

การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

ความหมาย

บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ (ป.พ.พ. มาตรา ๒๕๑)

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ป.พ.พ. มาตรา ๒๕๑ - ๒๘๕
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๓

ประเภทการจดทะเบียน

- **บุริมสิทธิ** หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
- **บุริมสิทธิเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์บางคนก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น
- **ปลอดบุริมสิทธิ** หมายถึง กรณีที่บุริมสิทธิมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของบุคคลใดบุคคลหนึ่งพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ได้จดทะเบียนไว้ และผู้ทรงบุริมสิทธิตกลงให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกออกไปบางแปลงหรือแปลงคงเหลือพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีเดิมจดทะเบียนไว้หลายแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากบุริมสิทธิ
- **เลิกบุริมสิทธิ และเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ต่อมาผู้กรณีตกลงเลิกบุริมสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว

สาระสำคัญ

- บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ เกิดขึ้นจากมูลหนี้ใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ
 ๑. รักษาอสังหาริมทรัพย์
 ๒. จ้างทำของเป็นการทำงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์
 ๓. เชื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ป.พ.พ. มาตรา ๒๗๓)
- อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาว ทำสัญญาจ้างนายดำปลูกเรือนในที่ดิน ภายหลังนายขาว ไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำ ขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ไขทะเบียนหลังโฉนด ด้วยวิธีจัดทำคำขอ (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ (ท.ด.๑๖) และรายการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๔๗๓

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ และสามารถจดทะเบียนนิติกรรมราคาข้างชำระในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ในขณะเดียวกัน เมื่อมีการจดทะเบียนนิติกรรมไว้ จะปรากฏทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน หากใครจะซื้อขายต่อไป หรือรับจ้างยอมเห็นได้ชัดว่า จะต้องใช้ราคานั้นหรือชำระหนี้ราคานั้นก่อนหนี้จำนอง เนื่องจากการจดทะเบียนนิติกรรมในมูลหนี้ นั้น จะมิผลให้ได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง (ป.พ.พ. มาตรา ๒๘๗, ๒๘๘)

- คู่กรณีตกลงยกเลิกนิติกรรม เนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว กรณีจะขอจดทะเบียนนิติกรรมแต่ผู้ทรงนิติกรรมตาย ถ้ามีผู้ทรงนิติกรรมหลายคน บางคนตาย ผู้ทรงนิติกรรมที่เหลืออยู่ยกเลิกนิติกรรมได้ โดยนำมรณบัตรของคนที่ตายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากมีผู้ทรงนิติกรรมเพียงคนเดียวจะต้องจดทะเบียนรับมรดกผู้ทรงนิติกรรมเสียก่อน

- โฉนดที่ดินได้จดทะเบียนนิติกรรมไว้แล้ว แม้ตามกฎหมายนิติกรรมจะมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์และครอบงำไปทั้งแปลงก็ตาม เมื่อคู่กรณีทุกฝ่ายรวมทั้งผู้ทรงนิติกรรมยินยอมให้ส่วนใดส่วนหนึ่งปลอดจากนิติกรรมที่ย่อมทำได้ตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๑ วรรคสอง ประกอบกับมาตรา ๒๘๕ ฉะนั้นการที่คู่กรณีทุกฝ่ายตกลงยินยอมกันให้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมปลอดจากนิติกรรมที่ย่อมทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “ปลอดนิติกรรม” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๒๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๓)

- กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็นการทำงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการตามนัยมาตรา ๒๗๓ (๒) ประกอบ ป.พ.พ. มาตรา ๒๘๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “นิติกรรม” โดยคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑ , ท.ค.๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ค.๑๖) และการจดบันทึกรายการในสารบัญชจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่าง สำหรับค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับนิติกรรม

- นิติกรรมเหนืออสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจโอนกันได้เช่นเดียวกับสิทธิจำนอง การโอนนิติกรรมไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ทั้งนี้ ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๒๘๕ , ๓๐๕ และ ๓๔๖ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ส. ภ. ว. พ. และ บ. เป็นผู้ทรงนิติกรรมในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของ ร. (ลูกหนี้) รวมกันเป็นจำนวนเงิน ๓๒,๐๐๐ บาท ตามบันทึกข้อตกลงกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงนิติกรรมเฉพาะส่วน ประกอบกับบัญชีรายละเอียดต่อท้ายบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และ ส. ภ. ว. พ. ประสงค์ขอ

ทะเบียนโอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วนของคนที่มืออยู่เหนือที่ดินดังกล่าวให้แก่ บ. ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วมเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิเพียงคนเดียว สามารถดำเนินการได้ โดยบันทึกข้อตกลงคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานทำนองเดียวกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง แล้วจดทะเบียนในประเภท “โอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วน” โดยจดบันทึกข้อความด้วยอักษรสีแดงลงไว้ข้างคำขอฯ (ท.ค.๑) และในสารบัญญัตินั้นของเนื้อที่ว่า “ส. ก. ว. และ พ. โอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วนของคนที่ให้แก่ บ. ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วม” สำหรับค่าธรรมเนียม เมื่อหนี้อันค้างชำระในมูลซื้อขายในส่วนของผู้ ร. จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ๑๒,๐๐๐ บาท โดยมีได้แยกไว้ว่าผู้ทรงบุริมสิทธิแต่ละรายมีบุริมสิทธิในหนี้ดังกล่าวจำนวนเท่าใด แต่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๕๐,๓๐๐ บัญญัติให้เจ้าหนี้แต่ละคนชอบที่จะได้รับชำระหนี้เป็นส่วนเท่า ๆ กัน ดังนั้น เมื่อการโอนบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นการโอนให้แก่ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วม โดยมีค่าตอบแทนกันเป็นเงิน ๕๙,๖๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับจำนวนบุริมสิทธิของผู้ทรงบุริมสิทธิผู้โอนทั้ง ๔ คน จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๕๙,๖๐๐ บาท ตามนัยมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๙ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒ (๙) (ก)

ส่วนกรณีการโอนบุริมสิทธิหาก ร. ลูกหนี้ไม่ได้ให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเฉพาะนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม แต่การจดทะเบียนโอนบุริมสิทธิเป็นผลอันเนื่องมาจากการที่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้บุริมสิทธิ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๖ มิได้กล่าวว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์ ผลที่จะเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ให้ความยินยอมมีเพียงว่า เจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ แต่ในการจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๙๗ โดยบันทึกข้อความลงไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนบุริมสิทธิเป็นอีกข้อหนึ่งว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้บอกแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ ร. (ลูกหนี้) ทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๒/๒๔๙๓ เอาที่ดินป่าไปจดทะเบียนซื้อขายกันต่ออำเภอโดยอ้างว่าเป็นที่สวน จับจองบุกเบิกเอาเอง ซึ่งไม่เป็นความจริง แม้เจ้าหน้าที่อำเภอจะจดทะเบียนบุริมสิทธิซื้อขายให้ก็ดี ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินซึ่งยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน.....

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๐๑/๒๕๐๖ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องเป็นการซื้อขายที่ลงทะเบียนและบอกลงทะเบียนไว้ด้วยว่า ราคาหรือดอกเบี้ยในราคานั้นยังมิได้ชำระ

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๕/๒๕๒๒ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นจะมีผลเป็นบุริมสิทธิก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนบอกไว้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ถ้าไม่ได้จดทะเบียนก็ไม่มีบุริมสิทธิแต่อย่างใด

