

ปัญหานำรู้

เกี่ยวกับ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

โดยที่กรมที่ดินได้ดำเนินการจัดโครงการสัมมนาเพื่อพัฒนา ศักยภาพของหัวหน้าฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ส่วนแยก และ หัวหน้าฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ในรูปแบบการจัดสัมมนา ๔ ภาค ซึ่งได้มีประเด็นคำถามเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงาน เจ้าหน้าที่หลายประเด็นคำถาม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจึงได้รวบรวมคำถามต่าง ๆ ที่ได้ สอบถามไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดทั่วประเทศ ก่อนการสัมมนาฯ และคำถาม ในระหว่างการสัมมนาจากการซักถามของผู้เข้าร่วมสัมมนาฯ ซึ่งเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยได้จัดทำคำตอบตาม ประเด็นปัญหาต่าง ๆ และรวบรวมทำเป็นหนังสือปัญหานำรู้ เกี่ยวกับการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใช้ประโยชน์ในการแก้ไขปัญหา ให้เป็นที่ยุติได้อย่างถูกต้อง สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว

จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทาง ราชการและข้าราชการกรมที่ดินใช้ในการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานให้ ถูกต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

กันยายน ๒๕๕๒

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับมรดก	
๑. มรดกตกแก่ทายาทที่ถึงแก่ความตายแล้ว	๑
๒. ผู้จัดการมรดกลงชื่อทายาทที่เสียชีวิตแล้วเป็นผู้รับมรดก	๓
๓. การใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และแบบการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘)	๕
๔. กรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนโอนมรดก	๗
๕. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง	๙
๖. การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ	๑๑
๗. กรณีผู้จัดการมรดกไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกตรงไปยังทายาท	๑๒
๘. จดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ครบถ้วน	๑๓
๙. การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) โดยไม่ต้องประกาศ	๑๔
๑๐. ทายาทขอรับมรดกหลายคนไม่มาจดทะเบียนโอนมรดกพร้อมกัน	๑๖
๑๑. การประกาศโอนมรดก	๑๘
๑๒. ค่าธรรมเนียมโอนมรดกให้บริษัทผู้รับพันธุกรรม	๒๐
๑๓. การจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓	๒๓

เรื่อง

หน้า

๑๔. การปิดประกาศและการส่งประกาศโอนมรดก	๒๕
๑๕. การยกเลิกคำขอกรณีไม่มาโอนมรดกภายในเวลาที่กำหนด	๒๗
๑๖. การสอบสวนเปรียบเทียบ	๒๙
๑๗. การปิดประกาศมรดกในเขตเทศบาล	๓๑
๑๘. การส่งประกาศมรดกให้แก่ทายาท	๓๒
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับขายฝาก / จำนอง	
๑๙. ค่าใช้จ่ายการไถ่จากขายฝาก	๓๕
๒๐. การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก	๓๗
๒๑. การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และการนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน	๓๙
๒๒. ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนขายฝาก	๔๑
๒๓. การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติ ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑	๔๓
๒๔. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง	๔๕
๒๕. สารบบที่ดินระบุสภาพสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประกาศขายทอดตลาด	๔๖
๒๖. ชื่อประเภทการจดทะเบียน “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน”	๔๘
๒๗. การไถ่ถอนจากจำนองและการโอนสิทธิการรับจำนอง	๔๙

เรื่อง	หน้า
๒๘. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมระหว่างจำนวนสิ่งปลูกสร้าง กับจำนวนแปลงโฉนดที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่	๕๑
๒๙. การไถ่ถอนจากจำนองบางราย	๕๒
๓๐. การจดทะเบียนจำนองเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินไม่ให้ความร่วมมือ	๕๓
๓๑. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด ตามประมวลรัษฎากรหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง	๕๔
๓๒. การจดทะเบียนปลดจำนอง กรณีจำนองที่ดิน และ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	๕๖
๓๓. การระบุดำดับของการจำนอง	๕๘
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเช่า / ได้มาโดยการครอบครอง	
๓๔. การบันทึกคู่กรณีการจดทะเบียนเช่าระหว่างจำนอง	๕๙
๓๕. การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่า	๖๐
๓๖. ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า	๖๑
๓๗. การจดทะเบียนเช่าที่มีเงื่อนไขเวลา	๖๒
๓๘. ทำหนังสือสัญญาเช่ากันเองขอโอนสิทธิการเช่า	๖๔
๓๙. กรณีมีข้อตกลงให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่า	๖๖
๔๐. กรณีจดทะเบียนประเภท โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัท ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)	๖๘

เรื่อง	หน้า
๔๑. การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์	๓๐
๔๒. การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีไม่ได้ น.ศ. ๓ มาจดทะเบียน	๓๒
๔๓. ระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ศ.๓ , น.ศ.๓ ก)	๓๔
๔๔. การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ ไว้ในโฉนดที่ดิน	๓๕
๔๕. การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓๗
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการอายัด	
๔๖. การอายัดกรณีที่ดินโอนไปยังบุคคลอื่นแล้ว	๓๙
๔๗. ระยะเวลาสิ้นสุดการอายัด	๔๐
๔๘. พนักงานสอบสวนทำหนังสือขออายัด	๔๒
๔๙. การลงบัญชีอายัด กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์	๔๓

เรื่อง	หน้า
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการมอบอำนาจ	
๕๐. การมอบอำนาจจดทะเบียนต่างสำนักงาน	๘๕
๕๑. การทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่	๘๖
๕๒. การบอกเลิกการมอบอำนาจ	๘๗
๕๓. การตรวจสอบลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ	๘๘
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับใบแทน	
๕๔. ขอลอกใบแทนกรณีได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีใบต่อสูญหาย	๘๑
๕๕. การออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินชำรุดโดยขาดข้อความสำคัญ	๘๓
๕๖. การสอบสวนพยานกรณีออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๘๕
๕๗. ขอลอกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	๘๘
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับกรณีอื่น ๆ	
๕๘. การยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินของผู้เยาว์	๑๐๑
๕๙. ฟ้องถอนคืนการให้จากบุตรสะใภ้	๑๐๓

เรื่อง

หน้า

๖๐. จดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรส	๑๐๔
๖๑. การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	๑๐๖
๖๒. คนต่างด้าวขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน	๑๐๘
๖๓. ผู้อนุบาลขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถให้แก่ตนเอง	๑๑๐
๖๔. การเรียกเก็บและการนำส่งเงินภาษีอากร	๑๑๑
๖๕. ที่ดินจัดสรรรายเก่าได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ สนับสนุนการซื้อขายหรือไม่	๑๑๓
๖๖. การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย กรณีมีบ้าน ๑ หลัง ที่ดิน ๓ แปลง	๑๑๕
๖๗. กรณีจดทะเบียนไปโดยไม่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม	๑๑๗
๖๘. กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนการระจำยอม	๑๑๘
๖๙. กรณีการจดทะเบียนโอนผิดแปลง	๑๑๙
๗๐. กรณีธนาคารขอเพิ่มจำนวนเงินในสัญญาซื้อขายให้ตรงกับ จำนวนเงินที่ขายจริง	๑๒๑
๗๑. ขอเงินค่าธรรมเนียมคืนกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอน	๑๒๓
๗๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างการดำเนินการ เพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน	๑๒๕
๗๓. การควบบริษัท	๑๒๖
๗๔. กรณีชำระบัญชีเสร็จแล้ว แต่ยังมีที่ดินที่ไม่ได้โอนเหลืออยู่	๑๒๘

เรื่อง	หน้า
๗๕. กรณีบันทึกการแบ่งขายที่ดินของวัดให้ตกเป็นทางหลวงแผ่นดิน	๑๒๕
๗๖. กรณีเจ้าของที่ดินยื่นคำขอรังวัดร่วมกับเจ้าหน้าที่เวนคืน	๑๓๑
๗๗. การนับเวลาปิดประกาศการจดทะเบียน	๑๓๓
๗๘. การประกาศจดทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๑๓๕
๗๙. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมมอบหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินมาจดทะเบียน	๑๓๗
๘๐. การขอจดทะเบียนบรรยายส่วน	๑๓๙
๘๑. การนับวันให้ผู้ขอมาจดทะเบียน และการแจ้งผู้ขอกรณีมีผู้ขอหลายคน	๑๔๐
๘๒. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐาน ความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดง	๑๔๒
๘๓. การออกทะเบียนหรือตัวอย่างเกี่ยวกับคำสั่งทางปกครอง	๑๔๓
๘๔. การรวบรวมเรื่องเกี่ยวกับการตอบข้อหารือ	๑๔๕
• ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท	
๘๕. การบันทึกยืนยันคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว	๑๔๗
๘๖. กรณีไม่สามารถสอบสวนคนต่างด้าวได้	๑๔๘
๘๗. เขตที่ดินกรณีคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท	๑๕๐
๘๘. กรณีคนต่างด้าวจ้างหรือเช่าที่ดินของกลุ่มสมรสคนไทย	๑๕๑

เรื่อง

หน้า

๘๕. การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น	๑๕๓
๘๐. กรณีคนต่างด้าวจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส	๑๕๕
๘๑. นิติบุคคลต่างด้าวซื้อสิ่งปลูกสร้างราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน	๑๕๖
๘๒. การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก	๑๕๘
๘๓. การสอบสวนที่มาของแหล่งเงินได้	๑๖๐
๘๔. การสอบสวนผู้ถือหุ้น	๑๖๑
๘๕. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน	๑๖๒
๘๖. คนต่างด้าวซื้อบ้าน	๑๖๕
๘๗. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุด	๑๖๗
๘๘. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจ้างห้องชุด	๑๗๐
๘๙. คนต่างด้าวรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม	๑๗๒
๑๐๐. คนต่างด้าวขอรับมรดกตามพินัยกรรม	๑๗๕

ปัญหาเกี่ยวกับ มรดก

ประเด็นปัญหา ๑.

มรดกตกแก่ทายาทที่ถึงแก่ความตายแล้ว

มรดกของนาย ก. ตกให้แก่ นาย ข. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมตามกฎหมายของนาย ก. แล้ว แต่ยังมีหนี้ที่นาย ข. จะรับโอนมรดกที่ดินได้ถึงแก่ความตายไปเสียก่อน ถ้ามว่ากรณีนาย ข. ไม่มีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกของนาย ก. จะโอนมรดกที่ดินของนาย ก. ตรงไปยังทายาทของนาย ข. เลยได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๔๘๔๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง หารือการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (ตอบข้อหารือจังหวัดลำพูน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๘๔๒ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

แนวคำตอบ

ผู้จัดการมรดกของนาย ก. มีอำนาจหน้าที่จัดการได้เฉพาะกองมรดกของนาย ก. เท่านั้น ฉะนั้นในกรณีนี้จึงมีอำนาจแต่เพียงโอนทรัพย์มรดกของนาย ก. ให้แก่นาย ข. ซึ่งเป็นทายาทของนาย ก. เท่านั้น ไม่มีอำนาจหน้าที่เข้าไปจัดการทรัพย์มรดกของนาย ข. ที่ได้รับมาจากนาย ก. แต่อย่างใด เมื่อนาย ข.

ไม่มีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกของนาย ก. จะโอนที่ดินมรดกของนาย ก. ผ่านให้แก่ นาย ข. ได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

๑. ผู้จัดการมรดกของ นาย ก. โอนมรดกลงชื่อ นาย ข. (ผู้ตาย) เสร็จแล้วเมื่อเอกสารสิทธิในที่ดินเป็นชื่อนาย ข. แล้ว ทายาทของ นาย ข. จึงขอรับมรดกของนาย ข. ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ทายาทของนาย ข. ขอรับมรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ โดยบรรยายให้เห็นความต่อเนื่องในการรับมรดกแต่วิธีนี้ต้องยังไม่มีภาระจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของนาย ก. ในเอกสารสิทธิในที่ดิน และเวลาทายาทของนาย ข. ขอรับมรดกต่อเนื่องต้องให้ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ยินยอม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/๐๔๘๔๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

ประเด็นปัญหา ๒.

ผู้จัดการมรดกลงชื่อทายาทที่เสียชีวิตแล้วเป็นผู้รับมรดก

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของจดทะเบียนลงชื่อทายาทซึ่งเสียชีวิตไปแล้วเป็นผู้รับโอนมรดก ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๔๘๔๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒) (ตอบข้อหารือจังหวัดลำพูน) มักมีข้อโต้แย้งว่าเสียชีวิตไปแล้วจะรับมรดกได้อย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง, มาตรา ๑๕๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. มาตรา ๘๐, ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๔๘๔๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง หารือการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (ตอบข้อหารือจังหวัดลำพูน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๘๔๒ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

แนวคำตอบ

ตามกฎหมายเมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นย่อมตกให้แก่ทายาททันทีตามมาตรา ๑๕๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้นเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย มรดกของผู้ตายได้ตกแก่ทายาทของเจ้ามรดกแล้วตามกฎหมาย เพียงแต่ยังไม่ได้มาจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อทางทะเบียนเท่านั้น

ดังนั้น การลงชื่อทายาทที่เสียชีวิตแล้วเป็นผู้รับมรดกที่ดินตามคำขอของผู้จัดการมรดก จึงเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินให้ปรากฏสิทธิของทายาทที่ได้รับแล้วตามกฎหมาย (ก่อนที่ทายาทนั้นจะเสียชีวิต) ในหลักฐานทางทะเบียนว่ามรดกที่ดินนั้นตกให้แก่ทายาทคนใด เพื่อที่ทายาทของทายาทที่เสียชีวิตจะได้ยื่นขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไปได้โดยไม่ต้องไปร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกก่อน ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประเด็นปัญหา ๓.

การใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด. ๑ ก) และแบบการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘)

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ วางทางปฏิบัติให้การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๘๑ และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีเหตุผลใดที่ต้องใช้ทั้งแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และแบบพิมพ์ ท.ด.๘ แทนที่จะใช้แบบพิมพ์แบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น และมีเหตุผลใดที่ข้อ ๔๔ ของระเบียบฯ มรดก กำหนดให้การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีการประกาศก่อนจดทะเบียน ทำไมไม่สามารถจดได้ทันทีเหมือนกับกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

๑. วัตถุประสงค์การให้ใช้คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) กับการให้ใช้แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอน มรดก (ท.ด.๘) ต่างกัน กล่าวคือ คำขอฯ (ท.ด.๑) เป็นหลักฐานสำหรับทนายท แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนแบบบันทึกการ สอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) เป็นแบบบันทึกการสอบสวนของ พนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับสิทธิในการขอรับมรดกของทายาทที่มาจากจดทะเบียน ขณะนี้จึงจำเป็นต้องใช้แบบพิมพ์ทั้งสองแบบประกอบกันในการดำเนินการ หากต่อไปในอนาคตมีการเปลี่ยนรูปแบบของคำขอและวิธีการสอบสวนแล้ว อาจมีการนำมารวมเป็นเอกสารแบบเดียวกันได้

๒. ข้อ ๔๔ ของระเบียบฯ มรดกดังกล่าวถูกกำหนดขึ้นเพื่อให้ แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่สอดคล้องกับบทบัญญัติมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่กำหนดว่า ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกกรณีอื่น (ปัจจุบันมี แต่ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม) จะต้องประกาศตามมาตรา ๘๑ ก่อน เหตุผลที่ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมต้องประกาศก่อนจดทะเบียน เนื่องจากผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่มีการได้สวนพยานหลักฐานและประกาศ เหมือนเช่นการร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ซึ่งก่อนที่ศาลจะมีคำสั่ง ตั้งผู้จัดการมรดก ศาลจะได้สวนพยานหลักฐานและประกาศมาก่อนแล้ว ดังนั้น ในกรณีเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล เมื่อมาขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดก ตามคำสั่งศาล กฎหมายจึงไม่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องประกาศอีก แต่ กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมกฎหมายจึงจำเป็นต้องกำหนดขึ้นตอนประกาศ เพื่อหาผู้คัดค้านพินัยกรรมก่อน

ประเด็นปัญหา ๔.

กรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียน

โอนมรดก

กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินมาขอดำเนินการจดทะเบียนรับโอนมรดกเฉพาะส่วนตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมส่งมอบให้ เหตุใดไม่ยกเลิกระเบียบคำสั่งที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วเปลี่ยนเป็นให้ผู้ขอยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

กรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียน เนื่องจากเจ้าของรวมไม่ยอมส่งมอบให้ ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือได้ตามมาตรา ๘๑ ซึ่งเป็นวิธีการช่วยให้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้รับความเป็นธรรมในการจดทะเบียนอย่างไรก็ดี หากผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงาน

เจ้าหน้าที่จะกระทำได้ดีแค่เพียงแจ้งความดำเนินคดีกับผู้ยึดถือเท่านั้น ไม่สามารถ
ออกใบแทนให้ได้ เพราะกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ ถ้าผู้ยึดถือหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินไม่กลัวต่อคดีอาชญาฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานแล้วและผู้ขอยังไม่ได้
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน เป็นเรื่องที่ทนายต้องไปดำเนินการ
เพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเอง อาจเป็นการฟ้องต่อศาลเพื่อให้มี
การบังคับผู้ยึดถือส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้จดทะเบียนต่อไป
การที่จะแก้ไขระเบียบโดยเปลี่ยนจากให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินไปเป็นให้ทนายยื่นขอต่อศาลเพื่อขอออกใบแทน ต้องแก้ไข
กฎหมายและการแก้ไขกฎหมายในลักษณะลดขั้นตอนการทำงานของเจ้าหน้าที่
แต่เป็นการผลักภาระให้แก่ประชาชน ย่อมเป็นการยากที่จะเป็นไปได้ แต่อย่างใดก็ดี
หากต่อไปมีการแก้ไขกฎหมายโดยเพิ่มเติมให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออก
ใบแทนในกรณีนี้ได้ก็จะเป็นการสะดวกขึ้น

ประเด็นปัญหา ๕.

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง

กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง บ่อยครั้งที่ทายาทอื่นจะไปฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกทรัพย์มรดกคืน เป็นเหตุให้ต้องมีการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าว เหตุใดไม่ออกระเบียบสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกที่มีต่อกองมรดกไว้ก่อนจดทะเบียน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕, ๖๔๔๕/๒๕๔๔

แนวคำตอบ

เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์มรดกย่อมตกอยู่กับผู้จัดการมรดก โดยทายาทหมดสิทธิจัดการ ดังนั้น เมื่อผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกให้แก่ตนเอง หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว เชื่อว่าผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนให้ไป ไม่อาจปฏิเสธได้ หากทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคนใดเห็นว่าผู้จัดการมรดกแบ่งปันทรัพย์มรดกไม่เป็นธรรม ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอา กับผู้จัดการมรดกได้ตามกฎหมาย

การจะสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกก่อน
จดทะเบียน ไม่มีผลแตกต่างไปจากการไม่บันทึกเพราะเป็นหน้าที่ความ
รับผิดชอบของผู้จัดการมรดกจะต้องรับตามกฎหมายอยู่แล้ว ฉะนั้น การสั่งให้
บันทึกเพิ่มเติมจะเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่และการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โดย
ไม่จำเป็น แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ใดจะใช้ดุลพินิจบันทึกเพื่อความสะดวก
ของตนเองก็ไม่มีระเบียบใดห้ามไว้ เพียงแต่จะเป็นการปฏิบัติที่ไม่เหมือนกับ
สำนักงานที่ดินอื่นเท่านั้น

ประเด็นปัญหา ๖.

การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ

การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ เหตุใดต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับผู้ยึดถือทำไมไม่ให้ผู้ขอแจ้งความด้วยตนเองเลย

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ ผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ตามหมายเรียก ถือเป็นการขัดคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สั่งโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ที่จะแจ้งความดำเนินคดีกับผู้ขัดคำสั่งจึงเป็นเจ้าหน้าที่ซึ่งถือเป็นผู้เสียหายเท่านั้น ส่วนผู้ขอจดทะเบียนไม่ถือเป็นผู้เสียหายในเรื่องขัดคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่อาจแจ้งความเองได้

ประเด็นปัญหา ๓.

กรณีผู้จัดการมรดกไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อ
ผู้จัดการมรดก ขอโอนมรดกตรงไปยังทายาท

กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้ แต่ผู้จัดการมรดก
ไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก โดยจะขอ โอนมรดกตรงไปยังทายาท
ของเจ้ามรดกจะทำได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๖๓๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๐
เรื่อง ผู้จัดการมรดกขอให้โอนมรดกตรงไปยังทายาท

แนวคำตอบ

กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้ แต่ผู้จัดการมรดก
ไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ยินยอมให้ทายาท
รับโอนมรดกไปโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นนี้
สามารถดำเนินการได้โดยยังใช้หลักการเดิมตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๖๓๘/๒๕๕๐
ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๐ (ซึ่งจะได้มีการปรับปรุงระเบียบมรดกฯ
ในเรื่องนี้ต่อไป)

ประเด็นปัญหา ๘.

จดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ครบถ้วน

หากความปรากฏชัดแจ้งว่าการจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ครบถ้วน สามารถใช้แนวทางการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แทนการให้ผู้มีสิทธิรับมรดกไปใช้สิทธิทางศาล ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่ประชาชนได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

กรณีทายาทขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วปรากฏต่อมาว่า ทายาทแจ้งบัญชีเครือญาติไม่ครบ ซึ่งเท่ากับเป็นการปิดบังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขรายการจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถูกปิดบังต้องไปใช้สิทธิทางศาลแต่อย่างใด แต่หากผู้มีสิทธิรับมรดกเห็นว่าวิธีการตามมาตรา ๖๑ อาจล่าช้าและประสพจะไปฟ้องศาลเองก็สามารถกระทำได้อีกทางหนึ่ง โดยในส่วนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ ไปตามปกติ

ประเด็นปัญหา ๕.

การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล
ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) โดยไม่ต้องประกาศ

กรณีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดิน
ซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แล้วผู้จัดการมรดก
จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปนั้น ไม่ต้องมีการประกาศ จึงทำให้
ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงไม่ได้มาคัดค้านและโต้แย้งสิทธิในที่ดิน ทำให้มี
การโอนมรดกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน เหตุใดไม่ป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๑๕๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

การได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย
(มาตรา ๑๕๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การจดทะเบียน
โอนมรดกที่ดินแก่ทายาทเป็นเพียงการจดเพื่อให้ปรากฏหลักฐานการได้มา
ในทางทะเบียนเท่านั้น ไม่มีผลกระทบให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริง
เสียสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด เพราะตามกฎหมายแล้วสิทธิของเจ้ามรดกมีเหลืออยู่
เพียงใด ทายาทผู้รับมรดกก็ย่อมได้รับสิทธิไปเท่านั้น และแม้ว่าจะจดทะเบียน

โอนมรดกแก่ทายาทไปแล้ว ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงก็ยังขอจดทะเบียน
ได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ได้ หากอยู่ในหลักเกณฑ์ของกฎหมายและระเบียบ

ประเด็นปัญหา ๑๐.

ทนายทขอรับมรดกหลายคนไม่มาจดทะเบียนโอน
มรดกพร้อมกัน

กรณีมีทนายทขอรับมรดกหลายคน เมื่อประกาศรับกำหนดตาม
มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้ว จำเป็นหรือไม่ว่าทนายทที่ขอรับ
จะต้องมาจดทะเบียนพร้อมกันทุกคน สำนักงานที่ดินบางแห่งให้มาจดทะเบียน
กันทุกคน แต่บางแห่งใครมาจดทะเบียนก็ให้ไปตามสิทธิไม่ต้องมาจดทะเบียน
ทีเดียวทุกคน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

กรณีมีทนายทขอรับมรดกในคราวเดียวกันหลายคน และประกาศ
ครบกำหนดแล้ว วันที่นัดจดทะเบียนเป็นวันที่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนทุกคนต้อง

ไปดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกัน หากผู้ใดไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ก็ควรมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการแทน แต่มีเหตุจำเป็นที่ไม่อาจมอบอำนาจได้ และผู้จดทะเบียนโอนมรดกยืนยันว่าทายาทดังกล่าวที่ไม่มายังประสงค์จะรับมรดกเช่นเดิมและจะให้ลงชื่อทายาทที่ไม่ได้มาในวันจดทะเบียนตามคำขอเหมือนเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถสอบสวนและบันทึกถ้อยคำยืนยันและความประสงค์ของผู้ขอ (ทายาท) ที่มาทั้งหมดไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนใส่ชื่อทายาททั้งหมดตามที่ยื่นคำขอไว้ได้ ทั้งนี้ โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ๑๓๑ ข้อ ๔ (๑) โดยอนุโลม

ประเด็นปัญหา ๑๑.

การประกาศโอนมรดก

ผู้จัดการมรดกที่ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วโอนมรดกให้แก่ทายาทไม่ต้องประกาศ แต่ถ้าทายาทขอรับมรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องประกาศ ๓๐ วัน เหตุใดกฎหมายไม่บัญญัติให้กรณีที่ผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก และทายาทอื่นทุกคนยินยอมให้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกได้เลยไม่ต้องประกาศ

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

การโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่ไม่มีผู้จัดการมรดก อำนาจจัดการเป็นของทายาทด้วยกันมีโอกาสที่จะปกปิดทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้ง่าย เพื่อมิให้ทายาทอื่นเสียสิทธิถึงขั้นไปฟ้องร้อง กฎหมายจึงกำหนดขั้นตอนให้มีการประกาศก่อนจดทะเบียนโอนมรดกเพื่อหาทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกและถูกปกปิดได้มีโอกาสรับทราบการขอโอนมรดกของทายาทอื่นและมาได้แย้งคัดค้านก่อนมีการจดทะเบียนไปโดยปกปิดทายาทอื่น แต่ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่มีผู้จัดการมรดกซึ่งอาจจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือตามคำสั่งศาล

ซึ่งหากเป็นตามพินัยกรรมก็ยังคงต้องประกาศเช่นเดียวกัน การประกาศก็เพื่อหาผู้คัดค้านเกี่ยวกับพินัยกรรม ซึ่งถ้ามีผู้โต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับพินัยกรรมระหว่างประกาศ เช่น กล่าวอ้างว่าเป็นพินัยกรรมปลอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะกระทำได้อีกแต่รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในขั้นตอนกระบวนการพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการมรดกของศาลได้มีการประกาศหาผู้คัดค้านทางหนังสือพิมพ์ด้วยแล้ว จึงเป็นกรณีที่ศาลได้มีการไต่สวนพิสูจน์และมีการประกาศแล้ว ฉะนั้น ในชั้นจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลที่สำนักงานที่ดินจึงไม่ต้องประกาศหาผู้คัดค้านซ้ำอีก อีกทั้งสองกรณีเมื่อลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิแล้วผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายสามารถจัดการมรดกต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศหาผู้คัดค้านอีก และหากผู้จัดการมรดกจัดการมรดกไม่เป็นธรรมแล้ว ทายาทของเจ้ามรดกก็ชอบที่จะไปกล่าวหาเอาแก่ผู้จัดการมรดกได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ประเด็นปัญหา ๑๒.

ค่าธรรมเนียมโอนมรดกให้บริษัทผู้รับพินัยกรรม

เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินให้บริษัทได้ หรือไม่ และในการจดทะเบียนโอนมรดกคิดค่าธรรมเนียม และภาษีธุรกิจเฉพาะอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒. คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกที่เจ้ามรดกได้มาเกิน ๕ ปี ให้แก่ผู้รับพินัยกรรมซึ่งมิใช่ทายาทโดยธรรม

แนวคำตอบ

ไม่มีกฎหมายห้ามนิติบุคคลเป็นผู้รับพินัยกรรม แต่ในการสอบสวนต้องระมัดระวังและตรวจสอบโดยรอบคอบว่าแท้จริงพินัยกรรมนั้นกระทำการเพื่อมีเจตนาเป็นนิติกรรมอำพรางนิติกรรมอื่นที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น เป็นที่ดินที่มีการห้ามโอนตามกฎหมาย แล้วฝ่าฝืนขายกันในระหว่างห้ามโอน

แต่เกรงว่าหากเจ้าของตายจะกลายเป็นมรดกแก่ทายาทโดยธรรม และเมื่อครบกำหนดห้ามโอนแล้วจะไม่โอนให้บริษัทผู้ซื้อ จึงให้ผู้ขายทำพินัยกรรมตัดทายาทอื่นไว้ เป็นต้น ดังนั้น หากจากการสอบสวนเป็นที่ยุติว่าไม่ใช่กรณีหลบเลี่ยงกฎหมายอื่นและเป็นเรื่องเจ้ามรดกประสงค์จะยกมรดกให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเจ้ามรดกจริง (ปกติไม่น่าจะเป็นไปได้ แต่อาจมีแต่ไม่ใช่มรดก เช่น กรณีเป็นตัวแทนถือที่ดินไว้แทนบริษัท เป็นต้น) เจ้าของที่ดินก็สามารถทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่บริษัท จำกัดซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายได้ โดยพินัยกรรมจะมีผลเมื่อผู้ทำพินัยกรรมเสียชีวิตแล้ว กรณีผู้รับพินัยกรรมเป็นนิติบุคคลขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรม ในการจดทะเบียนโอนมรดกขณะนี้ จะเสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนโอนมรดกไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

๓. ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย จะเสียร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนนั้นหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เรียกเก็บจากราคาสูง

การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดก ซึ่งไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะต้องเป็นการโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ (๖) (จ) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ หรือเป็นการโอนเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่เจ้ามรดกได้มา ไม่ว่าผู้รับพินัยกรรมจะเป็นใครก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๓๔๓๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

ประเด็นปัญหา ๑๓.

การจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓

กรณีมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ไว้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท จะต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) หรือไม่ เนื่องจากไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมายฉบับที่ ๗ ข้อ ๖ (๘)

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๗๗, ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

แนวคำตอบ

การโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโอนมรดกไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่มีกฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะแล้ว มีผลให้การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗

(พ.ศ. ๒๕๕๙)๑ ในเรื่องประกาศอีกแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อ
ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมลงในหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส.๓) แล้ว การที่ผู้จัดการมรดกของจดทะเบียนโอนมรดกต่อไป
ให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องประกาศ ไม่ว่าจะประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน หรือตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙)๑

แต่ถ้าจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส.๓) แล้วจะจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปที่ไม่ใช่โอนมรดก
เช่น ผู้จัดการมรดกของจดทะเบียนขาย จำนอง หรือให้เช่า เช่นนี้ต้องประกาศ
แต่เป็นการประกาศตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙)๑ โดยจะอ้างว่า
เป็นนิติกรรมต่อเนื่องกับผู้จัดการมรดกซึ่งไม่ต้องประกาศไม่ได้

ประเด็นปัญหา ๑๔.

การปิดประกาศและการส่งประกาศโอนมรดก

การปิดประกาศการโอนมรดกไม่มีเจ้าหน้าที่เป็นผู้ปิดประกาศ และกรณีส่งประกาศทางไปรษณีย์ไม่ส่งทางประกาศที่สำนักงานที่ดินมีแต่หลักฐานใบลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์ จะใช้หลักฐานใบตอบรับดังกล่าวเป็นหลักฐานการปิดประกาศที่ไม่ส่งคืนมาได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕

ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แนวคำตอบ

การปิดประกาศมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ปิดประกาศเฉพาะกรณีปิดประกาศที่สำนักงานที่ดิน หากกรณีปิดประกาศที่สถานที่อื่น พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แต่เพียงส่งประกาศไปให้ผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายทำการปิดประกาศเท่านั้น ไม่มี

หน้าที่ไปปิดประกาศเสียเองแต่อย่างใด และจะใช้หลักฐานการลงทะเบียนตอบ
รับทางไปรษณีย์ (ใบเหลือง) แทนทางหมาย (หนังสือแจ้งว่าได้ปิดประกาศแล้ว)
ไม่ได้ เนื่องจากการเริ่มนับวันประกาศว่าจะครบกำหนดเมื่อใด จะนับวันรุ่งขึ้น
ของการปิดประกาศนับสุดท้าย จึงต้องทราบว่าการประกาศแต่ละฉบับปิดเมื่อใด
แต่หลักฐานการลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์ (ใบเหลือง) เป็นหลักฐานแสดง
ว่าได้รับประกาศเพื่อนำไปปิดแล้วเท่านั้น ไม่ใช่หลักฐานว่าปิดประกาศแล้ว
เมื่อใด จึงใช้แทนกันไม่ได้

ประเด็นปัญหา ๑๕.

การยกเลิกคำขอกรณีไม่มาโอนมรดกภายในเวลาที่กำหนด

กรณีมีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกหลายคน ทายาทบางคนขอรับมรดก บางคนไม่ขอรับมรดกยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกไปทั้งหมด ตามกฎกระทรวง กำหนดให้นำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทมาส่งมอบให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วัน ถ้าไม่ส่งมอบภายในกำหนดให้ยกเลิกคำขอ เห็นว่าไม่ควรยกเลิกคำขอ เพราะแม้ยกเลิกคำขอทายาทก็สามารถยื่นขอใหม่ได้เป็นการเพิ่มงาน เหตุใดไม่ให้รอเรื่องไว้โดยไม่ถือเป็นงานค้าง เมื่อทายาทนำหลักฐานมาส่งมอบเมื่อใดจึงดำเนินการต่อไป

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมาโดยทางมรดกไม่มีพินัยกรรม และมีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน โดยทายาทบางคนมาขอ

จดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ว่าเป็นผู้ขอรับมรดกนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชี
เครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของ
ทายาทนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ถ้าไม่
นำมาแสดงภายในกำหนดตามที่ประกาศ ให้ยกเลิกคำขอ ดังนั้น หากผู้ขอไม่
สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกหรือนำทายาท
มาให้ถ้อยคำยินยอมภายหลังครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่
ก็ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอถูกยกเลิกไปโดยอำนาจของ
กฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว การสั่งยกเลิกคำขอเป็นการสั่ง
ตามกฎหมายเพื่อเป็นหลักฐานว่าคำขอได้ถูกยกเลิกแล้วเท่านั้น ฉะนั้น เมื่อกฎหมาย
ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เช่นนี้ก็ต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดไว้คือ
ต้องยกเลิกคำขอ หากทางปฏิบัติจะยังไม่ยกเลิกทันทีเก็บเรื่องไว้แล้วรอหลักฐาน
ของทายาท เจ้าหน้าที่ก็ต้องสอบสวนและตรวจสอบเอกสารใหม่ก็เท่ากับ
รับคำขอใหม่ และที่สำคัญหากมีปัญหาหรือการคัดค้านมรดกพนักงานเจ้าหน้าที่
ก็ต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

วิธีปฏิบัติในการนี้ได้กำหนดไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘
ข้อ ๑๒ โดยให้เจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่

ประเด็นปัญหา ๑๖.

การสอบสวนเปรียบเทียบ

กรณีประกาศมรดกแล้วมีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้แย่งคัดค้านตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร เหตุใดจึงไม่แก้ไขกฎหมายเป็นไม่ต้องสั่งการ เนื่องจากตามกฎหมายและระเบียบได้ให้สิทธิฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องศาลภายในกำหนดแล้ว

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

กรณีประกาศมรดกแล้วมีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้แย่งคัดค้านตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐานข้อเท็จจริงและหลักกฎหมาย และให้สั่งไว้ด้วยว่าถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่ง ฝ่ายนั้นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากไม่มีผู้ใดฟ้องต่อศาลเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามที่

สั่งการไว้ ในกรณีนี้เห็นว่าตามกฎหมายกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดหกสิบวัน ถ้าไม่มีการไปฟ้องศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามที่สั่งการ ดังนั้น เจตนารมณ์ของกฎหมายจึงต้องการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและเป็นคนกลางได้พิจารณาและสั่งการก่อนว่าตามกฎหมายใครมีสิทธิดีกว่ากันอย่างไรในเบื้องต้น หากผู้ใดไม่พอใจคำสั่งจึงค่อยไปใช้สิทธิทางศาล อันเป็นการลดภาระแก่ประชาชนที่จะต้องไปฟ้องศาลทุกเรื่อง เพราะบางเรื่อง การชี้ขาดข้อกฎหมายของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถยุติข้อโต้แย้งกันโดยไม่ต้องไปฟ้องศาล ฉะนั้น ตามกฎหมายแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสั่งการในเรื่องมรดกว่าจะดำเนินการอย่างไรหรือโอนมรดกให้แก่ผู้ใดก่อน เมื่อไม่มีผู้ใดไปฟ้องศาลจะได้ดำเนินการตามที่สั่งการต่อไปได้

ประเด็นปัญหา ๑๗.

การปิดประกาศมรดกในเขตเทศบาล

การปิดประกาศเรื่องมรดก กรณีที่ทำการกำนันและบริเวณที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาลยกเลิกไม่มีกำนันท้องที่แล้ว ไม่อาจส่งประกาศให้กำนันท้องที่นำไปปิดได้และไม่อาจส่งให้สำนักงานเทศบาลดำเนินการแทนกำนันท้องที่ได้ จะปฏิบัติอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แนวคำตอบ

กรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลซึ่งไม่มีกำนันท้องที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้ไปปิดบริเวณที่ดินด้วยตนเอง ไม่อาจให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเทศบาลไปปิดได้ เพราะตามกฎหมายการปิดประกาศในบริเวณที่ดินมีเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเทศบาล และไม่อาจให้เจ้าของที่ดินไปปิดได้เช่นกัน เพราะไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าการปิดประกาศจริงหรือไม่

ประเด็นปัญหา ๑๘.

