

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๓๐๗-๐๗๕๖๖๙

เรื่อง

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำถาม :

เมื่อกรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงในสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าแล้ว หากคู่สัญญาประสงค์จะไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จะทำได้หรือไม่ และต้องยื่นคำขอจดทะเบียนประเภทอะไร และมีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง

คำตอบ :

กรณีที่ว่า เมื่อกรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงในสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าแล้ว หากคู่กรณีประสงค์จะไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนได้หรือไม่ เรื่องนี้พอจะศึกษาได้จากความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) กรณีทำสัญญาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ลงบนที่ดินราชพัสดุโดยมีเงื่อนไขว่า เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์ในอาคารเป็นของกระทรวงการคลัง ดังนั้นในขณะที่ปลูกสร้างเสร็จกระทรวงการคลังเป็นเจ้าของอาคารนั้นแล้ว แม้จะมีข้อตกลงว่าผู้ก่อสร้างต้องจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคารให้กระทรวงการคลัง แต่เมื่อผู้ก่อสร้างไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์และกระทรวงการคลังได้กรรมสิทธิ์ตามหลักส่วนควบแล้ว ผู้ก่อสร้างก็ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่กระทรวงการคลังได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๙ กรกฎาคม ๒๕๕๓