

เรื่องที่ 7

เจ้าของเรื่อง

วัด ก. ขอรับให้ที่ดิน

กลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

ประเด็นปัญหา

จังหวัดสมุทรสาครได้ส่งเรื่องวัด ก. จังหวัดสมุทรสาคร ขอรับให้ที่ดิน 1 แปลง จังหวัดสมุทรสาคร จากนาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ค. บุตร ตามคำสั่งศาลจังหวัดสมุทรสาคร คดีหมายเลขแดง ที่ 269/2537 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2537 ซึ่งเจ้ามรดกได้ทำหนังสือสัญญายกให้ที่ดินเพื่อสร้างวัด โดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ก่อนที่วัด ก. จะได้รับอนุญาตให้ตั้งวัด จะจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด ก. ตามคำขอของผู้จัดการมรดกใดหรือไม่

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ.2507) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ข้อ 1 (2) กำหนดหลักฐานผู้ประสงค์จะสร้างวัดต้องนำมาแสดงประกอบคำขอ คือ หนังสือสัญญาซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามกฎหมายทำกับนายอำเภอ และเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แสดงความจำนงจะให้ที่ดินเพื่อสร้างวัด ซึ่งหนังสือสัญญาให้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ไม่ต้องมีการจดทะเบียนก็ใช้บังคับได้ เพราะในขณะที่ทำสัญญาจะให้ที่ดินวัดยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย การจดทะเบียนสัญญาจะให้ที่ดินแก่วัดก่อนวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลย่อมทำไม่ได้เพราะการให้ต้องมีผู้รับ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 239/2514) และเมื่อประกาศตั้งเป็นวัดแล้ว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2507) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ข้อ 5 กำหนดว่าให้ผู้ได้รับอนุญาตสร้างวัดทายาทหรือผู้แทนดำเนินการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่วัด จึงแสดงว่าหนังสือสัญญาจะให้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฯ ดังกล่าว แม้จะมีได้มีการจดทะเบียนก็ผูกพันผู้ทำสัญญาหรือทายาทหรือผู้แทนที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา ประกอบกับผู้จัดการมรดกมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการมรดกโดยทั่วไป กรณีนี้เจ้ามรดกเป็นผู้ขออนุญาตสร้างวัด และในการขออนุญาตสร้างวัดนี้เจ้ามรดกก็ได้ทำหนังสือสัญญายกโฉนดที่ดินตั้งอยู่อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ให้สร้างวัด ก. ก่อนที่วัดจะได้รับอนุญาตให้ตั้งวัด ดังนั้นหนังสือสัญญายกที่ดินให้สร้างวัดผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัด ก. ต่อไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2507) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ข้อ 5 ซึ่งเรื่องทำนองนี้เคยพิจารณาแล้วตามบันทึกฝ่ายควบคุมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงวันที่ 14 มิถุนายน 2532 เรื่อง วัด ค. ขอรับให้ที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน