

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069823

เรื่อง เปลี่ยนสัญญา กรรมสิทธิ์บนที่ดิน

คำถาม : ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวมาแล้ว ต้องการจะเปลี่ยนชื่อของผู้เช่า แต่ใช้สัญญาตัวเดิม โดยเจ้าของที่ดินเป็นคนเดิม เหตุการณ์จำลอง นาย A ทำสัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี บนพื้นที่แห่งหนึ่ง กับนาย B ได้มีสัญญาเช่า แต่นาย A ต้องการจะทำการให้เช่าระยะยาวตามสัญญาที่เหลือ โดยมีนาย C เป็นผู้เช่า อยากทราบว่าเสียค่าธรรมเนียมอะไรบ้าง

คำตอบ : กรณีตามคำถาม เมื่อนาย A ซึ่งเป็นผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้นาย C เป็นผู้เช่าต่อตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ โดยข้อตกลงต่าง ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมที่นาย A ทำไว้กับนาย B เช่นนี้เป็นเรื่องการโอนสิทธิการเช่า จากนาย A (ผู้เช่า) ไปยังนาย C ทั้ง ๒ ฝ่าย สามารถจดทะเบียนในประเภท โอนสิทธิการเช่าได้เมื่อนาย B ผู้ให้เช่ายินยอม โดยเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ และเสียค่าอากรแสตมป์ในอัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท ตามค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่นั้น

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