

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069666

เรื่อง สอบถามการคิดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อาคาร

คำถาม : ในกรณีที่ผมซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ให้บริษัทหนึ่งเช่าที่ดินทำการก่อสร้างอาคาร ซึ่งได้ตกลงจะโอนอาคารให้เป็นของผมหลังจากที่หมดสัญญาแล้วโดยไม่ต้องเสียค่าซื้ออาคาร และตอนนี้ครบกำหนดตามสัญญาเช่าที่ดินแล้วครับ ผมอยากทราบว่า

๑. การโอนแบบนี้ถือเป็นการโอนแบบใด เช่น การโอนให้, โอนตามกฎหมาย, โอนสิทธิเหนือพื้นดิน หรืออื่น ๆ

๒. ตามข้อ ๑. การโอนแต่ละแบบมีค่าธรรมเนียมไม่เท่ากัน ต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอน และอื่น ๆ ประมาณเท่าไร

๓. ผู้ใดเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมการโอน (บริษัทหรือทางผม)

คำตอบ : ถ้าข้อเท็จจริงตามคำถามของคุณเป็นเรื่องการให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยตกลงกันให้อาคารที่ผู้เช่าปลูกสร้างตกเป็นของเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) ที่เรียกว่า สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุด อาคารที่สร้างขึ้นนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินทันทีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาในฐานะส่วนควบของที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๑/๒๔๘๘ และ ๖๒๘/๒๕๒๑) และเมื่อไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงไม่มีกรณีต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