

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรื่องที่ ๑๘ การโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ปรากฏหลักฐาน การได้มาของสิ่งปลูกสร้าง

● ประเด็นปัญหา

การโอนสิ่งปลูกสร้าง หรือการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกรณีที่ไม่ปรากฏหลักฐานตามสัญญาที่ระบุการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น กรณีการซื้อขายบ้านจัดสรรซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้วผู้ซื้อซื้อที่ดินพร้อมบ้านแต่ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการบางรายจะให้ผู้ซื้อทำสัญญาจ้างเหมาปลูกบ้าน ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าบ้านเป็นของผู้ซื้อ และในการจดทะเบียนก็ให้ระบุในสัญญาขายว่า “ขายเฉพาะที่ดิน” หรือ “ขายที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” กรณีดังกล่าวแม้ตามกฎหมายจะถือว่า กรรมสิทธิ์ในบ้านตกเป็นของผู้ซื้อแล้ว โดยหลักส่วนควบตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรรมสิทธิ์ในบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างจึงตกเป็นของเจ้าของที่ดิน แล้วตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ แต่ก็มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าแม้ตามกฎหมายจะถือว่าบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่หากไม่จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วก็จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้รับการโอนบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างจึงต้องจดทะเบียนด้วย จึงมีปัญหว่าการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง ผู้โอนมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือไม่และจะจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้หรือไม่รวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะดำเนินการ จดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ มาตรา ๑๔๖ มาตรา ๔๕๖ มาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๑๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๐๕/๒๕๑๑ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๘๘/๒๕๓๒ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๔ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๖๐/๒๕๕๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ซึ่งบัญญัติว่าส่วนควบของทรัพย์ หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากทำลาย ทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือเปลี่ยนสภาพไปฯ ดังนั้น บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินในลักษณะตึ๊งตรางาวรนับได้ว่าเป็นส่วนซึ่งโดยสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้นและไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป จึงเป็นส่วนควบของที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบนั้นด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔) เว้นแต่ จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา ๑๔๖ ซึ่งบัญญัติว่า ทรัพย์ซึ่งติดกับ

ที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย หรือตามมาตรา ๑๓๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่าบุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไร้พยานว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นฯ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือกรณีผู้ที่ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างโดยเจ้าของที่ดินอนุญาตหรือยินยอมเป็นต้นซึ่งได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้แล้วตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๖๐/๒๕๕๐ ว่าเดิมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. ต่อมาผู้จัดการมรดกของ ท. ได้ทำสัญญาให้ ธ. เช่าที่ดินมีกำหนด ๒๐ ปี การที่ ธ. ปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดินจึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ โจทก์ซื้อที่ดินมากจากผู้จัดการมรดกของ ท. ระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถว แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดิน ธ. ย่อมหมดสิทธิในที่ดินต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป เว้นแต่ ธ. ยินยอมให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์ ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง เมื่อโจทก์ได้รับมอบสิทธิในตึกแถวแล้ว ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง” และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๑๔/๒๕๕๓ วินิจฉัยว่า “บริษัท จ. ได้รับความยินยอมจาก บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินเป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างโรงเรือนไว้ในที่ดินไม่ถือว่าบ้านเป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ เมื่อผู้ร้องซื้อที่ดินมาจาก บ.

โดยสัญญาระบุว่าขายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ผู้ร้องจึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้าน ต่อมาผู้ร้องซื้อบ้านจาก บริษัท จ. แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อบริษัท จ. ได้ส่งมอบบ้านให้ผู้ร้องเข้าครอบครองและอยู่อาศัยตลอดมาเป็นเวลากว่า ๒๒ ปี บ้านย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ วรรคสองแล้ว”

กรณีการซื้อขายที่ดินที่มีบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้ขายขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่ผู้ซื้อด้วย แต่ผู้ขายจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่ต้องจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อีก หรือกรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแม้ในหนังสือสัญญาขายที่ดินจะระบุว่า “ขายที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” ก็ตามหากข้อเท็จจริงเป็นการซื้อที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่บนที่ดินนั้นด้วย ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ซื้อมาตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างกันอีก ซึ่งมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๔ วินิจฉัยไว้ว่า “โรงเรือนซึ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดินผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินย่อมได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนนั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๙ หรือมาตรา ๑๓๑๒ โจทก์ซื้อที่ดินซึ่งมีบ้านพิพาทอยู่ บ้านพิพาทจึงเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง

โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้โจทก์อีก เมื่อโจทก์ครอบครองบ้านพิพาทซึ่งเป็นของตนเอง กรณีไม่เป็นการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒” คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๘๙/๒๕๓๒ วินิจฉัยว่า “ผู้ร้องกับพี่สาวซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลย โดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทของจำเลยปลูกอยู่บ้านพิพาทเป็นส่วนควบของที่ดิน ต่อมาผู้ร้องกับพี่สาวซื้อบ้านพิพาทจากจำเลย แม้จะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเอง บ้านพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องกับพี่สาวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง ตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายบ้านพิพาทแล้ว โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ อีกและคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑ วินิจฉัยว่า “สัญญาเช่าที่ดินปลูกตึกแถวมีว่า ให้ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าในฐานะเป็นส่วนควบโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า” รวมทั้งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๐๕/๒๕๑๑ วินิจฉัยในทำนองเดียวกันว่า “ผู้ร้องซื้อที่ดินซึ่งเรือนพิพาทปลูกอยู่ โดยทำนิติกรรมซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในครั้งนั้นจำเลยตั้งใจจะรื้อเรือนพิพาทไปปลูกที่อื่น จึงไม่ได้ขายเรือนพิพาทให้ผู้ร้องด้วย ครั้นต่อมาจำเลยไม่มีเงินจะรื้อถอน จึงได้ขายให้ผู้ร้อง เรือนพิพาทตกเป็นส่วนควบของที่ดินของผู้ร้อง และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องไปในตัวในทันทีที่ได้ทำสัญญาซื้อขายเรือนพิพาทกันหาจำต้องไปทำการโอนจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ไม่”

กรณีที่ต้องพิจารณาว่า แม้ตามกฎหมายจะถือว่าบ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่หากไม่จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ นั่น เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นห้ามการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะทำได้เป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไซ้ร่าห้ามว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เห็นว่า สิ่งปลูกสร้างไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และอาจโอนกันได้โดยการส่งมอบการครอบครอง อีกทั้งผลทางกฎหมายก็เป็นเพียงมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วเท่านั้น จึงเห็นว่าการโอนบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ก็ได้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น

ดังนั้น กรณีที่ปรากฏว่าการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ในหนังสือสัญญาขายที่ดินระบุว่า “ขายที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง”

หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หากข้อเท็จจริง ขณะที่ซื้อที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างปลูกอยู่และผู้ซื้อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง นั้นด้วยสิ่งปลูกสร้างนั้นยอมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อโดยหลักกฎหมาย เรื่องส่วนควบ แม้มิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไปก็ชอบที่ผู้ซื้อ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ แต่อย่างไรก็ดีการที่จะ พิจารณาว่า การซื้อขายที่ดินรายใดรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ยอม พิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่ จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาในลักษณะที่ เป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ดังกล่าวแล้ว ในทางปฏิบัติการโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีนี้ พนักงาน เจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการได้มาของสิ่งปลูกสร้างว่า ผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) ได้สิ่งปลูกสร้างมาในลักษณะใด ใครเป็นผู้ปลูกสร้าง มีการส่งมอบการครอบครองกันหรือไม่ แล้วพิจารณาประกอบหลัก กฎหมายว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ หรือไม่ หากได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของผู้โอนหรือ ผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) จริงเมื่อผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) ประสงค์จะขายที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างต่อไป ก็ชอบที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนไม่อาจจะปฏิเสธได้ ซึ่งกรณีที่ดิน ได้วางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวไว้แล้ว โดยให้ พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่า “ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้

กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน” ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ และหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ แล้ว

เรื่องที่ ๑๙ การระบุ วัน เดือน ปี ในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง กรณีจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

การรับคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ มีปัญหาว่าการจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต้องระบุ วัน เดือน ปี และสถานที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอหรือสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียน

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

การที่กฎหมายกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในกรณีการจดทะเบียนไม่ต้องมีการประกาศหรือรังวัด สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินได้ ก็เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนแก่ประชาชน ในด้านเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้แก่ผู้ขอเฉพาะการยื่นคำขอ เท่านั้น ไม่ได้หมายความว่านิติกรรมจะมีผลทันทีที่ยื่นคำขอ นิติกรรมจะมีผลตามกฎหมายต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่) จดทะเบียนเมื่อมีการยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะดำเนินการสอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคลตลอดจนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินหรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่นเดียวกับการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนได้ ก็จะทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ โดยให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อไว้ก่อนแต่ยังไม่ลงวันที่จดทะเบียน โดยหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม เมื่อมีการชำระเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอจะส่งเรื่องทั้งหมดรวมทั้งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดิน และเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ไปให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนได้รับคำขอที่ถูกส่งมาให้แล้ว จะตรวจสอบหลักฐานต่างๆ

อีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีข้อขัดข้องก็จะลงนามพร้อมวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือสัญญาและหรือบันทึกข้อตกลงที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอส่งไป ดังนั้น วัน เดือน ปี ที่ระบุในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงจึงต้องเป็น วัน เดือน ปี เดียวกับที่จดทะเบียนและสถานที่จดทะเบียนในหนังสือสัญญาก็ต้องเป็นสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียน มิใช่วัน เดือน ปี และสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เสร็จแล้วจึงส่งเรื่องคืนมายังสำนักงานที่ดินที่รับคำขอและแจ้งผู้ขอมารับโฉนดที่ดินต่อไป

เรื่องที่ ๒๐ องค์การบริหารส่วนตำบลขอโอนที่ดินคืนแก่ผู้ยกให้

● ประเด็นปัญหา

องค์การบริหารส่วนตำบล ก. ขอโอนที่ดินคืนแก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ส. ผู้ยกให้ เนื่องจากไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ส. ได้ขอรับคืนที่ดินและองค์การบริหารส่วนตำบล ก. มีมติเห็นชอบให้จดทะเบียนโอนที่ดินคืนให้ผู้ยกให้แล้ว มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากรณีดังกล่าว

๑. ที่ดินที่มีผู้อุทิศให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล ก. เป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะตาม มาตรา ๑๓๐๔ (๓) หรือไม่ และการโอนคืนที่ดินดังกล่าวมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๒. การโอนที่ดินคืนผู้ยกให้ดังกล่าวต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีอากรหรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ
๓. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๓๙ และมาตรา ๑๒๑
๔. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔
๕. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/๑๐๐๗๐ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ส. จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล ก. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบล ก. สร้างสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงไม่เป็นที่ราชพัสดุตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและการที่จะพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ จะต้องพิจารณาจากองค์ประกอบรวมสองประการคือ (๑) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (๒) ทางราชการได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากไม่ครบองค์ประกอบดังกล่าวทรัพย์สินนั้นย่อมไม่ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นแต่เพียงทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น (ตามนัยความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ และที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์การบริหารส่วนตำบล ก. ไม่สามารถสร้างที่

ทำการฯ ลงในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้ได้ และไม่ปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบล ก. ได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งทำให้บุคคลภายนอกเห็นหรือเข้าใจได้โดยสภาพว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินแปลงนี้จึงไม่มีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีสถานะเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา และไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การโอนที่ดินแก่เจ้าของเดิมสามารถกระทำได้โดยการจดทะเบียนโอนคืนแก่ผู้ให้ โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ (เทียบเคียงตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีที่ ๔๙๓/๒๕๔๘ และเรื่องเสรีที่ ๗๐๑/๒๕๕๑)

๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินคืนแก่ผู้ให้ กรณีดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” และหากการจดทะเบียนให้ที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์และโอนคืนแก่เจ้าของเดิม ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคแก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบล ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะ การโอนที่ดินดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นทางการค้าหรือหากำไร จึงไม่ต้อง

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับอาคารแสดมภ์เมืองค้การบริหารส่วนตำบล ก. ผู้โอนเป็นหน่วยราชการส่วนท้องถิ่น ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสดมภ์ ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

เรื่องที่ ๒๑ การขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่ยจดทะเบียนทรบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ยจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกัน อยู่ในศาล

● ประเด็นปัญหา

ด้วยปรากฏกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอ ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใดและกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยจดทะเบียนฯ ทรบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ย จดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ซึ่งตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ข้อ ๙ วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับ แจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใดแต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทรบว่าการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อ ผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดย มีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทาง ทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และให้แนะนำหากผู้นั้นประสงค์จะมี

การระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายุัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ และข้อ ๑๐ กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสั่งห้ามทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ และให้แนะนำผู้นั้นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงมีปัญหว่าทั้งสองกรณีดังกล่าวจะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่า มีเหตุของการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหาย หรือมีการฟ้องร้องกันเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือจะต้องรับผิดชอบด้วยได้หรือไม่ และการวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๘๓
๒. พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่ากรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด เป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลนั้นอย่างหนึ่ง ซึ่งตามมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติว่า “การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้จะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมาย” ซึ่งที่ปรากฏมีเพียงมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ โดยผู้ขอจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินพร้อมเอกสารหลักฐานเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่ามีเหตุสมควรที่จะรับอายัดได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้นการที่มีผู้แจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนฯ โดยไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ เนื่องจากขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๙ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใดว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขอยายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัดอันอาจจะพ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขอยายัด และให้แนะนำหากผู้นั้นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทาง

ทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขอायัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

สำหรับกรณีมีผู้ยื่นคำขอเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลนั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าวน่าจะเป็นกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถขอให้ศาลระงับการจดทะเบียน ยึดหรืออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ และไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย เนื่องจากศาลและพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะระงับการจดทะเบียนหรือไม่เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ผู้ขอจึงหลีกเลี่ยงโดยการขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินแจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีความประสงค์เพื่อให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนเกิดความไม่แน่ใจและเปลี่ยนใจที่จะไม่ทำนิติกรรมกับเจ้าของที่ดินที่จะขอจดทะเบียน เพราะหากทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแล้วต่อมาภายหลังหากมีการฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรมคู่กรณีก็จะอ้างไม่ได้ว่าสุจริตและจะต้องได้รับความเสียหาย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบอาจทำให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายได้อันเป็นการกระทบสิทธิในทางจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดิน ซึ่งจะต้องมีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เมื่อไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการให้ก็อาจถูก

ฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่ง คดีอาญา และคดีปกครองได้ ประกอบกับ กรณีดังกล่าวได้มีการฟ้องร้องกันต่อศาลแล้ว จึงเป็นอำนาจของศาลที่จะ พิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยผู้ขอสามารถ ขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีมูลหรือมีเหตุเพียงพอที่จะระงับ การจดทะเบียนได้หรือไม่ อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตาม อำนาจของกฎหมายด้วย ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณาแล้วว่า ไม่อาจสั่งอายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ก็ไม่ควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับดำเนินการให้ได้อยู่แล้ว ดังนั้น แนวทาง ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัด ที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณี มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นขอ จดทะเบียนทราบว่าจะสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้น ทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ จึงขอด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้ พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นขอจดทะเบียนทราบว่าจะสังหาริมทรัพย์ ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล จะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้รับรู้แล้วว่ามีเหตุแห่งการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้อง กันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหายและมีกรณีฟ้องร้องเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือปฏิเสธความรับผิดชอบได้หรือไม่

เห็นว่า ทั้งสองกรณีดังกล่าวเป็นการรับทราบข้อมูลของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ข้อมูลดังกล่าว แม้จะเป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองหรือควบคุมดูแลของหน่วยงานของรัฐ ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ ซึ่งบุคคลย่อมมีสิทธิได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลในครอบครองของหน่วยงานของรัฐได้ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แต่ข้อมูลดังกล่าวก็เป็นข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสิ่งเฉพาะตัวของบุคคลซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วยซึ่งย่อมจะได้รับความคุ้มครองตาม มาตรา ๕๖ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยที่บัญญัติให้ยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลหรือข่าวสารที่จะกระทบต่อส่วนได้เสียอันพึงได้รับความคุ้มครองของบุคคลอื่น หรือเป็นข้อมูลส่วนบุคคล และการกล่าวหรือใช้ข่าวแพร่หลายซึ่งข้อความหรือภาพไม่ว่าด้วยวิธีใดไปยังสาธารณชน อันเป็นการละเมิดหรือกระทบถึงสิทธิของบุคคลในครอบครัว เกียรติยศ ชื่อเสียง หรือความเป็นอยู่ส่วนตัวจะกระทำมิได้ ตามนัยมาตรา ๓๕ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย โดยที่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าว ก็เป็นข้อมูลข่าวสารที่ไม่อยู่ในบังคับให้หน่วยงานของรัฐต้องเปิดเผย ตามนัยมาตรา ๗ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งจะเปิดเผยได้จะต้องมีผู้ขอตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลอาจเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร หน่วยงานของรัฐอาจมีคำสั่งไม่เปิดเผยก็ได้ตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผย

เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทบถึงประโยชน์ได้เสียของ
 ผู้ใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้นั้นเสนอคำคัดค้านภายในเวลาที่
 กำหนดตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ
 พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วย ทั้งนี้ หน่วยงานของรัฐจะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล
 บุคคลที่อยู่ในความควบคุมดูแลของตนต่อหน่วยงานอื่นหรือผู้อื่นโดย
 ปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ได้ไว้ล่วงหน้าหรือ
 ในขณะนั้นมิได้ ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของ
 ราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะ
 เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวให้คู่กรณีทราบตามที่ผู้ยื่นข้อดังกล่าวได้เองโดย
 ไม่มีคำขอ หรือโดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของ
 ข้อมูลที่ได้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้น ได้การวางแผนทางปฏิบัติตามคำสั่ง
 กระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑
 ธันวาคม ๒๕๕๗ ทั้งสองกรณีดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติการแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการ
 จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับ
 ที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสังหาริมทรัพย์ที่ขอจด
 ทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ทั้งสองกรณี หากวางแผนทางปฏิบัติ
 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการได้ จะต้องมีการบันทึกลงบัญชีไว้เพื่อ
 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและแจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบ
 ซึ่งจะไม่มีการกำหนดเวลาว่าจะมีการยื่นขอจดทะเบียนหรือไม่ เมื่อใด และ
 อาจไม่มีเลยก็เป็นได้ รวมทั้งหากผู้ขอไม่แจ้งผลของคดีให้ทราบเมื่อคดี
 สิ้นสุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจทราบและไม่สามารถจำหน่ายบัญชีได้

ทำให้เกิดภาระหน่วยงานและพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันมาก และหากพนักงานเจ้าหน้าที่ปลั่งผลอตตรวจสอบไม่พบหรือไม่ได้แจ้งให้คู่กรณีที่ยกจดทะเบียนทราบก็อาจเป็นความประมาทเลินเล่อทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหาย พนักงานเจ้าหน้าที่อาจต้องรับผิดชอบโดยไม่จำเป็นอีกด้วย และการขอให้ดำเนินการทั้งสองกรณีดังกล่าวก็สามารถทำได้ง่ายกว่าการขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการขอยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการขออายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะขอได้เพียง ๓๐ วัน และต้องมีการพิจารณาพยานหลักฐานว่ามีเหตุสมควรหรือไม่เพื่อกู้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วย สำหรับกรณีที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีกันในศาลแล้วก็ไม่สามารถขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะเป็นอำนาจของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะยึดหรืออายัดที่ดินได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินเช่นกัน และทั้งสองกรณีไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ จึงเห็นว่าการวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ทั้งสองกรณีเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วยและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

เรื่องที่ ๒๒ คณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองยึดที่ดินขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่ทางราชการ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ผู้ซื้อทอดตลาดจะขอออกใบแทนและขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่

● ประเด็นปัญหา

คณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองได้ยึดโฉนดที่ดินของนาย ป. และขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่ทางราชการกรณีได้รับแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการตรวจการจ้างและช่างควบคุมงานโครงการ แต่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้ทางราชการได้รับความเสียหาย แต่เนื่องจากนาย ป. เสียชีวิต คณะกรรมการฯ จึงได้แจ้งผู้จัดการมรดกและทายาทรับทราบการยึด และขอให้ส่งต้นฉบับโฉนดที่ดิน แต่ได้รับแจ้งว่าโฉนดที่ดินไม่ได้อยู่ในความครอบครอง คณะกรรมการฯ จึงได้รายงานอธิบดีกรม ท. เพื่อพิจารณาอนุญาตขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวตามสำเนาโฉนดที่ดิน ซึ่งอธิบดีได้มีคำสั่งอนุญาตแล้ว มีปัญหาว่า

๑. ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะดำเนินการโอนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ หรือไม่

๒. สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๓
๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๗
๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาหรือกรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นแล้ว ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถนำคำพิพากษาหรือคำสั่งหรือหนังสือจากผู้มีอำนาจตามกฎหมายที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน

พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๔.๕ และข้อ ๒๐ ประกอบหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” (ตามหนังสือที่ลงวันที่ เดือน.... พ.ศ. ...) หรือ “ขายตามคำสั่ง...(ผู้มีอำนาจตามกฎหมาย)” (ตามหนังสือที่ลงวันที่ ...เดือน....พ.ศ. ...)

กรณีคณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองของกรม ท. ผู้มีอำนาจในการยึดหรืออายัดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่ไม่ได้โอนที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนผู้ซื้อทอดตลาดก็ชอบที่จะนำหนังสือจากผู้มีอำนาจขายทอดตลาดตามกฎหมาย แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้ได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบข้างต้น

๒. กรณีไม่ได้โอนที่ดินมาหรือโอนที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุด หรือสูญหาย ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ซึ่งชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ย่อมเป็นเจ้าของที่ดินสามารถยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ ข้อ ๑๗ (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

เรื่องที่ ๒๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอข้อมูลทะเบียนและแผนที่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ

● ประเด็นปัญหา

คณะกรรมการพิจารณากรณีหน่วยงานภายนอกขอใช้ข้อมูลที่ดินขอให้พิจารณาศึกษาทบทวนอัตราค่าธรรมเนียมของกรมที่ดินในการขอข้อมูลทะเบียนและแผนที่ตามกฎหมายฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ โดยเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าซึ่งปัจจุบันได้จัดเก็บค่าธรรมเนียมตามวิธีการและพัฒนากิจการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ คือ กฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน การขอตรวจเอกสาร การขอสำเนาเอกสาร พร้อมคำรับรองและค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องกับห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๔ นอกจากนี้ควรระบุให้ชัดเจนว่ากรณีใดเป็นเรื่องของงานประจำ และกรณีใดเป็นเรื่องของข้อมูลข่าวสาร เพื่อนำรายได้ที่จัดเก็บไปดำเนินการพัฒนาหน่วยงานตามความจำเป็น

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๘๙๗๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

การจัดเก็บค่าธรรมเนียมกรณีขอตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดินด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท และค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีความเหมาะสมแล้ว และอัตราสูงสุดตามบัญชีแนบท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน หากจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงให้มีอัตราสูงขึ้น จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. และเนื่องจากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับผู้ให้บริการในการตรวจสอบข้อมูลนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นประชาชนทั่วไป ซึ่งต่างกับการให้บริการของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าที่ผู้ให้บริการจะเป็นนิติบุคคลที่เป็นห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือบริษัทจำกัด หากมีการปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมอาจส่งผลกระทบต่อประชาชนให้ได้รับความเดือดร้อนเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นและอาจให้เกิดการร้องเรียนขึ้นได้ รวมถึงจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดินในด้านการให้บริการของประชาชน สำหรับกรณีให้มีการระบุให้ชัดเจนว่ากรณีใดเป็นเรื่องของงานประจำและกรณีใดเป็นเรื่องของข้อมูลข่าวสารเพื่อความสะดวกในการนำส่งรายได้ที่จัดเก็บไปดำเนินการพัฒนาหน่วยงานตามความจำเป็น กรมที่ดินได้กำหนดไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๘๘๗๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ว่ากรณีเป็นเงินรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง กรณีใดเป็นเงินค่าธรรมเนียมข้อมูลข่าวสารของราชการไว้ใช้จ่ายในงบประมาณ

เรื่องที่ ๒๔ ขอบจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยพลัดภาระ จำนอง แต่การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป

● ประเด็นปัญหา

ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยพลัดภาระจำนองหรือภาระติดพันใดๆ ให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หลังจากศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา โจทก์จึงได้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยปราศจากภาระจำนองพร้อมขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวติดจำนองกับธนาคาร จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยพลัดจำนองได้ กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กรณีโจทก์นำคำพิพากษาของศาลมาใช้แทนการแสดงเจตนาของจำเลยเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยพลัดภาระจำนองหรือภาระผูกพันใดๆ แต่เพียงฝ่ายเดียวได้หรือไม่

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ และ มาตรา ๗๔๔

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗ คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓ และ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๘/๒๕๔๕

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลฎีกาว่า โฉนดที่ดินมีการจำนองไว้กับธนาคาร โดยจำเลยจะต้องไปดำเนินการเพื่อให้ผู้รับจำนองปลดจำนองหรือมีการไถ่ถอนจำนอง เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้มีการดำเนินการใดๆ เพื่อให้โฉนดที่ดินพ้นจากการจำนอง การจำนองจึงยังไม่ระงับสิ้นไป ตามมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗) ประกอบกับคำพิพากษาของศาลมีผลผูกพันแต่เฉพาะคู่ความในคดี ไม่มีผลผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีได้ถูกฟ้องเป็นคู่ความในคดีให้ต้องปฏิบัติ ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รับจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยปลอดจากภาระจำนองจึงชอบแล้ว และหากโจทก์ประสงค์ที่จะดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ก็ชอบที่จะไปดำเนินการปลดจำนองหรือไถ่ถอนจำนองจากผู้รับจำนองแทนจำเลย (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๐๙/๒๕๔๕) เพื่อให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ตามมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วจึงไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนโดยปลอดจากภาระจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

เรื่องที่ ๒๕ ธนาการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้าง เนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

