

การจดทะเบียนบรรยายส่วน

● ความหมาย

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคนว่าแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมุติให้แบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน เป็นของ ก. ๑ ส่วน ของ ข. ๒ ส่วน และของ ค. ๒ ส่วน เป็นต้น การสมมุติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมดมีกี่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวกมักจะสมมุติส่วนให้ใกล้เคียงโดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมุติให้ที่ดินแปลงนั้นมี ๑๐๐ ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้เท่านั้นเท่านั้นส่วน เมื่อเทียบแล้วส่วนหนึ่งจะเท่ากับ ๑ ไร่ โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่ยุติการซื้อขายเป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด ๒ ไร่ เท่ากับ ๘๐๐ ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมุติส่วนเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้วยังมีการบรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

● กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และ มาตรา ๑๓๕๗
- หนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๒/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๙๘
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘

● สาระสำคัญ

- การบรรยายส่วนจะต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างน้อย ๒ คน โดยหลักการแล้ว การบรรยายส่วนควรกำหนดเป็นสัดส่วน เท่าที่ปฏิบัติกันอยู่มักจะแยกส่วนให้เป็นไปตามจำนวนเนื้อที่เป็นตารางวา

- การที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วมีการตกลงบรรยายส่วนกัน ย่อมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกัน ถ้ามีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วย ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำต่อเมื่อขออนุญาตต่อศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ควรจดทะเบียนจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกแต่เพียงว่า คนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์

๒ ใน ๓ นาย ค.มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น (หนังสือนายทะเบียนมณฑลอยุธยา ที่ ๔๐/๓๘๙๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๔๗๔)

- ผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมประสงค์จะให้จัดบรรยายส่วนตามพินัยกรรม ซึ่งเจ้ามรดกได้ระบุไว้แต่ปรากฏว่า ผู้รับมรดกมีผู้เยาว์ร่วมอยู่ด้วย กรณีนี้ไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๖ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๑๕๗๔) แต่อย่างไร เพราะการบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้ ผู้ขอขอให้บรรยายตามส่วนซึ่งตนมีสิทธิที่จะได้รับตามพินัยกรรมอยู่แล้ว มิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด ส่วนปัญหาที่ว่า จะต้องจดทะเบียนบรรยายส่วนหรือไม่นั้น กรมที่ดินและโลหกิจเห็นว่า ในระหว่างผู้รับมรดกด้วยกัน ข้อความในพินัยกรรมระบุส่วนเป็นหลักฐานอยู่แล้ว จะไม่ขอจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ได้ อย่างไรก็ตาม การที่จะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนสุดแล้วแต่ความประสงค์ของผู้ขอ (กรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑)

- การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน ปัจจุบันไม่มีประเภทการจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนแล้ว หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันนั่นเองซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้องจดทะเบียนให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘)

- หากมีผู้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาจากรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้รอบคอบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นเป็นจำนวนกี่ส่วน และการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับที่ดินแปลงแยกตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้วหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนให้แก่กัน ก็ต้องให้มีการจดทะเบียนโอนกันให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๘๘๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

- การบรรยายส่วนเป็นการบรรยายสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดิน กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าวก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบโดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่า เจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคน

ได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าว

กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ซึ่งกฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินออกจากกัน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดให้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ขอที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒)

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนใช้แบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๖๕๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๕)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนบรรยายส่วน

๑. ในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินนั้น แม้จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่า “ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน” ก็ตาม ก็เป็นเพียงบทสันนิษฐานตามกฎหมายเท่านั้น การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะมีส่วนในทรัพย์สินนั้นเท่าไรย่อมเป็นไปตามข้อเท็จจริง โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมสามารถตกลงกันมาขอจดทะเบียนบรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของแต่ละคนให้ปรากฏหลักฐานในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ได้ แต่เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้ว หรือปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีส่วนมากน้อยเพียงใด ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีส่วนเป็นเจ้าของตามที่ได้จดทะเบียนไว้ การที่คู่กรณีจะมาขอเลิกบรรยายส่วนก็เท่ากับเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนที่แต่ละคนเป็นเจ้าของเปลี่ยนแปลงไป หรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งการโอนที่ดินกันบางส่วนเช่นนี้ก็ต้องจดทะเบียนโอนให้แก่กันตามกฎหมาย เช่น ถ้าเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันโดยมีค่าตอบแทน ถือได้ว่าเป็นการขายซึ่งต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง หรือถ้าเป็นการโอนบางส่วนโดยไม่มีค่าตอบแทนก็ถือได้ว่าเป็นการให้ ซึ่งต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ เป็นต้น ซึ่งในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมหรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ และเรียกเก็บค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ (แล้วแต่กรณี) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนในให้ประเภทเลิกบรรยายส่วน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์เพียง ๕๐ บาท ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ไม่ต้องเสีย ย่อมเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ ซึ่งค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์

ดังกล่าวเป็นเรื่องกฎหมายบัญญัติให้ต้องเสียหรือเรียกเก็บ การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ จึงเท่ากับเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ดังนั้น การจดทะเบียนประเภทเล็ก บรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้

๒. ในกรณีที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกัน ถ้ามิได้มีการบรรยายส่วนไว้ว่าผู้ใดถือกรรมสิทธิ์มากน้อยเท่าใด ในเบื้องต้นต้องถือว่าแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์เท่า ๆ กัน ตามข้อสันนิษฐานในมาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจตกลงเพื่อกำหนดในโฉนดที่ดินให้รู้ส่วนการเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละคน และเพื่อระงับข้อพิพาทที่อาจมีขึ้นในภายหน้า การถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนเช่นนี้ ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เป็นเจ้าของทุกคนต่างมีกรรมสิทธิ์อยู่ในทุก ๆ ส่วนของที่ดินร่วมกันไม่สามารถแยกได้ว่าที่ดินส่วนไหนเป็นของผู้ใด จนกว่าเจ้าของที่ดินทุกคนจะได้แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกจากกัน ซึ่งการตกลงบรรยายส่วนและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐)

การพิจารณาว่าการที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมาทำความตกลงกำหนดส่วนหรือบรรยายส่วนว่า แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นจำนวนเท่าใดนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันหรือไม่นั้น ควรจะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆ ไป

๓. การจดทะเบียนบรรยายส่วนคือการกำหนดว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์กี่ส่วนในกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามส่วนแห่งมูลค่าที่ดินมีกรรมสิทธิ์ ซึ่งการจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ได้ทำให้ทราบอาณาเขตและเนื้อที่ที่แน่นอน ที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละรายมีกรรมสิทธิ์อยู่ เพียงแต่มีอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้เท่านั้น การจดทะเบียนบรรยายส่วนจึงไม่ใช่การแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ กรณีของห้องชุดถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้มีบทบัญญัติในการห้ามถือกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดไว้แต่อย่างใด ดังนั้น บุคคลหลายคน ย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของรวมในลักษณะถือกรรมสิทธิ์รวมของห้องชุดได้ และในกรณีที่เจ้าของรวมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่ไม่เท่ากัน จึงต้องมีการบรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ตามมูลค่า ที่แต่ละคนเป็นเจ้าของไว้ เจ้าของรวมดังกล่าวสามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วนแสดงสัดส่วนการเป็นเจ้าของได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีปัญหาการถือกรรมสิทธิ์รวมในอนาคต และมีให้เข้าบทสันนิษฐานตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน

การจดทะเบียนบรรยายส่วนในห้องชุดสามารถขอจดทะเบียนได้ เนื่องจากมิได้ขัดกับมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะมิใช่เป็นการขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกจากกันแต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงบรรยายส่วนให้ทราบถึงส่วน

ของการเป็นเจ้าของรวมแต่ละรายเท่านั้น ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของรวมถือกรรมสิทธิ์ตามส่วนที่ขอบรรยายส่วนจริงโดยยื่นคำขอตามระเบียบและการจดทะเบียนดังกล่าว ไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ได้