การส่งประกาศมรดกให้แก่ทายาท

การส่งประกาศให้ทายาทกรณีขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ส่งเฉพาะทายาทที่ไม่ได้มาให้ถ้อยคำกับพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้นได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘

แนวคำตอบ

ตามหลักกฎหมายมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศมรดกให้แก่บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้ โดยระเบียบปฏิบัติได้กำหนดให้ทำหนังสือส่งประกาศให้กับทายาทผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติเท่านั้น ทั้งนี้ ให้สอบถามผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกไว้เป็นหลักฐานว่าผู้ขอจะเป็นผู้นำหนังสือและประกาศไปส่งเองหรือจะให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ส่งให้ เห็นได้ว่ากฎหมายและระเบียบไม่ได้กำหนดว่าให้ส่งเฉพาะผู้ที่ไม่

มาขอรับมรดกหรือไม่มาให้ถ้อยคำยินยอม ดังนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ทำหนังสือส่งประกาศให้แก่ทายาทตามบัญชีเครือญาติ ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ขัดต่อกฎหมาย แต่หากผู้ขอหรือทายาทที่มาให้ถ้อยคำยินยอมได้แจ้งความประสงค์ว่าไม่ต้องส่งประกาศให้อีก เนื่องจากได้รับทราบแล้ว เช่นนี้ถือว่าเขาสิทธิที่จะรับประกาศ กรณีเช่นนี้ทางปฏิบัติต้องบันทึกไว้เป็นหลักฐานว่าได้รับทราบประกาศแล้วไม่ประสงค์ให้เจ้าหน้าที่ส่งประกาศให้อีกแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามวิธีดีขณะนี้อยู่ระหว่างการขอแก้ไขกฎหมายให้ส่งประกาศให้เฉพาะทายาทที่ไม่ได้มาให้ถ้อยคำเท่านั้น

ปัญหาเกี่ยวกับ ขยายผล / จำนอง

ประเด็นปัญหา ๑๘.

ค่าใช้จ่ายการไถ่จากขายฝาก

การไถ่จากขายฝากระหว่างที่สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดจะ
เสียค่าใช้จ่ายอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘
มิถุนายน ๒๕๔๔ เรื่อง หารือขอทราบแนวทางปฏิบัติ

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗
มีนาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์
การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘
มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อ
กรมสรรพากร กรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์

แนวคำตอบ

การไถ่จากขายฝากระหว่างที่สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนด ใน
การจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝาก เสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม แปลงละ ๕๐ บาท ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

๒. ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน
ประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓
เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

๓. เสียภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณตามราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ นับระยะเวลาการถือครองตั้งแต่วันจดทะเบียนขายฝาก จนถึงวัน
จดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากโดยนับตามปีปฏิทิน

๔. อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๕๑๕/ว ๐๕๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๕

ประเด็นปัญหา ๒๐.

**การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การจดทะเบียน
ไถ่จากขายฝาก**

กรณีผู้รับซื้อฝากสลักหลังหนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้รับซื้อฝาก
ว่าได้รับชำระสินไถ่เรียบร้อยแล้ว ยินยอมให้ไถ่ถอนขายฝากได้ แล้วผู้ขายฝาก
นำหลักฐานดังกล่าวพร้อมหนังสือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาจดทะเบียนไถ่ถอน
ขายฝากซึ่งต้องมีการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับซื้อฝาก
ซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ไม่มาในวันจดทะเบียนด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ
จดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากได้หรือไม่ ถ้าไม่มีการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗
มีนาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์
การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

แนวคำตอบ

การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากโดยผู้รับซื้อฝากสลักหลังสัญญา
ขายฝากแล้วผู้ขายฝากนำสัญญาพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอ
จดทะเบียนฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนไถ่จาก

ขายฝากได้ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่การไถ่จากขายฝาก จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในขณะที่ยจดทะเบียน โดยหน้าที่ในการเสีย ภาษีเงินได้เป็นของผู้รับซื้อฝาก เมื่อผู้รับซื้อฝากผู้มีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ผู้ขายฝากจึงมีหน้าที่ต้อง หักภาษีเงินได้ฯ ซึ่งต้องหักภาษีและส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในนามของผู้รับซื้อฝาก ให้ครบถ้วน เมื่อมีการชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว (โดยผู้ขายฝากเป็นผู้ชำระแทนผู้รับซื้อฝาก) พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถ จดทะเบียนไถ่จากขายฝากให้ได้

ประเด็นปัญหา ๒๑.

การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และการนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน

กรณีได้ที่ดินมาโดยการรับมรดก เมื่อปี ๒๕๓๕ และจดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้ปี ๒๕๕๑ มีกำหนดสองปี ได้จากขายฝากภายในกำหนดเวลา ปี ๒๕๕๒ แล้วขายต่อในวันเดียวกัน กรณีเช่นนี้ถือว่าได้มาโดยการรับมรดก หรือได้มาโดยทางอื่น และมีการขายต่อในวันเดียวกันต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย หรือภาษีธุรกิจเฉพาะอย่างไร หรือไม่ และการนับระยะเวลานับตั้งแต่วันที่เมื่อใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๔๘ (๔) วรรคสี่ แห่งประมวลรัษฎากร

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร กรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์

แนวคำตอบ

๑. กรณีที่ดินได้มาโดยการรับมรดก ต่อมาได้จดทะเบียนขายฝาก และจดทะเบียนได้จากขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ต้องถือว่าเป็นการได้ที่ดินมาโดยทางอื่น เพราะเป็นการได้ที่ดินกลับคืนมาโดยการได้จากขายฝาก ไม่ใช่ได้มาโดยทางมรดก

๒. กรณีจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน ต้องเสียภาษีอากรการจดทะเบียนขาย ดังนี้

๒.๑ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยที่การนับจำนวนปีถือครองตามมาตรา ๔๘ (๔) วรรคสี่ แห่งประมวลรัษฎากร ให้นับจำนวนปีตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ ไป ดังนั้น เมื่อจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน จึงต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยนับจำนวนปีถือครองเป็นหนึ่งปี

๒.๒ ภาษีธุรกิจเฉพาะ เมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินก่อนการขายฝากตั้งแต่ได้มาโดยทางมรดกปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ระยะเวลาระหว่างขายฝากในปี พ.ศ. ๒๕๕๑ จนถึงระยะเวลาหลังจากขายฝากในปี พ.ศ. ๒๕๕๒ เกิน ๕ ปี ในการจดทะเบียนขายครั้งใหม่ จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓)

๒.๓ อากรแสตมป์ เมื่อกรณีตามคำถามไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงต้องเสียอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

ประเด็นปัญหา ๒๒.

ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนขายฝาก

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒๔ (๑) วรรคสอง กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ ซึ่งแต่ละวันหัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีงานจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมอยู่หลายประเภท บางครั้งทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนไม่มาก แต่ต้องรอหัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนเป็นการเสียเวลา มีทางแก้ไขหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๕

แนวคำตอบ

ตามที่กรมที่ดินได้กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์นั้น ก็เนื่องจากว่าก่อนจดทะเบียน ต้องให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากให้ผู้ขายฝากทราบเสียก่อน ซึ่งเห็นว่าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีประสบการณ์ที่สูงกว่ามีความรู้ที่จะสามารถอธิบายข้อกฎหมายได้ดีกว่าเจ้าหน้าที่สอบสวนซึ่งจะต้องปฏิบัติงานในการ

สอบสวนผู้มาติดต่ออยู่ตลอดเวลา หากจะต้องให้ชี้แจงเกี่ยวกับเรื่องการ
จดทะเบียนขายฝากโดยจะต้องใช้เวลาชี้แจงให้ผู้ขายฝากเข้าใจ ก็คงจะชี้แจง
ไม่ได้รายละเอียดเท่าที่ควร

ทั้งนี้ หากหัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้
ตามระเบียบกรมที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็น
ผู้จดทะเบียนและชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากได้

ประเด็นปัญหา ๒๓.

การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตาม

พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

การที่ผู้รับจ้างนอง หรือผู้รับซื้อฝาก ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา มาขอจดทะเบียนรับจ้างนองที่ดินหรือรับซื้อฝาก เป็นประจำจะเข้าข่ายการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จะมีหลักเกณฑ์การพิจารณาอย่างไรที่จะถือว่าเข้าข่ายและต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจดังกล่าวต่อกระทรวงการคลังก่อน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

ปัจจุบันพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ยกเลิก และให้ใช้พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ มีหลักการพิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนี้

๑. ต้องมีการรับฝากเงินจากประชาชนและใช้เงินนั้นในการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองหรือการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการขายฝาก

๒. การให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีการรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการขายฝากเพียงอย่างเดียวไม่มีการรับฝากเงินและใช้เงินนั้นในการให้กู้ยืมแก่ประชาชนด้วย แม้จะได้กระทำเป็นทางการค้าปกติก็ไม่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติ

๓. สถาบันการเงินตามความหมายในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และคำว่า “ธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย แต่ไม่รวมถึงธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ไม่มีสาขาในประเทศไทย

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๗๕๕ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๗ และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ แล้ว

ประเด็นปัญหา ๒๔.

การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้าง

การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจ้างตามสัญญาจ้างหลักและสัญญาจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติวางไว้อย่างชัดเจนว่าจะต้องดำเนินการ โอนสิทธิการรับจ้างที่ดินอันเป็นทรัพย์จ้างตามสัญญาจ้างหลัก และสัญญาจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ไปในคราวเดียวกันหรือไม่ ทำให้การปฏิบัติในแต่ละสำนักงานที่ดินไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจ้างที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

แนวคำตอบ

การจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นการเพิ่มหลักประกันในสัญญาจ้าง มีผลให้หลักทรัพย์เดิมและหลักทรัพย์ที่จ้างเพิ่ม จ้างอยู่ตามสัญญาจ้างฉบับเดียวกัน เมื่อจะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้าง จึงต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างที่ดินอันเป็นหลักประกันตามสัญญาจ้างหลักและสัญญาจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ไปในคราวเดียวกัน

ประเด็นปัญหา ๒๕.

ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างในสารบบไม่ตรงกับประกาศ

ขายทอดตลาด

การจดทะเบียนระบับจำนอง และขายตามคำสั่งศาล กรณีในสารบบระบุสภาพของสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประกาศการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ทำให้มีปัญหาในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เรื่อง การดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

แนวคำตอบ

การซื้อขายจากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์หรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย โดยฝ่ายผู้ขาย

เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้ไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำแต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้ในหลายวิธี เช่น การตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาดหรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๕ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้วจึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ประเด็นปัญหา ๒๖.

ชื่อประเภทการจดทะเบียน “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน”

กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน” เนื่องจากสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งถือปฏิบัติไม่เหมือนกัน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

แนวคำตอบ

กรณีการจำนองกับการจำนองเป็นประกัน ซึ่งธนาคารมักจะใช้คำว่า “จำนองเป็นประกัน” ซึ่งจะกลายเป็นประเพณีว่าธนาคารจะต้องมีคำว่า “เป็นประกัน” ต่อท้าย โดยหลักกฎหมายแล้ว การจำนองก็คือการนำทรัพย์มาตราไว้เป็นประกัน ดังนั้นไม่ว่าจะใช้คำว่า “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน” ก็มีความหมายอย่างเดียวกัน แต่ปัจจุบันได้มีระเบียบกำหนดให้ใช้คำว่า “จำนอง” อย่างเดียวไม่มีคำว่า “เป็นประกัน” ซึ่งในกรณีนี้ธนาคารบางแห่งได้หารือมาและได้แจ้งให้ทราบแล้ว ดังนั้น หากมีปัญหาก็สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ แต่ไม่ใช่กรณีที่สาเหตุให้ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรชี้แจงเกี่ยวกับการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ธนาคารทราบจนเป็นที่เข้าใจ

ประเด็นปัญหา ๒๗.

การไถ่ถอนจากจำนองและการโอนสิทธิการรับจำนอง

บริษัท เอ จำนองที่ดินไว้กับสถาบันการเงิน ต่อมาสถาบันการเงินนั้นได้ปิดกิจการลง และกองทุน บี ได้ประมูลซื้อหนี้มาจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งมีหนี้ของบริษัท เอ ด้วย ต่อมากองทุน บี ขายหนี้ของบริษัท เอ ให้กับนาย ก. ปัจจุบันบริษัท เอ ได้ชำระหนี้ให้กับนาย ก. แล้ว บริษัท เอ กับนาย ก. มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ได้หรือไม่ หรือจะต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องมาขอจดทะเบียนสิทธิการรับจำนองให้ปรากฏทางทะเบียนเสียก่อน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๓๐๕, ๓๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๘

แนวคำตอบ

การที่กองทุน บี รับซื้อหนี้ของบริษัท เอ มาจากสถาบันการเงินเจ้าหนี้ (ผู้รับจำนองเดิม) ย่อมมีผลให้สิทธิการรับจำนองที่ดินที่บริษัท เอ จำนองเป็นประกันหนี้โอนมาเป็นของกองทุน บี ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง และ

เมื่อกองทุน บี ขายสิทธิเรียกร้องในหนี้รายนี้ให้แก่ นาย ก. สิทธิการรับจ้าง
ดังกล่าวย่อมตกได้แก่ นาย ก. ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องด้วย ตามมาตรา ๓๐๕
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการที่สิทธิการรับจ้างโอนไป
ยังผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง (ผู้รับโอนสิทธิการรับจ้าง) เป็นการโอนไปโดย
ผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้จดทะเบียน แต่ถ้าไม่นำความไป
จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับระหว่าง
คู่กรณีเท่านั้น และจะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ ซึ่งหาก
พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ถอนจากจ้าง ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง
ขอจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจ้างทุกทอดก่อน ตามระเบียบ
กรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับจ้างที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๘

ประเด็นปัญหา ๒๘.

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมระหว่างจำนวนสิ่งปลูกสร้าง
กับจำนวนแปลงโฉนดที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ๔ หลัง ตั้งอยู่ในโฉนดที่ดิน
๓ แปลง จะเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร ระหว่างเรียกเก็บตามจำนวนสิ่งปลูกสร้าง
หรือเรียกเก็บตามจำนวนแปลงโฉนดที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

แนวคำตอบ

ตามประเด็นปัญหามีข้อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าเป็นการจำนวน
เพิ่มหลักทรัพย์อะไร ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก ถ้าจำนวนที่ดินพร้อม
สิ่งปลูกสร้างมีโฉนดที่ดิน ๓ แปลงเป็นหลัก แต่ถ้าจำนวนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง
อย่างเดียวก็ต้องยึดสิ่งปลูกสร้าง ๔ หลังเป็นหลักในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ประเด็นปัญหา ๒๕.

การไถ่ถอนจากจำนองบางราย

บริษัทได้กู้ยืมเงินจากผู้รับจำนองหลายราย และได้จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่ผู้รับจำนองหลายรายนั้นรวมกันโดยไม่ได้แยกวงเงินจำนองของผู้รับจำนองแต่ละราย ดังนี้ หากบริษัทได้ชำระหนี้แก่ผู้รับจำนองบางรายครบถ้วนก่อน จะสามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะรายที่ได้ชำระหนี้ครบถ้วนนั้นได้หรือไม่ หากไม่สามารถจดทะเบียนได้จะต้องดำเนินการอย่างไร จึงจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองแต่เพียงบางรายดังกล่าวได้

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๕), (๒๐)

แนวคำตอบ

การที่บริษัทได้กู้ยืมเงินจากผู้รับจำนองหลายรายและจดทะเบียนจำนองไว้แก่ผู้รับจำนองหลายรายรวมกันโดยไม่ได้แยกหนี้แต่ละรายไว้เป็นกรณีจำนองต่อเจ้าหนี้หลายรายที่เป็นเจ้าหนี้ร่วมกัน จึงไม่อาจจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางรายเฉพาะรายที่ได้ชำระหนี้แล้วได้ เนื่องจากมิได้มีการแยกหนี้แต่ละรายไว้ ทางแก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองทั้งหมดต้องจดทะเบียนแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันเพื่อแยกวงเงินจำนองแต่ละรายให้ชัดเจนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองบางรายได้

ประเด็นปัญหา ๓๐.

การจดทะเบียนจำนองเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินไม่ให้ความร่วมมือ

กรณีจดทะเบียนจำนอง ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินมักมาล่าช้า ทำให้ประชาชนต้องรอนานหรือให้ประชาชนถือเรื่องมาขอจดทะเบียนจำนองฝ่ายเดียว กรณีเช่นนี้สามารถสอบสวนประชาชนผู้จำนองไปฝ่ายเดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๕
เรื่อง การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แนวคำตอบ

แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดินได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่าย โดยให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอและลงลายมือชื่อในชั้นสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นตามปัญหาพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจกับผู้ขอว่ายังไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินยังไม่มาหรือให้ประชาชนมาฝ่ายเดียว เพราะวาระบบของการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่าย หากสอบสวนเพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย เพราะกระทำไปโดยไม่มีอำนาจและไม่ถูกต้องตามขั้นตอนและวิธีการ

ประเด็นปัญหา ๓๑.

การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างที่ดินที่มีการยึดหรืออายัดตามประมวลรัษฎากรหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

บริษัทบริหารสินทรัพย์ดกลรับโอนสิทธิการรับจ้างที่ดินจากธนาคารผู้รับจ้าง แต่ที่ดินแปลงดังกล่าวถูกศาลสั่งยึดอายัดไว้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำนักงานที่ดินบางแห่งรับจดทะเบียนโดยให้เหตุผลว่า ไม่มีผลต่อคำสั่งอายัดของศาลเพราะเป็นเพียงการเปลี่ยนตัวเจ้าหนี้เท่านั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยังคงเดิมสถานะการรับจ้างยังคงมีอยู่ แต่สำนักงานที่ดินบางแห่งไม่รับจดทะเบียน แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๖ เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างที่ดินที่มีการยึดหรืออายัดตามประมวลรัษฎากรหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

แนวคำตอบ

กรณีที่ดินมีการยึดหรืออายัดตามประมวลรัษฎากรหรือตามคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมที่ดินได้หารือกับกรมสรรพากรและกรมบังคับคดีแล้วปรากฏผลการพิจารณาว่าการโอนสิทธิการรับจ้างมิใช่การโอนกรรมสิทธิ์

ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจ้าง
ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด ซึ่งเป็นการได้สิทธิจ้างมาจากผู้รับจ้างเดิม
เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษามีได้ก่อให้เกิดขึ้น
จึงชอบที่ผู้รับโอนสิทธิการรับจ้างจะนำความที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสิทธิรับ
จ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๙๔๖ ได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนโอน
สิทธิการรับจ้างตามข้อเท็จจริงดังกล่าวได้ แต่เมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้ง
การโอนสิทธิการรับจ้างนั้นให้หน่วยงานที่ส่งยึดหรืออายัดทราบด้วย ซึ่ง
กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติเรื่องนี้ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งทราบแล้วตาม
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖

ประเด็นปัญหา ๓๒.

