

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๕-๐๗๒๗๑๕

เรื่อง การจดสิทธิเก็บกินให้บุคคลที่ไม่ใช่ญาติพี่น้อง และการโอนซื้อขายห้องอาคารชุดที่ติดสิทธิเก็บกิน

คำถาม : ๑. เพื่อนผมมีห้องอาคารชุดห้องหนึ่ง อยากจะจดสิทธิเก็บกินให้กับคุณแม่ของผมโดยไม่มีค่าตอบแทน อยากทราบว่า สามารถทำได้หรือไม่ (เนื่องจากไม่ใช่พี่น้องหรือพ่อแม่หรือญาติ) และมีค่าใช้จ่ายในการจดสิทธิเก็บกินและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เท่าไร

๒. ถ้าหากเพื่อนของผมขายต่ออาคารชุดดังกล่าว (ที่ติดสิทธิเก็บกิน) ให้กับผมในภายหลัง จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิเก็บกินของคุณแม่ผมก่อนที่จะทำการโอนซื้อขายหรือไม่

คำตอบ : ตามคำถามขอเรียนดังนี้

๑. ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด สามารถนำห้องชุดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ได้ รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยให้บุคคลใดเป็นผู้ทรงสิทธิโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้ ซึ่งหากจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทน ในการดำเนินการจะเสียค่าธรรมเนียมแบบไม่มี ทนทรัพย์ ห้องชุดละ ๒๐ บาท

๒. หากคู่กรณีไม่ประสงค์จะยกเลิกสิทธิเก็บกินที่จดทะเบียนไว้แล้ว เพื่อนของคุณ (เจ้าของห้องชุด) ก็มีอำนาจที่จะขายห้องชุดได้ (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖) โดยมีภาระสิทธิเก็บกินติดไปด้วย ผู้รับโอน ไม่อาจทำให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเสื่อมสิทธิที่มีอยู่เดิมได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๘๓/๒๕๑๖)

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