

การมอบอำนาจ

ความหมาย

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องตัวแทนไว้ตามมาตรา ๗๕๗ ถึง มาตรา ๘๓๒
- การดำเนินการเรื่องหนังสือมอบอำนาจกรณีที่ดินได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนี้

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการเรื่องการมอบอำนาจให้มาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็ว และสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๐๑
- (๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๖
- (๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๔๖/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๒๓
- (๔) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ ๑๗๓๒/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๐๖
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๓๕๗/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๐๖
- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๐๖๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๑๐๖๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๗

- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๐๔๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๒๒
- (๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๒๘๐ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๒๔
- (๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๒๑๒ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๐๕๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๒๕
- (๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๗๘๕ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๒๕
- (๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๐๕๑ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘
- (๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๒๘๑๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๓๗
- (๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๑๐ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๘
- (๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐
- (๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๖๐๒ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๐

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

หนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๕ หนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือหนังสือที่มีข้อความชัดเจนเพียงพอให้ทราบว่าเป็นการมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างใด ทั้งนี้ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๖ หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้นจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้

การพิมพ์ลายนิ้วมือของผู้มอบอำนาจ ให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วหัวแม่มือขวาหรือนิ้วมืออื่นเพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วย

ข้อ ๗ การขูดลบ ตก เติม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ เช่น เปลี่ยนแปลงเลขเครื่องหมายของที่ดินจนเป็นเหตุให้เปลี่ยนไปเป็นคนละแปลงหรือเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น จำนองเป็นขายหรือขายฝาก เป็นต้น หนังสือมอบอำนาจนั้นย่อมไม่สมบูรณ์เว้นแต่ผู้ทำหนังสือมอบอำนาจจะได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ในกรณีที่ปรากฏว่า การกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจแตกต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน หรือเป็นตัวพิมพ์บ้าง ตัวเขียนบ้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้อาจจนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้นให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้เพียงใด

หมวด ๒

การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๙ การตรวจหนังสือมอบอำนาจให้อยู่ในความควบคุมรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น

ข้อ ๑๐ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจเลขเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจว่าตรงกับเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะขอทำธุรกรรมนั้นหรือไม่

(๒) ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดามารดาของผู้มอบอำนาจและบัตรประจำตัว หรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องว่าตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

(๓) ตรวจอำนาจทำการว่ามอบอำนาจให้ทำการใดและชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่ในกรณีที่ผู้มอบอำนาจขอทำนิติกรรมเพื่อจะได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้จะมีข้อความไม่ชัดเจนบ้างก็อาจพิจารณาดำเนินการให้ได้ซึ่งแล้วแต่ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นราย ๆ ไป เช่น ผู้มอบอำนาจเป็นฝ่ายที่รับให้โดยเสนหาไม่มีภาระผูกพัน หรือเป็นฝ่ายไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก เป็นต้น

การมอบอำนาจให้ทำการรังวัดแบ่งแยก ถ้าหนังสือมอบอำนาจระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจทำการ “แบ่งแยก” โดยมีได้ระบุว่าแบ่งแยกในประเภทใด เช่น แบ่งขายหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หากผู้รับมอบอำนาจขอแบ่งแยกที่ดินในประเภทอื่นที่มีใช้แบ่งแยกในนามเดิมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรรับดำเนินการให้ เว้นแต่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของหลายคน ซึ่งอาจแปลความคำว่า “แบ่งแยก” หมายถึง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่ต้องมีข้อความอื่นขยายความให้เห็นว่าเป็นการแบ่งแยกออกจากกันระหว่างเจ้าของรวม

ในกรณีที่ตัวแทนได้รับมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของตัวการทำกับตนเองในนามของตนเอง หรือในฐานะเป็นตัวแทนของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๐๕ เมื่อปรากฏหลักฐานคำยินยอมของตัวการเป็นหนังสือในหนังสือมอบอำนาจนั่นเอง หรือในเอกสารอื่น จึงดำเนินการให้ได้

การระบุข้อความดังกล่าว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างไปซึ่งข้อความอาจไม่ตรงตามตัวบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ว่าผู้มอบอำนาจได้รู้หรือควรรู้ว่าผู้รับมอบอำนาจจะต้องทำในสองฐานะคือฐานะตัวแทน และในฐานะตนเองด้วย ก็ย่อมเป็นการเพียงพอ

(๔) ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ โดยที่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบลายมือชื่อมิใช่ผู้ชำนาญการพิเศษโดยเฉพาะ การตรวจสอบจึงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชนจะพึงกระทำได้ ถ้าไม่แน่ใจหรือมีเหตุอันควรสงสัยแล้วก็รับดำเนินการให้ไม่ได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบวาลายมือชื่อนั้นผิดเพี้ยนกันอย่างไร หรือสงสัยประการใด เมื่อคู่กรณีหาหลักฐานมาแสดงจนเป็นที่เชื่อถือได้จึงรับดำเนินการให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มียลายมือชื่อในสารบบที่จะตรวจสอบกันก็ได้ ก็ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบและให้บันทึกความรับผิดชอบกันเองของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการต่อไปได้ การตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจซึ่งอาจเป็นลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือก็ได้ นั้น ให้ตรวจสอบกับของเดิมว่าพอที่จะเชื่อถือได้หรือไม่

ในกรณีของเดิมพิมพ์ลายนิ้วมือไว้แต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อหรือของเดิมเป็นลายมือชื่อแต่ตามหนังสือมอบอำนาจเป็นพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบ และให้ไปลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือเพื่อนำมาตรวจสอบใหม่ แต่ถ้าไม่อาจทำได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเหตุผลไว้ว่าเป็นเพราะเหตุใด เมื่อคู่กรณียืนยันให้ทำ ก็ต้องให้พยานที่เชื่อถือได้รับรอง พร้อมทั้งบันทึกคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้รับรองด้วย

เมื่อตรวจแล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจบันทึกไว้ในหนังสือมอบอำนาจนั้นว่า “ตรวจแล้วใช้ได้” หรือ “ตรวจแล้วใช้ไม่ได้” เพราะเหตุใด แล้วลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจและให้ความเห็นแล้ว ให้นำเรื่องพร้อมกับสารบบเสนอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง เมื่อเห็นว่าใช้ได้แล้วให้บันทึกสั่งการว่า “ดำเนินการได้” แล้วให้ดำเนินการต่อไป

หมวด ๓

การสอบสวนคู่กรณีและบันทึกรับรองความเสียหาย

ข้อ ๑๒ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจ ให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการทำนิติกรรม ในเรื่องรู้จักเจ้าของที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน หากมีกรณีสงสัยเกี่ยวกับตัวคู่กรณีประการใด ให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการเสียก่อน

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใต้ให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ให้บันทึกการสอบสวนไว้เป็นหลักฐาน

หมวด ๔

การหมายเหตุในกรณีที่มีการมอบอำนาจ

ข้อ ๑๔ การทำหนังสือสัญญา บันทึก คำขอ ให้ใส่ชื่อผู้รับมอบอำนาจต่อท้ายชื่อผู้มอบอำนาจไว้ในวงเล็บด้วย การลงลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจให้บรรยายว่า “ แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ.”

หมวด ๕

การเก็บหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๕ ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบ แต่ถ้าเรื่องใดมีเหตุผลเป็นพิเศษว่า ถ้าจะเก็บไว้ในสารบบจะไม่ปลอดภัยแล้ว จะแยกเก็บไว้ต่างหากในที่ปลอดภัยก็ให้ทำได้โดยหมายเหตุให้ทราบในสารบบและทำบัญชีควบคุมไว้เป็นหลักฐาน

การมอบอำนาจเกี่ยวกับที่ดินรวมหลายแปลง ให้เก็บหนังสือมอบอำนาจในสารบบที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งและหมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินแปลงอื่น ๆ ว่าหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงหน้าสำรวจใด ตำบลใด เพื่อให้ค้นหาได้ง่าย

หมวด ๖

ข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๖ ห้ามข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินรับมอบอำนาจทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ากรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการไม่ว่าในกรณีใด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อน

ข้อ ๑๘ ห้ามเจ้าหน้าที่รับจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ขอ หากประชาชนมีปัญหาเกี่ยวกับการกรอกข้อความในแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจที่กรมที่ดินพิมพ์ขึ้น เจ้าหน้าที่ที่ขอชดเชยจะให้คำแนะนำได้

หมวด ๗

การขอให้ระงับหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้มาขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งในคำร้องว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้

และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจ และดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม้อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ยื่นคำร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องรับทราบโดยอนุโลมตามข้อความในวรรคหนึ่ง พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

หมวด ๘

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการปิดอากรแสตมป์

ข้อ ๒๐ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ โดยถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นกี่แปลงก็ตาม ถือเป็นเรื่องเดียว

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินกี่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดินหลายแปลงรวมเข้าเป็นแปลงเดียว จึงเป็นเรื่องเดียว ถ้าขอรวมโฉนดที่ดินหลายแห่งเข้าด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่ง ๆ

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดินกี่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกันถือเป็นเรื่องเดียว

(๒) บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจมาทำการแต่ละบุคคล เป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน หรือหลายฉบับ เพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียนประเภทใดประเภทหนึ่ง ถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็นรายบุคคลที่มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจำนองที่ดินจึงเป็นการรับจำนองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว

(๓) ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมีหนังสือมอบอำนาจของธนาคารแนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ

(๔) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๑ หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามประมวลรัษฎากร ดังนี้

- (๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท
- (๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท
 - (๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการกิจการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท
 - (๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่องตาม (๑)(๒) และ (๓) แล้วแต่กรณี
 - (๕) สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไป ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท
- (๖) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทนตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อเจ้าหน้าที่ เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิแทนเข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม

ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดจนความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตัวเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเอง และหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทนท่านว่าตัวการคนนั้นยอม

ต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๘๕๕ แห่ง ป.พ.พ.) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๐๖)

๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่ง ป.พ.พ.)

(๒) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่ง ป.พ.พ. มีอำนาจที่จะกระทำการใด ๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

๑. ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์

๒. ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป

๓. ให้

๔. ประนีประนอมยอมความ

๕. ยื่นฟ้องต่อศาล

๖. มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำการทั้ง ๖ อย่างดังกล่าว จะต้องได้รับมอบอำนาจเฉพาะการจากตัวการก่อน เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิอันสำคัญของตัวการ

การระงับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน

สัญญาตัวแทนอาจจะระงับสิ้นไปได้ ๒ ทาง คือ

๑. โดยการกระทำของคู่สัญญาเอง

(๑) ตัวการและตัวแทนตกลงเลิกสัญญากันเอง

(๒) ตัวแทนบอกเลิกการเป็นตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)

(๓) ตัวการถอนอำนาจตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)

๒. โดยผลของกฎหมาย

(๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาของสัญญาตัวแทน

(๒) เมื่อตัวแทนกระทำการกิจการเสร็จตามที่มอบหมาย

(๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็นพ้นวิสัยหรือผิดกฎหมาย

(๔) เมื่อตัวการหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือล้มละลาย (มาตรา ๘๒๖

แห่ง ป.พ.พ.)

