

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๔๐๒-๐๘๓๗๘๔

เรื่อง

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำถาม :

จะทำสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งผู้เช่าที่ดินจะปลูกสร้างอาคารโรงเรือนในที่ดินที่ให้เช่า โดยในสัญญาระบุเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใด ว่า "เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่านี้แล้ว หรือไม่ว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ "ผู้เช่า" ยินยอมบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ "ผู้ให้เช่า" ทั้งนี้

คำถาม - ถ้าหากครบสัญญาแล้ว ทางผู้ให้เช่าที่ดิน จะต้องทำเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อกรมที่ดินด้วยหรือไม่ หรือสามารถอ้างจากตัวสัญญาได้เลย

- ถ้าต้องดำเนินการตามกรมที่ดิน ต้องเสียค่าธรรมเนียม หรือค่าภาษีอื่นใด อีกหรือไม่ และจำนวนเท่าใด

คำตอบ :

กรณีที่มีข้อกำหนดไว้ในสัญญาเช่าว่า "เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่านี้แล้ว หรือไม่ว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่า ยินยอมให้สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่าทันที" ดังนั้น เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด กรรมสิทธิ์ในอาคารจะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่ต้องไปจดทะเบียนโอนกันอีก ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๖/๒๕๑๘ และ ๖๒๘/๒๕๒๑

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