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๕/๒๕๒๓ จำเลยซื้อที่ดินของโจทก์ แต่ยังมีได้ชำระราคาที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อขายกัน โจทก์จำเลยได้จดทะเบียนราคาส่วนที่ยังค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิเหนือที่ดินที่ตกลงซื้อขายกันเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ค่าที่ดินที่จำเลยยังค้างชำระ อันทำให้โจทก์มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินนั้น เพื่อเอาชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ซึ่งหากได้ไม่พอชำระหนี้ โจทก์ก็มีสิทธิจะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยจนสิ้นเชิงได้ ห้ามมิบทบัญญัติอื่นใดที่จะตัดทอนอำนาจของโจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ไม่ แม้ ป.พ.พ. มาตรา ๒๘๕ จะได้บัญญัติว่า “ว่าถึงผลแห่งบุริมสิทธินอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘๑ ถึง ๒๘๘ นี้แล้ว ท่านให้นำบทบัญญัติทั้งหลายแห่งลักษณะจำนองมาใช้บังคับด้วยตามแต่กรณี” ก็ตาม ก็มีความหมายแต่เพียงว่าให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับตัวบทในลักษณะบุริมสิทธิ ซึ่งให้สิทธิแก่โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ที่จะเอาชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นเท่านั้น เหตุดังกล่าวจึงนำบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ มาใช้บังคับแก่คดีไม่ได้ ดังนั้น หากยึดที่ดินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิขายทอดตลาดยังไม่พอชำระหนี้ มาตรา ๒๗๓, ๒๗๖ ห้ามเพียงมิให้โจทก์บังคับบุริมสิทธิเอาแก่ทรัพย์สินอย่างอื่นนอกจากที่ดินจดทะเบียนบุริมสิทธิตามฟ้องเท่านั้น แต่มิได้ห้ามโจทก์ในอันที่จะยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยมาชำระหนี้จนกว่าจะครบอย่างเจ้าหนี้สามัญ ศาลย่อมพิพากษาให้โจทก์มีสิทธิยึดทรัพย์สินอื่นมาชำระหนี้จนกว่าจะครบได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๐๓/๒๕๒๗ โจทก์ได้รับชำระเงินค่าที่ดินจากจำเลยครบถ้วนตามคำพิพากษาแล้ว ย่อมไม่มีบุริมสิทธิสำหรับเอาชำระราคาและดอกเบี้ยในราคาดังกล่าวอีกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๗๖ แม้ศาลมิได้พิพากษาบังคับให้โจทก์ไปจดทะเบียนถอนบุริมสิทธิเหนือที่ดิน ก็ตามเมื่อปรากฏว่าบุริมสิทธิที่มีเหนือที่ดินไม่มีผลต่อไป แล้วโจทก์ก็ต้องไปจดทะเบียนถอนบุริมสิทธิเหนือที่ดินเป็นการตอบแทนจำเลย จำเลยมีสิทธิขอให้บังคับโจทก์ในคดีเดิมได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ และมีใช้เป็นกรณีบังคับเหนือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลแต่อย่างใด

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๔๑/๒๕๓๒ โจทก์เป็นเจ้าหนี้ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยจำเลยค้างชำระราคาที่ดินแปลงที่โจทก์นำยึด โจทก์จึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อโจทก์ไม่ได้บอกลงทะเบียนเกี่ยวกับราคาและดอกเบี้ยในราคาที่ค้างชำระในชั้นลงทะเบียน สัญญาซื้อขายที่ดินบุริมสิทธินั้นย่อมสิ้นผลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๘๘ ผู้ร้องเข้าเฉลี่ยในที่ดินหรือเงินที่ขายหรือจำนำที่ดินนั้นได้.....

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๐/๒๕๓๔ หนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่ ๓ เป็นหนี้สมยอมกัน ทำขึ้นโดยที่มิได้เป็นหนี้กันจริงเพื่อช่วยเหลือมิให้โจทก์และเจ้าหนี้อื่นบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ ได้ จึงถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยที่ ๓ ที่มีสิทธิยื่นคำขอ เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ตนเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินหรือเงินที่ขายหรือ

จำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ และผู้ร้องมิใช่เป็นผู้มีสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบหรือเป็นผู้ที่ได้ยื่นคำร้องขอตามมาตรา ๒๔๘, ๒๔๙ และ ๒๕๐ แห่ง ป.วิ.พ. ผู้ร้องจึงมิใช่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีอันเกี่ยวกับทรัพย์สินคดีนี้ตามมาตรา ๒๕๐ แห่ง ป.วิ.พ. ผู้ร้องย่อมไม่มีอำนาจมายื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๕๑/๒๕๓๖ เจ้าหนี้ได้ก่อสร้างอาคารขึ้นบนที่ดินของจำเลยตามสัญญาจ้างเหมาระหว่างเจ้าหนี้กับจำเลยทำให้ราคาที่ดินของจำเลยในปัจจุบันสูงขึ้น หนี้ค่าก่อสร้างจึงมีอยู่เป็นคุณแก่เจ้าหนี้ ทำให้เจ้าหนี้มีบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเหนือที่ดินของจำเลยในหนี้ค่าก่อสร้างดังกล่าวแต่ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๒๔๖ เจ้าหนี้ต้องทำราคาประมาณราคาชั่วคราวไปบอกลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการก่อสร้างอาคารเพื่อให้ผลสมบูรณ์เป็นบุริมสิทธิพิเศษใช้ยันเจ้าหนี้อื่น ในการที่จะได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินของจำเลยต่อไปก่อนเจ้าหนี้อื่น เมื่อหนี้ค่าก่อสร้างอาคารดังกล่าวมิได้จดทะเบียนไว้ตามมาตรา ๒๔๖ เจ้าหนี้จึงไม่มีบุริมสิทธิพิเศษเหนือที่ดินของจำเลยและไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่าเจ้าหนี้เป็นเจ้าหนี้มีประกันตามความหมายในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๕๔๓ เจ้าหนี้อยู่ในฐานะที่ขอรับชำระหนี้จากกองทรัพย์สินของจำเลยได้อย่างเจ้าหนี้สามัญตามมาตรา ๑๓๐ (๘)

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๗/๒๕๓๗ แม้กฎหมายมิได้บัญญัติไว้แจ้งชัดว่าผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาสินทรัพย์มีสิทธิรับชำระหนี้ก่อนหรือหลังผู้รับจำนำใบรับฝากสินค้าและใบประทวนสินค้าเพียงใดก็ตามแต่เมื่อผู้รับจำนำไม่อาจใช้สิทธิในฐานะผู้บุริมสิทธิในลำดับที่หนึ่งต่อผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาสินทรัพย์ได้เนื่องจากขณะรับจำนำ ผู้รับจำนำทราบแล้วว่า ผู้รับฝากหรือผู้รักษาสินทรัพย์เป็นผู้รับฝากสินค้าไว้ก่อนแล้วทั้งเป็นการรับฝากสินค้าเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับจำนำนั่นเองด้วย ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๘ วรรคสองจึงถือได้ว่าผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาสินทรัพย์ย่อมมีบุริมสิทธิดีกว่าผู้รับจำนำ และมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนผู้รับจำนำ

ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิเรียกเก็บค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิสำหรับกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียนให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ก) (ข) (ง)

- การจดเลิกบุริมสิทธิ ปลอดบุริมสิทธิ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิ เป็นการจดทะเบียนสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ที่ค้างชำระก่อนเจ้าหนี้อื่น จึงไม่มีกรณีที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนขายโดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระราคาซื้อขายกันบางส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชตินิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ส่วนการเรียกเก็บอากรแสตมป์ ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตามให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายทั้งหมดแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ค่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

- เรื่องอากรแสตมป์ กรณีการรับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(๑) สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะแห่งตราสาร ๔. จ้างทำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังนั้น ผู้รับจ้างต้องเสียอากรในอัตรา ๑ บาท ทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งเงินจ้างที่กำหนดไว้ กรณีสัญญาจ้างทำของที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินควรแจ้งให้ผู้จดบุริมสิทธิ นำตราสารไปปิดแสตมป์ให้บริบูรณ์ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร ก่อนรับจดทะเบียนบุริมสิทธิ

(๒) การจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๗๓ (๒) ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๒๔๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๕)

