

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

- คำถามเลขที่:** ๕๓๐๙-๐๗/๘๓๑๕
- เรื่อง** การได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗
- คำถาม :** กรณีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ โดยศาลได้วินิจฉัยข้อเท็จจริงและคำพิพากษาถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี ตามระเบียบฯ ปี ๒๕๕๑ ข้อ ๒๖ นั้น ไม่ทราบว่าจะต้องให้ช่างออกไปทำการรังวัดหรือไม่ เพราะระเบียบระบุว่า "...ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ให้แก่ผู้ขอไปตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการได้มาฯ และไม่ต้องประกาศ ..."
- คำตอบ :** ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แม้เป็นกรณีได้มาโดยศาลได้พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้ว ยังคงต้องออกไปรังวัดตรวจสอบที่ดิน ว่าที่ดินนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อ ๒๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิฯ เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๑๕ กันยายน ๒๕๕๓