**การจดทะเบียนปลดจำนอง กรณีจำนองที่ดินและ
จำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง**

บริษัท ก. จดทะเบียนจำนองที่ดิน ๓ แปลง ไว้กับธนาคาร ข. ต่อมาได้จดทะเบียนจำนองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันโดยไม่เพิ่มวงเงิน ในพื้นที่ได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน ๓ แปลงดังกล่าว หลังจากนั้นบริษัท ก. ต้องการที่จะขายที่ดิน ๓ แปลง ที่จำนองไว้ จะมีผลทำให้การจำนองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มหลักทรัพย์ระงับหรือสิ้นสุดไปด้วยหรือไม่ และต้องดำเนินการอย่างไร หากการจำนองดังกล่าวสิ่งปลูกสร้างที่นำมาเพิ่มหลักทรัพย์ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนี้ดังกล่าวอยู่เช่นเดิม

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๑๒) วรรคหนึ่ง

แนวคำตอบ

ตามปัญหาเป็นกรณีที่ดินทั้ง ๓ แปลง และสิ่งปลูกสร้างมีการจำนองเป็นประกันหนี้รายเดียวกันผูกพันอยู่ หากผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้ที่ดินเพียง ๓ แปลง พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการ

ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน คู่กรณีก็สามารถดำเนินการขอจดทะเบียน
ประเภทปลอดจำนองได้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐
ข้อ ๒๔ (๑๒) วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็น
ประกันหนี้ในวงเงินตามสัญญาจำนองอยู่ตามเดิม

ประเด็นปัญหา ๓๓.

การระบุลำดับของการจำนอง

จดทะเบียนจำนองไว้หลายลำดับ ภายหลังมีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปเพียงบางลำดับ เช่น จำนองลำดับที่หนึ่ง ถึงลำดับที่สี่ไว้ และมีการไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สามแล้ว ภายหลังมีการจำนองต่อมาอีก ขอทราบว่าการจำนองภายหลังจะใช้ลำดับที่เท่าใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๔), ๒๖ (๑)

แนวคำตอบ

กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้จดทะเบียนจำนองลำดับต่อไปจากลำดับที่จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว หากมีการไถ่ถอนไปเพียงบางลำดับ ยังไถ่ถอนไม่หมดทุกลำดับ ถ้ามีการจำนองต่อไปอีกก็ใช้ลำดับต่อไป ไม่นำลำดับที่ไถ่ถอนไปแล้วมาใช้ เพราะจะทำให้สับสน เช่น จำนองลำดับที่หนึ่ง ถึงลำดับที่สี่ไว้ และมีการไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สามแล้ว ภายหลังมีการจำนองต่อมาอีกก็ใช้จำนองลำดับที่ห้า แต่ถ้ามีการจำนองลำดับที่หนึ่ง ถึงลำดับที่สี่ไว้ และมีการไถ่ถอนจำนองลำดับที่สี่ไปแล้ว ภายหลังมีการจำนองต่อมาอีกจึงใช้จำนองลำดับที่สี่

ปัญหาเกี่ยวกับ
เช่า / ได้มาโดยการครอบครอง

ประเด็นปัญหา ๓๔.

การบันทึกคู่กรณีการจดทะเบียนเช่าระหว่างจำนอง

การจดทะเบียนเช่าระหว่างจำนอง เมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอมให้จดทะเบียนเช่าแล้ว ยังคงต้องบันทึกคู่กรณีรับทราบว่าการเช่าอาจถูกเพิกถอนได้ หากทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย อีกหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

การเช่าเป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่ทรัพย์สินจึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองยินยอม แต่ก่อนจดทะเบียนเช่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบว่ามีถึงคราวต้องบังคับจำนองและการจดทะเบียนเช่าไปในระหว่างจำนองทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ผู้รับจำนองอาจร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนการเช่านั้นได้ เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้ามีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนองมาว่ารับทราบในการเช่าแล้วทำนองว่าไม่ขัดข้อง ก็ไม่ต้องบันทึกคู่กรณีรับทราบอีกแต่ประการใด

ประเด็นปัญหา ๓๕.

การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่า

การจดทะเบียนเช่าที่มีได้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า แต่คู่กรณีตกลงให้สิทธิการเช่าตกทอดทางมรดกจะสามารถจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

การเช่า เป็นบุคคลสิทธิ ตามปกติสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมเป็นอันระงับไป ดังนั้น หลักการเรื่องเช่าจึงถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ กล่าวคือถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับ แต่ในการทำสัญญาเช่าธรรมดา ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจมีข้อตกลงต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าก็ได้ ตามประเด็นปัญหาสัญญาเช่าธรรมดาที่ไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า คู่กรณีอาจตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้สิทธิการเช่านั้นตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ เมื่อผู้เช่าตายพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถรับจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าให้แก่ทายาทของผู้เช่าได้ แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าสัญญาเช่าดังกล่าวมิใช่นิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินที่มีการหลบเลี่ยงกฎหมายด้วย

ประเด็นปัญหา ๓๖.

ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า

การจดทะเบียนเช่าพื้นที่อาคารเพื่อทำการค้าขาย มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๕ ปี กำหนดค่าเช่าขั้นต่ำเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๑๐ จากยอดขายของผู้เช่า แล้วแต่จำนวนเงินใดจะมากกว่า จะคำนวณเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่าอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๕๘๔๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗ เรื่อง อากรแสตมป์ การปิดแสตมป์บริบูรณ์สำหรับสัญญาเช่าที่ดินที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่า

แนวคำตอบ

กรณีสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่า เป็น ๒ อัตรา คือ ค่าเช่าขั้นต่ำ (สามารถคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่า) และค่าเช่าเสริม (ไม่อาจคำนวณเป็นตัวเงินได้ในขณะจดทะเบียนเช่า) กรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๕๘๔๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗ ว่าเป็นให้คิดค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์จากตามอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตลอดระยะเวลาเช่าที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินได้แน่นอน ตามระยะเวลาที่เช่า

ประเด็นปัญหา ๓๗.

การจดทะเบียนเช่าที่มีเงื่อนไข

การจดทะเบียนเช่าที่มีเงื่อนไขต่อเนื่องกัน ๓ คราว ๆ ละ ๓๐ ปี และผู้เช่ารายเดียวกันแม้จะจดทะเบียนคนละวัน จะถือว่าเป็นการเช่าที่มีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. มาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ บัญญัติห้ามมิให้เช่ากันเป็นเวลาเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลานานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี กำหนดเวลานี้เป็นข้อบังคับที่ใช้สำหรับการทำสัญญาเช่าแต่ละครั้ง แต่ตามปัญหาเป็นการเช่ามีเงื่อนไข สัญญาเช่าฉบับหลังจะยังไม่เกิดจนกว่าจะครบสัญญาเช่าฉบับแรก กล่าวคือไม่เป็นการต่อสัญญาแต่จะเป็นสัญญา

ฉบับใหม่ เริ่มนับระยะเวลาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง และโดยที่
การฝ่าฝืนมาตรานี้หาเป็นโมฆะไม่ ฉะนั้น หากคู่กรณียื่นยันให้จดทะเบียน
พนักงานเจ้าหน้าที่ยอมไม่อาจปฏิเสธได้ เนื่องจากมาตรา ๗๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน บัญญัติห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเฉพาะเมื่อปรากฏว่า
นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะเท่านั้น แต่ก่อนจดทะเบียน
พนักงานเจ้าหน้าที่ควรแจ้งให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าทราบถึงผลของการเช่าที่มี
กำหนดเวลาเกินกว่า ๓๐ ปี โดยบันทึกถ้อยคำทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบกันเอง
ในเรื่องอายุสัญญาเช่า ถ้าภายหลังปรากฏว่าการเช่าดังกล่าวบังคับกันได้ไม่ครบ
ตามสัญญา คู่สัญญาขอรับผิดชอบกันเองไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน
นอกจากนี้หากเป็นกรณีให้คนต่างด้าว (ทั้งกรณีเป็นคนธรรมดาและนิติบุคคล)
เช่าที่ดินในระยะยาว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ กล่าวคือ สอบสวน
ให้ชัดเจนว่าเป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าว
หรือไม่ เพราะถ้าเป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคน
ต่างด้าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนได้ เนื่องจากเป็น
นิติกรรมมีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และกรณีดังกล่าวแม้เป็นคนไทย
หรือนิติบุคคลไทยเป็นผู้เช่าก็ต้องสอบสวนในทำนองเดียวกันด้วยว่าเป็นผู้ถือ
สิทธิแทนคนต่างด้าวหรือไม่

ประเด็นปัญหา ๓๘.

ทำหนังสือสัญญาเช่ากันเองขอโอนสิทธิการเช่า

บริษัท ก. ทำสัญญาให้บริษัท ข. เช่าที่ดิน มีกำหนด ๓๐ ปี แต่ยังไม่ได้นำมาจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ปัจจุบัน บริษัท ข. ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัท ค. และบริษัท ข. กับบริษัท ค. ได้มาขอจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีนี้ต้องจดทะเบียนประเภทอะไร และเสียค่าธรรมเนียมเช่นใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๒๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ)

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

การที่บริษัท ก. ให้บริษัท ข. เช่าที่ดินของตนมีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือสัญญาเช่ากันเอง หากยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บริษัท ข. ก็ไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินโดยจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่บริษัท ค. ได้ (มาตรา ๑๒๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ในกรณีนี้ต้องให้บริษัท ก. และบริษัท ข. มาจดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนแล้วบริษัท ข. ผู้เช่า จึงจะสามารถโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัท ค. ต่อไปได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้สามารถมาจดทะเบียนในวันเดียวกันได้

สำหรับค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนเช่า จะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ) และเสียค่าอากรการเช่าเป็นตัวเงินอัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห้งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือ ทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ยกเว้นการเช่าทำนา ไร่ สวน ไม่ต้องเสียอากร ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ บัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร ส่วนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าจะเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ในอัตราเดียวกับการจดทะเบียนเช่าแต่จะคิดจากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ประเด็นปัญหา ๓๕.

กรณีมีข้อตกลงให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่า

บริษัท ก. เช่าที่ดินมีระยะเวลา ๒๐ ปี และทางบริษัทผู้เช่าได้ก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินดังกล่าว โดยมีข้อตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า ปรากฏว่าบริษัทผู้เช่าประกอบธุรกิจขาดทุนจึงขอยกเลิกสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของผู้ให้เช่า ในกรณีนี้บริษัทผู้เช่า (เจ้าของอาคาร) ต้องทำการจดทะเบียนโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าหรือไม่ และถ้าต้องโอนจะเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

แนวคำตอบ

การจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยมีข้อตกลงว่าเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้สิ่งปลูกสร้างและอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่า อันมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ฉะนั้น เมื่อครบ

กำหนดสัญญาเช่า ย่อมมีผลให้สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์
ของเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามมาตรา ๑๔๔
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอน
สิ่งปลูกสร้างอีก (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑)

ส่วนกรณีมีการเลิกเช่ากันก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะทำให้
สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงหรือไม่ คงต้องพิจารณาจาก
ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาด้วย กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตกเป็นของผู้ให้เช่า
และคู่กรณีมีความประสงค์โอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่กัน จะเสียค่าธรรมเนียม
ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่กัน จะเสียค่าธรรมเนียม
เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่ายร้อยละ ๑ คำนวณจากราคาประเมินของ
สิ่งปลูกสร้าง หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่าคิด
ตามราคาสูง และเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคา
ประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า
คิดตามราคาสูง เมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากร
แสตมป์ใบรับ

ประเด็นปัญหา ๔๐.

กรณีจดทะเบียนประเภท โอนตามกฎหมาย
(ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

กรณีบริษัท ก. จดทะเบียนการเช่าที่ดินไว้กับนาย ข. ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า บริษัท ก. ผู้ให้เช่าได้ควบบริษัทกับบริษัท ค. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กลายเป็นบริษัท ง. ขอรบว่า การเปลี่ยนชื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นบริษัท ง. จะต้องจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าแล้ว จดทะเบียนการเช่าใหม่หรือไม่ อย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๒๔๑, ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัด และการควบบริษัทเข้าด้วยกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

ในหลักการเมื่อบริษัทควบเข้าด้วยกัน โดยทั้งสองบริษัทต่างก็จดทะเบียนเลิกบริษัทแล้วตั้งเป็นบริษัทใหม่ขึ้น (เป็นการควบบริษัทตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๒๔๑) เช่นนี้ บริษัทใหม่ที่
ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันย่อมต้องยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจาก
บริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตาม
มาตรา ๑๒๔๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” โดยไม่ต้องจด
ทะเบียนเลิกเช่าและจดทะเบียนเช่าใหม่แต่อย่างใด

ประเด็นปัญหา ๔๑.

การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการดำเนินการ โดยถือตามข้อเท็จจริง ซึ่งเสี่ยงต่อการถูกฟ้องคดีในส่วนของเจ้าของที่ดิน และผู้แย้งการครอบครอง ทั้งสองฝ่าย เหตุใดไม่กำหนดระเบียบวิธีการให้ผู้ได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ ไปฟ้องศาลเองทุกกรณี แล้วนำมาขึ้นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

เรื่องการจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ถ้าจะให้มีความพิพาทเช่นเดียวกับมาตรา ๑๓๘๒ คงเป็นไปได้ เพราะกฎหมายได้กำหนดไว้ชัดเจนว่าการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

จะต้องมีคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แต่สำหรับมาตรา ๑๓๖๗ เป็นการแย่งการครอบครองภายในหนึ่งปี หากผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ฟ้องคดีเพื่อเอาคืน ผู้แย่งการครอบครองก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว ซึ่งหากจะให้ไปร้องศาลว่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว กรณีนี้ศาลจะไม่รับเพราะว่าได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามกฎหมายแล้วเนื่องจากการแย่งการครอบครอง เมื่อมีกฎหมายรองรับไว้แล้ว หรือกฎหมายมิได้บัญญัติให้ต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลก่อนแล้ว จึงไม่มีเหตุต้องนำเรื่องมาฟ้องศาลอีก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ประเด็นปัญหา ๔๒.

การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีไม่ได้ น.ส. ๓ มาจดทะเบียน

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีไม่ได้ น.ส.๓ มา ผู้ได้มาโดย
การครอบครองฯ ยื่นคำขอออกใบแทน น.ส.๓ ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑
พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

แนวคำตอบ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจรับจดทะเบียนให้ได้
และผู้ขอจะขอออกใบแทนได้เฉพาะกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึง
ที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ขอมีสิทธิ

จดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษา
หรือคำสั่งของศาลว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟัง
ได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น ในกรณีนี้ผู้ขอสามารถ
ยื่นขอออกใบแทนไปในคราวเดียวกับยื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามมาตรา ๑๓๖๓ คือ ยื่นคำขอสองเรื่องไปในคราวเดียวกันได้ตามหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง
แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อ
จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๓

ประเด็นปัญหา ๔๓.

ระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก)

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก.) ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ กรมที่ดินได้กำหนดระเบียบปฏิบัติอย่างชัดเจนแล้วหรือไม่ว่า
กรณีใดดำเนินการได้ กรณีใดดำเนินการไม่ได้

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

หลักการและวิธีการปฏิบัติในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
ตามมาตรา ๑๓๖๗ และตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว

ประเด็นปัญหา ๔๔.

การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน

ศาลมีคำสั่งให้นาย ก. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลงโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในการรังวัดทำแผนที่พิพาทปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ได้มามีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องคิดค่าธรรมเนียมตามจำนวนเนื้อที่ใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ออกตามตามในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙

แนวคำตอบ

หลักในการคิดค่าธรรมเนียมคือคิดตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน โดยเนื้อที่ตามการรังวัดทำแผนที่พิพาทในการครอบครองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ใช่เป็นการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเพื่อให้ทราบแนวเขต

และเนื้อที่ ซึ่งอยู่ในกระบวนการในการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ได้ ดังนั้น เนื้อที่
ที่ได้จากการรังวัดทำแผนที่พิพาทไม่ใช่เนื้อที่ตามผลการรังวัดสอบเขต จึงไม่ใช่
เนื้อที่ที่ได้จากการรังวัดตามกฎหมาย เมื่อกรณีนี้ศาลสั่งให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการ
ครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งแปลง
และจากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ปรากฏตรงกันว่าเป็นการได้มา
ทั้งแปลง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องคิดค่าธรรมเนียมตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ใน
โฉนดที่ดิน

ประเด็นปัญหา ๔๕.

การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองเพื่อคำนวณ
เรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยการครอบครอง
ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่
จะเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณนับตั้งแต่ปีใด
ระหว่างปี πουผู้ขายได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง กับปี ที่ผู้ขอได้จด
ทะเบียนได้มาโดยการครองในโฉนดที่ดิน เริ่มนับวันไหน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๕๔ ลงวันที่ ๒๘
เมษายน ๒๕๒๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้กรณี
อสังหาริมทรัพย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐
เมษายน ๒๕๒๕)

แนวคำตอบ

การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้
บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง
จดทะเบียนขายที่ดินที่ได้มา ให้เริ่มนับแต่วันที่ได้กรรมสิทธิ์คือวันที่ครบกำหนด
๑๐ ปี จนถึงปีที่จดทะเบียนขาย ส่วนการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณ
นับแต่วันที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองลงในโฉนดที่ดินจนถึงวันที่จ
ดทะเบียนขายที่ดิน

ปัญหาเกี่ยวกับ การอายัด

ประเด็นปัญหา ๔๖.

การอัยคดีที่ดินโอนไปยังบุคคลอื่นแล้ว

การอัยคดีที่ดินตามมาตรา ๘๓ หากที่ดินโอนไปยังบุคคลอื่นแล้ว ผู้ที่มีสิทธิอัยคดีต่อเจ้าของเดิม ยังมีสิทธิอัยคดีไปยังเจ้าของใหม่ (ผู้รับโอน) ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอัยคดีที่ดิน

แนวคำตอบ

การอัยคดีที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ว่าที่ดินจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว แต่หากสอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออัยคดีนำมาแสดงและปรากฏว่า ผู้ขออัยคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และระบุว่าจะได้ฟ้องบุคคลภายนอกนั้นด้วย ก็อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอัยคดีได้ เช่นขออัยคดีเพื่อฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย โดยอ้างว่าหนังสือมอบอำนาจปลอม กรณีที่มีการโอนต่อไปยังบุคคลภายนอกแล้วก็ฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนนั้นด้วย เป็นต้น

ประเด็นปัญหา ๔๗.