๔. กรณีซื้อที่ดินร่วมกัน แต่ออกเงินไม่เท่ากัน เวลาจดทะเบียนซื้อขายสามารถจดทะเบียนบรรยายส่วนในคราวเดียวกัน โดยจดทะเบียนจากรายการจดทะเบียนขายได้ ซึ่งการบรรยายส่วนนี้จะระบุไว้ในโฉนดที่ดินว่าใครมีสิทธิในที่ดินคนละกี่ส่วน แต่ถ้าขณะจดทะเบียนซื้อขายไม่ได้บรรยายส่วนไว้ แล้วภายหลังจะขอจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานการจ่ายเงินซื้อที่ดินที่ว่าจ่ายไม่เท่ากัน (ถ้ามี) ไปยื่นขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าจ่ายเงินซื้อที่ดินไม่เท่ากันจริง และการขอบรรยายส่วนไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็จะจดทะเบียนให้ตามความประสงค์

๕. A และ B เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินแปลงหนึ่ง เนื้อที่ ๔๓.๕ ตารางวา พร้อมทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ในขณะที่ทั้งคู่ยังเป็นผู้เยาว์ โดยมีมารดาผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำการแทน เมื่อมารดาผู้ใช้อำนาจปกครอง A และ B ซื้อที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ให้แก่บุตรทั้งสอง ที่ดินทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ของ A และ B เท่า ๆ กัน ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๕๗ ประกอบกับสภาพตามข้อเท็จจริงที่ดินมีเนื้อที่เพียง ๔๓.๕ ตารางวา และเป็นที่ตั้งของทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ย่อมเป็นไปได้ที่ A และ B ตกกลางแบ่งการครอบครอง โดยให้ A ครอบครองที่ดิน ๔๒.๕ ส่วน และ B ครอบครองที่ดินเพียง ๑ ส่วน ดังนั้นจึงต้องถือว่าที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ A และ B ในสัดส่วนเท่าๆกัน ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ดังนั้นการที่ A และ B ยื่นคำขอจดทะเบียนบรรยายส่วน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนให้กับผู้ขอได้

๖. การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน และมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนกันไว้แล้ว เมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกการบรรยายส่วนไปจดแจ้งในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๓๖๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘)

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘/๒๕๙๖ ข้อตกลงแบ่งที่ดินมีโฉนดซึ่งมีกรรมสิทธิ์รวมเป็นสัญญาประนีประนอม ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องให้แบ่งตามสัญญาไม่ได้ แม้จะได้

เข้าครอบครองตามส่วนแบ่งแล้ว แต่ไม่ปรากฏว่าครอบครองนานเท่าใด ก็ยังไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเอาตามสัญญา

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๔/๒๕๐๘ โจทก์ซื้อที่ดินมีโฉนดบางส่วนจากเจ้าของเดิมโดยยังมีได้เข้าครอบครอง แม้โจทก์จะได้ตกลงกับเจ้าของเดิมว่าซื้อขายกันทางฝั่งด้านตะวันตกของถนนก็ตาม เมื่อหลักฐานทางทะเบียนปรากฏว่าโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๘,๐๐๐ ส่วน ในจำนวน ๑๘,๒๗๘ ส่วน เท่านั้นโจทก์ย่อมไม่อาจยกข้อตกลงนี้ไต่ถามจำเลยผู้ซื้อที่ดินคนหลังจากเจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและกระทำโดยสุจริตได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐ ที่พิพาทมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดโดยมิได้ระบุส่วนของใครเท่าใด ในเบื้องต้นก็ต้องถือว่าโจทก์จำเลยต่างมีส่วนเป็นเจ้าของคนละครึ่ง แต่เมื่อต่อมาโจทก์จำเลยได้ตกลงแบ่งที่พิพาทกัน จำเลยได้ ๓ ไร่ โจทก์ได้ ๕ ไร่ ๗๐ ตารางวา ข้อตกลงแบ่งที่ดินดังกล่าวนี้เข้าลักษณะสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ เพราะการตกลงกำหนดลงไปว่าใครได้เนื้อที่เท่าไร ย่อมเป็นการระงับข้อพิพาทอันจะมีขึ้นให้เสร็จไป ไม่ต้องโต้เถียงกันว่าฝ่ายใดมีเหตุสมควรจะได้มากได้น้อยกว่าครึ่งอย่างไร เมื่อข้อตกลงนี้ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์จำเลยเป็นสำคัญ ซึ่งโจทก์จำเลยต่างรับรองต่อกันจึงมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ส่วนที่การรังวัดแบ่งแยกให้เป็นตามคำขอยังมีได้สำเร็จลงจะเป็นเหตุผลใดก็ตาม ก็ไม่ทำให้ข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวเสียไป

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่าโจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองที่ดินกันเป็นสัดส่วน ย่อมแสดงให้เห็นว่าต่างประสงค์ที่จะยึดถือที่ดินส่วนที่ตนครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินร่วมกันก็ไม่ใช่ว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วน กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๔๔ แม้โจทก์จำเลย และ ย. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลย โดย ย. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารขออนุมัติกู้เงิน ย. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสก็หนึ่ง

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๕๒/๒๕๔๖ โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยให้โจทก์เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเนื้อที่แน่นอน คือ ๑๐๐ ตารางวา เมื่อโจทก์จำเลย ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยแยกที่ดินส่วนของตนเองออกมา ปรากฏว่าที่ดินทั้งแปลงขาดหายไป ๓๐ ตารางวา จำเลยจะเอาเนื้อที่ที่อ้างว่าขาดหายไปมาหักจากเนื้อที่ที่ดินทั้งแปลง แล้วแบ่งแยก ที่ดินให้โจทก์ตามส่วนในที่ดินหาได้ไม่ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ จำนวน ๑๐๐ ตารางวา ตามที่ซื้อ ขายจริง

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๕๙/๒๕๕๐ เมื่อได้ความว่าโจทก์จำเลยร่วมกันซื้อ ที่ดินเพื่อขายเอากำไรมาแบ่งกัน มิได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเป็นส่วน สัดวิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจึงต้องเป็นไปตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ กำหนดไว้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๗/๒๕๕๐ การฟ้องขอแบ่งทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์รวม อยู่ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ ไม่มีอายุความตามมาตรา ๑๓๖๓ วรรคสอง เป็นเรื่องผู้มีกรรมสิทธิ์รวมทำนิติกรรมห้ามแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้คราวละไม่เกินสิบปี มิใช่อายุความ

โจทก์ ฮ และจำเลยที่ ๑ ได้ตกลงรังวัดที่ดินเมื่อปลายังไม่มีหลักฐานหนังสือ สำคัญเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไว้ โจทก์ได้ที่ดินเป็นที่พิพาท โจทก์ได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินเป็นสัดส่วนตลอดมา การแบ่งแยกเจ้าของรวมจึงไม่อาจจดทะเบียนแบ่งแยกต่อเจ้าพนักงาน ที่ดินได้ ถือว่าโจทก์ยึดถือที่ดินส่วนที่เข้าครอบครองเพื่อตนโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครอง ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วน เท่ากัน ก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมี ส่วนเท่าใด โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ตามสัดส่วนที่ครอบครอง จำเลยที่ ๑ จะอ้างว่าเจ้าของรวมยังมี ส่วนเท่ากันหาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๑๕/๒๕๕๑ โฉนดที่ดินและสารบัญญัติทะเบียน โฉนดที่ดินเป็นเอกสารมหาชนที่รัฐออกให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย่อมสันนิษฐานไว้ก่อนว่าได้ออกมา โดยถูกต้อง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๒๗ เมื่อโฉนดที่ดินดังกล่าว มีชื่อจำเลยกับพี่น้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันย่อมสันนิษฐานได้ว่าจำเลยกับพี่น้องมีส่วนเป็นเจ้าของ เท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ การที่จำเลยอ้างว่าจำเลยได้รับ ส่วนแบ่งมากกว่าพี่น้องคนอื่น จำเลยจึงมีหน้าที่นำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าว

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๓๔/๒๕๕๑ ผู้เป็นเจ้าของรวมกันที่ดินจะมีส่วน เท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ต้องเป็นกรณีที่ยังไม่ได้มีการ แบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน ถ้าแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วนแล้ว ก็ต้องแบ่ง กรรมสิทธิ์รวมไปตามที่มีการครอบครองซึ่งอาจไม่เท่ากันก็ได้

- **ค่าธรรมเนียม**

การจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วนเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๕๙
เรื่อง การใช้แบบพิมพ์ทำบันทึกข้อตกลง

