

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๔๐๖-๐๘๘๒๒๑

เรื่อง

เอกสารที่นิติบุคคลต้องใช้ประกอบการจดทะเบียนการเช่า

คำถาม :

๑. เอกสารหลักฐานที่นิติบุคคลต้องใช้ในการจดทะเบียนการเช่า มีกำหนดเป็นกฎหมาย หรือบทบัญญัติ หรือระเบียบหรือไม่ว่าต้องประกอบด้วยอะไรบ้าง ถ้ามี ขอรบกวนกฎหมาย/กฎระเบียบดังกล่าวด้วยว่าเป็นกฎหมาย/กฎระเบียบใด ออกบังคับใช้เมื่อใด
๒. สำหรับหลักฐานการขอจดทะเบียน ที่กรมที่ดินระบุไว้ว่าต้องมีอะไรบ้างนั้น มีกฎหมายหรือกฎระเบียบใดรับรองว่าต้องใช้หลักฐานดังกล่าวทั้งหมดหรือไม่
๓. การที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แสดงหลักฐานหนังสือรับรองบริษัท ที่ระบุว่า มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทพร้อมประทับตราบริษัท ไปดำเนินการจดทะเบียนเอง หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการจดทะเบียน โดยไม่รายงานการประชุมสามารถทำได้หรือไม่ หากทำไม่ได้ มีกฎหมายใดกำหนดสิทธิดังกล่าว
๔. กรณีเอกสารการขอจดทะเบียนที่กรมที่ดินกำหนดไม่ครบตามที่ระบุนั้น (และหากไม่มีกฎหมายกำหนดว่าต้องใช้) ผู้รับจดทะเบียนสามารถรับจดทะเบียนได้หรือไม่

คำตอบ :

กรณีตามคำถามขอเรียนว่า เกี่ยวกับหลักฐานประกอบการจดทะเบียนกรณีผู้ขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กรมที่ดินไม่เคยวางระเบียบปฏิบัติกำหนดให้นิติบุคคลต้องนำรายงานการประชุมของคณะกรรมการบริษัทที่ประชุมพิจารณาเกี่ยวกับการทำนิติกรรมแต่ละครั้งมาแสดงเมื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โดยที่ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ กำหนดให้ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคล รวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ตามหลักกฎหมายทั่วไป นิติบุคคลจะต้องมีผู้แทนเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลโดยอาจมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคน ทั้งนี้ตามที่กฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้ (มาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ซึ่งในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการของนิติบุคคล ให้เป็นไปตามเสียง

ข้างมากของผู้แทนนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่นในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง (มาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ซึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติว่า การดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนนิติบุคคลนั้น ย่อมหมายความว่า จะต้องมีการประชุมผู้แทนนิติบุคคล จากเหตุดังกล่าวเพื่อมิให้เกิดปัญหาข้อขัดข้องในทางปฏิบัติการของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของบริษัท บริษัทจึงควรมีรายงานการประชุมไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนกรณีที่บริษัทจำกัดมีกรรมการเพียงคนเดียว ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพียงหนังสือรับรองบริษัทที่แสดงอำนาจจัดการของกรรมการว่ามีเพียงใด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และหนังสือรับรองของบริษัท (มาตรา ๑๑๑๑ (๖) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ย่อมที่จะใช้ประกอบการจดทะเบียนได้ โดยในการจดทะเบียน บริษัทจะต้องให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับและหนังสือรับรองของบริษัท เป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนหรือมอบอำนาจให้ตัวแทนดำเนินการ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๔