สาระสำคัญ

- กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา กรณีการตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ว่าเป็นไปตามที่ด้วยความสะดวกโดยรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และถึงแม้ระเบียบกรมที่ดินฯ ข้อ ๑๒ จะ

กำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบลงมาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

(๑) การมอบอำนาจตาม ป.พ.พ. ไม่ได้บังคับไว้ว่าจะต้องเขียนหรือใช้แบบฟอร์มอย่างไร แต่การทำหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ แล้ว ซึ่งการระบุข้อความในหนังสือมอบอำนาจไม่มีรูปแบบที่ตายตัว ผู้มอบอำนาจอาจจะระบุข้อความแตกต่างกันไป ข้อความดังกล่าวอาจไม่ตรงตามบทกฎหมาย แต่ถ้าอ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ชัดเจนว่า ผู้มอบอำนาจประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด ก็ใช้ได้แล้ว

(๒) การลงลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจตามมาตรา ๕ แห่ง ป.พ.พ. กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องลงลายมือชื่อเป็นภาษาไทยโดยเฉพาะ ประกอบกับได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘/๒๔๗๗ วินิจฉัยไว้แล้วว่าการลงลายมือชื่อเป็นภาษาจีน นับว่าเป็นลายมือชื่อตามมาตรา ๕ แห่ง ป.พ.พ. ดังนั้น เมื่อผู้มอบอำนาจได้ลงลายมือชื่อของตนในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวเป็นภาษาอื่นเช่นลงลายมือชื่อเป็นภาษาอังกฤษ ก็ต้องถือว่าเป็นการลงลายมือชื่อของตนตามกฎหมายแล้ว

(๓) กรณีที่หนังสือมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจไว้นานแล้ว หรือผู้มอบอำนาจเป็นผู้สูงอายุ หรือกรณีที่มีเหตุควรสงสัยว่าผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๓ แล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจแล้วแต่ละกรณี ๆ ไป เช่น หากผู้มอบอำนาจมีอายุมากถึง ๕๐ ปี และมอบอำนาจไว้นานเป็นปีแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องพิจารณาสอบสวนให้ได้ก่อนว่าผู้มอบยังมีชีวิตอยู่และยังมีความประสงค์จะทำนิติกรรมที่มอบอำนาจอยู่หรือไม่ ถ้าไม่อาจสอบสวนพยานหลักฐานที่น่าเชื่อถือได้ ก็อาจต้องขอให้ผู้มอบทำการมอบอำนาจมาใหม่ ซึ่งกรณีเช่นนี้ต้องใช้ดุลยพินิจไปตามข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่องแต่ละกรณี ไม่อาจจะวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจเหมือนกันไปในทุกกรณีได้

(๔) กรณีที่มีการมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่องนั้น เนื่องจากการมอบอำนาจเป็นการตั้งตัวแทนและไม่มีกฎหมายห้ามมิให้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหลายเรื่อง ดังนั้น หากมีการมอบอำนาจมาหลายเรื่องในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน และมีข้อความชัดเจนเพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้

(๕) กรณีผู้มอบอำนาจหรือตัวการตาย

- กรณีผู้มอบอำนาจได้ถึงแก่เสียชีวิตไปก่อนที่ผู้รับมอบอำนาจมาขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงพิพาท สัญญาตัวแทนย่อมระงับสิ้นไปตามมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่ง ป.พ.พ. แม้ผู้รับมอบ

อำนาจจะทราบหรือไม่ก็ตาม ประกอบกับหลักฐานภาพถ่ายในงานศพและพยานบุคคลที่ไปร่วมงานศพของผู้มอบ ซึ่งมาให้อัยการฟ้องพนักงานเจ้าหน้าที่ที่น่าเชื่อถือได้ว่า ผู้ซื้อในฐานะตัวการได้ทราบถึงการตายของผู้มอบ ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนขายแล้ว จึงไม่ต้องตามมาตรา ๘๓๑ แห่ง ป.พ.พ. เมื่อสัญญาตัวแทนระบุ รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการขายที่ดินแทนได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๖, ๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการขายที่ดินไม่ใช่เป็นการเพื่อปกปักรักษาประโยชน์ของตัวการตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๘ การจดทะเบียนขายดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบจะต้องเพิกถอน

