

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๐๙-๐๗๘๘๔๒

เรื่อง ให้เช่าที่ดิน

คำถาม : ผู้จัดการของห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีหุ้นส่วนหลายคน และทุกคนมีชื่อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง มีสัญญาหุ้นส่วนที่ระบุให้ผู้จัดการทำสัญญากับส่วนราชการแทนห้างฯ ได้

๑.กรณีที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นการการลงทุนในห้างหุ้นส่วนสามัญ

๒.กรณีไม่ได้ระบุที่ดินเป็นส่วนลงทุนในห้างหุ้นส่วนสามัญ

ขอเรียนถามว่าจะไปทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาวที่สำนักงานที่ดิน กรณีใดที่ต้องมีใบมอบอำนาจให้ไปทำสัญญาให้เช่า

คำตอบ : เนื่องจากในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นเรื่องการกระทำของบุคคล (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) สิ่งซึ่งมิใช่บุคคลไม่อาจทำนิติกรรมเพื่อก่อสิทธิและหน้าที่ผูกพันกันได้ ดังนั้น เมื่อห้างหุ้นส่วนสามัญยังไม่ได้จดทะเบียน จึงยังไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล หุ้นส่วนผู้จัดการจึงยังไม่อาจเข้าทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แทนห้างหุ้นส่วนที่สำนักงานที่ดินได้ แม้จะมีสัญญาระหว่างหุ้นส่วน ให้หุ้นส่วนผู้จัดการเข้าทำสัญญากับส่วนราชการได้ กรณีตามคำถาม เมื่อโฉนดที่ดินที่จะนำไปจดทะเบียนเช่าเป็นชื่อของหุ้นส่วน ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในการจดทะเบียนเช่าไม่ว่าที่ดินนั้นจะนำมาลงหุ้นแล้วหรือไม่ก็ตามผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินจะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนเช่าด้วยตนเอง แต่หากไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ ก็สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทนได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๖ ตุลาคม ๒๕๕๓