● ประเด็นปัญหา

ธนาการ ธ. และธนาการ น. ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้างจากธนาการ น. เป็น ธนาการ ธ. เนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งธนาการ ธ. เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งธนาการ น. มีฐานะเป็นเพียงตัวแทนของผู้ถือหุ้นกู้และทำหน้าที่รับจ้างทrophyแทนผู้ถือหุ้นกู้ในนามตนเองเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๕ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้างเนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกูดังกล่าว ควรจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทrophy แต่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินระยะที่ ๒ ที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ตามที่ธนาการแห่งประเทศไทยพิจารณาให้ความเห็นชอบการดำเนินการตามโครงการโอนและรับโอนกิจการทั้งหมดของธนาการ น. ให้แก่ธนาการ ธ. (ควบรวมกิจการ) ควรจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจ้าง (ควบเข้ากัน) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทมีทุนทrophyในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (ร้อยละ ๐.๐๑)

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพ์และตลาดหลักทรัพ์ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๔ บัญญัติให้บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่ออกหุ้นกู้มีประกันอันเป็นหลักฐานในการกู้ยืมเงินโดยระดมเงินจากผู้ให้กู้ยืมโดยตรง ต้องจัดให้มีหลักทรัพ์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้คืน กรณีที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ก็ต้องจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันต่อเจ้าพนักงานที่ดิน แต่โดยที่การออกหุ้นกู้เป็นการกู้เงินจากบุคคลจำนวนมาก ซึ่งหุ้นกุนั้น อาจเปลี่ยนมือเมื่อใดก็ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียน จำนองหรือจดทะเบียนประเภทที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจำนองกับผู้ให้กู้ยืม ทุกคนเป็นรายบุคคลได้ กฎหมายจึงบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะให้ผู้ออก หุ้นกู้มีประกันแต่งตั้งผู้แทนในนามผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพ์และตลาดหลักทรัพ์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น การจดทะเบียนเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จึงมิใช่การเปลี่ยนแปลงเจ้าหนี้ หรือการโอนสิทธิเรียกร้องอันจะต้องจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับ จำนอง เพราะเจ้าหนี้ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นกู้ทุกคนเพียงแต่เป็นการเปลี่ยน ตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เท่านั้น และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖ ก็ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับการ จำนองกรณีดังกล่าว ให้ระบุต่อท้ายชื่อผู้รับจำนองในคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาจำนอง สารบัญชีจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้องว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น

“ธนาकर เอ จำกัด (มหาชน) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท บี จำกัด ผู้รับ
 จ้างงาน” เป็นต้น กรณีดังกล่าว เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อยู่เดิมกับผู้แทนผู้ถือ
 หุ้นกู้อย่างใหม่ นำหลักฐานการเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อย่างใหม่ หลักฐานที่
 บริษัทผู้ออกหุ้นกู้ส่งสัญญาแต่งตั้งตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้อย่างใหม่ให้แก่คณะกรรมการ
 กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ
 ตลาดทุน ที่ ทจ. ๙/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ เรื่อง
 การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ข้อ ๒๘
 และคำยินยอมของผู้จ้าง มาขอดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน
 ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนเปลี่ยนนามผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้” ในช่องผู้รับ
 สัญญาให้ลงชื่อธนาकर ธ. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท xxx และเรียกเก็บ
 ค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (๗)
 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)។

เรื่องที่ ๒๖ สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงูระบุเงื่อนไขว่า
 ดอกเบี้ยค้างชำระไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ผู้จ้าง
 ยอมให้อวดดอกเบี้ยที่ค้างทบต้นและให้คิดดอกเบี้ย
 ในจำนวนที่ทบเข้ากันได้ชอบด้วยกฎหมาย

● ประเด็นปัญหา

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงูระบุเงื่อนไขว่า “ดอกเบี้ยค้างชำระ
 ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีผู้จ้างยอมให้อวดดอกเบี้ยที่ค้างทบต้นและให้คิด
 ดอกเบี้ยในจำนวนที่ทบเข้ากันได้” ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ และ มาตรา ๖๕๕