ระยะเวลาสิ้นสุดการอายัด

การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีผล ๓๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดและสิ้นสุดลงไม่ว่าจะมีการฟ้องคดีต่อศาลหรือไม่ เว้นแต่ผู้ขอจะร้องขอต่อศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงเห็นว่าการอายัดตามมาตรา ๘๓ นี้ไม่น่าจะมีประโยชน์ต่อผู้อายัด เหตุใดจึงไม่ยกเลิกมาตรา ๘๓ ไป

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนที่ได้รับความเสียหายจริง โดยภายใน ๓๐ วัน ผู้เกี่ยวข้องที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดสามารถที่จะฟ้องต่อศาลให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินได้ ซึ่งหากมีการฟ้องร้องต่อศาลและมีการขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็จะมีผลให้อายัดคงมีอยู่ต่อไป ดังนั้น จะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของการอายัดตามมาตรา ๘๓ มีจุดมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียไว้ชั่วระยะหนึ่งเท่านั้น ทั้งนี้

เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีเวลาไปฟ้องและขอให้ศาลคุ้มครองสิทธิของตนตาม
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉะนั้น เพื่อประโยชน์ต่อผู้อาศัยโดย
แท้จริง เมื่อสั่งรับอาศัยแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงหลักกฎหมายดังกล่าว
ให้ผู้ขออาศัยทราบด้วย เพื่อให้ผู้ขออาศัยเข้าใจถูกต้องและไปใช้สิทธิทางศาลได้
ถูกต้องและทันเวลาตามบทบัญญัติของกฎหมาย ส่วนการยกเลิกบทบัญญัติ
มาตรา ๘๓ ย่อมมีผลทำให้ประชาชนเสียสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองเบื้องต้น
และเมื่อไม่มีวิธีการอื่นที่คุ้มครองสิทธิของประชาชนได้ดีกว่า การยกเลิกกฎหมาย
ดังกล่าวจึงไม่เกิดผลดีแก่ประชาชนแต่อย่างใด

ประเด็นปัญหา ๔๘.

พนักงานสอบสวนทำหนังสือขออายัด

ตำรวจซึ่งเป็นพนักงานสอบสวนจะทำหนังสือขออายัดโฉนดที่ดิน
ที่มีผู้นำไปใช้เป็นหลักประกันตัวผู้ต้องหาในชั้นสอบสวน ได้หรือไม่ อย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. มาตรา ๘๕, มาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธี

พิจารณาความอาญา

แนวคำตอบ

การสั่งยึดหรืออายัดที่ดินนั้น ผู้ที่จะสั่งยึดหรืออายัดได้จะต้องเป็น
ผู้ที่มีอำนาจในการสั่งยึดหรืออายัดตามกฎหมาย เช่น เจ้าพนักงานที่ดินตาม
มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือศาลสั่งยึดตามมาตรา ๒๕๔ แห่ง
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรืออธิบดีกรมสรรพากรมีอำนาจสั่งยึด
หรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ตำรวจซึ่งเป็นเจ้าพนักงาน
สอบสวนไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจในการสั่งอายัดไว้จึงไม่อาจสั่งหรืออายัด
ที่ดินได้ (ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญากฎหมายให้อำนาจ
พนักงานสอบสวนมีอำนาจเฉพาะการยึดสิ่งของต่างๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐาน
หรือยึดสิ่งของที่มีไว้เป็นความผิดหรือได้มาโดยการกระทำความผิดหรือได้ใช้หรือ
สงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำความผิดเท่านั้น ไม่ได้ให้อำนาจอายัดที่ดินด้วยแต่อย่างใด)

ประเด็นปัญหา ๔๕.

การลงบัญชีอ้ายด กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้

ระบบคอมพิวเตอร์

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนซึ่ง
ลงบัญชีอ้ายดด้วยการบันทึกในระบบคอมพิวเตอร์ เห็นควรที่กรมที่ดินจะได้
ออกคำสั่งยกเลิกการลงบัญชีอ้ายดในสมุด บ.ท.ด.๒๗ เพื่อมิให้เกิดความซ้ำซ้อน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑
ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอ้ายดที่ดิน

แนวคำตอบ

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑
ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๒๕ กำหนดให้สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ใน
การจดทะเบียน ลงบัญชีอ้ายดด้วยการบันทึกในระบบคอมพิวเตอร์และลงบัญชี
อ้ายดในสมุดคุมตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว อนาคตหากการบันทึกข้อมูล
เกี่ยวกับการอ้ายดที่ดินลงในระบบคอมพิวเตอร์มีความปลอดภัยเพียงพอ จึงจะ
ยกเลิกการลงบัญชีอ้ายดตามตัวอักษรต่อไป

ปัญหาเกี่ยวกับ การมอบอำนาจ

ประเด็นปัญหา ๕๐.

การมอบอำนาจจดทะเบียนต่างสำนักงาน

การมอบอำนาจจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน กรณีจ้างอง, ให้, ขาย เมื่อส่งเรื่องไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการ ปรากฏลายมือชื่อผู้มอบ อำนาจไม่เหมือนลายมือชื่อเดิมในสารบบ ทำให้เกิดปัญหายุ่งยากในการดำเนินการ ไม่ควรให้เจ้าของที่ดินมอบอำนาจได้ในกรณีอื่นของจดทะเบียนต่างสำนักงาน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๗๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้สิทธิแก่บุคคลที่จะตั้ง ตัวแทนได้ ฉะนั้น กรมที่ดินจึงไม่อาจวางทางปฏิบัติอันเป็นการจำกัดสิทธิของ บุคคลที่มีอยู่ตามกฎหมายได้ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนตรวจสอบ ลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจแล้วเห็นว่าใช้ไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถ ที่จะใช้ดุลยพินิจไม่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมทั้งส่งเรื่องคืน สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งในทางปฏิบัติตั้งแต่ในชั้น รับคำขอต่างสำนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ควรแนะนำให้ผู้ขอลงลายมือชื่อตาม แบบเดิมที่ได้ลงลายมือชื่อไว้ โดยอาจดูจากหลักฐานสัญญาเดิมที่มีอยู่กับผู้ขอ หรืออาจประสานขอสำเนาลายมือชื่อของผู้ขอจากสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ มาเพื่อประกอบการพิจารณาก็ได้ เป็นต้น

ประเด็นปัญหา ๕๑.

การทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

การทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน
จะทำได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

แนวคำตอบ

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗
ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะการออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อ
ในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชา
จึงจะออกไปได้ แต่ไม่ได้ห้ามในกรณีการขอทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้า
พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินแต่อย่างใด

ดังนั้น ถ้าผู้มอบอำนาจประสงค์จะมายื่นคำขอทำหนังสือมอบ
อำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินเช่นนี้สามารถดำเนินการ
ตามคำขอได้

ประเด็นปัญหา ๕๒.

การบอกเลิกการมอบอำนาจ

กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้ มีอำนาจเพียงแต่แจ้งผู้ขอติดต่อการบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น เหตุผลใดจึงไม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับตามคำขอได้

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

แนวคำตอบ

กรณีนี้เดิมกรมที่ดินได้เคยวางแนวทางปฏิบัติให้ระงับการจดทะเบียน แต่ปัญหากฎหมายว่าหนังสือมอบอำนาจเป็นเอกสารการตั้งตัวแทนให้มีอำนาจทำการแทนผู้มอบอำนาจ ดังนั้นเมื่อผู้มอบอำนาจต้องการระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้มอบอำนาจจะต้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจเอง กล่าวคือ เมื่อตัวการเปลี่ยนเจตนาไม่ประสงค์จะมอบหมายให้ตัวแทนดำเนินการต่อไปแล้ว

เป็นเรื่องที่ตัวการจะต้องบอกเลิกและติดตามหนังสือมอบอำนาจของตนเองคืนมา
ตามมาตรา ๘๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่
ไม่มีอำนาจในการรับหนังสือมอบอำนาจ แต่หากจะไม่จดทะเบียนตามหนังสือ
มอบอำนาจเพราะมีเหตุสงสัยว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นใช้ไม่ได้ พนักงาน
เจ้าหน้าที่ก็สามารุใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาสั่งการหนังสือมอบอำนาจได้
แต่ต้องพิจารณาให้รอบคอบและมีเหตุผล เพราะถือว่าเป็นการปฏิเสธในการ
รับคำขอ

ประเด็นปัญหา ๕๓.

การตรวจสอบลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ

การตรวจสอบลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจกับลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจในสารบบที่ดินซึ่งบางครั้งหลักฐานเดิมในสารบบกับหนังสือมอบอำนาจมีระยะห่างกันหลาย ๆ ปี ยากแก่การตรวจสอบที่จะให้ผลถูกต้องแน่นอน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

แนวคำตอบ

กรณีตามปัญหาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจฯ ข้อ ๑๐ (๔) ถ้าไม่แน่ใจหรือมีเหตุอันควรสงสัยก็ให้ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบเนื่องจากหลักฐานลายมือชื่อที่เก็บไว้ในสารบบนานมาแล้ว แตกต่างจากหนังสือมอบอำนาจ แล้วบันทึกความรับผิดชอบของคู่กรณียืนยันไว้เป็นหลักฐาน หรือให้บุคคลที่เชื่อถือได้รับรองลายมือชื่อของผู้มอบหรือหากเห็นสมควรจะให้ผู้มอบมาดำเนินการด้วยตนเองก็ได้

ปัญหาเกี่ยวกับ ใบแทน

ประเด็นปัญหา ๕๔.

ออกใบแทนกรณีได้มาโดยการครอบครอง

ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีใบต่อสูญหาย

กรณีได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยได้ น.ส.๓ มา แต่ใบต่อสูญหาย กรณีนี้สามารถออกใบแทนได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๑๓๖๕๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบแทรกโฉนดสูญหาย (ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๔๐ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๒๑)

ประเด็นปัญหา

กรณีตามปัญหาเป็นกรณีของจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือเป็นกรณีที่ผู้ขอได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) มาเพื่อจดทะเบียนแล้วแม้ใบแทรกหรือใบต่อได้สูญหายก็เป็นเรื่องของความไม่สมบูรณ์ของตัว น.ส. ๓ ที่นำมาขอ

จดทะเบียนเท่านั้น กรณีนี้ไม่ถือว่าใบแทรกที่สูญหายเป็นข้อความสำคัญจึงเป็นกรณีที่สามารถออกใบแทนให้ได้ เนื่องจากชำระค่าขึ้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๗ (๒) ดังนั้น ถ้าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของนำมามอบให้นั้น ยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินปรากฏอยู่ สามารถตรวจสอบได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถออกใบแทนได้ โดยไม่ต้องประกาศการออกใบแทนแต่อย่างใด

ประเด็นปัญหา ๕๕.

การออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน กรณีโฉนดที่ดินชำรุดโดยขาดข้อความสำคัญ

การขอออกใบแทนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินชำรุดโดยขาดข้อความสำคัญ คือ ไม่มีตำแหน่งที่ดิน และหรือเลขที่โฉนดที่ดิน และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งจะต้องสอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งพยานและประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน แต่หากสามารถตรวจสอบจากหลักฐานที่มีอยู่และเชื่อได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินแปลงที่ขอออกใบแทนจริง จะออกใบแทนให้กับผู้ขอโดยไม่ต้องสอบสวนพยานและไม่ต้องประกาศตามนัยดังกล่าวจะได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗

แนวคำตอบ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๑๗ (๒) กำหนดไว้ว่า

ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุดถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบ โดยยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของ ผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ แต่ถ้าขาดข้อความ สำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ กล่าวคือผู้ขอจะต้องยื่นคำขอ และปฎิญณตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดิน ทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศมีกำหนด สามสิบวัน ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายถือว่า ตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและ ตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่ง ของเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นข้อความสำคัญซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์ที่จะตรวจสอบ ความถูกต้องของโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน ดังนั้น หากข้อความสำคัญซึ่งใช้ เป็นหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบดังกล่าวไม่ครบถ้วนย่อมไม่สามารถชี้ชัดว่า เป็นโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินซึ่งชำรุดหรือไม่ ในกรณีนี้จึงยังคงต้องให้ผู้ขอ นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศมีกำหนดสามสิบวันตามนัยดังกล่าว

ประเด็นปัญหา ๕๖.

การสอบสวนพยานกรณีออกใบแทนตาม มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีขอออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ปรากฏว่าเป็นกรณีที่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายไปด้วย เช่นนี้ตามระเบียบกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนผู้ขอและพยานบุคคลที่น่าเชื่อถือ ๒ คน แล้วจึงรับคำขอและประกาศ ๓๐ วัน เมื่อเป็นกรณีต้องจัดสร้างโฉนดที่ดินใหม่ตามมาตรา ๖๔ อยู่แล้ว กรณีเช่นนี้ จำเป็นต้องสอบสวนพยานบุคคลทุกกรณีหรือไม่ และจะใช้หลักฐานอื่นแทนพยานบุคคลได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือใบจอง (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๓๘๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๕)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว ๑๖๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๐๗๒๐๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ตอบบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๐๗๒๑๐ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘)

แนวคำตอบ

การออกใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๑๗ (๑) วางหลักเกณฑ์ไว้ว่าใน กรณีที่ดินที่ติดเป็นอันตรายหรือสูญหายให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตน ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการ สอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๕ กำหนดให้ผู้ขอต้องนำพยานบุคคลมาให้ถ้อยคำ รับรองอย่างน้อย ๒ คน และข้อ ๑๗ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ในกรณีที่ที่ดินชำรุดโดยขาดข้อความสำคัญคือตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำ

ตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ให้นำความใน (๑) มาใช้โดยให้ผู้ขอจำหน่ายหลักฐาน
มาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือเช่นกัน ซึ่งการจำหน่าย
บุคคลมาให้ถ้อยคำรับรองนั้นมีจุดมุ่งหมายเพียงต้องการสอบสวนถึงพฤติการณ์
ของผู้ขอว่าการให้ถ้อยคำของผู้ขอเชื่อถือหรือไม่ และผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดิน
จริงหรือไม่ เท่านั้น

อย่างไรก็ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ๗ ข้อ ๑๗ (๑)
ได้กำหนดแต่เพียงว่ากรณีที่โฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหายให้เจ้าของที่ดิน
ยื่นคำขอและปฎิญานตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้
เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ ดังนั้น หากผู้ขอมีพยานหลักฐาน
อื่นใดมาประกอบคำขอโดยเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วชัดเจนเพียงพอที่จะ
เชื่อได้ว่า ถ้อยคำของผู้ขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นที่น่าเชื่อถือ
และผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง ก็ไม่จำเป็นต้องสอบสวนพยานบุคคลตามนัยดังกล่าว
ข้างต้นอีก ซึ่งเรื่องทำนองนี้กรมที่ดินได้เคยแจ้งให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
ทราบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๐๗๒๐๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘
และเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทุกจังหวัดทราบแล้วตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๐๗๒๑๐ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๘ กรณีดังกล่าวจึงต้อง
พิจารณาเป็นรายกรณีไป (ปัจจุบันใช้เฉพาะกรณีบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
ที่ขอใช้หนังสือรับรองของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยถือเป็นหน่วยงานของ
รัฐแทนการนำพยานบุคคลมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวน)

ประเด็นปัญหา ๕๗.

ขออนุญาตออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรณีการขออนุญาตออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติว่าผู้ต้องนำ น.ส.๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ได้มาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำ น.ส. ๓ มา ไม่อาจออกใบแทนได้ แต่ทางปฏิบัติดังกล่าวไม่เป็นการแก้ปัญหาให้แก่ประชาชน ซึ่งผู้ขอได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นผู้ได้สิทธิครอบครองจะถือว่าผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีสิทธิขอรับใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

แนวคำตอบ

กรณีการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เหตุที่ไม่สามารถออกใบแทนให้กับผู้ขอได้ เนื่องจากการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องขวนขวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียน ไม่อาจออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

สำหรับกรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นผู้ได้สิทธิครอบครองจะถือว่าผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีสิทธิขอรับใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ นั้น แม้ผู้ได้มาจะอ้างว่าได้มาโดยการครอบครองที่จะอยู่ในองค์ประกอบของคำว่า “เจ้าของ” ตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่ก็ยังเป็นกรณีที่ยังไม่มีกรณีพิพจน์ตามขั้นตอนและวิธีการว่าเป็นผู้ได้มาโดยการ

ครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จริงตามที่กล่าวอ้างหรือไม่ อีกทั้งการขอออกใบแทนก็ต้องอยู่ในเงื่อนไขที่กฎหมายบังคับว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นจะต้อง “สูญหาย” อีกด้วย เมื่อในกรณีนี้ไม่มีบทบัญญัติใดให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนั้นสูญหาย บุคคลผู้นั้นจึงไม่อาจขอให้ออกใบแทนได้ ต่างกับการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองตามข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของมา กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗)ฯ ข้อ ๘ (๔) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ให้ถือว่าสูญหาย ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาดังกล่าวจึงขอให้ออกใบแทนได้ ดังนั้น การดำเนินการในกรณีนี้จึงยังคงต้องยึดถือแนวทางปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ข้อ ๑ ต่อไป

ดังนั้น ตามประเด็นปัญหาดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ข้อ ๑ ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

ปัญหาเกี่ยวกับ กรณีอื่น ๆ

ประเด็นปัญหา ๕๘.

การยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินของผู้เยาว์

การยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินของผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิ มีสัญชาติ
อังกฤษ อายุ ๑๘ ปี (ซึ่งตามกฎหมายอังกฤษถือว่าเป็นผู้บรรลุนิติภาวะแล้ว)
เช่นนี้จะจดทะเบียนให้ได้หรือไม่โดยไม่ต้องขออนุญาตต่อศาล

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๕๖๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดกันแห่งกฎหมาย

พ.ศ. ๒๔๘๑

แนวคำตอบ

ตามปัญหาเป็นกรณีที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินตั้งอยู่ใน
ประเทศไทย จึงเป็นนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม
แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดกันแห่งกฎหมาย พ.ศ. ๒๔๘๑ บัญญัติว่า
“ในกรณีที่เป็นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของบุคคลที่จะ
ทำนิติกรรมเช่นว่านั้นย่อมเป็นไปตามกฎหมายแห่งถิ่นที่อสังหาริมทรัพย์นั้น
ตั้งอยู่” ฉะนั้น กรณีการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินย่อมต้องใช้กฎหมาย
เรื่องความสามารถของบุคคลของประเทศไทย ฉะนั้น เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

อายุยังไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่ายังไม่บรรลุนิติภาวะ (ตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ถือว่าบรรลุนิติภาวะเมื่อครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ หรือเมื่อทำการ
สมรส) พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินซึ่งเป็น
การกระทำให้ทรัพย์สินที่ผู้เยาว์จดทะเบียนไว้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๒)
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ต่อเมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษา
อนุญาตให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวได้
ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดกันแห่งกฎหมาย
พ.ศ. ๒๔๘๑ “ให้ใช้กฎหมายแห่งอื่นที่ทรัพย์สินตั้งอยู่บังคับแก่สังหาริมทรัพย์
และอสังหาริมทรัพย์”

ประเด็นปัญหา ๕๕.