คำสั่งที่ ๒/๒๔๗๓

ด้วยเรื่องจดทะเบียนนิติกรรม ทรัพย์สิน และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งได้ประกาศอีกครั้งหนึ่งเมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ปีนี้ นั้น จะเห็นได้จากคำปรารภว่า “ที่ดินซึ่งมีโฉนดแผนที่แล้ว นั้น กระทรวงเกษตรธิการได้เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการอยู่แล้ว แต่ส่วนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญอย่างเก่าหรือที่ไม่มีหนังสือสำคัญนั้น เป็นหน้าที่ของนายอำเภอท้องที่เป็นผู้จัดการทำอยู่ตามเดิม” ประกาศฉบับใหม่นี้มีงานซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำเพิ่มขึ้นจากเดิมก็คือ

๑) ทำสัญญาและจดทะเบียนที่ดินในที่ดินซึ่งมีตราจองแล้ว (ข้อ ๒)

๒) ที่ดินซึ่งมีหนังสือสำคัญอย่างเก่าหรือไม่มีหนังสือสำคัญซึ่งอำเภอทำอยู่แต่เดิม ถ้าหากจะมีการทำสัญญากันอีก เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องให้เจ้าของที่ดินขอหนังสือสำหรับที่ดินเสียก่อน แล้วจึงทำสัญญาและจดทะเบียนต่อไป

๓) การจดทะเบียนนิติกรรม ทรัพย์สิน และนิติกรรมนั้น หมายความว่าสิทธิที่กล่าวมาแล้วเกี่ยวกับที่ดิน และที่ดินซึ่งจะให้รับหนังสือสำคัญใหม่นั้นก็คงทำตามหลักเดิมที่ได้ทำอยู่ คือเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดแล้วนั่นเอง แต่ในข้อนี้มีเจ้าพนักงานที่ดินบางคนสงสัยวิธีดำเนินการ และบางคนเข้าใจว่าพึงมีหน้าที่จะต้องทำตามประกาศฉบับที่กล่าวถึงนี้ จึงจำต้องวางหลักงานไว้ให้ทราบด้วย

ก. อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาว ทำสัญญาหนามายค้าปลุกเรือนในที่ ภายหลังนายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายคำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ทะเบียนหลังโฉนดด้วย

ข. อสังหาริมทรัพย์บนดินแต่ไม่เกี่ยวกับที่ดิน และเจ้าหนี้ไม่สามารถยึดที่ดินได้ ตัวอย่างเช่น นายคำปลุกเรือนขึ้นในที่ซึ่งเช่าจากนายแดง ไม่มีข้อสัญญาว่าให้เรือนเป็นสิทธิแก่นายแดงเมื่อใด นายคำจำนองเรือนแก่นายขาว เจ้าพนักงานที่ดินต้องทำสัญญาจำนองแล้วเก็บสัญญานั้นไว้ในเรื่อง ไม่ต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนด ไม่ต้องแก้สารบัญรายชื่อสารบัญที่ดิน ถ้างานเช่นนี้มีมากให้มีไว้ต่างหากเล่มหนึ่ง บัญชีนี้ได้ทำตัวอย่างส่งมาแล้วแล้ว ข้อสำคัญในเรื่องเช่นนี้ต้องบันทึกความยินยอมของเจ้าของที่ดินไว้ในเรื่องด้วยเสมอ เพราะถ้าจะจดทะเบียนที่มีอยู่เราไม่สามารถทราบได้ว่าเจ้าของที่ดินกับผู้เช่ามีข้อตกลงพิเศษกันอย่างไรบ้าง

๔) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตราจอง ให้เรียกอย่างเดียวกับโฉนด ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไม่เกี่ยวกับที่ดิน (ตามข้อ ข.) ให้เรียกอย่างเดียวกับโฉนด แต่ค่าแก้ทะเบียนหลังหนังสือสำคัญไม่ต้องเรียก เพราะไม่ได้แก้

กรมทะเบียนที่ดิน

กระทรวงเกษตรธิการ

ตั้งมา ณ วันที่ ๑๑ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๓

(ลงนาม) พระยาสุรเกษตรวิสัย

อธิบดี