

## ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๓-๐๓๕๖๘๐

เรื่อง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า

คำถาม : ในกรณีที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ต่อมาเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลที่ ๓ (สิทธิการเช่าเดิมยังคงเหลือ ๒๑ ปี ๓ เดือน) อยากสอบถามว่า

๑. จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่กับผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือไม่ โดยยกเลิกสัญญาเช่าเดิมแล้วเปลี่ยนให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้เช่าแทน หากจำเป็นต้องทำอะไรเสียค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง ในอัตราเท่าใด

๒. หากไม่เลือกวิธีแรก (ยกเลิกสัญญาเดิมแล้วเซ็นสัญญากับผู้ให้เช่ารายใหม่ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) แต่เลือกใช้วิธีโอนสิทธิการเช่าจากผู้ให้เช่าเดิมมาให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้เช่า มีความต่างกับวิธีแรกอย่างไร และสามารถเลือกทำวิธีนี้ได้หรือไม่ ในกรณีที่ใช้วิธีโอนสิทธิการเช่ามีค่าใช้จ่ายอย่างไร ในอัตราเท่าใด

คำตอบ : กรณีตามคำถามขอเรียนว่า กรณีเจ้าของที่ดินจดทะเบียนให้เช่าที่ดินดังกล่าวไว้แล้วมีกำหนด ๓๐ ปี ต่อมาเจ้าของที่ดินนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ผู้อื่นอีก แต่หากการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นเพื่อให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้เก็บผลประโยชน์จากค่าเช่าที่มีการจดทะเบียนเช่ากันไว้ก่อนแล้ว ดังนั้น ก็ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือจดทะเบียนเลิกเช่าแล้วจดทะเบียนเช่ากันใหม่แต่อย่างใด

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๕ กรกฎาคม ๒๕๕๓