

เรื่องที่ 2

เจ้าของเรื่อง

วัด ก. ขอรับโอนมรดกที่ดิน

กลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

ประเด็นปัญหา

จังหวัดสุพรรณบุรี ส่งเรื่องวัด ก. ขอรับมรดกที่ดินจากหลักฐาน น.ส. 3 จากนาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ค. ตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง ฉบับลงวันที่ 17 มกราคม 2539 เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด แต่มีประเด็นต้องพิจารณาว่า วัดจะขอรับมรดกตามพินัยกรรมดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากขณะที่เจ้ามรดกตาย วัดยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อเป็นที่สร้างวัด แม้ได้มีการจดทะเบียนก็ผูกพันผู้ทำสัญญาหรือทายาทหรือผู้แทนที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญานั้น ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 7638/2538 ได้วินิจฉัยไว้ว่าการทำหนังสือยกให้ที่พิพาทสำหรับเป็นที่สร้างวัดถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้สร้างวัด ที่พิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สำหรับสร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 525 อีกแต่อย่างใด และหลังจากที่อุทิศแล้ว เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้) ห้ามกรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อไปไม่ ถึงแม้จะยกให้จะยังไม่มีวัดเกิดขึ้น ที่พิพาทก็ยังคงเป็นของแผ่นดินสำหรับสร้างวัดอยู่เช่นเดิมไม่เปลี่ยนแปลง และคงสภาพนี้อยู่ตลอดไปจนกว่าวัดจะสร้างเสร็จ หนังสือสัญญายกให้ดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันนาย ข. (ผู้จัดการมรดกของนาย ค.) ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา โดยโอนที่ดิน น.ส.3 ให้แก่วัดที่สร้างขึ้นการโอนดังกล่าวมิใช่เป็นการโอนตามข้อกำหนดในพินัยกรรม แต่เป็นการโอนอันเนื่องมาจากผลของสัญญาให้ที่นาย ข. ๑ ทำไว้ก่อน ถึงแก่กรรม

ความเห็นกรมที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน