หนังสือ
เรื่อง หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กองฝึกอบรมได้ดำเนินการแก้ไขตามบันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/๑๑๕ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๒ ปรากฏตามใบแทรกที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อมูล ณ วันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๒

ใบแทรก

หนังสือ “หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

****

๑. แก้ไขหน้า ๑๘ ขีดข้อ ๗ ออก

๒. แก้ไขหน้า ๒๑ ข้อ ๑๒ เป็น “ห้ามโอน (ผู้เยาว์รับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) หรือ (ผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน)”

๓. แก้ไขหน้า ๓๑ ข้อ ๑๗ ห้ามโอน หัวข้อผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน รายละเอียดด้านล่างนี้

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑๗. ห้ามโอน - ผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.)

๔. แก้ไขหน้า ๓๘ ขีดข้อ ๗ ออก และเรียงลำดับเลขใหม่

๕. แก้ไขหน้า ๓๙ ข้อ ๑๓ เป็น “๑๒. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาล)”

๖. แก้ไขหน้า ๔๑ ข้อ ๘ เป็น “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” และขีด “(กรณีบุคคลอื่นนอกจากคู่สมรสเป็นผู้อนุบาล)” ออก

๗. แก้ไขหน้า ๔๓ ข้อ ๑๔ เป็น “ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) (กรณีบุคคลอื่นนอกจากคู่สมรสเป็นผู้อนุบาล) หรือรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน)

๘. แก้ไขหน้า ๔๘ ข้อ ๘ ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส หัวข้อแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส รายละเอียดด้านล่างนี้

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๘. ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส - แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

๙. แก้ไขหน้า ๕๓ หัวข้อคนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน รายละเอียดด้านล่างนี้

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒)) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

๑๐. แก้ไขหน้า ๕๗ หัวข้อความสามารถในการทำนิติกรรม โดยขีดข้อ ๓ ทั้งหมดออก “๓. ห้ามโอน (คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน)”

๑๑. แก้ไขหน้า ๕๙ ข้อ ๑๓ เป็น “ห้ามโอน (คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่นต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ และกรณีรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอนต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และต้องขออนุญาตศาลก่อน)”

๑๒. แก้ไขหน้า ๖๗ ข้อ ๑๖ ห้ามโอน รายละเอียดด้านล่างนี้

ประเภทการจดทะเบียน	**การทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ**
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.)

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน พ.ศ.๒๕๖๐ จำนวน ๑,๒๐๐ เล่ม

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์” เล่มนี้เป็นองค์ความรู้ที่ได้จากการแสวงหาความรู้จากข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ประสบการณ์/ปัญหาที่พบจากการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนการจัดการความรู้ (KM Action Plan) ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐

ความรู้ที่ได้นำมารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เป็นองค์ความรู้ชัดแจ้ง (Explicit Knowledge) และเป็นองค์ความรู้ที่ฝังลึกในตัวคน (Tacit Knowledge) ที่ใช้ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าและเป็นประโยชน์ที่ควรถ่ายโอนความรู้ให้แก่ข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อไปได้ศึกษาหาความรู้เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานและต่อยอดความรู้เผยแพร่ภายในองค์กร ซึ่งจะช่วยให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเองให้เป็นผู้รู้ รวมทั้งใช้ปฏิบัติงานและอ้างอิงได้สะดวกรวดเร็ว

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์ความรู้ที่ทรงคุณค่าในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดินและผู้สนใจศึกษาหาความรู้ สามารถนำไปสู่การปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไปได้อีก

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
กรกฎาคม ๒๕๖๐

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
● ความหมายและลักษณะของนิติกรรม	๑
● องค์ประกอบของนิติกรรม	๒
● การสอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่สัญญา	๓
● ความแตกต่างระหว่างโมฆะกรรมกับโมฆียกรรม	๖
● บุคคลตามกฎหมาย	๗
● บุคคลซึ่งกฎหมายคุ้มครองในการใช้สิทธิทำนิติกรรม	๗
● การทำนิติกรรมของผู้เยาว์	๘
● ประเภทผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์	๑๒
● การสอบสวนสิทธิและความสามารถของผู้เยาว์	๑๒
● แผนภูมิการทำนิติกรรมของผู้เยาว์	๑๔
● สรุปการทำนิติกรรมของผู้เยาว์	๑๕
● การทำนิติกรรมของผู้เยาว์แต่ละประเภทจดทะเบียน	๒๒
● การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ	๓๒
● อำนาจในการทำนิติกรรมของผู้อนุบาลเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถ	๓๓
● แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ	๓๖
● สรุปการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ	๓๗
● การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน	๔๔

เรื่อง	หน้า

- ความสามารถในการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ ๕๔
- แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ ๕๖
- สรุปการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ ๕๗
- การทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน ๖๐
- การทำนิติกรรมของนิติบุคคล ๖๘
- ประเภทของนิติบุคคล ๖๘
- สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคล ๗๑
- การจัดการนิติบุคคล ๗๑
- การสอบสวนสิทธิและความสามารถของนิติบุคคล ๗๓
- ประเภท/ผู้แทน และการดำเนินการของนิติบุคคลแต่ละประเภท ๗๕
- ความหมาย และประเภทของวัด ๘๑
- ที่ดินของวัด ๘๑
- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๘๒
- ผู้แทนของวัด ๘๓
- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดแต่ละประเภทจดทะเบียน ๘๕

<u>หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</u>
<u>ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</u>

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦

● ความหมายและลักษณะของนิติกรรม

"นิติกรรม" หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

ลักษณะของนิติกรรมประกอบด้วย ดังนี้

๑. เป็นการกระทำการ ต้องมีการกระทำของบุคคลที่เกิดจากความคิด การตัดสินใจ และการกระทำเพื่อแสดงให้เห็นความต้องการตามที่ได้ตัดสินใจตามขั้นตอนหรือกระบวนการในการก่อเจตนานั่นเอง ซึ่งการกระทำนั้นจะถือเป็นการกระทำได้ บุคคลนั้นจะต้องกระทำได้โดยรู้สึกในสิ่งที่ตนกระทำ

๒. เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย หมายถึง มีกฎหมายรับรองการกระทำดังกล่าว นิติกรรมนั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๓. ต้องทำโดยสมัครใจ หมายความว่าบุคคลนั้นได้กระทำนิติกรรมไปโดยการตัดสินใจของตนเอง คือตัดสินใจที่จะทำเองมิได้กระทำไปเพราะถูกหลอกลวงหรือเรียกเป็นภาษากฎหมายว่าถูกกลฉ้อฉล มิได้กระทำไปเพราะการถูกบังคับอันเป็นเรื่องของการข่มขู่ หรือมิได้กระทำไปเพราะความเข้าใจผิด

แต่ได้กระทำด้วยการตัดสินใจของตนเองโดยไม่มีปัจจัยอื่นมาทำให้ความประสงค์ที่แท้จริงนั้นเปลี่ยนแปลง

๔. ต้องการก่อให้เกิดผลในทางกฎหมาย จะต้องอยู่ที่เจตนาหรือความต้องการของผู้ทำนิติกรรมว่าต้องการมุ่งให้เกิดผลทางกฎหมายหรือไม่ มีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในทางกฎหมายหรือไม่

๕. เป็นผลผูกพันระหว่างบุคคล การทำนิติกรรมทำจากบุคคลความผูกพันทางกฎหมายหรือนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจึงเกิดระหว่างบุคคลเท่านั้น

๖. ผลนั้นก็คือความเคลื่อนไหวในสิทธิ ซึ่งอาจจะเป็นการ

๖.๑ การก่อให้เกิดสิทธิที่ยังไม่มี

๖.๒ การเปลี่ยนแปลงสิทธิที่เคยมีแล้วเป็นอย่างอื่น

๖.๓ โอนสิทธิที่เคยมีให้กับบุคคลอื่น เช่น การโอนสิทธิเรียกร้อง โอนสิทธิการรับจำนอง โอนสิทธิการเช่า เป็นต้น

๖.๔ สงวนสิทธิที่เคยมีให้เกิดความมั่นคง เช่น การค้ำประกัน การจำนอง เป็นต้น

๖.๕ ระงับสิทธิที่เคยมีหรือเคยก่อขึ้นไว้ การบอกเลิกสัญญา การบอกล้างโมฆียะกรรม

● องค์ประกอบของนิติกรรม

องค์ประกอบของนิติกรรม มี ๒ อย่าง ดังนี้

๒.๑ องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญ ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้แล้ว นิติกรรมก็จะไม่เกิด ได้แก่

๒.๑.๑ บุคคล บุคคลกระทำนิติกรรมได้ต้องมีความรู้สำนึกในสิ่งที่ตนกระทำ ต้องเป็นผู้รู้คิดรอบคอบ มีความสามารถดูแลผลประโยชน์ของตนเองได้

๒.๑.๒ วัตถุประสงค์ การทำนิติกรรมนั้นต้องเป็นการกระทำที่ "มุ่ง" ต่อผลอะไรสักอย่าง โดยการกระทำนั้นต้องมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์เสมอ

๒.๑.๓ แบบ เป็นวิธีการในการทำนิติกรรม

๒.๑.๔ เจตนา คือ มีการกระทำที่เกิดจากความต้องการโดยสมัครใจของผู้ทำนิติกรรมเอง

๒.๒ องค์ประกอบเสริม เป็นองค์ประกอบที่ผู้ทำนิติกรรมอาจกำหนดเพิ่มเติมเข้ามาในนิติกรรม ซึ่งเมื่อกำหนดเข้ามาแล้วก็จะกลายเป็นเนื้อหาส่วนหนึ่งของนิติกรรม ได้แก่

๒.๒.๑ เงื่อนไข คือ การนำเอาเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอนมากำหนดเกี่ยวกับความเป็นผลหรือสิ้นผลของนิติกรรม

๒.๒.๒ เงื่อนเวลา คือ การนำเอา "เวลา" อันเป็นเหตุการณ์ในอนาคตที่แน่นอนมากำหนดเกี่ยวกับความเป็นผลหรือสิ้นผลของนิติกรรม

- **การสอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่สัญญา**

ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่

จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลที่มายื่นคำขอ ตลอดจนความสมบูรณ์ของนิติกรรมเป็นลำดับแรก เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถในการใช้สิทธิของคู่สัญญาหรือผู้ยื่นคำขอ ว่ามีสิทธิและความสามารถตามที่จะมาขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ตามความประสงค์หรือไม่

"สิทธิ" คือ ประโยชน์ส่วนได้เสียที่กฎหมายรับรองและคุ้มครอง อันเป็นการผูกพันบุคคลผู้มีหน้าที่ให้กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อประโยชน์ผู้ทรงสิทธิ "สิทธิ" เป็น "ประโยชน์" เพราะเจ้าของสิทธิย่อมสามารถใช้สิทธิให้เป็นประโยชน์แก่ตนในทางต่าง ๆ ได้ กล่าวคือสามารถครอบครองใช้สอย จำหน่าย จ่ายโอน หรือจะทำอะไร ๆ ตามใจชอบได้ ถ้าหากการกระทำนั้นไม่ฝ่าฝืนกฎหมายและไม่ละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น

"ความสามารถของบุคคล" บุคคลมีสิทธิแล้วใช่ว่าจะทำอะไรตามใจชอบได้ทุกอย่างโดยไม่มีข้อกำหนด แต่บุคคลนั้นจะต้องมีความสามารถด้วย ซึ่งมี ๒ ประเภท ดังนี้

๑. ความสามารถในการถือสิทธิ หมายถึง ความสามารถของบุคคลที่จะเป็นเจ้าของสิทธิได้ ไม่ว่าจะเป็นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น บุคคลต่างด้าวไม่อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้ นอกจากจะมีกฎหมายพิเศษยกเว้นไว้ หรือมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้

๒. ความสามารถในการใช้สิทธิ หมายถึง ความสามารถในการที่บุคคลจะใช้สิทธิที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์แก่ตนเอง แต่ในเรื่องการใช้สิทธินี้กฎหมายกำหนดข้อจำกัดไว้มากมาย เพราะว่าการใช้สิทธิของแต่ละบุคคลอาจกระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลอื่นได้

"ความสมบูรณ์ของนิติกรรม" นิติกรรม หมายถึง การกระทำของบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวแห่งสิทธิ นิติกรรมจะมีผลสมบูรณ์ต้องกระทำให้ถูกหลักเกณฑ์ตามกฎหมายกำหนดไว้ คือ วัตถุประสงค์ของนิติกรรมไม่ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ไม่เป็นการพ้นวิสัย ไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน หากกระทำการฝ่าฝืนวัตถุประสงค์ดังกล่าว นิติกรรมนั้นเป็นโมฆะ คือเสียเปล่าไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ความสมบูรณ์ของนิติกรรมที่ทำขึ้นมี ๓ กรณี คือ

๑. กรณีที่นิติกรรมกระทำขึ้นถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดทุกประการ ย่อมสมบูรณ์มีผลใช้บังคับ

๒. กรณีนิติกรรมที่กระทำขึ้นมีข้อที่อาจเสื่อมเสียบางประการกฎหมายจึงเข้าคุ้มครองปกป้องสิทธิของฝ่ายที่เสียเปรียบ โดยกำหนดให้นิติกรรมนั้นมีผลสมบูรณ์ตลอดไปหรือสิ้นผลไป สุดแท้แต่ฝ่ายที่เสียเปรียบนั้นจะเลือก เรียกว่านิติกรรมที่เป็นโมฆียะ

๓. กรณีนิติกรรมที่กระทำขึ้นไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ จึงตกเป็นโมฆะ ซึ่งเหตุแห่งโมฆะกรรมอันเกิดจากวัตถุประสงค์ของนิติกรรม แบ่งเป็น ๓ กรณี

๓.๑ นิติกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

๓.๒ นิติกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย คือ ทำในสิ่งที่เป็นไปไม่ได้

๓.๓ นิติกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

- **ความแตกต่างระหว่างโมฆะกรรมกับโมฆียะกรรม**

โมฆะกรรม	โมฆียะกรรม
๑. เป็นการกระทำที่เสียเปล่ามาแต่ต้นไม่มีผลอย่างใดในกฎหมาย ๒. เสียเปล่าทันทีโดยไม่ต้องบอกล้าง ๓. ผู้มีส่วนได้เสียโดยทั่วไปมีสิทธิกล่าวอ้างความเสียเปล่าได้ เช่น เจ้าหนี้ ๔. ไม่อาจให้สัตยาบันได้ เพราะเป็นการกระทำที่เสียเปล่ามาแต่ต้น ๕. การกล่าวอ้างถึงความเสียเปล่าไม่มีกำหนดอายุความหรือกำหนดเวลา	๑. เป็นนิติกรรมที่มีผลใช้ได้จนกว่าจะถูกบอกล้าง ๒. เสียเปล่าเมื่อมีการบอกล้างให้ตกเป็นโมฆะ ๓. ผู้มีสิทธิบอกล้างได้ต้องเป็นบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ ผู้มีส่วนได้เสียทั่วไปไม่มีสิทธิบอกล้าง ๔. อาจให้สัตยาบันได้ ๕. มีกำหนดเวลาบอกล้าง ถ้าไม่บอกล้างภายในกำหนด เป็นอันหมดสิทธิ

- **บุคคลตามกฎหมาย**

"บุคคล" หมายถึง สิ่งซึ่งสามารถมีสิทธิและหน้าที่ได้ตามกฎหมาย แบ่งเป็น ๒ ประเภท

๑. บุคคลธรรมดา หมายถึง คนซึ่งมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย แต่จะมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายได้ก็ต่อเมื่อมีสภาพบุคคลแล้ว

๒. นิติบุคคล หมายถึง กลุ่มบุคคลหรือองค์กรซึ่งกฎหมายบัญญัติให้เป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่งที่ไม่ใช่บุคคลธรรมดาและมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย

- **บุคคลซึ่งกฎหมายคุ้มครองในการใช้สิทธิทำนิติกรรม**

บุคคลบางประเภทถูกข้อจำกัดโดยธรรมชาติหรือกฎหมายกำหนดความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรมไว้ ทำให้เกิดผลต่อนิติกรรมที่ทำไป ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องสอบสวนให้ได้ว่าบุคคลที่มาขอจดทะเบียนนั้นเป็นบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นผู้หย่อนความสามารถในการใช้สิทธิทำนิติกรรมหรือไม่ ผู้หย่อนความสามารถที่กฎหมายกำหนดไว้ในการควบคุมการทำนิติกรรมเพื่อประโยชน์ของบุคคลนั้น มี ๓ ประเภท คือ

๑. ผู้เยาว์
๒. คนไร้ความสามารถ
๓. คนเสมือนไร้ความสามารถ

ผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งมีอายุไม่ถึงยี่สิบปีบริบูรณ์ โดยจะพ้นจากภาวะผู้เยาว์และบรรลุนิติภาวะเมื่อมีอายุยี่สิบปีบริบูรณ์ หรือเมื่อทำการสมรสอายุสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรศาลอาจอนุญาตให้ทำการสมรสก่อนนั้นได้ (ม. ๑๙, ๒๐ และ ๑๔๔๘ ป.พ.พ.)

- **การทำนิติกรรมของผู้เยาว์**

ก. <u>ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน</u> ถ้าผู้เยาว์ได้ทำลงโดยไม่ได้รับความยินยอม นิติกรรมนั้นเป็นโมฆียะ (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

<u>เว้นแต่</u> นิติกรรมที่ผู้เยาว์สามารถทำได้โดยลำพังโดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม มีนิติกรรม ๓ ประเภท ดังนี้

๑. นิติกรรมที่เป็นคุณประโยชน์แก่ผู้เยาว์ฝ่ายเดียว คือ

๑.๑ นิติกรรมซึ่งได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง เช่น การรับให้ที่ดินที่มีผู้ให้โดยเสน่หาหรือรับทรัพย์สินตามพินัยกรรมอันไม่มีภาระติดพันใด (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)

๑.๒ นิติกรรมซึ่งทำให้ผู้เยาว์หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)

๒. นิติกรรมที่ผู้เยาว์ต้องทำเองเฉพาะตัว (ม. ๒๓ ป.พ.พ.) ตลอดจนผู้เยาว์ทำพินัยกรรมได้เมื่ออายุ ๑๕ ปีบริบูรณ์ (ม. ๒๕ ป.พ.พ.)

๓. นิติกรรมที่จำเป็นในการดำรงชีพของผู้เยาว์ตามสมควรและสมแก่ฐานานุรูป (ม. ๒๔ ป.พ.พ.)

ข. <u>นิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำได้ โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน</u> (ตาม ม. ๑๕๗๔ แห่ง ป.พ.พ.) มีดังนี้

๑. นิติกรรมเกี่ยวทรัพย์สินของผู้เยาว์บางประการที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองไม่อาจทำได้โดยลำพัง ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ดังนี้

๑.๑ ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

๑.๒ กระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพยสิทธิของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๑.๓ ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพยสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

๑.๔ จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้องที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพย์สินเช่นว่านั้นของผู้เยาว์ปลอดจากทรัพยสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น

๑.๕ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

๑.๖ ก่อข้อผูกพันใด ๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตามข้อ ๑.๑ ๑.๒ หรือ ๑.๓

๑.๗ ให้กู้ยืมเงิน

๑.๘ ให้โดยเสน่หา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้พอสมควรแก่ฐานานุรูปของผู้เยาว์

๑.๙ รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

๑.๑๐ ประกันโดยประการใด ๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ต้องถูกบังคับชำระหนี้หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น

๑.๑๑ นำทรัพย์สินไปแสวงผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๙๘/๔ (๑) (๒) หรือ (๓)

๑.๑๒ ประนีประนอมยอมความ

๑.๑๓ มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

หากฝ่าฝืนกระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่าให้เป็นโมฆะ ผลจะเป็นประการใดแล้วแต่เหตุที่จะอ้าง เช่น อ้างว่ากระทำฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย หรือแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนย่อมตกเป็นโมฆะ แต่ถ้าอ้างว่าผู้แทนโดยชอบธรรมกระทำโดยไม่มีอำนาจ นิติกรรมนั้นย่อมไม่สมบรูณ์หรือไม่มีผลใช้บังคับ เป็นต้น

๒. ถ้าในกิจการใดประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองรวมทั้งคู่สมรสหรือบุตร รวมถึงประโยชน์ในกิจการตามมาตรา ๑๕๗๖ ด้วยขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนจึงจะทำกิจการนั้นได้ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ (ฝ่าฝืนมีผลเป็นโมฆะ) (ม. ๑๕๗๕ ๑๕๗๖ และ ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.)

๓. กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้ปกครองไม่อาจทำได้โดยลำพังแล้ว ก็ไม่อาจให้ความยินยอมให้ผู้เยาว์เป็นผู้ทำเองได้ด้วย หาก

ฝ่าฝืนกระทำนิติกรรมไปย่อมมีผลไม่สมบรูณ์หรือตกเป็นโมฆะใช้ไม่ได้ นิติกรรมดังกล่าวข้างต้นจะกระทำได้ก็แต่โดยได้รับอนุญาตจากศาลเท่านั้น

ค. <u>กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมไม่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์</u> (นอกจาก ม. ๑๕๗๔, ๑๕๗๕, ๑๕๗๖ ป.พ.พ.) มีดังนี้

๑. กรณีที่ผู้โอนทรัพย์สินให้ผู้เยาว์โดยพินัยกรรมหรือโดยการให้โดยเสน่หาซึ่งมีเงื่อนไขว่าให้บุคคลอื่นนอกจากผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองเป็นผู้จัดการทรัพย์สินที่โอนให้จนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ กรณีเช่นนี้ผู้แทนโดยชอบธรรมไม่มีอำนาจจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สิน (ม. ๑๕๗๗ ป.พ.พ.)

๒. กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองสละมรดกและผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานนั้นสืบมรดกได้ตามสิทธิของตน ผู้ใช้อำนาจปกครองซึ่งสละมรดกนั้นไม่มีสิทธิในส่วนทรัพย์สินอันผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้สืบสันดานของตนได้รับมรดกมาในอันที่จะจัดการและใช้ทรัพย์สินที่ผู้เยาว์ได้รับมรดกมา (ม. ๑๖๑๖ ป.พ.พ.)

๓. ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้ปกครองต้องจัดการทรัพย์สินของผู้เยาว์ด้วยความระมัดระวังเช่นวิญญูชนจะพึงกระทำ จะจัดการตามอำเภอใจให้เสียหายมิได้ (ม. ๑๕๗๑ ป.พ.พ.)

๔. ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้ปกครองจะทำหนี้ที่บุตรจะต้องทำเองโดยมิได้รับความยินยอมของบุตรไม่ได้ (เป็นหนี้ที่ต้องอาศัยความรู้ความสามารถพิเศษของผู้เยาว์ เช่น สัญญารับจ้างร้องเพลง แสดงภาพยนตร์ เป็นต้น) (ม. ๑๕๗๒ ป.พ.พ.)

- **ประเภทผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์** มี ๒ ประเภท คือ

๑. ผู้ใช้อำนาจปกครอง ได้แก่ บิดามารดาเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองร่วมกัน ยกเว้นบางกรณีที่อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาเพียงฝ่ายเดียว บิดาหรือมารดาฝ่ายนั้นย่อมเป็นผู้แทนโดยชอบธรรมของบุตรผู้เยาว์

๒. ผู้ปกครอง แต่งตั้งโดยคำสั่งศาล มีขึ้นได้ใน ๒ กรณี

๒.๑ ผู้เยาว์ไม่มีบิดามารดา (หมายถึง ตายหรือไม่ปรากฏ)

๒.๒ บิดามารดาถูกถอนอำนาจปกครองตามที่บัญญัติไว้ในบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- **การสอบสวนสิทธิและความสามารถของผู้เยาว์**

- ผู้เยาว์ เป็นผู้ยังไม่บรรลุนิติภาวะอยู่ในความดูแลของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง นิติกรรมที่ผู้เยาว์ไม่สามารถทำได้ด้วยตนเองต้องให้ผู้แทนโดยชอบธรรมทำนิติกรรมแทน เว้นแต่นิติกรรม ตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่ง ป.พ.พ. ผู้ใช้อำนาจปกครองจะทำไม่ได้ต้องขออนุญาตจากศาลก่อน

- การยื่นคำขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองเพื่อทำการแทนผู้เยาว์ โดยทำคำขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์ (ท.ด. ๙) ต้องให้บิดามารดายื่นคำขอร่วมกัน เว้นแต่อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาในกรณีดังนี้

๑. บิดาหรือมารดาตาย

๒. ไม่แน่นอนว่าบิดาหรือมารดามีชีวิตอยู่หรือตาย

๓. บิดาหรือมารดาถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

๔. บิดาหรือมารดาต้องเข้ารักษาตัวในโรงพยาบาลเพราะจิตฟั่นเฟือน

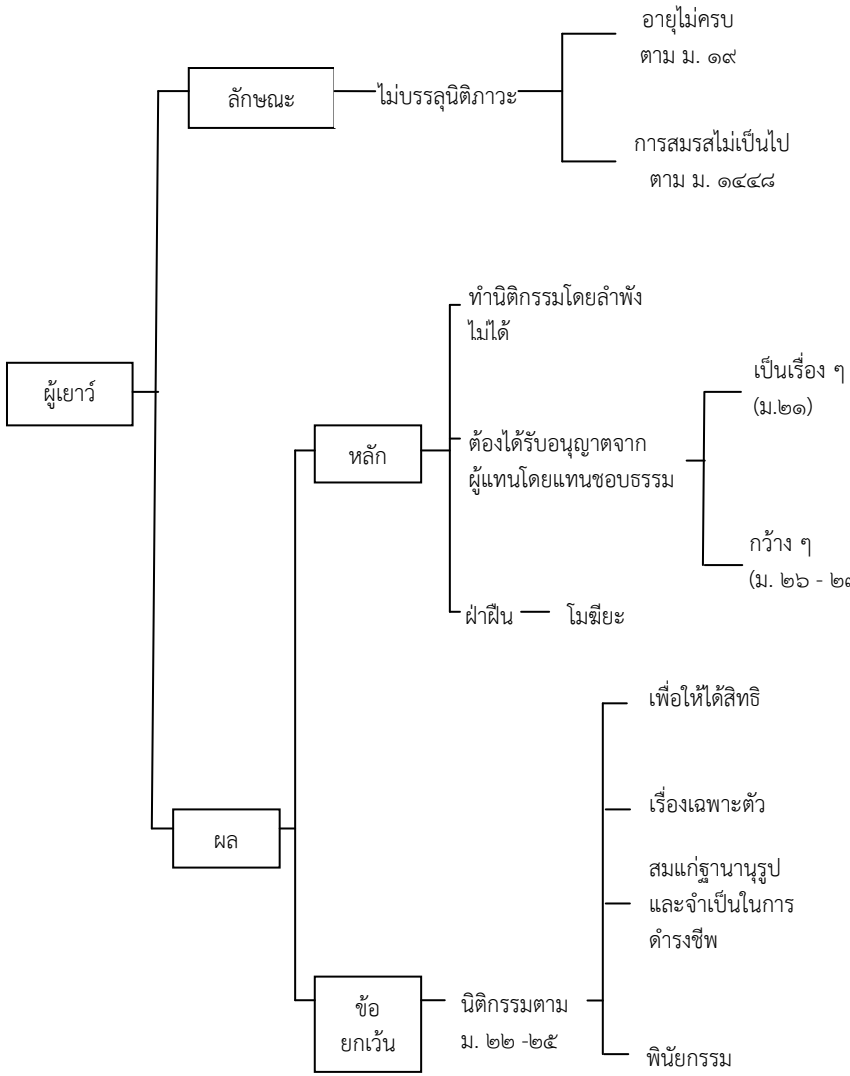
๕. ศาลสั่งให้อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดา

อำนาจปกครองอยู่กับมารดาในกรณีที่บุตรเกิดจากหญิงที่ไม่ได้มีการสมรสกับชายและยังไม่ได้เป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย

- กรณีผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์จะต้องมาให้ถ้อยคำว่าตนอยู่ในความปกครองและยินยอมให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมแทนตน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลว. ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕)

- กรณีผู้เยาว์รับให้ที่ดิน ถ้าผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป สามารถทำเองได้ แต่ถ้าผู้เยาว์อายุไม่ถึง ๗ ปี ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน

แผนภูมิการทำนิติกรรมของผู้เยาว์



- **สรุปการทำนิติกรรมของผู้เยาว์**

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
<u>ผู้เยาว์</u> ผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งมีอายุไม่ถึงยี่สิบปีบริบูรณ์ <u>เว้นแต่</u> ทำการสมรสเมื่ออายุสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว	- ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน - ประเภทนิติกรรม มีดังนี้ ๑. ขาย (ผู้เยาว์ซื้อ) ๒. ขายฝาก (กรณีผู้เยาว์รับซื้อฝากจำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของราคาตลาดทรัพย์นั้น) ๓. กรรมสิทธิ์รวม (ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)) ๔. เวนคืน (กรณีมีการรังวัดแบ่งเวนคืน)	๑. ถ้าได้รับคำยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ ๒. กรณีไม่มีคำยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๕. จำนอง (กรณีผู้เยาว์รับจำนองลำดับแรก จำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินกึ่งของราคาตลาดของทรัพย์นั้น) ๖. เช่า (ผู้เยาว์เช่า) ๗. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีผู้เยาว์เป็นผู้ได้รับสิทธิ) ๘. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านรังวัด)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	- นิติกรรมที่ผู้เยาว์สามารถทำได้โดยลำพังโดยไม่จำเป็น ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม มีดังนี้ ๑. ให้ (กรณีผู้เยาว์รับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน/มีภาระผูกพันอยู่) ๒. กรรมสิทธิ์รวม (ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน) ๓. มรดก (ผู้เยาว์รับมรดก) ๔. โอนชำระค่าหุ้น ๕. โอนตามคำสั่งศาล	๑. กรณีผู้เยาว์อายุ ๗ ปีขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนได้ ๒. กรณีผู้เยาว์อายุต่ำกว่า๗ปี พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้แทนโดยชอบธรรมมาทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๖. จำนอง (ผู้เยาว์ไถ่ถอนจากจำนอง)	
	- นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์บางประการที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองไม่อาจทำได้โดยลำพัง ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (นิติกรรมที่มีผลเป็นการจำหน่าย จ่ายโอน การก่อตั้งสิทธิและนิติกรรมที่ทำให้ผู้เยาว์เสียสิทธิ) มีดังนี้ ๑. ขาย (ผู้เยาว์ขาย)	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมาประกอบการจดทะเบียน ๒. กรณีไม่มีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนได้

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๒. ขายฝาก (ผู้เยาว์ขายฝาก หรือเป็นผู้รับซื้อฝากกรณีจำนวนเงินที่รับซื้อฝากเกินกึ่งราคาตลาดของทรัพย์นั้น) ๓. ให้ (ผู้เยาว์ให้ หรือกรณีรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น) ๔. กรรมสิทธิ์รวม (ผู้เยาว์ให้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือกรณีผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น กรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนด	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	ห้ามขาย, กรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น ๕. มรดก (ผู้เยาว์สละมรดก) ๖. แลกเปลี่ยน ๗. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ๘. จำนอง (ผู้เยาว์จำนอง หรือกรณีผู้เยาว์รับจำนองมิใช่การจำนองลำดับแรกและจำนวนเงินที่รับจำนองเกินกึ่งราคาตลาดของทรัพย์นั้น) ๙. เช่า (ผู้เยาว์ให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี) ๑๐. บรรยายส่วน	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๑. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีผู้เยาว์เป็นผู้ให้สิทธิกับบุคคลอื่น หรือผู้เยาว์จดทะเบียนยกเลิกสิทธิ) ๑๒. ห้ามโอน (ผู้เยาว์รับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) หรือ (ผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน) ๑๓. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านรังวัด) ๑๔. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม, แบ่งให้, แบ่งขาย	

