

## ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๔๐๑-๐๘๒๙๗๒

เรื่อง

ชาวต่างชาติจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินตามกฎหมายไทยได้หรือไม่และมีข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาการใช้สิทธิอย่างไร ?

คำถาม :

๑. ชาวต่างชาติจะจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินตามกฎหมายไทยได้หรือไม่ โดยเฉพาะการจดทะเบียนในกรุงเทพฯหรือจังหวัดภูเก็ต
๒. มีข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาการใช้สิทธิหรือไม่ เช่นต้องการจดทะเบียนสิทธิเป็นเวลา ๓๐ ปี หรือตลอดชีวิต
๓. จะหาข้อมูลโดยละเอียดได้จากที่ไหน

คำตอบ :

สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินของผู้อื่น ส่วนเจ้าของที่ดิน ยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ ดังนั้นชาวต่างชาติจึงสามารถจดทะเบียนเป็นผู้ทรงสิทธิได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน ๓๐ ปี หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิก็ได้ รายละเอียดสามารถดูได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน เลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายใน คลิกหน่วยงานส่วนกลาง เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ไปที่ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เลือกหัวข้อคู่มือการจดทะเบียน คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น หัวข้อย่อยการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๘ มกราคม ๒๕๕๔