- ในขณะจดทะเบียนจำนองที่ดินของนาย ก. ซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจให้นาย ข. เป็นตัวแทน มาจดทะเบียนจำนองได้ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว สัญญาตัวแทนระหว่างนาย ก. ผู้มอบอำนาจกับ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจ ย่อมระงับสิ้นไปนับแต่นั้น นาย ก. ผู้มอบอำนาจถึงแก่กรรม ตามนัยมาตรา ๘๒๖ วรรคสอง แห่ง ป.พ.พ. เมื่อสัญญาตัวแทนระบุ นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจจึงไม่มีอำนาจที่จะจดทะเบียนจำนองที่ดินแทนนาย ก. ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๖, ๘๒๖/๒๕๓๐) ทั้งการจำนองที่ดินมิได้เป็นการปกปักรักษาผลประโยชน์ของตัวการตามมาตรา ๘๒๘ แห่ง ป.พ.พ. นอกจากนี้ในการจดทะเบียนจำนองรายนี้ นาย ข. ผู้รับจำนองเป็นผู้รับมอบอำนาจจากนาย ก. ให้เป็นผู้จดทะเบียนจำนองด้วย นาย ข. จึงได้กระทำการสองฐานะ กล่าวคือ อยู่ในฐานะผู้รับจำนองและอยู่ในฐานะผู้รับมอบหรือตัวแทนด้วย กรณีของเรื่องนี้ย่อมถือได้ว่า นาย ข. ไม่ใช่บุคคลภายนอก จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๓๑ แห่ง ป.พ.พ. การจดทะเบียนจำนองเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบ สมควรเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เป็นกรณีที่ยังไม่ได้ใช้ใบมอบอำนาจ ผู้มอบตายก่อน)

- นาย ก. ผู้รับมอบอำนาจได้ยื่นคำขอรังวัดและได้นำทำการรังวัดแบ่งในนามเดิม ขณะนั้นนาง ข. ผู้มอบอำนาจ ยังคงมีชีวิตอยู่ ถือได้ว่าการที่ผู้รับมอบอำนาจได้ดำเนินการเพื่อให้มีการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมถูกต้องตามที่ได้รับมอบอำนาจ และเป็นไปตามเจตนาของนาง ข. แล้ว ส่วนในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งในนามเดิม นาง ข. ผู้มอบอำนาจจะเสียชีวิตไปแล้ว ก็ยังคงต้องถือว่าผู้รับมอบอำนาจยังคงมีอำนาจจัดการตามสมควรเพื่อปกปักรักษาประโยชน์ของผู้ตายต่อไป ตามนัยของ ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๖ และมาตรา ๒๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิมนี้อย่างใด (เป็นกรณีที่ผู้ใช้ใบมอบอำนาจแล้ว ผู้มอบตายภายหลัง)

ข้อควรระวัง

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทที่ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวกันได้ เช่น การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาทางมรดก เฉพาะในกรณีที่ต้องประกาศตลอดจนการขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในประเภทต่าง ๆ ซึ่งต้องใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกับที่ใช้ยื่นคำขอ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรื่องนั้น ๆ ควรให้ผู้รับมอบ

อำนาจรับรองไว้อีกครั้งหนึ่งว่า ผู้มอบอำนาจยังคงมีเจตนาตามความประสงค์เดิมในหนังสือมอบอำนาจ และผู้มอบอำนาจยังคงมีชีวิตอยู่ไม่ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเป็นคนล้มละลายไว้เป็นหลักฐาน หากปรากฏว่าผู้มอบอำนาจเปลี่ยนเจตนาไปแล้วก็ดี หรือ ถึงแก่กรรม หรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือศาลสั่งให้เป็นคนล้มละลายไปแล้วก็ดี ผู้รับมอบอำนาจจะดำเนินการต่อไปตามหนังสือมอบอำนาจอีกไม่ได้
