

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๐๙-๐๗๘๙๖๔

เรื่อง ต้องการโอนสิทธิการเช่าห้องชุด

คำถาม : ตามข้อเท็จจริง นางสาว ก เป็นผู้เช่าห้องชุดจากบริษัท A มีกำหนดระยะเวลา ๒๐ ปี นับแต่ พ.ศ. ๒๕๓๘ ถึง พ.ศ. ๒๕๕๘ และจดทะเบียนการเช่าถูกต้องตามกฎหมาย (ในโฉนดระบุชื่อ นางสาว ก เป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา ๒๐ ปี) ต่อมานางสาว ก ต้องการโอนสิทธิการเช่าห้องชุดดังกล่าวซึ่งตนเป็นผู้เช่า ให้คณะบุคคล อ ซึ่งประกอบไปด้วย นางสาว ก และนาย ข โดยบริษัท A ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดให้ความยินยอมและไม่คัดค้าน จึงเรียนมาปรึกษาว่า นางสาว ก จะสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าห้องชุดดังกล่าวให้กับคณะบุคคล อ หรือไม่อย่างไร โปรดอธิบาย หากไม่ได้จะต้องดำเนินการอย่างไร จึงจะสามารถจดทะเบียนการเช่าได้อย่างถูกต้อง

คำตอบ : ๑. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สิทธิและหน้าที่เป็นเรื่องของบุคคล โดยเฉพาะ การทำ นิติกรรมจึงต้องเป็นการกระทำของบุคคล สิ่งซึ่งไม่ใช่บุคคลไม่อาจทำนิติกรรมเพื่อก่อสิทธิและหน้าที่ผูกพันกันได้ และบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีได้ ๒ ประเภท คือบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ตามคำถามเมื่อคณะบุคคลมิได้มีสภาพบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่สามารถเข้าทำนิติกรรมให้มีผลผูกพันคณะบุคคลนั้นได้ คณะบุคคลจึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าแต่อย่างใด

๒. การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าของตนทั้งหมดให้แก่บุคคลอื่น เช่น นายดำ เช่าห้องชุดไว้แล้วต้องการโอนสิทธิการเช่าของตนทั้งหมดให้แก่ นายขาว เช่นนี้จึงจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าได้ โดยมีนายขาว เป็นผู้เช่ารายใหม่ เป็นต้น แต่กรณีตามคำถาม นางสาว ก. มีความประสงค์จะให้ นาย ข. เข้าชื่อเป็นผู้เช่าร่วม เช่นนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า จึงควรที่ นางสาว ก. จะจดทะเบียนเลิกเช่าเสียก่อน แล้วนางสาว ก. และ นาย ข. จึงร่วมกันจดทะเบียนเช่าใหม่ โดย นางสาว. ก และนาย ข. เป็นผู้เช่าร่วมกัน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๕ ตุลาคม ๒๕๕๓