

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-067701

เรื่อง จดสิทธิการเช่าฯ ที่ดิน

คำถาม : โฉนดที่ดิน จะให้ บจก.ฯ เช่า โดยที่ บจก.ฯ ต้องการจดทะเบียนฯ หลังโฉนด สิทธิการเช่า ในระยะเวลา ๑๕ ปี อยากทราบว่า

- กรรมสิทธิ์เป็นของใคร
- เมื่อจดสิทธิการเช่าฯ สามารถเข้าธนาคารได้หรือไม่
- ค่าธรรมเนียมเท่าไร
- ผลดี - ผลเสีย การจดสิทธิการเช่าฯ

คำตอบ : การเช่าทรัพย์สินเป็นเพียงสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าก็ยังเป็นของผู้ให้เช่าอยู่ กรณีผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองระหว่างเช่าจึงสามารถกระทำได้ ถ้าผู้รับจำนองยินยอมรับจำนอง แต่ถ้าเป็นกรณีผู้เช่าจะนำเฉพาะสิทธิการเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดทะเบียนจำนอง ขอเรียนว่า สิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่สามารถนำไปจดทะเบียนจำนองได้ และในการจดทะเบียนจำนองที่ดินจะเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๑ จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๔ มกราคม ๒๕๕๓