

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๓๖-๐๓๕๕๓๖

เรื่อง ผู้เช่าเล็กบริษัท ต้องการจดทะเบียนเล็กเช่า

คำถาม : ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคล จดทะเบียนการเช่าไว้ ๓๐ ปี ต่อมาผู้เช่าได้จดทะเบียนเล็กบริษัท และเสร็จการชำระบัญชีแล้ว สภาพนิติบุคคลจึงสิ้นสุด ทำให้สัญญาเช่าระงับ เช่นเดียวกับการตาย ผู้ให้เช่าต้องการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่สำนักงานที่ดิน สามารถดำเนินการฝ่ายเดียวได้หรือไม่ และต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง

คำตอบ : ในการจดทะเบียนเล็กเช่า คู่กรณีต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่าย กรณีผู้เช่าเป็นนิติบุคคลได้จดทะเบียนเล็กบริษัท โดยมีผู้ชำระบัญชีได้ดำเนินการเสร็จและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว แต่เมื่อปรากฏว่ายังชำระบัญชีไม่เสร็จสิ้นโดยมีชื่อนิติบุคคลเป็นผู้เช่าอยู่ในรายการจดทะเบียน ผู้ชำระบัญชีจึงต้องชำระสะสางให้เสร็จสิ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๕๐ โดยการร้องขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีที่ไม่สมบูรณ์ตามขั้นตอนของกฎหมายได้ เมื่อศาลเพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วผู้ชำระบัญชีก็ย่อมที่จะดำเนินการจดทะเบียนเล็กเช่าต่อไปได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๓