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔๔

๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๙๐๘/๒๕๓๘ และ คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๑๔๑/๒๕๔๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อตกลงว่าเมื่อดอกเบี้ยค้างชำระไม่น้อยกว่าปีหนึ่ง ผู้จำนองยอมให้อวดดอกเบี้ยที่ค้างทบต้นและให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้น ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๐๘/๒๕๓๘ และ ๗๑๔๑/๒๕๔๒ วินิจฉัยเป็นแนวทางเดียวกันว่า ข้อตกลงที่ยินยอมให้นำดอกเบี้ยที่ค้างชำระเกิน ๑ ปี มาทบกับยอดเงินกู้เป็นเงินต้นแล้วคิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้ ไม่เป็นดอกเบี้ยที่ค้างอีกต่อไป ข้อตกลงดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๕ วรรคหนึ่ง ไม่อยู่ในบังคับข้อห้ามไม่ให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ วรรคสอง ดังนั้น เมื่อข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายก็ชอบที่จะกระทำได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียนจำนองโดยนำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการได้ โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔๔ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำสัญญาหรือบันทึก

ข้อตกลงนั้นแนบท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้ว
ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น และให้ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง
ตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือ
บันทึกข้อตกลงต่อท้าย”

**เรื่องที่ ๒๗ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง
โดยขอให้ยกเลิกสัญญาต่อท้ายเดิมและใช้สัญญา
ต่อท้ายฉบับใหม่แทนและให้มีผลย้อนหลังไปถึง
วันจดทะเบียนจ้าง**

● ประเด็นปัญหา

บริษัท พ. จำกัด ผู้จ้าง กับ ธนาคาร อ. ผู้รับจ้าง
ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างที่ดิน โดยขอ
ยกเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับเดิมและใช้ฉบับใหม่แทน และให้มีผลย้อนหลัง
ไปถึงวันที่จดทะเบียนจ้างหรือไม่ อย่างไร

● ความเห็นกรมที่ดิน

การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญา
จ้าง โดยขอยกเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับเดิมทั้งหมดและขอใช้สัญญา
ต่อท้ายฉบับใหม่แทน เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของธนาคาร
ผู้รับจ้างนั้น หากสัญญาต่อท้ายฉบับใหม่ที่คู่กรณีจัดทำขึ้นไม่ขัดต่อ
กฎหมายความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและมิใช่การ
แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาจ้าง พนักงาน
เจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนได้และควรรับจดทะเบียนในประเภท

“แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน (แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง)” โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และให้หมายเหตุไว้ที่มุมบนด้านขวาในหน้าแรกของสัญญาต่อท้ายฉบับเดิมว่า “คู่กรณีได้ตกลงเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับนี้และใช้สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่แล้วแต่วันที่... เดือน ... พ.ศ.” เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามพร้อมวันเดือนกำกับไว้ แต่กรณีเรื่องดังกล่าวมีเหตุขัดข้องที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนไม่ได้ ๒ กรณี คือ

๑. คำขอเปลี่ยนแปลงแบบสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้สัญญาต่อท้ายที่จัดทำขึ้นใหม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลังไปถึงวันจดทะเบียนจำนอง ซึ่งตามกฎหมายไม่อาจกำหนดเช่นนั้นได้ เนื่องจากสัญญาต่อท้ายที่คู่กรณีจัดทำขึ้น ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองไปแล้วนับแต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนอง สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่จึงต้องมีผลนับแต่ที่คู่กรณีตกลงกันเลิกสัญญาต่อท้ายเดิม แล้วใช้สัญญาต่อท้ายใหม่แทนซึ่งหมายความว่าต้องเป็นระยะเวลาภายหลังจากการจดทะเบียนจำนอง

๒. ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาต่อท้ายขณะจดทะเบียนจำนองปรากฏว่า บริษัท พ. จำกัด ผู้จำนอง และ ธนาคาร อ. ผู้รับจำนองตกลงกันว่า “สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้ารวมจำนองด้วยทั้งสิ้น” หมายความว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินหากเป็นของผู้จำนองไม่ว่ามีอยู่แล้วในขณะจำนองหรือจะมีขึ้นในภายหน้าก็จำนองรวมด้วย ซึ่งการระบุเช่นนี้ทำให้ขณะจดทะเบียนจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องทำการสอบสวนสาระสำคัญเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินว่ามีหรือไม่มี หรือหากมีจะเป็นของผู้จำนองหรือไม่ แต่ตามสัญญา

ต่อท้ายที่จัดทำขึ้นใหม่มีการระบุรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รับจ้างว่ามีอะไรบ้าง ซึ่งเป็นข้อตกลงที่ต่างไปจากที่ได้มีการจดทะเบียนจ้างไว้ ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาจ้าง

ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างดังกล่าวได้ต่อเมื่อคู่กรณีตกลงกันให้สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่มีผลใช้บังคับเมื่อยกเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับเดิม ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากการจดทะเบียนจ้าง และข้อตกลงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จ้างคงเป็นไปตามสัญญาจ้างเดิมที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่