักษาต่อได้ ตอนตีบนี้แหละครับที่ป้อนอาหารอย่างดีให้กับมะเร็ง เซลล์มะเร็งมันไวกว่าเซลล์ดีๆ ของร่างกาย มันจับเอาสารอาหารพวกนี้ไปใช้หมด ก้อนมะเร็งมันถึงโตเอาๆ ขณะที่ร่างกายของผู้ป่วยทรุดลงๆ ก้อนมะเร็งก็โตลามไปทั่วตัวได้ ตอนนี้แหละครับมันเป็นหัวเลี้ยวหัวต่อในโอกาสครั้งเดียวและครั้งสุดท้ายด้วย

แต่ระยะหัวเลี้ยวหัวต่อที่ผู้เขียนว่ามานี้จะใช้ได้กับผู้ป่วยมะเร็งทุกราย ผู้ป่วยมะเร็งบางรายสุขภาพยังดีพอ หรือมะเร็งอยู่ในระยะไม่มากหรือตัวมะเร็งเป็นชนิดเซลล์ไม่รุนแรงแล้ววิธีการรักษาทางการแพทย์แผนปัจจุบันไม่ได้ทำให้ผู้ป่วยทรุดเท่าใด แบบนี้มะเร็งมันจะยุบและสงบนิ่งอยู่หลายวันทีเดียว บางรายก็สงบเป็นหลายเดือน บางรายก็สงบเป็นปีกว่าสองปี เรียกได้ว่าเป็นระยะเวลาหัวเลี้ยวหัวต่อยาวนาน แต่ขอให้เชื่อผู้เขียนอย่างหนึ่งว่า トラバດที่เราพึ่งป้อนอาหารให้มะเร็งตลอดเวลา トラバนั่นมะเร็งก็สามารถกลับมา



เป็นซ้ำได้ทุกเมื่อ ดังนั้นผู้ป่วยมะเร็งที่ได้รับการรักษาแผนปัจจุบันแล้วโรคมั่นสงบอยู่ แพทย์นัดตรวจซ้ำเป็นระยะๆ แม้ยังไม่พบมะเร็งกลับเป็นซ้ำก็อย่าเพิ่งชะล่าใจ

ผู้เขียนเป็นมะเร็งปอด โดยตอนนั้นประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ปี ๒๕๕๔ ผู้เขียนไอเป็นเลือด และได้ทำการเอกซเรย์คอมพิวเตอร์พบมีโพรงแผลขนาด ๔.๓ เซนติเมตรที่ปอดซ้ายล่าง แพทย์ได้เจาะขึ้นเนื้อไปตรวจพบว่า เป็นมะเร็งปอด (ทั้งที่ผู้เขียนไม่ได้เป็นคนสูบบุหรี่ ไม่กินเหล้า) เดือนเมษายนปีเดียวกัน ผู้เขียนได้รับการผ่าตัดเอาปอดซ้ายด้านล่างออก และหลังผ่าตัดแพทย์แจ้งว่ามะเร็งจากปอดซ้ายกระจายมาปอดขวาแล้ว จึงต้องให้เคมีบำบัดหลังผ่าตัดอีกหกคอร์ส



ช่วงรอให้เคมีบำบัด ผมก็เริ่มเรียนรู้แนวทางเกอร์สันจาก น.พ.สำราญ ซึ่งท่านก็เคยเป็นมะเร็งปอดในระยะแพร่กระจายเช่นกัน และท่านก็ใช้แนวทางนี้รักษาตัวเองมาแล้วก็มีชีวิตรอดมาได้ ผู้เขียนได้เรียนรู้สิ่งแปลกใหม่อย่างมาก คือ ต้องเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ การกิน การใช้ชีวิตประจำวัน ชนิดเปลี่ยนจากหน้ามือเป็นหลังมือ เช่น ห้ามกินน้ำเปล่าให้กินแต่น้ำคั้นผักผลไม้ ห้ามใช้น้ำประปาที่มีคลอรีนเยอะมาบ้วนปาก แปรงฟัน ห้ามใช้ยาสีฟันแบบทั่วไปมาแปรงฟัน