ฟ้องถอนการให้จากบุตรสะใภ้

เจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่บุตรชาย ต่อมาบุตรชายเสียชีวิตลง
ภายหลังเจ้าของที่ดินมีปัญหาเกี่ยวกับบุตรสะใภ้ เนื่องจากไม่เลี้ยงดูและค่าทอ
ผู้ให้จะฟ้องร้องขอถอนการให้จากบุตรสะใภ้ ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

หลักกฎหมายในเรื่องถอนการให้ เป็นไปตามมาตรา ๕๓๑ ประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งผู้ให้จะเรียกถอนการให้จากผู้รับให้เพราะเหตุ
ผู้รับให้ประพฤติเนรคุณตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งตามประเด็นปัญหาในการ
ไม่เลี้ยงดูและค่าทอผู้ให้ ก็เป็นเหตุประพฤติเนรคุณตามกฎหมาย แต่เนื่องจาก
ผู้ที่กระทำไม่ใช่บุตรชายซึ่งเป็นผู้รับให้แต่เป็นบุตรสะใภ้ โดยที่ดินของบุตรชาย
ได้กลายเป็นทรัพย์สินมรดกตกแก่บุตรสะใภ้ไปแล้ว ดังนั้น ตามหลักกฎหมาย
กรณีนี้บุตรสะใภ้ไม่ใช่ผู้รับให้ ผู้ให้จะฟ้องถอนการให้คงจะไม่ได้

ประเด็นปัญหา ๖๐.

จดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรส

สามีจะให้ภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทน จะต้องจดทะเบียนประเภทอะไร เสียค่าธรรมเนียม และ ภาษีอากรอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๔๗๔, ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ก) (ง) (๗)
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕

แนวคำตอบ

กรณีที่สามีประสงค์ขอให้จดทะเบียนลงชื่อภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของตนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้เป็นที่ยุติก่อนว่าที่ดินเป็นสินสมรสหรือไม่ หากข้อเท็จจริงเป็นสินสมรส เช่น ซื้อมาระหว่างสมรส การลงชื่อภริยาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับสามีจะจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” เสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มี

ทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ไม่เสียภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ
อากรแสตมป์ แต่หากข้อเท็จจริงเป็นส่วนตัวของสามี เช่น ได้มาก่อนสมรส
กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม” โดยเสียค่าธรรมเนียม
แบบมีทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามสัดส่วน
ที่ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ในกรณีที่ เป็นสามีภริยาชอบด้วยกฎหมาย แต่ถ้าเป็น
สามีภริยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ตามสัดส่วนที่ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม และไม่ว่าจะเป็นสามีภริยากัน
โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ การให้ภริยาเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมจะต้องเสียภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามสัดส่วนที่ให้ถือ
กรรมสิทธิ์ร่วม หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะต้องเสีย
ในอัตราร้อย ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมิน
ทุนทรัพย์กับจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง และเสียอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕
ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินทุนทรัพย์กับจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
(กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์อีก)

ประเด็นปัญหา ๖๑.

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส จำเป็นหรือไม่ที่จะต้องแบ่งสินสมรสให้แก่แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน และถ้าแบ่งไม่เท่ากันการจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียม และภาษีอากร อย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/๒๖๖๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง การจดทะเบียนที่ดิน (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๒๖๕ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีอากร กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสและผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย

แนวคำตอบ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติไว้เพียงว่าเมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้สัดส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่า จะต้องแบ่งสินสมรสทุกสิ่งทุกอย่างให้แก่แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน หากคู่สมรสได้

ตกลงกันได้ภายในเวลาจดทะเบียนอย่า ให้แบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ ข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้นจะเท่ากันหรือไม่ ก็ย่อมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ และจะต้องเสียค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) ทั้งนี้ ไม่ว่าที่ดินแปลงที่จดทะเบียนคู่กรณีจะได้ตกลงให้แก่กันเกินครึ่งของแปลงนั้น ๆ หรือไม่ เช่น ที่ดินมีชื่อสามเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คู่กรณีได้จดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่กรียาไปทั้งแปลง เช่นนี้ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท

๒. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็นการ “ขาย” ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ แต่อย่างใด แต่หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกินถือว่าการ “ขาย” ต้องเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่เกิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลง

ประเด็นปัญหา ๖๒.

คนต่างด้าวของจดทะเบียนสิทธิที่ดิน

นิติบุคคลซึ่งเป็นบริษัทไทย สามารถจดทะเบียนให้คนต่างด้าวมีสิทธิที่ดินในที่ดินได้ หรือไม่

ข้อกำหนด ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. มาตรา ๑๔๑๓, ๑๔๑๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

หากกรณีนี้ไม่ใช่การหลีกเลี่ยงกฎหมายการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยการทำนิติกรรมอำพรางการซื้อขาย (ปกติกฎหมายเช่นนี้จะเป็นการทำนิติกรรมอำพรางการซื้อขาย และถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งมีความผิดทางอาญาด้วย) บริษัทไทยสามารถจดทะเบียนสิทธิที่ดินในที่ดินให้แก่บุคคลต่างด้าวได้ หากเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัท (ปกติจะเป็นไปไม่ได้ที่บริษัทจะมีวัตถุประสงค์เช่นนี้) ประกอบกับการจดทะเบียนสิทธิที่ดินไม่อยู่ในบังคับเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะการจดทะเบียนสิทธิที่ดินมิใช่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่คนต่างด้าว เจ้าของที่ดินยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่

เพียงแต่มอบให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเข้ามามีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินโดยจะมีกำหนดระยะเวลาหรือกำหนดตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ได้ ถ้ากำหนดเวลาไว้จะต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้าเกินกฎหมายให้ลดลงเหลือสามสิบปี แต่เมื่อครบกำหนดแล้วสามารถต่อระยะเวลาได้อีกครั้งละไม่เกินสามสิบปี ถ้าไม่มีกำหนดเวลาไว้กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๑๗ และ ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทั้งนี้การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินต้องมีใช้เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ฉะนั้น ในกรณีที่มีผู้ขอจดทะเบียนในลักษณะนี้ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เป็นกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนโดยละเอียด หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นการยื่นคำขอและให้ถ้อยคำเท็จให้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้ขอทั้งคู่โดยเคร่งครัด

ประเด็นปัญหา ๖๓.

ผู้ธนาคารขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถให้แก่ตนเอง

ผู้ธนาคารจะขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถให้แก่ตนเองได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๑๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

ในกรณีนี้กฎหมายบัญญัติเพียงแต่ว่าในการทำนิติกรรมขาย อสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับอนุญาตจากศาล มิได้บัญญัติห้ามมิให้ผู้ธนาคาร เป็นผู้ซื้อที่ดินของผู้ไร้ความสามารถ แต่การขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถ ผู้ธนาคารจะต้องไปร้องขออนุญาตต่อศาล ส่วนศาลจะอนุญาตหรือไม่ขึ้นอยู่กับ เหตุผลในการนำสืบให้ศาลเห็นว่ามีความจำเป็นอย่างไรและราคาที่ซื้อขายเป็น ราคาทั่วไป ไม่ได้ทำให้ผู้ไร้ความสามารถเสียหายหรือเสียเปรียบ เป็นเรื่องที่ ศาลจะพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตขึ้นอยู่กับดุลพินิจให้ศาลเห็นด้วย

ประเด็นปัญหา ๖๔.

การเรียกเก็บและการนำส่งเงินภาษีอากร

การเรียกเก็บภาษีตลอดจนการนำส่งเงินภาษีอากรควรขอความร่วมมือให้มีเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานสรรพากรประจำที่สำนักงานที่ดิน เพื่อรับผิดชอบจัดเก็บเงินภาษีอากรโดยตรง

อัตราการเรียกเก็บอากรแสตมป์ประเภท “ให้” ระหว่างผู้บุกรุกกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส และกรณีให้ที่ดินแก่วัด เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ ทำให้ราษฎรรู้สึกไม่ได้รับความเป็นธรรม เนื่องจากการให้ดังกล่าวไม่ได้ก่อให้เกิดกำไรหรือเป็นการค้า หรือมีผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ทำให้ราษฎรและวัดหลายรายไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ เนื่องจากขัดข้องเรื่องการชำระค่าอากรแสตมป์

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เรื่อง อากรแสตมป์ กรณีการยกที่ดินให้วัด

แนวคำตอบ

กระทรวงมหาดไทยเคยส่งประเด็นเรื่องการจัดเก็บภาษีอากรตามข้อเสนอข้างต้นให้กระทรวงการคลังหน่วยงานที่กำกับดูแลกรมสรรพากร

พิจารณาแล้ว แต่ยังคงได้รับการยืนยันให้กรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรตาม
ประมวลรัษฎากรต่อไป

การยกที่ดินให้วัด ไม่เสียอากรแสตมป์ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่
มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน ที่ต้องเสียอากรนั้น เป็น
การจัดเก็บตามประมวลรัษฎากร หากราษฎรเห็นว่า ไม่ได้รับความเป็นธรรม
ก็สามารถร้องทุกข์ไปยังกรมสรรพากรซึ่งเป็นหน่วยงานผู้กำหนดหลักเกณฑ์
และวินิจฉัยการเสียภาษีอากรได้โดยตรง กรมที่ดินเป็นเพียงผู้เรียกเก็บแทนตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดเท่านั้น

ประเด็นปัญหา ๖๕.

ที่ดินจัดสรรรายเก่าได้รับลดค่าธรรมเนียม
ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายหรือไม่

ที่ดินจัดสรรรายเก่า ที่ได้รับอนุญาตผ่อนผันตามข้อ ๓๒ แห่ง
ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (ที่มีเฉพาะที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) เวลา
จดทะเบียนขายจะได้รับลดค่าธรรมเนียม ๐.๐๑% ตามมาตรการสนับสนุนการ
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๒๕๒ ลงวันที่ ๒๖
มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๘๖๘๔ ลงวันที่ ๓๑
มีนาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมและค่าภาษี
ธุรกิจเฉพาะตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

แนวคำตอบ

โดยที่มาตรการการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ตามมติคณะรัฐมนตรี กำหนดหลักเกณฑ์ว่า “ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน.....” ซึ่งหมายถึงได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เมื่อที่ดินจัดสรรรายเก่าที่ได้รับอนุญาตผ่อนผันตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ให้สามารถจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยที่เป็นแปลงจำหน่ายที่อยู่ในโครงการต่อไปได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กรณีจึงไม่ใช่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินในการจดทะเบียนโอนและจำนองที่ดินดังกล่าวจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น แต่หากที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ และผู้ขอจดทะเบียนขายอาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินในการจดทะเบียนขายยอมได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่เป็นการลดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยมิใช่ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน แต่อย่างไร

ประเด็นปัญหา ๖๖.

การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุน

การซื้อขายฯ กรณีมีบ้าน ๑ หลัง ที่ดิน ๓ แปลง

การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมาตรการของรัฐ กรณีขายที่ดิน
พร้อมบ้านเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ หากมีบ้าน ๑ หลัง ตั้งบนที่ดิน ๓ แปลง เนื้อที่ ๕ ไร่
มีวิธีการลดหย่อนอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๒๔๒ ลงวันที่ ๒๖
มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๑๖๖๖๖ ลงวันที่ ๒๖
มิถุนายน ๒๕๕๑ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ
สนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อ
วันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๘๗ ลงวันที่ ๗
พฤษภาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ
สนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒
เมษายน ๒๕๕๑

แนวคำตอบ

กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ชัดเจนแล้วตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวว่า ลดได้เฉพาะกับที่ดินแปลงซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้าน เนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ กรณีโฉนดที่ดินสามแปลงอยู่ติดกัน และบ้านตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเพียงแปลงเดียว เฉพาะที่ดินแปลงที่ตั้งบ้านเท่านั้นที่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม หากมีเนื้อที่เกิน ๑ ไร่ จะได้รับการลดเพียง ๑ ไร่ เท่านั้น แต่หากเนื้อที่ไม่ถึง ๑ ไร่ ก็คงได้รับการลดเพียงเท่าที่ปรากฏเนื้อที่เท่านั้น ส่วนโฉนดที่ดินอีก ๒ แปลงต้องถือเป็นเพียงที่ดินเปล่าจะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม แต่หากบ้านดังกล่าวตั้งคร่อมบนที่ดินทั้ง ๓ แปลง ย่อมได้รับการลดหย่อนที่ดินรวมกันเพียง ๑ ไร่ เท่านั้น ส่วนอีก ๔ ไร่ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามปกติ

ประเด็นปัญหา ๖๗.

กรณีจดทะเบียนไปโดยไม่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนไปโดยไม่ได้อเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนนั้นสมบูรณ์หรือไม่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นขั้นตอนหนึ่งของการจดทะเบียนหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นขั้นตอนหนึ่งของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่การไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่มีผลให้นิติกรรมที่กระทำลงไปไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพียงแต่ว่าขั้นตอนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต้องเรียกเก็บให้ครบตามที่กฎหมายกำหนด ถ้าเก็บไม่ครบก็ต้องเรียกเพิ่ม หรือกรณีไม่ได้เรียกเก็บเลยก็ต้องเรียกเก็บจากผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย

ประเด็นปัญหา ๖๘.

กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนการระจำยอม

กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียนการระจำยอม เนื่องจากศาลพิเคราะห์ว่าไม่มีการใช้ทางภาระจำยอมเกิน ๑๐ ปีแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนการระจำยอมดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๑๓๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

กรณีที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนการระจำยอมก็เพราะไม่มีการใช้ทางภาระจำยอมเกิน ๑๐ ปี ไม่ใช่เพราะการจดทะเบียนการระจำยอมไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนการระจำยอมดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เป็นกรณีการระจำยอมสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย จึงเป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องขอจดทะเบียนเลิกการระจำยอม

ประเด็นปัญหา ๖๕.

กรณีการจดทะเบียนโอนผิดพลาด

กรณีการจดทะเบียนโอนผิดพลาดเกิดจากความผิดพลาดของผู้ขอ
ที่นำโฉนดมาโอนผิดพลาด ผู้ขอขอให้แก้ไขหรือเพิกถอนและขอคืนเงิน
ค่าธรรมเนียมที่เสียไปด้วย จะได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๓๓

๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๓๘/๒๕๔๕

ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

แนวคำตอบ

กรณีเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน บางครั้งอาจจะเป็นความผิดพลาดของผู้ขอ แต่จะแก้ไขได้หรือไม่
ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของคณะกรรมการ หากการจดทะเบียน
โอนผิดพลาดเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
ก็ชอบที่จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอน หากเป็นกรณีคลาดเคลื่อนและสามารถแก้ไข
ได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น กรณีโอนสลับแปลงกันและ

อยู่ในหลักเกณฑ์แก้ไขได้โดยการขกรายการจดทะเบียนไปจดทะเบียนให้ถูกต้องตามแปลงก็จะไม่มีกรณีต้องคืนเงินค่าธรรมเนียม ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วต้องนำมาจดทะเบียนใหม่ ในขณะนี้โดยปกติจะไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมให้เนื่องจากมีคำพิพากษาศาลฎีกา และศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่าค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บ คือ ค่าบริการ แต่ถ้าศาลสั่งให้คืนก็ต้องคืนตามคำสั่งศาล

ประเด็นปัญหา ๗๐.

กรณีธนาคารขอเพิ่มจำนวนเงินในสัญญาซื้อขายให้ตรงกับจำนวนเงินที่ขายจริง

ธนาคารได้ขายทรัพย์สิน NPA ให้กับผู้ซื้อโดยทำสัญญาซื้อขายน้อยกว่าจำนวนเงินที่ขายจริง ธนาคารต้องการที่จะเพิ่มจำนวนเงินในสัญญาซื้อขายให้ตรงกับจำนวนเงินที่ขายจริง จะดำเนินการได้หรือไม่ และมีวิธีการดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

การที่จะแก้ไขจำนวนเงินในหนังสือสัญญาซื้อขายที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายให้แก่ผู้กรณีไปแล้วได้หรือไม่ จำเป็นต้องทราบก่อนว่าที่ผู้กรณีแจ้งราคาไว้ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงเป็นเพราะเหตุใด หากสอบสวนแล้วมีหลักฐานเชื่อว่าราคาที่แจ้งไว้ไม่ถูกต้อง ก็ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ในกรณีเช่นนี้ผู้กรณีสามารถนำหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนซื้อขาย เช่น หลักฐานการชำระราคาซื้อขาย เป็นต้น ยื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขราคาให้เป็นการถูกต้องได้ แต่การ

แก้ไขราคาจะทำได้หรือไม่เพียงใดขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนพยานหลักฐานและดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตราดังกล่าว ซึ่งถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่แก้ไขได้ ผู้ขอย่อมต้องชำระค่าภาษีอากรเพิ่มเติม หากปรากฏว่าราคาที่แก้สูงกว่าราคาประเมินและราคาซื้อขายเดิม และในกรณีมีเจตนาแจ้งราคาเท็จโดยจงใจหลบเลี่ยงกฎหมาย อาจมีความผิดอาญาฐานแจ้งความเท็จด้วย

ประเด็นปัญหา ๗๑.

ขอเงินค่าธรรมเนียมค้ำประกันการมีคำสั่งให้เพิกถอน

เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดตามหนังสือของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ต่อมาศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทำให้ต้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ซื้อจะสามารถขอเงินค่าธรรมเนียมค้ำประกันจากผู้ใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๓๓/๒๕๓๖

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๓๘/๒๕๔๕
ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

แนวคำตอบ

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๓๖ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๓๘/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕ ได้วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกันว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ตามคำสั่งศาลไปแล้วโดยชอบ แม้ต่อมาศาลจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเพิกถอน

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อการเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เกิดจากการกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน ประกอบกับเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่รายการในการที่จะให้รายการได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยบริบูรณ์ทางทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ขายทอดตลาดได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยบริบูรณ์ทางทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งมีใช้กรณีที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยไม่ถูกต้อง จึงไม่มีเหตุต้องคืนค่าธรรมเนียมการโอน ผู้ฟ้องคดีสามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐที่เป็นต้นเหตุทำให้ผู้ฟ้องคดีต้องเสียหายได้โดยตรง เช่น ถูกเพิกถอนการขายทอดตลาดเพราะความผิดพลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถเรียกร้องต่อกรมบังคับคดีให้ชดเชยได้ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้น

ประเด็นปัญหา ๗๒.

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างการ

ดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างการดำเนินการเพิกถอน
หรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน กระทำได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน
๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

แนวคำตอบ

หากมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข กรมที่ดินได้วาง
ทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒
กันยายน ๒๕๔๔ ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบที่ดิน
หรืออสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไข
ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอทราบแล้ว ยังคงยืนยัน
ให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้ว
ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบ
การแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่
ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ประเด็นปัญหา ๘๓.

