

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๒-๐๘๓๗๕๓
เรื่อง การจดทะเบียนมรดกแล้วบรรยายส่วน

คำถาม : รับโอนมรดกที่ดินของมารดาซึ่งมีภาระจำนองอยู่กับสหกรณ์การเกษตร
สรนครบุรี จำกัด ประเภทโอนมรดก(ระหว่างจำนอง) โดยอาศัยอำนาจผู้จัดการ
มรดกดำเนินการโอนมรดกลงชื่อข้าพเจ้าร่วมกับทายาทอีกคน โดยตนเองและ
ทายาทดังกล่าวมีส่วนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ไม่เท่ากันและมีความประสงค์
จะดำเนินการจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยไม่มีเจตนา
จะหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือหลีกเลี่ยงการโอนกรรมสิทธิ์ จะสามารถดำเนินการ
ยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วนให้ได้หรือไม่ อย่างไร
เพราะเห็นว่าเป็นการดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่ดำเนินการให้ข้าพเจ้าต้อง
ดำเนินการอย่างไรต่อไป

คำตอบ : ๑. กรณีผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินให้ทายาท ๒ คน
เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในเบื้องต้นต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนมี
กรรมสิทธิ์ในที่ดินเท่า ๆ กันตามข้อสันนิษฐานในมาตรา ๑๓๕๗ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ทายาทได้รับมรดกไปแล้วมาขอ
จดทะเบียนบรรยายส่วนโดยให้แต่ละคนมีส่วนไม่เท่ากัน ย่อมเป็นเรื่องที่ผู้ขอ
จดทะเบียนจะต้องชี้แจงแสดงหลักฐานว่าเป็นเพราะเหตุใด และจำเป็น
จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป จึงแนะนำให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน
โฉนดที่ดินทุกคนนำโฉนดที่ดิน หลักฐานที่แสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ไม่เท่ากัน และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เพื่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๒. แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามคำขอข้างต้น
ซึ่งเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องชี้แจงเหตุผลทั้ง
ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้เพราะเหตุใด พร้อมทั้ง

แจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้ขอทราบ หากผู้ขอไม่เห็นด้วยก็สามารถยื่น
คำอุทธรณ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกคำสั่งได้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติ
ราชการแทนปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