เพราะยาสีฟันทั่วไปมีโซเดียมฟลูออไรด์ซึ่งเป็นพิษต่อร่างกายผู้ป่วยมะเร็ง

ผู้เขียนอยู่ในแนวเกอร์สัน คือ กินแต่ผักไม่กินเนื้อสัตว์เลย กินอาหารที่ไม่ใส่น้ำมัน ไม่ใส่นม ไม่ใส่น้ำตาล ห้ามกินเค็มโดยเด็ดขาด ดังนั้นอาหารของผู้เขียนจึงไม่ใส่เกลือ ไม่ใส่น้ำปลา ไม่ใส่ซีอิ๊ว คือจัดสนิท ผู้เขียนต้องดื่มน้ำคั้นผักสด น้ำคั้นแอปเปิ้ลแครอทให้ได้วันละ ๑๐-๑๓ แก้ว ต้องสวนกาแฟขับสารพิษอย่างน้อยสองครั้งต่อวัน คือ เช้า-เย็น ผู้เขียนต้องนอนให้ได้วันละ ๘-๙ ชั่วโมง และไม่น่าเชื่อครับผู้เขียนทำแบบนี้ประมาณสองถึงสามสัปดาห์ ร่างกายเริ่มมีปฏิกิริยาถอนพิษสู่กับมะเร็งได้ โดยปลายๆ สัปดาห์ที่สองต่อสัปดาห์ที่สามผู้เขียนรู้สึกตัวหมุนๆ หนักๆ ตัว เหมือนเวียนศรีษะอย่างบอกไม่ถูก อาการนี้เป็นเกือบทุกๆ เย็น จนวันหนึ่งผู้เขียนมีอาการดังกล่าวมากถึงกับต้องนอนและมีไข้ขึ้น ๓๘.๘ องศาเซลเซียส แต่พอรุ่งเช้าอาการเหล่านี้ก็หายไป และรู้สึกดีมาก สบายเนื้อสบายตัว ซึ่งผู้เขียนมาเรียนรู้ตอนหลังจากตำราเกอร์สันว่าเป็นการถอนพิษ แต่ผู้เขียนกำลังดีขึ้นก็ต้องไปรับเคโมตามกำหนด ซึ่งการรับยาเคโมผมถูกกดทำลายภูมิคุ้มกันอย่างสิ้นเชิง แล้วทั้งผลโดยตรงและผลข้างเคียงของยาเคโมทำให้ร่างกายผู้เขียนแยลงตามลำดับ ผมกินได้น้อยมาก น้ำหนักลดลงจาก ๕๓ กิโลกรัมมาเป็น ๓๘ กิโลกรัม ผอมมาก ไม่มีแรงลุกจากเตียง ผู้เขียนได้เคโมเพียง ๔ คอร์สจากเดิมที่วางแผนจะให้ ๖ คอร์ส แพทย์เจ้าของไข้จำเป็นต้องยุติการให้เคโมไว้เท่านั้น ไม่อย่างนั้นผู้เขียนอาจจะตายจากการให้เคโมก่อนตายจากมะเร็ง

หลักการให้เคโม ผู้เขียนพยายามฟื้นตนเอง โดยปฏิบัติอยู่ในแนวเกอร์สันมาตลอดจนร่างกายค่อยๆ ฟื้นมา แต่อย่างทีบอกข้างต้นยาเคโมไม่ได้ทำลายภูมิคุ้มกันของผู้เขียนไปเยอะ ระบบต่างๆ ยังทรงๆ ทรุดๆ อยู่หลายเดือน แม้ปีกว่าผ่านไปก็ยังไม่รู้สึกว่าร่างกายยังไม่แข็งแรงเท่าที่ควร รู้อย่างนี้ผู้เขียนไม่รับเคโมตั้งแต่แรกจะดีกว่า ดังนั้นใครจะรับยาเคมีบำบัดต้องคิดดูให้ถี่นะครับ

