

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5303-071088

เรื่อง เช่าตึกที่สร้างบนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ

คำถาม : เช่าตึก อาคาร ที่สร้างบนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิใดๆเลย เป็นเวลาเกินกว่าสามปี สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ เพราะปกติแล้ว การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารต่างๆ เวลาจดทะเบียนจะจดทะเบียนโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินนั้นตั้งอยู่ แต่ตึกหลังนี้ตั้งอยู่บริเวณริมทะเลไม่มีโฉนดที่ดิน

คำตอบ : โดยหลักกฎหมาย การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเกินสามปีขึ้นไปหากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี ในกรณีตามคำถาม เมื่อคุณเช่าอาคารซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีโดยไม่ได้เช่าที่ดินด้วย ก็สามารถจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ โดยคู่กรณีนำหลักฐานที่แสดงว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิในอาคาร เช่น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร พร้อมหลักฐานประจำตัวทั้ง ๒ ฝ่าย (เปิดดูในเว็บไซต์กรมที่ดิน) และหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินหรือ ผู้มีสิทธิในที่ดิน ยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๖ มีนาคม ๒๕๕๓