

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5304-071640

เรื่อง สิทธิเก็บกิน

คำถาม : ๑. ในระหว่างเช่าเจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถจดสิทธิเก็บกินในที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกได้หรือไม่
๒. หากการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินอยู่ระหว่างเช่าสามารถทำได้ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิได้รับประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (ค่าเช่า) ซึ่งผู้เช่าได้ทำสัญญา กับเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมหรือไม่
๓. หากการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินอยู่ระหว่างเช่าทำไม่ได้ แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์มีความประสงค์ให้บุคคลภายนอกได้รับประโยชน์จากการเช่าที่ดินโดยมิต้องยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าเดิมที่เคยได้ทำไว้กับผู้เช่า ทางกรมมีคำแนะนำอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามกฎหมายมิได้ห้ามว่า เมื่อจดทะเบียนให้เช่าที่ดินแล้ว เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) จะนำที่ดินนั้นไปจดทะเบียนอื่นต่อไปไม่ได้ เมื่อเจ้าของที่ดินจดทะเบียนเช่าที่ดินแล้ว ย่อมทำให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว ดังนั้น การที่เจ้าของที่ดินจะนำที่ดินที่มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินอีก ก็เป็นสิทธิที่เจ้าของที่ดินชอบที่จะกระทำ ได้ หากสิทธิเก็บกินดังกล่าวไม่เป็นไปทางในทางที่ขัดกับการใช้ประโยชน์หรือการรอนสิทธิในที่ดินของผู้เช่า ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๕๔๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๘ เมษายน ๒๕๕๓