สามขาหลักของแนวทางเกอร์สัน

น.พ.เกอร์สันท่านได้ศึกษาเรียนรู้ ปรับปรุงวิธีการรักษาผู้ป่วยมะเร็งมาตลอดเวลาที่ท่านมีชีวิตอยู่ โดยเฉพาะสามสิบปีหลังสุดในชีวิตของท่านที่ทุ่มเทกับการรักษามะเร็งอย่างเดี่ยว ท่านเรียนรู้จนมีประสบการณ์สามารถรักษาผู้ป่วยมะเร็งระยะสุดท้ายหลายรายให้ดีขึ้น แล้วรอดตายได้ท่านวางฐานสำคัญไว้เป็นสามขาหลักของแนวทางเกอร์สัน ไว้ดังนี้

ขาที่หนึ่ง เรื่องอาหารซึ่งสำคัญที่สุดในการรักษามะเร็ง ผู้ป่วยต้องกินในสิ่งที่อนุญาตให้กินเท่านั้น และห้ามกินในสิ่งที่ห้าม (เพราะจะเป็นอาหารที่ป้อนไปให้มะเร็ง)

ขาที่สอง ต้องได้ร่างกายให้เต็มที่ โดยกินน้ำคั้นผักสด น้ำคั้นผลไม้สดให้ได้ทุกวัน วันละ ๑๐ – ๑๓ แก้ว

ขาที่สาม ต้องขับสารพิษออกจากร่างกายให้ทัน ด้วยการสวนก้น

ส่วนเรื่องการใช้ยาเสริมของเกอร์สันก็เป็นเรื่องรองลงไป ที่สำคัญที่สุดต้องปฏิบัติตามสามขาหลักให้ได้เต็มที่ แล้วยาเสริมของเกอร์สันจะได้ผลตามมา



ข้อมูล : บันทึกข้อมูลจากประสบการณ์ของนายแพทย์ไตรสิทธิ์ (ศทาร์ตัน) บุญนิธิพันธุ์ (ผู้ป่วยมะเร็งปอดในระยะแพร่กระจาย) จากหนังสืออุทิศานุสรณ์ งานฌาปนกิจศพ คุณแม่บัวคำ บุญนิธิพันธุ์
นายแพทย์ไตรสิทธิ์ (ศทาร์ตัน) บุญนิธิพันธุ์ (๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๗)

เคล็ด (ไม่) ลับ

๑. สูตรล้างอุจจาระตกค้าง

คนไทยมีปัญหาท้องผูกหรืออุจจาระตกค้างมากถึง ๙๕% โปรดจำไว้ว่ากินเข้าไปเท่าไรก็ต้องออกได้เท่านั้น (in put = out put)



ถ้าขับถ่ายไม่หมดจะกลายเป็นของเสียสะสม ร่างกายดูดซึมแต่อาหารเก่า ทำให้เลือดเสีย เกิดแก๊สพิษ ตัวบวมลม (ไม่จมน้ำ) เกิดกรดไหลย้อน มีปัญหากลิ่นปาก กลืนตัว ความดันสูง นอนกรน เป็นอัลไซเมอร์ (สมองเสื่อม) เป็นโรคผิวหนังสะสมเกิดเงิน ทั้งก่อให้เกิดโรคร้ายต่างๆ ตามมามากมาย

สูตรล้างอุจจาระกลุ่มนม

๑. นม + กล้วย นมสด ๒ กล่อง กล้วยน้ำว่า ๒ ลูก กินตอนเช้าก่อนอาหาร

๒. โยเกิร์ต + นมสด + น้ำผึ้ง + มะนาว นมสด ๒ กล่อง โยเกิร์ต ๑ ถ้วย + น้ำผึ้ง ๑ ช้อนโต๊ะ น้ำส้มหรือน้ำมะนาวก็ได้ ชงผสมให้เข้ากันจะได้ประมาณ ๕๐๐ ซีซี. ตั้งวางไว้อย่างน้อย ๑๕ นาที แล้วดื่มตอนเช้าก่อนอาหาร

