

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์อาคารในที่ราชพัสดุให้แก่กระทรวงการคลัง
(ปัญหาข้อกฎหมายตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๐๙
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

กระทรวงการคลังได้มีหนังสือ ที่ กค ๐๔๐๖/๓๕๔๔ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๒๕ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า สำนักงานราชพัสดุจังหวัดภูเก็ตได้มีหนังสือหารือกรมธนารักษ์เกี่ยวกับเรื่องการจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์อาคารให้กระทรวงการคลังราย นายมานะ จงขจรพงษ์ ที่ได้ทำสัญญาก่อสร้างอาคารยกรกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามสัญญาฉบับลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๒๑ โดยปลูกสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ราชพัสดุ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๑๐๙ อำเภอเมืองฯ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีเงื่อนไขว่า เมื่อสร้างเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง และต้องจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์อาคารให้กระทรวงการคลัง เรื่องนี้ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตแจ้งตามความเห็นของกรมที่ดินว่าอาคารพาณิชย์ดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังนับแต่ได้ทำการปลูกสร้างเสร็จตามหลักส่วนควบแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรค ๒ จึงไม่ต้องจดทะเบียนยกให้แก่กันอีก จึงมีปัญหาว่าจะต้องจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์ให้อีกหรือไม่

กรมธนารักษ์เห็นว่ากระทรวงการคลังได้กรรมสิทธิ์อาคารดังกล่าวมาตามสัญญา ถือว่าเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่งซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นกระทรวงการคลังจะใช้ยื่นต่อบุคคลอื่นไม่ได้ อาจทำให้เสียสิทธิบางประการตามมาตรา ๑๓๐๐ ได้ และสำหรับรายนี้การยกเว้นไม่ต้องจดทะเบียน ทางราชการจะขาดค่าธรรมเนียมอันพึงจะได้เป็นเงินประมาณ ๖๗,๐๓๖ บาท กรมธนารักษ์จึงได้แจ้งให้จังหวัดภูเก็ตดำเนินการจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์อาคารดังกล่าวให้กระทรวงการคลังพร้อมกับได้แจ้งให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติต่อไป แต่จังหวัดภูเก็ตรายงานว่า ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตไม่อาจรับจดทะเบียนให้ได้โดยอ้างเหตุผลเดิมดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น จึงขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาอีก และหากยังคงยืนยันให้จดทะเบียนก็ขอให้ติดต่อกับกรมที่ดินเพื่อทราบแนวปฏิบัติต่อไป

กระทรวงการคลังจึงขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาวินิจฉัยว่า ตามเงื่อนไขข้อ ๓ ในสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว ให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลังและผู้ปลูกสร้างจะต้องจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์อาคารให้กระทรวงการคลังนั้น กรณีดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนยกรกรรมสิทธิ์อาคารให้กระทรวงการคลังอีกหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณา

ปัญหาดังกล่าวพร้อมทั้งรับฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงการคลัง (สำนักงานปลัดกระทรวงและกรมธนารักษ์) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามสัญญาฉบับลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๒๑ รายนี้ มีข้อสัญญาว่า เมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว ให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง การก่อสร้างในที่ดินราชพัสดุตามสัญญานี้ มิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน แต่เป็นการทำการก่อสร้างให้เป็นของกระทรวงการคลัง จึงไม่เข้าบทยกเว้นตามมาตรา ๑๐๙^๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้างลงไว้ ดังนั้น ในขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ กระทรวงการคลังเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้ว นายมานะ จงขจรพงษ์ ผู้ให้สัญญาหาได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารไม่ จึงไม่มีสิทธิทำสัญญาทรมัยสินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังอยู่แล้ว ให้กระทรวงการคลังอีก แม้จะมีข้อสัญญาผู้ให้สัญญาต้องจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคารให้แก่กระทรวงการคลังก็ตาม เมื่อไม่อาจจดทะเบียนได้ เพราะตนมิใช่เป็นเจ้าของและกระทรวงการคลังได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง^๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วก็ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อีก กรณีเช่นนี้ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานไว้แล้วตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๖/๒๕๑๘^๓ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑^๔ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) จึงเห็นพ้องด้วยกับความเห็นของกรมที่ดินว่าอาคารพาณิชย์ดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังแล้ว ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้อีก

(ลงชื่อ) ประเสริฐ นาสกุล

(นายประเสริฐ นาสกุล)

กรรมการร่างกฎหมายประจำ

รักษาราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

^๑ มาตรา ๑๐๙ ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว ย่อมไม่กลายเป็นส่วนควบ วิธีอย่างเดียวกันนี้ย่อมใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือการปลูกสร้างอย่างอื่นอันผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกทำลงไว้ในที่ดินนั้น

^๒ มาตรา ๑๐๗ ส่วนควบของทรัพย์นั้น คือส่วนซึ่งว่าโดยสภาพแห่งทรัพย์ หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น ย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจจะแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย หรือทำบุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง

ใครเป็นเจ้าของทรัพย์อันใด ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาส่วนควบทั้งหลายของทรัพย์อันนั้น

^๓ คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๖/๒๕๑๘ สัญญาปลูกตึกในที่ดินโดยยกตึกให้เป็นของเจ้าของที่ดิน ผู้ปลูกมีสิทธิไต่เงินกินเปล่าจากคนที่นำมาเช่า ตึกตกเป็นของเจ้าของที่ดินโดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

^๔ คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑ สัญญาเช่าตึกแถวที่ปลูกบนที่ดินของผู้ให้เช่ามีความว่า เมื่อครบตามสัญญาเช่าให้ตึกแถวตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ดังนี้ ตึกแถวย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบตามมาตรา ๑๐๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยไม่ต้องทำการโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๒๕