

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๑๐-๐๗๙๕๙๙

เรื่อง เอกสารประกอบการโอนบ้าน

คำถาม : กรณีเช่าที่ดินและว่าจ้างปลูกสร้างบ้านโดยมีสัญญาว่าจ้างระหว่างกัน แต่ผู้รับจ้างปลูกสร้างขอใบอนุญาตปลูกสร้างในนามผู้รับจ้างเอง ต่อมาเมื่อความประสงค์จะจดทะเบียนโอนขายบ้านให้กับบุคคลอื่น เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าไม่สามารถทำได้เนื่องจากใบอนุญาตปลูกสร้างเป็นชื่อของผู้รับจ้าง ได้หารือฝ่ายกฎหมายของหน่วยงานที่ออกใบอนุญาตปลูกสร้างแจ้งว่าใบอนุญาตปลูกสร้างโอนไม่ได้เนื่องจากใบอนุญาตหมดอายุ และใบอนุญาตไม่ใช่เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงเรียนถามว่า

๑. ใบอนุญาตปลูกสร้างเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่

๒. กรณีนี้จะใช้เอกสารอื่นแสดงความเป็นเจ้าของบ้านแทนได้หรือไม่ เช่น หนังสือสัญญาปลูกสร้างบ้าน และหนังสือยืนยันจากผู้รับจ้าง และหนังสือรับรองความเป็นเจ้าของบ้านจากหน่วยงานที่ออกใบอนุญาตปลูกสร้าง (อ.บ.ต. หรือเทศบาล)

๓. กรณีนี้จะทำอย่างไรจึงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านได้ มีระเบียบหรือมีทางออกหรือไม่

คำตอบ : กรณีตามคำถาม ขอเรียนดังนี้

๑. ใบอนุญาตปลูกสร้างบ้านไม่ใช่เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผู้มีชื่อเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้าง อาจไม่ใช่เจ้าของบ้านก็ได้ แต่โดยปกติทั่วไปผู้ขออนุญาตปลูกสร้างส่วนใหญ่แล้วจะเป็นเจ้าของบ้าน ดังนั้น ใบอนุญาตปลูกสร้างบ้านจึงพอใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาโอนบ้านได้

๒.-๓. เมื่อใบขออนุญาตปลูกสร้างเป็นชื่อคนอื่น ในการขดจดทะเบียนโอนบ้าน คุณสามารถนำเอกสารหลักฐานตามที่ถามไปประกอบการพิจารณารับจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