๓. นม + โยด นมข้นหวาน ๖ ช้อนโต๊ะ + โยด ๑ แก้วใหญ่ ชงให้เข้ากันดื่มก่อนนอน

สูตรล้างอุจจาระกลุ่มผัก

๑. ผักมีเมือก ให้กินผักใบเขียวและผักมีเมือกๆ ทุกชนิด เช่น กระเจี๊ยบเขียว, น้ำเต้า, บวบ, ตำลึง, ผักคาวตอง, ผักปลัง, ผักชีงด, ผักกูด, ใข้, ใบอ่อนมะเขือ, ผักชะแยง ฯลฯ หรือผักบุ้งแดงต้มแล้วปั่นกิน

๒. เม็ดแมงลัก ๒ ช้อนชา ชงกับน้ำอุ่น ๑ แก้ว (ถ้าชงกับน้ำดื่มชาจะได้ผลเร็วขึ้นและช่วยฟื้นฟูสภาพประสาทด้วย) ปล่อยให้จมน้ำพองบานเต็มที่ ดื่มก่อนนอน (คนตัวใหญ่ให้ใช้เม็ดแมงลัก ๒ ช้อนโต๊ะ) สูตรนี้ผู้หญิงสามารถทำกินได้ทุกวัน รับประทานกันไม่อ้วน ไม่แก่

๓. มะขามทิพย์ หรือ มะขามข่า ใช้มะขามเปียก (แกะเมล็ดแล้ว) ๔ ส่วน นำมาหั่นข่าเชิ้อรา / ข่าแห้งตำละเอียด ๑ ส่วน / เกลือป่น ๑ ส่วน ผสมให้เข้ากัน คลุกด้วยผงชะเอมหรือผงบัว ปั่นเป็นก้อนกลมๆ ขนาดพอดีคำ กินระบายอุจจาระได้ดีมาก และยังช่วยฟื้นฟูสภาพประสาทอีกด้วย

๔. งาดำ + น้ำผึ้ง นำงาดำ ๑ ชีด มาล้างให้สะอาด ตากให้แห้ง คั่วให้สุก ปั่นหรือตำให้ละเอียด แล้วคลุกกับน้ำผึ้ง ๑ ช้อนโต๊ะ (ต้องรีบคลุกทันที เพราะงาปนหรือถั่วปนทุกชนิดถ้าทิ้งไว้เกิน ๒๐ นาที เชิ้อราจะเข้าไปยึด การคลุกด้วยน้ำผึ้งช่วยป้องกันเชิ้อราได้เป็นอย่างดีเป็นลูกกลมๆ ใสดูเย็นเก็บไว้

เวลาจะกินให้นำมาชงกับน้ำร้อน (กับขนาดพอเหมาะ) เป็นเครื่องดื่มงาดำ ดื่มตอนเช้าทุกวัน นอกจากจะช่วยระบายอุจจาระตกค้างแล้ว ยังช่วยลดความดันได้อีกด้วย (เหมาะสำหรับผู้สูงอายุที่มีปัญหาความดันสูงและขับถ่ายยาก)

๒. สูตรกำจัดริดสีดวงทวาร

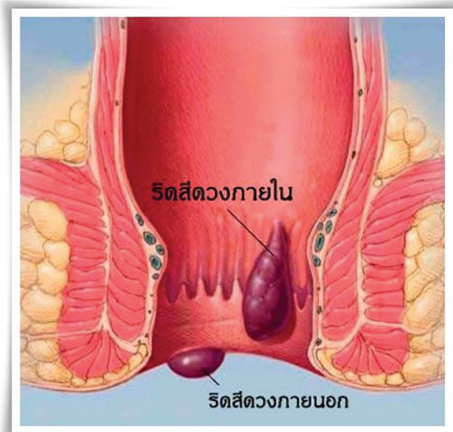
ตามมาติดๆ กับปัญหาอุจระตกค้าง ก็คือริดสีดวงทวาร หรือบางคนก็เรียกขานแบบน่ารักกว่า ริดสี แต่ไม่ว่าจะเรียกอะไรก็อย่าเก็บไว้ให้ทรมาน

สูตร ๑ มะระจีน ใช้มะระจีน ๑ ลูก นำมาคว้านไส้ออกแล้วปั่น หรือตำคั้นเอาแต่น้ำ เติมน้ำตาลทรายขาว ๑ ช้อนโต๊ะ เกลือแกง ๑ ช้อนชา ต้มระหว่างเวลาตี ๕-๗ โมงเช้าจะหายเร็วขึ้น ให้กิน ประมาณ ๕-๗ วัน

สูตร ๒ กลัวยหอมสุก ตามตำราไทยให้กินกลัวยหอมสุกแบบสดๆ วันละ ๒ ลูก กินมือเย็น และจะช่วยให้หลับสบายด้วย

สูตร ๓ กลัวยหอมดิบ ตามตำราจีนให้นำ กลัวยหอมดิบทั้งเปลือกมาตัดจุก - ตัดท้าย (จำนวนตามใจชอบ) แล้วหั่นเป็นแว่นๆ ต้มในน้ำจนเดือด เติมน้ำตาลกรวดเล็กน้อย พอหวาน กินได้ทั้งวัน สรรพคุณจะดีกว่าสูตร ๒

* การป้องกันริดสีดวงระยะยาว ควรกินขมิ้นชัน วันละ ๖ แคปซูลตามเวลาของลำไส้ใหญ่ ขมิ้นชันจะช่วยไม่ให้ เป็นริดสีดวงทวาร ไม่เป็นมะเร็งลำไส้ใหญ่ เพราะจะช่วยให้ ลำไส้ใหญ่บีบรัดตัวดีขึ้น และควรขับถ่ายระหว่างเวลาตี ๕-๗ โมงเช้าเป็นประจำทุกวัน



๓. สูตรล้างระบบดูดซึม

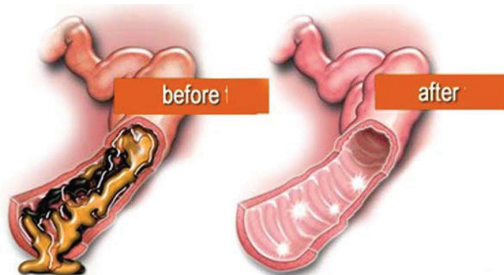
ปัญหาสุขภาพอีกเรื่องใหญ่ของคนไทยคือระบบดูดซึมเสีย เกิดจากการกินของผิดของทอดน้ำมัน บ่อยเกินไปเพราะน้ำมันพืชที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นน้ำมันปาล์ม น้ำมันปาล์มจะไปเกาะเป็นกาวเหนียวในลำไส้เล็ก ทำให้ร่างกายดูดซึมน้ำและสารอาหารที่ละลายในน้ำไม่ได้ อย่างเช่น วิตามินบี วิตามินซี โปรตีนหรือกรด อะมิโน เลยต้องไปดูดซึมผ่านเส้นเลือดฝอยแทน ส่งผลให้ไตทำงานหนัก มีโปรตีนรั่วหรือตรวจเจอไข่ขาว ในปัสสาวะ หมอก็จะแนะนำให้กินไข่ขาวเพิ่ม ซึ่งไม่ใช่เป็นการแก้ที่ต้นเหตุ ปล่อยให้วันวันไตก็จะเสื่อม ต้องไปฟอกไต เป็นไตวาย - ตายไว ในที่สุด

เมื่อระบบดูดซึมเสีย เวลาตึมน้ำ น้ำจะไม่เข้าตัว เราก็กินปัสสาวะบ่อย ทำให้ไม่อยากตึมน้ำ พอร่างกายขาดน้ำก็จะไปดึงน้ำจากถุงน้ำดี ทำให้ถุงน้ำดีขึ้น เกิดปวดหัวเป็นไมเกรน นอนไม่หลับ มีอาการ น้ำในหูไม่เท่ากัน เป็นหวัดบ่อย เป็นภูมิแพ้ ฯลฯ แก้กั้ไม่รู้จบสิ้น

เมื่อวิตามินบีกับกรดอะมิโนดูดซึมไม่ได้ สมอจะขาดสารอาหารไปเลี้ยงทำให้ความจำลดลง สมอเสื่อม เป็นอัลไซเมอร์

* สำหรับคุณแม่ที่กำลังตั้งครรภ์ หากไม่อยากได้ลูกเป็นออทิสติกส์หรือสมาธิสั้น ขอให้หลีกเลี่ยง ของผิดของทอดน้ำมัน

๓.๑ สูตรล้างไขมันในลำไส้เล็ก



๑) โยเกิร์ต + นมสด + น้ำผึ้ง + มะนาว โยเกิร์ตส ธรรมชาติ ½ ถ้วย นมสด ๑ กล่อง น้ำผึ้ง และน้ำมะนาว ตามชอบใจ ชงผสมให้เข้ากัน ตั้งวางไว้อย่างน้อย ๑๕ นาที เพื่อให้จุลินทรีย์ ในโยเกิร์ตฟูเต็มที่ สูตรนี้ถ้ากินตอนเช้า จะช่วยลดน้ำหนัก กินตอนบ่ายจะเพิ่มน้ำหนัก ให้วิตามินบี บำรุงสมอง, วิตามินซีเพิ่มภูมิต้านทาน, จุลินทรีย์ ตัวดี ช่วยย่อย, นมสดให้โปรตีนและแคลเซียม

๒) ชามะระกอ ใช้มะระกอดิบปอกเปลือกล้างให้สะอาด หั่นเป็นชิ้นแบบฟัก ๖ - ๘ ชิ้น ต้มในน้ำเดือดนาน ๑๐ นาที ตักเนื้อมะระกอขึ้น นำน้ำร้อนที่ได้มาชงกับใบชาชงไม่เกิน ๕ นาที กรอกเอากากชาออก ก็จะได้ชามะระกอดื่มแทนน้ำ อร่อยชื่นใจ ดื่มได้ทั้งร้อนและเย็น

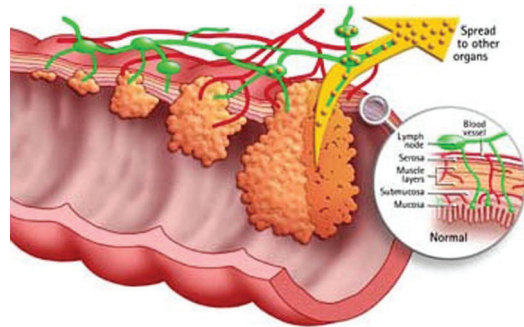
๓) รากหญ้าคา แก้วก็ แก้วชวย ดอกมะลิ ดอกกุหลาบ ตะไคร้หอม ต้มรวมกัน ดื่มแต่น้ำ

๔) น้ำบอระเพ็ด น้ำบอระเพ็ดยาว ๑ เกือก ต้มน้ำดื่ม ช่วยล้างไขมัน บำรุงถุงน้ำดี

๕) น้ำตึ๋บว นำไล่ในของเม็ดบัวตากแห้ง มาต้มน้ำดื่ม ช่วยล้างไขมัน บำรุงถุงน้ำดี

๓.๒ สูตรล้างเชื้อราในลำไส้

การมีเชื้อราในลำไส้ก็จะทำให้ระบบดูดซึมเสียได้เช่นกัน (ภาษาหมอเรียกว่าโรคไส้รั่ว หรือ Leaky Gut Syndrome) เกิดจากการกินอาหารเก่าเก็บ ในตู้เย็นหรืออาหารหมดอายุ กินถั่วลิสงคั่วในผัดไทย หรือกล้วยเดี่ยวต้มยำ กินองุ่นหลดขั้ว กินผลไม้ที่สุกอมเกินไป เช่น กล้วยน้ำว้าหรือมะม่วงที่มีจุดดำๆ แล้วเอามัดปาดทิ้ง ที่จริงเชื้อรามันยึดหมดทั้งลูกแล้ว รวมถึงการมีพยาธิหลายสายพันธุ์มาขบถ่ายหมักหมมอยู่ในท้องเรา ล้วนแต่ทำให้เกิดเชื้อราในลำไส้ได้ทั้งสิ้น



อาการ : ร่างกายจะสร้างพังผืดทำให้ปวดเมื่อยตึงไปทั้งตัว ยิ่งปวดยิ่งปวดมากถ่ายอุจจาระลำบาก (หัวขบวนแข็ง) ต้มน้ำไม่เข้าตัว ปัสสาวะบ่อย อยากกินแต่ของหวานและโปรตีนเนื้อสัตว์มากเป็นพิเศษ ทำให้ตับอ่อนควบคุมอินซูลินไม่ได้ เริ่มมีอาการ เบาหวานเทียม เป็นโรคผิวหนังสะกิดเงิน

เชื้อราในลำไส้ถ้าไปเกาะยึดอวัยวะอื่น ทำให้เกิดพังผืดหรือเนื้องอก และต่อไปอาจพัฒนาเป็นมะเร็งได้

ของต้องห้าม : งดกินอาหารประเภทโปรตีนกับของหวานทุกชนิด (ยกเว้นโปรตีนจากเห็ด โยเกิร์ต และเต้าหู้ยี้ กินได้) ถ้าเหตุเกิดจากพยาธิก็ต้องล้างเชื้อราออกก่อน ด้วยสูตรอาหารดังต่อไปนี้

๑) ไบยานาง ตาคั้นน้ำดื่มอย่างน้อยวันละ ๓ - ๔ แก้ว

๒) ผักกวยช่าย ตาคั้นน้ำดื่มอย่างน้อยวันละ ๓ - ๔ แก้ว

๓) ผักมีเมือก ให้กินผักมีเมือกๆ ทุกชนิด เช่น กระเจี๊ยบเขียว, ผักบุ้ง, ผักปลัง, ผักเชียงดา, ไบอ่อมแซบ, ใบมะรุ้ม, น้ำเต้า, บวบ, วุ้นหางจระเข้, ดอกอาร์ติโชค หรือผลไม้ที่มีเพคตินสูง อย่างแอปเปิ้ลเขียว กินติดต่อกันอย่างน้อย ๒ อาทิตย์

๔) ไบหมาน้อย + ไบยานาง หรือจะใช้ไบหมาน้อยมาชยี้ ผสมกับไบยานางเติมน้ำ คั้นแต่น้ำทิ้งไว้จนเป็นวุ้นสีเขียว กิน ๑ แก้ว/วัน ติดต่อกัน ๗ - ๑๕ วัน

๕) ใบมะรุ้ม ให้ต้มน้ำที่ชงจากชาใบมะรุ้มอบแห้ง วันละ ๓ - ๔ แก้ว หรือนำใบมะรุ้มสดมาปรุงอาหารกิน หรือกินใบมะรุ้มชนิดแคปซูลวันละ ๓ - ๖ แคปซูลก็ได้



หลักการทำงาน



เราทำงานคนเดียวไม่ได้
แต่ละคน...มีดีคนละอย่าง
ควรหันหน้าเข้าหากัน
ทำงานด้วยกัน
เอาส่วนรวม “เป็นหลัก”
มิใช่เอาตน “เป็นใหญ่”

หลวงปู่จันทร์ศรี จันททีโป
วัดโพธิสมภรณ์ อุดรธานี

รวมภาพวันคล้ายวันสถาปนากรมที่ดิน ๑๑๖ ปี





นายสุธี มากบุญ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
เป็นประธานในพิธีวันคล้ายวันสถาปนากรมที่ดิน ๑๑๖ ปี พร้อมมอบโล่รางวัล
“สำนักงานที่ดินบริหารจัดการดีเด่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙”
และมอบเกียรติบัตรแก่ข้าราชการผู้มีคุณธรรมและจริยธรรมดีเด่น ประจำปี ๒๕๕๙
ณ ลานอเนกประสงค์ ชั้น ๒ อาคาร B ศูนย์ราชการฯ
วันศุกร์ที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
เป็นประธานในพิธีเปิดโครงการอบรม “บริการดี ไม่มีทุจริต”



นายสุธี มากบุญ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
เป็นประธานในพิธีเปิดโครงการอบรม “บริการดี ไม่มีทุจริต”
ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐
วันเสาร์ที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๐ ณ อาคารสวนเจ้าเชตุ หน่วยบัญชาการรักษาดินแดน
ถนนสนามไชย แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กทม.