โดยที่ได้พิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบปฏิบัติในการใช้แบบพิมพ์ทำบันทึกข้อตกลงตามกฎหมายที่ตราขึ้นไว้ พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๔ ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียน ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลง เช่น สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งแต่เดิมใช้แบบ ท.ด. ๙ ทำเป็นบันทึกข้อตกลงของคู่กรณี ต่อไปให้ใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๒ ข้อความที่จะจดลงในบันทึกข้อตกลงให้อนุโลมตามคำสั่งเฉพาะเรื่องที่ได้สั่งการในเรื่องการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ แล้วแต่กรณี หรือคู่กรณีต้องการให้จดทะเบียนเพิ่มเติมก็ให้จดลงไว้ตามที่คู่กรณีตกลงกัน

ข้อ ๓ การจดทะเบียนและการเรียกเงินค่าธรรมเนียมคงปฏิบัติไปตามเดิม

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๔๐/๓๘๙๓

หอทะเบียนที่ดินมณฑลอยุธยา

วันที่ ๒๑ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๔

แจ้งความมายัง รองอำมาตย์โท ขุนจรดทะเบียน เกษตรจังหวัดอ่างทอง

รายงานที่ ๑๙/๑๖๒ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน พ.ศ. ๒๔๗๔ ส่งสำเนาการแก้ทะเบียน และจดทะเบียนพิเศษ สำหรับที่ดินโฉนดที่ ๓๔๖๔ อำเภอวิเศษไชยชาญ พร้อมทั้งหลักฐาน ๒๐ ฉบับไป นั้น

เรื่องนี้ได้รายงานไปยังกรมทะเบียนที่ดินแล้ว ได้รับคำสั่งที่ ๔๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๔๗๔ ว่าตามที่ได้ปฏิบัติการแก้ทะเบียนและจดทะเบียนพิเศษไปแล้ว บางประเภท ยังไม่ชอบด้วยวิธีการ ต่อไปให้ปฏิบัติดังนี้

๑) การจดทะเบียนบรรยายส่วนทั้ง ๓ ครั้ง ไม่ควรจดทะเบียนจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกว่าแต่เพียงคนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ ๒ ใน ๓ นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น

๒) การทำสัญญาแก้ทะเบียนขายเฉพาะส่วนไม่ควรจะเอาคนมิได้เป็นผู้ซื้อขาย เป็นคู่สัญญาด้วย ให้เขียนสัญญาเฉพาะคู่กรณี ส่วนที่ได้ซื้อขายซึ่งมีชื่ออยู่ในโฉนดด้วยนั้น ให้บันทึก ถ้อยคำยินยอมเช่นเดียวกับวิธีจำนอง ขายฝากเฉพาะส่วน การแก้ทะเบียนหลังโฉนดกับการเขียน รายงานกรรมสิทธิ์ ให้เขียนชื่อเต็มแล้วบรรยายไว้ให้ชัดเจน

๓) การซื้อขาย ซึ่งในสัญญากับการแก้ทะเบียนหลังโฉนดทราบไม่ได้ว่าใครขาย ใครนั้นไม่ควรทำ ถ้าจะให้ปรากฏว่าส่วนของใครมีมากน้อยผิดไปจากเดิมเพราะเหตุใด ก็เป็นแต่ยื่น คำขอให้จดทะเบียนบรรยายส่วนเสียใหม่ก็พอแล้ว แต่ถ้าเขาจะขอให้ทำสัญญาให้ได้ก็ควรเขียน สัญญาให้ได้ความตรงกับความจริงของเรื่อง ฉะนั้น ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของกรมทะเบียน ที่ดินดังกล่าวแล้วเป็นระเบียบต่อไป

(ลงนาม) ขุนเกษตรสิมาทร

แทนเกษตรมณฑลอยุธยา



บันทึกข้อตกลงครอบครองส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... ๓๕, นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ หมู่บ้าน เลขที่..... ตรอก/ ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/ แขวง..... อำเภอ/ เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน แต่ส่วนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้

ต่างมีไม่เท่ากัน ที่ดินแปลงนี้แบ่งออกเป็น ๕๐๐ ส่วน เป็นของ นาย ก. ๔๒๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๘๐ ส่วน

ฉะนั้น จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนรายละเอียดดังกล่าว ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินรายนี้ต่อไปด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ

ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท บรรยายส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน	ที่ดินแปลงนี้มี ๘๐๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๔๒๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๓๘๐ ส่วน	ซื้อตกลง ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.						ตามบันทึก		(ลงชื่อ).....