การควบบริษัท

กรณีบริษัท A จำกัด และบริษัท B จำกัด จะทำการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยนำทรัพย์สินและหนี้สินของทั้งสองบริษัทนำมารวมกัน แล้วเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น บริษัท C จำกัด ในกรณีนี้บริษัทจะต้องดำเนินการอย่างไร และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๒๔๑, ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗)(๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัด และการควบบริษัทเข้าด้วยกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

ตามคำถามในการดำเนินการเกี่ยวกับการควบรวมกิจการของบริษัทนั้น ในเบื้องต้นหากบริษัทประสงค์จะได้รับการยกเว้นภาษีทางบริษัทต้องไปติดต่อกับสรรพากรพื้นที่เพื่อที่จะขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีเสียก่อน เมื่อ

สรรพากรพื้นที่พิจารณาแล้วว่าการควบรวมกิจการดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีแล้ว สรรพากรพื้นที่ก็จะมีหนังสือแจ้งมายังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ในส่วนของกรมที่ดินนั้นจะมีหนังสือแจ้งไปยังบริษัทเพื่อขอข้อมูลเกี่ยวกับการที่บริษัทจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทางทะเบียนต่อไป สำหรับกรณีตามคำถามหาบริษัท A จำกัด ควบรวมกับบริษัท B จำกัด แล้วตั้งเป็นบริษัทใหม่ชื่อบริษัท C จำกัด โดยเลิกทั้งบริษัท A จำกัด และบริษัท B จำกัด ในการเปลี่ยนชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” และเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗)(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ประเด็นปัญหา ๓๔.

เหลืออยู่

กรณีชำระบัญชีเสร็จแล้ว แต่ยังมีที่ดินที่ไม่ได้โอน

ห้างหุ้นส่วนจำกัด จดทะเบียนเลิกห้างหุ้นส่วนและจดทะเบียน
เสร็จการชำระบัญชีแล้ว ต่อมาปรากฏว่ามีที่ดินคงเหลือ ๑ แปลง ยังไม่ได้โอนไป
ยังคงเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนจำกัดอยู่ ห้างหุ้นส่วนจำกัดจะโอนที่ดินแปลง
ดังกล่าวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๑๒๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนวคำตอบ

กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดมีการเลิกห้างและจดทะเบียนเสร็จการ
ชำระบัญชีแล้ว หากต่อมาปรากฏว่าห้างหุ้นส่วนจำกัดดังกล่าวยังคงมีทรัพย์สิน
อยู่ และยังไม่ได้รับการชำระสะสางให้เสร็จ ถือได้ว่าการชำระบัญชีของห้าง
หุ้นส่วนจำกัดยังไม่เสร็จลงตามนัยมาตรา ๑๒๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ ผู้ชำระบัญชีชอบที่จะไปร้องขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียน
เสร็จการชำระบัญชีที่ไม่สมบูรณ์ได้ เมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียน
เสร็จการชำระบัญชีแล้ว ผู้ชำระบัญชีก็มีอำนาจที่จะจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้
เสร็จสิ้นต่อไปได้

ประเด็นปัญหา ๗๕.

กรณีบันทึกการแบ่งขายที่ดินของวัดให้ตกเป็น
ทางหลวงแผ่นดิน

กรณีเจ้าหน้าที่เวนคืนมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไข
หลักฐานทางทะเบียนโดยบันทึกการแบ่งขายที่ดินของวัดให้ตกเป็นทางหลวง
แผ่นดิน โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยบันทึก
การแบ่งขายที่ดินลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของวัดได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๑๑, ๑๕, ๑๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

แนวคำตอบ

มาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติว่า กรณีที่มีการเวนคืนที่ดินแล้ว มีที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์อยู่
ในบริเวณที่จะเวนคืน หากหน่วยงานที่เวนคืนมีความจำเป็นที่จะได้มาซึ่งที่วัด
หรือที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าวเพื่อกิจการที่เวนคืน ถ้าได้มีการตราพระราชบัญญัติ
เวนคืนตามมาตรา ๑๕ แล้ว ให้ถือว่าพระราชบัญญัตินั้นเป็นพระราชบัญญัติ

โอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ ดังนั้น การ
แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของวัดจะกระทำ
ได้ต่อเมื่อมีพระราชบัญญัติเวนคืน โดยการบันทึกเวนคืนหรือแบ่งเวนคืนตาม
มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ หรือมีพระราชกฤษฎีกาให้โอนที่ดินของวัดตาม
พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ตามประเด็นคำถามจึงไม่อาจแก้ไข
หลักฐานทางทะเบียนโดยการบันทึกการขายหรือแบ่งขายตามมาตรา ๑๑ แห่ง
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้ เพราะการ
ตกลงซื้อขายตามมาตรา ๑๑ ดังกล่าว ยังเป็นขั้นตอนที่เป็นเพียงพระราชกฤษฎีกา
กำหนดแนวเวนคืนเท่านั้น ยังไม่ถึงขั้นตอนการออกเป็นพระราชบัญญัติเวนคืน

ประเด็นปัญหา ๗๖.

กรณีเจ้าของที่ดินยื่นคำขอรังวัดร่วมกับเจ้าหน้าที่เวนคืน

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดินไป ตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา โดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาเมื่อมีการขอรังวัดใด ๆ และมีการกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับ มอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอร่วมกัน หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑

๒. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๓. หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๐๑๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘ เรื่อง การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน

แนวคำตอบ

ตามคำถามเป็นแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๐๑๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘ ซึ่งมูลเหตุที่ต้องให้เจ้าหน้าที่เวนคืนและเจ้าของที่ดิน ในส่วนที่เหลือนำขอรังวัดร่วมกัน เพราะว่า กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่ตกลงซื้อขายหรือส่วนที่ถูกเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนไปแล้ว จึงเท่ากับว่าเจ้าหน้าที่เวนคืนและเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินนั้น

ประเด็นปัญหา ๗๗.

การนับเวลาปิดประกาศการจดทะเบียน

ประกาศจดทะเบียนขายอาคารโรงเรือน มีกำหนด ๓๐ วัน
ประกาศฉบับสุดท้ายปิดในวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๒ การนับวันครบประกาศเริ่ม
นับตั้งแต่วันที่ใด และจดทะเบียนได้ในวันใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๕๓/๓, ๑๕๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. มาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

พ.ศ. ๒๕๓๕

แนวคำตอบ

การนับเวลาปิดประกาศการจดทะเบียนขายอาคารโรงเรือนไม่มี
กฎหมาย คำสั่ง หรือระเบียบกำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้นับอย่างไร การนับ
ระยะเวลาจึงต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๕๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ ประกอบกับมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากประกาศฉบับสุดท้ายปิดประกาศในวันศุกร์ที่ ๕
มกราคม ๒๕๕๒ การเริ่มต้นนับจะเริ่มนับในวันเสาร์ที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๒
เป็นวันแรก จะครบประกาศ ๓๐ วัน ในวันอาทิตย์ที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

วันสุดท้ายของการประกาศจึงเลื่อนเป็นวันจันทร์ที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ แต่เนื่องจากวันจันทร์ที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เป็นวันมาฆบูชา เป็นวันหยุดราชการตามประเพณี จึงต้องนับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันหยุดทำการ คือวันอังคารที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เป็นวันสุดท้ายของระยะเวลาประกาศ ตามมาตรา ๑๕๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ถ้าวันสุดท้ายของระยะเวลาเป็นวันหยุดทำการตามประกาศเป็นทางการหรือตามประเพณี ให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการนั้นเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา) ประกอบกับมาตรา ๖๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “กรณีที่บุคคลใดต้องทำการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยกฎหมายหรือโดยคำสั่งของเจ้าหน้าที่ ถ้าวันสุดท้ายเป็นวันหยุดทำการงานสำหรับเจ้าหน้าที่.....ให้ถือว่าระยะเวลานั้นสิ้นสุดในวันทำงานที่ถัดจากวันหยุดนั้น” ดังนั้น ถ้ากรณีประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนขายอาคารโรงเรือนตามประกาศได้ในวันรุ่งขึ้น คือวันพุธที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ประเด็นปัญหา ๗๘.

การประกาศจดทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เหตุใดต้องประกาศ ๓๐ วัน ก่อนจึงจะจดทะเบียนได้เพราะเพิ่มขั้นตอนในการปฏิบัติงาน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๕ และข้อ ๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๕๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แนวคำตอบ

เนื่องจากที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) สามารถโอนกันได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันและเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีลักษณะเป็นแผนที่ยุโรปลอยไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเหมือน น.ส.๓ ก. ฉะนั้น การที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๕ กำหนดให้มีการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อน จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่

จะขอจดทะเบียนได้มีโอกาสดำเนินการคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขต
ของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ หากจะมีการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว จึงขอต้องประกาศ
เพื่อให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงได้ได้ดำเนินการคัดค้าน เพราะหากจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมไป และปรากฏต่อมาว่าผู้ขอจดทะเบียนไม่ใช่ผู้มีสิทธิในที่ดิน
ที่แท้จริง อาจทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
และต้องถูกเพิกถอนได้

ประเด็นปัญหา ๗๕.

ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมมอบหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน

กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินของจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
เฉพาะส่วนของตน เช่น ขายเฉพาะส่วน ให้เฉพาะส่วน ขายฝากเฉพาะส่วน ฯลฯ
และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนได้ เพราะผู้ถือ
กรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมส่งมอบให้ และเนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่มีการเพียบ
กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก
ผู้ยึดถือได้ เหตุใดไม่กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติให้ผู้ขอขึ้นคำร้องต่อศาลเพื่อ
ขอให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนได้

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

ตามกฎหมายกำหนดให้ผู้ที่จะประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประเด็นปัญหานี้กฎหมายมิได้ให้อำนาจ
พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือได้เหมือนกับ

เรื่องการรับคำขอจดทะเบียนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องขวนขวายเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดินนั้นเพื่อนำมาจดทะเบียน ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบคำสั่งโดย
กำหนดให้ผู้ขอไปยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอยกใบแทนได้ แต่ผู้ขอเองสามารถ
ฟ้องศาลเพื่อบังคับให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินส่ง
มอบเพื่อนำไปจดทะเบียนได้ตามสิทธิของเจ้าของร่วม

ประเด็นปัญหา ๘๐.

การขอจดทะเบียนบรรยายส่วน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมมีความประสงค์ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตน แต่เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมแต่ละคนครอบครองที่ดินไม่เท่ากันจึงตกลงมาขอจดทะเบียนบรรยายส่วน ดังนี้ สามารถจดทะเบียนบรรยายส่วนได้หรือไม่ มีวิธีการอย่างไร

แนวคำตอบ

หลักของการบรรยายส่วนขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์มีส่วนไม่เท่ากันจริงหรือไม่ ถ้าหากสอบสวนข้อเท็จจริงพบว่ามีส่วนไม่เท่ากันจริงจะจดทะเบียนตอนไหนก็ได้ จะจดทะเบียนในขณะที่ซื้อที่ดินมา หรือจดทะเบียนภายหลังก็ย่อมทำได้ ซึ่งจะต้องสอบสวนและพิจารณาให้ได้ข้อเท็จจริง เช่น กรณีซื้อมาพร้อมกัน อีกคนหนึ่งขายไปหลายทอดโดยเสียค่าธรรมเนียมครึ่งหนึ่งมาตลอด เห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้มีส่วนเท่ากันคนละครึ่ง แต่มาช่วงสุดท้ายต้องการขายบอกว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ถึงครึ่ง เช่นนี้เห็นได้ว่าข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากเดิมที่ไม่น่าเป็นไปได้

ประเด็นปัญหา ๘๑.

การนับวันให้ผู้ขอมาจดทะเบียน และการแจ้งผู้ขอ กรณีมีผู้ขอหลายคน

การแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
กรณีการนับเวลา ๓๐ วัน จะถือปฏิบัติอย่างไร และกรณีผู้ขอมีหลายคนมีการ
แจ้งให้ทุกคนทราบแต่บางคนต้องการจะมาดำเนินการ บางคนไม่มาดำเนินการ
ทำให้การจดทะเบียนต่าง ๆ ก็ยังไม่สามารถดำเนินการได้ การพิจารณายกเลิก
เรื่องจะดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๑๓๐๘๐ ลงวันที่ ๒๕
มิถุนายน ๒๕๕๐ เรื่อง การดำเนินการและการยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่าง
ดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

แนวคำตอบ

การแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับ
แจ้งนั้น คือ นับแต่วันที่ผู้ขอลงนามรับหนังสือในใบลงทะเบียนตอบรับทาง
ไปรษณีย์ (ใบเหลือง)

กรณีผู้ขอมีหลายคนการแจ้งสิทธิตามกฎหมายวิธีปฏิบัติราชการ
ทางปกครอง ต้องแจ้งผู้ขอทุกคนทราบเพื่อรักษาสิทธิของผู้ขอไว้ จะแจ้งเพียง
คนใดคนหนึ่งไม่ได้ และหากผู้ขอคนใดคนหนึ่งแจ้งข้อขัดข้องที่มีเหตุผล
รับฟังได้มาให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ยังไม่สามารถยกเลิกเรื่องได้ โดย
ต้องถือเป็นงานค้างต่อไป

ประเด็นปัญหา ๘๒.

ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดง

ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดงจะต้องดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๔๖ , ๑๔๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๕๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ เรื่อง การโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

แนวคำตอบ

กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๕๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ ว่ากรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดงให้ปรากฏ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นส่วนควบของที่ดินหรือไม่ หากฟังข้อเท็จจริงได้เป็นที่ยุติว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนโอนต่อไปได้ โดยแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนทราบพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

ประเด็นปัญหา ๘๓.

ทางปกครอง

การออกระเบียบหรือตัวอย่างเกี่ยวกับคำสั่ง

เหตุใดกรมที่ดินไม่ออกระเบียบหรือตัวอย่างเกี่ยวกับคำสั่งทางปกครองเพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติไปในทางเดียวกัน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

แนวคำตอบ

การที่จะทราบว่าคำสั่งทางปกครองเกี่ยวกับการจดทะเบียนมีอะไรบ้าง ย่อมต้องทำความเข้าใจในความหมายของคำว่า “คำสั่งทางปกครอง” ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ เสียก่อน เมื่อเข้าใจแล้วจะทราบได้ว่าคำสั่งใดที่ใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล เป็นคำสั่งทางปกครองทั้งสิ้น (ยกเว้นการออกกฎ) เช่น คำสั่งรับหรือไม่รับจดทะเบียน คำสั่งเกี่ยวกับการอายัด คำสั่งคืนหรือไม่คืนค่าธรรมเนียม คำสั่งแก้ไขเพิกถอนหรือไม่แก้ไขเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น ดังนั้น การทำคำสั่งทาง
ปกครองจึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงแต่ละเรื่อง ซึ่งกรมที่ดินได้ทำตัวอย่างแทรกไว้
ในแต่ละเรื่องแล้ว เช่น กรณีเพิกถอนแก้ไขมาตรา ๖๑ หรือกรณีอายัด เป็นต้น
ซึ่งกรมที่ดินจะได้รวบรวมและทำตัวอย่างเกี่ยวกับคำสั่งทางปกครองประเภท
หลัก ๆ ให้ต่อไป

ประเด็นปัญหา ๘๔.

การรวบรวมเรื่องเกี่ยวกับการตอบข้อหารือ

กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เนื่องจากระเบียบคำสั่งไม่ชัดเจนและมีบางจังหวัดได้เคยหารือแนวปฏิบัติในกรณีเดียวกันให้กรมที่ดินพิจารณาและได้ตอบข้อหารือแล้ว เนื่องจากกรมที่ดินตอบเฉพาะจังหวัดที่หารือเท่านั้น เหตุใดไม่รวบรวมเรื่องเกี่ยวกับการตอบข้อหารือของจังหวัดต่าง ๆ ให้ทุกจังหวัดทราบด้วย เพื่อให้เป็นแนวทางการพิจารณากรณีมีปัญหา ในลักษณะเดียวกันเกิดขึ้น จะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้องตามแนวทางที่กรมที่ดินพิจารณาไว้ โดยไม่ต้องหารือไปกรมที่ดิน

แนวคำตอบ

กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้มีการดำเนินการให้แล้ว ได้แก่ หนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น หนังสือแนวกำหนดวินิจฉัยเกี่ยวกับเรื่องมรดกจัดทำเป็นหนังสือแจกจ่ายให้สำนักงานที่ดินเพื่อใช้เป็นคู่มือในการดำเนินการ จะมีแนวกำหนดวินิจฉัยที่ไม่ได้เวียนทุกจังหวัดรวมอยู่ด้วยทุกเรื่องพร้อมทั้งได้นำลงในเว็บไซต์ของกรมที่ดินด้วยแล้ว ทั้งกรณีที่เป็นคู่มือและกรณีปัญหานำรู้ซึ่งกรมที่ดินจะได้จัดทำแนวกำหนดวินิจฉัยในเรื่องอื่น ๆ เพิ่มเติมให้เป็นกรณีเฉพาะเรื่องต่อไป แต่อย่างไรก็ดีในกรณีที่มีการจัดทำระเบียบกรมที่ดินในเรื่องการจดทะเบียนเรื่องใดใหม่ กรมที่ดินได้นำหนังสือตอบข้อหารือที่ควรทราบและถือปฏิบัติมาเขียนกำหนดไว้เป็นระเบียบปฏิบัติด้วยแล้ว

ปัญหาเกี่ยวกับ การได้มาซึ่งที่ดิน
ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภท

ประเด็นปัญหา ๘๕.

การบันทึกยืนยันคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว

การรับโอนที่ดินโดยการซื้อของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้ดุลพินิจไม่บันทึกยืนยันคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๔๗๒, ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒

ธันวาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

แนวคำตอบ

กรณีนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๗๔ สิ้นสมรส ได้แก่ ทรัพย์สินที่คู่สมรสได้ระหว่างสมรส และตามมาตรา ๑๔๗๒ ทรัพย์สินซึ่งซื้อโดยสินส่วนตัว ทรัพย์สินนั้นย่อมเป็นสินส่วนตัว ดังนั้น คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวต้องนำสินส่วนตัวมาซื้อที่ดินจึงจะซื้อที่ดินได้ กรมที่ดินจึงต้องวางทางปฏิบัติให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันร่วมกันว่า เงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย แต่กรณีที่คนไทยสามารถแสดงหลักฐานที่มาของเงินซึ่งซื้อที่ดินว่าเป็นสินส่วนตัวก็ไม่ต้องให้คนต่างด้าวมา บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองแต่อย่างใด ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือ ปฏิบัติตามหนังสือที่สั่งการโดยเคร่งครัด จะใช้ดุลพินิจสั่งการแตกต่างจากที่ กรมที่ดินสั่งการไว้ไม่ได้

ประเด็นปัญหา ส๖.

กรณีไม่สามารถสอบสวนคนต่างด้าวได้

๑. การซื้อที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าว เจ้าหน้าที่ไม่สามารถใช้ภาษาของบุคคลต่างด้าวได้ทำให้ไม่สามารถสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องครบถ้วนได้

๒. หนังสือรับรองเพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกันนั้น เหตุใดไม่กำหนดให้ไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก เป็นผู้บันทึกถ้อยคำของคู่สมรสที่เป็นต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรองทุกกรณีทั้งกรณีคู่สมรสที่เป็นต่างด้าวอยู่ในประเทศไทยและต่างประเทศ

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๓๘๕ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

แนวคำตอบ

ในแบบหนังสือรับรองมีการแปลเป็นภาษาอังกฤษกำกับอยู่ตาม
คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว สำหรับหลักเกณฑ์
ที่เสนอแนะจะใช้ในกรณีคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ แต่ถ้าคนต่างด้าวอยู่ใน
ประเทศไทย แล้วให้ไปทำหนังสือรับรองที่สถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค
จะเป็นการเพิ่มภาระให้กับผู้ขอ

อนึ่ง กรมที่ดินได้เวียนหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทย
ที่มีคู่สมรสต่างด้าวเป็นภาษาอังกฤษ เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานแล้วตามหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๓๘๕ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒

ประเด็นปัญหา ๘๗.

