

(สำเนา)

ที่ บมจ.๐/๒๕๐๐

กรมที่ดิน

๑๗ สิงหาคม ๒๕๐๐

เรื่อง ทารื้อข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดตราด

อ้างถึง หนังสือที่ ๕๖๖๗/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๐๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงทารื้อข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
รวม ๒ ข้อ คือ -

๑. การที่มีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด  
โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้พิมพ์ข้อตกลงกันเอง มีข้อความเงื่อนไขของทางราชการ  
มิได้ใช้แบบพิมพ์ของทางราชการ เพียงแต่มาขอให้จดทะเบียนในหนังสือสำคัญและรับ  
ข้อความในสัญญาที่ทำมาในฐานะเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะทำ  
ไต่หรือไม่

๒. การที่มีผู้มาขอจดทะเบียน ฯ การเช่าที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างมีกำหนด  
เกินกว่า ๓ ปี ไต่ขอรองให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาเช่ามีข้อความเกี่ยว  
กับการไต่เสียในกรรมสิทธิของทรัพย์สินอันไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ส่วนควบที่ดินที่เช่า เช่น  
ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนเช่าที่ดินและโรงภาพยนตร์เพื่อทำการฉายภาพยนตร์และแสดง  
มหรสพต่าง ๆ มีกำหนด ๑๐ ปี คู่สัญญาตกลงกันให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิ่มเติมข้อความใน  
สัญญาว่า "อุปกรณต่าง ๆ ซึ่งผู้เช่าไต่เข้ามาติดตั้งในโรงภาพยนตร์ คือ จอภาพยนตร์, ม่านหนา  
จอ, พัดลมต่าง ๆ ฯลฯ ผู้เช่ายินยอมยกใหญ่ให้เขาโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น" จะ  
ทำไต่หรือไม่

เรื่องนี้ กรมที่ดินไต่พิจารณาแล้ว ขอตอบคำถามล่าับข้อหารื้อและสั่งให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติดังนี้ -

๑. การที่คู่สัญญาทำหนังสือสัญญากันมาเองแล้วมาขอจดทะเบียนนั้น ถ้า  
ข้อสัญญานั้นไม่ขัดต่อกฎหมายซึ่งจะเห็นได้ในเวลานี้มีบุคคลธรรมดา นิติบุคคล เช่น ธนาคาร  
ต่าง ๆ มาขอจดทะเบียนโดยมีข้อตกลงพิเศษมากมายไม่สามารถที่จะบรรจุข้อความที่ตกลง  
กันไว้ในแบบพิมพ์สัญญานั้น ๆ ของทางราชการได้ กรณีจึงไต่พิมพ์ข้อตกลงหรือสัญญานั้นมา  
เอง ถ้าเป็นกรณีเช่นนั้น เพื่อให้เหมาะสมกับเหตุการณ์ในปัจจุบัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยอม  
รับแล้ว เอาแบบพิมพ์สัญญาของทางราชการปะหน้าเขาอีกแผ่นหนึ่ง โดยเขียนในแบบพิมพ์  
สัญญาของทางราชการเป็นอีกข้อหนึ่งว่า คู่สัญญาได้ตกลงกันตามข้อตกลงท้ายสัญญานั้น  
ข้อตกลงนั้นยอมถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญา.

๒. ข้อความที่ถูกรื้อ -

๒. ขอความกรุณาขอเพิ่มเติมหนี้มิใช่เงื่อนไข แต่เป็นข้อตกลงเกี่ยวกับผลประโยชน์อย่างอื่นนอกจากค่าเช่า ขอตกลงดังกล่าวจึงมีส่วนเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าโดยตรง การที่ผู้สัญญาตกลงกันเกี่ยวกับทรัพย์สินอย่างอื่น ๆ ที่ปรากฏในสัญญาเช่า แม้จะเป็นสิ่งหา -  
ริมทรัพย์สินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ใด ถ้าข้อตกลงกันไม่เป็นการผิดกฎหมาย เพราะการ  
จดทะเบียนนั้นถือว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ)

ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ส่วนการทะเบียนที่ดิน.

สำเนาอันถูกต้อง.

*Sunthorn Sathul*

ที่ บ๕๐๑ / ๒๕๐๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นจังหวัดตราด)

กรมที่ดินขอส่งสำเนาขอขอรื้อจังหวัดตราดมาเพื่อทราบและสั่งพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป.

*ศิริราชบุรุษ*

(หลวงศิริราชบุรุษ)

ผู้อำนวยการส่วนการทะเบียนที่ดิน

ลงชื่อแทน อธิบดีกรมที่ดิน