อธิบดีกรมที่ดินร่วมในพิธีลงนามบันทึกความเข้าใจว่าด้วยความร่วมมือ
ในโครงการลงทะเบียนเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐปี ๒๕๖๐



นายประทีป กิริติเรชา อธิบดีกรมที่ดิน
ร่วมในพิธีลงนามบันทึกความเข้าใจว่าด้วยความร่วมมือในโครงการลงทะเบียนเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐปี ๒๕๖๐
โดยมีนายอภิศักดิ์ ดันตวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธี
เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ ณ ห้องประชุมวายุภักษ์ ๔ สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่หก แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริหาร
และจัดการระบบคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐



นายมานัส นี้นวลสวัสดิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริหาร
และจัดการระบบคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐
เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๐
ณ ห้องประชุม ๓ ชั้น ๓ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานในพิธีมอบวุฒิบัตรและปิดโครงการฝึกอบรม
หลักสูตรวิทยากรฝึกอบรม ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ รุ่นที่ ๒



นายชัยชาญ ลิขิตวิรัชธรรม รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานในพิธีมอบวุฒิบัตรและปิดโครงการฝึกอบรม
หลักสูตรวิทยากรฝึกอบรม ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ รุ่นที่ ๒
วันพุธที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๐
ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน เขตบางขุนเทียน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุมคณะทำงานปรับปรุงคู่มือสำหรับประชาชน
ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.๒๕๕๘



นายทรงวุฒิ สายแก้ว รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานประชุมคณะทำงานปรับปรุงคู่มือสำหรับประชาชน
ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘
ณ ห้องประชุม ๕ ชั้น ๕ กรมที่ดิน
วันพุธที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐

ขอเชิญสมัครเป็นสมาชิกวารสารที่ดิน

เรียน สมาชิกวารสารที่ดิน และบุคคลที่สนใจ

กองบรรณาธิการวารสารที่ดิน ขอเชิญชวนท่านสมัครเป็นสมาชิกวารสารที่ดิน ราย 2 เดือน ปีละ 6 ฉบับ ประจำปี พ.ศ. 2560 (ปีที่ 63) ในอัตราค่าบำรุงปีละ 350 บาท (รวมค่าจัดส่งทางไปรษณีย์แล้ว) โดยมีวิธีการชำระเงิน ดังนี้

1. โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารออมสิน สาขาศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ
แจ้งวัฒนะ (อาคาร B) ชื่อบัญชี “ค่าบำรุงวารสารที่ดิน”
เลขที่บัญชี 053830037072

2. อนุมัติส่งจ่ายในนาม ผู้อำนวยการกองแผนงาน

ปณ.ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ กรุงเทพฯ 10215

หมายเหตุ กรุณาส่งใบสมัครและสำเนาหลักฐานการชำระเงิน พร้อมเขียนชื่อที่อยู่
ของผู้ส่งจงให้ครบถ้วนชัดเจน และส่งกลับมายังที่...

กลุ่มติดตามและประเมินผล กองแผนงาน ชั้น 6 กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่

กรุงเทพฯ 10210 หรือ FAX เอกสารมาที่หมายเลข 0 – 2143 – 9160

โทรศัพท์หมายเลข 0 – 2141 – 5661

ติดต่อคุณพนิดา email : panida_aod@hotmail.com



☐ สมาชิกใหม่

ใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....

☐ ต่ออายุสมาชิก

ลงวันที่.....

ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน

ชื่อ - นามสกุล.....มีความประสงค์ขอสมัคร
เป็นสมาชิกวารสารที่ดิน ปีที่ 63 (พ.ศ. 2560) โปรดจัดส่งวารสารที่ดิน ณ ที่อยู่เลขที่.....
ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
โทร.

หมายเหตุ กรุณาย้ายที่อยู่โปรดแจ้งให้ทราบด้วย โทร. 0 – 2141 – 5661