

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-067864

เรื่อง การจดทะเบียนจำยอม

คำถาม : ที่ดินเป็น ส.ค.๑ เป็นมรดกตกทอด มีส่วนแบ่งกันหลายคน มีปัญหาที่ไม่สามารถออกโฉนดได้ แต่ที่ดินด้านหน้าเป็นโฉนด ผมได้ประสานกับเจ้าของที่ดินที่เป็นโฉนดด้านหน้าแล้ว เขาขอมจดทะเบียนจำยอมให้ แต่ผมจะถามข้อกฎหมายว่าการที่ดินผมเป็น ส.ค.๑ จะสามารถจดทะเบียนจำยอมได้หรือไม่ เกรงว่าถ้าเจ้าของที่ดินด้านหน้าเปลี่ยนเจ้าของ ผมจะไม่มีทางออก ขอบคุณครับ

คำตอบ : ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายกำหนดให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้แก่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส. ๓ ก , น.ส. ๓ ข) แต่สำหรับ ส.ค. ๑ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นเพียงหนังสือที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงรับไว้เป็นหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครองแล้วเท่านั้น ประกอบกับผู้ขอจดทะเบียนการจำยอมย่อมต้องเป็นเจ้าของที่ดินภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ โดยที่ผู้มีชื่อใน ส.ค. ๑ อาจไม่ใช่เจ้าของที่ดิน และกรณีตามคำถามแจ้งว่า ส.ค. ๑ เป็นมรดกตกทอด ดังนั้น หากประสงค์จะจดทะเบียนการจำยอมควรรนำ ส.ค. ๑ ไปยื่นขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๕ มกราคม ๒๕๕๓