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑. ขาย - ผู้เยาว์ขาย	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์ซื้อ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๒. ขายฝาก - ผู้เยาว์ขายฝาก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับซื้อฝาก	ผู้เยาว์รับซื้อฝากจำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นทำได้ (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๓. ให้ - ผู้เยาว์ให้	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๘) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับให้โดยมีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนองภาระจำยอม เป็นต้น	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๔. กรรมสิทธิ์รวม -ผู้เยาว์ให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑), (๘) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
-ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
-ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- ผู้เยาว์ขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๕. มรดก - ผู้เยาว์รับมรดก	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์สละมรดก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม และขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์ทำพินัยกรรม	ผู้เยาว์ทำได้เมื่อมีอายุ ๑๕ ปีบริบูรณ์ (ม. ๒๕ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก	ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ (ม. ๑๗๑๘ (๑) ป.พ.พ.) แต่หากศาลมีคำสั่งตั้งผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก ก่อนดำเนินการให้สอบถามศาลโดยระบุให้ชัดเจนว่า คำสั่งศาลดังกล่าวมีคำสั่งตั้งผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกโดยให้ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
	อำนาจปกครองดำเนินการแทนผู้เยาว์ หรือศาลมีคำสั่งตั้งผู้แทนโดยชอบธรรม หรือผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก หากศาลแจ้งยืนยันมาประการใดก็ให้ดำเนินการต่อไป
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้เนื่องจากมีฐานะเสมือนบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว (ม. ๒๗ วรรคสอง ป.พ.พ.)
๘. โอนตามกฎหมาย	เฉพาะกรณีมีกฎหมายกำหนดให้ทรัพย์ของผู้เยาว์ตกเป็นของผู้รับโอน
๙. ลงชื่อคู่สมรส/ แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ผู้เยาว์ทำได้ เมื่อผู้เยาว์ทำการสมรสโดยถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งถือว่าบรรลุ นิติภาวะโดยการสมรส (ม. ๒๐ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑๐. โอนตามคำสั่งศาล	ทำได้โดยพิจารณาจากคำสั่งศาล และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๑. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๘) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๒. เวนคืน - กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน แล้วผู้เยาว์ตกลงขายที่ดิน	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น (ม. ๑๑ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของผู้เยาว์	เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้ว ตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๓. จำนอง - ผู้เยาว์จำนอง	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์รับจำนอง	ผู้เยาว์รับจำนองลำดับแรกจำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นทำได้ (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
- ผู้เยาว์ไถ่ถอนจากจำนอง	ผู้เยาว์ทำได้โดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.)
๑๔. เช่า - ผู้เยาว์ให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๕) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์เช่า	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๕. บรรยายส่วน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑๖. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ	
- ผู้เยาว์เป็นผู้ให้สิทธิกับบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๓) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์เป็นผู้ได้รับสิทธิ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
- ผู้เยาว์จดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของผู้เยาว์
๑๗. ห้ามโอน - ผู้เยาว์รับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ. และหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลว. ๓๑ พ.ค. ๒๕๓๔)
- ผู้เยาว์รับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.)
๑๘. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม (ม. ๒๒ ป.พ.พ.) แต่หากรังวัดแล้วมีการคัดค้าน ต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)
๑๙. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๗๒ (๑), (๘), (๑๒) และ ม. ๒๑ ป.พ.พ.)

- **การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ**

- คนไร้ความสามารถ ได้แก่ บุคคลวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและต้องอยู่ในความอนุบาลของผู้อนุบาล (บุคคลวิกลจริตมิได้หมายเฉพาะถึงบุคคลผู้มีจิตผิดปกติเท่านั้น แต่หมายรวมถึงบุคคลที่มีกิริยาอาการผิดปกติเพราะสติวิปลาส คือขาดความรำลึก ขาดความรู้สึกและขาดความรู้สึกรับผิดชอบด้วย เพราะบุคคลดังกล่าวไม่สามารถประครองกิจการของตนหรือประกอบกิจส่วนตัวได้ทีเดียว)

- คนไร้ความสามารถไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือแม้จะได้รับความยินยอมจากผู้อนุบาลให้ทำนิติกรรม ก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ หากฝ่าฝืนกระทำไปย่อมตกเป็นโมฆียะ การทำนิติกรรมต้องให้ผู้อนุบาลเป็นผู้ทำแทน

- ผู้อนุบาลที่ศาลจะมีคำสั่งแต่งตั้งมี ๔ ประเภท คือ

๑. ผู้ใช้อำนาจปกครอง ในกรณีที่คนไร้ความสามารถยังเป็นผู้เยาว์อยู่

๒. บิดามารดา ในกรณีที่คนไร้ความสามารถได้บรรลุนิติภาวะแล้วแต่ไม่มีคู่สมรส

๓. สามีหรือภริยา ในกรณีที่คนไร้ความสามารถได้ทำการสมรสโดยมีสามีหรือภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่

๔. บุคคลอื่น นอกจาก ๓ กรณีแรก

- **อำนาจในการทำนิติกรรมของผู้อนุบาลเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถ**

๑. <u>กรณีศาลตั้งบิดามารดาเป็นผู้อนุบาล</u> (บุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคหนึ่ง ป.พ.พ.

๒. <u>กรณีศาลตั้งบิดามารดาเป็นผู้อนุบาล</u> (บุตรบรรลุนิติภาวะแล้ว) ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคหนึ่ง ประกอบ ม. ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.

๓. <u>กรณีศาลตั้งบุคคลอื่น</u> (ไม่ใช่บิดามารดาหรือคู่สมรส) เป็นผู้อนุบาล ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๘ วรรคสอง ประกอบ ม. ๑๕๙๘/๓ ป.พ.พ.

กรณี ๑. - ๓. กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองแล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม จึงนำ ม. ๑๕๗๔ ป.พ.พ. มาใช้บังคับ ดังนั้น นิติกรรมต่อไปนี้ผู้อนุบาลต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนเช่นเดียวกับผู้เยาว์ ได้แก่

๑) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

๒) กระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพยสิทธิของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๓) ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

๔) จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้อง ที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพยสิทธิเช่นว่านั้นของผู้เยาว์ปลอดจากทรัพยสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น

๕) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

๖) ก่อข้อผูกพันใด ๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตาม ๑) ๒) หรือ ๓)

๗) ให้กู้ยืมเงิน

๘) ให้โดยเสน่หา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้พอสมควรแก่ฐานานุรูปของผู้เยาว์

๙) รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพันหรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

๑๐) ประกันโดยประการใด ๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ ต้องถูกบังคับชำระหนี้ หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น

๑๑) นำทรัพย์สินไปแสวงหาผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๙๘/๔ (๑) (๒) หรือ (๓)

๑๒) ประนีประนอมยอมความ

๑๓) มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

๔. <u>กรณีศาลตั้งสามีหรือภรรยาเป็นผู้อนุบาล</u> ตาม ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.

กฎหมายให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้อำนาจปกครองมาใช้บังคับโดยอนุโลม และ ม. ๑๕๙๘/๑๖ ป.พ.พ. ให้คู่สมรสที่เป็นผู้อนุบาลมีอำนาจจัดการ สินส่วนตัวของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง และอำนาจจัดการสินสมรสแต่ผู้เดียวแต่การจัดการสินส่วนตัวของผู้ไร้ความสามารถและสินสมรสต่อไปนี้ คู่สมรสนั้นจะจัดการไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลก่อน รวม ๘ ประการ ตาม ม. ๑๔๗๖ ป.พ.พ. คือ

๔.๑ ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

๔.๒ ก่อตั้งหรือกระทำให้สุดสิ้นลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

๔.๓ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

๔.๔ ให้กู้ยืมเงิน

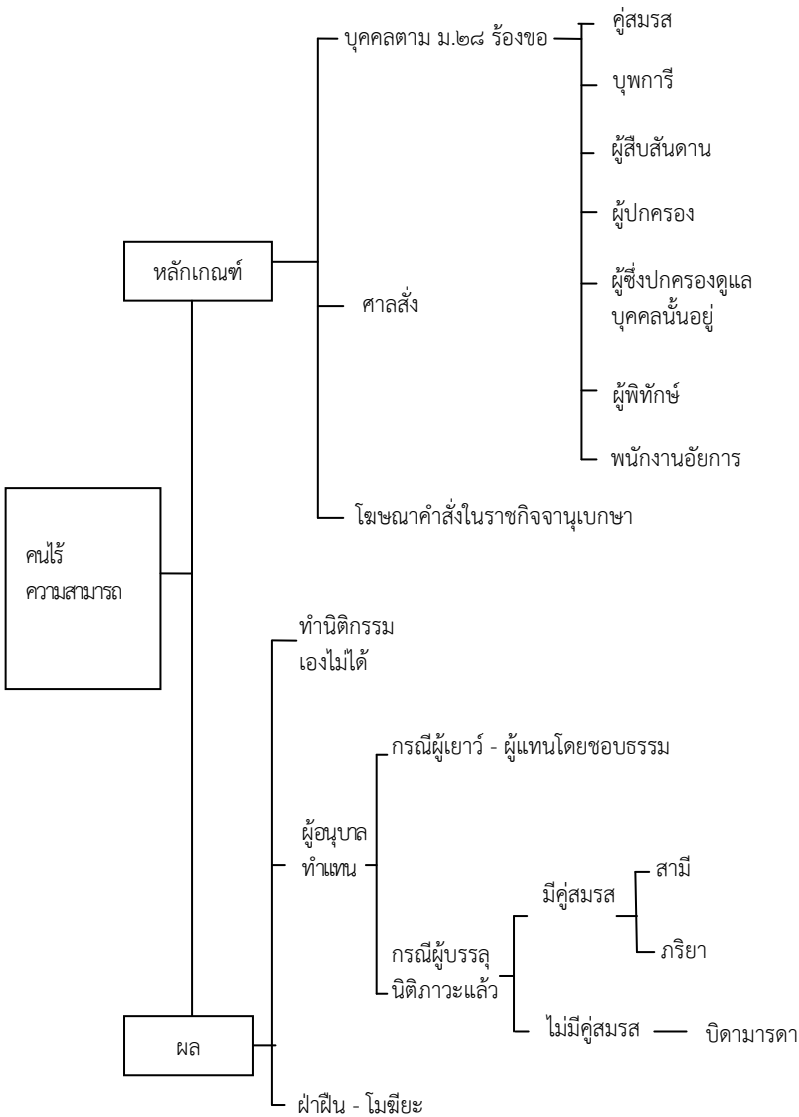
๔.๕ ให้โดยเสน่หา เว้นแต่การให้ที่พอควรแก่ฐานานุรูปของครอบครัวเพื่อการกุศล เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา

๔.๖ ประนีประนอมยอมความ

๔.๗ มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

๔.๘ นำทรัพย์สินไปเป็นประกันหรือหลักประกันต่อเจ้าพนักงานหรือศาล

แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ



- **สรุปการทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ**

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
<u>คนไร้ความสามารถ</u> คนไร้ความสามารถได้แก่ บุคคลวิกลจริตที่ศาลได้มีคำสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและต้องอยู่ในความอนุบาลของผู้อนุบาล (บุคคลวิกลจริตมิได้หมายเฉพาะถึงบุคคลผู้มีจิตผิดปกติเท่านั้น แต่หมายรวมถึงบุคคลที่มีกิริยาอาการผิดปกติเพราะสติวิปลาส คือขาดความรำลึก ขาดความรู้สึก และขาดความรู้สึกรับผิดชอบด้วย เพราะบุคคลดังกล่าว	- คนไร้ความสามารถไม่สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง หรือแม้จะได้รับความยินยอมจากผู้อนุบาลให้ทำนิติกรรมก็ไม่สามารถทำนิติกรรมได้ การทำนิติกรรมต้องให้ผู้อนุบาลเป็นผู้ทำแทน มีดังนี้ ๑. ขาย (คนไร้ความสามารถซื้อ) ๒. ขายฝาก (คนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก) ๓. ให้ (คนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพันหรือกรณีรับให้ที่มีภาระ	๑.พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลและผู้อนุบาลต้องมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ ๒. กรณีไม่มีคำสั่งศาลและผู้อนุบาลมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ (หากมีการจดทะเบียนไปนิติกรรมนั้นจะเป็นโมฆียะตาม ม.๒๙ ป.พ.พ.)

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
ไม่สามารถประครองกิจการของตนหรือประกอบกิจส่วนตัวได้ทีเดียว)	ผูกพันอยู่ เช่น จำนองภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน) ๔. กรรมสิทธิ์รวม (คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไข หรือค่าภาระติดพันหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)) ๕. มรดก (คนไร้ความสามารถรับมรดก) ๖. ลงชื่อคู่สมรส ๗. โอนตามคำสั่งศาล ๘. เวนคืน (กรณีมีการรังวัดแบ่งเวนคืน)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๙. จำนอง (คนไร้ความสามารถไถ่ถอนจากจำนอง) ๑๐. เช่า (คนไร้ความสามารถเช่า) ๑๑. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันใอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีคนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ) ๑๒. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาล) ๑๓. สอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านหรือการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	- นิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของคนไร้ความสามารถบางประการที่ผู้อนุบาลไม่อาจทำได้โดยลำพังต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน มีดังนี้ ๑. ขาย (คนไร้ความสามารถขาย) ๒. ขายฝาก (คนไร้ความสามารถขายฝาก) ๓. ให้ (คนไร้ความสามารถให้ หรือรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นต้น)	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลพร้อมทั้งมีคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมาประกอบการจดทะเบียนและผู้อนุบาลต้องมาดำเนินการแทนคนไร้ความสามารถ ๒. กรณีไม่มีคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้อนุบาลและคำพิพากษาศาลในเรื่องนั้นมาพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนได้

ประเภทของบุคคล	ความสามารถในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๔. กรรมสิทธิ์รวม (คนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือขอถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนแต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น) ๕. มรดก (คนไร้ความสามารถสละมรดก) ๖. แลกเปลี่ยน ๗. โอนชำระค่าหุ้น ๘. แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๙. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ๑๐. จำนอง (คนไร้ความสามารถจำนอง) ๑๑. เช่า (คนไร้ความสามารถให้เช่า) ๑๒. บรรยายส่วน ๑๓. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ (กรณีคนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิบุคคลอื่น หรือจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ)	

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๑๔. ห้ามโอน (คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.) (กรณีบุคคลอื่นนอกจากคู่สมรสเป็นผู้อนุบาล) หรือรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน) ๑๕. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านรังวัด) ๑๖. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	

- **การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๑. ขาย - คนไร้ความสามารถขาย	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถซื้อ	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๒. ขายฝาก - คนไร้ความสามารถขายฝาก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก	- กรณีผู้อนุบาลเป็นคู่สมรส ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีผู้อนุบาลเป็นบุคคลอื่นรับซื้อฝาก จำนวนเงินที่รับซื้อฝากต้องไม่เกินกึ่งราคา

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
	ตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ม. ๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) ทำได้ต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้น ต้องขออนุญาตศาลก่อน และต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และมาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๓. ให้ - คนไร้ความสามารถให้	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๕) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๘) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับให้ กรณีที่มีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - คนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวม ไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้)	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาล ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	
- คนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๕. มรดก - คนไร้ความสามารถรับมรดก	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถสละมรดก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถทำพินัยกรรม	คนไร้ความสามารถทำพินัยกรรมไม่ได้ เนื่องจากเป็นบุคคลที่ไม่สามารถประกอบกิจการส่วนตัวได้ (ม. ๑๗๐๔ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดก	คนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ เนื่องจากขาดความสามารถในการเป็นผู้จัดการมรดก (ม. ๑๗๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๘. ลงชื่อคู่สมรส/ แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส - ลงชื่อคู่สมรส	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อนและให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๒) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๙. โอนตามคำสั่งศาล	กรณีเป็นผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๐. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๕) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๘) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๑. เวนคืน - กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนแล้วคนไร้ความสามารถตกลงขายที่ดิน	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น (ม. ๑๑ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของคนไร้ความสามารถ	เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้ว ตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ หากมีการรังวัดแบ่งเวนคืนทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน และต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๒. จำนอง - คนไร้ความสามารถจำนอง	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถรับจำนอง	- กรณีผู้อนุบาลเป็นคู่สมรสทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาล สามารถรับจำนองลำดับแรกจำนวนเงินที่รับจำนองต้องไม่เกินกึ่งราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
	(ม.๑๕๙๘/๔ (๒) ป.พ.พ.) ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน แต่หากไม่เป็นตามกรณีดังกล่าวข้างต้นต้องขออนุญาตศาลก่อนและให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๑๑) และ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถไถ่ถอนจำนอง	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๓. เช่า - คนไร้ความสามารถให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๓) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๕) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเช่า	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๖) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
๑๕. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ - คนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๒) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ	ทำได้โดยต้องให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๒) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๖. ห้ามโอน - คนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.)	- กรณีสามีภรรยาเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ ป.พ.พ.) - กรณีบุคคลอื่นเป็นผู้อนุบาลทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๗๔ (๙) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของคนไร้ความสามารถ
- คนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒)) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)
๑๗. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด	ทำได้โดยให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๕ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.) แต่หากรังวัดแล้วมีการคัดค้าน ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๖) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑๒) ป.พ.พ.)
๑๙. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๔๗๖ (๑), (๕), (๖) หรือ ม. ๑๕๗๔ (๑), (๘), (๑๒) ป.พ.พ.) และให้ผู้อนุบาลทำแทน (ม. ๑๕๙๘/๑๖ หรือ ม. ๑๕๙๘/๑๘ ป.พ.พ.)

- **ความสามารถในการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ**

คนเสมือนไร้ความสามารถ คือ บุคคลที่ศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความดูแลของผู้พิทักษ์ เนื่องจากบุคคลนั้นมีกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบหรือประพฤติสุรุ่ยสุร่ายเสเพลเป็นอาจิณหรือติดสุรายาเมา หรือมีเหตุอื่นใดทำนองเดียวกันนั้นจนไม่สามารถจะจัดการงานโดยตนเองได้ หรือจัดกิจการไปในทางที่อาจจะเสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเอง หรือครอบครัว

คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีต่อไปนี้จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนมิฉะนั้นเป็นโมฆียะ (ตาม ม. ๓๔ ป.พ.พ.) คือ

๑. นำทรัพย์สินไปลงทุน

๒. รับคืนทรัพย์สินที่ไปลงทุน ต้นเงินหรือทุนอย่างอื่น

๓. กู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงิน ยืมหรือให้สังหาริมทรัพย์อันมีค่า

๔. รับประกันโดยประการใด ๆ อันมีผลให้ตนเองถูกบังคับชำระหนี้

๕. เช่าหรือให้เช่าสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่ากำหนดหกเดือน หรืออสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปี

๖. ให้โดยเสน่หา เว้นแต่การให้ที่พอสมควรแก่ฐานานุรูปเพื่อการกุศล การสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา

๗. รับการให้โดยเสน่หาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสน่หา

๘. ทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อจะได้มาหรือปล่อยไปซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือในสังหาริมทรัพย์อันมีค่า

๙. ก่อสร้างหรือดัดแปลงโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือซ่อมแซมอย่างใหญ่

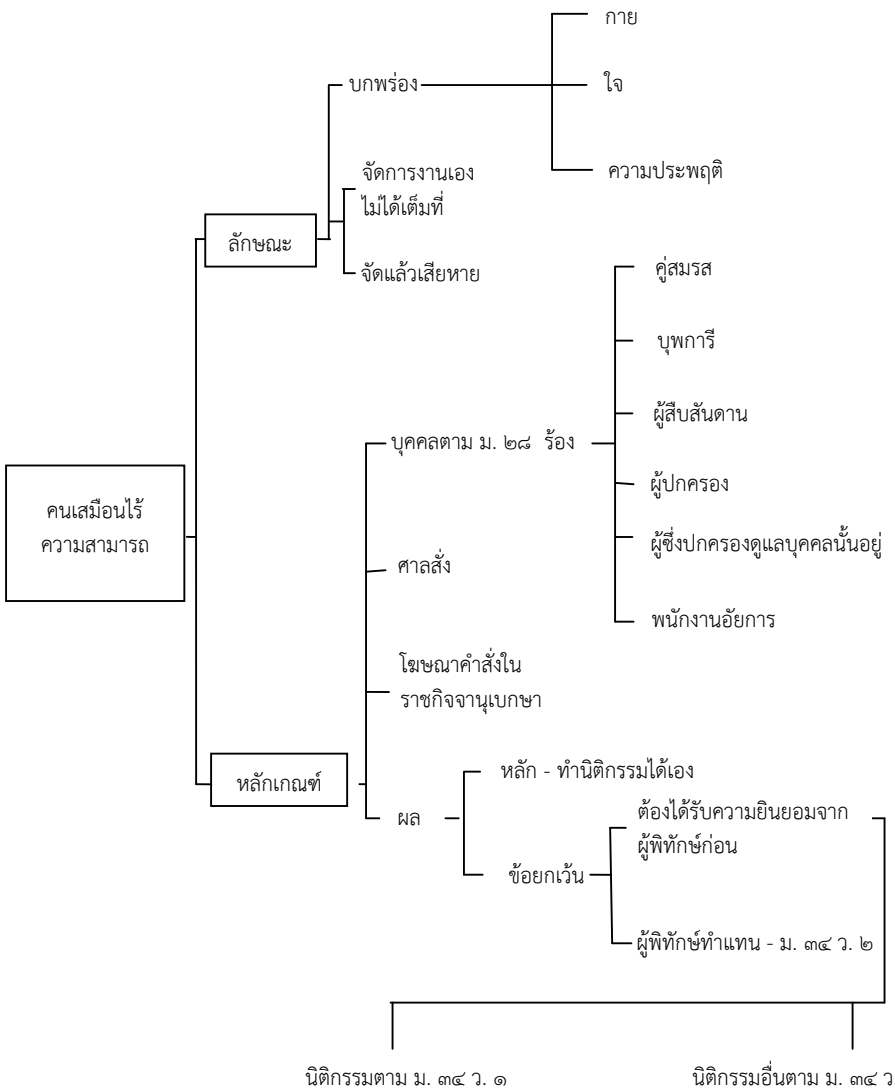
๑๐. เสนอคดีต่อศาลหรือดำเนินกระบวนพิจารณาใด ๆ เว้นแต่การร้องขอต่อศาลกรณีผู้พิทักษ์ไม่ยอมให้กระทำการตามข้อ ๑. - ๑๑. โดยปราศจากเหตุอันควร (ตาม ม. ๓๕ ป.พ.พ.) หรือการร้องขอถอนผู้พิทักษ์

๑๑. ประนีประนอมยอมความหรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการวินิจฉัย

ในบางกรณีนอกจากกิจการข้างต้นซึ่งคนเสมือนไร้ความสามารถจัดการได้เอง แต่อาจจัดการไปในทางที่เสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเองหรือครอบครัว ศาลอาจสั่งให้คนเสมือนไร้ความสามารถต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนจึงจะทำการนั้นได้ก็ได้

ผู้พิทักษ์ไม่มีอำนาจทำกิจการแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ (มีแต่อำนาจให้ความยินยอมในกิจการตาม ๑. - ๑๑. เท่านั้น) เว้นแต่กรณีคนเสมือนไร้ความสามารถไม่สามารถทำการอย่างใดอย่างหนึ่งได้ด้วยตนเองเพราะเหตุมีกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ ศาลจะสั่งให้ผู้พิทักษ์เป็นผู้มีอำนาจกระทำการนั้นแทนคนเสมือนไร้ความสามารถก็ได้ โดยกฎหมายกำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้อนุบาลมาใช้บังคับกรณีนี้โดยอนุโลม

แผนภูมิการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ



- **สรุปการทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถ**

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
<u>คนเสมือนไร้ความสามารถ</u> คนเสมือนไร้ความสามารถ คือ บุคคลที่ศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ และให้อยู่ในความดูแลของผู้พิทักษ์ เนื่องจากบุคคลนั้นมีกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ หรือประพฤติสุรุ่ยสุร่ายเสเพลเป็นอาจิณ หรือติดสุรายาเมา หรือมีเหตุอื่นใดทำนองเดียวกันนั้น	- คนเสมือนไร้ความสามารถสามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน นิติกรรมที่สามารถทำได้ด้วยตนเอง มีดังนี้ ๑. มรดก (คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดก) ๒. เวนคืน (กรณีมี พ.ร.บ. เวนคืนที่ดินของคนเสมือนไร้ความสามารถ)	- พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องมีคำยินยอมจากผู้พิทักษ์

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
จนไม่สามารถจะจัดการงานโดยตนเองได้หรือจัดกิจการไปในทางที่อาจจะเสื่อมเสียแก่ทรัพย์สินของตนเองหรือครอบครัว	๔. โอนตามคำสั่งศาล ๕. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านรังวัด)	
	- นิติกรรมที่คนเสมือนไร้ความสามารถจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน มีดังนี้ ๑. ขาย ๒. ขายฝาก ๓. ให้ ๔. กรรมสิทธิ์รวม ๕. แลกเปลี่ยน ๖. โอนชำระค่าหุ้น ๗. ลงชื่อคู่สมรส/แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ๘. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ได้เมื่อมีคำยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ๒. กรณีไม่มีคำยินยอมจากผู้พิทักษ์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน

ประเภทของบุคคล	ความสามารถ ในการทำนิติกรรม	การจดทะเบียน
	๙. จำนอง ๑๐. เช่า (เกินกว่า ๓ ปี) ๑๑. บรรยายส่วน ๑๒. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ ๑๓. ห้ามโอน (คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่นต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ และกรณีรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอนต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และต้องขออนุญาตศาลก่อน) ๑๔. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีมีการคัดค้านการรังวัด) ๑๕. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย ๑๖. สละมรดก (ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และขออนุญาตศาลก่อนด้วย)	

- **การทำนิติกรรมของคนเสมือนไร้ความสามารถแต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑. ขาย - คนเสมือนไร้ความสามารถขาย	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถซื้อ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๒. ขายฝาก - คนเสมือนไร้ความสามารถขายฝาก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับซื้อฝาก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๓. ให้ - คนเสมือนไร้ความสามารถให้	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๖) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้ กรณีที่มีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๗) ป.พ.พ.)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - คนเสมือนไร้ความสามารถให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๖) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- คนเสมือนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน เงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน เช่น ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๗) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถขอถือกรรมสิทธิ์รวม โดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๕. มรดก - คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดก	ทำได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์
- คนเสมือนไร้ความสามารถสละมรดก	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถทำพินัยกรรม	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ฎีกา ๑๗๗/๒๕๒๘)
- คนเสมือนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดก	คนเสมือนไร้ความสามารถเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ (ม. ๑๗๑๘ ป.พ.พ.)
๖. แลกเปลี่ยน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๗. โอนชำระค่าหุ้น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๑) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๘. ลงชื่อคู่สมรส/ แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
๙. โอนตามคำสั่งศาล	ทำได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน
๑๐. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๖) ป.พ.พ.)
๑๑. เวนคืน - กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนแล้วคนเสมือนไร้ความสามารถตกลงซื้อขายที่ดิน	ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำสัญญาซื้อขายมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น โดยสามารถทำได้ด้วยตนเองไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของคนเสมือนไร้ความสามารถ	เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนแล้ว ตาม ม. ๑๖ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยสามารถทำได้ด้วยตนเองไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้พิทักษ์
๑๒. จำนอง - คนเสมือนไร้ความสามารถจำนอง	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๔) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับจำนอง	สัญญาจำนองต้องมีสัญญาประธาน คือ สัญญากู้ยืมเงินที่ผู้เสมือนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้กู้ยืมเงิน ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๓) ป.พ.พ.)
๑๓. เช่า - คนเสมือนไร้ความสามารถให้เช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๕) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- คนเสมือนไร้ความสามารถเช่าเกินกว่า ๓ ปี	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๕) ป.พ.พ.)
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๑๑) ป.พ.พ.)
๑๕. ภาระจำยอม/สิทธิเก็บกิน/สิทธิเหนือพื้นดิน/สิทธิอาศัย/ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์/บุริมสิทธิ - คนไร้ความสามารถเป็นผู้ให้สิทธิกับบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถเป็นผู้ได้รับสิทธิ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)
- คนไร้ความสามารถจดทะเบียนยกเลิกสิทธิ	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) ป.พ.พ.)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของ คนเสมือนไร้ความสามารถ
๑๖. ห้ามโอน - คนเสมือนไร้ความสามารถรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังบุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๗) ป.พ.พ.)
- คนเสมือนไร้ความสามารถรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ และต้องขออนุญาตศาลก่อน (ม. ๑๖๑๑ (๒) ป.พ.พ.)
๑๗. สอบเขต แบ่งแยกในนามเดิม และรวมโฉนด (กรณีไม่มีการคัดค้านการรังวัด)	ทำได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์
๑๘. แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย (กรณีมีการคัดค้านการรังวัด) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งให้ แบ่งขาย	ทำได้โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน (ม. ๓๔ (๘) หรือ (๑๑) ป.พ.พ.)

- **การทำนิติกรรมของนิติบุคคล**

นิติบุคคล คือ บุคคลตามกฎหมายที่กฎหมายสมมติขึ้นและรับรองให้มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่บางอย่างซึ่งบุคคลธรรมดามีอยู่นั้น นิติบุคคลจะมีไม่ได้ เช่น สิทธิในด้านครอบครัว สิทธิในทางการเมือง เป็นต้น

- **ประเภทของนิติบุคคล**

นิติบุคคลแบ่งตามอำนาจของกฎหมายที่ก่อตั้งขึ้นได้เป็น ๒ ประเภท คือ นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ๆ

๑. นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่

๑.๑ ห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียน ซึ่งแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท ได้แก่ ห้างหุ้นส่วนสามัญ และห้างหุ้นส่วนจำกัด

- ห้างหุ้นส่วนสามัญ คือ สัญญาซึ่งบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปตกลงเข้ากันเพื่อกระทำกิจการร่วมกัน ด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรจะพึงได้แต่กิจการนั้นและเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนแล้ว จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล นับเป็นบุคคลหนึ่งต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนจะเป็นหุ้นส่วนประเภทไม่จำกัดความรับผิดทั้งหมด

- ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือ ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียนโดยมีผู้ถือหุ้นส่วนสองประเภท คือ หุ้นส่วนจำกัดความรับผิด และหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด

๑.๒ บริษัทจำกัด คือ บริษัทที่ตั้งขึ้นด้วยการแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน โดยมีผู้ถือหุ้น ๓ คนขึ้นไป และผู้ถือหุ้นทุกคนต่างรับผิดจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ และบริษัทจำกัดนี้กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนซึ่งเมื่อจดทะเบียนแล้วก็จะมีสภาพเป็นนิติบุคคล

๑.๓ สมาคม คือ การที่บุคคลหลายคนตกลงเข้ากันเพื่อทำการอันใดอันหนึ่งอันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมิใช่เป็นการหากำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน จึงแตกต่างกับบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งมุ่งหากำไร สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล

๑.๔ มูลนิธิ คือ ทรัพย์สินอันจัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมิได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกันและต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย โดยต้องประกาศการจัดตั้งมูลนิธิในราชกิจจานุเบกษา มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องมิใช่เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใดนอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นเอง

๒. นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ๆ

นิติบุคคลนั้นจะต้องมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น

๒.๑ สหกรณ์ เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๔๗๑ ซึ่งหมายความว่า คณะบุคคลซึ่งร่วมกันดำเนินกิจการ เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และเมื่อจดทะเบียนต่อนายทะเบียนจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล

๒.๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยตามแผนผังโครงการรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล

๒.๓ นิติบุคคลอาคารชุด เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกรณีได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว และจะขายห้องชุดต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก่อน เพื่อเป็นผู้ดูแลอาคารชุดนั้น เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล

๒.๔ วัด เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕) วัด คือ สถานที่ทางพระพุทธศาสนาโดยปกติมีพระอุโบสถ พระวิหาร เจดีย์ และมีพระภิกษุสงฆ์อยู่อาศัย เป็นต้น

- **สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคล**

๑. มีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ ซึ่งย่อมเป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งของนิติบุคคลนั้น จะทำการใดนอกขอบเขตวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ไม่ได้ (ม. ๖๖ ป.พ.พ.)

๒. มีสิทธิและหน้าที่เหมือนกับบุคคลธรรมดา เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา เช่น ไม่อาจที่จะทำการสมรส ไม่มีหน้าที่รับราชการทหาร ไม่มีสิทธิทางการเมือง เป็นต้น (ม. ๖๗ ป.พ.พ.)

- **การจัดการนิติบุคคล**

- เนื่องจากนิติบุคคลเป็นสิ่งไม่มีชีวิตจิตใจจึงไม่สามารถที่จะแสดงเจตนาหรือทำการโดยตนเองได้ ดังนั้น นิติบุคคลต้องมีผู้แทนและมีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล ตามมาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ผู้แทนนิติบุคคล คือ ผู้มีอำนาจหน้าที่จัดการแทนนิติบุคคล อาจจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เช่น รัฐมนตรีเป็นผู้แทนกระทรวง อธิบดีเป็นผู้แทนกรม เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดวาอาราม กรรมการเป็นผู้แทนบริษัท เป็นต้น ซึ่งเมื่อผู้แทนได้จัดการอย่างใดให้แก่นิติบุคคลภายในขอบวัตถุประสงค์ และตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว การนั้นย่อมผูกพันนิติบุคคล อำนาจของผู้แทนนิติบุคคลโดยปกติแล้วย่อมมีกำหนดไว้ในกฎหมายหรือในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งนิติบุคคลนั้น และถ้ามีผู้จัดการหลายคน

และมิได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่น การทำความตกลงต่าง ๆ ในทางอำนวยกิจการให้เป็นไปตามเสียงข้างมาก (ม. ๗๑ ป.พ.พ.) ถ้าผู้แทนของนิติบุคคล หรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลได้ทำการตามหน้าที่และทำให้เกิดความเสียหายอย่างหนึ่งอย่างใดแก่บุคคลอื่น นิติบุคคลนั้นจำต้องเสียค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้น แต่มีสิทธิไล่เบี้ยเอาแก่ตัวผู้เป็นต้นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในภายหลังได้ แต่ถ้าความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำ ซึ่งมิได้อยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล บุคคลทั้งหลายเหล่านั้นที่ได้เห็นชอบให้ทำการนั้นกับผู้จัดการที่ได้เป็นผู้ลงมือทำการจะต้องร่วมกันรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทน (ม. ๗๖ ป.พ.พ.)

- ผู้แทนนิติบุคคลต่างจากตัวแทน ผู้แทนนิติบุคคลย่อมมีอำนาจดำเนินการทุกอย่างแทนนิติบุคคลภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ในฐานะที่เป็นตัวการเสียเอง สามารถทำการทั้งหลายได้โดยไม่ถูกจำกัดเหมือนตัวแทน คือมีอำนาจจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ นำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาลได้ เพราะเป็นการกระทำของตัวการเอง ต่างจากตัวแทนซึ่งจะต้องได้รับมอบอำนาจจากตัวการ คือ ต้องมีผู้แทนนิติบุคคลขึ้นก่อน นอกจากผู้รับมอบอำนาจทั่วไปจะทำการทั้งหลายแทนตัวการได้ แต่นิติกรรมสำคัญบางประเภทก็ทำแทนตัวการไม่ได้ เว้นแต่จะได้มอบอำนาจไว้เป็นการเฉพาะ ทั้งนี้ ผู้แทนนิติบุคคลมีอำนาจแต่งตั้งตัวแทน หรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทนตนได้

การกระทำของตัวแทนย่อมผูกพันนิติบุคคลซึ่งมีฐานะเป็นตัวการเหมือนนิติบุคคลทำการด้วยตนเอง และผู้แทนนิติบุคคลเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล

- ข้อห้ามทำการแทนกรณีประโยชน์ได้เสียขัดกับนิติบุคคล หลักสำคัญในการจัดการนิติบุคคล คือ หากประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนในการนั้นไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.) โดยพิจารณาจากสภาพแห่งประโยชน์ในกิจการนั้น ๆ หรือจากมาตรฐานความรู้สึกนึกคิดและประสบการณ์ของวิญญูชน และกฎหมายมุ่งคุ้มครองประโยชน์ของนิติบุคคลโดยตรง เช่น กรณีทำนิติกรรมกับตนเอง โดยขายทรัพย์ของนิติบุคคลให้ผู้แทนเอง ผลประโยชน์ของผู้ขายและผู้ซื้อขัดกันอยู่ในตัว ผู้แทนของนิติบุคคลจะกระทำไม่ได้ หากการกระทำดังกล่าวส่งผลให้นิติบุคคลขาดผู้แทน หรือมีผู้แทนไม่เพียงพอที่จะทำการในนามของนิติบุคคลได้ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งนิติบุคคลในการหาบุคคลเข้าทำหน้าที่เป็นผู้แทนก่อน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดไว้ก็ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือพนักงานอัยการร้องขอให้ศาลแต่งตั้งผู้แทนเฉพาะการขึ้นเพื่อทำการแทนนิติบุคคล (ม. ๗๕ ป.พ.พ.)

- **การสอบสวนสิทธิและความสามารถของนิติบุคคล**

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบ ดังนี้

๑. ผู้แทนของนิติบุคคลยังมีอำนาจอยู่หรือไม่ ตรวจสอบจากหนังสือรับรองต่าง ๆ ของนิติบุคคลที่นำมาแสดง โดยให้ผู้มีอำนาจทำการ

แทนนิติบุคคลรับรองสาระสำคัญต่าง ๆ ในหนังสือรับรอง (ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๘๒๓ ลว. ๒๒ ต.ค. ๒๕๔๒) ถ้ามีการมอบอำนาจให้ตัวแทนมาดำเนินการให้ตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ให้คำรับรองความเป็นปัจจุบันของหนังสือรับรองของนิติบุคคล (มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๕๐๐ ลว. ๓ ธ.ค. ๒๕๔๒)

๒. ผู้แทนของนิติบุคคลทำนอกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหรือไม่ โดยให้ตรวจดูจากวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล

๓. นิติกรรมที่ผู้แทนของนิติบุคคลทำมีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.) มีคำอธิบายตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลว. ๒๖ มี.ค. ๒๕๓๖

๔. กรณีเลิกนิติบุคคลผู้ชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้มีการจดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว ต่อมาพบว่ายังมีที่ดินของนิติบุคคลหลงเหลืออยู่ จะต้องไปร้องต่อศาลสั่งให้ผู้ชำระบัญชีกลับมามีอำนาจการชำระบัญชีของนิติบุคคลอีกครั้ง

<u>ข้อสังเกต</u> “คณะบุคคล” ไม่ใช่นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ “ห้างหุ้นส่วนสามัญที่ยังไม่ได้จดทะเบียน” ยังไม่มีสภาพนิติบุคคลตามกฎหมาย หาก “คณะบุคคล” หรือ “ห้างหุ้นส่วนสามัญที่ยังไม่ได้จดทะเบียน” มาทำนิติกรรมให้ใส่ชื่อในนามบุคคลธรรมดาร่วมกัน

- **ประเภท/ผู้แทน และการดำเนินการของนิติบุคคลแต่ละประเภท**

ประเภทของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๑. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล	- มีหุ้นส่วนผู้จัดการเป็นผู้แทน - ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนย่อมจัดการห้างหุ้นส่วนได้ (ม. ๑๐๓๓ และ ๑๐๖๔ (๕) ป.พ.พ.) - ถ้าได้ตกลงกันไว้ว่ามีหุ้นส่วนผู้จัดการหลายคน หุ้นส่วนผู้จัดการแต่ละคนจะจัดการห้างหุ้นส่วนนั้นก็ได้ (ม. ๑๐๓๕ ป.พ.พ.)	- ผู้เป็นหุ้นส่วนจะเข้าทำสัญญาอะไรซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนอื่นทักท้วงไม่ได้ (ม. ๑๐๓๓ ป.พ.พ.) - หุ้นส่วนผู้จัดการจะทำการอะไรซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการอื่นทักท้วงไม่ได้ (ม.๑๐๓๕ ป.พ.พ.) - ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภทของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัด	- มีหุ้นส่วนผู้จัดการเป็นผู้แทน - หุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด ต้องจัดการห้างหุ้นส่วนภายใต้วัตถุประสงค์ของห้างหุ้นส่วน (ม. ๑๐๗๘ (๒), (๖), ๑๐๘๗ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๓. บริษัทจำกัด	- มีกรรมการผู้จัดการเป็นผู้แทน - กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนจัดการตามข้อบังคับของบริษัทและที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น (ม. ๑๑๑๑ (๖), ๑๑๔๔ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภทของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๔. สมาคม	- มีคณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทน - คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุม (ม. ๘๖, ๘๗ ป.พ.พ.)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๕. มูลนิธิ	- มีคณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทน - คณะกรรมการของมูลนิธิประกอบด้วยบุคคลอย่างน้อยสามคนเป็นผู้ดำเนินกิจการของมูลนิธิตามกฎหมายและข้อบังคับของมูลนิธิ	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภท ของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทน ไม่สามารถทำได้
	- คณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก (ม. ๑๑๘, ๑๑๑ ป.พ.พ.)	
๖. สหกรณ์	- มีคณะกรรมการของสหกรณ์เป็นผู้แทน - ให้คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เป็นผู้ดำเนินกิจการและเป็นผู้แทนสหกรณ์ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก - คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์จะมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นผู้จัดการทำการแทนก็ได้ (ม. ๕๑ พ.ร.บ. สหกรณ์)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภท ของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทน ไม่สามารถทำได้
๗. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทน - คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก (ม. ๔๖ พ.ร.บ.จัดสรร)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)
๘. นิติบุคคลอาคารชุด	- มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทน - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจดทะเบียนอาคารชุด ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย (ม. ๓๖ พ.ร.บ. อาคารชุด)	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.)

ประเภท/ลักษณะของนิติบุคคล	ผู้แทนนิติบุคคล	กรณีผู้แทนไม่สามารถทำได้
๙. วัด	- มีเจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัด และมีอำนาจดำเนินการในกิจการทั่วไปต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินของวัด ตาม ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕	- ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคล ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนไม่ได้ (ม. ๗๔ ป.พ.พ.) (รายละเอียดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดแต่ละประเภท การจดทะเบียน ตามตารางด้านท้ายนี้)

วัด

วัด หมายถึง สถานที่ทางพระพุทธศาสนาโดยปกติมีพระอุโบสถ พระวิหาร เจดีย์ และมีพระภิกษุสงฆ์อยู่อาศัย

● ประเภทของวัด

ตามมาตรา ๓๑ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ วัดแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท

๑. วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หมายถึงวัดที่มีประกาศตั้งวัดโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และต่อมาได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

๒. สำนักสงฆ์ วัดที่ตั้งโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังไม่ได้พระราชทานวิสุงคามสีมา (มีสภาพทุกสิ่งทุกอย่างเหมือนวัด แต่ไม่มีโบสถ์)

วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมาและสำนักสงฆ์ ต่างก็เป็นนิติบุคคล

● ที่ดินของวัด

มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ได้แบ่งวัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัดแบ่งเป็น ๓ ประเภท ดังนี้

๑. ที่วัด คือ ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น

๒. ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด

๓. ที่กัลปนา คือ ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา

- **การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด**

คำว่า “นิติกรรม” ตามในมติคณะสังฆมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันจันทร์ที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ หมายถึง การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยกและการขอรับรองเขตที่ดิน มิใช่ “นิติกรรม” ตามความหมายในมาตรา ๑๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กิจการอันใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินซึ่งเรียกชื่อต่างออกไปบ้างแต่มีลักษณะใกล้เคียงทำนองเดียวกับกิจการ ๔ ประการดังกล่าวข้างต้นใช้ได้โดยอนุโลม

การทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๔ ประการ คือ การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด มีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. วัดมีพระสงฆ์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส

๒. วัดที่อยู่นอกเขตดังกล่าวในข้อ ๑) ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายก ทายิกาแห่งวัดนั้น ที่น่าเชื่อถือจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน (ตามมติคณะสังฆมนตรี ที่ ๑/๒๔๙๖ และ ที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘)

๓. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติของวัด

กรณีวัดได้มอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับศาสนสมบัติของวัดต้องให้ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดเป็นผู้ทำการแทนวัด แต่ถ้าวัดมิได้มอบให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการ เจ้าอาวาสในฐานะผู้แทนวัดหรือมอบอำนาจให้ไวยาวัจกร หรือผู้ใดไปดำเนินการแทนได้ ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และการที่จะทราบว่า วัดที่ขอจดทะเบียนมอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือไม่ ให้ตรวจสอบจากสัญญาที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียน หากวัดได้มอบการจัดประโยชน์ให้แก่ทางราชการ สัญญาจะระบุว่า วัด.....โดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ผู้รับมอบอำนาจสำหรับวัดที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนวัดที่อยู่ในส่วนภูมิภาคจะระบุว่า วัด.....โดยผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัด และถ้าวัดมิได้มอบอำนาจการจัดประโยชน์จะระบุว่า วัด.....โดยเจ้าอาวาส (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๑)

● ผู้แทนของวัด

๑. เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดตามกฎหมาย ย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการในกิจการทั่วไปต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินของวัด ตามมาตรา ๓๑ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. ที่ดินของวัดซึ่งอยู่ในความปกครองดูแลของกรมพระคลังข้างที่และต้องให้ผู้แทนกรมพระคลังข้างที่เป็นผู้แทนวัด (หนังสือกรมที่ดินที่ ๔๒๗๘/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๖) ซึ่งมี ๖ วัด คือ

๒.๑ วัดบวรนิเวศวิหาร

๒.๒ วัดเบญจมบพิตร

๒.๓ วัดเทพศิรินทราวาส

๒.๔ วัดราชบพิตร

๒.๕ วัดราชประดิษฐ์

๒.๖ วัดนิเวศธรรมประวัติ

- **การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดแต่ละประเภทจดทะเบียน**

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑. ขาย - วัดขาย	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดโอนให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ โดยได้รับเงินค่าผาติกรรม (เงินค่าทดแทน)	ทำได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากมหาเถรสมาคม และวัดได้รับเงินค่าผาติกรรมแล้ว โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ วรรคสอง พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดซื้อ	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม.๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๒. ขายฝาก - วัดขายฝาก	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับซื้อฝาก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๓. ให้ - วัดให้	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับให้โดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดรับให้โดยมีภาระผูกพันอยู่ เช่น จำนอง ภาระจำยอม เป็นต้น	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม.๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับให้โดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน (เช่น รับให้โดยมีเงื่อนไขห้ามขาย, รับให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๔. กรรมสิทธิ์รวม - วัดให้ถือกรรมสิทธิ์รวม	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
-วัดขอถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดขอถือกรรมสิทธิ์รวม ไม่มีค่าตอบแทน แต่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน (เช่น ขอกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) โดยมีข้อกำหนดห้ามขาย, ขอถือกรรมสิทธิ์รวม (รับให้) แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดขอถือกรรมสิทธิ์รวม โดยมีค่าตอบแทน (ซื้อ)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๕. มรดก - วัดรับมรดก	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดสละมรดก	ทำได้โดยออกเป็นพระราชบัญญัติก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๗. โอนตามกฎหมาย	เฉพาะกรณีมีกฎหมายกำหนดให้ทรัพย์ของวัดตกเป็นของผู้รับโอน
๘. โอนตามคำสั่งศาล	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๙. โอนเป็นที่สาธารณ-ประโยชน์/แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (เป็นการอุทิศให้โดยสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว)	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ เป็นกรณีที่กรรมสิทธิ์ตกไปโดยผลของกฎหมาย ไม่ขัด ม. ๓๔ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑๐. เวนคืน -กรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนแล้ววัดตกลงขายที่ดิน (ตาม ม. ๑๐ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐)	วัดตกลงซื้อขายจะต้องออกเป็น พ.ร.บ. ตาม ม. ๓๔ แต่ถ้าส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานอื่นของรัฐ จ่ายค่าผาติกรรมแล้ว เมื่อมหาเถรสมาคมเห็นชอบ ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑, ๓๔ วรรคสอง พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
-กรณีมีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินของวัด (ตาม ม. ๑๕ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐)	ทำได้ตาม ม. ๑๗ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้ถือว่าพ.ร.บ.เวนคืน เป็น พ.ร.บ.โอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือธรณีสงฆ์แล้ว
๑๑. ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และ ๑๓๘๒	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑๒. จำนอง - วัดจำนอง	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับจำนอง	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดไถ่ถอนจำนอง	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๓. เช่า - วัดให้เช่าเกิน ๓ ปี	ทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ และเจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕)
- วัดเช่า	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
๑๔. บรรยายส่วน	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๕. โอนให้ตัวการ (ม. ๗๙๗ ป.พ.พ. กรณีวัดเป็นผู้รับโอน)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๖. ภาระจำยอม - วัดจดทะเบียนภาระจำยอมให้บุคคลอื่น	ทำได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลว. ๓๐ มิ.ย. ๒๕๔๐ และ ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดเป็นผู้ได้รับสิทธิภาระจำยอม	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
- วัดจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๗. ห้ามโอน - วัดรับให้มีข้อกำหนดห้ามโอน (ม. ๑๗๐๐ ป.พ.พ.)	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
- วัดรับมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน	ทำได้โดยต้องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน และให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)
๑๘. การรังวัดออกโฉนดที่ดิน การสอบเขต การขอแบ่งแยก และรวมโฉนด - วัดรังวัดออกโฉนดที่ดิน การสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดิน	- กรณีวัดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงาน

ประเภทการจดทะเบียน	การทำนิติกรรมของวัด
	พระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกลงใดๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส - กรณีวัดที่อยู่นอกเขตดังกล่าวข้างต้น ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายกทายิกาแห่งวัดนั้น ที่น่าเชื่อถือจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน (ตามมติคณะสังฆมนตรี ที่ ๑/๒๔๙๖ และที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘
- วัดรวมโฉนดที่ดิน	ทำได้โดยให้เจ้าอาวาสเป็นผู้ดำเนินการ (ม. ๓๑ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦

คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ เรื่อง หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ที่ปรึกษา :

๑. นายโศภนมิตร	บุนนาค	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๒. นางสุพินดา	นาคบัว	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะผู้จัดทำ :

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑. นายสยุมภู สุรเกียรติ	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
๒. นายณัฏฐ์ทิพัฒณ์ กุลเพิ่มทวีรัชต์	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
๓. นายสมพล ธนวิชชาบูรณ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๔. นางยุพา แตงเส็ง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๕. นางบุษบา โพธิ์ทองศรีสิทธิ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๖. นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๗. นางสาวชัญญา มั่นคง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

กองฝึกอบรม :

๑. นายชัยณรงค์ รู้เจียมสิน	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ หัวหน้ากลุ่มวางแผนและพัฒนาการฝึกอบรม
๒. นางสาวกรรณิการ์ เสมมณี	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๓. นางสาวกันยารัตน์ กรวิทยโยธิน	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๔. นายพรพเนตร โมะเมน	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

พิมพ์ที่ : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ปีที่พิมพ์ : กรกฎาคม ๒๕๖๐

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