เขตที่ดินกรณีคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยนำเงินมา

ลงทุน ๔๐ ล้านบาท

คนต่างด้าวนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม จะสามารถขอได้ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ และถูกจำกัดเขตอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

หลักกฎหมายปัจจุบันคือ ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อนุญาตให้คนต่างด้าวซื้อที่ดินเฉพาะเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท โดยกำหนดให้ซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล เขตพัทยา หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายผังเมืองเท่านั้น ไม่อาจนำไปทำธุรกิจโรงแรมได้เพราะเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย

ประเด็นปัญหา สส.

คู่สมรสคนไทย

กรณีคนต่างด้าวจ้างong หรือเช่าที่ดินของ

กรณีผู้ซื้อมีสามีเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ดี เจ้าพนักงานได้จดทะเบียนขายให้โดยบันทึกคู่สมรสให้การรับรองว่าการซื้อนั้นเป็นส่วนส่วนตัวของผู้ซื้อเพียงฝ่ายเดียวตามระเบียบปฏิบัติที่กรมที่ดินกำหนดไว้ถูกต้องแล้ว แต่ภายหลังผู้ซื้อมักจะมอบอำนาจให้ตัวแทนของสำนักงานทนายความเป็นผู้รับมอบอำนาจมาดำเนินการจดทะเบียนในเรื่องการจ้างongหรือเช่า ๓๐ ปี ระหว่างผู้ซื้อกับสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าว จึงขอทราบแนวทางปฏิบัติว่าควรจะได้รับจดทะเบียนให้หรือไม่ในกรณีนี้

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

แนวคำตอบ

๑. กรณีจ้างongที่ดินมีแนวทางพิจารณาของกรมที่ดินว่า “คนต่างด้าวอยู่กินฉันสามีภริยากับหญิงไทย และซื้อที่ดินลงชื่อหญิงไทย เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่าการขอจดทะเบียนจ้างongระหว่างคนต่างด้าวกับหญิงไทย มีวัตถุประสงค์

เพื่อป้องกันมิให้หญิงไทยนำที่ดินไปจำหน่าย ไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือเพื่อเป็น
หลักประกันในการชำระหนี้แต่อย่างใด กรณีจึงเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

๒. กรณีเช่าที่ดิน ให้สอบสวนว่าเช่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด หากมี
หลักฐานว่าเช่ากันจริง ไม่มีพฤติการณ์ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ก็ดำเนินการได้
แต่โดยปกติจะเป็นเรื่องนิติกรรมอำพรางความเป็นเจ้าของทั้งสิ้น ฉะนั้น
พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนโดยละเอียด

ประเด็นปัญหา ๘๕.

การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อ การสอบสวนต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและการสอบสวนผู้ถือหุ้นคนไทยทำให้เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เกิดความล่าช้าและผู้ขอเข้าใจผิด เหตุใดไม่ให้ถือข้อเท็จจริงตามหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์เป็นที่ยุติ

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

แนวคำตอบ

กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในกรณีมีคนไทยร่วมกับคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อถือครองที่ดิน ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบและสอบสวนให้ชัดเจนก่อนจึงไม่อาจถือตามข้อเท็จจริงในหนังสือรับรองนิติบุคคล

เพียงอย่างเดียวได้ ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนตามที่กำหนดแนวทางไว้เสมอ ดังนี้

๑. กรณีบริษัทถ้ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ (ยกเว้นบริษัทมหาชน, บริษัทที่ได้รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน, สถาบันการเงิน) ขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่มีวัตถุประสงค์ดังกล่าว แต่มีเหตุควรเชื่อว่าจะให้คนไทยถือหุ้นแทนต่างด้าว (เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเป็นผู้เริ่มก่อการ, เป็นผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ) ให้ดำเนินการสอบสวน ดังนี้

๑.๑ สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น โดยให้แสดงหลักฐาน

๑.๑.๑ หนังสือจากสถานประกอบการรับรองว่าปฏิบัติงานตำแหน่งใด ตั้งแต่เมื่อใด รายได้เดือนละเท่าไร

๑.๑.๒ หลักฐานแสดงว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม ฯลฯ

๑.๑.๓ กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลไทย ก็ต้องสอบสวนที่มาของเงินด้วย เช่น งบดุลของบริษัท หรือสัญญากู้ยืม ฯลฯ

๑.๒ กรณีบริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างงอนที่ดินต้องสอบสวนที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน

ประเด็นปัญหา ๕๐.

กรณีคนต่างด้าวจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

คนต่างด้าวซื้อห้องชุดโดยลงชื่อตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่เพียงฝ่ายเดียว ต่อมาขอให้ลงชื่อคู่สมรส (สัญชาติเดียวกัน) ซึ่งมีหนังสือสำคัญ การสมรสออกให้ ณ ประเทศของตนโดยสมรสกันก่อนที่จะมาซื้อห้องชุด กรณีนี้จะจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสโดยเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแบบไม่มี ทนทรัพย์เฉกเช่นเดียวกับคนไทยใช่หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

แนวคำตอบ

ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีคนไทยขอจดทะเบียนลงชื่อ คู่สมรสในที่ดิน

กรณีเมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและผู้ขอ ลงชื่อเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย และได้ซื้อห้องชุดมาในระหว่างสมรส ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้

ประเด็นปัญหา ๕๑.

นิติบุคคลต่างด้าวซื้อสิ่งปลูกสร้างราคาสูงกว่า

ทุนจดทะเบียน

๑. การจดทะเบียนซื้อสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลต่างด้าว ใช้หลักเกณฑ์การสอบสวนเดียวกับกรณีซื้อที่ดิน หรือไม่

๒. นิติบุคคลต่างด้าวซื้อสิ่งปลูกสร้างในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน ต้องมีหลักฐานที่มาของเงินทุนหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

แนวคำตอบ

ในกรณีการซื้อที่ดินกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕ และที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ วางทางปฏิบัติว่า กรณีบริษัทที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการขอซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยถือหุ้นแทนคนต่างด้าวให้สอบสวนที่มาของเงินที่ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น และถ้าซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนโดยไม่มีการจ้างที่ที่ดิน ก็ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน (โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้บริษัทถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว) (ไม่รวมถึงการรับโอนที่ดินของของบริษัทยักษ์ หรือรับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุน, พ.ร.บ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, พ.ร.บ.ธุรกิจสถาบันการเงิน ฯลฯ)

สำหรับกรณีที่นิติบุคคลต่างด้าวซื้อสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินไม่ได้วางทางปฏิบัติให้สอบสวนที่มาของเงินแต่อย่างใด แต่ในการสอบสวนซื้อเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและพิจารณาถึงที่ดินที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อด้วยว่าเป็นกรณีเป็นที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนนิติบุคคลต่างด้าวที่จะซื้อสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ประการใด และสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวโดยอาศัยสิทธิใด หากได้ข้อยุติว่าไม่ใช่กรณีหลบเลี่ยงกฎหมายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนได้ แต่ในกรณีที่ซื้อสิ่งปลูกสร้างในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนต้องให้แสดงหลักฐานที่มาของเงินทุนด้วย

ประเด็นปัญหา ๕๒.

การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก

นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่ได้จัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัทลูกมาตรวจสอบ ถ้าอยู่ในเขตท้องที่ต่างจังหวัดซึ่งอยู่ห่างไกลไม่อาจจัดหาเอกสารมาให้ตรวจสอบในวันที่ทำนิติกรรม มีข้อยกเว้นในการตรวจสอบหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๕๗, ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

มาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๗ เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นแล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา ๕๗ ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าวซึ่งเจตนารมณ์ในการบัญญัติมาตรานี้เพื่อเป็นการป้องกันมิให้นิติบุคคลซึ่งถือเสมือนคนต่างด้าวตามมาตรา ๕๗ เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในนิติบุคคล

ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทลูกทุกกรณี เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้น

ข้อยกเว้นกรณีไม่ต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ขอรับโอนที่ดิน มีดังนี้

๑. กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยกรณีนี้ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัท (กรณีบริษัทมหาชนจำกัดนั้นไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) ที่จะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน

๒. กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นนิติบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่น

๓. กรณีเมื่อสมมุติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้น เป็นหุ้นของคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

สำหรับกรณีที่มิใช่ข้อยกเว้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบก่อนจดทะเบียนเสมอ ฉะนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาข้อขัดข้องดังกล่าว กรมที่ดินได้ประกาศสัมพันธให้ทราบแล้วและสำนักงานที่ดินต้องประกาศสัมพันธให้ทราบโดยทั่วกันอีกทางหนึ่งด้วย

ประเด็นปัญหา ๕๓.

การสอบสวนที่มาของแหล่งเงินได้

กรณีซื้อที่ดินกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นมีสัญชาติไทย ต่อมาภายหลังบริษัทมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องอื่น โดยผู้มีอำนาจลงนามหรือผู้ถือหุ้นเป็นต่างด้าว และมีเหตุน่าสงสัยว่านิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นกรณีถือแทนต่างด้าวหรือมีการเปลี่ยนแปลงจนมีหุ้นต่างด้าวเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๗๔ วรรคสอง และมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

มาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายของนิติบุคคลต่างด้าว และเมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่าเป็นผู้ที่ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือเป็นกรณีเปลี่ยนสภาพกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดิน และดำเนินคดีตามมาตรา ๑๑๑ และ มาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา

ประเด็นปัญหา ๕๔.

การสอบสวนผู้ถือหุ้น

กรณีผู้ถือหุ้นรายใหญ่สัญชาติไทยมีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรงเป็นการยากที่เจ้าหน้าที่สอบสวนให้ลึกลงไปถึงอาชีพที่แท้จริง

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

แนวคำตอบ

ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ กำหนดแนวทางปฏิบัติเพื่อเป็นการป้องกันการตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว เนื่องจากจะมีการตั้งบริษัทโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นคนไทยซึ่งไม่มีรายได้สอดคล้องกับการถือหุ้น ซึ่งน่าจะเชื่อว่านำเงินของคนต่างด้าวมาลงหุ้น จึงต้องสอบสวนที่มาของเงินของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ว่าได้มาอย่างไร พร้อมเรียกเอกสารหลักฐานประกอบชี้แจงที่มาของเงิน หากไม่สามารถแสดงหลักฐานจนเป็นที่เชื่อได้ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าน่าจะเป็นการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

ประเด็นปัญหา ๕๕.

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน

บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวประสงค์จะซื้อที่ดินมี
หลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒
ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรส
เป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒
สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบ
และมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓
พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่ของคนสัญชาติ
ไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

แนวคำตอบ

กรณีคนไทยมีคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัว กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๑. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย ให้บุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว (หรือทรัพย์สินส่วนตัว) ของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส (หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน) หากคู่สมรสต่างด้าวไม่สามารถไปยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรในหนังสือรับรองร่วมกันกับคนไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวไปยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าขอแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

เอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้ตั้ง แฟ้มเฉพาะเพื่อแยกเก็บ

๒. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปบันทึก ถ้อยคำในหนังสือรับรองได้ ให้คนต่างด้าวติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสไว้ในหนังสือรับรองว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของ คนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรส หรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือ รับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๓. ในกรณีที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วย กฎหมายเป็นคนต่างด้าวสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อ ที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทยได้ โดยไม่ต้อง บันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด

ประเด็นปัญหา ธ.อ.

คนต่างด้าวซื้อบ้าน

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจะซื้อบ้านพร้อมที่ดินหลังจาก
สมรสแล้ว โดยคนไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์
บ้านที่ปลูกบนที่ดินนั้น ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๗๔ วรรคสอง ,มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓
พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติ
ไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

แนวคำตอบ

บุคคลสัญชาติไทยจดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าวและยังคงถือ
สัญชาติไทยมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัวได้ แต่ซื้อเพื่อเป็นสินสมรส
ร่วมกันกับคนต่างด้าวไม่ได้ โดยบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคน
ต่างด้าวต้องบันทึกยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง

(ในกรณีที่คนต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย) หรือสถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ) ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส หรือถ้าคนไทยสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวก็สามารถซื้อที่ดินได้โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำของกลุ่มสมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด

สำหรับกรณีให้คนต่างด้าวเป็นผู้ซื้อเฉพาะบ้าน ในกรณีนี้การกำหนดสิทธิของคนต่างด้าว กฎหมายได้กำหนดไว้เฉพาะสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวเท่านั้น แต่กฎหมายไม่ได้ห้ามการถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างของคนต่างด้าวแต่อย่างใด ดังนั้น หากเป็นการซื้อเฉพาะบ้านไม่เกี่ยวกับที่ดิน คนต่างด้าวย่อมจะซื้อบ้านได้ แต่หากคนไทยแยกซื้อที่ดินเพื่อเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวก็ไม่สามารถซื้อที่ดินได้ และหากคนไทยให้ถ้อยคำเป็นเท็จว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัวของตน ก็จะต้องมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ส่วนคนต่างด้าวจะมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเด็นปัญหา ๙๗.

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุด

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดในระหว่างสมรส โดยลงชื่อคนไทยเพียงคนเดียว เช่นนี้ถือว่าคนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดด้วยหรือไม่ และในการซื้อห้องชุดดังกล่าวต้องดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. มาตรา ๑๕ (๑)(๒)(๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

แนวคำตอบ

กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดในระหว่างสมรส ห้องชุดดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มรดกในระหว่างสมรสเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากประสงค์จะซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรส ในกรณีนี้จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียวหรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าวเป็นผู้ซื้อด้วย ในการซื้อห้องชุดดังกล่าวคนไทยจะต้องซื้อห้องชุดตาม

สิทธิของคนต่างด้าว กล่าวคือต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติ ดังนี้

๑. เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน

๑.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๑.๒ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๑.๓ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีดำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่

คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ๑.๓ แล้วไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๑.๑ และ ๑.๒ อีก

๒. เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน

๒.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๒.๒ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรอง
ว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วย
การส่งเสริมการลงทุน

๓. เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงิน
จากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติ
อากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดย
คนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ
หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุด
ที่จะซื้อโดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย
ถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕.๕.๑ ถึงข้อ ๕.๕.๓ แล้วแต่กรณี

ในกรณีนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด
เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
นั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด
ในอากรชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอากรชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติ
อากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ประเด็นปัญหา ๔๘.

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจำนองห้องชุด

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดโดยคนต่างด้าวได้บันทึกยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทย ต่อมาภายหลังคนไทยได้นำห้องชุดดังกล่าวของจดทะเบียนจำนอง ในกรณีนี้ ต้องทำการบันทึกถ้อยคำยืนยันของคู่สมรสต่างด้าวอีกหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อและจำนองห้องชุดหรือที่ดิน

แนวคำตอบ

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อม
ตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๕๖๒
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์
จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลังก็สามารถ
ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

ประเด็นปัญหา ๕๕.

คนต่างด้าวรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวถึงแก่ความตายโดยมีทรัพย์สินมรดกเป็นที่ดิน และมีสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าวเป็นทายาทโดยธรรมมีสิทธิรับมรดกเพียงคนเดียว กรณีนี้คนต่างด้าวสามารถรับมรดกได้หรือไม่ เพียงใด และเสียค่าธรรมเนียมอย่างไร

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘๗, ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

หญิงไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินแล้วถึงแก่กรรม คู่สมรสมีสิทธิรับมรดกได้ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม โดยที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครัวยุติไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมครอบครัวยุติไม่เกิน ๑๐ ไร่ เป็นต้น ที่ดินส่วนที่เกินจากที่กำหนดไว้จะต้องจำหน่ายไปภายในไม่เกิน ๑ ปี หากจำหน่ายไม่ได้ อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่ถ้าเนื้อที่ไม่เกินสิทธิที่คนต่างด้าวจะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น มีที่นาอยู่แล้ว ๕ ไร่ ที่อยู่อาศัย ๑ ไร่ ได้รับมรดกเป็นที่นาอีก ๕ ไร่ กรณีเช่นนี้ถือว่าไม่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๗ เพราะที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมครอบครัวยุติไม่เกิน ๑๐ ไร่ คนต่างด้าวย่อมได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินได้ทั้งหมด แต่ถ้าการรับมรดกนั้นทำให้มีที่ดินอยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ดังนี้ เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วจะมีที่อยู่อาศัยรวม ๒ ไร่ จึงเกินสิทธิที่พึงมีตามมาตรา ๘๗ (ที่อยู่อาศัยครอบครัวยุติไม่เกิน ๑ ไร่) จึงต้องจำหน่ายส่วนที่เกิน ๑ ไร่เสีย ในทางปฏิบัติก็จะให้คนต่างด้าวจดทะเบียนรับโอนที่ดินไปทั้งหมดก่อน แล้วจึงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน (กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่า “ครอบครัวยุติ” หมายถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือบรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรสแล้ว แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน และหลานหรือบุคคลอื่น ๆ โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้าน)

เมื่อได้รับมรดกแล้วหากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรี (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีคนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะ
ทายาทโดยธรรม ดังนี้

๑. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน
หรือระหว่างคู่สมรสเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๒ (๓) (ง)

๒. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ
๕๐๐ บาท ค่าอนุญาตไว้ละ ๑๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ ตามกฎหมายว่าด้วย
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๒ (๔)

ประเด็นปัญหา ๑๐๐.

คนต่างด้าวขอรับมรดกตามพินัยกรรม

นาย ก. ซึ่งเป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม โดยมี นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก ในกรณีเช่นนี้ เมื่อผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ นาย ก. ทายาทตามพินัยกรรมได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

มาตรา ๘๖, ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แนวคำตอบ

นาย ก. ซึ่งเป็นคนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะทายาทตามพินัยกรรม ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาตให้รับมรดกตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากผู้ขอมิใช่ทายาทโดยธรรมที่จะสามารถดำเนินการขอรับมรดกได้ และเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาที่บัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ในกรณีนี้ทางปฏิบัติเมื่อผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว ผู้จัดการมรดกต้องจำหน่ายที่ดินโดยการขายแล้วนำเงินมาให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมต่อไป

โครงการจัดทำหนังสือปัญหาน้ำรู้เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

• ผู้อนุมัติโครงการ

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน

• ที่ปรึกษาโครงการ

นายสุธี เขียวกล้า รองอธิบดีกรมที่ดิน

• ผู้เสนอโครงการ

นายจักรพันธ์ นุชนองค์ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

• คณะผู้จัดทำ

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นางสาวนัยนา เลิศบารมีวงศ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นางสายฝน สมบูรณ์ นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นางสาวรัชณี ลาวัณย์กาญจน์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นายสมภพ ศรีภักดี นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน